

HOLON ARKITEKTER AS

KULTURMINNEDOKUMENTASJON



Reguleringsplan for

Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 212, Sandsliåsen 59

Nasjonal arealplan-ID 4601_70380000

HOLON BERGEN AS	Kanalveien 11 5068 Bergen Tlf. 55 300 600 bergen@holon.no
Prosjektnummer og navn	170910 Reguleringsplan Sandsliåsen sør
Prosjektansvarlig	Helene Fitje
Faglig kontroll: Korrektur:	TG 26.11.20 KD 30.11.20

Foto: Holon der ikke annet er oppgitt.

Forsidebilde: Skråfoto fra kart.1881.no.

INNHold

1	Innledning	Side 4
2	Områdets historie	Side 6
3	Bygningsmiljø	Side 7
3.1	I området	
3.2	I planområdet	
3.2.1	Fotodokumentasjon	
4	Andre typer kulturminner	Side 22
5	Flyfoto /Skråfoto	Side 23
6	Avslutning	Side 29
7	Kilder	Side 30
8	Tegninger	Side 31

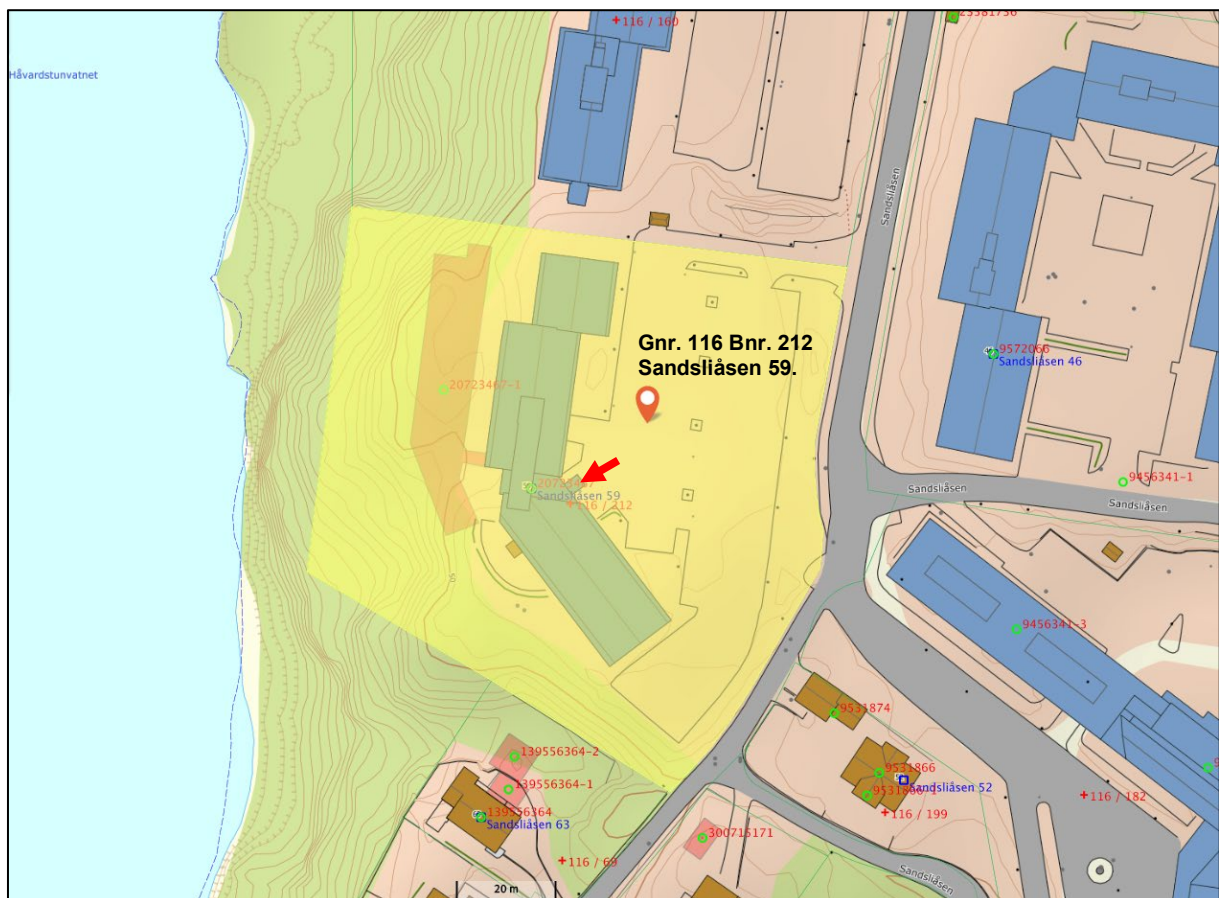
Tegninger leveres også samlet som pdf i stort format som vedlegg.

1. INNLEDNING

Hensikten med planarbeidet er å transformere eiendommen til et boligområde, dette forutsetter at bygningen som står på eiendommen rives.

Eventuell gjenbruk av bygningen vurderes i plansaken med utgangspunkt i klimagassregnskap for planforslaget/utbyggingen. Utover det vil gjenbruk av bygningsmaterialer vurderes etter at det i byggesaken er utført miljøsaneringsrapport.

Planområdet er 10.1 daa stort og ligger i Sandsliåsen ved Håvardstunvatnet i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Situasjonskart som med Gnr. 116 Bnr. 212 Sandsliåsen 59 markert med gult. Kilde: Kartverket – Se Eiendom.

Formål

Formålet med kulturminnedokumentasjonen er å beskrive, kartlegge og dokumentere kulturminner innenfor og i nærheten av planområdet.

Metode

Kulturminner og kulturmiljø er beskrevet på grunnlag av informasjon hentet fra bøker og offentlige databaser (innsynsløsninger), flyfoto og skråfoto. Det også utført befarings i byggene og i planområdet og i området rundt planområdet.

Dokumentasjonen omfatter primært kulturminner innenfor planområdet og i planområdets nærhet.

Definisjoner

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Kulturminnelovens paragraf 2:

«Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.»

Kulturminneloven paragraf 4 slår fast at alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredete. Stående byggverk fra perioden 1537-1649 er automatisk fredete etter tinglysning.

Nyere tids kulturminner omfatter alle kulturminner etter 1537.

2. OMRÅDETS HISTORIE

Planområdet var opprinnelig del av gård 116 Håvardstun i Fana. Tunet i gnr. 116 ligger sør for Flyplassvegen. Et av brukene under Håvardstun ligger i det som nå er del av plan Ytrebygda. Gnr. 116 bnr. 10. m.fl. Håvardstun (PlanID 4601_18420001).

Flesland lufthavn ble åpnet i 1955. Samtidig med bygging av Flyplassvegen ble det fra midten av 50-tallet bygget boliger langs denne. Umiddelbart sør for planområdet er det slik bebyggelse. Flyplassvegen ga noen tiår senere grunnlag for etablering av virksomhet med nærhet til flyplassen. Det medførte at det meste av utmarken nord for Flyplassvegen på Kokstad / Sandsli ble solgt til Bergen Tomteselskap på begynnelsen av 80-tallet. Den store utbyggingen av Sandsli Kokstad som næringsområde kunne med det begynne.

Fra midten av 1980-tallet dannet seg etter hvert en næringsklynge knyttet til oljevirksomhet på Sandsli, da de store bedrifter slik som Equinor (den gang Statoil) i 1984 og Norsk Hydro i 1986, Aker Solution, Odfjell Drilling med flere etablerte seg med store kontorbygg for drifting av oljefelt som Gullfaks og Troll, som på den tiden ble satt i produksjon. I Sandsliåsen etablerte det seg mindre oljerelaterte- og kunnskapsbedrifter som for eksempel Schlumberger i Sandsliåsen 40 i 1989, Smedvig Drilling i Sandsliåsen 59 i 1998, programvareutvikler PMS-Norden i Sandsliåsen 57 i 1999, og OneSubsea Processing AS i Sandsliåsen 46 i 2005.

I enden av Sandsliåsen ble i det 1987 bygget hotell, i dag Quality Hotell Edvard Grieg, som del av den samme områdekarakteren med den internasjonalt orienterte oljebransjen.

Etter oljekrisen i 2014 sto noen av kontorbyggene tomme, som for eksempel Sandsliåsen 57, hvor det nå prosjekteres boliger, og Sandsliåsen 59, som denne kulturminnedokumentasjon omhandler.

Planarbeidet tar sikte på å regulere til boliger. Samme tendens er gjeldende for Sandslihaugen 30, tidligere Statoil, med flere. I Sandsliåsen 55, på en tidligere ubebygget tomt er det under oppføring et boligprosjekt med til sammen 350 boliger.

De tidligere næringsområder på Sandsli er med dette i ferd med å også bli et boområde, og i Sandsliåsen er dette svært tydelig.

3. BYGNINGSMILJØ

3.1 I området

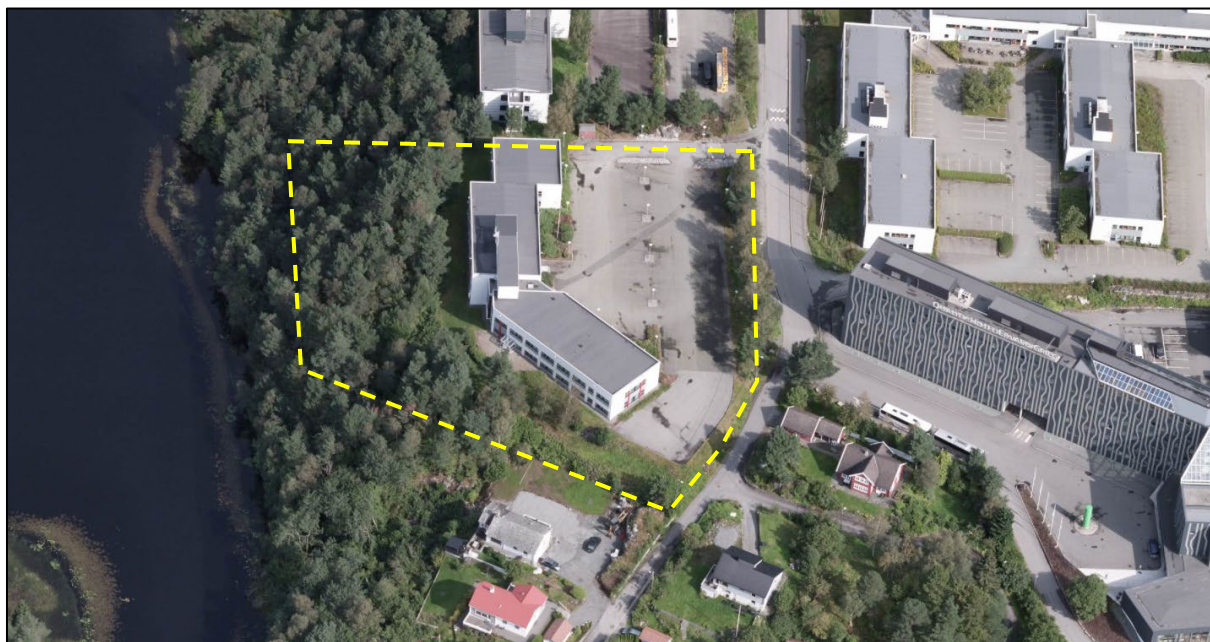


Foto 1: Skråfoto sett fra sør som viser planområdet og dets nærmeste omgivelser. Planområdet markert med gul stiptet strek. Kilde: kart.1881.no.

Sør for planområdet er det et boligområde som ble utbygget med eneboliger rundt slutten av 50-tallet. Mange av disse boligene inngår i høringsversjon av kulturminneplan for Bergen som «Byvekst i ulike tidsepoker». I den senere tid er det i dette området også fortettet med nye boliger som følge av reguleringsplan Håvardstun (Planid: 4601_18420001).

To bygg i området skiller seg noe mer ut: hotellbygget og hovedkvarteret til OneSubsea.

Quality Hotel Edvard Grieg
Sandsliåsen 50

Hotellet er tegnet av Aall Løkeland og Ragde ved Pål Jørgensen (Aall Løkeland og Ragde AS) og stod ferdig i 1987. Særlig inntrykk gjorde den gang den store og høye glassgården. Bygget ble påbygget, tilbygget og har fått endret fasade i 2015, med Link Arkitektur som arkitekter. Bygget har med det fått et sterkt karakteristisk utseende.



Foto 2. Hotellets fasade.



OneSubsea

Sandslikroken 140

Frank Mohn / Framo Engineering var byggherre og Jon Faaland (Faaland Arkitekter as) var arkitekt for bygget som stod ferdig i 2006. Bygget vokser ut av bakken og har store terrasserte lysgårder (amfier) for å ta lys inn i bakkant av den buede formen. De store pyramideformede «skylightene» tar lys ned i atrier. Med tre etasjer mot naturområdene og golfbanen mot øst er bygget skånsomt i møte med naturen. Bygget fikk eiendomsprisen i 2006.

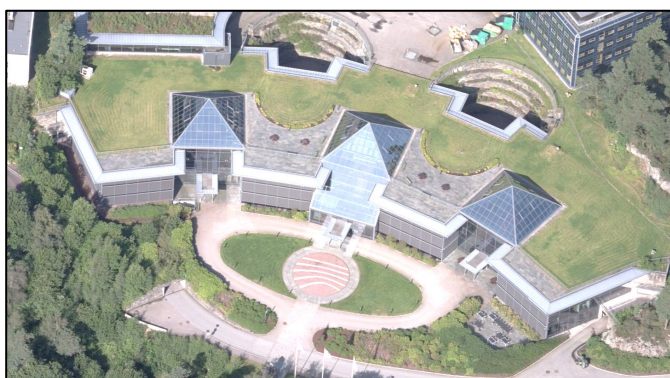


Foto 3: OneSubsea fasade mot øst og sett fra luften. Kilde: kart.1881.no.

3.2 I planområdet

Kontorbygg

Sandsliåsen 59 (gnr/bnr: 116 / 212)

Byggeår: 1998

Arkitekt: Arkitektkontoret Ulf Røstøen AS

Beskrivelse:	Kjeller; tekniske rom, møterom, legekontor, trimrom, garderober med sauna, trimrom og tilfluktsrom. 1. etasje; resepsjon, kontorlandskap og cellekontor, møterom, kantine med kjøkken. 2. etasje; kontorlandskap og cellekontor. På tak; ventilasjonsrom.
Historikk:	Oppført som kontorbygg for Smedvig offshore A/S. Tiltakshaver Sandsliåsen eiendom AS, utbygger Konseptbygg AS.
Bruksareal:	2962 m ²
Konstruksjon og materialbruk:	Plasstøpt betong i kjeller og i bærende søyler og dragere. Hulldekker som etasjeskille. Yttervegger i stenderverk med platekledde fasader. Hovedsakelig hvite plater i fasade, med markering av vinduer i felt med blågrå plater. Innfelt i disse feltene røde «falske» søyler. Vinduer er dypgrå i pulverlakkert aluminium og med innside av hvitmalt treverk. Innvendige overflater: Gulv: Glaserte terrakottafliser i hovedtrapperom, linoleum og teppefliser. Vinyl i våtrom. Vegger: Malt gips. Dører er grå. Innredning i kontorarealer er systemvegger med glass med dører og profiler i bjørkefinér. Baderomspanel i våtrom. Himling: Systemhimlinger, synlig opphengssystem.

Fast himling under trapperepos med innfelt belysning.

Takkonstruksjon: Sperretak med takpapp.

Dekor/farger:	Resepsjonsdisk har front med rektangulære felt og detaljer i bjørkefinér.
---------------	---

Endringer:	Glassoverbygg rundt utgang fra kantine til uteområde synes å være tilført senere. Noen endringer i interiør.
------------	--

Vurdering:	Tidstypisk næringsbygning med noe over standard kvaliteter.
------------	---

Bygget må anses å være nært beslektet med kontorbygg i Sandsliåsen 57 – arkitekt og utførende entreprenør er de samme.

Bygget, planlagt og utført fra 1997 til 1998, har detaljer og fargebruk som peker i retning av postmodernismen. Særlig gjelder det de røde «falske søylene» i fasaden og horisontale bånd i inngangspartiet.

3.2.1 Fotodokumentasjon

Eksteriør og uteanlegg



Foto 3: Utsnitt av fasade mot øst med inngangsparti og beplantning. Ventilasjonsrom over.



Foto 4: Fasade mot øst og Sandslåsen. To fløyer sammenbundet med trappehus.



Foto 5: Fasade mot nord. Materialbruk: plater og «søylemotiv» i blikk.



Foto 6: Fasade mot vest.



Foto 7: Utgang til uteplass mot vest.



Foto 8: Uteplass mot vest.



Foto 9: Fasade mot sør.



Foto 10: Grønne arealer og trerekke mot Sandslåsen.



Foto 11: Inngangsparti.

Interiør



Foto 12: Inngangsparti med trapperom og åpning mot vest.

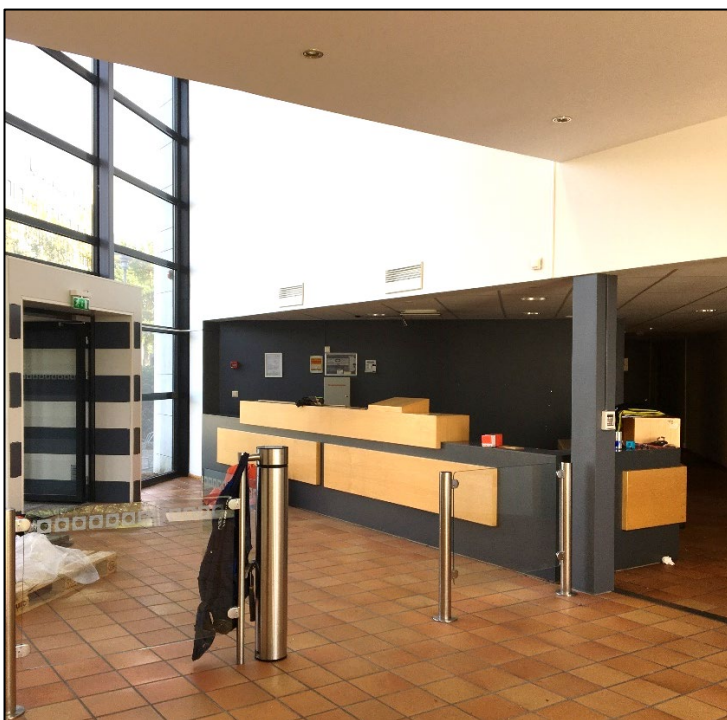


Foto 13: Resepsjon med innredningsdetaljer av bjørkefinér. Glaserte terrakottafliser på gulv.



Foto 14: Resepsjon og korridor.



Foto 15: Kantine. Fliser og parkett på gulv. Systemhimling.



Foto 16: Typisk korridor. Systeminnredning med glass, og dører og detaljer i bjørkefinér. Lav systemhimling for å gi plass til ventilasjon i korridor. Belysning innfelt i himling.



Foto 17: Cellekontor. Lavere himling med ventilasjon i korridor.



Foto 18: Kontor plass med glassvegger. (Antas å være senere ombygging.)



Foto 19: Rom for fellesfunksjoner.



Foto 20: Møterom.



Foto 21: Trapperom sett fra 2. etasje. Rekkverk tilvirket av smed.



Foto 22: Utsikt fra trapperom. Glassystem levert av Hole glass.



Foto 23. Inngang til tilfluktsrom.



Foto 24: Garderobe til treningsrom og toalett.



4. ANDRE TYPER KULTURMINNER

Det er ikke registrerte kulturminner i planområdet. Sør for planområdet, mellom kote +38 og +39 i sydvendt skråning, er det registrert en kokegrop.¹

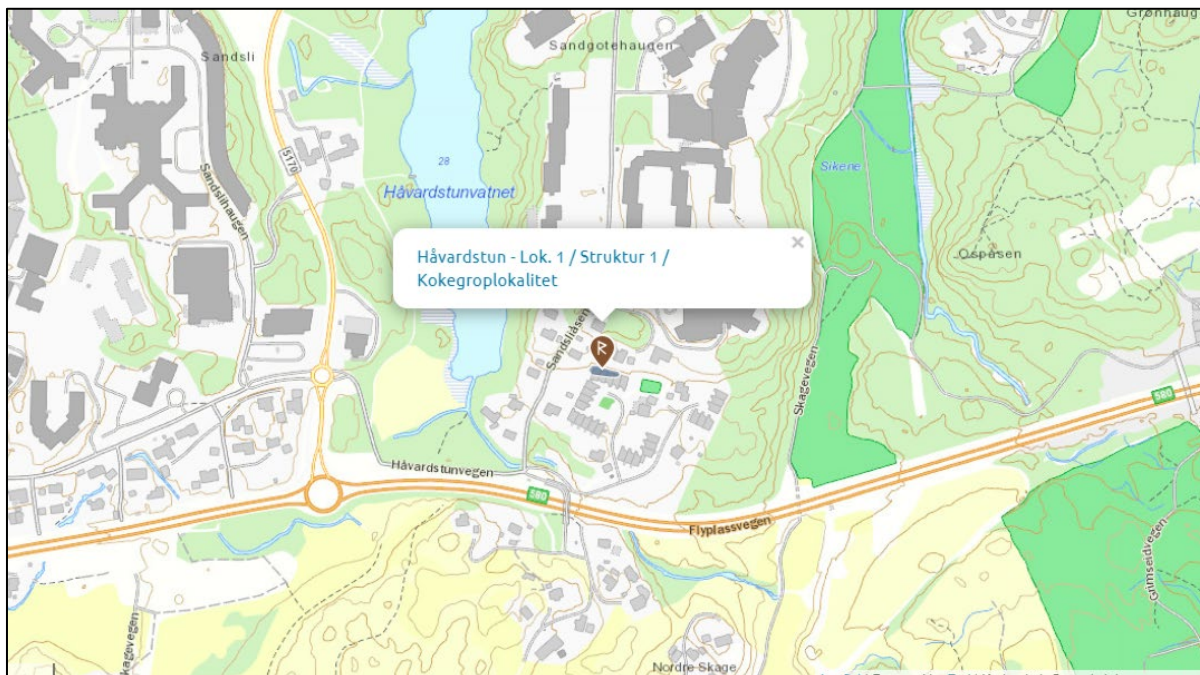


Foto 25: Kulturminnesok.no, oppslag 21.08.20.

Det er ikke observert andre kulturminner i planområdet i ved befaring.

¹ KulturminneID: 99807-1. Kullprøve tatt ut i plan daterte strukturen til 3500±40 BP, kalibrert 1920-1720 f.Kr, overgang sen-neolitikum og eldre bronsealder.

5 FLYFOTO / SKRÅFOTO

Flyfoto oversikt:

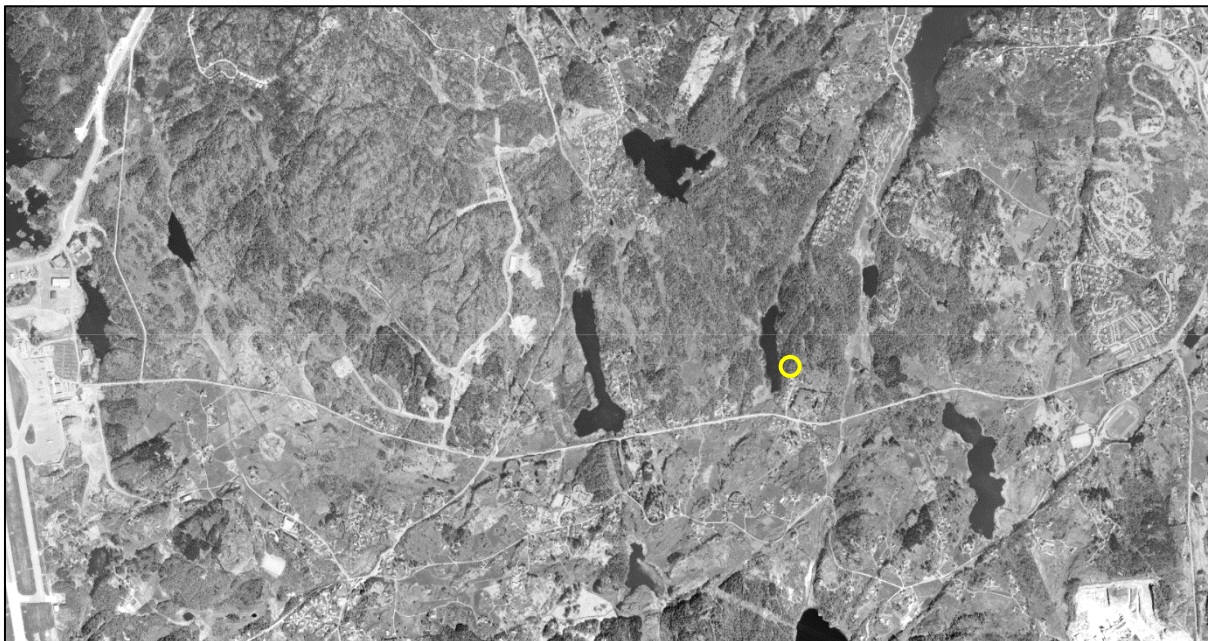


Foto 26: Flyfoto 1980 av Sandsli og Kokstad området. Planområdet markert med gul sirkel. De første tomtene på Kokstad er sprengt ut. Kilde: kart.1881.no.

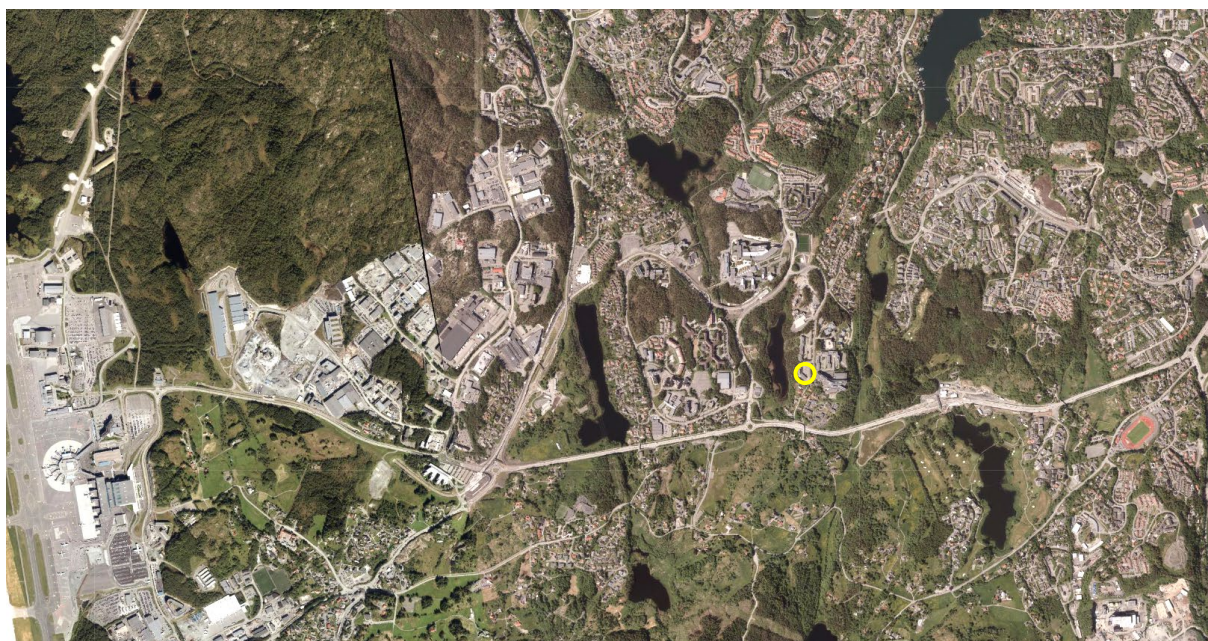


Foto 27: Flyfoto 2020 av Sandsli og Kokstad området. Planområdet markert med gul sirkel. Kilde: kart.1881.no.

Detalj:



Foto 28: Flyfoto 1980. Planområdet illustrert med gul stiplet strek. Boliger med avkjørsel fra Flyplassvegen til venstre, gårdsbruket omtalt i kap. 2 til høyre. Kilde: kart.1881.no.



Foto 29: Flyfoto 2005. Planområdet illustrert med gul stiptet strek. Kilde: kart1881.no.



Foto 30: Flyfoto 2016. Planområdet illustrert med gul stiplet strek. Kilde: kart1881.no.

Skråfoto



Foto 31: Skråfoto fra vest. Kilde: kart.1881.no.



Foto 32: Skråfoto fra nord. Kilde: kart.1881.no.



Foto 33: Skråfoto fra øst. Kilde: kart.1881.no.



Foto 34: Skråfoto fra sør. Kilde: kart.1881.no.

6 AVSLUTNING

Innledningsvis i denne kulturminnedokumentasjonen er det slått fast at planen forutsetter at den eksisterende bebyggelsen på eiendommen rives.

For å vurdere konsekvenser av riving vil utgangspunktet vanligvis være en verdivurdering. Kulturminnedokumentasjonen skal ikke inneholde verdivurdering når en plan ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Utfra opplysninger gitt i kapittel 2 og 3 vurderes bygget å være arkitektonisk i tråd med sin tid, og ha standard kvaliteter.

Bygget viser nå tegn til å eldes og særlig er energitype for oppvarming og energiklasse for bygget ikke lenger i tråd med nåtidens standard.

Bygget er representativt for sin tid og har autentisitet. Det står i en i historisk og lokal sammenheng. Kvaliteten vurderes tross de stilhistoriske markørene å ikke være utover ordinær.

Planbeskrivelse til planen belyser konsekvenser av riving.

7 KILDER

Fana bygdebok. Bind 3 Gard og Ættesoge. Bergen 2001.

Arkitekturguide Bergen, Bergens Tidene (1. utgave) 2008.

Byggesaksdokumenter

Tegninger

bergenskart.no

kulturminnesøk.no

8 TEGNINGER

Datert september 1997:

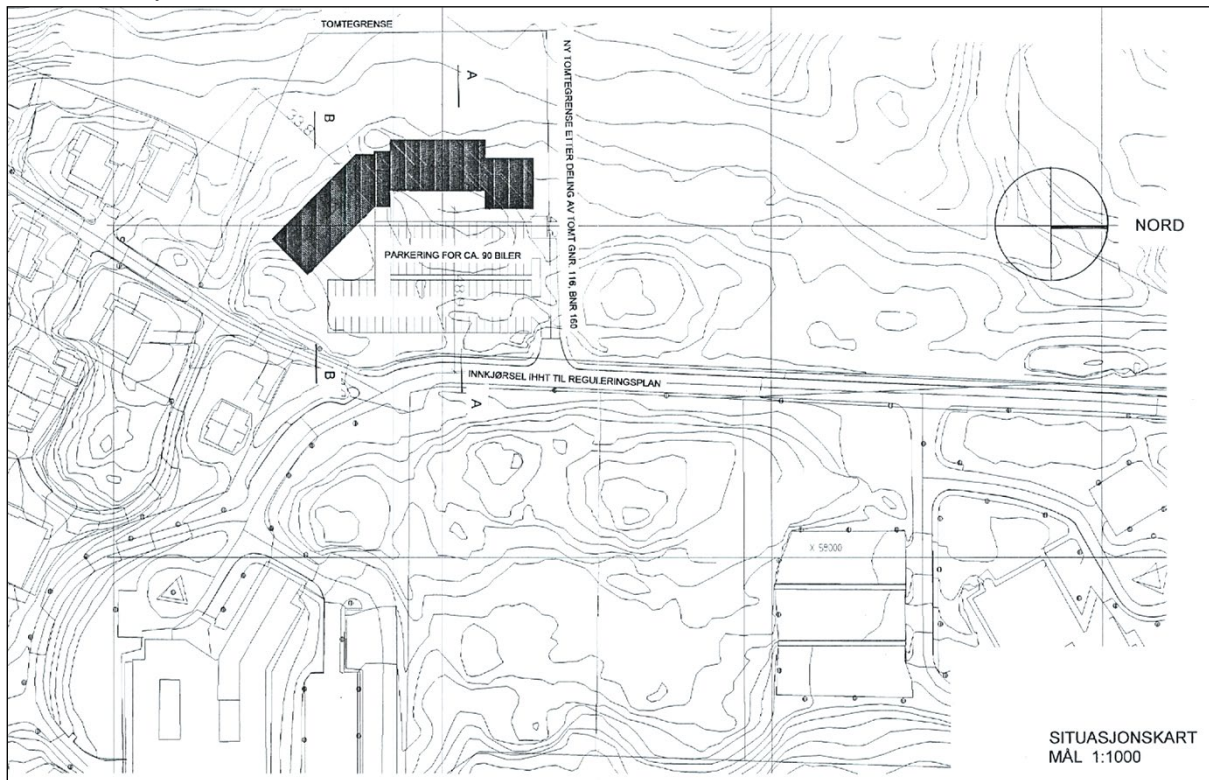


Foto 35: Situasjonsplan.

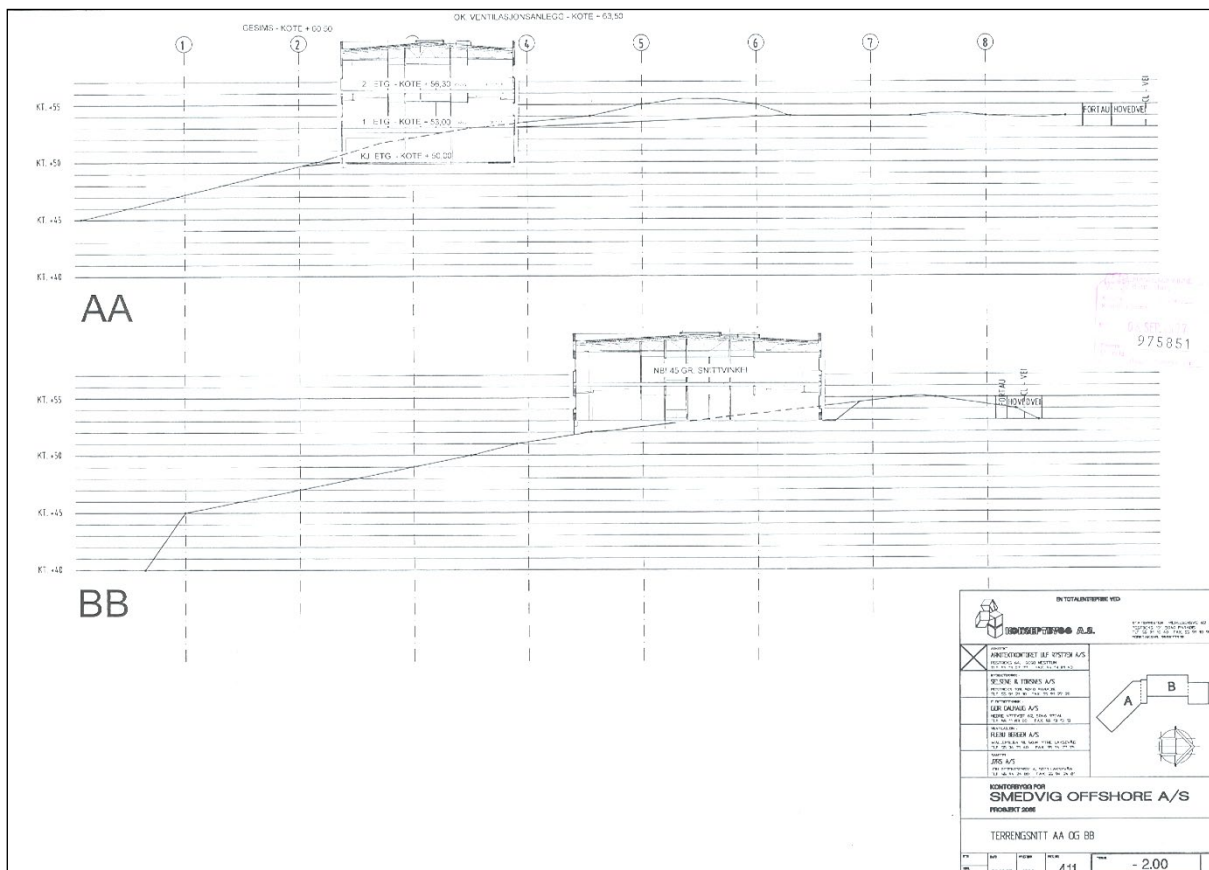


Foto 36: Snitt.

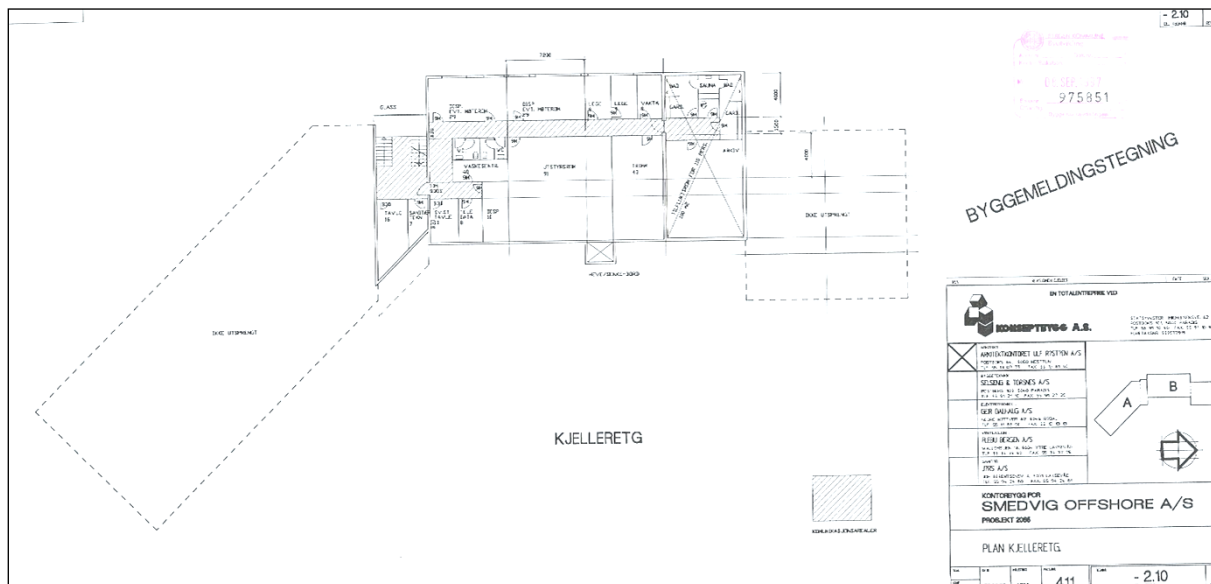


Foto 37: Plan kjeller.

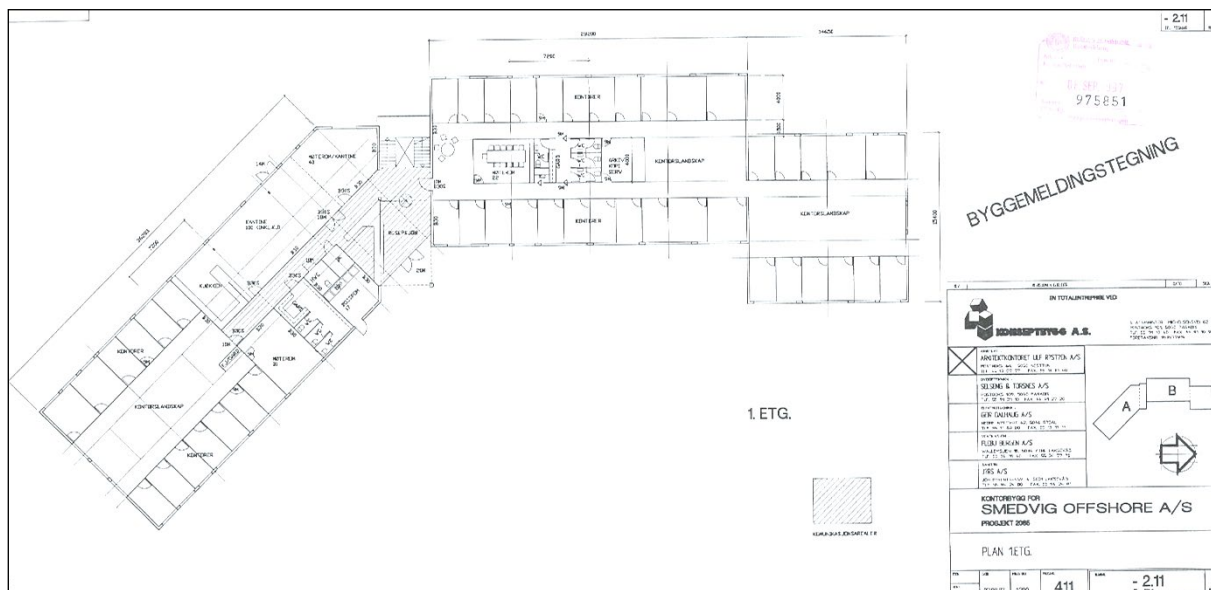


Foto 38: Plan 1. etasje.

