



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

Møteinnkalling

Utvalg: Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling
Møtedato: 12.05.2010
Møtested: Møterom Viksjøen/Ellenvatn, Rådhuset
Møtetid: Kl. 12:00

Eventuelt forfall meldes til tlf. 78 97 76 00, service@svk.no .
Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Obs:

Det avtalte arbeidsmøtet med Bjørg Frankson, som utgikk p.g.a. vulkanasken, blir gjennomført før formannskapsmøtet denne dagen, kl. 10:00 – 12:00.

Arbeidsmøtet er et lukket møte.

Formannskapsmøtet gjennomføres etterpå som planlagt i h.h.t. sakslisten.

Det planlagte temamøtet om ØFAS må av praktiske årsaker flyttes fram i tid.

Kirkenes, 03.05.10

Linda Beate Randal
ordfører

SAKSLISTE:

Saksnr.: 067/10	Sakstittel: TILDELINGSKRITERIER FOR ENEBOLIGTOMTER - SKYTTERHUSFJELLET Saksordfører: Leif Astor Bakken, tlf. 928 83 169	ArkivsakID: 10/684	
Saksnr.: 068/10	Sakstittel: SKYTTERHUSFJELLET - OPPARBEIDELSE AV VVA FOR ENEBOLIGFELT OG PARKERINGSPLASS Saksordfører: Terje Hansen, tlf. 918 10 596	ArkivsakID: 08/904	
Saksnr.: 069/10	Sakstittel: FORHÅNDSVURDERING - SØKNAD OM OMREGULERING AV GNR 7 BNR 79 I NEIDEN Saksordfører: Kenneth Wareljus, tlf. 951 24 916	ArkivsakID: 09/2799	
Saksnr.: 070/10	Sakstittel: VEDRØRENDE OPPFØLGING AV VEDTAK - KIRKENES BILOPPHUGGERI AS Saksordfører: Lisbeth Isaksen, tlf. 982 26 088	ArkivsakID: 08/2804	Unntatt offentlighet §13



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ellen Mari Lindkvist Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 20.04.2010
Arkivkode: K1-6, K2-, K1-	Arkivsaksnr.: 10/684
Saksordfører:	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	12.05.2010	067/10

TILDELINGSKRITERIER FOR ENEBOLIGTOMTER - SKYTTERHUSFJELLET

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	17.03.2010	Detaljreguleringsplan B2E.pdf

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har i første omgang planer om å opparbeide 21 boligtomter for frittliggende eneboliger på boligfeltet Skytterhusfjellet, detaljreguleringsplan B2E. I neste omgang vil ca 35 bli lagt ut for tildeling. De ulike tomtene vil bli nummerert. I den forbindelse vil vi utlyse tomtene for tildeling til eneboligbygging. Søknader om boligtomt fra private behandles administrativt.

I sakens anledning vil administrasjonen at formannskapet skal vedta ett sett tildelingskriterier som vil legge noen føringer for hvordan tildelingen av alle disse byggetomtene skal foregå. Administrasjonen vil blant annet ha en loddtrekning over de innkomne søknadene, samt stille krav om at det legges ved søknaden en finansieringsbekreftelse for innfestingsbeløpet til tomta man har på første plass.

Faktiske opplysninger:

Administrasjonen vil etter at detaljreguleringsplanen for området er vedtatt og kostnadene ved opparbeiding av intern vei, vann og avløp er klarlagt, gå i gang med å tildele 21 frittliggende eneboligtomter på Skytterhusfjellet. I den sammenheng vil vi lyse ut de ledige tomtene og be folk om søke på dem til en gitt frist.

Administrasjonen går inn for at man skal foreta en loddrekning mellom de aktuelle søknadene. Tomtene vil være nummerert, og søkere vil få anledning til å søke på tre tomter i prioritert rekkefølge. Loddrekningen vil foregå administrativt. Søkere som ikke får tildelt tomt ved loddrekningen settes opp som reserver på de respektive tomtene de søker på, og får tilbud om tomten frafalles. Antall reserver på hver tomt er maks 3. De som blir trukket ut og får tildelt tomt eller blir stilt på reserveliste, vil bli tatt ut av den videre trekningen.

Administrasjonen vil at det skal stilles krav om finansieringsbekreftelse for innfestingsbeløpet for tomten ved innsending av søknad. Dette er for at søkere skal vise at de har en faktisk økonomisk mulighet til å bygge, samt kan kjapt gå i gang med byggeprosjektet. Man vil dermed kunne unngå at de som blir stående som reserve i påvente på tomt, står der på grunn av at andre som ikke har økonomisk mulighet til å bygge, har fått tildelt tomten. Dersom finansieringsbekreftelsen mangler, vil tomtesøknaden ikke være med i loddtrekningen. I denne forbindelse vil administrasjonen gi en noe lengre søknadsfrist enn normalt på tomtene, slik at potensielle søkere skal ha anledning til å ordne dette.

Dette momentet vil administrasjonen skal gjelde på generelt grunnlag, og dermed også for fremtidige tildelinger av boligtomt. Dette skyldes blant annet den situasjon man fikk ved tildelingen av tomter på Ekhaugen, der mange av tomtene ble tildelt søkere opp til 6-7 ganger før det har blitt bygd noe på dem, og per i dag står ennå to tomter ledig. Bakgrunnen for at det så mange søkere faller fra er nok ofte at man har vært ukjent med de faktiske kostnadene ved bygging av hus. Når man da kommer til det skritt og skal skaffe finansiering, blir resultatet at prosjektet ikke kan gjennomføres og man sier fra seg tomten. Dette tidkrevende aspektet vil administrasjonen prøve å unngå ved at man allerede ved søknad krever en finansieringsbekreftelse og dermed synliggjør tidlig behovet for finansiering.

Dersom det er tomter som ikke blir søkt på, eller som søknaden etter hvert frafaller på, vil vi i neste omgang lyse disse tomtene ut på nytt, og deretter foreta en ny loddrekning dersom det blir behov. Ved å gjøre dette håper administrasjonen at eventuelle søkere som ikke har fått tildelt tomt i første runde, vil velge en annen tomt. Etter denne prosessen ser ikke administrasjonen et behov for flere utlysninger, og vil tildele eventuelle ledige tomter etter "første mann til mølla"-prinsippet.

Administrasjonen har vurdert om barnefamilier skal prioriteres i en eventuell tildeling. I denne omgang er det et stort antall tomter som skal tildeles. Kostnadene til tomten, med refusjon samt opparbeiding av tomten, vil kunne utgjøre en så stor sum at det vil automatisk eliminere en del potensielle tomtesøkere. For at kommunen da skal få kunne bygd ut tomtene raskest mulig, vil det ikke være hensiktsmessig å gjøre en slik prioritering. Administrasjonen vil samtidig vise til at ved utlysningen av to tomter i Nybrottsveien, Bjørnevåtn, ble det i utlysningen sagt at barnefamilier skulle prioriteres. Administrasjonen mottok deretter fem søknader fra barnefamilier.

Administrasjonen har også vurdert om vi skal stille krav til søkere om at de må være bosatt i kommunen, eventuelt ha bodd her i over 1 år. Med tanke på kommunens planer om å øke innbyggertallet, vil dette kunne ha negativ effekt. Administrasjonen ser at blant annet pendlere muligens ikke har meldt flytting hit, men har likevel mer eller mindre bodd her, og de vil da ikke kunne søke på tomtene siden de ikke registrert boende her. Derfor mener administrasjonen at et slikt krav kan virke uheldig.

Administrasjonen legger dermed til grunn dette forslaget til tildelingskriterier:

1. Tomtesøkere må sette opp en prioriteringsrekkefølge på maks tre tomter som de søker på.
2. Etter søknadsfristens utløp, foretas tildelingen ved loddtrekning blant innkomne søknader. De som blir trukket ut og får tildelt tomt eller blir stilt på reserveliste, vil bli tatt ut av den videre trekningen.
3. Søkere som ikke får tildelt tomt ved loddtrekningen settes opp som reserver på de respektive tomtene de søker på, og får tilbud om tomten frafalles. Antall reserver på hver tomt er maks 3
4. Søkere som på tildelingstidspunktet er tildelt annen ubebygd tomt vil ikke komme i betraktning.
5. Søknader fra gifte/samboere/husstand som søker hver for seg, vil bli behandlet som en søknad.
6. Ved tildeling av tomt, får søkere en svarfrist på 14 dager om de tar imot tilbudet. Ved aksept må det innbetales et depositum på kr. 15 000,- til kommunen, jfr. vedtak av formannskapet 22.03.2006 sak 22/06. Ved negativt eller manglende svar blir tomten tildelt reserve.
7. Tomter som ikke er vist interesse for, eller tidligere tildelte tomter som av en eller annen grunn ikke har blitt bebygd, annonseres på nytt i media etter behov. Ved flere søkere på samme tomt foretas loddtrekning.
8. Ved fortsatt liten interesse, vil disse tomtene bli tildelt etter "første mann til mølla"-prinsippet.
9. Ved tildeling blir det satt en byggefrist etter byggesesong, minimum tre måneder. Innen fristen skal byggesøknad være godkjent, festekontrakt tinglyst og arbeidet satt i gang. Ved manglende overhold av fristen vil tomten gå tilbake til kommunen, og kommunen kan tildele den på nytt.
10. Kommunen krever finansieringsbekreftelse vedlagt tomtesøknaden på innfestingsbeløpet fra alle tomtesøkere for den tomten de har 1. prioritert. Dersom dette mangler, vil søknaden ikke være med i trekningen. Dette skal også gjelde for fremtidige tildelinger av tomt.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

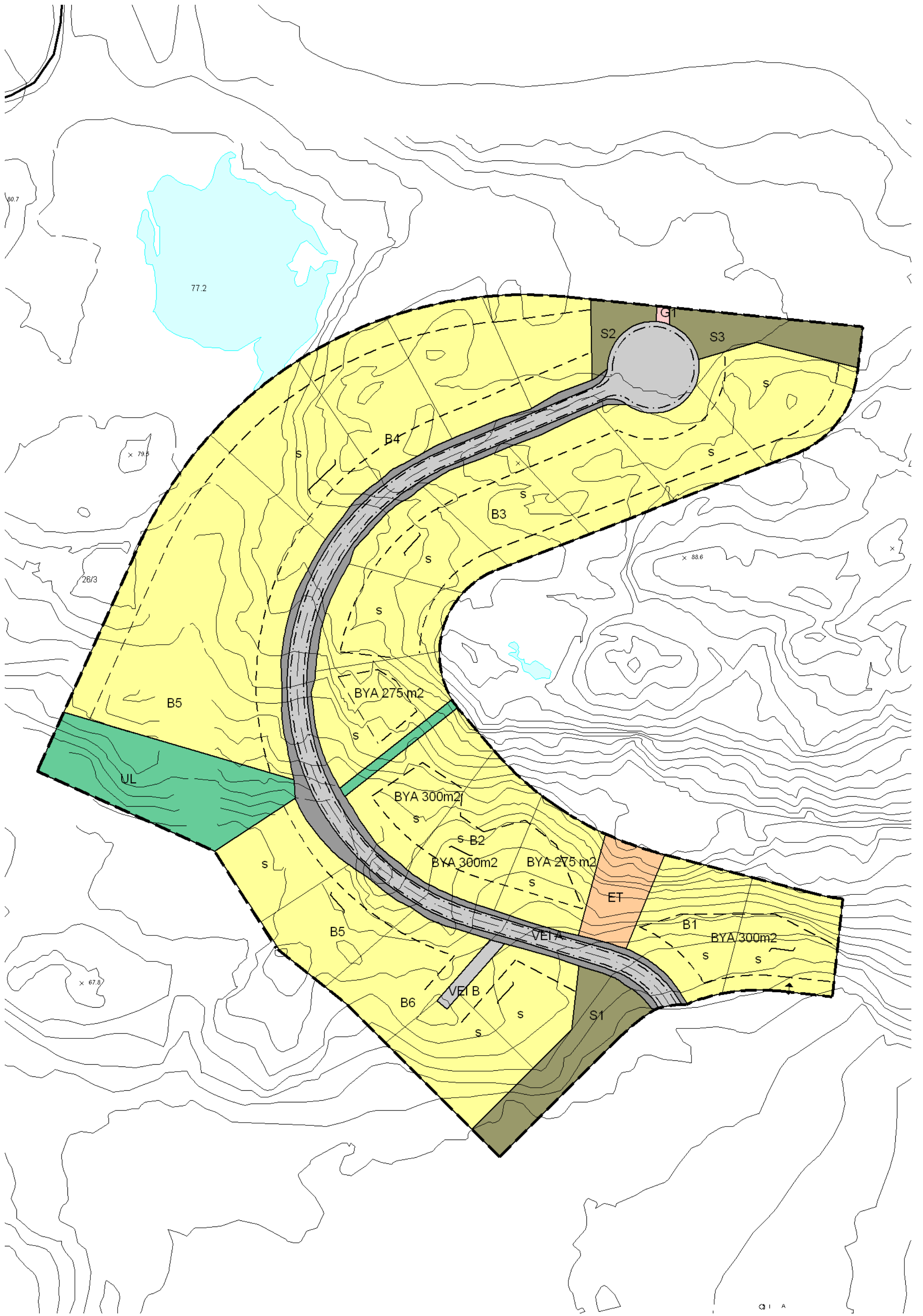
Alternative løsninger:

Forslag til innstilling: Formannskapet vedtar disse kriteriene ved tildeling av eneboligtomter på Skytterhusfjellet:

1. Tomtesøkere må sette opp en prioriteringsrekkefølge på maks tre tomter som de søker på.
2. Etter søknadsfristens utløp, foretas tildelingen ved loddtrekning blant innkomne søknader. De som blir trukket ut og får tildelt tomt eller blir stilt på venteliste, vil bli tatt ut av den videre trekningen.
3. Søkere som ikke får tildelt tomt ved loddtrekningen settes opp som reserver på de respektive tomtene de søker på, og får tilbud om tomten frafalles. Antall reserver på hver tomt er maks 3
4. Søkere som på tildelingstidspunktet er tildelt annen ubebygd tomt vil ikke komme i betraktning.
5. Søknader fra gifte/samboere/husstand som søker hver for seg, vil bli behandlet som en søknad.
6. Ved tildeling av tomt, får søkere en svarfrist på 14 dager om de tar imot tilbudet. Ved aksept må det innbetales et depositum på kr. 15 000,- til kommunen, jfr. vedtak av formannskapet 22.03.2006 sak 22/06. Ved negativt eller manglende svar blir tomten tildelt reserve.
7. Tomter som ikke er vist interesse for, eller tidligere tildelte tomter som av en eller annen grunn ikke har blitt bebygd, annonseres på nytt i media etter behov. Ved flere søkere på samme tomt foretas loddtrekning.
8. Ved fortsatt liten interesse, vil disse tomtene bli tildelt etter første mann til mølla-prinsippet.
9. Ved tildeling blir det satt en byggefrist etter byggesesong, minimum tre måneder. Innen fristen skal byggesøknad være godkjent, festekontrakt tinglyst og arbeidet satt i gang. Ved manglende overhold av fristen vil tomten gå tilbake til kommunen, og kommunen kan tildele den på nytt.
10. Kommunen krever finansieringsbekreftelse vedlagt tomtesøknaden på innfestingsbeløpet fra alle tomtesøkere på den tomten de har 1. prioritert. Dersom dette mangler, vil søknaden ikke være med i trekningen. Dette skal også gjelde for fremtidige tildelinger av tomt.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -





SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Øystein Johansen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 19.04.2010
Arkivkode: K2-L81	Arkivsaksnr.: 08/904
Saksordfører:	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	12.05.2010	068/10

SKYTTERHUSFJELLET - OPPARBEIDELSE AV VVA FOR ENEBOLIGFELT OG PARKERINGSPLASS

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	16.04.2010	SKYTTERHUSFJELLET - OPPARBEIDELSE AV VVA FOR ENEBOLIGFELT OG PARKERINGSPLASS

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
16.04.2010	I	AS Oscar Sundquist	VS: SKYTTERHUSFJELL - BOLIGFELT B2E; TILBUD
16.04.2010	I	AS Oscar Sundquist	VS:SKYTTERHUSFJELLET - TILBUD OPPARBEIDELSE PARKERINGSPLASS

Kort sammendrag:

Parallelt med denne saken fremmes egen sak, fusu sak 051/10, om detaljregulering av eneboligfelt B2e i Skytterhusfjellet. Reguleringsplan for Skytterhusfjellet som ble vedtatt 22.02.07, innbefatter ikke slike detaljer.

Nåværende budsjettet og kontrakt inkluderer ikke opparbeidelse av eneboligfelt og opparbeidelse/ferdigstillelse av en innregulert sentral parkeringsplass i Skytterhusfjellet. Denne saken fremmes for å få en beslutning om oppstart opparbeidelse og finansiering av eneboligfelt B2E og parkeringsplassen.

For nærmere beskrivelse av feltet med antall tomter, utforming etc, viser vi til sak 051/10.

Faktiske opplysninger:

Dersom kommunen ønsker at tomter for eneboliger skal være tilgjengelig for boligbyggere i 2010, ser vi ikke annen mulighet enn å utvide dagens kontrakt med AS Oscar Sundquist. Kontraktbestemmelsene, NS 8406, gir i pkt. 19.1 byggherren rett til å pålegge entreprenøren endringer på inntil 15% netto tillegg til kontraktsbeløpet.

Pålagte endringer må stå i sammenheng med det kontrakten omfatter og ikke være av en vesentlig annen art enn det opprinnelig avtalte arbeid. Slik sett er arbeidet med eneboligfeltet analogt med dagens kontraktsarbeider.

Vår kontrakt med AS O.Sundquist er på 46,1 mill kr eks mva. En endring på 15% utgjør et beløp på ca. 6,9 mill kr eks mva.

En økning av kontraktsarbeidet må skje med kontraktens enhetspriser..

Arbeidet med eneboligfeltet og parkeringsplassen har samme art som hovedkontrakten, og vi betrakter derfor tilleggsarbeidet å være innenfor vår mulighet til å endringer innenfor kontrakten.

Men dersom endringen ikke bestilles innenfor dagens kontraktperiode (august 2010) eller ikke skal tilbys eneboligbyggere i 2010, foreslår vi at eneboligfeltet lyses ut på anbudskonkurranse vinteren 2011. Med utførelse sommeren 2011.

Det kan isolert sees på som et eget anlegg, kontrakt, og ville i en normal situasjon gå ut som en egen kontrakt.

Vi har forelagt spørsmålet for entreprenøren AS Oscar Sundquist. Entreprenøren er positiv til en slik kontraktsjustering, og har på forespørsel priset eneboligfeltet. Enhetsprisene er som i anbudet.

Prisingen av eneboligfeltet gir et tillegg på kr. 4.300.000,- eks mva. Forutsatt bestilling i mai kan vei, vann og avløp i boligfeltet ferdigstilles ved utgangen av september 2010.

Parkeringsplassen er regulert inn sentralt i feltet. Opparbeidelse av parkeringsplassen er ikke en del av kontraktsarbeidet vi er inne i. Parkeringsplassen skal betjene behovet for parkeringsplasser for rekreasjon (skiløype etc) samt for næring. Gabba vil ha sin adkomst fra parkeringsplassen, pr. i dag er adkomst og parkering for Gabba et stort problem. Vi har under dagens anleggsarbeider lagt grunnlaget for parkeringsplassen ved at masser fra anlegget er lagt ut her. Men det gjenstår å fullføre/ferdigstille arbeidene.

Det gjenstår avretting av utlagte masser, utlegging av forsterknings-/bærelag og asfaltering. Samt skråningsarbeider og belysning.

Arbeidene er prissatt til 2,3 mill kr eks mva.

—

Behov for økning av budsjett:

- Vei, vann og avløp til eneboligfelt B2e	kr. 4.300.000,-
- Opparbeidelse av parkeringsplass	kr. 2.300.000,-
Sum	kr. 6.600.000,-
- Uforutsette kostnader	kr. 600.000,-
Sum eks mva	kr. 7.200.000,-
Andel mva av avgiftspliktige arbeider, antatt 12%	kr. 900.000,-
Sum bevilging inkl mva	kr. 8.100.000,-

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Alternative løsninger:

Boligfelt B2e bygges i 2011 og lyses ut på anbudskonkurransen vinteren 2010. Innarbeides i budsjett 2011.

Parkeringsplassen bygges i 2010. Det bevilges 2,8 mill kr inkl avgift til opparbeidelsen.

Forslag til innstilling:

Sør-Varanger kommunestyret vedtar å opparbeide vei, vann og avløp i 2010 i eneboligfelt B2e i Skytterhusfjellet. Kostnad for opparbeidelse av eneboligfelt B2e, 5,3 mill kr.

Parkeringsplassen i Skytterhusfjellet opparbeides og ferdigstilles i 2010. Kostnad 2,8 mill kr.

Opparbeidelseskostnadene dekkes ved økt låneopptak, men innarbeides i refusjonsbeløpene for tomtene i Skytterhusfjellet.

—

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

-



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Arnt Pedersen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 21.04.2010
Arkivkode: K2-I12	Arkivsaksnr.: 09/2799
Saksordfører:	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	12.05.2010	069/10

FORHÅNDSVURDERING - SØKNAD OM OMREGULERING AV GNR 7 BNR 79 I NEIDEN Søker: Mælen AS

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	13.04.2010	Mælen AS, forhåndsvurdering av omreguleringsplan.doc

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
25.11.2009	I	Merethe Mikkola Mæhlen as	SØKNAD OM FORHÅNDSKONFERANSE MED PLAN OG UTVIKLING
16.12.2009	I	mm@theotherside.no ,	SØKNAD OM FORHÅNDSVURDERING, MÆLEN AS
24.02.2010	U	Adresseliste	FORHÅNDSVURDERING - FORSLAG TIL OMREGULERING GNR. 7 BNR. 79, NEIDEN
01.03.2010	I	Fylkesmannen i Finmark	HØRINGSUTTALELSE - NEIDENFOSS CAMPING - FORSLAG TIL OMREGULERING

04.03.2010	I	Varanger KraftNett as	FORHÅNDSVURDERING- FORSLAG TIL OMREGULERING 7/79 NEIDEN
09.03.2010	I	Statens Vegvesen	FORHÅNDSVURDERING- MÆHLEN AS- GNR 7/79 NEIDEN- SØR-VARANGER KOMMUNE-
12.03.2010	I	Finnmark Fylkeskommune	FORELØPIG UTTALELSE OM FORSLAG TIL OMREGULERING AV NEIDENFOSS
23.03.2010	I	Reindriftsforvaltningene i Øst-Finnmark	FORHÅNDSVURDERING- FORSLAG TIL OMREGULERING GNR 7/79 NEIDEN
26.03.2010	U	Finnmark Fylkeskommune	FORSLAG TIL OMREGULERING AV 7/79 I NEIDEN - KULTURMINNEREGISTRERINGER

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har mottatt søknad fra Mælen AS om forhåndsvurdering av forslag til omregulering av gnr. 7, bnr. 79 i Neiden.

Forslaget innebærer i hovedsak en omregulering av eiendommen for tidligere Neidenfoss Camping, fra formålet byggeområde næring til byggeområde hytter.

Begrunnelsen er i korte trekk at det pr. i dag ikke er et økonomisk grunnlag for å drive tradisjonell campingvirksomhet på dette stedet, samt at nye forslag til driftskonsept ikke har fått nødvendig finansiering. Løsningen, slik Mælen AS har foreslått, er å regulere eiendommen til hytteområde, ved deling i mindre eiendommer for salg.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til formålet byggeområde næring.

Faktiske opplysninger:

Mælen AS, egentlig Sør-Varanger Turistutvikling Mælen AS, er eier av eiendommen gnr/bnr 7/79 i Neiden. Tidligere Neidenelven Camp./Motell inngår i bedriften.

Lønnsomheten i den tradisjonelle driften av campingplassen var lav, og Mælen AS satset derfor på et konsept der man i hovedsak ønsket å satse på økt standard framfor kvantitet for å kunne øke lønnsomheten i bedriften. Konseptet innebar en helt annen type bebyggelse enn tradisjonell utleie av standard campinghytter, og fikk navnet The Other Side.

I 2008 ble Mælen AS innvilget et investeringstilskudd fra Innovasjon Norge på 3,5 mill. kr. til prosjektet, og fikk samme år godkjent byggelån hos DNB Nord. Imidlertid var det ikke mulig å reise tilstrekkelig egenkapital til å realisere prosjektet, og interessen i investeringsmiljøene var fraværende, sannsynligvis på grunn av at finanskrisen hadde slått inn.

Søknaden om omregulering har vært på forhåndshøring hos berørte parter og offentlige myndigheter, og utdrag av innspillene er listet opp under.

Følgende innspill er mottatt:

Varanger Kraft:

Har eksisterende høy- og lavspenningsanlegg i området. Ny utbygger må ta kontakt med Varanger KraftNett AS for strømforsyning.

Statens Vegvesen:

Tillater ikke etablering av flere avkjørsler fra E6 til planområdet. Det forutsettes én felles avkjørsel fra E6 til eventuelle nye tomter. Viser til veglovens § 29 vedrørende byggegrense på 50 meter fra vegmidte. Det må søkes Statens Vegvesen om eventuell bruk av sideareal til f.eks parkering, busslomme, eller lignende.

Fylkesmannen i Finnmark:

Fylkesmannen har ingen merknader til søknaden.

Finnmark fylkeskommune:

Omreguleringen vil stride med overordnet plan, og vil dermed komme inn under innfangskriteriene i Plan- og bygningslovens § 3 – 1 d).

Viser til Pbl § 12 – 14 i forbindelse med *utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan*, som kommer inn under samme bestemmelser som utarbeiding av ny plan.

En eventuell plan må også vurderes opp mot kriteriene i § 4 i forskrift om konsekvensutredninger.

Kulturminneregistreringer oversendes fra Sør-Varanger kommune.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark:

Reindriftsagronomen vurderer at tiltaket ikke er til ulempe eller skade for reindriften i området.

Vurderinger:

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til *næringsområde*. Søkers ønske om salg av hytteeiendommer på eiendommen er dermed i strid med kommuneplanen. Det betyr at det må lages reguleringsplan for eiendommen. I følge Plan- og bygningslovens § 12 – 14 om endring og oppheving av reguleringsplan, gjelder de samme bestemmelsene som for utarbeiding av ny plan.

Det omsøkte tiltaket kommer inn under kriteriene i § 3 d) i **Forskrift om**

konsekvensutredninger om *Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 4*.

I henhold til § 4 *Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn*, er tiltaket vurdert slik at det ikke skal behandles etter forskriften.

Ut i fra de innspillene som er mottatt i saken, er ingen til hinder for en eventuell omregulering av eiendommen.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Søker mener at det er en tydelig overkapasitet med hensyn til tradisjonell campingplasstilbud i Neiden, slik markedet er i dag. Videre drift av camping/motell etter dagens konsept på den omsøkte eiendommen vil, etter søkers mening, ikke være økonomisk tilfredsstillende. Manglende finansiering av nytt konsept gir heller ikke søker mulighet til å videreutvikle tilbudet i Neiden., og ønsker derfor en deling av eiendommen for salg av hyttetomter tilrettelagt for hytter med høy standard, dvs. med innlagt elektrisitet, vann og avløp.

Det omsøkte området ligger i nær tilknytning til det man generelt oppfatter som sentrumsområdet for Neiden, med boligfeltet ”Kroa”, tidligere landhandel og Neidenkroa som kjente elementer. Pr. i dag finnes ingen andre områder i Neiden avsatt til næringsområde. Alternative næringsområder vil sikkert være mulig å finne i Neidenområdet, men ikke med en så gunstig lokalisering i forhold til muligheter for framtidig utvikling av sentrum i Neiden. Dersom omsøkte eiendom omreguleres til hyttebygging, betyr det at nytt alternativt næringsområde må planlegges og opparbeides med ny infrastruktur (vei, vann, avløp, el.forsyning, tele., etc.) et annet sted i Neiden. Denne prosessen vil nødvendigvis ta tid, samt at inngangsbilletten for etablering blir høyere i et nytt næringsområde enn ved etablering i et ferdig område, som omsøkte eiendom er.

Næringsetablering gir grunnlag for fast bosetting, mens hyttebygging ikke gjør det. Det betyr at det vedtaket som fattes i denne saken vil gi klare signaler til befolkningen i Neiden hva kommunens holdning og prioriteringer er til stedets framtidige utvikling.

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Formannskapet/ Utvalg for strategi og utvikling (fusu) er imot at sentrale områder for næringsformål, med etablert infrastruktur, blir omregulert til fritidsformål, og går imot en omregulering av eiendommen 7/79 i Neiden til hytteformål.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

Sør Varanger Kommune
Pb.415
9915 Kirkenes

Neiden 15. Desember 2009

Mælen AS
9930 Neiden

Søknad om forhåndsvurdering av omreguleringsplan for Gnr 7 Bnr 79

Viser til forhåndskonferanse med Plan og utvikling 7/12/2009.
Søker herved om forhåndsvurdering av Mælen AS sin plan om omregulering av Gnr 7 Bnr 79 fra næringstomt til tomter for fritidseiendommer.

Bakgrunn for ønsket om omregulering

Neidenfoss Camping åpnet sine dører i 1990, den gang med 10 Campinghytter og et felles toalett og dusjanlegg og et lite resepsjonsbygg. Et par år senere utvidet eierne driften med ytterligere 3 hytter av høyere standard med innlagt vann og kloakk, og en kafé.

Neidenfoss Camping ble i år 2000 solgt, og de nye eierne utvidet driften ytterligere med et større restaurantbygg.

Merethe Mikkola og Bjørnar Bjørkhaug overtok i 2003 Neidenelven Camp./Motell, (NCM).

NCM hadde på dette tidspunkt en gjennomsnittlig omsetning på 1,2 millioner. Dette var på den tiden akkurat nok til å dekke løpende kostnader og lønninger.

MM og BB igangsatt i Januar 2003 et internt prosjekt som de kaller fra kvantitet til kvalitet, med mål om å bedre omsetningen og øke resultatet i bedriften.

Etter markedsundersøkelser kommer de frem til at de ønsker å utvikle NCM til et unikt anlegg med høy kvalitet som kan tiltrekke seg et betalingsvillig publikum.

I denne prosessen legges planene frem for den internasjonale salgs og markedsføringsorganisasjonen Design Hotels som er veldig begeistret for konseptet, og tilbyr fullt medlemskap sommeren 2006.

Våren 2008 etablerer vi i samarbeid med Sør Varanger Turistutvikling Mælen AS som blir ny eier av Gnr 7 Bnr 79 og ansvarlig selskap for utvikling av konseptet vi nå kjenner og omtaler som The Other Side.

Mælen AS utløser et investeringstilskudd fra Innovasjon Norge på 3.500.000,- og får godkjent byggelån fra DNB samme høsten.

Som mange andre opplever vi dessverre at finanskrisen brer om seg i investeringsmiljøer i siste halvdel av 2008 og inn i 2009, og til tross for at vi har entreprenør klar til å starte byggingen våren 2009 innser vi i september i år at det ikke er mulig å få på plass egenkapitalen som er den siste delen av investeringen.

Hvorfor ønsker vi omregulering:

Tidligere eiere av NCM og Mælen AS er klar på at det ikke er aktuelt å drive tradisjonell campingplassvirksomhet på eiendommen. Dette er det flere grunner til:

1. Det har i tiden frem til NCM la ned sin virksomhet vært en overrepresentasjon av campinghytter og strømplasser i Neiden. NCM opplevde i alle sine driftsår at til og med i høysesongen sto hytter tomme.
2. Campinghytter med den standarden som NCM hadde blir priset veldig lavt som produkt, og ligger langt unna den normale prisstigningen ellers i samfunnet. Dette resulterte i at etter hvert som kostnadene økte, ble inntektene redusert. Dette var en negativ utvikling som det var vanskelig å gjøre noe med uten større investeringer.
3. Samtidig utviklingsvilje i nærmiljøet møter motstand med sine planer for utvikling av Neiden, spesielt fra Reindriftnæringen og Neidenelvns fiskefelleskap.

Med bakgrunn i det omenfornevnte anser eierne av Mælen AS det som usannsynlig at eiendommen vil tiltrekke seg miljøer som er interessert i å investere med tanke på drift av reiselivsrelaterte produkter. Mælen AS har gjort et grundig arbeid med en sterk vilje til å gjennomføre prosjektet og mener at denne type utviklingsarbeid i dette området i beste fall er vanskelig og komplisert.

Samtidig opplever vi at Neiden fremstår som veldig attraktiv for private som ønsker å fritidseiendommer. Det er i Neiden p.t. mangel på gode tomter, og Gnr 7 Bnr 79 har kvaliteter som gjør at den egner seg meget bra til dette formålet:

1. Tomten ligger på et høydedrag som gir flott utsiktstomter utover Neidenelven fra alle kanter.
2. Tomten har en godkjent avkjørsel
3. Tomten har allerede tilgang til strøm og vann
4. Tomten er tørr og stabil og veldig enkel å bygge på.
5. Der finnes offentlig scooterløype helt opp på plataået.

Hva ønsker vi å gjøre:

Tomten er 33 mål stor.

Vi ønsker å regulere eiendommen til ca. 20 tomter ihht. de krav som kommunen legger til grunn. Tomtene skal integreres på best mulig måte og med minst mulig naturinngrep. Alle tomtene skal tilføres vann og strøm og være koblet til slamavskiller med infiltrasjonsgrøfter.

Tomtene vil i første omgang søkes solgt en og en i det private marked.

Alternativ uten reguleringsplan:

Hvis ikke Gnr 7 Bnr 79 bli omregulert har Mælen AS ingen alternative driftsformer. Mælen AS vil da forsøke å få eiendommen solgt til andre med ønske om å starte næringsdrift på denne eiendommen.

Det har i Neiden de siste årene vært fremlagt 3 næringseiendommer til salgs.

Oskar Abrahamsen sin butikk O.M Abrahamsen dagligvare, Knut Mikkola med Neiden Handel og Neidenkroa, og Neidenelven Turisthotell.

Den førstnevnte står ennå uten aktuelle kjøpere og Knut Mikkolas har søkt om midlertidig bruksendring for å gjøre om tidligere Neidenkroa til leiligheter til utleie. Neidenelven Turisthotell er eid av Sør Varanger Turistutvikling som eier 50% av Mælen AS.

Vår erfaring er at overnattingstilbudet i Neiden idag er fullt dekket ved hjelp av kapasiteten til Neiden fjellstue og Neidenelven Turisthotell, og at de er rustet for en fremtidig økning av kundegrunnlaget i Neiden.

Det er derfor vår klare oppfatning at uten en omregulering vil Gnr 7 Bnr 79 bli liggende brakk uten drift i uoverskuelig fremtid.

Det er derfor med ydmykhet at vi herved ber Sør Varanger Kommune om en positiv forhåndsvurdering av vårt ønske om omregulering av Gnr 7 Bnr 79 fra næringstomt til tomt for fritidseiendommer

Mvh

Mælen AS

Merethe Mikkola
Daglig leder

Trond Haukanes
Styreleder