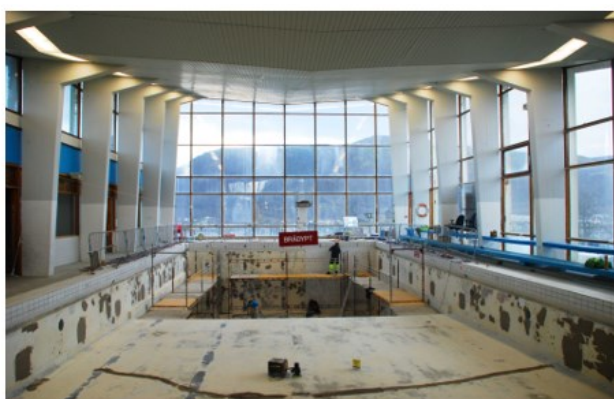


5073 Alfheim svømmehall, samfunnshus og park



Rapporttittel: 5073 Alfheim svømmehall, samfunnshus og park / Behovsmelding

Forfatter: Ingrid Berthinussen

Versjon: 1

Dato: 14.06.2023

Kontrollert av: prosjektstyret

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
1.1. Politiske vedtak.....	5
1.2. Samfunnsoppdraget	5
1.3. Økonomi	5
2. Organisering	6
3. Tiltaksutløsende problem	6
4. Fremtidige behov.....	6
4.1. Samfunnsutvikling	6
4.2. Bygningsmessig	7
4.3. Parkanlegget	8
4.4. Brukere og interessenter	9
4.4.1. Alfheim aktivitetshus.....	9
4.4.2. Idretten.....	10
4.4.3. Tromsø atletklubb	11
4.4.4. Troms og Finnmark fylkeskommune/Riksantikvaren	12
4.4.5. Gyllenborg og Prestvannet bydelsråd	13
4.4.6. Tromsøbadet KF	13
4.4.7. Turisme og tilreisende	14
4.4.8. Tromsø eldreråd	15
4.4.9. Veteranklubben, pensjonist og uføreutvalget til Fagforbundet i Tromsø	15
4.4.10. Behov og forslag spilt inn i åpent møte	15
4.4.11. Andre interesser og behov	16
5. Historikk	16
6. Mål.....	17
6.1. Samfunns mål.....	17
6.2. Effektmål.....	18
6.3. Resultatmål.....	19
6.4. Andre rammebetingelser	20
7. Investeringsalternativer	20
7.1. Konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning.....	20
7.2. Utnyttelse av ledig kapasitet i kommunale arealer.....	21

1. Innledning

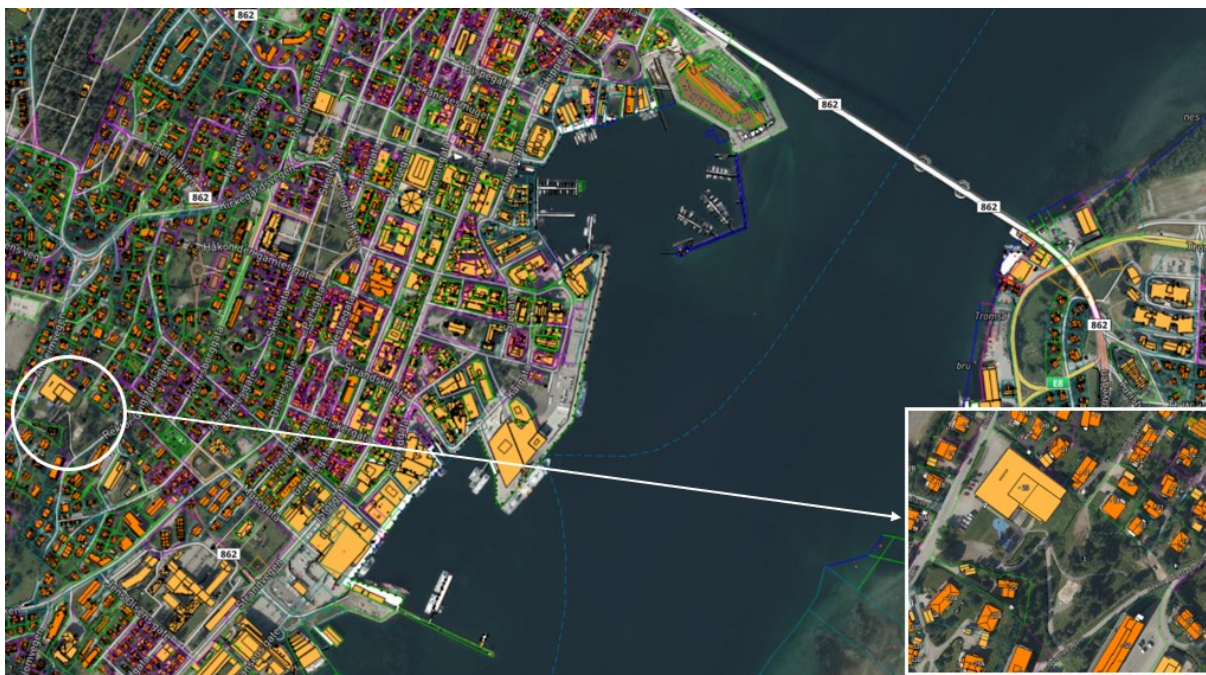
Tromsø kommune ønsker at Alfheim svømmehall, som har vært stengt siden 2020, skal reetableres som et badeanlegg, og sammen med samfunnshus og parkanlegg videreutvikles som en viktig identitetsbærer med rik historie i Tromsø.

Det er betydelige restaureringsbehov med tilhørende kostnader knyttet til bygningen, både utvendig og innvendig. Troms og Finnmark fylkeskommune har fremmet forslag om å verne deler av Alfheim svømmehall og samfunnshus innvendig, samt hele bygningens eksteriør og parkanlegg.

Kommunen ønsker gjennom prosjektet å få identifisert mulige konsepter som hver for seg eller sammen kan fylle eksisterende arealer med aktivitet som sikrer en økonomisk bærekraftig drift. De ulike konseptene må belyse mulige finansieringsmodeller, herunder kommunens økonomiske bidrag til videre drift.

Kommunens investeringsreglement krever at alle større investeringsprosjekter gjennomføres i fire faser, der behovsmeldingen er første fase. Dette dokumentet er behovsmeldingen (sluttproduktet av første fase). Behovsmeldingen skal godkjennes av kommunestyret og vil være mandat for fase to - konseptfasen.

Beliggenhet av Alfheim svømmehall, samfunnshus og park



Alfheim ligger ovenfor og vest for Tromsø sentrum. Fra plataået er det utsikt mot sentrum, sundet, havnen og brua over til fastlandssiden med fjellene og det storslåtte landskapsrommet. Alfheim-området er også godt synlig fra fastlandssiden og Tromsøysundet - både fra nord og sør.

1.1. Politiske vedtak

- Alfheim svømmehall ble i kommunestyrets sak PS 0159/18 vedtatt stengt i 2020, etter åpning av Tromsøbadet.
- I utvalgssak 29/20 vedtok Kultur-, idretts- og friluftsutvalget (KIF) at rapporten *Mulighetsstudie Alfheim svømmehall* m.v. skulle tas til orientering, og inngå i det videre arbeidet med avklaring av Alfheim sin fremtid. Endelig sak skulle legges frem i etterkant av Riksantikvarens fredningsvedtak.
- I kommunestyrets vedtak i sak 163/22 *Kommunedirektørens innstilling til Handlingsprogram for 2023-2026* er det satt av 1 mill. kr. til utredninger i investeringsprosjekt 5073 Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg.

1.2. Samfunnsoppdraget

Tromsø kommune eier Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg. Prosjektets oppgave er ikke å finne arealer til en tjeneste, men å finne mulige konsepter som alene eller sammen kan fylle eksisterende arealer i bygningsmassen med aktivitet som sikrer en økonomisk bærekraftig drift.

1.3. Økonomi

I kommunestyrets vedtak i sak 163/22 *Kommunedirektørens innstilling til Handlingsprogram for 2023-2026* er det satt av 1 mill. kr. til utredninger i investeringsprosjekt 5073 Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg.



Tromsø kommunes investeringsreglement legger til grunn at investeringsprosjekter over 50 mill. kr skal gjennomføres med følgende faseinndeling:

Behovsmeldingen omfatter det tidligste arbeidet med å avklare at det er, eller vil oppstå, utfordringer som kan tilsi at kommunen skal iverksette tiltak og vurdere hvordan dette bør utredes nærmere. For store prosjekter vil resultatet av behovsmeldingen være et mandat for konseptfasen og grunnlag for bevilgning av utredningsmidler. Behovsmeldingen skal derfor godkjennes av kommunestyret.

2. Organisering

2.1. Behovsmelder

Kommunedirektøren er behovsmelder, på vegne av Tromsø kommune som eier og drifter Alfheim svømmehall, samfunnshus og park.

2.2. Brukerkoordinator

Ingrid Berthinussen, rådgiver, stab for byutvikling, er brukerkoordinator i denne fasen.

3. Tiltaksutløsende problem

Alfheim svømmehall ble i kommunestyrets sak 0159/18 vedtatt stengt i 2020, etter åpning av Tromsøbadet. Forslag til fremtidig bruk av bygningsmasse og tomteareal skulle legges frem i egen sak etter at en mulighetsstudie var avsluttet. I utvalgssak 29/20 vedtok Kultur-, idretts- og friluftsutvalget (KIF) at rapporten *Mulighetsstudie Alfheim svømmehall m.v.* skulle tas til orientering, og inngå i det videre arbeidet med avklaring av Alfheim sin fremtid. Endelig sak skulle legges frem i etterkant av Riksantikvarens fredningsvedtak. Det fremgikk videre av saksfremlegget at kommuneøkonomien vanskelig kunne forsvare en omfattende oppgradering og nyutvikling av Alfheim svømmehall, og at det derfor var behov for å se på ulike andre løsninger med eksterne interessenter.

Troms og Finnmark fylkeskommune varslet 11.10.2019 oppstart av fredning for Alfheim svømmehall og samfunnshus, og i brev av 30.09.2022 ble det varslet offentlig ettersyn av fredningsforslaget. I sak 53/22 om det offentlige ettersynet, stilte KIF seg positive til fredningen, men ba om at det videre arbeidet med fredning avventer kommunens konklusjon på arbeidet knyttet til konseptvalgutredningen for Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg. Utvalget pekte i vedtaket på at det er viktig at det endelige fredningsvedtaket gir tilstrekkelig handlingsrom for rehabilitering og utvikling av bygg og anlegg til fremtidig, ønsket bruk.

4. Fremtidige behov

4.1. Samfunnsutvikling

Byutvikling handler om å bygge bysamfunn. Bygg og områder former oss som individer og samfunn, og utviklet på en god måte kan de virke helsefremmede. Områdeutvikling og transformasjonsprosjekter som legger til rette for åpne, allment tilgjengelige møteplasser innendørs og utendørs, stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser som skaper trivsel og komfort. Dette bidrar til bedre folkehelse.

En av strategiene som foreslås i kommuneplanens arealdel er å «bygge gode bomiljø og nabolag å vokse opp i, med varierte boliger og trygge boligområder, som har inkluderende møteplasser og grønne uterom for alle aldre». Kommunen vektlegger gjennom arealdelen å styrke bydelene og lokalsentre. En utvikling der Alfheim svømmehall, med samfunnshus og park, igjen blir en slik møteplass vil være i tråd med kommunens strategi for bydelene. Det vil videre være behov for å se utvikling og bruk av Alfheim svømmehall og samfunnshus i sammenheng med øvrige kommunale arealer i nærheten, for å sikre en helhetlig utvikling av området. Utvikling og bruk av bygg og parkanlegg skal være i tråd med kommunens bærekraftsmål.

Troms og Finnmark fylkeskommune har fremmet forslag om fredning av Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg. I forslaget om fredning av Alfheim, pekes det på at svømmehallen, med samfunnshus og parkanlegg scorer høyt på verdiskalaen knyttet til kunnskapsverdi, opplevelsesverdi og bruksverdi, både hver for seg og som samlet verdi. Fredningen kan bidra til at unike kvaliteter sikres en forutsigbar fremtid. En fredning vil gi en ekstra verdi og dimensjon til bygget, som i seg selv vil kunne være en attraksjon. Det er viktig at det endelige fredningsvedtaket gir tilstrekkelig handlingsrom for rehabilitering og videreutvikling av bygg og anlegg til fremtidig, ønsket bruk.

4.2. Bygningsmessig

- **Det er store renoveringsbehov både innvendig og utvendig.**
- **Det foreslåtte vernet vil kunne påvirke muligheten til å oppfylle forskriftskrav som utløses ved en renovering.**

Nedenfor gis en overordnet beskrivelse av bygningens tilstand og renoveringsbehov. Dette er behov som i stor grad er uavhengig av konseptvalg. Det vil være behov for å utrede om den foreslåtte fredningen vil kunne påvirke muligheten til å oppfylle forskriftskrav som utløses ved en renovering.

4.2.1. Innvendig

Det må på plass tekniske løsninger som er basert på å gjøre bygget så energieffektivt som mulig. Nye tekniske løsninger for vannbehandling og ventilasjonsanlegg må dimensjoneres for et bedre isolert bygg. Elektrisk anlegg og vann og avløpsrør må oppgraderes. Tilgjengeligheten til bygget må bedres fra inngangsparti til alle vesentlige funksjoner i bygget, jf. krav til universell utforming.

4.2.2. Utvendig

Det er et stort utvendige forfall med behov for renovering av skall, herunder tak og glassfasade. Det er behov for å endre klimaskallet slik at energiregnskapet blir i tråd med krav i gjeldende forskrifter. Det innebærer f.eks. behov for isolerte betongfasader og nye glasskonstruksjoner med innkapsling av eksisterende stålsøyler. Det samme gjelder for taket. Dette vil medføre en utfordring med hensyn til å beholde det bygningsmessige uttrykket slik det fremstår i dag, jf. fylkeskommunens fredningsforslag.

Mellom 2018 og 2019 ble parken oppgradert med to lekfelt og en asfaltert, lyssatt gangveg. Gangveien driftes hele året. Det er satt ut benker og bord, og bygd en gapahuk med bål plass.

Det er planlagt å etablere et område med treningsapparater i 2023. Dette vil også gi voksne og eldre et aktivitetstilbud i parken, og bidra til et aldersvennlig samfunn og folkehelse.

4.4. Brukere og interessenter

Nedenfor er det gitt en overordnet beskrivelse av dagens bruk av Alfheim og de ulike interessentene.

4.4.1. Alfheim aktivitetshus

- Har kontorer for ansatte og store deler av sin aktivitet i samfunnshuset
- Bruker parkeringsplassen, området utenfor inngang, og parkområdet med tilbud.
- Når bygningsmassen renoveres og ved en eventuell beslutning om alternativ bruk av dagens arealer (konseptavhengig), vil Aktivitetshuset ha behov for egnede arealer på annen lokalisering.

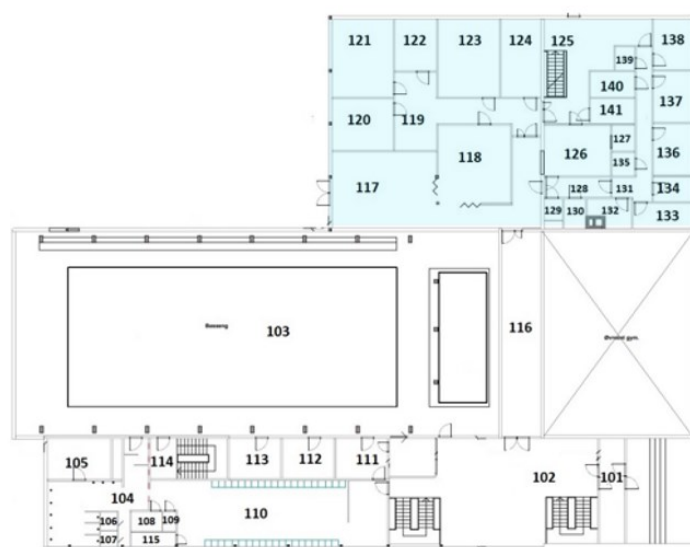
Alfheim aktivitetshus er en del av Tromsø kommunes kulturseksjon, under enheten Fritid. Aktivitetshuset har hatt tilhold i samfunnshuset på Alfheim siden 1991. De tilbyr et tilrettelagt kultur- og fritidstilbud for personer med funksjonsnedsettelse, i alle aldre. Alfheim aktivitetshus har 240 brukere med ulike kultur- og fritidstilbud for barn fra fire år og oppover. Informasjon om Aktivitetshusets tilbud finnes [her](#)

Utnyttelse av uteområdet

Ansatte og besøkende benytter parkeringsplassen gjennom hele året. Utearealet på sørvestsiden av bygget (inngangssiden til Aktivitetshuset) og terrassen på sørvest siden av bassenget brukes vår, sommer og høst. Tilbud i parken som gangstier, lekeplass og grillplass benyttes jevnlig.

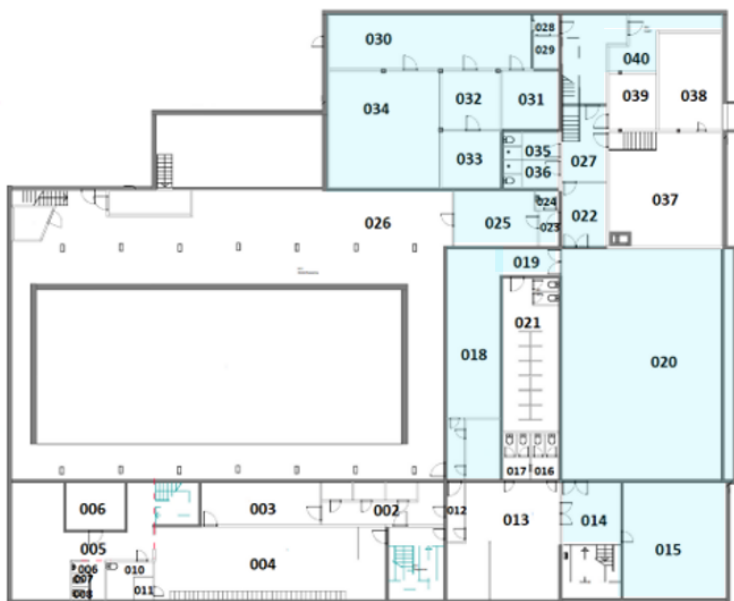
Utnyttelse av arealer inne:

Rom	Funksjon
117	Samlingsrom
118	Samlingsrom/diskotek
119	Gang/biljard
120	Aktivitets-/personalrom
121	Svømmeformingsverksted
122	Spillrom
123	Musikkrom
124	Lager
125	Foaje
126	Kjøkken
129	Kott
127	Lager
128	Gang
129	WC
130	WC
131	Gang
132	Kopierom
133	Vaktmesterkontor
134	Kontor
136	Kontor
137	Kontor
138	Kontor
139	Vaskerom
140	Lager
141	WC-rullestolbr



Figur med nummerert romplan i første etasje. Det kommer frem av tabellen hvilke rom Aktivitetshuset benytter, og hva rommets funksjon er.

Rom	Funksjon
014	
015	Dansesal
018	Treningsrom
019	Gang
020	Gymsal
022	Gang
023	Gang/sluse
024	Lager
025	Vaskerom
027	Gang/trapperom
028	Gang/sluse
029	Kott
030	Gang
031	Lager
032	Lager/studio
033	Lager
034	Musikkrom
035	Garderobe/dusj/wc
036	Garderobe/dusj/wc
040	Lager



Figur med nummerert romplan for underetasjen. Det kommer frem av tabellen hvilke rom Aktivitetshuset benytter, og rommenes funksjon.

Aktivitetshuset ønsker å videreutvikle seg. De har spilt inn behov for juniorklubb, og om bassenget ikke reetableres, er det ønske om teatersal.

Avhengig av konseptvalgutredningens tilrådning med hensyn til konseptvalg og kommunestyrets beslutning, vil Aktivitetshusets aktivitet enten midlertidig (under en lengre renoveringsperiode) eller permanent (om det besluttes å gå for et konsept der Aktivitetshusets drift ikke lengre er på Alfheim) måtte flyttes ut av nåværende lokaler.

4.4.2. Idretten

- **Brukere av gymhallen.**
- **Har behov for økt bassengkapasitet.**

Gymsalen på Alfheim leies ut gjennom kommunens utleiesystem bookup. Faste brukere er bl.a. Aktivitetshuset, Frisklivssentralen Tromsø, Tromsø skiklubb (hopp), Tromsø atletklubb og Tromsø taekwon-do klubb. Barn og unge under 18 år, elitelag og toppidrettsutøvere kan leie hallen gratis. Øvrige leietakere betaler sats som årlig fastsettes i Handlingsprogrammet.

Innspill mottatt etter åpent møte 25.05.2023: «Tromsø Idrettsråd ønsker ikke at eksisterende idrettsareal(er) bygges ned. Vi er opptatt av å opprettholde og videreutvikle de idrettsanlegg

Alfheim - Gymsal

Tilbake til liste ← Se tilgjengelighet Aktivitetskalender



NØKKELINFORMASJON
TROMSØ KOMMUNE - IDRETT
Åpningstider
7:00-23:00
Besøksadresse
Alfheimvegen 23
9007 TROMSØ

OM UTELEIEOBJEKTET
Gymsalen har ribbevegger og basketballkurver. Den passer godt til ballspill og innebandy. Husk å ta med eget utstyr til aktivitetene du planlegger.

TYPE OBJEKT
Idrett
Fotball
Basketball
Kampsport

INKLUDERTE TJENESTER
Toalett

KONTAKTINFORMASJON
Har du spesielle behov, ønsker omvisning eller har andre spørsmål, ta kontakt med utleiern
Idrett drift
kontakt angående leieforhold
90621620
Send e-post
Teknisk betjent
Kontakt person på idrettsanlegg
41631000
Her finner du utleieobjektet
Alfheimvegen 23
9007 TROMSØ

som i dag allerede er regulert til formålet. Vi vet at idretten i Tromsøbadet er i ferd med å vokse ut av anlegget – og da spesielt den voksne delen av idretten. Dette var noe Tromsø Triathlonklubb også var opptatt av. Tromsø Svømmeklubb ga denne tilbakemeldingen: «Vi tenker at jo mer vannflate det er i byen jo bedre, uavhengig av om vi får tilgang eller ikke. Det er jo også en fordel å ha et tilnærmet «konkurransebasseng» hvis plutselig 50-meteren her på Tromsøbadet skulle begynne å piple ut vann, og sånn sett ha en mulig reservearena som kan brukes til å redde noe av aktiviteten. I tillegg brukes gymsalen og treningsrommene både på dagtid og kveldstid. Tromsø Atletklubb bruker de gamle «Actic-rommene» og Snø judoklubb har også sin aktivitet i bygget».

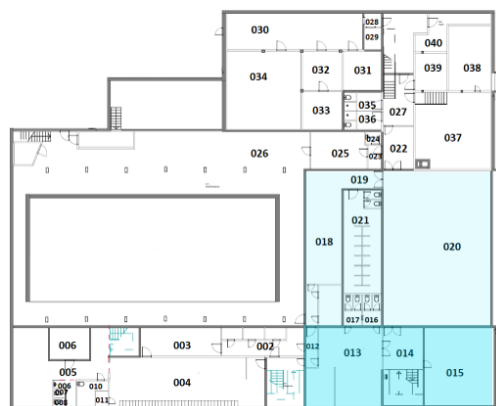
Tromsø Triathlonklubb støtter også en gjenåpning av bassenget og uttaler følgende i eget innspill «Vi opplever i dag at det er stort press på idrettsbassengene på Tromsøbadet. Gjenåpning av Alfheim som svømmehall vil gi flere tilgjengelige bassenger og mer svømmetid for idretten, spesielt for voksenidretten. Voksenidretten har per i dag tilgjengelig tid sent på kvelden. Det er for oss ønskelig å ha tilgjengelig idrettsbassenger på morgen og ettermiddag i tillegg, og ser for oss at dette kan bli mulig med gjenåpning av Alfheim. Vi ser også for oss at det kunne vært fint å ha et klubbrom for triathlonklubben på Alfheim. Dette kan være aktuelt for andre idrettsklubber og kunne blitt et fint samlingspunkt for idretten. «

4.4.3. Tromsø atletklubb

- **Leier lokaler i kjelleren**

Tromsø atletklubb består av de to idrettene styrkeløft og vektløfting, og har siden januar 2023 leid lokaler i samfunnshuset. I tillegg benytter de gymsalen til konkurranser, garderober og dusj.

I innspill mottatt etter åpent møte 25.05.2023 uttrykker de behov for å videreføre eksisterende bruk i arealene. De pekte på utfordringer med å finne egnede lokaler bl.a. pga idrettens støy, gulv som må tåle stålskiver og behov for plass under taket. De trekker også frem folkehelse og fritidserklæringen som omhandler barn og unges rettigheter til å delta i fritidsaktiviteter.



4.4.4. Troms og Finnmark fylkeskommune/Riksantikvaren

- **Troms og Finnmark fylkeskommune har fremmet forslag om å frede deler av Alfheim svømmehall og samfunnshus innvendig, samt hele bygningens eksteriør og parkanlegg.**

I brev av 30.09.2022 varslet Troms og Finnmark fylkeskommune offentlig ettersyn av fredningsforslag for Alfheim svømmehall med samfunnshus og parkanlegg. Fredningen skal sikre bevaringen av et viktig kulturminne for fremtidige generasjoner. Troms og Finnmark fylkeskommunes fredningsforslag, samt kommunens høringssvar, jf vedtak og saksdokumenter i Kultur-, idrett- og friluftutvalget behandling finnes her (følg lenke).

I konseptvalgfasen bør fredningsforslagets effekt på konseptene utredes. Dette innebærer bl.a. om behov for renovering, ombygging eller utbygging vil utløse krav om dispensasjon fra fredning, økonomiske konsekvenser (utløser den finansieringsmuligheter, medfører den økte kostnader ved renovering mv). Videre bør positive effekter av fredning for utvikling av ulike konsepter utredes. Det bør også utredes om fredningen vil kunne påvirke muligheten til å oppfylle krav i forskrifter som utløses ved en renovering.



Hele bygningens eksteriør foreslås fredet. Foto: Troms og Finnmark fylkeskommune.



Plankart som viser de deler av bygningsmassen innvendig som foreslås vernet (grønt). I tillegg foreslås det å verne hele parken (se figur 1).

4.4.5. Gyllenborg og Prestvannet bydelsråd

- **Bydelens høringspart i plansaker mv**

Gyllenborg og Prestvannet bydelsråd, er bydelsråd for skolekretsene Gyllenborg og Prestvannet. Bydelsrådet er høringspart for kommunen blant annet i plansaker og har ingen politisk funksjon.

Initiativet til fredningen av Alfheim svømmehall kom opprinnelig fra bydelsrådet gjennom deres søknad om fredning i 2018.

I innspill mottatt etter åpent møte 25.05.2023, fremhever bydelsrådet at det viktigste er at anlegget igjen blir brukt som svømmehall, og at virkningen av bygget i landskapet sikres. De foreslår å redusere parkeringsarealet og at det kun tillates parkering for bevegelseshemmede personer. Videre pekes det på at det er plass til et utendørs spabasseng i hjørnet mellom svømmehall og samfunnshus. Det kan, for å passe inn i den eksisterende situasjonen, etableres et nivå for bassengoverkant på høyde med nåværende «balkong» langs sørfasaden. Det kan tillates mindre konstruksjoner som danseplattning/scene/paviljong. De har også innspill til prioriteringer av renovasjon, vedlikehold og universell som kan tas med til forprosjektfase.

4.4.6. Tromsøbadet KF

- **Interessent med arealbehov.**

Tromsøbadet KF er et kommunalt foretak med ansvar for drift, videreutvikling og vedlikehold av det helårlege folkebadet Tromsøbadet, på en forretningsmessig forsvarlig måte og i henhold til forutsetninger for tildeling av statlige spillemidler. I tråd med dette skal Tromsøbadet KF:

- gi et godt og attraktivt tilbud til flere brukergrupper, herunder: lovpålagt skoleundervisning til skoleelever, svømmeidretter samt klatring, funksjonshemmedes rehabilitering, kommunens og regionens innbyggere samt tilreisende reiseliv.
- bidra til en bedre allmenn folkehelse og fremme Tromsø som idrettsby, være en attraktiv møteplass for byens befolkning og tilreisende, og fremme bolyst og trivsel i Tromsø.

Da Tromsøbadet ble utredet, ble etterspørselen etter tjenestene estimert basert på bruken av de gamle kommunale 25-metersbassengene. Det ble blant annet estimert at Tromsøbadet på sikt hadde potensiale på 250 000 besøkende per år. Samtidig ble det nøkternt vurdert at det var den lokale befolkningen som var den realistiske målgruppen.

Tromsøbadet ble åpnet i 2019, og allerede i 2021 hadde badet tett på 250 000 besøkende, til tross for korona-restriksjoner og delvis stengte dager. I 2022 hadde Tromsøbadet totalt 280 000 besøk, hvor 80% av disse utgjør kommersielle betalende besøk inkludert turister og tilreisende.

2019	2020	2021	2022
118 686	197 996	242 534	280 086

Tabellen viser antall besøkende per år siden Tromsøbadet åpnet.

Det har på kort tid utviklet seg en svømme- og badekultur som tidligere ikke eksisterte i byen. Tromsøbadet opplever etter kun få år i drift at det er tidspunkt som fullbooket, og at anlegget ikke har tilstrekkelig med bassengflater å tildele til ulike aktiviteter. Det pågår arbeid med utvidelser av

badet i form av et nytt opplæringsbasseng, og det er planer for utvikling av uteområdet med flere bade- og velværefasiliteter.

Tromsøbadet er et eksempel på at etterspørsel og behov kan oppstå som en følge av en styrket infrastruktur. Det var ikke mulig å kalkulere seg fram til Tromsøbadets nåværende suksess og betydning for Tromsøsamfunnet, basert på bruksmønstre i den gamle infrastrukturen. Utviklingen tilsier at det også kan være grunnlag for å gjenåpne Alfheim svømmehall som badeanlegg.

4.4.7. Turisme og tilreisende

- **Interessenter i form av at det er behov for gode tilbud til turister og tilreisende til Tromsø. I 2022 var 80% av de besøkende i Tromsøbadet kommersielle betalende besøk, inkludert turister og tilreisende.**

I 2018 ble Tromsø kåret til verdens tredje beste reisemål for opplevelser av verdens største reisenettsted Tripadvisor. En ringvirkningsanalyse av reiselivet i Tromsø som ble utført av Menon Economics i 2019, viser at Tromsø hadde nesten 1,5 million gjestedøgn og cruiseturister i 2018 (Menon, 2019). Av de kommersielle gjestedøgnene på hotell (960 000 døgn), stod utlendinger for 40 prosent, som er langt høyere enn for landet samlet sett (29 prosent). Reiselivsnæringen i Tromsø har opplevd en meget sterk vekst de siste ti årene. Siden 2008 har næringen mer enn doblet seg. I 2018 brukte tilreisende totalt 2 750 millioner kroner, hvor mest penger ble brukt på transport, servering og overnatting, etterfulgt av varehandel og opplevelser (245 millioner kroner). I tillegg finner de at de tilreisende stod for 46 prosent av omsetningen innen opplevelsesbransjen (inkludert kunst- og kultursektoren). De senere årene har reiselivet blitt hardt rammet av covid 19-pandemien, både Tromsø og øvrige deler av landet. I en Menon-rapport fra 2021 ble Tromsø pekt ut som byen med størst fall i turismen, i tillegg til Oslo, hvor både omsetning og verdiskapning ble redusert med 28 prosent fra 2019 til 2020 (Menon, 2021). Menon estimerer at omsetningen i norsk reiseliv vil øke med 45 prosent frem til 2030, der nordmenn vil stå for den største delen av økningen. I tillegg vil vi se en vekst av utenlandske turister til Norge på over 50 prosent i samme tidsrom. Overnattningsstatistikken for Tromsø for 2022 viser om lag 1 millioner overnattinger, som er 80 prosent økning fra 2021. Av overnattningsdøgnene utgjorde utenlandske gjester 43 prosent.

I alt	964 606	535 526	80 % ▲	100 %	515 066	1,9
Norge	551 490	415 774	33 % ▲	57 %	311 764	1,8
Utlandet i alt	413 116	119 752	245 % ▲	43 %	203 302	2,0

Figur som viser overnattningsstatistikk for Tromsø (totalt, norske og utenlandske tilreisende) i perioden januar – desember 2022.

Innspill fra Visit Tromsø mottatt etter åpent møte 25.05.2023, der det understrekes at innspillet er tanker fra Visit Tromsø, som ikke er forankret gjennom prosess i hele reiselivs Tromsø: «Vi mener Alfheim svømmehall og samfunnshus er et arkitektonisk praktbygg som har stor betydning for Tromsø. Vindusflatene/utsikten må utnyttes full ut sånn at folk kan se ut – og kanskje også se inn? Litt avhengig av hva det skal benyttes til. Vi mener at innendørs bruk av bygget bør kombineres med utendørstilbud, rekreasjon, terapi og folkehelsefokus, der utsikten også kan utnyttes til det fulle. Vi har ikke troen på luksus for de få.»

4.4.8. Tromsø eldreråd

Tromsø eldreråd ønsker at Alfheim svømmehall og samfunnshus skal utvikles til et aktivitets- og velferdssenter. De mener dette vil være et helsefremmende tiltak for eldre. Forslaget er vedtatt i følgende saker fra Eldrerådet; sak 29/20 Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2020 – 2032 – orientering om offentlig ettersyn; sak 36/20 Økonomirapport 1 – 2020 og sak 1/23 Høringsinnspill til kommunedelplan for idrett og friluftsliv. Dette er utdypet i innspill mottatt etter åpent møte 25.05.2023: «Bakgrunn er at mange eldre har tatt kontakt med rådet, og gitt uttrykt for at de savner et tilpasset helsefremmende tilbud for aktivitet og felleskap. Vann i bassenget på Alfheim er i den sammenheng prioritert nr. 1.

Tromsø eldreråd vil sterk anbefale for at det etableres et levende helsefremmende aktivitetssenter og en sosial møteplass i bygningen til Alfheim svømmehall. I et folkehelseperspektiv vil tilpasset aktivitet her, kunne forebygge helseutfordringer både fysisk, psykisk og sosialt, og dermed også bidra til at eldre kan bli boende hjemme lengst mulig. Vann i bassenget for trening, samordnet med andre eksisterende aktiviteter i bygningen, vil etter eldrerådets mening kunne stimulere til det.

Også revmatikernes med behov for lett tilgjengelig opptrening i basseng med varmt vann, vil kunne møtes med et treningstilbud på Alfheim. Det samme vil andre med vedtak om aktivitet som i dag ikke har tilgang til slike tilbud, noe som kan skape frustrasjon og svekket allmenntilstand.

Med vann i bassenget på Alfheim vil eldre og andre spesielle grupper i Tromsø kunne få et aktivitetstilbud som er tilpasset deres behov og dermed forebygge fysiske og psykiske helseutfordringer.»

4.4.9. Veteranklubben, pensjonist og uføreutvalget til Fagforbundet i Tromsø

I innspill mottatt etter åpent møte 25.05.2023, fremhever de at de ønsker at bassenget skal fylles. «All aktivitet, men spesielt for eldre, er godt for helsa. Svømming og bevegelser i vann er godt både for kropp og sjel. Det er med på å forebygge fysisk og psykisk helsesvekkelser, og slik stimulere til å bo hjemme lengre og dermed bidra til mindre press på kommunale helse- og omsorgstjenester.»

4.4.10. Behov og forslag spilt inn i åpent møte

Det ble det 25.05.2023 holdt et åpent møte om videre bruk av Alfheim svømmehall, samfunnshus og park. Det var om lag 50 deltakere i møtet, hvorav de fleste uttrykte et ønske om at bassenget fylles og tas i bruk igjen. Andre forslag var velvære, behandlingsrom til fysio og massasje, bydelshus, aktivitets- og velferdssenter for eldre, restaurant mv. Eksisterende brukere på Alfheim uttrykte behov for å kunne videreføre sin bruk av arealene. I etterkant av møtet kom det inn 13 skriftlige innspill som i hovedsak gjentar det som ble nevnt i møtet. Andre bruksområder og behov som er foreslått er; arena for konferanser, arrangement, konserter og utstillinger. Avsatt tid for naturister i badeanlegget. Innendørs park/grøntområde/helårs botanisk hage/skatepark, ungdomsklubb, museum og arkitektstudio. Utkikkspunkt for nordlys.

4.4.11. Andre interesser og behov

Det vil i konseptvalgfaseen gjøres en kvalitetssikring av behov- og interessentanalysen for å sikre at alle viktige behov og interesser er omfattet av den videre utredningen.

5. Historikk

Alfheim ble offisielt åpnet som Afholdsforeningens Friluftsetablissement i 1895. Stifter var Karl Julius Hall, som også initierte den første fotballkampen på Alfheim. Byens befolkning søkte seg til Alfheim på fritiden og i festlige anledninger. Folkeparken hadde friluftsteater, danseplattning (også brukt av turnforeningen), kjeglebane, cricketbane og restaurant med plass til 500 gjester. Anlegget ble under nedgangstiden på 1930-tallet mindre brukt og dårlig vedlikeholdt. Okkupasjonsmakten brukte deretter Alfheim under krigen og folkeparken ble aldri satt i stand etter det. Tromsø kommune kjøpte eiendommen i 1952. Før svømmehallen ble etablert, ble alle forlystelsesstedets bygg revet.

Etter krigen og spesielt utover 1960-tallet, var bygging av svømmehaller på agendaen for mange kommuner. De gamle badehusene som tidligere hadde fokus på vask og hygiene var begynt å bli trange og umoderne. Etterkrigstidens heving av boligstandarden hvor bad og dusj ble allemannseie, sammen med ferielovens utvidelse fra 1947 og fremover, bidro til en forandring i synet på hva en svømmehall skulle være. Folk hadde nå muligheter til vask og personlig hygiene hjemme, mere tid til fritidsaktiviteter og reising med bading sommerstid. Det ble da viktig med folkehelse, idrett og organisert svømmeopplæring.

Alfheim var fra starten i 1965 et bygg for fellesskapet - for rekreasjon, hygge og folkehelse. Svømmehallen erstattet folkebadet som lå i sentrum og fokuset var nå tydelig et annet enn personlig hygiene. I tillegg til svømmeopplæring, viser gymsalen som hadde delvis egne garderobefasiliteter, at også andre typer av innendørsaktiviteter var inkludert. Eksempler på aktivitet tilknyttet Alfheim viser et mangfold brukergrupper som har og har hatt tilknytning til Alfheim; Alfheim aktivitetshus (som fortsatt tilbyr tilrettelagte kultur- og fritidstilbud for personer med nedsatt funksjonsevne i alle aldre), forskjellige idrettslag og folkehelse- organisasjoner (som benytter seg av gymsalen), morgensvømmerne (hvor mennesker opp til høy alder har samlet seg til tidlig svømming og badstuprat) og diskotek. Deler av anlegget fungerte inntil nylig som treningssenter. Som følge av byggingen av Tromsøbadet og endring av strukturen for svømming og svømmeundervisning i Tromsø kommune, ble Alfheim svømmehall besluttet stengt fra 1. juli 2020.

Anlegget er tegnet av Jan Inge Hovig, som også er arkitekten bak Ishavskatedralen. Sammen utgjør disse to modernistiske bygningene en ikonisk helhet, der de vender seg mot hverandre fra hver sin side av Tromsøysundet. Tidlige arkitektskisser viser ideen om at mer av parken skulle bebygges. Hovedbygget skulle være større i utstrekningen sørover på det øvre platået. Det var også foreslått et utendørs-basseng på det midtre nivået i parken. Disse ideene ble ikke realisert og store deler av tomten ble et grøntområde brukt til aking og ski-lek om vinteren, med flere gangstier og snarveier. Sør for svømmehallen, langs Alfheimvegen, er det fortsatt en åpen plass

med noen trær og gressplen. Tromsø kommune har fra 2019 til i dag oppgraderte området med lekeapparater, grillplass, gapahuk og belysning. Tilrettelegging med grusstier og asfalterte gangsykkelveger øker bruken av parken også som gjennomgangsareal.

5.1.1. Heftelse knyttet til alkoholforbud

- **Rekkevidden av heftelsen vil utredes i det videre arbeidet med Alfheim.**

Avholds mannen Karl Hall etablerte Alfheim i 1895. En viktig målsetting ved etableringen var å skape et sted med nøkternt festliv og å fremme folkelig kultur og fornøyelser. I flere historiske bøker og dokumenter vises det til at det er en klausul knyttet til Alfheim om at det ikke skal nytes alkohol på eiendommen. I et saksdokument i sak nr. 88 i 1952 ble saken om ervervelse av eiendommen Alfheim tatt opp til behandling i formannskapet. I dette saksfremlegget vises det til at det ifølge grunnboken hviler klausul om forbud mot å servere eller tillate nydt alkohol i noen form på eiendommen og om forkjøpsrett for kommunen ved salg av eiendommen eller deler av den.

Kommuneadvokaten vil utrede rekkevidden av klausulen i det videre arbeidet.

6. Mål

Nedenfor gis en beskrivelse av samfunns mål for prosjektet, samt avledede effekt- og resultatmål. Målene vil være førende for prosjektets arbeid i konseptvalgfase. Samfunns mål gir uttrykk for verdiskaping tiltaket skal føre til for samfunnet. Effektmålene bygger opp under samfunns målene og er en konkretisering av hva som ønskes oppnådd for tiltakets målgrupper. Resultatmålet angir prosjektets prioriteringer mellom styringsparameterne tid, økonomi og kvalitet.

6.1. Samfunns mål

Samfunns målet gir uttrykk for verdiskaping tiltaket skal føre til for samfunnet.

Alfheim er en viktig identitetsbærer med en rik historie, og har vært en viktig møteplass for byens befolkning helt siden slutten av 1800-tallet. Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg har også i dag stor verdi som et viktig nærmiljøanlegg.

Det er i kommuneplanens arealdel vektlagt å styrke bydelene og lokalsentre. I tråd med dette er det ønskelig at prosjektet skal bidra til strategien om gode bomiljø og nabolag å vokse opp i, som har inkluderende møteplasser og grønne uterom for alle aldre. Utvikling og bruk av arealene må videre ses i sammenheng med utvikling av øvrige kommunale arealer i nærheten. Dette for å sikre en helhetlig utvikling av området. Utvikling og bruk av bygg og parkanlegg skal være i tråd med kommunens bærekraftsmål.

Troms og Finnmark fylkeskommune har fremmet forslag om fredning av deler av Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg. Fredningen kan bidra til at unike kvaliteter sikres en forutsigbar fremtid. En fredning vil gi en ekstra verdi og dimensjon til bygget, som i seg selv vil

kunne være en attraksjon. Dette vil også kunne være en viktig dimensjon med hensyn til å kunne tilby gode og attraktive tilbud til turister og tilreisende til Tromsø.

Med bakgrunn i disse ambisjonene er det formulert følgende samfunnsmål for prosjektet:

Alfheim svømmehall skal reetableres som et badeanlegg, og sammen med samfunnshus og parkanlegg videreutvikles som identitetsbærer for Tromsø. Prosjektet skal bidra til å styrke Gyllenborg og Prestvannet, samt andre tilgrensende bydeler, som bærekraftige bydeler.

6.2. Effektmål

Effektmålene konkretiserer hva som ønskes oppnådd for prosjektets målgrupper, som i dette prosjektet er definert som Tromsøs befolkning, tilreisende og turister. Det er definert to overordnede effektmål for prosjektet knyttet til bærekraft og samfunn.

Effektmål 1 Et bærekraftig Tromsø

Det overordnede målet for Tromsø kommune frem mot 2032 er et bærekraftig Tromsø. Det skal gjenspeiles gjennom sosial-, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft. Dette omfavner alle kommunens innbyggere og sentrale rammer for livsutfoldelse. Summen av Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg skal understøtte kommunens målsettinger.

På denne bakgrunn er effektmål 1 definert som:

Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg skal renoveres og videreutvikles på arealeffektive og bruksfleksible måter med bakgrunn i bærekrafts prinsippene; økonomisk, sosialt og klima- og miljømessig.

Indikatorer for måloppnåelse kan være:

Klima- og miljømessig bærekraft er sikret gjennom:

- kort avstand mellom funksjoner, og god tilgjengelighet til kollektivtrafikk slik at transportbehovet med bil blir mindre.
- reetablering av badeanlegget har ikke bidratt til økt personbiltrafikk.
- bygging og vedlikehold er basert på sirkulær tankegang, miljøvennlige materialer, fremtidsrettede energiløsninger og lave klimagassutslipp.
- bygget er klimanøytralt.
- riktig og effektiv arealbruk i tråd med nullvekstmålet.
- ombruk og transformasjon av arealer

Økonomisk bærekraft er sikret gjennom:

- ombruk og transformasjon av arealer
- bygget driftes med en økonomisk bærekraftig funksjon

- prosjektet har optimalisert fremtidige driftskostnader med fastsatte inntjeningskrav

Sosial bærekraft er sikret gjennom:

- etablering og videreutvikling av byrom som har bidratt til et aktivt og inkluderende nabolag.
- økt bolyst
- enkel og trafikksikker atkomst til fots eller på sykkel hele året.
- bygget er renoverert i tråd med fredningsvedtak

Effektmål 2 Samfunnsbehov

Med bakgrunn i fremtidige behov identifisert i kapittel 4, er effektmålene for samfunnsbehovet definert som følger:

Gjennom fredning, renovering og videreutvikling av Alfheim svømmehall, samfunnshus og park er området gjort tilgjengelig for bruk for hele bydelen, innbyggere og besøkende i alle aldre.

Indikatorer for måloppnåelse kan være:

- Alfheim svømmehall, samfunnshus og park er tilgjengelig for bruk for hele bydelen, innbyggere, besøkende og turister i alle aldre.
- arealene er tilgjengelige for lag og foreninger til idrett og fysisk aktivitet.
- i tråd med et regionalt byutviklingsperspektiv bygger prosjektet opp under regjeringens politikk om «samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging».
- det er etablert enkel og trafikksikker atkomst til tilbud til fots eller på sykkel hele året.
- området har opprettholdt sin kunnskapsverdi, opplevelsesverdi og bruksverdi, både hver for seg og samlet.
- bygget er renoverert i tråd med fredningsvedtak

6.3. Resultatmål

Resultatmål for prosjektet i prioritert rekkefølge:

1. Kvalitet – konseptvalgutredningen skal gjennomføres iht Tromsø kommunes;
 - a. Investeringsreglementet
 - b. Behovsmeldingen
2. Tid – Konseptutredningen skal være fullført innen april 2024.
3. Kostnad – Konseptutredningen skal holde seg innen kontraktsfestet ramme.

6.4. Andre rammebetingelser

- prosjektet skal bidra til å nå Tromsø kommunes mål knyttet til sosial, klima- og miljømessig og økonomisk bærekraft, og andre føringer i *Kommuneplanens samfunnsdel* (KPS) og *Kommuneplanens arealdel* (KPA).
- prosjekt og konseptene i konseptutredningen skal følge lover, forskrifter og god kommunal regnskapsskikk.
- prosjektet skal følge Tromsø kommunes investeringsreglement.
- prosjektet skal følge Tromsø kommunes eiendomsstrategi, ved at Tromsø kommune skal være eier av sine formålsbygg.
- formålsbyggets energiforsyning skal underbygge Tromsø Kommunes ambisjoner og mål for klima, miljø og bærekraft.
- usikkerhetsanalysen skal resultere i P50 for hvert konsept.

Tilgrensende prosjekter:

- Tromsø kommune er i prosess med å fullt ut overta eierskapet i Alfheim stadion II AS som eier gnr. 120 bnr. 23. Arealet ligger rett over veien fra Alfheim svømmehall. Utvikling og bruk av Alfheim svømmehall og samfunnshus, bør ses i sammenheng med utviklingen av dette området for å sikre en helhetlig utvikling av området.

7. Investeringsalternativer

De investeringsalternativene som er relevante for dette prosjektet, jf kommunens investeringsreglement, er investeringsalternativ 0 (konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning) og 2 (utnytte ledig kapasitet i kommunale arealer). De øvrige investeringsalternativene er vurdert å ikke være relevant for prosjektet.

Alternativstudiet skal være basert på de to investeringsalternativene og utrede ulike konsepter for bruk med tilhørende behov for renovering, ombygging og eventuelt utbygging.

7.1. Konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning

Investeringsalternativ 0 – skal alltid utredes.

Nullalternativet representerer en forsvarlig videreføring av dagens situasjon. Det innebærer at vedtatt politikk (regelverk lover m.m.) ligger til grunn og at det ikke skal innføres nye tiltak. Samtidig skal fremtidige utfordringer som vil kunne oppstå uten nye tiltak, adresseres slik at nullalternativet blir en reelt alternativ løsning med tilfredsstillende standard.

Nullalternativet er referansealternativet som de andre konseptene måles opp mot, men skal også være et valgbart alternativ. Alternativet innebærer ingen funksjonsendring eller økning i areal, men viderefører bruken av dagens bygningsmasse

Det er viktig å dokumentere konsekvensene ved å beholde anlegget slik det er i dag, og ikke løse behovet. Konsekvensene må beløpsfestes og belyses med hensyn til lovpålagte oppgaver og vedtatte planer.

7.2. Utnyttelse av ledig kapasitet i kommunale arealer

Investeringsalternativ 2 – skal utrede muligheten for å utnytte arealkapasiteten i Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg gjennom å renovere, ombygge og eventuelt bygge til.

- Investeringsalternativ 0: konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning (skal alltid utredes)
- Investeringsalternativ 2: utnyttelse av ledig kapasitet i kommunale arealer (renovere, bygge om, bygge til).

Investeringsalternativene foreslås utredet med ulike konsepter for bruk og tilhørende behov for renovering, ombygging og eventuelt utbygging av bygningsmassen. Alternativutredningen bør utrede følgende konsepter for bruk av bygningsmassen:

- A) basseng
- B) basseng og velvære
- C) tørr bruk av svømmehallen.

Minst ett konsept for bruk skal inneholde videreføring av funksjonene Alfheim aktivitetshus og gymsal.

Videre bør konseptene utredes for tilhørende behov for renovering, ombygging og eventuelt utbygging av bygningsmassen:

1. Ingen endringer i bygningsmassen ut over normalt vedlikehold
2. Renovering i tråd med gjeldende regelverk og fredningsforslag.
3. Renovering i tråd med gjeldende regelverk, noe ombygging og eventuelt utbygging.

Kommunen ønsker gjennom prosjektet å få identifisert mulige konsepter som alene eller sammen kan fylle eksisterende arealer med aktivitet som sikrer en økonomisk bærekraftig drift.

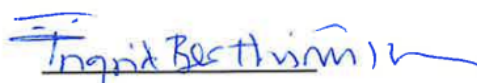
Konseptene må derfor belyse mulige finansieringsmodeller, herunder kommunens økonomiske bidrag til videre drift. Verneforslagets effekt på de ulike konseptene skal utredes.

Signatur



Mette Mohåg

Direktør, avdeling for bymiljø



Ingrid Berthinussen

Brukerkoordinator

tromso.kommune.no