

## **Klage på reguleringsplanvedtaket i KS-sak 047/23: Hotell og kulturfasiliteter i byparken**

Vi viser til kommunestyrets vedtak av 15. juni 2023 i KS-sak 047/23 om reguleringsplan for hotell og kulturfasiliteter i byparken (planid 201903). Klagen vår av 11. august 2023 var rettidig. I denne versjonen er korrekturfeil rettet, teksten språkvasket, kapitlene nummert og våre standpunkt bedre underbygget. Vi vil fortsatt sende inn en utdypende klage i løpet av relativt kort tid.

### **1. Konklusjon**

Konklusjonen vår er at reguleringsplanvedtaket er ugyldig.

### **2. Manglende innsyn / manglende saksdokumenter**

Vi har fortsatt ikke fått svar på klagen vår om manglende innsyn i dokumenter om salamanderne i byparken, jf. høringsuttalelsen vår av 20. februar 2023 (korrigert 21. februar 2023).

Vi har ikke mottatt lovpålagt skriftlig avslag på telefonisk innsynsbegjæring i februar/mars 2023 angående opplysninger om salamandere i kommunen. Arkivet klarte ikke å finne slike dokumenter i løpet av telefonsamtalen. Men det er likevel grunn til å tro at kommunen har dokumenter om salamandere i eller utenfor byparken. Dette er en klage på manglende innsyn.

Vi oppfatter det som det har vært en rekke møter mellom kommunen og hotellselskapet og eventuelt også andre juridiske eller fysiske personer i denne saken. Kommunen skal ha ført notater fra slike møter og ditto telefonsamtaler, SMS-er og annen elektronisk kommunikasjon, jevnfør forvaltningsloven § 11 d. Hvis det finnes slike saksdokumenter som ikke inngikk i dokumentene lagt ut møteportalen tilknytning til KS-møtet 15. juni, ønsker vi innsyn i dem.

Vi begjærer innsyn i dokumentene knyttet til kostnadsøkninger som er relevante for kinosenteret, jevnfør nedenfor.

### **3. Utredningsplikten: Konsekvensutredningsforskriften**

Tiltaket er omfattet av en omfattende utredningsplikt, inklusiv forskriften om konsekvensutredning (2017), § 6 og vedlegg I, punkt 24. Utbyggingen må vurderes opp mot konsekvenser omtalt i forskriftens § 10 «om en plan eller et tiltak kan få vesentlig virkning for miljø eller samfunn». Særlig bokstav b) i denne bestemmelsen er av sentral betydning. Her vises det til at byparken har blitt verddivurdert i forbindelse med kartlegging av **friluftsområder** og fått verdi A «svært viktig».

### **4. Utredningsplikten: Alternative lokaliseringer og utforminger**

Fordi tiltaket er omfattet av konsekvensutredningsforskriften, stilles det krav til utredning av alternativer. At man ikke bygger ut, kan representere et slikt alternativ – det såkalte

**nullalternativet.**<sup>1</sup> Konsekvensene av dette skal også utredes. Vi er i tvil om utredning av dette alternativet fyller kravene som forskriften stiller. Vi mener det er grunn til å avklare dette, da etableringen av hotell og kino- og kultursenter får stor betydning for byen, innbyggerne og salamanderne med mer.

Det vi er mest opptatt av, er om kravet til utredning av alternativ lokaliserings er tilstrekkelig utredet, jevnfør konsekvensutredningsforskriften og forarbeidene. Vi savner utredning av alternative plasseringer av hotellet i byparken og mellom rådhuset og biblioteket osv. Også alternative plasseringer av kino- og kulturbygget vil være omfattet av utredningsplikten, jevnfør nedenfor om økonomiske konsekvenser for kommunen. Dessuten kan alternativer med **lavere bygningshøyde** være omfattet av utredningsplikten.

Ulykkesrisikoen for syklister og forgjengere skal ikke øke på grunn av tiltaket. Vi anfører at en **kulvert** for turistbusser, varelevering og personbiler til hotellet, for eksempel vestover under Storgata, og en kulvert fra Storgata til parkeringsplassen ved rådhuset også skal utredes.

### **5. Utredningsplikten: Planfaglig skjønn og mindre gunstige alternativer**

Statsforvalteren i Oslo og Viken kjente den 24. mars 2022 Oslo kommunes vedtak om reguleringsplan for Brynsbakken ugyldig fordi et fordyrende miljølokk ikke var blitt utredet.<sup>2</sup> Tilsvarende kan også gjelde for alternativer som er mindre gunstige for tiltakshaver i herværende sak. Bakgrunnen var at Oslo kommune ikke hadde utøvd tilstrekkelig selvstendig planfaglig skjønn, men basert seg på forslagstillerens skjønn. Tilsvarende er tilfelle i denne saken om byparken.

**vedlegg 1:** Statsforvalteren i Oslo og Viken sitt vedtak av 24. mars 2022

### **6. Plasseringen påvirker ikke hotellets lønnsomhet (tomteprisen reduseres)**

Det er blitt hevdet at en annen plassering enn den vedtatte – vest i byparken og inntil Storgata –, vil føre til mindre inntekter for hotellet.<sup>3</sup> Hotellselskapet eier ikke tomten, den er det kommunen som eier, og tomteprisen var ikke fastsatt da kommestyret fattet sitt reguleringsplanvedtak. Hvis den vedtatte plasseringen gir høyere inntekter for hotellet, vil det rimeligvis også gi seg utslag i høyere markedspris for tomten, sammenlignet med alternative plasseringer.<sup>4</sup> **Det vil si at det er kommunen som vil tjene på den vedtatte plasseringen, ikke hotellet.** Derfor gir ikke den vedtatte plasseringen økt økonomisk verdi for hotellet som har fremmet reguleringsplanen. At den vedtatte plasseringen påstås å være gunstig for hotellet, er derfor ingen reell fordel.

---

<sup>1</sup> Det er på det rene at ingen utbygging i det hele tatt i byparken, er et **nullalternativ**. En opprusting av dagens bypark kan kalles for **null-pluss-alternativet**. Men det var tidligere vedtatt en reguleringsplan som tillater utbygging på nordvestsiden av byparken. Vi finner det ikke naturlig å kalle utbygging i samsvar med den reguleringsplanen for nullalternativet, også fordi kommunen kan gjøre en del endringer i en vedtatt reguleringsplan uten å bli erstatningsansvarlig. Utredning av utbygging i samsvar med den tidligere vedtatte reguleringsplanen kan for eksempel kalles for **nordvestalternativet**.

<sup>2</sup> Saken, med saksnummer 2021/16564, dreide seg om å legge om eksisterende jernbanespor og øke antall spor i Brynsbakken, rett øst for Oslo S.

<sup>3</sup> Vi benytter «hotell» og «hotellselskap» og et eventuelt selskap som skal drive hotellet, i betydningen «tiltakshaver», som trolig er den betegnelsen som foretrekkes. Vi kan ikke huske å ha sett noen kalkyler i saksdokumentene som viser dette (nå har vi dessverre ikke tid til å sjekke alle saksdokumentene). I så fall har påstanden mer karakter av synsing enn forsvarlig saksbehandling.

<sup>4</sup> Det finnes en avtale mellom kommunen og hotellselskapet om at tomten skal selges til markedspris, og at prisen skal fastsettes ved hjelp av profesjonelle med kunnskap om det lokale eiendomsmarkedet.

## **7. Kommunaløkonomiske konsekvenser (kinosenteret, plassering av hotellet)**

De kommunale kostnadsanslagene er ikke alltid gode. Ombyggingen av Holttunet til sykehjemsplasser vil nå koste 40 millioner kroner istedenfor 15 millioner kroner: **økning på 167 prosent**. Og kostnadene for det kommunale stupetårnet på Hamar endte på 23,5 millioner kroner istedenfor på 1,5 millioner kroner: **økning på 1467 prosent**. Det er i saksdokumentene opplyst at det vedtatte alternativet med 3 kinosaler vil koste kommunen 63 millioner kroner. Vi forutsetter en **ekstern kvalitetssikring** av dette kostnadsanslaget i forbindelse med klagebehandlingen, jevnfør forvaltningsloven § 34 annet ledd.

I saken om Holttunet er det mulig at kommunens administrasjon ikke har opplyst politikerne om kostnadsøkningen tilstrekkelig raskt. Vi har merket oss at kommunedirektøren fortsatt ikke har villet gi opplysninger om dette til offentligheten.<sup>5</sup> Noe lignende kan eventuelt ha skjedd i herværende sak (se ovenfor om innsyn).

Å bygge kinosenteret i tilknytning til høyskolesenteret slik at kinosalene kan brukes som forelesningssaler på dagtid, gir synergieffekter og åpner for finansiering fra staten ved Kunnskapsdepartementet, nabokommunene og stiftelser.<sup>6</sup> Dette kan redusere kommunens utgifter til kinosenteret med flere titalls millioner kroner. Også flerbrukssalen kan bygges ved høyskolesenteret og brukes til forelesninger og til andre høyskolerelaterte aktiviteter på dagtid.

Tomta i byparken vil ikke bli solgt til høystbydende. Det innebærer et potensial for tap for kommunen. Det er i seg selv tvilsomt, men i det minste burde det ha vært oppgitt i saksframlegget et anslag på hvor stort tapet kan bli.

## **8. Misvisende illustrasjon i saksframlegget**

I kommunedirektørens upaginerte saksframlegg inneholder en misvisende illustrasjon fordi hotellet er tegnet for lav, sammenlignet med andre bygg. Dette er en variant av feil faktum.

## **9. Habilitet**

De siste månedene har det framkommet at politikere med lang fartstid som heltidspolitikere enten ikke har forstått habilitetsreglene eller bryter dem med vilje. Slik kan det også være for kommunens fritidspolitikere. Vi mener at det som en del av klagebehandlingen bør foretas en profesjonell juridisk habilitetsvurdering både av kommunestyrerepresentantene som vedtok reguleringsplanen, og saksbehandlerne, jevnfør forvaltningsloven § 34 annet ledd.

## **10. Utsatt iverksetting**

Vi anmoder om at det påklagde reguleringsplanvedtaket ikke på noen måte, inklusiv salg av tomta i byparken til hotellselskapet, iverksettes før klagen vår (og de andre klagene) er endelig avgjort, jevnfør forvaltningsloven § 42. Grunnen er at bygging av hotell og kulturfasiliteter i byparken er irreversible inngrep.

Vennlig hilsen  
Naturvernforbundet i Glåmdal  
Kim Aastangen, leder

---

<sup>5</sup> Se artikkelen «Hemmeligholder når han ble kjent med situasjonen rundt Holttunet» i nettavisa Mitt Kongsvinger, 29. juni 2023, klokka 06.33: <https://www.mittkongsvinger.no/hemmeligholder-nar-han-ble-kjent-med-situasjonen-rundt-holttunet/931440>

<sup>6</sup> Høyskolesenteret kan etter utbygging bli universitet. Antallet kombinerte forelesnings- og kinosaler kan bli langt flere enn de 3 som planlegges i byparken. Dermed kan kinotilbudet bli mye bredere og bedre.