



Halden kommune

Arkivkode: 610
Arkivsaksnr: 2016/3266-24
Journal dato: 24.08.2017
Saksbehandler: Espen Sørås

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	2017/64	31.08.2017

Utsendte vedlegg

1	Os oppvekstsenter - Mulighetsstudie Jansen Arkitekter
2	Os oppvekstsenter - Mulighetsstudie SG Arkitekter
3	Cowi rapport kulvert
4	Mandat Hallgruppe
5	Hallgruppas rapport
6	Søknad om kommunal medfinansiering av utvidelse av Tistedalshallen
7	Intensjonsavtale Østfold fylkeskommune - Risum skole og leie av hall på Os

Medsaksbehandlere

Knut Nilsen	eiendom	Underlagsdokumentasjon og sekretær for styringsgruppa
-------------	---------	---

Os oppvekstsenter - rammer for videre planlegging.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Politiske vedtak og forutsetninger for arbeidet:

- Kommunestyrets vedtak 10.12.15 – sak PS 2015/146 Arbeidsgruppe for allbrukshall (Hallgruppe) – mandat
- Kommunestyrets vedtak 17.12.15 – sak PS 2015/154 Budsjett 2016 – verbaldel vedr. undervisning og oppvekst; *Planlegging av ny skole i sentrum (1-10) skal påbegynnes. I denne forbindelse skal også idrettshall utredes, inkludert mulighetene for å realisere en hall med to håndballbaner som oppfyller håndballforbundets arenakrav.*
- Kommunestyrets vedtak 12.05.16 – sak PS 2016/57 Intensjonsavtale med Østfold fylkeskommune (om bl.a. ØFKs leie av halltid i ny hall på Os)
- Formannskapetets vedtak 01.12.16 – sak PS 2016/144 Delrapport 1 - Arbeidsgruppa for allbrukshall (av vedtaket fremgår bl.a. «*Det skal utredes en hall med 2 flater i forbindelse med en basishall*»)

Saken er utarbeidet på bakgrunn av de føringer som rådmannen har fått i ulike vedtak av kommunestyret og formannskapet i forbindelse med oppdraget ny skole i sentrum med idrettshall.

Det er i saken utarbeidet to mulighetsstudier (mulighetsstudier er arkitektforslag som viser om det er mulig å få plass til de funksjoner en ønsker inn i et bygg på en tomt), disse ligger vedlagt saken. På bakgrunn av disse har rådmannen sett på de ulike forutsetninger som må oppfylles og

alternativer dette medfører. Saken har som formål å få frem politiske prioriteringer på hva oppvekstsenteret skal inneholde og stake ut kursen for videre prosjektering av Ny skole på Os, slik at denne kan fungere som et helhetlig oppvekstanlegg.

Rådmannens innstilling:

1. Prosjektering av ny 1 – 10 skole på Os startes.
2. Prosjekteringen skal gjøres ut fra et elevtall på 660 elever.
3. Idrettsdelen skal inneholde en dobbelt idrettshall for breddeidrett tilrettelagt for 6 gymnastikksaler.
4. Skoleanlegget skal utformes som et oppvekstsenter.
5. Vedtatt igangsatt reguleringsarbeid skal ta hensyn til at intensjonene med oppvekstsenteret kan realiseres. (Skole og idrettsfunksjoner kan benyttes ut over skolehverdagen)
6. Reguleringen skal ta hensyn til at det på et senere tidspunkt kan legges et større idrettsareal (omlag 1000 m2) inntil idrettshallen.
7. Os skoles bygningskropp fra 1914 skal inngå i oppvekstsenteret og benyttes.
8. Halden bad rives og tomtearealet disponeres som skoletomt.

Saksutredning:

Bakgrunn

I forbindelse med sentrumsplanarbeidet gjennomgikk man de skolebyggene som ligger i sentrum i forhold til fremtidige behov og funksjon. Konklusjonen fra dette arbeidet var at det var behov for å ruste opp både Os og Rødsberg skoler.

Ingen av skolene hadde bygg eller fasiliteter som er i tråd med dagens krav til gode og effektive skolebygg. Dette gjelder både for drift, energiforbruk, arealforbruk eller tilpasset dagens pedagogiske metodikk.

Ingen av skolene er universelt tilrettelagt og dermed i strid med hovedregelen i lov om diskriminering.

Sentrumsplanarbeidet la også opp til at skolen/e skulle ha en sentral funksjon for utvikling av et levende og attraktivt sentrum. Dette valget er underbygd av forskning og utredninger på hvilken rolle og betydning skole kan ha for å legge til rette for gode oppvekstsvilkår for barn og ungdom, som bor i sentrum.

Det ble i den forbindelse diskutert ulike modeller for skole i sentrum og hva slike skoler bør inneholde, for å få forventet effekt på sentrumsmiljøet. Sentrumsplanarbeidet konkluderte med at en bør satse på EN skole i sentrum ut fra modell 1 – 10. Dvs. en samlet barne- og ungdomsskole. Skolen bør ha funksjoner som gjør den attraktiv for bruk store deler av døgnet ved å tilrettelegge for aktiviteter i skolens bygninger.

Kommunestyrets vedtak 17.12,2015 pålegger rådmannen å planlegge for en 1 – 10 skole i sentrum.

Arealbehov - Utearealer

Et av hovedproblemene med å anlegge skoler i sentrum er tilgjengelig areal for uterom og skolebygg. En skoles ideelle uteoppholdsareal er om lag 35 m² pr elev (dette frem går av «Forskrift om miljørettet helsevern» og «Rapport om skolens uteareal»). I tillegg kommer selve bygningsmassen.

Dette er underlag og føringer som fylkesmann og fylkeskommune vil forholde seg til under behandling av reguleringsplan for en ny skole.

Skal man legge til rette for denne målsetningen vil det være behov for en tomt som har en størrelse på ca. 20 da uteareal og plass til opp mot 15-16 000 m² bygningsmasse.

I tillegg skal skolen være et oppvekstsenter, noe som kan medføre behov for ytterligere areal.

Slikt stort ledig areal finnes ikke i sentrum, hvis en ikke benytter utviklingsarealene på Mølen eller Tyska. I sentrumsplanarbeidet så en ikke dette som et alternativ. Det var heller ikke et alternativ å ekspropriere bykvartaler for å få lagt til rette for skoletomt. En vet også at dette ikke er noe alternativ all den tid jernbaneutbygging til Halden båndlegger store arealer i sentrum.

Sentrumsplanarbeidet endte opp med ønske om å få plass til et oppvekstsenter lagt til kvartalet der Os skole ligger i dag. Dette kvartalet er på om lag 16 da. Dette innbefatter tomt til Halden bad og «Baardsen bygget», som er eid av Ringstad Eiendom AS.

På grunn av at dette kvartalet også har for lite areal, må det kompenseres med utearealer med høy kvalitet. Dette gjøres ved at skolegården gis aktiviteter og innhold som kompenserer for arealknappheten. Skolegården må også gis rom for å skjerme de ulike klassetrinnene.

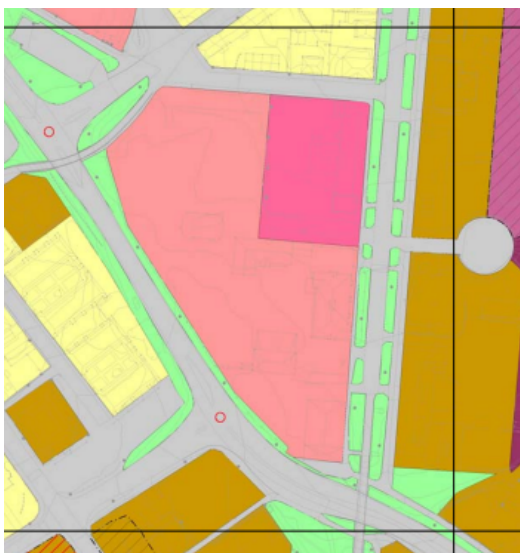
Det er gitt godkjennelse for å bygge skoler med uteareal ned til 15 m² pr elev hvis utearealene har høy kvalitet og har en slik utforming at de ivaretar elevene på de ulike årstrinn.

I arbeidet med oppvekstsenteret er det to forutsetninger som blir førende for alt arealmessig innhold en ønsker å legge til rette for i oppvekstsenteret;

Elevtall skolen dimensjoneres for og kvalitet på utearealene.

For å se om tilgjengelig areal egnet seg og kunne gi mulighet for utearealer med god kvalitet, ble det laget to mulighetsstudier (SG Arkitekter AS og Halden Arkitektkontor) under sentrumsplanarbeidet. En så for seg et tenkt skoleanlegg til 540 elever og med en dobbel standard idrettshall.

Begge studiene viste at dette kunne la seg løse, men det fordret at en gjør gode grep for å tilrettelegge utearealet med høy kvalitet.



Sentrumsplanen gir regler for arealbruken. Når det gjelder eiendommen (Baardsen bygget) til Ringstad Eiendom AS, er den pekt på som fremtidig offentlig/privat tjenesteyting i sentrumsplanen.

Det vil si at det er ønskelig å benytte arealet til kommunale tjenester. I dag er Familiens hus, som er en kommunal tjeneste plassert i Baardsen bygget.

Tomten til Halden bad ble kjøpt tilbake i 2015 for å innlemme denne i en mulig tomt til oppvekstsenteret. Dette for å øke tilgjengelig tomteareal.

Begge mulighetsstudiene i sentrumsplanen, viser at det er viktig å innlemme Halden bad med i «skoletomta» for å kunne skape gode utearealer.

Rådmannen har hatt samtaler med Ringstad Eiendom AS der det er undersøkt om mulighet for å få kjøpt eiendommen. Ringstad eiendom har vist interesse for å forhandle med Halden kommune om denne eiendommen når dagens leieforhold opphører, eller når det skjer endringer i dagens bruk av eiendommen. Slike endringer vil mulig skje etter 2024 da gjeldende leieavtale opphører.

Rådmannen ønsker fortsatt å innlemme denne eiendommen i et oppvekstsenter. Dette for å kunne skape et helhetlig skole-/oppvekstsenter som kan gi mulighet for øket elevtall og bredt innhold. Rådmannen vil holde en løpende dialog med Ringstad Eiendom AS for å oppnå dette.

Endringsbehov i eksisterende skolebygg.

Rådmannen har i sitt arbeid med sentrumsplanen vurdert de eksisterende skolebyggene (Os og Rødsberg) og analysert hva som må til for at de oppfyller kravene til universell utforming og pedagogisk læringsmiljø.

Innen 2025 skal offentlige bygninger tilpasses universell utforming. Dette er nasjonale målsettinger som kommunene er forventet følger opp. Staten har ikke gitt dette som et pålegg men offentlige bygg må tilpasses regelverket. Diskrimineringsloven har trådt i kraft og kommunen kan uavhengig av statens forventning bli utfordret på denne av brukerne. Skoler er bygg som alle barn må kunne benytte.

Krav til bedre driftsøkonomi og behov for rehabilitering, vil medføre at både Os og Rødsberg skoler må rehabiliteres og bygges om.

Restaurering og tilpasning av bygningsmassen til begge skolene vil bli kostnadskreven. En kan regne med at kostnader pr m² vil ligge helt opp under kostnaden til å bygge nytt (Basert på erfaring fra ombygging av gamle rådhus 22.500.- pr m²) vil man måtte regne med ombyggingskostnader opp mot 25 000 kr m². Både restaurering av skoler i nabobyer og inn mot Oslo viser at dette er et realistisk anslag. Nybyggpris for skolebygg er estimert til 32 – 33 000 kr m².

Bygningsmassen vil fortsatt være kostnadskreven og arealeffektiviteten (for undervisningsarealene) vil bli lav. Brutto inneareal pr. elev vil være over 16 m² for Rødsberg skole og ned mot 13-14 m² for Os. Anslaget for brutto innearealet er noe avhengig av hvor mye av eksisterende bygningsmasse man kan benytte til undervisning etter rehabilitering, og hvor mye ny bygningsmasse en må bygge til.

Nye skoler som bygges i Oslo og omegn bygges i dag med brutto inneareal ned mot 9 - 10 m².

Vurdering av Rødsberg skole – kostnader ved rehabilitering.

Rødsberg skoles bygningsmasse er i dag omlag 6000 m². Bygningen er fra 1879 med to utbygginger etter 1970.

Det er kun den siste utbyggingen (2002) som er tilpasset med universell utforming. Denne bygningskroppen har ikke løsninger som dekker opp for universell tilpasning av øvrig bygningsmasse. En må i eldre bygningsmasse bygge mye om, for å imøtekomme kravene til universell utforming. Noe må løses utenfor bygningskroppen.

Skolens idrettsfunksjon bør løses i nybygg, da det ikke er hensiktsmessig å ha gymsaler i 2. etasje. Dette er heller ikke i samsvar med diskrimineringsloven. Ny idrettsfunksjon vil ha nybyggpris 32-33 000 pr. m².

Tilpassing og restaurering av skolen vil estimeres til omlag 160 Mill kr. Kostnaden til inventar/utstyr og opparbeidelse av skolegård komme i tillegg.

Ved restaurering kan eksisterende skole ikke benyttes i en lang periode. Denne kostnaden må også innarbeides i en vurdering som går på kostnaden/nytteten av å restaurere skoleanlegget opp mot å bygge nytt.

Rådmannen ser at en restaurering av Rødsberg skole til en moderne fremtidsrettet skole kan komme opp mot 180 - 190 Mill kroner. Skal man i tillegg legge inn funksjoner som idrettshall og/eller andre funksjoner vil investeringsbehovet øke. I tillegg kan det medføre utfordringer med utearealenes størrelse.

Da bygningsmassen allerede står der, er handlingsrommet for driftseffektivisering begrenset arealet allerede er gitt. Og bruttoareal pr elev vil fortsatt være omlag 16 m².

Vurdering av Os skole – kostnader ved rehabilitering.

Os skole er fra 1914 og er på 3376 m². Det opprinnelige bygget utgjør 2723 m² og SFO og gymsalbygget utgjør 653 m² samlet.

Legges samme ombyggingskostnader til grunn for Os som for Rødsberg, vil en ombygging av dette bygget komme på omlag 110 Mill kr.

Dette fordi en må bygge en del nye klasserom som er større enn dagens klasserom og noen klasserom må erstattes for å få universell utforming. Dette forutsetter at det bygges nye klasserom utenfor skolebygningen. Gymsalen må bygges ny da denne ikke tilfredsstiller krav og forventninger. Dette vil gi et bruttoareal opp mot 14 m² pr elev.

Os skole har en bedre arealeffektivitet pr elev enn Rødsberg. Ved ombygging og nybygg vil brutto m² anslagsvis være mellom 13 og 14 m² pr elev. Noe som i seg selv er 20 - 30 % høyere enn for en nybygget skole.

Driftskostnader for bygg pr kvadratmeter, vil være høyere for gammel bygningsmasse (selv om den er restaurert) sammenlignet med en ny skole. Det vil også være vanskelig å oppnå nasjonale målsettinger på energiforbruk pr kvadratmeter offentlig bygningsmasse for begge byggene, selv etter ombygging.

Totalt sett vil restaurering av de to skolene (som må gjøres om en fortsatt skal bruke byggene som skoler) anslagsvis overstige 300 Mill kr.

Konklusjon – Oppgradering eller nybygg?

Velger man restaurering av dagens Os og Rødsberg skoler, vil ikke kommunen oppnå stordriftsfordeler eller kan realisere de muligheter som ligger i et samlet skoleanlegg med større elevmasse. Man vil heller ikke kunne utnytte fordelen som ligger i et større idrettsbygg, for frivillig aktivitet, slik det er lagt opp til i Sentrumsplanen. Skal en av skolene ha funksjon som oppvekstsenter (mesteparten av skolens areal og idrettsfunksjoner brukes ut over skolehverdagen), vil det medføre ytterligere kostnader enn det Rådmannen har lagt inn i sine estimer. Arealmessig er det kun på skoletomta til Os skole det er plass til å bygge en idrettshall som kan dekke skolens behov, som gir en økt hallflate for idretten.

Rådmannen konkluderer ut fra dette og sammenholdt med den nylig vedtatte sentrumsplanen, at det er ønskelig å bygge et samlet skolebygg med oppvekstsenter som bidrar til å øke sentrums attraktivitet for barnefamilier. Dette samsvarer med Kommunestyrets vedtak av 17.12.2015.

Ved å bygge et felles skoleanlegg vil en få bedre arealeffektivitet i bygningsmassen og dermed bedre driftsøkonomi. I tillegg vil en kunne løse funksjoner som kommer befolkningen til gode, ut over det som er det rent lovpålagt for en skole.

Rådmannen tenker her på idrettsfunksjoner, nærmiljøanlegg og bruk av skolen bygningsmasse utenom skoletiden.

Fokus på areal pr elev.

I Østlandsområdet bygges det nå en rekke skolebygg. Dette gjør at mange kommuner har laget skolebyggprogram for å få arealeffektive skoler og lave driftskostnader. Halden kommune har fulgt en modell der brukergrupper medvirker og definerer innhold og ønsker for arealene. På bakgrunn av dette lages det et romprogram som underlag for prosjektering. Ser en på de siste skoleutbyggingene (Tistedal og Idd skoler) ligger de 10 – 30 % høyere enn de kommunene som har basert sine skoleutbygginger etter skolebyggprogram. Dette medfører høyere kostnader for skoleutbygginger i Halden enn i tilsvarende kommuner.

Norconsult har gjennomført en undersøkelse på arealforbruk for nyere og nybygde skolebygg i 2015. Denne konkluderer med at netto elevarealnorm for sammenlignbare kommuner lå på 7.3 – 7.9 m² og bruttofaktor på 1.25 – 1.3. I Oslo legger man opp til at nye skolebygg skal ha et nettoareal på 6.2 m² pr elev i 1 – 10 skoler og bruttofaktor på maks 1.25. (Brutto areal finnes ved $\text{nettoareal} \times \text{bruttofaktoren} = \text{brutto areal}$). Dette vil si at skolebygg i sammenlignbare kommuner som Halden ligger på 7.8 til 10.2 m².

Nye Idd skole har et nettoareal på 7.94 m² pr elev, mens bruttofaktoren er litt over 1.4. Tistedal skole har et noe høyere tall. Fokus på arealbruken er et vesentlig moment for kostnadsstyringen. I og med at skolene er bygd er det lite å gjøre med dette forholdet nå, men for nye skolebygg må en presse bruttofaktoren ned til 1.25 – 1.3. Dette vil sette krav til prosjekteringen.

Skolen som en del av nye skolegrenser og endret elevopptaksområde. Skolestørrelse.

Det er et pågående arbeid med å se på skolenes inntaksområder. Kommunalsjef for undervisning og oppvekst legger opp til at ungdomsskolene skal ha omtrent likt elevgrunnlag. Dette blir begrunnet ut fra pedagogiske årsaker. Like skoler gjør det lettere å legge opp til en ønsket pedagogisk drift i de tre ungdomsskolene.

Det er skissert at Gimle skoles avgangselever kan gå til en sentrumsskole når Tistedalen skole avgangselever flyttes til Risum. Dette gjør at ungdomstrinnene på Strupe, Risum og Os får likt elevgrunnlag.

Det kan også medføre at fremtidig press på Strupe skole blir redusert og behovet for utvidelse av Strupe blir noe redusert i et lengre perspektiv.

Et slikt prinsipp som like store ungdomstrinn er med på å påvirke skolestørrelsen og dermed arealbehovet. Da det ikke er konkludert i arbeidet har rådmannen ikke noen sikker utredning å forholde seg til. Det rådmannen kan si nå, er at det kan medføre at skolen må dimensjoneres for omlag 740 elever som et fremtidig elevgrunnlag.

Plassmessig er det i begge mulighetsstudiene for skole vist at det er rom for en slik løsning, men det vil forutsette at arealet for ungdomstrinnet blir utvidet. På grunn av krav til utearealet bør man vurdere om gode utearealer bør gå foran ønsket om lik drift.

Dette bør vurderes i plan for skolegrenser som er under arbeid. Der kan en se fordeler og ulemper som veies mot hverandre.

I en overgangsfase inntil ny skole på Os er byget kan en se for seg at elevene på Gimle skole går til en sentrumsskole. Når ny skole står ferdig (rundt 2024) kan de flytte tilbake til Strupe. Dette vil dessuten avlaste den toppen i elevtall som Strupe skole har nå.

Kostnadmessig er det dyrere å bygge i sentrum enn på eks. Strupe. Dette bør veie for at en bygger ut kapasiteten på Strupe i stede for å øke elevmassen som går til sentrum fra eksisterende skoler.

Os oppvekstsenter

Os oppvekstsenter kan deles inn i mange funksjoner. Skolen er det grunnleggende. Som både tidligere mulighetsstudier og Jansens Arkitekter sine studier viser, er tomtearealet den største utfordringen.

Å legge opp et skolesenter med 35 m² utearealer per elev er ikke løsbart.

Ny skole MÅ ha et uteareal ned mot 15 m² pr elev for å få plass på tomten.

For å oppnå dette MÅ man ta i bruk takflater på en del av bygningsmassen til skolegård for å oppnå et tilfredsstillende uteareal.

I tillegg er tomten inn mot Fv. 21 og 22 med en årsdøgnstrafikk opp mot 17 000 biler. Støy og luft må tas hensyn til. Dette er grunnleggende forhold som må ivaretas.

Dette kan løses ved å plassere skolebygg og tekniske installasjoner på tomten slik at det skjermer mot støy og luftforurensning.

I mulighetsstudiene viser man til skoleanlegg som er godkjent med omlag 15 m² pr elev i fylket. Arkitektene mener dette bør kunne være akseptabelt også for en sentrumsskole i Halden. Dette forutsetter at utearealene har høy kvalitet.

Dette er forhold som må problematiseres og løses i reguleringsprosessen. Det er derfor viktig å ha gode skisseprosjekter som kan vise om utfordringene er løsbare og legge disse til grunn for reguleringen. Valg av prinsippløsning må skje tidlig i prosjektet.

Idrettens behov

I forbindelse med å se på bygging av ny skole nedsatte kommunestyret en hallgruppe som fikk i mandat å se på idrettens behov i forbindelse med et nytt skolesenter.

Mandatet til hallgruppa og deres ønsker ligger vedlagt.

Idrettens behov er forenklet sagt - økt hallkapasitet, arena for toppidrett og nye lokaler for turnforeningen. De har skissert dette behovet med arena med to håndballflater og nødvendig publikumsfasiliteter, samt tilliggende basishall for turn, lagt til et oppvekstsenter i sentrum.

Behov for idrettshall må sees i en større sammenheng. Halden har i dag 4 idrettshaller for breddeidrett. Kun to er i kommunal eie. De andre er i sameie med Østfold fylke (Porsnes) og Staten (Remmen). Høyskolen i Østfold har ved flere anledninger signalisert at de kan ha behov for større bruk av Remmenhallen i fremtiden (enn de har i dag). Dette begrunnes med at oppbygging av et helhetlig Campus-område med skole og studentboliger øker behovet for idretts- og kulturtilbud i området. Skolen ønsker at mere tid i hallen skal forbeholdes studentene. Noe som vil føre til mindre tid for idrettslagene.

Redusert tilgjengelighet for idrettslagene i Halden vil medføre færre brukstimer totalt. Dette er en feil utvikling, selv om rådmannen ser studentenes ønske.

Halden kommune vil legge til rette for høyskolen og utvikle campusområdet som et tidsriktig og attraktivt høyskoletilbud i en lang tidshorisont.

Dette øker behovet for å løse hallspørsmålet. Rådmannen ser bygging av ny skole med idrettshall i sentrum som en mulighet for å erstatte redusert halltid for idrettslagene i Remmenhallen. En normal breddehall i sentrum vil gi idretten økt halltid.

Nedleggelse av gymnastikksalene på Rødsberg og Os medfører redusert treningstid i innendørsanlegg. Bygging av en ny hallflate vil tilsvare nedgangen i kapasitet som følge av nedleggelse av Rødsberg og Os, og ikke gi økt treningstid for idretten i innendørsanlegg. Først når andre hallflate bygges vil samlet treningstid øke.

I dette saksfremlegget er det brukt noen benevnelser på halltyper som kan være ukjent for de fleste. Med Idrettshall menes en hall som er lik Hjortsberghallen for breddeidrett. Denne kan ha en eller flere håndballflater. Med Arena menes en hall som er i tråd med håndballforbundets krav til hall for elitespill. Basishall er en spesialhall for turnsporten. Denne kan være i 3 ulike størrelser. Mulighetsstudiene viser en hall på medium størrelse.

Mulighetsstudier

Sentrumsplanarbeidet fikk utarbeidet 2 mulighetsstudier (SG Arkitekter AS og Halden Arkitektkontor) som ligger til grunn for sentrumsplanarbeidet. Etter kommunestyrets vedtak om å starte planleggingen (17.12.2015) ble det behov for å gå i dybden på hva skoleanlegget skulle inneholde. Dette for å skaffe et grunnlag som reguleringsarbeidet kan baseres på. Det ble således innhentet nye konkrete mulighetsstudier som er basert på skolebehovet, idrettens behov og Videregående skoles behov.

Jansen Arkitekter har utarbeidet to mulighetsstudier. En uten basishall og en med basishall. Begge mulighetsstudiene viser at det er mulighet for å legge et oppvekstsenter til tomte. Utforming og bruk av bygningsmassens takflater som utearealer kan gi fra 15 m² og oppover i utearealer for en skole dimensjonert for 660 elever. Utforming av bygningsmassen ut mot fylkesveien kan redusere støy fra vei. Bygningskroppen kan bygges som en støyskjerm mot vei og skjermes dermed utearealene.

Jansen Arkitekters mulighetsstudier viser at Os skole bør rives for å få plass til en ny skole.

Mulighetsstudien ligger vedlagt saken.

Etter formannskapet 1.12.2016 da mulighetsstudien til Jansen Arkitekter ble presentert, ønsket rådmannen å ta opp igjen en av de tidligere mulighetsstudiene som ble gjort i forbindelse med sentrumsplanarbeidet.

SG Arkitekter ble forespurt om de på grunnlag av sin tidligere studie kunne vurdere om det er plass til økt bygningsmasse med bruk av Os skole som en forutsetning. SG Arkitekter laget så en revidert mulighetsstudie basert på samme forutsetninger som Jansens forslag.

Os skolebygg er (i vernekartet) gitt status - bygning med høy verneverdi som enkeltobjekt. Vernekartet er ikke juridisk bindende, men en viktig føring for utvikling av bysentrum. Før en søker løsninger som rivning av bygg, må en vurdere alle alternativer for bruk. Dette ønsket rådmannen å få vurdert før han kommer med en anbefaling.

SG Arkitekter var gitt samme rammebetingelser som Jansen Arkitekter sin andre mulighetsstudie.

SG Arkitekter konkluderer med at det er mulig å bygge et oppvekstsenter på tomta med arenahall, basishall og en skole som rommer 660 elever. Os skoles bygningskropp bevares og blir brukt som en del av skoleanlegget. Bygningsmassen må benyttes som uteareal for å få et uteareal som er mer enn 15 m². pr elev.

Mulighetsstudien ligger vedlagt saken.

Både Jansen Arkitekter og SG Arkitekter sine studier har gode beskrivelser som viser hvordan de har tenkt og hvilke grep de gjør for å løse oppgaven. Studiene begrunner hvordan de kan løse behovene til skole, idrett og videregående skole.

Begge mulighetsstudiene viser at det er mulig å øke skolekapasiteten noe, slik at en tar høyde for økt elevtall i fremtiden. Dette forutsetter at områder utenfor tomta (Ringstad sin eiendom) og/eller Os Allé innlemmes i skolearealet. Dette gjør at man har mulig kapasitetsøkning og samtidig holder seg til 15 m² uteareal eller mer pr elev.

Mulighetsstudiene viser plassering av skolebygg på tomta. Plassering åpner for at oppvekstsenteret kan bygges ut etappevis.

Rådmannen vil presisere at dette forutsetter at hele anlegget blir prosjektert samtidig.

Dette strider med Økonomiplanens, men rådmannen ser at han må sikre at skolens behov blir ivarettatt i hele prosessen og derfor skyves fremdrift på prosjektering av skolen frem i tid.

Forholdet til Halden Bad

Halden kommune kjøpte tilbake Halden bad med tanke på å benytte denne tomta som en del av oppvekstsenteret/skoletomta. Forutsetningen med tilbakekjøpet og sentrumsplanarbeidet var at tomta kunne brukes til skoleformål og at bygningen kunne fjernes.

Det ble ikke satt som forutsetning at bygget skulle bevares ved tilbakekjøpet. Bygget har en verdi som en del av et miljø. Dette ikke spesielt ut fra byggets egenart (funksjonalisme) men hvordan det er plassert i gatestrukturen. Bygget har store begrensninger innvendig for utnyttelse som skolelokaler, da det ennå har bassengskallet intakt. Dette gir store begrensninger på bruk. For å kunne bruke bygget som skolebygg, må det store ombygginger til.

Studiene til arkitektene viser at tomta må brukes sammen med skoletomta.

Det som er viktig i et verneperspektiv er at en opprettholder en bygningsmasse som står i forhold til gatestrukturen. Begge studiene har ivaretatt dette.

Tomta

Tomta er 14 500 m². Nærheten til Fv. 21/22 og eksisterende kulvert med Schultzebekken som går over tomta setter begrensninger og påvirker utnyttelsen.

Cowi har vurdert kulverten og rapporten konkluderer med at denne har kapasitetsbegrensninger for økt fremtidig vannmasse som følge av nedbørsendringer. De anbefaler at den får avlastning evt flyttes og gjøres større.

Med bygningsmasse over kulverten anbefaler de at kulverten flyttes, selv om det er fullt mulig å bygge oppå kulverten, dersom det iverksette tekniske tiltak som hindrer at kulverten påvirkes.

Cowis rapport ligger vedlagt.

Kommunens eiendomsavdelingen vært i kontakt med Statens Vegvesen angående byggelinjer inntil fylkesveien. Statens Vegvesen har bedt om at det avsettes en vegkorridor på 25 m langs tomtestrekningen mot Fv. 21/22. Denne må innarbeides i reguleringsplanen. Byggegrensen settes til 12 m fra senterlinje vei. Det kan tillates at kulvert legges i vegkorridoren.

Dette er forhold som er avklart etter at arbeidet med Jansen Arkitekters mulighetsstudie og SG Arkitekter sine mulighetsstudier ble igangsatt. Denne avklaringen vil kunne gi litt større uteareal i Jansens studie. SG arkitekter har lagt 10 m til grunn for sin studie. Noe som vil redusere utearealene noe.

Flytting av kulvert vil være en økt kostnad som følge av høy utnyttelse av tomta. Anslaget på flytting av kulvert er ut fra erfaringstall satt til omlag 15 Mill kr. På grunn av kapasitetsbegrensningen må en påregne utvidelse av kulverten i fremtiden. Det er umulig å si noe om når denne grensen er nådd, men økt nedbør og endret klima sier at det må gjøres.

På bakgrunn av dette har hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø vedtatt i sak 2017/16 den 14.03.2017, at tiltak for å dimensjonere for økt vannførsel blir lagt inn i VA-planen.

Grunnundersøkelsene på tomta viser stabile masser, slik at det er mulig å grave ned deler av bygningsmassen.

For å få gode oppholdsarealer på takflaten bør en sjakte ned idrettshallen. Dybden avgjøres av hvilken hall en velger. En Normalhall bør sjaktes ned omlag 4-5 meter. På grunn av hellende terreng vil gjennomsnittlig dybde bli noe lavere. For å sjakte ned en dobbel hallflate med 4 meter kan en påregne en ekstra byggekostnad på omlag 3 – 4 Mill kroner. Grunnforholdene i tomta sier at det i hovedsak vil være løsmasser som fjernes. Må en spunte byggeprosa (noe en antar ikke er nødvendig) vil det komme ekstra kostnader for dette.

Alternative løsninger - skole

Som tidligere nevnt i saken har man et 0 alternativ. Dette er å rehabilitere Os og Rødsberg skoler innen 2025 med nødvendig tilleggsarealer, for å få skolebygg med dagens krav til undervisningsbygg. Sett fra rent skolefaglig synspunkt kan dette forsvares og kunne gi gode skoler.

Dette vil redusere muligheten for å oppnå de mål som ligger i sentrumsplanen. Det vil heller ikke gi mulighet for å oppfylle idrettens ønsker om arenahall og basishall. Halden kommune kan ikke oppfylle intensjonsavtalen med Østfold fylkeskommune om idrettsbygg for den videregående skolen.

En vil heller ikke kunne redusere dagens driftskostnader vesentlig, og arealbruken pr elev vil være høy.

For skoledelen er det i hovedsak kun to alternativer, Ruste opp dagens skoler eller bygge nytt. På grunn av arealkrav for en 1 – 10 skole må et nytt skoleanlegg legges til Os da det er størst tilgjengelig areal her.

Rådmannen anbefaler at skolen samles på Os slik kommunestyrets vedtak av 17.12.2015 sier og at man starter med prosjektering av en slik skole. Størrelse på skolen kommer en tilbake til når skolegrensene og skolestrukturutvalget kommer med sin anbefaling.

Alternative løsninger - Idretten

Det forutsettes at skolene samles til 1 – 10 på Os.

Alternativene er mange.

1

1 Idrettshall som bare skal dekke 1 – 10 skolens behov.

Skolene må ha gymsaler og en samordnet skole 1 – 10 har behov av 3 gymsaler. Dette tilsvarer en vanlig idrettshall (Hjortsberghallen) Selv med en slik hall på skoletomta vil det være behov for å legge deler av utearealet på taket. Dette fordi det er dimensjoneringen på 660 elever som utløser hvor stort uteareal man bør ha. Økt elevtall til 740 elever vil forsterke behovet for å bruke takflatene ytterligere. Begge mulighetsstudiene viser at dette kan realiseres på tomte.

En idrettshall vil øke kapasiteten med 1 hallflate for breddeidretten i Halden, men vil ikke løse idrettens ønske om arena. Halden kommune kan ikke oppfylle intensjonsavtalen med Østfold fylkeskommune om idrettshall for videregående skole, da all dagkapasitet blir brukt opp av 1 – 10 skolen. Denne hallen er stønadsberettiget fra spillemidlene. Søknad må utarbeides.

Konsekvens

Østfold fylkeskommune må løse sine behov på egen grunn eller i samarbeid med andre. I dag er det sett på et alternativ om at dette kan løses i forbindelse med nye skolearealer i Norske skog sine lokaler på Kaken. Her er det også mulighet for å bygge to gymsaler slik at den videregående skolens behov blir tilfredsstilt. Idrettens arenakrav vil ikke bli oppfylt.

2

Idrettshall med to hallflater

Ved å oppfylle intensjonsavtalen med Østfold fylkeskommune og legge til en ny hallflate vil man få to nye idrettsflater for breddeidretten i Halden. Hallen kan ha en håndballflate på tvers av idrettsflaten. Det kan gi mulighet for mindre publikumsanlegg (tribune). Denne hallen er stønadsberettiget for spillemidler. Søknad må imidlertid utarbeides.

Konsekvens

Dette vil gi stor fleksibilitet for breddeidretten, skolene vil få løst sine behov, men idretten vil ikke få løst arenaønsket. Arenakravene må løses andre steder. Idretten vil få utøket sitt tilbud på hallflater i Halden med to nye hallflater.

Det inngås ikke samarbeid mellom Østfold fylkeskommune og Norske Skog på bygging av idrettshall på Norske Skog sin tomt. Arealet de besitter kan potensielt brukes til andre formål for byutvikling.

3

Arenahall

Det bygges arenahall (tilfredsstiller krav om tribunekapasitet og 9 m høyde).

Skolen sitt behov blir dekket og Østfold fylkeskommunes behov blir dekket. Idrettens ønske om en arena i sentrum blir oppfylt. Hallen vil utøke tilbudet til idretten med to nye hallflate og disse kan brukes som arena. Anlegget er godkjent for spillemidler og det kan søkes om tilskudd ved oppstart.

Konsekvens

Dette vil gi stor fleksibilitet for breddeidretten, skolene vil få løst sine behov og arenakravene vil være løst i Halden sentrum. Idretten vil få utøket sitt tilbud på hallflater i Halden med to nye hallflater.

Det inngås ikke samarbeid mellom Østfold fylkeskommune og Norske Skog på bygging av idrettshall på Norske Skog sin tomt. Arealet de besitter kan brukes til andre formål for byutvikling.

4 Alternativer som oppstår ved at Halden Videregående skole alternativt utvides på Norske skogs grunn.

4 A

Halden kommune bygger idrettshall med en flate på Os for skolens bruk og Østfold fylkeskommune bygger gymsaler for sin virksomhet.

Konsekvens

Det blir en ny idrettshall for idretten. Denne driftes av kommunen etter samme modell som Hjortsberghallen. Videregående skole løser sine behov på egen grunn. Vil ikke gi økt hallflate.

4 B

Hvis Østfold fylkeskommune fortsetter samarbeidet med Norske skog på etablering av gymsaler tilliggende den nye skoledelen, kan Halden kommune gå inn og utøke disse to gymsalene til tre gymsaler. Dette gjør at det bygges en normal idrettshall i forbindelse med det nye skoleanlegget på Norske skog sin eiendom. Ved en slik modell vil en få flere alternativer. Økonomisk er dette en gunstig løsning da kommunen kun står for kostnadene til 1/3 hall. Dette tilsvarer modellen som er på Risum og Porsnes idrettshaller i dag. Anlegget kan være stønadsberettiget for spillemidler. Her er organisasjonsform og eierforholdene viktige elementer.

Konsekvens

Os oppvekstsenter bygger bare en hallflate. Dette gir større mulighetsrom for hvordan en arkitektonisk løser skolesenteret. Det bygges ikke en arena i sentrum. Dette må løses på annet hold. Idretten vil få en ny hallflate på Norske Skog sin grunn. Idrettshallen på Os vil dekke de aktivitetene som i dag er i gymsalene. Idretten får to nye hallflater tilgjengelig.

4 C

Halden kommune går inn i prosjektet til Østfold fylkeskommune og Norske skog på Norske skog sin eiendom og utvider hallen til å være en arenahall. Idrettshall på Os må fortsatt bygges pga skolens behov. Anlegget kan være stønadsberettiget for spillemidler. Her er organisasjonsform og eierforholdene avgjørende.

Konsekvens

Det bygges ut idrettshall på Os og Arena på Norske Skog sin eiendom. 1 – 10 skolens behov løses på Os og videregående skoles behov løses i arenaen. Dette vil tilføre idretten tre nye hallflater med stor kapasitet og ønsket om arena i sentrum vil være løst.

5. Muligheter som oppstår ved å benytte seg av Tistedalshallen og planene rundt denne.

Tistedalen Turn og Idrettsforening (TTIF) har tegnet en utvidelse av idrettshallen til å dekke to idrettsflater (en ny hallflate). Det er gitt dispensasjon slik at hallen kan fungere som arena. Hvis dette anlegget blir realisert, kan alternativene som ikke dekker arenabehovet suppleres med arenaen i Tistedalen.

Det som da ikke oppfylles, er idrettens ønske om en arena som ligger i sentrum.

Den vil ligge i et område som i stort omfang er avhengig av bilbruk. Anlegget er godkjent for spillemidler og det kan søkes om tilskudd ved byggestart. Utvidelse av Tistedalshallen er også gitt godkjennelse som arena for håndball.

Håndballforbundet har dispensert publikumskapasiteten og høydekravet på grunn av at dette er et eksisterende anlegg som bygges ut.

TTIF søkte 13. juli d.å. Halden kommune om samarbeid og med finansiering på utvidelse av Tistedalshallen. Utvidelsen vil medføre at idretten får tilført en ny hallflate og dekket behovet for en arena i Halden.

Beskrivelse ligger vedlagt.

Konsekvens

Dette vil være med på å realisere en ny idrettshallflate for idretten i Halden. Det vil løse arenakravet.

Miljøgevinsten med et anlegg sentralt plassert innenfor gang og sykkelavstand slik et sentrumsalternativ vil være, blir redusert.

Østfold fylkeskommune

Østfold fylkeskommune har vært i dialog med Ringstad Eiendom AS og Norske Skog om utvidelse av skolen på Norske Skog sin eiendom og i eksisterende bygningsmasse. Halden kommune har vært orientert om dette både fra fylkeskommunen og eiendomsutvikleren. Kommunen har hatt en passiv rolle i dette, da en ville at fylkeskommunen og eiendomsutvikler skulle få «lande» sitt prosjekt. Som utredningen har vist kan det legges opp til løsningsalternativer for kommunens behov, med og uten, samarbeid mellom fylke og Norske Skog når det gjelder idrettsdelen.

Rådmannen hadde et møte med fylkesrådmannen i juni, for å bli orientert hvor fylkeskommunen står i saken og hva de bestemmer seg for. De var inne i siste avgjørende runde med utbygger og avventet noen tilbakemeldinger. De var imidlertid tydelig på at de alternativene de hadde fått forelagt med idrettsfunksjoner i toppetasjen over klasseromsdelen i Norske Skog sin bygningsmasse, ikke var et aktuelt alternativ.

Sambruk og utvidelse til store anlegg med flere muligheter, er også i tråd med det fylket politisk har vedtatt om satsing på gode idrettsanlegg i Østfold. Således er et samarbeid mellom fylkeskommunen og kommunen på å etablere en hall med to idrettsflater i tråd med denne satsningen.

Rådmannen er enig i fylkesrådmannens betraktninger og mener det er viktigere at undervisningslokalene for de linjene som skal etableres er gode. Dette for å sikre videregående skoles tilstedeværelse i sentrum, samt gi rom for at antall linjer kan opprettholdes på dagens nivå. Dette er svært viktig for Haldensamfunnet og de ambisjoner man har for bredde på utdanningsløpet.

Fylkeskommunen vil senere i 2017 ta stilling til utdanningslinjer på Halden videregående skole og rådmannen vil komme tilbake til dette når denne vurderingen foreligger.

Basishall

Politisk nivå har ikke tatt stilling til å legge til rette for en basishall. Dette er i utgangspunktet et ønske fra Fredrikshalds Turnforening som ser mulighet når ny idrettshall skal bygges i sentrum. Nedleggelse av gymsalene på Rødsberg fører til behov for nye lokaler. Studiene viser at det er mulig å få plass slikt anlegg på tomte. Halden idrettsråd ønsker at det kan bygges et slikt anlegg i sammenheng med ny idrettshall. Fredrikshalds Turnforening får da utøkt kapasitet, og ved at den ligger til en idrettshall kan utstyr stå oppe og dermed benyttes av andre brukere også.

For idretten er et slikt anlegg en klar ressurs. Mange idretter kan gjøre nytte av et slikt anlegg.

Rådmannen har vurdert nytten av et slikt anlegg inn i undervisningen. Det et slikt anlegg kan legge til rette for kan også løses ved å bruke en vanlig idrettshall med apparater. Den ekstra kostnaden et slikt anlegg medfører er høyere enn nytteverdien for skolebruk. Det må være andre forhold som legges til grunn, hvis en skal gå inn for et slikt anlegg.

Det er kun ved valg av alternativet der arenaen legges til Os at en bør vurdere en Basishall her. Dette på bakgrunn av høydeproblematikken. En Basishall krever 9 meters høyde. Ved andre alternativer kan det være vanskelig med et 9 meters høyt bygg på tomten. Dette fordi en har behov for å nyttiggjøre seg av takflaten som uteareal. Bygget bør i så fall slisses ned, med universell tilpasninger som kompenseres for dette.

Det er ikke tatt stilling til eierform/samarbeidsform rundt et slikt konsept. Det må avklares før en tar inn en basishall i prosjekteringen. Skal en i fremtiden legge til rette for en basishall må dette tas hensyn til nå slik at det inngår i reguleringen, og at bygget utformes slik at en kan nytte idrettshallens fasiliteter når en evt. legger til en basishall.

Økonomi (gjelder hall).

Rådmannen har sett på økonomien i forhold til investeringer på de ulike alternativene.

Det er lagt til grunn at:

Bygging av idrettshall med en flate koster ca 50 Mill kr. Bygging av idrettshall med to flater koster omlag 100 Mill kr. Bygging av arenahall er beregnet til 130 Mill kr. Kommunal andel i en arena i Tistedalen 18.7 Mill kr (Avrundet 19 Mill kr.).

Alternativene henviser til teksten.

		Kostnad for kom.	Behov VGS dekkes	Nye hallflater (med arenabehovet dekt hos TTIF)	Kommunal investering -tilskudd	Kom drift	Tilskudd drift Utgift/ inntekt
1	1 hallflate Os	50'		1 (2)		x	
2	2 hallflater Os	100'	x	2 (3)		x	Inntekt fylke
3	Arenahall OS	130'	x	2		x	Inntekt fylke
4A	1 hallflate Os Gymsal Norske skog	50'		1 (2)		x	
4B	1 hallflate Os 1 hallflate Norske skog	50' + 20'	x	2 (3)	x	x	Tilskudd til drift og inv.
4C	1 hallflate Os Arena Norske skog	50'	x	3	x	x	Tilskudd til drift og inv.
5	Arena Tistedal	19'		1	x		Tilskudd til drift og inv.

Alternativ 2 og 3 medfører driftstilskudd/investeringstilskudd til driften fra Østfold fylkeskommune.

Kostnadene vil bli redusert i hvert enkelt tilfelle med spillemidler. For alternativene i 4 og 5 er dette avhengig av hvilken eier og organisasjonsforhold man velger. Her må en planlegge eierstruktur og drift for å få maksimalt tilskuddsnivå.

Tabellen viser at en løsning der en prøver å løse idrettens ønsker, vil en idrettshall for Os skole og en arena i Tistedalen være det rimeligste alternativet.

Vil en utøke hallkapasiteten med en ekstra spilleflate, vil det billigste være å bygge en hall på Os og en på Norske skog sitt område, samt legge arenaen til Tistedal. Dette forutsetter at Østfold fylkeskommune står for bygging av hall for den videregående skolen alene.

Momsrefusjonsordningen på de ulike anleggene vil være avhengig av bruk, betaling og drift. På dette stadiet er det vanskelig å anslå. Størrelsen på % - vis andel vil variere for de ulike alternativene. Størst momskompensasjon vil kommunen oppnå hvis en bygger i egen regi og ikke involverer arenadrift i løsningen.

Ser en på driftskostnadene vil man måtte regne med at uansett alternativ, vil idrettens bruk ikke greie å dekke driftskostnadene. Ved å velge alternativ 3 og 4C kan man regne med redusert frivillig innsats på driftssiden. Dette ut fra at det er store anlegg som skal brukes til mange ulike formål. Ved valg av enkle haller med en flate, vil det være enklere å få stor andel frivillig innsats på driften. Ved å bruke Tistedalshallen som arena vil man få redusert ansvar for driften. Dette betinger at man går inn med tilskudd på investeringen og ikke tar ansvar for driften. TTIF har beregnet at driftstilskuddet i så fall blir 600 000 i året. Kommunen disponerer da hallen på dagtid på lik linje med dagens ordning for eksisterende hall.

Økonomi skole.

En skole med omlag 660 elever slik som mulighetsstudiene har skissert vil være omlag 7750 m². Dette gir en byggekostnad på omlag 260 – 270 Mill kr. I tillegg kommer utearealer og inventar o.l. Rådmannen anslår at skoledelen vil koste i underkant av 300 Mill kr.

Svømmehall

Rådmannen har ikke vurdert svømmehall i forbindelse med dette saksfremlegget. Det er lagt opp til i økonomiplanen at et slikt prosjekt skal ha sitt eget løp for realisering og lokalisering.

Konklusjon

Rådmannen går ikke inn i hver enkelt studie men konkluderer med:

Det er mulig å få plass til 1 – 10 skole med gymnastikkfasiliteter til denne skolen (3 gymsaler).

Dette oppfyller skoledelen som ligger i kommunestyrets vedtak 17.12.15 – sak PS 2015/154 Budsjett 2016 – verbaldel vedr. undervisning og oppvekst; *Planlegging av ny skole i sentrum (1-10) skal påbegynnes. I denne forbindelse skal også idrettshall utredes, inkludert mulighetene for å realisere en hall med to håndballbaner som oppfyller håndballforbundets arenakrav.*

Gymnastikkdelen kan utvides slik at de dekker de behov som Halden Videregående skole har (2 gymsaler).

Dette medfører at Halden kommune kan oppfylle intensjonsavtalen med Østfold Fylkeskommune slik kommunestyrets vedtak 12.05.16 – sak PS 2016/57 Intensjonsavtale med Østfold fylkeskommune (om bl.a. ØFKs leie av halltid i ny hall på Os) sier.

Gymnastikkdelen kan utvides slik at den er en full arenahall som dekker håndballforbundets krav til en arena.

Dette dekker Formannskapetets vedtak 01.12.16 – sak PS 2016/144 Delrapport 1 - Arbeidsgruppa for allbrukshall (av vedtaket fremgår bl.a. «*Det skal utredes en hall med 2 flater i forbindelse med en basishall*»)

Formannskapet diskuterte mulighet for at det kan bygges en Basishall inntil en idrettshall.

Rådmannen har bedt arkitektene vurdere dette og det bekreftes at dette er mulig.

Utearealet kan bli 15 m² eller mer. Dette forutsetter at takarealer på bygningsmassen blir benyttet som utearealer. Disse må opparbeides med kvalitet for å dekke manglende ideell størrelse på utearealer for en skole. Begge studiene viser at det ligger potensiale i å utvide utearealet hvis en tar i bruk arealer som ligger utenfor tomten.

SG Arkitekter peker på at det vil være enklere å skape gode utearealer hvis en slisser ned arenahall og basishall i bakken. Cowi sin rapport angående kulverten som ligger over tomten fra Schultzebekken, konkluderer med at den bør utvides da den vil få kapasitetsproblemer i fremtiden. Flyttes den samtidig nærmere Fv. 21/22 kan arenaen/basishallen slisses ned. En må da beregne spunting. Dette kan medføre ekstrakostnader opp mot 3 – 4 Mill kroner.

Som mulighetsstudiene viser er det mulig å løse alle ønsker hvis en har god og helhetlig planlegging. Bygningsmassen må i stor grad bruke takflater som uteareal for skolen. Dette forutsetter at bygningsmassen som skal inn på tomten, blir senket i terrenget for å redusere høydeforskjellen mellom bakke og takflater.

Slike løsninger er teknisk løsbare, men vil øke kostnadene til bygging. Det er på dette tidspunktet ikke mulig å anslå hva slike løsninger vil øke byggekostnadene med. Svar på dette kan først skje etter detaljprosjektering.

Rådmannens anbefaling

Rådmannen anbefaler bygging av nytt skolesenter med dobbel idrettshall på skoletomta.

Det er hovedsakelig 3 grunner til at rådmannen har landet på denne anbefalingen:

- Kommunens hovedoppgave i denne sammenheng er å dekke lovpålagte tjenester. En universell utformet skole for sentrumselever er en slik lovpålagt tjeneste.
- Kommunen har videre inngått en intensjonsavtale med Østfold Fylkeskommune, som må anses å være forpliktende.
- Kommunen er allerede inne i en periode med et krevende investeringsprogram som er nødvendig for å dekke lovpålagte tjenester. Her kan ny skole på Idd, bo- og aktivitetssenter på Bergheim og ny brannstasjon nevnes som eksempler. Investeringer utover det som er nødvendig for å opprettholde lov og forskrift, eller investeringer som totalt sett er økonomisk lønnsomme, vil måtte holdes på ett minimum også i årene som kommer.

Kommunens gjeldsgrad vil bli høy, og det må forventes krav til høyere avdragsbelastninger fra 2020. I tillegg har vi fått et forventningsbilde for årene fremover gjennom Perspektivmeldingen 2017, der kommunenes handlingsrom må forventes redusert. I et slikt bilde er det vanskelig å innfri alle de ønskene som finnes knyttet til idrettsanlegg på nåværende tidspunkt.

Reguleringen av nytt skolesenter med dobbel idrettshall igangsettes med dette som utgangspunkt.

Dersom det er et politisk ønske om at det skal legges til rette for arena som kan benyttes til eliteidrett bør kommunestyret fatte vedtak om at man gir tilskudd til/kjøper seg inn i etablering av ny idrettsflate i Tistedalshallen og bevilger driftstilskudd til denne hallen. Dette kan skje inntil det blir bygd annen arenahall i Halden, og det vil løse idrettens behov for arena i tillegg til at det vil utøke antall hallflater i Halden med tre (75 %). Dette vil også løse behovet for å legge til rette for økt studentaktivitet på Remmen. Rådmannen anser ikke at arenabehovet er en primæroppgave for kommunen, og vil ikke anbefale omprioritering av kommunale budsjettmidler for å dekke den skisserte kostnaden en arenahall vil medføre.

Når det gjelder basishall, kan rådmannen ut fra samme økonomiske hensyn og prioritering, ikke anbefale at denne inngår i prosjektet. Det bør imidlertid i reguleringsarbeidet legges til rette for at en slik hall kan komme på et senere tidspunkt.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

<Sett inn navn på den eller de som har dokumentert godkjenning av saken i ePhorte – eller slett denne linja>