

Kongsvinger kommune

TILLEGG TIL: 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 (plan-id 201903, arkivsaks-id 19/2444). Klagen vår av 11. august 2023 var rettidig. En korrigerert versjon ble innsendt 13. august 2023. Den 17. august 2023 oversendte kommunen oss blant annet interne saksdokumenter som vi ikke hadde fått tidligere.¹ I dette brevet fremmer vi ytterligere merknader i klagesaken.

1. TILLEGG: Konklusjon

Anførslene nedenfor styrker konklusjonen om at vedtaket er ugyldig og skal oppheves.

2. TILLEGG: Manglende innsyn / manglende saksdokumenter

Vi ønsker innsyn hvilke personer det siktes til i følgende sitat: «I forrige kommunestyreperiode ble noen private aktører utfordret av politisk og administrativ ledelse på å se nærmere på muligheten for å realisere et sentrumshotell i Kongsvinger».² (fra side 2 i Kongsvinger kommune (2023): Kulturkvartalet i Kongsvinger. Kino- og kultursenter. Mai 2023). I tillegg ønsker vi innsyn i relevante opplysninger for å kunne vurdere disse personenes habilitet i herværende sak.

Vi gjør oppmerksom på at vedleggene til høringsuttalelsen, som hadde utsatt frist, vår av 20. februar 2023 (korrigert 21. februar 2021), først ble sendt inn til kommunen 23. mai 2023. Da trenger neppe kommunen å kommentere disse vedleggene. Men de er registrert på saken (19/244), men synes likevel ikke oversendt til kommunestyrerepresentantene, jevnfør av vi ikke finner dem blant dokumentene i kommunens møteportal på internett (møtedato 15. juni 2023, KS-sak 047/23). Heller ikke de 3 interne dokumentene vi fikk innsyn i fra kommunen 17. august 2023 er registrert i møteportalen knyttet til dette kommunestyremøtet.

3. TILLEGG: Utredningsplikten: Konsekvensutredningsforskriften

Det er flere paragrafer i konsekvensutredningsutskriften som kan være brutt i denne saken: §§ 14, 16, 17, 19–23.

Useriøst av hotellselskapet å ignorere fredede salamandere

I forbindelse med starten av planarbeidet med konsekvensutredning var det en høringsrunde (KS-sak 060/18). Link Arkitektur har utarbeidet dokumentet «Merknader ved varsel om oppstart», datert 2. januar 2020 som inneholder sammendrag av høringsvarene og merknader fra hotellselskapet. Både Storgata 9 Borrettslag (KOBBL-blokka) og John Fulland tar opp hensynet til salamanderne i byparken, men hotellselskapet ignorerer salamanderne totalt i sine

¹ Referanse 23/21953/PLANID-201903, PLANNAVN-Kongsvinger sentrumshotell, PLANTYPE-35, GBR-73/365, K2-L12.

² Jevnfør side 2 i Kongsvinger kommune (2023): Kulturkvartalet i Kongsvinger. Kino- og kultursenter. Mai 2023.

merknader. En rimelig tolkning av dette er at hotellselskapet ikke ønsker å ta hensyn til de fredede salamanderne. Det er en fullstendig uakseptabel holdning. Hvorvidt dette vil ende med miljøkriminalitet er et åpent spørsmål, men hotellselskapet gir et klart useriøst inntrykk så langt.

Det er også illevarslende at ingen av de offentlige høringsinstansene tar opp hensynet til salamanderne i byparken. Dette tyder på at hensynet til salamanderne ikke var adekvat framstilt i høringsdokumentene i 2019 (de dokumentene inngår ikke i de høringsdokumentene vi har mottatt fra kommunen i forbindelse med høringen nå i 2023). Dette kan være en feil.

Inadekvat konsekvensutredning om naturmangfold

Både naturmangfoldloven og viltloven gjelder for salamanderne, fuglene og annet liv i byparken.

Salamanderne

Det er flere observasjoner av salamandere i byparken. Dessverre står det ingen ting om byparkens salamandere i kommunedirektørens saksframlegg. Derimot har vi funnet en del informasjon om byparkens salamandere i avisartikler.³ Dessuten finner man utførlig generell informasjon om salamandere på Artsdatabankens nettsider.⁴

Salamanderne bruker dessuten ikke bare dammene i byparken, men beveger seg typisk flere hundre meter bort fra gytedammene.

Salamanderne er primært nattaktive. I dag er det neppe stort besøk av mennesker i byparken når det er mørkt. Med hotellgjester boende i byparken er det grunn til å tro at flere mennesker benytte de resterende delene av byparken når det er mørkt. Dette kan føre til stress og skade på salamanderne.

I byggeperioden kan det oppstå ekstra belastninger på salamanderne, sammenlignet normalt drift av hotellet. Salamanderne kan bli forstyrret av utspredningen av byggegropa og bygge- og gravearbeidene både under vinterdvalen og resten av året.

I saksdokumentet fra Link Arkitektur av 3. november 2022 er salamanderne omtalt i seksjon 5.3 og 6.3. Det er påfallende at det der hevdes å være «usikkerhet rundt salamanderne» (side 38) og at dammene er «et mulig leveområde for salamandere» (side 26). Det er ingen tvil om at det har vært salamandere i byparken tidligere. Det framgår også av saksdokumentet av 4. juni 2020 fra Link Arkitektur, hvor det på side 4 heter: «Det er registrert salamandere i dammene mot Markensvegen». Hvis vi hadde hatt mer tid, ville vi også kommentert den reviderte planbeskrivelsen angående salamandere.

³ Se blant annet: Hermansen, Kjell R. (2016): «Fredede amfibier lever farlig i byparken: – Vi lover å være forsiktede». Side 4–5 i *Glåmdalen*, 1. august 2016. Haugen, Jens (2018): «Vanskelige oppvekstforhold for byens salamandere: Tørre dammer truer salamanderne». Side 10–11 i *Glåmdalen*, 8. juni 2018.

⁴ Om storsalamander: <https://www.artsdatabanken.no/taxon/Triturus%20cristatus/1586> og om småsalamander: <https://artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/7789>

Det er oppsiktsvekkende at forekomsten av fredede dyr i byparken får en så lemfeldig behandling i denne saken. En konsekvensutredning må rimeligvis også omfatte konsekvensene for salamanderne i byparken.

Fugler

Link Arkitektur skriver først at **gråtrost** og **bjørkefink** er observert i byparken.⁵ Lengre ut i planbeskrivelsen skriver Link Arkitektur at «[...] Artsdatabanken viser tre observasjoner, herunder en sårbar art, [**g**]rønnfink [...]» [halvfet skrift tilføyd av oss].⁶ I Artdatabanken fant vi at 4 rødlistede fuglearter var blitt observert i byparken:

- **fiskemåke** (sårbar)
- **grønnfink** (sårbar)
- **tyrkerdue** (nær truet)
- **tårnseiler** (nær truet).⁷

Dessuten er 23 livskraftige fuglearter blitt observert, samt 2 arter som ikke er blitt vurdert fordi de er vanlige:

- grå fluesnapper (livskraftig) • skjære (livskraftig) • kråke (livskraftig) • pilfink (livskraftig) • svarttrost (livskraftig) • gråtrost (livskraftig) • spettmeis (livskraftig) • kjøttmeis (livskraftig) • blåmeis (livskraftig) • ringdue (livskraftig) • linerle (livskraftig) • kaie (livskraftig) • bokfink (livskraftig) • grønnsisik (livskraftig) • sidensvans (livskraftig) • dompap (livskraftig) • løvsanger (livskraftig) • flaggspett (livskraftig) • stjertmeis (livskraftig) • bjørkefink (livskraftig) • stokkand (livskraftig) • grankorsnebb (livskraftig) • rødstrupe (livskraftig) • klippedue (ikke vurdert) • bydue (ikke vurdert)

Sommerfugler

Neslesommerfugl (livskraftig)

Biller

Telmatophilus schoenherrii (livskraftig)

⁵ Se seksjon 5.3 på side 26 i planbeskrivelsen av 29. november 2022, ifølge side 2, men 3. november 2022, ifølge trykk nederst på alle sidene.

⁶ Se seksjon 7.3 på side 51 i samme planbeskrivelse.

⁷ Ved å gå inn på «Artskart» i menyen og trykke på to små grønne rundinger (henholdsvis 1 observasjon av 1 billeart og 2 observasjoner av 1 sommerfuglart) og en større rød runding (82 observasjoner av 25 fuglearter). Vi kjenner ikke til hva som skal til for at en observasjon blir registrert i Artsdatabanken, men noen må i det minste ha sendt inn opplysninger om observasjonene. Antall fugleindivider som har besøkt byparken i løpet av mange år, er med all sannsynlighet mye høyere enn 82. Antall arter kan også være høyere. Avlest 25. februar 2023 fra: [https://artskart.artsdatabanken.no/app/#map/333253,6676231/14.746029324503363/background/greyMap/filter/%7B%22IncludeSubTaxonIds%22%3Atrue%2C%22Found%22%3A%5B2%5D%2C%22NotRecovered%22%3A%5B2%5D%2C%22BoundingBox%22%3A%22POLYGON%20\(\(332556.1825990951%206675842.655457329%2C333950.05739125476%206675842.655457329%2C333950.05739125476%206676618.431925364%2C332556.1825990951%206676618.431925364%2C332556.1825990951%206675842.655457329\)\)%22%2C%22Style%22%3A1%7D](https://artskart.artsdatabanken.no/app/#map/333253,6676231/14.746029324503363/background/greyMap/filter/%7B%22IncludeSubTaxonIds%22%3Atrue%2C%22Found%22%3A%5B2%5D%2C%22NotRecovered%22%3A%5B2%5D%2C%22BoundingBox%22%3A%22POLYGON%20((332556.1825990951%206675842.655457329%2C333950.05739125476%206675842.655457329%2C333950.05739125476%206676618.431925364%2C332556.1825990951%206676618.431925364%2C332556.1825990951%206675842.655457329))%22%2C%22Style%22%3A1%7D)

Flaggermus

Flaggermus er flygende, nattaktive pattedyr som ekkolokaliserer sine byttedyr med hjelp av ultralyd.⁸ Vi har ikke funnet noen opplysninger om flaggermus i byparken, men det er ukjent om noen har forsøkt å kartlegge flaggermus i byparken.

Alkohol

Konsekvensene av alkoholbevilling er ikke utredet.

4. TILLEGG: Utredningsplikten: Alternative lokaliseringer og utforminger

Trafikksikkerhet, inkl. dødssonen

Både i Nasjonal transportplan 2022–2023 og kommunens Trafikksikkerhetsplan 2018–2021 inngår det en målsetting om null drepte og hardt skadde i trafikken. Hotell og kino- og kulturbygg i byparken vil øke sannsynligheten for ulykker. Et stort antall mennesker vil benytte disse tilbudene om kvelden når det er mørkt. Gatelyst hjelper, men de kan bli satt ut av funksjon på grunn av teknisk feil, eller fordi kommunen vil spare penger ved å slå av gatebelysningen (det er det flere kommuner som gjør).

Syklister, unødvendige dødsfall, og tunge kjøretøy

Det er meget bekymringsfullt at antallet syklister drept i trafikken, har doblet seg fra 2020 til 2022.⁹ Nullvekstmålet for personbiltrafikken vil øke antall syklister. Da blir det en stor utfordring å forhindre at antallet skadde og drepte syklister øker.

Syklister og andre trafikanter blir helt unødvendig drept i de store blindsonene/dødssonene til tunge kjøretøy fordi det finnes varslingsystemer og videokameraer som kan forhindre disse ulykkene, men som ikke er installert fordi det er dyrt, men frivillig.^{10, 11}

Deet er uansvarlig at hotellet skal basere seg på at turistbusser og lastebiler som leverer varer, skal stoppe i Storgata og deretter svinge ut i denne gata. Også innkjøringen i en parkerings-/stopplomme kan være livsfarlig. Den dødelige blindsonen er ikke bare et farlig for syklister, men også for mopedister, bilister og fotgjengere. Barn antas å ha enda mindre kunnskap om blindsonen enn voksne.

I reguleringsbestemmelsene åpnes det for å lage en forbindelse til parkeringsgarasjen ved biblioteket. Det burde ha blitt utredet å benytte en slik forbindelse for biltrafikk til og fra hotellet, ikke minst for varelevering med lastebiler og for hotellgjester som kommer i

⁸ Se for eksempel Frafjord, Karl (2020): «Ekkolokalisering hos flaggermus» i *Store norske leksikon* på snl.no. Sist oppdatert 23. april 2020. Hentet 25. februar 2023 fra http://snl.no/ekkolokalisering_hos_flaggermus

⁹ Se www.ssb.no og SSBs kildetabell 06752: Drepte og skadde i trafikkulykker, etter statistikkvariabel, skadegrad, trafikanthgruppe og år. I 2020, 2021 og 2022 ble hhv. 3, 4 og 6 syklister drept i trafikken. Det synes ikke å finnes offisiell statistikk over hvor mange er blitt drept i blindsonen, men det poengteres i avisene, som: Rias, Wasim (2019): «Småbarnsmor på sykkel omkom – lastebilsjåfør tiltalt for uaktsomt drap»: www.aftenposten.no. I den samme artikkelen står det også om to andre lastebilsjåførere som kort tid etter skulle få opp sine saker for Oslo tingrett – en hadde drept en mopedist og den andre hadde skadet en syklist alvorlig. Det synes som både mopedisten og syklisten hadde befunnet seg i de respektive lastebilenes blindsoner.

¹⁰ Her er en informasjonsvideo om blindsonen til store kjøretøy:
<https://www.youtube.com/watch?v=QXcc9a2hcQ0>

¹¹ Her er den følelsesladede filmtraileren for «Blindsonen». Selv om den ikke handler om blindsonen til tunge kjøretøy, skal det ikke mye fantasi til for å koble den til ulykker i blindsonen til tunge kjøretøy:
<https://www.youtube.com/watch?v=7WVNF1swqF0>

turistbuss eller lignende. Da unngå man de farlige situasjonene i Storgata og nærliggende gater som denne trafikken ellers ville ha forårsaket. Og man unngår ulykkene.

Det er grunn til å poengtere at Teatergata og kryssing av Storgata inngår i skoleveien for mange elever. Litt lengre øst ligger Kongsvinger ungdomsskole, Sentrum videregående skole og NTG. Sistnevnte driver både ungdomsskole og videregående skole. Mange elver benytter (skole)buss som setter av og plukker opp elevene i Storgata. Dessuten er det barneskoleelever som skal til og fra Langeland skole, jevnfør at denne skolekretsen omfatter boliger også øst for Storgata.

Vi stusser over at denne saken som øker sannsynligheten for trafikkulykker for tusenvis av mennesker, ikke er blitt behandlet av trafikksikkerhetsutvalget, men derimot av eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse. Dette er sikkert lovlig, men det kan eventuelt være i strid med kommunenes interne regler.

Barns rettigheter

Grunnloven § 104 handler om menneskerettigheter som gjelder spesielt for barn. At barnas skolevei blir mindre trafikksikker, er alvorlig. Det er ikke til barnas beste, hvilket er et grunnleggende hensyn. Videre har barn krav på å bli hørt, og deres synspunkter skal tillegges vekt. Det synes ikke å ha skjedd i herværende sak.

5. TILLEGG: Utredningsplikten: Planfaglig skjønn og alternativer

Kinosenteret

I klagen av 11. august 2023 (korrigert 13. august 2023) poengterte vi at det kunne bygges 3 kombinerte forelesnings- og kinosaler i forbindelse med en utvidelse av høyskolesenteret. Vi vil nå trekke fram muligheten for ytterligere besparelser. Ved høyskolesenteret er det allerede en forelesningssal som trolig også kan benyttes som kinosal om kveldene etter noen mindre tilpasninger, som utbytting av stolene. Videre er det i tilknytning til Kongsvinger ungdomsskole bygget en kultursal med 146 sitteplasser i amfi. Den benyttes enten ikke om kveldene eller lite om kveldene.¹²

Dette vil si at for å ha 3 kinosaler utenfor dagens Rådhus-Teater, trengs det muligens bare å bygges 1 ny kombinert forelesnings- og kinosal. Dette vil selvfølgelig redusere investeringskostnadene til langt under de 63 millionene som 3 kinosaler i et kinosenter i byparken vil koste. Videre kan bygging av 1 ny kombinert forelesnings- og kinosal i tilknytning til høyskolesenteret fortsatt få hel eller delvis ekstern finansiering fra staten, fylket, nabokommuner, stiftelser med flere.

Både alternativet beskrevet ovenfor, og alternativet med 3 kombinerte kino- og forelesningssaler er relevante og realistiske alternativ som burde ha blitt utredet tidligere.

¹² Jevnfør «enkelte faste øvinger for kulturlivet», ifølge side 8 i Kongsvinger kommune (2023): Kulturkvartalet i Kongsvinger. Kino- og kultursenter. Mai 2023.

En annen trafikkløsning som ikke er utredet, er å legge Storgata forbi hotellet og krysset med Teatergata under lokk. Storgata er fylkesvei, så i utgangspunktet vil det være fylket som skal dekke kostnadene.

En potensiell god løsning for varelevering, turistbiler og personbiler til og fra hotellet er å la disse kjøretøyene kjøre via garasjeanlegget knyttet til biblioteket (eller under jord i nærheten).

Salamanderhotell i byparken er ikke utredet. Men om det er tilstrekkelig vil videre utredning vise.

Et alternativ som ikke er utredet, er å la hotellet og kino- og kulturbygget bytte plass, i tillegg til diverse alternative plasseringer av begge byggene. Da blir det ikke et monsterhotell i byparken, men et to etasjers bygg istedenfor. Plassering av hotellet på nordsiden av byparken gjør det mulig å bygge hotellet lavere, men lengre. Hotellet (eller kino- og kultursenteret) kan også plasseres i Teatergata hvis kjørebanelen legges under.

Det står i saksdokumentene at toalett i hotellet vil bli offentlig tilgjengelig. Det er neppe alle som får kjennskap til det, eller som syns det er naturlig å benytte. Det bør derfor utredes alternativer med offentlig toalett i eget bygg, jevnfør at dette var opp som en sak i kommunestyret for ikke så lenge siden. Et annet alternativ er at toalett i kino- og kulturbygget bygges slik at det også vil være direkte inngang fra utsiden av bygget for allmenheten.

6. TILLEGG: Plasseringen påvirker ikke hotellets lønnsomhet (tomteprisen reduseres)

Vi har egentlig ikke noe å tillegge her, men kapitlet opprettholdes av hensyn til automatisk nummering av kapitlene.

7. TILLEGG: Kommunaløk. konsekvenser (kinosenteret, plassering av hotellet)

Se ovenfor under kapittel 5 om alternative plasseringer som typisk vil gi kommunaløkonomiske konsekvenser.

8. TILLEGG: Misvisende illustrasjon i saksframlegget

Her kan man ta en linjal og tegne en rett strek fra KOBBL-blokka og bort til hotellet på figuren i kommunedirektørens saksframlegg. Da blir det tydeligere at figuren er misvisende.

9. TILLEGG: Habilitet

Vi viser til kapitlet om innsyn.

10. TILLEGG: Utsatt iverksetting

11. Vi har egentlig ikke noe å tillegge her, men kapitlet opprettholdes av hensyn til automatisk nummering av kapitlene.

12. NYTT: Noen relevante bestemmelser i denne saken

Aktuelle bestemmelser er forvaltningsloven § 17, 1. ledd om at «forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes». I plansaker vil kommunen som øverste planmyndighet, besitte den nødvendige planfaglige kompetansen. Det vises også til

pbl. § 1-9, 1. ledd som viser til at forvaltningsloven er gjeldende med de bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven.¹³

Pbl. § 4-2, 2. ledd stiller krav til konsekvensutredning for reguleringsplaner som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. Konsekvensutredningsforskriften (KUF) av 2017 er hjemlet i denne bestemmelsen. I saken er det også fastslått at denne forskriften er gjeldende, og denne vurderingen er vi enig i. I eldre saker er tidligere versjoner av konsekvensutredningsforskriften benyttet, og vurderingene og konklusjonene i disse sakene er derfor av liten relevans for herværende sak.

Konsekvensutredningsforskriften §§ 14 og 19 opererer med begrepet «relevante og realistiske alternativer», og fra § 19 (2) fremgår det at:¹⁴

Konsekvensutredningen skal også redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.

De alternativene som utredes, må være realistiske og relevante sett i sammenheng med den aktuelle planoppgaven og plansituasjon. På side 255 i NOU 2003:14 står det at uttrykket «aktuelle alternativer» ikke må forstås for snevert. Om et alternativ er realistisk eller ikke, vil ofte først kunne avklares gjennom nærmere utredning. Det må derfor være tilstrekkelig for å kreve slik utredning at det foreligger alternativer som ved nærmere undersøkelser vil kunne vise seg å være aktuelle.

Også på side 255 i NOU 2003: 14 påpekes det at «nullalternativet», det vil si at den planlagte utbyggingen ikke gjennomføres, nesten alltid være et aktuelt alternativ som må utredes. Videre står det også at kommunen skal være varsom med å forskuttere den planfaglige avveiningen i forkant av at vedtak fattes, da dette kan føre til at kommunen risikerer å tilsidesette relevante og realistiske alternativer uten adekvat planfaglige begrunnelse. Dette kan igjen føre til at den beste løsningen ikke velges.

13. NYTT: Faktiske forhold av betydning for saken

For å belyse de forhold som vi mener innebærer brudd på nevnte saksbehandlingsregler, mener vi det har relevans å vise til hva som administrasjonen selv påpekte at ville være viktig å få belyst underveis i planprosessen. Vi har derfor gått tilbake til 2018 hvor det foreligger en e-post datert 15. mai som viser til at det allerede da hadde pågått en prosess som hadde ført til at tiltakshaver/forslagsstiller mente at et nytt hotell burde ligge langs Storgata med kobling til

¹³ Av og til bruker vi forkortelsene KU og KUF for henholdsvis konsekvensutredning og konsekvensutredningsforskriften.

¹⁴ Her vil vi også vise til juridisk teori: Innjord m.fl. «Plan- og bygningsloven med kommentarer, sidene 99–100, hvor det uttales at «planmyndigheten har et selvstendig ansvar for å påse at konsekvensutredningen omfatter det som i det enkelte tilfellet er nødvendig for en forsvarlig vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn. Et sentralt siktemål med regelverket er da å få klarlagt relevante og realistiske alternativer. Det uttales da at spørsmålet blir hva som ligger i begrepet «relevante og realistiske». Det sies da videre bl.a. at «kan de planlagte tiltakene realiseres på flere måter, vil en utredning av ulike alternativer legge til rette for at planmyndigheten kan forta en sammenlignende vurdering og velge den løsningen som samlet sett fremstår som den beste ut fra hensynet til miljø og samfunn».

byparken. I e-posten ble likevel tiltakshaver gjort oppmerksom på nødvendigheten av å få frem hvilke andre alternative lokaliseringer som hadde vært vurdert og hvorfor disse var blitt forlatt. Dette fordi et hotell i tilknytning til byparken utfordret flere forhold og problemstillinger som ble vurdert som viktig å få belyst på en god måte.

Etter at det kom en formell henvendelse fra forslagsstiller, ble saken som kjent behandlet politisk, og av saksnr. 058/18 og 060/18 går det frem at aktørene ikke hadde gått i detalj i sin henvendelse på de alternative lokaliseringene de da hadde vurdert, men at de pekte på at dette med lokalisering hadde vært en overordnet og sentralt premiss i arbeidet frem til da, og de pekte da på forhold som gjorde at de endte opp med at det kun var byparken/Rådhuseteateret som kunne være aktuelt.

I samme sak går det frem at Rådmannen påpekte å se at det er mange andre tomter i sentrum som kunne være aktuelle for hotell, som f.eks. stasjonsområdet, Mølleparken, parkeringsplassen ved Kongssenteret, og etter hans vurdering ville mange av disse alternativene kunne innfri flere av de punktene som aktørene pekte på som viktige for et sentrumshotell, men at de likevel ikke var funnet interessante nok til å trigge interessen hos potensielle drivere. Rådmannen viste til at Stasjonsområdet var av særlig interesse på grunn av nærheten til kollektivtransport og som en viktig katalysator til utvikling av stasjonssiden, men at han forholdt seg til at den konkrete henvendelsen dreide seg om mulig etablering på nordsiden av brua.

Rådmannen påpekte at et hotell i randsonen av byparken utfordret flere sentrale problemstillinger som det ville være viktig å få belyst på en god og åpen måte før en beslutning, da byparken i dag er en viktig grønn lunge i byen som gjør at saken er kompleks. Betydningen av kommunens rolle som samfunnsutvikler og planmyndighet ble derfor understreket. Av samme årsak ble også betydningen av å få frem alle forhold fremhevet, og at saken også måtte vurderes i lys av kommunens byutviklingsstrategi. Det går også frem av saken at rådmannen påpekte viktigheten av at kommunen måtte bli en aktiv part i prosessen både i videreutvikling av skisseprosjektet og i arbeidet med den påfølgende reguleringsplanen, og at det ble anbefalt å få lagd en forpliktende avtale med aktørene om dette.

Vi vil her også vise til de punktene som ble fremhevet som viktig for prosessen: Et langsiktig byplanarbeid over flere år med vektlegging av fortetting og vekststrategi som peker innover, sist i forbindelse med byplanstrategien Kongsvinger 2050. I den forbindelse at økt fortetting økte behovet for grønne lunger sentralt i byen, og at byparken da inngikk som en helt sentral og viktig del av grøntstrukturen. Videre at det som følge av det ville måtte vurderes om en utbygging av vestre del av parken ville kunne være forenlig i lys av en slik langsiktig strategi. Det ble her vist til å måtte gjøre tilsvarende tidligere prosess rundt Kulturkvartalet.

På tidspunktet for igangsetting av en detaljregulering, jfr. sak 038/19 fremgår det bl.a. at de viktigste utredningstemaene allerede var blitt påpekt i FS-sak 080/18. Blant disse inngikk bl.a. hvor stor innvirkning en utbygging ville få på byparken og hvor mye av parken som ville beslaglegges, hvor mye av eksisterende vegetasjon som ville gå tapt og evt. avbøtende tiltak, prosjektets konsekvenser for dammene i parken, planforslagets konsekvens knyttet til overordnet grøntstruktur og byparken. Under vurdering blir det videre påpekt hvor viktig det

ville være at planbeskrivelsen på en tydelig måte få frem hvilke alternativer som har vært vurdert og hvorfor de er lagt bort. Til slutt under konklusjon og oppsummering – at det vises til KS-sak 060/18, og at det i henhold til KU-forskriften skal utarbeides en konsekvensutredning, men at dette kan gjøres som en integrert del av planbeskrivelsen.

Det uttales at det ikke er krav til planprogram, men at det grunnet tiltakets omfang og konsekvenser, er viktig med god åpenhet og medvirkning i reguleringsplanprosessen. I senere planbeskrivelse som ble behandlet i planutvalget den 06. desember 22, saksnr. 033/22, vises det bl.a. til at innbyggerinitiativets forslag om å utrede alternativ lokalisering, som ble behandlet i juni 2021, ikke ble imøtekommet, men at det resulterte i at det skulle utarbeides et skisseprosjekt som skulle utrede hvordan byparken kunne videreutvikles og revitaliseres både med og uten hotell.

Denne saken har et eget punkt som heter «Plassering av hotell» hvor det vises til at investorene mente det ville være for risikofylt å igangsette et prosjekt uten å ha med seg en hoteldriver fra tidlig fase, og at de to mest viktige kriterier da hadde vært: 1. en så sentral beliggenhet som mulig og 2. flere ben å stå på for å bli levedyktig.

Ulike lokaliseringer skal da ha blitt vurdert, og stedene nevnes, men at ingen av de andre ikke oppfylte kravene. Hvorfor de ikke gjorde det, står det imidlertid ingenting om. Planbeskrivelsen har den samme begrunnelsen for valget av byparken.

Under vurdering i saken under punktet arealbruk, byplanstrategi, konsept sies det riktignok at reguleringsplanen vil være i tråd med arealbruken i den siste vedtatte arealplanen, men at det samtidig sies at det ikke er tatt noen endelig beslutning på om dette er en bærekraftig og fremtidsrettet bruk av dette arealet, jfr. at en fortetningsstrategi gir økt betydning av grønne lunger i sentrum av byen, jfr. også og Byplanstrategien 2050.

Isteden fremheves det at planarbeidet har som mål å opprettholde og utvikle kvalitetene i byparken, samtidig som det gode kulturtilbudet i byen forsterkes og videreutvikles, og at plasseringen vil gi mulighet for synergier gjennom kombinasjon hotell og kultur.

Når det gjelder plasseringen og størrelsen, så problematiseres det ikke hvilke negative konsekvenser størrelsen på bygget vil kunne påvirke parken og opplevelsen av denne annet enn at det er gjort litt tilpasninger for at bygget ikke skal virke for massivt, og litt lengre ut i saken uttales det også at bygget vil kunne oppleves som dominerende mens parken slik den er i dag er et sted hvor man kan oppleve stillhet og ro selv om man er midt i sentrum, og at dette må forventes å bli en kvalitet som vil gå tapt dersom tiltaket gjennomføres.

Vi ser at det brukes noe plass for å fortelle litt om byparkens historie og formål og at planforslaget bygger ned den vestlige delen av parken og at den historiske koblingen mellom Storgata og byparken blir svekket. Hvor mye den må antas å bli svekket sies det imidlertid ingenting om. Isteden trekkes det frem at parken vil bli gjort mer tilgjengelig enn i dag, og at det veier opp for noe. Videre at inngangen til parken blir bevart, men man kan da stille seg spørsmål om det blir noe særlig areal av verdi igjen å ha inngang til.

Det uttales at det å tillate utbygging i byparken, er en vanskelig sak der det er viktig å vekt ulempene mot fordelene, og at da er det nettopp kulturfasilitetene som gjør konseptet interessant. Dette reparerer ikke på den manglende utredningen og svaret på hvorfor ikke andre lokaliteter er utredet nærmere, og som det fremgår at også ville bli krevd før en eventuelt ville kunne lande på byparken som det endelige valget.

Under punktet om «Konsekvensutrdning (KU) og sammenstilling av konsekvenser og virkninger uttales det at planutvalget i oppstartsaken fastslo at tiltaket var omfattet av konsekvensutredningsforskriften. I den forbindelse at alternativene som var sammenlignet var et utbyggingsalternativ og et referansealternativ – et såkalt nullalternativ. Ved nullalternativet trekkes det frem at konsekvensen da kan være at det isteden kan skje en utbygging langs Markens veg som gjeldende reguleringsplan legger opp til. Dette er heller ikke i samsvar med det som tidligere ble uttalt om å utrede og sammenligne konsekvenser av alternativer, jfr. de lokaliseringene som ble nevnt, men hvor det ikke er gitt noen reell begrunnelse for hvorfor disse ikke oppfylte de aktuelle kriteriene. Samtidig vises det til at null-alternativet gir en mulighet for at det kan skje en utbygging langs Markens veg – dette da istedenfor å fremheve hvilke tiltak som kan gjøres for å revitalisere parken på annen måte slik Dronninga landskap redegjorde for i sitt skisseforslag.

Det fremstår som inadekvat å sammenligne utbyggingsalternativet med dagens bypark, da vedlikeholdet av denne i stor grad har blitt forsømt gjennom flere år selv om det er gjort tiltak, bl.a. Tufteparken for å få økt aktivitet der. Bl.a. vises det til at parken mangler tydelig definerte parkrom og at parkrommene flere steder flyter ut heller enn å være inviterende. byparkens vestre del, som er den aktuelle tomte, påpekes å ha potensiale til å bli et mer verdifullt område av parken. Det påpekes at det er relativt få benker i parken som gjør at man kan bruke den til et sosialt sted. Flere snarveier kan også gjøre at den oppleves som rikere og mer mangfoldig. Deler av parken kan også tilføres mer artsrik vegetasjon for å gi områdene preg av lunder med artsmangfold av både planter og dyr, særlig fuglelivet. Det vises til at dyrelivet ved økt biologisk mangfold vil kunne være en attraksjon i seg selv. Etter vår vurdering er det i stor grad de samme momentene som gjentas i KS-sak 047/23 som klagen vår retter seg mot.

14. NYTT: Vurdering

Som det er redegjort for, var kommunens ledelse selv opptatt av at andre lokaliteter skulle utredes, da det ble vurdert å foreligge andre muligheter for plasseringer som oppfylte de kriteriene som forslagsstiller la frem som viktige. Det skulle også redegjøres for hvorfor disse i så fall var forlatt. Dette kan vi ikke se at har blitt fulgt opp til tross for at det underveis er fremhevet hvor store konsekvenser som ønsket lokalisering har for byparken. Videre også sett i forhold til forventet fortetting og dermed den økte betydningen av byparken som den grønne lungen i sentrum, jfr. også Byplanstrategien mot 2050.

Vi mener derfor at sammenfatningen om at de andre forslagene til lokalisering ikke svarte til forslagsstillers kriterier er veldig mangelfulle, og at dette ikke kan anses å fylle de kravene som stilles til adekvat utredning i forvaltningsloven § 17 (1) og konsekvensutredningsforskriften § 19 (1).

Uttrykket «realistiske alternativer» kan slik vi viser til ovenfor, umiddelbart avgrenses mot tiltak som ikke faktisk lar seg gjennomføre. Samtidig at det er slik som det påpekes å være i teorien – at det ofte først er ved utredningen at man kan fastslå hva som er et realistisk alternativ og at det bør være sterke holdepunkter for at et alternativ ikke er gjennomførbart hvis man skal unnta det fra utredning. Noe annet kan medføre at man får en for snever avgrensning av alternativer».

Dette oppfatter vi er tilfellet i denne saken – altså at man har godtatt forslagsstillers betingelser uten å følge opp de krav man opprinnelig stilte. Dette har derfor også ført til at det ikke har kommet frem noen reell sammenligning av fordeler og ulemper ved ulike alternativer. Sett i sammenheng med den betydning som byparken har for byen både historisk og som verdi for friluftsliv- og grøntområde, mener vi dette derfor representerer et brudd på denne bestemmelsen i utredningsforskriften.

Vi vil også vise til at konsekvenser av ulike alternativer ligger i kjernen av hva kommunen som planmyndighet skal vurdere, og at kommunen med saken sånn den foreligger, isteden synes å basere sin vurdering på en planfaglig avgjørelse fra forslagsstiller uten å foreta en reell vurdering basert på sitt planfaglige skjønn.

I tillegg til dette, mener vi at det såkalte null-alternativet som da vil bety å la byparken forbli ubygget, ikke er fremstilt med de muligheter som dette fortjener. Vi har da en oppfatning om at dette skyldes at man ønsker å få gjennomslag for en utbygging, og at det da ikke er hensiktsmessig å fremheve potensialet som kan ligge i dette. Vi viser igjen til Dronninga landskap sitt forslag som også kan videreutvikles.

Av deres skisse fremgår det også at byparken har blitt utsatt for en bit-for-bit-nedbygging som gjerne er måten nedbygging av viktig areal til natur ødelegges på. Til slutt sitter man igjen med så lite at det er lite av naturverdier igjen. Det vises her til naturmangfoldloven og bestemmelsen om aktsomhetsplikt i naturmangfoldloven § 7 og føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9. I den forbindelse er det også verdt å nevne at naturmangfoldloven legger opp til at forvaltningen av sårbar natur skal være kunnskapsbasert. Her tenker vi da på at punkt 5.3 i planbeskrivelsen viser til at Artsdatabanken ikke viser salamander i byparken, men at småsalamandere er påvist flere steder i nærheten og at denne er **rødlisterført** som livskraftig. Dette burde derfor tilsi en interesse for en nærmere kartlegging.

15. NYTT: Konsekvens

Vi vurderer at de påviste manglene og feilene ved saksbehandlingen, jevnfør brudd på forvaltningsloven § 17 (1) og konsekvensutredningsforskriften § 19 (2), er feil og mangler som har virket bestemmende inn på vedtakets innhold. Vedtaket må derfor oppheves, jevnfør forvaltningsloven § 41.

16. NYTT: Avslutning

Dette er en sak som har pågått lenge, og vi ser at det ligger mange gode intensjoner bak forslaget som vil kunne ha positive synergier for kultur- og næringslivet i byen. Tatt i betraktning hvilket område som er tenkt tatt i bruk, mener vi likevel det er helt sentralt at alle forhold blir belyst før en utbygging kan igangsettes. Vi mener derfor det er nødvendig å klage, slik at dette kan bli en realitet.

Vi har merket oss at Positiv Byutvikling også har påklaget reguleringsplanvedtaket. De to klagene er til dels overlappende. Vi tror det er hensiktsmessig at alle anførselene i begge klagene på reguleringsplanvedtaket av 15. juni 2023 blir vurdert samlet. Derfor påberoper vi oss også de anførselene som Positiv Byutvikling har fremmet i klagen sin av 10. august 2023.

Vennlig hilsen
Naturvernforbundet i Glåmdal
Kim Aastangen, leder