



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Formannskap	13.06.2018	058/18
Kommunestyret	21.06.2018	060/18

Saksbeh.:	Rune Lund	Arkiv:	18/1196	Arkivsaknr.:	K1 - 611
-----------	-----------	--------	---------	--------------	----------

Henvendelse om nytt hotell i Byparken ved Storgata

Vedlegg:

Nytt sentrumshotell - Henvendelse vedr. kjøp av tomt

Presentasjon 180418

Hotell Kongsvinger Solstudie

Kort oppsummering etter møte om forslag nytt hotell i Byparken

Fra bypark til hotell - Åpent brev til Kongsvingers administrasjon og politikere

Rådmannens INNSTILLING

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 tomte 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.

13.06.2018 Formannskap

Nytt forslag fra Eli Wathne, H:

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. En videre behandling av saken tas når relevante forhold rundt saken er belyst.
2. Det fremmes en sak til politisk behandling over sommeren som beskriver hvordan den

videre prosessen er tenkt gjennomført, og hvordan man skal sikre åpenhet i prosessen.

Nytt forslag fra Thor Ringsbu, KRF:

Henvendelsen om etablering av hotell i Byparken imøtekommes ikke.

Votering:

- Thor Ringsbu, KRF, sitt forslag fikk 1 stemme (KRF) og falt
- Eli Wathne, H, sitt forslag fikk 3 stemmer (H 1, KRF 1, UAVH 1) og falt
- Rådmannens innstilling ble gjort med 6 (AP 4, SP 1, FRP 1) mot 3 (H 1, KRF 1, UAVH 1) stemmer

Formannskap- 058/18 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 tomte til markedspris hvis prosjektet kommer til gjennomføring.
5. Opsjonsavtalen må ta høyde for at en rett til å kjøpe tomte 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.

21.06.2018 Kommunestyret

Nytt forslag fra Thor Ringsbu, KRF:

Bygging av hotell i Byparken tillates ikke.

Nytt forslag fra Alejandro Pérez, SV:

1. Kongsvinger kommune tillater ikke at det kan igangsettes en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i randsonen av Byparken.

Nytt forslag fra Øystein Hanevik, MDG UAVH:

Punkt 1, 2 og 3 beholdes. punkt 4, 5, 6 og 7 fjernes fra rådmannens forslag. I stedet tilføyes et nytt punkt 4:

Rådmannen gis i oppdrag å igangsette en prosess med mål om i samarbeid med eiendomsaktørene å finne den best egnede tomten for et nytt hotell i Kongsvinger i et byutviklingsperspektiv og i tråd med de planer og strategier som skal være førende for videre utvikling av Kongsvinger by.

Nytt forslag fra Eli Wathne, H:

1. Kongsvinger kommune igangsetter en prosess der man nærmere vurderer konsekvensene av et hotell i Byparken, herunder nødvendige avklaringer.
2. Det fremmes en sak til politisk behandling over sommeren som beskriver hvordan den videre

prosessen er tenkt gjennomført.

3. Et eventuelt vedtak om faktisk realisering vil først komme når alle relevante forhold rundt saken er belyst.

Habilitet:

Ordfører Sjur Arnfinn Strand fratradte under behandlingen om hans habilitet i saken. Margrethe Haarr tiltrådte som ordfører. Mette Olsson tiltrådte som vara for AP.

Votering:

Vedtaket om ordfører Sjur Arnfinn Strand's habilitet ble gjort med 22 (AP 14, SP 2, PP 2, FRP 1, H 1, KRF 1, UAVH 1) mot 11 (H 5, FRP 2, V 1, SV 1, UAVH 1) stemmer.

Votering:

- Thor Ringsbu sitt forslag fikk 3 stemmer (KRF 1, SV 1, UAVH 1) og falt.
- Alejandro Pérez sitt forslag fikk 3 stemmer (SV 1, KRF 1, UAVH 1) og falt.
- Øystein Hanevik sitt forslag fikk 4 stemmer (UAVH 2, SV 1, KRF 1) og falt.
- Eli Wathne sitt forslag fikk 10 stemmer (H 3, PP 2, KRF 1, SV 1, UAVH 3) og falt
- Formannskapetets innstilling ble vedtatt med 23 stemmer (AP 14, SP 2, H 3, FRP 3, V 1).

Kommunestyret- 060/18 Vedtak:

Habilitet:

Ordfører Sjur Arnfinn Strand er ikke inhabil i saken.

Hotell i randsonen av Byparken:

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 tomte 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.

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.

Formelt bes det om å få avklart muligheten for tomteerverv og tilrettelegging for hotell og

flerbruksfunksjoner på et areal ut mot Storgata og Teatergata.

Eiendomsaktørene har over en viss tid jobbet med ideen om å etablere et nytt sentrumshotell med konferansefasiliteter og små kinosaler som et grep for å styrke Kongsvingers attraktivitet. De har hatt dialog med aktuelle hotelldrivere og vurdert ulike lokaliseringer for et slikt konsept. De peker i sitt brev på at for å lykkes med et nytt sentrumshotell i Kongsvinger må beliggenheten være riktig, og de har med bakgrunn i den prosessen de har vært gjennom konkludert med at vestre del av Byparken langs Storgata og Teatergata er en ideell beliggenhet for et hotell. Ideen ble presentert for formannskapet 18. april 2018. Presentasjonen som ble gitt til formannskapet ligger vedlagt saken. Prosjektet som ble presentert for formannskapet inneholder følgende elementer:

- Hotellbygget
 - 1. etasje: Resepsjon/lobby/forretningsarealer med inngang fra Storgata
 - 2. etasje: Frokostsal/restaurant/bar med utgang til parken og uteservering mot Storgata/Teatergata
 - 2.-7. etasje: 140 hotellrom (28 rom pr etasje)
 - Kjeller: ca. 100 p-plasser med nedkjøring fra Teatergata
- Kino- og konferansebygget
 - 1. etasje: 2 kinosaler på ca 85 og 100 plasser.
 - 2. etasje: Konferansesal(er) og møteromssenter.
- «Byparktrappa»
 - Ny trapp fra Storgata til Byparken som binder de to byggene sammen. Mulig uteservering fra hotellrestaurant og bar på toppen av trappa.

Administrasjonen har etter presentasjonen i formannskapet hatt to oppfølgende møter med

eiendomsaktørene for å få nærmere informasjon om prosjektet, og diskutere en eventuell prosess

videre. Etter siste møte den 15. mai oppsummerte administrasjonen sin tilbakemelding i en egen mail, datert 15. mai 2018.

Det ble blant annet gitt tilbakemelding om at Kongsvinger kommune trenger en formell henvendelse

dersom det skal kunne legges fram en sak til politisk behandling. Uten å ta stilling til det konkrete

prosjektet ble det fra administrasjonen også påpekt at man her måtte se for seg en fasedelt prosess

for en eventuell videreføring av prosessen. Administrasjonen påpekte at det ikke var aktuelt for

kommunen å inngå enn detaljert opsjonsavtale nå. I første omgang må saken som skal opp til

politisk behandling i juni handle om hvorvidt det skal igangsettes en reguleringsprosess knyttet

til etablering av et hotell i dette området, og at det eventuelt igangsettes en prosess for å inngå en

opsjonsavtale til å kjøpe tomte til markedspris hvis prosjektet kommer til gjennomføring.

Administrasjonen påpekte i samme tilbakemelding at henvendelsen fra eiendomsaktørene måtte

omfatte en orientering om den prosessen de som tiltakshavere har vært gjennom og som har ledet

fram til at de foreslår at et nytt hotell bør ligge langs Storgata med kobling inn i Byparken. Det ble

også etterspurt en orientering om hvilke andre alternative lokaliseringer som er vurdert.

Den formelle henvendelsen fra aktørene kom i slutten av mai og det er den som nå danner grunnlag for denne politiske saken. Formelt bes det om å få avklart muligheten for tomteerverv og tilrettelegging for hotell og flerbruksfunksjoner på et areal ut mot Storgata og Teatergata.

Aktørene har i sin henvendelse ikke gått i detalj på de alternative lokaliseringer de har vurdert, men peker på at dette med lokalisering har vært en overordnet og sentral premis i arbeidet fram til nå, også i dialogen med potensielle drivere. De peker på at et sentrumshotell i Storgata ved Byparken/Rådhus teatret blant annet vil:

- Skape økt aktivitet og bidra til flere mennesker i sentrumskjernen
- Styrke forretninger og serveringssteder i sentrum
- Gjør 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 Rådhus teatret 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 Markensplassen og Rådhusplassen.
- Ligge ideelt til for større arrangementer i Kongsvingerhallen, Rådhus teatret, 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 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 sentrumskjerne

Aktørene skriver at med bakgrunn i de vurderinger som er gjort anser de at den foreslåtte plasseringen er det eneste aktuelle for å lykkes med et sentrumshotell.

Vurdering:

Rådmannen synes det er bra at utbyggere ser et potensiale for å bygge et sentrumshotell med tilhørende funksjoner i Kongsvinger. Dette er noe byen og regionen har behov for fordi det vil bidra til å styrke Kongsvinger som reiselivs- og konferansedestinasjon samtidig som et hotell i sentrum

kan bidra til å skape et mer levende bysentrum.

Etablering av et hotell med konferansefasiliteter i Byparken har skapt engasjement i Kongsvingersamfunnet, og det er bra. De aller fleste ønsker et nytt sentrumshotell velkomment, det er i all hovedsak lokaliseringen som skaper debatt.

Denne saken handler derfor ikke om hvorvidt det skal etableres et nytt sentrumshotell i Kongsvinger eller ikke. Saken handler heller ikke om det markedsmessig er rom for ytterligere ett hotell til i byen. Rådmannen tar høyde for at profesjonelle hotelldrivere gjør de avveininger de må gjøre med tanke på både markedsanalyse og økonomiske betraktninger knyttet til å etablere et hotell i Kongsvinger.

Denne saken handler om hvorvidt det er aktuelt å gå i gang med en prosess med tanke på realisering av et hotell med konferansefasiliteter i vestre del av Byparken og hvordan den eventuelt skal legges opp med tanke på et eventuelt tomtekjøp knyttet til det aktuelle arealet.

Rådmannen ser at det er mange andre tomter i sentrum som kunne vært aktuelle for hotell, som f.eks Stasjonsområdet, Mølleparken, parkeringsplassen ved Kongssenteret. Etter rådmannens vurdering vil mange av disse alternativene kunne innfri flere av de punktene som aktørene har pekt på som viktige for et sentrumshotell, men de er i følge eiendomsaktørene allikevel ikke funnet interessant nok til å trigge interessen hos potensielle drivere. For å utnytte nærhet til kollektivknutepunktet og som en viktig katalysator for utvikling av Stasjonssida ville et hotell på Stasjonssiden vært spesielt interessant sett fra rådmannens ståsted. Dette var også foreslått i to av de tre innspillene som kom i parallelloppdraget, og var ideer som ble støttet av evalueringsgruppa som nylig har overlevert sine anbefalinger til kommunen. Pr i dag er det ingen investorer som har signalisert at de er interessert i å utvikle et hotell i nærheten av stasjonen. Dette utelukker jo ikke at dette kan utvikles på sikt. Rådmannen forholder seg til at kommunen har fått en konkret henvendelse rundt en mulig etablering på nordsiden av brua.

Vurdering rundt videre prosess

Rådmannen ser at det ligger gode synergier i å etablere et hotell på den foreslåtte tomten som vil kunne gagne både kulturlivet, innbyggerne, næringslivet og potensielle hotelldrivere. 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. Byparken er i dag en viktig grønn lunge i byen som gjør at denne saken er kompleks.

Som samfunnsutvikler og planmyndighet har kommunen en viktig rolle i å få fram alle forhold rundt

en slik sak. Det er viktig å vurdere den både fra utbyggers ståsted og fra de som ikke ønsker

utbygging i Byparken. Og saken må vurderes i lys av kommunens langsiktige byutviklingsstrategi.

Saken som fremmes handler derfor ikke om å si ja eller nei til et hotell i Byparken nå, men den

handler om hvilken prosess kommunestyret anbefales å legge til rette for å få belyst saken på en god

måte slik at man på et senere stadium er beredt til å ta en god beslutning ut fra et

helhetsperspektiv.

Planutvalget ble orientert om saken på sitt møte 5. juni 2018. Flere i planutvalget var også

opptatt av at denne saken blir håndtert på en åpen og god måte.

Med bakgrunn i vurderingene over er rådmannen innstilt på at det kan igangsettes en planprosess

der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i randsonen av Byparken.

Rådmannen vil igjen understreke at dette ikke er det samme som å si ja til en slik etablering. Et

eventuelt vedtak knyttet til dette kan først komme når alle forhold rundt saken er belyst.

Rådmannen anbefaler derfor at eiendomsaktørene kan igangsette en reguleringsprosess knyttet til

etablering av et hotell med konferansefasiliteter i vestre deler av Byparken. For rådmannen er det

viktig at kommunen blir en aktiv part i denne prosessen, og at det blir en åpen prosess. I videreutvikling av et skisseprosjekt og påfølgende reguleringsplan må kommunen inn som en aktiv part både fordi vi er eiendomsbesitter og fordi det i en videreutvikling av konseptet er viktig med en tett dialog knyttet til konferansefasilitetene, infrastruktur, Storgata og Teatergata, parkering, arkitektonisk utforming, konsekvenser knyttet til Byparken etc. I arbeidet med Kulturkvartalet i sin tid ble skisseprosjektet utarbeidet i et tett samspill mellom private og offentlige aktører nettopp for å utvikle de synergier som lå i dette konseptet. Den gang lå det en avtale til grunn gjennom selskapet Kongsvinger Park AS. En slik modell vil ikke være aktuell her, men rådmannen anbefaler kommunestyret at det lages en forpliktende avtale med eiendomsaktørene om at kommunen skal inn i prosessen på en aktiv måte.

Planutvalget signaliserte i sitt møte den 5. juni at det er viktig at de blir involvert tidlig i prosessen og at det er viktig å legge opp en god og åpen prosess. Rådmannen foreslår at det fremmes en sak som går innom planutvalget like over sommerferien som beskriver hvordan den videre prosessen er tenkt

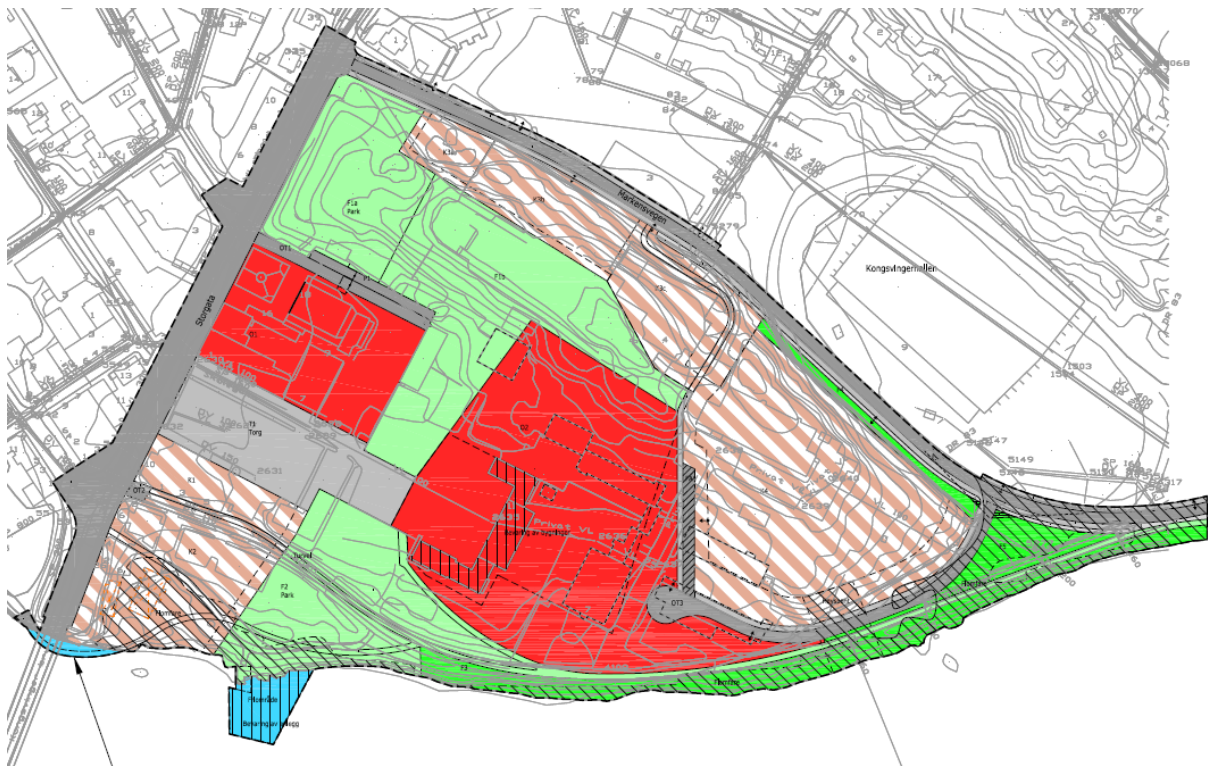
gjennomført.

En eventuell utbygging av hotell i Byparken er som nevnt en kompleks sak der mange ulike hensyn

skal vurderes og veies opp mot hverandre. Uten at listen er uttømmende vil rådmannen spesielt

fremheve følgende punkter som sentrale for den videre prosessen:

- Kommunen har i sitt langsiktige byplanarbeid over flere år lagt til grunn fortetting og en vekststrategi som peker innover. Sist nå i forbindelse med byplanstrategien Kongsvinger 2050. Økt fortetting øker behovet for grønne lunger sentralt i byen, og Byparken er en helt sentral og viktig del av grønnstrukturen i sentrum. Med gode tilgjengelige grønne lunger vil det også være rom for at man i fremtidige utbyggingsprosjekter kan lempe noe på kravene til uteoppholdsarealer, aspekter som kan være viktige for å stimulere flere utbyggingsprosjekter. Det må vurderes hvor forenlig en utbygging i vestre del av parken er i lys av en slik langsiktig strategi.
- I prosessen rundt Kulturkvartalet i sin tid foreslo man også i det prosjektet å trekke byggeområdet et stykke inn i Byparken, men da langs Teatergata. For å erstatte dette arealet ble det den gangen forslått å ta ut deler av byggeområdet som var avsatt til byggeområdet i skråningen mot Markensveien og tilbakeføre dette som grøntareal. Tilsvarende vurderinger bør gjøres som en del av den prosessen man skal i gang med nå. Figuren under viser gjeldende reguleringsplan for Rådhuskvartalet-Sentrum videregående skole, en plan som viser at det er regulert inn utbyggingsområder i Byparken i skråningen langs Markensveien.



- I forbindelse med bygging av Sentrum videregående skole ble det etablert et sammenhengende parkdrag fra Byparken til Mølleparken. De nye parkarealene består av åpne gressarealer, aktivitetsområder med volleyballbane, skateanlegg og basketballbane og eller harde flater som

innbyr til lek og opphold. Som en kontrast til de nye åpne arealene lenger ned har Byparken et helt annet naturpreget uttrykk med store trær, dammer og gressletter. Dette er en viktig kvalitet. For å styrke Byparken ytterligere er det de siste årene etablert nye adkomster, lekeplass og Tuftepark. Rådmannen opplever at dette er gode grep som har ført til at flere benytter deler av parken enn det som var tilfelle for bare noen år siden. Et eventuelt hotell i randsonen i Byparken må ikke forringe dette. Sol/skyggeanalyser, privatisering av uterom og potensialet knytte til den forslåtte nye trappa er sentrale problemstillinger for prosessen videre.

- Et viktig mål i bystrategien er knyttet til et levende og urbant sentrum med byliv og høy kvalitet i det offentlige rom. Viktige stikkord her er utvikling av gode urbane byrom, aktive fasader mot sentrale bygater, ytterligere aktivisering av Byparken. Flere aspekter ved det foreslåtte initiativet kan bidra positivt til dette om det utformes på riktig måte. Samtidig er den skisserte høyden på bygget en utfordring og vil bryte med eksisterende skala langs Storgata. Her vil det bli viktig å vurdere både høyde, arkitektonisk utforming og materialbruk.
- Forslaget som er presentert viser mulige synergier mellom kinosaler og lokaler for konferansehotellet, og er en interessant tanke som bør sees nærmere på. Dette var også det som lå til grunn i arbeidet med Kulturkvartalet i sin tid. En tidsmessig kino med et ønsket høyt besøkstall bør ha kinosaler av ulik størrelse. Dette gir mulighet for å bygge opp et bredere og mer variert program. En viktig del av det videre arbeidet må være å vurdere hvor stort behovet for kinosaler er, hvor tett opp til Rådhuset en slik løsning eventuelt må ligge og om konseptet er mulig å utvikle slik at man kan ha mulighet for tilskudd til etablering av et regionalt kulturhus.

Oppsummering knyttet til prosessen videre

Oppsummert så anbefaler rådmannen at det kan igangsettes en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i randsonen av Byparken. Rådmannen vil igjen understreke at dette ikke er det samme som å si ja til en slik etablering. Eventuelt vedtak knyttet til dette kan først komme når alle forhold rundt saken er belyst.

For å sikre at kommunen blir en aktiv part i planarbeidet anbefaler rådmannen videre at det lages en forpliktende avtale med eiendomsaktørene som sikrer dette. For å følge opp signalene fra Planutvalget foreslår rådmannen også at 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.

Vurdering rundt erverv av tomt

Eiendomsaktørene har i sin henvendelse presisert at de må ha nødvendig forutsigbarhet i forhold til selve tomtekjøpet før de starter en eventuell reguleringsprosess. Rådmannen ser behovet for en slik forutsigbarhet. Rådmannen er opptatt av at et eventuelt salg skjer på en juridisk riktig måte og at det ikke gis noe konkurransefortrinn.

Som administrasjonen påpekte i sin tilbakemelding etter det siste møtet er det ikke ønskelig for kommunen å inngå enn detaljert opsjonsavtale nå. I første omgang må saken som skal opp til politisk behandling i juni være knyttet til hvorvidt det skal igangsettes en reguleringsprosess knyttet til etablering av et hotell i dette området, og at det eventuelt igangsettes en prosess for å inngå en opsjonsavtale til å kjøpe tomte til markedspris, hvis prosjektet kommer til gjennomføring.

Rådmannen vurderer det som svært viktig at en rett til å kjøpe tomte 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. For Kongsvinger kommune er det viktig å legge opp til en prosess der kommunen forbeholder seg retten til å beholde eiendommen

dersom et hotell ikke blir realisert. Momentene nevnt over vil måtte fanges opp i en eventuell avtale.

At tomten i sin tid er ervervet vederlagsfritt gir ingen begrensning så lenge det ikke er tinglyst eller kontraktfestet en heftelse knyttet til et eventuelt salg. Ut fra de undersøkelser som kommunen har rukket å gjort innenfor den tid som har vært til rådighet er det ikke funnet noen tinglyste begrensninger (heftelser) i forhold til salg av tomt til hotell. Det tas forbehold om at det foreligger avtaler fra gammelt av som pr i dag er ukjent. Dette må avklares i den videre prosessen.

Her er det forslag om å selge tomta til markedspris forutsatt ferdig regulert til formålet. En taksering av en eller to uavhengige takstmenn vil gi en tilstrekkelig verdivurdering og senere utgjøre et grunnlag for salg. I et salg må det naturligvis tas hensyn til reglene for offentlig støtte. Utover dette vil en slik avhending av kommunal eiendom være innenfor regelverket.

Av henvendelsen fra eiendomsaktørene går det frem at det ikke anses som realistisk å regulere/avklare kommunens rettigheter og bidrag på nåværende stadium. Flere av forholdene vil bli utredet nærmere i den videre utviklingen av prosjektet og det forventes ikke at kommunen forplikter seg formelt til verken kinodel, p-plasser i kjeller eller teknisk infrastruktur i området. Rådmannen er enig i at dette ikke avklares nå, men mener samtidig at dette er forhold som eventuelt bør avklares tidlig i prosessen.

Oppsummering erverv av tomt

Rådmannen anbefaler at det igangsettes en prosess med sikte på å inngå en opsjonsavtale om kjøp av den aktuelle tomta til markedspris hvis prosjektet kommer til gjennomføring. En slik opsjonsavtale 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. Opsjonsavtalen må også sikre at Kongsvinger kommune forbeholdes retten til å beholde eiendommen dersom et hotell ikke blir realisert. Utkast til opsjonsavtale legges fram for formannskapet i august 2018 og kommunestyret i september 2018.