



## Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling og kultur		05.03.2019
Formannskapet		07.03.2019
Kommunestyret		14.03.2019

### Utsendte vedlegg

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1 | Områdestabilitet  |
| 2 | Kontrollerklæring |

### Medaksbehandlere

Lars Vidar Hennum Hansen	Økonomiavdelingen	Økonomiske forhold
Knut Nilsen	Eiendomsavdelingen	Forhold rundt spillemidler
Andrè Ørås	Eiendomsavdelingen	Forhold rundt byggeprosjektet
Arne Eikre	Eiendomsavdelingen	Forhold rundt byggeprosjektet
Sjur Mørk	K. avd. undervisning	Forhold som påvirker elever og ansatte
Lill Stende	og oppvekst	Forhold som påvirker elever og ansatte

## Os skole og idrettsarena

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

### Sammendrag av saken:

**Rådmannen la frem forslag til valg av konsept for ny skole, arenahall og basishall på Os for kommunestyret i PS 2018/136, den 13.12.2018.**

**Følgende vedtak ble fattet:**

- 1. Skisseprosjekt «Favn» fra White arkitekter velges og legges til grunn for videre detaljregulering av ny skole og idrettsanlegg**
- 2. Rådmannen igangsetter en kostnads- og verdioptimaliseringsprosess for å redusere kostnader**
- 3. På bakgrunn av kostnads- og verdioptimaliseringsprosessen legger rådmannen innen utgangen av februar frem oppdatert tallmateriale og forpliktende fremdriftsplan for prosjektet – samtidig legges det frem en beregning som viser hvordan den inngåtte avtalen med fylkeskommunen bidrar til å redusere kommunens kostnader.**
- 4. Prosjektet skal organiseres på en måte som gjør at elevene på OS i minst mulig grad blir berørt. Det betyr blant annet en intensiv byggeperiode, hvor barna på Os flyttes til en annen skole.**

## **Rådmannens innstilling:**

- 1) *Anbudsdokumentasjon for entreprise kunngjøres*
- 2) *Sak om endelig igangsettingsvedtak fremmes etter evaluering av innkomne tilbud i anbudsprosess i uke 18*

## **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.

Sentrumsplanen legger opp til at skolen skal 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 er vedtatt med EN skole i sentrum ut fra modell 1 – 10. Dvs. en samlet barne- og ungdomsskole. Skolen skal også ha funksjoner som gjør den attraktiv for bruk store deler av døgnet ved å tilrettelegge for aktiviteter i skolens bygninger.

Det ble forut for kommunestyremøtet den 06.12.18 lagt frem 2 ulike løsningsforslag til ny skole, arenahall og basishall.

Prosjektet som ble lagt frem for kommunestyret 13.12.18 var priset utover det som er vedtatt i økonomiplanen. I vedtaket 13.12.18 fattet kommunestyret vedtak om en kostnads og verdioptimaliseringsprosess for å redusere kostnader for skisseprosjekt «Favn» fra White arkitekter.

Rådmannen har gjennomført kostnads- og verdioptimaliseringsprosess sammen med White og WSP. I arbeidet har det vært fokusert på å redusere kostnader knyttet til prosess og kvalitet, mens areal og funksjoner på løsninger til elever og ansatte er optimalisert, men altså ikke med et kostnadsreduserende fokus.

Proessen har medført at kostnadsnivå tilsvarende avsatte rammer i budsjett og økonomiplanen er nådd, og rådmannen vil derfor foreslå at prosjektet videreføres inn i en anbudsfase. Endelig vedtak om igangsetting bør gjøres etter at anbudsprosess er gjennomført.

Som nevnt tidligere vil planlagte investeringer i økonomiplanperioden medføre en langsiktig gjeld opp mot 4 milliarder. Rådmannen nevnte i økonomiplanen og budsjett 2019 behovet for å

ha et sikkerhetsnett for å kunne håndtere den økte risikoen for økte finanskostnader. Dette sikkerhetsnettet er siden den gang redusert gjennom både lokale og sentrale vedtak knyttet til eiendomsskatt. Når nå rådmannen foreslår en gjennomføring av denne investeringen, vil det måtte resultere i en strengere vurdering av investeringsnivåene de nærmeste årene, ved rullering av økonomiplanen nå i vår.

### **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 type="checkbox"/>	Betydning for næringsutvikling	<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for miljøet
<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for eiendomsforhold	<input type="checkbox"/>	IKT og innovasjon
<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder barn og unge	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder eldre
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder universell utforming	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder folkehelsen
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder samfunnsikkerhet/beredskap	<input type="checkbox"/>	Annet:

***Generelt om de valgte kriteriene: Vurderingskriteriene har vært belyst i tidligere saker. Denne saken vil omhandle økonomi og hvordan reduksjonene som er foreslått påvirker ansatte og elever, og kvalitet på eiendommen.***

## **Innledning**

Kommunestyret fattet i vedtak 13.12.2018, sak 2018/136, **PS «Nye Os skole og idrettsarena - valg av konsept»** at rådmannen skulle gjennomføre en kostnads og verdioptimaliseringsprosess for Os skole og idrettsarena, og legge frem en justert fremdriftsplan for prosjektet. Det skal også legges frem et regnestykke som viser hvordan den inngåtte leieavtalen med fylkeskommunen bidrar til å redusere kommunens kostnader.

Halden kommune engasjerte White arkitekter og WSP til å bidra i arbeidet.

### **Regulering, jfr. pkt. 1 i vedtak fra 13.12.18**

Dronninga arkitekter jobber med detaljregulering og den kommer opp til førstegangs behandling den 19. mars i hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø.

### **Grunnundersøkelser, jfr. Kommunestyret, PS 2018/136**

Rådmannen skrev i saken at grunnundersøkelser skulle være en del av den videre prosessen. ÅF engineering ble engasjert til arbeidet.

Det er tidligere foretatt grunnundersøkelser i området, og dette er nå kvalitetssikret ytterligere.

ÅF engineering har konkludert med at undersøkelsene som er gjort er grundig nok.

Grunnundersøkelsene er tilstrekkelig underlag til å kunne prise jobben, og undersøkelsene er tilstrekkelig for å kunne vurdere fundamenteringsmetode for bygget.

### **Forhold som gjelder barn og unge**

Det vil være nødvendig å flytte elvene til en annen skole i den perioden byggingen pågår. Jfr. pkt 4 i vedtaket fra 13.12.18. Byggeperioden vil vare fra høsten 2019 til skolestart 2022. En flytting av elevene vil medføre transportbehov fra sentrum til Folkvang skole. Denne kostnaden er ikke lagt inn i prosjektet. Rådmannen mener det må tilstrebes å få budsjettdekning til dette gjennom

budsjettsaldering i juni 2019 og videre arbeidet dette behovet inn i økonomiplanens driftsdel 2020-2023 dersom det fattes vedtak om iverksetting av prosjektet.

### **Kostnader til å flytte brakkerigg fra Os skole til Folkvang eventuelt leie brakkerigg.**

Folkvang skole er for liten til å romme alle elevene fra Os skole. Rådmannen ønsker derfor å flytte dagens SFO bygg fra Os til Folkvang.

SFO-bygget består av brakker som kan flyttes, men de må nedmonteres og bygges opp igjen med nytt tak, tilkoblinger til vann, avløp, strøm etc. Det kan ta noe tid, og utfordringen er at bygget brukes helt frem til skoleslutt, og lokalene må stå klare allerede til skolestart til høsten. Rådmannen vil finne en midlertidig løsning på rombehovet frem til riggen står klar ca. 15. september. Flytting av brakkeriggen er kostnadsberegnet til kr. 700.000,- eks m.v.a.

### **Forhold som gjelder personalet**

Det er ikke gjort noen endringer i bygningsmassen som påvirker de ansatte negativt. Funksjoner planlagt til elever og lærere er ikke berørt.

### **Kostnads- og verdioptimaliseringsprosess**

Ved kommunestyrets behandling 13.12.18, utgjorde kostnader 690 mkr, Kostnadsestimatet/basiskostnaden var foretatt av Bygganalyse på oppdrag fra WSP

I arbeidet med kostnads- og verdioptimaliseringen har både skoleadministrasjonen og idrettsrådet vært medvirkende, sammen med Eiendomsavdelingen, WSP og White arkitekter.

Det er tatt inn forslag til kutt i prosjektet for å komme ned i pris – disse forslagene er listet opp under. I tillegg til dette er det lagt inn et anslag om at prisene som Bygganalyse benytter er hentet fra det sentrale Østlandet og således ikke helt representerer kostnadsnivået for Østfold. Det derfor lagt inn 7,5% prisreduksjon på «huskostnaden» fra oppsettet til Bygganalyse. (Dette fremkommer i de tre tabellene under avsnitt om kostnadsbilde, i kolonnen «antall» hvor det er gjort 0.075 i kutt på de opprinnelige summene fra Bygganalyse.)

Rådmannen har vurdert at det må settes av midler til egen ressurs for prosjektledelse av skoledelen. Det er beregnet til ca. 2,5 mkr. Dette legges inn i regnestykket.

Kommentarer til tabellens ulike elementer:

	Tiltak:	Enhet:	Antall:	Pris:	Sum:	Kommentar:
<b>Idrettshall</b>						
	Norsk Granitt Idrettshall		871	3 716	404 580	Lagt inn 50% av prisen er stein og at det er mulig å spare 25 % av steinkostnaden på kinesisk granitt
					-	
					-	
					-	
<b>Skole</b>						
	SFO avd. Mulig å redusere avdelingen	m2	35	38 000	1 330 000	
	Reduksjon av varmesentral	m2	50	38 000	1 900 000	
	Norsk Granitt Skole		1 256	3 808	597 856	Lagt inn 50% av prisen er stein og at det er mulig å spare 25 % av steinkostnaden på kinesisk granitt
					-	
					-	
					-	
<b>Basishall</b>						
	Reduksjon av hallflaten	m2	125	38 000	4 750 000	
	Reduksjon av garderober	m2	90	38 000	3 420 000	
	Utelatelse av ren/skitten sone for garderober	m2	15	38 000	570 000	
					-	
					-	
					-	
					-	
<b>Ute:</b>						
					-	
	Solcellepanel, polykrystallinsk	m2	1408	2 999	4 223 070	
	Rekalulering av Os bekken	RS	1	3 000 000	3 000 000	
					-	
					-	
					-	
<b>Kvalitet</b>						
					-	
	Kunstnerisk utsmykning	RS	1	4 974 630	4 974 630	
					-	
					-	
					-	
<b>Overordnet</b>						
	Ledelse -avsatt over 21 mill fra BA	RS	1	9 619 540	9 619 540	Her er kostnader til Halden kommune (lagt inn med 1.500.000 kr)
	Prosjektering	RS	1	5 058 403	5 058 403	
	BREEAM Reel kostnadsbesparelse er trolig høyere	RS	1	1 224 820	2 224 820	Utgår
	Energikrav (bidrar til mindre risiko for entrepenør)	RS	1	5 000 000	5 000 000	Tek 17 legges til grunn
	Co2 reduksjon (bidrar til mindre risiko for entrepenør)	RS	1	2 000 000	2 000 000	
	Anleggsbidrag Nettleverandør	RS	1		-	
	Felleskostnader	RS	1		-	
					-	
	<b>Totalt kostnadskutt</b>				<b>49 072 899</b>	
<b>Kutt på huskost er lagt inn på revidert kalkyle med 7,5% på Bygghanalyse sine tall - markedstilpassning (geografi)</b>						

Rådmannen mener at reduksjonene av areal kan gjøres uten at dette går på bekostning av funksjoner i idrettsbygget eller skolebygget.

### Kuttene oppsummert:

#### Felleskostnader:

-Kuttet 7,5% på Bygghanalyse sine kostnader

#### Huskostnad:

-Kuttet 7,5 % på Bygghanalyse sine kostnader

-Solceller utgår

-Norsk granitt byttes med platekledning

-Arealreduksjon

Dette er mulige reduksjoner av areal uten at dette går på bekostning av funksjoner i idrettsbygget eller skolebygget.. Øvrige kutt kan gjøres av optimalisering av prosjektet.

#### **Overordnede kostnader:**

-Ledelse av prosjektet

Kalkylen er redusert med hensyn til hvilke kostnader Bygghanalyse har lagt til grunn i kalkylen mot hvilke faktiske kostnader kommunen budsjetterer med både for interne og eksterne ressurser.

#### **Prosjektering:**

Det er gjort en vurdering av markedet i Østfold mot hva Bygghanalyse har lagt til grunn og kalkylen er justert.

#### **BREEAM:**

BREEAM kravet er fjernet da man som offentlig byggherre ikke vil høste gevinst av et evt salg av eiendommen. Kommunen vurderer å legge inn enkelte elementer fra BREEAM som ikke nødvendigvis er kostnadsdrivende, men som kan vektas positivt i miljøet.

#### **Energikrav:**

-Endret til TEK 17

Man velger å forholde seg til energikravene i TEK 17 uten ytterligere innskjerping av energikrav for bygget

#### **Co2 reduksjon :**

Det var en ambisjon om 50 % klimagassreduksjon fra materialer sammenliknet med referansebygg. Dette kravet er nå redusert til tilsvarende referansebygg.

#### **Spesielle kostnader:**

Kunstnerisk utsmykning utgår

#### **Arealreduksjon**

Etter en totalvurdering av hallkapasitet vil rådmannen foreslå å bygge hallen nær opptil opprinnelig forslag fra White arkitekter. Dette vil medføre frigjøring av halltid andre steder. Pr. i dag foregår aktivitetene for samme idrett flere steder med logistikkproblemer for instruktører og trenere. Med den største hallen kan flere grupper trene samtidig samme sted.

Kostnads- og verdiopptimaliseringsprosessen medfører etter dette følgende kostnadsbilde:

Opprinnerlig forslag fra skissekonkurransen:									
Basishall på ca 1000m <sup>2</sup> :									
(Fra bygganalyse):									
	Totalt	Skole	Basis og idrettshall	Utomhus	Omlegging infrastruktur	Riving	Antall:	Mulig kutt:	Sum:
Kap 1 - Felleskostnader	57 020 826	25 857 422	2 733 792	1 890 358	1 959 254	-		3 590 281	53 430 545
Kap 2 - Bygning	253 052 043	111 703 841	141 348 202				0,075	18 978 903	234 073 140
Kap 3 - VVS	51 613 193	25 099 371	26 513 822				0,075	3 870 989	47 742 204
Kap 4 - Elkraft	27 519 298	16 624 172	10 895 126				0,075	2 063 947	25 455 350
Kap 5 - Tele og automatisering	13 475 582	8 515 521	4 960 062				0,075	1 010 669	12 464 914
Kap 6 - Andre installasjoner	7 970 396	6 509 358	1 461 038				0,075	597 780	7 372 616
Kap 7 - Utomhus	45 289 551			22 239 507	23 050 044		0,075	3 396 716	41 892 835
Kap 8 - Generelle kostnader	71 399 256	31 973 191	31 880 909	2 677 350	4 126 534	741 272			71 399 256
Kap 9 - Spesielle kostnader	24 946 985	13 708 129	3 558 064	268 072		7 412 720			24 946 985
Kap 11									-
Kap 12									-
Kap 13 - LPS									-
Kap 14									-
Kap 15									-
Fra Kuttliste							1	49 072 899	- 49 072 899
									-
									-
									-
Grand total (eks MVA)	552 287 130							90 182 185	469 704 946
Kap 10 - MVA	690 358 913							22 545 546	117 426 236
<b>Sum prosjekt ink MVA</b>									<b>587 131 182</b>

Utover ovennevnte har rådmannen sett på kostnadsbilde ved ulikt omfang av basishall i prosjektet:

1. Med basishall på 800m<sup>2</sup>  
Dette er den minste basishallen Norges gymnastikk- og turnforbund har definert.
2. Uten basishall

	Totalt	Skole	Basis og idrettshall	Utomhus	Omlegging infrastruktur	Riving	Antall:	Mulig kutt:	Sum:
Kap 1 - Felleskostnader	57 020 826	25 857 422	2 733 792	1 890 358	1 959 254	-		3 590 281	53 430 545
Kap 2 - Bygning	253 052 043	111 703 841	141 348 202				0,075	18 978 903	234 073 140
Kap 3 - VVS	51 613 193	25 099 371	26 513 822				0,075	3 870 989	47 742 204
Kap 4 - Elkraft	27 519 298	16 624 172	10 895 126				0,075	2 063 947	25 455 350
Kap 5 - Tele og automatisering	13 475 582	8 515 521	4 960 062				0,075	1 010 669	12 464 914
Kap 6 - Andre installasjoner	7 970 396	6 509 358	1 461 038				0,075	597 780	7 372 616
Kap 7 - Utomhus	45 289 551			22 239 507	23 050 044		0,075	3 396 716	41 892 835
Kap 8 - Generelle kostnader	71 399 256	31 973 191	31 880 909	2 677 350	4 126 534	741 272			71 399 256
Kap 9 - Spesielle kostnader	24 946 985	13 708 129	3 558 064	268 072		7 412 720			24 946 985
Kap 11									-
Kap 12									-
Kap 13 - LPS									-
Kap 14									-
Kap 15									-
Fra Kuttliste							1	56 672 899	- 56 672 899
									-
									-
									-
Grand total (eks MVA)	552 287 130							90 182 185	462 104 946
Kap 10 - MVA	690 358 913							112 727 731	115 526 236
<b>Sum prosjekt ink MVA</b>									<b>577 631 182</b>

Uten Basishall:

	Totalt	Skole	Basis og idrettshall	Utomhus	Omlegging infrastruktur	Riving	Antall:	Mulig kutt:	Sum:
Kap 1 - Felleskostnader	57 020 826	25 857 422	2 733 792	1 890 358	1 959 254	-	-	3 590 281	53 430 545
Kap 2 - Bygning	253 052 043	111 703 841	141 348 202	-	-	-	0,075	18 978 903	234 073 140
Kap 3 - VVS	51 613 193	25 099 371	26 513 822	-	-	-	0,075	3 870 989	47 742 204
Kap 4 - Elkraft	27 519 298	16 624 172	10 895 126	-	-	-	0,075	2 063 947	25 465 350
Kap 5 - Tele og automatisering	13 475 582	8 515 521	4 960 062	-	-	-	0,075	1 010 669	12 464 914
Kap 6 - Andre installasjoner	7 970 396	6 509 358	1 461 038	-	-	-	0,075	597 780	7 372 616
Kap 7 - Utomhus	45 289 551	-	-	22 239 507	23 050 044	-	0,075	3 396 716	41 892 835
Kap 8 - Generelle kostnader	71 399 256	31 973 191	31 880 909	2 677 350	4 126 534	741 272	-	-	71 399 256
Kap 9 - Spesielle kostnader	24 946 985	13 708 129	3 558 064	268 072	-	7 412 720	-	-	24 946 985
Uten Basishall: og garderober							-1	32 400 000	- 32 400 000
Kap 11									
Kap 12									
Kap 13 - LPS									
Kap 14									
Kap 15									
Fra Kuttliste	-	-	-	-	-	-	1	56 672 899	- 56 672 899
Grand total (eks MVA)	552 287 130							90 182 185	429 704 946
Kap 10 - MVA	690 358 913							112 727 731	107 426 236
									537 131 182

## Ramme i vedtatt økonomiplan

I Halden kommunes vedtatte økonomiplan ligger det inne en samlet bevilgning til dette prosjektet på 525 mkr. I denne bevilgningen er det ikke tatt høyde for at kommunen har søkt om spillemidler i størrelsesorden 20 mkr, og det er heller ikke tatt høyde for effekten av avtalen Halden kommune har med Østfold fylkeskommune hvor fylkeskommunen skal bidra med finansieringsbidrag for den delen av arenaen som fylkeskommunen skal disponere. Denne avtalen er beregnet å ha en verdi på om lag 40 mkr.

## Spillemidler

Det er søkt om følgende spillemidler til idrettshallen og basishallen:

TYPE ANLEGG	SØKNADSSUM (spillemidler)	SISTE SØKNADS- DATO
Flerbrukshall m/ garderober	10.700.000	14.01.19
Styrketreningsrom	700.000	14.01.19
Aktivitetssal	700.000	14.01.19
Klubblokaler	1.000.000	14.01.19
Sosiale rom	500.000	14.01.19
Basishall	10.000000	14.01.19
<b>Sum total</b>	<b>23.600.000</b>	

Første søknader knyttet til flerbrukshallen var 14.01.17. Den er fornyet 07.12.17 og 14.01.19.

Første søknad for basishallen innsendt 14.01.19. For søknaden er det lagt til grunn en flate på 25x45 m(1100m<sup>2</sup>) –og 9 meter takhøyde. Dette samsvarer med Whites første skisse. Dersom hallen må reduseres til 1012m<sup>2</sup> på grunn av reguleringshensyn vil dette ikke medføre reduksjon av spillemidler.



Dersom takhøyde reduseres ned til 7 meter, vil tilskuddet reduseres med 1 mkr. Videre dersom størrelses reduseres til 750 kvm, reduseres tilskuddsbeløp til 7.7mkr.

### **Finansieringsbidrag – leieinntekter fra Østfold Fylkeskommune**

Halden kommune og Østfold Fylkeskommune, har inngått en intensjonsavtale om leiekontrakt mellom partene,

I avtalen fremgår det at det skal inngås en langvarig leieavtale med opsjon på fortsatt leie etter opprinnelig leieperiode (30 år) utløper.

Leieprisen skal fastsettes som en andel av de totale utgifter knyttet til både oppføring og drift av hallen, basert på forholdet 60/40 mellom ØFK og HK.

På bakgrunn av de økonomiske rammene for prosjektet er det beregnet at forholdsfordelingen mellom ØFK og HK vil gi et årlig finansieringsbidrag på ca 1,0 mkr.

I avtalen er det videre lagt til grunn av leien skal kunne reforhandles etter 30 år slik at utleiers finanskostnader ikke lenger skal være en del av husleien når hallen er nedbetalt.

På denne bakgrunn er verdien av finansieringsbidraget kapitalisert over 30 år og gir en samlet tilgang på ca. 40 mkr regnet i dagens pengeverdi.

Byggekostnad pr m2 u/mva	35 150
Antall m2 hall	2 000
Andel ØFK	60 %
Byggekostnad 2000 m2	70 300 000
Byggekostnad ØFK andel	42 180 000
Årlig finansieringsbidrag	1 406 000

Dette oppsettet vil kunne endre seg når den endelige avtalen med Østfold fylkeskommune skal settes opp, og summen kan også endre seg noe når endelig pris foreligger.

Nevnte to forhold, tippemidler og leieavtale, medfører at prosjektets budsjetterte brutto kostnaddramme kan økes med 63,6 kr fra 525mkr.til 588,6mkr. uten at det medfører en større nettobelastning på drift enn det som ble beregnet når økonomiplanen ble fremmet og vedtatt.

### **Finansieringsbidrag fra idretten**

Idrettsrådet har i prosessen spilt inn at turnforeningen kan stå for anskaffelsen av inventar og utstyr inn til 3 mkr. i basishallen for å bidra til å få realisert alternativet med den største basishallen. Rådmannen har så langt ikke lagt dette inn i tallgrunnlaget da det må vurderes om det er hensiktsmessig med tanke på flerbruk av hallen.

Oppsummert er da følgende alternativer omtalt i saken:

Alt	Brutto	Prosjektl.skole	Tilskudd	Kap-leie	Netto
Skole/Arena/Basis-1012kvm	587	2,5	23	40	526,5
Skole/Arena/Basis-800 kvm	578,5	2,5	21	40	519,5
Skole/Arena/Basis-0 kvm	537,5	2,5	13	40	486,5

### **Hallkapasitet**

Det er stor rift om halltid for idretten i Halden, og rådmannen foreslår derfor en basishallen nær opp til opprinnelig forslag fra White. Dette betyr at treningsgrupper som er fordelt på flere lokaler i dag kan samles ett sted, og flere grupper kan trene samtidig. Som beskrevet i tidligere saker vil både gymsalen på Os og Rødsberg, samt Remmenhallen forsvinne som treningsarenaer når ny arenahall og basishall bygges. En basishall på ca. 1000m<sup>2</sup> vil veie opp for en del av dette.

## Ytterligere optimaliseringsarbeid

Gjennom en samspillsprosess kan rådmannen sammen med entreprenøren finne de beste og rimeligste løsningene. En samspillsprosess kan ende opp i en samspillesentreprise eller en totalentreprise.

Rådmannen vil videre påpeke at det er stor usikkerhet knyttet til hvordan markedet vil ta imot prosjektet, med hensyn til kapasitet og kalkulering av prosjektet. WSP har vært i kontakt med markedet og fått tilbakemelding på at prosjektet er interessant og står som et prioritert prosjekt hos entreprenørene som har meldt interesse for prosjektet tidligere. De har også flere pågående prosjekter som viser at det er et godt marked og at det kan være indikasjoner på et noe høyere prisnivå en normalt, noe som medfører noe risiko knyttet til hvor store besparelsene på «huskostnaden» vil være. Vi vil derfor først ved å tilknytte oss en entreprenør kunne kvalitetssikre kostnader og fremdrift i prosjektet.

### Driftskostnader:

Utgiftene til drift er usikre på det nåværende tidspunkt. Ved å legge tallene brukt i intensjonsavtalen med Østfold fylkeskommune til grunn, en m<sup>2</sup> kostnad pr. år på mellom 700 og 1.000 kroner, vil de samlede drifts og vedlikeholdskostnadene ligge et sted mellom 11 og 15 mkr årlig. I dag betaler vi ett sted mellom 6,5 og 7 mkr i drift og vedlikeholdskostnader på Remmenhallen, Os og Rødsberg skoler.

Til fratrekk kommer Østfold fylkeskommunes stipulerte andel av driftsutgifter nedfelt i intensjonsavtalen med kr. 1.8-2.0 mkr.pr. år og verdien av driftsavtalen med idrettsrådet.

Dagens kostnad	Ny kostnad	Differanse
ca 6,5 mkr.	ca 13 mkr	ca -6,5 mkr

### Dekkes gjennom:

Østfold fylkeskommunes andel av driftsutgifter **ca kr. 1,9 mkr**

**Rest** **ca kr. 4,6 mkr**

Noe av denne differansen må søkes dekket gjennom den aktiviteten som skal finne sted i hallen og må legges inn i evt. driftsavtaler. Erfaringer fra andre haller tilsier at kommunen må være forberedt på å dekke en del av merkostnaden.

## Driftsavtaler - Hall

Rådmannen ønsker å beholde driftsansvaret for bygget på lik linje som for andre kommunale bygg, dette gjelder da i hovedsak det tekniske anlegget, utomhusarealet, strøm og renhold som knytter seg til den kommunale bruken av hallen.

Idrettens egen bruk, og da særlig utenom ordinær arbeidstid, er tenkt at idretten selv har ansvaret for. Dette gjelder da særlig vakthold, samt vask og rydding etter egne arrangementer på ettermiddag og kveld på enklere arealer. Dette foreslås nedfelt i avtalen som er i prosess. Imidlertid har rådmannen varierende erfaringer med dagens praksis hvor klubbene selv skal rengjøre hallflater i idrettshaller og skoler, og ønsker å ha ansvaret for hallflatene i egen organisasjon for dette prosjektet. Rengjøring er en stor del av vedlikeholdet, og mangelfull rengjøring fører til raskere forfall av bygningsmassen.

## Administreringen

Idretten får ansvaret for tildelingen av halltid og godkjenning av bruk av hallen til andre type arrangementer, samt rett og plikt til å drifte kiosk og liknende. Rådmannen vil ha en sikkerhet for at alle typer arrangement kan legges til arenaen. Det kan være for eksempel en konsert. Inntektsbringende arrangement vil også være et element i den kommende avtalen. Rådmannen ønsker å stille krav om at fordelingen av halltid skal være forholdsmessig og rettferdig fordelt mellom alle klubbene i Halden kommune.

Idrettsrådet har spilt inn at dersom det bygges basishall stor nok til å gjøre det mulig å ta opp alle de som står på venteliste, vil det være mulig å tilsette en person som i tillegg til treneroppgaver kan bidra til vakthold og andre oppgaver i forhold til drift.

Det er Idrettsrådet som er Halden kommunes avtalepart, og ikke hver enkelt klubb. Dette vil avlaste kommunens oppfølging av gjennomføringen av avtalen.

Det legges frem en egen sak om driftsavtale til HSK den 27.mars.

## Fremdriftsplan

(Fremdriftsplanen er utarbeidet i samarbeid med WSP)

Endringen av fremdriftsplanen er i hovedsak knyttet til ferdigstilling av skolen som settes til 2022. Å signalisere en tidligere ferdigstilling enn dette vurderes å være lite forutsigbart og forbundet med risiko. Bakgrunnen er at det har vært avholdt møter med flere entreprenører for å undersøke om det er kapasitet i markedet. Tilbakemeldinger er at raskere fremdriftsplanen for skolen kan føre til unødvendig høy prising. En stram fremdrift vil også kunne gå ut over optimaliseringen av bygget, en prosess som vil ta noe tid med brukerne involvert. I en kontraktsinngåelse med entreprenør vil fremdrift bli et tema. En optimal byggeperiode vil for en entreprenør være det kostnadmessige mest effektive. Unødvendig lang byggetid drar blant annet med seg kostnader til rigg. Den forrige fremdriftsplanen hadde ferdigstilling av skolen i 2021.

	Reguleringsplan
	Anskaffelser
	Kravspesifikasjoner
	Bygging/gjennomføring
	Politiske vedtak
	Prosjektering

<b>OS PROSJEKTET – FORELØPIG FRAMDRIFT</b>		
<b>2019.02.06</b>		
<b>Milepel</b>	<b>Tid</b>	<b>Merknad</b>
Forslag til reguleringsplan	Uke 1-8	
Innsending av rammesøknad	Ultimo februar	
Valgt forslag videreutvikles frem til et komplett	Uke 9-10	

konkurransesgrunnlag for totalentreprise		
Brukermedvirkning Arena (for å lande fotavtrykket)	Uke 3 – 5	Skole har man litt lengre tid på
Brukermedvirkning skole (for å lande fotavtrykket)	Uke 3 - 10	
Utarbeidelse av totalentreprisegrnlag	Uke 5 - 10	Utkast leveres i uke 9 for gjennomsyn og kommentarer.
Totalentreprenør regner på jobben	Uke 11 – 16	
Brukermedvirkning skole og arena (detaljer)	Uke 10 - 50	
Evaluering av tilbud	Uke 16 - 18	
Kontrahering av totalentreprenør (NS 8407)	Uke 18 – 19	
Oppstart detaljprosjektering arena og skole (Fokus på arena for å ferdigstille til aug. 2021)	Uke 20	
Innsending av planforslag - Reguleringsplan	Ultimo februar	
1 gang behandling av planforslag.	Medio mars	
Godkjenning tegninger/forprosjekt	Uke 31/32	
Vedtak reguleringsplan og rammesøknad	Juni 2019	Ekstraordinært møte.
Innsending av første IG	Juni/juli 2019	
Oppstart byggearbeider	Uke 32/34	
<b>Midlertidig skole operativ</b>	<b>Juni 2019</b>	
Oppstart Riving av eksisterende bygg paviljong/SFO/Halden bad.	Juli/aug 2019	
Mekanisk ferdig klart for testing av tekniske anlegg for idrettshall	Juli 2020	
<b>Overlevering Arena (bygningmasse)</b>	<b>Høst 2020</b>	Kan ikke garanteres
<b>Overlevering utomhus Arena</b>	<b>Juli 2020</b>	Avhenger av omfang, men omfang for midlertidig brukstillatelse må være ivarettatt
Mekanisk ferdig klart for testing av tekniske anlegg	Mars 2022	
Ferdigstilling utomhusarbeider	Juli 2022	
<b>Overlevering skole og utomhus</b>	<b>Juli 2022</b>	
Innflytting	Juli 2022	
<b>Skolestart</b>	<b>August 2022</b>	
<b>Oppstart prøvedriftsperiode</b>	<b>01.09.2022</b>	<b>Prøvedrift av alle anlegg</b>
<b>Avslutning av prøvedriftsperiode</b>	<b>01.09.2023</b>	

Det er nå ingen slakk i prosjektet og enhver uforutsett hendelse og forsinkelse vil ha direkte påvirkning på ferdigstilling av arenaen. Det er også viktig å påpeke at det ikke er mulig å garantere ferdigstilling av arenaen til åpning i august 2020. Både valg av løsninger og entreprenørens kapasitet vil påvirke dette. En for stram fremdrift vil gjøre at færre aktører melder seg på i konkurransen, at prisene blir høyere og at risikoen for feil og mangler øker.

### **Konsekvenser for elevene ved at framdriften endres**

Konsekvenser for elevene blir at den midlertidige plasseringen på Folkevang skole blir lengre enn først antatt. Det har vært vurdert om det er mulig å korte ned på den midlertidige plasseringen ved at elevene blir på OS den første tiden mens idrettshallen er under bygging, men dette er særlig utfordrende med tanke på HMS, og sikring av byggeplass.

Det vil dessuten være veldig vanskelig å etablere gode uteområder for elevene i byggeperioden, da det også må settes av plass til rigg/ lager/ kranoppstilling med mer. I tillegg til knapphet på tilgjengelig

uteareal vil det også være store utfordringer knyttet til støy og støv fra byggeplassen. Kravet til tilstrekkelige og kvalitativt gode utearealer vil bli vanskelig å oppfylle. Gymsalen skal rives, og elevene ville måtte ha gym et annet sted.

Når det gjelder ferdigstilling av idrettshallen så råder det fortsatt usikkerhet. Det avhenger av entreprenøren hvorvidt de gir pristilbud innenfor den økonomiske rammen med så kort byggetid. Imidlertid så har rådmannen fått signaler fra markedet på at det kan være mulig å holde fremdriften.

### **Gjeldsnivå**

Som nevnt tidligere vil planlagte investeringer i økonomiplanperioden medføre en langsiktig gjeld opp mot 4 milliarder. Rådmannen nevnte i økonomiplanen og budsjett 2019 behovet for å ha et sikkerhetsnett for å kunne håndtere den økte risikoen for økte finanskostnader.

Dette prosjektet er et stort grep for å utvikle sentrum, og det legger føringer for andre investeringer fremover. Rådmannen vil varsle at det ved neste rullering av økonomiplanen vil måtte gjøres prioriteringer slik at kommunens risiko knyttet til et samlet gjeldsnivå ikke blir for stor.

### **Avslutning og konklusjon**

Økonomioppsettet for ny skole, arenahall og basishall på Os viser prisestimat for prosjektet nær det som er bevilget i økonomiplanen.

Endelig pris på prosjektet vil foreligge når markedet har gitt pristilbud. Rådmannen ser at kommunens hallkapasitet er presset og foreslår derfor å bygge den største basishallen for å bidra til at flest mulig barn og unge i Halden får et tilbud om fysisk aktivitet. Folkehelse og barn og unges oppvekst er de største satsingsområdene i kommuneplanenes samfunnsdel.

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Roar Vevelstad