



## 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)

### Tilleggsliste 1

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 15.10.2014  
**Møtested:** Kommunestyresalen, Rådhuset  
**Møtetid:** 10:00

Vedlagt følger tilleggssaker til formannskapets møte.

Kirkenes, 09.10.2014

Hansen, Cecilie  
ordfører

## SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsak ID:	
055/2014	BOLIGER TIL FLYKTNINGER SOM BOSETTES I SØR-VARANGER  Saksordfører: Aksel Emanuelsen, <a href="mailto:ema-aks@online.no">ema-aks@online.no</a> , tlf. 91357465	14/2121	
056/2014	RENOVERING AV GARTNERJORDET 101 - STIFTELSEN BOLIGBYGG  Saksordfører: Egil Kalliainen, <a href="mailto:kalliain@online.no">kalliain@online.no</a> , tlf. 90100336	14/2449	



## 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: Mikkola, Solbjørg Enhetsleder: Mikkola, Solbjørg, tlf. 78971921	Dato: 08.10.2014 00:00
Arkivkode: K2 - F30	Arkivsaksnr.: 14/2121
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Formannskapet	055/2014	15.10.2014
Kommunestyret		

## BOLIGER TIL FLYKTNINGER SOM BOSETTES I SØR-VARANGER

### Kort sammendrag: Boligsituasjon

Sør-Varanger kommune har fortsatt behov for boliger til bosatte flyktninger. Det er vedtatt å bygge 8 leiligheter i Bjørnevatn, som vil bli ferdig i siste del av 2015. Det er stort behov for økt antall plasser til bosatte flyktninger ute i kommunene. Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) har anmodet Sør-Varanger om å økte antall bosatte flyktninger fra 25 til 40 i 2014 og 2015. Denne anmodningen kommer som egen sak til politisk behandling. Utleieboliger til flyktninger er også omtalt i kommunens boligpolitiske handlingsplan.

### Faktiske opplysninger:

Utleieboliger til flyktninger ivaretas i dag gjennom:

Stiftelsen bolig bygg (SBB)

Privat leiemarked

Kommunal bolig

Flyktninger har kjøpt egen bolig

Flyktningers boligbehov:

Det er et mål at flyktninger har botrygghet og at de ikke utstøtes fra boligmarkedet. Dette er viktig både for inkludering og deltakelse i samfunnet.

Erfaringer:

Visjonen for boligpolitikken er at "alle skal kunne bo godt og trygt". Boligens betydning for generell velferd og samfunnsdeltakelse har de senere årene fått økt fokus. Uten bolig er det vanskelig å delta i samfunnet, i arbeidslivet og i sosiale relasjoner. Bolig er et viktig fundament i den norske velferdspolitikken. Boligsosialt arbeid har også stått sentralt i flere statlige og kommunale satsinger de siste årene f.eks. Prosjekt bostedsløse, Opptrappingsplanen i psykiatri, Handlingsplan for inkludering av flyktninger med flere. Felles for disse satsingene er målet om at flere skal bli mest mulig selvhjulpne i egen bolig og at bolig er med som en del av planleggingen av ulike velferdstjenester.

Samhandling:

Et formalisert samarbeid med SBB dekker deler av boligbehovet ved bosetting av flyktninger, men ikke til alle bosettinger.

Beliggenhet:

Aktuelle leiligheter til flyktningformål vil være i områder med skole, barnehage og butikk. De første årene etter ankomst til kommunen, vil de være avhengig av å bruke busstilbudene i områdene. Det er et mål i distrikts- og regionalpolitikken at alle i Norge skal ha reell frihet til å bosette seg der de vil.

For å kunne gi et tilfredsstillende tilbud innenfor bosetting av flyktninger mener rådmannen det er nødvendig at flyktningetjenesten har flere disponible boliger. Rådmannen ser at SBB er en god samarbeidspartner, men at de ikke har tilstrekkelige boliger for formålet. For å avhjelpe på den akutte situasjonen som har oppstått foreslår rådmannen at kommunen går til anskaffelse av to leiligheter innfor en kostnadsramme på vel 2,5 mill.kr hver. Leilighetene skal være av en slik beliggenhet og utforming at de er egnet for formålet. Leilighetene skal finansieres ved bruk av investeringsfond fra salg av boliger, bygg og øvrig fast eiendom samt tilskudd fra Husbanken.

**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:

Å bo godt og trygt er en forutsetning for et godt og verdig liv, og utgjør grunnlaget for integrering og deltakelse i samfunnslivet. Bode boforhold gir grunnlag for gode oppvekstvilkår for barn og unge og det er viktig for de voksnes samfunnsliv, at de bor godt.

#### Kompetansebygging:

#### Økonomi:

En av husbankens sentrale oppgaver er å bidra i arbeidet med å bosette flyktninger og innvandrere. Som en del av dette arbeidet benyttes ulike økonomiske virkemidler som startlån, boligtilskudd, bostøtte, kompetansetilskudd og tilskudd til bolig-by- og stedsutvikling, samt informasjon, veiledning, ulike kompetansetiltak og kunnskapsutvikling som er viktige virkemidler.

For å lykkes med den boligpolitiske måloppnåelsen har Husbanken lagt vekt på å inngå samarbeidsavtaler og intensjonsavtaler for å formalisere og forbedre samarbeidet. Sør-Varanger kommune og Husbanken har formalisert samarbeidet med avtaler.

#### Utdrag fra Husbankens veileder for tilskudd til utleieboliger

Prosentsatsen kan være inntil 40 % når det gis tilskudd til utleieboliger til flyktninger, barnefamilier og andre prioriterte grupper. Høy tilskuddsutmåling vil særlig være aktuelt ved boliger med spesiell tilpasning, lokalisering eller tilrettelegging av tjenesteeareal.

For beregning av antatt husleie skal både statlig bostøtte og kommunal egenandel vurderes. For beregning av tilskuddet, se veileder og Husbankens simulator

I de tilfeller hvor det utmåles tilskudd ut over 20 %, skal tiltaket være forankret i kommunalt plandokument, eksempelvis boligsosial handlingsplan.

#### Beregning av tilskudd

Ved tilskuddsutmålingen, skal andelen tilskudd ses i sammenheng med de øvrige boligøkonomiske virkemidlene. Prosjekt med utleieboliger for prioriterte grupper kan fullfinansieres med lån og tilskudd fra Husbanken.

Det skal ikke gis mer tilskudd enn at beregnede prosjektinntekter ikke overstiger beregnede prosjektkostnader. Det vil si at maksimalt tilskudd ikke skal overstige det som er nødvendig

for å gi en kostnadsdekning av prosjektet.

Flyktningtjenesten har foretatt en foreløpig beregning av tilskudd ved hjelp av beregningsmodellen som ligger på Husbankens hjemmeside. Denne beregning gir et tilskudd i størrelsesorden 38 % for kjøp av bolig på 2,4 mill. Rådmannen vil søke om tilskudd for kjøp av bolig i denne størrelsesorden ved neste frist som er 1. november 2014.

### **Finansieringsplan**

Husbanklån som kan betjenes med leieinntekt minus FDV kostnader kr 1 490 332

Behov for tilskudd ved leieinntekt som fastsatt kr 909 668

Samlet finansiering kr 2 400 000

Tilskudd i % av total prosjekt kostnad 38%

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

### **Alternative løsninger:**

Sør-Varanger kommunestyre vedtar ikke å kjøpe utleieboliger til flyktninger.

### **Forslag til innstilling:**

Sør-Varanger kommunestyre vedtar å kjøpe 2 leiligheter til flyktningeformål innenfor en kostnadsramme på vel 2,5 mill.kr pr enhet. Leilighetene skal finansieres ved bruk av investeringsfond samt maksimalt tilskudd fra Husbanken.

Rådmannen delegeres myndighet til gjennomføring av kjøp av to leiligheter. Rådmannen delegeres myndighet til finansiering av leilighetene ved å søke tilskudd fra Husbanken samt restfinansiere ved bruk av fond. Formannskapet skal orienteres om kjøpet samt finansiering.

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: Øvergaard, Nina Bordi Enhetsleder: Øvergaard, Nina Bordi, tlf. 78977541	Dato: 07.10.2014 00:00
Arkivkode: K1 - 600	Arkivsaksnr.: 14/2449
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Formannskapet	056/2014	15.10.2014
Kommunestyret		

## RENOVERING AV GARTNERJORDET 101 - STIFTELSEN BOLIGBYGG

### Vedlagte dokumenter:

Brev 406-2014.docx

Ny planløsning Gartnerjordet 101 med tilbygg - Sheet - A103 - Fasader.pdf

Ny planløsning Gartnerjordet 101 med tilbygg - Sheet - A105 - Snitt.pdf

Ny planløsning Gartnerjordet 101 med tilbygg - Sheet - A102 - plan.pdf

### Dokumenter i saken:

2014020396 VEDR. RENOVERING AV GARTNERJORDET 101

### Kort sammendrag:

Gartnerjordet 101 består i dag av 3 omsorgsleiligheter, samt en personalbase med døgnbemanning. Boligen eies av Stiftelsen boligbygg og benyttes av kommunens omsorgstjenester som botilbud til brukere.

Bygget er i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke dagens krav, verken når det gjelder energikrav eller universell utforming. Stiftelsen Bolig Bygg ønsker å oppgradere bygget for å oppnå disse kravene.

### **Faktiske opplysninger:**

SBB planer er å rive bygget innvendig, samt å foreta en liten utbygging. Leilighetene vil da få en planløsning som tilfredsstillende universell utforming for omsorgsboliger. Energikravene vil bli ivaretatt ved å etterisolere vegger, tak og gulv, samt å skifte alle vinduer, verandadører og ytterdør slik at boligen tilfredsstillende lavenergi klasse 1.

For å oppnå gunstig finansiering, slik at fremtidig husleie blir lavest mulig, ønsker SBB å søke om investeringstilskudd framfor tilskudd til utleieboliger. Investeringstilskudd kan oppnås med inntil 45 % av anleggskostnadene, begrenset oppad til kr 1.298.250,- pr. boenhet der man har heldøgns bemanning. Omsorgstjenestene har planlagt disse boligene inn i sin tjeneste som botilbud med heldøgn bemanning.

For å oppnå investeringstilskudd, må man tilfredsstillende en del av Husbankens krav. Disse kravene gjelder både gjennomføring av søkeprosessen og byggetekniske løsninger.

De byggetekniske løsninger er oppfylt. Når det gjelder søkeprosessen og dokumentasjon som Husbanken forlanger må i tillegg følgende krav være innfridd før SBB kan få tildelt investeringstilskudd:

- Renoveringen / utbygging må være vedtatt av kommunens politiske organ
- Investeringstilskuddet må søkes av kommunen

Dette betyr at dersom Stiftelsen Bolig Bygg skal kunne få innvilget investeringstilskudd, må kommunestyret i Sør-Varanger vedta at Gartnerjordet 101 skal renoveres og ombygges etter Husbankens krav til utforming, energi, risikoklasse, arbeidsmiljøloven, tilrettelegging for elektroniske hjelpemidler m.m., samt kravene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar en renovasjon og ombygging av Gartnerjordet 10. Boligen inngår som en del av omsorgstjenestenes botilbud og er således hard tiltrengte boliger.

Det vil også bli nødvendig med grunnlån. Husbanken innvilger normalt ikke grunnlån dersom prosjektet er innvilget investeringstilskudd. Da Stiftelsen Bolig Bygg ikke har anledning til å oppta lån i Kommunalbanken, kan grunnlån i Husbanken allikevel innvilges. Forutsetning for lån i Kommunalbanken er at en kommune stiller med selvskyldnerkausjon, og i dette tilfellet Sør-Varanger kommune. Vi trenger derfor en bekreftelse fra SVK i utgangspunktet ikke ønsker å stille selvskyldnerkausjon for Stiftelsen Bolig Bygg ved låneopptak i Kommunalbanken. Dette for å lette saksbehandlingen i forhold til Husbanken.

### Finansiering

Investeringstilskudd

kr 2.922.750,-



Grunnlån i Husbanken kr 3.572.250,-

Sum kr 6.495.000,-

Rådmannen anbefaler at kommunen følger SBB anbefaling om å avstå fra selvskyldner kausjon overfor Kommunalbanken slik at SBB kan ytes grunnlån i Husbanken.

**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 at Gartnerjordet 101 skal renoveres og ombygges i henhold til vedlagt dokumenter. Boligen skal benyttes til heldøgns omsorgstilbud.

Sør-Varanger kommune vil ikke stille med selvskyldnerkausjon for SBB ved opptak av lån i

Kommunalbanken.

Bente Larssen  
rådmann

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



Kommunestyret i Sør-Varanger kommune

Vår ref: 406/14

Hesseng den 29.09.14

## TOTALRENOVERING / UTBYGGING AV GARTNERJORDET 101

Gartnerjordanet 101 består i dag av 3 omsorgsleiligheter, samt en personalbase med døgnbemanning.

Bygget er i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke dagens krav, verken når det gjelder energikrav eller universell utforming. Stiftelsen Bolig Bygg har derfor planer om å oppgradere bygget for å oppnå disse kravene.

### Kostnader

Byggeteknisk ombygging / reovering	kr 3.540.000,-
VVS / sprinkling	kr 450.000,-
El og brannvarsling	kr 586.000,-
Ventilasjon	kr 270.000,-
Administrasjon	kr 200.000,-
Uforutsette kostnader	<u>kr 150.000,-</u>
Sum ekskl. mva	kr 5.196.000,-
<u>Mva</u>	<u>kr 1.299.000,-</u>
Totalkostnader inkl. mva	kr 6.495.000,-

### Ombygging / reovering/ oppgradering:

Planen er å rive bygget innvendig, samt å foreta en liten utbygging. Leilighetene vil få en planløsning som tilfredsstillende universell utforming for omsorgsboliger. Energikravene vil bli ivaretatt ved å etterisolere vegger, tak og gulv, samt å skifte alle vinduer, verandadører og ytterdør slik at boligen tilfredsstillende lavenergi klasse 1. Dette er bedre enn krav i TEK 10. Brannkrav vil også bli ivaretatt ved å bygge hver enkelt leilighet som egen branncelle og å montere sprinkleranlegg slik at bygget tilfredsstillende risikoklasse 6.

Bygget er på ett plan, så det vil ikke være noen utfordring til å tilfredsstillende krav til tilgjengelighet. Rullestolrampe vil bli etablert i inngangspartiet.

Hele el-anlegget vil bli utskiftet og forberedt for velferdsteknologi, som f.eks. styring av dører, lys og varme.

Det er tatt høyde for krav om ekstern byggeledelse i administrasjonskostnadene.

## Planlagt finansiering

For å oppnå gunstig finansiering, slik at husleien vil bli lavest mulig, ønsker vi å søke om investeringstilskudd framfor tilskudd til utleieboliger.

### Investeringstilskudd

Investeringstilskudd kan oppnås med inntil 45 % av anleggskostnadene, begrenset oppad til kr 1.298.250,- pr. boenhet der man har heldøgns bemanning.

For å oppnå investeringstilskudd, må man tilfredsstillere en del av Husbankens krav. Disse kravene gjelder både gjennomføring av søkerprosessen og byggetekniske løsninger.

De byggetekniske løsninger er det for så vidt enkelt og oppfylle. Når det gjelder søkerprosessen og dokumentasjon som Husbanken forlanger, blir dette straks mer krevende.

Følgende krav **må** være innfridd før vi kan få tildelt investeringstilskudd:

- Renoveringen / utbygging må være vedtatt av kommunens politiske organ
- Investeringstilskuddet må søkes av kommunen

Dette betyr at dersom Stiftelsen Bolig Bygg skal kunne få innvilget investeringstilskudd, må kommunestyret i Sør-Varanger vedta at Gartnerjordet 101 skal renoveres og ombygges etter Husbankens krav til utforming, energi, risikoklasse, arbeidsmiljøloven, tilrettelegging for elektroniske hjelpemidler m.m., samt kravene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

***Dette til tross for at byggeprosjektet ikke vil berøre Sør-Varanger kommunes budsjett.***

### Grunnlån

Det vil også bli nødvendig med grunnlån. Husbanken innvilger normalt ikke grunnlån dersom prosjektet er innvilget investeringstilskudd. Da Stiftelsen Bolig Bygg ikke har anledning til å oppta lån i Kommunalbanken, kan grunnlån innvilges. Forutsetning for lån i Kommunalbanken er at en kommune stiller med selvskyldnerkausjon, og i dette tilfellet Sør-Varanger kommune. Vi trenger derfor en bekreftelse fra SVK om at de ikke ønsker å stille selvskyldnerkausjon for Stiftelsen Bolig Bygg ved låneopptak i Kommunalbanken.

### Finansiering

Investeringstilskudd	kr 2.922.750,-
Grunnlån i Husbanken	<u>kr 3.572.250,-</u>
<b>Sum</b>	<u>kr 6.495.000,-</u>

**Vi gjør oppmerksom på at SBB ikke er mva-pliktig og får derfor ikke mva-kompensasjon.**



## **Oppsummering**

Stiftelsen Bolig Bygg ber kommunestyret i Sør-Varanger om følgende:

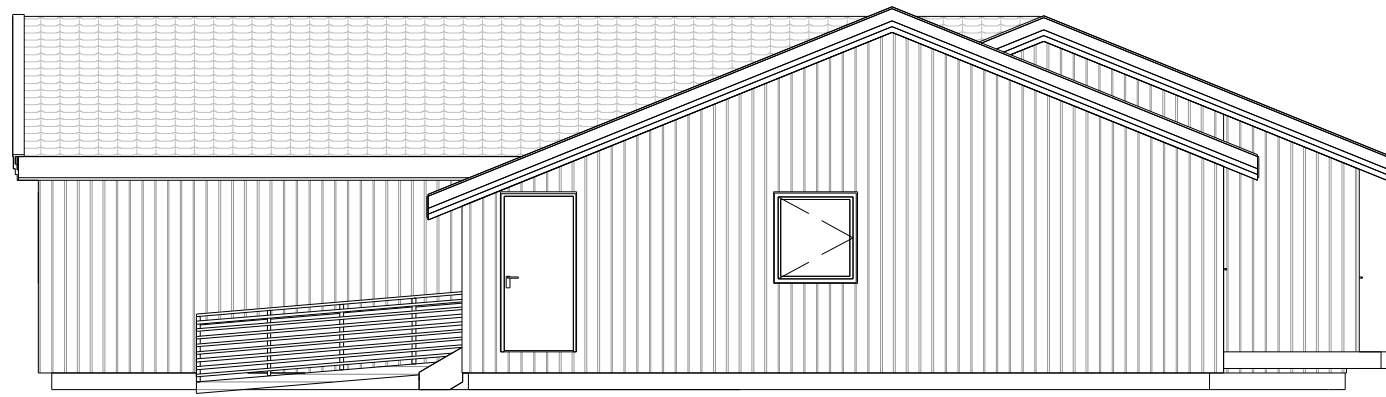
- Vedta at Gartnerjordet 101 skal renoveres i hht ovennevnte
- Gi en bekreftelse på at SVK ikke vil stille selvskyldnerkausjon for SBB ved opptak av lån i Kommunalbanken

Byggeprosjektet vil styres og finansieres i sin helhet av Stiftelsen Bolig Bygg, og Sør-Varanger kommune vil ikke under noen omstendigheter bli pådratt noe av byggekostadene.

Med hilsen  
Stiftelsen Bolig Bygg

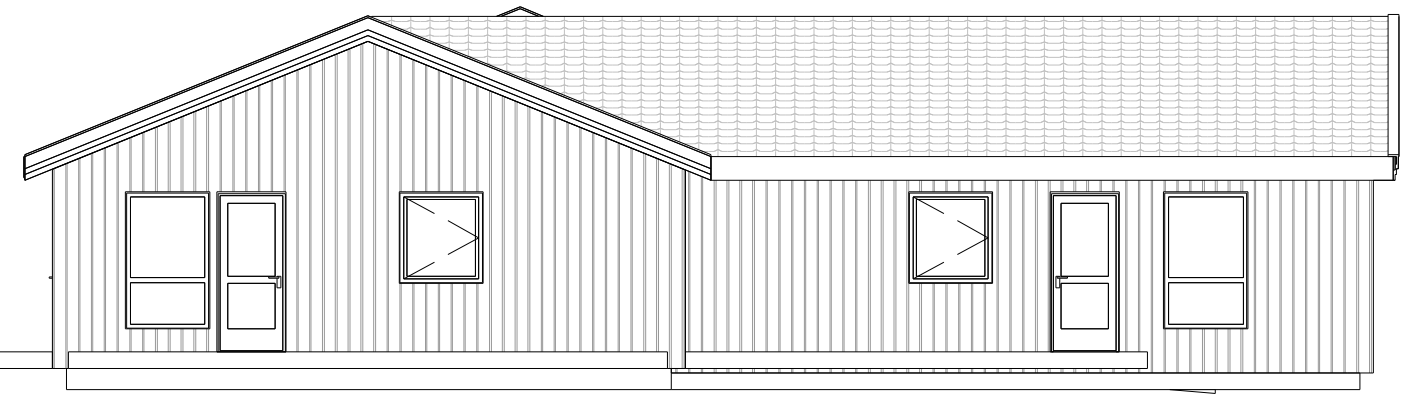
Anita Kaaby  
Daglig leder

Vedlegg: Plan- og fasadetegninger



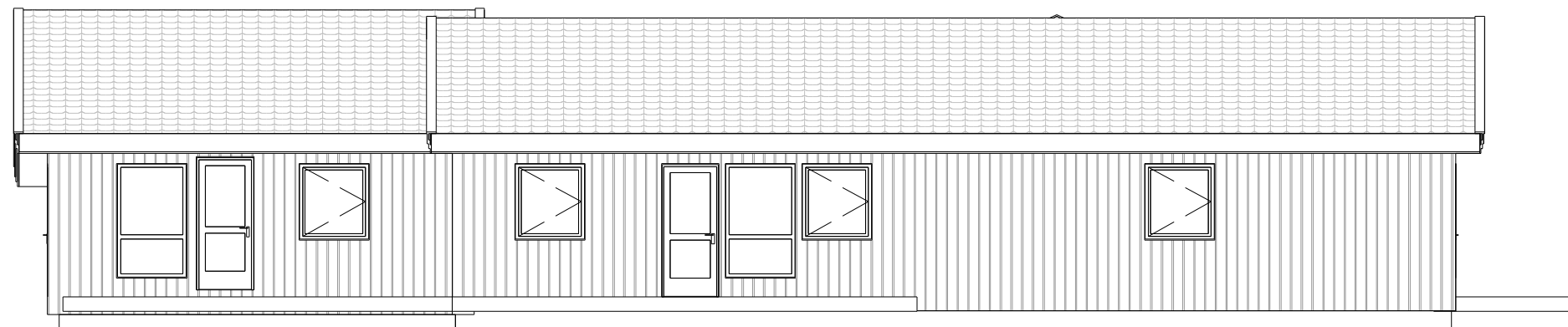
Fasade Nord

1 : 100



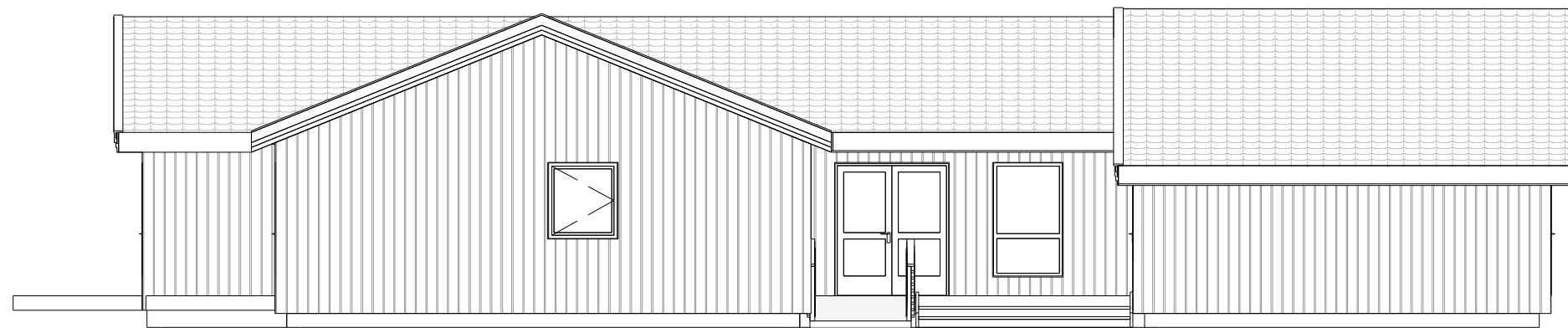
Fasade Sør

1 : 100



Fasade Vest

1 : 100



Fasade Øst

1 : 100



E.K Andersonsvei 10 B tlf: 78973940  
9912 Hesseng fax: 78973941

No.	Description	Date

Plan ombygging

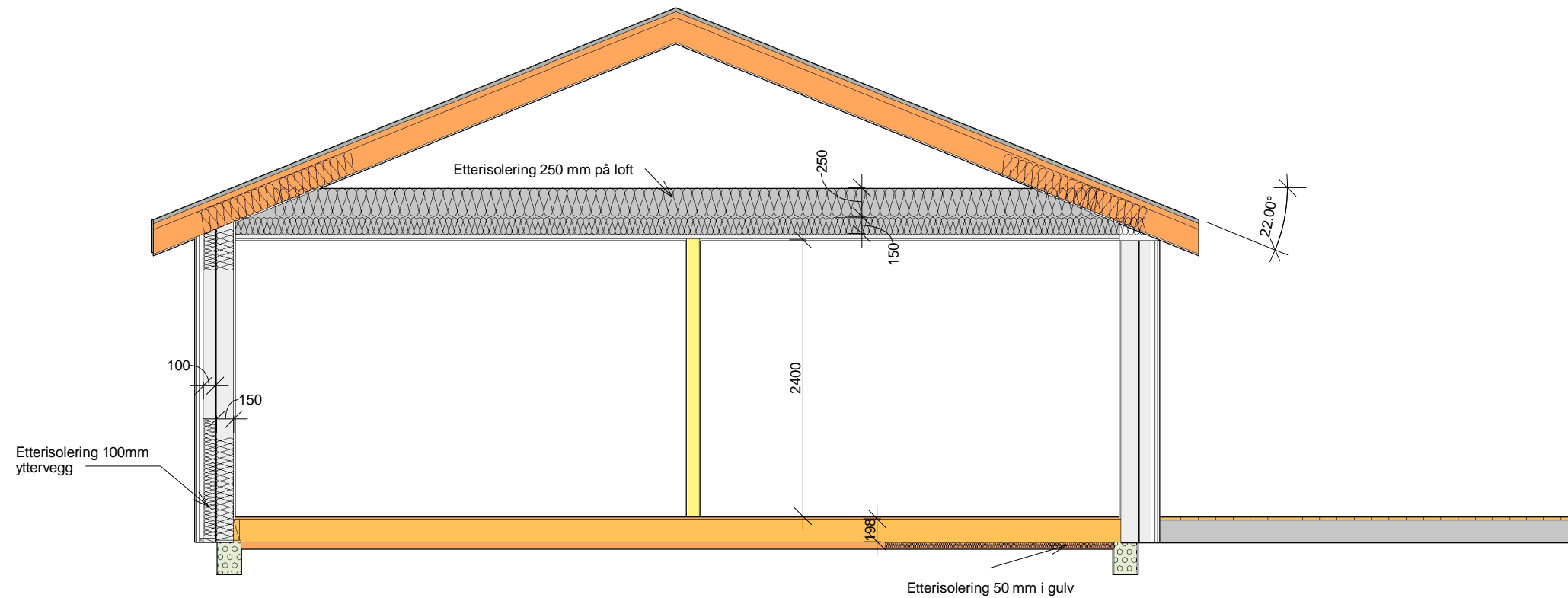
Gartnerjordet 101

Fasader

Prosjektnummer	2014.6
Dato	08.09.2014
Tegner	Author
Godkjent	Checker

A103

Målestokk 1 : 100



Hovedsnitt  
1 : 50



E.K Andersonsvei 10 B tlf: 78973940  
9912 Hesseng fax: 78973941

No.	Description	Date

Plan ombygging

Gartnerjordet 101

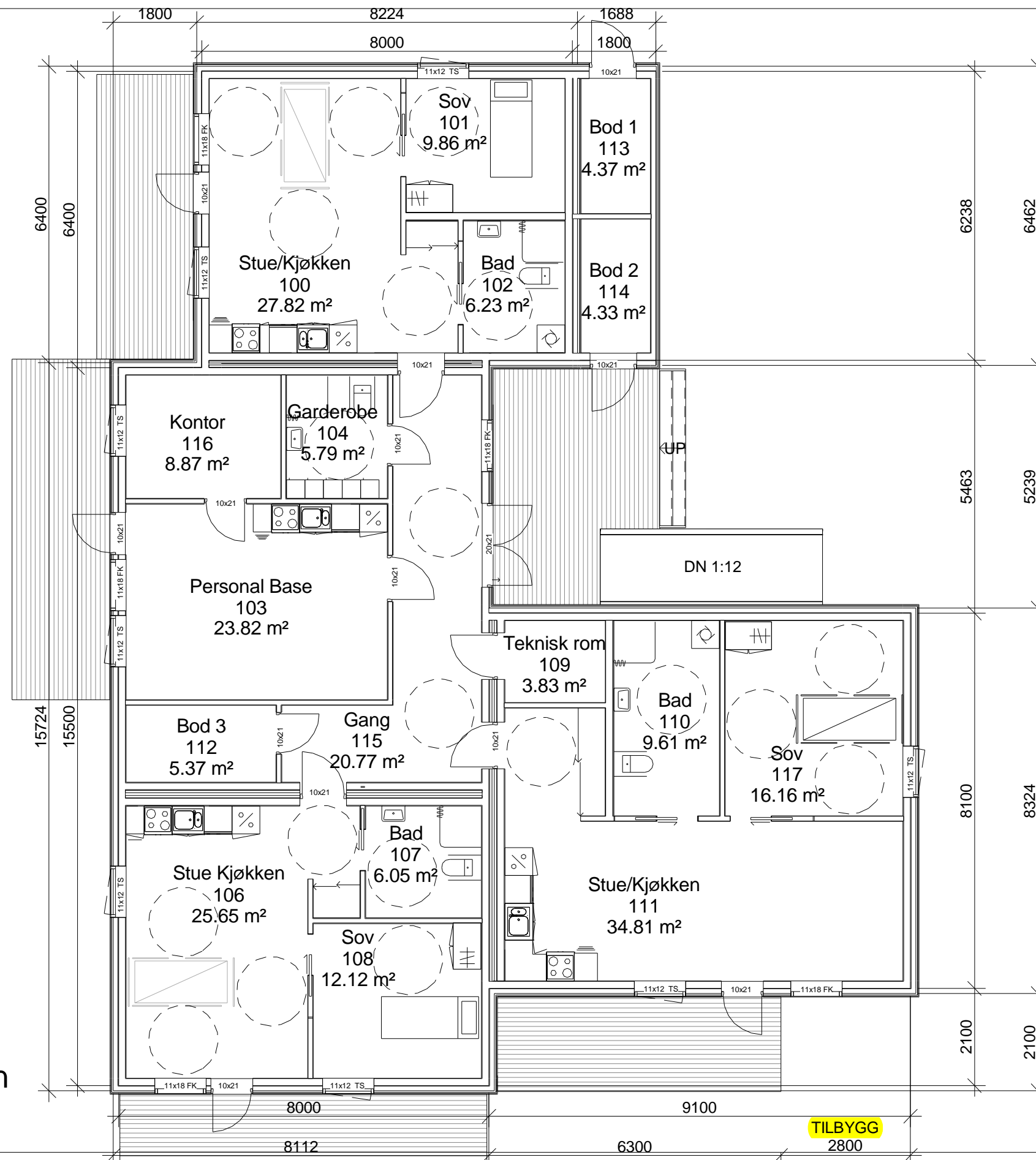
Snitt

Prosjektnummer	2014.6
Dato	08.09.2014
Tegner	Author
Godkjent	Checker

A105

Målestokk

1 : 50



Arealplan  
1 : 100



E.K Andersonsvei 10 B tlf: 78973940  
9912 Hesseng fax: 78973941

No.	Description	Date

Plan ombygging  
Gartnerjordet 101

plan

Prosjektnummer	2014.6
Dato	08.09.2014
Tegner	KGJ
Godkjent	KGJ

A102

Målestokk 1 : 100