



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Komite for Samfunnsutvikling	11.06.2019	029/19
Formannskap	12.06.2019	076/19
Kommunestyret	20.06.2019	079/19

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

Avklaring av forutsetninger for videre utvikling av et byhotell med tilhørende fasiliteter

Vedlegg:

Kulturkvartalet Kongsvinger Regionalt kultursenter - 04-06-19

Parkeringsbehov i Kulturkvartalet.docx

Notat-kultursenter-anskaffelseregler

Notat fra Ungdomsrådet til sak 079.pdf

Notat til kommunestyresak 079.pdf

Rådmannens INNSTILLING

Kommunestyret legger følgende forutsetninger til grunn for videre utvikling av et byhotell med tilhørende fasiliteter:

1. Kongsvinger kommune ønsker ikke å eie eller leie parkeringsplasser i en parkeringskjeller under hotellet.
2. Det skal jobbes videre med ideen om bygarasje som en del av prosjektutviklingen for å se om dette kan bli en løsning som utløser flere synergier.
3. Det skal vurderes en løsning med en firesals kinoløsning som kan ligge uavhengig, men nært Rådhus-teatret. Antall kinosaler skal vurderes i forhold til hotellets behov og i lys av kommunens økonomiske handlingsrom. Selv om et slikt kinosenter kan ligge uavhengig av Rådhus-Teatret må det sees på om det er mulig å hente ut synergier med de investeringer som allerede er gjort i Rådhus-Teatret knyttet til kiosk og toaletter.
4. Investeringene knyttet til en oppgradering av Rådhus-Teatret skal kvalitetssikres slik at det tilrettelegges for kulturlivets behov, samtidig som synergier opp mot hotellets behov skal klarlegges.
5. Løsningen med en konferansesal/flersalsløsning som kan dra nytte av synergier mellom hotellets, kommunes og kulturlivets behov skal videreutvikles.
6. Det skal jobbes videre med en modell der kommunen blir byggherre for et separat bygg som består av konferanse og kino der kommunen enten skal eie bygget og delvis leie ut eller overdra konferansedelen til hotellet. Det forutsettes her vederlag

til markedspris. Konsekvenser knyttet til leie kontra salg av konferansedelen i forhold til merverdiavgiftskompensasjonsloven og lov om merverdiavgift må vurderes nærmere før endelig modell fastsettes.

7. Økonomiske vurderinger knyttet til investeringer og drift av både kinosenter, flerbrukssal, oppgradering av Rådhus-Teatret, parkeringsløsning og teknisk infrastruktur må kvalitetssikres som en del av prosjektutviklingen, og i et tett samspill med både utbygger og driver av hotellet. Kommunens økonomiske utfordringer framover er store, og intensjonen rundt en slik dialog skal være at utbygger av hotellet skal ta sin andel av kostnader til bygg, parkering og teknisk infrastruktur.
8. Vurderinger knyttet til kommunens eventuelle økonomiske forpliktelser knyttet til et byhotell med tilhørende fasiliteter må sees i lys av kommunens økonomiske bæreevne framover, og løftes inn i kommende økonomiplanprosesser.

11.06.2019 Komite for Samfunnsutvikling

Votering:

Innstillingen er enstemmig

Komite for Samfunnsutvikling- 029/19 Vedtak:

Kommunestyret legger følgende forutsetninger til grunn for videre utvikling av et byhotell med tilhørende fasiliteter:

1. Kongsvinger kommune ønsker ikke å eie eller leie parkeringsplasser i en parkeringskjeller under hotellet.
2. Det skal jobbes videre med ideen om bygarasje som en del av prosjektutviklingen for å se om dette kan bli en løsning som utløser flere synergier.
3. Det skal vurderes en løsning med en firesals kinoløsning som kan ligge uavhengig, men nært Rådhus-teatret. Antall kinosaler skal vurderes i forhold til hotellets behov og i lys av kommunens økonomiske handlingsrom. Selv om et slikt kinosenter kan ligge uavhengig av Rådhus-Teatret må det sees på om det er mulig å hente ut synergier med de investeringer som allerede er gjort i Rådhus-Teatret knyttet til kiosk og toaletter.
4. Investeringene knyttet til en oppgradering av Rådhus-Teatret skal kvalitetssikres slik at det tilrettelegges for kulturlivets behov, samtidig som synergier opp mot hotellets behov skal klarlegges.
5. Løsningen med en konferansesal/flersalsløsning som kan dra nytte av synergier mellom hotellets, kommunes og kulturlivets behov skal videreutvikles.
6. Det skal jobbes videre med en modell der kommunen blir byggherre for et separat bygg som består av konferanse og kino der kommunen enten skal eie bygget og delvis leie ut eller overdra konferansedelen til hotellet. Det forutsettes her vederlag til markedspris. Konsekvenser knyttet til leie kontra salg av konferansedelen i forhold til merverdiavgiftskompensasjonsloven og lov om merverdiavgift må vurderes nærmere før endelig modell fastsettes.
7. Økonomiske vurderinger knyttet til investeringer og drift av både kinosenter, flerbrukssal, oppgradering av Rådhus-Teatret, parkeringsløsning og teknisk infrastruktur må kvalitetssikres som en del av prosjektutviklingen, og i et tett samspill med både utbygger og driver av hotellet. Kommunens økonomiske utfordringer framover er store, og intensjonen rundt en slik dialog skal være at utbygger av hotellet skal ta sin andel av kostnader til bygg, parkering og teknisk infrastruktur.
8. Vurderinger knyttet til kommunens eventuelle økonomiske forpliktelser knyttet til et

byhotell med tilhørende fasiliteter må sees i lys av kommunens økonomiske bæreevne framover, og løftes inn i kommende økonomiplanprosesser.

12.06.2019 Formannskap

Nytt forslag fra Ole Martin Knashaug:

- Punkt 1 utgår.
- Tillegg i pkt 2, som nå blir punkt 1:

Det skal jobbes videre med ideen om bygarasje som en del av prosjektutviklingen for å se om dette kan bli en løsning som utløser flere synergier.

Tillegg: Dersom dette ikke lykkes, kan det være aktuelt at Kongsvinger kommune vurderer å eie eller leie parkeringsplasser i en parkeringskjeller under hotellet.

Votering:

Rådmannens innstilling, med endringsforslaget fra Ole Martin Knashaug, AP, er enstemmig.

Formannskap- 076/19 Vedtak:

Kommunestyret legger følgende forutsetninger til grunn for videre utvikling av et byhotell med tilhørende fasiliteter:

1. Det skal jobbes videre med ideen om bygarasje som en del av prosjektutviklingen for å se om dette kan bli en løsning som utløser flere synergier. Dersom dette ikke lykkes, kan det være aktuelt at Kongsvinger kommune vurderer å eie eller leie parkeringsplasser i en parkeringskjeller under hotellet.
2. Det skal vurderes en løsning med en firesals kinoløsning som kan ligge uavhengig, men nært Rådhus-teatret. Antall kinosaler skal vurderes i forhold til hotellets behov og i lys av kommunens økonomiske handlingsrom. Selv om et slikt kinosenter kan ligge uavhengig av Rådhus-Teatret må det sees på om det er mulig å hente ut synergier med de investeringer som allerede er gjort i Rådhus-Teatret knyttet til kiosk og toaletter.
3. Investeringene knyttet til en oppgradering av Rådhus-Teatret skal kvalitetssikres slik at det tilrettelegges for kulturlivets behov, samtidig som synergier opp mot hotellets behov skal klarlegges.
4. Løsningen med en konferansesal/flersalsløsning som kan dra nytte av synergier mellom hotellets, kommunes og kulturlivets behov skal videreutvikles.
5. Det skal jobbes videre med en modell der kommunen blir byggherre for et separat bygg som består av konferanse og kino der kommunen enten skal eie bygget og delvis leie ut eller overdra konferansedelen til hotellet. Det forutsettes her vederlag til markedspris. Konsekvenser knyttet til leie kontra salg av konferansedelen i forhold til merverdiavgiftskompensasjonsloven og lov om merverdiavgift må vurderes nærmere før endelig modell fastsettes.
6. Økonomiske vurderinger knyttet til investeringer og drift av både kinosenter, flerbrukssal, oppgradering av Rådhus-Teatret, parkeringsløsning og teknisk infrastruktur må kvalitetssikres som en del av prosjektutviklingen, og i et tett samspill med både utbygger og driver av hotellet. Kommunens økonomiske utfordringer framover er store, og intensjonen rundt en slik dialog skal være at utbygger av hotellet skal ta sin andel av kostnader til bygg, parkering og teknisk infrastruktur.

7. Vurderinger knyttet til kommunens eventuelle økonomiske forpliktelser knyttet til et byhotell med tilhørende fasiliteter må sees i lys av kommunens økonomiske bæreevne framover, og løftes inn i kommende økonomiplanprosesser.

20.06.2019 Kommunestyret

Nytt forslag fra Eirik Ross:

Pensjonistpartiet fremmer forslag om at hele prosjektet med hotell i byparken avsluttes, også pga kommunens økonomiske utfordringer.

Nytt forslag fra Eli Wathne:

Punkt 1. Siste setning strykes.

Det legges til en ny setning: En bygarasje må sees i sammenheng med reduksjon av overflateparkering og frigjøring av tomtearealer.

Punkt 2. Setning 2 revideres til: Antall kinosaler skal vurderes i forhold til kommunens, innbyggernes og hotellets behov og i lys av kommunens økonomiske handlingsrom.

Tilleggspunkt til punkt 5: De ulike modellene for eierskap/utleie konsekvensutredes med fordeler og ulemper for hver enkelt modell.

Nytt forslag fra Øystein Hanevik:

Nytt punkt: Det skal utredes hvorvidt en beliggenhet på dagens parkeringsplass ved rådhuset i stedet for Byparken vil være bedre for Kongsvinger kommune og byens befolkning. Den totale nytteverdien skal måles i forhold til byutvikling, bevaring av grøntarealer, kulturtilbud, omdømmebygging, folkehelse, synergieffekter for øvrig næringsliv i byen og prosjektets lønnsomhet og bærekraft.

Nytt forslag fra Alejandro Pérez:

Endringsforslag punkt 1

1. En hvert miljø skadelig inngrep i det grønne arealet som bysentrum har forutset at det kompenseres med tilsvarende arealer som omgjøres til grønne i andre områder i by sentrum.

Tilleggsforslag

8. Kommune ber rådmann igangsette et prosess for å avklare om det er mulig å bygge et parkeringshus i tre som er funksjonsdyktig og som gir løsninger som er beskrevet i markeringsbehov.

Votering:

- Forslaget fra Eirik Ross, PP, falt med 22 (AP 12, SP 1, H 4, FRP 3, V 1, UAVH 1) mot 5 (PP 2, KRF 1, SV 1, UAVH 1) stemmer.
- Formannskapetets innstilling, korrigert med tilleggs/endringsforslag fra Eli Wathne, H, ble vedtatt med 24 (AP 12, SP 1, H 4, FRP 3, V 1, SV 1, UAVH 2) mot 3 (PP 2, KRF 1) stemmer.
- Fellesforslag fra Alejandro Perez, SV og Øystein Hanevik, UAVH, falt med 21 (AP 12, SP 1, H 4, FRP 3, V 1) mot 6 (PP 2, KRF 1, SV 1, UAVH 2) stemmer.
- Tilleggs- og endringsforslag fra Alejandro Perez, SV, ble vedtatt lagt til som notat på saken med 21 (AP 12, SP 1, H 3, FRP 3, V 1, UAVH 1) mot 6 (H 1, PP 2, KRF 1, SV 1, UAVH 1) stemmer.

Kommunestyret- 079/19 Vedtak:

Kommunestyret legger følgende forutsetninger til grunn for videre utvikling av et byhotell med tilhørende fasiliteter:

1. Det skal jobbes videre med ideen om bygarasje som en del av prosjektutviklingen for å se om dette kan bli en løsning som utløser flere synergier. En bygarasje må sees i sammenheng med reduksjon av overflateparkering og frigjøring av tomtearealer.
2. Det skal vurderes en løsning med en firesals kinoløsning som kan ligge uavhengig, men nært Rådhus-teatret. Antall kinosaler skal vurderes i forhold til kommunens, innbyggernes og hotellets behov og i lys av kommunens økonomiske handlingsrom. Selv om et slikt kinosenter kan ligge uavhengig av Rådhus-Teatret må det sees på om det er mulig å hente ut synergier med de investeringer som allerede er gjort i Rådhus-Teatret knyttet til kiosk og toaletter.
3. Investeringene knyttet til en oppgradering av Rådhus-Teatret skal kvalitetssikres slik at det tilrettelegges for kulturlivets behov, samtidig som synergier opp mot hotellets behov skal klarlegges.
4. Løsningen med en konferansesal/flersalsløsning som kan dra nytte av synergier mellom hotellets, kommunes og kulturlivets behov skal videreutvikles.
5. Det skal jobbes videre med en modell der kommunen blir byggherre for et separat bygg som består av konferanse og kino der kommunen enten skal eie bygget og delvis leie ut eller overdra konferansedelen til hotellet. Det forutsettes her vederlag til markedspris. Konsekvenser knyttet til leie kontra salg av konferansedelen i forhold til merverdiavgiftskompensasjonsloven og lov om merverdiavgift må vurderes nærmere før endelig modell fastsettes. De ulike modellene for eierskap/utleie konsekvensutredes med fordeler og ulemper for hver enkelt modell.
6. Økonomiske vurderinger knyttet til investeringer og drift av både kinosenter, flerbrukssal, oppgradering av Rådhus-Teatret, parkeringsløsning og teknisk infrastruktur må kvalitetssikres som en del av prosjektutviklingen, og i et tett samspill med både utbygger og driver av hotellet. Kommunens økonomiske utfordringer framover er store, og intensjonen rundt en slik dialog skal være at utbygger av hotellet skal ta sin andel av kostnader til bygg, parkering og teknisk infrastruktur.
7. Vurderinger knyttet til kommunens eventuelle økonomiske forpliktelser knyttet til et byhotell med tilhørende fasiliteter må sees i lys av kommunens økonomiske bæreevne framover, og løftes inn i kommende økonomiplanprosesser.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Kommunestyret fattet følgende vedtak 21/6-18 i sak 60/18:

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 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.

Opsjonsavtalen ble vedtatt av kommunestyret 6/9-18, sak 81/18. I punkt 5 i opsjonsavtalen står det at grunneier har varslet at det kan være aktuelt for grunneier å enten eie, leie, bygge eller erverve kinoarealene, utearealer og/eller parkeringsplasser på tomten. Partene er enige om at dette skal avklares tidlig i prosessen.

Sentrale problemstillinger fra kommunens side vil blant annet være:

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

Dette er spørsmål som skal avklares som en del av den videre prosessen.

Kommunestyret inviteres i denne fasen ikke til å fatte bindende beslutning verken om løsninger eller økonomi/finansiering. Beslutninger knyttet til økonomi krever at man har kommet lenger i prosessen, og må også skje som en integrert del av kommunens kommende økonomiplanprosesser.

Denne saken dreier seg om prinsipielle avklaringer på hvorvidt Kongsvinger kommune skal ha noen rolle i prosjektet knyttet til kino/konferansefasiliteter og parkeringsløsning. En prinsipiell politisk avklaring rundt dette vil være viktig for videre utvikling av prosjektet slik at man jobber innenfor det mulighetsrommet som kommunestyret ser på som interessant. Spørsmål rundt eierforhold til parken, adkomst inn i parken og forhold rundt teknisk infrastruktur må man komme tilbake til når prosjektet er videre utviklet og man ser hvilke løsninger som eventuelt avtegner seg.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 96/18 er det også innledet en prosess med fylkeskommunen for å avklare hvorvidt det er mulig å få tilskudd til etablering av et regionalt kulturhus dersom man gjennom hotellprosjektet med tilhørende fasiliteter bidrar til å bygge

opp under et slik regionalt konsept. Fylkeskommunen har i sin tilbakemelding bedt om en avklaring om kommune skal eie, leie, bygge eller erverve fasiliteter knyttet til kino og konferansedelen før en søknad om midler kan behandles. En prinsipiell politisk avklaring rundt disse spørsmålene er derfor også viktig med hensyn til prosessen mot fylkeskommunen.

Kommunens rolle knyttet til kino/konferansedel og et regionalt kulturhus

I forbindelse med det private forslaget er det presentert skisser som viser et mulig kino- og konferansebygg som kan inneholde både konferanse- og møteromsenter samt kinosaler. Som beskrevet i sak 60/18 er dette synergier som det er interessant å se nærmere på for å se om det kan bidra til å bygge opp under et regionalt kulturhus.

Kongsvinger kommune har ved flere anledninger vurdert et forsterket regionalt kulturhus for Kongsvingerregionen. Det siste prosjektet var i 2010 i forbindelse med prosjektet Kulturkvartalet, der man så på et konsept med hotell, rådhus og regionalt kulturhus. Den gang ble det gjort vurderinger av behov for økt kapasitet knyttet til kulturhusfunksjoner. Det ble sett på lag og foreningers behov for lokaler til øving og forestillinger, behov knyttet til konserter- og teaterforestillinger fra eksterne leietagere samt behov for økt kinokapasitet. Det ble også innvilget et tilsagn på 15 mill kroner fra fylkeskommunen til et regionalt kulturhus. Som kjent ble prosjektet Kulturkvartalet skrinlagt og støtten fra fylkeskommunen ble aldri effektuert.

Prosjektet som nå er presentert gjør det interessant å se om vi kan få på plass fasiliteter som kan komplettere de kulturhusfunksjoner som er rundt Rådhus-Teatret i dag. Det er som underlag til denne saken derfor laget en egen utredning som vurderer hvilket potensiale som kan ligge i en fremtidig løsning hvis man bygger de fasiliteter som er skissert, og hvilke premisser som eventuelt må legges til grunn. Utredningen ligger som eget vedlegg til saken.

Utredningen belyser de utfordringer man i dag har med kun én sal i Rådhus-Teatret og hvilke muligheter som kan utløses hvis man kan avlaste denne salen med flere kinosaler. Det er også sett på hva som skal til for å skape et moderne kinosenter, og hvilken nytte kulturlivet og kommunen kan ha av et konferanselokale. Utredningen har også sett på fremtidige driftsutgifter og driftsinntekter i et nytt regionalt kulturhus samt grove investeringskostnader til både nytt kinosenter, flerbrukssal og en oppgradering av Rådhus-teatret. Hovedpunkter fra utredningen er gjengitt nedenfor.

Konseptets muligheter knyttet til Rådhus-Teatret

Potensialet i et framtidig Rådhus-Teater

I Rådhus-Teatret arrangeres det årlig rundt 60 konserter/teaterforestillinger og innøvinger i regi av 50 leietagere. I tillegg kommer kommunens egne tiltak. Samtidig er dette Kongsvingers eneste kinosal, og kombinasjonen gjør at man i dag må si nei til forespørsel fra eksterne leietagere. Av samme grunn har det lokale kulturlivets behov for øvinger i Rådhus-Teatret før forestillinger blitt begrenset til maksimum 5 dager. Til sammen er lokalet i bruk 362 dager i året.

Ved å frigjøre Rådhus-Teatret i større grad fra kinovirksomhet kan det forventes at veksten hovedsakelig vil komme i lag og foreningers bruk av huset. Kulturlivet i Kongsvinger har behov for lokaler til forestillinger og innøvinger av forestillingene over tid. Når kulturlivet eller Kulturskolen har forestillinger i Rådhus-Teatret har de behov for å benytte lokalet i 10

til 15 dager for instudering og forestillinger, og ikke bare 5 som de får i dag.

Den nye kultursalen ved Kongsvinger ungdomsskole, som ble ferdigstilt sommeren 2018, har vist at det lokale kulturlivet har behov for en multifunksjonell sal. Skolen har også et stort behov i forbindelse med sin virksomhet. Utfordringen er at samlet etterspørsel for salen er langt større enn kapasiteten også her. I praksis betyr dette at skolens behov må gå foran utlån til det lokale kulturliv.

Hvis det daglige kinotilbudet flyttes ut fra Rådhus-Teatret vil kulturaktivitetene overta mer og mer av brukstiden i salen. Det vil bli bedre muligheter for øvelse, produksjon og forberedelse for kulturlivet. Det vil bli større muligheter for å ha arrangementer og det vil bli bedre muligheter for å ha besøk av turnerende grupper og artister. Dette kan dokumenteres ut fra erfaring fra andre eldre en-sals kinoanlegg som har opplevd det samme, eksempelvis Lillestrøm kino og Ski Rådhus-teater.

Frigjort kapasitet i Rådhus-Teatret gir også noen spennende muligheter knyttet til nye markedssegmenter. Direkteoverføring av teater, opera, konserter og sportsarrangementer til lokale arenaer som kinoer og kulturhus er nye typer arrangement som blir mulig å ha i Rådhus-Teatret hvis den faste kinoen flytter ut. Denne arrangementsformen har vist seg å være en suksess både i Norge og i mange andre land. Flere kinoer som har flere saler har startet med dette. Hamar kino er en av de som i dag har faste forestillinger, der kan de vise til et snitt besøk på opptil 2 – 3 ganger vanlige filmvisninger. Et annen type arrangement som har hatt stor oppslutning spesielt blant ungdom er «E-sport – gaming». Dette er gjennom Nordisk film på vei inn i Norge.

Økonomi knyttet til et oppgradert Rådhus-Teatret

Kongsvinger kommune har de siste årene hatt et kontinuerlig arbeid med oppgraderinger av Rådhus-Teatret. Dette har vært ENØK-tiltak med etter isolering, ombygging av vestibyle med tilrettelegging for universell utforming, ny kiosk og toalettanlegg. Til sammen utgjør dette en investering på ca. 8 mill kr eks mva.

Dersom dagens kinotilbud flytter over i et eget kinosenter vil det åpne for at Rådhus-Teatret vil bli en moderne formidlingsarena for scenekunst og konserter. Skal Rådhus-Teatret kunne bli et tidsmessig kulturbygg er det imidlertid behov for en oppgradering av de deler av bygget som ikke allerede er utført. Dette gjelder salen, dagens garderobes med tilleggsareal, scene med sidescene. I tillegg er det behov for utvidelse av garderobeanlegget, større lagerkapasitet og andre støttefunksjoner. Til sammen er en slik oppgradering kostnadsberegnet til 27 mill eks mva.

I utredningen er det også gjort vurderinger rundt driftsutgifter/driftsinntekter knyttet til et oppgradert Rådhus-Teater. Driftsutgiftene er vurdert til ca. 2 mill årlig, mens driftsinntektene knyttet til utleie er vurdert til rundt 2,4 mill kr årlig.

Potensiale for omsetning i Rådhus-Teatret er vurdert å ligge mellom ca. 3,5 og 11 mill kroner avhengig av om man legger lavt eller høyt besøk til grunn.

Konseptets muligheter knyttet til nytt kinosenter

Potensialet i et moderne kinosenter

Konseptet som er presentert skisserer en kombinasjon av konferanse og kinosenter.

Kulturhusutredningen har sett nærmere på behovet for flere kinosaler i Kongsvinger og eventuelle premisser som bør legges til grunn hvis det er aktuelt å utvide kapasiteten.

Kongsvinger kino er kino for hele Kongsvingerregionen, noe besøkstallene bekrefter. Av andre kinotilbud i regionen er det først og fremst Rådhuskinoen på Flisa som har et kinotilbud med visninger to dager i uken, mens Grue og Nord-Odal har sporadisk tilbud med enkeltvisninger, delvis i samarbeid med Bygdekinoen. Denne situasjonen har gjort Rådhus-Teatret til et tyngdepunkt for kino i regionen.

Et stabilt kinotilbud, med et filmrepertoir har gitt Rådhus-Teatret et meget høyt snittbesøk pr visning i norsk sammenheng, og kinoen i Kongsvinger ligger godt over sammenlignbare kommuner. Tabellen viser kinobesøk og omsetning av billettsalg i sammenlignbare anlegg i 2011, 2017 og 2018.

Omsetningsmessig viser tabellen at flerkinoanleggene har en mye bedre inntjening på billettsalget. Samlet sett viser erfaringstall at en utbygging av kinoen til en tre- evnt firesals kino, pluss Rådhus-Teatret som premieresal noen ganger pr år, kan gi betydelig økt besøk og omsetning.

Kommune	Saler	2011		2017		2018	
		Besøk	Omsetning Mill kr	Besøk	Omsetning Mill kr	Besøk	Omsetning Mill kr
Askim	2	53 786	5,0	60 551	6,5	62094	7,1
Elverum	2	52 975	4,5	46 099	4,4	49516	5,0
Årnes	2 ¹⁾	32 595	2,4	37 527	3,5	42319	4,2
Larvik	3	104 095	9,4	95 670	9,9	93529	10,0
Stjørdal	3	0 ²⁾	0*	80 778	8,7	90094	10,3
Kongsvinger	1	45 079	3,4	44 220	3,7	44114	4,3
Bryne	4 ³⁾	44664	4,6	54603	5,6	69300	8,0

1. Årnes har utvidet til 3 saler våren 2018
2. Ikke med i rapporteringsgruppen med besøk over 35 000 pr/år
3. Bryne utvidet til 4 saler i oktober 2018

Kinoen har en høy status hos filmdistributørene som er meget positive til Kongsvinger som kinoby. Kongsvinger er etter distributørenes oppfatning et godt sted for filmpremierer. Man kan derfor få nye filmer når man ønsker. Det er en gunstig situasjon som gir kinoen gode muligheter for et godt og variert tilbud. Utdfordringen er at det kommer flere filmer enn kinoen kan ta imot, så lenge det kun er én sal. Med et kinosenter med flere saler vil en kunne møte kravene til et moderne kinosenter:

- Få filmen tidlig. Film er i dag "ferskvare". Kinofilm har kort "omløpstid" og det lanseres i Norge mellom 1 til 6 filmer hver uke. En mellomstor premierefilm har et markedspotensialet for å gå i kinoen i 3 uker. Første uke trenger man en stor sal for å møte stort salg. Andre uken faller etterspørselen noe, samtidig kommer det en ny premierefilm, da kan den første filmen flyttes til sal 2, som da bør ha en kapasitet på rundt 70 seter. Den tredje uken kan filmen flyttes til en mindre sal, med kapasitet på 40 sitteplasser, for å ta ut de siste etternølerne. Salene med 40 sitteplasser kan man også gi spesielt høy komfort, noe som åpner for å gjøre spesielle visninger av film

der publikum har ekstra benplass og god sittekomfort. Utviklingen i kinobransjen viser at dette er et tilbud med økt etterspørsel.

- Bredt filmtilbud. Ved å ha flere saler vil en ha et langt bredere filmtilbud, og man kan nå et større publikum ved at tilgjengeligheten blir bedre. Dette vil gi kinoen mulighet for å nå en større målgruppe.
- Økt omsetning. Gjennom den fleksibiliteten flere saler gir, og et større filmutvalg, åpner man større omsetning. Erfaring viser at forskjellen på å få en premiere og la denne gå på repertoaret i 2 – 3 uker kan medføre en forskjell i billettsalget på mellom 40 og 60%. Riktig kapasitet har på den måten stor betydning for kinoens inntjening. Flere publikum gir også større kioskomsetning, flere mennesker i byen osv.

Økonomi knyttet til et fremtidig kinosenter

I de foreløpige skissene fra utbyggerne er det vist to kinosaler med hhv. 100 og 85 plasser. I kulturhusutredningen er det gjort en vurdering av antall kinosaler ut fra et kinofaglig ståsted og løsninger med både 2, 3 og 4 kinosaler er vurdert i forhold til økonomi og filmtilbud. Flere andre kommuner i Norge har de senere årene gjort investeringer i nye kinosentre, og erfaringer fra disse ligger til grunn for de vurderinger som er gjort. Tabellen under viser vurdering av driftsinntekter og driftsutgifter knyttet til de ulike variantene, inkludert kiosksalg.

	2 kinosaler Godt besøk 54 000 pr år	3 kinosaler Godt besøk 80 000 pr år	4 kinosaler Godt besøk 90 000 år år
Driftsinntekter eks mva (mill kr)	9,6	14,2	16
Driftsutgifter eks mva (mill kr)	9,3	11,7	12,8
Differanse driftsinntekter og driftsutgifter (mill kr)	0,3	2,5	3,2

Det er også sett på estimerte investeringskostnader knyttet til de tre alternativene. Dette er gjort i samarbeid med kinoteknisk rådgiver i Film og kino og baserer seg på erfaringer fra andre steder der det er bygget tilsvarende fasiliteter.

	2 saler	3 saler	4 saler
Investeringskostnad bygg, eks mva, mill kr	26	32	37
Investeringskostnad utstyr, eks mva, mill kr	6	8	10
Total investering	32	40	47
Årlige kapitalkostnader bygg og inventar	2,8	3,5	4,1

I tallene over er det ikke tatt hensyn til potensialet knyttet til tilskudd. Et tilskudd vil bringe årlige kapitalkostnader ned, men forutsetter trolig at et kinosenter utgjør ett element i en helhetlig kulturhusløsning.

Utredningen viser at man i en to sals løsning må opp i underkant av 76 000 besøkende for å komme i balanse mellom driftsinntekter, driftsutgifter og årlige kostnader knyttet til investeringen. Dette forutsetter at en har et snittbesøk pr. forestilling på 38 personer, som anses som lite realistisk da en ikke vil ha et bredt nok tilbud.

Ved en tre sals løsning må man opp rundt 85 000 for å ha balanse i regnskapet. Dette forutsetter et snittbesøk på 28 personer. Dette er noe høyt snitt med 3 saler, selv med et bredere repertoar enn med 2 saler.

En fire sals løsning vil kreve rundt 95 000 besøkende for å skape balanse, men da med et snittbesøk pr. forestilling på 23 personer. Ut fra erfaringstall fra andre kinoanlegg med flersalsløsning og dagens snittbesøk ved Rådhus-Teatret kan dette være realistisk. Her ligger også grunnlaget for å trekke ut maksimalt salg fra filmene. I en luksussal kan en ha en høyere billettpris og dermed høyere inntjening.

Oppsummering potensialet i et fremtidig kinosenter

Alle de tre alternativene som er presentert i utredningen vil ha samme krav til personell. Filmtilbudet vil øke etter antall saler. Med fire saler blir filmtilbudet størst og mest variert, noe som vil gi publikum det beste tilbudet. Ved å tilby befolkningen et filmrepertoar som er bredest mulig, sikres muligheten for best mulig økonomisk resultat.

Ut fra en kinofaglig vurdering konkluderer utredningen med at det alternativet som vil gi kommunen lavest økonomisk risiko og samtidig tilføre Kongsvingerregionen det beste kinotilbudet er en enhet med fire dedikerte saler. Dette ut fra en helhetlig vurdering av investeringskostnad, driftsinntekter/driftsutgifter og filmtilbud.

Ut fra et kinofaglig ståsted anbefales det derfor å jobbe videre med en løsning med fire saler, med henholdsvis 120 seter, 70 seter og to stykker på 40 seter. Kinoanlegget trenger ikke ligge fysisk helt inntil Rådhus-Teatret. Samtidig vil en nærhet til Rådhus-Teatret gjøre at man ikke trenger økt bemanning til Rådhus-Teatret ved øvinger fordi dette vil kunne håndteres av kinobemanningen. Ved forestillinger i Rådhus-Teatret øker bemanningsbehovet, men det dekkes opp gjennom leie av salen.

Utredningen konkluderer med at kinofasilitetene med fordel kan ligge under bakken i et kombinert konferanse- og kinosenter. Det vil imidlertid være en viktig premiss at man gjennom utforming tydeliggjør at dette er et kinosenter og at man sikrer nødvendige fasiliteter knyttet til kiosk, toalett etc.

Konseptets muligheter knyttet til konferansesal

I konseptet som er presentert er det vist en konferansesal som også kan ha interessante synergier opp mot behov i et fremtidig regionalt kulturhus. Kommunen har i dag en rekke forespørsler om leie av lokaler til mindre arrangement, seremonier, møter etc i sentrum som man ikke klarer å dekke innenfor eksisterende bygg. De planer som ligger i hotellprosjektet med en flerbrukssal/konferansesal sammen med kinosaler vil kunne dekke noe av det behovet.

Kulturhusutredningen understreker at en konferansesal kan også være interessant i flerbruk med kulturaktiviteter hvis det tas høyde for det ved utformingen. I utredningen er det sett nærmere på hvilke funksjonskrav en slik konferansesal bør ha for å tilfredsstille kulturlivets behov.

En konferansesal, med tilrettelegging med et fleksibel scenemekanikk i taket vil fungere godt også for kulturformål, livssynsnytralt seremonirom osv. En slik sal vil supplere Rådhus-Teatret på en god måte. Da kan f.eks. hotellet benytte salen på dagtid, mens det på kveldstid kan være faste øvelser og / eller ulike typer arrangementer, i regi av lag og foreninger og

andre leietagere. Det finnes mange gode eksempler på slik kombinasjonsbruk, eksempelvis fra Lørenskog hus og Krona i Kongsberg kulturhus.

Det er gjort en grov kostnadsberegning av en framtidig konferansesal beregnet til ca. 29 mill kr eks mva. Dette kan være en sal som kommunen eier og drifter, men leier ut til hotellet. Alternativt er dette en sal som hotellet drifter og kommunen og kulturlivet leier seg inn i. Det kan også være en modell der det etableres et selskap som drifter det, der både hotellet og kommunen er inne på eiersiden.

Kulturhusutredningen har gjort noen vurderinger rundt driftsutgifter og driftsinntekter rundt en flerbrukssal. Tallene her vil være helt avhengig av hvilken fordeling det eventuelt blir mellom hotellets, kommunens og kulturlivets bruk. Dette er noe som må sees nærmere på i en eventuell dialog med en driver av hotellet.

Oppsummering av potensialet knyttet til et regionalt kulturhussenter

Utredningen konkluderer med at en mulig etablering av et kino- og flerbruks/konferansebygg i tilknytning til et hotellprosjekt vil sammen med eksisterende funksjoner i Kulturkvartalet kunne bidra til å ytterligere styrke et regionalt kulturhus.

Gjennom et slikt prosjekt vil en kunne få på plass flerkinotilbud samtidig som vil kunne få en god synergi mellom konferansesal og flerbrukssal. En flerbrukssal/konferansesal vil supplere Rådhus-Teatrets tilbud ved at kommunen dermed kan tilby et mer variert arenatilbud. En flerbrukssal/konferansesal vil åpne opp for at en kan få et mer variert tilbud av arrangementer.

Et flersals kinotilbud vil styrke kulturlivets muligheter for arrangementer i dagens Rådhus-Teater, samtidig som en ny flerbrukssal/konferansesal vil bidra til å styrke kulturtilbudet i sentrum.

En rehabilitering av Rådhus-Teatret vil styrke kommunens og regionens kulturliv ved at det lokale kulturliv får moderne fasiliteter der de kan utvikle sine aktiviteter. Det vil gi dem tidsmessige arenaer der de har de beste muligheter for å presentere sine aktiviteter. Dette vil også styrke Rådhus-Teatret som en attraktiv arena for kommersielle leietagere.

Et framtidsrettet kinosenter vil gi befolkningen et variert og bredt filmtilbud, på linje med andre sammenlignbare byer.

Med en ny flersalskino og ny konferansesal vil Kulturkvartalet få følgende tilbud:

- Rådhus-Teatret med arrangementer og opplevelser
- Flersals kino med konferanse og arrangementsmuligheter
- Flerbrukssal/konferansesal
- Kroa med flerbruksmuligheter, utstilling, møter etc.
- Bibliotek
- Scene U
- Fritidsklubb
- Frivilligsentralen
- Byscene
- Bypark
- Kongsbadet

Samlet vil tiltakene ha klare kulturelle og næringspolitiske virkninger. Dette fordi anleggene er kulturbasert opplevelse innenfor reiselivets dagsturisme-segment. Dette vil styrke Kongsvinger som et besøksmål og regionsenter.

Kulturhusutredningen har også sett på økonomien knyttet til en samlet utbygging av et kinosenter, flerbrukssal og oppgradering av Rådhus-Teatret der det også er hensyntatt muligheter for tilskudd. Med de forutsetninger som er lagt til grunn angående inntektsanslagene vil en utbygging av kinosenter og Rådhus-Teatret gi tilnærmet balanse når en tar med inndekning av kapitalkostnadene. Når en tar med kapitalkostnaden i en flerbrukssal / konferansesal er den årlige merkostnaden beregnet til 2,3 mill kr, men da er ikke inntekt på utleie til hotellets konferanse og bankettaktivitet medregnet. Dette vil være en inntektskilde, men den er ikke tallfestet i utredningen for det vil kreve nærmere dialog med driver av hotell.

Kulturstatistikken viser at et gjennomsnittlig kulturbygg/anlegg i en norsk kommune med tilsvarende tilbud som Kulturkvartalet i Kongsvinger vil kunne få med dette innholdet, har en kommunal kostnad på mellom 6 og 12 mill kr.

Mulige synergier knyttet til parkering

En av de sentrale problemstillingene som skal vurderes i en tidlig fase av prosjektet er behovet for offentlige parkeringsplasser og hvorvidt noe av dette kan dekkes i en eventuell parkeringskjeller under hotellet. Dette må sees i lys av behovet for investering i offentlige parkeringsplasser andre steder i sentrum. Utbygging av nye fasiliteter i tilknytning til Rådhuskvartalet vil utløse krav til parkering. Ut fra et samfunnsperspektiv er det interessant å se om dette behovet kan løses på en slik måte av en oppnår maksimal synergi mellom flere behov.

Det er som underlag for denne saken laget et eget notat som tar for seg fremtidig behov for parkering knyttet til nybygg, behovet for offentlige parkeringsplasser i området og mulige synergier i fremtidige parkeringsløsninger. Notatet følger som vedlegg til saken.

Ut fra anbefalte parkeringsnormer vil et hotell med 140 rom utløse et krav om 56 parkeringsplasser. Legger en til grunn at antall kinosaler kan bli fire, med tilsammen 270 seter vil et kinosenter utløse et behov for 27 parkeringsplasser. Til sammen vil dette utgjøre et krav om 83 parkeringsplasser knyttet til nybygg.

I forslag til bestemmelser i kommuneplanens arealdel står det at parkeringskravet kan reduseres med inntil 20% ved sambruk av parkeringsplassene over døgnet. Graden av sambruk knytte til hotellet må vurderes da bl.a. overnattende gjester som f.eks. er på en konferanse vil ha bruk for parkering på tider av døgnet da de offentlige parkeringsplassene i nærområdet er i bruk.

Når det gjelder parkeringsbehov som utløses av kinodelen kan det vurderes om man kan redusere kravet på antall plasser fordi man i større grad har en sambruk med offentlige parkeringsplasser i nærområdet som ikke er i bruk på kveldstid.

Situasjonen er slik at det pr i dag ikke er ledig kapasitet på dagtid rundt Rådhuset/Rådhus-teatret til å dekke de nye parkeringsbehovene som er knyttet til et eventuelt hotell og konferanse/kinodel. Dersom man går videre med det som det er skissert vil en etablering av et nytt bygg ut mot Teatergata snarere redusere kvartalets totale parkeringskapasitet fordi det vil kunne komme der man i dag har dagsparkering. Parkeringen knyttet til nybygg må

derfor løses på annen måte enn å tenke sambruk med dagens plasser.

Den ene modellen er om kommunen skal gå inn å eie/leie parkeringsplasser i en eventuell parkeringskjeller under hotellet. Kapasitetsmessig vil det være plass til å dekke et offentlig behov i kjelleren på hotellet. Det er skissert rundt 100 parkeringsplasser, mens normen for hotellet tilsier et behov for 56 plasser. Det vil derfor være kapasitet til å dekke noe av det offentlige behov i denne kjelleren.

Campell har i et eget notat sett på regelverket knyttet til dette med leie/eie og offentlige anskaffelser. Det er rent juridisk ingen ting i veien for at kommunen kan eie parkeringsplasser i kjelleren på hotellet, men oppføringen av denne parkeringskjelleren må da følge lov om offentlig anskaffelser og legges ut på anbud. Dette anses ikke som en reell problemstilling med mindre oppføringen praktisk lar seg skille i to separate entrepriser/bygge- og anleggskontrakter. Når det gjelder leie av parkeringsplasser konkluderer Campell med at det å leie parkeringsplasser i kjelleren vil være innenfor lovverket.

Rent funksjonelt vil et offentlig tilbud i kjelleren av et hotell imidlertid ikke oppleves som så offentlig tilgjengelig sammenlignet med et heloffentlig tilbud etablert uavhengig av et privat hotell. Det anbefales derfor å se om det kan finnes andre steder å tilrettelegge for offentlig parkering i nærområdet som i større grad kan hente ut flere synergier.

Kongsvinger kommune har nylig hatt på høring forslag til helhetlig parkeringsstrategi. I denne strategien ligger det en klar strategi om at kommunen i større grad enn nå må ta ansvar for å få til et samlet parkeringstilbud som kan dekke flere funksjoner. Målet om fortetting vil på sikt føre til at mange av de åpne parkeringsplassene kan bli bebygd, noe som aktualiserer spørsmålet om et parkeringshus i sentrum som kan dekke flere behov. Det er derfor sett på om parkeringen til et hotell kunne vært dekket i et nytt parkeringshus som også har som intensjon å dekke flere formål.

I forbindelse med planene for Midtbyen har det vært diskutert et nytt parkeringshus her, blant annet på den kommunale tomten i Parkvegen. Et parkeringshus her vil kunne dekke behov knyttet til handel, besøk i kulturkvartalet og besøkende til hotellet. Kongsvinger sentrumshotell har imidlertid signalisert at dette ikke vil være et alternativ for hotellet.

På den annen side har Kongsvinger sentrumshotell signalisert at hotellets parkering ikke nødvendigvis trenger å ligge i kjelleren av hotellet. Et parkeringstilbud kan godt være i form av offentlige plasser som ligger innenfor en avstand på rundt 100 m. Parkeringstilbudet bør imidlertid være lett å finne og med en god adkomst. Parkeringen trenger ikke være gratis og det må heller ikke være slik at man har reserverte plasser for hotellet.

I lys av dette er det børstet støv av planer som ble lansert i forbindelse med bygging av ny videregående skole-bibliotek-park i 2007. Mens man drev prosjekteringen av skolen ble det gjort en mulighetsstudie for å se på muligheten for etablering av et parkeringsanlegg under parkbeltet mellom Rådhuset og Kongsvinger bibliotek. En del av oppgaven var å se på sammenkoblingen av et slikt anlegg mot parkeringskjelleren til den nye videregående skolen som da var under prosjektering. Det ble imidlertid ikke funnet midler til en slik parkeringsløsning og mulighetsstudien ble aldri ført videre mot gjennomføring.

I forbindelse med den jobben som nå skal gjøres for å vurdere mulige parkeringsløsninger i Rådhuskvartalet er ideen imidlertid hentet fram igjen. Det å etablere en offentlig parkeringskjeller – en bygarasje – under parkbeltet mellom biblioteket og rådhuset vil gi en bygarasje som ligger sentralt til i forhold til å kunne dekke både kulturhusfunksjoner,

rådhuset, hoteller, biblioteket, andre offentlige tilbud i nærområdet. Med en styrking av handel i Haugekvartalet og langs Storgata vil den også ligge sentralt i forhold til fremtidig handel. Terrengmessig ligger det til rette for en adkomst rett inn i denne bygarasjen fra Teatergata. Det vil også være mulig å legge til rette for en gangadkomst rett ut mot Rådhusplassen sør i anlegget. Det forutsettes selvsagt at parkbeltet opparbeides og tilbakeføres slik det er i dag. Løsningen vil også gjøre det mulig at busser som skal betjene hotellet kan stå parkert her mens de venter på hotellets gjester. Løsningen gir også rom for forfetting på parkeringsplassen øst for rådhuset om det skulle bli aktuelt. Kongsvinger sentrumshotell AS har signalisert at de synes denne løsningen er interessant og kan bli et godt alternativ for hotellets gjester.

Et annet aspekt som gjør denne løsningen interessant er at en slik bygarasje rent fysisk kan kobles på den parkeringskjelleren som ligger under skolen/biblioteket. Deler av denne parkeringskapasiteten er ikke utnyttet på kveldstid og i helger, perioder da besøket i Kulturkvartalet er som høyest. Det gjør det derfor interessant å se om en slik bygarasje kunne utnytte noe av denne kapasiteten. Nå er deler av parkeringskjelleren i bruk til skolens egne biler, til lager og annen virksomhet i skolens regi, men det er allikevel interessant å vurdere om en med et slikt konsept vil kunne utløse tilgang til noen av de parkeringsplassene som allerede er etablert. Dette vil selvsagt kreve en dialog med både skolen og mot Hedmark fylkeskommune. For Hedmark fylkeskommune kan det ligge incentiver i forhold til fremtidige leieinntekter dersom noen av parkeringsplassene gjøres offentlig tilgjengelige på kveldstid og i helger. Skissen under viser en slik bygarasje under parkbeltet med innkjøring fra Teatergata.



Det er gjort en grov kostnadsvurdering av hva en slik investering vil koste, som viser en investeringskostnad på 40 mill eks mva. Skissen som ligger til grunn for kostnadsvurderingen viser til sammen ca. 115 plasser Inkludert mva utgjør dette 430 000 pr plass. Dette er i tråd med det som er vist av erfaringstall i forslag til parkeringsstrategi, der pris pr plass i bygg

under bakken ligger mellom 450 – 500 000 kr pr plass. Ved å sørge for en kobling mot parkeringskjelleren under skolen vil man kanskje få tilgang til rundt 40 parkeringsplasser i tillegg (de som ikke er i låst til skolens bruk kveldstid), noe som da vil kunne få kostnaden ned til rundt 315 000 pr parkeringsplass inkl mva. Det er også mulig å se på en løsning med færre antall parkeringsplasser i bygarasjen for å redusere investeringskostnaden.

Kongsvinger kommune har i dag en frikjøpsordning som kan bli en aktuell modell ved bygging av et hotell. Dersom hotellprosjektet frikjøper seg for hele parkeringskravet på 56 plasser vil dette utgjøre litt over 12 mill kr gitt at man legger til grunn det forslaget til frikjøpsbeløp som ligger i forslag til parkeringsstrategi. Dette er et beløp som vil kunne gå inn i et eventuelt framtidig parkeringshus ala bygarasjen. Gitt et slikt bidrag vil årlig kapitalkostnader for bygging av et slikt parkeringshus kunne utgjøre rundt 1 mill kr. Det er ikke gjort nærmere vurderinger knyttet til inntekspotensialet eller andre driftsutgifter knyttet til en eventuell bygarasje. Dette må eventuelt komme som en del av utredningene framover.

Mulige samarbeidsmodeller i forhold til tilskuddsmuligheter, lov om offentlige anskaffelser og merverdiavgift

En sentral problemstilling som skal avklares tidlig i prosessen er ifølge opsjonsavtalen punkt 5, hvorvidt kommunen skal eie, leie, bygge eller erverve eventuelle kinoarealer, utearealer og/eller parkeringsplasser knyttet til prosjektet. Det er viktig at disse vurderingene gjøres i lys av Lov om offentlige anskaffelser og momsproblematikken.

Tilskuddsdelen

Når det gjelder tilskudd til kulturhusformål vil det kunne bli aktuelt å eventuelt søke bl.a. spillemidler til kulturbygg og Norsk kulturråds ordning «Rom for kunst». Spillemidler krever ikke at kommunen eier, det kan være et leieforhold på minimum 20 år. Det er allerede søkt Hedmark fylkeskommune om støtte til et regionalt kulturhus. I utgangspunktet følger fylkeskommunen retningslinjene til departementet knyttet til spillemidler angående dette med eie eller leie, men det kan komme konkrete forutsetninger i et eventuelt tilskudd som legger klare føringer til valg av modell.

Lov om offentlige anskaffelser

Når det gjelder lov om offentlige anskaffelser har Kongsvinger fått utarbeidet en juridisk betraktning knyttet til alternative samarbeidsmodeller som er oppsummert i et eget notat som er vedlagt saken.

Den juridiske vurderingen tar utgangspunkt i følgende løsninger/modeller:

- a. Et bygg som består av kun hotell og parkeringskjeller uten at kommunen har forpliktet seg til leie/eie av parkeringsplasser.
- b. Et bygg som består av hotell og parkeringskjeller, der kommunen skal eie/leie et visst antall plasser/parkeringsseksjon.
- c. Et separat bygg som består av konferansesenter og kino der kommunen skal eie/leie konferansesenter og kino
- d. Ett samlet bygg som skal bestå av hotell, konferansesenter, kino og parkeringsplasser, der kommunen skal eie/leie konferansesenter, kino og parkeringsplasser.

Vedlagte notat vurderer de ulike modellene i forhold til Lov om offentlige anskaffelser.

Konklusjonen fra den juridiske vurderingen er at der kommunen skal stå som *eier* av en eiendom/seksjon vil oppføringen av denne delen være omfattet av anskaffelsesregelverket og bygget må ut på anbud. Dette gjelder både eventuelle parkeringsplasser i en kjeller og fasiliteter knyttet til kino/konferanselokaler.

Der kommunen skal *leie*, vil det avgjørende være om det inngås en reell leiekontrakt mellom kommunen og opsjonshaver (evt. utbyggingsselskap).

Dersom det legges til grunn at det ikke utelukkende er kommunen som skal disponere parkeringsplassene i en eventuell hotellkjeller, vil det være mulig at opsjonshaver kan oppføre hotellbygget inkludert parkeringsplasser og at leiekontrakten mellom partene faller utenfor anskaffelsesregelverket.

Der kommunen skal leie andel av konferansesenter og kinosenter enten plassert i samme bygg eller oppdelt så synes det vanskelig å konkludere med annet enn at dette vil anses som bygge- og anleggskontrakter som er omfattet av anskaffelsesregelverket.

Med forutsetning om at opsjonshaver har en sterk interesse av å selv oppføre eget bygg/selv velge entreprenør, er den juridiske anbefalingen at følgende ordninger anses som det mest ryddige og oversiktlige i denne saken, med tilhørende lav risiko for overtredelse av anskaffelsesregelverket:

Opsjonshaver er byggherre for:

- a. Et bygg som består av kun hotell og parkeringskjeller uten at kommunen har forpliktet seg til leie/eie av parkeringsplasser, eller
- b. Et bygg som består av hotell og parkeringskjeller, der kommunen reelt skal leie et visst antall plasser/parkeringsseksjon.

Kommunen er byggherre for:

- c) Et separat bygg som består av konferansesenter og kino der kommunen skal eie bygget og delvis leie ut eller overdra konferansesenteret til drifter av hotell. Det forutsettes her vederlag til markedspris.

Merverdiavgift

Kommunen forholder seg til lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) og lov om merverdiavgift. Dette er et stort og avansert fagfelt. I kulturhusutredningen er det gjort en foreløpig vurdering rundt momsproblematikken rundt de ulike modellene knyttet til eie/leie av fasilitetene rundt kino og flerbrukssal.

Alt heleid av kommunen

Ved rehabilitering av rådhuseteateret vil begge lovverkene komme til anvendelse, slik som det gjør i dag, ved en 29% lov om merverdiavgift og resterende momskompensasjonsloven på 71% (basert på dagens anvendelse av lokalene). Denne fordelingen kan endre seg i forhold hvordan bruken blir av den rehabiliterte delen.

Ved oppføring av kinosalen vil lov om merverdiavgift være 100% iht at det er kommersiell

virksomhet.

I forhold til flerbrukssalen og kommunen leier ut salen i sin helhet til næringsdrivende, vil dette omfattes av vanlig merverdiavgiftslov etter reglene for frivillig registrering. Hvis deler av den leies ut, lånes ut, og dels noe egenbruk, vil det det skje en forholdsmessig fordeling mellom de to momslovverkene basert på faktisk bruk.

Kommunen som eier og delvis leier ut flerbrukssalen 50% til hotellet

Ved delvis utleie av flerbrukssalen 50% til hotellet vil kommunen antageligvis henføre mesteparten av momsen til vanlig lov om merverdiavgift. Her kommer det an på andelen som ytterligere blir utleid kontra eventuelt utlån av flerbrukssalen som vil kunne gå under momskompensasjonsreglene. I hovedsak vil det være naturlig å tenke tilnærmet i sin helhet vanlig fradrag for merverdiavgift.

Kommunen som eier (byggherre) men salg av flerbrukssal

Hvis kommunen bygger flerbrukssal vil det være flere ulike forhold som må vurderes. Kinosalen vil gi rett til fradrag på inngående mva for kinodelen. Men delen som omhandler flerbrukssal vil det måtte vurderes flere alternativer. Hvis kommunen eier den selv og leier ut til hotellet vil kommunen kunne frivillig registrere seg etter mva-loven § 2-3, som gjøres gjeldene for oppføring for utleie til avgiftspliktig virksomhet.

Dersom kommunen ønsker å selge flerbrukssalen, vil dette ikke kunne gi fradrag for inngående mva. Man kan se for seg 3 ulike scenarioer:

1. Dersom kjøpekontrakt foreligger på forhånd vil det ikke være innenfor ordningen om frivillig registrering og fradrag for moms. Ergo en økt kostnad på oppføring av flerbrukssalen med 25%.
2. Hvis seksjonering kan skje før bygging, men etter at rammetillatelse er gitt, jf. eierseksjonsloven §8. vil mva-spørsmålet her kunne løses ved at både kommunen og eier av flerbrukssalen er byggherre for hver sin seksjon, og at det inngås egne entreprisekontrakter for henholdsvis flerbrukssalen og kinosalen, med avtalt fordeling og fakturering til hhv. kommunen og eier av flerbrukssalen. (Dette endrer ikke på konklusjonene i forhold til anskaffelsesregelverket.)
3. Hvis kommunen bygger flerbrukssalen og selger etter det er oppført. Da er man også her utenfor ordningen med frivillig registrering etter mva-loven § 2-3 – heller ikke er her det inngått leiekontrakt for utleie til avgiftspliktig virksomhet. Men der kjøper selv skal drive avgiftspliktig virksomhet kan kjøper etter justeringsregler i mvaloven § 9-1, § 9-2 og § 9-3 få rett til å justere inngående mva for resterende del av justeringsperioden på 10 år. Justeringsbeløpet tas årlig med for 6.termin i skattemelding til kjøper, med krav om tilbakebetaling for årlig justert mva.

Foreløpig oppsummering flerbrukssal:

Det vil være hensiktsmessig at kommunen eier bygget selv og leier ut flerbrukssal. Det vil sikre fradrag i merverdiavgift. I tillegg vil kommunen ha lavere finansutgifter som også taler for å eie og leie ut, kontra å selge og leie tilbake igjen. Utleieavtalen bør minimum ha en løpetid på 10 år av hensyn til justeringsperioden på 10 år. Videre bør også innarbeides i avtalen økonomisk kompensasjon til eier dersom leietakers bruk av lokalene utløser krav om tilbakebetaling av inngående merverdiavgift som følger av endret bruk i justeringsperioden.

Vurdering

Rådmannen synes det er meget positivt at utbyggere ser et potensiale for å bygge et byhotell 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 vil bidra til å skape et mer levende bysentrum.

Etablering av et hotell med kino- og 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.

Kommunestyret fattet i juni fjor et vedtak om at kan igangsettes en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i Byparken. Et eventuelt vedtak om faktisk realisering vil først komme når alle forhold rundt saken er belyst.

I saken som var til behandling i juni 2018 pekte rådmannen på at det ligger gode synergier i å etablere et hotell med tilhørende fasiliteter på den foreslåtte tomten som vil kunne gagne både kulturlivet, innbyggerne, næringslivet og potensielle hotell drivere. Samtidig så rådmannen at etablering av et hotell i Byparken utfordrer flere sentrale forhold, 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 saken er kompleks. Forholdet til Byparken blir en viktig bit av den kommende planprosessen og belyses ikke i denne saken.

Denne saken dreier seg om avklaringer på hvorvidt Kongsvinger kommune skal ha noen rolle i prosjektet knyttet til kino/konferansefasiliteter og parkeringsløsning. En prinsipiell politisk avklaring rundt dette vil være viktig for videre utvikling av prosjektet slik at man jobber innenfor det mulighetsrommet som kommunestyret ser på som interessant. Det er også en forutsetning i opsjonsavtalen fra i fjor høst at kommunens eventuelle rettigheter og bidrag i prosjektet skal avklares tidlig prosessen. Og kommunen trenger en prinsipiell avklaring rundt kommunens rolle i forhold til en søknad til fylkeskommunen.

Synergier og sambruk er viktige stikkord i denne saken. For å få en god diskusjon rundt dette er man avhengig av en tett og god dialog mellom kommunen, utbygger og en driver av fremtidig hotell. En avtale med en driver er ikke på plass enda, og følgelig er ikke disse samhandlingsprosessene igangsatt. Rådmannen legger derfor til grunn at de anbefalinger som legges fram i denne saken skal være innspill til videre prosess, men at man må komme tilbake til kommunestyret med valg av løsninger når man har kommet lenger i dialogen med både utbyggerne og en fremtidig driver.

Det er allikevel behov for å gi noen signaler knyttet til videre arbeid av hensyn til videre utvikling av prosjektet. Rådmannen har med bakgrunn de utredninger som følger saken gjort en vurdering av hva som bør legges til grunn for videre prosjektutvikling. Rådmannen minner om at kommunestyret i denne fasen ikke inviteres til å fatte bindende beslutning verken om løsninger eller økonomi/finansiering. Beslutninger knyttet til økonomi krever at man har kommet lenger i prosessen, og må også skje som en integrert del av kommunens kommende økonomiplanprosesser.

Vurderinger knyttet til fremtidige kulturhusfasiliteter

I skissen fra utbyggerne er det skissert en løsning med konferansesal/flerbrukssal og to kinosaler på henholdsvis 100 og 85 plasser. Rådmannen mener utredningen som er gjort på

Kulturhusdelen på en god måte får fram de synergier som kan ligge i det foreslåtte prosjektet. Det å frigjøre Rådhus-Teatret og bygge en ny flersals kinoløsning vil styrke det lokale kulturlivet og danne grunnlag for et fremtidsrettet kinosenter i Kongsvinger. Både kinoarealene og Rådhus-Teatret vil også kunne brukes i tilknytning til hotellets kurs og konferanser. Utredningen underbygger også at det ligger gode synergier knyttet til en konferansesal mellom hotellets, kommunens - og kulturlivets behov. Utredningen peker på at et kinosenter ikke trenger å ligge fysisk inntil Rådhus-Teatret, men at det av hensyn til synergier knyttet til bruk av personell vil være en fordel om det ligger i nærheten.

Med en ny flersalskino og ny konferansesal vil Kulturkvartalet få følgende tilbud:

- Rådhus-Teatret med arrangementer og opplevelser
- Flersals kino med konferanse og arrangementsmuligheter
- Flerbrukssal/konferansesal
- Kroa med flerbruksmuligheter, utstilling, møter etc
- Bibliotek
- Scene U
- Fritidsklubb
- Frivilligsentralen
- Byscene

Samlet sett ser rådmannen at de nye fasilitetene vil bidra til å stryke et regionalt Kulturhus innenfor et Kulturkvartal.

Som omtalt nedenfor står kommunen foran store økonomiske utfordringer framover, og en endelig vurdering av hva Kongsvinger kommune kan prioritere av investeringer i et Kulturkvartal må sees i lys av den merutgiften dette blir for Kongsvinger kommune og i lys av de samlede økonomiske prioriteringer. For å få en god helhetlig vurdering må dette derfor løftes inn i kommende økonomiplanprosesser.

For å berede grunnen for diskusjoner i økonomiplan ser rådmannen behov for å jobbe videre med en kvalitetssikring av både investeringsrammer og driftssiden. Dette vil kreve en videre utvikling av prosjektet og en dialog mot utbygger og driver av hotellet.

Med basis i den kulturhusutredningen som er gjort mener rådmannen at følgende forutsetninger til grunn for videre prosjektutvikling:

- Vurdere en løsning med en firesals kinoløsning som kan ligge uavhengig, men nært Rådhus-teatret. Antall kinosaler må vurderes i forhold til hotellets behov og i lys av kommunens økonomiske handlingsrom. Selv om et slikt kinosenter kan ligge uavhengig av Rådhus-Teatret må det sees på om det er mulig å hente ut synergier med de investeringer som allerede er gjort i Rådhus-Teatret knyttet til kiosk og toaletter.
- Videreutvikle løsningen med en oppgradering av Rådhus-Teatret slik at det tilrettelegges for kulturlivets behov. Synergier opp mot hotellets behov må klarlegges.
- Videreutvikle løsningen med en konferansesal/flersalsløsning som kan dra nytte av synergier mellom hotellets, kommunes og kulturlivets behov. Hotellets bruk av en slik flerbrukssal må klarlegges.

Vurderinger knyttet til framtidig offentlig parkeringsbehov

Når det gjelder parkeringsproblematikken og behov for offentlige parkeringsplasser anbefaler rådmannen at det ikke jobbes videre med en modell der kommunen skal leie eller eie offentlige parkeringsplasser i kjelleren av hotellet. Det å eie parkeringsplasser i kjelleren vil være krevende i forhold til at man da må skille byggeriet i to separate entrepriser/bygge- og anleggskontrakter. Det sanses som lite realistisk. Rådmannen støtter også vurderinger om at det å leie offentlige parkeringsplasser i kjelleren av hotellet ikke vil bli opplevd som så tilgjengelig sammenlignet med et offentlig tilbud etablert uavhengig av et privat hotell.

Rådmannen anbefaler derfor å se om det kan finnes andre steder å tilrettelegge for offentlig parkering i nærområdet som kan dekke behov knyttet til flere funksjoner, inkludert hotellets behov. Rådmannen ser på forslaget om en mulig bygarasje under parkbeltet mellom biblioteket og rådhuset som en interessant idé å jobbe videre. En offentlig bygarasje her vil ligge sentralt til i forhold til å kunne dekke både kulturhusfunksjoner, rådhuset, hotellet, svømmehallen, høyskolen, biblioteket og andre offentlige tilbud i nærområdet. En slik bygarasje kan ha store synergier i seg som er verdt å se nærmere på.

Utfordringen med en slik løsning er hvorvidt et slikt tilbud kan la seg betjene når man ser på den samlede parkeringssituasjonen i Kongsvinger sentrum. I sentrum er det pr i dag mange parkeringsplasser og relativt lave priser. Dette vil påvirke bruken av en slik bygarasje og inntekspotensialet. Ser man fram i tid kan det imidlertid være grunn til å forvente at mange av de overflateparkeringsplassene som i dag eksisterer blir bygd ned, noe som vil kunne øke bruken av et slikt parkeringstilbud.

Et sentralt spørsmålet er når tiden vil være moden for at kommunen skal gå inn å ta ansvar for å få til et samlet parkeringstilbud som kan dekke flere funksjoner. Det kan være at man her skal ligge i forkant for å tilrettelegge for framtidig sentrumsutvikling. Det som gjør det ekstra interessant å se på dette nå er at her har man kanskje muligheter til å hente ut synergier i forhold til bygging av et hotell. Kongsvinger sentrumshotell har signalisert at ideen med bygarasjen kan være interessant å følge videre. Da kan det kanskje bli aktuelt at en privat aktør dekker deler av investeringen – enten i form av frikjøpsordning eller en annen form for avtale. I tillegg vil hotellets gjester være en brukergruppe som er villig til å betale for parkering. Dette vil kunne bidra positivt til inntektssiden av et parkeringshus.

Rådmannen anbefaler derfor at det jobbes videre med ideen om en bygarasje som en del av den videre prosjektutviklingen. Det bør sees på både størrelse og utforming og inntektssiden. Det må også igangsettes en prosess mot Hedmark fylkeskommune for å se om det er mulig å utløse ytterligere synergier med eksisterende parkeringskapasitet under Sentrum videregående skole.

Vurderinger knyttet til om kommunen skal eie, leie fasiliteter i prosjektet

Når det gjelder hvorvidt kommunen skal inn å eie eller leie fasiliteter som etableres som en del av det foreslåtte hotellprosjektet velger rådmannen å lytte til den juridiske anbefalingen.

Rådmannen anbefaler derfor at det i videre prosjektutvikling legges til grunn at opsjonshaver er byggherre for et bygg som består av hotell og evt parkeringskjeller uten at kommunen skal leie/eie parkeringsplasser.

Når det gjelder konferansesenteret og kinosenteret kan det være en modell at opsjonshaver bygger dette for så å leie ut til kommunen. Så lenge sentrale deler av bygget vil være tilpasset offentlig bruk vil en kommunal leie forutsette at kontrakt om leie inkludert

oppføring må følge anskaffelsesregelverket og legges ut på anbud.

Rådmannen anbefaler i stedet at det jobbes videre med en modell der det legges til grunn at kommunen er byggherre for et separat bygg som består av konferansesenter og kinosenteret. Det bør sees nærmere på en modell der kommunen blir fremtidig eier av kinosenteret, men at konferansedelen enten leies ut eller overdras til hotellet. Det forutsettes her vederlag til markedspris. Konsekvenser av de ulike modellene knyttet til merverdiavgifts-kompensasjonsloven og lov om merverdiavgift må vurderes nærmere før modell fastsettes.

Rådmannen minner om punkt 5 i opsjonsavtalen som sier at dersom kommunen skal erverve/bygge/eie arealer innenfor den tomten det er skrevet opsjonsavtale på så skal kommunen dekke både reguleringskostnader og utviklingskostnader for den deler man selv utvikler. Rådmannen forutsetter at man her finner fram til en fornuftig kostnads- og arbeidsdeling mot hotelldelen av prosjektet.

Vurderinger knyttet til økonomi

Rådmannen ser at de muligheten som ligger i både kulturhusdelen og fremtidig bygarasje kan bidra til å utvikle et vitalt Kulturkvartal med store synergier som samtidig tilrettelegger for et byhotell.

Utfordringen framover vil være knyttet til kommunens handlingsrom med tanke på framtidige finansieringer og kommunale låneopptak. Dette gjelder både kulturhusfasiliteter, parkeringshus og oppgradering av teknisk infrastruktur i kvartalet.

Kommunen har for 2019 et prognosert merforbruk i forhold til budsjett. Dette er en utfordring som man delvis vil ta med seg inn i neste års budsjett. Kommunen har i nåværende vedtatte økonomiplan lagt opp til store låneopptak på over 474 [mill.kr](#), inkludert rehabilitering av Rådhus-Teateret med 24 mill.kr. Et låneopptak på 474 mill kr på formåls gjeld vil kunne utgjøre en belastning i planperioden på driften på anslåtte 37 [mill.kr](#), som skal finansieres av rammetilskudd.

Skal kommunen øke lånebehovet for å finansiere ytterligere investeringer i kinosenter, flerbrukssal, parkeringshus og teknisk infrastruktur vil dette øke belastningen ytterligere.

Samtidig ligger det et potensiale knyttet til driftsinntekter i et fremtidig kinosenter og flerbrukssal som rådmannen mener det er interessant å vurdere nærmere for å se om dette kan bidra til å dekke mye av investeringen. Kulturhusutredningen har med basis i inntjeningene andre steder i Norge samt muligheter tilskudds muligheter vist til positive tall i så måte. Det ligger også et inntekstpotensiale knyttet til en parkeringsløsning som det også er interessant å se nærmere på.

Rådmannen anbefaler derfor at det jobbes videre med å utvikle prosjektet innenfor de rammer som er trukket opp i denne saken. Når prosjektet er bearbeidet vil en ha et bedre grunnlag for en kvalitetssikring av økonomien som kan spilles inn i en økonomiplandiskusjon. Det vil være behov for en kvalitetssikring av økonomien rundt både kinosenter, flerbrukssal, oppgradering av Rådhus-Teatret, parkeringsløsning og teknisk infrastruktur, der både investeringer og driftssiden vurderes. Dette vil også kreve dialog og prosesser mot utbygger og driver av hotellet.

Rådmannen vil understreke at kommunens økonomiske utfordringene framover er store, og intensjonen rundt en slik dialog må derfor være at utbygger av hotell må ta sin andel av

kostnader til bygg, parkering og teknisk infrastruktur.

Medbestemmelse:

Saken er ikke drøftet med hovedtillitsvalgte.

Konklusjon og oppsummering:

Kommunestyret fattet i juni fjor et vedtak om at kan igangsettes en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i Byparken. Et eventuelt vedtak om faktisk realisering vil først komme når alle forhold rundt saken er belyst. Denne saken handler derfor ikke om forholdet til Byparken, som vil bli en del av selve planprosessen.

Denne saken dreier seg om avklaringer på hvorvidt Kongsvinger kommune skal ha noen rolle i prosjektet knyttet til kino/konferansefasiliteter og parkeringsløsning. En prinsipiell politisk avklaring rundt dette vil være viktig for videre utvikling av prosjektet slik at man jobber innenfor det mulighetsrommet som kommunestyret ser på som interessant. Det er også en forutsetning i opsjonsavtalen fra i fjor høst at kommunens eventuelle rettigheter og bidrag i prosjektet skal avklares tidlig prosessen. Og kommunen trenger en prinsipiell avklaring rundt kommunens rolle i forhold til en søknad til fylkeskommunen.

Rådmannen har i saken kommet med noen anbefalinger om hvilke forutsetninger som skal legges til grunn for utvikling av et byhotell med tilhørende fasiliteter.