



Kongsvinger kommune  
Postmottak

Kongsvinger, 28. mai 2018

## Nytt sentrumshotell i Storgata

### Henvendelse vedrørende kjøp av tomt

Vi viser til orientering gitt i formannskapsmøte den 18. april 2018 samt etterfølgende møter med administrasjonen vedrørende planer for et nytt sentrumshotell med konferansefasiliteter i Storgata ved Byparken/Rådhuseteateret.

For en tid tilbake ble vi utfordret av politisk og administrativ ledelse i kommunen om å se nærmere på muligheten til å realisere et sentrumshotell i Kongsvinger. En gruppering bestående av familiene Holth, Fjeld og Rimfeldt, som i det etterfølgende benevnes som «Utbygger», tok umiddelbart tak i denne utfordringen. Felles for disse tre aktørene er at de alle har et grunnleggende ønske om å skape positiv vekst og utvikling i Kongsvinger.

I tråd med administrasjonens anmodning oversendes herved en formell henvendelse for å få avklart mulighetene for tomteerverv og tilrettelegging for hotell og flerbruksfunksjoner (kino/kurs/konferanse/parkering m.v.) på den aktuelle tomten.

### Riktig beliggenhet er en forutsetning

For å lykkes med et nytt sentrumshotell i Kongsvinger må beliggenheten være helt riktig. Lokalisering har naturlig nok vært en overordnet og sentral premiss i arbeidet frem til nå, og i nær dialog med potensielle drivere har Utbygger konkludert med at vestre del av gnr. 73 bnr. 365 langs Storgata og Teatergata er en ideell beliggenhet for et hotell. Dette er også den eneste beliggenheten i Kongsvinger som har trigget interesse hos potensielle drivere man har vært i kontakt med. Også i et helhetlig samfunnsperspektiv er det Utbyggers klare oppfatning at fordelene ved å etablere et hotell med flerbruksfunksjoner på den aktuelle tomten er større enn ulempene.

Et sentrumshotell i Storgata ved Byparken/Rådhuseteateret vil blant annet:

- skape økt aktivitet og bidra til flere mennesker i sentrumskjernen
  - styrke forretninger og serveringssteder i sentrum
  - gjøre Kongsvinger til en attraktiv by for konferanser, møter og arrangementer
  - kunne fungere som en «storstue» for innbyggere og næringsliv i kommunen og regionen
  - forsterke det eksisterende kulturtilbudet i Rådhuseteateret gjennom utvidet kinotilbud og større fleksibilitet for konserter og forestillinger
  - gjøre Byparken mer åpen og tilgjengelig og aktivisere den gjennom å knytte parken tettere sammen med sentrum for øvrig
  - komplettere miljøet og byuttrykket langs den kommende Festningsavenyen og binde sammen området mellom Markensplassen og Rådhusplassen
  - ligge ideelt til for større arrangementer i Kongsvingerhallen, Rådhuseteateret, Byparken og ved de mange lærestedene i umiddelbar nærhet
  - ha nærhet til sykehus, brannstasjon og politi, samt svømmehall og kollektivtilbud
-



- med gangavstand til Øvrebyen og Festningen åpne for et samarbeid med Festningshotellet som har begrenset kapasitet for både overnatting og konferanser
- få solrik og attraktiv beliggenhet for en restaurant/uteservering
- få gode adkomst- og parkeringsforhold under bakken
- ved sambruk med kommunen kunne frigjøre plass og kapasitet i Rådhuset
- bygge opp under strategi for Kongsvinger 2050 – Styrke Kongsvinger som regionsenter med en kompakt by og konsentrert sentrumskerne.

Med bakgrunn i de vurderinger som er gjort anser Utbygger at den foreslåtte plasseringen er den eneste aktuelle for å lykkes med et nytt sentrumshotell.

Tomten eies i dag av Kongsvinger kommune og inngår som en del av randsonen av Byparken mot Storgata og Teatergata.

### **Anmodning om at Utbygger får en rett til å erverve nødvendig tomt**

Utbygger anmoder om at Kongsvinger kommune gir Utbygger en rett til å erverve nødvendig tomt til markedspris forutsatt ferdig regulert til formålet. Markedspris foreslås fastsatt iht. vurdering fra to takstmenn som oppnevnes av selger og kjøper.

Det legges til grunn at tomtens endelig størrelse og avgrensing fastsettes senere, men det skal tas utgangspunkt i at planlagt skisseprosjekt presentert pr. april 2018 kan realiseres på tomta.

Retten til å kjøpe tomta utløses først når prosjektet blir realisert og kan f.eks. knyttes opp mot gitt igangsettingstillatelse. Dette sikrer at kommunen fortsatt vil beholde eiendommen dersom hotellprosjektet ikke bli realisert, f.eks. på grunnlag av manglende regulering/offentlige tillatelser eller at prosjektet ikke blir vurdert som økonomisk bærekraftig.

Oppgjørstidspunkt for tomt foreslås satt til byggestart, dvs. ved gitt igangsettingstillatelse.

Så snart en avtale om rett til å kjøpe nødvendig tomt er på plass, vil Utbygger starte opp en reguleringsprosess i nært samspill med kommunen. Kostnaden til reguleringsprosessen dekkes av Utbygger, men trekkes fra tomteverdien siden markedsprisen skal fastsettes med grunnlag i ferdig regulert tomt.

### **Intensjoner knyttet til kommunens øvrige rettigheter og bidrag i prosjektet**

For å opprettholde ønsket fremdrift, med oppstart regulering tidlig høsten 2018, anser vi det ikke som realistisk å detaljregulere kommunens øvrige rettigheter og bidrag på dette stadiet. Flere av forholdene blir også naturlig utredet og vurdert gjennom reguleringsprosessen og den videre utviklingen av prosjektet.

Utbygger er derfor innstilt på at det på nåværende stadiet kun nedfelles intensjoner om følgende forhold:

- Kommunenes rett til leie, eller eventuelt kjøp, av kinodel
- Kommunens rett til leie, eller eventuelt kjøp, av p-plasser i kjeller
- Kommunens bidrag til samtidig opparbeiding/omlegging av teknisk infrastruktur i området

På denne måten gis begge parter bedre tid til å utrede/avklare behovene og konsekvensene, samtidig som kommunen ikke forplikter seg formelt til noen av forholdene på dette stadiet.

---



## Videre prosess

Som Utbygger ønsker vi å komme raskt i gang med regulering. For å starte opp reguleringsprosessen må vi ha nødvendig forutsigbarhet ift. selve tomtekjøpet, dvs. vi må være sikre på at vi har en rett til å kjøpe tomte under forutsetning av at prosjektet blir realisert.

I møte med Utbygger den 8. mai 2018 la administrasjonen frem følgende forslag til en to-trinns prosess for politisk behandling:

- Trinn 1 - Formannskapet 13.06.18 og Kommunestyret 21.06.18
  - Prinsippvedtak ift. salg av aktuell tomt til Utbygger forutsatt benyttet til hotellformål med tilhørende funksjoner
- Trinn 2 - Formannskapet 22.08.18 og Kommunestyret 06.09.2018
  - Endelig vedtak av selve tomtekjøpsavtalen

Med bakgrunn i ovennevnte fremdrift oppfordrer vi om at den administrative og politiske prosessen rundt de prinsipielle forhold knyttet til salg av aktuell tomt til hotellformål blir prioritert nå før sommerferien slik at en eventuell tomtekjøpsavtale kan utformes og inngås like etter sommerferien.

Vi legger til grunn at denne formelle henvendelse er tilstrekkelig for å utarbeide en sak for et prinsippvedtak i trinn1.

Med vennlig hilsen  
For Utbygger



Kart Erik Rimfeldt  
Rimfeldt Eiendom AS



Kjell Bjarne Kvinge  
Ø.M. Fjeld AS

Vedlegg:

- Presentasjon vist i formannskapsmøte 18. april 2018
- Sol/skygge-diagram