



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### Innkalling

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 10.09.2014  
**Møtested:** Kommunestyresalen, Rådhuset  
**Møtetid:** 11:00

Ved eventuelt forfall, er representantene selv ansvarlig for å innkalle vara.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Møtet åpner med informasjon om nødnett i Sør-Varanger kommune. Etter ordinær saksbehandling, er det oppstartsmøte for budsjett 2015.

Kirkenes, 03.09.2014

Hansen, Cecilie  
ordfører

**SAKSLISTE:**

<b>Saksnr.:</b>	<b>Sakstittel:</b>	<b>Arkivsak ID:</b>	
041/2014	BEVILGNING AV PENGER TIL GRUNNUNDERSØKELSER I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLANLEGGING Saksordfører: Linda Beate Randal, <a href="mailto:lindarandal4@gmail.com">lindarandal4@gmail.com</a> , tlf. 91830833	13/1941	
042/2014	FESTETOMT 11/1/16 - OPPSIGELSE AV FESTEKONTRAKT MED FINNMARKSEIENDOMMEN Saksordfører: Stian Celius, <a href="mailto:smcelius@gmail.com">smcelius@gmail.com</a> , tlf. 97630612	11/327	
043/2014	RETNINGSLINJER FOR SALG AV NÆRINGSTOMTER Saksordfører: Bror Sundstrøm, <a href="mailto:brsundstrom@alten.no">brsundstrom@alten.no</a> , tlf. 40036949	12/2545	



## 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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Kvamme, Bernt Enhetsleder: Kvamme, Bernt, tlf. 78 97 74 84	Dato: 03.09.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L03	Arkivsaksnr.: 13/1941
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Kommunestyret		
Formannskapet	041/2014	10.09.2014

## BEVILGNING AV PENGER TIL GRUNNUNDERSØKELSER I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLANLEGGING

### Dokumenter i saken:

2013023091 GEOTEKNISK OMRÅDEVURDERING - HESSENG  
2013014580 GRUNNUNDERSØKELSER 2013  
2013014418 ANBUD 2  
2013014417 ANBUD 1  
2013014416 ANBUDSPROTOKOLL

### Kort sammendrag:

Administrasjonen mener det er behov for å utarbeide reguleringsplaner (detaljreguleringer) for enkelte områder i kommunen. I den forbindelse er det viktig å få kartlagt grunnforholdene før arbeidet med reguleringsplanlegging starter. Tidligere var det mulig å starte reguleringsplanlegging før grunnforholdene var kartlagt, men regelverket på dette området er i dag kraftig innskjerpet i fht tidligere. Dette betyr at dersom ikke grunnforholdene kartlegges kan det heller ikke igangsettes planarbeide, og heller ikke bygges noe.

Det er imidlertid til dels store kostnader forbundet med grunnundersøkelser og det er ikke avsatt penger i budsjettet for 2014, eller i økonomiplanen for de nærmeste årene. Det er heller ikke tilgjengelige andre midler gjennom for eksempel bundne fond.

**Faktiske opplysninger:**

Følgende områder er vurdert å være aktuelle;

1. Fortetting i boligområde på Hesseng ved Gåsungveien/ Tangenveien
2. Næringsbebyggelse på Hesseng
3. Ny gravlund på Bugøynes
4. Ny skole ved Lukassenjordet

I august 2013 hadde kommunen ute anbud for å få inn prisoversikt over kostnadene i fbm undersøkelsene på de ulike områdene.

1. Fortetting i boligområde på Hesseng ved Gåsungveien/ Tangenveien. Fortetting i området er kommet i stand pga omlegging av høyspentlinjer. I henhold til løsmassekart er området/deler av området gammel havbunn, slik at det kan være fare for kvikkleire.

Det er aktuelle søkere/henvendelser på arealet. En foreløpig vurdering antyder 5 tomter for eneboliger og med mulighet for et større boligbygg, for eksempel hybler. Det benyttes eksisterende vei, vann, avløp og el.kraftledninger slik at den eneste investeringsutgiften kommunen har er i fbm grunnundersøkelser og reguleringsplanlegging.

I tillegg til at både overordnede nasjonale og de i kommuneplanen vedtatte mål om fortetting og derigjennom bedre utnyttelse av vei, vann og avløp oppnås gir det inntekter til kommunen, og i sak 13/ 1414 er det vedtatt en tomtepris på kr. 490.000, noe som betyr en brutto inntekt på kr. 2.450.000.

Inntektene foreslås avsatt i et fond som benyttes til lignende investeringer i fremtida.

Det har vært møte med de berørte naboer og barnehagen i området. Ingen naboer har så langt ytret seg negativt.

Kostnaden i fbm grunnundersøkelsen er beregnet til kr. 124.100 eks. mva.

2. Næringsbebyggelse på Hesseng. Kommunen har hatt flere forespørsler for etablering av bla bilforretninger og lignende næringsaktivitet i dette området. Problemstillingen i forhold til grunnen er den samme som for område 1. En foreløpig rapport tilsier at grunnen kan være ustabil, men at det er ingen risiko forbundet med bygging forutsatt riktige grunnarbeider. Dette må imidlertid kartlegges nærmere gjennom ytterligere grunnboringer. I dette området må det imidlertid foretas investeringer i adkomstvei, vann og avløp. Her har det også vært forespørsler om tomt, slik at investeringskostnaden fås igjen innen rimelig tid.

Kostnaden i fbm grunnundersøkelsen er beregnet til kr 448.200 eks.mva

Et annet alternativ er å overlate de "siste" grunnundersøkelsene til den enkelte tomtesøker/utbygger. Dette er en mulig løsning pga at den foreløpige rapporten konkluderer med at det er ingen risiko forbundet med bygging forutsatt riktige grunnarbeider.

Imidlertid er området flomutsatt - Portvinsbekken – og det må lages en utredning i forhold til flomrisiko. Det synes som om det er naturlig at kommunen forestår denne selv, da det ikke bare er i dette området av Portvinsbekken det er problemer. Det foreslås at rammeavtalen kommunen har med Multiconsult i forbindelse med kjøp av tekniske tjenester brukes til dette.

3. Ny gravlund på Bugøynes. Gravplassen i bygda er på det nærmeste full. Det må derfor anlegges ny gravplass. Møter i forbindelse med kommuneplanen i 2005 og senest nå i februar 2014 konkluderer med at området Mosedalen/ Tyttebærsletta kan være aktuelt. Gjennom befaringer sommeren 2013 er 3 lokaliteter i dette området aktuelle. Avtalen kommunen har med menighetsrådet tilsier at kommunen er ansvarlig for å skaffe lokalitet til gravlund.

Kostnaden i fbm grunnundersøkelsen er beregnet til kr. 64.500 eks.mva + innleie av graveutstyr, anslått kr. 15.000.

4. I fbm arbeidet om skolestruktur vedtok kommunestyret 21.11.12 som pkt 2 i vedtaket at en felles 1-10 skole mellom Sandnes- Bjørnevattn på Lukassenjordet/Selskapsjordet planlegges prosjektert innen utgangen av 2015. Løsmassekart viser at også dette området er gammel havbunn med fare for kvikkleire. Også tidligere gravearbeider med vann og avløpsledninger

viser utfordrende grunnforhold.

Kostnaden i fbm grunnundersøkelsen er beregnet til kr. 625.900 eks.mva

Riggkostnader (montering av borerigg etter transport til Kirkenes) kr. 70.000

Totalkostnader;	kr. 1.347.700
Mva	kr 336.925
Sum	kr. 1.684.625

Prisstigning fra august 2013 til nå er ikke beregnet. Anslått totalsum kr. 1.750.000.

Hva angår punkt 4 om ny skole, foreslås det at denne lokaliteten ikke tas med i denne omgang. Begrunnelsen er i hovedsak kommunens økonomiske situasjon. Det er i dag ikke økonomisk handlingsrom for større investeringer. Det må imidlertid nevnes at det er en besparelse i riggekostnadene ved å gjennomføre flere boringer, men denne synes ikke å veie opp for kostnaden til grunnundersøkelsen, og som allerede nevnt er det ikke økonomisk handlingsrom for å investere i en ny skole.

Dermed blir kostnadene som følger;

1. Fortetting i boligområde på Hesseng ved Gåsungveien/ Tangenveien; kr. 124.100 eks.mva

2. Næringsbebyggelse på Hesseng; kr. 448.200 eks.mva

3. Ny gravlund på Bugøynes; kr. 79.500 eks.mva

Riggkostnader; kr. 70.000

Sum; kr. 721.800 eks. mva

Mva: kr. 180.450

Total sum; kr. 902.250. Da er prisstigning fra august 2013 ikke medtatt. Det foreslås derfor å ta opp et kortsiktig lån på kr. 1.050.000 til grunnundersøkelser inneværende år. Inkludert i denne kostnaden er utredning av flomrisiko på område 2.

### **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:

Ved å bevilge penger til grunnundersøkelser, som igjen danner grunnlaget for reguleringsplaner vil det få påvirkning på alle hovedmålene i kommuneplanen. Dersom det ikke bevilges penger kan disse områdene heller ikke planlegges.

#### Barn og ungdom:

#### Kompetansebygging:

#### Økonomi:

Det er i budsjettet ikke avsatt penger til grunnundersøkelser, eller annen planlegging for den del. Det må derfor tas opp et (kortsiktig) lån, som betales ned ettersom innfestningssummene på de enkelte tomter kommer inn.

#### Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Ved å bevilge penger til grunnundersøkelser, som igjen danner grunnlaget for reguleringsplaner vil det få påvirkning på alle hovedmålene i kommuneplanen. Dersom det

ikke bevilges penger kan disse områdene heller ikke planlegges.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

< Kommunestyret vedtar å ta opp lån på kr 1.050.000 til grunnundersøkelser på følgende områder;

1. Fortetting i boligområde på Hesseng ved Gåsungveien/ Tangenveien
2. Næringsbebyggelse på Hesseng
3. Ny gravlund på Bugøynes

Rammeavtalen med Multiconsult for kjøp av tekniske tjenester brukes i fbm utredning av flomrisiko på område 2.

Innfestningssummene fra de fremtidige tomter brukes til nedbetaling av lånet.

Når lånet er nedbetalt avsettes innfestningssummen/ inntekten fra fortetting i område 1 og utbygging i område 2 i et fond som benyttes til lignende investeringer i fremtida.

forslag>

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. Fax 78 99 22 12  
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no  
www.svk.no

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ellen Mari Lindkvist Enhetsleder: Ellen Mari Lindkvist, tlf.	Dato: 04.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L83, GBN - 11/12/35	Arkivsaksnr.: 11/327
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Formannskapet	042/2014	10.09.2014
Kommunestyret	067/2014	24.09.2014

## FESTETOMT 11/1/16 - OPPSIGELSE AV FESTEKONTRAKT MED FINNMARKSEIENDOMMEN

### Vedlagte dokumenter:

[Untitled].pdf

Websak 11/327: Festekontrakt for Gnr 11/1/16

VEDRØRENDE TINGLYSING AV FESTEKONTRAKT FOR GNR 11/1/16

TILBUD OM NY FESTEKONTRAKT GBN 11/1/16

Scannet dokument

### Dokumenter i saken:

2014006260 VEDRØRENDE FESTEKONTRAKT FOR 11/1/35, SANDNESDALEN  
2014005672 TILBUD OM NY FESTEKONTRAKT GBN 11/1/16  
2014003947 TREKKER SØKNAD OM TILLEGGSTOMT 11/1/35  
2014001936 VEDRØRENDE TINGLYSING AV FESTEKONTRAKT FOR GNR 11/1/16  
2014001935 FESTEKONTRAKT FOR GNR 11/1/16  
2014001926 VEDRØRENDE SØKNAD OM TILLEGGSTOMT TIL 11/1/35, EVNT.  
MAKEBYTTE  
2011021624 SØKNAD UTVIDELSE AV TOMT 11/12/35 SANDNESDALEN

### Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune fester tomt 11/1/16, Sandnesdalen, fra Finnmarkseiendommen (Fefo). Fra denne eiendommen ble det i 2004 tildelt et areal til H. Hatle AS, uten at det

formelle kom på plass med festekontrakt etc. Dette skyldtes nok at kommunens festekontrakt på avgivereiendommen 11/1/16 ikke var tinglyst, og kommunen dermed ikke var formell fester på arealet. Kommunen ønsket å ordne opp i dette, og tok dermed kontakt med Fefo. De viste til at kommunen ikke kunne fremfeste areal uten deres samtykke, og dette forelå ikke, og de ønsket dermed selv å gå i forhandlinger med H. Hatle AS om inngåelse av festekontrakt. På bakgrunn av dette står kommunen igjen med et område som per i dag er regulert til parkeringsplass og hvor deler av 11/1/18 er merket for å inneholde kulturminner. Kommunen ønsker dermed å si opp kontrakten.

### **Faktiske opplysninger:**

Festekontrakten for 11/1/18 ble inngått 25.11.1970 med Finnmarks Jordsalgskontor. Kontrakten gjaldt i utgangspunktet «Vestre Sandnes grustak», et areal på ca. 37 dekar, og utløp i 1998. Festet har siden blitt videreført, da det ikke har vært forelagt noen oppsigelse fra partene. I henhold til kontrakten har festeren rett til å si opp festet med 1 års oppsigelsesfrist. Kommunen betaler i dag årlig kr 713,- i festeavgift for hele tomten. I et tilbud fra Fefo datert 07.03.2014 om forlengelse av festekontrakten, og dermed en formalisering av festeforholdet gjennom tinglysing, fastsetter de ny festeavgift til kr 1 762,-. Dette gjelder ikke det område som H. Hatle AS har fått tildelt, 11/1/35, som de ønsker å inngå avtale med direkte.

### **Vurderinger:**

Administrasjonen ser ingen grunn til å forlenge festeforholdet for tomt 11/1/16. I henhold til reguleringsplanen er dette området avsatt til parkering og kulturminner jfr. reguleringsplan fra 2003 og 1983. Dette vil ikke endres selv om kommunen ikke fester området lengere. Slik man anser området og bruken av dette, er det heller ikke aktuelt og omregulere det til annet formål. Kommunen har også avtale om brøyting av området til 2016. Kommunen står for i dag for brøyting av andre offentlige parkeringsplasser også der kommunen ikke er fester. Administrasjonen anser det som en unødvendig utgift å stå som fester av dette arealet, og vil dermed si opp avtalen.

### **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:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:**

Sør-Varanger kommune inngår ny festeavtale for 11/1/16 i henhold til tilbudet fra Finnmarkseiendommen.

**Forslag til innstilling:**

<Sør-Varanger kommune vedtar å si opp festeavtalen med Finnmarkseiendommen for tomt 11/1/16>

Bente Larssen  
rådmann

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

FINNMARK JORDSALGSKONTOR

Søknad nr. 22/47.

Grustak.

13275 13 NOV 70

Nr. 3401.11/1 F16

# Festekontrakt

Med hjemmel i lov av 12/3 1965 om statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke, jfr. forskrifter av 15. juli 1966, bortfester jeg herved

parsellen "Vestre Sandnes grustak" i Sør-Varanger herred.

Festerens navn: Sør-Varanger kommune

Født år \_\_\_\_\_ Adresse: Kirkenes

Innfestningsavgift: \_\_\_\_\_ Årlig avgift: 50,- + kr. 0,50 pr.

Festet gjelder for årene: 1969-98 m3 uttatt masse

Festeren har rett til å si opp festet med 1 års oppsigelsesfrist.

Grensene er i utmålsforretning av 9/12-49 beskrevet slik:

Fra nedsatt sten på bakkekanten og sydøstre grensehjørne for forp.nr. 2923 måltas 202 g 78 m til nedsatt sten på bakkekanten. Derfra 243 g 278 m langs den i dag for forp.nr. 1129 fastsatte vestgrense til nedsatt sten. Derfra i retning 13 g 89 m til nedsatt sten i grenselinjen for Vestre Sandnes kirkegård. Derfra videre langs grenselinjen for kirkegården 43 g 49 m til nedsatt sten og videre langs kirkegårdens grenselinje 384 g 96 m til nedsatt sten og videre langs samme grenselinje 353 g 136 m til nedsatt sten. Derfra i retning 59 g 48 m til jordfast sten, forp.nr. 2923's sydvestre grensehjørne. Derfra langs forp.nr. 2923's sydgrense 112 g 216 m til utgangspunktet.

Denne festekontrakt avløser tidligere forpaktningebrev under samme nr. og med samme fester, godkjent 25. februar 1952.

Andre festevilkår:

1. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år regnet fra kontraktens opprettelse, grunnlaget for slik regulering skal være Statistisk sentralbyrås prisindeks. Festeavgiften innbetales til skattefogden i Finnmark eller den han bemyndiger.
2. For løpende og sist forfalne termin av festeavgiften, forbeholder bortfesteren seg pantedrett med prioritet etter lån eller bidrag gitt av offentlig låneinretninger, med rett til ved mislighold å selge pantet ved offentlig auksjon i medhold av reglene om tvangsfullbyrdelse.

3. Så lenge det hviler lån på husene på den festede grunn fra offentlige låneinnretninger, skal:
  - a) Feste kontrakten ikke kunne utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
  - b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
  - c) Festeavgiften ikke kunne forhøyes ut over det vanlige prisnivå på stedet.
4. Fremleie av grunnen eller salg av husene med overdragelse av festeretten må godkjennes av Jordsalgskontoret for å være gyldig.
5. Staten har i behold de rettigheter som er nevnt i forskriftene om statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke av 15. juli 1966, § 3 a - b - c - d:
  - a) alle vann- og strandrettigheter på eiendommen,
  - b) rettighetene som grunneier har til kull, jordolje og andre mineraler som kan utvinnes gjennom bergverksdrift, og grunneiers rettigheter etter bergverksloven,
  - c) rett til å anlegge, utvide eller bruke veg, til grustak, til å føre opp snøskjermer, ta stolpefester for telegraf-, telefon- og kraftledninger eller iverksette andre anlegg av allmenn interesse, så vel på innmark som på utmark mot erstatning etter avtale eller skjønn,
  - d) rett til å anlegge driftsveger, velteplasser, lunneplasser og fløtningsinnretninger på eiendommen for trevirke fra offentlige skoger, samt fri fersel ved fløtning av slikt virke.
6. Dersom ikke annet er nevnt i denne kontrakt, tilhører skogen på parsellen staten v/ vedkommende skogforvaltning.
7. Festeren må ikke stenge gammel veg eller gangsti som fremdeles er i bruk over parsellen, før like brukbar adkomst er skaffet.
8. Staten tar forbehold om at grunnstykket er statens eiendom og ledig til bortfeste.
9. Når festeretten opphører, plikter festeren å fjerne bygninger, gjerder og annet som er oppført på parsellen. Bli parsellen ikke ryddiggjort innen 6 måneder fra kontraktens opphør, kan bygninger m. v. selges til nedrivning. Eventuelt overskudd ved salget tilfaller eieren.
10. Festeren bærer kostnaden ved utmåling og kartlegging av parsellen og til stemping av kontrakten. Festeren har rett til å tinglyse kontrakten på egen kostnad, men plikter i tilfelle å varsle Jordsalgskontoret.
11. Særlige vilkår:
 

Festeren plikter å føre regnskap (oppgave) over hvor mye masse som er tatt ut til enhver tid. 1. juli hvert år sendes anslagsvis oppgave til Finnmark jordsalgskontor over tatt ut masse i m<sup>3</sup>. Ved hvert årsskifte sendes endelig oppgave over hvor mange m<sup>3</sup> som er tatt ut i sin helhet i året. Oppgaven skal sendes uoppfordret. Bortfesteren eller den som blir beordret til det, har når som helst rett til å gå gjennom festerens regnskap - evt. foreta andre kontrolltiltak for å kontrollere at de innsendte oppgaver er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Sikring av taket under drift og etter at uttak er ferdig, påhviler festeren. Når uttak opphører, plikter festeren å ryddiggjøre taket. Om nødvendig etter bortfesterens anvisning.

FINNMARK JORDSALGSKONTOR, den 25. november 1970.

Steinar Kjenstad/sign.

Vedtatt av meg som fester:

Sør-Varanger Kommune  
Ordføreren

*Arit Galen*



SØR-VARANGER KOMMUNE  
«Sse\_Navn»

Finnmarkseiendommen  
Boks 133

9811 VADSØ

<b>Vår ref.:</b> Saksnr.: 11/327/4	<b>Deres ref.:</b>	<b>Dato:</b> 05.02.2014
<b>Saksbehandler:</b> Ellen Mari Lindkvist	<b>Telefonnr.:</b>	<b>Epostadresse:</b> <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>

### VEDRØRENDE TINGLYSING AV FESTE KONTRAKT FOR GNR 11/1/16

Vi viser til tidligere henvendelse hvor kommunen fikk tilsendt festekontrakt for 11/1/16, Sandnesdalen.

Festekontrakten for 11/1/16 er ikke tinglyst, og utløp i 1998. Kommunen har innbetalt årlig festeavgift, for 2013 kr 699,-, og anser kontrakten som fortsatt gjeldende da den ikke er sagt opp.

Sør-Varanger kommune vil herved be om en forlengelse av eksisterende kontrakt, og at kontrakten tinglyses, jfr. kontraktens punkt 10.

Kommunen foretok i 2003 en omregulering av deler av tomten, hvor deler ble avsatt til kulturminne, parkeringsplass og byggeområde. Kommunen har i 2004 fradelt og tildelt en del av 11/1/16, området avsatt til byggeområde med gårds- og bruksnummer 11/1/35, til H. Hatle AS. Tildelingen er gjort med de vilkår som var gjeldende for kommunale tomter i 2004. Kommunen ønsker dermed å fremfeste denne delen til H. Hatle AS, men dette kan ikke formelt komme på plass før kommunens kontrakt er tinglyst.

Med vennlig hilsen

Ellen Mari Lindkvist  
Eiendomskonsulent



Finnmarkseiendommen  
Finnmarkkuopmodat

Vår dato/Min beaivi  
07.03.2014

Deres dato/Din beaivi  
05.02.2014

Vår ref./Min čuj.  
14/00194 JER  
2030/11/1/16  
Deres ref./Din čuj.  
11/327

Sør-Varanger kommune  
Pb. 406  
**9915 KIRKENES**

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
<b>12. MARS 2014</b>		
Saksnr: 11/327	Dok.nr:	Off.vurdering: Kopi til:

### TILBUD OM NY FESTECONTRAKT FOR GNR 11 BNR 1 FNR 16 - SØR-VARANGER KOMMUNE

Finnmarkseiendommen/Finnmarkkuopmodat (FeFo) viser til kommunens brev av 05.02.2014 hvor kommunen søker om fornyelse av festekontrakt for gnr 11/1/16.

FeFo innvilger ny festekontrakt for gnr 11/1/16 etter å ha vurdert søknaden etter Finnmarksloven med Sametingets retningslinjer.

Ny festekontrakt tildeles til offentlig formål – parkering. Arealet for gnr 11/1/16 er iht. matrikelopplysninger på 36 daa. I reguleringsplan for Sandnes Aktivitets- og kultursenter er ca 4,5 daa er avsatt til offentlig trafikkformål – kjørevei og parkering.

Det vises til arealskjønnet ved Øst-Finnmark tingrett i forbindelse med bygging av nytt sykehus i Kirkenes. Her ble parkeringsarealer verdsatt til kr 2,50 pr. m2 mens spesialområder ble verdsatt til kr 0,75.

Dette gir tomteverdi på kr 11250,- for 4,5 daa kjørevei og parkeringsareal, og 24000,- for øvrig areal. Årlig festeavgift er 5% av tomteverdien. Dette vil gi årlig festeavgift på til sammen kr 1762,-.

Festeforholdet vil ved fornyelse ikke ha begrensning i festetid. Skal arealet senere tas i bruk til annet formål, må festekontrakten reforhandles.

#### Andre kostnader, med forbehold om endringer:

Saksbehandlingsgebyr til FeFo : kr 1395,-  
Tinglysingsomkostninger for festekontrakt : kr 525,- pr dokument

Når det gjelder gnr 11/1/35 ønsker FeFo ikke å inngå festekontrakt med Sør-Varanger kommune, men direkte med H. Hatle AS. FeFo vil ta kontakt med H. Hatle AS for å bringe festeforholdet for gnr 11/1/35 i orden.

- ./ Dersom Sør-Varanger kommune godtar dette tilbudet på de vilkår som er gitt, må kommunen underskrive nederst på vedlagte kopi av dette brevet, og returnere den hit **innen tre uker** etter mottakelsen.
- ./ Frankert returkonvolutt er vedlagt.

Dersom kommunen på et senere tidspunkt går fra avtalen, vil kommunen likevel bli belastet med behandlingsgebyret på kr 1395,-.

Ved spørsmål, kontakt saksbehandler Jim-Einar Roska på telefon 09975.

Med hilsen/Dearvvuođaiguin



Sverre Pavel  
leder - grunn og rettigheter



Jim-Einar Roska  
grunnforvalter - grunn og rettigheter

405 2248 5. 1.

Jeg godtar tildelingen og vilkårene:

_____	_____	_____
Sted	Dato	Sør-Varanger kommune





Finnmarkseiendommen  
Finnmárkkuopmodat

Vår dato/Min beaivi  
07.03.2014

Deres dato/Din beaivi  
05.02.2014

Vår ref./Min čuj.  
14/00194 JER  
2030/11/1/16  
Deres ref./Din čuj.  
11/327

Sør-Varanger kommune  
Pb. 406  
**9915 KIRKENES**

## **TILBUD OM NY FESTECONTRAKT FOR GNR 11 BNR 1 FNR 16 - SØR-VARANGER KOMMUNE**

Finnmarkseiendommen/Finnmárkkuopmodat (FeFo) viser til kommunens brev av 05.02.2014 hvor kommunen søker om fornyelse av festekontrakt for gnr 11/1/16.

FeFo innvilger ny festekontrakt for gnr 11/1/16 etter å ha vurdert søknaden etter Finnmarksloven med Sametingets retningslinjer.

Ny festekontrakt tildeles til offentlig formål – parkering. Arealet for gnr 11/1/16 er iht. matrikelopplysninger på 36 daa. I reguleringsplan for Sandnes Aktivitets- og kultursenter er ca 4,5 daa er avsatt til offentlig trafikkformål – kjørevei og parkering.

Det vises til arealskjønnet ved Øst-Finnmark tingrett i forbindelse med bygging av nytt sykehus i Kirkenes. Her ble parkeringsarealer verdsatt til kr 2,50 pr. m2 mens spesialområder ble verdsatt til kr 0,75.

Dette gir tomteverdi på kr 11250,- for 4,5 daa kjørevei og parkeringsareal, og 24000,- for øvrig areal. Årlig festeavgift er 5% av tomteverdien. Dette vil gi årlig festeavgift på til sammen kr 1762,-.

Festeforholdet vil ved fornyelse ikke ha begrensning i festetid. Skal arealet senere tas i bruk til annet formål, må festekontrakten reforhandles.

### Andre kostnader, med forbehold om endringer:

Saksbehandlingsgebyr til FeFo : kr 1395,-  
Tinglysingsomkostninger for festekontrakt : kr 525,- pr dokument

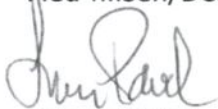
Når det gjelder gnr 11/1/35 ønsker FeFo ikke å inngå festekontrakt med Sør-Varanger kommune, men direkte med H. Hatle AS. FeFo vil ta kontakt med H. Hatle AS for å bringe festeforholdet for gnr 11/1/35 i orden.

- ./.. Dersom Sør-Varanger kommune godtar dette tilbudet på de vilkår som er gitt, må kommunen underskrive nederst på vedlagte kopi av dette brevet, og returnere den hit **innen tre uker** etter mottakelsen.
- ./.. Frankert returkonvolutt er vedlagt.

Dersom kommunen på et senere tidspunkt går fra avtalen, vil kommunen likevel bli belastet med behandlingsgebyret på kr 1395,-.

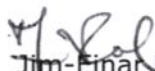
Ved spørsmål, kontakt saksbehandler Jim-Einar Roska på telefon 09975.

Med hilsen/Dearvvuođaiguin



Sverre Pavel

leder - grunn og rettigheter



Jim-Einar Roska

grunnforvalter - grunn og rettigheter

Jeg godtar tildelingen og vilkårene:

_____	_____	_____
Sted	Dato	Sør-Varanger kommune



## 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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ellen Mari Lindkvist Enhetsleder: Ellen Mari Lindkvist, tlf.	Dato: 18.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - U04	Arkivsaksnr.: 12/2545
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Formannskapet	043/2014	10.09.2014
Kommunestyret	069/2014	24.09.2014

## RETNINGSLINJER FOR SALG AV NÆRINGSTOMTER

### Vedlagte dokumenter:

MELDING OM POLITISK VEDTAK - SALG AV NÆRINGSTOMTER

### Dokumenter i saken:

2014015884 VEDRØRENDE SPØRSMÅL RUNDT INNLØSNING AV NÆRINGSTOMTER  
2014004588 MELDING OM POLITISK VEDTAK - SALG AV NÆRINGSTOMTER  
2012017278 SALG AV NÆRINGSTOMTER

### Kort sammendrag:

Kommunestyret vedtok i møte 26.02.2014 en oppmykning av salg av næringseiendommer, og kommunen kan dermed selge inntil 1/3 av næringseiendommene. I den forbindelse har man bedt administrasjonen om å utarbeide retningslinjer for salget.

### Faktiske opplysninger:

Sør-Varanger kommune har per i dag ca. 200 tomter som festes bort til næringsformål. Av disse er ca 20 fremfestet fra andre grunneiere, mens kommunen er grunneier for ca 180. Kommunen har hatt tradisjon for å bortfeste, og har dermed kun solgt næringseiendommer i særlige tilfeller. Kommunen har videre flere næringseiendommer som er klar for tildeling, eller er under regulering til dette formålet.

## Vurderinger:

Første vurdering er om nye næringseiendommer skal selges direkte eller om dem skal bortfestes først, likt med boligeiendommer. Kommunestyret vedtok 22.06.2004 å utvide adgangen til innløsning for festere av boligtomter, slik at disse har nå anledning til å innløse tomten der kontrakten er eldre enn 3 år. Spørsmålet er om dette også skal gjelde for næringstomter.

Rådmannen finner det mest hensiktsmessig at næringseiendommer fortsatt festes bort, for deretter at fester får anledning til innløsning av tomten etter et gitt antall år og under særlige vilkår. Dette vil dermed føre til likebehandling av eiendommer som allerede er tildelt og nye tomter som skal tildeles. Bortfeste av næringseiendommer gir kommunen adgang til å sette ulike vilkår som blant annet byggefrist som må overholdes før festekontrakt utstedes. Man vil dermed kunne unngå at kommunale eiendommer blir utnyttet som spekulasjonsobjekt. Relativt billige kommunale eiendommer vil for eksempel kunne bli videresolgt med stor fortjeneste for private aktører. Rådmannens forslag er at man gjør likt som med boligtomter, og at festekontrakten for næringstomter må være minst tre år før de kan innløses. De aller fleste kontraktene som kommunen har i dag er eldre enn 3 år.

Rådmannen vil i tillegg stille som vilkår at der må være gjort bygningsmessige investeringer på eiendommen før innløsningsretten kan gjøres gjeldende. Rådmannens forslag går ut på at man må ha tatt i bruk minst 50 % av eiendommens utnyttelsesgrad for at innløsningsretten kan gjøres gjeldende. Denne bruken må fremstå som permanent gjennom bygninger i trå med reguleringsplan. Det vil dermed ikke være nok for innløsning at eiendommen f.eks er bebygd med et uthus eller annen mindre verdifulle bygninger. Bakgrunnen for en slik bestemmelse, er at det vil gi mindre rom for at kommunale eiendommer brukes i spekulasjonsøyemed, noe som igjen kan presse prisen ugunstig opp for nyetablerere i det private markedet.

Neste spørsmål er til hvilken pris kommunen ønsker å selge næringstomtene til. Kommunen står fritt til å fastsette hvilken innløsningssum festerne må betale når de innløser festetomten. Innløsning av næringstomter er ikke lovregulert, og kommunen har ikke i avtalene sine gitt festere av næringseiendommer en innløsningsrett, med eller uten vilkår. Innløsningen vil dermed være helt frivillig fra festers side, og kommunen kan ikke kreve dette.

Fastsettelse av innløsningssummen blir en vurdering av hva festere vil være interessert i å betale for å eie tomten, og mot hva kommunen ønsker å tjene på et salg av næringstomt. Inntektene fra salget vil bli brukt til nedbetaling av gjeld. En høy kjøpesum vil kunne fremstå som urimelig, samt at det vil kunne gjøre at mange festere vil velge og ikke innløse tomten sin. Dette vil være mot hensikten til kommunestyrets vedtak. En lav innløsningssum vil kunne gjøre at kommunen kan tape penger. Flere vil nok innløse tomtene sine, men de inntektene kommunen har fra festeavgiften for disse, er større enn den nedgangen av rentekostnader som nedbetalingen av kommunens gjeld vil utgjøre.

Rådmannen finner det naturlig at man ser til tomtefesteloven for beregning av innløsningssum. Rådmannen foreslår at man fastsetter innløsningssummen som  $25 \times$  den til enhver tid gjeldende festeavgift, jfr lovens bestemmelse. Utgangspunktet er dermed gjeldende festeavgift for nye tomter, uavhengig av hvilken festeavgift festerne har i dag i sine kontrakter. Innløsningssummen vil da være dynamisk og endres for hvert år, ettersom man indeksregulerer gjeldende festeavgiften hvert år. Synes man at innløsningsprisen blir for lav, og man ønsker en høyere innløsningssum, burde man se på kommunens vedtak vedrørende festeavgift og eventuelt endre på dette. Det burde være samsvar mellom hva man betaler i

festeavgift og hva innløsningssummen blir.

Etter dagens festeavgift vil innløsningssummen per kvm bli slik:

	Dagens festeavgift x 25	Pris per kvm.
<b>Havneområdet</b> , (fra tomt 27/518 til tomten før Statoil)	81,79 x 25	2 044,75
<b>Havnenære områder</b> , (resterende havneområde fra Kaisvingen og østover, bakover til ny vei på industriområdet)	38,17 x 25	954,25
<b>Veitomter</b> , tomter beliggende ved gjennomfartsvei (rett nord og sør for Johan Knudtsens gate, Arbeidergata, Prestøyveien)	21,81 x 25	545,25
<b>Forretningstomtene i Kirkenes Sentrum</b>	13,09 x 25	327,25
<b>Skitfjæra og resterende av utfyllingen ved Prestøya</b>	10,90 x 25	272,50
<b>Havneområder i Bugøynes og på Jakobsnes</b>	10,90 x 25	272,50
<b>Bjørnevatn, Sandnes, Hesseng og ellers i kommunen</b>	5,46 x 25	136,50

Innløsningssummen vil som nevnt deretter bli indeksregulert hvert år ved at festeavgiften indeksreguleres. Andre kostnader vedrørende innløsningen, slik som fradeling, oppmåling/omnummerering, saksbehandling, tinglysing og dokumentavgift, kommer i tillegg til kjøpesummen, og faktureres fester/kjøper.

Rådmannen vil presisere at innløsningsadgangen gjelder ikke for næringstomter som fremfestes av kommunen for andre grunneiere slik som Finnmarkseiendommen og Opplysningsvesenets fond. Disse har kommunen per i dag ikke adgang til å innløse.

I kommunestyrets vedtak av 26.02.2014 legges det til grunn at 1/3 av kommunens næringstomter skal kunne selges, uten at det kommer klart frem i vedtaket hvordan denne begrensningen skal gjennomføres. 1/3 utgjør ca 60 eiendommer, og rådmannen foreslår at når 60 eiendommer er innløst, vil man sende saken på ny til politisk behandling, for om innløsningsadgangen skal utvides/forlenges eller avsluttes.

#### **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:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

Kommunestyret vedtar følgende retningslinjer for salg av næringseiendommer:

1. Sør-Varanger kommune gir fester av næringstomt rett til innløsning av festekontrakten for de som har festekontrakt eldre enn 3 år. Vilkår for innløsning er at minst 50 % av eiendommens utnyttelsesgrad er tatt permanent i bruk gjennom permanent bygningsmasse i tråd med reguleringsplan.
2. Innløsningssummen vil være 25 x kommunens til enhver tid gjeldende festeavgift for området. I tillegg kommer kostnadene ved fradeling, omnummerering/oppmåling, saksbehandling, tinglysing og dokumentavgift. Alle kostnadene bæres av fester.
3. Innløsning av næringstomter gjelder likevel ikke for næringstomter som kommunen fremfester fra andre grunneiere.
4. Når 60 av dagens bortfestede næringstomter er innløst, vil sak vedrørende videre salg av næringstomter bli sendt til ny politisk behandling.

>

Bente Larssen  
rådmann



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Saksbehandler Ellen Mari Lindkvist for oppfølging

<b>Vår ref.:</b> Saksnr.: 12/2545/3	<b>Deres ref.:</b>	<b>Dato:</b> 05.03.2014
<b>Saksbehandler:</b> Bodil Celius	<b>Telefonnr.:</b> 78 97 74 80	<b>Epostadresse saksbehandler:</b> postmottak@sor-varanger.kommune.no

### MELDING OM POLITISK VEDTAK - SALG AV NÆRINGSTOMTER

***Det er fattet følgende vedtak i kommunestyret den 26.02.14, sak 012/14:***

Kommunen skal stå for en oppmykning av salg av næringseiendommer.

Kommunen kan selge inntil 1/3 av næringseiendommene, slik det ble besluttet i budsjettet 2013.

Med vennlig hilsen

Bodil Celius  
konsulent