

Foto: AVEC AS

KVU Alfheim svømmehall

Rapport fase 1
Konseptutvikling

18. mars 2025

arkitektskap COWI MARSTRAND. Nylenda Rådgivning

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn 5
1.1. Tidligere arbeid 5
1.1.1. Arbeid med behovsmelding og konseptutvikling 5
1.1.2. Behovsmelding 5
1.1.3. Politisk behandling og andre aktiviteter 6
1.2. Anlegget 6
1.3. Tilstandsanalysen 6
1.4. Fredningsprosessen 7
2. Innledning 7
2.1. Oppdraget 7
2.1.1. Konseptutvikling 8
2.1.2. Utredning av mulighet for alternative energiløsninger 8
2.1.3. Begrenset konseptvalgutredning 8
2.2. Organisering og gjennomføring 9
2.3. Metodikk 9
2.3.1. Stedsanalyse 10
2.3.2. Konseptutvikling 10
3. Kvalitetssikring av tidligere arbeid 12
3.1. Behovsanalyse 12
3.1.1. Vurdering av involvering fra aktuelle behovshavere 12
3.1.2. Supplerende tiltak 12
3.2. Strategiske mål 13
3.2.1. Samfunnsmål 13
3.2.2. Effektmål 1 14
3.2.3. Effektmål 2 14
3.2.4. Indikatorer (evalueringskriterier) 14
3.2.5. Rammebetingelser 15
3.3. Krav 16
3.3.1. Skal-krav 16
3.3.2. Bør-krav 16
4. Stedsanalyse 17
5. Konseptutvikling 19
5.1. Idégenerering 20
5.1.1. Tidligere konseptforslag og idéer 20

5.1.2. Andre innspill 21
5.1.3. Aktuelle målgrupper og bruksområder 21
5.1.4. Utvikling av idéer innenfor mulighetsrommet 24
5.1.5. Bygningsfaglige suppleringer i forbindelse med idégenereringen 25
5.2. Vurdering og siling 25
5.3. Brukskonsepter 26
5.4. Utprøving og interessentmedvirkning 29
5.4.1. Workshop med inviterte interessenter og aktører 30
5.4.2. Åpen kveld 30
5.4.3. Sammendrag av interessentmedvirkning 32
5.4.4. Justerte bruksmuligheter etter interessentmedvirkning 34
6. Bygningskonsepter 35
6.1. Anleggets begrensninger 35
6.1. Anleggets muligheter 37
6.1. Konseptene 37
6.2. Markedsavklaring 38
6.3. Konseptdesign 39
6.3.1. 0-alternativet 39
6.3.2. Konsept 1 – Flerbrukshus 39
6.3.3. Konsept 2 – Servering og arrangement 41
6.3.4. Konsept 3 – Bad, friskliv og velvære 42
6.3.5. Konsept 4 – Oppgradert bad og velvære 44
6.4. Forankring og grovsortering av konsepter 46
6.4.1. Økonomisk bærekraft 46
6.4.2. Sosial bærekraft 46
6.4.3. Klima-/miljømessig bærekraft 46
6.4.4. Tilgjengelighet for lokalmiljøet 46
6.4.5. Tilgjengelighet for besøkende og turister 46
6.4.6. Tilgjengelighet for alle aldere 46
6.4.7. Universell utforming 47
6.4.8. Enkel og trafikksikker atkomst til fots eller på sykkel hele året 47
6.4.9. Realiserbarhet 47
6.4.1. Oppsummering og grovsiling av konsepter 47
7. Prioriterte konsepter til utredning 48

Vedlegg

1. Aktuelle aktører og interessenter i konseptutviklingsfasen
2. Stedsanalyse Alfheim
3. Oppsummering interessentmedvirkning

1. BAKGRUNN

1.1. TIDLIGERE ARBEID

1.1.1. Arbeid med behovsmelding og konseptutvikling

Hva som skal og bør være fremtidig bruk av Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkområde er en tematikk som har engasjert mange Tromsøværinger, både før og etter bassengdriften stengte ned i 2020. Tromsø kommune har arrangert og gjennomført en god del arbeid for å samle innspill og idéer til konsepter for Alfheim i forkant av prosjektet.

- Den tverrfaglige gruppen «Tenketanken» leverte mulighetsstudiet *«Alternativstudie Alfheim svømmehall m.v.»* i 2020. I utvalgssak 29/20 vedtok Kultur-, idretts- og friluftsutvalget (KIF) i kommunen at mulighetsstudiet skulle tas til orientering og inngå i det videre arbeidet med avklaring av Alfheim sin fremtid.
- I oktober 2022 var Tromsøbadet og representanter fra kommunen på inspirasjonstur til Oslo for å se på vernede bad og basseng.
- I april 2023 arrangerte kommunen et åpent møte for interesserte (innbyggere og andre relevante aktører) med hensikt om å informere og få innspill til fremtidig bruk av Alfheim. Om lag 50 personer møtte opp og fikk anledning til å komme med sine ønsker og idéer. I tillegg kom det inn en del skriftlige innspill i etterkant av møtet. [1]
- I november 2023 avholdt kommunen et møte med Næringsforeningen i Tromsø-regionen for å diskutere potensialet rundt fremtidig bruk av Alfheim og synergier med lokalt næringsliv.
- Det ble etablert tre interne arbeidsgrupper med kommunalt ansatte som jobbet ut ulike ideer og forslag til konsepter for Alfheim i løpet av vinter 23 og vår 24. Kommunen beskriver dette selv som en «idémyldringsfase», der det har vært begrenset med tid og ressurser, at konseptforslagene ikke er kvalitetssikret, testet ut eller forankret – og heller ikke vurdert med tanke på økonomisk bærekraft (drift og finansiering).
- Tromsøbadet har ytret ønske om å ta over driften av Alfheim etter en renovering, og jobbet i november 2023 til februar 2024 frem tre versjoner av konseptforslag for videre bruk, som alle inkluderte å fylle bassenget med vann igjen.

1.1.2. Behovsmelding

Som grunnlag for konseptvalgutredningen har kommunen utarbeidet en behovsmelding for Alfheim svømmehall, samfunnshus og park, som er godkjent av kommunestyret. [2]

[1] Kommunens egne møtereferater og dokumentasjon fra dette arbeidet.

[2] *«Behovsmelding for Alfheim svømmehall, samfunnshus og park».*

Behovsmeldingen beskriver kommunens ønsker og målsettinger om å reetablere Alfheim svømmehall, som har vært stengt siden 2020, og samtidig utvikle samfunnshus og parkanlegg til en økonomisk bærekraftig møteplass. Videre beskrives hovedutfordringer knyttet til bygningsmessige behov (renovering og oppgradering), fredningsforslag, i tillegg til bruker- og samfunnsbehov innenfor idrett og folkehelse, bad, velvære, sosiale-/kulturelle møteplasser og turisme.

Meldingen gir også en overordnet beskrivelse av dagens bruk av Alfheim og de ulike interessentene, der Alfheim aktivitetshus er den eneste lovpålagte tjenesten som holder til fast på huset. Avslutningsvis omtales rammebetingelser og investeringsalternativer.

1.1.3. Politisk behandling og andre aktiviteter

Tromsø kommune har listet aktuelle politiske behandlinger og andre aktiviteter knyttet til anlegget på en egen nettside:

https://tromso.kommune.no/prosjekter/alfheim-svommehall-samfunnshus-og-park

1.2. ANLEGGET

Alfheim samfunnshus og svømmehall er et godt bevart anlegg, tegnet av arkitekt Jan Inge Hovig. Anlegget har høy verneverdi som et offentlig bygg oppført i etterkrigstidens Nord-Norge, og bygget i sin tids arkitekturuttrykk, sen-modernisme. Anlegget er av nasjonal interesse, og er foreslått fredet.

1.3. TILSTANDSANALYSEN

Tilstandsrapport utført av SWECO ble ferdigstilt i november 2024. Tilstandsanalysen avdekket vedlikeholdsetterslepet fordelt på kostnader som relateres til å innhente vedlikeholdsetterslepet, henholdsvis med og uten operativt badebasseng. Kostnadene er videre fordelt på viktige poster som bør utbedres innen fem år (elkraft, tele/automatisering og heis) og poster som kan vente, men bør gjennomføres innen 10 år (bygning og VVS).

Tilstandsanalysens anbefalinger kan oppsummeres slik:

Vedlikeholdsetterslep (millioner kr)	Anlegg uten basseng	Anlegg med basseng
Viktige poster (innen 5 år)	6	7
Øvrige poster (innen 10 år)	99	158
SUM	105	164

Generelt sett vil ofte beregninger av vedlikeholdsetterslep være beheftet med stor risiko. Tallene ovenfor inneholder avsetninger til marginer og reserver (20 %), Rigg, drift og generelle kostnader (25 %) og merverdiavgift (25 %). Man må som regel regne med at det i tillegg kommer store følgekostnader, fordi feil og mangler

oppdages underveis i rehabiliteringsprosessen. Videre må gjerne friske bygningsdeler rives for å komme til i arbeidet. Det vil også akkumuleres ytterligere vedlikeholdsetterslep frem mot rehabiliteringen starter. Det akkumulerte vedlikeholdsetterslepet kan bli spesielt stort dersom bygningens klimaskall ikke er tettet. Det er derfor ikke uvanlig at andre følgekostnader ligger i samme størrelsesorden eller vesentlig høyere enn det beregnede vedlikeholdsetterslepet når tiltakene kommer til utførelse.

1.4. FREDNINGSPROSESSEN

Alfheim svømmehall og samfunnshus er foreslått fredet av Troms fylkeskommune. Oppstart av fredningsprosessen ble varslet 11. oktober 2019. Fredningsforslaget ble 20.09.2022 lagt ut på høring og til offentlig ettersyn , . Tromsø kommune sendte sitt høringsinnspill i etter vedtak i Kultur-, idretts-, og frilutsutvalget sak 53/223. I etterkant har Troms fylkeskommune stilt prosessen med fredning i bero, i samråd med Tromsø kommune, til politisk beslutning om konseptvalg foreligger. Fylkeskommunen vil deretter sluttføre fredningsprosessen.

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.

Fredningsforslaget etter § 15 (bygningsfredning) omfatter Alfheims fasader, bygningskonstruksjon, materialbruk, overflatebehandling og bygningsdeler som vinduer, dører, gerikter, listverk og detaljer som skilt og dekor og planløsning i de arealer som omfattes av fredningsforslaget, (markert med grønt på plantegning, denne rapporten s. 35). Fredningsforslaget omfatter også fast inventar som, blant annet, glassmosaikk i Foaje, stupetårn, skilt og armaturer.

Fredningsforslaget etter § 19 (områdefredning) omfatter tomta rundt Alfheim, og parken nedenfor. Formålet med områdefredningen er å bevare Alfheim i landskapet og i bysilhuetten. Fredningen skal sikre at anlegget blir stående fritt og synlig.

2. INNLEDNING

2.1. OPPDRAGET

Formålet med oppdraget er å anskaffe fagkyndige som skal bistå Tromsø kommune med:

1. Utvikling av konsepter som skal bidra til bærekraftig steds- og næringsutvikling.
2. Utrede mulighet for alternative energiløsninger med tilhørende kostnader, som grunnlag for klima- og miljømessig og økonomisk bærekraftig drift.
3. Utarbeidelse av en begrenset konseptvalgutredning (KVU).

Som grunnlag for arbeidet foreligger det en del grunnlagsmateriale fra tidligere arbeid, blant annet behovsmelding og konseptforslag fra tidligere prosesser.

Tromsø kommune har satt en del krav til leveransen for hver av de tre delene.

2.1.1. Konseptutvikling

Kommunen som oppdragsgiver har satt følgende krav til leveransene i konseptutviklingsfasen:

- Kvalitetssikre og eventuelt revidere behov, mål, krav og forventede effekter av prosjektet i dokumentet Behovsmelding - 5073 Alfheim svømmehall, samfunnshus og park.
- 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.
- Konseptene skal omfatte hele bygningsmassen på Alfheim med parkanlegg. Det er ønskelig at konseptene er robuste og helhetlige. I dette legges at de ikke kun er levedyktig på f.eks. turisme alene, men har flere ben å stå på og er levedyktig også kun basert på lokal kjøpekraft. For hvert konsept skal det være et forslag til driftsmodell (kommunal, privat, frivillig, eller en kombinasjon av disse).
- Kommunen har utarbeidet 4-5 forslag til konsepter for videreutvikling eller utsiling i denne fasen. Basert på analysen vil det også være rom for utvikling av nye konsepter.
- Skissere tre programkonsepter (overordnet rom og funksjonsprogram). Minst ett konsept skal inneholde videreføring av funksjonen Alfheim aktivitetshus.
- Mulighetsstudie og alternativanalyse skal inneholde følgende alternativer:
    - Investeringsalternativ 0 - Konsekvenser ved å beholde eksisterende løsning (beholde eksisterende funksjoner, kun løpende vedlikehold)
    - Investeringsalternativ 2 - Utnytte ledig kapasitet i kommunale arealer gjennom ombygging/tilrettelegging og/eller gjennom tilbygg.

2.1.2. Utredning av mulighet for alternative energiløsninger

Krav til leveranser knyttet til utredning av energiløsninger:

- Utrede muligheter for alternative energiløsninger som grunnlag for klima- og miljømessig og økonomisk bærekraftig drift.

2.1.3. Begrenset konseptvalgutredning

Krav til leveranser knyttet til resterende del av konseptvalgutredningen:

- Utrede de tre programkonseptene med hensyn til:
    - behov for renovering, ombygging og eventuell utbygging av bygningsmassen, og tilhørende kostnader (blant annet med bakgrunn i tilstandsanalysen)

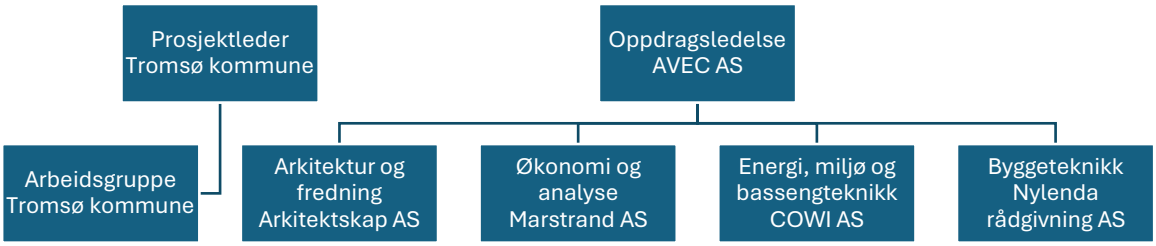
  - verneforslagets effekt på konseptene (behov for dispensasjon, økonomiske konsekvenser og mulige positive effekter).
  - forslag til driftsmodell
  - mulige finansieringsmodeller, herunder kommunens økonomiske bidrag til videre drift.
- Gevinstrealiseringsanalyse.
- Samfunnsøkonomisk analyse av konseptene, herunder både prissatte og ikke-prissatte konsekvenser.
- Usikkerhetsanalyse - analyse av usikkerhet for kostnader i gjennomføring av de ulike programkonseptene.
- KVU-rapport med rangering av konseptene, føringer for forprosjekt og gjennomføringsstrategi.

Det forventes at konseptvurderingen skal bidra til å redusere risiko for feilinvesteringer ift. behov, og avdekke risikomomenter det i gjennomføringsfasen er mulig å håndtere på best mulig måte.

2.2. ORGANISERING OG GJENNOMFØRING

Prosjektet er organisert med tverrfaglig kompetanse fra forskjellige selskaper, som til sammen dekker Tromsø kommunes etterspurte fagfelt i anskaffelsen av rådgiver.

Prosjektet er organisert slik:



2.3. METODIKK

Det viktig å merke seg at dette prosjektet ikke er lagt opp som en ordinær konseptvalgutredning, hvor det normalt sett foreligger problemstillinger og behov som søker en løsning. I dette tilfellet foreligger det en begrenset arena for en løsning

(Alfheim-bygget) som søker behov som kan fylle bygget med innhold. Konseptvalg-utredningen må derfor tilpasses en slik «omvendt» problemstilling. Det er også verdt å merke seg at dette skal være en «begrenset konseptvalgutredning», i forhold til Statens prosjektmodell, men likevel slik at: «….*konseptvalgvurderingen skal bidra til å redusere risiko for feilinvesteringer ift. behov, og avdekke risikomomenter det i gjennomføringsfasen er mulig å håndtere på best mulig måte*».[3] Metodikken skal videre tilfredsstille kommunens investeringsreglement[4].

I det videre omtales metodisk tilnærming for første del av oppdraget «Utvikling av konsepter som skal bidra til bærekraftig steds- og næringsutvikling», herunder arbeidet med stedsanalyse og konseptutvikling.

2.3.1. Stedsanalyse

Stedsanalysen for Alfheim følger Miljøverndepartementets veileder for stedsanalyse. Formålet er å kartlegge og systematisere kunnskapen om området rundt Alfheim, historien og fremtidsutsiktene.

Stedsanalysen skal etablere et godt og objektivt kunnskapsnivå om byområdet i tid og rom. Den skal videre omfatte en kort historisk redegjørelse for stedets utvikling, bymorfologi, bygningsmessige og funksjonsmessige forhold, kulturminneverdier, infrastruktur, befolkning og sentrale funksjoner i nærområdet.

Analysen skal også redegjøre for byrom, bygninger og funksjoner som vurderes som identitetsbærere for området.

Fylkeskommunens fredningsforslag for Alfheim omfatter fasader og deler av anleggets interiører. Som del av stedsanalysen vil det gjennomføres en verdivurdering og redegjørelse for potensiale for utvikling innenfor rammene av fredningen og verneverdiene for øvrig. Riksantikvarens rutiner for vurdering er lagt til grunn. Stedsanalysen vil være med på å danne grunnlaget for videre identifisering og utarbeidelse av konseptene for den videre utviklingen av Alfheim.

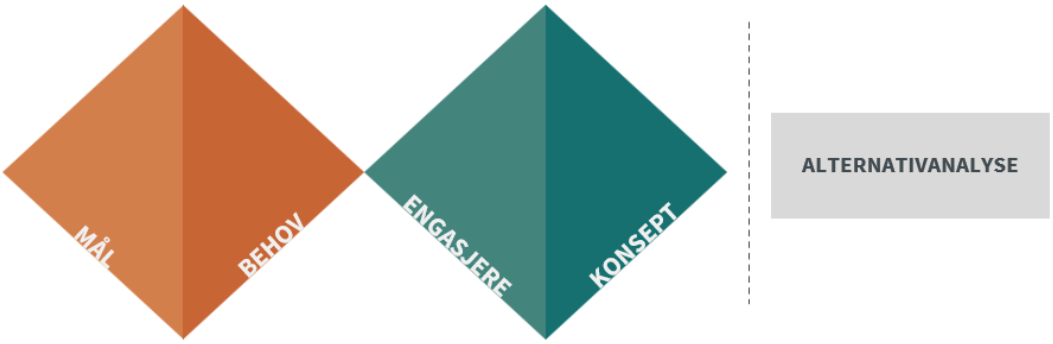
2.3.2. Konseptutvikling

Konsulentens benytter en designmetodisk tilnærming til konseptutvikling basert på Design-thinking-metodikken, der man jobber i iterative løp gjennom fasene: *mål – behov – engasjere – konsept.*

Denne metodiske tilnærmingen innebærer at man samler innspill underveis og avstemmer med oppdragsgiver før man går videre til neste fase. På denne måten skapes balanse mellom innovasjonspotensiale, kreativitet og jakten på det unike, med behovet for forutsigbarhet, tydelig retning og gjennomføringsevne.

[3] Konkurransegrunnlaget for KVU

[4] Tromsø kommunes investeringsreglement (mars 2022)



Figur: De ulike fasene i designprosessen

Innhold i fasene:

- **Mål:** Først defineres målsettinger for prosjektet, i dette tilfellet hva kommunen ønsker få til med ny bruk av Alfheim. Videre bestemmes hvilke indikatorer som skal vise hvorvidt man når målene, samt eventuelle krav til løsning.
- **Behov:** Neste skritt er datainnsamling og behovskartlegging. Dette gjør man for å forstå hvilke behov som kan og skal dekkes med prosjektet. Det kartlegges også bygningens tilstand (oppsummering av tilstandsanalysen), mulighetsrom, forutsetninger og begrensinger.
- **Engasjere – idéfase og medvirkning:** Med utgangspunkt i datainnsamling og behovskartlegging starter man utviklingen av ulike idéer og forslag til brukskonsepter og bygningskonsepter:
    - *Brukskonsepter* identifiserer ulike muligheter for bruk av bygget, dvs. hvilke ulike formål det kan brukes til.
    - *Bygningskonsepter* identifiserer byggetekniske konsepter, herunder overordnede løsningsidéer og tilpasninger som må gjøres for en forsvarlig og bærekraftig bruk av bygget innenfor hvert hovedkonsept.
- **Konseptualisering:** I hver av delfasene ovenfor bearbeides, systematiseres og beskrives forslagene til bruks- og bygningskonseptene slik at de er klare til å bli kostnadsberegnet og analysert i alternativanalysen (begrenset konseptvalgutredning).

3. KVALITETSSIKRING AV TIDLIGERE ARBEID

3.1. BEHOVSANALYSE

3.1.1. Vurdering av involvering fra aktuelle behovshavere

Etter gjennomgang av oversendt underlagsmateriale, behovsmelding og møter med kommunen laget konsulenten en oversikt over aktuelle aktører og interessenter for konseptutviklingen for Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg. Oversikten ble kvalitetssikret og supplert i samarbeid med kommunens prosjektledelse, og det ble skapt felles enighet om de ulike interessentene og aktørenes relevans og involvering videre i de ulike fasene av konseptutviklingen.

Interessentoversikten[5] består av representanter fra ulike kommunale tjenesteområder, Troms Fylkeskommune, dagens brukere av Alfheim, Gyllenborg og Prestvannet Bydelsråd, de kommunale rådene (Eldrerådet, Ungdomsrådet og Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne), Tromsøbadet, Tromsø idrettsråd, Næringsforeningen i Tromsø-regionen, Visit Tromsø, samt andre aktuelle organisasjoner, lag, foreninger og lokalbefolkning for øvrig.

3.1.2. Supplerende tiltak

Ved gjennomgang av behov- og interessentanalysen ble det avdekket at det var nødvendig å innhente innspill fra ytterligere noen aktører og interessenter for å supplere behovsmeldingen og få tilstrekkelig bredde og perspektiv i idétilfanget for konseptutviklingsfasen.

Konsulenten ble i samråd med kommunens prosjektledelse enige om å gjennomføre følgende supplerende tiltak:

- Det ble satt opp dialogkonferanse for nasjonale og lokale eiendomsaktører, Næringsforeningen i Tromsø-regionen, NHO Reiseliv og Visit Tromsø, samt mulighet til individuelle samtaler etter ønske 05.12.24. Det kom ingen påmeldinger til dialogen og møtet ble følgelig avlyst.
- De kommunale rådene ble forespurt om ytterligere innspill til Behovsmeldingen for Alfheim svømmehall, samfunnshus og park, og Ungdomsrådet sendte sine innspill.
- Det ble forespurt og innhentet status for over- eller underkapasitet på trenings- og idrettsflater, basseng og svømmeundervisning på dag og kveldstid, samt helg for Tromsøbadet, Tromsø Idrettsråd og NTG Tromsø.
- Det ble gjennomført dialog med reguleringsforslagsstiller for utviklingstomten mellom Romssa arena og Alfheim svømmehall. Forslagsstiller omarbeider sitt reguleringsforslag for å tilfredsstille innvendingene mot høydene på det opprinnelige forslaget. Det er per i dag ingen planer om at utviklingstomten skal inneholde annet enn boliger.

[5] Vedlegg 1 – Aktuelle aktører og interessenter i konseptutviklingsfasen

- Det ble gjennomført dialog med Romssa Arena, som ikke selv har behov som kan tilfredsstilles i svømmehallen.
- Konsulenten gjennomførte særmøte med Pål Jentoft Johnsen – Seksjonsleder for Kultur i kommunen, da han har tilstrekkelig oversikt over og kjennskap til behov innenfor behov for kulturliv, frivilligheten, lag og foreninger samt ungdom og fritid.

Kommunens prosjektledelse delte også følgende dokumenter med konsulenten som supplement til behovsmeldingen:

- *Kommunedelplan for kultur 2024-2032*, med tilhørende høringsinnspill
- *Vurdering av kulturell infrastruktur i Tromsø* (LINK Arkitektur for Tromsø kommune, 01.12.2023)
- *Behovsmelding Stakkevollan – en arena for egenorganisert aktivitet* (Tromsø kommune 26.02.2024). Denne er besluttet av kommunen at ikke skal tas videre.
- Presentasjon av det kommunale tilbudet på «Sydspissen» som er under etablering (åpnes februar 2025).

3.2. STRATEGISKE MÅL

Strategiske mål og rammebetingelser ble kvalitetssikret av konsulenten, og det ble anbefalt å gjøre noen justeringer i teksten. Disse justeringene er referert nedenfor og ble forankret gjennom politiske vedtak.

3.2.1. Samfunnsmål

Samfunnsmålet var tidligere formulert slik:

«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.»

Kvalitetssikring av samfunnsmålet avdekket følgende utfordringer:

- Samfunnsmålet fremstår begrensende og i konflikt med andre politiske vedtak (som blant annet åpner for «tørr bruk» av anlegget).
- Samfunnsmålet bør ikke spesifisere konkrete løsninger, men heller angi bidrag til å oppfylle kommunens overordnede målsetninger.

Revidert samfunnsmål:

«Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg videreutvikles som identitetsbærer for Tromsø. Anlegget bidrar til å styrke Gyllenborg og Prestvannet, samt andre tilgrensende bydeler, som bærekraftige bydeler.»

3.2.2. Effektmål 1

Effektmål 1 var tidligere formulert slik:

«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.»

Kvalitetssikring av effektmål 1 avdekket følgende utfordringer:

- Effektmålet skal ikke si noe om løsning (renovering, videreutvikling).

Revidert effektmål 1:

«Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkanlegg utnyttes på arealeffektive og bruksfleksible måter med bakgrunn i bærekraftprinsippene; økonomisk, sosialt og klima-/miljømessig.»

3.2.3. Effektmål 2

Effektmål 2 var tidligere formulert slik:

«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.»

Kvalitetssikring av effektmål 2 avdekket følgende utfordringer knyttet til samfunnsmålet:

- Effektmålet skal ikke si noe om løsning.
- Tilgjengelighet er det sentrale temaet i dette effektmålet.

Revidert effektmål 2:

«Alfheim svømmehall, samfunnshus og park tilgjengeliggjøres for innbyggere og besøkende i alle aldere.»

3.2.4. Indikatorer (evalueringskriterier)

Indikatorene utformes med bakgrunn i effektmålene og skal benyttes som evalueringskriterier i alternativanalysen. Indikatorene må kunne være målbare, slik at de kan benyttes til å skille de forskjellige konseptenes måloppnåelse i alternativanalysen.

På bakgrunn av revidert effektmål 1 er følgende stikkord/mulige forhold for indikatorer aktuelle:

Økonomisk bærekraft:

- Investeringskostnad
- Driftskostnad
- Nytte
- Risiko

Sosial bærekraft:

- Aktivisert lokalmiljø
- Folkehelse
- Nabolagsverdi/lokal møteplass
- Verneverdi (fredning)
- Områdets kunnskapsverdi, opplevelsesverdi og bruksverdi (hver for seg og samlet).

Klima- og miljømessig bærekraft:

- Transportbehov
- Utslipp bygging (ombrukseffekt)
- Utslipp drift
- Arealbruk

På bakgrunn av revidert effektmål 2 er følgende indikatorer aktuelle:

- Tilgjengelighet for lokalmiljøet
- Tilgjengelighet for besøkende og turister
- Tilgjengelighet for alle aldere
- Universell utforming
- Enkel og trafikksikker atkomst til fots eller på sykkel hele året

3.2.5. Rammebetingelser

Det er tidligere angitt følgende rammebetingelser for utredningen:

- 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.

Kvalitetssikringen ga følgende kommentarer knyttet til rammebetingelsene:

- «Tromsø kommune skal være eier av sine formålsbygg»:
  - Rammebetingelsen tolkes ikke å ekskludere alternativer som medfører salg, dersom man eksempelvis ønsker å leie seg tilbake i deler av anlegget og/eller til enkelte tider.
- KPS og KPA er overordnet i sin natur. Eventuelle godt begrunnede fravik kan bli aktuelle, men må på et tidspunkt forankres politisk.
- At usikkerhetsanalysen skal resultere i P50 vil ikke bidra til siling av konsepter og er egentlig overflødig som rammebetingelse.
- Tilgrensende prosjektet, gitt tid, formål og prosess for denne tomten, gir ikke anledning til å se denne tomten inn i et helhetlig grep med Alfheim svømmehall.

3.3. KRAV

3.3.1. Skal-krav

Følgende skal-krav er utledet fra rammebetingelser og oppdragsformulering:

- Prosjektet skal følge lover, regler og absolutte kommunale føringer gitt i Tromsø kommunes planhierarki.
- Minst ett av programkonseptene skal inneholde arealer for Alfheim aktivitetshus sin virksomhet, og aktivitetshuset skal uansett kunne sikres egne lokaler.

3.3.2. Bør-krav

Følgende bør-krav er utledet av effektmålene:

Evalueringskriterier knyttet til effektmål 1

- Økonomisk bærekraft: Investeringskostnad, driftskostnad, nytte og risiko.
- Sosial bærekraft: Aktivisert lokalmiljø, folkehelse, nabolagsverdi/lokal møteplass, verneverdi (fredning), områdets kunnskapsverdi, opplevelsesverdi og bruksverdi (hver for seg og samlet).
- Klima- og miljømessig bærekraft: Transportbehov, utslipp bygging (ombrukseffekt), utslipp drift og arealbruk.

Evalueringskriterier knyttet til effektmål 2

- Tilgjengelighet for lokalmiljøet
- Tilgjengelighet for besøkende og turister
- Tilgjengelighet for alle aldere
- Universell utforming
- Enkel og trafikksikker atkomst til fots eller på sykkel hele året

4. STEDSANALYSE

Konsulenten har utarbeidet en stedsanalyse[6] for å kartlegge og systematisere kunnskapen om stedets situasjon, historie og fremtidsutsikter. Stedsanalysen kartlegger Alfheims rolle i byen og nabolaget. Kartleggingen ser Alfheim i en arkitektonisk, geografisk og historisk kontekst – men også om, eller hvordan, Alfheim som sted eventuelt er preget av turistifiseringen av Tromsø som by.

Tromsø opplever for tiden en kraftig økning i turisme, som forsterkes av stadig flere direkte flyavganger som bringer med seg ressurssterke besøkende til Tromsø. Denne utviklingen bidrar i økende grad også til endring av stedsidentiteten til Tromsø, spesielt i sentrum, ved at eksiterende og ny bebyggelse tilpasses de reisendes etterspørsel etter overnattingstilbud med høy kvalitet, attraktive aktiviteter med naturopplevelser, fine serveringssteder med god mat og steder for velvære under opplevelse av nordlys og midnattsol.

Alfheim svømmehall og samfunnshus er i dag uten vann i bassenget. Det betyr imidlertid ikke at huset er tomt for aktivitet. Alfheim rommer flere funksjoner og aktiviteter, blant annet som lokaler for Alfheim aktivitetshus. Aktivitetshuset har hatt tilhold på Alfheim siden 1991, og tilbyr tilrettelagt kultur- og fritidstilbud til personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg til aktivitetshuset er Alfheim lokalitet for ulike mosjons- og idrettsaktører i Tromsø, som leier gymsalen og treningsrom i kjelleren. Samlet utgjør disse aktørene et bredt tilbud til kultur og rekreasjon





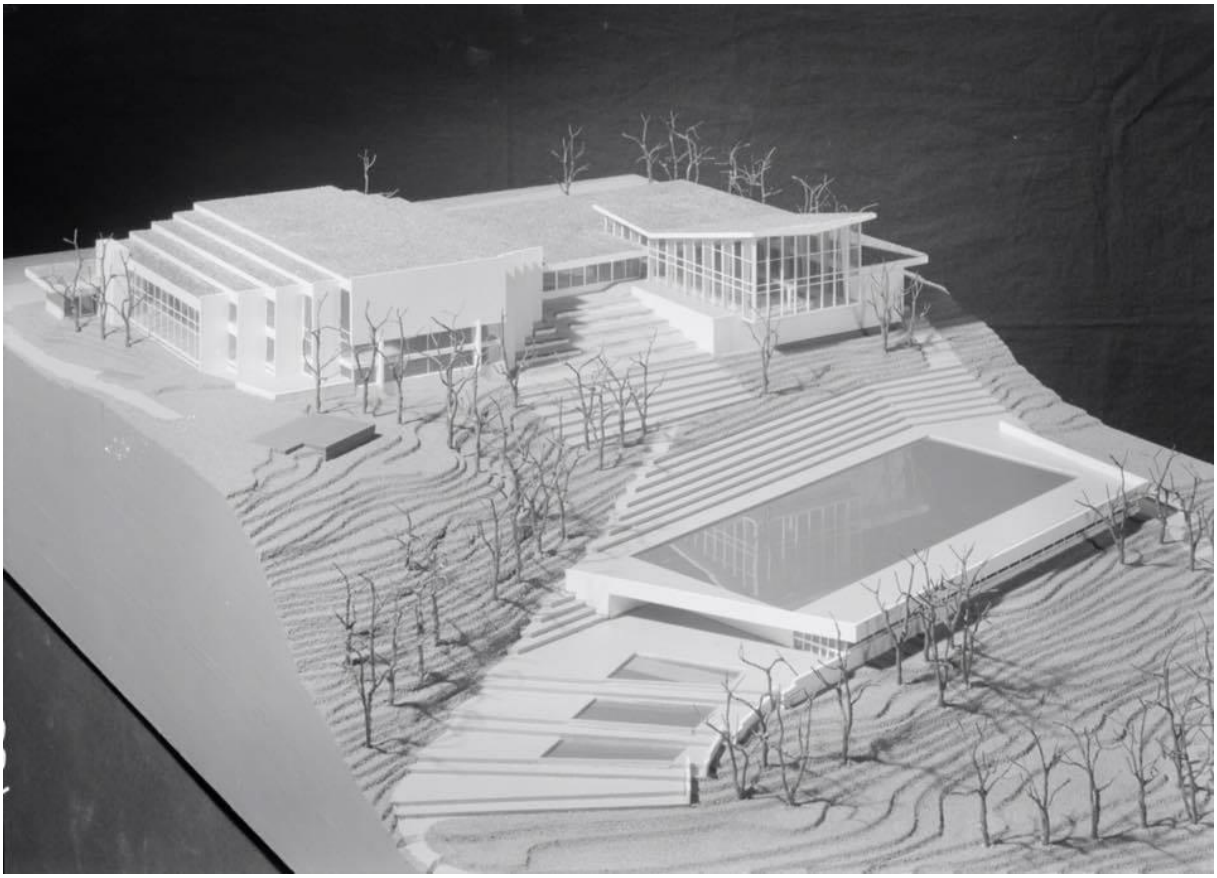
Stedsanalysen peker på svømmehallens beliggenhet i småhusbebyggelsen, på knekkpunktet i et smalt belte med tomter som ikke er regulert til bolig mellom Romssa arena og havnen. Svømmehallens silhuett er sentral for fredningsforslaget og gir sterke begrensninger på nybygg og byggehøyder i parken og området ellers. Alfheim svømmehall og samfunnshus er ett av flere lignende anlegg tegnet av arkitekt Hovig. Alfheim skiller seg ut med høy arkitektonisk kvalitet og et

[6] Vedlegg 2 – Stedsanalyse Alfheim

gjennomført sen-modernistisk formspråk. Det rektangulære volumet fremstår som svært transparent og utadrettet, og rommet slipper inn store mengder lys om dagen, og fungerer som en stor lanterne om kvelden. Bygningen har en klar og oversiktlig planløsning, der det er enkelt å orientere seg for besøkende.

Alfheim krager ut over bylandskapet, med utsikt over Tromsø sentrum og Tromsdalen. Den transparente svømmehallen er godt synlig fra lang avstand. På den andre siden av Tromsøysundet ligger Tromsdalen kirke (Ishavskatedralen), som også er tegnet av Hovig, ferdigstilt samtidig med Alfheim. Det er god visuell kontakt mellom de to bygningene. Begge ligger med utsyn over byen, og lyser opp nattehimmelen i mørketida. Parken på nedsiden av svømmehallen er opparbeidet med gangveier, lekeapparater og belysning, og kopler Alfheim til det underliggende gatenettet som strekker seg mot sentrum.

Tidlige tegninger og modeller viser flere byggetrinn på Alfheim, med et langt større anlegg enn det som ble realisert. Mot sør var det tegnet et større bygningsvolum, og i parkdraget nedenfor Alfheim, er det tegnet et utendørs basseng. Denne delen av tomten ble i stedet benyttet som grøntområde, blant annet til aking og skilek om vinteren.



Figur 1: Modellfoto av original modell (kilde: Tromsø kommune).

Svømmehallanlegget ligger i gangavstand fra sentrum og har bussforbindelse med 15 minutters intervaller til og fra sentrum. Veisystemet er imidlertid av eldre årgang

med lav kapasitet, spesielt vinterstid. Beliggenheten er relativt tett på tjenesteytelse, handel, kulturtilbud og hoteller, men også nær sentrale boligområder med skoler og utdanningsinstitusjoner.

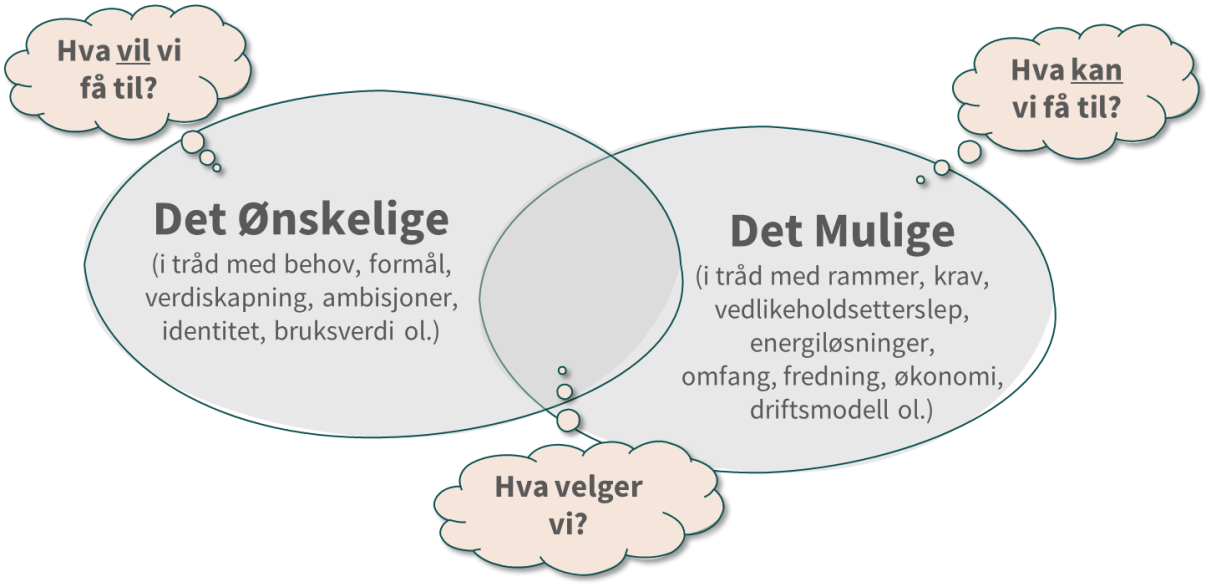
Alfheim ligger skjermet til for hovedtyngden av turistaktiviteten, selv om stadig flere boliger tilrettelegges for utleie. Boligutbygging ved Romssa arena kan forventes å bli utleieboliger for besøkende til Tromsø. Imidlertid vil lav kapasitet på veisystemet i området, eksisterende småhusbebyggelse og 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.

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.

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.

5. KONSEPTUTVIKLING

Konsulenten har tilnærmet seg konseptutviklingen som en to-delt prosess der man i idégenereringsfasen forsøker å opp flest mulig varianter og forslag til *ønsket* bruk av Alfheim svømmehall, samfunnshus og parkområde, dvs. hva man vil få til med bygningen i tråd med behov, formål, ambisjoner, identitet, bruksverdi og ønsket verdiskapning i ulike *brukskonsepter*. Videre i konseptutviklingsfasen utreder og undersøkes det hva som faktisk er *mulig* å få til med tanke på rammer, krav, behov for rehabilitering, fredning, økonomi osv. innenfor ulike *bygningskonsepter*. De optimale løsningene (endelige konseptforslag) vil befinne seg der hvor det *ønskelige overlapper med det mulige* som Figur 2 viser.



Figur 2: Den optimale løsningen finnes i skjæringspunktet mellom det ønskelige og det mulige.

5.1. IDÉGENERERING

5.1.1. Tidligere konseptforslag og idéer

Som grunnlag for idégenereringsfasen tok konsulenten for seg de foreliggende konseptforslagene som kom ut av kommunens tre arbeidsgrupper, samt Tenketankens mulighetsstudie og Tromsøbadets eget konseptforslag (med ulike varianter).

Tidligere forslag innebærer:

- «As is» som viderefører dagens bruk og brukere, men i tillegg foreslår å øke kapasiteten på bygget (brukere og aktivitetstilbud) og «As is+» der man i tillegg gjenåpner bassenget med Tromsøbadet som drifter.
- «Hus for egenorganisert aktivitet» der målgruppen er barn og unge.
- «Offentlig drevet helse- og aktivitetssenter» i samarbeid med Tromsøbadet og Helse Nord med basseng, trening, velvære og servering, samt utvikle tilleggsfunksjoner innen helse og rehabilitering for den aldrende befolkning.
- «Alfheim Idrettspark» med gjenåpning av basseng, treningssenter, utendørs basseng, Tufte-park og realisering av tilbygg med idrettsfasiliteter og treningsflater.
- Flere variasjoner av «Bad- og velværekonsepter» med «godt voksne» og turister som hovedmålgruppe, med og uten realisering av utendørs fasiliteter, basseng og tilbygg (f.eks. hotell).

I tillegg ble det sett til det som har kommet fram i kommunens åpne møte med innbyggere og med næringsaktører, samt behovsmeldingen og stedsanalysen.

5.1.2. Andre innspill

Konsulenten har også tatt med seg innspill og betraktninger fra møte med kultursjef Pål Jentoft Johnsen (14.11.2024), samt oversendte bakgrunnsdokumenter, planer, presentasjoner og rapporter som kommunens prosjektledelse har ment at vil være relevante, blant annet *Kommunedelplan for kultur 2024-2032* (med tilhørende høringsinnspill), *Vurdering av kulturell infrastruktur i Tromsø* (LINK Arkitektur for Tromsø kommune, 01.12.2023), *Behovsmelding Stakkevollan* (Tromsø kommune 26.02.2024) og presentasjon av det kommunale tilbudet på «Sydspissen» som er under etablering (åpnes februar 2025), samt løpende tilbakemeldinger fra kommunens arbeidsgruppe for prosjektet.

Det er også tatt med innspill og tilbakemeldinger fra Tromsø Svømmeklubb og NTG Tromsø med tanke på kapasitetsbehov for idretts- og bassengflater, samt Ungdomsrådets innspill til behovsmeldingen.

5.1.3. Aktuelle målgrupper og bruksområder

Behovsmeldingen og kommunens prosjektgruppe har gjort det klart for konsulenten at det for tiden verken er identifisert behov for eller besluttet at det er noen kommunale tjenester skal inn på Alfheim, men det er satt som betingelse for oppdraget, og dermed et «skal-krav» at *«Minst ett av programkonseptene skal inneholde arealer for Alfheim aktivitetshus sin virksomhet, og aktivitetshuset skal uansett kunne sikres egne lokaler*».

Evalueringskriterier for effektmål 1 henviser til «sosial bærekraft», indikert med aktivisert lokalmiljø, folkehelse, nabolagsverdi/lokal møteplass, verneverdi (fredning), områdets kunnskapsverdi, opplevelsesverdi og bruksverdi (hver for seg og samlet), som betyr at konseptene bør bidra til ett eller flere av disse. Kommunens prosjektledelse uttrykker at folkehelseperspektivet (både fysisk og psykisk) og møteplassperspektivet er særlig viktige å utforske.

Effektmål 2 sier også: *«Alfheim svømmehall, samfunnshus og park tilgjengeliggjøres for innbyggere og besøkende i alle aldere.»,* som betyr at konseptene bør være tilgjengelige for en bredest mulig brukergruppe.

For konseptutviklingen har det derfor vært viktig å få en oversikt over mulige målgrupper og bruksområder som kan gi både inspirasjon og retning for genereringen av ulike brukskonsepter for Alfheim:

Alfheim aktivitetshus
Alfheim aktivitetshus er et kommunalt tjenestetilbud som tilbyr et tilrettelagt tilbud og mangfoldige aktiviteter for personer med funksjonsnedsettelse, i alle aldre fra fire år og oppover. Aktivitetshuset har holdt til på Alfheim siden 1991, og har følgelig sterk tilknytning til stedet. Aktivitetshuset har sitt tilhold i 1. etasje og underetasje i sidebygget, syd for bassengrommet, der de både har kontorer for ansatte og aktiviteter for brukerne i samlingsrom (stue), kjøkken, medierom, spillrom og bandrom mm. De har også gruppeaktiviteter i gymsalen. Aktivitetshuset bruker også uteareal, terrasse og parkeringsplass som en forlengelse av aktiviteter innendørs.

Aktivitetshuset har et sterkt ønske om å bli værende på huset, men også videreutvikle seg. De har spilt inn behov for juniorklubb, og om bassenget ikke reetableres, er det ønske om teatersal. Dagens lokaler fremstår ikke som særlig godt tilrettelagt for brukergruppen.

Andre faste brukere av Alfheim

De faste brukerne av Alfheim er for tiden Tromsø Atletklubb (benytter styrkerom i underetasje), Snø Judoklubb (aktivitetsrom/treningsrom i underetasje), og ulike faste brukere av gymsalen som Frisklivsentralen Tromsø (hovedsakelig dagtid), og Tromsø Skiklubb, Tromsø Svømme- og livredning, TSK Hopp, THK og Tromsø Fjærball klubb som har aktivitet etter kl. 16-17 på hverdager. I tillegg er det andre lag og foreninger som låner/leier gymsalen til ulike tider (hovedsakelig ettermiddag, kveld og helg). De faste brukerne av Alfheim har i flere sammenhenger uttrykt behov og ønske om å få bli værende på huset.

Barn- og unge

Behovsmelding Stakkevollan (Tromsø kommune) beskriver en etterspørsel etter arenaer for egenorganisert aktivitet blant ungdom (13-23 år) med fleksible rom til ulike aktiviteter som fysisk trening (klatre, skate, styrketrening med mer), kreative aktiviteter (maling, musikk, gaming, videoopptak, dataspill, verksted/motormekking med mer) og sosiale møtepunkter. I tillegg utrykkes det behov for etablering av en Juniorklubb (5.-7. klasse) i Alfheim-området. Møteplasser for ungdom er viktig for å bekjempe utenforskap og psykisk uhelse, og for å møte skiftet bort fra tradisjonell, organisert idrett etter hvert som barn blir eldre. Inkluderende lavkostnads- eller gratistilbud kan støtte familier i økonomisk sårbare situasjoner og bidra til likeverdige tilbud for alle – uavhengig av bakgrunn.

Kommunens Ungdomsråd sendte sine innspill med forslag til nye fasiliteter for konserter og arrangementer, med scene og juniorklubb. De vektla at prosjektet burde fokusere på ungdomsmedvirkning i utviklingsprosessen.

Eldre/senior

Forebyggende psykisk og fysisk folkehelse trekkes av kommunen frem som et viktig satsningsområde, spesielt for den aldrende befolkningen i Tromsø og «Bo trygt hjemme»-reformen. Konsepter som kan bidra til å skape sosiale møteplasser for eldre, men også gi tilbud om fysisk aktivitet og rehabilitering kan være investeringer som kan vise seg svært lønnsomt for kommunen i et lengre perspektiv da det kan bidra til at eldre kan bli boende hjemme lengst mulig.

Tromsø Eldreråd har i flere anledninger tatt til orde for at det bør etableres *«et levende helsefremmende aktivitetssenter og en sosial møteplass i bygningen til Alfheim svømmehall»*. Mange eldre har tatt kontakt med rådet, og gitt uttrykk for at de savner et tilpasset helsefremmende tilbud for aktivitet og felleskap. Vann i bassenget på Alfheim er i denne sammenheng en viktig prioritet.

Idretts- og bassengflater

Både av dagens brukere av gymsal og treningsrom på Alfheim, som Tromsø Atletklubb og Snø Judoklubb, men også andre aktører som Tromsø Triathlonklubb og Tromsø Svømmeklubb uttrykker i Behovsmeldingen at de er opptatt av å opprettholde og videreutvikle byens svømme- og idrettsflater, og at Alfheim kan være en viktig del av dette. De trekker også frem folkehelse- og fritidserklæringen som omhandler barn og unges rettigheter til å delta i fritidsaktiviteter. Tromsø Idrettsråd ga innspill på åpent møte 25.05.2023 om at de ikke ønsker eksisterende idrettsareal(er) bygget ned, og at de er opptatt av å opprettholde og videreutvikle de idrettsanlegg som i dag allerede er regulert til formålet.

I sine tilbakemeldinger til kommunens prosjektledelse sier Tromsøbadet at de per i dag dekker behovet for svømmeflate, og at det fortsatt er en viss overkapasitet knyttet til Svømmeskolen. Tromsøbadet har generelt sett god kapasitet til å håndtere all skolesvømming for Tromsø kommune. Dette gjelder også både i helger og på ukedager for idretten og publikum. Likevel kan det komme økt flatebehov i fremtiden, f.eks. ved økt rekruttering til svømmeopplæring og treningsgrupper. Dersom Alfheim kan avlaste Tromsøbadet, slik at de med «litt roligere» svømmebehov har et alternativ til Tromsøbadet, vil det kunne oppleves positivt for alle grupper.

NTG Tromsø har per i dag ikke noe behov for treningsflater, men at kan vært aktuelt å leie styrketreningsarealer i fremtiden, hvis dette er tilpasset større treningsgrupper.

Kulturfeltet

Gjennom rapporten *Vurdering av kulturell infrastruktur i Tromsø* (LINK Arkitektur for Tromsø kommune, 01.12.2023) og samtale med kultursjef Pål Jentoft Johnsen kommer det frem at kulturaktører i Tromsø stadig har behov for kontorlokaler, arbeidslokaler, produksjonslokaler og øvingslokaler/øvingsrom. Særlig mindre aktører, fri scenekunst og amatør har behov for rimelige produksjonslokaler, øvingsrom og teknisk utstyr. Det er også ønske om å både etablere et «Internasjonalt hus» og et «Samisk-hus» sentralt i Tromsø.

Det kommer frem at det er behov for økt produksjonsaktivitet og sceneproduksjon, prøvescene og produksjonssal. Visningssted og utstillingsrom, konsertarena og lokaler for innendørs festivaler er også muligheter man bør se på.

Turister og tilreisende

Tromsø kommune har hatt en kraftig økning i turismen de siste årene. Det ligger et stort økonomisk potensial i å utforme konsepter for Alfheim som er attraktive for betalingsvillige turister som ønsker seg unike og autentiske opplevelser og utsikt. Statistics Norway fremhever en voldsom økning av spesielt amerikanske og asiatiske turister til Norge. CBRE viser også til samme statistikk i sin førstekvartalsrapport i 2025, og fremhever spesielt potensialet i Tromsø.

Turistene kommer hele året, men særlig vinterturismen med nordlys som trekkplaster, ser ut til å øke betraktelig. Lang reisevei og høye priser for overnatting og aktiviteter, forutsetter i mange tilfeller en turistgruppe med stor kjøpekraft.

5.1.4. Utvikling av idéer innenfor mulighetsrommet

Konsulentgruppen benyttet den anerkjente firetrinnsmetodikken til å identifisere muligheter på bakgrunn av behov, mål og krav. Mulighetene kategoriseres innenfor fire ulike trinn med økende grad av kompleksitet på endringer og investeringer i bygningen:

- Trinn 1: Enklere tiltak/organisatoriske endringer
- Trinn 2: Mer effektiv utnyttelse av eksisterende anlegg
- Trinn 3: Forbedring av eksisterende anlegg
- Trinn 4: Nyinvesteringer og større ombygging

I intern workshop for identifisering av nye konsepter 11.12.2024, benyttet både sivilarkitekt, kulturminnerådgiver, stedsutviklere, byggeteknisk rådgiver og energi- og bassengteknisk rådgiver metodikken som rettesnor og genererte ideer innenfor hvert av trinnene med en tverrfaglig tilnærming. Med bakgrunn i tidligere konseptutvikling og idéer, innspill og kartlagte behov, samt faglige vurderinger og suppleringer, utviklet teamet en bred vifte av ulike bruksmuligheter for Alfheim, kategorisert innenfor de fire ulike trinnene.

Følgende muligheter ble vurdert gjennom metodikken:

Trinn 1:

- Tidligere konseptforslag: «As-is» med økt belegg og Juniorklubb
- Andre muligheter: aktivitetshus/flerbrukshus/grendehus/samfunnshus, utstilling, galleri, messe, Juniorklubb

Trinn 2:

- Tidligere konseptforslag: Hus for egenorganisert aktivitet (barn og unge), «As-is +» med bassengdrift.
- Andre muligheter: aktivitetshus/flerbrukshus/grendehus/samfunnshus, bibliotek, kulturhus m. prøvescene, konsertarena, festivaler, kontorlokaler for kulturaktører, øvingsrom, produksjonslokaler, selskapslokaler (utleie), restaurant/servering, utstilling, galleri, kurs-/konferanse, messe og arrangement.
- «As-is +» med kombinert svømmehall og aktivitetshus/flerbrukshus/grendehus/samfunnshus

Trinn 3:

- Tidligere konseptforslag: Alfheim Piazza – svømming og velvære for et voksent publikum, Alfheim 2.0 – Tromsøbadet avd. Alfheim

Trinn 4:

- Tidligere konseptforslag: Alfheim 2030 – Hotell, SPA og velvære, Helse og rehabilitering, Alfheim idrettspark m. olympisk utebasseng og tilbygg., Basic + eksklusiv – svømme og badeanlegg, Alfheim 3.0 - Tromsøbadet avd. Alfheim + tilbygg med kurs/konferanse/museum.

5.1.5. Bygningsfaglige suppleringer i forbindelse med idégenereringen

Det lavere bygningsvolumet mot sør har ikke interiør som er berørt av fredningsforslaget, bortsett fra trappen mellom de to etasjene. Dette muliggjør en total innvendig ombygging av denne fløyen for de ulike konseptene. Det vil dermed være mulig å etablere nye planløsninger med en stor grad av fleksibilitet for denne delen av anlegget. Dette gjelder i utgangspunktet for begge etasjene, men de gode dagslysforholdene i første etasje, gjør denne best egnet til å romme viktige funksjoner. Det regnes som naturlig å videreføre plassering av tekniske anlegg i store deler av de mørke delene i underetasjen.

For det store bassengrommet vil det være helt sentralt å beholde det originale interiøret og den luftige romfølelsen. For tørr bruk av dette rommet ser man mulighet for å etablere et fast dekke over bassenggropen. Alternativt videreføre dagens bruk med sitteamfi. For tørr bruk av bassengrommet vil det, uavhengig av konsept, være viktig å beholde en stor grad av fleksibilitet og generalitet. Endringer innenfor de foreslått fredede interiørene, fasader og fredningsområdet, vil kreve dispensasjon eller endring av fredningsforslaget.

5.2. VURDERING OG SILING

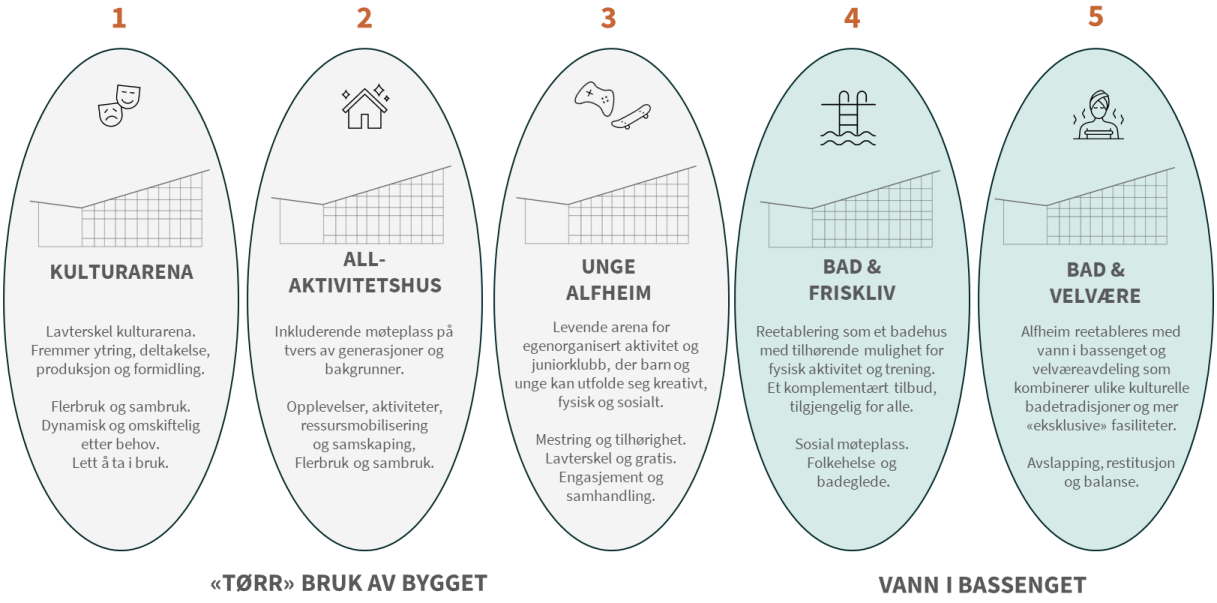
På bakgrunn av foreliggende idéer var det på dette stadiet fornuftig å gjennomføre vurdering og siling opp mot hva som er realistiske idéer å gå videre med i konseptutviklingen. Det ble derfor foretatt noen konkrete utsilinger:

- Konkurranseanlegg: Som følge av krav til universell utforming, bassengets dimensjoner og manglende muligheter for støttefunksjoner vurderes det som svært lite realistisk å tilfredsstille idrettslige krav til konkurranseanlegg. Etter en helhetlig vurdering vil det heller ikke være hensiktsmessig å tilpasse anlegget for å kunne søke spillemidler.
- Fjerne bassenget fra bygget: I alternativer som medfører at bassenget ikke lenger skal benyttes er det kommet ønske om å vurdere fjerning av selve bassengkaret fra anlegget. Dette er vurdert av konsulenten, men kan ikke anbefales da dette vil kunne bli veldig kostbart og vil være svært utfordrende med hensyn til fredningsforslaget. Eventuell nytte anses derfor ikke å stå i forhold til omkostningene med et slikt tiltak, og det må anses urealistisk.
- Bygge to nivåer i gymsalen: Det har kommet forslag om å bygge et dekke i gymsalen for å øke tilgjengelig areal i øvre plan. Det vurderes svært lite sannsynlig at dette blir akseptert av fredningsmyndigheten. Det er også sannsynlig at økning i tilgjengelig areal i stor grad utlignes av lavere arealverdi, da de nyetablerte arealene får lavere takhøyder og noe av særpreget i bygget forsvinner.
- Miljø og klima/sertifiseringer: Anlegget har store fredningsbegrensninger og uhensiktsmessig arkitektur i et klima-, energi- og miljøperspektiv. Utslipp av CO^2-ekvivalenter vil bli vurdert i alternativanalysen. Eventuell klimasertifisering som BREEAM bespoke eller tilsvarende anbefales vurdert når konsept er valgt.

5.3. BRUKSKONSEPTER

Bruksmulighetene som ble utarbeidet gjennom firetrinnsmetodikken ble etter grovsiling sortert og samlet i fem «rendyrkede» tematiske brukskonsepter for Alfheim – for å synliggjøre muligheter som i stor grad skiller seg fra hverandre både i innhold (rom/funksjoner), aktiviteter og aktuelle brukergrupper. Dette ble gjort med hensikt for at det skulle bli enklere å gi innspill, vurderinger og tilbakemeldinger på de ulike forslagene i kommende interessentmedvirkning.

Tre av brukskonseptene innebar en «tørr» bruk av bassenget (brukskonsept 1, 2 og 3), mens to av brukskonseptene innebar å reetablere Alfheim som et badehus med vann i bassenget (brukskonsept 4 og 5). Konsulenten har kalt dette «brukskonsepter» for å synliggjøre at dette fremdeles dreier seg om idégenerering knyttet til *innholdet* i bygget, og ikke et «bygningskonsept».



Figur 3: Fem definerte "brukskonsepter": Kulturarena, All-aktivitetshus, Unge Alfheim, Bad & friskliv og Bad & velvære. De to sistnevnte med vann i bassenget.

I det videre beskrives kort de fem tematiske brukskonseptene med forslag til mulige brukere og eksempler på aktuelle rom/funksjoner, tilbud og aktiviteter:

Konsept 1 – Kulturarena: Konseptet utvikler Alfheim til en lavterskel kulturarena og lar det bli en del av kommunens kulturelle infrastruktur. Det skal være et sted som fremmer ytring, deltakelse, produksjon, kreativitet og formidling. Fokus på flerbruk og sambruk i bygget for å skape aktivitet hele døgnet. Innholdet i bygget er ikke fastsatt, men skifter etter behov. Det skal være lett å ta i bruk lokaler og fasiliteter, og være tilgjengelig «for alle». Det legges opp til gratis utlån og/eller rimelig utleie av lokaler og utstyr.

- **Mulige brukere:** Små kulturaktører – profesjonelle og amatører, fri scenekunst, frilansere, frivillighet, kommunale tjenester, Kulturskolen, innbyggere, publikum/besøkende, turister og tilreisende, med flere.
- **Eksempler på mulige rom og funksjoner:** Scene, prøvesal, black-box, dansesal, utstilling, galleri, visningsrom, produksjonslokaler, verksteder, øvingslokaler, teknisk utstyr, lager, atelier, fotostudio, kontorer for kulturaktører og festivalkontor, møterom, støtterom, kulturkafé med salg av lokal-produsert kunst og produkter.
- **Eksempler på tilbud og aktiviteter:** Kor- og musikkøvelser, dans, teater, konserter, forestillinger, utstillinger, visninger og vernissage, kultur- og kunstproduksjon og arbeidslokaler, servering og sosiale treff.

Konsept 2 – All-aktivitetshus: Alfheim utvikles til en åpen og inkluderende møteplass for alle, der nabolaget, innbyggere, frivilligheten og kommunen sammen skaper verdier. Huset blir en arena for aktivitet, arrangementer og opplevelser. Et sted for samskaping, ressursmobilisering og mestring på tvers av generasjoner og bakgrunner. Fokus på flerbruk og sambruk av bygget for å skape aktivitet hele døgnet. Det legges opp til gratis utlån og/eller differensiert utleie av lokaler og utstyr. Leie av lokaler til arrangementer og selskaper.

- **Mulige brukere:** Innbyggere i alle aldre (0-100 år), dagens brukere av Alfheim og Alfheim Aktivitetshus, frivillighet, lag, organisasjoner og foreninger, kommunale tjenester (f.eks. frivilligsentral, innbyggerservice eller friskliv), sosiale entreprenører, kurs- og konferansegjester, næringsliv, leietakere/låntakere, med flere.
- **Eksempler på mulige rom og funksjoner:** Nabolagskafé og møteplass, maker-space, by-verksted, kurs- og møterom, co-workingspace, kontorplasser, produksjonsrom, verksteder, systue, kreativt studio, gymsal/aktivitetsrom, dansesal, bibliotekfilial, messehall/storsal – til større arrangementer, messer, festivaler og selskaper ol.
- **Eksempler på tilbud og aktiviteter:** Sosiale treff (seniortreff, barseltreff, språkkafé, ungdomskafé, osv.), servering/nabolagskafé, gruppetilbud, kreative aktiviteter, fysiske aktiviteter, små og store arrangementer (bruktmarkeder, filmvisning, messer, festivaler, selskap/bryllup, foredrag, seminarer og lignende), møtevirksomhet, kurs, arbeidsfellesskap og produksjons- og verkstedsaktiviteter.

Konsept 3 – Unge Alfheim: Alfheim utvikles til en åpen og levende arena for barn- og unge, tilrettelagt for egenorganisert aktivitet og med juniorklubb. Egenorganisert aktivitet er aktiviteter som er selvstyrte og fleksible, og der deltakerne selv tar ansvar for planlegging og gjennomføring basert på egne interesser, uten faste regler eller ekstern styring. Det vil være muligheter for å utfolde seg kreativt, fysisk og sosialt - eller bare «henge». Fokus på all-bruk og sambruk av bygget og et mangfold av aktiviteter for å skape liv og røre hele døgnet. Lavterskel og gratis for alle unge.

- **Mulige brukere:** Barn- og ungdom, dagens brukere av Aktivitetshuset på Alfheim og andre brukere for øvrig, aktivitetsledere og miljøarbeidere,

frivillighet, foreninger, skoleelever (evt. barnehager på dagtid), barnefamilier i helger/ferier med flere.
- **Eksempler på rom og funksjoner:** Aktivitetssal, dansesal, «skatepit», parkourbane, styrketreningsrom, spillrom, gamingrom, musikkrom, lydverksted, studio, verksteder, maker-space, systue, mørkerom, juniorklubb (5.-7. klasse), kontorfasiliteter, ungdomskafe (drevet av ungdom) med mer.
- **Eksempler på tilbud og aktiviteter:** Sosiale treff og juniorklubb, servering (ungdomskafé), dans, teater, musikk- og lydproduksjon, fysisk aktivitet, kreative aktiviteter, spill og gaming, arbeidstrening, kurs, leksehjelp, små og store arrangementer for unge, familieaktivitet i helger/ferier, lek og utfoldelse.

Konsept 4 – Bad og friskliv: Alfheim reetableres med vann i bassenget som et komplementært og tilgjengelig badetilbud for alle. I øvrige deler av huset legges det til rette for sosiale møtepunkter, fysisk aktivitet og rekreasjon. Det vil være en sosial møteplass som fremmer folkehelse og badeglede. Bygget kan også legges til rette for målgrupper som trenger tilrettelagt opplæring, trening eller aktivitet. Rimelige priser og/eller gradert medlemskap (eksempelvis for tilgang til treningsfasiliteter og lignende).

- **Mulige brukere:** Alle innbyggere, men mest ulike målgrupper (f.eks. eldre/senior, personer med funksjonsnedsettelser), skoler/barnehager, kursdeltakere, tilreisende med flere.
- **Eksempler på rom og funksjoner:** Svømmebasseng med hev/senk bunn, opplæringsbasseng, varmtvannsbasseng, terapibasseng, boblebad, badstue/sauna, fysikalsk avdeling med treningsapparater, styrkerom, gymsal/aktivitetssal, kafeteria som møteplass.
- **Eksempler på tilbud og aktiviteter:** Sosiale treff, servering, publikumssvømming, svømmegrupper og svømmeopplæring, fysisk aktivitet, trening og trimgrupper, rehabilitering og velværeopplevelser.

Konsept 5 – Bad og velvære: Alfheim reetableres med vann i bassenget, og velværeavdeling som kombinerer ulike kulturelle badetradisjoner og mer «eksklusive» fasiliteter. I øvrige deler av huset legges det til rette for sosiale møtepunkter, avslapping, ro og restitusjon. Stedet vil være åpent for alle, men rette seg spesielt mot å være et tilbud for en «voksen» del av befolkingen og for tilreisende som ønsker seg unike badeopplevelser i unike omgivelser. Graderte priser og/eller medlemskap med tilgang til ulike deler av anlegget.

- **Mulige brukere:** Alle innbyggere, men spesielt den voksne befolkningen, turister og andre tilreisende med flere.
- **Eksempler på rom og funksjoner:** Svømmebasseng, terapibasseng, varmebasseng, badstue/sauna, kuldekulper, varmekulper, velværesenter, aktivitetssal, treningsrom, stillesone/meditasjonsrom, kafé/restaurant, butikk.
- **Eksempler på tilbud og aktiviteter:** Sosiale treff, servering, publikumssvømming, gruppetilbud, velværeopplevelser, kroppsbehandlinger, gruppetimer, avslapping, ro og hvile.

5.4. UTPRØVING OG INTERESSENTMEDVIRKNING

En viktig del av konseptutviklingen er å «teste» ut de ulike forslagene til brukskonsepter på relevante målgrupper, brukergrupper, interessenter og befolkning for øvrig. Dette er for å få medvirkning på hva som treffer behovet best, men også fordi;

- medvirkning er en del av demokratiet og borgerne har rett til å gjøre sin stemme hørt i beslutninger som angår dem
- medvirkning gir bedre kvalitet i plan- og beslutningsgrunnlaget når politikerne skal ta stilling til planene
- planene og prosjektene blir bedre fordi tilgangen av idéer og kunnskap blir større
- medvirkning gir forståelse, eierskap og stedsidentitet for de som deltar aktivt i planprosessen
- medvirkning sikrer at mangfoldet i samfunnet blir tatt hensyn til i planprosessen

I samråd med kommunens prosjektledelse ble det enighet om at interessentmedvirkningen skulle deles i to hovedaktiviteter etter hva man mente ville «treffe» de ulike interessentene og aktørene best:

1) **Workshop** med inviterte representanter for ulike kommunale tjenester, brukergrupper og innbyggergrupper[7]
2) **Åpen kveld for** alle interesserte innbyggere i Tromsø.

Hensikten med begge arrangementene var å gi aktuelle målgrupper, interessenter og publikum for øvrig anledning til å medvirke videre på konseptutviklingen og gi sine meninger til de ulike forslagene, samt åpne for et bredere idétilfang.

Det ble laget en enkel beskrivelse av prosjektet, konseptutviklingsprosessen og de fem tematiske brukskonseptene som ble publisert sammen med invitasjon til åpen kveld gjennom kommunens kanaler. Kommunens prosjektledelse sørget for å invitere deltakerne som var aktuelle for workshop. Både workshop og åpen kveld ble gjennomført 20. januar i vestibylen på Alfheim.

Det ble for begge arrangementer presisert at det som ble presentert var «brukskonsepter» for å synliggjøre at prosjektet per tiden var i en idé- og medvirkningsfase knyttet til hva som skal være ønsket bruk og innhold i bygget, og ikke konkrete «bygningskonsepter» eller endelige løsninger. Det betyr at foreslått bruk av Alfheim ikke nødvendigvis vil være noen av de nevnte fem, men at det kan dukke opp nye, andre eller kombinasjoner av flere forslag.

[7] Vedlegg 1 – Aktuelle aktører og interessenter i konseptutviklingsfasen

5.4.1. Workshop med inviterte interessenter og aktører

I workshop deltok om lag 25 inviterte representanter fra ulike kommunale tjenester, kommunale råd, bydelsutvalg, dagens brukere av Alfheim, næringsforeningen og øvrige aktører. De ble presentert de fem forslagene til brukskonsepter som «grovskisser» med de viktigste hovedfunksjonene, og fikk i gruppearbeid mulighet til å utforske de ulike forslagene, samt gi sine innspill på de forskjellige alternativene med utgangspunkt i følgende spørsmålsstillinger:

Dersom Alfheim ble brukt til konsept «x» så:

- Hva kan du gjøre her? Hva slags aktivitet skal skje her? Hvilke tilbud skal være her?
- Hvem er brukerne og besøkende?
- Hvilke rom/funksjoner trenger vi i dette bygget for at konseptet skal fungere? Hva kan skje utendørs (parkområdet)?
- Hvilke muligheter og utfordringer/begrensninger ser vi med dette brukskonseptet?
- Hvordan lykkes vi med dette konseptet? Hva skal til? (forutsetninger)
- Hvem kan bidra med ressurser? (aktivitet, drift, økonomi, annet)
- Har du andre idéer og innspill til dette brukskonseptet? Ser vi at dette brukskonseptet kan kombineres/slås sammen med noen av de andre brukskonseptene?
- Hvor langt unna din visjon for Alfheim er dette konseptet?

Deltakerne fikk også anledning til å vurdere hvor godt de ulike brukskonseptene bidro til følgende målsettinger (hentet fra prosjektets effektmål):

- Videreutvikler Alfheim som identitetsbærer i Tromsø
- Styrker nabolag/bydelsområder og bidrar til et aktivisert lokalmiljø
- Er en sosial møteplass
- Bidrar til bedre folkehelse
- Bruksfleksibelt
- Tilgjengelig for innbyggere og besøkende i alle aldre
- Tilgjengelig for tilreisende og turister
- Økonomisk bærekraft (investerings- og driftskostnader)

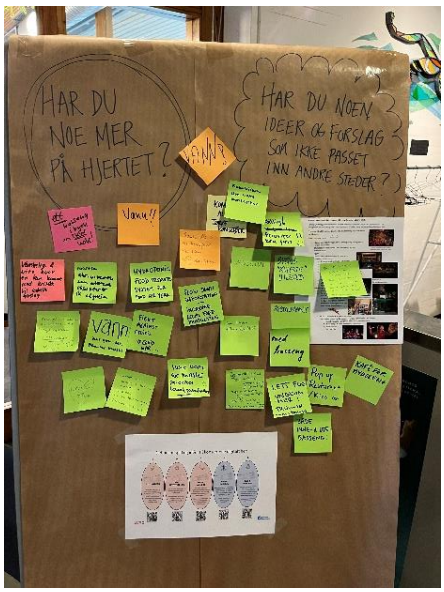
5.4.2. Åpen kveld

På åpen kveld ble de besøkende presentert de fem forslagene til brukskonsepter som «grovskisser» med de viktigste hovedfunksjonene utstilt på veggene i foajeen. De besøkende kunne gå rundt i lokalet, utforske og lese om de ulike forslagene og gi sine innspill, idéer, vurderinger og tilbakemeldinger enten direkte på veggen (analogt) eller i et digitalt skjema via QR-kode. Her hadde de også mulighet til å vurdere de ulike brukskonseptene i henhold til målsettingene (samme som beskrevet over).

Det kom om lag 80 personer innom den åpne kvelden i tidsrommet kl. 18-20. Det var besøkende i alle aldre (fra unge til eldre), men med en overvekt av voksne/godt

voksne. En gruppe med elever fra Breivang VGS på studiet «arkitektur og samfunn», som for tiden gjør en prosjektstudie av Alfheim, var blant de besøkende – sammen med sin lærer.

Det var også satt opp en egen tavle i lokalet der de besøkende kunne skrive opp andre innspill eller ideer de måtte ha på hjertet, eller som de mente at det var viktig at ble hensyntatt i det videre arbeidet med konseptutviklingen.









5.4.3. Sammendrag av interessentmedvirkning

Det er et tydelig folkeengasjement for å reetablere Alfheim med vann i bassenget. Det var de to brukskonseptene «Bad og friskliv» og «Bad og velvære» som samlet sett fikk aller mest og best respons. Når det gjaldt de tre andre brukskonseptene som legger opp til «tørr» bruk av bygningen, så var det størst oppslutning rundt forslaget om et «All-aktivitetshus». Dette brukskonseptet scoret best på måloppnåelse i både arbeidsverksted og åpen kveld. Flere mente også at elementer og aktiviteter som var foreslått inn i konseptet «Unge Alfheim» og «Kulturarena» kunne «bakes inn» i All-aktivitetshuset, ved å slå de tre «tørre» brukskonseptene sammen til ett.

Jevnt over var det også mange tilbakemeldinger, spesielt fra deltakere på åpen kveld, at Alfheim først og fremt må være et sted som er tilgjengelig for lokalbefolkningen- uavhengig konsept. Mange stemmer fremhevet viktigheten av at Alfheim Aktivitetshus får bli værende på Alfheim da de gir et viktig tilbud til en sårbar brukergruppe som har lang og sterk tilknytning til huset.

Kort oppsummering per tematiske brukskonsept:

«Kulturarena»: Kommunen har allerede mange ulike kulturarenaer som trenger oppgradering og drift, og det er ikke er behov for «enda en til». I tillegg skal det utvikles nytt Kulturkvartal i sentrum, som samtidig vil frigjøre kapasitet i det nåværende Kulturhuset der flere av de foreslåtte aktivitetene for dette konseptet kan tenkes inn. Flere trakk frem at det tomme bassenget egner seg godt til større arrangementer og arrangementer som f.eks. konserter, forestillinger og filmvisning. Andre ideer til dette konseptet er å bruke Alfheim som museum og til utstillinger (f.eks. en permanent Hovig-utstilling), eller som et etterlengtet «Samisk hus».

«All-aktivitetshus»: Styrkene til dette konseptet er møteplasskvalitet og «et sted for alle» (0-100 år). Mange fremhevet at det er veldig positivt at dagens brukere kan bli værende (det vil si Alfheim Aktivitetshus og andre lag og foreninger som bruker gymsal og trimrom/treningsrom), men at konseptet også gir rom for å fylle huset med mer og annerledes aktivitet enn det det er i dag. I tillegg til aktivitetsrom, treningsfasiliteter og gymsal ble det blant annet foreslått rom og funksjoner som: nabolagskafé, verksteder, kreative rom, flerbruksrom, Maker-Space med mere. Flere foreslo å bruke den tørre svømmehallen til større arrangementer (også kulturarrangementer) som eksempelvis messer, selskaper, festivaler, bruktmarked/l, salgsboder, konserter, filmvisning, LIVE-streaming osv. Utleie av rom/lokaler (med en differensiert pris) ble nevnt av flere som mulig inntektskilde. En ønsket Juniorklubb i området kan også innlemmes i dette konseptet.

«Unge Alfheim»: Til dette konseptet ble det spilt inn at Alfheim må og bør være et sted for alle aldre, og at ungdomsaktiviteter/-tilbud og Juniorklubb (5.-7. klasse) heller kan legges inn som en del av konseptet for «All-aktivitetshuset». Det ble påpekt at kommunen har flere tilbud til ungdom og ungdomsklubber andre steder i kommunen, i tillegg til ungdomshuset «TVIBIT». Tromsø Brettklubb mente at bassenget passer perfekt for en 3-nivåers rampe som dekker alle ferdighetsnivåer for alle «rullende aktiviteter» (skateboard, rulleskøyter, triksesykkel med mer).

«Bad og Friskliv»: Av de to brukskonseptene som la opp til å gjenåpne Alfheim med vann i bassenget så var det dette forslaget som fikk mest og best tilbakemeldinger (særlig fra godt voksne respondenter). Det er muligens fordi dette konseptet bevarer Alfheims identitet som badehus og likner mest på det som var før bassenget stengte. Flere ønsker seg et lokalt folkebad som er tilgjengelig for alle, og med rimelige priser. Mange trekker fram at man ønsker et rendyrket alternativ til Tromsøbadet, som er mer «rolig» (passer bedre for seniorer/eldre), lokalt, sentralt og rimelig. Innspill til konseptet, i tillegg til å gjenåpne bassenget, var treningsfasiliteter (eksempelvis treningsrom, trimrom, gymsal og aktivitetsrom) og kafeteria/spisested (der man også kan spise medbragt matpakke) for sosiale treffpunkter, men også at man legger til noen «velværefunksjoner» som badstue og kuldekulper (ute og inne).

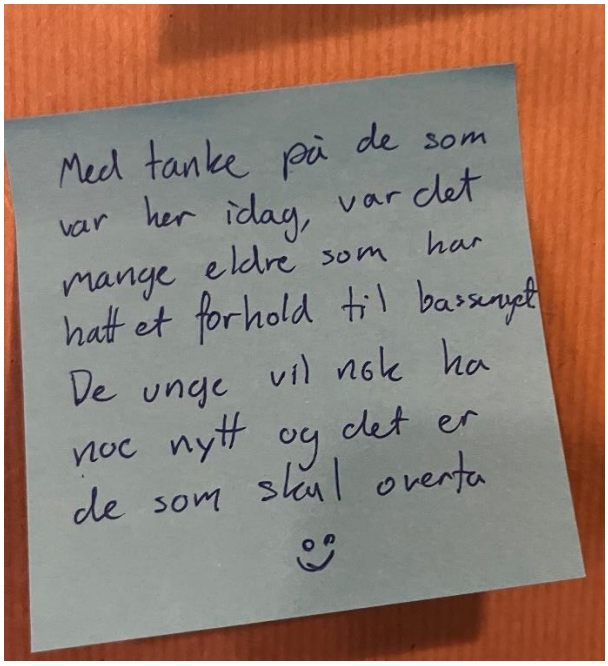
«Bad og Velvære»: Det kom flere tilbakemeldinger på at dette konseptet kan bli for «eksklusivt» og «kun for turister». Det kom inn forslag om å lage egne «lokale priser» (eller medlemskap) for Tromsøs befolkning i dette konseptet, og andre (dyrere) priser for turister/tilreisende/hotellgjester ol. Andre innspill til fasiliteter utendørs var sauna, kuldekulper, bålpanner, utebasseng mm. Flere foreslår at det bør være et sted med 18-års aldersgrense, eventuelt at det er egne reserverte tider for barn/unge/barnefamilier eller egne temakvelder, slik at stedet blir en plass for ro og avslapping. Det bør være et rendyrket alternativ til Tromsøbadet. Serveringssted med lokal mat foreslås i tillegg til bad og velværefunksjoner. Noen respondenter peker på at det allerede eksisterer en god del andre spa/velværetilbud i byen (St. Elisabeth, PUST, Vulkana og Tromsøbadet), og at Alfheim heller burde være et bydelsbad for «folk flest».

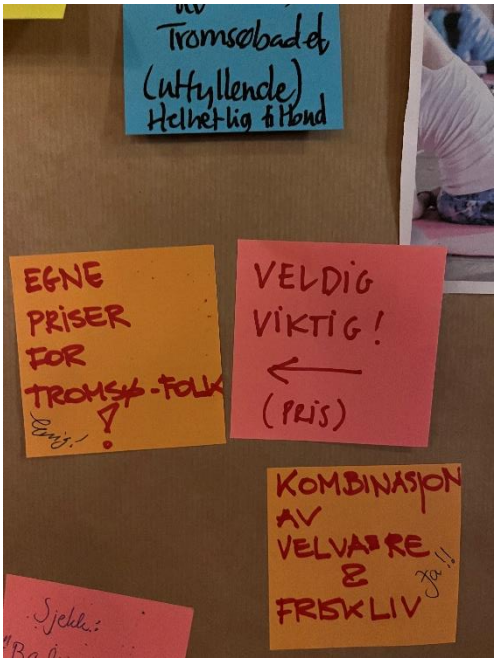
Denne dagen ble det også spilt inn et helt nytt forslag til brukskonsept for Alfheim:

«Underholdningsstedet Alfheim» bygger på historikken for det gamle underholdningsstedet og friluftstedet Alfheim («Afholdsforeningens Friluftsetablissement») med utkikkstårn og utescene med overbygget danseplass for folkefester og sammenkomster. Konseptforslaget innebærer kort oppsummert å gjøre Alfheim om til et attraktivt utelivssted med flere ulike barkonsepter i kjeller og nåværende gymsal, restaurant, vinbar og uteservering, samt dansegulv/konsertarena i det tørre bassenget. Konseptet retter seg mot Tromsøs lokalbefolkning og studenter, men også tilreisende og turister.

Oppsummering fra medvirkningsdagen ligger vedlagt.[8]

[8] Vedlegg 3 – Oppsummering interessentmedvirkning





5.4.4. Justerte bruksmuligheter etter interessentmedvirkning

Etter tilbakemeldinger fra interessentmedvirkningen ble de fem brukskonseptene videre bearbeidet og justert om til følgende fire brukskonsepter:

- **Flerbrukshus:** som bygger videre på forslaget til All-aktivitetshuset, men også med elementer fra forslagene «Unge Alfheim» og «Kulturarena». Dette brukskonseptet viderefører også dagens brukere av Alfheim i sin helhet (både Alfheim Aktivitetshus og andre faste brukere som Tromsø Atletklubb, Snø Judoklubb, Frisklivssentralen, Musikkorps med flere).
- **Servering og arrangement:** som bygget videre på forslaget om «Underholdningsstedet Alfheim» og etterspørsel etter mer «kommersielle» alternativer. I dette forslaget er «uteliv/natteliv»-aspektet nedjustert noe av hensyn til nærhet til boligområdet (innspill fra seksjon for byutvikling og regulerings-begrensninger), samt at elementer fra forslaget «Kulturarena» og innspill fra næringsaktører er innlemmet.
- **Bad, friskliv og velvære:** En oppjustert versjon av «Bad og friskliv», med noen ekstra velværefunksjoner og tydeligere fokus på fysisk og psykisk folkehelse.
- **Oppgradert bad og velvære:** en mer eksklusiv og rendyrket versjon av «Bad og Velvære» rettet mot et voksent publikum og turister, og med muligheter for utbygging.

6. BYGNINGSKONSEPTER

6.1. ANLEGGETS BEGRENSNINGER

Anlegget er i utgangspunktet begrenset av bygningskroppen og tomten. Reguleringsplanen er av eldre dato og det må derfor forutsettes regulering dersom det skal gjøres tiltak på tomten. Tomtens størrelse er på 13 982 m^2.

Anleggets størrelsesbegrensning er på totalt 3 205 m^2 BRA:

- 1 728 m^2 i plan U
- 1 477 m^2 i plan 1

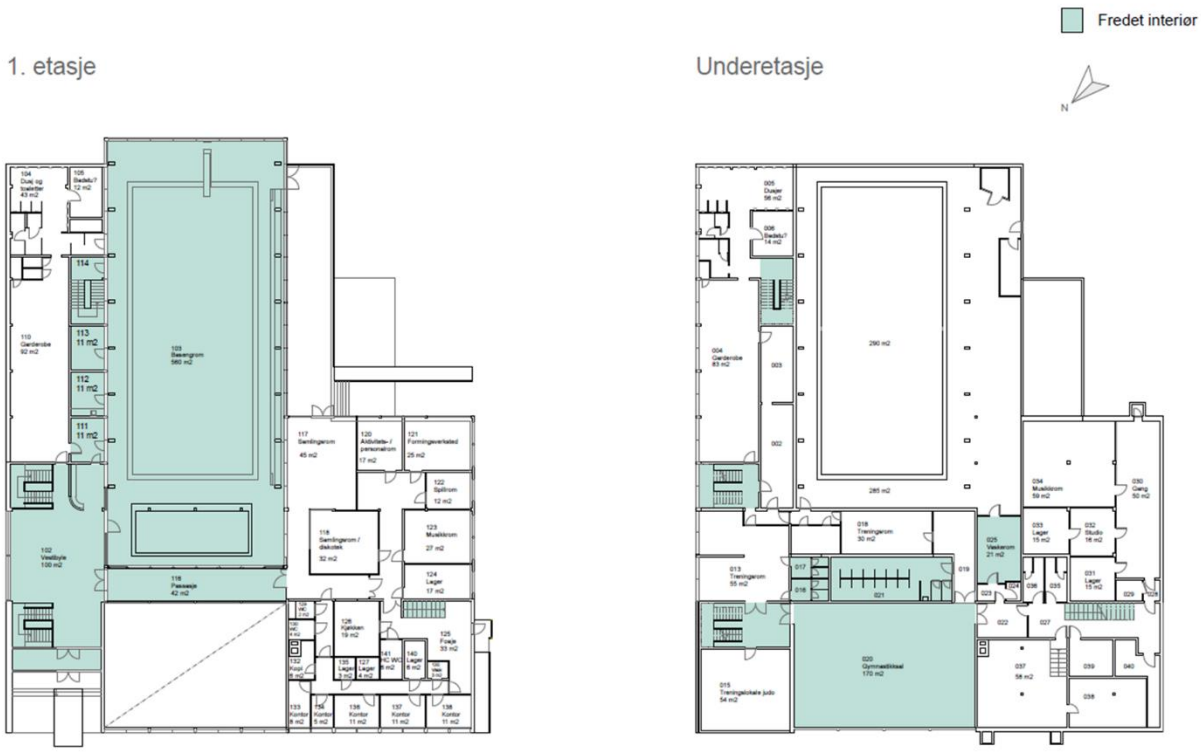
Fredningsforslaget gir i tillegg en vesentlig begrensning på tomten og anlegget, selv om denne ikke er endelig vedtatt. Det vil ofte kunne aksepteres at fredningsforslaget kan justeres, i dialog med fredningsmyndigheten, dersom dette sikrer en fremtidig bærekraftig bruk av anlegget uten at fredningsformålet forringes vesentlig. Fredningsforslaget nedenfor må derfor inntil videre ikke betraktes som endelig, men det setter likevel sterke føringer for konseptutviklingen.

En foreløpig er uavklart problemstilling er om det kan aksepteres en moderat utbygging, med noe avstand til hovedbygget, dersom dette vil være nødvendig for å få til en bærekraftig fremtidig bruk av anlegget. En utbygging er spilt inn av flere aktører som nødvendig/ønskelig for å gi tilstrekkelig lønnsomhet for kommersiell bruk av anlegget.

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

Forslag til fredningsbestemmelser etter § 15:

1. Det er ikke tillatt å rive, skade eller flytte bygningen eller deler av denne.
2. Det er ikke tillatt å bygge om bygningens eksteriør eller interiør. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jamfør punkt 5.
3. Det er ikke tillatt å skifte ut bygningselementer eller materialer, forandre overflater eller utføre annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør, interiør eller konstruksjon. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jamfør punkt 5.
4. Alt vedlikehold og all istandsetting skal skje med materialer og metoder som er i tråd med bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
5. Tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere utseende og/eller konstruksjoner kan tillates i særlige tilfeller under forutsetning av at slike endringer gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheter.
6. Fredningen skal ikke være til hinder for at bygningen fortsatt skal kunne brukes som offentlig svømmehall og aktivitetshus. Nødvendige tekniske oppgraderinger må inkorporeres på en slik måte at de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene ved bygningen opprettholdes. Slike eventuelle endringer må forelegges kulturminnemyndigheten/fylkeskommunen, og godkjennes.



Figur 4: Grønn markering i plantegningene viser hvilke rom som omfattes av fredningsforslaget. Dette omfatter bassengrommet med tilstøtende rom, vestibyle med vindfang, alle trapperom, gymsal med dusjanlegg og vaskerom.

Opprinnelig har det vært gjennomlys, fra svømmehallens store vindusflater, over bassengene, og gjennom vinduene i gymsalen. Gjennomlyset er å regne som et bærende arkitektonisk element. Opplevelsen av dette er imidlertid forvansket med sekundære brystningspaneler, montert rundt barnebassenget i nyere tid. Ved omgradering og ny bruk av Alfheim, anbefales det at gjennomlyset tilbakeføres.

Arkitekt Hovig hadde opprinnelig tegnet en fløy mot syd, og basseng i parken nedenfor svømmehallen. I forbindelse med KVU-arbeidet er Troms fylkeskommune anmodet om å uttale seg til følgende spørsmål:

- Vil det være en reell mulighet for å få tillatelse/dispensasjon for å føre opp tilbygg og utebasseng etter Hovigs originale tegninger (bygge Hovigs konsept)?
- Vil det være en reell mulighet for å få tillatelse/dispensasjon for å føre opp andre bygg ved siden av eksisterende bygningsmasse?

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. Slike tiltak må imidlertid dispensasjonsbehandles av Troms fylkeskommune.

6.1. ANLEGGETS MULIGHETER

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. Her er det stort potensial for tilpassing til ny bruk og eventuell næringsaktivitet, innenfor bygningens begrensninger. Spesielt gjelder dette arealet i sidebygget, syd for bassengrommet. Her var det opprinnelig planlagt et kafé-område, men nå er arealet delt av med lettvegger. Interiørene i denne delen av Alfheim er endret og bygget om flere ganger. Dette arealet er heller ikke omfattet av fredningsforslaget.

6.1. KONSEPTENE

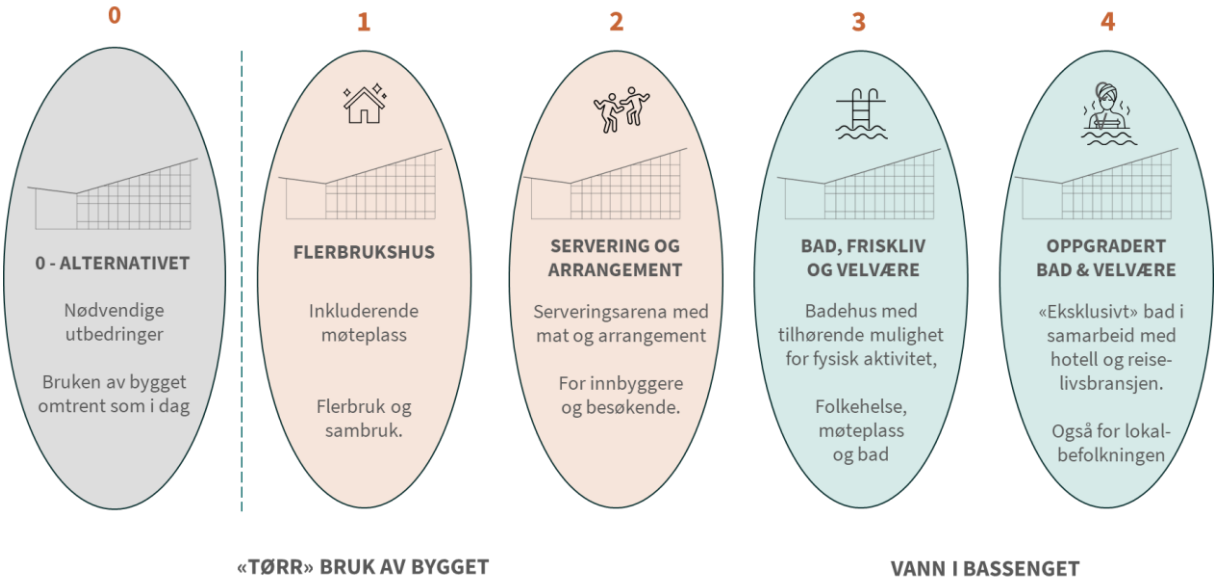
På bakgrunn av behovskartlegging og idégenreringen, som er gjennomført i prosjektet, har konsulentgruppen og arbeidsgruppen satt sammen fire prinsipielt forskjellige konsepter som i stor grad fanger de realistiske ønsker som er kommet frem i prosessen. Konseptene ivaretar en bredde i følgende forhold:

- Kompleksitet og kostnad
- Brukergrupper
- Driftsformer
- Muligheter for inntekt/finansiering
- Med og uten basseng i drift

Konseptene skal refereres opp mot et 0-alternativ, som innebærer å beholde dagens løsning som den er, kun med nødvendig og vedtatt kostnadsbruk.

Følgende bygningskonsepter foreligger etter idéfasen:

0. Dagens løsning
1. Flerbrukshus
2. Servering og arrangement
3. Bad, friskliv og velvære
4. Oppgradert bad og velvære



Figur 5: Aktuelle konsepter inkluderer 0-alternativet (dagens løsning), to konsepter uten at bassenget fylles med vann og to konsepter hvor bassenget fylles med vann.

6.2. MARKEDSAVKLARING

I tillegg til bred involvering av aktuelle brukergrupper har det vært viktig å foreta markedsmessige avklaringer i prosjektet – både for å teste ut aktuelle markedsaktørers interesse for kommersiell bruk av anlegget, men også for å få innspill til aktuelle funksjoner, infrastrukturbehov og andre elementer som bør ivaretas i aktuelle konsepter for fremtidig bruk av anlegget.

Det ble derfor lyst ut en dialogkonferanse som skulle gjennomføres i desember 2024. Denne måtte avlyses på grunn av manglende påmelding. Etter gjennomføring av interessentmedvirkning i januar, samt en rekke avisoppslag, ble det meldt interesse fra næringsaktørenes side. I tillegg til å motta idéer og innspill ble det 17. februar 2025 arrangert et møte i regi av Næringsforeningen i Tromsøregionen med deltagelse fra næringsaktører tilknyttet reiseliv, eiendom/hotell og rådgivning.

Næringsaktørene ga klare og nyttige innspill til konseptutviklingen. Det var delte meninger om hvorvidt et serveringskonsept kunne bli drivverdig. Til tross for at mange turister har stor kjøpekraft er det pressede marginer i serveringsbransjen. Det vil være høy risiko knyttet til et serveringskonsept med så store arealer som ikke ligger sentralt i byen.

Offentlig/privat samarbeid var næringsaktørene negative til i denne sammenhengen. Dersom det skal være interessant for kommersielle aktører å involvere seg vil det være viktig at man ikke er prisgitt politiske prosesser og vedtak i årlige kommunale budsjetter. Det må kunne være mulig å planlegge langsiktig.

Næringsaktørene var samstemte i at konsept 4 Oppgradert bad og velvære var det kommersielt mest interessante konseptet. Muligheten for å bygge overnattingskapasitet/hotell i tilknytning til anlegget vil være det kommersielt

enkleste å få realisert, men antagelig vanskeligere å få godkjent politisk og hos fredningsmyndighetene. Alternativt vil et privat svømmeanlegg med spa, kafé, møterom, treningssenter og så videre kunne vekke interesse hos reiselivsaktører.

Dersom et bad-/velværekonsept ikke gjøres interessant nok hadde næringsaktørene mest tro på realismen i konsept 1 Flerbrukshus.

6.3. KONSEPTDESIGN

6.3.1. 0-alternativet

I nullalternativet vil det ikke gjøres endringer på bygningsmassen, kun ordinært vedlikehold for å opprettholde bygningens funksjon, uten basseng i bruk. Det innebærer at tiltak som følge av lov og forskrift må gjennomføres. Det kartlagte vedlikeholdsetterslepet vil være utgangspunktet for tiltakene i dette konseptet, og når disse bør gjennomføres.

Dagens situasjon innebærer også at Alfheim aktivitetshus fortsetter sin aktivitet i bygget, som i dag. Øvrige aktører som benytter bygget i dag forutsettes også videreført – og eventuelle andre som det måtte være plass til med tanke på u-utnyttet kapasitet.

6.3.2. Konsept 1 – Flerbrukshus

Konseptet har følgende aktuelle funksjoner:

- Lokal nabolagsmøteplass og flerbrukshus nært sentrum for folk i alle aldre (0-100 år).
- Et mangfoldig aktivitetstilbud med alt fra lavterskeltilbud til større arrangementer i regi av innbyggere, frivillighet, næringsaktører og kommunen.
- Åpent og inkluderende, lett å ta i bruk.
- Flerbruk og sambruk av hele bygget kan skape aktivitet hele døgnet, alle dager og full programmering av bygget.
- Lokaler og utstyr kan leies eller lånes ut til aktører som ønsker å arrangere aktiviteter med differensierte leiepriser (gratis – rimelig – marked).
- Videreføring av Alfheim Aktivitetshus sitt tilbud med noen særfunksjoner og økt deling (sambruk) av øvrige lokaler for å utnytte brukskapasiteten optimalt.

Hvorfor dette konseptet?

- Behov for sosiale møteplasser, forebygge ensomhet og utenforskap.
- Bidrar til å styrke lokalsamfunnet, frivillighet, lag, foreninger og innbyggerinitiativer ved å gi tilgang til rimelig og gratis tilgang til lokaler og utstyr.
- Fremmer deltakelse, folkehelse, fellesskap, frivillighet og engasjement.
- Innebærer videreføring av dagens tilbud for brukerne av Alfheim Aktivitetshus i sin helhet.

Eksempler på aktiviteter og tilbud:

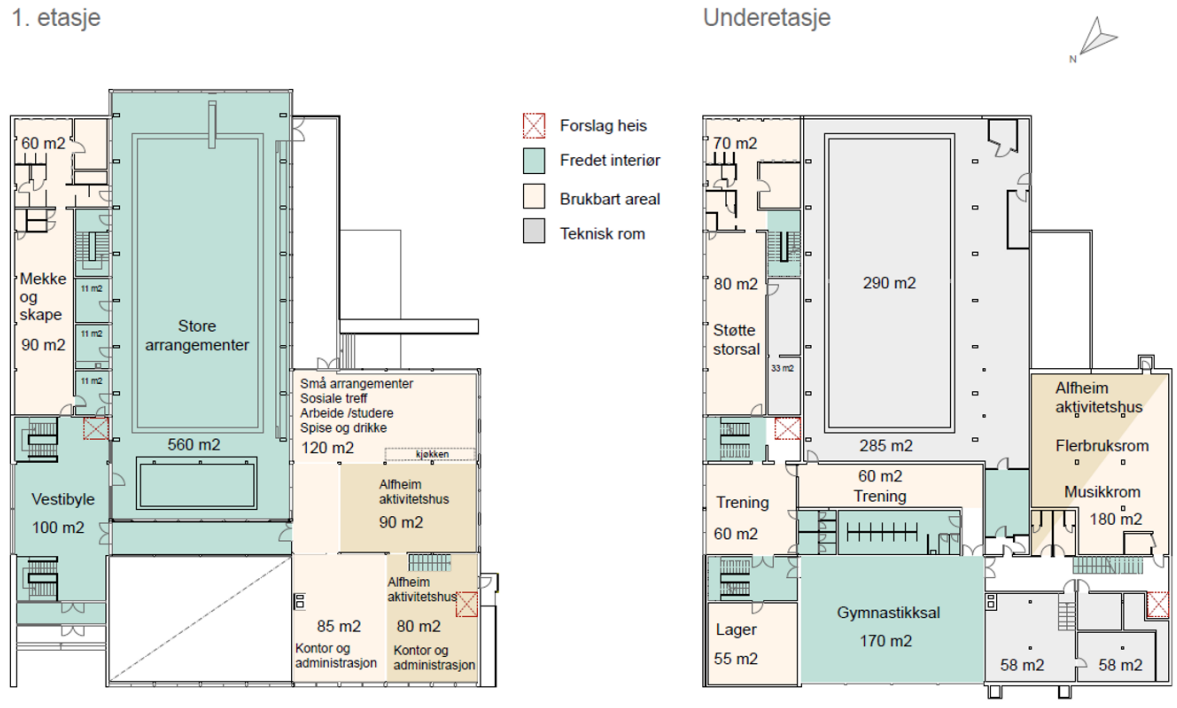
- Videreføring av Alfheim Aktivitetshus og andre av dagens brukere
- Nabolagskafé/sosial møteplass
- Fysisk aktivitet, treningsgrupper og dans
- Kreativ aktivitet, verksted, Maker-Space
- Musikk, lydproduksjon og teatergrupper
- Større arrangementer (eksempelvis bruktmarked, loppemarked, festival, folkemøte, konsert, forestilling, stand-up, selskap/bryllup, disco, foredrag, filmvisning, lanseringer, kommunale møter/seminarer og så videre)
- Små arrangementer (f.eks. foredrag, boklansering, poesikveld, klubbtreff, gruppetreff, babyssang, språkkafe, leksehjelp, strikkeklubb, møter, kurs, quiz-kveld, intimkonsert, bursdagsselskap og så videre)
- Juniorklubb (5.-7.klasse)

Aktuelle brukergrupper:

- Dagens brukere av Alfheim Aktivitetshus, Tromsø Atletklubb, Snø Judoklubb, faste leietakere av gymsalen, musikkorps m.fl.
- Innbyggere i alle aldre (0-100 år)
- Organisasjoner, lag, foreninger, frivillighet og kulturaktører
- Kommunens tjenester og tilbud

Forslag til driftsmodell:

- Kommunalt eierskap
- Kommunalt driftet



Figur 6: Skisse som viser mulig planløsning for konsept 1.

6.3.3. Konsept 2 – Servering og arrangement

Konseptet har følgende aktuelle funksjoner:

- Serveringskonsepter og arrangementer som spiller på byggets identitet, unike beliggenhet og utsikt, men med mindre fokus på uteliv for å unngå sjenerende støy i boligområdet på nattestid.
- Fleksibel arena for mat, drikke, sosialisering, små og store arrangementer, utstillinger, møtevirksomhet og så videre
- Lokal møteplass, men også attraktiv destinasjon for besøkende og turister med sentrumsnær beliggenhet.
- Aktivitet både dagtid, kveld og helg, der deler av bygget kan stenges av eller åpnes opp etter behov.
- Aktuelle referanseprosjekter: Kulturhuset, Litteraturhuset og Kunstnernes hus i Oslo

Hvorfor dette konseptet?

- Utnytter Alfheims unike beliggenhet og historie som underholdningssted og folkelig møteplass.
- Gjør Alfheim til en autentisk og attraktiv destinasjon for både lokalbefolkning og tilreisende.
- Kan være sosial møteplass og et fellesorientert møtested – spesielt på søndager og ettermiddager når andre tilbud er begrensede, som et alternativ til barer/utesteder og som er inkluderende for flere alders- og målgrupper.

Eksempler på aktiviteter og tilbud

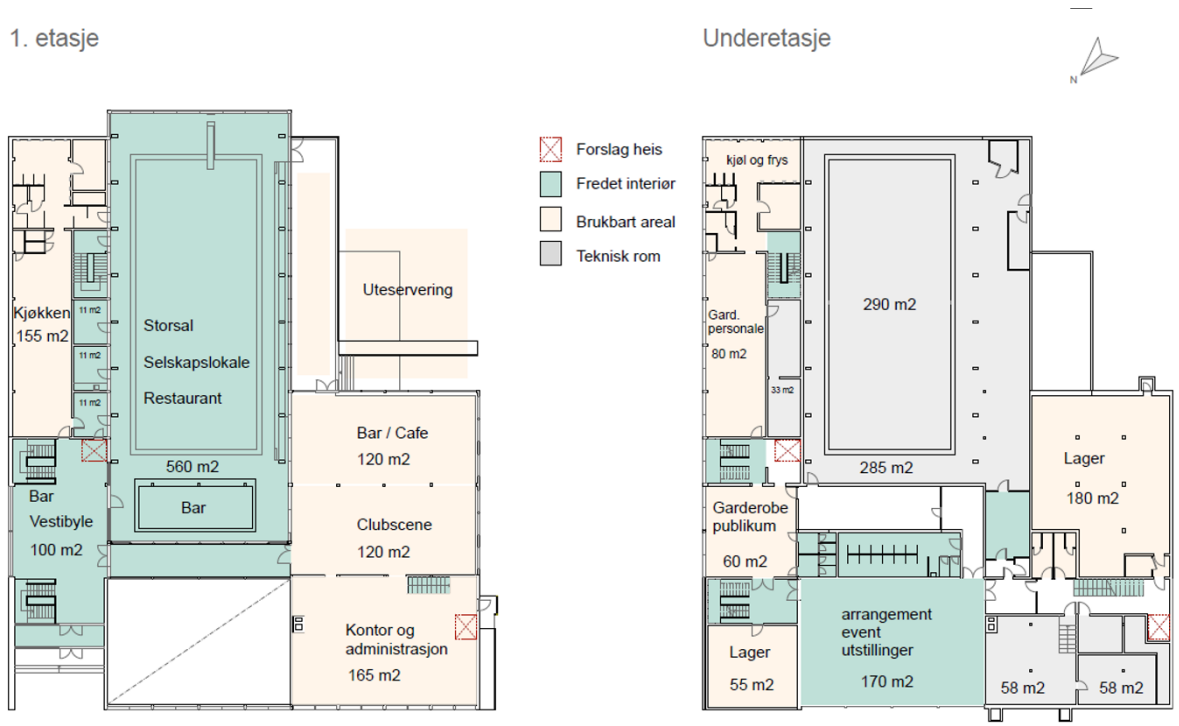
- Ulike serverings-, mat- og drikkekonsepter
- Utstillinger, vernissage, lanseringer
- Større arrangementer (eksempelvis klubbkonsepter, stand-up, selskap/bryllup og foredrag/seminar)
- Små arrangementer (eksempelvis foredrag, debatter, boklansering, poesikveld, klubbtreff, quiz-kveld, intimkonsert, firmafester og så videre)
- Møtevirksomhet, kurs, workspace

Aktuelle brukergrupper

- Innbyggere i alle aldre, tilpasset ulike aldersgrupper (men ulik bruk til ulike tider)
- Tilreisende og turister
- Private aktører, næringsaktører, kultur- og underholdningsaktører
- Firma - destinasjon for belønningsturer, jubileum, firmaturer og så videre (insentivmarkedet)

Forslag til driftsmodell:

- Privat eierskap / langsiktig leieavtale
- Privat drift



Figur 7: Skisse som viser mulig planløsning for konsept 2.

6.3.4. Konsept 3 – Bad, friskliv og velvære

Konseptet har følgende aktuelle funksjoner:

- Revitalisering av Alfheim som badested med vann i bassengene.
- Kombinerer folkebad med tillegg som spisested og sosial møteplass, treningsmuligheter og velværeopplevelser.
- Tilpasses først og fremst Tromsøs befolkning, men også for tilreisende.
- Kompletterer Tromsøbadet, med bedre tilrettelegging for voksne og eldre brukere med et mer «rolig miljø».
- Sosiale møtepunkter, fysisk aktivitet og rekreasjon i øvrige deler av bygget.
- Gir mulighet for å innpasse deler av Alfheim Aktivitetshus sine aktiviteter/tilbud, samt tilrettelegging for spesifikke målgrupper.
- Utlån og utleie av aktivitetsrom til ulike lag og grupper.
- Mulighet for medlemskapsløsninger.

Hvorfor dette konseptet?

- Stor etterspørsel i befolkningen etter å gjenåpne Alfheim som svømmebasseng og et sentrumsnært badetilbud.
- Behov for møteplasser som fremmer psykisk og fysisk folkehelse, særlig for en aldrende befolkning.
- Et offentlig bad gir badeglede, sosial tilhørighet og helsefordeler for alle aldre.

Eksempler på aktiviteter og tilbud

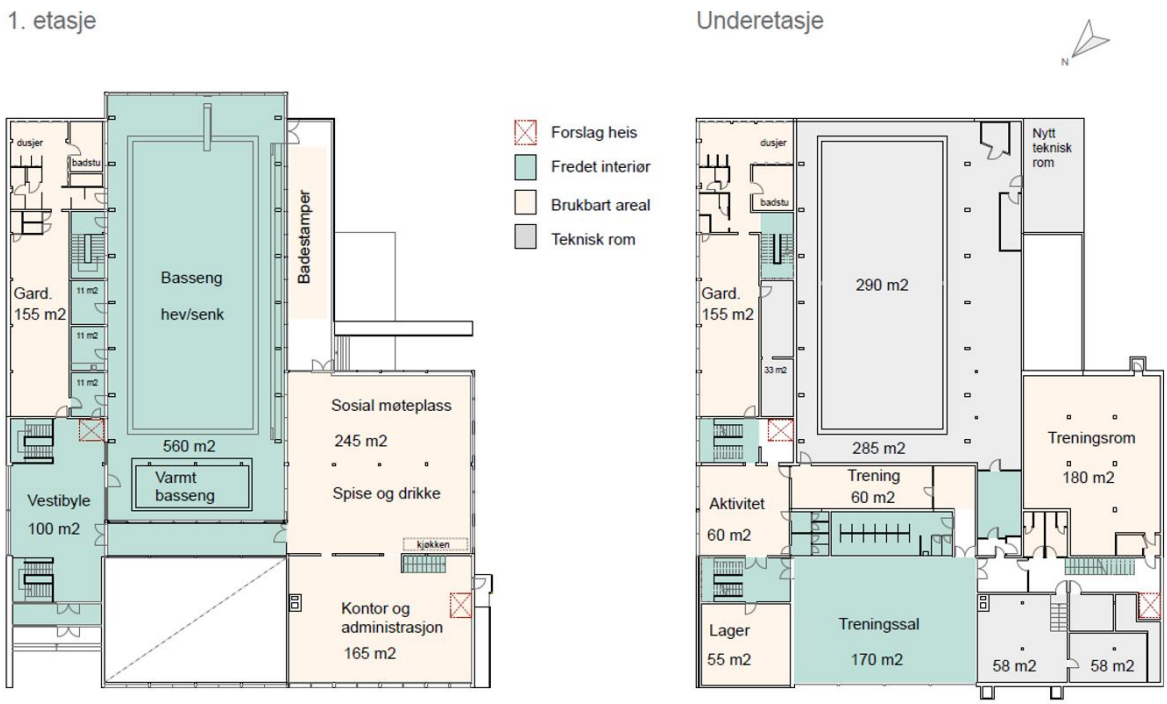
- Publikumssvømming
- Svømmegrupper (babysvømming, morgensvømming, nakensvømming, velværekvelder, kjønnsdelt svømming og lignende
- Svømmeopplæring, -kurs og - trening
- Velværeopplevelser (badstue, badestamper, kuldekulper og lignende)
- Fysisk aktivitet, trening og gruppetimer (yoga, meditasjon, seniortrim og lignende)
- Sosial møteplass og sosiale treff (eksempelvis barseltreff, seniortreff med mer)

Aktuelle brukergrupper

- Alle innbyggere som ønsker å benytte et bynært anlegg
- Ulike målgrupper (f.eks. eldre/senior, personer med funksjonsnedsettelser)
- Skoler/barnehager
- Idrettslag og private grupper
- Turister og tilreisende som ønsker seg autentiske badeopplevelser i unike omgivelser

Forslag til driftsmodell:

- Kommunalt eierskap / Kommunalt eid selskap
- Driftet av kommunalt eid selskap



Figur 8: Skisse som viser mulig planløsning for konsept 3.

6.3.5. Konsept 4 – Oppgradert bad og velvære

Konseptet har følgende aktuelle funksjoner:

- Alfheim gjenåpnes med vann i bassenget og en velværeavdeling som byr på kulturelle badetradisjoner og eksklusive fasiliteter.
- Soner for avslapping, ro og restitusjon i øvrige deler av huset der du, sømløst uten mobiltelefon og penger, kan gå i badekåpe mellom de ulike fasilitetene
- Spesielt tilrettelagt for voksne og turister som ønsker unike badeopplevelser i rolige omgivelser.
- Mulighet for samarbeid med hotellnæring og cruisenæring for «badeutflukter» til Alfheim (helst gåturer, eventuelt med shuttlebuss eller lignende).
- Muligheter for medlemskap eller et «Tromsø-kort» for lokalbefolkning så stedet ikke blir kun for turister (lokal representasjon i anlegget gir et «autentisk» inntrykk). Kortet kan gi ekstra rabatterte priser i lavsesong.
- Muligheter for utvidet underetasje under bakken.

Hvorfor dette konseptet?

- Stor etterspørsel i befolkningen etter å gjenåpne Alfheim med vann i bassenget og få et samlingssted for velvære og unike badeopplevelser.
- Økende interesse for velværereiser, «arktiske» og autentiske opplevelser gjør dette til en attraktiv destinasjon for betalingsvillige turister.

Eksempler på aktiviteter og tilbud

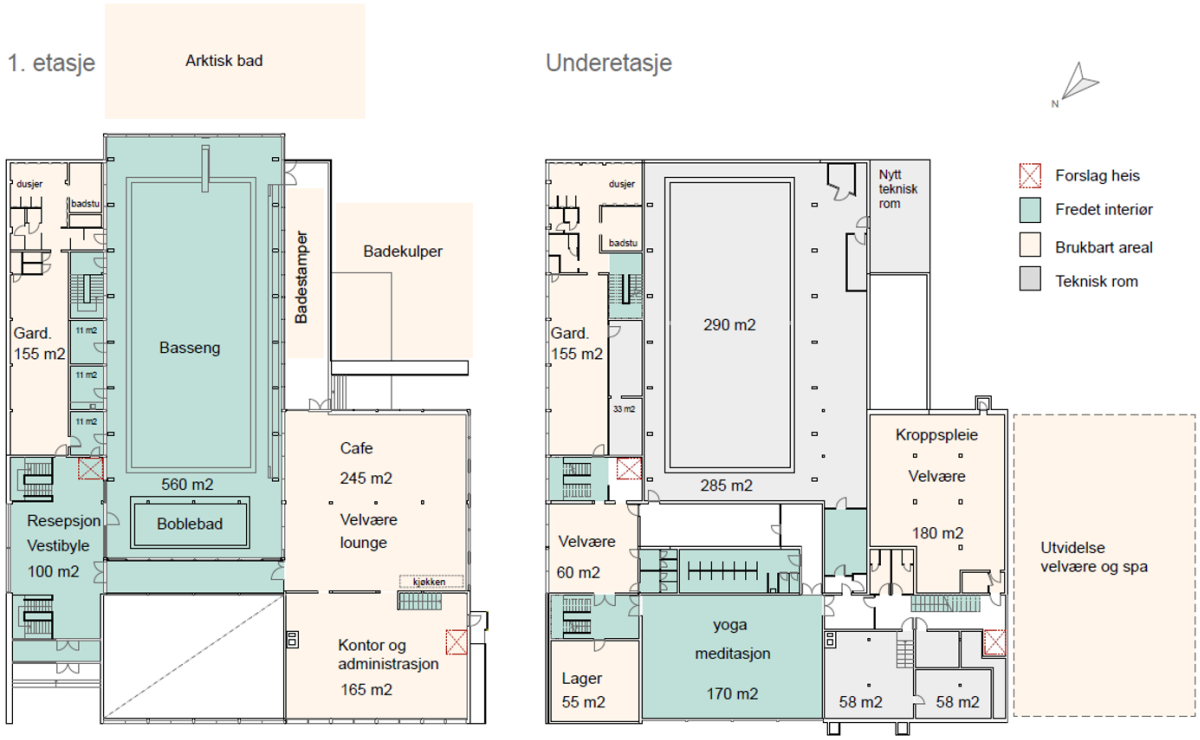
- Publikumssvømming
- Svømmegrupper (morgensvømming, nakensvømming, velværekvelder og lignende)
- Velværeopplevelser inne og ute (badstue, badestamper, kuldekulper, steam-dusjer, «grotte», utebasseng og lignende)
- Sosialt samvær, servering
- Avslapping, ro, meditasjon
- Gruppetimer (yoga, pilates og lignende)
- Velværebehandlinger (kroppspleie, massasje og lignende)
- Utsikt til nordlys, nattbad i midnattssol og lignende aktiviteter

Aktuelle brukergrupper

- Alle innbyggere som ønsker å benytte et bynært og eksklusivt badeanlegg.
- Turister og tilreisende som ønsker seg autentiske badeopplevelser i unike omgivelser.

Forslag til driftsmodell:

- Privat eierskap (salg) / langsiktig leieavtale
- Privat drift



Figur 9: Skisse som viser mulig planløsning for konsept 4.

Markedsavklaringen avdekket et behov for at konseptet gir mulighet for ytterligere utbygging av areal i umiddelbar nærhet til svømmeanlegget, for overnattings-kapasitet 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 derfor designet med to utbyggingsvarianter:

Variant 4a – Utbyggingsmulighet under bakken

Konseptet gir mulighet for en bygningsutvidelse sydover på tomten, men kun under bakken. Det åpnes i tillegg for å bygge badestamper, -kulper og basseng på utsiden av bygningen, men uten at dette hindrer gjennomgangstrafikk og åpenhet i parken.

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.

6.4. FORANKRING OG GROVSORTERING AV KONSEPTER

Antall konsepter skal siles til tre konsepter i tillegg til 0-alternativet, i henhold til mandat og oppdrag. Det ble derfor gjennomført en foreløpig grovvurdering av konseptenes antatte måloppnåelse (effektmålene) og vurderte realisme. Grovvurdering av konseptene ga følgende resultat:

6.4.1. Økonomisk bærekraft

Økonomisk bærekraft må beregnes i alternativanalysen. Kostnadsmessig vil konseptene antas økende fra konsept 1 til 4, men inntektsmessig vil det være motsatt. Det er vanskelig å forutse utfallet av det økonomiske totalbildet før alternativanalysen er gjennomført.

6.4.2. Sosial bærekraft

Alle konsepter anses mer sosialt bærekraftige enn dagens situasjon, da anlegget blir tilrettelagt for bruk i vesentlig større grad enn i dag. Konsept 1 og 3 har fått høyest skår da lokalbefolkningen får størst spillerom i disse konseptene, og disse konseptene tilrettelegger for lokale folkehelsegevinster gjennom å aktivisere befolkningen i Tromsø. Konsept 2 og 4 gjør også dette, men forventes å ha en noe høyere inngangsterskel for lokalbefolkningen og kapasiteten må deles med turister og andre besøkende.

6.4.3. Klima-/miljømessig bærekraft

Det anses positivt at et eksisterende bygg kan øke bruksfrekvensen ved at konseptene tilrettelegges for ny bruk. Alle konseptene får i utgangspunktet pluss for dette. Konseptene gir imidlertid økende grad av klimagassutslipp som følge av bygningsmessige tiltak fra konsept 1 til 4. Karakteren gjenspeiler dette.

6.4.4. Tilgjengelighet for lokalmiljøet

Tilgjengelighet for lokalmiljøet følger samme vurdering som ved sosial bærekraft, og det er derfor gitt samme skår på begge disse kriteriene.

6.4.5. Tilgjengelighet for besøkende og turister

Tilgjengelighet for besøkende og turister vil til en viss grad speiles motsatt i forhold til det forrige kriteriet, men konsept 4 anses å fylle turistenes behov vesentlig bedre enn de andre konseptene. Dette ble det også gitt entydige tilbakemeldinger om i markedsavklaringsmøte med næringsaktørene. Tilsvarende vil konsept 1 ikke gi noe økt tilgang av betydning for besøkende og turister i forhold til i dag, mens konsept 3 vil kunne gi en viss økt tilgjengelighet for besøkende og turister.

6.4.6. Tilgjengelighet for alle aldere

Alle konseptene 1 til 3 anses å gi økt tilgjengelighet for alle aldere i forhold til dagens situasjon og får doble plusstegn for dette. Konsept 4 vil typisk henvende seg til en voksen aldersgruppe, gjerne de over 18 år. Dette gir lokalt sett en snevrere aldersfordeling enn i dagens situasjon, men hvis man ser Tromsø under ett vil konsept 4 kunne bidra til et bedre tilbud for alle aldere dersom man ser tilbudene i

Tromsøbadet og på Alfheim i sammenheng. Det er derfor valgt å sette en delt karakter på dette konseptet for å synliggjøre forskjellen i perspektiv.

6.4.7. Universell utforming

Alle konseptene forutsettes å gi universell tilgjengelighet etter ombygging selv om fredningen vil kunne gi noe mindre optimale løsninger enn ønskelig vil situasjonen bli bedre enn i dagens situasjon. Alle konsepter har derfor fått et plusstegn hver.

6.4.8. Enkel og trafikksikker atkomst til fots eller på sykkel hele året

Adkomst til fot eller på sykkel vil ikke påvirkes vesentlig av konseptene, men det må antas at konseptene 1 til 4 vil gi et større insitament til kommunal oppgradering av gangveier og grønne traséer mellom byen og Alfheim enn 0-alternativet. Alle konsepter har derfor fått et plusstegn hver.

6.4.9. Realiserbarhet

Konsept 2 konkurrerer i en viss grad med andre kommunale satsinger, som Kulturkvartalet og andre kulturinitiativer. Det registreres også at det er en overetablering av serveringssteder i Tromsø som gjør konseptet svært risikofylt med hensyn på markedsgrunnlaget. Konsept 1 kan være finansielt utfordrende og til en viss grad konkurrere med andre kultursatsinger, men muligheten for å gi Alfheim aktivitetshus videreføring i bygget kan kompensere for dette, og uansett må konseptet med Alfheim aktivitetshus videreføres da det er gitt som et skal-krav.

6.4.1. Oppsummering og grovsiling av konsepter

Grovvurderingen av konseptene, oppsummert i tabellen på neste side, ble forankret og behandlet i arbeidsgruppen 18. og i prosjektstyret 21. februar 2025.

Prosjektstyret konkluderte med at konsept 2 Servering og arrangement siles ut på bakgrunn av at konseptet konkurrerer med andre satsinger i kommunen og fordi det for tiden registreres overetablering av serveringssteder i byen, som gir høy risiko for dette konseptet. Prosjektstyret mente, i sin behandling av grovsilingen, at konseptet ville konkurrere med fremtidig bruk av andre kommunalt eide kulturbygg som Kulturkvartalet, Musegata, VT, Rådstua og Skansen. Konseptet vil også konkurrere med lokale privateide restauranter og scener som f.eks. DRIV og Fjellheisen. Det vil være en høy økonomisk risiko knuttet til om et slikt konsept slår an.

Konsept 1 Flerbrukshus føres videre da dette konseptet gir en god løsning for Alfheim aktivitetshus.

Evalueringskriterier	1 Flerbrukshus	2 Servering og arrangement	3 Bad, friskliv og velvære	4 Oppgradert bad og velvære
Økonomisk bærekraft				
Sosial bærekraft	++	+	++	+
Klima-/miljømessig bærekraft	+	0	-	- -
Tilgjengelighet for lokalmiljøet	++	+	++	+
Tilgjengelighet for besøkende og turister	0	++	+	+++
Tilgjengelighet for alle aldere	++	++	++	+/-
Universell utforming	+	+	+	+
Enkel og trafikksikker atkomst til fots eller på sykkel hele året	+	+	+	+
Realiserbarhet	Utfordrende finansiering? Konkurrerer med andre tiltak	Utfordrende kundegrunnlag Konkurrerer med andre tiltak	OK	OK

7. PRIORITERTE KONSEPTER TIL UTREDNING

Følgende bygningskonsepter videreføres til alternativanalyse etter grovsiling:

0. Dagens løsning
1. Flerbrukshus
3. Bad, friskliv og velvære
4. Oppgradert bad og velvære
   (variant med og uten utbyggingsmulighet over bakkenivå)