

Nordkapp kommune
Rådhusgata 12
9750 Honningsvåg
Att: Vegard Juliussen

sendes også per e-post: postmottak@nordkapp.kommune.no

9. mars 2018

MERKNADER TIL OMRÅDEPLAN NORDKAPP-HALVØYA

Vi viser til Deres e-post hvor det ble varslet at områdeplanen for Nordkapphalvøya var sendt ut på høring med frist for innspill til 2. mars 2018. Rica og Scandic har senere fått utsatt fristen til 9. mars 2018.

Rica Eiendom AS og Scandic Hotels AS ønsker på vegne av berørte datterselskaper å komme med sine merknader til områdeplanen.

Siden 1997 har Rica gjennom datterselskap festet gnr. 4, bnr. 1, fnr. 6 og 10 av FEFO, og Rica er eier av Nordkapphallen og øvrige anlegg på Nordkapplatået. Festeieendommen omfatter den ytre delen av Nordkappfjellet inkludert Hornvika med et samlet festeareal på nærmere 932 daa. Gjennom datterselskap eier også Rica hotellene Scandic Honningsvåg, Scandic Bryggen og Scandic Nordkapp. Hotellene drives av Scandic. Festekontrakten løper frem til 31.12.2018 med rett til forlengelse. Rica vil forlenge festekontraktene, og har meddelt dette til FEFO. Scandic har vært driver av Nordkappanlegget siden 2014 og har løyve til innkreving av adkomstavgift på Nordkapplatået ut 2018. Scandic vil søke nytt løyve med virkning fra 1. januar 2019.

Ettersom Rica er fester av grunnen og eier av Nordkapphallen, og Scandic er driver av Nordkapphallen og den festede grunnen, har Rica og Scandic i all hovedsak like interesser tilknyttet den foreslåtte områdeplanen når det gjelder Nordkapplatået. Som følge av at Rica eier og Scandic driver hotellene Scandic Honningsvåg, Scandic Bryggen og Scandic Nordkapp har Rica og Scandic også sterke felles interesser i en positiv utvikling for Honningsvåg og Nordkapp som turistdestinasjon. For Rica og Scandic er det derfor naturlig å inngi merknader til områdeplanen i fellesskap.

Siden 1997 har Rica videreutviklet og styrket Nordkapp som destinasjon, attraksjon og merkevare. I 2014 ble driften av de fleste av Ricas hoteller, herunder Nordkapp, overtatt av Scandic. Hotellene og anleggene eies fortsatt av Rica. Overdragelsen av driften til Scandic var naturlig ettersom hotelldrift og destinasjonsutvikling, i sterk konkurranse med andre store hotellkjeder og destinasjoner både i Norge og de øvrige Nordiske land, nå krever en størrelse, tilstedeværelse og markedsføringskapasitet internasjonalt som bare noen få aktører har kapasitet til. Scandic er Nordens største hotellkjede med 280 hoteller og 55.000 rom i seks land. Scandic har et betydelig

SCANDIC HOTELS AS

Karenslyst Allé 11, Oslo • Postboks 493 Skøyen, NO-0213 Oslo
Tel: +47 [] • Foretaksregisteret NO 953 149 117 MVA
E-post: []@scandichotels.no • www.scandichotels.no

RICA EIENDOM HOLDING AS

Bryggegate 6, Oslo • Postboks 1684 Vika, NO-0120 Oslo
Tel: +47 480 70 555 • Foretaksregisteret NO 990 623 864 MVA
E-post: post@ricaeiendom.no • www.ricaeiendom.no

apparat som ytterligere kan bidra til å utvikle Nordkapp som destinasjon, i konkurranse med andre reiselivsmål i Norden. Scandics visjoner og målsettinger for Nordkapp er nærmere beskrevet i brev av 9. mars 2018 inntatt som vedlegg 1.

1. VÅR PLAN OG AMBISJON FOR VIDEREUTVIKLING AV NORDKAPP

Som kommunen er kjent med har Rica og Scandic i lengre tid jobbet med en plan for videreutvikling av Nordkappanlegget, hvor følgende tiltak er blant hovedelementene:

- Opparbeidelse av ny trafikal løsning
- Oppgradere stier og stinettverk på plataået og til Hornvika
- Revitalisere Hornvika

Arbeidene skissert ovenfor er kostnadsberegnet til minst NOK 40 millioner.

Andre hovedelementer er:

- Utvikle eksisterende og nye attraksjoner, for eksempel "Beyond the Edge" og "nisjebasert overnattingskapasitet" gjennom tilpasninger og utvidelse av eksisterende bygningsmasse
- Oppgradering av bygninger, fasader og inngangspartier

Utvikling av eksisterende og nye attraksjoner krever betydelige investeringer som Rica og Scandic har til hensikt å gjennomføre dersom områdeplanen gir grunnlag for dette. Arbeidet med utvikling av nye attraksjoner må sees i sammenheng med områdeplanen, og våre planer kan derfor ikke detaljeres eller kostnadsberegnes nærmere før områdeplanen er avklart. Avhengig av rammebetingelser vil det kunne være aktuelt med investeringer på minst NOK 100 millioner, som kommer i tillegg til rundt NOK 40 millioner tilknyttet ny trafikal løsning, opparbeidelse av stinettverk og utearealer på plataået.

Vi viser i denne forbindelse til presentasjonen av planen fra Seminaret i Honningsvåg 29. august 2017, og utdraget fra denne som ble sendt til kommunen og Multiconsult under arbeidet med utarbeidelse av utkast til områdeplan inntatt som vedlegg 2.

Scandic er også i ferd med å innføre et nytt mat- og drikketilbud med en investeringsramme på NOK 12 millioner, som ferdigstilles før sommeren. I tillegg gjennomfører Scandic utskiftning av teknikk til panoramafilmen før sommersesongen starter.

Styrket vern av miljø og natur er et av grunnpremissene for de planene til Rica og Scandic. Vi tror bl.a. oppgradering av stinettverket og økt satsning på shuttlebusser som reduserer motorisert ferdsel på Nordkapp-halvøya bidrar til å sikre dette. Vi tror også at aktiv styring av cruisetrafikken kan redusere "peak-traffic", og derigjennom belastningen på området.

Vår ambisjon er å utvikle Nordkapp som spydspissen for reiseliv i Nord-Norge, sammen med Lofoten, og etablere Nordkapp som helårlig reisemål med sesongutvidelse og omfattende vinterturisme.

Det internasjonale turistmarkedet er i endring. En voksende andel turister har god råd og har allerede sett og opplevd mye. Mange ønsker spektakulære opplevelser i omgivelser som står i kontrast til dagliglivet. Arktiske opplevelser er kanskje enda mer spektakulære om vinteren enn om

sommeren. I dag kommer kun hver tiende besøkende på Nordkapplatået i vintersesongen, men vinterturismen er i sterk vekst. Rica og Scandic ønsker derfor å satse på å utvikle Nordkapplatået som en helårsdestinasjon. Det vil skape flere helårs arbeidsplasser og større lønnsomhet for hele reiselivsnæringen i kommunen.

Virksomheten på Nordkapp skaper i dag betydelige ringvirkninger, som vil kunne øke vesentlig i fremtiden dersom det lykkes å utvikle destinasjonen i henhold til målsettingen. Det vises blant annet til rapport fra Menon Economics, "Nordkapplatåets betydning for Nordkapp kommune", mai 2017, inntatt som vedlegg 3. Menon har beregnet at nordkappturistene la igjen 355 millioner kroner i Nordkapp kommune i 2015. Dette forbruket fordeles direkte og indirekte på en lang rekke bedrifter i hele Nordkapp kommune, ikke bare i reiselivsnæringen. Menons beregninger tyder på at Nordkappturistene står for cirka 30 prosent av omsetningen i varehandelen. Dette forbruket bidrar til at omsetningen i varehandelen er 70 prosent høyere enn snittet for bygdekommuner i Nord-Norge.

175 av de 237 arbeidsplassene i reiselivsnæringen i Nordkapp kommune kan tilskrives forbruket til turistene som besøker Nordkapplatået. I tillegg fører turisthandelen til 35 ekstra arbeidsplasser i butikkene i kommunen. Det innebærer at Nordkappturismen bidrar til 210 arbeidsplasser i Nordkapp kommune, det vil si én av fem arbeidsplasser i kommunens næringsliv.

Nordkappturismen har også andre positive ringvirkninger i Nordkapp kommune. Den høye reiselivsaktiviteten på Nordkapplatået gjør det mer attraktivt for nyetableringer av opplevelses- og serveringstjenester, fordi markedsgrunnlaget blir større. Arbeidsmarkedet blir også større og mer variert, noe som gjør karrieremulighetene i kommunen mer attraktive. Nordkappturismen skaper et større grunnlag for kommunale tjenester og et bredere privat tjenestetilbud. Det er også viktig å påpeke at reiselivsnæringen kjøper varer og tjenester fra andre næringer i kommunen, noe som fører til flere arbeidsplasser og høyere verdiskaping. Sist, men ikke minst, leder reiselivsaktiviteten på Nordkapp til at kommunens skatteinntekter øker – fra både lønnsinntakere og bedrifter.

Målsettingen er å gjøre Nordkapplatået enda mer attraktivt, slik at det ikke bare er et sted å besøke, men blir et reisemål hvor turistene kan ha en aktiv ferie med et mangfoldig natur- og kulturtilbud hele året. Lykkes vi med denne målsettingen, vil det skapes mange nye arbeidsplasser, og ringvirkningene for kommunen og lokalbefolkningen vil bli store. Rica og Scandics deltakelse i Visit Nordkapp og prosjekter som "Arena Lønnsomme Vinteropplevelser" og "Visit Arctic Europe" er et element i denne ambisjonen. Rica og Scandic ønsker også et tettere samarbeid med lokale aktører for utvikling og salg av ulike reiselivsprodukter og annen kompletterende virksomhet som ikke bare kan øke plataets attraktivitet som helårsreisemål, men også turismen i Honningsvåg og andre deler av kommunen. Dette kan igjen styrke etterspørselen etter sengeplasser for både Rica, Scandic og andre aktører som driver hotell- og overnattingsvirksomhet i kommunen. Kommunens ønske om å etablere grunnlag for kompletterende virksomhet til eksisterende virksomhet på plataet bør kunne oppnås gjennom aktiv tilrettelegging fra Rica og Scandic i Nordkapphallen eller utvidelser til denne, uten at plataet bygges ned med nye lagerbygg.

Scandic har også et ønske om å bidra til kompetanseutvikling og karrieremuligheter lokalt gjennom lærling-/trainee-/hospiteringsløsninger.

Investeringer som beskrevet over er nødvendige dersom ambisjonen om å styrke Nordkapp som destinasjon, attraksjon og merkevare skal innfris. Rica og Scandic understreker at det vil være umulig å gjennomføre investeringer av denne størrelse dersom inntektsmulighetene på Nordkapp

samtidig skulle bli redusert betydelig gjennom omregulering som foreslått og ekspropriasjon av Rica og Scandics rettigheter.

Som det fremgår av våre merknader til områdeplanen inntatt i punkt 2 nedenfor, mener vi flere av de elementer som er tatt inn i kommunens forslag potensielt kan medføre at Rica og Scandic må omlegge driftsmodellen helt, ettersom forslagene kan påføre Rica og Scandic betydelige tap i inntekter. Forslaget om å omregulere den del av platået som i dag er regulert, opparbeidet og gjennom tiår brukt som turistområde til "offentlig friområde" vil vi motsette oss på det sterkeste. En slik regulering vil innebære at kommunen må overta arealet ved ekspropriasjon, og betale erstatning til Rica og Scandic, samtidig som kommunen selv må overta alt ansvar for drift, sikkerhet og tilrettelegging for opp mot 7500 daglig besøkende turister i sommersesongen. Også forslaget om å etablere en stor offentlig parkeringsplass og store nye tilgrensende lagerarealer er, etter Rica og Scandics oppfatning, svært uheldig og frarådes på det sterkeste. Dette arealet må i så fall overtas ved ekspropriasjon mot erstatning til Rica og Scandic. Dagens parkeringsløsning dekker behovet for privatbilkjøring fullt ut, og forslaget vil innebære at kommunen pådras store utgifter til etablering, vedlikehold og forsvarlig drift av en offentlig parkeringsplass i konkurranse med Rica og Scandic. Økt parkeringstilbud er i strid med vår ambisjon om å redusere utstrakt bilbruk med løsninger for shuttlebusser. Når det gjelder lagerarealene er det, som nærmere redegjort for under punkt 2.3 nedenfor, vanskelig å se behovet for lagerarealer i et slik omfang. Ønsket om å etablere grunnlag for kompletterende virksomhet til dagens virksomhet på platået kan oppnås gjennom samarbeid med Rica og Scandic. Rica og Scandic ser positivt på samarbeid med andre aktører som kan bidra til kompletterende virksomhet og vi ser nå på hvordan man kan legge til rette for dette, f.eks. ved bruksdeling/leie av lokaler i eksisterende bygningsmasse eller påbygg til dette. Et bredt og variert opplevelsestilbud kan øke Nordkapps attraktivitet som destinasjon og helårs reisemål.

Kommunen bes derfor ta i betraktning at gjennomføringen av slike plangrep kan medføre at det ikke vil være grunnlag for å gjennomføre planer som kan sikre Nordkapps posisjon som en av Norges mest attraktive turistdestinasjoner.

2. MERKNADER TIL HOVEDELEMENTENE I OMRÅDEPLANEN

I punkt 2.1 til 2.4 nedenfor følger våre merknader til det vi oppfatter er områdeplanens hovedelementer slik disse er beskrevet på side 6 i saksfremlegget.

For Rica og Scandic er det først og fremst viktig at områdeplanen skaper forutsigbare rammevilkår for virksomheten som drives i dag og fremtidige investeringer. Målet må være at områdeplanen kan bidra til realisasjon av ambisjonene om å utvikle og styrke Nordkapp som destinasjon, attraksjon og merkevare, slik at Nordkapp kan etableres som helårlig reisemål basert på sesongutvidelser og vinterturisme som igjen vil skape positive ringvirkninger for hele turistnæringen og øvrige næringsliv lokalt og regionalt, samt kommunen og lokalsamfunnet. Vi mener flere av de forslag som er lagt inn i utkastet til områdeplan vil bidra til det helt motsatte.

Våre merknader er søkt hensyntatt i vårt forslag til justering av reguleringsbestemmelsene inntatt som vedlegg 4.

2.1. Kommentarer til forslaget om at platået avsettes som offentlig friområde, hvor det innenfor definerte rammer kan gjøres tiltak, bl.a. opparbeides en tursti. (o_GF1)

- Rica og Scandic vil sterkt fraråde og motsette seg at nordspissen av platået (dvs. hele området rundt dagens bygningsmasse nord for parkeringen) omreguleres fra "Opparbeidet turistområde" til "Offentlig friområde".
- En slik regulering forutsetter at kommunen har en plan om å overta eiendomsretten til dette området, slik at det blir et "offentlig friområde". Dersom reguleringen vedtas vil kommunen senere måtte ekspropriere arealet og betale ekspropriasjonserstatning til Rica og Scandic.
- Gjennomføring av områdeplanen slik den er foreslått vil i så fall også innebære at kommunen må overta ansvaret for drift og vedlikehold av denne delen av platået, og som ledd i dette ivareta sikkerheten for de nærmere 300 000 besøkende som ankommer Nordkappplatået årlig.
- Rica og Scandic kan ikke se hvorfor kommunen skulle ønske å påta seg ansvaret for driften av platået. I dag er dette en oppgave som ivaretas av Rica og Scandic på helårlig basis, og hvor kostnadene til dette dekkes gjennom adkomstavgiften i henhold til løyve fra kommunen. Rica og Scandic kan heller ikke se hvordan kommunen skulle kunne være i stand til å ivareta drift og vedlikehold av utearealene på en bedre måte enn Rica og Scandic med sitt apparat og ansatte på Nordkapp gjennom hele året.
- Rica og Scandic har planlagt at stiene på platået og til Hornvika skal oppgraderes. Oppgradering av stiene er kostnadskrevenende og bare oppgradering av stiene på platået og til Hornvika er kostnadsberegnet til ca NOK 10 millioner. En slik oppgradering kan ikke gjennomføres av Rica og Scandic dersom området reguleres til "offentlig friområde" og må i så fall foretas av kommunen.
- En bærekraftig forvaltning av Nordkappplatået er allerede sikret gjennom Rica og Scandics ansvar for sikkerhet, renovasjon og sanitærløsninger. Det er derfor vanskelig å se for seg hvordan det at kommunen påtar seg ansvar for investeringer, drift og vedlikehold av utearealene på Nordkapp, skal bidra til å realisere ambisjonene om å videreutvikle Nordkapp som en vekstkraftig helårsdestinasjon.
- Det er vanskelig å lese ut av forslaget til områdeplan hvorfor det som i dag er regulert til "opparbeidet turistområde" foreslås omregulert til "offentlig friområde". Forslaget synes basert på at dette vil legge til rette for allmennhetens tilgang til platået på en rimeligere måte. Rica og Scandic påpeker i denne forbindelse at en slik omregulering ikke er nødvendig for å sikre interesser for allmenheten. Alle som ankommer Nordkapp til fots, sykkel, og ikke motorisert kjøretøy gis gratis adgang og fri ferdsel på området, og i løyvet er det et vilkår at dette avgiftsfritaket skal videreføres. Dessuten har alle bosatte i Nordkapp kommune gratis adgang selv om motorisert transport benyttes. Motorisert ferdsel og parkering er under enhver omstendighet ikke en del av retten til fri ferdsel under frilufsloven, og turister som

ankommer Nordkapp med bil betaler adkomstavgift etter lav eller høy sats avhengig av om de ønsker tilgang til uteområdene, toaletter og Nordkapphallen, eller alle fasilitetene innendørs på anlegget. Når det gjelder kritikken fra Norsk Friluftsliv, som mener at adkomstavgiften med lav sats er for høy for de som kun ønsker tilgang til parkering, toaletter og utendørsområder på platået, gjelder dette et svært begrenset antall besøkende. De aller fleste som ankommer Nordkapp ønsker å benytte anleggets fasiliteter så vel utendørs- som innendørs. I forbindelse med søknad om nytt løyve for perioden fra 2019 vil det vurderes om det kan finnes løsninger som kan imøtekomme denne gruppen.

Som nevnt i forslaget til områdeplan på side 22 valgte Rica å søke løyve i medhold av friluftslivloven § 14 i 2012, ikke fordi man anså seg forpliktet til å gjøre det, men fordi Rica anså det hensiktsmessig for å sikre fokus på videreutvikling av destinasjonen fremfor stadige prinsippdiskusjoner med Frifo, nå Norsk Friluftsliv, om det juridiske grunnlaget for størrelsen på adkomstavgiften. Det ble imidlertid tatt tydelig forbehold om at man ikke anså seg forpliktet til å søke løyve. Løynet innehas i dag av Scandic som driver av anlegget.

2.2. Kommentarer til forslaget om at E69 avsluttes i en offentlig snuplass, hvor det også etableres offentlig parkering. (o_SV1 og o_SPA2) og til at det etableres ny offentlig utfartsparkering ved Hornvika (o_SPA3):

- Planforslaget legger opp til at siste del av Nordkappveien omreguleres fra privat til offentlig vei med snuplass i enden (o_SV1), at det etableres en ny offentlig parkeringsplass på østsiden av veien (o_SPA2) og etablering av en ny, offentlig utfartsparkering ved Hornvika.
- Situasjonen i dag:** Fra billettbutikkene og frem til bebyggelsen er veien i dag regulert og opparbeidet til privat vei. Arealet inngår i det areal som festes av Rica og drives av Scandic. Eksisterende løsning med billettbutikker ble etablert som ledd i utvidelsen av Nordkappanlegget på midten av 90-tallet, og er godkjent av kommunen ved byggetillatelse til Nordnorsk Hotelldrift AS den 1. juni 1995. I et spørsmål til samferdselsministeren har Arne Nævra (SV) anført at bommen etter hans oppfatning er ulovlig. Dette fordi veien ifølge Statens vegvesen aldri er blitt "nedklassifisert".



I etterkant av dette har vi dokumentert overfor Statens vegvesen at dagens veiløsning er etablert i forståelse med Statens vegvesen. Bl.a. fremgår det av byggesøknaden til Nordkapp kommune av 15. mai 1995 at "Kopi av bebyggelsesplan er sendt Statens vegvesen i egen ekspedisjon." Nordkapps Vel bekostet deretter og gjennomførte tiltakene, herunder utvidelse av veibanen til fem kjørebane og oppføring av billettbutikker. Scandic har også oversendt kopi av korrespondanse fra 1995 og 1996 hvor det fremgår at Statens vegvesen

ikke har innsigelser til tiltaket. Dokumentasjonen som er sendt til vegvesenet vedlegges som vedlegg 7. Statens vegvesen har fra 1996 også forholdt seg til at E69 avsluttes ved billettlukene. For eksempel er dette lagt til grunn i anbud på måking som stopper ved bomhytta. Det er derfor uriktig anført av Arne Nævra i spørsmålet til samferdselsministeren at "Statens vegvesen tar ansvar for veien ved å brøyte snø helt frem til Nordkapphallen." Rica og Scandic har forestått drift- og vedlikehold av veien i mer enn 20 år, og har forholdt seg til at veigrunnen fra billettlukene er privat i samsvar med byggetillatelse og regulering.. Samferdselsministeren besvarte spørsmålet fra Nævra den 23.2.2018. Samferdselsministeren opplyste i sitt svar at den del av veien som er regulert til privat vei vil bli nedklassifisert, og at det skyldes en inkurie at dette ikke har skjedd tidligere. Det er derfor ikke hold i påstandene fra Nævra om at bommen er ulovlig oppført.

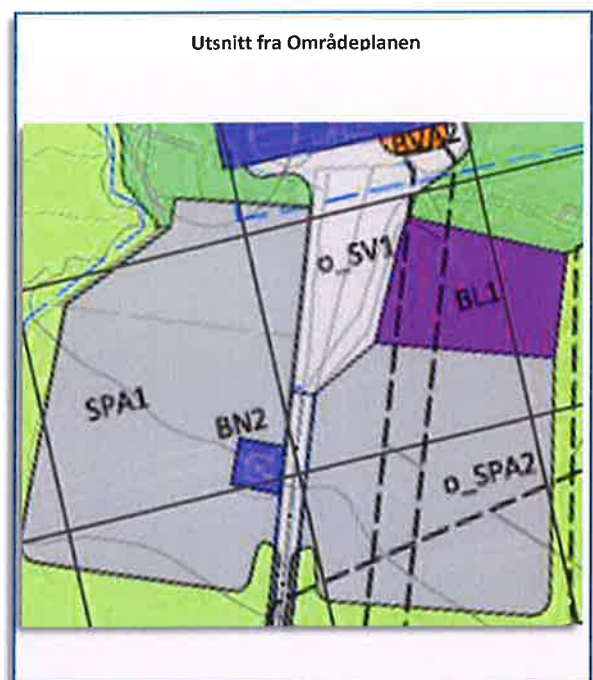
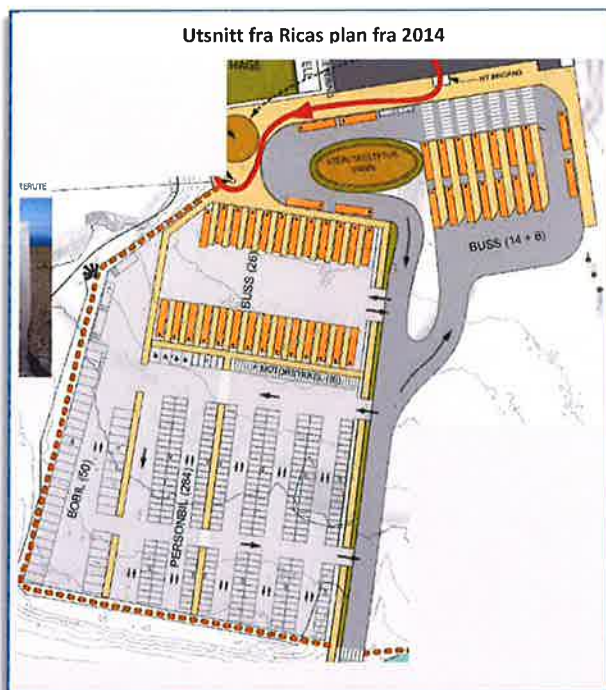
- **Rica og Scandic vil sterkt fraråde at det legges opp til nye "offentlige parkeringsplasser" på platået.**

Forslaget til områdeplan forutsetter at kommunen må ha planer om å overta eiendomsretten til arealene avsatt til o_SV1, o_SPA2 og o_SPA3, slik at disse blir "offentlige". Kommunen vil derfor senere måtte ekspropriere arealet og betale ekspropriasjonserstatning til Rica og Scandic for det aktuelle arealet. På folkemøte ble det hevdet at parkeringsplassen kan bli en meget betydelig inntektskilde for kommunen. Etter vår oppfatning vil det imidlertid være ulovlig å regulere og dermed ekspropriere med det hovedformål at kommunen skal tjene penger, og det offentlige formålet er ikke forenelig med at kommunen overlater drift, mv. til en kommersiell aktør.

- Gjennomføring av områdeplanen som foreslått vil også innebære at kommunen må påta seg ansvaret for opparbeidelse av store parkeringsplasser, og ansvaret for drift og vedlikehold av disse.
- Det er i dag mer enn nok parkeringskapasitet for personbiler. Gjennomsnittet for juli er ca 350 personbiler per døgn, og Rica og Scandics parkeringsplass kan håndtere nesten det dobbelte. Det har aldri vært fullt på parkeringsplassen for privatbiler. Folk flest ankommer med buss og shuttlebusser, og veksten fremover må tas av shuttlebusser.
- I tillegg er det både sannsynlig og ønskelig at mye av veksten vil bli håndtert gjennom shuttlebusser, noe som gjør trafikkavvikling og hensiktsmessige av- og påstigningsplasser viktig, uten at det påvirker behovet for permanente parkeringsplasser. Utvidet parkeringstilbud motvirker målet om redusert biltrafikk.
- På de travleste dagene er det 7.500 personer på Nordkapp, og det forventes at antall turister til Nordkapp vil øke betydelig i årene som kommer. Det er imidlertid grunn til å tro at det meste av veksten kommer utenfor sommermånedene. Det gjør at parkeringsbehovet antagelig vil vokse vesentlig mindre enn antall gjester. Derimot er det et stort behov for å oppgradere dagens trafikale løsning for å sikre kapasitet for shuttlebusser og en effektiv og

sikker trafikkavvikling. Det vil være behov for å benytte deler av arealet foreslått brukt til offentlig parkering til denne oppgraderingen. Oppgraderingen av den trafikale løsningen er kostnadsberegnet til minst NOK 30 millioner, og helt nødvendig for sikker fremtidig trafikkavvikling.

- Etablering av nye offentlige parkeringsplasser for privatbiler vil, etter Rica og Scandics vurdering, innebære en meningsløs bruk av kommunale midler og ressurser, og samtidig en unødvendig og irreversibel nedbygging av jomfruelig mark på platået. Etablering av en ny offentlig parkeringsplass vil etter vår oppfatning også gi en uoversiktlig trafikal situasjon, som både vil svekke sikkerheten og vanskeliggjøre driften på platået.
- Tilrettelegging for økt antall privatbiler på Nordkapp-platået er også feil veg å gå når det gjelder klima- og miljøhensyn og rådende oppfatninger i Norge og internasjonalt om bruk av privatbiler. Skal ambisjonene om økning av besøkende opp mot 500 000 kunne nås, må økningen i all hovedsak komme med shuttlebusser basert på miljøvennlige drivstoffløsninger (hybrid og el). I forbindelse med planlagt oppgradering av den trafikale løsningen ønsker Scandic og Rica derfor å tilrettelegge for ladepunkt for el-biler og shuttlebusser.
- Rica og Scandic ønsker å gjøre endringer i dagens trafikk- og parkeringssituasjon for å forbedre trafikkavviklingen både med hensyn til effektivitet, kapasitet og sikkerhet. Hovedgrepene fremgår av illustrasjonen under, hvor utsnittet fra vår plan også er sammenstilt med et utsnitt fra samme areal i forslaget til områdeplan. Som det fremgår av utsnittene er forslagene til arealbruk delvis i konflikt med hverandre. Vi ønsker at områdeplanen justeres slik at man kan etablere den trafikk-løsningen som vi har utarbeidet basert på erfaringene på anlegget.



Som det fremgår er det i vårt planforslag foreslått å etablere en ny plass foran dagens bygningsmasse, samt en ny egen sone for shuttlebusser med perronger. Dagens situasjon kan oppleves som utrygg. Bussene kjører i dag gjennom strømmen av besøkende på vei til og fra parkeringsplassen når bussene kommer for å sette av og hente passasjerer, og returner for å hente flere.

- I tillegg legges det opp til en oppgradering av eksisterende parkeringsplass for buss, personbiler og motorsykler.
- Som det fremgår av utsnittet fra foreslått områdeplan ovenfor (stiplet inn i retning nord-sør) går vannledningene til dagens vannløsning gjennom de foreslåtte områdene BL1 og SPA2. En etablering av offentlig parkering og/eller nye lagerbygninger i dette området vil kreve en omlegging av dagens vannløsning. Slike arbeider antas å være svært kostnadskrevende, og må i så fall dekkes av kommunen.
- Som det også fremgår av utsnittet fra foreslått områdeplan ovenfor (stiplet inn i retning øst-vest) på det foreslåtte området SPA2 vil parkeringsplassen ligge i sone 2 for tilsigsområdet for grunnvannsbrønnene som forsyner Nordkapphallen. Rica og Scandic har tidligere innsendt klausuleringsplan for grunnvannsbrønner (utarbeidet av Asplan Viak og datert 7. januar 2014) til kommunen og Multiconsult. I forslaget til ny områdeplan står det på side 21 om klausuleringsplanen at: "I forståelse med drikkevannsmyndighetene legges denne til grunn for planarbeidet.". I klausuleringsplanen (side 8 punkt 6) står det imidlertid at følgende restriksjoner vil gjelde for sone 2: "Forbud mot etablering av **parkeringsplasser**, campingplasser, oppstillingsplasser for bobiler etc." Forslaget om å etablere ny offentlig parkeringsplass (SPA2) er derfor i strid med klausuleringsplanen. Drikkevannsforskriften, som ligger til grunn for klausuleringsplanen, setter krav om at eier av vannforsyningsssystem skal tilby sine kunder et hygienisk sikkert og godt drikkevann og klausuleringsplanen er utarbeidet etter retningslinjer gitt av NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) og Folkehelseinstituttet. Kommunen anmodes derfor under enhver omstendighet om å endre forslaget, slik at det kan sikres at forslaget om ny offentlig parkering ikke kommer i strid med klausuleringsplanen. Klausuleringsplanen er inntatt som vedlegg 5.
- **Parkeringsplass ved Hornvika:** Den foreslåtte parkeringsplassen ved Hornvika er inntegnet på arealer som i dag festes av Rica og drives av Scandic. Det er ca 850 meter mellom nåværende parkeringsplass på platået og parkeringsplassen som er foreslått ved Hornvika. Vår erfaring er at Hornvika som selvstendig turmål benyttes av relativt få, og at det derfor ikke vil være behov for denne parkeringsplassen. Parkeringsbehovet er tilstrekkelig dekket ved parkeringsplassen ytterst på platået. Arealet avsatt på kartet til ny parkeringsplass ved Hornvika synes å være ca 15-20 dekar, hvilket skulle tilsi en kapasitet på 1 000 biler (med utgangspunkt i normen på ca 18 m² per plass).
- Rica og Scandic har inngått en avtale med destinasjonsselskapet Visit Nordkapp AS om å utvikle et signaturprodukt i form av en vandring fra bunnen av Hornvika til Globusen på Nordkapp med lokal historiefortelling underveis. Vandringskjøret skjer i svært sårbar natur og det

er lagt vekt på minst mulig slitasje på naturen i området. En parkeringsplass ved toppen av Hornvika vil, om gjennomført, være det første gjestene møter etter å ha klatret opp fra bunnen. Dette vil etter vår mening være ødeleggende for naturopplevelsen, og skade Hornvika som attraksjon. Det er mer ønskelig at gjester benytter planlagt sti mellom toppen av Hornvika og etablert parkeringsplass ved Nordkapphallen. Denne stien tar gjestene gjennom det særegne landskapet og forsterker opplevelsen man ønsker å gi de besøkende. I tillegg er det sannsynlig at parkeringsplassen vil påvirke innsiget av vann til den lille elven som munner ut nede i Hornvika.

2.3. Kommentarer til at det avsettes et tilliggende byggeområde for kompletterende, ikke konkurrerende, aktivitet.

- Arealet avsatt til nytt "lager" i områdeplanen kommer i konflikt med behovet for å benytte arealet til oppgradering av den trafikale løsningen. Vi viser i den forbindelse til punkt 2.2 ovenfor.
- Arealet inngår i festearealet og må i tilfelle eksproprieres om det skal benyttes som lagerareal for andre enn Rica og Scandic.
- Arealet er svært stort (ca 5000 m²), og oppføring av lagerarealer i et slikt omfang vil være skjemmende for Nordkapp-plataet og representere en irreversibel ødeleggelse av naturopplevelsen.
- I forslaget til områdeplan er behovet for slikt lagerareal lite dokumentert, og forslaget synes å forutsette at slikt areal er nødvendig for tilrettelegging for kompletterende virksomhet på plataet. Det er ingen grunn til at nye aktivitets-, kultur- og handelstilbud vil kreve stor lagerplass. Behov for ytterligere arealer til kompletterende virksomhet kan etter Rica og Scandics oppfatning løses i dagens bygningsmasse med nødvendige utvidelsesmuligheter.
- Som nevnt innledningsvis stiller Rica og Scandic seg positive til å aktivt tilrettelegge for at komplementerende lokale virksomheter kan gis tilgang til lokaler i dagens bygningsmasse, eventuelt tilbygg/utvidelser til dagens bygningsmasse. Kompletterende virksomhet til vår virksomhet på plataet bør kunne oppnås gjennom samarbeid med Rica og Scandic, f.eks. ved bruksdeling/leie av lokaler i eksisterende bygningsmasse eller påbygg til dette.
- Det vises for øvrig til våre kommentarer ovenfor om vannledningene som ligger i grunnen under området avsatt til lager. Oppføring av et lagerbygg vil antagelig medføre at vannledningene må legges om for å sikre tilgang til ledningene ved behov for reparasjoner og vedlikehold, noe som vil være kostnadskrevende.

2.4. Kommentarer til forslagene om at stiene til Hornvika, Knivskjelodden, Tunes og Småkjæftan avsettes i plankartet, og tillates oppgradert. (H530_5, 6 og 7), og at disse avsettes i kartet som turmål hvor tillates opparbeidet bål plass med gapahuk (H530_1, 2, 3 og 4), hvor det åpnes for etablering av sanitær- og renovasjonstilbud (H530_3 og 5)

- Rica og Scandic er positive til forslagene om oppgradering av stier, og utvikling av turmålene med bål plasser, gapahuk, sanitærløsninger og økt parkeringskapasitet ved stien til Knivskjelodden, men ikke økt parkeringskapasitet ved Hornvika.
- Også Rica og Scandic har lagt inn i sine planer at stiene på platået og til Hornvika skal oppgraderes. Rica tror en oppgradering av stiene vil bidra til at belastningen på omkringliggende arealer reduseres ved at større deler av trafikken holdes på stiene. Klart definerte gangveier/turstier kan m.a.o. bidra til å sikre at skader på flora og fauna reduseres, og dermed sikre at hensynene bak fredningsvedtaket ivaretas.
- Vi oppfatter planforslaget slik at det også vil være adgang til å oppgradere stiene ytterst på platået innenfor det areal som i planforslaget er avsatt til offentlig friområde. Det vises her til presentasjonen inntatt som vedlegg 2. Dersom kommunen er av en annen oppfatning ønsker Rica og Scandic at det presiseres at også stiene ytterst på platået tillates oppgradert.

Oppgradering av stiene er kostnadskreven. Bare oppgradering av stiene på platået og til Hornvika er kostnadsberegnet til ca. NOK 10 millioner. Dette er nødvendige investeringer for å hindre slitasje på sårbar natur, og investeringene kan gi grunnlag for ytterligere utvikling av Hornvika som ankomststed og utgangspunkt for vandring til platået. Dette er noe som etterspørres stadig oftere.

- **Hornvika:** Ricas festeforhold i Hornvika omfatter et areal på ca 9 dekar i tilknytning til bryggeanlegget. I planforslaget er en del av dette arealet avmerket som H530_4. Slik vi oppfatter planforslaget er det lagt opp til at gapahuk og bål plass kan etableres på eller ved dette arealet, noe Rica og Scandic stiller seg positive til hvis dette kan skje uten at det virker negativt for naturvernet og opplevelsen av Hornvika som kulturminne.
- Når det gjelder forslaget om ny offentlig parkeringsplass ved Hornvika er Rica og Scandic som nevnt negative til dette. Det vises til punkt 2.2 ovenfor.
- Eksisterende bryggeanlegg og bebyggelse i Hornvika er foreslått vernet i områdeplanen. Rica og Scandic ønsker at områdeplanen ikke bare legger opp til bevaring av bebyggelsen som er i Hornvika, men også åpner for en viss oppgradering av bryggeanlegget og bebyggelsen i den utstrekning en effektiv, sikker og god håndtering av anløp skulle medføre behov for det. Vi viser i denne forbindelse til foreslåtte endringer i punkt V.1.5. og V.1.6. i reguleringsbestemmelsene.

- **Utfartsparkering ved Knivskjellodden:** Rica og Scandic stiller seg positive til at utfartsparkeringen mot Knivskjelodden utvides og forsterkes som foreslått. Det er vår erfaring at parkeringsplassen i dag ikke har tilstrekkelig kapasitet, og vi antar også at parkeringsbehovet vil øke ved eventuell oppgradering av stien til Knivskjellodden.
- Vår erfaring er at bobil/ campingturister benytter parkeringsplasser til overnatting til tross for at man nedfeller et forbud om dette som foreslått. I det videre arbeidet bør det vurderes hvordan man kan håndheve et forbud. Videre er det vår erfaring at man ikke er flinke nok til å håndtere behov for opprydning/renovasjon. Manglende kapasitet og ressurser til å følge opp parkeringsplasser har tidligere medført at vegvesenet valgte å stenge av et område som ble benyttet til parkering like sør for Hornvika.
- Rica og Scandic mener derfor det er viktig at det blir satt av tilstrekkelig med ressurser til å drifte parkeringsplassen. Vi stiller spørsmål ved om kostnader til feste av arealer til parkering, etablering og drift av denne (og de øvrige tiltak som ønskes etablert) i tilstrekkelig grad vil kunne dekkes inn ved parkeringsavgifter e.l. Det vises i den forbindelse til våre generelle kommentar under om finansiering av naturbasert opplevelsesutvikling.
- Planforslaget beskriver ikke hvordan oppgraderingene av stier, turmål og utfartsparkering skal finansieres. Disse punktene handler i hovedsak om å tilrettelegge for økt aktivitet i naturen på Nordkapphalvøya, såkalt naturbasert opplevelsesutvikling. Et særpreg ved denne formen for opplevelsesutvikling er at den som oftest er ikke-kommersiell (det vil si at opplevelsene ikke selges til kunder) og er derfor et eksempel på reiselivsmessige fellesgoder. Tilrettelagte naturstier med parkering, skilting, renovasjon og sanitært tilbud kan ha høy opplevelsesverdi for brukerne, men det kan være vanskelig å omdanne denne bruksverdien til nødvendige inntekter for å dekke kostnadene. Dette da allemannsretten i friluftsløven i utgangspunktet innebærer at ferdsel i utmark er gratis, men også at det ikke finnes noen hensiktsmessig betalingsmekanisme for bruken. Like fullt vil disse tiltakene i den foreslåtte planen kreve at noen er villige til finansiere investeringer, drift og vedlikehold. Hvis kommunen skal stå for finansieringen, må kostnadene motsvares av økte skatteinntekter, eventuelt parkeringsinntekter. Skal en privat aktør gjøre det, må kostnadene motsvares av økte inntekter på aktørens kommersielle virksomhet. Finner man ikke en løsning på fellesgodefinansieringen, er det vanskelig å se for seg at planen blir realisert. Rica og Scandic er selvsagt positive til å delta i drøftelser sammen med kommunen og andre berørte aktører for å se om det kan finnes finansieringsløsninger for oppgradering av stier, bålplasser og gapahuker.
- I følge notat fra Menon Economics, Menon-publikasjon nr 88/2017, inntatt som vedlegg 6, er Nordkapp et av få norske reisemål hvor det finnes en **velfungerende mekanisme for fellesgodefinansiering**, gjennom ordningen med en adkomstavgift som er underlagt betingelser satt gjennom løyve fra kommunen. Denne modellen vil etter vårt syn også fungere godt i fremtiden for de områder som festes og drives av Rica og Scandic. For tiltak på øvrige områder bør kommunen søke å avklare om lignende modeller kan benyttes.

2.5. Vannsikringsområder

- Som beskrevet under punkt 2.2 ovenfor, har kommunen foreslått å etablere "offentlig parkering" (SPA2) innenfor sone 2 for tilsigsområdet for grunnvannsbrønnene som forsyner Nordkapphallen. Rica og Scandic har, som redegjort for i punkt 2.2 ovenfor, tidligere innsendt klausuleringsplan for grunnvannsbrønner (utarbeidet av Asplan Viak og datert 7. januar 2014) til kommunen og Multiconsult. I forslaget til ny områdeplan står det på side 21 om klausuleringsplanen at: "I forståelse med drikkevannsmyndighetene legges denne til grunn for planarbeidet.". I klausuleringsplanen (side 8 punkt 6) står det imidlertid at følgende restriksjoner vil gjelde for sone 2: "Forbud mot etablering av **parkeringsplasser**, campingplasser, oppstillingsplasser for bobiler etc." Forslaget om å etablere ny offentlig parkeringsplass (SPA2) er derfor i strid med på klausuleringsplanen. Drikkevannsforskriften, som ligger til grunn for klausuleringsplanen, setter krav om at eier av vannforsyningsystem skal tilby sine kunder et hygienisk sikkert og godt drikkevann. Klausuleringsplanen er utarbeidet etter retningslinjer gitt av NGU og Folkehelseinstituttet. Kommunen anmodes derfor under enhver omstendighet om å endre forslaget slik at det kan sikres at forslaget om ny offentlig parkering ikke kommer i strid med klausuleringsplanen.

3. FORUTSETNINGER FOR REALISERING AV OMRÅDEPLANEN

I punkt 6.12.2 i forslaget til områdeplan drøftes kort forutsetninger for realisasjon av områdeplanen.

Det fremgår der korrekt at flere av de foreslåtte tiltak krever "festers tilslutning, dvs minnelig avtale", "alternativt vil det være behov for å ekspropriere, dvs bruke tvang". Som redegjort for i dette brevet er det ikke aktuelt for Rica som fester eller Scandic som driver å inngå noen minnelig avtale med kommunen når det gjelder forslagene om å omregulere fra "opparbeidet turistområde" til "offentlig friområde" på Nordspissen av platået. Det samme gjelder forslagene om å etablere ny "offentlig parkering" (SPA2) og område for lager. Gjennomføring av slike forslag krever derfor ekspropriasjon fra Rica og Scandic mot erstatning. Det er som beskrevet i punkt 2.1 ovenfor vanskelig å lese ut av forslaget til områdeplan hvorfor det som i dag er regulert til "opparbeidet turistområde" foreslås omregulert til "offentlig friområde". Forslaget synes basert på at dette vil legge til rette for rimeligere tilgang til platået for allmennheten. Rica og Scandic påpeker i denne forbindelse at en slik omregulering ikke er nødvendig for å sikre interesser for allmenheten. Alle som ankommer Nordkapp til fots, sykkel, og andre ikke-motoriserte kjøretøy gis gratis adgang til området, og i løyvet er det et vilkår at dette avgiftsfritaket skal videreføres. Også alle bosatte i Nordkapp kommune gis gratis adgang til området. Motorisert ferdsel og parkering er under enhver omstendighet ikke en del av retten til fri ferdsel under friluftsløven, og turister som ankommer Nordkapp med bil betaler adkomstavgift etter lav eller høy sats avhengig av om de ønsker tilgang til uteområdene, toaletter og Nordkapphallen, eller alle fasilitetene innendørs på anlegget. Når det gjelder kritikken fra Norsk Friluftsliv, som mener at adkomstavgiften med lav sats er for høy for de som kun ønsker tilgang til parkering, toaletter og utendørsområder på platået, gjelder dette et

svært begrenset antall besøkende. De aller fleste som ankommer Nordkapp ønsker å benytte anleggets fasiliteter så vel utendørs- som innendørs. I forbindelse med søknad om nytt løyve for perioden fra 2019 vil det vurderes om det kan finnes løsninger som kan imøtekomme denne gruppen.

I samme punkt i forslaget til områdeplan fremgår at "også det å legge til rette for nye aktører ved sambruk av eksisterende bygningsmasse på plataet ... forutsetter en eller annen form for samarbeid med fester/driver". Som det er redegjort for er Rica og Scandic positive til å aktivt tilrettelegge for å etablere grunnlag for sambruk med kompletterende virksomhet til dagens virksomhet på plataet gjennom samarbeid med Rica og Scandic. Rica og Scandic ser positivt på samarbeid med andre aktører som kan bidra til kompletterende virksomhet. Et bredt og variert opplevelsestilbud kan øke Nordkapps attraktivitet som destinasjon og helårs reisemål. Dette kan for eksempel gjennomføres ved inngåelse av leieavtaler med aktører som driver kompletterende virksomhet.

Planforslaget beskriver ikke hvordan de foreslåtte oppgraderingene av stier, turmål og utfartsparkering skal finansieres. Det pekes på at slike tiltak vil kunne medføre kommunale forpliktelser om det skal gjennomføres av kommunen, og det reises også spørsmål om det kan etableres fond for slike formål. Rica og Scandic er selvsagt positive til å delta i drøftelser sammen med kommunen og andre berørte aktører for å se hvilke løsninger som kan være aktuelle knyttet til finansiering av foreslåtte tiltak.

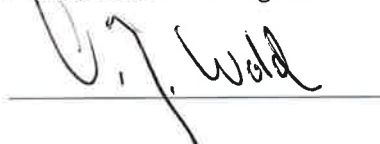
* * * * *

Rica og Scandic ber om et møte med Nordkapp kommune i forbindelse med merknadsbehandling av kommuneplanens arealdel for å drøfte områdeplanen og våre merknader til denne nærmere.

Vennlig hilsen
Scandic Hotels AS


SVEIN ARILD STEEN-MEVOLD

Rica Eiendom Holding AS



Vedlegg:

1. Brev av 9. mars 2018 fra Scandic Hotels AS til Nordkapp kommune
2. Presentasjon "Nordkapp 2022 – status og framtid, Seminar Honningsvåg 29. august 2017", og "Nordkapp 2022 – planskisse for videre utvikling", Utdrag fra workshop i Honningsvåg, 29. august 2017

3. Rapport fra Menon Economics, "Nordkappplatåets betydning for Nordkapp kommune", mai 2017
4. Forslag fra Rica og Scandic til justering av de foreslåtte reguleringsbestemmelsene
5. Klausuleringsplan for grunnvannsbrønner fra Asplan Viak datert 7. januar 2014
6. Notat fra Menon Economics, Menon-Publikasjon nr 88/2017
7. Korrespondanse med SVV vedr. oppføring av nye billettkiosker

Kopi til:

FeFo v/Sverre Pavel