



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
88/2016	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	03.10.2016
83/2016	Kommunestyret	PS	14.11.2016

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Willy Andre Gjesdal	FE - 614	14/1925

DALEHALLEN (GBNR 22/156) OG MESSO (GBNR 22/647) Drøftingssak om vern, framtidig bruk og avhending

Vedlegg:

Dalehallen-kulturhistorisk-vurdering
Dalehallen-tilstand
Messo-kulturhistorisk-vurdering
Messo-tilstand

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 88/2016

FPØ - Behandling:

Ordføreren la fram følgjande framlegg til vedtak:

*Kommunestyret meiner både Dalehallen og Messo representerer kulturhistoriske verdier.
Kommunestyret ber rådmannen framja ei sak der ein avklarar framtidig bruk av bygga og eventuelt sal av bygga på den opne marknaden.*

Dalehallen:

Eit eventuelt sal skal skje gjennom ein open tilbodskonkurranse der ein vektar kriterer som:

- ivaretaking av byggets verneverdi 50%*
- aktivitetar i bygget til gode for samfunnet 25%*
- økonomisk bærekraft for vedlikehald og utvikling av bygget 25%*

I tilbodskonkurransen må det koma klart fram at riving er uaktuelt, og takast atterhald om kommunestyrets godkjenning.

Messo:

Kommunestyret ber rådmannen avklara kva spelerom ein har med tanke på framtidig bruk og vern av bygget samt kva krav ein bør stilla til ivaretaking av dei kulturhistoriske verdiane innvendig og utvendig.

Rådmannen vert beden om å koma med framlegg til oppdeling av arealet mellom Messo og dei

kommunale bustadane i Messehagen.

Før ein tek stilling om Messo eventuelt skal seljast gjennom ein open tilbodskonkurranse skal kommunestyret fastsetja kriterier som skal vektleggjast ved sal (t.d. som for Dalehallen).

Tilleggsframlegg frå Kjartan Haugsnes, SV:

Etter 3. kulepunkt:

Det vert og lagt inn klausul om tilbakekjøp om kriteria som sett i tilbodskonkurransen ikkje vert oppfylt.

Det vart først røysta over ordførar sitt framlegg som vart samrøystes vedteke.

Tilleggsframleget frå Kjartan Haugsnes vart så vedteke mot 1 røyst (H).

FPØ - Tilråding:

Kommunestyret meiner både Dalehallen og Messo representerer kulturhistoriske verdier.

Kommunestyret ber rådmannen framja ei sak der ein avklarar framtidig bruk av bygga og eventuelt sal av bygga på den opne marknaden.

Dalehallen:

Eit eventuelt sal skal skje gjennom ein open tilbodskonkurranse der ein vektar kriterer som:

- ivaretaking av byggets verneverdi 50%
- aktivitetar i bygget til gode for samfunnet 25%
- økonomisk bærekraft for vedlikehald og utvikling av bygget 25%

Det vert og lagt inn klausul om tilbakekjøp om kriteria som sett i tilbodskonkurransen ikkje vert oppfylt.

I tilbodskonkurransen må det koma klart fram at riving er uaktuelt, og takast atterhald om kommunestyrets godkjenning.

Messo:

Kommunestyret ber rådmannen avklara kva spelerom ein har med tanke på framtidig bruk og vern av bygget samt kva krav ein bør stilla til ivaretaking av dei kulturhistoriske verdiane innvendig og utvendig.

Rådmannen vert beden om å koma med framlegg til oppdeling av arealet mellom Messo og dei kommunale bustadane i Messehagen.

Før ein tek stilling om Messo eventuelt skal seljast gjennom ein open tilbodskonkurranse skal kommunestyret fastsetja kriterier som skal vektleggjast ved sal (t.d. som for Dalehallen).

Kommunestyret - Sak 83/2016

KOM - Behandling:

Tilleggsframlegg frå Boris Groth, FRP:

Administrasjonen bes utrede mulig framtidige ungdomslokaler på Dale om Dalekjellaren evt. ikkje lenger er tilgjengelig!

Formannskapet si tilråding samrøystes vedteke.

Tilleggsframlegget frå Boris Groth samrøystes vedteke.

KOM - Vedtak:

Kommunestyret meiner både Dalehallen og Messo representerer kulturhistoriske verdier. Kommunestyret ber rådmannen framja ei sak der ein avklarar framtidig bruk av bygga og eventuelt sal av bygga på den opne marknaden.

Dalehallen:

Eit eventuelt sal skal skje gjennom ein open tilbodskonkurranse der ein vektar kriterer som:

- ivaretaking av byggets verneverdi 50%
- aktivitetar i bygget til gode for samfunnet 25%
- økonomisk bærekraft for vedlikehald og utvikling av bygget 25%

Det vert og lagt inn klausul om tilbakekjøp om kriteria som sett i tilbodskonkurransen ikkje vert oppfylt.

I tilbodskonkurransen må det koma klart fram at riving er uaktuelt, og takast atterhald om kommunestyrets godkjenning.

Administrasjonen bes utrede mulig framtidige ungdomslokaler på Dale om Dalekjellaren evt. ikkje lenger er tilgjengelig!

Messo:

Kommunestyret ber rådmannen avklara kva spelerom ein har med tanke på framtidig bruk og vern av bygget samt kva krav ein bør stilla til ivaretaking av dei kulturhistoriske verdiane innvendig og utvendig.

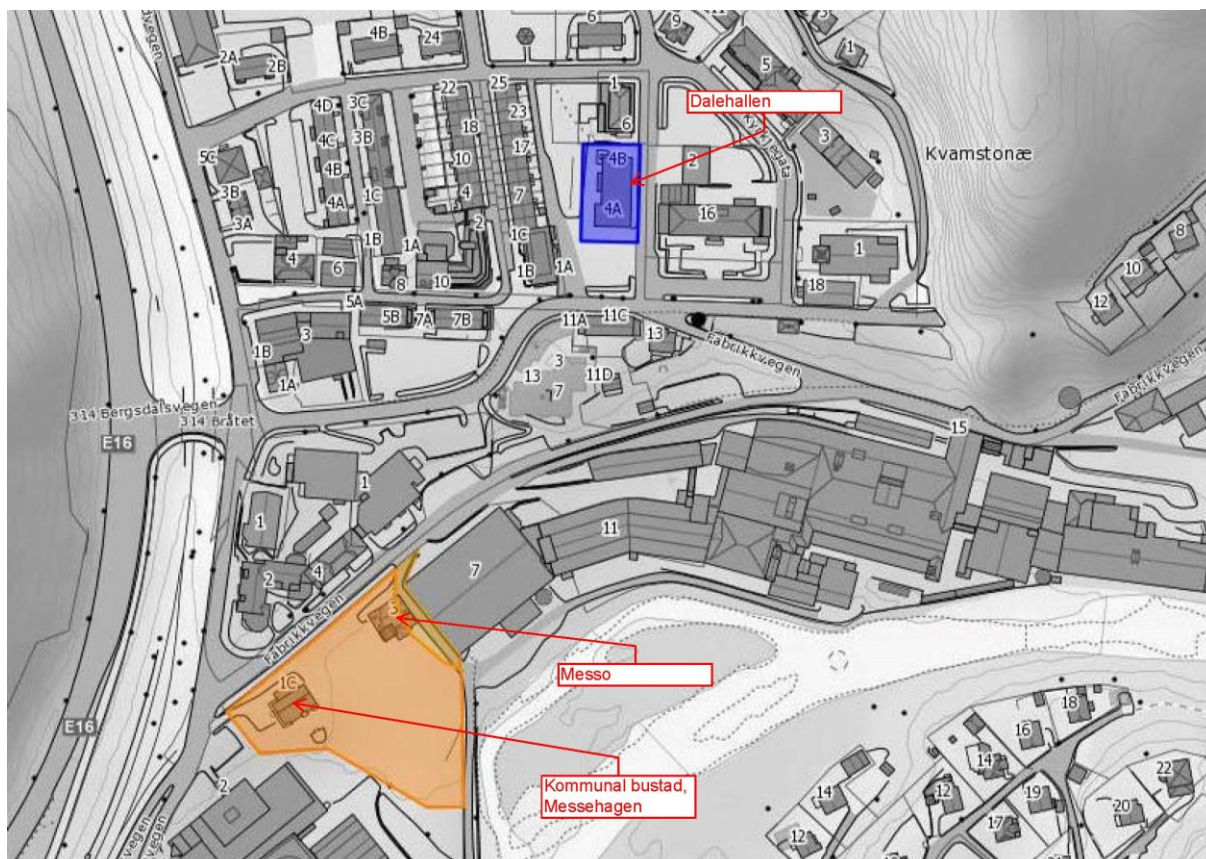
Rådmannen vert beden om å koma med framlegg til oppdeling av arealet mellom Messo og dei kommunale bustadane i Messehagen.

Før ein tek stilling om Messo eventuelt skal seljast gjennom ein open tilbodskonkurranse skal kommunestyret fastsetja kriterier som skal vektleggjast ved sal (t.d. som for Dalehallen).

Saksopplysningar:

Bakgrunn

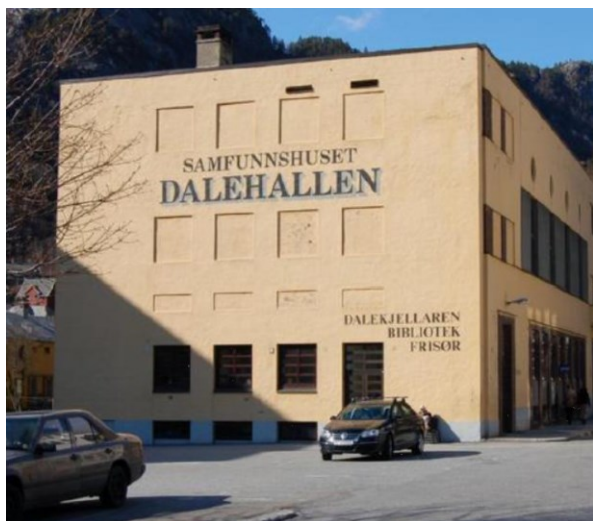
Kommunestyret gjorde i sak 56/2016 (27.06.2016) «Tilstand bygg for kultur og idrett» vedtak om å be administrasjonen utarbeide ei drøftingsak til kommunestyret om eventuelt sal av Dalehallen og Messo.



Dalehallen og Messo med grunneigedom

Dalehallen

Dalehallen vart bygd i 1937 i eit unikt samarbeid mellom tekstilarbeiderforeininga og Dale fabrikkar som eit kultur/samfunnshus og har eit bruttoareal (BTA) på om lag 1300 m². Vaksdal kommune overtok Dalehallen frå andelslaget Dalehallen i 1985.



Dalehallen har ingen formelt vern i dag. I kulturhistorisk registrering utført i 2016 (vedlagt) er Dalehallen vurdert til å ha stor nasjonal og lokal verneverdi på grunn av byggets tidstypiske arkitektoniske kvalitetar. Bygget representerer viktig kulturhistorie knytt til industrisamfunnet Dale og funksjonen samfunnshus.

Universell utforming er ein utfordring med tanke på bruk av bygget. I dag vert Dalehallen nytta til bibliotek og frisør i 1.etasje, samfunnshall i 2.etasje og ungdomsklubb i kjellaren. Leilegheit i 3.etasje står ubrukt, vert nytta til lager.

Det er avdekkja fleire større strakstiltak for Dalehallen:

- Rehabilitering og tilbakeføring av fasade
- Drenering rundt bygget
- Utbetring av tak
- Bærende konstruksjonar må forsterkast
- Brannsikring

Elles er bygget prega av store fuktskader og slitasje. Det vert anbefalt rehabilitering/oppussing innan få år. Kortsiktig etterslep på vedlikehald (< 5 år) er kostnadsrekna til 30,2 millionar kroner.

Bygget har stor inntrenging av fuktighet og det vart observert rennande vatn på innsida av bygget ved synfaring. Det er difor viktig å hindre vidare fuktskader. Igjenmurte vindauge bør opnast att og ein må setje inn vindauge som har like proporsjoner som det originalt har vært. Det vart observert fuktskader i grunn som kan skuldast dårleg drenering.

Messo (Tårnhuset)

Bygget vart opphavleg bygd som villa til direktør for Dale fabrikker Peter Jebsen i 1883. Vaksdal kjøpte eigedomen gbnr 22/647, «Messehagen», av Dale AS i 1995.



Messo har ingen formelt vern i dag. I kulturhistorisk registrering utført i 2016 (vedlagt) er Dalehallen vurdert til å ha stor verneverdi både nasjonalt, regionalt og lokalt med tanke på byggets arkitektoniske kvalitetar og funksjonen direktørbustad knytt til industrihistoria i Dale.

Messo vert i dag nytta til kontor og møteverksemd for kyrkjeleg fellesråd og kulturskule. Kulturskulen bruker Messo i hovudsak som kontor, berre i liten grad til øvingslokale. Kulturskulen er tenkt inn i ny Barne og ungdomskule på Dale når den er klar.

Romma er ikkje nødvendigvis tilpassa bruken i dag. Kjeller, loft og tårn vert ikkje nytta til noko formål i dag, anna enn til spreidd lagring, mellom anna for opphavlege dørar og listar.

Det er registrert fuktskader i bygget som følgje av dårleg drenering rundt bygget. Utvending må bygget rehabiliterast. Eksisterande skifertak med sutak må monterast og supplerast med

skiferstein. Ornamenter av trevirke kontrollerast og eventuelt reparerast og maling handsamast med linolje. Innvendig må ein også gjere ein del restaureringsarbeid. Kortsiktig etterslep på vedlikehald (< 5 år) er kostnadsrekna til 10,1 millionar kroner.

I framtida er dette bygget egna til ein bruk som ikkje krev for mye tekniske installasjonar og inngrep i bygningskonstruksjonen. Ved ein lettare ombygging med fokus på å ivareta kulturhistoriske detaljer kan Messo egne seg godt til ulike formål:

- Kontorlokale og møteverksemd som i dag.
- Kafé/kontorar/galleri/museum. Ein kan til dømes etablere spisestad i 1. etasje som ein kan kombinere med galleri. Bygget kan gjerne inngå som en del av et museum kor utviklinga av Dale og tekstilindustri er tema.
- Grendehus/kulturskule. Huset vil kunne fungere godt som et type hus med ulike aktiviteter på dagtid og kveldstid.

På tomten er det oppført eit kommunalt utleigebustad, «Messehagen», med tre husvære. Tomten er stor, 5633 m², og hagen vert i dag nytta av Dale barnehage og andre til leik og rekreasjon. Tomten har potensial for ytterlegare bygg, gjerne i tilknytning til framtidig bruk av Messo og/eller Messehagen.

Vurdering

Både Messo og Dalehallen representerer kulturhistoriske verdiar. For begge bygga hastar det å få ei avklaring om framtidig bruk. På grunn av vedlikehaldsetterslepet må ein gjere noko i løpet av 2-3 år.

For Vaksdal kommune er det ei utfordring å få til ein berekraftig modell for drift, vedlikehald og utvikling av desse bygga, spesielt gjeld dette Dalehallen. Med omsyn til inntekter og vedlikehaldsetterslep for kommunale bygg kan ein stille spørsmål ved om det er rett at kommunen prioritetar midlar til drift, vedlikehald og utvikling av begge desse bygga.

Avhending skal skje gjennom ein open tilbodskonkurranse kor ein bør setje kriteria for sal/avhending. Å sikre at eventuell ny eigar kan ivareta vern og utvikling av bygget kan gjerne ha større vekt enn pris for bygget. Ein må uansett sikre seg mot spekulative oppkjøp for å sikre seg ein sentral tomt i sentrum.

Eit døme på moglege kriteria for Dalehallen ved eit ev sal kan vera:

Kriteria	Vekt
Ivaretaking av byggets verneverdi	1/3
Aktivitetar i bygget til gode for samfunnet	1/3
Økonomisk bærekraft for vedlikehald og utvikling av bygget	1/3

Etter rådmannens vurdering er ikkje Messo modent for avhending før ein har avklart framtidig bruk og vern. Før ein eventuell avhending kan finne stad må ein:

- setje klare vilkår for ivaretaking av dei kulturhistoriske verdiane, til dømes forbod mot utvendige endringar og dokumentasjon før ein gjer endringar innvendig,
- gjennomføre ein oppdeling av eigedomen

Vaksdal kommune bør konsultere fylkeskommunen for å drøfte kva spelerom ein har med omsyn til framtidig bruk og vern av bygget.