

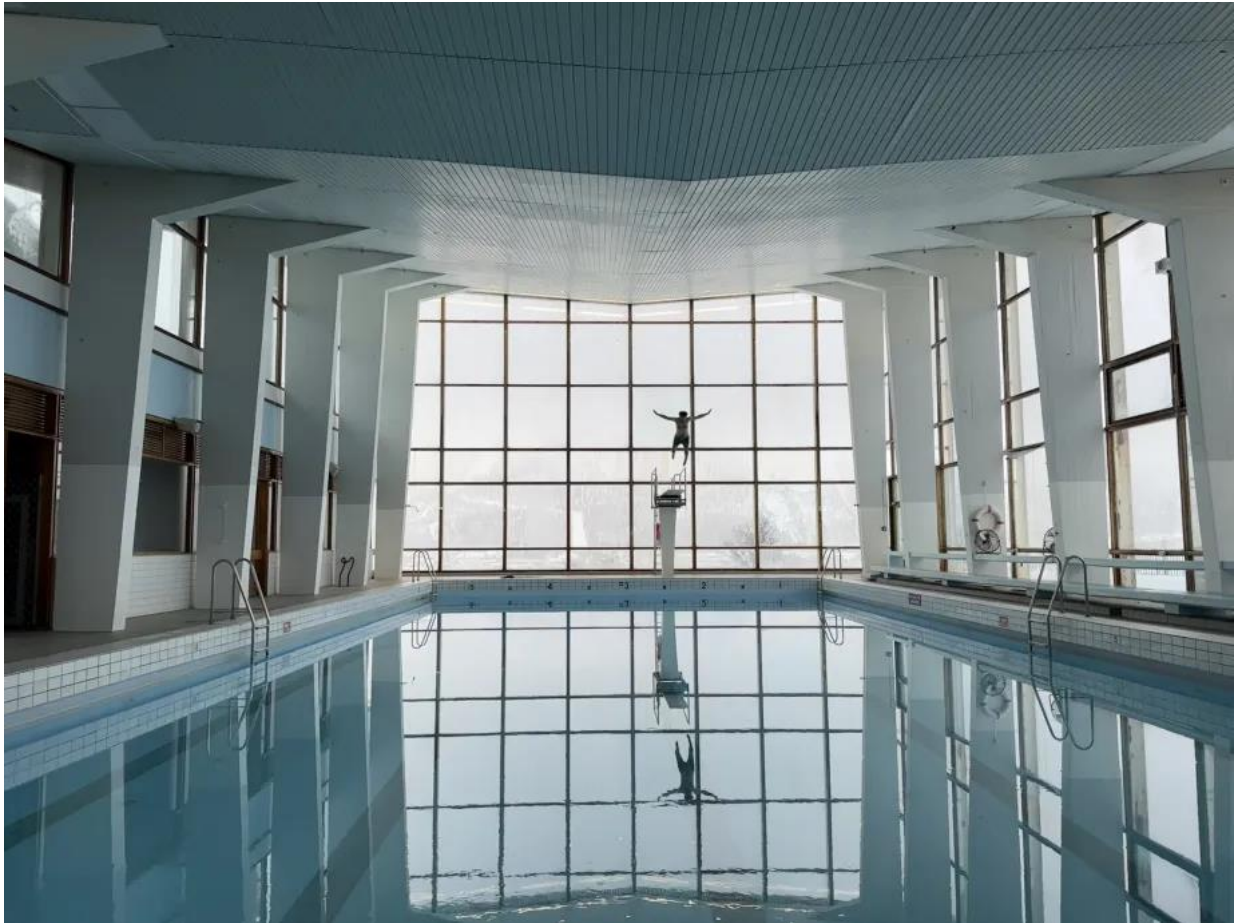


Foto: Tromsø kommune

Ekstern kvalitetssikring av KVU Alfheim svømmehall

Vedlegg Kvalitetssikring av Stedsanalyse

Ratio arkitekter as

Dato: 2025-10-08

1.	Generelt / Innledning.....	2
2.	Sammendrag / vår vurdering av stedsanalysen.....	2
3.	Vurdering stedsanalyse / Ivaretatt i KVV - KS1 kommentar	3
3.1	Registrering og analyse	3
3.2	Alfheims verneverdier – forslag om fredning	5
3.3	Sårbarhetsanalyse /mulighetsrom	6
4.	Vurdering av hotellkonseptet	7
4.1	Utdrag fra KVV.....	7
4.2	Overordnet vurdering av hotellkonseptet	9
4.3	Oppsummering av usikkerheter knyttet til hotellkonseptet:.....	11

1. Generelt / Innledning

Ratio har gjennomført en kvalitetssikring av vedlegg 2 «Alfheim svømmehall og samfunnshus Stedsanalyse, verdi og sårbarhetsvurdering»

Stedsanalysens formål er å kartlegge og systematisere kunnskapen om stedets situasjon, historie og fremtidsutsikter, og ser Alfheim i en arkitektonisk, geografisk og historisk kontekst med fokus på anleggets verneverdier. Stedsanalysen skal bidra til å danne grunnlag for videre identifisering og utvikling av konseptene for utvikling av Alfheim i konseptvalgutredningen.

Oppdraget for Stedsanalyse ble definert i **Utredningen Alfheim svømmehall, samfunnshus og park (2023)**: *Utarbeide en stedsanalyse som kartlegger Alfheims rolle i byen og nabolag, herunder utviklings- og samhandlingspotensialet med Romssa arena og øvrig nabolag. Analysen skal særlig se på utfordringer og muligheter for å skape bærekraftige løsninger. Gjennom stedsanalysen og kvalitetssikret grunnlag fra punkt to, identifisere og videreutvikle/utvikle de tre konseptene som har potensiale til å kunne bidra til bærekraftig steds- og næringsutvikling i tråd med fastsatte mål.*

2. Sammendrag / vår vurdering av stedsanalysen

Vi vurderer stedsanalysen som grundig og dekkende. Den redegjør for typografi og Alfheims plassering i bybildet Tromsø, for områdets bymorfologi, regulering, infrastruktur, offentlige og private tilbud for befolkningen i området. Stedsanalysen gir deretter en gjennomgang av områdets historiske utvikling, med nærmere beskrivelser av utvalgte historisk bebyggelse og verneverdier. Det redegjøres for fredningsforslaget, og videre – en egen vurdering av verneverdiene. Avslutningsvis følger en sårbarhetsanalyse og drøfting av mulighetsrommet for utvikling.

Vår vurdering er at funn og konklusjoner i stedsanalysen i liten grad virker å være hensyntatt i konseptvalgutredningen

Stedsanalysen kunne også med fordel hatt en større diskusjon rundt Alfheims rolle i nabolaget og utviklings- og samhandlingspotensialet med Romssa arena og øvrig nabolag på tross av at dette tilgrensede prosjektet ble fjernet fra rammebetingelsene i KVVU: *Tilgrensende prosjekt, gitt tid, formål og prosess for denne tomten, gir ikke anledning til å se denne tomten inn i et helhetlig grep med Alfheim svømmehall.*

Vi har også gjort en overordnet bygningsmessig vurdering av hotellkonseptet, som et steg videre for å se på realismen i konseptet. Konklusjonen er at det vil være stor usikkerhet knyttet til et alternativ som legger hotellutbygging til grunn for videre drift av Alfheim, der en evt. privat utbygger vil gjøre mye for å utfordre reguleringsbestemmelser og vernehensyn for at prosjektet skal bli lønnsomt.

3. Vurdering stedsanalyse / Ivaretatt i KVV - KS1 kommentar

3.1 Registrering og analyse

Oppsummering Kap 4. Registrering og analyse:

1. *Reguleringsbestemmelser Alfheimveien 23 gnr/bnr: 200/18 -Fredningssak pågår, eiendommen er regulert til offentlig bebyggelse. Tomten er avsatt til friområde i kommunedelplan.*
2. *Alfheim svømmehall og aktivitetshus er plassert langs en akse som danner en skillelinje mellom sentrumskvartalene i Tromsø sentrum mot nordøst, og store boligområder og rekreasjonsarealer som strekker seg mot sørvest. Anlegget ligger dermed relativt tett på tjenesteytelse, handel, kulturtilbud og hoteller, men også nær sentrale boligområder med skoler og utdanningsinstitusjoner. Alfheim **ligger skjermet til for hovedtyngden av turistaktiviteten**, selv om stadig flere boliger tilrettelegges for utleie. Boligutbygging ved Romsaa arena kan forventes å bli utleieboliger for besøkende til Tromsø.*
3. *Imidlertid vil **lav kapasitet på veisystemet i området, eksisterende småhusbebyggelse og begrensninger på byggehøyder forventes å effektivt hindre hotellutbygging og annen større næringsaktivitet i området**, slik at området fortsatt forventes å bevare sin egenart på kort og mellomlang sikt. På lang sikt vil det være vanskelig å se for seg hvordan området utvikles. Dette vil i stor grad være et politisk spørsmål.*
4. *Beliggenheten gir Alfheim et mulighetsrom med mulige samarbeidspartnere og brukergrupper ved videre utvikling. Alfheim ligger tilbaketrukket på en høyde, med utsikt ut over byen og sundet, men er samtidig lett å nå til fots, sykkel og kollektivtrafikk. **Anlegget har dermed kvaliteter som sentrumsnært og tilgjengelig, samtidig som det er tilbaketrukket, med overblikk over byen og landskapet.***
5. *Avstanden mellom Alfheim og Tromsø sentrum er imidlertid så stor at det ikke er naturlig med spontane besøk fra forbipasserende eller publikum som har andre ærender i nærheten, slik situasjonen gjerne er for funksjoner i sentrumsbebyggelsen. **Dette gjør i stor grad Alfheim til en planlagt destinasjon i de fleste tilfeller. Dette vil være en faktor også i fremtidig utviklinga av anlegget.** Anleggets nærmiljø består i størst grad av boligbebyggelse, noe som også vil være med å sette premissene for den videre utviklingen av Alfheim.*

Vurdering av stedsanalyse opp mot KVV

Vi forsøker å koke ned oppsummeringen av registrering og analyse til noen hovedpunkter:

1. Fredning og friområde
2. Sentrums-akse -tett på, men skjermet
3. Områdekarakter og begrensninger
4. Beliggenhet og synergieffekt
5. Destinasjon og muligheter

1. Fredning og friområde

KVU rangerer høyest alternativ K4b «Velværebåd og hotell» som vil medføre en omregulering av tomt samt føre til stor usikkerhet knyttet til utfordring av verneverdier og privatisering av anlegget. Dette er ikke problematisert nok i KVU.

Forslaget utfordrer særlig de intensjonene i fredningsforslaget som vil ivareta den store bruksverdien som Alfheim svømmehall og samfunnshus har og har hatt for et vidt spekter av brukergrupper samt ivareta parkens historiske rolle som friområde for byens befolkning.

“Formålet med områdefredningen er bevare Alfheim i landskapet og i by silhuetten. Fredningen skal sikre at anlegget blir stående fritt og synlig.”

“Formålet med fredningen av uteområdet er også å ivareta fortsatt felles bruk av parkområdet”

2. Sentrums-akse -tett på, men skjermet

Alfheim svømmehall ligger sentralt i det som kalles **Kulturaksen** i Tromsø. I denne aksen planlegges det både hotell langs havnen, Kulturkvartal i gamle Mack bryggerier og ulike museer. Avstanden mellom Alfheim og området der alt dette enten finnes eller er under utvikling er såpass kort at man i større grad burde inkludere Alfheim som en naturlig del av denne kulturaksen i KVU-en. I luftlinje er det ca. 400 meter mellom Muségata og Alfheim svømmehall.

3. Områdekarakter og begrensninger

Stedsanalysen poengterer at Alfheim ligger i et område med eksisterende småhusbebyggelse med begrensninger på byggehøyder som sammen med lav kapasitet på veinettet effektivt vil hindre hotellutbygging og større næringsaktivitet i området. KVU har ikke tatt hensyn til dette i sin anbefaling.

4. Beliggenhet og synergieffekt

Stedsanalysen poengterer at Alfheims beliggenhet gir et mulighetsrom for mulige samarbeidspartnere og brukergrupper ved videre utvikling. Anlegget har kvaliteter som sentrumsnært og tilgjengelig, samtidig som det er tilbaketrukket med overblikk og utsikt. KVU har utviklet ulike konsept der forskjellige brukergrupper er representert i de ulike konseptene. Mulig synergieffekt med Romssa i et større stedsutviklingsperspektiv er ikke utdypet, hverken i stedsanalysen eller i KVU.

5. Destinasjon og muligheter

Stedsanalysen poengterer at Alfheim svømmehall vil være en planlagt destinasjon i de fleste tilfeller, med få spontane besøk, og at dette må være en faktor i den fremtidige utviklinga av anlegget. KVU har ikke undersøkt grundig nok hvordan man kan programmere anlegget til å være en attraktiv destinasjon i seg selv. Hvilke andre typer funksjoner og tilbud kan anlegget by på i tillegg til badefasilitetene? Vi tror at det her er et stort potensiale for å utvikle en attraktiv destinasjon, selv uten hotell.

3.2 Alfheims verneverdier – forslag om fredning

*Fredningens formål er å bevare Alfheim som et **samfunnshus og svømmehall** i funksjonalistisk, modernistisk stil, i volum og materialbruk. Fredningen skal sikre anlegget som et særegent eksempel på svømmehall fra andre generasjon badeanlegg i Norge. Alfheim er foreslått fredet etter kulturminnelovens § 15 og 19*

-§ 15 (bygningsfredning): Alfheim er et tidstypisk eksempel på en offentlig svømmehall med spesiell arkitektonisk karakter og store opplevelsesverdier både fra inn- og utside. Det **sosiale aspektet i anlegget er viktig** og manifesteres bygningsmessig i hvordan **samfunnshus, svømmehall og gymsal fungerer i fellesskap**.

Formål med fredningen er også å ivareta den store bruksverdi som Alfheim svømmehall og samfunnshus har og har hatt for et vidt spekter av brukergrupper. Fredningen skal vise Alfheim som representant for satsinga på bygninger som fremmet **fellesskap og folkehelse** i etterkrigstiden. Slike bygninger var en viktig del av utviklingen av velferdssamfunnet. Formålet med fredningen er også å bevare Alfheimanlegget som et av de mest særpregede og best bevarte eksemplene på en svømmehall fra den såkalte andre generasjonens badeanlegg i Norge.

Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret. Hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket sammen med detaljering, fasadeløsning, opprinnelige vinduer og dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes. I interiøret er formålet å bevare rominndeling, bygningsdeler, materialer og overflater i de deler som er foreslått som del av fredningen.

Fredningsforslaget omfatter også fast inventar som, blant annet, glassmosaikk i Foaje, stupetårn, skilt og armaturer (se fredningsforslaget for spesifisering).

Ivaretatt i KVVU - KS1 kommentar:

Flere av konseptene vil utfordre fredningsforslag §15. Konsept **K1 Flerbrukshus** utfordrer særlig intensjonen i fredningsforslaget om å bevare Alfheim som en svømmehall. For å få funksjonell tørr bruk av bassengrom bør det legges lokk over bassenget. Det vil også innebære å gjøre endringer i materialbruk, dører mm. Fast inventar som, blant annet, stupetårn, skilt og armaturer vil bli stående uten sammenheng og funksjon. For konsept **K4 b Velværebade og hotell** vil forslaget utfordre de intensjonen i fredningen om “å ivareta den store bruksverdi som Alfheim svømmehall og samfunnshus har og har hatt for et vidt spekter av brukergrupper. Fredningen skal vise Alfheim som representant for satsinga på bygninger som fremmet fellesskap og folkehelse i etterkrigstiden” Et velværebade og hotell vil bidra til å ekskludere brukergrupper. Samfunnshusdelen vil ikke kunne videreføres.

Konsept **K3 –Folkebad** vil være det eneste alternativet som ivaretar formålet med fredningen, men også her bør man søke å endre forslag til fredningsbestemmelser for å – legge bedre til rette for å videreutvikle Alfheim som svømmehall med dagens krav til tilgjengelighet (UU) og tilleggsytelser som velværeoopplevelser -badstuer og badestamper (gjelder birom tiliggende bassengrom, garderobes i u-etg mm.) Dette vil også gjelde for konsept K4 a og b. Dette utdypes nærmere i vurdering av sårbarhetsanalyse og mulighetsrom.

-§ 19 (områdefredning) *“Formålet med fredningen av området rundt bygningen er å ivareta virkningen av bygget i landskapet og i bybildets silhuett. Alfheim er en **frittstående, monumental og ekspressiv bygning** som vises godt på avstand både i lys og mørke. Fredningen av området rundt bygningen skal sikre at anlegget får fortsette **å stå fritt og synlig**. Med rom og luft rundt bygningen kan Alfheim fortsatt oppleves både på nært hold og fra avstand. **Formålet med fredningen av uteområdet er også å ivareta fortsatt felles bruk av parkområdet**”*

Ivaretatt i KVVU - KS1 kommentar:

Konsept K4b velværebåd og hotell vil utfordre fredningsforslag § 19. Et tilbygg vil utfordre formålet med fredningen av området rundt bygningen som *“skal sikre at anlegget får fortsette å stå fritt og synlig. Med rom og luft rundt bygningen kan Alfheim fortsatt oppleves både på nært hold og fra avstand. Formålet med fredningen av uteområdet er også å ivareta fortsatt felles bruk av parkområdet”*. Et tilbygg vil kreve dispensasjonsbehandling – det framkommer i kommunikasjon med fylkeskommunen at dette ikke vil være gjennomførbart.

Både **K4a velværebåd og K4b velværebåd og hotell** legger opp til et større utendørsanlegg med basseng og badekulper. KVVU illustrerer utendørs bassenganlegg med noen større firkanter på sørøstsiden av svømmeanlegget uten å problematisere de store utfordringene som det fallende terrenget vil by på her. Alfheim ligger svært kupert til, og å anlegge basseng på nedsiden vil bety store utfyllinger. Dette vil påvirke både nær- og fjernvirkning av anlegget.

3.3 Sårbarhetsanalyse /mulighetsrom

“Formålet med forslag til fredning av Alfheim samfunnshus og svømmehall er å bevare Alfheim som et samfunnshus og svømmehall i funksjonalistisk, modernistisk stil, i volum og materialbruk. Fredningen skal sikre anlegget som et særegent eksempel på svømmehall fra andre generasjon badeanlegg i Norge. Fredningen skal, i tillegg til eksteriøret, bevare bygningens hovedstruktur med trappeløp, resepsjon, svømmehall med de to bassengene, med tilhørende fasiliteter, samt gymsalen”

“I tillegg til resepsjon, svømmehallen, med tilhørende fasiliteter, og gymsalen, er det mange og store arealer som ikke omfattes av fredningsforslaget. Disse arealene bør kunne endres, uten at det forringer kulturmiljøverdiene. Det er her stort potensial for tilpassing av ny bruk, som mer næringsaktivitet, innenfor bygningens begrensninger, som eksempelvis servering, aktivitet og kultur. Fredningen vil heller ikke være til hinder for å videreføre eksisterende aktiviteter og brukergrupper.”

“Troms fylkeskommune ga tilbakemelding i brev av 17.01.2024. Det poengteres at formålet med fredningen § 19 er å holde landskapet åpent rundt svømmehallen, – «Bygningen skal oppleves uforstyrret på nær og fjern avstand. Et basseng nede i parken forringer nødvendigvis ikke på samme måte opplevelsen av bygningen som foreslås fredet, men et eventuelt slikt tiltak må det også søkes dispensasjon for.»

“Utomhus vil det være begrenset hvor mye som kan gjøres uten at dette kommer i konflikt med verneverdiene. Diskret plassering av mindre badeanlegg vil antagelig være akseptabelt, så lenge disse ikke hindrer allmenn ferdsel og inntrykket av en åpen park med fri sikt.”

Ivaretatt i KVV - KS1 kommentar:

I en fremtidig prosess med å videreutvikle et attraktivt badeanlegg på Alfheim bør man også undersøke om man kan utfordre deler av vernet interiørmessig slik at man har friere rammer til å ivareta både den arkitektoniske arven (oppfylle formålet med fredningen) og samtidig utvikle et attraktivt velværekonsept og badeanlegg innenfor dagens rammer. Dette gjelder særlig birom i tilknytning til bassenget i førsteetasje og rom i underetasje.

Man diskuterer at konsept K4b vil være vanskelig å få godkjent av fredningsmyndighetene fordi det er i strid med formålet med fredningen og har fått det bekreftet på direkte spørsmål
17.01.2024

Dette er i etterkant blitt utdypet i "Innspill til kvalitetssikring av foreløpig konseptvalgutredning for Alfheim svømmehall og samfunnshus" Utarbeidet av Troms fylkeskommune / Kulturarv datert 03.10.2025:

"Alle eventuelle tilbygg vil kreve at det gis dispensasjon. For å kunne innvilge dispensasjon fra fredning må følgende vilkår være oppfylt:

- *Tiltaket det søkes om dispensasjon for må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og*
- *Det må foreligge et særlig tilfelle*

Formålet fredningen og fredningsbestemmelsene har stor betydning for vurderingen av vesentlighetsspørsmålet"

"I forhold til Alfheim er det viktig å formidle at det å etablere et tilbygg ut fra Hovigs tegninger ikke kan ses som en historisk tilbakeføring av Alfheim svømmehall og samfunnshus, da idrettshallen som var skissert aldri ble realisert på eiendommen. Slik som fredningsforslaget er formulert skal områdefredningen etter § 19 sikre at bygningen fremstår uforstyrret i sine omgivelser"

Tilpasning av Alfheim til konseptvalgutredningens samfunnsøkonomiske analyse og tillate tilbygg, kan være vanskelig å vurdere som et særlig tilfelle, siden det finnes alternativer som ikke krever utbygging og tilbygg til det fredede "objekt".

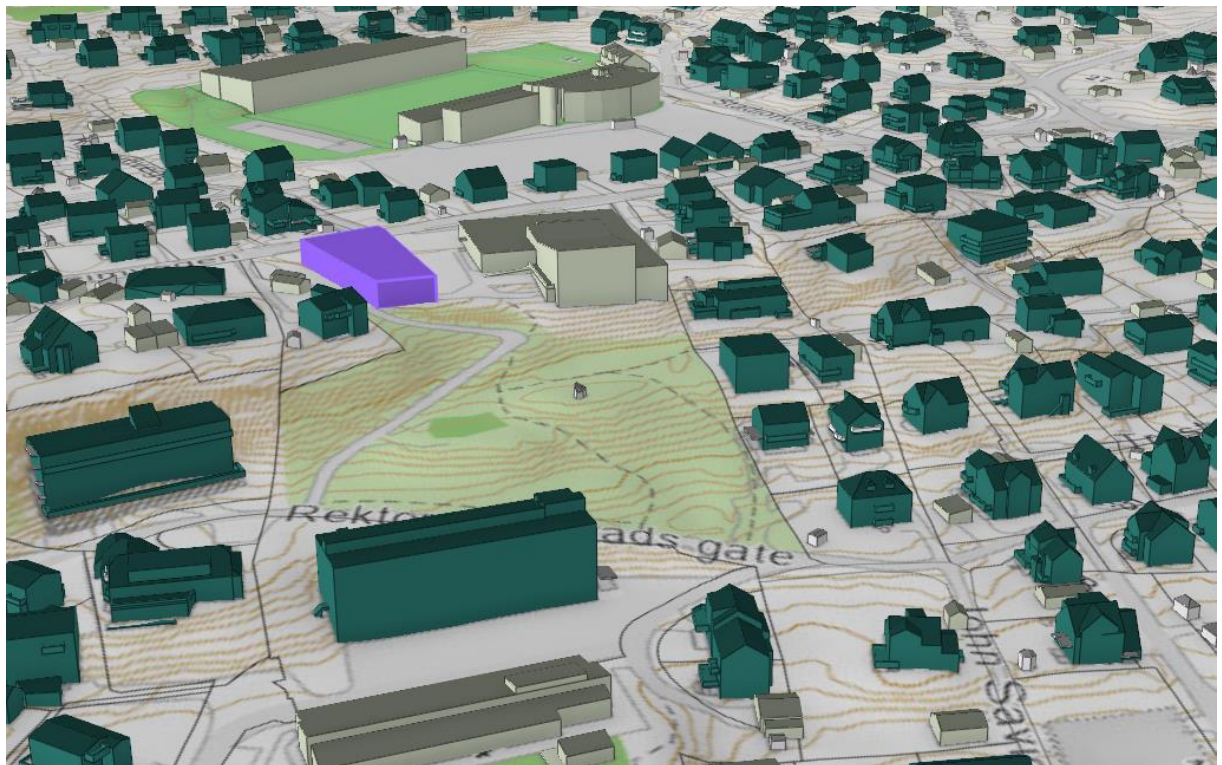
Dette er ikke vektlagt eller kommentert ved valg av konsept.

4. Vurdering av hotellkonseptet

4.1 Utdrag fra KVV

Variant 4b – Utbyggingsmulighet under og over bakken (KVU side 37)

Markedsavklaringen avdekket et behov for at konseptet gir mulighet for ytterligere utbygging av areal i umiddelbar nærhet til svømmeanlegget, for hotell og/eller andre funksjoner som gir synergieffekter og mulighet for å gi lønnsomhet i konseptet. På grunn av anleggets begrensninger knyttet til fredningsprosessen er det imidlertid stor usikkerhet om hva som er realistisk å bygge på tomten. Konseptet er delt i to varianter: **Variant 4a – Utbyggingsmulighet under bakken** og **Variant 4b – Utbyggingsmulighet under og over bakken**. Konseptet gir i tillegg til variant 4a mulighet for utbygging av et definert areal over bakken, som kan kobles på svømmeanlegget via utvidelsen under bakken. Det er mest nærliggende at denne utbyggingen benyttes til overnattingsfasiliteter.



Figur 12: Illustrasjon av aktuelt utbyggingsvolum (lilla farge) i alternativ 4b. Tilbygget forutsettes plassert med avstand til eksisterende bygning, i maksimalt to plan over bakkenivå, men med forbindelse til eksisterende bygg via kjellerplan.

Driftsmargin og leie hotell (KVU side 63-64)

I K4b Velværebåd og hotell er det planlagt et tilbygg med hotell, og det er gjort en forenklet vurdering av forventet økonomisk avkastning fra hotelldriften. Ingen av de andre alternativene inkluderer hotell, og det er derfor ikke beregnet marginer for disse. For å beregne hotellmargin er det gjort enkelte forutsetninger knyttet til blant annet gjennomsnittspris og belegg. Tabellen under oppsummerer forutsetningene som er lagt til grunn i beregningen av driftsinntekter og driftskostnader, inkludert benyttede referansedata og tilhørende kilder.

Tabell 23 : Forutsetninger for beregning av driftsmargin og leie hotell

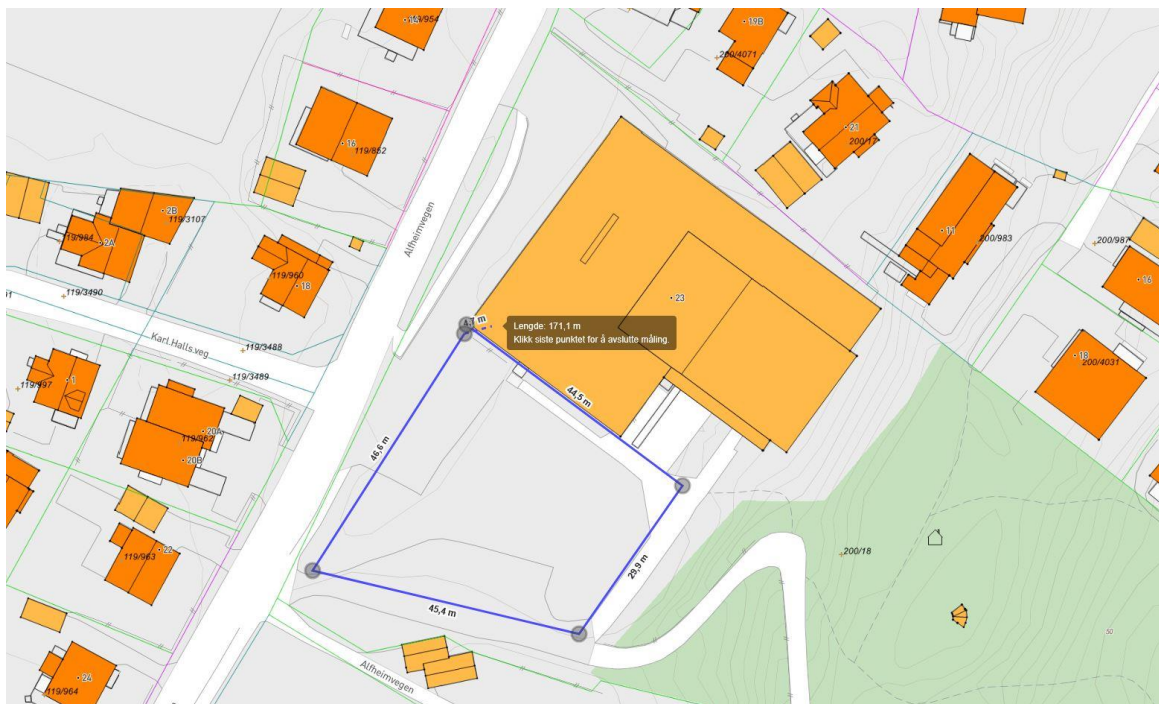
Forutsetning	K4b	Referansedata og kilde
Antall rom	50	
Snittbelegg	0,7	Hotellbelegg Tromsø 2024: 73%. Kilde: Hotelloversikten, årsrapport 2024 (Wiederstrøm Hotel Consulting)
Snittpris	3 000 kr per overnatting	Snittpris Tromsø 2024: 1700kr. Dette er gjennomsnittsprisen for alle hoteller. Vi planlegger et mer eksklusivt hotellkonsept og baserer derfor våre beregninger på en høyere gjennomsnittspris. Kilde: Hotelloversikten, årsrapport 2024 (Wiederstrøm Hotel Consulting), justert opp basert på at det er lagt til grunn høy standard.
Driftsmargin	10 %	Den gjennomsnittlige driftsmarginen for hotell i Troms i 2023 var 9%. I Tromsø forventes denne marginen å være høyere, men vi legger til grunn et konservativt anslag på 10%. Kilde: NHO Reiseliv
Leieinntekter kr/kvm.		Leieinntekter utgjør en kostnad i referansetall for driftsmargin. I og med at vi har med perspektivet til både eiendomsutvikleren og hotelldrifteren, og har inkludert investeringskostnad, må følgelig også leie av eiendom inkluderes som en inntekt.
Leieinntekter, andel av omsetning		Leieinntekten er tvunget til et nivå som gjør at nåverdien tilsvarer K0 Nullalternativet, og er deretter rimelighetsvurdert. Det fins lite åpne referansetall for leie av hotelleiendom. Det følger logisk at høye priser og høy driftsmargin går hånd i hånd med god leie.

Usikkerheten i beregningene er høy, blant annet grunnet usikkerhet knyttet til markedsgrunnlag, belegg og rompris. Det er ikke gjennomført en spesifikk markedsanalyse. Det er også usikkerhet knyttet til hvem som faktisk vil eie og drifte hotellet, og hvordan dette skal organiseres. Det forventes synergier mellom hotellet og svømmehallen, eksempelvis kan felles bruk av teknisk infrastruktur, tomt og adkomst kan gi effektiviseringsgevinster og redusere samlede investeringer og driftskostnader. I tillegg kan hotellet bidra til økt besøk i svømmehallen, særlig fra tilreisende og turister, noe som igjen kan gi høyere billettinntekter. Synergiene vurderes som positive og relevante, men de er foreløpig ikke tallfestet i analysen grunnet at det er utfordrende å kvantifisere disse effektene på en troverdig måte i dette stadiet av prosjektet. Synergiene ligger likevel til grunn for vurdering av en prisstrategi med kombinasjon av høye billettpriser og høyt belegg.

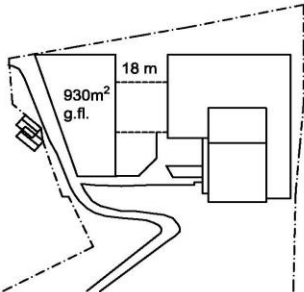
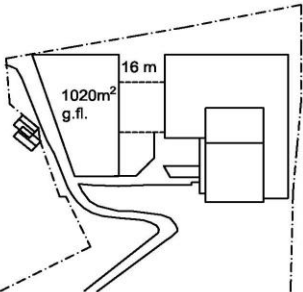
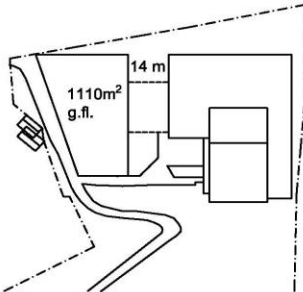
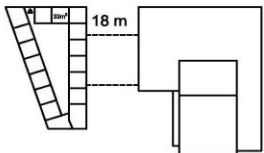
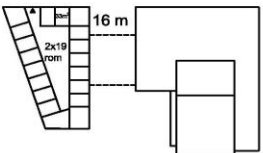
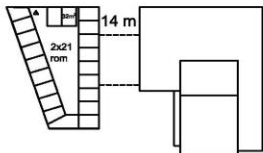
4.2 Overordnet vurdering av hotellkonseptet

KVU legger til grunn 50 hotellrom som driftsmargin for at hotellkonseptet skal være økonomisk bærekraftig. Det legges samtidig opp til en eksklusiv standard, der prisen ligger over gjennomsnittet. Siden dette blir betegnet som et high-end hotell, vil man generelt forvente at hotellrommene er større enn standardrom, og ofte vil de ha en størrelse på 30 kvadratmeter eller mer. De mest luksuriøse suiteene kan være enda større, og inkludere separate områder som stue og soverom, samt ulike fasiliteter.

Ratio arkitekter AS har gjort en liten øvelse der vi har sett på fotavtrykket til et eventuelt hotellbygg i sammenheng med Alfheim svømmehall, og hvor stort dette kan være før det kommer i særskilt konflikt med det eksisterende anlegget. Det er vanskelig å si konkret hvor smertegrensen går når det gjelder avstand mellom de to byggene. Aller helst bør jo Alfheim svømmehall ligge fritt. Det vi kan si er at det er vanskelig å få til en løsning med 50 hotellrom av en viss størrelse, når tomten er så knapp som den er, og hotellet har en begrensning på maks 2 etasjer over terreng. Vi tror derfor at det vil være stor usikkerhet knyttet til et alternativ som legger hotellutbygging til grunn for videre drift av Alfheim, der en evt. privat utbygger vil gjøre mye for å utfordre reguleringsbestemmelser og vernehensyn for at prosjektet skal bli lønnsomt.



Figur 4.2.1 viser tomtens utstrekning

A 1860m ² BTA + kjeller	B 2040m ² BTA + kjeller	C 2220m ² BTA + kjeller
		
17 rom per etasje à 33 m ² 	19 rom per etasje à 33 m ² 	21 rom per etasje à 32 m ² 

Figur 4.2.2 viser fotavtrykk hotell til venstre og Alfheim svømmehall til høyre med tomtegrensen stiple. Firkantene som skal illustrere hotellrom er 32-33 m² i størrelse. Korridorareal, heis, trapper og teknisk areal er ikke tegnet inn, men forbeholdt hvitt areal i midten

4.3 Oppsummering av usikkerheter knyttet til hotellkonseptet:

Antall rom: Det er utfordrende å få til mange nok (50) hotellrom for å oppnå gode driftsmarginer. Normalt er det nødvendig med 70-100 rom for å oppnå en viss lønnsomhet. Skisse viser mellom 34-42 rom, der alternativ med flest rom utfordrer fredningsobjektet mest (med 14 meter avstand til Alfheim)

Attraktive rom: Det er utfordrende å få til attraktive nok hotellrom til å kunne tilby en high-end hotell-pakke. Rom vil ligge på plan 01 og plan 02 over bakken. Kun ene kortfasaden er vendt mot utsikten. Dette kan løses ved å ha sikksakk fasadeliv på langsidene («karnapp-vinduer») men dette vil muligens også utfordre fredningsobjektet ved å være for ekspressivt i formspråket. Fellesfunksjoner blir i hovedsak liggende i

mørkt areal i kjeller, som del av Alfheim svømmehall og i koblingen imellom. Her er det mulig å få til dagslys mot ene fasaden/parken.

Fellesareal: Siden selve hotelltomten er så knapp, og det må prioriteres hotellrom i det arealet som har dagslys og utsyn, vil et hotellkonsept være avhengig av sambruk av fellesareal med Alfheim svømmehall. Inngangsparti, foajé og restaurantdel til hotell må utvikles i sammenheng med badefasilitetene. Det er ingen entydig måte å regne ut arealbehovet for fellesareal i et hotell. En metode er å legge til grunn ca. 0,2-0,3 m² per samlet kvadratmeter med hotellrom, mens en annen metode er å beregne ca. 8-15 m² per antall hotellrom avhengig av hotelltype og fasiliteter. I begge tilfellene vil arealbehovet kunne dekkes av de eksisterende tørre arealene til Alfheim svømmehall, med den konsekvensen at sammenfiltringen av funksjoner blir enda tettere, og tilgjengelighet og attraktivitet for lokalbefolkningen blir muligens desto dårligere.

Logistikk: Det er utfordrende å få til løsning for kollektiv, parkering, parkeringskjeller og varelevering. Hotellet vil beslaglegge mesteparten av dagens parkeringsplass. Det er veldig trangt til å kunne få til nedkjøringsrampe til p-kjeller og område for "drive and drop"/ taxilomme og varelevering. Veinettet har begrenset kapasitet til økt belastning som et hotell vil medføre.

Terreng, nær- og fjernvirkning: Hotellkonseptet med velværebasseng legger opp til et større utendørsanlegg med basseng og badekulper. KVV illustrerer utendørs bassenganlegg med noen større firkanter på sørøstsiden av svømmeanlegget uten å problematisere de store utfordringene som det fallende terrenget vil by på her. Alfheim ligger svært kupert til, og å anlegge basseng på nedsiden vil bety store utfyllinger. Dette vil påvirke både nær- og fjernvirkning av anlegget.

Universell utforming: Det blir ikke gjennomgått eller problematisert hvordan man skal få til en god kobling mellom det innendørs badeanlegget og utendørsanlegget, som vil ligge på to ulike nivåer og med stor fysisk avstand.

Tilgjengelighet: Området rundt Alfheim og parken vil bli mindre tilgjengelig for allmennheten.

Miljø- og bærekraft: Et hotellkonsept vil måtte bety store utgravninger og bygging i betong under bakken for å få til nok funksjonsareal samt kobling mellom de to byggene. Bygging av vanntett kjeller under terreng er en stor driver for klimagassutslipp.