



Halden kommune

Arkivkode: P20
Arkivsaksnr: 2014/5272-49
Journal dato: 25.01.2019
Saksbehandler: Jon-Marcus Bruun

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Havnestyret		
Utsendte vedlegg		
1	Plasseringen av nytt havnekontor	
2	Oversikt over tenkt utvikling av området	
3	Plantegning	
4	Illustrasjon fasade	
Medsaksbehandlere		
Anne-Marthe Bodal Bye	Eiendom	

Nytt havnekontor

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Halden havn har i tråd med eksisterende havnestrategi økt forretningsgrunnlaget for havna, samt lagt til grunn en mer forretningsmessig drift. Dette har ført til stadig flere besøkende på havnekontoret av både privatpersoner og næringsdrivende. Havnekontorets og eiendommen den ligger på sin dårlige forfatning tilfredsstillende ikke det behovet den økende trafikken tilsier.

Havnekontoret er et midlertidig brakkebygg i generelt dårlig teknisk stand, og det møter ikke de krav som i dag stilles ved etablering av nye arbeidslokaler. Bygget har ikke tilfredsstillende fasiliteter som møterom og garderober, og heller ingen egnet resepsjon for publikum. I tillegg til dette har bygget i den senere tid pådratt seg setningsskader. Det er derfor bygningsmessig et behov for en oppgradering av dagens lokaler.

Et alternativ til rehabilitering og utvidelse av eksisterende lokaler er å bygge et nytt kontor. Ved siden av de åpenbare bygningsmessige fordeler dette medfører vil bygging av et nytt lokale åpne opp for en annen plassering som gir nye muligheter for området Mølen som helhet.

Størstedelen av Halden havns drift og den delen som krever mest oppfølging året igjennom er industrihavna. En plassering i nærheten av denne vil effektivisere driften. Denne plasseringen vil også gjøre at Halden havn kan imøtekomme Kystverkets krav til ISPS-sikring, da nytt bygg vil kunne bygges med portvakt. Tilrettelegging for portvakt vil være svært utfordrende ved dagens plassering.

I tillegg til dette vil arealene der havnekontoret i dag ligger kunne frigjøres til andre og mer egnede formål. Ettersom eksisterende miljøstasjon også skal flyttes, blir det potensielt et stort areal som blir tilgjengelig. Eiendommen ligger på utsiden av industriområdet på Mølen, samtidig som det ligger relativt nærme Halden sentrum, og det har en flott utsikt over sjøen. Området er således godt egnet til rekreasjons- og fritidsområde, samt etablering bobilparkering som i dag ligger på industriområdet. Det vil også være mulig på sikt å anlegge helårsbåtplasser. Ved å flytte eksisterende havnekontor vil det være mulig å oppgradere området til grøntareal og dermed utvide bruken av kystlinjen i kommunen, samtidig som det vil være lettere å rendyrke industriområdet på Mølen.

For tiden er det også startet et prosjekt om å lage en gangvei langs Tista som strekker seg fra gangbroa ut mot Mølen. Dette vil gjøre Mølen et enda mer naturlig rekreasjonsområde og oppgraderingene samlet vil bidra til et løft og forskjøning av området.

Rådmannen ønsker derfor havnestyret tillatelse til å bruke fondmidler til å bygge et nytt havnekontor på en ny plassering inne på Mølen. Rådmannen har ifølge vedlagte overslag estimert en kostnad på omtrent 6 500 000,-, herunder inkludert byggekostnader, kostander til arkitekt samt offentlige gebyrer.

Rådmannens innstilling:

Rådmannen gis en ramme pålydende kr 6 500 000,- til å bygge et nytt havnekontor med en lokasjon på industriområdet på Mølen.

Tiltaket finansieres med midler fra havnefond.

Saksutredning:

Havnestrategien vedtatt av Kommunestyret den 03.09.15 sier blant annet at:

- *Forretningsgrunnlaget må økes.*
- *Det skal legges til grunn en forretningsmessig drift av Halden havn.*
- *Gjennomføring av havnestrategi forutsetter at tidligere vedtatte tiltak i havnestyret og kommunestyret iverksettes, herunder utarbeidelse av en tilstandsrapport for Mølen havn med tanke på rehabilitering av kaifronten.*
- *Jernbaneverkets og havnas egne behov for gjennomgangstraseer og uttrekkspor på Mølen må avklares*

1. Oppfyllelse av havnestrategi og behov for et nytt lokale

Halden havn har de senere årene økt forretningsgrunnlaget til Halden havn ved at den de senere årene stadig blitt mer profesjonalisert blant annet ved å oppgradere leieprisene for småbåthavnene og generelt ryddet opp i disse avtaleforholdene. Samtidig har havna oppdatert eksisterende regelverk for å gjøre det lettere å håndheve ønskede regler både i småbåthavna og gjestehavna. Nå jobbes det aktivt med å fjerne gamle båtvrak og forskjønne og utvikle de deler av havna som tidligere har vært vanskelig å leie ut. Havna jobber også aktivt med å ruste opp og utbedre Mølen som industriområde og er derfor bant annet i kontakt med BaneNor for avklare ansvarsfordelingen mellom BaneNor og Halden havn.

Det økte forretningsgrunnlaget for kommunale bryggeplasser og industrihavn har medført en stadig større kundegruppe besøker havn og havnekontores lokaler. Med et nytt og bedre lokale ville havnen kunne møtt kundene på en mer tilfredsstillende måte.

I tillegg til dette hadde havna i 2018 en økning av antall anløp og varer over kai, og gjennom økningen i forespørsler øker også behovet for en mer profesjonell driftsform. Oppgraderte eller nye lokaler vil kunne romme resepsjon, portvakt for ISPS, møterom, spiserom, kontorer og ventilasjonsanlegg.

2. Dagens lokale tilfredsstillende ikke dagens byggetekniske krav

Bygget er i byggeteknisk dårlig stand

Halden havn befinner seg i dag i Jernbanegata 1, mellom Mølen og Sauøyabroen. Lokalene er fra 1960 tallet, og var opprinnelig en brakkerigg som ble brukt som kontorer hos Norske Skog. Da lokalene ble overtatt av Halden havn ble de først flyttet til indre havn, hvor de ble brukt som service hus for gjestehavnen. Da byggingen av hotellet og leilighetene på indre havn startet ble lokalene flyttet dit de står i dag. Her ble det plassert på betongstøtter som sto løst på bakken. Disse betongstøttene synker, noe som har ført til at lokalet har fått setningsskader. Dette har blitt forsøkt rettet opp i flere omganger, men betongstøttene fortsetter å synke.

Arbeidsmiljø

Halden havn består i dag av 4.6 årsverk, og begge kjønn er representert ved arbeidsplassen. Lokalet har kun en felles dusj, og felles garderobe og toaletter. Grunnet plassmangel benyttes også deler av verkstedet som garderobe, men her finnes det ikke dusj eller toaletter.

En betydelig oppgradering og utvidelse av dagens lokaler, alternativt bygging av nye, vil kunne legge til rette for et bedre arbeidsmiljø for de ansatte, samtidig som det vil ivareta behovet til nye og eksisterende kunder.

3. Ny lokalisering gir drifts- og planmessige fordeler

Dagens lokaler krever en byggeteknisk oppgradering, og alternativet til å oppgradere eksisterende lokaler er å bygge nye. Nye lokaler fører, ved siden av de åpenbare byggetekniske fordelene, med seg andre goder som at lokalene kan få en mer fornuftig plassering for en mer effektiv drift og en bedre utnytting av kommunens eiendommer.

Driftsmessige fordeler

Halden havn ser for seg en plassering av det nye lokalet i nærheten av verkstedet på Mølen, men noe nærmere den nye havne enn vist på vedlagte tegninger. Under revisjon med Kystverket fikk Halden havn anmerkninger for at adgangskontrollen til ISPS kai ikke er tilfredsstillende. Kystverket påpeker at ISPS arbeide ved Halden havn er godt, men at fasiliteter som portvakt/overvåking mangler. Dersom havnekontoret plasseres på tenkt plass vil det kunne fungere som en portvakt for ISPS området og vil således heve nivået for adgangskontroll. Denne plasseringen vil også passe bedre med driften ettersom avdelingen vil bli mer helhetlig.

Størstedelen av Halden havns drift og den delen som krever mest oppfølging året igjennom er industrihavna. En plassering i nærheten av denne vil effektivisere driften, samtidig vil den gjøre at Halden havn kan rendyrke nærings- og industridelen av havna.

Planmessige fordeler

Ved bygging av nye lokaler for havna vil arealene, ca. 1,3 mål, der dagens kontor er, bli frigitt. I tillegg blir dagens miljøstasjon fjernet, noe som fristiller et ytterligere areal. Dette er et attraktivt område for videreutvikling.

Arealet ligger flott til med fin sjøutsikt, og er sentrumsnært. Området er således godt egnet til fritids- og rekreasjonsområde. Ettersom området ligger såpass nærme sentrum, vil en forskjønning utvide Halden sentrum og de muligheter som kan tilbys befolkningen. Dette blir særlig aktuelt nå som Halden kommune har igangsatt et prosjekt som går ut på å bygge en gangsti langs Tista som strekker seg fra gangbroa ut mot Mølen. Grøntarealene som det vil bli mulighet for å anlegge ser store nok ut til å kunne benyttes som en sosialiseringsplass for hunder, som har vært en ønske fra kommunens innbyggere.

Området er også godt egnet til bobilparkering, og bedre enn dagens lokasjon som ligger inne på industriområdet. Det er i dag etablert en tømme-stasjon for bobiler ved samme lokasjon for eksisterende bobilparkering. En endret plassering av bobilparkeringen vil gi besøkende en bedre opplevelse.

Båtslippen kan beholdes slik den er i dag.

På Mølen er det ustabile, men nå godt kartlagte, grunnforhold og peling er nødvendig før oppføring av nytt bygg. Om pelene for nytt kontorbygg rammes samtidig som byggeperioden for ny kai vil dette være fordelaktig da man slipper kostnadene ved «oppstart av ny rigg». Dette beløper seg til ca. 200 000 kr.

4. Finansieringsplan

Halden havn ønsker å finansiere dette prosjektet med fondsmidler tilhørende havn. Nytt bygg har en kostnadsramme på kr 6 500 000,- Havn har i dag følgende midler på fond kr 10 567 975,-.

Fordelen med å bruke fondsmidler er at Halden havn benytter allerede opptjente midler fra egen drift, slik at vi unngår nye låneopptak. Dette vil være kostnadsbesparende ettersom Halden havn ikke vil bli belastet lånerenter. Rådmannen anbefaler derfor å bruke av fond for å slippe å ta opp ytterligere lån.

5. Sondring mellom bygging av nytt bygg og opprustning av eksisterende lokaler.

Ut i fra ovennevnte beskrivelse er dagens lokaler i såpass dårlig bygningsmessig stand og størrelsen seker ikke dagens behov og krav. Det er derfor behov for større oppgraderinger og utvidelser av eksisterende bygg. En betydelig investering i Halden havns lokaler er dermed i alle tilfeller noe som må iverksettes.

Et mer attraktivt alternativ til en opprustning vil være å bygge et nytt bygg. Dette bygget vil bli i bedre bygningsmessig stand, og vare lenger og ha et mindre behov for oppgradering de kommende årene sammenliknet med et bygg som er rustet opp. Et nytt lokale vil også mest sannsynlig ble mer arealeffektivt.

Bygging av et nytt lokale åpner også for muligheten til å finne en mer fornuftig plassering for Halden havns drift, samtidig som en ny plassering vil frigjøre areal som vil kunne tilfredsstillere flere behov for kommunens innbyggere og besøkende.

Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

<input checked="" type="checkbox"/>	Økonomiske forhold	<input type="checkbox"/>	Juridiske forhold
<input checked="" type="checkbox"/>	Personalspørsmål	<input type="checkbox"/>	Organisasjonsspørsmål
<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for næringsutvikling	<input type="checkbox"/>	Betydning for miljøet
<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for eiendomsforhold	<input type="checkbox"/>	IKT og innovasjon
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder barn og unge	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder eldre
<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder universell utforming	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder folkehelsen
<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder samfunnssikkerhet/beredskap	<input type="checkbox"/>	Annet:

Generelt om de valgte kriteriene:

Bygging av et nytt havnekontor vil utvilsomt føre til et stort innhugg i Halen havns oppsparte fond, men dagens lokaler krever en oppgradering slik at en form for bruk av midlene er påkrevd.

Bygging av nytt lokale vil føre til bedre forhold for de ansatte ved at de får garderobes, og de får en kjønnsdelt garderobe. Det vil også være en stor fordel for de ansatte å kunne unngå å ha møter på spiserommet. Dagens lokaler er heller ikke universelt utformet.

Et nytt havnelokale på en annen lokasjon vil føre til en bedre utnyttelse av Halden kommunes eiendom, og dermed påvirke eiendomsforholdet.

Flytting av lokalene vil også øke sikkerheten ved at bygget vil kunne fungere som en portvakt for ISPS området og vil således heve nivået for adgangskontroll.

Løsningsalternativer:

1. Ruste opp eksisterende lokaler

Dette vil ikke være noe godt alternativ på sikt. Dagens havnekontor vil trenge en betydelig oppgradering og utvidelse i den nærmeste fremtiden, slik at det vil bli behov for å avsette midler til lokaler uansett.

En opprustning av dagens lokaler vil også føre til at arealet i dag ikke frigjøres og kan brukes mer fornuftig til rekreasjon og bobilparkering. Videre vil ikke bygget kunne brukes som en portvakt for ISPS området og således heve nivået for adgangskontroll.

Konklusjon

Rådmannen har ut i fra vurderingene over vurdert det slik at dagens lokalers bygningsmessige stand krever en betydelig oppgradering, og at den beste løsningen for å tilfredsstillere dagens krav som stilles til etablering av nye arbeidsplasser er å bygge et nytt havnekontor. Bygging av nytt havnekontor vil også åpne for en ny lokalisering som vil gi en bedre og mer effektiv drift av Halden havn, og samtidig vil dette frigjøre arealet som kontoret i dag ligger på til et rekreasjons- friluftsområde samt bobilparkering.

Rådmannen innstiller derfor ovenfor Havnestyret på at det skal bygges et nytt havnekontor ved bruk av fondsmidler.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen