



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Formannskap	26.09.2018	080/18

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

## Hotell i byparken - videre prosess samt samarbeidsavtale

### Vedlegg:

Samarbeidsavtale datert 14-09-18

### Rådmannens INNSTILLING

1. Prosessbeskrivelsen i denne saken gir en god oversikt over de ulike fasene prosjektet skal gjennom og hvordan man skal sikre åpenhet rundt prosessen.
2. Utkast til samarbeidsavtale datert 14/9-18 godkjennes.
3. Rådmannen gis fullmakt til å inngå samarbeidsavtalen.

### 26.09.2018 Formannskap

#### Votering:

Vedtaket var enstemmig.

#### **Formannskap- 080/18 Vedtak:**

1. Prosessbeskrivelsen i denne saken gir en god oversikt over de ulike fasene prosjektet skal gjennom og hvordan man skal sikre åpenhet rundt prosessen.
2. Utkast til samarbeidsavtale datert 14/9-18 godkjennes.
3. Rådmannen gis fullmakt til å inngå samarbeidsavtalen.

#### **Saksopplysninger:**

Kommunestyret fattet følgende vedtak 21/6-18:

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 tomte til markedspris hvis prosjektet kommer til gjennomføring.

5. Opsjonsavtalen må ta høyde for at en rett til å kjøpe tomta 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.

Punkt 4-7 er fulgt opp i forhandlinger mellom partene og ble politisk sluttbehandlet i kommunestyret 6. september 2018.

Rådmannen fikk i oppdrag å komme tilbake med en sak som beskriver hvordan den videre prosessen er tenkt gjennomført og hvordan man skal sikre åpenhet i prosessen. Saken skulle også inkludere en forpliktende avtale med eiendomsaktørene som sikrer at kommunen blir en aktiv part i planarbeidet. Det er disse punktene som nå legges fram til politisk behandling. Både prosessen som her er beskrevet og forslag til samarbeidsavtale er utarbeidet i dialog med Opsjonshaver, og partene er omforente på både prosess og utkast til avtale .

### **Vurdering:**

Kommunestyret har gjennom sitt vedtak i sak 58/18 gitt tillatelse til at det igangsettes en planprosess der man får vurdert konsekvensene av etablering av et hotell i Byparken. Opsjonsavtalen som ble vedtatt i sak 81/18 gir opsjonshaverne nødvendige sikkerhet til å igangsette planprosessen.

Opsjonshaverne har presentert noen foreløpige skisser for prosjektet. Som beskrevet i opsjonsavtalens punkt 1. er disse skissene foreløpige og ikke bindende for noen av partene. I den videre prosessen skal prosjektet bearbeides og forslag til reguleringsplan skal utarbeides. Reguleringsprosessen vil gå parallelt med bearbeiding av prosjektet.

I en normal reguleringsplan – detaljregulering fremmet av private ville kommunen kun vært planmyndighet. Her er det imidlertid forhold som tilsier at kommunen må ha flere roller. Prosjektet utfordrer flere sentrale problemstillinger knyttet til byutvikling og kommunen er av den grunn opptatt av å være en aktiv part i planarbeidet. I tillegg er kommunen grunneier både av Byparken og tilliggende arealer. I videre utvikling av konseptet er det også behov for å avklare eventuelle synergier og grensesnitt knyttet til kinosaler, parkering og infrastruktur.

I den videre prosessen vil kommunen derfor har tre ulike roller:

- Kommunen skal være planmyndighet.
- Kommunen skal i en tidlig fase avklare kommunens rettigheter og bidrag i prosjektet.
- Kommunen skal samarbeide med opsjonshaverne i utvikling av prosjektet.

De ulike delprosessene og kommunens rolle er nærmere beskrevet nedenfor.

### Reguleringsprosessen

Opsjonsavtalen regulerer at Opsjonshaver har ansvar for reguleringsprosessen, jfr punkt 2.1 i avtalen. Kommunen er planmyndighet.

Det forutsettes at selve reguleringsplanarbeidet gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven kap. 12, og de krav og bestemmelser knyttet til dette. De ulike fasene og formelle krav til selve reguleringsarbeidet er derfor ikke utdypet nærmere i saken.

Det forventes at reguleringsplanprosessen blant annet vil avklare

- 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

Det forventes også at man i en tidlig fase avklarer krav til konsekvensutredning. I tråd med KU-forskriften må det vurderes om planen eller tiltaket får vesentlig virkninger for miljø og samfunn og av den grunn må konsekvensutredes. Dette avklares som en del av det formelle oppstartsmøte.

Planutvalget signaliserte i sitt møte 5. juni 2018 at det er viktig at de involveres tidlig i prosessen. Rådmannen vil anbefale at det med bakgrunn i et planinitiativ lages en oppstartssak som behandles av Planutvalget. Planutvalget vil da i en tidlig fase få mulighet å peke på forhold som de mener er sentrale å få svar på gjennom reguleringsprosessen. Det kan være de samme punktene som nevnt over, men også andre forhold som Planutvalget er opptatt av. Rådmannen tror dette er fornuftig for å sikre en god reguleringsprosess framover. Det vil være naturlig at Opsjonshaver inviteres til å gi en orientering om prosjektet i Planutvalget før oppstartssaken behandles. Etter at oppstartssaken er behandlet av Planutvalget, tas det et oppstartsmøte med administrasjonen der spesielle forhold går nærmere gjennom, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Rådmannen anbefaler også at Planutvalget holdes orientert underveis i arbeidet med planforslaget ved at Opsjonshaver inviteres inn for å gi en orientering i den fasen av arbeidet.

Kommunestyret har i sitt vedtak punkt 3 vært opptatt av åpenhet i prosessen. Tiltakets omfang og konsekvenser tilsier at det bør legges til rette for god åpenhet i denne reguleringsprosessen, og i planinitiativet må det settes fokus på hvordan dette skal ivaretas. Sentrale faser vil minimum være ved varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn. Informasjon rundt prosjektet er viktig, og Opsjonshaver tar sikte på å etablere en informasjonsside der man vil finne oppdatert faktainformasjon om prosjektet.



### Prosesen for å avklare kommunens rettigheter og bidrag

Punkt 5 i opsjonsavtalen understreker at det er viktig at forhold rundt kommunens rettigheter og bidrag avklares tidlig i prosessen. Dette vil være viktige premisser for videre utvikling av prosjektet, og gjelder spesielt forutsetningene knyttet til evt. eie/leie og fordeling av kostnader mellom kommunen og utbygger på:

- Kino/konferansedel
- P-plasser
- Opparbeiding/omlegging av teknisk infrastruktur i området

Sentrale problemstillinger fra kommunens side knyttet til dette vil blant annet være

1. Vurdere behovet for økt kinokapasitet og de driftsmessige synergier og konsekvenser opp mot Rådhuset.
2. Om kommunen skal bygge selv eller leie kinodel. Må sees i lys av momsproblematikken, inntektspotensial og fremtidige driftsutgifter
3. Vurdere muligheten for tilskudd til etablering av regionalt kulturhus, også dette i lys av forrige kulepunkt
4. Vurdere behovet for offentlige parkeringsplasser og valg mellom parkeringskjeller/parkeringshus
5. Dette må sees i lys av behovet for investering i offentlige parkeringsplasser andre steder i sentrum
6. Avklare omfanget av samtidig opparbeiding/omlegging av teknisk infrastruktur
7. Eieforhold knyttet til parken, adkomsten opp i parken

I videreutvikling av prosjektet må det avholdes særskilte brukermøter mellom Opsjonshaver og kommunen for å avklare kommunens behov, omfang og rolle. Partene skal bli enige om kommunen skal eie, leie, bygge eller erverve kino, kulturarealer, utearealer og/eller parkeringskjeller og eventuelt omfang. Det vil også bli behov for særskilte brukermøter knyttet til selve videreutviklingen av prosjektet dersom konklusjonen blir at kommunen skal inn å leie/eie noen av de fasilitetene som skal etableres.

For Kongsvinger kommune vil det være viktig at man i en tidlig fase av prosjektet får klarlagt hvilke økonomiske konsekvenser et slikt prosjekt vil ha for kommunen og hvordan dette vil påvirke realiseringen av et eventuelt prosjekt. Noen av disse problemstillingene vil ikke være mulig å løfte opp politisk før man har kommet et stykke videre i prosjektet og har tilstrekkelig grunnlag for de økonomiske avklaringene. Dette er derfor forhold som må vurderes parallelt med utvikling av skisseprosjektet, og man må sammen med opsjonshaver lage en framdriftsplan som inkluderer nødvendige politiske avklaringer.

Administrasjonen har allerede igangsatt en prosess for å avklare muligheten for eventuell tilskudd til etablering av et regionalt kulturhus dersom det skulle bli aktuelt med etablering av flere kinosaler. En søknad rundt dette må sendes fylkeskommunen før midten av oktober 2018. Dette på grunn av regionreformen og fylkeskommunens budsjettbehandling knyttet til 2019. Rådmannen fremmer derfor en egen sak for å få en prinsipiell avklaring knyttet til fremtidig behov for økt kinokapasitet og valg av ulike løsninger knyttet til dette. Denne saken vil bli behandlet av formannskapet 26. september og kommunestyret 4. oktober. En eventuell søknad til fylket vil bli en del av den saken.

#### Prosess knyttet til videreutvikling av prosjektet

Som beskrevet i saken i juni 2018 ser rådmannen at det kan ligge gode synergier i å etablere et hotell på den foreslåtte tomten som vil kunne gagne både kulturlivet, innbyggerne, næringslivet og potensielle hotell drivere. Samtidig ser rådmannen at etablering av et hotell i randsonen av Byparken utfordrer flere sentrale forhold og problemstillinger som er viktig å få belyst på en god og åpen måte før man tar en beslutning om dette er en bærekraftig og framtidsrettet bruk av dette arealet. Kommunestyret har derfor gjennom sitt vedtak understreket at kommunen skal være en aktiv part i planarbeidet.

Rådmannen foreslår derfor at Kongsvinger kommune plukker ut 2-3 personer som kan samarbeide med prosjektgruppa som opsjonshaver nedsetter i videre utvikling av prosjektet. Kommunens representanter vil ikke ha beslutningsmyndighet i gruppa men ha en rådgivende funksjon.

Kommunens representanter vil få ansvar for å koble inn ressurser fra Kongsvinger kommune knyttet til aktuelle problemstillinger.

Rådmannen tror det er klokt med en slik aktiv deltakelse fordi det vil bidra til en bedre forankring av prosjektet i kommunen, sikre effektivitet i forhold til nødvendige avklaringspunkter og bidra til en bedre politisk forankring.

Rådmannen er berett til å avsette ressurser til denne gruppa slik at det kan følge ønsket framdrift for prosjektet. Det vil også være viktig å skille mellom den rådgivende funksjonen disse representantene skal ha og kommunen som planmyndighet. Kommunens deltakelse i denne gruppa innebærer ikke en forhåndsbinding av forvaltningsmyndigheten. Kongsvinger kommune som planmyndighet har en uavhengig rolle og skal behandle plansaken på ordinær måte etter plan- og bygningsloven.

#### Forpliktende avtale knyttet til samarbeid

Kommunestyret har i sitt vedtak bedt rådmannen om å komme tilbake med en forpliktende avtale som sikrer at kommunen blir en aktiv part i det videre arbeidet. Etter dialog med Opsjonshaverne er forslag til samarbeidsavtale utarbeidet og ligger vedlagt saken. Samarbeidsavtalen regulerer at kommunen har tre roller i dette prosjektet:

- Kommunen skal være planmyndighet.
- Kommunen skal i en tidlig fase avklare kommunens rettigheter og bidrag i prosjektet.
- Kommunen skal samarbeide med opsjonshaverne i utvikling av prosjektet

De formelle fasene knyttet til reguleringsplanarbeidet ser rådmannen ingen grunn til å forankre i en særskilt samarbeidsavtale, for her vil man følge kravene i plan- og bygningsloven. Men det vil bli viktig å sikre en god åpenhet og tidlig medvirkning, og avgjørelse av viktige elementer tidlig i prosessen for å sikre rask fremdrift i reguleringsaken.

For Kongsvinger kommune vil det være flere deler av administrasjonen som er aktuelle å trekke inn i dette samarbeidet

- Utviklingsenheten – overordnede perspektiver og strategier knyttet til byutvikling
- KKEiendom – byggherre, park og idrett, grunneier
- Kultur- og fritidsenheten - kinosaler og synergier med Rådhuset, konferanselokaler
- Næring og miljø – eiendomsforvaltning, kommunalteknikk
- Areal- og byutvikling – planmyndighet, byutviklingsperspektivet, utbyggingsavtaler

I tillegg vil rådmannsgruppa være en sentral gruppe å jobbe inn mot.

Som beskrevet over vil rådmannen sørge for å frigjøre kapasitet til at 2-3 stykker kan samarbeide med prosjektgruppa som opsjonshaver nedsetter. Det vil være disse representantene som etter behov trekker inn nødvendige parter fra Kongsvinger kommune.

Rådmannen mener utkast til samarbeidsavtale på en god måte regulerer de ulike rollene som Kongsvinger kommune bør ha i dette prosjektet, og sikrer at kommunen blir en aktiv part i planarbeidet.

#### **Konklusjon og oppsummering:**

Rådmannen mener utkast til samarbeidsavtale sikrer at kommunen blir en aktiv part i planarbeidet med de ulike rollene kommunen skal ha. Beskrivelsen av de ulike delprosessene gir også en oversikt over de ulike fasene prosjektet skal gjennom og behovet for åpenhet knyttet til disse.