



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: Mourad Abarkach	Dato: 30.03.2023
ArkivsakID: 23/672	
Saksordfører: Robert Nesje	

Behandling i utvalg	Saksnummer	Dato
Formannskapet	42/2023	12.04.2023
Kommunestyret	53/2023	26.04.2023

Konkurransesgrunnlag for Malmklang - gbn 27/137

INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:

26.04.2023 Kommunestyret

Saksordfører: Robert Nesje

Forslag: Formannskapets innstilling foreslått av :

- 1.Kommunestyret tar foreslåtte tildelingskriterier for idekonkurransen til orientering.
- 2.Plan-og utviklingsavdelingen v/Eiendomskontoret gis fullmakt til å utarbeide et fullstendig konkurransegrunnlag og legge dette ut offentlig på kommunens hjemmesideog i avis.
- 3.Tilbudsfrist for å delta i idekonkurransen settes til minst tre uker etter at konkurransegrunnlaget er offentlig annonsert.
- 4.Mottatte forslag evalueres og et forslag til tildeling av opsjonsavtale presenteres for kommunestyret i første mulige møte etter tilbudsfrist.
- 5.Kommunestyret vedtar hvilken forslagsstiller det skal inngås opsjonsavtale med basert på tildelingskriteriene for konkurransen

Forslag: Malmklang foreslått av Brede Sæther:

Pris bør også være et av kriteriene i konkurransegrunnlaget

Odne Stunes erklæres inhabil i behandling av saken. Kari Hermansen trer inn i hans sted.

Votering nr 4 - Votering over forslag

Forslag: **Malmklang**

For: 5 stemmer (20%) - H 3, SV 2

Mot: 20 stemmer (80%) - AP 11, H 1, MDG 1, R 1, SP 6

Dette er den korrekte voteringen om tilleggsforslaget fra høyre

Votering nr 3 - Votering over forslag

Forslag: **Malmklang**

For: 6 stemmer (24%) - AP 1, H 3, SV 2

Mot: 19 stemmer (76%) - AP 10, H 1, MDG 1, R 1, SP 6

Votering ble forkastet ettersom en av representantene stemte feil

Votering nr 2 - Votering over forslag

Forslag: **Malmklang**

For: 10 stemmer (40%) - AP 5, H 3, SV 2

Mot: 15 stemmer (60%) - AP 6, H 1, MDG 1, R 1, SP 6

Votering ble forkastet ettersom en av representantene stemte feil

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Formannskapets innstilling**

For: 25 stemmer (100%) - AP 11, H 4, MDG 1, R 1, SP 6, SV 2

Mot: 0 stemmer (0%)

Kommunestyret sitt vedtak i sak 53/2023:

- 1.Kommunestyret tar foreslåtte tildelingskriterier for idekonkurransen til orientering.
- 2.Plan-og utviklingsavdelingen v/Eiendomskontoret gis fullmakt til å utarbeide et fullstendig konkurransegrunnlag og legge dette ut offentlig på kommunens hjemmeside og i avis.
- 3.Tilbudsfrist for å delta i idekonkurransen settes til minst tre uker etter at konkurransegrunnlaget er offentlig annonsert.
- 4.Mottatte forslag evalueres og et forslag til tildeling av opsjonsavtale presenteres for kommunestyret i første mulige møte etter tilbudsfrist.
- 5.Kommunestyret vedtar hvilken forslagsstiller det skal inngås opsjonsavtale med basert på tildelingskriteriene for konkurransen

12.04.2023 Formannskapet

Saksordfører: Robert Nesje

Forslag: Nytt forslag foreslått av Mariann Wollmann Magga:

Sak om konkurransegrunnlag for Malmklang realitetsbehandles av kommunestyret, da selve konkurransebestilling ble gjort av kommunestyret. Det må klargjøres at evt. opsjon og vinner av konkurranse holdes innenfor EØS-regelverk om støtte.

Forslag: Kommunedirektørens alternative forslag foreslått av Brede Sæther:

1. Kommunestyret tar foreslåtte tildelingskriterier for idekonkurransen til orientering.
2. Plan-og utviklingsavdelingen v/Eiendomskontoret gis fullmakt til å utarbeide et fullstendig konkurransegrunnlag og legge dette ut offentlig på kommunens hjemmeside og i avis.
3. Tilbudsfrist for å delta i idekonkurransen settes til minst tre uker etter at konkurransegrunnlaget er offentlig annonsert.
4. Mottatte forslag evalueres og et forslag til tildeling av opsjonsavtale presenteres for kommunestyret i første mulige møte etter tilbudsfrist.
5. Kommunestyret vedtar hvilken forslagsstiller det skal inngås opsjonsavtale med basert på tildelingskriteriene for konkurransen

Odne Stunes (AP) erklæres inhabil i behandling av saken. Bjørn Tharaldsen (AP) går inn i hans sted.

Votering nr 4 - Votering over forslag

Forslag: **Kommunedirektørens alternative forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 4, H 1, SP 3, SV 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Votering nr 3 - Votering over forslag

Forslag: **Kommunedirektørens alternative forslag**

For: 8 stemmer (89%) - AP 3, H 1, SP 3, SV 1

Mot: 1 stemme (11%) - AP 1

Votering 3 ble gjort på nytt på grunn av feilstemmig

Votering nr 2 - Votering over forslag

Forslag: **Nytt forslag**

For: 4 stemmer (44%) - AP 4

Mot: 5 stemmer (56%) - H 1, SP 3, SV 1

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 0 stemmer (0%)

Mot: 9 stemmer (100%) - AP 4, H 1, SP 3, SV 1

Formannskapet sitt vedtak i sak 42/2023:

1. Kommunestyret tar foreslåtte tildelingskriterier for idekonkurransen til orientering.
2. Plan-og utviklingsavdelingen v/Eiendomskontoret gis fullmakt til å utarbeide et fullstendig konkurransegrunnlag og legge dette ut offentlig på kommunens hjemmeside og i avis.

3. Tilbudsfrist for å delta i idekonkurransen settes til minst tre uker etter at konkurransegrunnlaget er offentlig annonsert.
4. Mottatte forslag evalueres og et forslag til tildeling av opsjonsavtale presenteres for kommunestyret i første mulige møte etter tilbudsfrist.
5. Kommunestyret vedtar hvilken forslagsstiller det skal inngås opsjonsavtale med basert på tildelingskriteriene for konkurransen

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sør-Varanger kommune gir opsjon til Kirkenes Sentrum Eiendom AS på tomt 27/137 (Malmklang) og 27/374 (offentlige parkering) jfr. formannskaps sak xxx

Kort sammendrag av innholdet (ingress):

Kommunestyret vedtok i sak 202/22 den 5.9.22 følgende:

«Kommunestyret ber kommunedirektøren komme tilbake med et forslag til konkurranse, som ivaretar essensen i Senterpartiets opprinnelige forslag. Kriterier til konkurransen skal være at prosjektet ivaretar ønsket om økt aktivitet i sentrum».

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 en del andre viktige områder. Nedenfor er en oppstilling av vurderinger som skal gjøres:

Område	Sett kryss for de områder som er vurdert og redegjør nedenfor)
Næringsutvikling	
Infrastruktur	
Kompetansebygging	
Folkehelse	

Barn og ungdom	
Universell utforming	
Eldre	
Samiske forhold	
Klima og miljø	
Økonomi	
Finansiering	

Kort historie:

- Malmklang ble i 2005 skadet av brann. I etterkant ble interiøret revet og sanert. - Bygget har stått tomt i nærmere 20 år. Det har vært gjennomført arrangementer i bygget med ujevne mellomrom.
- I 2014 ble Malmklang lagt ut for salg for 7 millioner kroner. Salget omfattet tomt 27/137 (Malmklangtomta) og tomt 27/374 (ubebygde offentlig parkering). Ingen bud mottatt.
- I 2016 fikk Kåre Tannvik opsjon på 27/137 i ti måneder for utvikling av reiselivskonseptet – Russian House. La senere inn bud på 27/374 og 27/137. Bud godtatt med tilbakekjøpsklausul. Prosjektet ble lagt vekk. Opsjonen gikk ut.
- I slutten av 2017 søkte Sollia Gjestegård om opsjon på 27/137 og 27/374 med mål om å videreføre Tannvik sitt reiselivskonsept. La senere inn bud på tomtene. Avslått på grunnlag av manglende fremdrift for prosjekt. Opsjonen gikk ut etter to år.

SAKSOPPLYSNINGER

Konklusjon fra Multiconsult sin rapport:

Det er utarbeidet rapport om byggets bæreevne/konstruksjon, som legger begrensninger for bruken av bygget.

Endres ikke byggets godkjente bruk som forsamlingslokale, er Malmklang, gitt at man har økonomi til å pusse det opp, i god nok stand til at det fortsatt kan brukes til samfunnshus. Det er likevel kun mulig å ha arrangementer med sitteplasser - ikke konserter med ståplasser.

Å bygge om eller bruksendring bygget vil være vanskelig. Da vil dagens tekniske forskrift (Tek17) samt universell utforming utløses. Det vil fordyre prosjektet betraktelig og gjøre det svært vanskelig å gjennomføre et økonomisk regningsvarende prosjekt.

Bygget må derfor enten brukes som samfunnshus, herunder forsamlings- og kulturlokale (dens godkjente bruk) eller rives. En mellomting er ikke et alternativ.

Planstatus:

OFF 1, tomten Malmklang er avsatt til «samfunnshus» i arealplanen.

For hele kvartalet kan utbygging kan skje etter gjeldene reguleringsplan for Kirkenes Sentrum fra 1997.

Foruten ombygging innvendig i eksisterende bygninger er det ikke gjort byggetiltak i området siden reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret. Med bakgrunn i dette er det veldig nærliggende å tenke seg at man må se på kvartalsutvikling med nye øyne og stille krav om detaljregulering.

Troms og Finnmark Fylkeskommune ved kulturarvseksjonen har nylig gjennomført en befaring av Malmklang og skal utarbeide en ny verne vurdering for bygget.

Parkering vil bli et moment. Alle former for aktivitet vil utløse krav etter kommunens parkeringsforskrift. Selv aktivitet kun i Malmklangbygget utløser krav om løsning på parkering.



Interessenter

Hittil har to interessenter meldt seg, Kirkens Bymisjon, som vil ivareta Malmklang/bygget og fylle det med innhold, og Kirkenes Sentrum eiendom som vil rive Malmklang og trinnvis bygge butikker og leiligheter på kvartalet. Sistnevnte har også søkt om opsjon den offentlige parkeringsplassen.

VURDERINGER

Kommunedirektøren foreslår følgende ramme for idekonkurransen i prioritert rekkefølge:

1. Aktivitet
2. Gjennomføringsevne
3. Gjenbruk

Stikkordene skal brukes til å vurdere forslagene kvalitativt mot hverandre.

Aktivitet er hovedføringen kommunestyret har lag for konkurransen. Denne gis høyest betydning.

Gjennomføringsevnen til konkurransevinner skal sikre at forslaget ender opp i et ferdigstilt prosjekt.

Gjenbruk tar stilling til kulturverdien til Malmklang, samt miljøgevinsten ved å ta i bruk hele eller deler av bygget i et nytt prosjekt.

1. Aktivitet

Malmklangkvartalet: Bygget og dens tomt bør ikke vurderes isolert. Alle forslag bør vurderes utfra deres samlede virkning for kvartalet og for byutvikling.

Kvartalet har ubebygde arealer, og-uhensiktsmessig arrondering og bebyggelsesstruktur. Kvartalet har stort potensiale for eiendomsutvikling

Gradering av aktivitet: Aktivitet kan graderes fra mer tilfeldig, engangs-/arrangement, til kontinuerlig aktivitet så som butikk, museum, boliger, møteplass.

Kontinuerlig, fast aktivitet vurderes mer positivt. Et nytt kvartal kan inneholde; forretning og detaljhandel, kino og museum, boliger, samfunns- og kulturhus, kontorarbeidsplasser og kollektivknutepunkt.

Samsvar med overordnede planer: Kommunens samfunns- og arealpolitikk er avgjørende for å motvirke trender som avfolking og sentrumsdød og fremme bolyst

Malmklang og hele kvartalet har en meget gunstig plassering. Undersøkelser viser at akseptert gangavstand i by til ulike tjenester fra transportmiddel (bil eller kollektivt) er 3-500 meter.

- 55+ undersøkelsen; viser at denne aldergruppen ønsker å bo nært tjenestetilbud som dagligvarehandel, kafe, lege og offentlige kontorer. Det samme gjelder for mange unge – men da ut fra et mer urbant perspektiv.
- Demografi og befolkningsutvikling; vi blir flere eldre og færre barn og unge, og befolkningstallet går ned. Et mer levende sentrum vil stimulere til et mer urbant miljø og gjøre det mer attraktivt å bo i Sør-Varanger.
- Styrke aktivitetstilbudet; øke og gi et mer variert service- og kulturtilbud. Eksisterende virksomheter i sentrum får styrket sitt publikumsgrunnlag, som motvirker sentrum- og butikkdød. Skape en ny møteplass for kommunens innbyggeres som øker livskvaliteten.

Samarbeid: Sameksistens og samarbeid med lag og foreninger og andre lokale aktører teller positivt.

2. Gjennomføringsevne

I første omgang inngår Sør-Varanger kommune opsjon med vinneren av konkurransen. Vinneren skal, avhengig av kompleksiteten og størrelsen på prosjektet, få rimelig med tid til å gjennomføre en forstudie og undersøke om deres prosjekt er gjennomførbart og regningsvarende.

Erfaring: Gunstig å kunne påvise erfaring med tilsvarende prosjekter

Når prosjektet i større grad har modnet og man er på gjennomføringsfasen, skal det inngås en ny opsjon.

Den nye opsjonsavtalen skal inneholde:

Milepæler: Krav til fremdrift i prosjektet gjennom bestemte milepæler, skreddersydd vinnerprosjektet.

- Et prosjekt som tar for seg hele kvartalet må for eksempel innenfor en tidsfrist fremme en reguleringsplan

Finansieringsplan: Vinneren må etter gjennomføringen av forstudiet presentere en finansieringsplan for prosjektet.

Opsjonspremie beregnes med utgangspunkt i gjeldende gebyrregulativ, og beregning av opsjon på næringsområder. Dette utgjør 50 % av festeavgiften, og minimum kr. 15 500,-. I tillegg kommer kostnadene for utarbeidelse av opsjonsavtalen i henhold til gebyrregulativet.

Opsjonstageren skal gjennom bestemte milepæler for å sikre seg mot at utbygger skaffer seg en enkel profitt, f.eks. gjennom videresalg eller annen type arealdisponering.

Vedtaket skriver at bygget og tomta skal gis bort gratis. Dette er å anse som offentlig støtte og i strid med EØS-lovgiving, se vedlegg «*prosess ved salg av Malmklang*».

Hvordan lovgivningen rammer ideelle organisasjoner er uavklart. Spørsmålet må avklares med kommuneadvokaten.

Det må foretas en takst på eiendommene knyttet til hva eiendommene skal brukes til.

En omregulering av Malmklangtomta til bolig og kontor vil for eksempel gi arealene en langt større verdi, enn hva de har under dagens regulering – offentlig. Dette må reflekteres i taksten, både på grunn av EØS-regler og for å sørge for en god forvaltning av felleskapets ressurser.

3. Gjenbruk

Gjenbruk vurderer forslagene etter Malmklang sin kulturhistoriske verdi og miljøeffekt.

Kulturminne

Fylkeskommunen er fagmyndighet på kulturminneområdet.

Finnmark fylkeskommune ved kulturarvseksjonen befarte i 2013 Malmklang (vedlegg av vernevurdering) og konkluderte med at Malmklang har regional verneverdi på grunn av «sin

særegne gjenreisningsarkitektur og at den fremstår som et signalbygg i et kulturmiljø som er dominert av særtrekk fra gjenreisningstidens byplaner og arkitektur».

Finnmark Fylkeskommune, som har vært på befaring 20.03.2023, vurderer at Malmklang sin regionale verneverdi gjelder fortsatt, og viser til at for drøye 20 år siden ble Malmklang plukket ut som Sør-Varanger kommunes tusenårssted i forbindelse med overgangen til det nye årtusenet. Fylkeskommunen skriver:

«Vi kjenner ikke til hva som var begrunnelsen for at Malmklang ble valgt ut som kommunens tusenårssted, men det er klart at bygningen må ha blitt vurdert som et viktig lokalt kulturminne».

Troms og finnmark fylkeskommunen viser til Multiconsults rapport og mener at bygningen fint kan brukes slik det er utformet i dag uten endringer i bærekonstruksjonene. Bygningen vil fortsatt tåle bruk som forsamlingslokale og kulturscene. Fylkeskommunens skriver at «Dette er et formål som i stor grad har potensiale til å øke aktiviteten i sentrum av Kirkenes, slik idekonkurransen etterspør.»

Gjenbruk av bygningsmasse

Uavhengig av kulturhistorisk verdi, vil en bygning alltid ha en verdi så lenge potensialet for istandsetting og bruk er til stede.

Det produseres 1,95 millioner tonn avfall fra byggeaktivitet i Norge. Det utgjør 25 % av landets totale avfallsproduksjon. Mesteparten av avfallet fra bygningsarbeid kommer nettopp fra nedrivning av eksisterende bygningsmasse.

Det kan oppnå store miljømessige gevinster ved å tilpasse eksisterende bygninger til nye behov og ny bruk, framfor å rive dem ned og bygge noe helt nytt.

I tillegg spares utslippene som ville fulgt med produksjon og transport av de bygningsdelene som gjenbrukes.

«I tråd med Parisavtalen, FNs bærekraftsmål, samt at Norge har en ambisjon om å bli et lavutslippsland innen 2050, bør man alltid vurdere muligheten til gjenbruk av eksisterende bygninger som alternativ til å rive ned og bygge nytt» (kilde: [Riksantikvaren](#))

Alternativt forslag:

1. Kommunestyret tar foreslåtte tildelingskriterier for idekonkurransen til orientering.
2. Plan- og utviklingsavdelingen v/Eiendomskontoret gis fullmakt til å utarbeide et fullstendig konkurransegrunnlag og legge dette ut offentlig på kommunens hjemmeside og i avis.
3. Tilbudsfrist for å delta i idekonkurransen settes til minst tre uker etter at konkurransegrunnlaget er offentlig annonsert.
4. Mottatte forslag evalueres og et forslag til tildeling av opsjonsavtale presenteres for kommunestyret i første mulige møte etter tilbudsfrist.
5. Kommunestyret vedtar hvilken forslagsstiller det skal inngås opsjonsavtale med basert på tildelingskriteriene for konkurransen

Nina Bordi Øvergaard
kommunedirektør

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

Oversikt over dokumenter som er vedlagt:
PROSESS VED SALG AV MALMKLANG (EØS)
Brev fra TFFK - Ny verne vurdering