



Leiv Nes Arkitekter AS

Mulighetsstudie Vatne driftsstasjon.

Oppdraget:

Mulighetsstudie skal vise ny disponering av arealer for nåværende virksomhet, en mulig etablering en samlet IKS virksomhet samt arealer for Matservice.

Tomteforhold.

Tomta er utskilt fra et tidligere militært område. Deler av bebyggelsen er oppført under eller like etter krigen. Mot nord ligger tomta opptil riksvei og boligområdet. Mot sør og vest er det militært område. I øst ligger vannet Dybingen. Tomta er 2 delt henholdsvis med areal øst og vest for adkomstveien. Militærområdet ligger på et grønt høydedrag et par-tre etasjehøyder over tomten. Tomtegrense virker satt i henhold til bebyggelse som nå er revet og bør kunne justeres for mer effektiv arealbruk. Området bærer av utstrakt bruk av utelagervirksomhet som er fordelt utover det meste av tomten. Det er kun en hovedakomst sentralt på tomta og det er ikke sannsynlig at flere kan etableres mot riksvei.

Regulering.

I gjeldende reguleringsplan er formålet offentlig bebyggelse. Unntaket er arealet langs vannet som er regulert grønt. I bestemmelsene fremkommer bevaring av tidligere ekserserplass. Byggelinjer er anvist og etablert for å kunne gi bebyggelsen utsikt mot vannet Dybingen. Byggelinje mot riksvei er lagt helt inntil bebyggelsen. Planavdeling har opplyst at det er mulig å fravike bevaring av ekserserplass og søke disp for endringer av enkelte byggelinjer. Området kan imidlertid ikke anvendes til boligformål pga støyforhold fra militær skytebane. Forstår det slik at det i forbindelse med kommuneplan skal fremmes forslag til å endre denne uheldige begrensing/ båndlegging av attraktive arealer.

Bebyggelsen.

En stor del av bebyggelsen er fra krigens dager eller etterkrigsåra og har liten bygningsmessig verdi. Det er kun foreslått å beholde 3 bygg som ligger i vestre området. Det er lager og garasjebyggene er fra 2002/3, mens verkstedet er fra 70 årene. Sistnevnte er nylig rehabilitert etter brann. Det er flere bygg som i dag overskrider byggelinje og vil hvis de rives ikke kunne gjenoppføres.

Ny disponering.

Forslaget har lagt til grunn at hovedatkomstvei inn opprettholdes. Arealer tilhørende Bydrift er samlet på område vest slik at området øst kan disponeres til andre formål. Arealer i bygg som foreslås revet er reetablert i 2 bygg på henholdsvis 1500 og 900m². Ny bebyggelse er etablert langs et øst-vest gateløp langs terrengskråningen mot militært område. Dette muliggjør å opprettholde utelager områder sentralt henholdsvis øst og vest for verkstedbygget.

Parkering er lagt i forlengelse av adkomstveien, på nåværende platå lengst sør på tomta. Areal for storkjøkken for Matservice er lagt øst for denne ned mot vannet.



Leiv Nes Arkitekter AS

Storkjøkkenet er vurdert lagt parallellt med adkomstvei, alternativt på parkeringsplatået. Begge løsninger er uheldige da kjøkkenet med kjøreadkomster fra motstående sider krever stort areal.

Arealer for IKS

Arealer for en samlet IKS virksomhet er lag til området øst for adkomstvei.

Det omfatter et lager/ garasjebygg på 1500m² med tilhørende utvendige p-plasser for vognpark samt et utelagerområde på 6400m².

Arealer for felles bruk.

Kontorbygget er lagt sentralt og nær parkeringsarealet i forlengelse av adkomstveien
Ivaretar i tillegg garderober, kantine, trimrom og møteromseksjon.

Verkstedbygget.

Ombygges til å ivareta også IKS behov. Det bør i den anledning foretas en vurdering om bygget er egnet til formålet, eventuelt foreslå et nytt moderne verkstedbygg.

Parkeringsanlegget

Utgjør ca 150 biler på terreng.

Miljøstasjon.

Er foreslått lagt til arealet på østtomta opp mot riksvei med kort avstand fra port.

Dette er et forholdsvis stort areal som også har terrenghøyde for å tippe avfall.

Vaskehall, spyleplass og drivstoff.

Forslaget er å etablere en dobbel vaskehall ved område for miljøstasjon.

Miniinstitusjon.

Er lagt lengst vest på tomte og det er kun adkomstvei som inngår i studien.

Den er vist ført bak lager/ garasje bygg lengst nordvest på tomte.

Samlet vurdering.

Studien viser at det er mulig å redusere arealet driftstasjonen belegger i dag til området vest for adkomstvei. Tilsvarende vil det være mulig å tilby IKS et areal som samsvarer med det de disponerer i dag på Forus. Aktørene har en del beslektede funksjoner som muliggjør arealbesparelser ved felles drift. Det bør imidlertid utredes om støyforhold kan påvirke drift tett opp mot boligområder. Det bør slik forslaget viser være mulig å foreta en slik utbygging mens området er i drift.

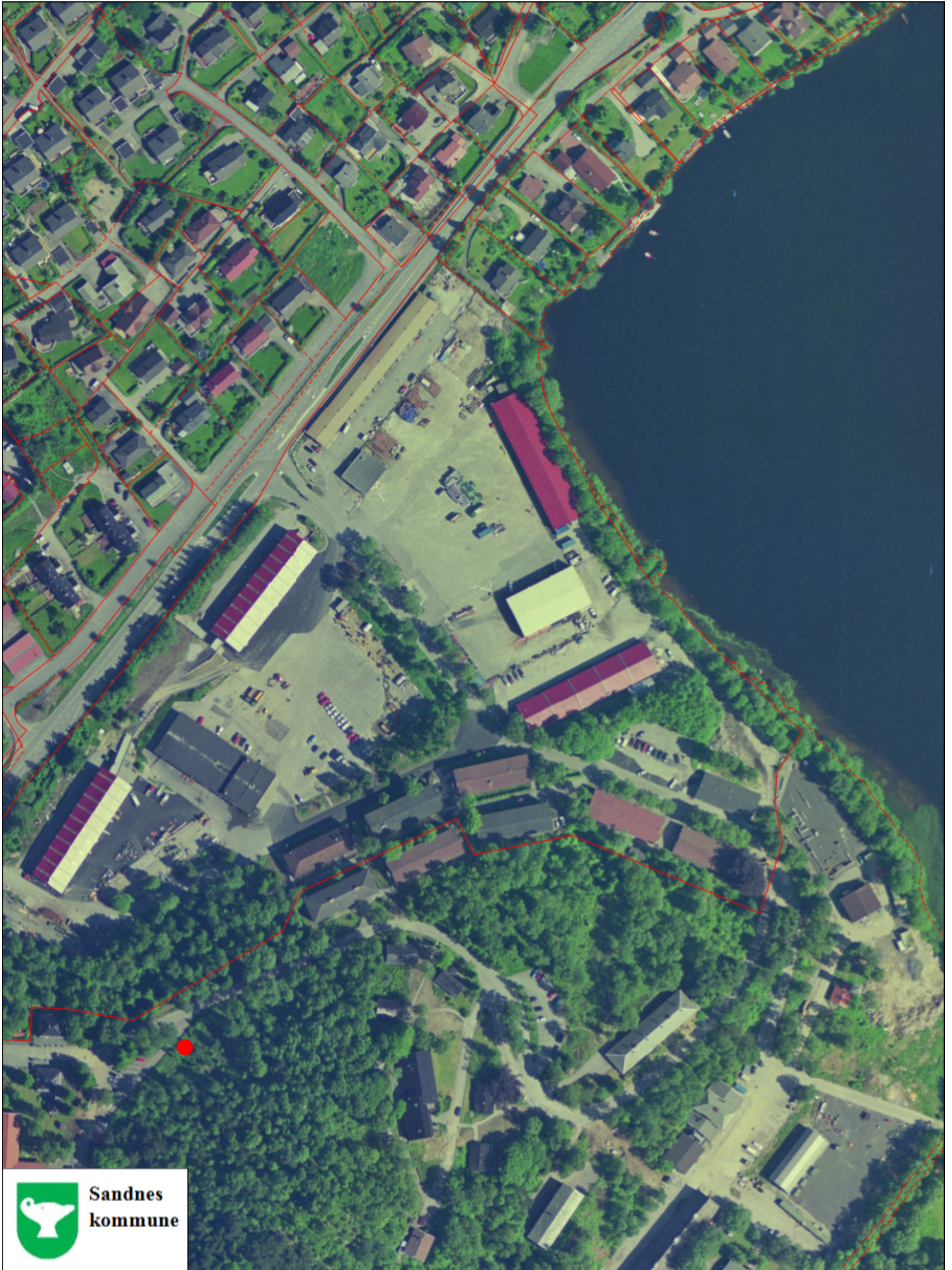
Det bør også understrekes at område har store kvaliteter også knyttet til de omgivelser det ligger i, hvor en kan se for seg tomten disponert til helt andre formål, men som da krever omregulering.

Stavanger 16.12.2013

Leiv Nes Arkitekter AS

Einar Stig Eriksen

sivark mnal

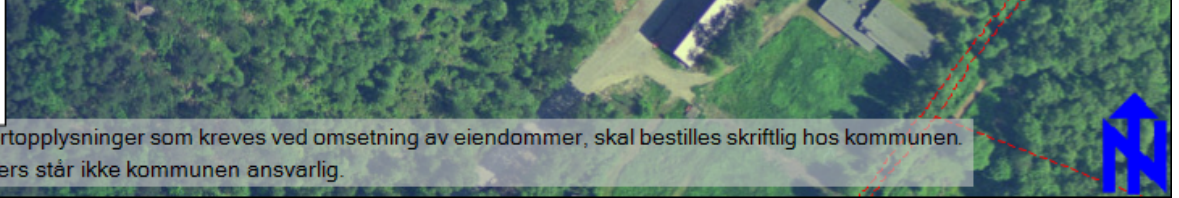


**Sandnes
kommune**

Kulturminner

Målestokk: 1:2 500

Dato 24.10.2013



70 m

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.





Legende eksisterende plan:

1. Vannverksted/ Garasjer
2. Lager
4. Garasje Renovasjon
5. Lager, Miljøstasjon, Garasje Avløp
6. Lager, Eiendomsforvaltning
Verksted Eiendomsforvaltning
8. Kontor Eiendomsforvaltning
9. Garderobe
10. Ekspedisjon og kontor for:
Fællesfunksjoner, Vann, Avløp, Renovasjon, Vei
11. Kontor Park og utemiljø, Kantine
12. Bil-og maskinverksted, Transportkontor
Vanmålerverksted, Vaskehall
13. Garasje/ Lager

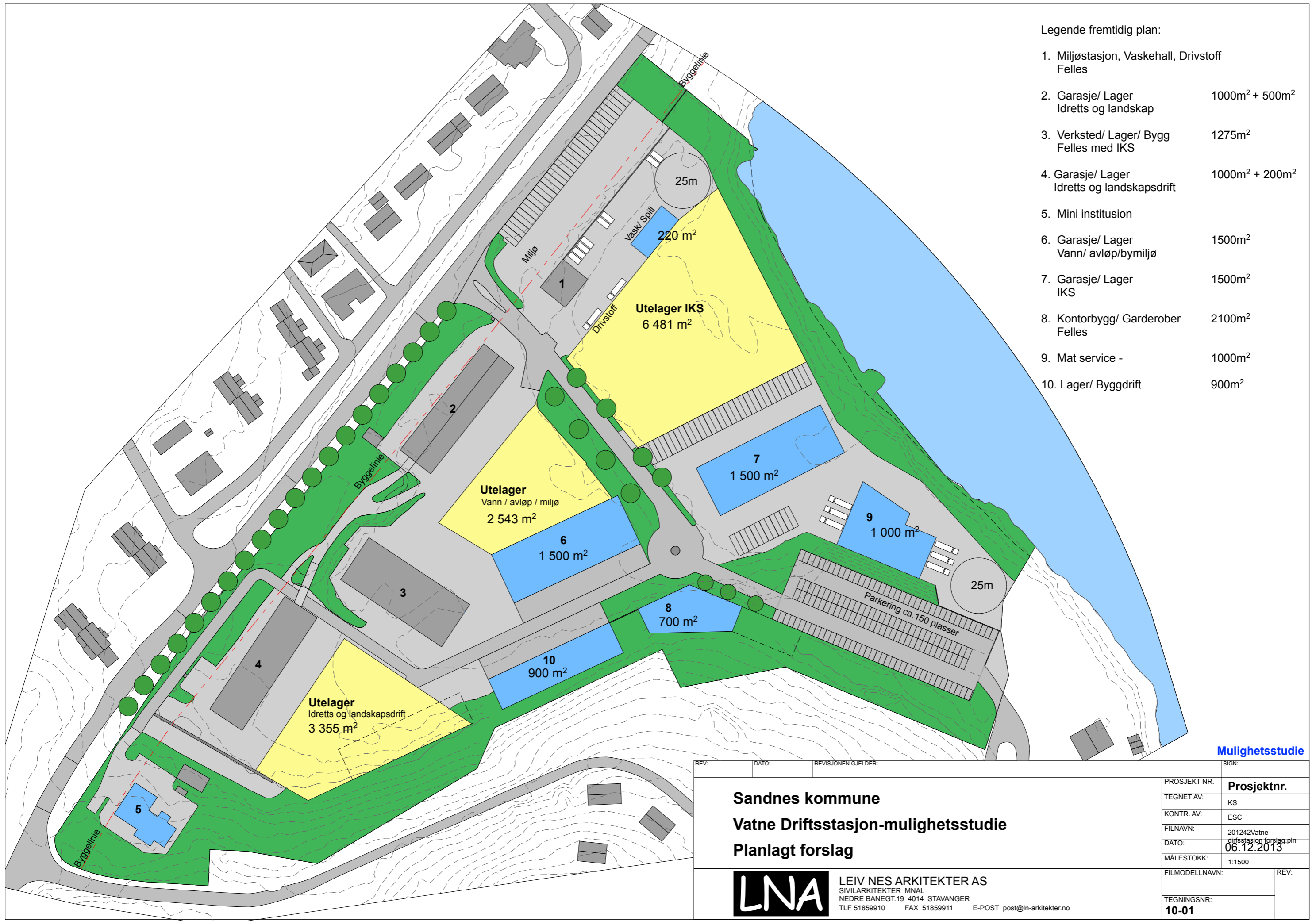
Mulighetsstudie

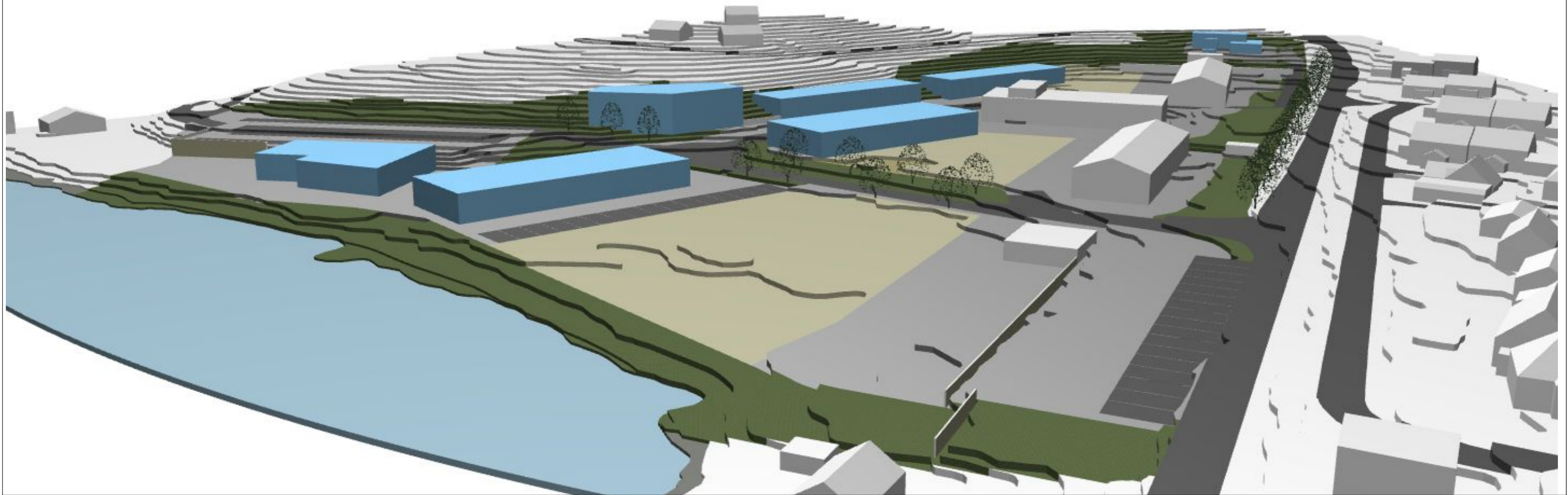
REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:
<p>Sandnes kommune Vatne Driftsstasjon-mulighetsstudie Eksisterende Bebyggelse</p>			<p>PROSJEKT NR. Prosjektnr.</p> <p>TEGNET AV: KS</p> <p>KONTR. AV: ESC</p> <p>FILNAVN: 201242Vatne driftsstasjon copy.pln</p> <p>DATO: 06.12.2013</p> <p>MÅLESTOKK: 1:1500</p> <p>FILMODELLNAVN: REV:</p> <p>TEGNINGSNR: 10-03</p>
<p>LNA LEIV NES ARKITEKTER AS SIVILARKITEKTER MNAL NEDRE BANEGT.19 4014 STAVANGER TLF 51859910 FAX 51859911 E-POST post@ln-arkitekter.no</p>			



Mulighetsstudie

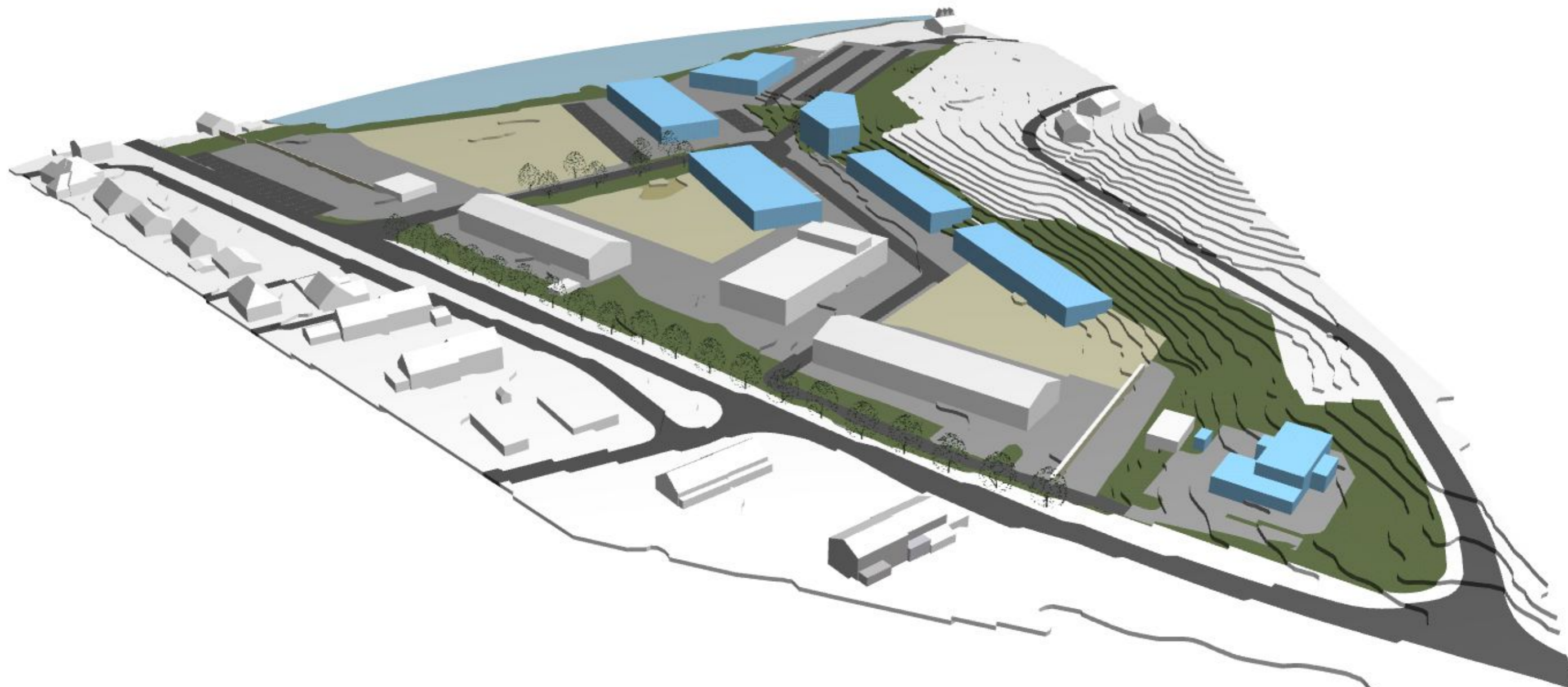
REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:
<p>Sandnes kommune Vatne Driftsstasjon-mulighetsstudie Bebyggelse som rives</p>			<p>PROSJEKT NR. Prosjektnr.</p>
<p>LNA LEIV NES ARKITEKTER AS SIVILARKITEKTER MNAL NEDRE BANEGT.19 4014 STAVANGER TLF 51859910 FAX 51859911 E-POST post@ln-arkitekter.no</p>			<p>TEGNET AV: KS</p>
<p>UTSKRIFTSDATO: onsdag 11. desember 2013</p>			<p>KONTR. AV: ESC</p>
<p>FILBANE: /Volumes/Server/01_Projekter i arbeid/01_Felles projekter/201242 Vatne driftsstasjon-mulighetsstudie/201242Vatne driftsstasjon copy.pln</p>			<p>FILNAVN: 201242Vatne driftsstasjon copy.dwg</p>
<p>MALESTOKK: 1:1500</p>			<p>DATO: 06.12.2013</p>
<p>TEGNINGSNR: 10-02</p>			<p>FILMODELLNAVN: REV:</p>





Mulighetsstudie

REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:
<p>Sandnes kommune Vatne Driftstasjon-mulighetsstudie Generic Perspective</p>			<p>PROSJEKT NR. Prosjektnr. TEGNET AV: KS KONTR. AV: ESC FILNAVN: 201242Vatne driftstasjon copy.pln DATO: 06.12.2013 MÅLESTOKK: 1:131</p>
<p>LNA LEIV NES ARKITEKTER AS SIVILARKITEKTER MNAL NEDRE BANEGT.19 4014 STAVANGER TLF 51859910 FAX 51859911 E-POST post@ln-arkitekter.no</p>			<p>FILMODELLNAVN: REV: TEGNINGSNR: 90-01</p>



Mulighetsstudie

REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:
<p>Sandnes kommune Vatne Driftsstasjon-mulighetsstudie PERSPEKTIV FRA V2 PERSPEKTIV FRA V2</p>			<p>PROSJEKT NR. Prosjektnr. TEGNET AV: KS KONTR. AV: ESC FILNAVN: 201242Vatne driftsstasjon copy.pln DATO: 06.12.2013 MÅLESTOKK: 1:130</p>
<p>LNA LEIV NES ARKITEKTER AS SIVILARKITEKTER MNAL NEDRE BANEGT.19 4014 STAVANGER TLF 51859910 FAX 51859911 E-POST post@ln-arkitekter.no</p>			<p>FILMODELLNAVN: REV: TEGNINGSNR: 90-02</p>



Mulighetsstudie

REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:
<p>Sandnes kommune Vatne Driftsstasjon-mulighetsstudie PERSPEKTIV SØ PERSPEKTIV FRA SØ</p>			<p>PROSJEKT NR. Prosjektnr. TEGNET AV: KS KONTR. AV: ESC FILNAVN: 201242Vatne driftsstasjon copy.pln DATO: 06.12.2013 MÅLESTOKK: 1:130</p>
<p>LNA LEIV NES ARKITEKTER AS SIVILARKITEKTER MNAL NEDRE BANEGT.19 4014 STAVANGER TLF 51859910 FAX 51859911 E-POST post@ln-arkitekter.no</p>			<p>FILMODELLNAVN: REV: TEGNINGSNR: 90-03</p>

Arealoversikt-Grove tall.

Sandnes Bydrift

Lager-nåværende bygg	
Idretts og landskapsdrift	
1000+200	
1000+500	
sum	2.700m ²

Verksted-(nåværende bygg med mer. 1275m ²)	
Ombygget felles verksted med IKS	900m ² (Nåv. Drift 500+-IKS 700m ²)
Felles vaskehall etableres i nytt bygg	
Maskinverksted park	180m ²
Andre	150m ²
sum	<u>1.200m²</u>

Nybygg 1500m ²	
Anleggseksjonen	150m ²
Vannverk	850m ²
Avløp	720m ²
Byggdrift	860m ²
sum	<u>2.580m²</u>

Kontorbygg-Felles med IKS

Sandnes- Drift	
Bydrift stab+trykkeri	160m ²
Idrett og landskap	130m ²
Teknisk drift	30m ²
Transport og lager	50m ²
Anlegg	
Vannverk	100m ²
Avløp	100m ²
Garderobes 6x60M ²	360m ²
Felles:	
Kantine	150m ²
Trimrom	50m ²
Møterom	90m ²
IKS	400m ²
sum	<u>1660m² x 1,30= 2.100m²</u>

IKS	
Lager/ garasjebygg	1.500m ² (900+400m ²)
Utelager	6.400m ²
Andel parkering 75plasser (ansatte)	1.900m ²
Utvendig parkering vognpark/utstyr	3.000m ²

Andel fellesarealer	
Andel verksted	400m ² (Opprinnelig 700m ²)
Andel miljø/vaskehall/spyl/drivstoff	3.000m ²
Andel kontor/ garderobe/ kantine/ trim	1.000m ²
sum	<u>17.200m²</u>

Storkjøkken

Produksjonskjøkken/ personalrom	<u>1.000m²</u>
---------------------------------	---------------------------