



Oppdrag

vår dato 02-11-10

vår referanse

Saksbehandler LN

deres dato

deres referanse

Hammerfest kommune
v/ planavdelingen

Søknad om regulering jfr. PBL § 12-1 for Skytterhuset hotell, Baksalen

Bar eiendom har kjøpt Skytterhuset hotell og ønsker å utvide eksisterende bygningsmasse med henblikk på langtidsleie av rom. Endring av gjeldende arealformål fra friområde til hotell/ servicefunksjon er vesentlig og krever utarbeidelse av reguleringsplan. Hermed søkes det derfor om regulering jfr. PBL § 12-1.

Bakgrunn for ønsket om utvidelse er at man opplever stor pågang innen langtidsleie av rom i forbindelse med "utflyttingen" fra Melkøya. Dette gir visse utfordringer i forhold til dagens boligmarked i Hammerfest da denne type innkvartering i liten grad finns. Det vises dessuten til vedlagt oversikt over overnattingskapasitet i Hammerfest. En utvidelse av dagens aktiviteter i Skytterhuset vil på en enkel måte kunne avhjelpe noen av disse utfordringene samtidig som man bygger ut i tilknytning til eksisterende infrastruktur.

Den ønskede utvidelse av dagens aktiviteter vil kreve en økning av tomteareal og tilliggende friareal som i dag er ubrukt gir muligheten for dette. Det vurderes at utvidelsen dels kan omfatte ytterligere hotellrom og dels frilliggende leiligheter/ hybelenheter som fortsatt kan benytte seg av fellesfunksjoner i hotellet. Det vil samtidig være naturlig å se på en ny atkomst til hotellet og på den måte unngå eksisterende boliggate. Videre vil ny reguleringsplan omfatte tilrettelegging for større parkeringsarealer og tilhørende friområder. Vedlagt skisse viser prinsipp for mulig utvikling av området.

Bar eiendom har engasjert sivilarkitekt Kirsti Knudsen as til å ivareta reguleringsprosessen og ønsker med denne søknaden en snarlig avklaring, med tilhørende oppstartsmøte, på reguleringsprosjektet. Spørsmål i forbindelse med saken kan rettes til tiltakshaver ved Bård Henriksen på tlf 91524446 eller Sivilarkitekt Kirsti Knudsen as ved Linda V. Nielsen pr. e-post (linda@knudsen-ark.no).

Vennlig hilsen


Linda V. Nielsen
Sivilarkitekt MNAL/ MAA

Vedlegg: planskisse 1:1000, datert 02.11.10
Notat/ oversikt over overnattingskapasitet i Hammerfest



NPA

Besøksadresse:
Knudsgården
Løkkeveien 51

Postadresse:
Postboks 1034
9503 Alta

Telefon:
78443033
Telefax:
78443337

Bankgiro:
9484.05.19788

Foretaksregisteret:
No 944 203 591 mva
e-mail:
post@knudsen-ark.no

Kapasitetsutfordringer i Hammerfest

- Gjeste- og pendlersenger

Oversikt over kapasitet

Rica hotell Hammerfest

Rica har 86 rom og til sammen 158 sengeplasser.

Thon Hotell Hammerfest

Thon Hotell Hammerfest er for tiden stengt og er under utbygging/oppussing. De bygger ut fra 53 rom og ca 106 sengeplasser til 115 rom og ca 200 sengeplasser. Hotellet åpnes igjen i løpet av sommeren 2011.

Thon Hotell Sentrum

Hotellet i Storgata har 30 rom og 50 sengeplasser.

Hotell Skytterhuset

Skytterhuset vil ikke lenger være hotell fra 1. Januar 2011 og markedet i Hammerfest mister 75 rom og 175 sengeplasser. Skytterhuset leies ut til Aibel fra 1. Januar 2010.

Storsvingen Camping

Storsvingen har 160 sengeplasser som ikke lenger er på markedet og forventes og rives i nærmeste fremtid.

Storvannet Camping

Campingplassen har ca 25 sengeplasser, og har ingen planer om å utvide dette tallet på kort sikt.

Melkøya

Statoil har gjennom ESS sørget for sengeplasser til sine egne pendlere og sine leverandører. Kapasiteten på Melkøya har fra 1. November 2010 blitt redusert fra 291 sengeplasser til 135.

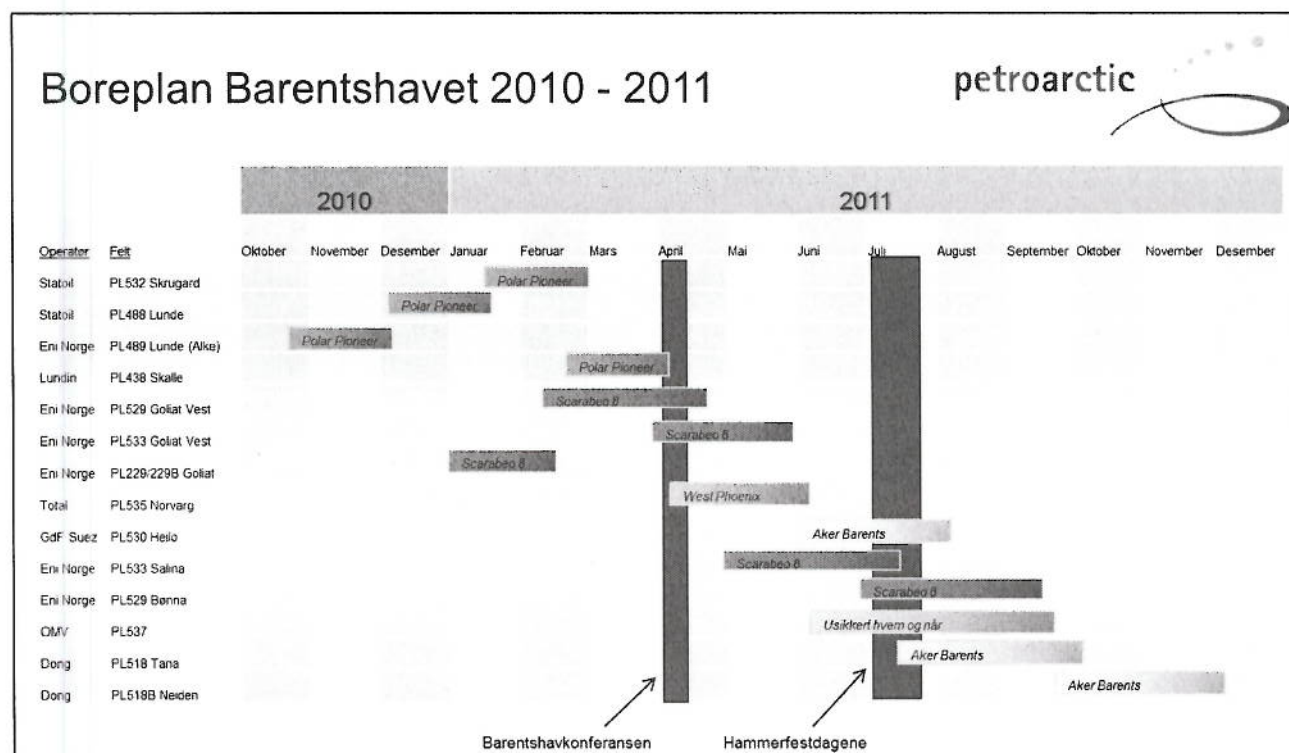
Disse innsamlede opplysninger gir oss følgende oversikt over gjeste- og pendlerkapasitet:

Kapasitet Hammerfest	Tidligere	Nå	Fremtidig
Rica Hotell Hammerfest	158	158	158
Thon Hotell Hammerfest	106	0	200
Thon Hotell Sentrum	50	50	50
Hotell Skytterhuset	175	175	0
Storsvingen Camping	160	0	0
Storvannet Camping	25	25	25
Melkøya	291	135	135
Totalt Sengeplasser	965	543	568

Aktivitet i kommunen

Hammerfest er en by i vekst og vil oppleve aktivitet innenfor flere områder som vil legge beslag på store deler av kapasiteten i kommunen i tiden fremover.

Boreprogrammet



Når Polar Pioneer i høst setter borekronen i sjøbunnen ved Eni Norges felt, Alke, vil det være starten på et omfattende boreprogram for det neste halvannet året. (se figur over) Bransjen er optimistiske, og om det blir gjort store funn vil det bety enda større opptrappinger i Barentshavet. Hammerfest, som oljehovedstad i nord, vil merke den økte aktiviteten. De planlagte boringene i Barentshavet utenfor Hammerfest vil bringe en økning i aktivitet og pendlere til kommunen. Leverandører og underleverandører til boreoperasjonene vil i stor grad måtte fly inn folk. Operasjonene vil behøve ca 250 sengeplasser i tidsrommet for gjennomføring av boringene. Mannskapsoverføringer og skift av mannskap til riggene skal i utgangspunktet legge så liten beslag som mulig på kapasiteten, men erfaringer fra Snøhvit tilsier at pendleraktivitet ofte kan bidra til å legge press på kapasiteten.

Goliat

Eni Norge planlegger i tillegg til leteboringer å bore 23 produksjonsbrønner med start i slutten av 2011 og skal da bore kontinuerlig over en 3 års periode. Dette arbeide vil også kreve en utvidelse av organisasjon som er tilstede kontinuerlig, samt pendlervirksomhet. Man kan regne med ca 100-200 mann i prosjektfasen.

Aker Solutions som har fått subsea-kontrakten på Goliat vil ha 40 til 50 mann i Hammerfest i prosjektfasen. I tillegg vil de ha subsea-personell på plattform, ca 20 mann, slik at også her vil det bli en del mannskapsutskiftninger og pendlingsvirksomhet.

Statoil Tog 2

I et estimert tidsrom fra 2013-2016 regner man med at Tog 2 vil medføre en midlertidig befolkningsøkning på ca 1000-3000 mann. Snøhvitutbyggingen hadde på det meste 3600 mann i aksjon.

Barentshavkonferansen

Ved Barentshavkonferansen i starten av April, 2011 og senere år, har får man et par kritiske døgn der hotellkapasiteten i stor grad vil opptas av konferansen. Tidligere år har vist at konferansen har lagt beslag på Rica Hotell, Thon Hotell Hammerfest, Thon Hotell Sentrum og deler av Skytterhuset. Konferansen har lagt beslag på litt over 200 rom, og ettersom tilreisende deltakere som oftest ikke ønsker å overnatte på dobbeltrom oppleves kapasiteten som hemmende for Barentshavkonferansen. Konferansen legger beslag på ca 350 sengeplasser, og trekker man fra de 135 sengeplassene på Melkøya vil det si at kapasiteten er sprengt og gir ikke rom til annen aktivitet i samme tidsrom.

Sommeraktiviteter og turisme

Sommeren, Hammerfestdagene og turistsesongen legger også beslag på en del sengeplasser, og også dette vil bidra til å legge press på kapasiteten.

Konklusjon

Kapasiteten i Hammerfest har falt dramatisk det siste året, samtidig som spesielt olje- og gassbransjen planlegger stor aktivitet i området. Hvis ingenting blir gjort vil Hammerfest bli stående med ca 570 sengeplasser til disposisjon. Sammenlignet med tidligere kapasitet på 965 sengeplasser har man mistet $965 - 568 = 397$ sengeplasser. Skytterhuset har 175 sengeplasser som leies til Aibel slik at det reelle tapet i kapasitet blir $965 - 568 - 175 = 222$ sengeplasser.

Under utbyggingen av Melkøya hadde man offisielt 965 sengeplasser tilgjengelig, og den gang så man seg nødt til å ta i bruk deler av det private markedet for å møte etterspørselen, noe som den gang medførte en uheldig prisstigning.

Aktiviteten fremover som er belyst over vil si at fra 2500-4500 mann vil besøke eller bo midlertidig i kommunen over en 3 årsperiode.

Det har altså forsvunnet 222 sengeplasser det siste året og å møte den kommende etterspørselen kan bli et stort problem og direkte hemmende for næringslivet og kommunens vekst hvis man ikke setter i gang tiltak som kan bedre på situasjonen.

Vedlegg som belyser behov for permanente boenheter

Figur 1:

Endret strategi fra Hammerfest LNG og Goliats driftsorganisasjon

*Økning av arbeidsplasser i Hammerfest i perioden 2010 – 2013.
Hammerfest LNG og Goliat driftsorganisasjon*

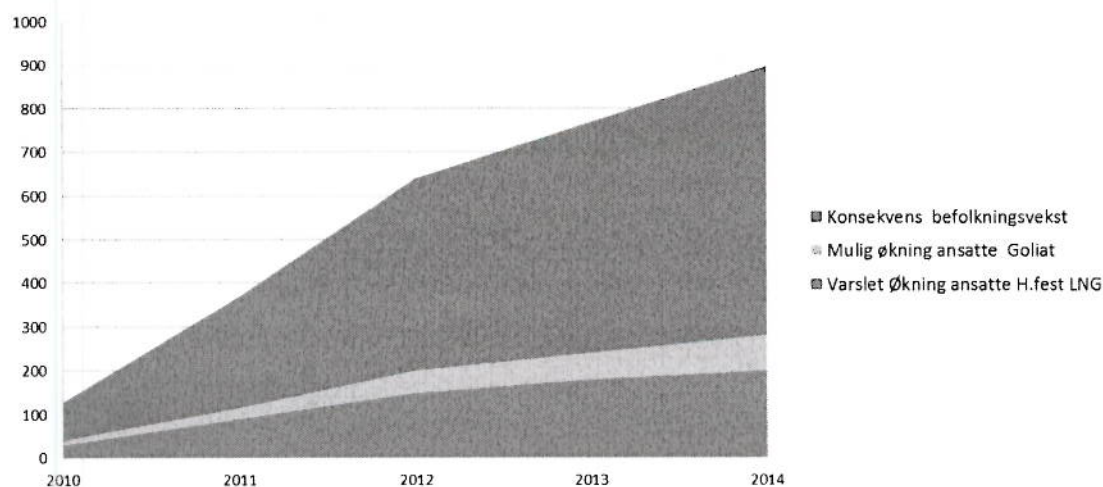
Område	Nye stillinger for bofaste i Hammerfest	Tilgjengelig i Hammerfest i dag	Tilflytting
V&M	70 ingeniører	10	60
	100 operatører	20	80
Statoil driftsorg.	40 stillinger	0	40
Goliat driftsorg.	60 stillinger	0	60

Behovet for arbeidstakere som må flytte til Hammerfest i perioden 2010 – 2013

240

Figur 2:

Hva kan Hammerfest LNG og Goliat bety for økt folketall 2010 - 2014

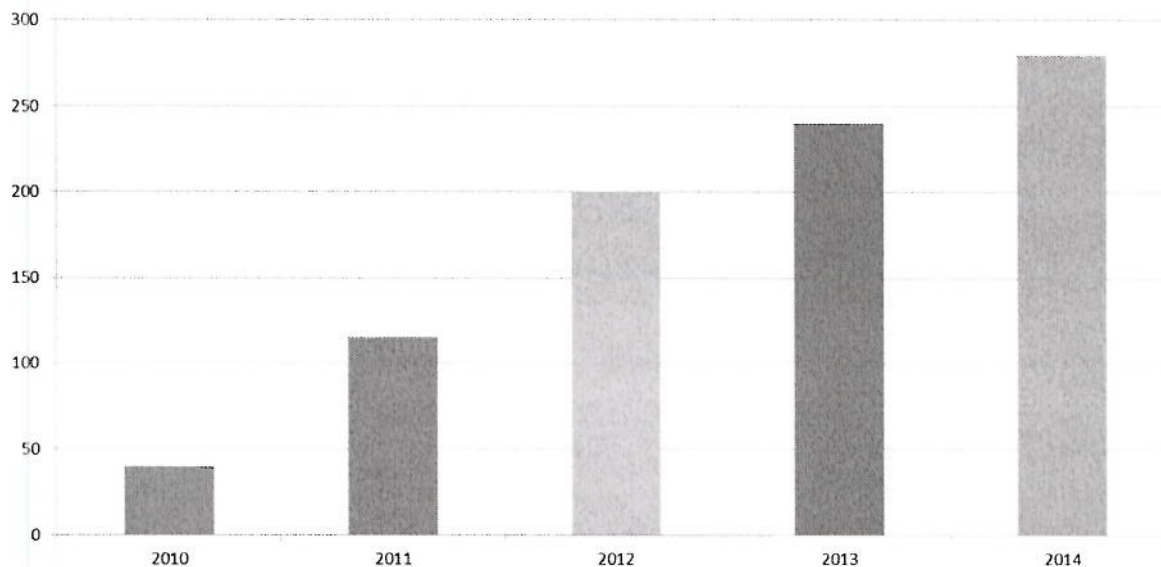


Sub sea senter, og andre prosjekter kommer i tillegg.
Kommunens egne behov med ca 50 ledig stillinger vil også påvirke dette

Figur 3:

Hva må bygges av boliger ?

Akkumulert behov for boenheter



Følgeforskningen etter snøhvit og pris statistikker for hammerfest viser nødvendigheten av tilgjengelige prisriktige boliger for å oppnå en positiv samfunnsutvikling.



Planområde: Skytterhuset

