
Fra: Trond Tystad <brev.cardo@gmail.com>
Sendt: 12. mars 2015 12:48
Til: Ordfører Lindås; Postmottak Lindås; Øystein Sørhaug
Kopi: runar@westlandhotel.no
Emne: ALVER HOTELL - møte

epost til Ordfører i Lindås
Rådmann i Lindås (ved kommunens postmottak)
Næringsjefen i Lindås og Austrheim

kopi; Alver Hotel

Hei.

Cardo 8614 AS har fått et oppdrag fra Alver Hotel om å se på situasjonen etter at dispensasjonssøknad for mindre nybygg ble avslått og klagen på dette ikke ble tatt til følge og den er på vei mot Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Undertegnede har lang erfaring med svært mange reiselivsreguleringer og byggesaker knyttet til denne sektoren. I foregående og nåværende firma har undertegnede hatt nærmere 30 saker i 10 kommuner på denne sektoren de siste 10 årene. I tillegg har undertegnede vært styremedlem og styreleder i Bergen Reiselivslag i nesten 25 år inntil sist generalforsamling, slik at jeg kjenner sektoren.

Ut fra sakshistorikken på nevnte sak for Alver ville mitt normale råd vært at en trakk den permanente søknaden/klagesaken, søkte om midlertidig bebyggelse og påbegynte en regulering. Dette kunne vært en godisk løsning som både ivaretok hotellets akutte behov for noen større rom i pågående kontrakt, samtidig som kommunen fikk stettet sitt behov for at det reguleres før eventuelle permanente tiltak godkjennes.

Ut fra materialet og forutgående korrespondanse finner jeg det riktig å anmode om et uforbindtlig møte med kommunens næringsjef, Ordfører og Rådmann før en slik prosess påbegynnes. Den administrative "holdningen" i alt saksmateriale og korrespondanse sålangt har en så negativ tone at undertegnede finner det lite tilrådelig å starte en prosess uten et slikt møte.

Jeg finner det litt oppsiktsvekkende, da holdningen ellers i norske små og mellomstore kommuner er svært positiv til etablering, opprusting og utviding av bedrifter med varme senger. Årsaken er åpenbar. Det er en enormt sterk megatrend, jmf de tre siste årsrapporter om Norsk Hotellnæring fra Howath HTL, mot vekst og investering sentralt i de store byene. Øvrige kommuner opplever tilnærmet null investeringer, ulønnsomme hotellbedrifter og nedleggelse og ombygginger bort fra formålet. Lønnsomheten er sterk i byene, men utenom der er det mange røde tall og lange arbeidstimer for aktive eiere.

Dette gjør at når vi har prosjekter som går på utvidelse av overnattingsbedrifter eller nybygg blir vi stort sett møtt med rød løper og hornmusikk i kommuner som ser det at overnattingsbedrifter i forretningsmarkedet er en del av det å være komplette næringskommuner og regioner.

Denne megatrenden er forøvrig sterkt til stede i Bergen. Kapasiteten i Bergen bygges nå ut med tusenvis av senger, og økningen blir på 70%. I Åsane og Nordhordalandskommunene er det ikke for oss andre kjente planer for utvidelser som realiseres de kommende to årene enn eventuelt nevnte mindre utvidelse ved Alver, samt den samme bedrifts pågående regulering ved Westland. Utvidelsen ved Alver er som dere kjenner på maksimalt 6 rom og på fysisk størrelse med halvannen enebolig. Trafikktall når en benytter de modellene som baserer seg på Statens vegvesen sin håndbok for trafikkplanlegging blir minimale. Dersom en ser på Alvers faktiske belegg var det bare ca tre netter det var fullt belegg uten disse tre rommene. En tørr derfor å antyde at disse ekstra rommene først og fremst er en økt kvalitet og ikke økt trafikk i en periode for et midlertidig bygg. Særlig når en ser at antall hotell og ikke minst leilighetshotell ala tilbygget øker dramatisk i Bergen i samme periode. Å ikke kunne etablere dette vil da mest ventelig bare medføre en handelslekkasje og økt transportbruk på disse overnattingene, som da ventelig vil finne sted på en av de mange hotell/leilighetshotellene i Bergen sentrum og Sandviken.

På denne bakgrunn ville jeg normalt regnet med at kommunen i utgangspunktet ikke ville stille seg helt avvisende til at en søkte å løse situasjonen gjennom en søknad om midlertidig bygg og gjennom en påbegynnelse og gjennomføring av regulering. Vi er klar over at verken politisk eller administrativ ledelse kan binde forvaltningens behandling av byggesak og plansak, men vi ber om forståelse for at vi ønsker en forhåndssondering over temaet. dette for å unngå å pådra Alver kostnader til en prosess om det viser seg at denne faktisk ikke er ønskelig i det hele tatt for kommunen. Ut fra den felles næringsseksjonen i Lindås og Austrheim sin rådgiverfunksjon håper vi også at nærings sjefen kan delta i et slikt møte.

Fra vår side møter undertegnede og Runar E. Hilland fra Alver Hotel AS

Vennlig hilsen

Cardo 8614 AS

trond Tystad
CEO