

MARKNADSANALYS

Hotell i Strängnäs stad

Strängnäs Kommun

Datum: 15 februari 2023



INNEHÅLL

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	5
2. STRÄNGNÄS KOMMUN	6
3. LÄGESANALYS	16
4. HOTELLMARKNADSANALYS	20
5. HOTELLMARKNADSPROGNOS	31
6. KONCEPTDISKUSSION	34
7. SLUTSATS	38

SAMMANFATTNING

UPPDRAG

Annordia har på uppdrag av Strängnäs Kommun undersökt förutsättningarna för ett nytt hotell i Strängnäs tätort. Baserat på marknadsanalysen beskrivs lämpligt etableringsläge, konceptinriktning och storlek för anläggningen samt rekommendationer för fortsatt arbete.

NÄROMRÅDE

Strängnäs kommun är belägen i Södermanlands län intill Mälaren. Närområdet (Strängnäs kommun) har en god infrastruktur som möjliggör enkla och effektiva resvägar via tåg samt bil med närhet till E20 och väg 55. Näringslivet i närområdet består främst av mindre och medelstora företag inom offentliga verksamheter, industri och handel. Närområdet har idag ett gott serviceutbud men har få besöksmål som genererar större besöksströmmar. Det som Strängnäs turism främst fokuseras på är kommunen i sig som en sommarort med pittoreska gator och närhet till Mälaren samt dess historiska förankring med sevärdheter som Strängnäs domkyrka och Gripsholms slott.

LÄGESANALYS

Sex potentiella etableringslägen har utvärderats utifrån deras övergripande attraktivitet för ett nytt hotell. Efter analys rangordnas de enligt följande: 1) Västervikens hamnområde, 2) Trekanten 1 där Kulturhuset Multeum är beläget idag, 3) kv Västertull vid Gyllenhjelmstorget, 4) Visholmen, 5) Seminariet 6 med Thomas Arena, och 6) Parkering vid resecentrum.

De tre högst rankade lägena är mycket attraktiva för ett nytt hotell. Västervikens hamnområde och Trekanten 1 föredras dock framför kv Västertull på grund av deras nära koppling till Mälaren och därmed ökade potential att skapa ett attraktivt koncept för privatmarknaden. Seminariet 6 och parkeringen vid resecentrum rekommenderas ej för hotelletablering, och Visholmen är ett attraktivt etableringsläge för en viss typ av hotell, såsom ett spahotell eller destinationshotell, men mindre lämpligt för det koncept som föreslås.

HOTELLMARKNADSANALYS

I studien undersöks hotellmarknaden i de sju kommunerna Strängnäs, Eskilstuna, Nykvarn, Södertälje, Gnesta, Flen och Enköping på aggregerad nivå samt tätorterna i kommunerna på aggregerad nivå. Hotellmarknaden i kommungruppen utgörs av 50 hotell med totalt cirka 2 677 rum, varav 7 hotell och cirka 150 rum är belägna i Strängnäs kommun. Utbudet i kommungruppen

RIKET	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BELÄGGNINGSGRAD, %	50,1	50,3	51,7	55,3	58	58,3	58,4	58,3	34,1	41,8
SNITTPRIS, SEK	938,8	940,2	936,1	955,9	991,7	1 013,5	1 029,7	1 038,6	902,8	942,8
REVPAR, SEK	469,9	472,8	483,9	528,3	575,2	590,5	601,5	605,9	307,8	394,2

KOMMUNGRUPPEN	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BELÄGGNINGSGRAD, %	41,1	40,6	42,0	44,5	47,2	49,7	49,5	47,8	29,4	35,6
SNITTPRIS, SEK	883,8	857,5	847,0	847,6	856,7	873,4	882,8	889,3	803,5	843,1
REVPAR, SEK	363,6	348,0	356,1	377,2	404,1	434,1	437,4	425,1	236,5	299,8

TÄTORTERNA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BELÄGGNINGSGRAD, %	50,6	48,5	50,0	53,5	56,6	59,3	59,2	57,1	35,9	43,1
SNITTPRIS, SEK	836,2	803,3	788,1	799,8	816,4	831,3	844,8	864,3	779,0	799,9
REVPAR, SEK	423	390	394	428	462	493	500	494	279	344

karaktäriseras av många små och medelstora anläggningar. Endast två av de 50 hotellen har över 200 rum och 8 hotell har över 100 rum.

Under perioden 2012–2019 ökade antalet belagda rum i kommungruppen med i genomsnitt 4,5 procent per år, jämfört med 4,1 procent per år i riket som helhet. Under 2019 uppgick belägningsgraden i kommungruppen till cirka 48 procent, jämfört med omkring 58 procent i riket. Samma år noterades snittpriset till 889 kronor i kommungruppen, vilket var 149 kronor lägre än nivån i riket. Därmed är också nivån på RevPAR väsentligt lägre i kommungruppen.

HOTELLMARKNADSPROGNOS

Annordia bedömer att tillväxten i belagda hotellrum på den svenska hotellmarknaden kommer att öka med i genomsnitt 2,6 procent per år under perioden 2022-2032. Det är en betydligt lägre tillväxt än under den tioårsperiod som föregick Covid-19 pandemin, vilket delvis beror på försämrade makroekonomiska förutsättningar och minskad aktivitet i ekonomin. Omkring 65 procent av tillväxten i belagda rum förväntas komma från privatsegmentet och 33 respektive 2 procent från affärs- och konferenssegmenten.

För hotellmarknaden i de sju kommunerna bedöms tillväxten i belagda rum uppgå till i genomsnitt 4,1 procent per år under perioden 2022-2032. Belägningsgraden förväntas att successivt stiga från drygt 47 procent 2022 till knappt 53 procent mot slutet av prognosperioden. Med de förutsättningarna beräknas det finnas utrymme för ytterligare drygt 775 hotellrum till 2032. Eftersom cirka 360 rum redan är i pipeline och bedöms som säkra, justeras utrymmet för ny kapacitet ned till cirka 415 rum. En del av den här kapaciteten skulle på sikt kunna tillföras i Strängnäs.

KONCEPTFÖRSLAG

Enligt Annordias bedömning bör ett eventuellt nytt hotell i Strängnäs utformas till ett fullservicehotell med fyrstjärnig standard samt 100-125 rum, restaurang och bar, fem konferenslokaler om totalt 270 kvadratmeter samt wellness om cirka 150-200 kvadratmeter. Med hotellets föreslagna utformning bör yteffektiviteten uppgå till omkring 50 kvadratmeter LOA per rum. Baserat på 100-125 rum bör således total lokalarea uppgå till omkring 5 000 - 6 250 kvadratmeter.

REKOMMENDATION FÖR FORTSATT ARBETE

Under förutsättning att uppdragsgivaren delar Annordias bedömning kring etableringslägen och hotellinriktning, bör nästa steg vara att utreda optimala volymer för hotellet i Västervikens hamnområde, på Trekanten 1 och kv Västertull. I utvärderingen av alternativen bör stor hänsyn tas till möjligheten att integrera hotellet och kulturcentrum i samma byggnad. Om det inte är praktiskt möjligt att integrera verksamheterna i samma byggnad är det ändå positivt om de ligger i närheten av varandra.

UPPDRAGSBESKRIVNING

Inledningsvis beskrivs bakgrunden till uppdraget och dess omfattning.

BAKGRUND

Strängnäs Kommun ("Uppdragsgivaren") undersöker möjligheten att etablera ett nytt hotell inom Strängnäs tätort. Kommunen har därför efterfrågat en marknadsanalys som beslutsunderlag inför fortsatt arbete. Marknadsanalysen ska behandla följande moment:

1. Undersök och beskriv de marknadsmässiga förutsättningarna för ny hotellkapacitet.
2. Analysera ett antal potentiella etableringslägen för ett nytt hotell.
3. Beskriv lämplig konceptinriktning för en ny hotelanläggning.
4. Utred frågeställningar relaterade till en hotelletablering och ge rekommendation för fortsatt arbete.

PLATSBESÖK

Rickard Petersson och Thea Hallsten från Annordia besökte Strängnäs 10 november 2022 för uppstartsmöte och rundvisning av staden. På mötet medverkade destinationskoordinator, näringslivschef, näringslivsutvecklare, utredare avs. översiktsplaner, samhällsbyggnadsstrateg, exploateringsingenjör och kommunarkitekt från Strängnäs Kommun. Rickard Petersson och Hans Åke Petersson från Annordia besökte Strängnäs den 7

Stockholm, 15 februari 2023

Hans Åke Petersson, CEO & Partner
hansake.petersson@annordia.com
+46 70 699 37 51

Thea Hallsten, Analyst
thea.hallsten@annordia.com
+46 70 141 04 15

UPPDRAGSGIVARE	STRÄNGNÄS KOMMUN
ADRESS	NYGATAN 10, 645 80 STRÄNGNÄS
KONTAKTPERSON	THOMAS ÖQVIST, DESTINATIONSKOORDINATOR
OBJEKT	POTENTIELLT HOTELL I STRÄNGNÄS
UPPDRAG	MARKNADSANALYS
BEDÖMNINGSPUNKT	JANUARI 2023

januari 2023 för att utvärdera möjliga etableringslägen för hotell.

UNDERLAG

Följande material har erhållits från Uppdragsgivaren:

- Sammanställning av evenemang, besöksmål och största företag.
- Samhällsbyggnadsprojekt (2022-09).
- Centrumutvecklingsprogram (2015-05-25).
- Etableringsplan (2022-01-20).
- Handelspolicy (2022-04-08).
- Parkering i Strängnäs stadskärna (2022-02-18).
- Planprogram för Visholmen
- Cityindex - Strängnäs (2022).
- Betydande samhällsbyggnadsprojekt (2022-09).

Rickard Petersson, COO & Partner
rickard.petersson@annordia.com
+46 70 924 13 26

Isabelle Forsberg, Analyst
isabelle.forsberg@annordia.com
+46 8 400 272 75

STRÄNGNÄS KOMMUN

I denna sektion analyseras regionspecifika faktorer som bedöms vara viktiga för att förstå den lokala hotellmarknadens struktur och framtida utveckling.

ÖVERSIKT

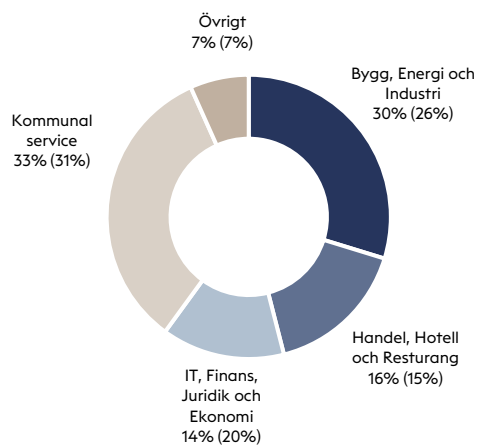
Strängnäs kommun är belägen i Södermanlands län och har markgräns mot Mälaren samt kommunerna Eskilstuna, Gnesta, Flen och Södertälje. Befolkningen i Strängnäs uppgår till ungefär 38 100 invånare och väntas stiga med i genomsnitt cirka 0,76 procent per år fram till 2030. Detta är en något lägre tillväxttakt än den senaste tioårsperioden som låg på cirka 1,55 procent.

Strängnäs har goda kommunikationer med Stockholm och Göteborg samt regionala städer som Västerås, Eskilstuna och Södertälje. Detta är tack vare vägförbindelser i form av E20, E4, väg 55 och väg 56 samt goda kollektiva möjligheter med tåg. Arbetslösheten är relativt låg i kommunen och den förvärvsarbetande delen av befolkningen har ökat stadigt de senaste tio åren. Andelen av befolkningen som innehar en högre utbildning är något lägre än rikets genomsnitt, vilket kan förklaras av kommunens avsaknad av högre akademiska institutioner och hur näringslivet är sammansatt.

FÖRETAGSMARKNAD

Under 2019 belade affärsresenärer cirka 35 procent av de belagda hotellrummen i Strängnäs kommun, vilket motsvarar cirka 9 700 rum. Detta tal kan relateras till det totala antalet förvärvsarbetande i kommunen för att få en uppfattning om näringslivets och den offentliga sektorns förmåga att generera logiefterfrågan. I Strängnäs

NÄRINGSLIVSSTRUKTUR 2021
ANDEL (ANDEL I RIKET)



Källa: SCB

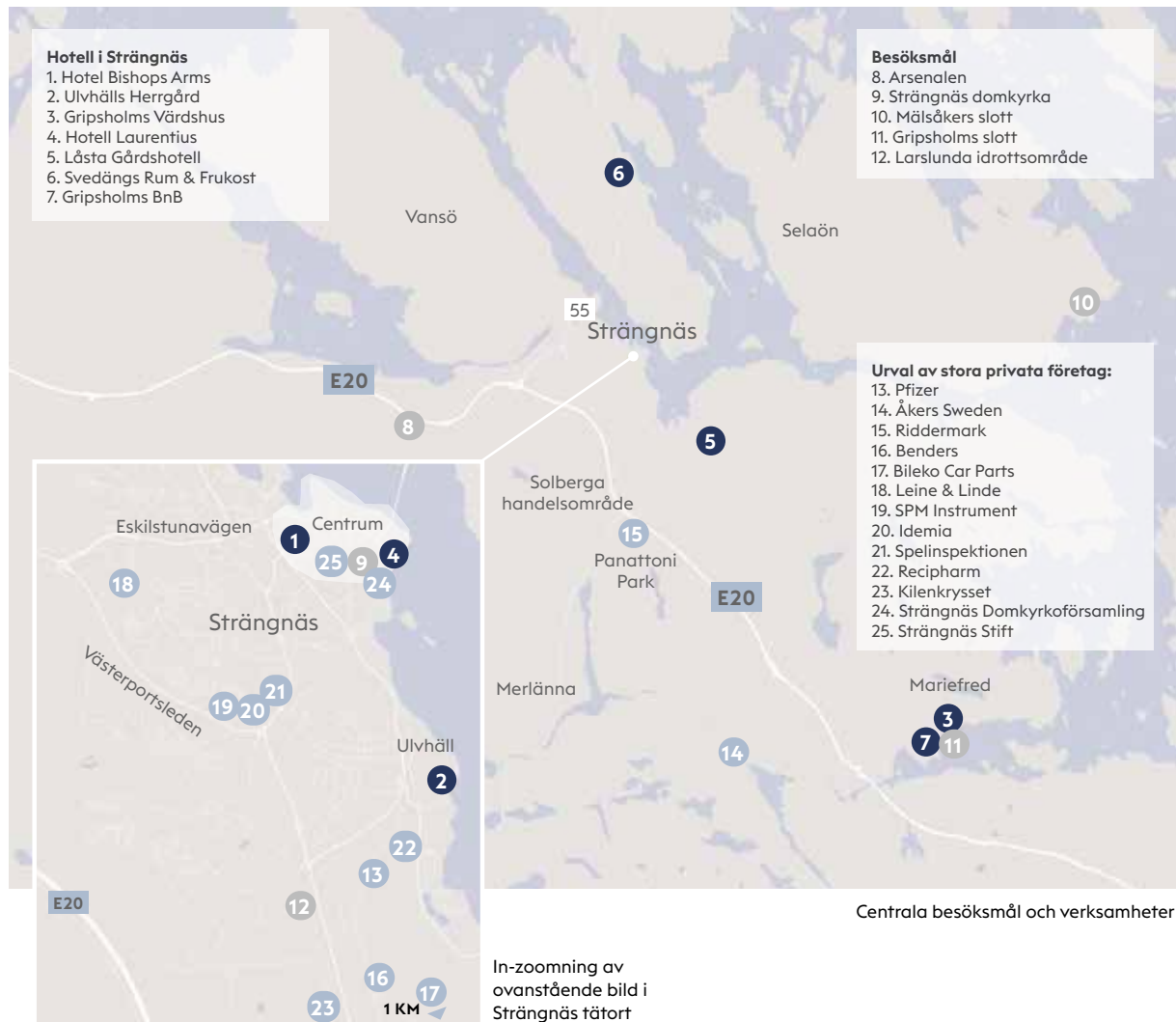
belade affärsresenärer 0,78 hotellrum per förvärvsarbetande (dagbefolkning) 2019, vilket kan jämföras med 2,2 för riket som helhet. Relationstalet för Strängnäs är således betydligt lägre än för riket som helhet, och är på plats 127 av 156 kommuner med fler än fem hotell. Det låga talet kan delvis förklaras med att affärsresenärer väljer att övernatta i grannkommunerna på grund av ett alltför begränsat hotellutbud i Strängnäs.

Näringslivet i Strängnäs kommun hade totalt 4 656 företag verksamma i kommunen 2022 vilka främst var mindre och medelstora företag. Totalt sett utgjorde små företag med upp till 9 anställda cirka 95 procent av företagsutbudet i Strängnäs. Enligt SCB fanns det enbart 3 företag 2022 som hade över 200 anställda vilket motsvarar 0,06 procent av alla företag. Strängnäs företagsklimat har förbättrats de senaste åren relativt

NYCKELTAL, BEFOLKNING

	STRÄNGNÄS	RIKET
BEFOLKNING, 2021	38 129	10 452 326
BEFOLKNINGSÖKNING, 2011-2021 CAGR	1,55%	1,0%
PROGNOSTISERAD BEFOLKNING, 2030	40 926	10 917 101
BEFOLKNINGSÖKNING, 2021-2030 CAGR	0,76%	0,48%
ANDEL BEFOLKNING 25-64 ÅR MED HÖGRE UTBILDNING, 3+ ÅR, 2021	25,4%	29,6%
ARBETSLÖSHET SOM ANDEL AV ARBETSKRAFTEN 16-64 ÅR (2021)	7,4%	7,9%
MEDIANINKOMST, INVÅNARE ÖVER 20 ÅR, 2020	314 569	304 068

Källa: SCB/Arbetsförmedlingen



övriga kommuner i Sverige enligt Svenskt Näringslivs kommunranking. Den baseras på en årlig företagarenkät samt statistik från SCB och UC. År 2013 rankades kommunen på 217:e plats, 2021 på 49:e plats och 2022 på 25:e plats av 290 kommuner.

Företagen i Strängnäs kommun, i synnerhet de större, är främst lokaliserade i kluster utanför stadskärnan och inte i de centrala delarna av Strängnäs tätort. Solberga handelscentrum är ett av dessa kluster. I Solberga finns det redan etablerade handelsföretag som Intersport och Elgiganten men området är i en kontinuerlig expansion med möjlighet för nya företag att etablera sig. Ett annat kluster är Panattoni Park vid trafikplats 137 där en yta om cirka 47 500 kvadratmeter utvecklas med beräknad inflyttning 2024. Biskopskvarn är ytterligare ett företagskluster som erbjuder möjlighet för företagsetableringar. Närmare Strängnäs tätort finns det företag och generella verksamheter belägna i utkanten av centrum. Exempelvis finns det verksamheter som bland annat SPM Instrument och Spelinspektionen vilka är etablerade på Finningevägen i Strängnäs. Precis utanför Sträng-

näs, i Eskilstuna, utvecklas även Kjala logistikpark där företagsjättar som Amazon har etablerat sig.

Som en del av utredningen intervjuades ett företag som valde att förflytta verksamheten från de centrala delarna av Strängnäs till ett av de nybyggda områdena. Företaget förklarade att de nybyggda lokalerna möjliggjorde en flexibilitet där de kunde skräddarsy lokalen efter deras behov vilket den nuvarande lokalen inte kunde.

VERKSAMHETSINTERVJUER

Nedan presenteras svar från intervjuer utförda med ett antal verksamheter i Strängnäs kommun. Verksamheterna har valts ut och kontaktats av uppdragsgivaren innan Annordia utfört intervjuerna. Intervjuerna har fokuserat på verksamheternas volym av hotellbokningar, behov av externa möteslokaler och hur behovet förväntas utvecklas framgent.

VERKSAMHET 1

Verksamhet 1 bedömer att de inte kommer genomföra

någon större förändring av verksamheten internt under de närmaste åren. Antalet anställda förväntas vara oförändrat framöver. Idag bokar verksamheten enbart ett par enstaka hotellnätter i närområdet per år, vilka vanligtvis beläggs i Mariefred eller Eskilstuna. Verksamheten har idag behov av möteslokaler med kapacitet för 8-10 personer cirka 5-10 gånger per år och en större lokal för 50-60 personer enstaka gånger per år.

VERKSAMHET 2

Verksamhet 2 är expansiv och planerar att utöka verksamheten kontinuerligt framgent med cirka 10-15 nyanställda per år kommande år. Verksamheten bokar cirka 100 hotellövernattningar per år vilka ofta är kunder och medarbetare som stannar 2-3 dagar. Antalet bokningar kommer växa i takt med att verksamheten expanderar framöver. Bokningarna görs främst på hotell i Strängnäs, men när det är fullbokat vänder de sig till hotell i Mariefred och Eskilstuna. De har behov av möteslokaler för oftast cirka 10 personer, 10-20 gånger per år.

VERKSAMHET 3

Verksamhet 3 förväntar sig en expansiv framtid framöver med cirka 10-20 nyanställda kommande år. De har behov av hotellrum i Strängnäs för både interna och externa besökare, vilka genererar cirka 20-30 övernattningar per år. Dessa besökare stannar oftast 3-5 dagar och verksamheten anser att det kommer ske en viss ökning i bokningar framgent. Bokningarna förläggs i dagens läge till Mariefred och Eskilstuna. Utöver övernattningar har verksamheten även behov av mötesrum för 5-20 personer, cirka 4-5 gånger per år.

URVAL AV STORA PRIVATA ARBETSPLATSER	ANSTÄLLDA
PFIZER	300
ÅKERS SWEDEN	285
RIDDERMARK	200*
BENDERS	160
BILEKO CAR PARTS	150
LEINE & LINDE	140
SPM INSTRUMENT	90
IDEMIA	80
SPELINSPEKTIONEN	70
RECIPHARM	55
KILENKRYSET	50
STRÄNGNÄS DOMKYRKOFÖRSAMLING	40
STRÄNGNÄS STIFT	40

*Riddermark skapar cirka 200 arbetstillfällen 2024 i Biskopskvarn.

Källa: Strängnäs Kommun



SPM Instrument

BEHOV AV LOGI OCH MÖTESLOKALER ENLIGT INTERVJUSVAR

FÖRETAG	LOGIBEHOV PER ÅR	BEHOV AV MÖTESLOKALER PER ÅR
VERKSAMHET 1	ENSTAKA	8-10 PERS. VID 5-10 TILLFÄLLEN OCH 50-60 PERS. VID MINDRE ÄN 5 TILLFÄLLEN
VERKSAMHET 2	100	10 PERS. VID 10-20 TILLFÄLLEN
VERKSAMHET 3	20-30	5-20 PERSONER VID 4-5 TILLFÄLLEN
VERKSAMHET 4	250-500	200 PERS. 2-4 TILLFÄLLEN OCH ETT MINDRE RUM CIRKA 10 TILLFÄLLEN
VERKSAMHET 5	800-900	100 PERS. VID 1 TILLFÄLLE OCH 50-60 PERS. VID 2 TILLFÄLLEN
VERKSAMHET 6	ENSTAKA	500 PERS. VID ETT TILLFÄLLE VART ANNAT ÅR
VERKSAMHET 7	15-20	EN STÖRRE SAMMANKOMST SOM SKER YTTERST SÄLLAN
VERKSAMHET 8	30	75-80 PERS. VID MINST 4 TILLFÄLLEN
VERKSAMHET 9	25	6-200 PERS. VID 1-2 TILLFÄLLEN
VERKSAMHET 10	130	300 PERS. VID ENSTAKA TILLFÄLLEN
VERKSAMHET 11	50	450 PERS. VID ETT TILLFÄLLE VART 4-E ÅR OCH 80 PERS. VID 1 TILLFÄLLE

VERKSAMHET 4

Verksamhet 4 prognostiserar en stabil och kontinuerlig tillväxt av medarbetare framgent och bokar idag cirka 250-500 nätter per år till besökare som i genomsnitt stannar mellan 1 dag och 1 vecka. Verksamheten bedömer att deras bokningar kommer att öka framgent i takt med att omsättningen ökar. Bokningarna förläggs främst till Mariefred, men de övernattar även i Strängnäs tätort och Södertälje. Verksamheten har behov av en möteslokal för upp till 200 personer cirka 2-4 gånger per år samt för mindre lokaler cirka 10 gånger per år.

VERKSAMHET 5

Verksamhet 5 är expansiv och bokar i dagsläget omkring 800-900 hotellnätter per år, vilket är en volym som förväntas öka under kommande år. Övernattningarna förläggs främst i Strängnäs, men när det är fullt bokar de hotell i Mariefred och Eskilstuna. Verksamheten är också i behov av möteslokaler som har kapacitet för omkring 100 personer en gång per år och för 50-60 personer cirka två gånger per år.

VERKSAMHET 6

Verksamhet 6 förväntar sig ingen större skillnad framgent gällande antal anställda. De bokar endast enstaka hotellövernattningar per år och de görs i Strängnäs tätort. Verksamheten har behov av ett par möteslokaler per år men behovet är marginellt eftersom de även kan tillfredsställa behovet internt.

VERKSAMHET 7

Verksamhet 7 prognostiserar en stabil utveckling framgent utan större förändringar gällande uppsättningen anställda. Varje år bokar de i genomsnitt cirka 15-20 övernattningar vilka ofta förläggs i Eskilstuna. Verksamheten har ett väldigt litet behov av externa möteslokaler. De har sammankomster för större sällskap, men det sker ytterst sällan.



Pfizer

VERKSAMHET 8

Verksamhet 8 uppger att det är oviss hur antalet anställda kommer att utvecklas framgent, men de förväntar sig en liten ökning nästkommande år. Verksamheten bokar cirka 30 övernattningar per år i närområdet varav 10 förläggs i Strängnäs och 20 förläggs utanför, oftast i Stockholm eller Eskilstuna. Verksamheten har behov av möteslokaler för 75-80 personer minst 4 gånger per år.

VERKSAMHET 9

Verksamhet 9 var i intervjun försiktigt positiva gällande framtiden där företrädaren prognostiserade en viss ökning i antalet anställda kommande år. I dagsläget bokar verksamheten cirka 25 övernattningar per år vilka främst beläggs på hotell i Strängnäs. Verksamheten har även ett behov av möteslokaler 1-2 gånger per år i olika storlekar, från 6-8 personer upp till 200.

VERKSAMHET 10

Verksamhet 10 bokar cirka 130 nätter per år, dessa förläggs främst på hotell i Mariefred och Strängnäs. Verksamheten ser varken att det kommer ske större förändringar gällande antalet anställda eller antalet hotellbokningar framgent. Besöken är i genomsnitt omkring två dagar, men det händer att besökare stannar upp till en månad. Verksamheten har egna konferenslokaler, men uppger att de har behov av en större lokal för cirka 300 personer någon gång per år.

VERKSAMHET 11

Verksamhet 11 förväntar sig ingen förändring i antalet anställda under de kommande åren. Verksamheten arrangerar evenemang i stor omfattning varje år, men bokar inga hotellnätter för sina besökare. Behovet av externa lokaler och logi begränsas av att de kan tillfredsställa merparten av sitt logi- och lokalbehov med interna faciliteter. Det behov som kvarstår är möteslokaler för större sällskap om cirka 80 personer en gång per år, samt



Åkers Sweden

möteslokaler och logi för ett event med cirka 450 personer vart fjärde år.

KOMMENTAR PÅ VERKSAMHETSINTERVJUER

Ovanstående sammanställning visar att de intervjuade verksamheterna har behov av logi och möteslokaler i varierande grad, och som i flera fall förväntas att öka framgent. Trots att verksamheterna är baserade i Strängnäs kommun så uppger flera av dem att de lägger en stor del av sina övernattningar utanför Strängnäs tätort, framförallt i Mariefred, Eskilstuna, Södertälje och Stockholm. Enligt verksamheterna finns det två huvudanledningar till detta. Kapacitetsbrist är en av dem, då flera verksamheter uppger att det periodvis kan vara svårt att få tag på hotellrum och därför behöver välja andra alternativ. Den andra anledningen är att befintligt hotellutbud inte motsvarar den typ av hotellboende som de efterfrågar. Flera verksamheter lyfter fram att de söker boendalternativ med en högre service- och standardnivå än vad befintligt utbud erbjuder och av den anledningen väljer de alternativ utanför Strängnäs. Verksamheterna uppger överlag att de söker ett 3-4 stjärnigt hotell som är bemannat dygnet runt och erbjuder flexibla mötesrum samt en trevlig restaurang.

KONFERENSER OCH EVENEMANG

I tabellen på nästa sida presenteras en förteckning över de möteslokaler som finns i Strängnäs kommun. Tabellen visar att de flesta möteslokalerna befinner sig i lägen utanför centrala Strängnäs tätort och att det inte finns någon större mötesanläggning i kommunen. Lokalerna är också relativt utspridda på olika typer av anläggningar. Det genomförs en del evenemang i Strängnäs kommun, särskilt under sommarhalvåret och utomhus. I fjol var det största evenemanget Strängnäs marknad med cirka 30 000 besökare. Därefter var de näst största evenemangen NM Food Truck och Ångans dag i Mariefred med 10 000 besökare vardera. Under 2023 genomförs Hemmavasan Strängnäs med uppskattningsvis 2 000-4 000 deltagare samt anhöriga och publik. Eventuellt blir Hemmavasan ett permanent evenemang framgent. Andra evenemang under 2023 är bland annat Rally, Ljusfest, Hot-rod reunion, Korv- och brödfestival, Visdagar, med flera. Samtliga evenemang i tabellen nedan är årligt återkommande.

Strängnäs Kommun gör en förstudie om att bygga ett nytt kulturcentrum i staden. Innehållet är därför inte bestämt, men det som föreslås är en kommunal verksamhet som bland annat rymmer en kulturskola, bibliotek, fritidsgård, café och verkstäder. Det finns även planer för lokaler inom verksamheten som främjar professionell scenkonst och föreställningar. Exempel på



Bileko car parts



Benders

detta är ett förslag på en större scenlokal för 700 personer sittande i gradäng eller 1 000 personer stående samt en black box om 10 x 12 meter. Enligt uppgift från kulturkontoret är avsikten inte att ett nytt kulturcentrum ska bedriva kommersiell konferensverksamhet. Läget för anläggningen utreds på bland annat fastigheten Trekanten 1, där Kulturhuset Multeum är beläget idag, samt Seminariet 6 med Thomas Arena. Projektet i sin helhet förväntas vara klart 2030.

STORA EVENEMANG I STRÄNGNÄS, 2022	BESÖKARE
STRÄNGNÄS MARKNAD	30 000
NM FOOD TRUCK, MARIEFRED (2 DAGAR)	10 000
ÅNGANS DAG, MARIEFRED	10 000
VIKINGAFESTIVALEN, STALLARHOLMEN	4 500
NITRO RALLY	3 000
RALLY X	1 500
VINTAGEFESTIVAL, STALLARHOLMEN (2 DAGAR)	1 000
MIDSOMMARFIRANDE, MÄLÅKERS SLOTT	700
VISHOLMSFESTEN, STRÄNGNÄS	600

Källa: Strängnäs Kommun

MÖTESLOKALER I STRÄNGNÄS					
LOKAL	ANLÄGGNING	ORT	LÄGE	ANLÄGGNINGSTYP	KAPACITET
SCENRUMMET	ÅKERS FOLKETS HUS	ÅKERS STYCKEBRUK	CENTRALT	KOMMUNALT HUS	180
ARSENALEN 1	ARSENALEN MUSEUM	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	MUSEUM	150
MOTSTUGAN	MOTSTUGAN	ÅKERS STYCKEBRUK	EJ CENTRALT	MÖTESBYGGNAD	120
ROGGESALEN	HOTEL BISHOP ARMS, STRÄNGNÄS	STRÄNGNÄS	CENTRALT	HOTELL	100
KONFERENSRUMMET	PHILIPSONSKA GÅRDEN	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	HERRGÅRD/LOGI	90
MATSALEN	ÅSGÅRD	MARIEFRED	EJ CENTRALT	HERRGÅRD	88
SCENRUMMET	DRÖMFABRIKEN	STALLARHOLMEN	CENTRALT	FÖRENING	80
FESTVÅNINGEN	GRIPSHOLMS VÄRDShUS	MARIEFRED	CENTRALT	VÄRDShUS	70
KONFERENSLOKAL	ÄLEBY GÅRD	STALLARHOLMEN	CENTRALT	GÅRD	70
WIDHOLM	GRIPSHOLMS VÄRDShUS	MARIEFRED	CENTRALT	VÄRDShUS	60
MÄSSEN	HOTEL BISHOP ARMS, STRÄNGNÄS	STRÄNGNÄS	CENTRALT	HOTELL	60
INGVARD KAMPRAD	TRÄFFPUNKT KRUTBRUKET	ÅKERS STYCKEBRUK	EJ CENTRALT	KONFERENSHOTELL	50
KONFERENSRUMMET	STRÄNGNÄS BOWLINGHALL	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	BOWLINGHALL	50
RIDDARSALEN	GRIPSHOLMS VÄRDShUS	MARIEFRED	CENTRALT	VÄRDShUS	40
ELIS JANSSONS RUM	ÅKERS FOLKETS HUS	ÅKERS STYCKEBRUK	CENTRALT	KOMMUNALT HUS	40
DANSRUMMET	DRÖMFABRIKEN	STALLARHOLMEN	CENTRALT	FÖRENING	40
ÅKERSRUMMET	GRIPSHOLMS VÄRDShUS	MARIEFRED	CENTRALT	VÄRDShUS	34
STORA KONFERENSRUMMET	LÅSTA GÅRDSHOTELL	MALMBY	CENTRALT	HOTELL	30
BOKLOPPISTÄLTET	HORNUDDENS TRÄDGÅRD	ASPÖ	EJ CENTRALT	GÅRD	30
RUM 2 & 3 KONFERENS	PADEL ARENA STRÄNGNÄS	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	PADEL ARENA	20
MÖTESRUMMET	DRÖMFABRIKEN	STALLARHOLMEN	CENTRALT	FÖRENING	20
SALONGEN	ÅSGÅRD	MARIEFRED	EJ CENTRALT	HERRGÅRD	20
MUSIKRUMMET	GRIPSHOLMS VÄRDShUS	MARIEFRED	CENTRALT	VÄRDShUS	18
ALFRED NOBEL	TRÄFFPUNKT KRUTBRUKET	ÅKERS STYCKEBRUK	EJ CENTRALT	KONFERENSHOTELL	15
HJELM	GRIPSHOLMS VÄRDShUS	MARIEFRED	CENTRALT	VÄRDShUS	14
KLUBBEN	ÅSGÅRD	MARIEFRED	EJ CENTRALT	HERRGÅRD	12
RUM 1	PADEL ARENA STRÄNGNÄS	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	PADEL ARENA	12
SJÖSTUGAN	HORNUDDENS TRÄDGÅRD	ASPÖ	EJ CENTRALT	GÅRD	14
RUM 3	PADEL ARENA STRÄNGNÄS	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	PADEL ARENA	10
MÖTESRUMMET	HOTEL LAURENTIUS	STRÄNGNÄS	CENTRALT	HOTELL	10
BELLMANRUMMET	GRIPSHOLMS VÄRDShUS	MARIEFRED	CENTRALT	VÄRDShUS	10
2 X VÄXTHUS	HORNUDDENS TRÄDGÅRD	ASPÖ	EJ CENTRALT	GÅRD	10
JAKTRUMMET	GRIPSHOLMS VÄRDShUS	MARIEFRED	CENTRALT	VÄRDShUS	8
RUM 2	HORNUDDENS TRÄDGÅRD	ASPÖ	EJ CENTRALT	GÅRD	6
RUM 2	PADEL ARENA STRÄNGNÄS	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	PADEL ARENA	6
RUM 1	HORNUDDENS TRÄDGÅRD	ASPÖ	EJ CENTRALT	GÅRD	4
SELMA LAGERLÖF	TRÄFFPUNKT KRUTBRUKET	ÅKERS STYCKEBRUK	EJ CENTRALT	KONFERENSHOTELL	3
3 X GRUPPRUM	PHILIPSONSKA GÅRDEN	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	HERRGÅRD/LOGI	I.U
ULVHÄLLS HERRGÅRD	ULVHÄLLS HERRGÅRD	STRÄNGNÄS	EJ CENTRALT	HERRGÅRD	I.U

SERVICEUTBUD

En stor del av kommunens utbud av restauranger, caféer och butiker är koncentrerat till huvudstråket Trädgårdsgatan med bland annat Galleria Präntaren samt kvarteren vid Västervikstorget. Ett sekundärt handelsstråk är Storgatan som är sammankopplat med Trädgårdsgatan genom Hospitalsgatan och Järnvägsgatan. I Galleria Präntaren finns ett 20-tal butiker inom bland annat mode, livsmedel, apotek, optiker och bank. Bland butikerna finns till exempel KappAhl, Guldfynd, Akademibokhandeln etc. Längs Trädgårdsgatan finns service såsom gym, hotell, systembolaget, caféer, restauranger och butiker. Utöver välkända nationella och internationella varumärken har Strängnäs även små unika gårdsbutiker som erbjuder bland annat lokalproducerade livsmedel och second hand. Strax utanför tätorten ligger Solberga handelsplats där bland annat Intersport, Elgiganten, Jysk och Dollarstore är etablerade. Mariefred har också ett relativt bra serviceutbud med ett antal restauranger, caféer, butiker och hotell i de centrala delarna av tätorten.

PRIVATMARKNAD

Under 2019 belades cirka 50 procent av de belagda hotellrummen i Strängnäs kommun av privatgäster, vilket motsvarar drygt 14 600 rum. Efterfrågan från privatmarknaden var klart störst under sommaren. Under perioden juni till augusti belades cirka 43 procent av hotellrummen. För att få en uppfattning om privatmark-

BESÖKSMÅL I KOMMUNEN	ANTAL BESÖKARE PER ÅR
GRIPSHOLMS SLOTT	60 000
ARSENALEN	31 000
STRÄNGNÄS DOMKYRKA	30 000
MUSEIJÄRNVÄGEN	20 000
ULVHÄLLS HÄLLAR	15 000
MÄLSÅKER SLOTT	3 500

Källa: Strängnäs Kommun

nadens relativa storlek kan antalet belagda rum av privatgäster relateras till folkmängden. Under 2019 belades 0,39 rum per invånare i Strängnäs kommun, vilket kan jämföras med riket totalt där antalet var 1,18 rum per invånare. Med det relationstalet placeras Strängnäs på plats 130 av 156 kommuner med fler än 5 hotell.

Turister besöker Strängnäs bland annat på grund av dess rika kulturarv som går tillbaka till 1200-talet. Det är exempelvis synligt i stadskärnan med dess gamla och väl preserveerade gator och byggnader. Som nämndes tidigare är Strängnäs också en sommardestination med strandlinje mot Mälaren, gästhamn, promenadstråk längs Västerviken och restauranger vid hamnen. Grips-holms slott är ett exempel på ett historiskt besöksmål i Strängnäs som idag får omkring 60 000 besökare per år. Ett annat historiskt besöksmål är Strängnäs domkyrka som har anor bak till 1200-talet. Kyrkan har de senaste



Strängnäs tätort

fyra åren fått i genomsnitt cirka 30 000 besökare per år. Utöver dessa två besöksmål finns även Arsenalen som är ett museum inriktat mot militärhistoria. Detta museum fick under 2022 cirka 31 000 besökare och har som målsättning att nå 50 000 besökare inom fem år.

BESÖKSMÅLSINTERVJUER

Ett antal besöksmål i kommunen har intervjuats om sina besökare för att få en övergripande bild av Strängnäs besöksprofil. I vissa fall framkom tydliga besöksmåls-specifika mönster, men det som lyfts fram nedan är de gemensamma aspekterna från intervjuerna. Det framkom bland annat att merparten av besökarna till besöksmålen var svenska inresande. Strängnäsbor och utländska turister utgjorde en mindre del av besökarna. Av de svenska inresande besökarna kom merparten från Stockholmsregionen och var i Strängnäs på en dagsutflykt. Intervjupersonerna menade unisont att en del av besökarna hade valt att övernatta i Strängnäs om det funnits fler övernattningsmöjligheter. De lyfte också fram att det primära upptagningsområdet som är Stockholmsregionen hade kunnat utökas med ett utbyggt hotellutbud. Högsäsong för samtliga intervjuade besöksmål är sommarmånaderna och de mest aktiva kundgrupperna är barnfamiljer och pensionärer. Besöksmålen ansåg också att de mest framträdande kundgrupperna överlag var något priskänsliga.



NM Food Festival



Strängnäs hamn

STADSUTVECKLING

Det pågår idag ett flertal betydande utvecklingsprojekt i kommunen. Följaktligen kommer de största och mest betydande projekten beskrivas.

NORRA STADEN

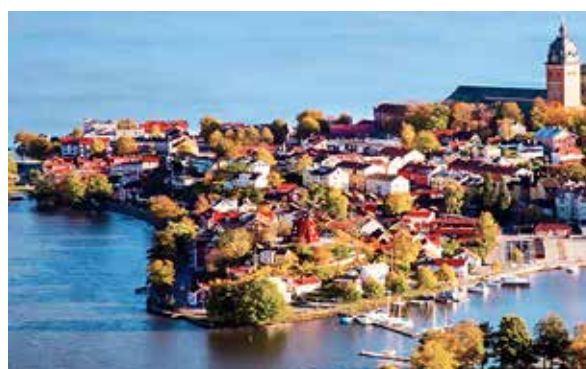
I Norra staden planeras en helt ny stadsdel som kommer uppföras i flera olika etapper. Den fördjupade översiktsplanen möjliggör en total folkmängd om 16 000 invånare i den Norra staden varav 7 000 - 11 000 invånare och arbetsplatser kommer finnas i de centrala delarna av området. Den första etappen kommer inkludera knappt hälften av bebyggelsen men resterande bebyggelse kommer vara mer gles. Utbyggnaden i etapp 1 är prognostiserad att ske inom 5-25 år medan resterande delar är prognostiserade att byggas ut inom 15-40 år. I Eldsundsviken, del av Norra staden etapp 1, planeras uppskattningsvis cirka 3 000 bostäder och ett stadsdelscentrum. Som en del av utvecklingen kommer även en stadscamping att upprättas. Kommunen har förhoppning om att campingen kommer delvis öppna under våren 2023.

VATTENTORNSHÖJDEN

Vid Strängnäs resecentrum finns en plan att göra stationsområdet trevligare och tryggare med mer liv och rörelse. Planen ska möjliggöra etablering av verksamheter, aktiviteter, bostäder och parkeringsmöjligheter.



Strängnäs domkyrka



Strängnäs

SÖDRA STADSSKOGEN

I Södra stadsskogen planeras ett nytt område som möjliggör byggnation av cirka 400 bostäder, äldreboende och förskola.

MÅSENMÅRÅDET

Inom "Måsenområdet", på båda sidor av Åkervägen i Ulvhäll i utkanten på Strängnäs tätort planeras byggnation av nya bostäder. Bostäderna kommer uppgå till cirka 300 lägenheter och parhus.

LARSLUNDA IDROTTSPLATS

Larslunda planeras att utvecklas till ett stort sport- och fritidscenter som bland annat ska inkludera en simhall och flera idrottshallar. Den största bassängen i simhallen föreslås ha sittplatser för 200 personer och sporthallen vid namn "A-hallen" ska ha en fast läktare med kapacitet för 700 personer samt 8 uppställningsplatser för rullstolsbundna. Den större arenan ska inte enbart användas som sporthall utan även användas till andra arrangemang som mässor och konserter. Projektet förväntas färdigställas under hösten 2024.

DOMKYRKOBERGET

Vid Strängnäs domkyrka planeras det vidareutveckling av de kyrkliga verksamheterna på och runt domkyrkoberget. Utvecklingen gäller både de befintliga byggnaderna som ska renoveras för att göra de mer ändamåls- mässiga samt byggnation av nya byggnader. Syftet med utvecklingen är att göra platsen till en levande mötesplats med nya möteslokaler. Planen är dock i ett tidigt skede med få fastställda detaljer.

VISHOLMEN

Ett nytt detaljplaneförslag var ute på samråd 2015 vilket syftar till att skapa en multifunktionell stadspark för rekreation och kultur. Detaljplanearbetet är i dagsläget

pausat i väntan på politiskt ställningstagande om hur Visholmen ska fortsätta utvecklas.

GORSINGESKOGEN/BISKOPSKVARN

I Gorsingeskogen och Biskopskvarn, på vardera sida av E20 vid trafikplats 137 planeras vidareutveckling med nya verksamheter. Exempelvis bygger Kilenkryssat en produktionsanläggning om drygt 29 000 kvadratmeter åt Riddermark i Biskopskvarn vilket kommer skapa cirka 200 nya arbetstillfällen.

BROBYHOLM

I Brobyholm vid Räcksta å planeras en ny stadsdel med smart bebyggelse. Planerna innefattar bland annat cirka 400-500 bostäder, förskola och centrumverksamhet.

LÄGGESTA STATIONSOMRÅDE

Det har börjat utformas en ny detaljplan för Läggesta stationsområde där handel, kontor, parkering och bostäder föreslås implementeras. Detta för att området runt om stationen ska bli mer levande och komplettera övriga Marielundsområdet.

SÖDRA ÅRBY

Magnolia utvecklar i Läggesta park, Södra Årby, ett nytt bostadsområde som kommer inkludera både grund- och förskola samt mellan 1 800- 2 500 bostäder. Inflyttningen till bostäderna prognostiserar Magnolia inleds under 2024.

GRIPSHOLMS TRÄDGÅRDSSTAD

Kruus Hus planerar för en ny stadsdel i Mariefred som de benämner "Gripsholms Trädgårdsstad". Planerna inkluderar 300 bostäder över en yta på 7,5 hektar. Bostäderna ska enligt Kruus Hus variera mellan stadsvillor, radhus, hyresrätter, bostadsrätter och parhus som är uppdelade i 11 kvarter.



Illustration av vattentornshöjden



Skiss av simhallen i Larslunda

KOMMUNIKATIONER INOM REGIONEN



TID OCH DISTANS TILL CENTRALA DESTINATIONER FRÅN STRÄNGNÄS

DESTINATIONER	DISTANS	TID KOLLEKTIVTRAFIK	TID BIL
1 ENKÖPING	29 KM	45 Minuter (buss)	35 Minuter
2 ESKILSTUNA	30 KM	15 Minuter (tåg)	30 Minuter
3 VÄSTERÅS	38 KM	1 Timme 20 Minuter (tåg)	50 Minuter
4 SÖDERTÄLJE	39 KM	27 Minuter (tåg)	40 Minuter
5 STOCKHOLM - VÄSTERÅS FLYGPLATS	33 KM	1 Timme 40 Minuter (tåg + buss)	50 Minuter
6 BROMMA STOCKHOLM AIRPORT	51 KM	1 Timme 30 Minuter (tåg + buss)	1 Timme 10 Minuter
7 STOCKHOLM ARLANDA AIRPORT	57 KM	1 Timme 10 Minuter (tåg)	1 Timme 20 Minuter
8 STOCKHOLM SKAVSTA AIRPORT	65 KM	1 Timme 50 Minuter (tåg + buss)	1 Timme 30 Minuter
9 GÖTEBORG	347 KM	3 Timmar 40 Minuter (tåg)	4 Timmar 40 Minuter

KOMMUNIKATIONER

BIL

Strängnäs har god infrastruktur för bilburen trafik tack vare närheten till E20, väg 55, E4 och väg 56. Resenärer från Göteborg och Stockholm når Strängnäs via E20 i utmärkta vägförhållanden, medan resenärer norr om Mälaren som till exempel Enköping och Uppsala anländer via väg 55. Det finns också goda parkeringsmöjligheter i de centrala delarna av tätorten, exempelvis vid Västerviken. En studie av Trivector fastställde ifjol att det finns 1 370 parkeringsplatser inom stadskärnan varav cirka 920 av dessa är på kommunal mark samt 450 platser på kvartersmark i anslutning till centrumhandel och verksamheter.

TÅG

Strängnäs har relativt goda tågförbindelser då det är direktförbindelse mellan Örebro och Uppsala, via Stock-

holm och Arlanda. Avgångarna till destinationerna avgår vanligtvis två gånger i timmen under rusningstid och en gång i timmen under övrig tid på vardagarna. Under helgen avgår Mälartågen vanligtvis en gång varannan timme. Strängnäs resecentrum är belägen cirka 800 meter från centrum, vilket får anses vara något längre avstånd än optimalt.

FLYG

I närheten av Strängnäs finns det fyra flygplatser; Stockholm - Västerås flygplats, Bromma Stockholm Airport, Stockholm Skavsta flygplats och Stockholm Arlanda Airport. Stockholm-Västerås flygplats har avgångar till tre destinationer; Alicante, London och Malaga, medan flygplatsen i Bromma främst har inhemska destinationer. Flygplatsen i Skavsta har 13 utvalda utländska destinationer inom Europa. Den största närliggande flygplatsen är Stockholm Arlanda Airport som har ett brett utbud av destinationer både inom Sverige och utomlands.

LÄGESANALYS

I denna sektion analyseras utvalda etableringslägen i Strängnäs tätort utifrån dess lämplighet för en framtida hotelletablering.

ÖVERSIKT

Annordia har identifierat sex potentiella etableringslägen i Strängnäs tätort som kommer att utvärderas nedan. I utvärderingen ingår både privat- och kommunalägda fastigheter. En grundförutsättning är dock att det ska vara fysiskt möjligt att etablera ett hotell på platsen, men ingen hänsyn tas till om det är politiskt genomförbart eller inte. Syftet är att lyfta fram det mest attraktiva läget för ett nytt hotell. Utvärderingen är dock inte heltäckande. Det finns naturligtvis fler tänkbara och attraktiva etableringslägen än följande sex platser som analyseras i detta avsnitt:

- Läge A - Seminariet 6.
- Läge B - Visholmen.
- Läge C - Trekanten 1.
- Läge D - Västervikens hamnområde.
- Läge E - Kv Västertull.
- Läge F - Parkering vid resecentrum.

A) SEMINARIET 6

Seminariet 6 är belägen strax utanför centrum vid Regementsgatan som förbinder centrum och Campus Strängnäs. Den närmaste omgivningen utgörs av villalområde och på Regementsgatan finns en busshållplats med linjer som trafikerar till exempel resecentrum. På fastigheten finns en tidigare gymnasiabyggnad som har byggts om till äldreboende och vårdcentral samt Thomas Arena som bland annat innehåller teater, gymnastiksal, simhall, restaurang och bowling. Fastigheten ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och det är den tidigare gymnasiabyggnaden som utvärderas för hotell.

Eftersom byggnaden inte har besökts invändigt kan



Läge A: Fastighetsgräns för Seminariet 6.



Etableringslägen i Strängnäs tätort.

vi inte bedöma dess lämplighet för hotellverksamhet i det avseendet. Däremot kan vi konstatera att byggnaden har en vacker och iögonfallande framsida samt god angröring och parkering. Eventuellt kan byggnadens historia användas som utgångspunkt vid tematisering av hotellet. Dessutom kan potentiellt verksamheten i Thomas Arena, och då främst teatern, driva efterfrågan på logi till hotellet, men standarden behöver då vara likvärdig.

Enligt Annordias bedömning är nackdelarna med läge A framförallt relaterade till att det ligger utanför centrum och att det inte har någon koppling till Mälaren, inte ens visuellt. Därmed saknar hotellet tillgång till två av Strängnäs främsta attribut som troligtvis hade gett ett stort mervärde för hotellgäster, i synnerhet turister.



Läge A: Fd. gymnasiabyggnad med infälliggande Thomas Arena.

B) VISHOLMEN

Visholmen är en halvö i Mälaren, nära centrum och ett stort idrotts- och rekreationsområde. På Visholmen finns bland annat ett stadsbad, tennisbanor, minigolf, boule och utegym samt en hamnkaj och ett strandstråk med kringliggande gräsytor. Området är framförallt aktivt under sommaren, då det också nyttjas av olika föreningar som håller i idrottsaktiviteter för barn och ungdomar, såsom friidrott, volleyboll och innebandy. Strängnäs Kommun avser att utveckla Visholmen på sikt, men som nämndes i kapitel 2 är detaljplanarbetet för närvarande pausat i väntan på ett politiskt ställningstagande om hur Visholmen ska fortsätta utvecklas. Inget specifikt läge har därför fastställts för hotellet i den här utvärderingen eftersom optimal placering är beroende av Visholmens övriga utveckling.

Det natursköna och vattennära läget, tillgången till fritidsaktiviteter, hamnkaj och badmöjligheter, innebär att ett hotell på Visholmen har goda grundförutsättningar att attrahera privatmarknaden, särskilt sommartid. Vid en hotelletablering behöver området dock tillföras fler aktiviteter, evenemang och attraktioner under övriga delar av året för att kunna bli mer av en året-runt-destination. Risken är annars att hotellet upplevs alltför isolerat under stora delar av året. Visholmen har stor potential och med ett väl utformat koncept kan hotellet bidra till områdets utveckling och stärka besök-

snäringen i Strängnäs. Visholmen får dock anses vara ett svagare hotelläge för affärsresemarknaden. Områdets starka idrotts- och fritidsinriktning och att det kan upplevas något fränkopplat från centrum är inte lika positivt i detta avseendet. Det är inte heller ett naturligt restaurangläge då det är få människor i omlopp förutom på sommaren och det saknas stråk med förbipasserande.

C) TREKANTEN 1

Trekanten 1 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Strängnäs Fastighets AB och är bebyggd med Kulturhuset Multeum. Fastigheten kan bli aktuell för hotellverksamhet om Multeum rivs för att ge plats för ett nytt Kulturcentrum och hotell. Enligt Annordias bedömning har fastigheten ett mycket attraktivt hotell- och restaurangläge då den har nära koppling till både centrum och hamnen. Även Visholmen finns inom kort gångavstånd. Platsen har dessutom ett fritt läge med utsikt över Västerviken, är vackert inramad av träd och ligger i direkt siktlinje från Trädgårdsgatan som är stadens primära handelsstråk. Det är därmed en utmärkt plats för en signaturbyggnad, vilket också skulle ha en positiv inverkan på hotellets marknadsföring och attraktionskraft. Med signaturbyggnad avses en intressant och framträdande byggnad, såväl hög som låg, med stort arkitektoniskt uttryck. Även om det inte skulle bli en signaturbyggnad, så blir hotellet väl synligt från Eskilstunavägen/Storgatan



Läge B: Områdesgräns för Visholmen.



Läge B: Visholmen med vattenverket i mitten.



Läge C: Fastighetsgräns för Trekanten 1.



Läge C: Kulturhuset Multeum.

som är en av de viktigaste trafiklederna i Strängnäs.

Enligt vår mening saknar läget betydande svagheter, under förutsättning att hotellet placeras i den norra delen av fastigheten för att kunna ta del av utsikten över Västerviken. Eventuellt kan Eskilstunavägen upplevas som en barriär mot centrum, men vi ser inte det som ett stort problem. Däremot skulle fastighetens attraktivitet reduceras om marken mot Västerviken bebyggs så att utsikten försvinner.

D) VÄSTERVIKENS HAMNOMRÅDE

Läge D avser hamnområdet vid Västerviken, vilket i detta avseende omfattar området norr om Storgatan och från Västervikstorget i öst till lekplatsen i väst. Inom hamnområdet finns en småbåts- och gästhamn, serviceanläggning till gästhamnen, strandpromenad, restauranger och caféer med uteserveringar samt stora öppna ytor i form av torg, markparkering och planteringar. Exakt placering av hotellet behöver utredas separat. Det vore dock positivt om hotellet fick ett fristående och vattennära läge, passande för en signaturbyggnad, och som inte upplevs vara frånkopplad från centrum.

Enligt vår bedömning är hamnområdet det mest attraktiva etableringsläget för ett nytt hotell i Strängnäs. Det lyfter fram flera av stadens främsta attribut såsom Mälaren, båtlivet, Strängnäs som sommarstad, etc. samtidigt som det är kort gångavstånd till Visholmens rekre-

ationsområde, centrum och den historiska stadskärnan. Läget är särskilt attraktivt för privatmarknaden sommartid och med ett väl utformat koncept kan hotellet stärka Strängnäs som besöksdestination. Det finns utmärkta förutsättningar för att inkludera en wellness-avdelning, stora restaurangutrymmen med uteservering mot vattnet och utveckla ett attraktivt erbjudande för besökare via gästhamnen. Svagheter med hamnområdet är dels att det är färre människor i omlopp vintertid, vilket framförallt påverkar restaurang och bar negativt, dels att det ligger inom den så kallade översvämningssonen enligt MSB:s översvämningsskartering för 50-årsflöde. Det innebär att byggnaden behöver uppföras på en högre höjd än om så inte var fallet, men det bör kunna hanteras på ett bra sätt med god arkitektur.

E) KV VÄSTERTULL

Läge E avser kvarteret bestående av Västertull 1 och 2, vilket inramas av Hospitalsgatan, Järnvägsgatan och Vattugränd. Västertull 1 ägs av Strängnäs Kommun och på fastigheten står ett fd. församlingshem från 1906, men som byggdes om till nuvarande skepnad under 1960-talet. Västertull 2 ägs av ADR City Property AB och innehåller ett småskaligt bostads- och butikshus från 1914, tillbyggt med en flygel mot gården och sammanbyggt med ett intilliggande träbostadshus. På fastigheten står också ett gatukök från 1970. Kv Västertull har ti-



Läge D: Områdesgräns för Västervikens hamnområde.



Läge D: Markparkering vid Västerviken.



Läge E: Fastighetsgräns för Västertull 1 (nedre) och 2 (övre).



Läge E: Fd. församlingshem på Västertull 1.

digare undersökts inför eventuell bostadsutveckling och då planerades delar av byggnaderna att rivas. Detsamma är troligtvis även nödvändigt vid en hotelletablering för att kunna tillföra en tillräckligt stor och effektiv volym.

Kv Västertull har ett mycket centralt och framträdande läge då det ligger mitt i passagen mellan Trädgårdsgatan och Storgatan, två av Strängnäs viktigaste handelsstråk. Restauranger, caféer, butiker och övrig service finns därför i nära anslutning. Den vackra Gyllenhjelm-gatan som leder från Gyllenhjelmstorget till domkyrkan an knyter också till kvarteret. I motsatt riktning längs Trädgårdsgatan nås Kulturhuset Multeum. Läge E är således mitt i ett stort flöde av människor och utmärkt för hotell- och restaurangverksamhet. Hotellet kan få en framträdande entréplacering mot Gyllenhjelmstorget, där det också finns en busshållplats, varifrån resecentrum nås på 3 minuter. En restaurang kan placeras mot Ugglans park, vilket möjliggör en stor uteservering i en vacker och lummig miljö.

En svaghet med läge E är att det saknar visuell samhörighet med Mälaren, även om vattnet ligger nära. Det hade gett hotellet ytterligare en dimension, särskilt gentemot privatmarknaden och för att skapa större relevans för en eventuell wellness-avdelning. Mitt i stadsbebyggelsen medges inte heller en fristående signaturbyggnad, vilket potentiellt hade kunnat lyfta hotellets profil. Kvarteret är också för litet för att rymma både ett hotell och ett eventuellt nytt kulturcentrum.

F) PARKERING VID RESECENTRUM

Läge F avser den markparkering som ligger cirka 200 meter österut från resecentrum och angränsar till Långbergsgatan och Djäknegatan. Den närmsta omgivningen domineras av järnvägsspåret och Långberget i söder samt villaområden i norr. Markparkeringen är tillräckligt stor för att rymma det föreslagna hotellet samt åstadkomma en god angöring och gästparkering. Lägets främsta styrka är dess närhet till resecentrum och att det därmed är lättillgängligt med tåg, buss och bil. Enligt Annordias bedömning är det dock inte tillräckligt för att motivera en hotelletablering på platsen. Läge F



Läge F: Områdesgräns för parkering vid resecentrum.

upplevs som ett externläge då det saknar anknytning till såväl centrum som Mälaren, och kommer därmed inte heller att stärka Strängnäs stadskärna. Slutsatsen gäller även andra potentiella etableringslägen vid resecentrum eftersom avståndet till centrum är för långt.

SLUTSATS

Utifrån ovanstående analys rangordnar Annordia de sex etableringslägena enligt följande:

1. Läge D - Västervikens hamnområde.
2. Läge C - Trekanten 1.
3. Läge E - Kv Västertull.
4. Läge B - Visholmen.
5. Läge A - Seminarieriet 6.
6. Läge F - Parkering vid resecentrum.

Enligt vår bedömning är de tre översta placeringarna mycket starka lägen för en hotelletablering i Strängnäs, dvs. Västervikens hamnområde, Trekanten 1 där Kulturhuset Multeum är beläget idag och kv Västertull vid Gyllenhjelmstorget. Det sistnämnda alternativet bör stärka stadskärnan mest på grund av det centrala läget, medan Västervikens hamnområde och Trekanten 1 bör vara relativt likvärdiga i detta avseendet. Den främsta anledningen till att Västervikens hamnområde och Trekanten 1 föredras framför kv Västertull är att de har nära koppling till Mälaren och därmed ökad potential att skapa ett attraktivt koncept för privatmarknaden. Dessutom kan det vara möjligt att uppföra fristående signaturbyggnader där, eventuellt integrerade med ett nytt kulturcentrum. Samtliga tre högst rankade placeringar är dock attraktiva hotellägen.

Seminarieriet 6 och parkeringen vid resecentrum är de två lägst rankade alternativen och bedöms ej vara tillräckligt attraktiva för en hotelletablering. Båda alternativen saknar nära koppling till både centrum och Mälaren, och kommer därmed inte heller att stärka stadskärnans utveckling. Visholmen har rankats som nummer 4 eftersom det är ett attraktivt etableringsläge för en viss typ av hotell, såsom ett spahotell eller destinationshotell, men mindre lämpligt för andra, som vänder sig mot en större andel affärsresenärer.



Läge F: Markparkering vid resecentrum.

HOTELLMARKNADSANALYS

I denna sektion beskrivs strukturen och den historiska utvecklingen på hotellmarknaden i Sverige och för ett marknadsområde bestående av sju kommuner vid Mälaren inklusive Strängnäs.

All data baseras på inkvarteringsstatistik från SCB/Tillväxtverket, vilken omfattar samtliga hotell i riket med fem rum eller fler, till och med oktober 2022, om inget annat anges.

HOTELLMARKNADEN I SVERIGE

Det finns drygt 2 000 hotell i Sverige med tillsammans cirka 130 000 hotellrum. År 2019, det senaste normala hotellåret innan den globala Covid-19 pandemin, belades det 25,5 miljoner hotellrum i Sverige och den totala logiomsättningen uppgick till 26,5 miljarder kronor. Detta gjorde den svenska hotellmarknaden till Nordens klart största, vilket inte är förvånande då Sverige befolkningsmässigt är det klart största av de nordiska länderna. Med hänsyn tagen till befolkningen så motsvarade de 25,5 miljoner belagda hotellrummen 2,5 hotellrum per invånare. Detta gjorde Sverige till Nordens nästa största hotellmarknad i förhållande till befolkning efter Norge där det belades 3,1 rum per invånare. Den svenska marknaden var större än både Danmark och Finland där det belades 1,9 respektive 2,0 hotellrum per invånare.

Den svenska hotellmarknaden är till största del en inhemsk marknad där 75 procent av gästnätterna var svenska under 2019. I Europa är det få länder där andelen utländska gästnätter på hotell är så låg som i Sverige. 2019 var snittet i EU för andelen utländska gästnätter på hotell 58 procent och det var endast i Rumänien och Tyskland som andelen var lägre än i Sverige. I förhållande till befolkningen hade hotellen i Sverige 1,0 utländska

gästnätter per capita, vilket är långt under snittet i EU på 3,8 utländska gästnätter per invånare. I förhållande till den egna befolkningen hade dock Sverige en av de största inhemska hotellmarknaderna i Europa. Inhemska gästnätter per invånare var 2,9 i Sverige 2019, vilket kan jämföras med snittet i EU på 1,6.

Av de 25,5 miljoner belagda hotellrummen i Sverige 2019 så stod privatsegmentet för 48 procent medan affärssegmentet stod för 44 procent. Resterande 8 procent av de belagda hotellrummen stod övernattande konferensgäster för. Beläggningsgraden låg på 58 procent på den svenska hotellmarknaden 2019 och intäkten per belagt rum (snittpris) uppgick till 1 039 kronor. Det gav en intäkt per disponibelt rum (RevPAR) på 606 kronor.

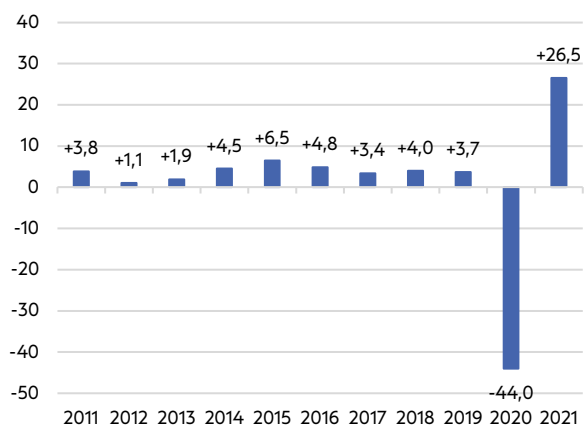
EFTERFRÅGAN PÅ HOTELLRUM

Den svenska hotellmarknaden var i stark tillväxt under lång tid innan den globala Covid-19 pandemin slog till i början på 2020. Förklaringen är ett successivt ökat resande i huvudsak kopplat till ökat välbefinnande och ökad handel. Tillväxten i efterfrågan var särskilt stark under perioden 2010-2019 där den genomsnittliga årliga tillväxten i belagda hotellrum var i genomsnitt 3,7 procent per år. Återhämtningen efter finanskrisen förklarar en del av den starkare tillväxten efter 2010 men i huvudsak är orsaken en kraftig tillväxt i efterfrågan från privatsegmentet.

Antalet belagda hotellrum från privatsegmentet ökade, enligt hotellens rapportering, med i genomsnitt nästan 7 procent per år under perioden. Det innebar att av tillväxten i belagda hotellrum stod privatsegmentet för 75 procent och segmentets andel av belagda rum ökade från 36 procent till 48 procent. Extremt låga räntor med stigande tillgångspriser som konsekvens är sannolikt en omständighet som bidragit till detta. De svenska hushållen har kunnat låna utan att deras kostnader för lånen har ökat och stigande tillgångspriser har förbättrat hushållens balansräkningar. Ytterligare en faktor var att den svenska kronans värde försämrades successivt från 2012 och framåt mot viktiga valutor som Euro och US-dollar. Det gjorde det dyrare för svenskarna att turista utomlands och billigare för utländska turister att turista i Sverige. Under perioden ökade också efterfrågan på hotellrum starkt från både inhemska och utländska gäster.

När den globala Covid-19 pandemin slog till i Sverige under mars 2020 gav det dramatiska effekter på resande och hotellboende. Rädslan för smitta i kombination med diverse restriktioner för att uppnå social distansering

ÅRLIG UTVECKLING BELAGDA RUM I SVERIGE, 2011-2021 (%)



Källa: SCB/Tillväxtverket

gjorde att efterfrågan på hotellrum sjönk med drygt 70 procent i april och maj 2020 jämfört med motsvarande månader 2019. Sammantaget belades uppskattningsvis cirka 20 miljoner färre hotellrum under två år med pandemin jämfört med om pandemin inte inträffat. Det var en minskning med cirka 40 procent. Logiomsättning har enligt samma jämförelse varit 25 miljarder kronor lägre.

Efter att samtliga restriktioner tagits bort och smittspridningen varit låg från mitten av februari 2022 och framåt har en tydlig återhämtning kunnat observeras. April 2022 var första månaden efter pandemin som nivån på belagda rum var högre än för motsvarande månad 2019, året innan pandemin. Detta har fortsatt och från april till oktober 2022 var nivån sex procent högre än för motsvarande period 2019. Återhämtningen i efterfrågan är något större för privatsegmentet än för affärs- och konferensgäster, till viss del på grund av att den startade tidigare. Dock belade alla tre segment fler hotellrum under april-oktober 2022 jämfört med samma period 2019, vilket visar att det är en bred återhämtning som pågår, åtminstone bland inhemska resenärer.

Efterfrågan från utländska gäster är fortfarande på en lägre nivå än före pandemin. Antal gästnätter från utländska resenärer var cirka 10 procent lägre under april-oktober 2022 jämfört med april-oktober 2019. Den svaga återhämtningen kan helt hänföras till resenärer med hemvist utanför Norden och i synnerhet utanför Europa där gästnätterna minskat med 10 respektive 30 procent under perioden. Antal gästnätter från resenärer med hemvist i de övriga nordiska länderna ökade däremot med 13 procent.

SNITTPRIS, BELÄGGNINGSGRAD OCH REVPAR

Den snabba tillväxten i efterfrågan från privatsegmentet på den svenska hotellmarknaden under perioden 2010-2019 drev upp beläggingsgraden till rekordnivåer. År 2010 låg beläggingsgraden på 51 procent och steg sedan till 58 procent 2016 där den låg kvar fram till 2019. Före

2012 hade beläggingsgraden på svensk hotellmarknad aldrig legat över 51 procent sedan den offentliga statistiken började publiceras 1978. Den kraftiga ökningen av beläggingsgraden skedde trots att antalet hotellrum i Sverige ökade med nästan 20 000 mellan 2010 och 2019.

Genomsnittspriset på belagda hotellrum i Sverige steg med i genomsnitt 1,5 procent per år under perioden 2010-2019. Det innebar att ökningstakten var nästan 40 procent högre än inflationen i Sverige under samma period som låg på i genomsnitt 1,1 procent per år. Den tydliga förbättringen av beläggingsgraden under perioden innebar, trots en relativt låg tillväxt av snittpriset, att tillväxten i RevPAR var hög. Den genomsnittliga årliga tillväxten av RevPAR under perioden 2010-2019 var på 3,2 procent.

När pandemin slog till och efterfrågan sjönk kraftigt så påverkades också de viktiga nyckeltalen i huvudsak negativt. Sammantaget låg beläggingsgraden under två år med pandemin på 37 procent, vilket kan jämföras med uppskattningsvis 58 procent om pandemin inte inträffat. Beläggingsgraden har dock varit högre eller densamma merparten av månaderna från april till oktober i fjol jämfört med 2019. Under augusti och oktober underpresterade beläggingsgraden dock med drygt en procentenhet jämfört med beläggingsgraden 2019. Sammantaget uppgick beläggingsgraden till cirka 63 procent under perioden, vilket var densamma som för motsvarande period 2019.

Den låga nivån på efterfrågan under pandemin hade en naturligt dämpande effekt på snittpriset på hotellrum. Med undantag av juli och december 2021 dröjde det till april 2022 innan snittpriset översteg 2019 års nivå. Därefter har snittpriset varit högre under alla månader fram till oktober och under sommaren varit på en klart högre nivå än 2019. RevPAR-nivån i oktober 2022 låg knappt 8 procent högre än i oktober 2019, vilket i stort sett enbart beror på det högre snittpriset.



Seglats utanför Strängnäs.

HOTELLMARKNADEN I KOMMUNGRUPPEN

Ett eventuellt nytt hotell i Strängnäs kommer att konkurrera på en hotellmarknad som är större än den egna kommunen. Av den anledningen har ett utvidgat marknadsområde definierats som utöver Strängnäs också innehåller följande sex närliggande kommuner: Eskilstuna, Nykvarn, Södertälje, Gnesta, Flen och Enköping. De benämns gemensamt "Kommungruppen".

HOTELLUTBUD

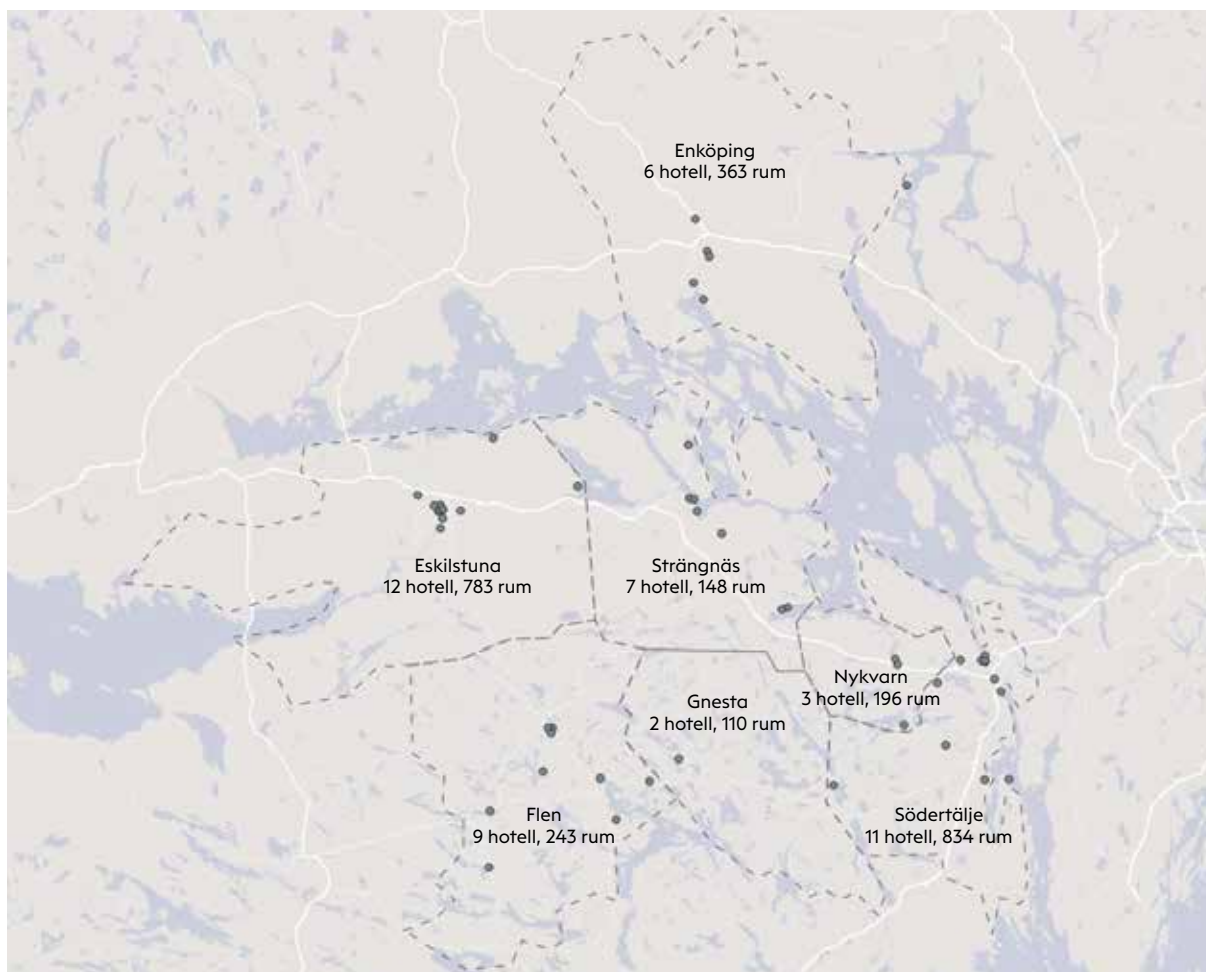
Kommungruppen innefattar 50 hotell med totalt 2 677 hotellrum. Observera dock att kommungruppen baseras på statistik fram till oktober 2022, vilket innebär att Ad Astra by Elite i Södertälje med 161 rum inte ingår eftersom det öppnade i slutet av november 2022. Hotellen i kommungruppen står för cirka 2,1 procent av samtliga hotellrum i Sverige. Genomsnittstorleken på hotellen är knappt 54 rum, vilket kan jämföras med cirka 65 rum i Sverige som helhet. Av de 50 hotell som utgör kommungruppen är den större majoriteten små och medelstora anläggningar. Endast två hotell i gruppen har över 200 hotellrum och 8 hotell har över 100 rum, vilket innebär att cirka 85 procent av hotellen har färre än 100 rum.

UTBUDSÖVERSIKT	KOMMUNGRUPPEN
ANTAL HOTELL	50
ANTAL RUM	2 677
FÖRÄNDRING ANTAL HOTELL, 2012-2021	+4
FÖRÄNDRING DISP. RUM, 2012-2021	+14,2%
FÖRÄNDRING DISP. RUM, CAGR 2012-2021	+1,5%

Merparten av rumskapaciteten finns i kommunerna Eskilstuna och Södertälje som tillsammans står för cirka 60 procent av utbudet.

Sedan 2012 har 14 nya hotell öppnat i regionen, exklusive Ad Astra by Elite, och 12 anläggningar har upphört att klassificeras som hotell enligt SCB, vilket i de flesta fall innebär att verksamheten har upphört. Förutom Elite Stadshotellet Eskilstuna med 132 rum och Almnäs Park Hotel i Södertälje med 78 rum har de nyetablerade hotellen varit små anläggningar med mellan 6 och 34 rum. Eskilstuna och Södertälje har fått cirka 40 procent vardera av kapacitetstillskottet. En av de övriga etableringarna ägde rum i Strängnäs kommun, vilket

HOTELL I KOMMUNGRUPPEN

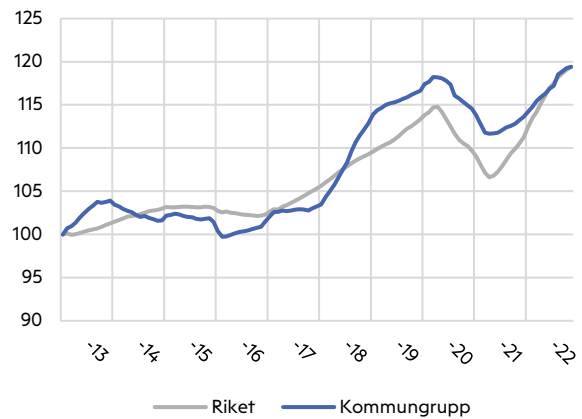


var Gripsholms Bed & Breakfast med 22 rum. Sammantaget innebär utvecklingen att disponibla rum i kommungruppen ökade med i genomsnitt 2,3 procent per år 2012-2019, jämfört med 1,9 procent per år i riket som helhet. Sedan Elite Stadshotellet Eskilstuna och Kompassen Konferens i Enköping öppnade 2012, minskade utbudet i kommungruppen fram till 2015 på grund av att ett flertal mindre hotell, pensionat och konferensanläggningar stängde. Därefter ökade disponibla rum med cirka 17 procent till utbrottet av Covid-19 pandemin, varefter utbudet återigen minskade på grund av att många anläggningar stängde tillfälligt under delar av 2020 och 2021. Under 2022 är dock utbudet tillbaka på en något högre nivå än före pandemin.

STRUKTUR

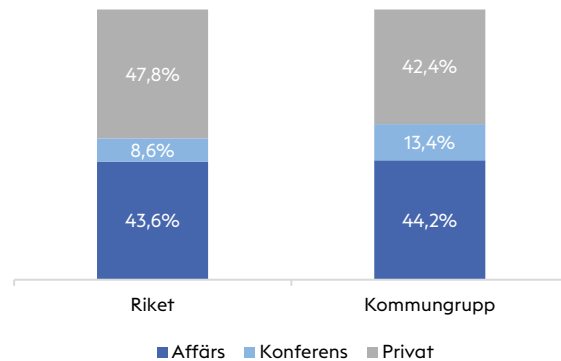
Hotellmarknaden i de sju kommunerna som utgör kommungruppen är i förhållande till befolkning något mindre än i Sverige som helhet. I kommungruppen belades det 1,39 hotellrum per invånare 2019, vilket kan jämföras med 2,5 i Sverige totalt. Gäststrukturen för kommungruppen skiljer sig också något från den i riket som helhet, i synnerhet avseende konferens- och privatsegmenten. Konferenssegmentet stod för drygt 13 procent av de belagda rummen i kommungruppen 2019, vilket är cirka 5 procentenheter större andel än i riket som helhet. Det relativt stora konferenssegmentet beror på att det finns ett stort antal konferensanläggningar, herrgårdar och slott i regionen som bedriver mötesverksamhet. Det

UTVECKLING AV DISPONIBLA RUM, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE, INDEX 100 - DECEMBER 2012



Källa: SCB/Tillväxtverket

FÖRDELNING AV BELAGDA HOTELLRUM MELLAN OLIKA KUNDGRUPPER 2019, (%)



Källa: SCB/Tillväxtverket



Scandic Skogshöjd, Södertälje.

motsatta förhållandet gäller för privatsegmentet som svarade för cirka 42 procent av de belagda rummen samma år, drygt 5 procentenheter mindre andel än i riket. Den mindre andelen privatgäster i kommungruppen jämfört med riket åtföljdes också av en lägre gästkvot (antal gästnätter per belagt rum), vilket är förväntat eftersom privatgäster generellt övernattar två gäster per rum, medan affärs- och konferensgäster i större grad övernattar ensamma. Under 2019 hade kommungruppen en gästkvot på 1,41, jämfört med 1,55 i riket som helhet. Sedan 2012 har gästkvoten ökat i såväl kommungruppen som i riket i takt med att andelen privatgäster ökat.

Kommungruppen är till stor del en inhemsk marknad där svenska besökare svarade för cirka 83 procent av gästnätterna 2019, jämfört med 75 procent i riket. Nyckeltalet för riket är dock kraftigt påverkat av storstadsregionerna och i synnerhet Stockholm. Andelen utländska gäster i kommungruppen har varit stabil kring 17-19 procent sedan 2012, förutom under Covid-19 pandemin då den tillfälligt minskade till omkring 11 procent.

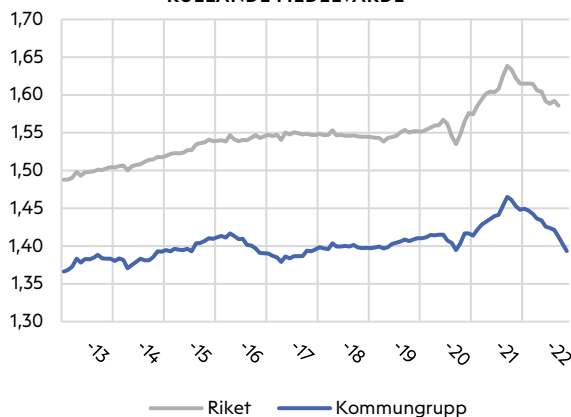
SÄSONGSMÖNSTER

Hotellmarknaden i kommungruppen har överlag liknande säsongsmönster som riket, men med en något mindre framträdande sommarsäsong. I kommungruppen belades knappt 28 procent av alla belagda hotellrum 2019 under sommarmånaderna juni till augusti, vilket genererade knappt 26 procent av årets logiomsättning. Andelen belagda rum under sommarmånaderna har varierat mellan drygt 26 och 28 procent sedan 2012. I riket som helhet kunde drygt 29 procent av både belagda rum och logiomsättning 2019 hänföras till perioden juni-augusti.

UTVECKLING EFTERFRÅGAN

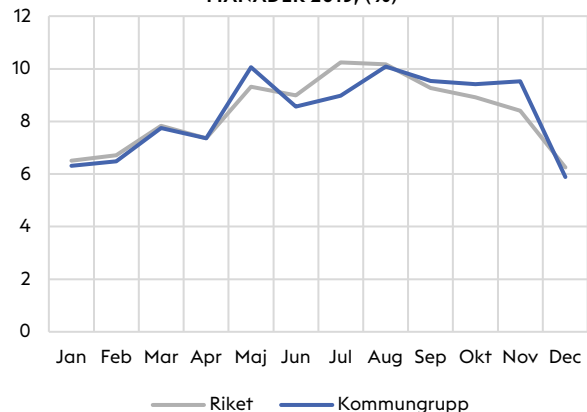
Tioårsperioden före Covid-19 pandemin var, som beskrevs i avsnittet om den svenska hotellmarknaden, en period med mycket stark tillväxt i efterfrågan på hotellrum i Sverige. Den starka tillväxten var i sin tur till största delen en konsekvens av ökad efterfrågan från privatgäster. Hotellmarknaden i kommungruppen hade också en god utveckling under perioden. Tillväxten i

GÄSTKVOT, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE



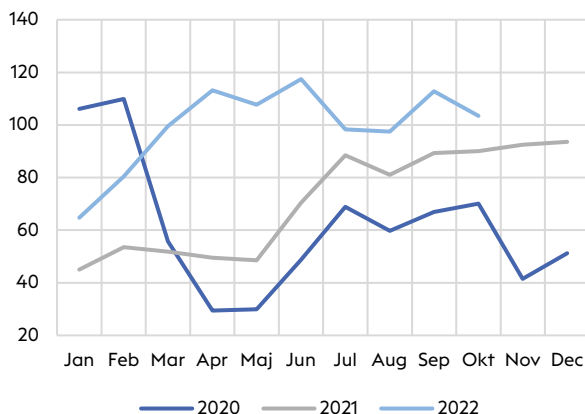
Källa: SCB/Tillväxtverket

FÖRDELNING BELAGDA HOTELLRUM MELLAN OLIKA MÅNADER 2019, (%)



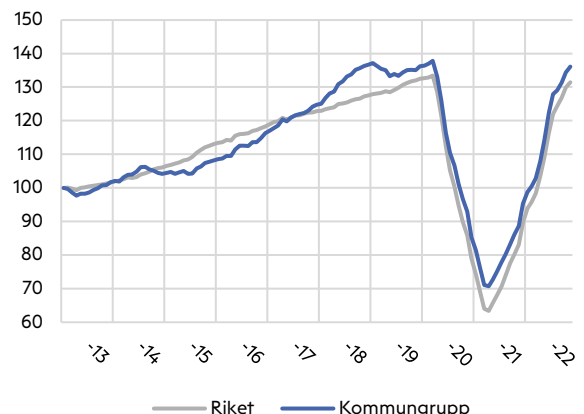
Källa: SCB/Tillväxtverket

BELAGDA RUM PER MÅNAD I KOMMUNGRUPPEN SOM ANDEL AV MOTSVARANDE MÅNAD 2019, 2020-2022, (%)



Källa: SCB/Tillväxtverket

UTVECKLING AV BELAGDA RUM, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE, INDEX 100 - DECEMBER 2012



Källa: SCB/Tillväxtverket

belagda rum ökade med i genomsnitt 4,5 procent per år under perioden 2012-2019, vilket kan jämföras med 4,1 procent per år i riket som helhet. Tillväxten i efterfrågan tog framförallt fart under den senare delen av perioden då även utbudet ökade kraftigt. Under perioden 2015-2018 ökade belagda rum med 8,1 procent per år, jämfört med 2,8 procent per år 2012-2015. Skillnaden kan delvis hänföras till särskilt gynnsamma marknadsförhållanden, men också till att den nya kapaciteten skapade nya reseströmmar till regionen.

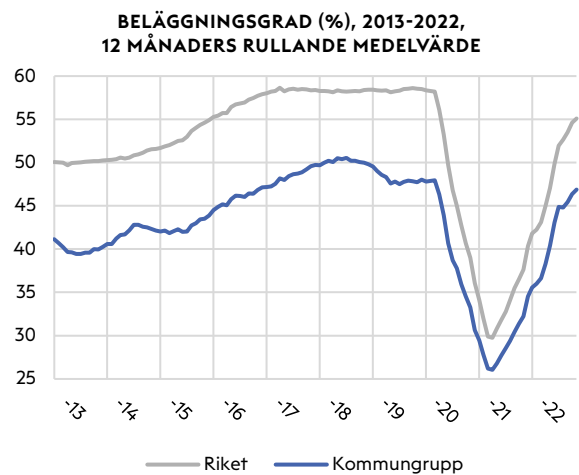
Covid 19-pandemin slog mycket hårt mot både kommungruppen och den svenska hotellmarknaden i stort. Nivån på belagda rum i kommungruppen föll med hela 48 procent under perioden mars-december 2020, jämfört med motsvarande period 2019. I riket var motsvarande nedgång 52 procent. Det har skett en tydlig återhämtning i efterfrågan sedan sommaren 2021, men det dröjde till april 2022 innan nivån på belagda rum översteg nivån för motsvarande månad 2019, i såväl kommungruppen som riket. Därefter har 2019 års nivåer överträffats under alla månader förutom i juli. I detta avseendet har således marknaden återhämtat sig från pandemin.

UTVECKLING NYCKELTALEN

Beläggingsgraden för kommungruppen har ökat successivt från drygt 41 procent 2012 till knappt 50 procent 2018. Orsaken är primärt en stark efterfrågetillväxt, varav 70 procent kan hänföras till privatmarknaden och 25 respektive 5 procent till affärs- och konferenssegmenten. Beläggingsgraden minskade något 2019 på grund

av ökat utbud på marknaden i kombination med dämpad efterfrågan, och från mars 2020 föll den kraftigt då gästerna uteblev till följd av pandemins utbrott. Beläggingsgraden i kommungruppen har följt utvecklingen i riket relativt väl fram till Covid 19-pandemin, men på cirka 9-11 procentenheters lägre nivå.

Trots den stigande beläggingsgraden har kommungruppens snittpris haft en mycket svag utveckling fram till pandemin. Snittpriset uppgick till 889 kronor 2019, endast några få kronor högre än 2012. Det beror på att snittpriset minskade med drygt 4 procent 2012-2015 och ökade med 5 procent 2015-2019, vilket kan jämföras med 11 procents ökning i riket för hela perioden. Under de senaste åren före pandemins utbrott var snittpriset i kommungruppen konsekvent cirka 14 procent lägre än



Källa: SCB/Tillväxtverket



Best Western Hotel Park Astoria.

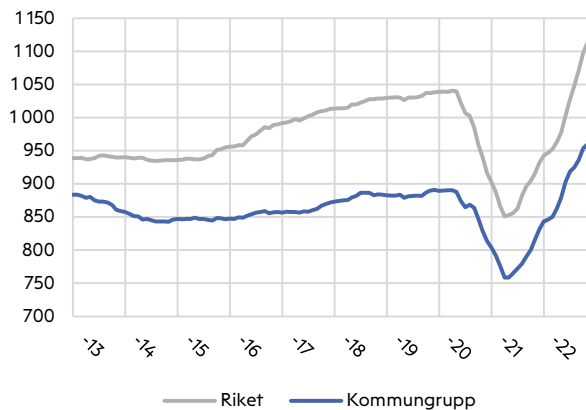
nivån i riket. Efter pandemin har dock hotellen i kommungruppen justerat upp prisnivån ordentligt. Snittpriset var högre under samtliga månader från april till oktober 2022 jämfört med motsvarande månader 2019. Beräknat för hela perioden april-oktober så är snittpriset 11 procent högre 2022 än 2019, helt i linje med utvecklingen i riket.

RevPAR för kommungruppen uppgick till 425 kronor 2019 och har ökat med i genomsnitt 2,3 procent per år sedan 2012. I princip all tillväxt i RevPAR kan hänföras till den stigande belägningsgraden eftersom snittpriset varit i stort sett oförändrat under perioden. Motsvarande RevPAR-tillväxt i riket är 3,7 procent per år, varav omkring 60 procent kan hänföras till en högre belägningsgrad och 40 procent till ett högre snittpris. Det har skett en tydlig återhämtning i RevPAR efter pandemin för både kommungruppen och riket. Beräknat för perioden april-oktober så är RevPAR cirka 16 procent högre 2022 jämfört med 2019 i kommungruppen och drygt 11 procent högre i riket som helhet.



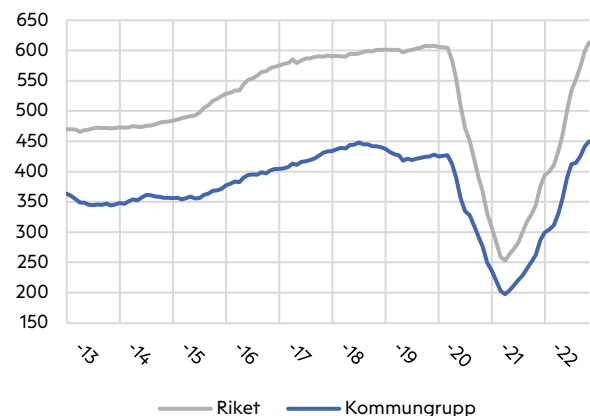
Clarion Collection Hotel Bolinder Munktel i Eskilstuna.

**NIVÅN PÅ SNITTPRIS (SEK), 2013-2022,
12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE**



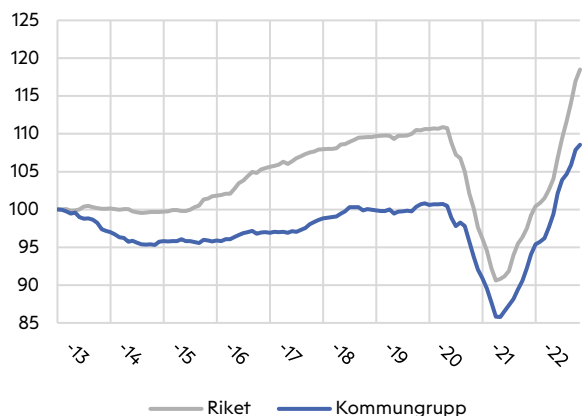
Källa: SCB/Tillväxtverket

**NIVÅN PÅ REVPAR (SEK), 2013-2022,
12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE**



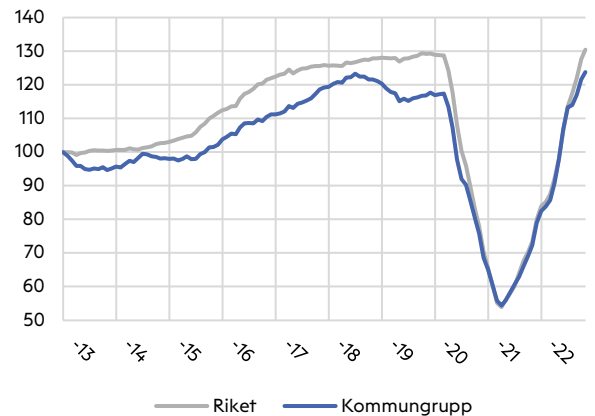
Källa: SCB/Tillväxtverket

UTVECKLING AV SNITTPRIS, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE, INDEX 100 - DECEMBER 2012



Källa: SCB/Tillväxtverket

UTVECKLING AV REVPAR, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE, INDEX 100 - DECEMBER 2012



Källa: SCB/Tillväxtverket

HOTELLMARKNADEN I TÄTORTERNA

Hotellmarknaden i Strängnäs kommun är relativt liten med cirka 150 rum fördelade på sju hotell. Av den anledningen studeras i detta avsnitt en utökad marknad bestående av hotell belägna i tätorter i följande kommuner, Strängnäs, Eskilstuna, Södertälje och Flen. Framgent benämns denna urvalsgrupp som "Tätorterna".

Urvalsgruppen består av 26 hotell med sammanlagt 1 717 rum och en genomsnittstorlek om 66 rum. Endast sju av hotellen i tätorterna har över 100 rum och drygt 20 procent av rumskapaciteten finns på hotell med färre än 50 rum. Merparten av rummen finns på hotell som drivs av operatörer från större varumärkeskedjor.

Hotellen i tätorterna står för drygt 60 procent av den totala hotellrumskapaciteten i den kommungrupp som beskrevs i föregående avsnitt. Merparten av hotellen i tätorterna är belägna i de centrala delarna av Eskilstuna och Södertälje. Under den studerade perioden har åtta av hotellen i tätorterna öppnats, vilket gjorde att disponibla rum ökade med knappt 19 procent. Det motsvarar en årlig tillväxt om 1,9 procent. De nyöppnade hotellen är främst mindre aktörer med mellan 7-24 rum. Undantaget är Elite Stadshotellet Eskilstuna med 132 rum som öppnade i september 2012. De övriga hotellen i gruppen är väletablerade på marknaden och merparten har varit öppna i över 20 år.

Hotellmarknaden i tätorterna noterade 2019 en beläggningsgrad om 57,1 procent, vilket kan jämföras med 47,8 procent för kommungruppen. Däremot var snittpriset något lägre i tätorterna samma år, 864 kronor jämfört med 889 kronor. Den högre beläggningsgraden i kombination med ett något lägre snittpris resulterade i att RevPAR för tätorterna var knappt 70 kronor högre än för kommungruppen. RevPAR noterades därmed till 494 kronor i tätorterna och 425 kronor i kommungruppen.

SÄSONGSMÖNSTER

Fördelningen av belagda hotellrum under årets månader följer i huvudsak hotellmarknaden inom kommungruppen totalt, se diagrammet till höger. Det förklaras av att hotellen i tätorterna utgör en stor andel av det totala rumsutbudet i kommungruppen. Efterfrågan är även i stort sett jämt fördelad över året, bortsett från de generellt svaga hotellmånaderna december och januari.

UTVECKLING EFTERFRÅGAN

Efterfrågan på hotellrum i tätorterna har i stort sett följt utvecklingen i kommungruppen under den studerade perioden. Mellan 2012 och 2019 ökade belagda rum med nästan 40 procent i tätorterna, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxt om 4,9 procent. I kommungruppen ökade efterfrågan med drygt 36 procent under perioden, motsvarande en tillväxt om 4,5 procent per år.

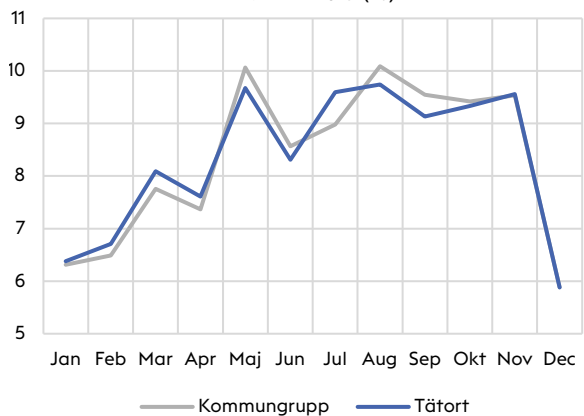
UTBUDSÖVERSIKT	TÄTORTERNA
ANTAL HOTELL	26
ANTAL RUM	1 717
FÖRÄNDRING ANTAL HOTELL, 2012-2021	+8
FÖRÄNDRING DISP. RUM, 2012-2021	+18,5%
FÖRÄNDRING DISP. RUM, CAGR 2012-2021	+1,9%

Källa: SCB/Tillväxtverket

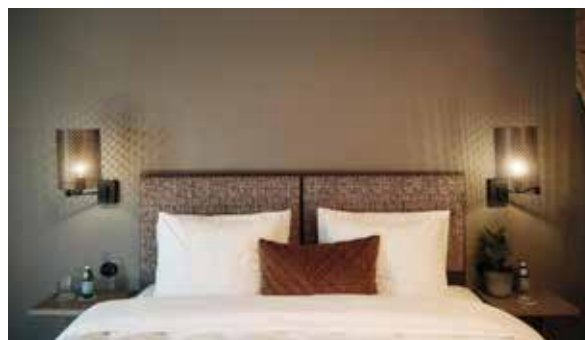
FÖRDELNING AV UTBUD UTFRÅN TÄTORT

KOMMUN	HOTELL	RUM
ENKÖPING	2	145
ESKILSTUNA	10	682
FLEN	1	49
MALMKÖPING	3	81
MARIEFRED	2	69
STRÄNGNÄS	2	46
SÖDERTÄLJE	6	645
SUMMA	26	1 717

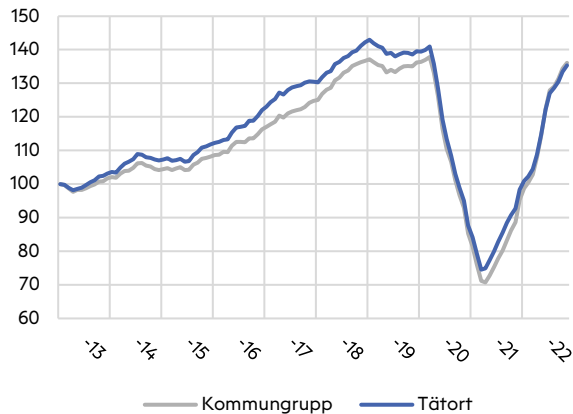
FÖRDELNING AV BELAGDA HOTELLRUM MELLAN OLIKA MÅNADER 2019 (%)



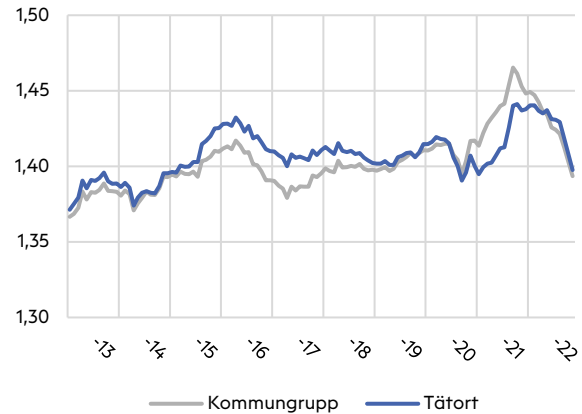
Källa: SCB/Tillväxtverket



Ad Astra by Elite i Södertälje.

UTVECKLING AV BELAGDA RUM, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE, INDEX 100 - DECEMBER 2012

Källa: SCB/Tillväxtverket

GÄSTKVOT, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE

Källa: SCB/Tillväxtverket

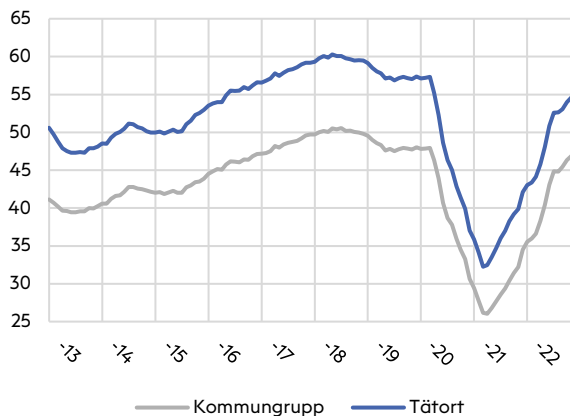
I såväl tätorterna som i riket som helhet är det privatsegmentet som har svarat för merparten av tillväxten under perioden. Belagda rum av privatgäster ökade med 107 procent samtidigt som företagsmarknaden endast ökade med 12 procent. Det kan till stor del hänföras till de gynnsamma externa faktorerna som varit i Sverige under perioden, med bland annat låga räntor och stigande tillgångsvärden. Men det beror också på att kronan försvagats mot viktiga valutor, till exempel Euron, vilket medfört att semester utomlands blivit relativt mer kostsam för hushållen. Detta skapade en större efterfrågan på inhemskt resande.

Efterfrågan på hotell i tätorterna började återhämta sig från pandemin sommaren 2021 och i juni 2022 belades 17 procent fler rum i tätorterna och kommungruppen jämfört med motsvarande månad 2019, året innan pandemin. Mellan april och oktober 2022 var antalet belagda rum 4 procent högre jämfört med motsvarande period 2019. Det visar att hotellmarknaden har haft en stark återhämtning sedan främst andra kvartalet i fjol.

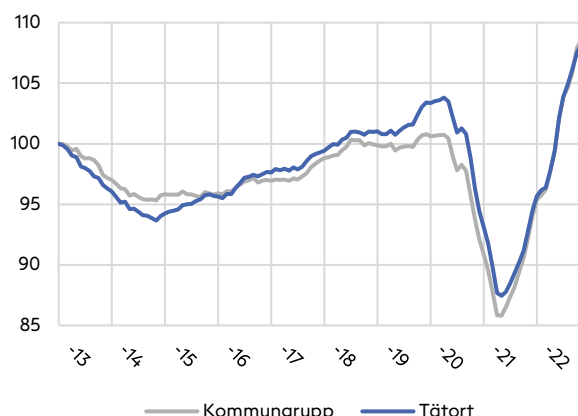
Gästkvoten på hotellen i tätorterna har även den följt nivån för kommungruppen sedan 2012. Innan pandemin var gästkvoten för tätorterna och kommungruppen 1,41, medan motsvarande kvot för riket var 1,55. Det indikerar att en större andel av efterfrågan kommer från företagssegmentet i tätorterna. Utvecklingen av gästkvoten sedan 2012 visar på en svag ökning och gick från att vara 1,37 2012 till 1,41 2019. Det kan tillskrivas den ökande efterfrågan från privatsegmentet under perioden.



Elite Stadshotellet Eskilstuna.

BELÄGGNINGSGRAD (%), 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE

Källa: SCB/Tillväxtverket

UTVECKLING AV SNITTPRIS, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE, INDEX 100 - DECEMBER 2012

Källa: SCB/Tillväxtverket

UTVECKLING NYCKELTALEN

Under den studerade perioden har beläggningsgraden i tätorterna varit betydligt högre än i kommungruppen, med en skillnad om nästan 10 procentenheter. Då hotellen i tätorterna utgör en betydande del av kommungruppen har utvecklingen i övrigt varit likartad för de bägge grupperna med en ökning av beläggningsgraden om knappt sju procentenheter mellan 2012-2019. Det resulterade i att beläggningsgraden uppgick till 57 procent i tätorterna 2019, medan motsvarande notering i kommungruppen uppgick till knappt 48 procent. Även om hotellen i tätorterna har en markant högre beläggningsgrad än övriga hotell i kommunerna har den varit ungefär densamma som för riket som helhet under samtliga år mellan 2012 till 2019.

När pandemin bröt ut sjönk beläggningsgraden kraftigt i tätorterna, vilket gjorde att noteringen för helåret 2020 var cirka 21 procentenheter lägre än för 2019. Det var dock en något lägre minskning än för riket som helhet där beläggningsgraden sjönk med 24 procentenheter. Återhämtningen är i full gång och under 2022 hade tätorterna flera månader en beläggningsgrad som överträffade nivåerna för motsvarande månader 2019.

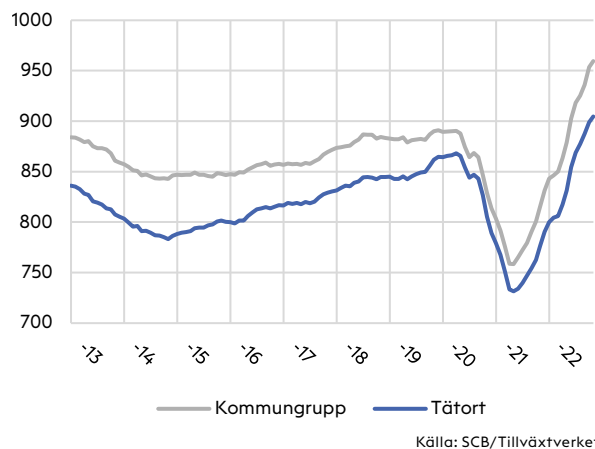
Snittpriset på hotellmarknaden i tätorterna var cirka 25 kronor lägre än i kommungruppen 2019. Det innebär att snittpriset i urvalsgruppen var cirka tre procent lägre än i jämförelsemarknaden. Prisutvecklingen var i både tätorterna och i kommunerna mycket svag under perioden 2012 till 2019. I tätorterna ökade snittpriset med 3,4 procent motsvarande 28 kronor och i kommungruppen ökade priset endast med fem kronor.

Utvecklingen under pandemin har varit någorlunda likartad för de båda grupperna även om snittpriset sjönk mer i tätorterna. I tätorterna var snittpriset 10 respektive 7 procent lägre under 2020 och 2021 jämfört med snittpriset för 2019. I kommungruppen var snittpriset 10 respektive 5 procent lägre. Sedan april 2022 har dock tätorterna lyckats ta ut ett högre snittpris under samtliga månader som det finns statistik för jämfört med motsvarande månad 2019.

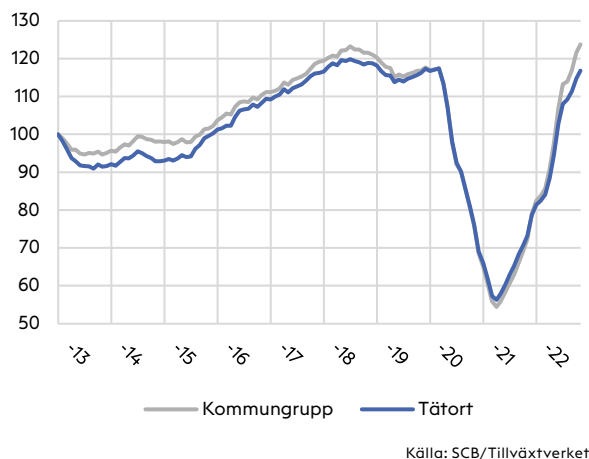
RevPAR-utvecklingen under perioden var nästintill identisk för tätorterna och kommungruppen. Mellan 2012 och 2019 ökade RevPAR med i snitt 2,2 procent per år i tätorterna och 2,3 procent för kommungruppen. Nivån på RevPAR var relativt konstant under de första åren i den studerade perioden för att sedan öka med cirka 27 procent mellan 2014 och 2018 i tätorterna. Ökningen kan främst tillskrivas en stark tillväxt i belagda rum, vilket gjorde att beläggningsgraden steg. Under hela den studerade perioden var RevPAR-nivån konstant högre i tätorterna jämfört med kommungruppen.

Efter pandemin har RevPAR haft en tydlig återhämtning i tätorterna. Under 2021 var nivån på RevPAR 30

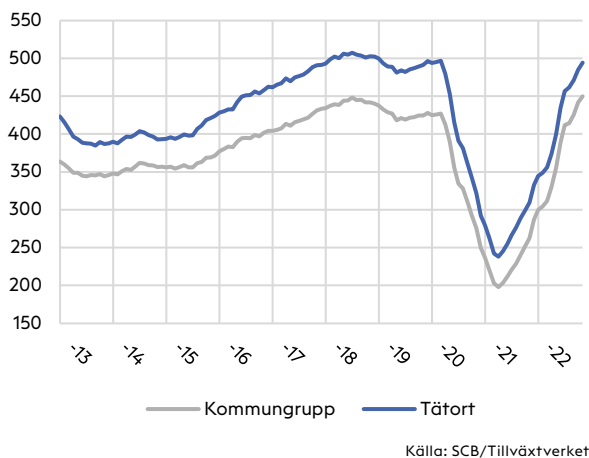
NIVÅ PÅ SNITTPRIS (SEK) 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE



UTVECKLING AV REVPAR, 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE, INDEX 100 - DECEMBER 2012



NIVÅN PÅ REVPAR (SEK), 2013-2022, 12 MÅNADERS RULLANDE MEDELVÄRDE



procent lägre än under 2019. Mellan april och oktober 2022 var den genomsnittliga nivån på RevPAR strax över motsvarande nivå för 2019.

BELÄGGNING DAG FÖR DAG

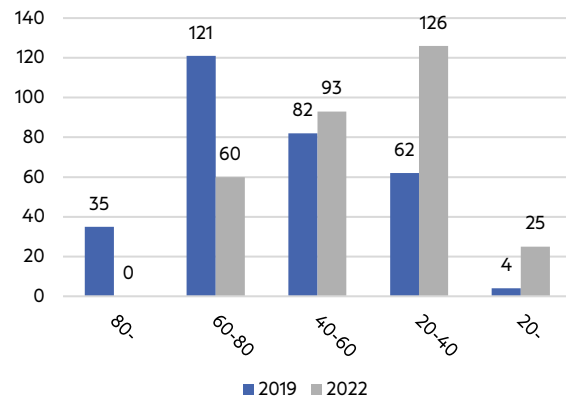
Beläggningsgraden för enskilda dagar i tätorterna under perioden januari till oktober 2019 och 2022 presenteras på denna sida för att visa hur beläggningen fördelas över veckodagar. Specifika dagar och perioder med särskilt hög beläggning kan också identifieras, vilket kan ge indikationer på om det råder brist på hotellrum eller ej.

Den högsta noteringen under perioden innan pandemin var den 21 maj med 93 procent, utöver den dagen översteg beläggningsgraden 90 procent vid ytterligare fyra tillfällen under 2019. Samtliga dagar var i maj månad. Under motsvarande period 2022 uppgick beläggningsgraden inte till över 80 procent någon gång. Den högsta noteringen var 74 procent som noterades lördagen den 17 september.

Beläggningsgraden under vardagar, måndag till torsdag, uppgick under perioden till 66 procent 2019 och 47 procent 2022. Under helger, fredag till söndag, uppgick beläggningsgraden till 46 procent 2019 och 35 procent 2022. Den lägre beläggningsgraden under helger för-

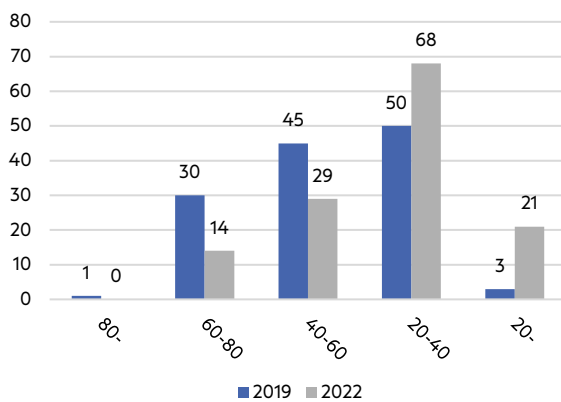
klaras av att veckans två sämsta dagar är fredagar och söndagar. Söndagarna hade i genomsnitt en beläggningsgrad om 31 procent under hela perioden 2019 och 26 procent 2022. Det kan jämföras med den näst lägsta beläggningsgraden på fredagar om 50 procent 2019 och 37 procent 2022.

FÖRDELNING AV DAGAR UTIFRÅN BELÄGGNINGSGRAD, TOTALT, JANUARI-OCTOBER 2019 & 2022



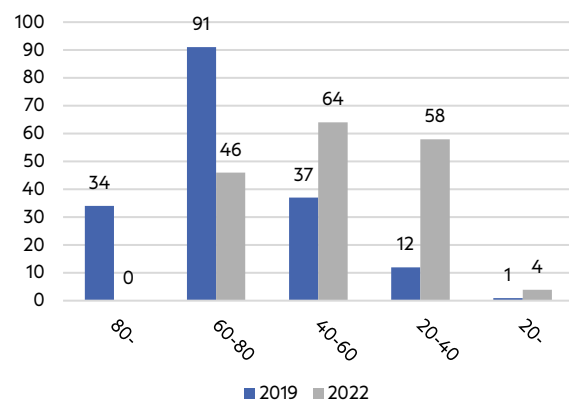
Källa: SCB/Tillväxtverket

FÖRDELNING AV DAGAR UTIFRÅN BELÄGGNINGSGRAD, FRE-SÖN, JANUARI-OCTOBER 2019 & 2022



Källa: SCB/Tillväxtverket

FÖRDELNING AV DAGAR UTIFRÅN BELÄGGNINGSGRAD, MÅN-TORS, JANUARI-OCTOBER 2019 & 2022



Källa: SCB/Tillväxtverket



Eskilstuna.

HOTELLMARKNADSPROGNOS

I denna sektion bedöms den långsiktiga utvecklingen på hotellmarknaden i Sverige och området som omfattar de sju kommunerna Strängnäs, Eskilstuna, Nykvarn, Södertälje, Gnesta, Flen och Enköping.

HOTELLMARKNADEN I SVERIGE

Baserat på inkvarteringsstatistik till och med november 2022 kan vi konstatera att nivån på belagda rum i riket som helhet för helåret 2022 kommer att vara tillbaka på samma nivå som 2019. Affärs- och konferenssegmenten återhämtar sig till knappt 95 procent av 2019 års nivå, medan privatsegmentet blir drygt 6 procent högre. Under perioden 2019-2022 har disponibla hotellrum ökat med drygt 5 procent, och utan tillväxt i belagda rum minskar belägningsgraden från 58,3 procent till omkring 55,6 procent.

Enligt Annordias bedömning kommer belagda rum i riket att öka med i genomsnitt 2,6 procent per år under perioden 2022-2032. Det är i linje med den historiska tillväxttakt under den föregående tjugooårsperioden, men klart lägre än de 3,7 procent per år som uppnåddes under 2010-2019. Efter hotellmarknadens starka återhämtning under 2022 bedömer vi således att tillväxttakten kommer att minska. Det finns flera orsaker till det.

För det första var det ett antal makroekonomiska förutsättningar som gynnade resande och efterfrågan på hotellrum från privatsegmentet under perioden 2010-2019. Annordia bedömer att dessa förutsättningar kommer att vara mindre gynnsamma framöver. Den svenska valutan bedöms på lite längre sikt vara starkare än under perioden innan pandemin. Räntorna som varit historiskt låga under lång tid bedöms ligga på mer normala nivåer framöver. Ökad inflation och högre energipriser har minskat hushållens köpkraft ytterligare. Den ekonomiska tillväxten bedöms också att vara något lägre under kommande tioårsperiod.

För det andra har pandemin inneburit att de långsiktiga förutsättningarna på den svenska hotellmarknaden delvis har förändrats. Den förväntade utvecklingen i efterfrågan från olika kundgrupper ser enligt Annordias bedömning annorlunda ut nu än om pandemin inte hade inträffat. Den tydligaste förändringen är att affärsresande kan förväntas ligga på en långsiktigt lägre nivå efter pandemin jämfört med om pandemin inte hade inträffat. Pandemin blev ett "naturligt experiment" för att i stor skala ersätta fysiska möten med digitala motsvarigheter. Detta kommer att ge en långsiktig effekt på efterfrågan på hotellrum från affärs- och konferensgäster. Efterfrågan på hotellrum från affärs- och konferensgäs-

ter kommer dock inte att påverkas lika mycket som affärsresandet totalt. Förklaringen är att hälften av affärsresandet inom Sverige historiskt skett över dagen och inte gett upphov till hotellboende. Annordias bedömning är att det i huvudsak är affärsresandet över dagen som kommer att minska efter pandemin. Förklaringen till denna bedömning är att det är enklare att ersätta fysiska kortare möten med digitala motsvarigheter och att dessa oftare sker över dagen. Den slutsatsen stöds av den snabba återhämtningen i efterfrågan på hotellrum från affärs- och konferensgäster som skett sedan pandemin klingade av.

För det tredje hade en procentuell tillväxttakt i nivå med tioårsperioden innan pandemin, enligt Annordias uppfattning, gett orimligt hög antalsmässig tillväxt i belagda rum och gästnätter. En tillväxttakt i belagda hotellrum på 2,6 procent, i enlighet med Annordias bedömning, skulle dock fortfarande innebära att antalet belagda hotellrum ökade relativt kraftigt med i genomsnitt 747 000 per år fram till 2032. Det kan jämföras med 797 000 per år perioden 2010-2019 och 305 000 per år perioden 2000-2010.

Enligt Annordias bedömning förväntas den största delen av tillväxten att fortsätta drivas av privatsegmentet, dock i något mindre omfattning än tidigare. I denna prognos bedöms cirka 65 procent av tillväxten i belagda hotellrum komma från privatsegmentet och 33 respektive 2 procent från affärs- och konferenssegmenten. Därmed förväntas privatsegmentets andel av marknaden att öka från 51 procent 2022 till 54 procent till 2032.

Annordia bedömer att belägningsgraden i riket som helhet kommer att stiga till cirka 60 procent vid ett normalt konjunkturläge i slutet av perioden. Med Annordias prognos på en tillväxt i belagda rum på 2,6 procent per år fram till 2032, i kombination med en långsiktig belägningsgrad i balans på cirka 60 procent, bedöms det finnas utrymme för cirka 24 500 fler hotellrum i riket 2032 jämfört med i dag. En sådan utbudsökning skulle motsvara en årlig tillväxt i disponibla rum med i genomsnitt 1,8 procent, vilket är i linje med utvecklingen under den senaste tjugooårsperioden.

Snittpriset bedöms öka med i genomsnitt 1,6 procent per år under perioden 2022-2032. Även om inflationen för närvarande är betydligt högre och snittpriset ökade med i genomsnitt 2,7 procent per år 2019-2022, så förväntas en anpassning ske till snittprisets långsiktiga trend. Med en ökning av belägningsgraden till 60 procent och en årlig tillväxt i snittpriset med 1,6 procent beräknas RevPAR öka med i genomsnitt 2,4 procent per år.

HOTELLMARKNADSPROGNOS FÖR DE SJU KOMMUNERNA

I det följande bedöms hur utvecklingen på den aktuella hotellmarknaden bestående av de sju kommunerna kan komma att utvecklas under den närmaste tioårsperioden. Som har konstaterats i bedömningen av den framtida tillväxten på den svenska hotellmarknaden i stort förväntas den årliga procentuella tillväxttakten i efterfrågan på hotellrum att bli klart lägre under perioden 2022-2032 jämfört med tioårsperioden före Covid-19 pandemin. De bakomliggande orsakerna till det, är också viktiga utgångspunkter för att bedöma den framtida utvecklingen av efterfrågan på hotellrum i de sju kommunerna. Därutöver finns det ett antal andra viktiga faktorer att ta hänsyn till, bland annat den regionala hotellmarknadens struktur och historiska utveckling samt eventuella utvecklingsprojekt och nya logidrivare som har potential att påverka hotellmarknaden.

PLANERADE HOTELLPROJEKT

Enligt Annordias kännedom och efter kontakt med respektive kommuns exploateringsenhet finns det idag två hotellprojekt som befinner sig i tidiga planeringsstadiet och tre projekt som klassificeras som säkra. Det ena är Clarion Hotel Södertälje som väntas tillföra cirka 200 nya rum på marknaden. Det planerades att öppna hösten 2023 men då detaljplanen överklagades är öppningsdatum oklart. Det andra är ett nytt hotell med 100-140 rum som Vi Invest vill bygga på den så kallade "Stattomten" i Enköping. Byggnationen planeras att starta i januari 2024 och stå klart två år senare. Det sista säkra hotellprojektet är en utbyggnad av det befintliga hotellet Hotell Eskilstuna som ökar kapaciteten från dagens 58 rum till 100 rum. Utöver det får hotellet ett nytt koncept med inslag från Eskilstunas musik- och idrottshistoria. Ombyggnationen planeras att starta i början av 2023.

Därutöver finns det två hotellprojekt som fortfarande

befinner sig i planeringsstadiet och det är därmed inte säkert att de kommer att genomföras. Det första projektet är ett nytt kongress- och kulturhus med tillhörande hotell i centrala Eskilstuna. Det finns ännu inget beslut om att anläggningen ska byggas, men om ett sådant beslut tas kan den stå klar tidigast 5-7 år senare. Det sista projektet är ett nytt hotell på Torekällberget som föreslås få 90 rum. Detaljplanen överklagades och har ännu inte vunnit laga kraft.

Utöver dessa projekt finns det en ambition från fastighetsägaren Balder att bygga bostäder på den fastighet där Scandic Skogshöjd med 225 rum finns idag och därmed stänga ner hotellverksamheten på sikt. Något officiellt beslut gällande detta är dock ej taget enligt samtal med Scandic. Dessutom bör det nämnas att det finns planer på en utbyggnad av Sundbyholms Slott med 1 600 kvadratmeter för spa, gym och relax. Rumsantalet förblir dock oförändrat.

PROGNOS

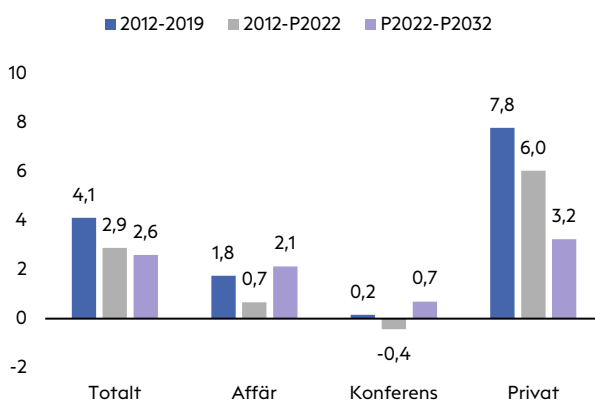
Mellan 2012 och 2019 minskade konferenssegmentet marginellt i de sju kommunerna och privatsegmentet stod för cirka 75 procent av tillväxten. Etableringen i Södertälje av Ad Astra by Elite med 161 rum i november 2022 och kommande Clarion Hotel Södertälje förväntas under prognosperioden kunna skapa nya reseströmmar av konferens- och privatgäster till marknaden. Det lig-

SÄKRA HOTELLPROJEKT

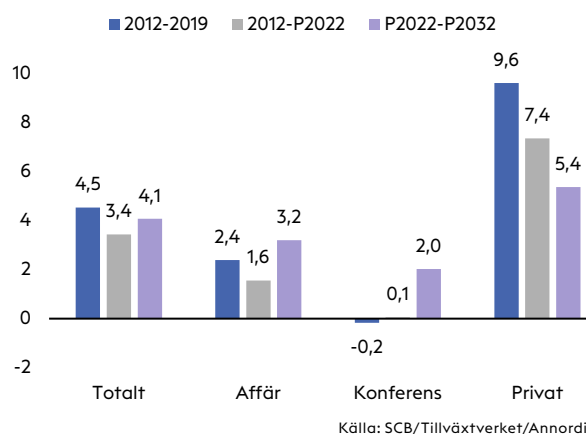
ÅR	HOTELL	TYP	RUM
I.U	CLARION HOTEL SÖDERTÄLJE	ETABLERING	200
I.U	HOTELL ESKILSTUNA	EXPANSION	42
2026	STATTOMTEN (ENKÖPING)	ETABLERING	100-140

Källa: Annordia

RIKET - UTFALL OCH PROGNOS



DE SJU KOMMUNERNA - UTFALL OCH PROGNOS



ger till grund för bedömningen att konferenssegmentet väntas öka med i genomsnitt 2,0 procent per år under perioden 2022-2032. Privatsegmentet bedöms fortsatt svara för den största delen av tillväxten i belagda rum, men ha en något svagare tillväxttakt till följd av de mindre gynnsamma makroekonomiska förutsättningarna framgent. Segmentet bedöms öka med i genomsnitt 5,4 procent per år mellan 2022 och 2032, vilket kan jämföras med 9,6 procent per år i genomsnitt mellan 2012 och 2019. Drygt 60 procent av den prognostiserade tillväxten i belagda rum förväntas genereras av privatmarknaden. Enligt Annordias bedömning förväntas affärsegmentet att öka med i genomsnitt 3,2 procent per år mellan 2022 och 2032. Det innebär att segmentets marknadsandel minskar från 43 procent 2019 till 39 procent 2032. Sammantaget innebär detta att den procentuella tillväxten i belagda hotellrum på hotellmarknaden i de sju kommunerna uppgår till i snitt 4,1 procent per år. Det är en högre tillväxttakt jämfört med hotellmarknaden totalt i Sverige som bedöms ligga på 2,6 procent per år.

En genomsnittlig årlig tillväxt i efterfrågan på 4,1 procent skulle ge en ökning på cirka 228 000 fler belagda hotellrum 2032 jämfört med 2022, vilket motsvarar cirka 625 fler belagda rum per dag. Samtidigt förväntas beläggingsgraden i de sju kommunerna att successivt stiga från drygt 47 procent 2022 till knappt 53 procent mot slutet av prognosperioden. Med de förutsättningarna uppstår ett utrymme av ytterligare drygt 775 hotellrum i de sju kommunerna fram till 2032, vilket motsvarar en ökning med 27 procent.

Annordia bedömer att snittpriset i de sju kommunerna kommer att öka i en något snabbare takt än på hotellmarknaden i riket i stort. Enligt prognosen bedöms snittpriset öka med cirka 2,2 procent per år under perioden 2022 till 2032. Då beläggingsgraden bedöms stiga

till knappt 53 procent så kommer RevPAR att öka med i genomsnitt 3,3 procent per år fram till 2032.

SLUTSATS

Annordias bedömning är att det finns utrymme för en större hotellrumskapacitet i Strängnäs kommun den närmaste tioårsperioden. Bedömningen är att det kommer att finnas ett utrymme för ytterligare drygt 775 hotellrum på den hotellmarknad som består av de sju kommunerna och som Strängnäs är en del av. Efter avdrag för de cirka 360 som avser säkra pågående projekt erhålls ett justerat utrymme på cirka 415 hotellrum. Observera dock att fler rum kan tillföras om hotell stänger under perioden.



Strängnäs domkyrka

	PROGNOS 2022 ¹		PROGNOS 2032		CAGR 2022-32	
	SJU KOMMUNER	RIKET	SJU KOMMUNER	RIKET	SJU KOMMUNER	RIKET
DISPONIBLA RUM, TUSENTAL	982	45 889	1 314	54 851	3,0	1,8
BELAGDA RUM, TUSENTAL	466	25 521	694	32 990	4,1	2,6
VARAV AFFÄRSGÄSTER	198	10 513	271	12 977	3,2	2,1
VARAV KONFERENSGÄSTER	62	2 077	76	2 226	2,0	0,7
VARAV PRIVATGÄSTER	206	12 932	347	17 786	5,4	3,2
BELÄGGNINGSGRAD, %	47,4	55,6	52,8	60,1	-	-
SNITTPRIS, KRONOR	956	1 126	1 187	1 326	2,2	1,6
REVPAR, KRONOR	454	626	627	798	3,3	2,4

¹Baseras på statistik jan-okt 2022 i de sju kommunerna och jan-nov 2022 för riket.

Källa: SCB/Tillväxtverket/Annordia

KONCEPTDISKUSSION

I denna sektion presenteras ett förslag på konceptinriktning för ett nytt hotell i Strängnäs. Dessutom behandlas frågeställningen om kompletterande verksamheter behövs för hotellet och i så fall vilken typ.

KONCEPTFÖRSLAG

Nedan presenteras ett övergripande förslag på hotellkoncept för ett nytt hotell i Strängnäs. Det är baserat på de lokala marknadsförutsättningarna och vad som bedöms vara attraktivt bland hotelloperatörer vid en eventuell uthyrning. Utgångspunkten är att hotellet ska drivas på kommersiella grunder, vilket innebär att det ska kunna uppnå en tillräckligt hög intäktsnivå för att generera en marknadsmässig hyra till fastighetsägaren och en tillfredsställande lönsamhet till operatören över en lång tidshorisont. Givetvis är även helt andra hotellkoncept fullt tänkbara och det är också ofta nödvändigt, och önskvärt, att anpassa hotellet efter operatörens önskemål och riktlinjer. Hotellets slutliga utformning bör vara ett resultat av ett nära samarbete mellan fastighetsägare och operatör.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Det föreslagna konceptet baseras bland annat på följande slutsatser från den genomförda marknadsanalysen:

- Brist på hotellrum i Strängnäs innebär att potentiella hotellgäster istället får övernatta på annan ort.
- Befintligt hotellutbud har en lägre standard- och servicenivå än vad delar av det lokala näringslivet efterfrågar, och flera verksamheter uppger att de därför väljer att övernatta på annan ort.
- Befintligt utbud av möteslokaler i centrala Strängnäs är ytterst begränsat, samtidigt som delar av det lokala näringslivet uppger att de efterfrågar externa möteslokaler.
- Enligt Annordias prognos för de sju kommunerna finns det utrymme för ytterligare 415 hotellrum i området under den kommande tioårsperioden. Privatmarknaden förväntas svara för cirka 60 procent av tillväxten i belagda rum under prognosperioden.
- Strängnäs läge vid Mälaren med gästhamn, strandpromenad, badmöjligheter och dess pittoreska gator visar på en stor potential att utvecklas som sommardestination och attrahera privatmarknaden.
- Strängnäs Kommun arbetar för att utveckla stadskärnan och det är således mycket positivt om ett nytt hotell kan bidra till ökad aktivitet i centrum.

I kapitel 3 utvärderades sex potentiella etableringslägen

för ett nytt hotell, varav tre lägen rekommenderades enligt följande rangordning: 1) Västervikens hamnområde, 2) Trekanten 1 där Kulturhuset Multeum är beläget idag och 3) kv Västertull vid Gyllenhjelmstorget. Det förslag på hotellkoncept som beskrivs nedan är inte beroende av att hotellet uppförs i ett specifikt läge. Däremot bedömer vi att konceptet är mer lämpat för Västervikens hamnområde eller Trekanten 1, framförallt på grund av platsernas nära koppling till Mälaren.

GRUNDKONCEPT

Visionen för hotellet är att det ska vara stadens stads-hotell, dvs. det ledande hotellet i Strängnäs, beläget på en framstående plats och med en representativ framtoning. Det ska tillfredsställa de lokala företagets behov och stärka Strängnäs som besöksdestination bland privatgäster. Målsättningen är att skapa en av stadens självklara mötesplatser där både strängnäsbor och övernattande hotellgäster känner sig välkomna. Med ett öppet och levande gatuplan, aktivt från morgon till kväll, kan hotellet också bidra till stadskärnans utveckling.

Annordia rekommenderar att ett nytt hotell i centrala Strängnäs utformas med ett fullservicekoncept och fyrstjärnig standard. Hotellet föreslås innehålla mellan 100 och 125 rum samt restaurang och bar, wellness och mötesfaciliteter. Konceptförslaget syftar till att hotellet ska attrahera en mix av olika målgrupper för att öka möjligheterna till en god intjäningsförmåga oavsett veckodag och årstid. Med hotellets föreslagna utformning bör yt effektiviteten uppgå till omkring 50 kvadratmeter LOA per rum. Baserat på 100-125 rum bör således total lokalarea uppgå till omkring 5 000 - 6 250 kvadratmeter.

LOGI

Hotellet föreslås innehålla omkring 100-125 gästrum. För hotellets avsedda positionering och inriktning mot privatmarknaden bör standardrummen uppgå till cirka 20 kvadratmeter och utgöra omkring 65-75 procent av utbudet. Det bör också finnas 2-4 större rumskategorier, inklusive en svit och tillgänglighetsanpassade rum, för att kunna differentiera prisnivån och olika paketslösningar. Exempelvis kan rummen i en deluxe-kategori uppgå till cirka 24 kvadratmeter och sviten till 30 kvadratmeter. Samtliga rum bör vara utrustade med dubbelsäng för att vara helt anpassade till privatmarknaden. Därtill bör en del av rummen kunna utrustas med fler bäddar och connecting-doors, för att möta behoven från familjegäster.

MAT OCH DRYCK

Hotelllets mat- och dryckesutbud föreslås utgöras av en restaurang samt en lobbybar och lounge i gatuplan. Om etableringsläget tillåter bör restaurangen placeras med stora glaspartier och uteservering med utsikt över Mälaren. En sådan placering kan lyfta restaurangupplevelsen och potentiellt bli en USP (unique selling point) för hela hotellet. Om det ej är möjligt får restaurangen gärna placeras ut mot ett aktivt gångstråk som ger ett bra skyltläge och där förbipasserande kan bli lockade att gå in. Restaurangen bör både kunna nås från lobbyn och ha en egen extern entré. En egen entré underlättar restaurangens profilering och möjliggör andrahandsuthyrning till extern krögare samt tar bort det potentiella motstånd som en hotellentré kan utgöra för ej övernattande gäster.

En separat utredning behöver göras för att bestämma restaurangens utformning, kapacitet och inriktning på kök. Utgångspunkten bör dock vara att den ska servera frukost, lunch och middag, inklusive för konferensgäster och privata sällskap. Man bör också ha i åtanke att hotellgäster vill äta på restauranger där lokalbefolkningen äter, vilket innebär att strängnäsbornas behov behöver beaktas. För att hantera hotellets frukostservering på ett bra sätt behöver matsalen ha cirka 70-90 sittplatser, beroende på om det är 100 eller 125 rum. Hänsyn behöver också tas till lokal efterfrågan, hur stora grupper ska hanteras och om det finns anslutande utrymmen som kan avlasta matsalen vid behov.

MÖTEN OCH EVENT

Hotellet föreslås innehålla flexibla mötes- och eventytor som kan hantera såväl konferenser, styrelsemöten och teambuilding-event, som privata fester och bröllop. Med den föreslagna utformningen innehåller hotellet fem lokaler om totalt 270 kvadratmeter:

- 1 styck eventlokal om 150 kvadratmeter, delbar i två enheter á 75 kvadratmeter vardera.
- 2 styck möteslokaler á 40 kvadratmeter vardera.
- 2 styck grupprum á 20 kvadratmeter vardera.

Eventlokalen bör om möjligt placeras i gatuplan i anslutning till restaurangen. Lokalen bör vara delbar i två enheter samt öppningsbar mot restaurangen för ökade användningsmöjligheter. För att åstadkomma en effektiv mötesverksamhet bör övriga lokaler placeras samlat och i nära anslutning till pausytor med kaffestationer, toaletter, garderober och kök samt möbel- respektive arrangörsförråd. I andra hand kan lokalerna placeras på plan 1, med en bred trappa ned till gatuplan.

WELLNESS

Enligt Annordias bedömning bör hotellet innehålla en wellnessavdelning för att bli en attraktiv och konkurrenskraftig destination för privatmarknaden. Den kan

också ses som ett mervärde för affärsresenärer och en USP vid mötesbokningar, även om mötesdeltagarna inte alltid nyttjar faciliteterna. Förslagsvis uppgår wellnessavdelningens inomhusdel till cirka 150-200 kvadratmeter, inklusive små omklädningsfaciliteter, men exklusive teknik, supportutrymmen och gym, vilket behöver tillföras. Avdelningens innehåll och utformning bör utredas i detalj av en spakonsult, men kan exempelvis innehålla en normaltempererad pool, bubblpool, bastu, upplevelsedusch och relaxområde. Inga behandlingsrum föreslås då gästerna istället kan utföra DIY-behandlingar enligt framtagna guider. Det är viktigt att wellnessavdelningen får en framskjuten placering i hotellet, gärna med fri utsikt över Mälaren, och med en stor terrass i anslutning. Hotellet bör också arbeta aktivt mot den lokala marknaden genom att erbjuda dagspa.

REFERENSOBJEKT

Best Western Plus Hus 57 i Ängelholm kan med fördel tjäna som ett referensprojekt för det föreslagna hotellet. Hus 57 har en liknande storlek och standard, men större konferensfaciliteter och mindre wellnessavdelning än vad som rekommenderas för Strängnäs. Det är dock stadens stadshotell och mötesplats.

Under de senaste åren har det etablerats ett flertal hotell varifrån inspiration kan inhämtas i varierande grad. Det är centralt belägna hotell, ofta i signaturbyggnader, med utmärkta faciliteter för wellness, konferens och restaurang. Hotellen håller en god fyrstjärnig standard och samtliga har placerat publika faciliteter såsom restaurang, bar eller wellness på bästa plats högst upp i byggnaden. Nedan är några exempel:

- KUST Hotell & Spa, Piteå
- The Wood Hotel, Skellefteå
- Clarion Hotel Sundsvall
- Scandic Kiruna
- Scandic Oceanhamnen, Helsingborg
- Clarion Hotel Umeå



Scandic Oceanhamnen, Helsingborg



Hus 57, hotellrum



Hus 57, restaurang



Hus 57, lounge



Hus 57, konferenslokal



KUST Hotell & Spa, Piteå



Clarion Hotel Umeå



Clarion Hotel Sundsvall



Scandic Kiruna

KOMPLETTERANDE VERKSAMHET

Det föreslagna hotellet är inte i behov av någon kompletterande verksamhet. Hotellet fungerar helt fristående. Däremot finns det kompletterade verksamheter som kan ha en positiv inverkan på hotelldriften och bidra med ett stort mervärde.

COWORKING

Coworking kan tillföras inom ett hotell, till exempel i form av arbetsplatser i loungen med tillgång till Wi-Fi, receptionsservice, utskriftstjänster, kaffe/te, frukost och mötesrum, etc. Många hotell skapade egna coworkingkoncept under Covid-19 pandemin som ett sätt att med små medel öka intäkterna på befintliga ytor. Intäktpotentialen ligger inte enbart i coworkingavgiften och försäljning av tilläggstjänster, utan också i att coworkinggästen spenderar tid på hotellet och därmed eventuellt äter lunch eller middag på plats eller köper något i lobbyshoppen. Dessutom aktiveras utrymmena under dagtid på vardagar, dvs. vid tider då de tidigare ofta stod tomma.

Den typ av coworking som åsyftas här handlar dock snarare om kompletterande verksamheter såsom externa coworkingcenter i direkt anslutning till hotell. Ett intelligande coworkingcenter bidrar potentiellt med gäster till hotellets restaurang och bar, och bör även kunna höja hotellets anseende som affärshotell, men den främsta fördelen är samarbetsmöjligheterna kring centrums möteslokaler. Vid nybyggnation kan hotellet utformas med färre egna möteslokaler om det även kan sälja konferenspaket med coworkingcentrets lokaler. Det reducerar risken för båda aktörerna, vilket kan vara särskilt betydelsefullt vid etablering utanför storstäderna där marknadsunderlaget är mindre. Det förutsätter dock en sömlös inomhusförbindelse mellan hotellet och coworkingcentret, ett noga reglerat samarbetsavtal mellan parterna, inklusive fastighetsägaren, samt att verksamheterna överensstämmer vad gäller standard och servicenivå. Om det är uppfyllt, då skulle ett coworkingcenter i anslutning till ett nytt hotell i Strängnäs vara positivt.

KULTURCENTRUM

I kapitel 2 nämns att Strängnäs Kommun gör en förstudie om att bygga ett nytt kulturcentrum i Strängnäs stad. Anläggningens innehåll är ännu inte bestämt, men föreslås bland annat ha en scenlokal för 700 sittande i gradäng och 1 000 stående, utställningshall och en black box om 10 x 12 meter. Enligt uppgift från kulturkontoret är avsikten inte att ett nytt kulturcentrum ska bedriva kommersiell konferensverksamhet.

Ett nytt kulturcentrum kan potentiellt tillföra ett stort mervärde för ett nytt hotell i Strängnäs, men det

beror till stor del på vilken typ av evenemang, utställningar och andra aktiviteter som arrangeras. Om bara en lokal publik utan övernattningsbehov besöker kulturcentrum så är givetvis mervärdet för ett hotell ytterst begränsat. Enligt kulturkontoret är dock ambitionen att bedriva en professionell scenverksamhet med räckvidd utanför Strängnäs. Det skapar då fler reseanledningar till staden och hotellet, möjliggör försäljning av paketslösningar i samband med kulturcentrums aktiviteter, samt utökar kundunderlaget med fler målgrupper.

Mervärdet är potentiellt än större om hotellet kan integreras i samma byggnad som kulturcentrum eftersom det kan ge upphov till synergieffekter, stärka hotellets profil, öka bar- och restaurangförsäljningen och inte minst ge en bättre helhetsupplevelse för övernattande kulturbesökare. Genom att samla båda verksamheterna i samma byggnad kan hotellet ansvara för all mat- och dryckesförsäljning, inklusive till kulturcentrums aktiviteter. Det säkerställer en jämn leverans, är kostnadseffektivt och innebär att anläggningens köksytor kan reduceras. Även andra utrymmen kan samordnas och optimeras, såsom varuintag, kommunikationsytor samt eventuellt entréhall och mötes- och utställningsytor beroende på vilken grad av integrering som önskas. Som alltid vid integrerade verksamheter gäller det dock att planera anläggningen så att olika målgrupper inte stör varandra.

Nedan är fyra exempel där hotell och kulturverksamhet har integrerats i samma anläggning:

- Sara kulturhus och The Wood Hotel, Skellefteå
- Malmö Live Konserthus och Clarion Hotel Malmö Live
- Växjö Konserthus och Elite Park Hotel
- Väven och U&Me Hotel + Stora Hotellet, Umeå



Väven och U&Me Hotel i Umeå.

SLUTSATS

SWOT ANALYS

STYRKOR

- Strängnäs läge vid Mälaren med gästhamn, strandpromenad, badmöjligheter, restauranger, etc. gör kommunen till en attraktiv sommardestination.
- Strängnäs har goda förbindelser, i synnerhet med tåg mellan Örebro och Uppsala via Stockholm samt bil via E20 och väg 55.
- Strängnäs är en välkänd kommun med ett stort kulturarv i form av bland annat Strängnäs domkyrka och Gripsholms slott som besöksmål.

SVAGHETER

- Kommunen har få besöksmål som genererar stora besöksströmmar, särskilt under andra tider på året än sommaren.
- En stor del av näringslivet i Strängnäs är beläget utanför stadskärnan.
- Stora delar av Strängnäs stadskärna främjar inte ett växande privatsegment. Exempelvis, en omfattande del av hamnen är parkeringsområde.
- Strängnäs är en relativt liten stad och har en jämförelsevis liten hotellmarknad.

MÖJLIGHETER

- Befintligt hotellutbud i Strängnäs är otillräckligt med hänsyn till efterfrågans omfattning. Potentiala gäster övernattar istället i Eskilstuna, Södertälje, Mariefred eller Stockholm.
- Befintligt hotellutbud i Strängnäs har överlag en lägre standard- och servicenivå än vad delar av det lokala näringslivet efterfrågar.
- Det lokala näringslivet efterfrågar fler och större möteslokaler.
- Ett väl utformat och attraktivt hotell kan stärka kommunens varumärke och bidra till marknadsföring av destinationen. I förlängningen främjar ett starkare varumärke såväl inflyttning som före-

tagsetableringar, vilket också gynnar hotellet i form av ökad efterfrågan på hotellrum.

- Ökad hotellrumskapacitet i tätorten förbättrar näringslivets och kommunens möjligheter att arrangera stora evenemang och möten. Det gynnar också hotellet genom en ökad efterfrågan på logi.
- Strängnäs har flera planerade och pågående stadsutvecklingsprojekt, vilket potentiellt kan öka efterfrågan på hotelltjänster på sikt.
- Strängnäs är redan idag en attraktiv sommardestination, men har goda möjligheter för att utvecklas ytterligare om fler och bättre logialternativ tillförs.
- Ett nytt kulturcentrum planeras i staden med scenlokal, blackbox och utställningsyta, vilket gör det möjligt för hotellet att sälja olika paketerbjudanden med logi till besökarna.

RISKER

- Ny hotellkapacitet kan leda till svagare beläggning på befintliga hotell, med prispress och sämre lönsamhet som följd.
- Logiefterfrågan kan minska som ett resultat av ett förändrat beteende inom företagssegmentet, genom att fler digitala möten ersätter fysiska möten med övernattning.
- Osäkerhet kring i vilken omfattning ett eventuellt nytt kulturcentrum kan generera övernattande besökare.
- Det är ännu oklart om, och i så fall i vilken utsträckning, som Strängnäs kan utveckla besöksnäringen från en sommardestination till en året-runt-destination.
- Konkurrenssituationen är svår på grund av mycket goda kommunikationer till städer som Eskilstuna och Södertälje där det finns ett brett hotellutbud och hotell i pipeline.

ANALYS

Strängnäs kommun har en förmånlig position med bra kommunikationer till övriga kommuner i Mälardalsregionen samt till Stockholm och Göteborg. Företagsmarknaden i kommunen påvisar en god utveckling med expanderande logistikområden och stora företagsetableringar som bland annat Riddermark Bil. Flera av de intervjuade verksamheterna har uppgett att de prognostiserar en positiv utveckling framgent med förväntningar att öka antalet anställda. De framhäver också ett önskemål om ett nytt hotell med möteslokaler i Strängnäs. Detta är delvis på grund av att det nuvarande utbudet är begränsat och delvis för att de önskar en högre nivå på service och standard än vad de befintliga hotellen erbjuder. Av den anledningen väljer också en del affärsresenärer med ärende i Strängnäs att övernatta i grannkommunerna, vilket förklarar varför kommunens affärssegment är så litet relativt till den förvärvsarbetande befolkningen.

Privatmarknaden är tydligt centrerad till sommar-månaderna. Cirka 43 procent av de belagda rummen från privatsegmentet beläggs i juni-augusti. Det finns goda grundförutsättningar för ökad turism, framförallt på sommaren, men idag genererar inte besöksmålen några större reseströmmar. Bristen på attraktiva logialternativ kan vara en av anledningarna till detta, men det hade också varit positivt om besöksnäringen utvecklades med fler reseanledningar och särskilt sådana som är aktiva året runt. Det eventuella kulturcentrum som planeras kan potentiellt bli en ny reseanledning till Strängnäs, vilket i så fall skulle gynna den lokala hotellmarknaden. Den övriga planerade och pågående stadsutvecklingen i Strängnäs får anses vara relativt omfattande, men består till stor del av bostäder som har en begränsad inverkan på hotellmarknaden.

Enligt Annordias bedömning är det tydligt att det är brist på hotellrum i Strängnäs tätort, inom såväl företags- som privatmarknaden. Det är dessutom troligt att hotellbristen har hämmat den lokala besöksnäringens utveckling eftersom potentiella besökare valt att övernatta på andra platser istället. Enligt Annordias hotellmarknadsprognos för de sju kommunerna (Strängnäs, Eskilstuna, Södertälje, Enköping, Gnesta, Flen och Nykvarn) beräknas det finnas utrymme för ytterligare cir-

ka 415 hotellrum, utöver de cirka 360 rum som planeras, i området till och med 2032. Även detta talar således för att det finns förutsättningar för utökad hotellrumskapacitet i Strängnäs.

Det finns flera tänkbara alternativ för ett nytt hotell i centrala Strängnäs. Vi rekommenderar dock att det utformas till ett fullservicehotell med fyrstjärnig standard samt 100-125 rum, restaurang och bar, fem konferenslokaler om totalt 270 kvadratmeter samt wellness om cirka 150-200 kvadratmeter. Syftet är att attrahera en mix av olika målgrupper för att öka möjligheterna till en god intjäningsförmåga oavsett veckodag och årstid. Ett sådant koncept har också potential att bidra till ökad aktivitet i stadskärnan, givet att hotellet får ett centralt läge.

Annordia har identifierat tre attraktiva hotellägen i centrala Strängnäs som rangordnas enligt följande: 1) Västervikens hamnområde, 2) Trekanten 1 där Kulturhuset Multeum är beläget idag, och 3) kv Västertull vid Gyllenhjelmstorget. Västervikens hamnområde och Trekanten 1 föredras framför kv Västertull på grund av deras nära koppling till Mälaren och därmed ökade potential att skapa ett attraktivt koncept för privatmarknaden. Vid bedömning av lämpligt läge för hotellet bör hänsyn också tas till placeringen av det nya kulturcentrum som planeras i staden. Att integrera hotellet och kulturcentrum i samma byggnad kan potentiellt ge upphov till stora mervärden för båda verksamheterna.

REKOMMENDATION FÖR FORTSATT ARBETE

Under förutsättning att uppdragsgivaren delar Annordias bedömning kring etableringslägen och hotellinriktning, bör nästa steg vara att utreda optimala volymer för hotellet i Västervikens hamnområde, på Trekanten 1 och kv Västertull. Utredningen får visa om respektive etableringsläge är praktiskt lämpligt med hänsyn till volym, fotavtryck, byggnadshöjd, angöring och intilliggande markytor. I utvärderingen av alternativen bör stor hänsyn tas till möjligheten att integrera hotellet och kulturcentrum i samma byggnad. Om det inte är praktiskt möjligt att integrera verksamheterna i samma byggnad är det ändå positivt om de ligger i närheten av varandra.