



NOTAT

Dato: 02-12-2021
Til: Kommunestyret
Fra: Rådmannen

Tilleggsnotat til sak 119/21 i formannskapet 1. desember 2021

Under formannskapets behandling av sak 119/21 Kommunes rolle knyttet til kulturfasiliteter i Kulturkvartalet kom det opp to spørsmål som ble lovet svart ut i et tilleggsnotat.

Spørsmål 1

Spørsmålet dreide seg om krav til å utrede alternativ lokalisering av et byhotell.

Rådmannens svar på spørsmål 1:

Utredning av alternativ lokalisering har vært oppe i tidligere politiske saker, både i oppstarts saken til reguleringsplanen PL-sak 038/19 og i saken rundt innbyggerinitiativ KS-sak 53/21. Det er ikke tilkommet noe nytt i denne saken, så de vurderinger som er gjort tidligere er også det som ligger til grunn for rådmannens notat nå.

KU-forskriften § 19 sier noe om hva som ligger i krav til alternativer. Veilederen utdyper dette (s. 24):

I KU-forskriften § 19 siste ledd heter det: «Konsekvensutredningen skal også redegjøre for de alternativer til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstiller har vurdert, og, dersom ansvarlig myndighet krever dette, en utredning av relevante og realistiske alternativer.» Det er altså et krav at det i konsekvensutredningen skal redegjøres for de alternativene som forslagsstiller har vurdert for å løse og ivareta det konkrete planproblemet eller tiltaket. Forskriften stiller imidlertid ikke krav om at alternativer i betydning alternative planforslag eller alternative løsninger, alltid skal utredes fullt ut. Det vil være ansvarlig myndighet som i innledende fase av planleggingen, for eksempel ved fastsetting av planprogrammet, tar stilling til om det foreligger relevante og realistiske alternativer som skal konsekvensutredes fullt ut.

Oppstartsaken i Planutvalget tok stilling til at det skal foreligge en konsekvensutredning (KU), men det er ikke stilt krav til planprogram med politisk fastsatte utredningstemaer. I FS-sak 080/18 og i PL-sak 038/19, oppstarts saken til reguleringsplanen, er det imidlertid pekt på hvilke sentrale forhold som må avklares som en del av reguleringsplanarbeidet.

Det er kommunen som planmyndighet som avgjør hva som skal utredes av alternativer ut fra hvilke

som er relevante og realistiske. I oppstartsaken er det ikke satt noe krav om å vurdere alternative lokaliseringer ut over arealet avsatt i arealdelen, men det er beskrevet at det i planbeskrivelsen må redegjøres for hvilke andre alternativer som er vurdert og hvorfor de er lagt bort. Dette henger sammen med at tiltakshaverne har vært tydelige på at de med bakgrunn i de vurderinger de har gjort anser at den foreslåtte plasseringen er den eneste aktuelle for å lykkes med konseptet de ønsker å utvikle. Andre lokaliseringer er vurdert av tiltakshaverne men forkastet. Det ble på bakgrunn av dette vurdert at en alternativ plassering derfor ikke er relevant å vurdere i denne sammenheng.

De alternativene som vurderes i konsekvensutredningen som følger reguleringsplanen er derfor hotell ut mot Storgata og kino/kulturfasiliteter langs Teatergata samt 0-alternativet. Det er i forbindelse med reguleringsplanen stilt krav om at det skal vurderes alternativer innenfor arealet avsatt i arealdelen både når det gjelder plassering, utforming og høyder. Dette er nedfelt i «Notat om planleggingsprosess». 0-alternativet vil være å opprettholde dagens situasjon. Gjeldende reguleringsplan for 0405 Rådhuskvartalet – Sentrum videregående skole, vedtatt 25.01.2007 åpner for bygging i parken mot Markensvegen. Selv om det i dag virker lite aktuelt å bygge ut området ved Markensvegen, kan en langsiktig konsekvens av nullalternativet være utbygging av dette arealet.

Spørsmål 2

Spørsmålet dreide seg om krav til utlysning i forkant av en inngåelse av opsjonsavtale.

Rådmannens svar på spørsmål 2:

En opsjonsavtale er en privatrettslig avtale mellom to parter. En opsjon er en rett eller en mulighet til å kjøpe, for eksempel, en eiendom eller aksjer. En opsjonsavtale er derfor en avtale som gir rett eller mulighet til å kjøpe. Opsjonsavtalen gir ingen plikt til å kjøpe, og er således ingen bindende kjøpsavtale.

Opsjonsavtaler kan brukes i tilfeller hvor nærmere gitte betingelser ikke er avklart og det dermed ikke er grunnlag for å avtale et kjøp med en gang.

Kongsvinger kommune, som grunneier, har inngått flere slike avtaler, deriblant for et mulig hotell i byparken. I formannskapetets møte 01.12.21 ble det behandlet to andre opsjonsavtaler, en for Holtlia/Puttara og en for Holt. Disse opsjonsavtalene er tilsvarende avtaler som den som er inngått i Byparken, en avtale som gir en mulighet for kjøp på visse betingelser.

Det er ingen krav til utlysning, kunngjøring eller høring av opsjonsavtaler.

Kommunen inngår derimot andre typer avtaler hvor det er krav til kunngjøring og offentlig ettersyn. Etter plan- og bygningsloven kan kommunen inngå utbyggingsavtaler med private utbyggere/grunneiere. Før kommunen kan inngå disse avtalene må oppstart av arbeidet kunngjøres og forslaget til utbyggingsavtale må legges ut til offentlig ettersyn. Tilsvarende krav gjelder som nevnt ikke opsjonsavtaler.