



Halden kommune

Arkivkode: 140
Arkivsaksnr: 2018/1468-6
Journal dato: 09.05.2018
Saksbehandler: Gun Kleve

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
--------	------------	----------

Formannskapet

Hovedutvalg for samfunnsutvikling og kultur

Kommunestyret

Utsendte vedlegg

Medsaksbehandlere

<navn>

<adm.enhet>

<beskrivelse av bidrag til saken>

Forslag til kommunale virksomheter i Os allè 3.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

I arbeidet med områdeløftet kom det en ny mulighet når Halden kommunale pensjonskasse(HKP) kjøpte Os allè 1, Halden storsenter. Det er inngått en leieavtale mellom Halden kommune og HKP med opsjon for kommunen på å kjøpe bygget.

Rådmannen har våren 2018 arbeidet med å finne virksomheter til bygget som kan gi et positivt bidrag til nordsiden.

Kriterier for å flytte virksomheter er at de skal bidra til et løft av området, og at lokalene virksomheten er i pr. dato enten skal kunne avhendes eller leies ut til andre for å redusere driftsutgifter.

Tillitsvalgte og verneombud har vært involvert og fått mulighet til å komme med sine tanker om flytting. Ingen har kommet med innvendinger, tvert imot så har forslagene blitt møtt med positivitet.

Rådmannens innstilling:

Rådmannens arbeider videre med å flytte følgende virksomhetene inn i Os Allè 3.: Halden bibliotek, frivilligsentralen i Halden, Edderkoppen gavemakeri med verksted, familiens hus, kino, ungdomskafè med aktiviteter

Saksutredning:

Bakgrunn

I 2013 gjorde Halden kommune den første kartleggingen over helsetilstanden i kommunen. Der fremkom det at sentrum nord sammen med noen flere områder pekte seg ut i forhold til indikatorer for levekår. Arbeidet med sentrumsplanen pågikk i samme periode, og kartleggingen var en del av grunnlagsmaterialet for planen. Man så blant annet at sentrum hadde et flyttemønster som viste at flere barnefamilier flyttet ut av sentrum når barna kom i skolealder, mens mange eldre flyttet til sentrum i leiligheter. Det er et politisk ønske at kommunen legger til rette for at befolkningen i sentrum skal gjenspeile befolkningen i resten av kommunen. Sentrum må gjøres attraktivt for innbyggere i alle kategorier.

I den vedtatte økonomiplanen er det beskrevet 6 strategiske satsingsområder. Forbedret folkehelseprofil og et godt sentrum er to av de.

Rådmannen har valgt å etablere prosjekt «områdeløft nord» som en del av arbeidet med de strategiske satsingsområdene.

I prosjektet ligger bygging ny skole, idrettshall og evt. basishall i sentrum, forskjønnelse av parker og møteplasser, evt. ny svømmehall, og Os allè 3 (tidligere Halden storsenter). Denne saken gjelder forslag til virksomheter som kan etableres i Os allè 3.

Rådmannen foreslår at det arbeides videre med å flytte følgende virksomheter til Os allè 3

- Halden bibliotek.
- Frivilligsentralen i Halden
- Edderkoppen gavemakeri med verksted.
- Familiens hus
 - Helsestasjon
 - Helsestasjon for ungdom
 - Maurtua åpne barnehage
 - Jordmor
 - PPT
 - Spesialpedagogisk team
 - Barnevernet
- Kino – med 4 saler
- Ungdomskafè med aktiviteter

Under parkeringshuset:

Halden arbeid og vekst (HAV)sin gjenbruksbutikk flytter inn våren 2018 etter avtale med HKP. Posten har løpende leieavtale i lokaler under parkeringshuset.

Apotek er i senteret i dag, og de har ikke sagt opp leieavtalen. Dersom de ønsker å bli i huset er det et positivt tilskudd. Det må imidlertid regnes med en omrokking og endring av lokaler når det skal planlegges for nye virksomheter.

Ved å etablere kino i storsenteret, kan det også åpne seg mulighet for restaurantdrift eller kafè. Rådmannen finner det er interessant hvis noen fatter interesse for å etablere slik virksomhet i huset.

Det har i prosessen med forslag til virksomheter også blitt vurdert om deler av skolefunksjonene for den nye sentrumsskolen skal etableres i bygget. Signalene som har fremkommet i brukermedvirkningsprosessene sier at å plassere skoledrift i Os Allè 3 ikke er i tråd med hvordan man driver en moderne skolevirksomhet. Bruk av Os allè 3 til skoleformål vil medføre behov for utearealer til elevene, dette finnes ikke i tilknytning til bygget. Det kan kreve flere lærerarbeidsplasser med tilhørende funksjoner. Sikkerhetsaspektet rundt elevene ble løftet frem. Det vil være få lærere til stede, og elevene må bevege seg alene utenfor skoletomta mellom skolen og Os allè 3. I PS2018/58 som ble behandlet i

kommunestyret 24.05.2018 er følgende beskrevet, basert på brukermedvirkningsprosesser og notat fra WSP om «fremtidens skole»

«Det er ønskelig med en skole der det er god tilgjengelighet mellom ulike fellesrom som bibliotek, skolekjøkken og et amfi, og mellom diverse spesialrom – og hvor ledelse, lærere, øvrige personale og elever er i samme fellesskap. Det vil være behov for varierte og fleksible læringsarealer som innbyr til variasjon i størrelsen på elevgrupper, inviterer til trinntenkning og utstrakt samarbeid.»

«Det er ønskelig å samle alle funksjonene i en bygningskropp slik at elever og ansatte i skolen kan bevege seg tørrskodd mellom alle skolens funksjoner. Dette vil lette renholdet og driften av bygget. Dessuten vil det bli enklere å drive en mer helhetlig skolekultur.»

«I en moderne skole vil det være lite hensiktsmessig at lærerne har arbeidsplassene sine i den gamle skolen og derigjennom er atskilt fra elevene. En moderne skole krever fleksibilitet og nærhet til der læringen skjer. En moderne skolehverdag er ikke rigid oppdelt i 45 minutters enheter, hvor lærerne har pause mellom øktene. Lærerne må være der elevene er. Dette er også viktig med tanke på elevenes sikkerhet. De voksne må være tett på hvis en uønsket hendelse skulle inntreffe.»

Det er stort fokus i skolen på å hindre utenforskap og mobbing. Dette krever at lærerne hele tiden er tett på elevene og har oversikt over hva som foregår, både i friminutter og i timene. Vi ser fra den siste ungdomsundersøkelsen i Halden at vi har en økende andel unge med psykisk uhelse. En god barndom varer livet ut, og skolen er et sted som kan være med på å bygge god psykisk og fysisk helse.

Hvis det oppstår uønskede hendelser er det få lærere å spille på

Det finnes også argumenter for å etablere skolefunksjoner i det tidligere storsenteret. Det vil muligens bety noe lavere investeringskostnad for den nye sentrumsskolen. Dette er usikkert å anslå på grunn av kostnader til ventilasjon og bygningstekniske krav som vil trå i kraft ved å endre bruken til skole. Når rådmannen ikke anbefaler skoledrift i Os allè 3, er det pedagogiske og sikkerhetsmessige hensyn som ligger til grunn.

I tillegg til de foreslåtte virksomhetene vil det sannsynligvis være plass til noen flere, enten eksterne eller interne virksomheter. Dette blir arbeidet videre med når arkitekten har laget skissene ferdig til de virksomhetene som er pekt på tidligere i saken. Plassering av kino, arealer uten vindu og arealer med vindu vil ha betydning for hvor mye ledig areal som blir tilgjengelig for andre enn de som er foreslått i denne omgangen.

Rådmannen ønsker å legge til rette for en miks med eksterne virksomheter sammen med kommunale virksomheter i bygget. Det kan være kafè/restaurant, og andre virksomheter som genererer besøkende til nordsiden. Os allè 3 kan bidra positivt i et områdeløft for nordsiden. En nøye vurdert miks av tjenesteytere og evt. butikker er viktig for å oppnå en positiv giv i området.

Det har vært avholdt møte med Amstrat som på vegne av Halden kommunale pensjonskasse forvalter Halden storsenter. De mener at det ikke er grunnlag for å drive handelsvirksomhet i bygget slik det har vært gjort hittil, men at tjenesteyting i kommunal og privat regi kombinert med virksomheter som kan ha synergi med disse er den beste løsningen.

Ved å fylle Os Allè med virksomheter som trekker til seg folk, kan det åpne muligheter for flere som vil drive virksomhet på nordsiden.

1. Halden bibliotek har mange besøkende i alle aldergrupper. Besøktallet har imidlertid gått ned de siste årene. I 1995 var tallet på besøkende ca 160.000. I 2017 var det 98.000. Ved å gjøre biblioteket enda mer tilgjengelig og synlig, er det potensiale for å øke antall besøkende. Biblioteket har i de senere år også fått en ny samfunnsrolle. Biblioteket bidrar i arbeidet med å sikre alle like muligheter. De har et gratis tilbud og er tilgjengelig for de fleste, og har derfor en mangfoldig brukergruppe. Landets kommuner er pålagt å tilby innbyggerne et bibliotektilbud gjennom folkebibliotekloven. Her nedfelles også det som kan kalles folkebibliotekenes «særegne samfunnsoppdrag»: «Folkebibliotekene skal ha til oppgave å fremme opplysning, utdanning og annen kulturell virksomhet, gjennom aktiv formidling og ved å stille bøker og andre medier gratis til disposisjon for alle som bor i landet. Folkebibliotekene skal være en uavhengig møteplass og arena for offentlig samtale og debatt». Med andre ord skal bibliotekene fremme kunnskap til alle, uavhengig av bosted og sosioøkonomisk bakgrunn.

Ifølge en Sentio¹ undersøkelse om brukeratferd i norske storbybibliotek er det i dag bare 46% av dem som besøker biblioteket som låner eller leverer bøker – resten bruker tid på andre aktiviteter. Blant annet trenger de studieplass, utstyr og veiledning, deltar på arrangementer eller leser avisen. Bibliotekene er i dag med andre ord ikke bare et sted for informasjonsinnhenting, men en læringsarena i videre forstand. Men folkebiblioteket har også en annen svært viktig verdi: det er en sosial møteplass. Eller som biblioteksjef i Oslo, Kristin Danielsen, skriver i en kronikk i Aftenposten: «Bibliotekene handler ikke om bøker. Vi er til for mennesker».

Ved å flytte biblioteket til Os allè 3 så ser rådmannen muligheter for synergier med nordsiden for øvrig. I tillegg til at lokalene er godt tilrettelagt med universell utforming, så er de også godt egnet til denne type virksomhet. Biblioteksjef med prosjektleder for områdeløftet sammen med flere, har vært på befaring i bibliotek. Noen i bygg som kan sammenlignes med Os allè 3. Konklusjonene etter besøkene er at lokalene i Os allè er godt egnet til bibliotekdrift.

Ved å flytte frivilligsentral og edderkoppen til samme hus som biblioteket, ser en at samarbeid til beste for de besøkende blir mulig på en annen måte enn i dag. Det blir lettere å få til felles aktiviteter og arrangementer med sambruk av lokaler. Frivilligsentralen og biblioteket for eksempel, har flere skjæringspunkter hvor de kan utvikle tettere samarbeid. Bibliotekets ledelse og ansattes representanter er positive til lokaler i storsenteret.

Bibliotekbygningen i Tordenskjolds gate.

Bygningen er i stort behov av renovering dersom kommunen fortsatt skal bruke den. Ved å flytte biblioteket ut, kan bygningen selges. Arbeidstakerorganisasjoner har sine kontorer der. De må i så fall etableres et annet sted. Bibliotekbygningen er ikke omtalt spesielt i sentrumsplanen, men kvartalet har sentrumsformål. Rådmannen har ingen aktuelle formål til bygget pr. dato, og ser avhending som naturlig.

¹ Sentio gjennomfører alle typer samfunnsvitenskapelige undersøkelser, fra rene markedsundersøkelser til større utredninger og evalueringer.

2. Frivilligsentralen har lenge vært på utkikk etter andre lokaler, og da mest fordi de har vokst ut av bygget de har i dag. De har i snitt mellom 450 og 600 mennesker innom i løpet av en uke. Huset er tilrettelagt i mesteparten av første etasje med tanke brukere med nedsatt mobilitet. Det er ikke universelt utformet. Andre etasje kan ikke brukes, og kjeller brukes kun av noen få til snekkerverksted. Frivilligsentralen leide i en periode lokaler i gågata på grunn av plassmangel. Der ble de mer synlig for innbyggerne, og i årsmeldingen for 2017 skriver de at de fikk flere nye frivillige som følge av en mer synlig plassering. Frivilligsentralen har et mangfold av aktiviteter på huset fra kursing til ulike grupper som låner rom, de har arrangementer og ikke minst – de formidler kontakt mellom de som vil hjelpe og de som trenger hjelp. Frivilligsentralen er en viktig møteplass i Halden.

Under befaringer er det sett på løsninger med nært samarbeid mellom bibliotek og frivilligsentral. De som har innledet et nært samarbeid har gode erfaringer med dette.

Ved å lokalisere frivilligsentralen i samme hus som biblioteket vil det bli enda lettere å samarbeide om ulike arrangementer. Det drives for eksempel dataopplæring på begge steder. Det vil være mulig å med sambruk av møterom og man ser flere områder hvor det kan utvikles samarbeid.

Styret og ledelse i frivilligsentralen er positive til en flytting til Os allè 3, og forventer i så fall at rombehovet blir dekket.

Violgata 14

Eiendommen hvor frivilligsentralen er lokalisert i dag er omtalt i sentrumsplanen.

«Kvartal med Sentrum bilservice og Frivillighetssentralen. Hele kvartalet legges ut som et ombyggingsområde»

Rådmannen foreslår å selge eiendommen dersom frivilligsentralen flytter ut.

3. Edderkoppen gavemakeri med verksted er i dag lokalisert til «rektorboligen» ved Rødsberg ungdomsskole. Lokalene de har er ikke universelt utformet, og de kan ikke bruke andre etasje i huset. Edderkoppen produserer og selger gaveartikler, og butikken er åpen hele året. I dag ligger den litt bortgjemt, og butikkens potensiale er derfor ikke fullt utnyttet. Ved å legge butikken til Os allè 3, vil omsetningen sannsynligvis øke, plassen kan bli større, og dermed kan man også ta imot flere brukere som trenger en dagaktivitet. Ved å samarbeide med andre aktører i huset, er det muligheter for å finne nye oppgaver og aktiviteter som kan innlemmes i tilbudet til brukerne. Ledelse, ansatte og brukere i Edderkoppen gavemakeri er positive til lokaler i storsenteret.

Rødsberg skoleområde .

Området er omtalt i sentrumsplanen.

«Området er i dag benyttet til skoleformål. Planen legger opp til at skolen kan flyttes over til Os og skoleområdet blir gjenstand for ombygging. Tomten er om lag 8 daa. Det gamle skolebygget og rektorboligen har verdier som skal bevares i ombygging av kvartalet. Området bør kunne gi opp mot 80 boenheter. Skal bygges ut som et helhetlig kvartal. Ny bebyggelse skal tilpasse seg skolens uttrykk. Parkering legges under bakken. Kvartalets høyeste gesimshøyde er 18 m Vegetasjon mellom hovedbygget og Kristian Augusts gate skal opprettholdes.»

Rødsberg ungdomsskole flyttes i 2021 inn i ny sentrumsskole. Rektorboligen vil følge planene som legges for området forøvrig etter dette.

4. Familien hus er i dag lokalisert i Os allè 4, i leide lokaler. Halden kommune har leieavtale for huset som går ut i juni 2021. Leiekostnader er pr. dato kr. 181.537,- pr. mnd + mva. Når det nå åpner seg en mulighet for å flytte familiens hus inn i storsenteret, ønsker rådmannen å gjøre det, og ikke videreføre leieavtalen i Os allè 4 når den går ut.

Ansattes representanter og verneombud sammen med lederne for de ulike virksomhetene i familiens hus er positive til en flytting til storsenteret.

Tjenestene med helsestasjonen, svangerskapskontroll, Åpen barnehage, PPT og barnevern har mange besøkende i løpet av en dag. Beliggenheten, sammen med de andre virksomhetene i huset og med parken rett på utsiden er god for denne type tjenester. Huset er allerede godt tilrettelagt med trinnløs adkomst, heis og rulletrapp.

Der er behov for kontorplasser med dagslys til familiens hus. Dersom det ikke lar seg gjøre å lage mange nok plasser, vil man vurdere å velge ut tjenester som kan lokaliseres et annet sted.

Os allè 4

Bygges eies ikke av kommunen, og leieavtalen fornyes ikke.

5. Kinoen i Halden har lite besøk i forhold til antall innbyggere. Det oppleves at flere av Haldens innbyggere velger andre byer, som Fredrikstad eller Strømstad når de skal på kino. Kinosjef Daniel Olofsson i Strømstad uttaler til Halden arbeiderblad 27.januar i år.

«Det er helt utrolig mange nordmenn innom her. Jeg tror mange kommer på grunn av maten vi serverer, men veldig mange kombinerer også restaurantbesøket med en tur på kinoen»

Han forteller om en kino og restaurant som går veldig bra. I 2017 hadde de opp mot 40.000 besøkende fordelt på to saler, noe som er mer enn det Aladdin hadde samme år – til tross for at innbyggertallet i Strømstad er rundt en tredjedel av Halden sitt.

Aladdin har en stor sal med plass til 272 personer, men ingen mindre sal som man kan bruke til nisjefilmer eller når filmene har gått en stund.

Det gjør at Aladdin ikke har den samme valgfriheten som nabobyene.

Fredrikstad kino er en kino på nivå med det vi har i de største byene i landet, og frister også mange haldensere. Her er det seks kinosaler, den minste med plass til 50, og den største 333 personer.(Halden arbeiderblad)

I Sarpsborg har kinoene tre saler. Den minste med 28 plasser, den største med 313.

Halden kommune har invitert Nordisk film til flere møter for å diskutere muligheten for å lage ny kino i storsenteret. Det vil bli lagt opp til flerbruk av salene, og samarbeid med andre aktører for å utvikle nye spennende konsept. Nordisk Film har sagt at de er interessert i å etablere seg i storsenteret med tre – til fire saler. Dersom det blir vedtak i denne saken om å jobbe videre med kinodrift i Os allè 3, vil rådmannen jobbe med å se på mulighetene bygningsmessig. Dersom det praktisk sett er mulig med kino uten at kostnadene blir for høye, ønsker rådmannen å få på plass en langsiktig leieavtale med Nordisk film. .

Ved å etablere kino i storsenteret, kan det også åpne seg mulighet for restaurantdrift eller kafè. Rådmannen finner det er interessant hvis noen fatter interesse for å etablere slik virksomhet i huset.

Tordenskjolds gate

Dagens kinobygg kan benyttes til kulturformål. Pr dato betaler Nordisk film ikke husleie. Det vil derfor ikke bety tapte inntekter dersom de flytter ut. De skal derimot betale husleie hvis de flytter inn i Os allè 3. Enhet for Kultur og idrett må vurdere mulighetene for alternativ bruk av dagens kinobygg dersom kinoen flytter ut.

6. Det er ytre ønske fra ungdommene i byen om et «sted å henge». Rådmannen ønsker å undersøke muligheter for å etablere en ungdomskafè. Kaféen kan være mer enn en tradisjonell kafè, den kan utvikles til en kombinasjon av et Makers Space, kafè, e-sport, og et sted «å henge» for eksempel. Kaféen er tenkt driftet av ungdommene selv.

Detaljene er ikke klare, de må komme i et eget prosjekt sammen med ungdommene selv. De er tydelige på at tilbud som skal brukes av ungdom må lages av ungdom. Imidlertid tenker rådmannen at et slikt tilbud skal være for de litt eldre ungdommene, de som går på videregående skole. Det finnes allerede flere tilbud for ungdom i de litt yngre årsklassene.

Kostnader

Det er i denne saken ikke foretatt økonomisk konsekvensutredning. Det må gjøres i det videre arbeidet. Os allè 3 må bygges om for at de foreslåtte virksomhetene skal kunne etablere seg der. Det vil være ulike behov alt etter type virksomhet. I tillegg til ombygning vil det være behov for noe nytt inventar, blant annet til biblioteket som har en del gammelt inventar som bør byttes ut.

Kommunen kan spare driftsutgifter på gamle uhensiktsmessige bygg ved å avhende de.

Konklusjon

Rådmannen har i sitt arbeid og sine vurderinger lagt til grunn at det ikke er grunnlag for noe stor handelsvirksomhet i det tidligere storsenteret, som Amstrat uttaler. Kommunale (og halv kommunale) virksomheter som har høy besøksfrekvens er viktig å få kanalisert inn i området. Folk skaper aktivitet og grobunn, og der folk møtes oppstår muligheter. Slik sett blir den type virksomheter som er foreslått viktig i forhold til å nå målsetting om en attraktiv nordside og mere levende bysentrum i dette området.

Rådmannen er opptatt av driftsøkonomien i prosjektet, og ser at det er mulig å avhende annen bygningsmasse dersom virksomheter samlokaliseres i Os all\ve 3

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Roar Vevelstad