



Kongsvinger Kommune  
[www.kongsvinger.kommune.no](http://www.kongsvinger.kommune.no)

# Rammeavtale og Aksjonæravtale for utvikling av Kongsvinger Park



Endelige avtaler 29.07.2007

# Rammeavtale for utvikling av Kongsvinger Park

er inngått mellom

Kongsvinger kommune (heretter KK)

og

KB-gruppen Kongsvinger AS (heretter KB) med tilknyttede selskaper

## 1 Bakgrunn og formål

### 1.1 Mål

*Gjennom partnerskap å oppnå synergier og handlekraft for å få til en rask utvikling og utbygging av området for derigjennom å øke vekstkraften i byen og forsterke byens funksjon og urbane preg som et handlekraftig regionsenter i vekst*

### 1.2 Premisser

I utbyggingen skal følgende vektlegges:

- Helhetlige løsninger
- Kvalitative løsninger
- Bymessig visuelt preg
- Universell utforming
- Miljøvennlige løsninger
- Anvendelse av lov om offentlig anskaffelser med tilhørende forskrifter for alle anskaffelser som i hovedsak skal finansieres eller benyttes av kommunen så langt dette er hjemlet i/følger av loven/forskriftens bestemmelser. Dette forhold skal ivaretas av KK før bestilling.
- Driften av det felles utbyggingsselskap med tilhørende datterselskaper skal skje i samsvar med de etiske retningslinjer som er fastsatt av Kongsvinger kommune.

### 1.3 Omfang

Kongsvinger har gjennom reguleringsplanen for Rådhuskvartalet/Sentrum videregående skole regulert et sentralt område i byen som tilrettelegger for en rekke sentrale byfunksjoner. Reguleringsplanen gir rom for bla.:

- Bygarasje
- NAV
- Rådhus
- Regionalt kulturhus
- Svømmehall
- Idretts-, helse- og fritidsformål
- Forretningsbygg/hotell
- Boliger
- Infrastruktur

Bypark, sentralskole/videregående skole og bibliotek er under utbygging i et utbyggingsfellesskap mellom Hedmark fylkeskommune og Kongsvinger kommune.

### **1.4 Partnerskap**

For å bidra til oppfyllelse av målene for utvikling av det området som er beskrevet i pkt.1.3, er det inngått et partnerskap mellom Kongsvinger kommune som en viktig interessent i utbyggingen og KB-gruppen som den andre hovedinteressenten i kraft av KB-gruppens posisjon i området gjennom eiendommer og arealer.

Formålet med partnerskapet er å muliggjøre:

- En helhetlig utbygging
- En så rask utbygging som mulig
- Realisering av synergien mellom de enkelte prosjekter og bygg
- Felles utnyttelse av hverandres økonomiske og finansielle ressurser
- Felles utnyttelse av hverandres menneskelige og kompetansemessige ressurser

Utbyggingsområdet og utbyggingspartnerskapet benevnes Kongsvinger Park (heretter KP).

## **2 Felles utbyggingssselskap**

### **2.1 Kongsvinger Park AS**

For å operere det utbyggingssamarbeid som er omtalt i kap.1, etablerer partene et felles utviklings- og utbyggingssselskap kalt Kongsvinger Park AS (Heretter KPAS).

Formålet med selskapet er å være en pådriver, koordinator og eiendomsutvikler innenfor KP, og eventuelt naturlige tilstøtende områder.

KPAS kan selv stå for utvikling, bygging og forvaltning av de ulike bygg og prosjekter – eller selskapet kan etablere egne hel- eller deleide datterselskaper som kan stå for utbyggingen / forvaltningen. I slike datterselskaper kan KPAS være minoritetsseier samtidig som KPAS aksjonærer samlet eller i ulik grad kan engasjere seg direkte i disse selskapene – eventuelt sammen med andre investorer/eiere.

### **2.2 Aksjonæravtale**

Samtidig med denne rammeavtalen inngår partene en aksjonæravtale som skal regulere partenes rettigheter og plikter i selskapet. Aksjonæravtalen utgjør en del av rammeavtalen.

## 3 Nærmere om utbyggingen

### 3.1 Bygarasje

*Å etablere et underjordisk parkeringsanlegg som skal dekke behovet for framtidige parkeringsplasser innenfor området (bygarasje) samt knytte sammen bygarasjen med det parkeringsanlegg som bygges i tilknytning til Sentrum videregående skole, og mulige utvidelser*

Gjennom godkjenning av denne avtalen forplikter partene seg til å melde fra til byggeprosjektet Sentralskolen/Sentrum Videregående skole at de akter å starte opp byggingen høsten 2007. Byggingen skal være koordinert med fremdriften for byggingen av Sentrum Videregående skole.

Prosjektet organiseres som eget datterselskap under KPAS, etter vanlige forretningsmessige prinsipper, hvor finansiering og drift må dekkes opp gjennom langsiktige leieavtaler, før igangsetting.

Det søkes en samordnet drift og anvendelse med fylkeskommunen.

Garasjen skal dekke området og partenes behov for underjordisk parkering knyttet til framtidig utbygginger samt utgjør et generelt parkeringstilbud for næringsdrivende, arbeidstakere og besøkende i Kongsvinger sentrum.

Bygarasjen antas å bygges ut med ca. 100 plasser i 1. byggetrinn.

### 3.2 NAV

*Å få etablert NAV som tjeneste og institusjon så nær kommunens rådhus som mulig gjennom å tilby egnede lokaler for ferdigstillelse, senest september 2009.*

Kongsvinger kommune ønsker at NAVs lokaler helst skal være i Rådhuset. Kommunen innser imidlertid at Rådhusprosjektet ikke lar seg realisere innen september 2009. Derfor ønsker kommunen sekundært at NAV etableres så nær rådhuset som mulig og at NAV blir en del av innholdet i Kongsvinger Park.

Under forutsetning av konkurransedyktige vilkår, vil Kongsvinger kommune som en av partene i NAV arbeide for at NAV lokaliseres til et utvidet Torget.

Ved utbygging for NAV i Torget, forutsettes at behovet for parkeringsplasser dekkes via Bygarasjen.

Det forutsettes at en leieavtale med NAV skal foreligge i 3. kvartal 2007, sett i forhold til en ferdigstillelse innen september 2009.

Finansiering og drift dekkes opp gjennom langsiktige avtaler, før igangsetting. Så snart KPAS er etablert skal KPAS gå i dialog med Torget / selskapet om å kjøpe/overta eiendommen eller aksjene i det selskapet som eier Torget etter markedsmessige vilkår.

### **3.3 Rådhus**

*Få modernisert og tilpasset et moderne administrasjonsbygg for Kongsvinger kommune som også inkluderer et felles inngangsparti med servicetorg*

Formålet med rådhusutbygging er:

- Få samlet alle administrative fellesfunksjoner i ett bygg
- Tilby et bygg med moderne og arealeffektive løsninger
- Tilby et bygg som tilfredsstillende normale krav til varme og ventilasjon

KPAS forutsetter å stå for planlegging og utbygging av et slikt oppgradert rådhus. Rådhuset forutsettes organisert som et eget AS – eventuelt sammen med kulturhuset.

Nødvendige leie- og driftsavtale mellom AS-et og Kongsvinger kommune forutsettes inngått før byggestart.

KPAS forutsettes å tilby en konkurransedyktig leieavtale.

KK skal ha anledning til å kjøpe rådhuset tilbake første gang etter 10 år fra ferdigstillelse. Deretter hvert 5 år.

Gjennom sitt medeierskap i Fjellgata 2 AS forutsettes KB-gruppen å bidra til at kommunens leieavtaler i dette bygget synkroniseres med framdrift og overflytting av aktivitet til henholdsvis NAV i 2009 og rådhuset på et senere tidspunkt.

### **3.4 Kulturhus**

*Få ferdigstilt et moderne og utvidet regionalt kulturhus i Kongsvinger.*

Formålet med kulturhus-utbyggingen er:

- Å tilby flere saler med ulik størrelse egnet for ulike formål
- Tilby et bygg med moderne og arealeffektive løsninger
- Tilby et bygg som tilfredsstillende normale krav til varme og ventilasjon

KPAS forutsetter å stå for planlegging og utbygging av et slikt oppgradert kulturhus. Kulturhuset forutsettes organisert som et eget AS – eventuelt sammen med rådhuset.

Nødvendige leie- og driftsavtale mellom AS-et og Kongsvinger kommune m.fl. forutsettes inngått før byggestart.

Om mulig ønskes en felles inngang/foajé for rådhuset og kulturhuset. Det forutsettes realisert synergier mellom kulturhuset og øvrige kultur- og forretningsbygg innenfor KP.

Oppstart og ferdigstillelse må avklares på et senere tidspunkt.

KPAS forutsettes å tilby en konkurransedyktig leieavtale.

KK skal ha anledning til å kjøpe kulturhuset tilbake første gang etter 10 år fra ferdigstillelse. Deretter hvert 5 år

### **3.5 A Svømmehall**

*Kongsvinger svømmehall skal framstå som et attraktivt helse- og idrettstilbud for hele regionen – og må ha en langsiktig og sunn økonomi*

Kongsvinger Svømmehall AS som i dag eies 100 % av Kongsvinger kommune og forutsettes på sikt overført til KPAS, under forutsetning av at eiendommen på daværende tidspunkt er overført til AS-et. Dette skal skje senest 01.01.09.

KK's målsetning er at det årlige økonomiske utlegget for kommunen skal være forutsigbart, dog ikke høyere enn det er før overføring.

Før overføringen kan skje, forutsettes det inngåtte avtaler, først mellom svømmehallen og kommunen som sikrer et finansielt grunnlag basert på skolesvømming og det å ha et svømmehalltilbud i regionen, samt andre leietakere slik at finansiering og drift er sikret gjennom langsiktige leieavtaler.

En forutsetning for av KPAS overtar anlegg / og eller drift av Kongsvinger Svømmehall er at dette skjer på sunne forretningsmessige prinsipper. Det forutsettes at eierselskapet organiseres slik at man både beholder eksisterende tilskudd av spillemidler og gis mulighet for videre tilskudd av spillemidler.

KPAS ønsker å drive videre forretningsutvikling og se svømmehallen i sammenheng med andre anlegg og funksjoner i KP og i tilknytning til KP. Det legges til grunn at anleggene ligger til rette for videre tilskudd av spillemidler.

### **3.5 B Andre Idretts-, helse- og fritidsanlegg**

*Innenfor og i tilknytning til KP skal det utvikles et attraktivt og omfattende tilbud for idrettsformål, helse og kultur*

I og i tilknytning til KP er det et omfattende tilbud innenfor helse, idrett og fritid. KPAS skal være en motor i videreutvikling og samkjøring av dette tilbudet med sikte på at det i KP og tilknyttede områder kan utvikles en moderne idretts- og helsepark.

For dette formålet kan KPAS også engasjere seg utenfor reguleringsplanens grenser jfr. pkt. 1.3.

Svømmehallen, Kongsvingerhallen og tilstøtende areal og anlegg er viktige utgangspunkt for denne forretningsutviklingen.

Finansiering og drift må dekkes opp gjennom langsiktige leieavtaler, før igangsetting, og det legges til grunn at anleggene ligger til rette for tilskudd av spillemidler.

### **3.6 Forretningsbygg / hotell**

*Innenfor rammene av reguleringsplanen ønskes forretningsbygg for ulike formål utbygget innenfor parken*

Forretningsbygg/hotell forutsettes utbygget i eget selskap uten direkte økonomiske engasjement fra KPAS.

Det er viktig at utbyggingen av forretningsbygg / hotell åpner for en integrert del av parkutviklingen – også når det gjelder framdrift. Spesielt aktuelt er bebyggelse ut mot Markensveien i samsvar med reguleringsplanen og bruk av arealer i byparken.

Hotell må spesielt sees i sammenheng med Kulturhus og idretts-, helse- og fritidsformål

Finansiering og drift må dekkes opp gjennom langsiktige leieavtaler, før igangsetting.

### **3.7 Boliger**

*Moderne og allsidige sentrumsboliger skal være en del av parkutbyggingen.*

Boliger forutsettes utbygget i eget selskap uten direkte økonomiske engasjement fra KPAS.

Det er viktig at boligbyggingen skjer som en integrert del av parkutviklingen – også når det gjelder framdrift.

Det vil være krav til en avtalt prosent forhåndssalg, og nødvendig egenkapital / ansvarlige lån, før man igangsetter utbyggingen.

### **3.8 Infrastruktur**

*Nødvendig infrastruktur må bygges ut parallelt – og bidra til å understreke og underbygge områdets profil og funksjoner*

Samarbeidet i utbygging av infrastruktur mellom offentlige myndigheter og KPAS med underliggende selskaper, reguleres ikke i denne avtale.

KPAS legger til grunn at Kongsvinger kommunes bruk av utbyggingsavtaler også vil gjelde prosjekter innenfor KP.

En gangbru over til Stasjonsområdet forutsettes skje i en samfinansiering med en rekke aktører og myndigheter. KPAS forutsettes å spille en samordningsrolle i dette. Finansiering, drift og gjenkjøpsavtaler forutsettes dekket opp gjennom langsiktige avtaler, før igangsetting.

### **3.9 Forvaltning, drift og vedlikehold**

#### *Effektiv forvaltning, drift, vedlikehold - FDV*

KPAS forutsettes å spille en rolle som samordner for å tilby en effektiv FDV-funksjon for de bygg og anlegg som ligger innenfor KP. Også driften av det felles utearealet i KP vil måtte sees i sammenheng med dette.

Dette kan skje gjennom dannelse av et eget FDV-selskap eller ved kjøp av tjenestene i markedet. Ved kjøp i markedet skal kommunens eget FDV-selskap ha anledning til å delta i konkurransen.

### **3.10 Pant og Sikkerhetsforhold**

For å oppnå optimale betingelser hos finansieringsinstitusjoner forutsettes det at alle pante- og sikkerhetsforhold løses i henhold til de krav som stilles fra låneinstitusjonene, på hvert enkelt prosjekt og eiendom.

## **4 Tvister**

Enhver tvist vedrørende forståelsen eller anvendelsen av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom partene ikke klarer å løse tvisten igjennom slike forhandlinger, skal partene vurdere å oppnevne en eller flere meklingsmenn til å lede et meklingsmøte mellom partene. Dersom tvisten ikke løses ved slik mekling, eller partene ikke enes om å gjennomføre mekling, skal saken behandles ved de ordinære domstoler med Glåmdal tingrett som vernetting.

## **5 Forbehold**

Denne avtale er inngått med forbehold om godkjenning av Kongsvinger kommunestyre og styret i KB.

## **6 Partenes underskrifter**

Denne avtale er utstedt i duplo, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Kongsvinger 29. juni 2007

For Kongsvinger kommune

For KB Gruppen Kongsvinger AS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_