Arkivsak-dok. 140 - 16 

Saksbehandler: Elin Vagle

Behandles av: Sandnes Eiendomsselskap KF Møtedato: 25.10.2016

**Vatne driftsstasjon. Framtidig bruk**

**Bakgrunn for saken:**

Som del av mulighetsstudie for Vatneleiren er det gjennomført et samarbeidsprosjekt med kommunaldirektør Kultur og byutvikling, Riksantikvaren og SEKF. Prosjektet ble finansiert med en tredeling mellom partene og var en del av Riksantikvarens Verdiskapningsprogram. Dette ble behandlet av styret i SEKF i sak 91 – 15. Trodahl Arkitekter ble engasjert til å gjennomføre studiet. I denne saken legger daglig leder fram resultatet av prosjektet.

Gjennom mulighetsstudiet ønsker daglig leder å danne et godt grunnlag for fremtidig utvikling av delen av Vatneleiren som eies av SEKF og at selskapet i samarbeid med planmyndighet i kommunen får innarbeidet nye muligheter for området.

Sak om mulighetsstudie og krigsminner er tidligere lagt fram for styret i sak 27 – 15.

**Saksopplysninger:**

Det har i regi av SEKF blitt utarbeidet 2 ulike mulighetsstudier for området.

1. **2013: Mulighetsstudie utført av konsulenter fra Leiv Nes Arkitekter AS**

Oppdrag:

* Synliggjøre hvordan man kunne ivareta fremtidige behov i et perspektiv på 15 – 20 år ved å finne mulige synergier ved etablering av fellesfunksjoner og kontorarealer.
* Vise ny disponering av arealer for nåværende virksomhet, mulig etablering, en samlet virksomhet IKS renovasjonen, samt arealer for Matservice.
* Få en bedre utnyttelse av området ved å samle virksomhet knyttet til Vatne driftsstasjon vest for nåværende adkomstvei. Utviklingspotensialet for området sett i lys av behov for å ivareta kommunens driftstjenester for bygg og anlegg, evt. utleiearealer for IKS, samt eventuelt etablering av kommunale formålsbygg/boliger.

Forutsetning:

Boligformål må ta hensyn til støysone. Eksisterende verkstedbygg var rehabilitert og skulle videreføres.

4 stk styrkede boliger skulle oppføres, samt nybygg for matservice og tilrettelegging for energisentral. Det var følgende forslag til fellesarealer: Kantine, garderobeanlegg, treningsarealer/ aktivitetsrom/ velferdsbygg. Videre skulle planen legge til rette for miljøstasjon og vaskehall.

1. **2015: Mulighetsstudie utført av konsulenter fra Trodahl Arkitekter**

Oppdrag:

Utarbeidelse/-mulighetsstudie av et konkret bygg i leiren (Bulega) på grunnlag av kulturminnefaglige vurderingen som er utført av Byantikvaren.

Vurdere avgrensing mellom fremtidsrettet bruk og bevaring der det helhetlige kulturmiljøet (spor etter den tyske leiren) danner premiss for videre utvikling. Målet for prosjektet var å ta vare på kulturarven samt å utvikle kulturarven som ressurs ved å finne langsiktig løsning for bruk av området.

Forutsetning:

Oppgaven er avgrenset til å undersøke et forlegningsbygg for soldater under krigen (hus nr. 35- røde huset) og bruke det som referanse for å finne endringskapasitet og volum.

**Vurderinger:**

Utviklingen av Vatneleiren har til nå vært preget av å fylle intensjonen med området som utførerlokasjon for Sandnes kommune. Pr i dag står fire av brakkene som er en del av det vernede kulturmiljøet tomme. Sandnes kommune er forpliktet til å ivareta verneinteressene og krigsminnene som er knyttet til området. Det ligger en utfordring i å ivareta begge aspektene samtidig. Bygninger med vernestatus utgjør en stor del av porteføljen i Vatneleiren, og av disse er mange ikke i bruk og i dårlig forfatning.

Utvikling av Vatne driftsstasjon har flere aspekter. I mulighetsstudie nr. 1 var tanken å samle hele Sandnes kommune sin utførerdel på ene siden av alleen gjennom leiren slik at området mot Dybingen kunne frigjøres til annet formål. Studien viser videre at det er mulig å redusere arealet til driftsstasjonen.

En annen innfallsvinkel er å løsrive seg fra dagens bruk som driftsstasjon for å kunne utvikle området med ny bruk.

Arbeidet som er gjennomført gjennom Leiv Nes Arkitekter og Trodahl Arkitekter viser at det er mulig på en god måte å ivareta kulturmiljøet samtidig som en utvikler området til ny bruk på en god måte. Området har stort potensiale enten til offentlig- og / eller til ulike boligformål.

Det er i dag følgende rammebetingelser som må ivaretas-/tas stilling til ved utvikling av området:

* Området er avsatt til offentlig formål i kommuneplan
* Inneholder kulturminneinteresser
* Ligger i tilgrensing til forsvaret
* Grenser til regional grøntstruktur og langsiktig byutviklingsretning.
* Hensynssone for støy, samt bevaring av naturmiljø(H560)
* Deler av området er merket med forurenset grunn (jmf. kart Forsvarsbygg plan 2014147)
* Størstedelen av bebyggelsen er fra krigens dager eller etterkrigsåra og har liten bygningsmessig verdi.
* Hovedkontor og base for kommunens tekniske utføringsenheter
* IKS Renovasjonen omfatter et lager/ garasjebygg på 1500m2 med tilhørende utvendige p -plasser for vognpark samt et utelagerområde på 6400m2.
* Miniinstitusjon
* Storkjøkken

**Konklusjon:**

Vatne driftsstasjon er et viktig område for Sandnes kommune sin tjenesteproduksjon i dag. I tillegg er IKS Renovasjonen leietaker på området. Det har så langt ikke vært dialog med IKS Renovasjonen i prosessen.

Deler av området er pr. i dag ikke i bruk. Bygningsmassen i dette området er i dårlig forfatning og det ligger derfor ikke til rette for bruk av bygningene slik de er nå.

I den videre prosessen ønsker daglig leder å se på muligheten for å ivareta hensynet til den verneverdige bygningsmassen på Haugåsen. Dette gjøres ved å sikre at strukturen i leiren blir opprettholdt, samtidig som det arbeides med å finne løsninger for egnet bruk av soldatforlegningene ihht mulighetsstudie nr. 2. Alternativt kan mannskapsbrakkene erstattes med nybygg, men med tilnærmet lik utforming.

I det pågående arbeidet med rullering av kommuneplanen danner studiene et godt grunnlag for innspill til denne for angjeldende område. I den vedlagt rapporten fra Trodahl Arkitekter fremkommer det at de har gjort noen flere, men interessante betraktninger om området utover det som var bestilt. Rapporten er fremlagt for samfunnsplan og planavdelingen i kommunen. Så langt er tilbakemeldingene derfra positive. Det legges i det videre arbeidet med planen til grunn et godt samarbeid med nevnte faginstanser i kommunen, samt byantikvaren fra SEKF sin side, for å få til en så god plan som mulig.

I det videre arbeidet er det viktig at nåværende og planlagt tjenesteproduksjon blir ivaretatt, enten innen planområdet eller ved at det finnes andre lokaliseringsløsninger for noen av leietakerne. I tillegg må en se nærmere på mulighet for å utvikle deler av området til bolig samt evt næring.

**Forslag til vedtak:**

* Fremlagt mulighetsstudie for Vatne driftsstasjon tas til orientering.
* Styret ber daglig leder videreføre arbeidet rundt Vatne driftsstasjon med tanke på å få området inntatt som utbyggingsområde i forbindelse med pågående rulleringen av kommuneplanen. Arbeidet må skje i tett dialog med planmyndighetene samtidig som at nåværende leietakere i området må hensynstas i det videre arbeidet. Til grunn for arbeidet ligger at en innen området både kan ha kommunal tjenesteprodusenter, bolig og evt næring.

**Vedlegg:**

1. Vedlegg 1 –Generell informasjon
2. Vedlegg 2-Mulighetsstudie 2013
3. Vedlegg 3- Mulighetsstudie 2015

Sandnes Eiendomsselskap KF, 17.10.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder