



**SØR-VARANGER KOMMUNE**  
Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00  
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no  
www.svk.no

## **SAKSFRAMLEGG**

### **Sak til politisk behandling**

Saksbehandler: Sanja Kubat	Dato: 11.01.2022
ArkivsakID: 22/160	
Saksordfører: Danielsen, Nina	

<b>Behandling i utvalg</b>	<b>Saksnummer</b>	<b>Dato</b>
Formannskapet	09/2022	09.02.2022
Kommunestyret	16/2022	16.02.2022

## **Utvikling av boligtomter på Sandnes- Tomt Solenga, gbn 23/27**

### **INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:**

#### **16.02.2022 Kommunestyret**

Saksordfører: Danielsen, Nina

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### **Kommunestyret sitt vedtak i sak 16/2022:**

Sør-Varanger kommune går inn for at eiendommen «Alfheim» med gnr/bnr 23/27, Langfjordveien 24 omreguleres til boligformål gjennom en egen detaljreguleringsplan for området.

I forslag til detaljreguleringsplan for området skal det fremgå hvordan boligsosiale hensyn er ivaretatt i planforslaget. Planforslag skal være ferdig for første gangs behandling i 2022. Boligtomter skal være klare for utbygging før 1. august 2023.

Boligtomter gjøres søknadsbasert bare for privatpersoner og i henhold til boligsosiale målsettinger.

Kommunedirektøren engasjerer ekstern plankonsulent til å lage et detaljreguleringsplanforslag. Kostnadene ved planlegging utgjør en del av utbyggingskostnaden og innarbeides i tomteprisen.

---

#### **09.02.2022 Formannskapet**

Saksordfører: Danielsen, Nina

Innstilling er enstemmig vedtatt

**Formannskapet sitt vedtak i sak 09/2022:**

Sør-Varanger kommune går inn for at eiendommen «Alfheim» med gnr/bnr 23/27, Langfjordveien 24 omreguleres til boligformål gjennom en egen detaljreguleringsplan for området.

I forslag til detaljreguleringsplan for området skal det fremgå hvordan boligsosiale hensyn er ivarettatt i planforslaget. Planforslag skal være ferdig for første gangs behandling i 2022. Boligtomter skal være klare for utbygging før 1. august 2023.

Boligtomter gjøres søknadsbasert bare for privatpersoner og i henhold til boligsosiale målsettinger.

Kommunedirektøren engasjerer ekstern plankonsulent til å lage et detaljreguleringsplanforslag. Kostnadene ved planlegging utgjør en del av utbyggingskostnaden og innarbeides i tomteprisen.

---

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sør-Varanger kommune går inn for at eiendommen «Alfheim» med gnr/bnr 23/27, Langfjordveien 24 omreguleres til boligformål gjennom en egen detaljreguleringsplan for området.

I forslag til detaljreguleringsplan for området skal det fremgå hvordan boligsosiale hensyn er ivarettatt i planforslaget. Planforslag skal være ferdig for første gangs behandling i 2022. Boligtomter skal være klare for utbygging før 1. august 2023.

Boligtomter gjøres søknadsbasert bare for privatpersoner og i henhold til boligsosiale

målsettinger.

Kommunedirektøren engasjerer ekstern plankonsulent til å lage et detaljreguleringsplanforslag. Kostnadene ved planlegging utgjør en del av utbyggingskostnaden og innarbeides i tomteprisen.

---

**Forslag til alternativ løsning (dersom det er vurdert at det ikke er nødvendig, kryss av):**

Sør-Varanger kommune går inn for at eiendommen «Alfheim» med gnr/bnr 23/27, Langfjordveien 24 omreguleres til boligformål gjennom en egen detaljreguleringsplan for området.

Eiendommen lyses ut med opsjon på utbygging for utbyggere.

Utbyggere skal utarbeide planforslag som fremlegges for første gangs behandling innen utgangen av 2022. I forslag til detaljreguleringsplan for området skal det fremgå hvordan boligsosiale hensyn er ivaretatt i planforslaget.

Kostnadene ved planlegging og gjennomføres innarbeides i sin helhet i tomteprisen.

Utbygger står for tildeling av boligtomter.

Boligtomtene skal være utbyggingsklare før 1. august 2023.

---

**Kort sammendrag av innholdet i saken (ingress):**

Kommunen har få ledige boligtomter for tildeling. På Sandnes har kommunen eiendommen «Alfheim» med gnr/bnr 23/27, Langfjordveien 24. Eiendommen har tidligere vært brukt til Solenga asylmottak i perioden fra 1993 til 2006. Området ligger midt i et boligområde og er velegnet som nye boligtomter i området. Eiendommen må omreguleres først før det kan tas i bruk. Det tilrås at eiendommen reguleres med sikte på å nå boligsosiale målsettinger i boligpolitisk plan for kommunen.

## Vurdering før saksutredning:

Sør-Varanger kommunes saksutredninger bygger på utrednings- og informasjonsplikten i kommunelovens § 4 (...skal aktivt informere om egen virksomhet), i forvaltningslovens § 17 (... skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes) og ellers de særlover som måtte gjelde den enkelte sak).

### **Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2026) sier:**

*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.*

Det skal også gjøres vurderinger i forhold til ulike satsingsområder i kommuneplanen, samt endel andre viktige områder. Nedenfor er en oppstilling av vurderinger som skal gjøres, hvor det er krysset av for om det er aktuelt for denne spesifikke saken. De aktuelle vurderingsområdene finnes deretter i den generelle saksutredningen).

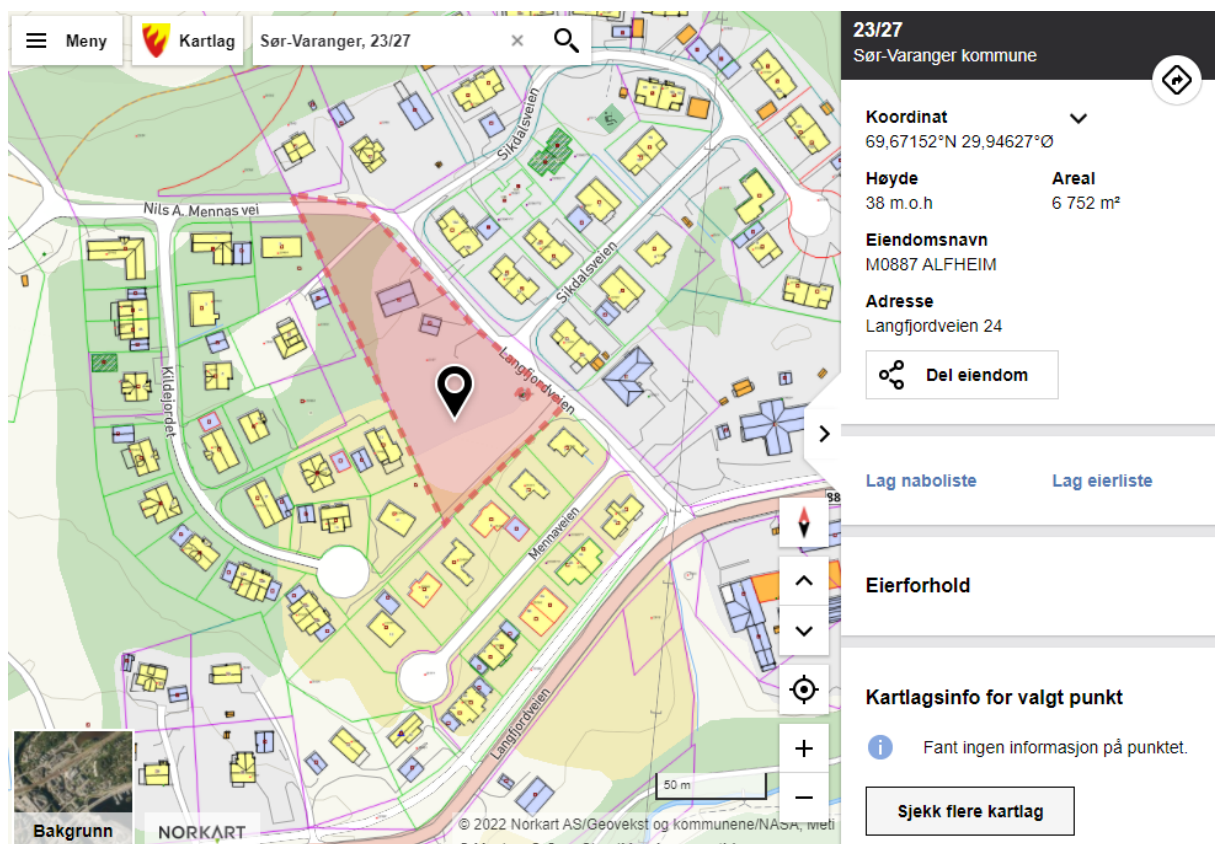
	Sett kryss	Ja	Nei
Næringsutvikling			X
Infrastruktur		X	
Kompetansebygging			X
Folkehelse			X
Barn og ungdom			X
Universell utforming		X	
Eldre			X
Samiske forhold			X
Økonomi		X	
Finansiering			X

## Saksopplysninger

Kommunen har få ledige boligtomter for tildeling. De få som er tilgjengelig er hovedsakelig på

Skytterhusfjellet, mens det er noen få tomter utenom. Kommunen har større etterspørsel etter tomter på egen grunneiendom relativt sentrumsnært og utenom Skytterhusfjellet enn det som er i dag tilgjengelig.

På Sandnes har kommunen eiendommen «Alfheim» med gnr/bnr 23/27, Langfjordveien 24. Eiendommen har tidligere vært brukt til Solenga asylmottak i perioden fra 1993 til 2006. Eiendommen er på ca. 6,7 dekar og ligger i eksisterende boligbebyggelse på Sandnes. Boligområdet rundt er nytt og nye boliger er under oppføring. Eiendommen ligger i et etablert boligmiljø med infrastruktur på plass og er der for egnet til boligformål. Se kart figur 1:



Figur 1: Situasjonsplan. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com)

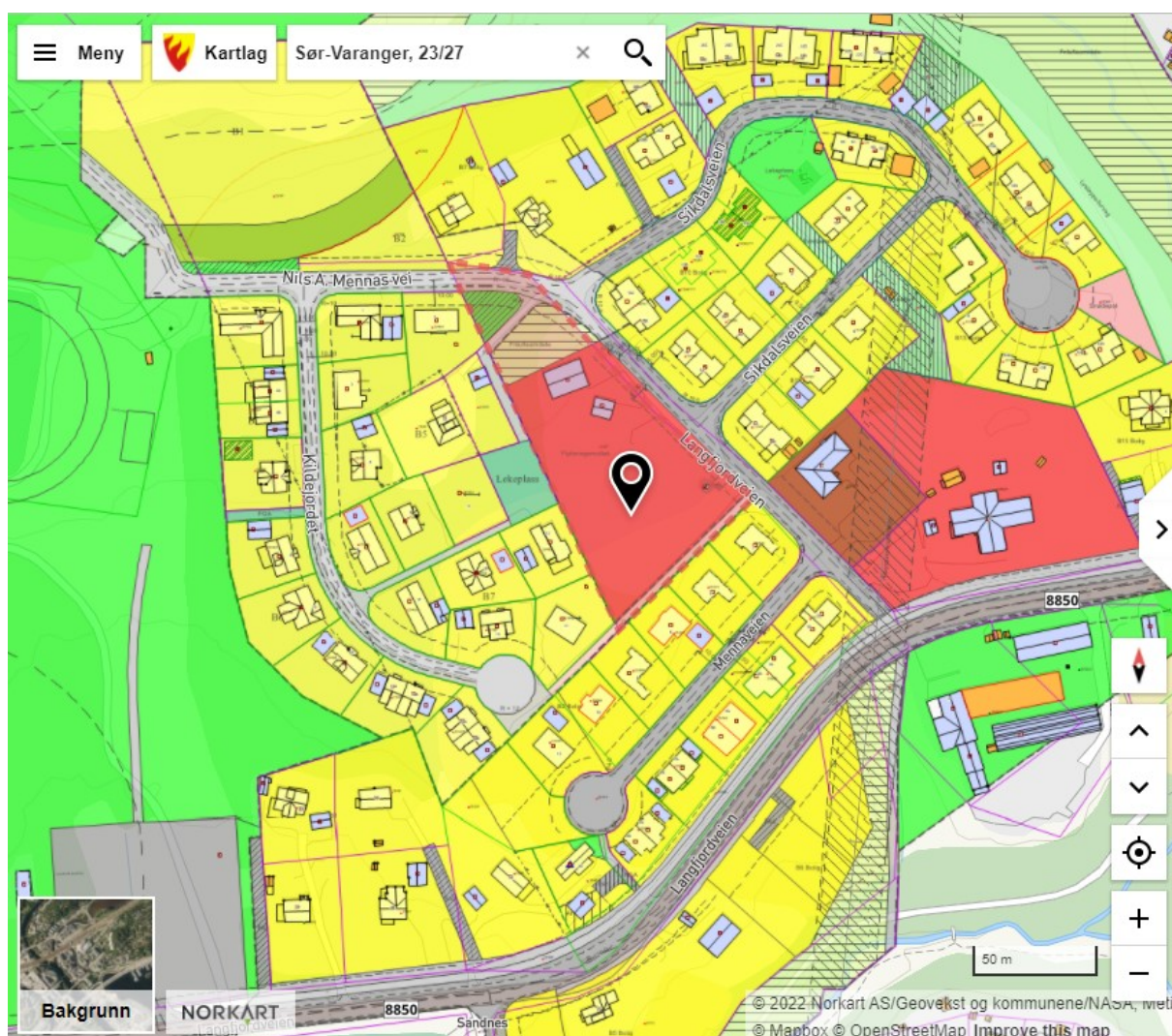
### Planstatus

Størstedelen av eiendommen er i gamle reguleringsplaner regulert til flyktningmottak. Eiendommen er regulert i følgende to ulike detaljreguleringsplaner:

1. PlanID 2005103 «Sandnes-Mathiesen». Området i nord mot Nils A. Mennas vei er regulert til friluftsområde og felles grøntareal i reguleringsplan «Sandnes-Mathiesen» fra 2005 (planID 2005103).
2. PlanID 2000101 «Langfjord Veien Østre del III» av 12.05.2001. Eiendommen er i denne planen regulert til «Flyktingemottak».

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel av 2018 avsatt til framtidig boligbebyggelse "B14", med krav om detaljregulering, se planbestemmelsen § 3.2.3 bokstav a.

Å omgjøre eiendommen til boligformål er i samsvar med overordna plan.





Figur 2: Planstatus i området. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com).

Planformål og bestemmelser i detaljreguleringsplanene som berører eiendommen tillater ikke etablering av boliger på eiendommen. Detaljreguleringsplanen må endres for eiendommen.

### Nasjonale mål og strategier

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 -2024) "Alle trenger et trygt hjem" sier at målet er at "Alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig".

### Boligpolitisk plan

Kommunestyret vedtok 16.12.20 Boligpolitisk plan for 2020-2030. Formålet med boligpolitisk plan er å etablere en helhetlig boligpolitikk for Sør-Varanger kommune som skal sikre at boligutviklingen i hele kommunen blir helhetlig, målrettet og effektiv. Visjonen er at

*«alle innbyggere i Sør-Varanger kommune skal ha mulighet til å bo i egnede boliger i gode bomiljø i hele kommunen».*

### Generell boligutvikling:

Et effektmål er bla.:

*«Boligutvikling følger befolkningsbehov og bidrar til ønsket vekst. Boligutviklingen har en sosial profil og bidrar til gode, varierte bomiljø i hele kommunen. Dette innebærer at boligsosiale hensyn og folkehelsehensyn må vektlegges i plansammenheng og i utøvelse av tomtepolitikk».*

### Boligsosialt arbeid

*Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og å styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.*

Effekt mål:

*«Sør-Varanger kommune bidrar til økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet i egnede boliger».*

Strategi:

*«Kommunen legger til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet i størst mulig grad bosettes i ordinære bomiljø, og for at flere kan eie sin egen bolig og klarer å beholde den».*

## **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunen opplever betydelig etterspørsel etter boligtomter utenom Skytterhusfjellet. Det er forholdsvis stor interesse omkring nye boligtomter i dette området. Det har vært konkrete henvendelser på denne eiendommen tidligere. Kommunen har ikke selv behov for boliger til eget behov i dag. Siden kommunen har målsettinger om tilrettelegge for bosetting og flere boliger, vurderer kommunedirektøren det slik at det nå er mest hensiktsmessig at denne eiendommen blir omregulert til boligformål. I en omreguleringsprosess bør det vurderes om avsatt lekeområde på i tilgrenset området er tilfredsstillende.

Kommunedirektøren ser for seg fire alternativer for denne eiendommen:

1. Selge tomten på det åpne markedet
2. Utlyse hele eiendommen uten vilkår, eventuelt med opsjon på kjøp
3. Lyse ut eiendommen med vilkår om rimelige boliger som også er universelt utformet.
4. At kommunen regulerer eiendommen og deler ut boligtomter etter søknad. I dette kan det vurderes om det skal forbeholdes utbyggingselskaper eller private personer.

Det er mange nye boliger i området der eiendommen ligger i. De nye boligene er forholdsvis dyre for nyetablerere. Å selge tomten på det åpne markedet eller lyse den ut for boligbygging uten vilkår om å oppfylle boligsosiale behov, vil trolig ikke bidra til lavere boliger i området og vil da kunne virke ekskluderende for å bygge bolig i området.



Sør-Varanger kommune har mangel på rimelige aldersvennlige boliger med universell utforming. Derfor er det viktig å utvikle boligområder hvor kommunebeboere i forskjellige aldersgrupper og i forskjellige livsfaser kan skaffe seg trygge hjem og stabil bosituasjon.

For å nå boligsosiale målsettinger, vurderes alternativ 3 og 4 å kunne bidra til dette. For å kunne holde tomteprisen lav, kan boligsosiale målsettinger kunne oppnås gjennom regulerte tomtepriser samt gjennom planbestemmelser i en detaljreguleringsplan.

Kommunens planavdeling har i dag ikke kapasitet til å forestå regulering av eiendommen. Det må gjøres av eksterne planleggere. I det videre arbeid med en detaljreguleringsplan må det vurderes om det kan gjøres innenfor kommunens rammeavtaler eller gjennom offentlig anskaffelse på området. Det viktigste i denne saken er likevel hvorvidt eiendommen skal brukes til boligformål nå eller ikke. På grunn av relativ stor etterspørsel etter tomter utenfor Skytterhusfjellet, går kommunedirektøren inn for at eiendommen reguleres i boligformål, fortrinns i egen regi gjennom bruk av eksterne konsulenter.

Nina Bordi Øvergaard  
kommunedirektør

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