

Hotellkapasitet og turisme

Konsekvensutredning av forholdet til hotellkapasitet og turisme ved regulering av

Havnestrøket i Svolvær

Gnr. 18 / bnr. 258 m.fl.



Dato: 14.09.2018, rev 20.10.2020

I henhold til planprogram for Havnestrøket, fastsatt 18.04.2016, skal det i reguleringsplanen redegjøres for dagens hotellkapasitet i Svolvær og hvordan hotellkapasiteten vil kunne påvirkes av planlagte tiltak. Det skal videre vurderes ny hotellkapasitet ut fra sannsynlig/ønsket utvikling av reiselivsnæringen i regionen. Turisme innenfor et lokalt, regionalt og nasjonalt (og internasjonalt) perspektiv skal redegjøres for og hvilke konsekvenser en tilrettelegging for økt hotellkapasitet vil ha. Samspill mellom beboere og turistnæringen skal inngå i dette.

Vedlegg

1. Rapport: Hotelltablering i Svolvær, Wiederstrøm Hotel Consulting, datert 03.04.2018
2. Uttalelse fra Destinasjon Lofoten, datert 05.12.16
3. Artikkel (utdrag) «fra NRK Nordland, datert 24.05.16
4. Artikkel «Svolvær er Norges dyreste hotellby» fra NRK Nordland, datert 20.07.14
5. Artikkel (utdrag) «Hybeltørke etter Airbnb-suksess», Lofotposten, datert 19.08.16.

1 Turistdestinasjon: Svolvær

Lofoten er kjent for godt fiske, storslått natur og idylliske fiskevær. Natur og kultur innbyr til et rikt omfang av aktiviteter. Det har vært en sterk økning i antall turister som besøker Svolvær årlig, og Lofoten har lenge vært et uttalt nasjonalt satsningsområde for turisme. «Destinasjon Lofoten» er Lofotens offisielle reiseportal. De kan vise til en økning av turister fra januar til august 2016 på 9.9%, og av det en økning av utenlandske turister på hele 19.7%. Ifølge Destinasjon Lofotens dokumentasjon besøker over 400 000 turister Lofoten årlig. Det reelle tallet anslås opp mot det dobbelte av dette. Det er derfor overveiende grunnlag for å påstå at behovet er til stede for en utvidelse av overnattingstilbudet i Svolvær. En uttalelse fra daglig leder Elisabeth Dreyer i Destinasjon Lofoten, datert 05.12.16, følger dette KU-tema. Vedlagt er også utdrag fra NRK Nordlands reportasje om reiseliv og turistskatt, datert 24.05.16.

Svolvær betegnes som Lofotens hovedstad og har et bredt utvalg av kafeer, spisesteder, kulturaktiviteter og overnattingssteder. Hurtigruta anløper daglig. Til tross for at turisme har vært en økende næring for byen, har ikke tilbudet av overnattingssteder økt i takt med etterspørselen og behovet. I henhold til en artikkel i NRK Nordland, datert 20.07.15, vises det til en internasjonal prissammenligningsportal for hotellnæringen, utført av Trivago. Her framkommer det at med en gjennomsnittspris på 1.989 kroner for et hotellrom i juli (2015) ligger prisene i Svolvær på mer enn det dobbelte sammenlignet med Oslo og Trondheim. Artikkelen fra NRK Nordland følger som vedlegg.

Det har videre vist seg å være et problem for skoleelever å finne hybler i Svolvær. Mange huseiere velger å leie ut boligen sin til turister i stedet for til elever i videregående skoler, fordi det er mer penger å hente fra turistene. Vedlagte artikkel fra Lofotposten, datert 19.august 2016, bekrefter situasjonen.

Et raskt søk på internett viser at det i dag tilbys et mangfold av overnatting i Svolvær, fortrinnsvis i hotell, rorbuer, gjestgiverier og camping. Det er likevel høyt belegg på overnattingsstedene, spesielt i fiskesesong og sommerhalvåret. En ønsket utvikling for området er at veksten i reiselivsnæringen fordeles jevnere utover året, noe som også er en synlig tendens. Stadig flere besøker Svolvær og Lofoten gjennom vinterhalvåret. Dette medfører økt etterspørsel etter overnattingssteder året gjennom.

2 Hotellutvikling: Hvorfor er Svolvær interessant?

Det har i løpet av de senere årene kommet flere hotellprosjekter i Svolvær, både på regulerings- og utbyggingsstadiet. Det er tydelig at mange turister ønsker å besøke Lofoten og flere hotellaktører ser et stort potensial for å etablere seg her. Svolvær er på mange måter knutepunktet for turisme i Lofoten, og det videreutvikles tilbud for en variert mengde turister. I vedlagte rapport «Hotelltablering i Svolvær» (vedlegg 1) framkommer en analyse av overnattingsvirksomhet og overnattingstilbud som en "typisk hotellgjest" kunne valgt. Rapporten omhandler videre en oversikt over hotelltilbud i Lofoten, aktuelle konkurrenter, kundesegmenter for et nytt hotell, hotellkonsept og fysiske fasiliteter samt estimert omsetning.

3 Reiselivsutvikling jf. Svolveær byplan

Revidert byplan for Svolveær 2019-2040 ble vedtatt 27.01.2020. Det ble som bakgrunn for planarbeidet vist til en «Masterplan for reiselivsutviklingen i Lofoten» fra 2009. Her framkommer reiselivsmål for Lofoten generelt og Vågan kommune spesielt:

- Lofoten skal gjennom sin unike natur, sin kystkultur og sitt særpreg som fiskerisamfunn tilby reiselivsmarkedene attraktive opplevelser og aktiviteter hele året.
- Lofotens identitet og unike kvaliteter som reisemål skal videreføres gjennom en bærekraftig utvikling.
- For å kunne gi turistene gode opplevelser må viktige møtepunkter for kultur (Svolveær, Storvågan, Henningsvær) og natur (Raftsundet/Trollfjorden, Austnesfjorden, Svolveærgeita, Vågakallen/Kalle) tilrettelegges og sikres.
- Basetenkning for sesongutvikling, der Svolveær i en første fase blir base for arbeidet med å utvide sommersesongen og utvikle vintersesongen.

I byplanen formuleres hvordan visjonen «Tett på» virker inn på en langsiktig tilrettelegging for næringsutvikling i Vågan kommune. Det tilrettelegges for videreutvikling av reiselivsnæringen i kommunen.

«Flere hotellprosjekter er under planlegging i Svolveær og ønskes realisert. Planen legger til rette for denne utviklingen, særlig i sentrum og indre by. Tilrettelegging for vekst i reiselivet vil gi et større volum som er nødvendig for å kunne utvikle flere aktiviteter og tilbud, både for tilreisende og fastboende. Flere arbeidsplasser vil etableres som følge av nye hoteller og flere aktører vil kunne tilby nye aktiviteter, tjenester og produkter.

Statistikk for antall hotellovernattinger i Lofoten, Vesterålen, Bodø og Tromsø viser at Vågan ikke har opplevd tilsvarende vekst som Bodø og Tromsø de siste årene. For å legge til rette for videre vekst innen reiselivsnæringa er det behov for å bygge ut kapasiteten på overnattingsstedene. Dette gjenspeiles også i Våganværingenes sine oppfatninger av reiselivet. Gjennom arbeidet med handlingsplan for bærekraftig reisemålsutvikling har befolkningen i Vågan sine synspunkter på reiselivet blitt avdekket:

- 76% av befolkningen i Vågan er helt eller litt enig i at turismen er viktig for befolkningsutviklingen.
- 87% av befolkningen i Vågan er helt eller litt enig i at turismen er viktig for arbeidsplasser og næringsutvikling.
- Rundt 80% av befolkningen i Vågan er helt eller litt enig at turismen er viktig for byutviklingen»

4 Kommuneplanens samfunnsdel Vågan kommune 2020 – 2032

Kommunestyret vedtok den 15.06.2020 kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032. Følgende er utdrag fra side 59 i «Kunnskaps- og drøftingsgrunnlag til kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032»:

«Nordland har de senere årene opplevd stor vekst reiselivsnæringen. Fra 2008 til 2017 var det en økning på 26 % i antall gjestedøgn, en økning som er 7 % større enn for Norge som helhet. Den største økningen for antall årlige gjestedøgn ser vi i vinterhalvåret (oktober–april) hvor det har vært en økning på 45 prosent fra vintersesongen 08/09 til 16/17. Det kan ha sammenheng med at nordlysturisme stadig gjør at Nordland får flere tilreisende fra hele verden, spesielt fra Asia. For sommer (mai–september) har økningen vært på 18 prosent. Samtidig som flere utenlandske turister reiser til Nordland, blir det stadig mer populært for nordmenn å feriere i eget land.»

5 Nord Universitet: Landsdekkende reiselivskurs i Lofoten 2017

Opplevelsesbasert innovasjon og verdiskaping har vært satsningsområde i flere år ved Nord Universitet. I februar 2017 startet et landsdekkende kurs i opplevelsesbasert innovasjon og verdiskaping i Lofoten. Kurset er et frittstående universitetskurs (et MBA-kurs, Master of Business Administration) med studenter fra hele landet. Ifølge førsteamanuensis, Handelshøgskolen ved Nord Universitet, Dorthe Eide, er dette MBA-kurset i Lofoten unikt nasjonalt sett, både fordi Lofoten er et reisemål med en sterk internasjonal profil, og fordi lokalsamfunnene har et dynamisk innovasjonsmiljø for opplevelsesbasert reiseliv. Eide sier kurset fokuserer på hvordan næringer som reiselivsnæringen og kultursektoren spesielt, kan skape og fornye verdifulle arbeidsplasser (kilde: Nordland fylkeskommunes hjemmeside).

6 Vurdering av utbyggingsalternativene for Havnestrøket

Metoden som skal benyttes i konsekvensutredninger er redegjort for i planprogrammet for Havnestrøket. Vurdering av konsekvensene skal følge prinsippene i Statens Vegvesens håndbok V712 – Konsekvensanalyser. Temaenes omfang avpasses i forhold til relevans for planforslaget, men det skal sikres etterprøvbarehet og forståelse i den påfølgende planprosessen. Både 0-alternativet og utbyggingsalternativene 1 og 2 skal vurderes.

I konsekvensutredningen av byggeform som følger plansaken er de tre alternativene for utvikling av Havnestrøket rikt beskrevet, illustrert og vurdert. Vurderinger tilknyttet byggeform utover gjeldende regulering er på mange måter relevant for vurdering opp mot turisme og hotellgrunnlag, da hotell som reguleringsformål kun er innpasset i utbyggingsalternativ 2, altså i det alternativet som går utover rammene i gjeldende regulering. Utbygging i henhold til gjeldende planer, 0-alternativet, innebærer ikke hotellformål.

6.1 0-alternativet

0-alternativet er forventet utvikling ut fra gjeldende, vedtatte reguleringsplaner. Bestemmelsene i gjeldende plan åpner for bebyggelse på 5-6 etasjer i hele felt D (planområdet). Utbyggingsformål er kombinert bolig/næring/kontor. Det åpnes ikke for hotellformål. Det kan diskuteres hvorvidt boligformål kan tilpasses utleieboliger for turistnæringen, men dette inngår ikke i forestående vurdering.

Vurdering av konsekvenser: 0-alternativet har isolert sett ingen konsekvenser som hotell. For reiselivet medfører dette en negativ konsekvens, da det økende behovet for overnattingsplasser i kommunen ikke imøtekommes. 0-alternativet innebærer «ingen konsekvens» eller «liten positiv konsekvens» i forhold til samspill mellom beboere og turistnæringen. Det legges ikke opp til hotellformål og slik sett blir det heller ingen konfliktsoner innenfor planområdet mellom arealer for fastboende og hotellets gjester. Tilbud som hotellrestaurant, servering ol., som kan argumenteres å være både et «gode» og et «onde» for lokalbefolkningen, vil da også utgå. Det vil likevel være behov for å definere områder internt i planområdet tilpasset nærings-/kontorformålet og boligformålet.

6.2 Alternativ 1

Alternativ 1 utredes ikke nærmere.

6.3 Alternativ 2

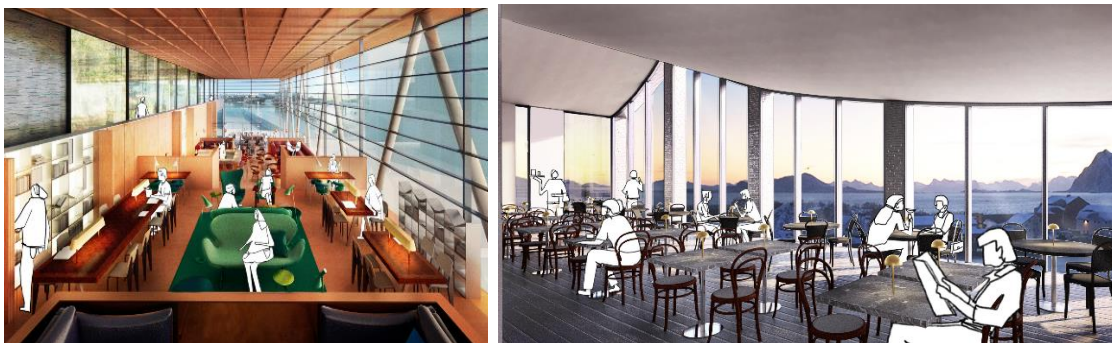
Alternativ 2 er, etter vedtaket av revidert byplan, hovedalternativet der foreslått bebyggelse er holdt innenfor kravene i byplanen.

Planforslaget bygger på forslagsstiller intensjon om å utvikle Havnestrøket med en kvartalsstruktur som også innebærer en inntrukken bebyggelse opptil kote +44 med inngang fra Vestfjordgata. Bakgrunnen for etablering av bygningen er å innpasse et driftseffektivt hotell med minimum 200 rom med høy kvalitet, konferanseavdeling, samt restaurant i toppen. Det foreslås reguleringsformål sentrumsformål, og vil romme hotellvirksomhet både i den høysete bygningskroppen, og mye av den lavere omkringliggende kvartalsstruktur. Forretning/ bevertning/ servering og kontorvirksomhet foreslås i de laveste etasjene.



Figur 1 - Perspektiver fra Havnebassenget / sør (tv) og fra Lamholmen / sørøst

Tilretteleggingen av en publikumsrettet møteplass ut mot kaifronten vil tjene innbyggere, hotellgjester og andre besøkende. For Hurtigruteturister, som gjerne vandrer langs kaipromenaden, vil hotellets åpne fasader kunne bidra til å invitere folk inn i kvartalet, gi ly og en positiv atmosfære ved havneområdet – kanskje særlig på dager hvor vær og vind gjør uteopphold lite fristende.



Figur 2 - Illustrasjoner fra publikumsarealer i skissert prosjekt

Vurdering av konsekvenser: Alternativ 2 har isolert sett en positiv konsekvens som hotell og bidrar til å øke overnattingstilbudet i Svolvær/Lofoten. Tilretteleggingen av publikumsrettet areal og funksjoner vil være fordelaktig for turister, som kanskje velger å bli litt lenger og dra nytte av de lokale tilbud og næringer. Tilbud som restaurant, kafé, bakeri ol., kan sies å være overveiende positive bidrag både for turister og lokalbefolkningen.

Hotellvirksomhet, med strategisk plassering i bystrukturen, vil kunne bidra som generator for aktiviteter og annen næring i byen. Det vil både tiltrekkes borger som vil nyte godt av oppholdsrom og bevertning samt hotellets plassering, ferieturister samt konferanseturister. Det er ofte stor aktivitet på sjøen utenfor havna, noe som bidrar positivt i dannelsen av byrom og som generator for aktiviteter og kultur i sentrum. Det foreslåtte prosjektet på Havnestrøket og Thon Hotell vil begge være godt synlige orienterings-punkter som sammen vil danne en ramme for dette publikumsrettede området av Svolvær.



Figur 3 - Illustrasjon av ny bebyggelse langs kaia mot sør

En åpen og innbydende fasade mot kaifronten vil framstå mer publikumsvennlig enn alternativ 0 og dagens situasjon, og tiltrekke folk til denne delen av sentrum.

7 Sammenstilling og oppsummering

7.1 Kriterier for utredningsarbeidet

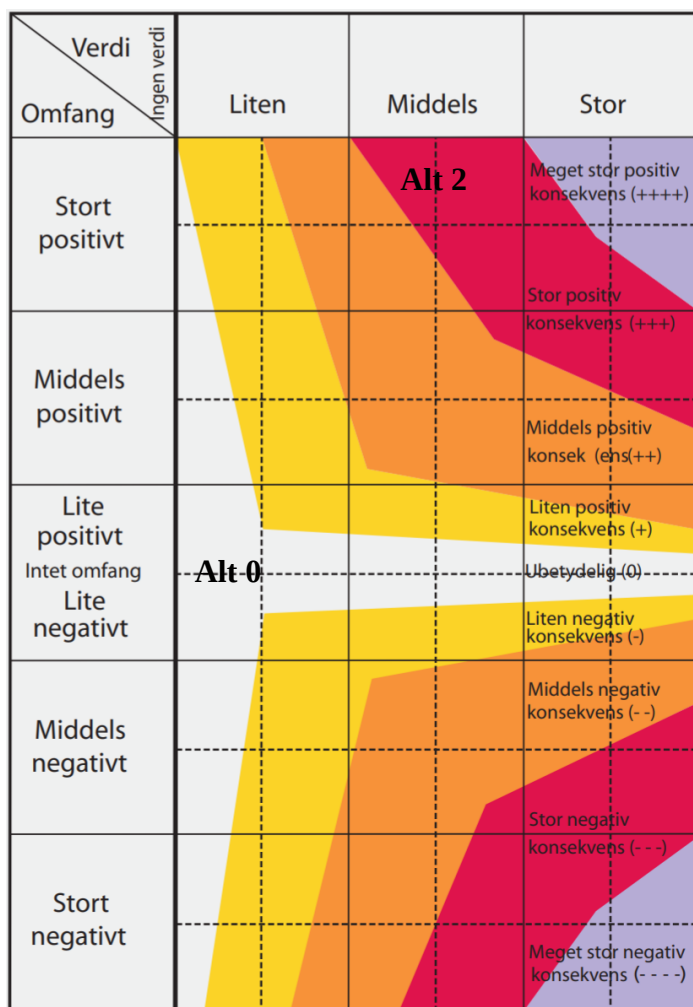
Hvert fagtema skal iht. planprogrammet være gjennomgått etter metoden som innebærer gitte kriterier. Hotellgrunnlag og turisme er omtalt som «potensielle verdier» med virkninger for både planområdet og Svolvær, sett som reiselivsmål i en større sammenheng.

Utredningskriteriene for hotellgrunnlag og turisme er svart ut på følgende måte:

1. **Datainnsamling:** Samtale og korrespondanse med Destinasjon Lofoten v/ daglig leder Elisabeth Dreyer, samt hjemmesidene: lofoten.info/no. Epost-korrespondanse med NHO Reiseliv v/Næringspolitisk fagsjef Ingjerd Sælid Gilhus. Statistikknett, statistikknett.no, som er kommunestatistikk.

Nordland fylkeskommunes hjemmeside. Nord Universitets hjemmeside. Diverse kildesøk etter reiseliv og turisme på nett, bl.a. nrk.no og Lofotposten.no.
2. **Avgrensning:** Planområdet sees under ett, med vektlegging på hotellformålet i 2-alternativet. Planområdet sees også i sammenheng med hotellformålets plassering i Svolvær og i Lofoten.
3. **Verdivurdering:** Verdi beskrives ut fra hvordan behovene for hotellgrunnlag og turisme imøtekommes.
4. **Omfang:** Omfanget settes ut fra i hvilken grad reiselivsnæringen påvirkes av utbyggingsalternativene.
5. **Konsekvensgrad:** Konsekvensene for utbyggingsalternativene framstilles i tabellform i verdivurderingene. Dette er en tilpasning av «konsekvensvifta» som brukes i Vegvesenets håndbok for å kunne vurdere og sammenstille konsekvensgraden for denne utredningen.
6. **Usikkerhet:** Det er en viss grad av usikkerhet tilknyttet denne fagtematikken. Basert på statistikk og dokumentasjon av utviklingen innenfor turisme, reiselivsnæring og hotellbelegg, er det likevel grunnlag for å vurdere planforslaget opp mot en ventet utvikling.
7. **Avbøtende tiltak:** Forslag til avbøtende tiltak og andre tilpasninger som kan redusere de negative virkningene er redegjort for i alternativene. Det er spesielt forholdet til samspill med dagens beboere tilgrensende planområdet og framtidige beboere innenfor planområdet.

7.2 Sammenstilling av konsekvensene iht. metoden



Kommentarer til konsekvensdiagrammet:

Tabellen over viser en generell sammenstilling av de totale konsekvensene for hotellgrunnlag og turisme som det enkelte utbyggingsalternativet innebærer. Dette kan oppsummeres på følgende måte:

0-alt. Dette alternativet ansees å ha negativ konsekvens i forhold til hotellgrunnlag og turisme, da det ikke åpnes for hotellformål til tross for det økende behovet fra reiselivsnæringen. Det kan likevel sies å være en positiv konsekvens for bymiljøet at kvartalet bygges ut med en tidsriktig bygningsmasse, noe som gir et «bedre inntrykk» for turister som besøker Svolvær. Alt i alt vurderes alternativet å gi ingen konsekvens.

2-alt. Dette alternativet ansees totalt sett best å imøtekomme reiselivsnæringens behov for overnattingstilbud og strukturering av publikumsrettede funksjoner i sentrum. Bebyggelsen vil gi hotellkapasitet og fasiliteter med meget gode siktforhold og plassering i byen. Innendørs

publikumsrom bidrar til god tilrettelegging for turister og andre som ferdes langs havnepromenaden, og utbyggingen vil tiltrekke mye folk til den lokale næring. Omfang settes til «stor positivt», og verdien settes til middels.

7.3 Oppsummering

Hovedalternativet vurderes å gi store positive konsekvenser for reiselivsnæringen sett i forhold til 0-alternativet, og til eksisterende situasjon. Bedre tilrettelegging for turisme gir generelt positive synergier for lokalsamfunnet i form av arbeidsplasser og økonomi. Det bidrar spesielt positivt til bymiljøet og tilrettelegging for turister og andre ved funksjoner som publikumsrettede rom langs gateplan og hotellrom med flott utsikt i et flott og moderne hotellbygg.