

Drøftingssak for utvalget teknikk, plan og naturutvalg- bruksendring av 4 etasje på hotellet til 2 leiligheter på gnr 74 bnr 42 - Bryggja:

Eiendommen ligger i innenfor verneplanen for Tvedestrand sentrum.
Administrasjonen ønsker føringer for bruksendring av 4 etasje på hotellet.

Det er i sak 308/18 datert 25.10.18 gitt tillatelse til ombygging av 5 etasje til leilighet som en del av driften og endring av fasaden på hotellet.

Hotellet ønsker nå å etablere 2 stk leilighet i 4 etasje som i dag består av 7 hotellrom.

Hotellet har 5 stk parkeringsplasser på baksiden av hotellet.

4 etasje har tidligere vært leilighet for privat beboelse som senere ble ombygget til bar – og så senere til hotellrom.

Etablering av 2 boenheter i hotellets 4. etasje i tillegg til boenhet i loftsetasjen (5.etasje) vil ikke medføre andre utvendige bygningsmessige endringer enn tegningene som er godkjent i byggesaken for leiligheten i 5 etasje.

Hotellet ønsker å seksjonere leilighetene for salg.

--

Begrunnelse for søknaden fra eierne:

Hotellet har hatt en positiv utvikling siden vi overtok i 2016.

Har meget god belegning i sommerperioden, men som for bransjen generelt - så er de mange vintermånedene en økonomisk utfordring. Avtaler med bl.a Af-gruppen og Veidekke har naturligvis vært positivt, men som utgangspunkt så er det utfordrende å drive et helårsåpent hotell i et typisk sesongbasert område.

Det ønskes å utvikle Tvedestrand Fjordhotell og nettopp derfor har de investert ganske betydelig i oppussing av hotellet, etablering av PIR 4, utskifting av kjøll/frys anlegg m.m.

Dessverre så er det for bransjen generelt - meget vanskelig å skaffe finansiering til investeringer og til den generelle hotelldrift. For deres vedkommende har de derfor vært tvunget til å finansiere alle våre investeringer med egenkapital.

Forutsetningen for at vi skal utvikle hotellet videre vil så være at vi kan fremskaffe finansiering. De ser derfor muligheten til dette gjennom etablering og seksjonering av de nevnte boenheter.

Såfremt dette blir godkjent så vil hotellets kapasitet bli redusert fra 26 til 19 rom. Til gjengjeld vil det skapes økonomi til å etablere 1 nytt hotellrom i tilknytning til hotellets annekse.

I tillegg har de tilgang til 2 leiligheter i nabobygget (Fritz Smithsgt 11) og således vil vi sitte igjen med 22 rom. Altså en reduksjon på 4 rom totalt.

Belegningsprosenten for hotellet er gjennomsnittlig ca 45 % på årsbasis, fordelt på 80-90 % i sommerperioden og ca 15-20 % i vinterperioden.

De har et sterkt ønske om at Tvedestrand Fjordhotell skal være helårsdrevet. Det er deres klare oppfatning at dette også er viktig for både lokalbefolkning og næringsliv.

Forutsetningen for å opprettholde helårsdrift er imidlertid at de finner nye inntektsmuligheter.

En reduksjon i antall rom vil naturligvis påvirke omsetningen i sommerperioden, men her snakkes det kun få uker i fellesferien hvor belegningen er høy. Motsatt så vil etablering og seksjonering av de nevnte boenheter gi økonomisk mulighet for å gjennomføre andre planer, bl.a oppgradering/oppussing av Ankerplassen.

Et annet forhold som er vesentlig er at forsikringsselskapene har innført nye krav om sprinkelanlegg i alle etasjer for hoteller som har mer enn 3 etasjer. Tvedestrand Fjordhotell har i dag kun automatisk brannalarmanlegg.

Deres forsikringsselskap har ennå ikke fremsatt krav om sprinkelanlegg, bl.a som følge av langvarig kundeforhold og at bygget hovedsakelig er i mur/betong. Men på sikt kan vi risikere at kravet realiseres, hvilket vil innebære en betydelig kostnad på min. NOK 1,0 mill.

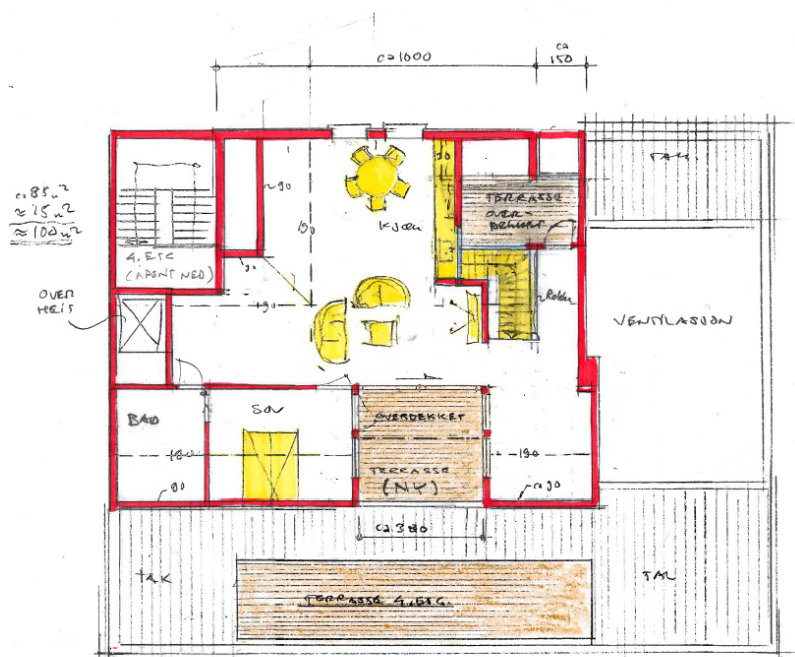
Dette vil i ytterste konsekvens medføre at vi må vurdere å stenge av hele 4. Etasje idet hotellets inntektsgrunnlag ikke kan forsvare en investering i denne størrelsesorden. Hvis det til gjengjeld etableres bo-enheter i hotellets 4. Etasje + loft, så bortfaller kravet om sprinkelanlegg i alle etasjer og vi behøver da (ifølge vår branntekniske konsulent – Sivilingeniør Svein Erik Tomstad) kun å installere såkalt boligsprinkelanlegg i 4.etasje + loft.



Mot vannet

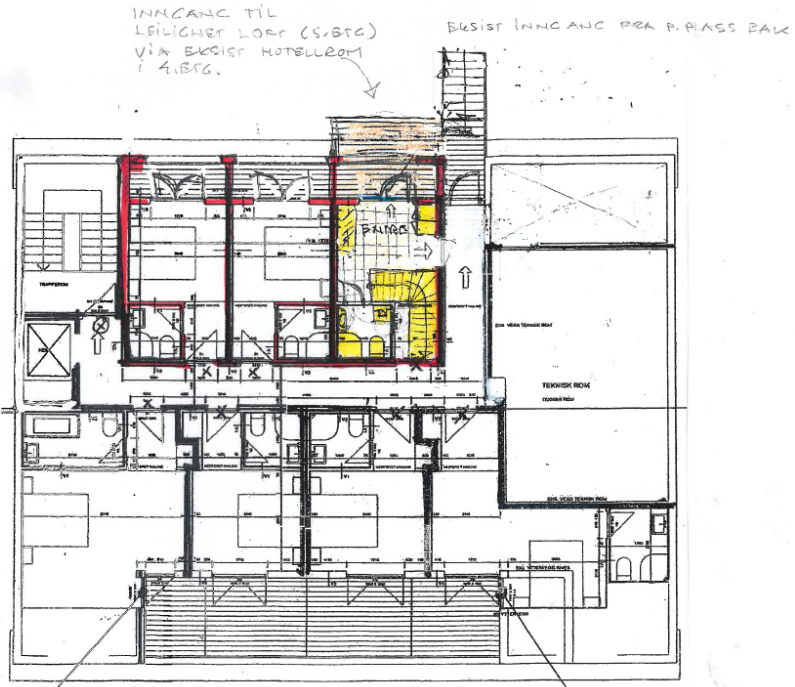
Samtlige bygningsdeler i ny og gammel takterrasse skal utføres i sort/antrasitt.

OPFORAG	TVEDESTRAND ROTELL NYHELICHET LOFT	OPFOR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJÖRN BAREKSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307954 E-mail post@tyholmen.no		
TEGN	FASADE ØST	MAI	12100	DATO		23.05.18	SIGN

baksiden

OPPDAG	TVEITSPOND RIGGMOELL	OPPDNR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BARESTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBASTEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no	
TEGN	PLAN LOFF/S.5TG.	MÅL	1:100	DATO		1.03.18
				SIGN		EB

5 etasje



OPPDAG	TVEDESAND RORHOTELL	OPFOR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL Tlf 91307964 E-mail post@tyholmen.no
TEGN	PLAN 4. BTG	MÅL	1:100	DATE	
				29.05.18	
				SIGN	R.B

4 etasje