



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Formannskap	06.09.2018	076/18
Kommunestyret	06.09.2018	081/18

Saksbeh.:	Hilde Nygaard	Arkiv:	18/1196	Arkivsaknr.:	K1 - 611
-----------	---------------	--------	---------	--------------	----------

Avtale om opsjon på kjøp av eiendom til hotell

Vedlegg:

Avtale om opsjon på kjøp av eiendom knyttet til hotell i Byparken i Kongsvinger-30-08-2018

Dokumentliste:

Avtale om opsjon på kjøp av eiendom til hotell

Rådmannens INNSTILLING

1. Utkast til opsjonsavtale datert 30.08.2018 godkjennes.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå opsjonsavtalen.

06.09.2018 Formannskap

Votering:

Innstillingen ble vedtatt med 7 (AP 4, SP 1, FRP 1, V 1) mot 2 (H1, UAVH 1) stemmer.

Formannskap- 076/18 Vedtak:

1. Utkast til opsjonsavtale datert 30.08.2018 godkjennes.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå opsjonsavtalen.

06.09.2018 Kommunestyret

Nytt forslag fra Øystein Hanevik, MDG UAVH:

Kongsvinger kommune ønsker å bevare byparken i sin helhet og sier nei til å inngå en opsjonsavtale om salg av den forespurte tomten. Rådmannen bes samtidig om å invitere de aktuelle investorene og eventuelt andre interessenter til, i samarbeid med kommunen, å vurdere egnede tomter for et hotell i sentrum. Plasseringen skal styres av de føringer som ligger i byregionprosjektet og bidra til å styrke vår troverdighet som Norges grønne hjerte.

Nytt forslag fra Eirik Ross, PP:

Ordfører. Forslag fra pensjonistpartiet: Byparken beholdes i samsvar med eksisterende reguleringsplan og arbeidet med å omdisponere deler av parken til andre formål avsluttes.

Det var 31 representanter ved avstemmingen.

Votering

- Øystein Hanevik, UAVH, trakk sitt forslag
- Eirik Ross, PP, forslag fikk 9 (PP 2, H 3, SV 1, KRF 1, UAVH 2) stemmer og falt.
- Formannskapetets innstilling ble vedtatt med 22 (AP 12, SP 2, FRP 3, H 3, V 1, UAVH 1) stemmer.

Kommunestyret- 081/18 Vedtak:

1. Utkast til opsjonsavtale datert 30.08.2018 godkjennes.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå opsjonsavtalen.

Saksopplysninger:

Kongsvinger kommune har mottatt en henvendelse fra tre eiendomsaktører som har et ønske om å etablere et nytt sentrumshotell med konferansefasiliteter i Storgata ved Byparken/Rådhuset. I samme henvendelse har aktørene bedt om en rask avklaring av om de kan gis en rett til å erverve den aktuelle tomten hvor de ønsker å etablere hotellet.

Kommunestyret behandlet henvendelsen i sak 060/18 den 21.06.18 med følgende vedtak:

1. Kongsvinger kommune tillater at det kan igangsettes en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i randsonen av Byparken. Et eventuelt vedtak om faktisk realisering vil først komme når alle forhold rundt saken er belyst.
2. For å sikre at kommunen blir en aktiv part i planarbeidet må det inngås en forpliktende avtale med eiendomsaktørene som sikrer dette.
3. Det fremmes en sak til politisk behandling over sommeren som beskriver hvordan den videre prosessen er tenkt gjennomført, og hvordan man skal sikre en åpenhet i prosessen. Avtalen nevnt i punkt 2 legges frem som en del av saken.
4. Rådmannen gis i oppdrag å igangsette en prosess med mål om å inngå en opsjonsavtale om kjøp av den aktuelle tomten til markedspris hvis prosjektet kommer til gjennomføring.
5. Opsjonsavtalen må ta høyde for at en rett til å kjøpe tomten ikke blir utløst av reguleringsplanen, men av at prosjektet faktisk blir realisert. Det vil av den grunn være aktuelt å knytte en eventuell rett til tomtekjøp til en igangsettingstillatelse.
6. Opsjonsavtalen må også sikre at Kongsvinger kommune forbeholdes retten til å beholde eiendommen dersom et hotell ikke blir realisert.
7. Utkast til opsjonsavtale legges fram for formannskapet i august 2018 og kommunestyret i september 2018.

Pkt 1 i kommunestyrets vedtak sier at det kan igangsettes en planprosess for å etablere et hotell, men at et eventuelt vedtak om realisering først tas når alle forhold er belyst. Selv om det i denne saken legges opp til at kommunen gir en opsjon på kjøp av eiendommen til hotell, vil det være reguleringsplanprosessen som avgjør om det aktuelle arealet skal benyttes til hotell eller ikke.

Utgangspunktet for denne politiske saken er at eiendomsaktørene i sin henvendelse har tatt opp at de må ha nødvendig forutsigbarhet i forhold til selve tomtekjøpet før de starter en reguleringsprosess, dvs at de må være sikre på at de har en rett til å kjøpe tomten under forutsetning av at prosjektet blir realisert.

Formannskapet behandlet forslag til opsjonsavtale i sak 72/18. Følgende vedtak ble fattet:

«Formannskapet sender saken tilbake til Rådmannen for videre forhandling der det i avtalen legges til et nytt punkt i tillegg til punkt 3 i opsjonsavtalen:

- Denne avtalen bortfaller også hvis varslet oppstart av reguleringsplanprosessen ikke er igangsatt innen 1 år etter at opsjonsavtalen er inngått.»

Vurdering:

Rådmannen har forhandlet med Opsjonshaver og Opsjonshaver har godtatt at dette nye punktet legges inn i Opsjonsavtalen punkt 3. For øvrige vurderinger vises det til sak 72/18.

Opsjonsavtalen slår fast at samarbeidet mellom partene skal reguleres i en egen avtale som skal være politisk behandlet senest 4 uker etter av opsjonsavtalen er inngått. I samme sak skal det beskrives hvordan man har tenkt å legge opp den videre prosessen og hvordan man skal sikre åpenhet i prosessen. Arbeidet med dette er igangsatt og intensjonen var å legge fram en sak i formannskapet 12/9. Rådmannen ser imidlertid at det trengs noe mere tid i dialog med Opsjonshaver før det kan fremmes en politisk sak rundt dette. Rådmannen vil derfor fremme saken for formannskapet til sluttbehandling den 26/9. Dette vil allikevel være innenfor den tidsrammen som er satt i Opsjonsavtalen.

Medbestemmelse:

Ikke relevant i denne sammenheng.

Konklusjon og oppsummering:

Rådmannen anser at utkast til opsjonsavtale som nå legges fram til politisk behandling ivaretar de politiske føringene som er gitt, og gir samtidig en nødvendig forutsigbarhet for å igangsette reguleringsprosessen. Når det gjelder samarbeidsavtale legges denne fram til behandling for formannskapet til sluttbehandling den 26.9.18.