



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Planutvalget	03.09.2019	038/19

Saksbeh.: Bjørn Arve Sagbakken	Arkivsaknr.: 19/2444
--------------------------------	----------------------

Reguleringsplan Kongsvinger sentrumshotell - behandling av oppstart

Vedlegg:

Oppstartssak Sentrumshotell _Brev til kommunen

Rådmannens INNSTILLING

1. Det settes i gang en detaljregulering for Kongsvinger sentrumshotell for å få vurdert konsekvensene av et hotell i randsonen av Byparken der alle relevante forhold skal utredes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-8.
2. Det utarbeides en planbeskrivelse med konsekvensutredning, jf. KU-forskriften.
3. Det legges til til rette for god åpenhet og medvirkning i reguleringsplanprosessen.

Saksopplysninger:

Bakgrunn/historikk

Initiativet til etablering av et byhotell i Byparken har vært behandlet politisk i flere omganger:

- Tillatelse til at det igangsettes en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i randsonen av Byparken når alle forhold rundt saken er belyst, KS-sak 060/18, 21.06.2018.
- Avtale om opsjon på kjøp av hotelltomt, KS-sak 081/18, 06.09.2018.
- Prosessbeskrivelse med samarbeidsavtale, FS-sak 080/18, 26.09.18.
- Forutsetninger for utvikling av byhotell med tilhørende fasiliteter, KS-sak 079/19, 20.06.2019.

Vedtakene er premissgivende for videre utvikling av prosjektet og utarbeidelse av reguleringsplan. Det vises til arkivsak 18/1196 der disse sakene med tilhørende dokumenter kan finnes.

Formålet med reguleringen

Formålet med reguleringen er å se nærmere på konsekvensene av etablering av et hotell med eventuelt forretninger i 1. etasje i randsonen av Byparken med tilhørende konferansefasiliteter og eventuelle kinosaler samt parkering.

Prosess/behandling

Oppstartssaken behandles og forankres i Planutvalget i tråd med FS-sak 080/18. Planutvalget vil da i en tidlig fase få mulighet til å peke på forhold de mener er sentrale å få svar på gjennom reguleringsplanprosessen. Denne saken omhandler reguleringsplanen og kommunens rolle som planmyndighet.

Planen fremmes som en privat detaljregulering og opsjonshaver/forslagsstiller skal stå for og bekoste reguleringsplanarbeidet og betale behandlingsgebyr. Kommunen er planmyndighet. Unntaket er hvis kommunen som grunneier selv skal erverve, bygge eller eie arealer. Da skal kommunen selv dekke reguleringkostnader og betale andel av reguleringen, jf. pkt. 6.2 i opsjonsavtalen.

I etterkant av oppstartsbehandlingen i Planutvalget må forslagsstiller levere et planinitiativ iht. gjeldende forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Dette danner grunnlag for et formelt oppstartsmøte der blant annet nødvendige utredningstemaer blir gjennomgått. Etter dette kan det varsles om oppstart av reguleringsplanarbeidet. Varsel om oppstart må skje innen 1 år etter avtalens inngåelse, dvs. 22.11.2019. Hvis ikke bortfaller opsjonsavtalen vedrørende kjøp av tomt, jf. avtalens pkt. 3.

Prosjektutviklingen er tenkt å skje parallelt med reguleringsplanprosessen for å oppnå en mest mulig smidig prosess.

Planstatus

Gjeldende planer:

Området er tidligere regulert i reguleringsplan 0405 Rådhuskvartalet – Sentrum videregående skole, vedtatt 25.01.2007. Arealet hotellet er tenkt plassert på er regulert til park.

I gjeldende arealdel, vedtatt 01.10.2009 er arealet som hotellet er tenkt plassert på regulert til friområde. Sentrumsplanen, vedtatt 30.08.2007 er i tråd med gjeldende reguleringsplan og arealdel.

Forslag til ny arealdel:

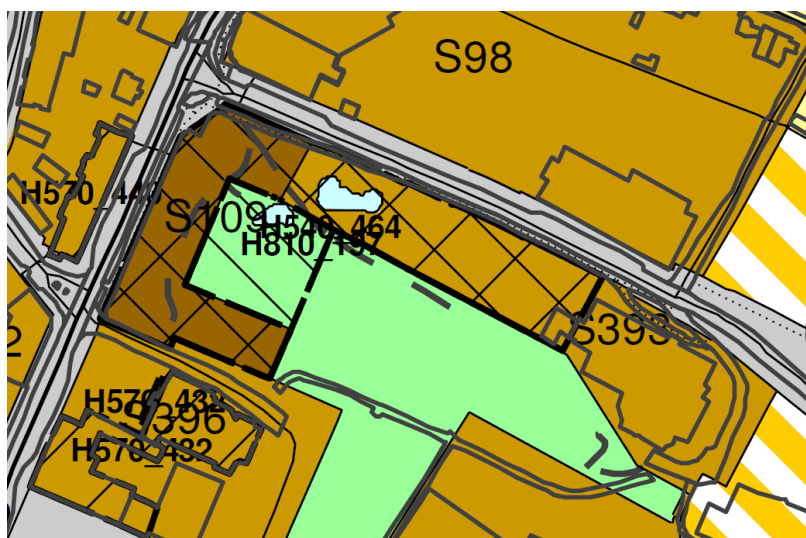
I forslag til ny arealdel er mulig tomteområde til hotell markert som sentrumsområde S109.

Sammen med område langs Markensvegen S393 er det i planutkastet gitt følgende kommuneplanbestemmelser for områdene:

Det tillates etablering av hotell i kombinasjon med andre publikumsrettede virksomheter. Det tillates ikke bolig og dagligvareforretning. Adkomst til byparken skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis hele eller deler av S109 reguleres til bebyggelse, skal hele eller deler av S393 reguleres til park.

Oppå mulige utbyggingsområder er det også lagt en hensynssone grønnstruktur H540_464 for å sikre adkomst og at deler av arealene beholdes til og reguleres som park.

Det er krav til at det lages en felles plan for omrisset vist med hensynssone H810_197 som omfatter S109, deler av S393 og deler av byparken, jf. kommuneplanbestemmelse 31 i planutkastet.



Utsnitt fra forslag til ny arealdel.

Utredningstemaer

I FS-sak 080/18 er det påpekt at reguleringsplanprosessen blant annet må avklare følgende forhold:

- Forholdet til kommunens langsiktige byplanstrategier og de overordnede strategiene som ligger til grunn i dette området.
- Planforslagets konsekvens knyttet til overordnet grønnstruktur og Byparken.

- Hvor stor innvirkning vil en utbygging ha på Byparken? Hvor mye av parken beslaglegges, hvor mye av eksisterende vegetasjon vil gå tapt og evt. avbøtende tiltak.
- Prosjektets betydning knyttet til adkomstene til parken.
- Prosjektets konsekvenser knyttet til det som er opparbeidet av infrastruktur i parken.
- Prosjektets betydning mht. privatisering av parken.
- Sol/skyggeforhold.
- Prosjektets konsekvenser knyttet til dammene i parken.
- Hvordan prosjektet vil påvirke forholdet til Storgata både funksjonelt og bymessig. Sentrale tema vil være aktive fasader, trafikale forhold, varelevering, sol/skygge, etc.
- Hvordan prosjektet vil påvirke utforming i forhold til Teaterparken funksjonelt og bymessig.
- Utforming av bygningsmassen. Sentrale tema vil være høyder, arkitektur, forholdet til nabobebyggelse, materialbruk, miljøaspektet.

KU/ROS som er utarbeidet til ny arealdel

Ved utarbeidelse av arealdelen er det utarbeidet konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Dokumentene er tilpasset det overordnede plannivået som en kommuneplan er.

Fra disse dokumentene anses følgende mest relevant å påpeke og som må utredes nærmere i reguleringsplanarbeidet:

- Stor mulighet for marin leire. Det må foretas grunnundersøkelser.
- Det er flomveger langs Storgata. Grønnstruktur fordrøyer og holder på vann. Dette må utredes og gjøres rede for i planforslaget.
- Tilrettelegging for sikker parkering for taxi og buss og risiko for trafikkulykker.
- Overvannshåndtering.

Utbyggingsavtale

Det er nødvendig å inngå en utbyggingsavtale som blant annet tar for seg hva som må opparbeides av infrastruktur og tiltak i Byparken (innbefatter eventuell bytrapp) med angivelse av kvalitetsnivå samt ansvars-/kostnadsfordeling.

Vurdering:

Utredningstemaer

FS-sak 080/18 har pekt på de mest aktuelle utredningstemaene, se over. Dette vurderes fortsatt å være de viktigste temaene å utrede.

Det er særlig viktig å vurdere hvilke konsekvenser planen/tiltaket får for Byparken og om disse er akseptable og eventuelt kan løses ved å tilbakeføre regulerte byggeområder til park og gi disse ett innhold og en kvalitet som veier opp for det arealet som bebygges. Det bør også vurderes hvorvidt man kan styrke grønnstrukturen ved å opparbeide de «grå» flatene i kvartalet. Synlighet og tilgjengelighet til Byparken er også viktig å ivareta.

Et annet sentralt tema er å finne riktig høyde og utforming på bebyggelsen i forhold til Storgata og byparken/lekeplass. Nær-/fjernvirkning må dokumenteres og vurderes.

Det er viktig at det i planbeskrivelsen kommer tydelig fram hvilke andre alternativer som er vurdert og hvorfor de er lagt bort.

I tillegg må planbeskrivelsen utrede alle relevante tema, jf. KS-sak 060/18, jf. KU/ROS til arealdelen, plan- og bygningsloven § 4-2 og kommunens veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Konsekvensutredning (KU)

I forbindelse med oppstart av en reguleringsplan skal det alltid vurderes om det skal utarbeides en konsekvensutredning iht. KU-forskriften. Den som utarbeider planen, forslagsstiller, skal foreta en vurdering av dette i forkant av oppstart. Dette er imidlertid en så sentral og viktig problemstilling at det bør belyses allerede i denne saken.

§ 6 i forskriften lister opp planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Her er det § 6 b) som kan være aktuell; *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I*. Det er aktuelt å vurdere pkt. 24; *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige med et bruksareal på mer enn 15.000 m²*. Det er forutsatt at hele eller deler av S393 i ny arealdel, som er regulert til hotell og andre utbyggingsformål, reguleres til park. Da kommer pkt. 30 i forskriften til anvendelse der utvidelsen eller endringen i seg selv må overstige størrelseskriteriene. Det forutsettes at dette ikke overskrider 15.000 m² slik at det ikke er direkte krav til KU etter forskriften.

§ 8 i KU-forskriften lister opp planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 10 hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Her er det § 8 a) som kan være aktuell; *Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II*. *Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med tidligere plan.*

Unntaket trer ikke inn da prosjektet ikke har vært så detaljert klarlagt at dette har vært mulig å utrede det på detaljert nivå i arealdelen. Dette gjelder for eksempel konsekvenser ift. høyder og virkninger for byparken.

Utbyggingen anses omfattet av Vedlegg II pkt. 11 j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b), bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål.*

Konklusjon er at planen skal vurderes i forhold til KU-forskriftens § 10 vedrørende kriterier for vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal ses hen til egenskaper ved planen og påvirkning på omgivelsene.

Det er tredje avsnitt pkt b) som er aktuelt å vurdere; *truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.*

Det kan være aktuelt å vurdere dette ift. truede arter (salamandere) eller naturtyper og verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, men dette bør kunne ivaretas i planforslaget. Det legges her vekt på vurderingen i forhold til friluftsliv som anses viktigst.

Utdrag fra veilederen; *Områder med status som særlig viktige for friluftsliv:*

- *Områder verdsatt til «viktig» og «svært viktig» friluftsområde etter veileder om kartlegging og verdsetting av friluftsområder, og som er tilgjengelig i Naturbase.*
- *Områder som i plan er vurdert som viktige for friluftsliv, herunder hovedleder i grønnstrukturen.*

Byparken er viktig for befolkningen og kan benyttes til blant annet friluftsliv, lek og andre uteaktiviteter. Parken har blitt verddivurdert i forbindelse med kartlegging av friluftsområder og fått verdi A «svært viktig». Området vurderes å ha stor verdi. Ut fra dette kan planen få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Det er kommunen som planmyndighet som skal ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og om det skal utarbeides konsekvensutredning.

Rådmannen mener det ut fra vurderingen over må utarbeides planbeskrivelse med

konsekvensutredning som del av planforslaget. Det er ikke krav til planprogram, men det bør lages et notat som fastslår nødvendige utredningstemaer.

Planavgrensning

Planen må minimum inneholde arealet som det i forslag til ny arealdel er satt krav til felles planlegging for (H810_197). Dette innbefatter S109, deler av S393 og deler av Byparken. Det er også nødvendig å ta med seg vegarealer og deler av Byparken som det er behov for til å realisere prosjektet.

Planen må i tillegg ta med seg nødvendige arealer for plassering av konferanse-/kinosaler og parkering/bygarasje. Det må i forkant av planinitiativ og oppstartsmøte jobbes aktivt for å finne løsninger på dette slik at det varsles oppstart på aktuelt areal slik at dette kan innlemmes i reguleringsplanen. Endelig avgrensning til varsel om oppstart avklares i forbindelse med oppstartsmøtet.

Medvirkning

Kommunestyret har i FS-sak 080/18 vært opptatt av åpenhet i prosessen. Tiltakets omfang og konsekvenser tilsier at det må legges til rette for god åpenhet i reguleringsplanprosessen. I planinitiativet og oppstartsmøtet må det settes fokus på hvordan dette skal ivaretas og det må lages et opplegg for medvirkning og åpenhet.

Konklusjon og oppsummering:

Før det tas stilling til etablering av hotell i randsonen til byparken, er det viktig å utrede alle relevante forhold for å få vurdert konsekvensene av et hotell i Byparken, jf. KS-sak 060/18. Dette gjøres gjennom en reguleringsplanprosess der det utarbeides en detaljregulering med tilhørende dokumenter. De antatt viktigste utredningstemaene er listet opp i FS-sak 080/18. Rådmannen mener at det i henhold til KU-forskriften skal utarbeides en konsekvensutredning. Dette gjøres som en integrert del av planbeskrivelsen. Det er ikke krav til planprogram. Tiltakets omfang og konsekvenser tilsier at det må legges til rette for god åpenhet og medvirkning i reguleringsplanprosessen.