



Halden kommune

Møteinnkalling

Utvalg: **Hovedutvalg for samfunnsutvikling og kultur**

Møtested: Møterom 2, Storgt 7 - Wielgården

Dato: 11.04.2018

Tidspunkt: 18:30

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 69 17 45 00 eller til ps@halden.kommune.no.
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Saksliste

Utvalgs-saksnr	Innhold	U.off	Arkiv-saksnr	Side nr.
PS 2018/25	Godkjenning av innkalling			
PS 2018/26	Godkjenning av saksliste			
PS 2018/27	Godkjenning av protokoll fra forrige møte			
PS 2018/28	Referatsaker			
RS 2018/13	Økonomirapport pr. februar 2018		2018/1191	
RS 2018/14	Økonomirapport pr. 3. tertial 2017		2017/611	
RS 2018/15	Økonomirapport 1. kvartal Brygga Kultursal		2008/1389	
RS 2018/16	Avtale med Halden næringsråd 2018			
PS 2018/29	Opera Østfold - Utrede ny organisasjonsform		2008/940	
PS 2018/30	Samarbeidsavtale Halden kulturråd og Halden kommune		2010/1748	
PS 2018/31	Søndagsåpent - nytt høringsforslag - NOU 2017: 17 På ein søndag?		2014/7549	
PS 2018/32	Spillemidler ordinære anlegg 2013 - Rådmannens avklaring vedr henvendelse fra KVIKK og Berg IL		2013/6588	
PS 2018/33	Områdeløft nord, plassering av ny svømmehall			
PS 2018/34	Tilbakemelding til Haldenvassdragets Kanalselskap vedr strateginotat		2008/613	
PS 2018/35	Høringsuttalelse - Regionplan for kultur 2018-2019		2008/4147	
PS 2018/36	Eiendomsstrategi. Oppfølging av vedtak			
PS 2018/37	Festival- og arrangementsstøtte. Ny støtteordning og retningslinjer.			
PS 2018/38	Varsel om oppstart av kommunedelplan kultur.		2018/1900	
PS 2018/39	Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2018 - 2029 - svar på høring av planutkast			

Joakim Karlsen
utvalgsleder

PS 2018/25 Godkjenning av innkalling

PS 2018/26 Godkjenning av saksliste

PS 2018/27 Godkjenning av protokoll fra forrige møte

PS 2018/28 Referatsaker



Halden kommune

Arkivkode: D11
Arkivsaksnr: 2017/5884-4
Journal dato: 14.03.2018
Saksbehandler: Gun Kleve

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling og kultur	2018/33	11.04.2018
Formannskapet		

Utsendte vedlegg

- 1 Forstudie til utvikling av nytt bad i Halden

Medsaksbehandlere

<navn> <adm.enhet> <beskrivelse av bidrag til saken>

Områdeløft nord

Plassering av ny svømmehall

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Haldens svømmeklubb tok i 2015 initiativ til å etablere en arbeidsgruppe for å se på mulighetene for å bygge en ny svømmehall i Halden. Det deltok 2 politikere og 4 medlemmer fra Haldens svømmeklubb. Arbeidsgruppen har fått laget en forstudie, og forslaget i den er at en ny svømmehall bør legges til sentrum.

Rådmannen har i denne saken utredet mulighetene for plassering av en ny svømmehall.

Størrelse på bassenget vil ha betydning for hvor stor tomt som trengs, og jo større bassenget er, dess færre alternative tomter er det å velge mellom. Rådmannens konklusjon er også at en svømmehall bør ses i sammenheng med sentrumsplanens målsetting, og ligge i sentrum.

Rådmannens innstilling:

- 1) Det bygges en ny svømmehall som plasseres på St. Joseph tomten.
- 2) Rådmannen kommer tilbake med en sak om anbefaling av bassengets størrelse, 50 eller 25 meter, med en økonomisk vurdering av de to alternativene.

Saksutredning:

Bakgrunn

Fra vedtatt økonomiplan for Halden kommune, 2018-2021:
«Ny svømmehall i Halden.

Halden kommune har gjennom flere år samarbeidet med Statsbygg om Remmen svømmehall vedrørende drift, vedlikehold og investeringer. Kommunen gjennomfører og avslutter i planperioden en investeringsavtale med Statsbygg som omhandler oppgraderinger i nåværende bygg på Remmen. Dette arbeidet blir avsluttet i løpet av 2019. Svømmehallen er, til tross for oppgraderinger og et godt samarbeid med Statsbygg, likevel i dårlig forfatning og rådmannen understreker viktigheten av å få en ny svømmehall inn i planverket, og vil igangsette en prosess rundt dette. Rådmannen er kjent med at Halden svømmeklubb selv har foretatt et utredningsarbeid, i samarbeid med SG-arkitekter. Halden Idrettsråd og Halden Svømmeklubb vil være viktige i kommende prosess, og rådmannen ser at arbeidet som er foretatt vil være viktig e bidrag i det videre arbeidet. Rådmannen vil allikevel påpeke at det er viktig at prosessen kommer inn i et ordnet løp, både i forhold til medvirkningsprosesser knyttet til både utforming og plassering»

Dagens svømmehall på Remmen er fra 1976. Det er et basseng på 25x12 meter. Anlegget bærer preg av at det befinner seg i siste fase av brukstiden. Det er ikke universelt utformet, og garderober og fasiliteter er trang. Halden kommune og statsbygg er enig om et vedlikeholdsprogram frem til 2020.

Saken med å planlegge ny svømmehall kom i gang i 2015. Det ble dannet en arbeidsgruppe bestående av en politiker fra posisjonen, en fra opposisjonen, og 4 medlemmer fra Haldens svømmeklubb.

Hovedkonklusjonen fra arbeidsgruppa er at svømmehallen bør ligge i sentrum, og at det bør satses på et 50 meters basseng.

Begrunnelsene for disse anbefalingene er at et 50 meters basseng gir stor fleksibilitet til at flere aktiviteter kan pågå samtidig. Bassenget kan deles inn i flere deler på tvers av bassenget. Med moderne bassengløsninger finnes også muligheter til å heve og senke dybden i de enkelte sonene for tilrettelegging for ulike brukergrupper. I tillegg legger svømmklubben frem en analyse som sier at kommunens utgifter ikke vil øke i forhold til dagens drift av svømmehallen på remmen ved å bygge et 50 meters basseng. Denne analysen må kvalitetssikres.

Det finnes ikke mange 50 meters basseng i regionen. Det nærmeste i dag er i Göteborg eller i Oslo. Det kan også bidra til at Halden kan bli et attraktivt sted for treningssamlinger for svømmeklubber som kommer utenfra, både byen og fylket. Lokalisering til sentrum bunner i den vedtatte sentrumsplanen fra 2017, hvor virkemidler for et attraktivt sentrum blant annet er å skape aktiviteter.

Forstudien har ikke utredet alternativ med 25 meters basseng.

Ved å legge svømmehallen til sentrum, vil mange ha mulighet til å benytte hallen uten å bruke bil. I tillegg vil det bidra til å gi sentrum et løft. Svømmehallen vil bli synlig i bybildet, og det antas at flere vil bruke svømmehallen enn de som bruker dagens hall.

Rådmannen har foretatt analyser for å finne ut hvilke områder/tomter som egner seg for å bygge ny svømmehall. Det er arealkrevende å bygge et basseng på 50 meter med tilhørende fasiliteter og utvalget av tomter egnet til dette formålet viste seg begrenset. Dersom man velger å bygge et basseng på 25 meter, er det flere alternativer for lokalisering.

Rådmannen vil se en ny svømmehall i sammenheng med målene i sentrumsplanen, og områdeløft sentrum nord.

- *Utvidet bysentrum, mer kompakt og urbant bysentrum. Et bysentrum tilpasset forventet vekst, økt boligbygging i sentrum*
- *Økt attraktivitet og omdømme for bysentrum og byen som helhet*
- *Styrket bysentrum som arena for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser*
- *Pulserende, levende, mangfoldig byliv med flere folk i bysentrum*

- Økt trivsel og livskvalitet for alle brukere av byen. Et bysentrum for alle med særlig vekt på barnefamilier og barn og unge
- Ivaretagelse og framheving av bysentrums kvaliteter og særpreg
- Bærekraftig utvikling i forhold til areal- og energibruk

Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

☒	Økonomiske forhold	☐	Juridiske forhold
☐	Personalspørsmål	☐	Organisasjonsspørsmål
☒	Betydning for næringsutvikling	☒	Betydning for miljøet
☒	Betydning for eiendomsforhold	☐	IKT og innovasjon
☒	Forhold som gjelder barn og unge	☐	Forhold som gjelder eldre
☒	Forhold som gjelder universell utforming	☒	Forhold som gjelder folkehelsen
☐	Forhold som gjelder samfunnsikkerhet/beredskap	☐	Annet:

Generelt om de valgte kriteriene:

Økonomiske forhold:

Noen tomter i analysen er kommunale, mens andre er i privat eie, noe som kan kreve at kommunen går i dialog med aktuell eier og forhandler om oppkjøp dersom tomten er aktuell.

Forstudien viser et omfattende og grundig arbeid. Likevel er det viktig for kommunen at vi er sikre på at beregningene holder. Det er forventet stramme rammer og overføringer for kommunene i årene som kommer, og for Halden er det viktig å fortsatt kunne levere gode kjernetjenester.

Asplan Viak har gjort en økonomisk beregning. (s.27 i vedlegget). Kostnadsrammen inneholder stipulert kostnad for tomt, utviklingskostnader for prosjektet samt byggherrens generalkostnader, kostnader for regulering av tomt, utsmykning og inventar etc. Kostnaden for bare bygningen utgjør ca 60% av den totale kostnaden. Merverdiavgift er ikke med i kalkylen, men behandles særskilt.

For et basseng på 25 meter med div. mindre bassenger, opererer Asplan Viak med kr. 215.000 pr. m2 vannflate og kr. 67.000 pr.m2 grunnflate. Kostnader til tomt, infrastruktur og utviklingskostnader er tatt med. Denne modellen baserer seg på flere små vannflater med ulike bruksområder. Forstudien sier at det er sannsynlig at prisen pr. m2 vannflate går ned ved å bygge en stor i stedet for flere små.

Konklusjonen i kostnadsalkylen er at et anlegg som skissert fra Haldens svømmeklubb, vil koste mellom 240-275 m.kr. (tomt inkludert. Ved bruk av kommunal tomt, kan kostnadene med kjøp av tomt trekkes fra summen)

Det er ikke satt opp en detaljert kostnadsalkyle for et 25 meters basseng.

Spillemidler/tilskudd

Svømmeklubben har vært i møte med kulturdepartementet for å avklare mulighetene for tippemidler. Anslagsvis vil summen bli 47.7 mkr. i tippemidler, og hvis vi inngår interkommunalt samarbeid om prosjektet, kan summen øke med 30%. .

Betydning for næringsutvikling

Plassering av svømmehall vil kunne påvirke næringslivet der den blir liggende. En svømmehall vil medføre at mange mennesker beveger seg til og fra. Det er sannsynlig at disse vil benytte seg av ulike tjenester og handelsmuligheter i området.

Forhold som gjelder barn og unge

En stor del av brukerne kommer til å være barn og unge. At det er sikker gang og sykkelvei til svømmehallen har betydning, og at det er trafikkknutepunkt som gjør det sikkert å gå av og på busser.

Forhold som gjelder universell utforming

Halden kommune har akkurat utarbeidet en strategi for universell utforming, hvor det er laget strategier for å ivareta tematikken i alle nye bygg. Det er en viktig faktor at en ny svømmehall bygges og plasseres slik at den kan brukes av alle.

Betydning for miljøet.

Plassering av svømmehallen har betydning for miljøet. Nærhet til kollektivtrafikk, mulighet til å gå og sykle til hallen. Trafikkmønster til og fra.

Parkering

Selv om det legges opp til at flest mulig skal sykle, gå eller bruke kollektive transportmidler, så er Halden en stor kommune arealmessig. Det er lange avstander for de som bor i utkanten av kommunen og det må fortsatt påregnes at mange må kjøre til og fra byen. Det er god dekning med parkeringsplasser i sentrum, men noen ganger må en må regne med å gå et lite stykke.

Det største behovet for å parkere for de som skal i svømmehallen vil være etter arbeidstid og i helgene. Da er det også flest ledige parkeringsplasser. Dersom det skulle vise seg at det er behov for å øke parkeringskapasiteten, så kan man se på muligheten for å bygge nytt parkeringshus i sentrum, evt. også bygge på eksisterende parkeringshus.

Forhold som gjelder folkehelse

Valg av tomt kan også påvirke folkehelse. Tilgjengelighet med eller uten bil, nærhet- eller langt fra befolkningen kan påvirke om innbyggerne bruker tilbudet ofte eller sjelden. Svømming er en god fysisk aktivitet.

Flere av skolene og boligområdene ligger i gangavstand til sentrum, og elever og øvrige innbyggere som skal bruke svømmehallen kan i stor grad gå eller sykle dersom hallen legges i sentrumsområdet. I tillegg så er det vedtatt å bygge en ny sentrumsskole og en idrettshall på Os.

Ved at flere fasiliteter legges til sentrum, så vil det også gjøres mer attraktivt for bosetting. Dette bidrar til å sette sentrumsplanens(2017) mål ut i livet. En svømmehall vil bidra til økt aktivitetstilbud i området.

Betydning for eiendomsforhold

Valg av tomt vil påvirke eiendomsforhold enten det er en kommunal eller privat eid tomt. Det er kommunal drift i st. Joseph i dag, og ved en evt. rivning må det finnes andre lokaler til disse.

Ved valg av en tomt som ikke er eid av kommunen, vil det måtte inngås dialog med eiere om de er interessert i å selge tomten.

Halden kommune har mottatt en henvendelse fra Oslo katolske bispedømme, som sier at hvis det skal bygges svømmehall på st. Joseph tomten og det vil være behov for å kjøpe en liten del av hagen/bakgården til kirken, så er det ikke aktuelt for kirken å selge. Etter kirkeretten er det kun paven(Vatikanet) som kan godkjenne alt salg av kirkelig eiendommer. Samtidig sier de at menigheten har behov for all plass i bakgården til aktiviteter. De uttrykker også bekymring ved å plassere et så stor bygg inntil kirken, med tanke på støy og skygge.

Rådmannen har gått systematisk igjennom tomter i sentrum for å finne de som er store nok til en ny svømmehall. Utgangspunktet er en hall med 50 meters basseng, men det er også vurdert tomter med tanke på et basseng på 25 m.

Dette er de tomtene som kommunen selv har kartlagt. Noen er kommunalt eide, andre er i privat og fylkeskommunalt eie:

Navn	Gnr/Bnr	Min lengde, m	Min bredde, m	Areal totalt, m2	Stor nok?		Kommunalt eid?
					50m	25m	
Skisse i forstudie	66/113 66/117	80,6	67,2	Ca 5000 m2			ja
St. Josephs	66/113, 66/117	85,6	67,2	Ca 5000 m2	Ja	ja	ja
Porsnes nærmiljøanlegg	56/481	67- 100	35-43 -13	3600m2	Ja	ja	nei
Halden stadion	62/445				Ja	ja	ja
Skolestadion		80-100	57,2	5051m2	Ja	ja	ja
Larsenhagen	62/214	51,9	24,8	2315 m2	Nei	ja	ja
Teatergata	62/217	44	29	647m2	Nei	ja	nei
Jacob Blochsgt/Svenskegata	66/145, 66/142, 141	54-63	25,6-29	1589m2	nei	nei	Ja
Gamle parkvesentomta (IFE)	66/863	99	36,9	5340m2	Ja	ja	Nei
Saugbrugsområdet	66/364	100	100		Ja	ja	nei
Essotomta	66/119	35	38	1287m2	nei	nei	ja

Når det gjelder de sentrumsnære tomtene som tilfredsstiller kravet til areal, må det tas hensyn til flere ting. Byens grønnstruktur, bruken av områdene i dag, plassering i forhold til øvrig bebyggelse og sammensetning av bygninger/funksjoner i området for øvrig, og økonomien i prosjektet.

Det kom et spenstig forslag om å bygge svømmehallen inn i Rødsfjellet. Det antas at kostnader for å gjøre dette kraftig vil overstige et «normalbygg», og alternativet er ikke tatt med.

Halden Stadion er et stort område som noen mener er *for* stort til den bruken som er der i dag. Rådmannen vurderer at Halden stadion bør bestå. Halden idrettslag, med friidrett og Kvik fotballklubb er de som i hovedsak bruker anleggene i dag.

Skolestadion er et område som er stort nok til å romme en svømmehall. Det ligger sentralt vis a vis Tista senter. I dag brukes skolestadion av barn og unge i området. I den ene delen er det bygget en skaterampe som er i flittig bruk. I byplanlegging sier man at det skal være maksimum 300 m til grønne områder. I denne delen av byen finnes i tillegg til skolestadion Rødsparken, Tyska/Hollenderen, og kyststien. Disse områdene har nok ikke samme brukergruppe som de unge på skolestadion. Dersom skolestadion blir bebygget må det finnes annen egnet plassering for skateparken.

Området der Porsnes nærmiljøanlegg ligger i dag har stort nok areal til å bygge svømmehall. Området eies i hovedsak av Østfold fylkeskommune. Tilgrenset område eies av Halden kommune. Dersom man foreslår å bygge svømmehall her, må nærmiljøanlegget flyttes et annet

sted. Beliggenheten vil være i nærhet til både Halden videregående skole og Os skole. Rådmannen anser at tomten er egnet med tanke på plassering og størrelse.

Den gamle tomte til Halden parkvesen, som i dag eies av IFE er godt egnet. Den ligger på andre siden av veien for det planlagte Os oppvekstsenter. Kort vei til bussforbindelse, og kort vei til Halden videregående skole. Tomta er stor nok, men eies altså ikke av Halden kommune. I sentrumsplanen vedtatt i mars 2017, er dette området avsatt til fremtidig utvidelse av Os kirkegård.

Det siste alternativet på lista, er saugbrugsområdet. Det er ikke en kommunalt eid tomt.

Området er stort nok, og det ligger sentralt plassert i forhold til sentrumsskolene, og i gangavstand til flere andre skoler. En svømmehall her vil ikke bygge ned byens grøntområder, da det er et fabrikkområde i dag.

Rådmannen ser at det er flere muligheter for lokalisering av en svømmehall. Etter gjennomgang og vurdering av alternativene er det fire som utpeker seg som aktuelle.

Løsningsalternativer:

1. St. Josephstomten.
2. Saugbrugsområdet.
3. Skolestadion
4. Porsnes nærmiljøanlegg

Alternativ 3, Skolestadion og alternativ 4, Porsnes nærmiljøanlegg er vurdert til de minst aktuelle av de fire alternativene som ble vurdert.

Begge områdene brukes i dag av barn og unge. Rådmannen mener det er viktig å beholde de to anleggene som også er med på å bygge opp under at sentrum skal være et attraktivt sted å bosette seg.

Saugbrugsområdet er stort nok, og det ligger i sentrum. Man antar at mange vil komme til å bruke bil for å komme seg hit i likhet med for eksempel Tista senteret og høvleriområdet da det vil være plass til parkering. Det ligger bygninger på området i dag som må påregnes revet. Pris på tomt og kostnader på riving av eksisterende bygninger er ikke innhentet i denne saken.

Ved en plassering på St. Joseph tomte, vil det være nærhet til skolene på samme måte som på saugbrugsområdet. Barn fra mange av skolene i kommunen vil kunne gå til svømmeopplæringen.

For øvrig vil busstoppet være rett på utsiden av bygget, i tillegg til at knutepunktet i Busterudparken ligger like ved.

Næringsdrivende i sentrum vil ved lokalisering både på saugbruksområdet og på st. Joseph, kunne nyte godt av at flere mennesker vil bevege seg og oppholde seg i området.

Også på St. Joseph tomten må det vurderes om det er hensiktsmessig å rive eksisterende bygning, eller om den kan brukes inn i prosjektet. I dette området er Halden kommune grunneier også ut over selve st. Joseph tomten. Kommunen eier området vognmakergata mot Nils Stubsgate, og det er en mulighet å flytte på veiløpet for å gjøre plassen til en svømmehall mer romslig, evt. unngå konflikt med eksisterende bygning på tomte.

I arbeidet med sentrumsplanen fikk kommunen utarbeidet en rapport fra NIKU (Norsk institutt for kulturminneforskning) for å beskrive utviklingspotensialet i sentrum. Det skisseres alternativer for utnyttelse av st. Joseph tomten i denne rapporten.

Illustrasjonen under er et eksempel på utnyttelse. På dette stedet kan også et signalbygg med lavere utnyttelse (mindre volum/lavere høyde) innpasses.



Område 3, maksimumsløsning B. BYA 30 %, 12 et., forutsetter riving av eksisterende bebyggelse. Utfyller kvartalet. Refererer til mest dominante blokkbebyggelse i nord i bydelen. Hjørnemarkering mot tynge urbant rom (hovedtrafikkåre). Tilbaketrukket fra kirken og aksens langs Os allé. Arbeiderstredet er vist åpnet (synlig bak tårnvolumet). Alle ill.: Cornelis Horn Evensen, NIKU.

Ulike scenarier

- Lav utnyttelse: 2 etasjer –akseptabelt, men detter ville være en lav utnyttelse av et sentrumskvartal.
- Fem etasjer ville bryte med skalaen i vest, men likevel innenfor rammene av hva de ser som akseptabel skala.
- Høy utnyttelse: 6 etasjer bryter med skalaen, og er ikke tilrådelig. Kirken og de andre byhusene blir redusert til små enkeltelementer.
- Området vil tåle et signalbygg, enten i form av spektakulær arkitektur, eller høy utnyttelse i punkt-/tårnform.

Deres konklusjon er at tomten er en infill-tomt. Grønndraget ved kirken i sør er viktig for opplevelsen av kontakten mellom nordbyen og Os Allè. Det ville være gunstig for sammenhengene og åpenheten i sentrum hvis dette kunne beholdes. P-plass kunne bebygges, men vei/siktelinjen mot bebyggelsen i Os allè (kirke og bad)ville tjene på fortsatt åpenhet.

Det kan også være en mulighet å skille ut en tomt ut mot Busterudgata, rive det gamle sykehusbygget og bygge svømmehall på tomta.



råde 3, areal direkte ut mot Busterudgata. Alternativ i 3 etager, fugleperspektiv. Hvis tomt utskilles ved det som i dag er fasadefret til den julehøytids sykehustilbyggelsen inntilfor ligger BYA på aret 40 %.



Det er også mulig å tenke arealet ut mot Busterudgata ikke utskilt som egen tomt. Dette blir da mer som en alternativ tilgang til kvartalets indre, i et scenario med en bygningsmasse inne på området som kan ha nytte av en supertilgjengelig atkomst. BYA øker, og vil måtte regnes om ut i fra hvilket alternativ det er snakk om inne i kvartalet. Alle ill.: Cornelis Horn Evensen, NIKU.

Et signalbygg (eller-funksjon) kan være passende på St. Joseph tomte sier NIKU. Dette er en lett tilgjengelig og synlig tomt i byen. Å etablere en inngangsdør til kvartalet (og dermed til sentrumskvartalene) i enden av arbeiderstredet ut mot vf.22 kan være en måte å reetablere en historisk gatestruktur og samtidig løse opp kvartalet.

Konklusjon

De to alternativene som er mest aktuelle er Saugbrugsområdet og St Joseph tomte. Det er ikke noen gode argumenter for å velge det ene alternativet foran det andre, bortsett fra at St. Joseph tomte er i kommunal eie og kostnaden for kjøp av tomt kan tas ut av regnestykket. Rådmannen innstiller på den bakgrunn til at ny svømmehall bygges på St. Joseph tomte.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Roar Vevelstad