

Kulturminnedokumentasjon

Fana, Gnr. 94, Bnr. 6, Rød



Beregnet til
Bergen kommune

Dokument type
Kulturminnedokumentasjon

Dato
Februar, 2023

Oppdragsnavn: Boligprogrammet Rød
Prosjektnr: 13500XXXX
Mottaker: Bergen kommune
Dokument type: Rapport
Versjon: 1
Dato: 01.02.2023
Utført av: VEEL
Kontrollert av:
Godkjent av:

Contents

1. Innledning	1
2. Områdets historie	6
3. Bygningsmiljø	8
4. Avslutning	19

1. Innledning

Bakgrunnen for planarbeidet er sak 9-15 Boligmeldingen, vedtatt av bystyret, om boligprogram for å fremskaffe differensierte boliganlegg som gir gode og tilpassede boliger for de som trenger det mest (jfr. byrådssak 44/17). I februar 2017 vedtok et enstemmig bystyre Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger. 125 av disse boligene etableres med tilvisningsavtaler i samarbeid med private aktører. De resterende 125 boligene skal være i kommunens eie og noen av de skal bygges til de mest sårbare og vanskeligstilte, som også trenger tjenester og oppfølging.

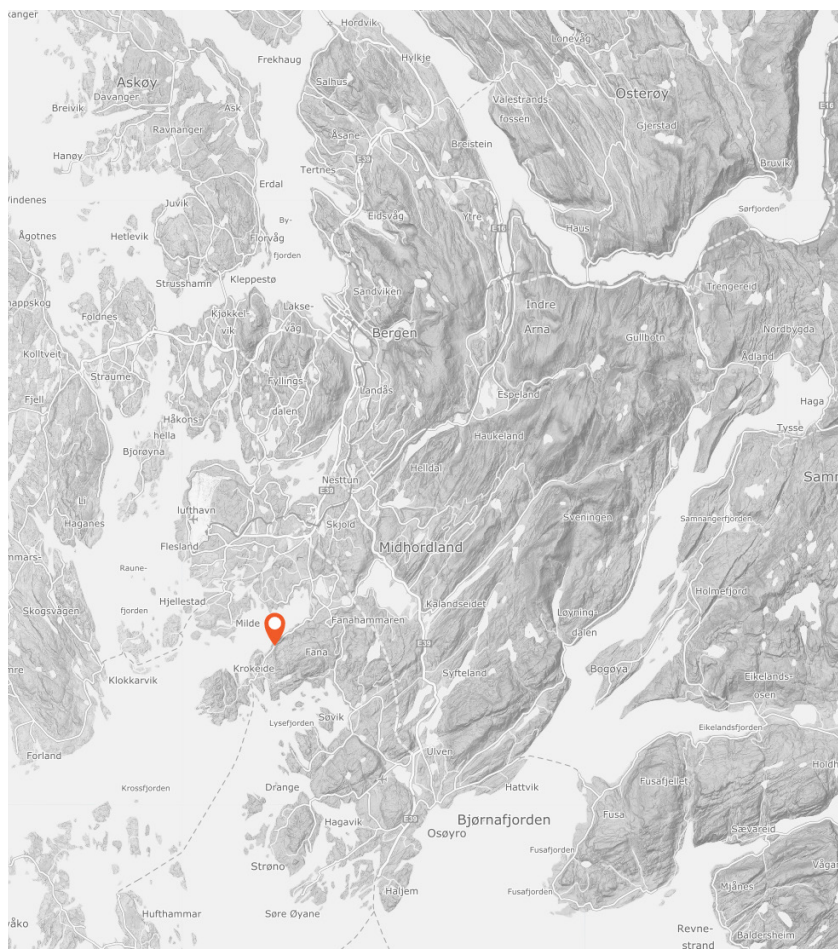
Hovedformålet i reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av seks kommunale utleieleiligheter. Målgruppen for de seks utleieboligene er vanskeligstilte på boligmarkedet og er blant annet tiltenkt personer med utfordringer knyttet til rusmiddelavhengighet.

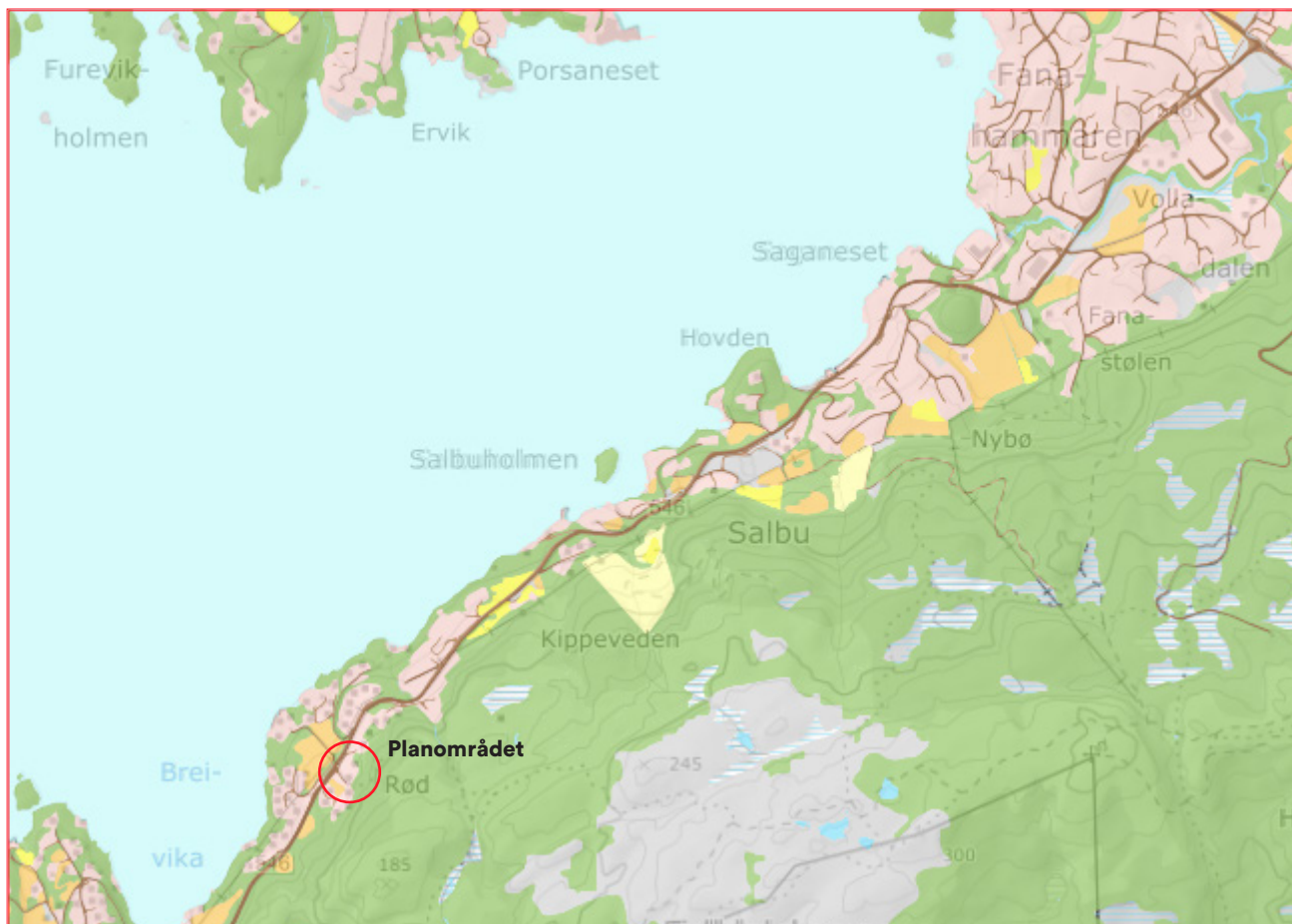
For å etablere de seks planlagte boligene på Rød har det i forbindelse med kommunens boligprogram for vanskeligstilte, vært et ønske om å få avklart med planmyndigheten

og kulturminneinstans muligheter for riving av de to eldre bygningene på tomten. Fra bestillers side har det vært et ønske om at bygningene rives og at det bygges nye boliger.

I planforslag til 1. gangs behandling er det lagt til grunn at begge de to byggene på tomten skal rives. Redegjørelse for valget av riving framgår av planmaterialet. Oppsummert er rivingsalternativet valgt fordi eksisterende bygg ikke kan benyttes til tiltenkte formål uten behov for ombygging, de har en plassering på tomten som begrenser tomtens utnyttingspotensiale og byggene er i så dårlig forfatning at rehabilitering trolig vil være mer kostbart enn nybygg. Klimagassberegninger viser at i et 60-årsperspektiv vil nybygg være å foretrekke siden de vil være mer energieffektive enn rehabiliterte bygg.

Mye av informasjonen i kulturminnedokumentasjonen er basert på rapport utført av Asplan Viak i 2019 samt tilstandsrapport og utvidet tilstandsrapport gjennomført av Rambøll i 2021 og 2022.





1.1 Planområdet

Planområdet ligger i Bergen kommune, på Rød i Fana bydel. Planområdet ligger 25 minutter med bil fra Bergen sentrum, og ligger omtrent midt imellom strekningen fra Fanahammeren til Krokeide.

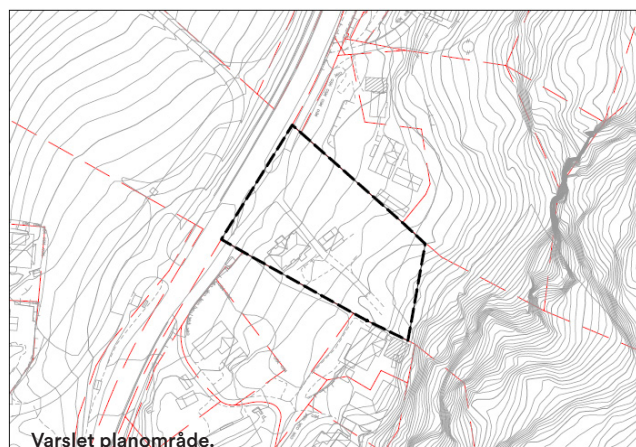
Planområdets avgrensning følger tomtegrensen til g/bnr. 94/6 i nord og sør, og følger kanten av Krokeidevegen i vest.

Fanafjellet og omkringliggende areal skiller Fanafjorden fra Lysefjorden, og danner en halvøy med relativt høyt og bredt, delvis skogkledd fjellandskap. Terrenget skrår bratt ned mot fjordene og det er ved foten av fjellet at bebyggelse og landbruksjord ligger. Eiendommen er en tidligere praktvilla som ligger i et mindre kulturmiljø, som inkluderer naboeiendommene i både nord og sør. Nabobyggene er SEFRAK registrerte bygg og området utgjør til sammen et lite tun. Planområdet tilhørte ett av flere gårdsbruk som strekker seg ut til Krokeide mellom Fanafjellet i øst og Fanafjorden i vest.

Opprinnelig var Fana et jordbrukslandskap som i senere tid har hatt en gradvis utbygging, og øvrig bebyggelse i nærområdet er villa/småhusbebyggelse av nyere tid, og avgrenser kulturmiljøet ganske tydelig.

Planområdet ligger vestvendt, plassert på en liten høyde

som gir gode kvaliteter knyttet til sol/skygge på sommerhalvåret og utsikt over landbruksarealer og Fanafjorden. På vinterhalvåret er området undersolt på grunn av sin tette beliggenhet til Fanafjellet. Nærmeste målestasjon for vind ligger ved Flesland som viser at vinden ofte kommer fra sør/sørøst på vinterstid og mer fra vest/sørvest på sommerstid. Fanafjorden har en sørvestlig retning som skjermer for vinden fra sørøst.





Kart fra 1750. Kilde: Kartverket (Norges geografiske oppmåling).

2. Områdets historie

I Fana, området rundt Stend og Fanahammeren er det gjort flere bostedsfunn fra eldre steinalder og bronsealder. Det er også funnet to gravrøyser og spor etter bosetning på Krokeide, alle datert jernalder (Kulturminnefaglig rapport, 2019).

1.2 Lyseklostergodset

Rød var frem til 1800-tallet en del av Lyseklostergodset. Opprinnelig var godset et kloster som ble grunnlagt i år 1146. Klosteret ble nedlagt ved reformasjonen i 1536, og i dag står kun ruinene igjen. Lyseklostergodset besto opprinnelig av rundt 200 gårdsbruk, men i løpet av 1800-tallet ble enkeltgårder fraskilt i flere omganger (Kulturminnefaglig rapport, 2019).

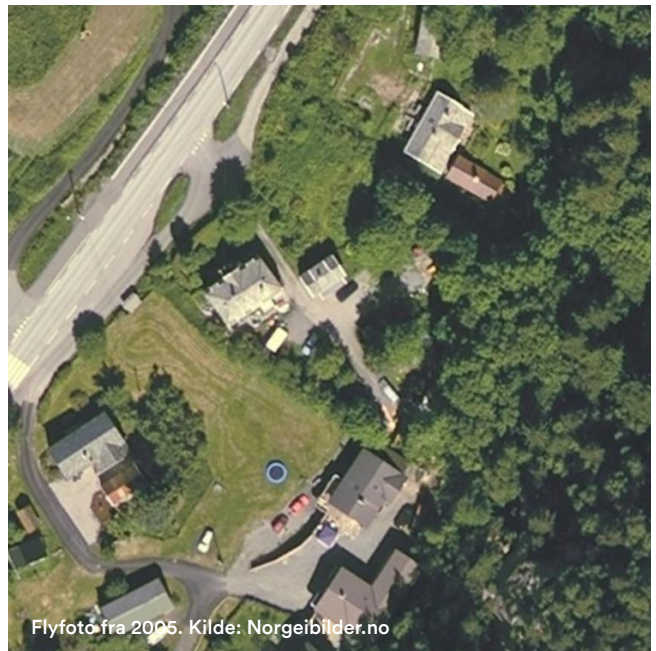
Rød ligger langs Krokeidevegen, som trolig følger traseen til den gamle kirkevegen. Kirkevegen ga beboerne på Salbu, Rød og Krokeide en landveis forbindelse til Fana kirke, når det var for dårlig vær til å ta båt.

I kulturmiljøkartet til Bergen kommune er det registrert 18 gårdstun med fortsatt landbruksbebyggelse langs Krokeidevegen fra Fana kirke til Krokeide fergekai. Gårdsdriften har etter hvert avtatt, og området er i dag først og fremst preget

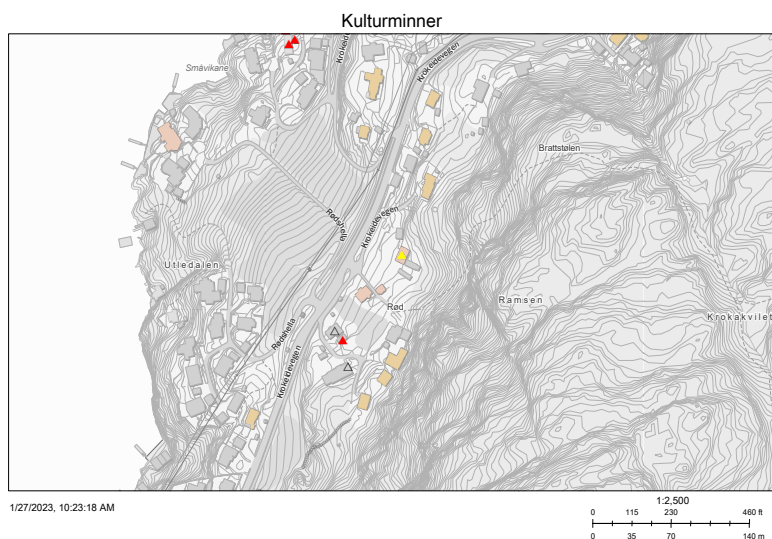
av eneboliger på nedsiden av Krokeidevegen mot fjorden.

Langs Krokeidevegen er det registrert en rekke kulturminner fra jernalder og steinalder. I forbindelse med planarbeidet har Vestland fylkeskommune gjennomført en kulturhistorisk befaring av tomten den 30.08.2022. Det ble ikke funnet automatisk fredede kulturminner, og potensiale for nye funn var vurdert til å være lave.

Historiske flyfoto



3. Bygningsmiljø



Kulturminner i nærområdet. Kilde: bergenskart.no

© Kartverket, Geovet, kommuner, OSB og Geodata AS. For bruk av kart i trykte og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Byggingstaden. Herlet fra Bergenskart.no

Bygningene på Rød ble etablert i 1846, og tilhørte bruk nr. 6, og har gjennom tiden hatt en del forskjellige eiere. I 1958 tok gamle Fana kommune over, og etter sammenslåingen av Fana og Bergen kommune i 1972 har Bergen kommune stått som eier. Bygningene har tidligere vært brukt som utleieboliger, men står nå ubebodd og uten vedlikehold gjennom mange år.

Det står i dag to hus på eiendommen, et hovedhus og et annekset som er innredet til bolig. Eksakt byggeår er ikke kjent, men det er vurdert at hovedhuset er oppført rundt år 1900, og annekset rundt 1950. Tidligere sto det også en løe ved siden av annekset, men denne er på flyfoto fra 2005 borte. Eiendommene i nord og sør er SEFRAK-registrert og sammen med Krokeidevegen 422, hvor de tidligere har utgjort en mer helhetlig samling av bygningsmasse – med samme type karakter og romlighet.

De to SEFRAK-registrerte byggene er registrert som garasjeuthus, annekset til bolig og enebolig med en tidsangivelse fra 1600-tallet, andre kvartal.

Type bebyggelse

I kulturmiljøkartet til Bergen kommune er det registrert 18 gårdstun med fortsatt landbruksbebyggelse langs Krokeide-



Henning Larsen

vegen fra Fana kirke til Krokeide fergekai. Gårdsdriften har etter hvert avtatt, og området er i dag først og fremst preget av eneboliger på nedsiden av Krokeidevegen mot fjorden.

Av byggene i området er de fleste registrert som villa/eneboliger reist i perioden mellom 1945-1980, og et par villa/eneboliger fra perioden 1650-1944. Dette gjelder blant annet de to byggene som står oppført innenfor planområdet. Bygningsmassen på tomten består av to bygg, oppført i trekonstruksjon. Eksakt byggeår er ikke kjent, men det er vurdert at hovedhuset er oppført rundt år 1900, og annekset rundt 1950.

Utvendig

På flyfoto fra 1963 ser man at området på nedsiden av husene er opparbeidet hage. På fremsiden av huset mot Krokeidevegen står det to store trær, en bøk og en alm som viser tegn til å være styvet. På baksiden av hovedhuset står det gamle frukttær. Gamle flyfoto viser at det har vært flere støttemurer i terrenget rundt huset.

På eldre flyfoto står det en driftsbygning i U-form i nordøstre ende av tunet. I en tidligere uttalelse fra byantikvaren omtales rester etter en gammel landeveg som skal være bevart på tomten. Byantikvarens uttalelse er basert på et innspill fra en nabo som beskriver at det ligger murresten ca. 8 meter fra annekset. Disse samsvarer med byggelinjene til driftsbygningen som sto på tunet, og ikke veien (Kulturminnedokumentasjon 2019).

På befaring gjennomført av Rambøll ble det registrert noe som kan antas å være en kisteveite på nabotomten i nord. Her renner bekken fra Fanafjellet ned i en steinsatt grøft før den til slutt renner ut i en steinsatt mur på samme eiendom og videre ut på gangvegen ved Krokeidevegen.

3.1 Hovedhuset

Hovedhuset er et bolighus i to etasjer med kjeller og loft. Det valmede mansardtaket gir huset sitt særegne utseende. Mot nordvest har huset en midtark med et ovalt vindu i gavlen, og i sørøst har huset et tilbygget vindfang.

Planløsningen virker i hovedsak bevart i sin opprinnelige form. Her ligger tre stuer på rekke mot veg, hvor den midterste med karnapp og utgang til hagen som tidligere befant seg på nedsiden av huset. På oversiden av huset er det et soverom, kjøkken med adkomst fra vindfanget og et bad. I mellomstuene og rommene på oversiden av huset er det en lang gang. Trappen befinner seg i husets søndre hjørne og gir adgang til andre etasje. Det er ingen innvendig trapp til kjelleren. Andre etasje har samme inndeling som første etasje, med tre stuer mot vegen, midterste med utgang til altanen. På oversiden av huset, finner vi i dag to soverom, et bad og et kjøkken samt trappegangen. Også her er det en lang gang mellom stuene og rommene på oversiden.

Bærende konstruksjoner

I opprinnelig rapport fra Asplan Viak (2019) er yttervegger beskrevet som trolig oppført av laftet tømmer og en isolert bindingsverkskonstruksjon i vindfanget, da dette kan ha blitt sett på som mer hensiktsmessig for et lite tilbygg. En laftekonstruksjon kan likevel ikke utelukkes. I utvidet tilstandsrapport fra Rambøll (2021&22) ble det påvist at det bare er gavlvegg i 1. etasje mot nord-øst som er laftet. Andre steder består veggene av eldre bindingsverk. Det gjøres oppmerksom på at dette er et resultat av stikkprøver, og det kan være laftede konstruksjoner i andre deler av bygningene som ikke er avdekket av Asplan Viak eller Rambøll.

Grunnmuren er pusset, og tykkelsen på myren tyder på at det er naturstein.

Takkonstruksjon

Hovedhuset har et valmet mansardtak, som gir god utnyttelse av loftsetasjen. Dette er en takform som er typisk for jugendarkitekturen. Taket er tekket med lappskifer.

Utvendig materialbruk og fargesetting

Huset er kledd med liggende supanel på alle fire sider. På sørveste fasade er panelet skiftet ut i nyere tid, og det er lagt inn vannbord i aluminium. Kledningen på de øvre sidene kan være fra husets oppførelse. Panelet er festet med spiker med store hoder, som tilsvarer eldre typer.

Ytterveggene er malt hvite, med en dyp rød farge på omramming rundt dører og vinduer. Ettersom den samme røde fargen er å finne på vindusrammene og dørbladene utvendig kan en anta at denne fargekombinasjonen stammer fra

ombyggingen av huset i andre halvdel av 1900-tallet. På flyfoto fra 1963 er huset malt fullstendig hvitt, også på omramming, dører og vinduer.

Det er spor under hvitmalingen, der hvor den har flasket at kledningen tidligere har vært rød. Det må være kledningens opprinnelige farge, ettersom denne ligger rett på trevirket.

Innvendig materialbruk

Innvendig er hovedhuset kledd med malte plater, i rom som ble ominnredet rundt 1970-1980. I gul stue er veggene delt opp i ruter med enkle lister. I rosa stue er dette også gjort, men med himling. På soverommet er det kun himling som er inndelt i rutemønstre. I de øvrige rommene er veggene dekket med tapet med noe varierende mønstre.

På badene er det hvite fliser på gulv og vegger. De to kjøkkene i huset har hvite fliser bak kjøkkenbenken opp til overskapene.

I alle ganger er det en smal faspanelkledning, som kan være fra byggetidspunktet. Det er også profilerte listeverk i tak og gulv på soverommene som an være fra byggeår.

Dører

Hovedhuset har til sammen fire ytterdører; to på oversiden av huset på husets grunnplan og en ut fra karnappet. I andre etasje er det en dør ut til altanen.

Dører med tre speil er den vanligste typen dør i huset. Innerdørene ser ut til å være fra byggeår, med bevart omramming foruten seksjonsdøren.

Vinduer

De fleste vinduene i dag er vippevinduer med en ramme. I vindfanget er det en topphengslet seks-rute vindu som trolig er fra byggeåret.

Piper

Det er to murte piper i huset.

Trapper

Det er en innvendig trapp i huset lokalisert i husets søndre hjørne. Trappen har vanger og rekkverk i tre. Utvendig er det en betongtrapp fra bakkeplan og opp til karnappet.



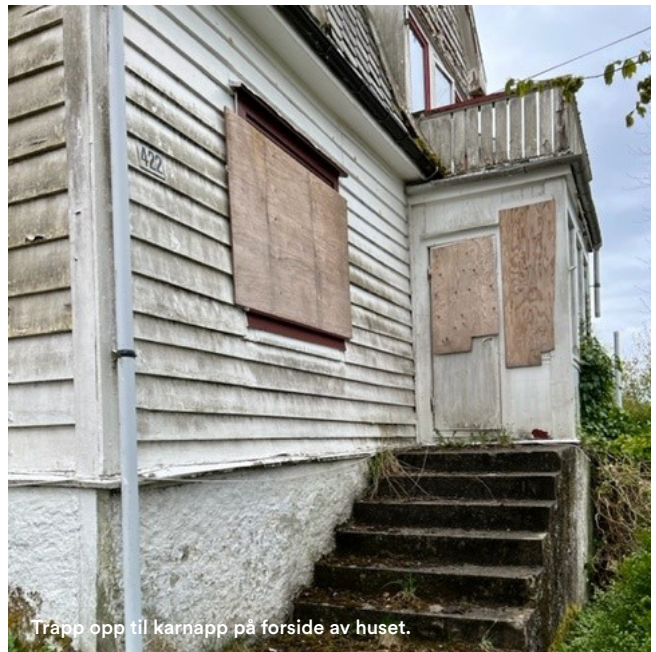
Midtark med ovålt vindu i gavlen.



Vindfang i sørøst.



Mansardtak Foto: Asplan Viak



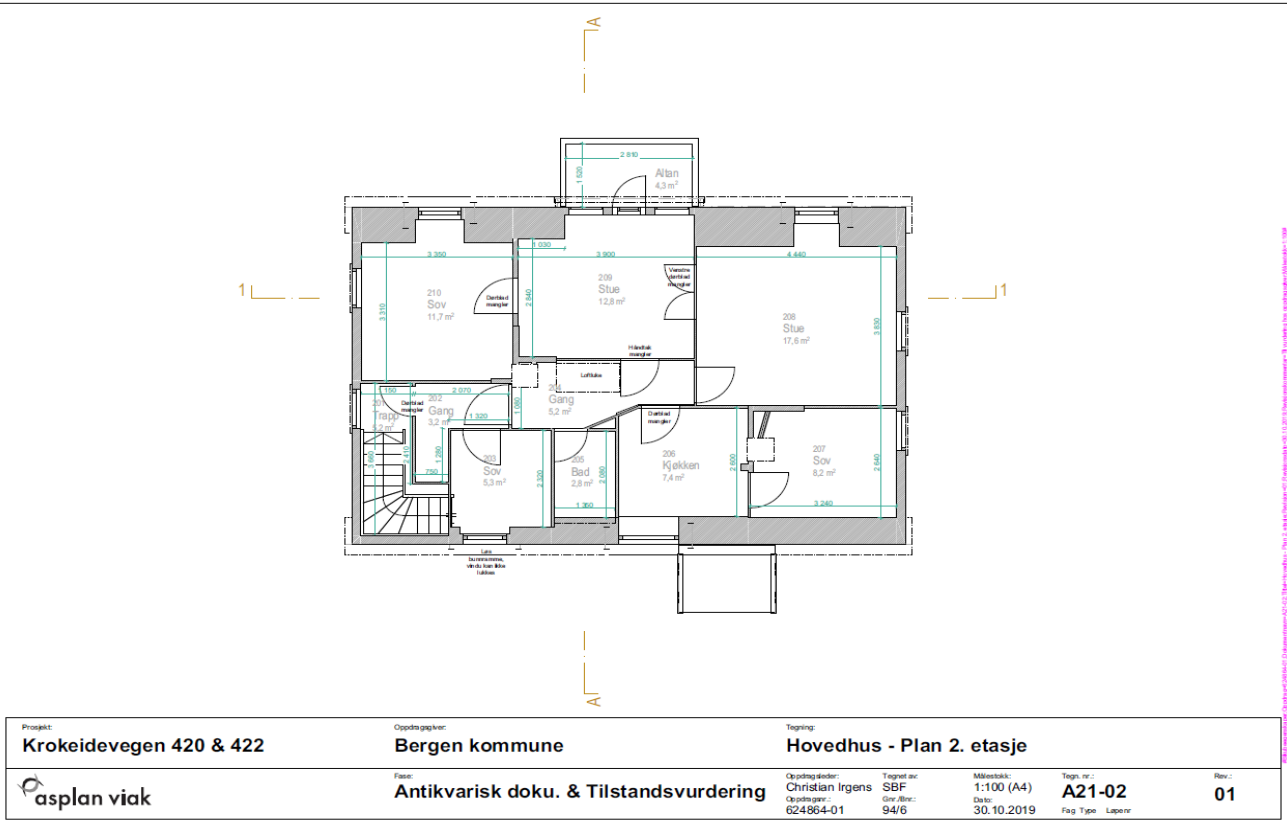
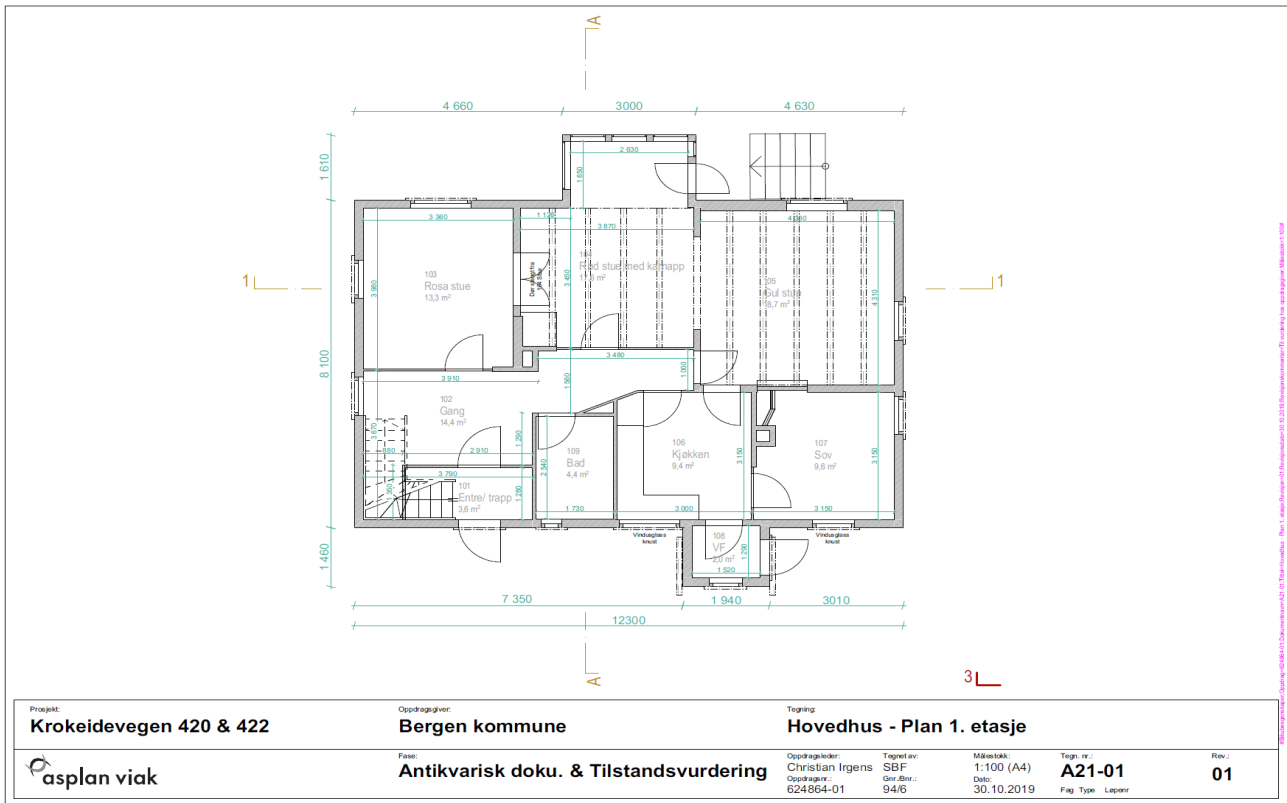
Trapp opp til karnapp på forside av huset.



Byggets østlige side ved inngangsparti



Tun mellom byggene.





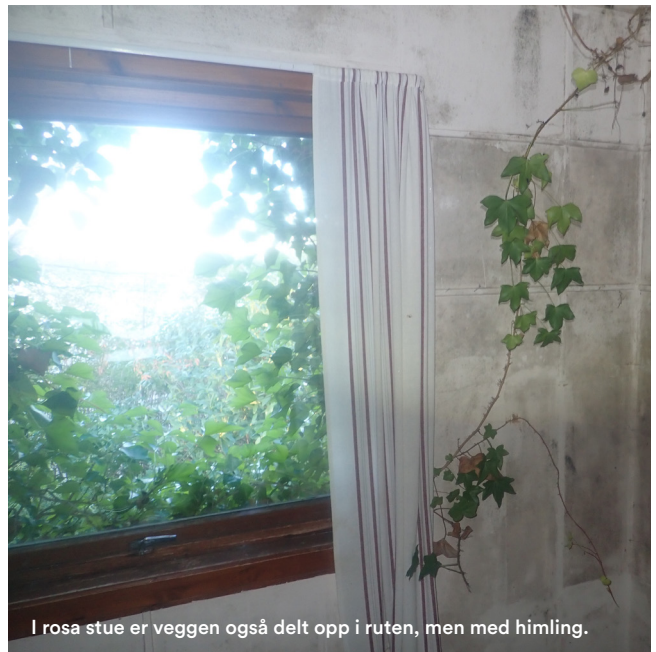
I gul stue er veggene delt opp i ruter med enkle lister.



Rød stue med karnapp.



Trappeoppgang til andre etasje.



I rosa stue er veggene også delt opp i ruten, men med himling.



Kjøkkenet i første etasje.



Soverom i 1. etasje. Himling inndelt i rutemønster Foto: Asplan Viak

3.2 Anneks

Annekset er et bolighus i to etasjer, uten kjeller. Andre etasje oppfattes som en innredet loftsetasje. Huset har enkelt saltak, med takoppløft mot nordvest med to vinduer som gir lys til loftet.

Bærende konstruksjoner

Ifølge kulturminnedokumentasjon fra Asplan Viak (2019) står det at annekset trolig består av en rektangulær tømmerkasse, og ingen av veggene er bærende. Grunnmuren er pusset og har samme karakter som grunnmuren til hovedhuset, og antas dermed at denne er av naturstein. I utvidet rapport fra Rambøll (2022) er ytterveggene oppført med bindingsverk og er trolig fra 1940-50 tallet.

Takkonstruksjoner

Annekset har et enkelt saltak, med et takoppløft mot nordvest. Taket er tekket med lappskifer som hovedhuset.

Utvendig materialbruk og fargesetting

Annekset er kledd med liggende supanel på alle fire sider. Dette kan være fra husets oppførsel. Ytterveggene er malt hvite, med en dyp rød farge på omrammingen rundt hoveddøren. Omrammingen rundt vinduene er malt hvite. Der hvor malingen er flasset av er det spor som viser at utvendig kledning tidligere har vært rød. Dette er trolig kledningens opprinnelige farge da denne er malt rett på trevirket.

Innvendig materialbruk og fargesetting

Innvendig er annekset kledd med malte plater i de fleste rom, trolig fra ominnredningen rundt 1970-1980 årene. Stuen og soverommet i andre etasje er malt i en dus gulfarge, mens kjøkkenet er hvitt. I gangen i andre etasje er panelbordene i vegg og himling malt hvite. Yttergang og bad er kledd med umalt panel. I alle rommene er det linoleumsgulvbelegg, med unntak av bad.

Dører

Det er kun en ytterdør i huset. Dørene i annekset er dører med tre speil eller slette uten speil.

Vinduer

Det er ikke bevart originale vinduer i annekset og alle er trolig fra ombyggingen rundt 1970-1980.

Piper

Det er en murt pipe i huset.

Trapp

Det er en trapp i husets søndre hjørne. Dette er to smale rettløpstrapper satt sammen.



Inngangsparti



Vegg mot sør.



Vegg mot nordvest.



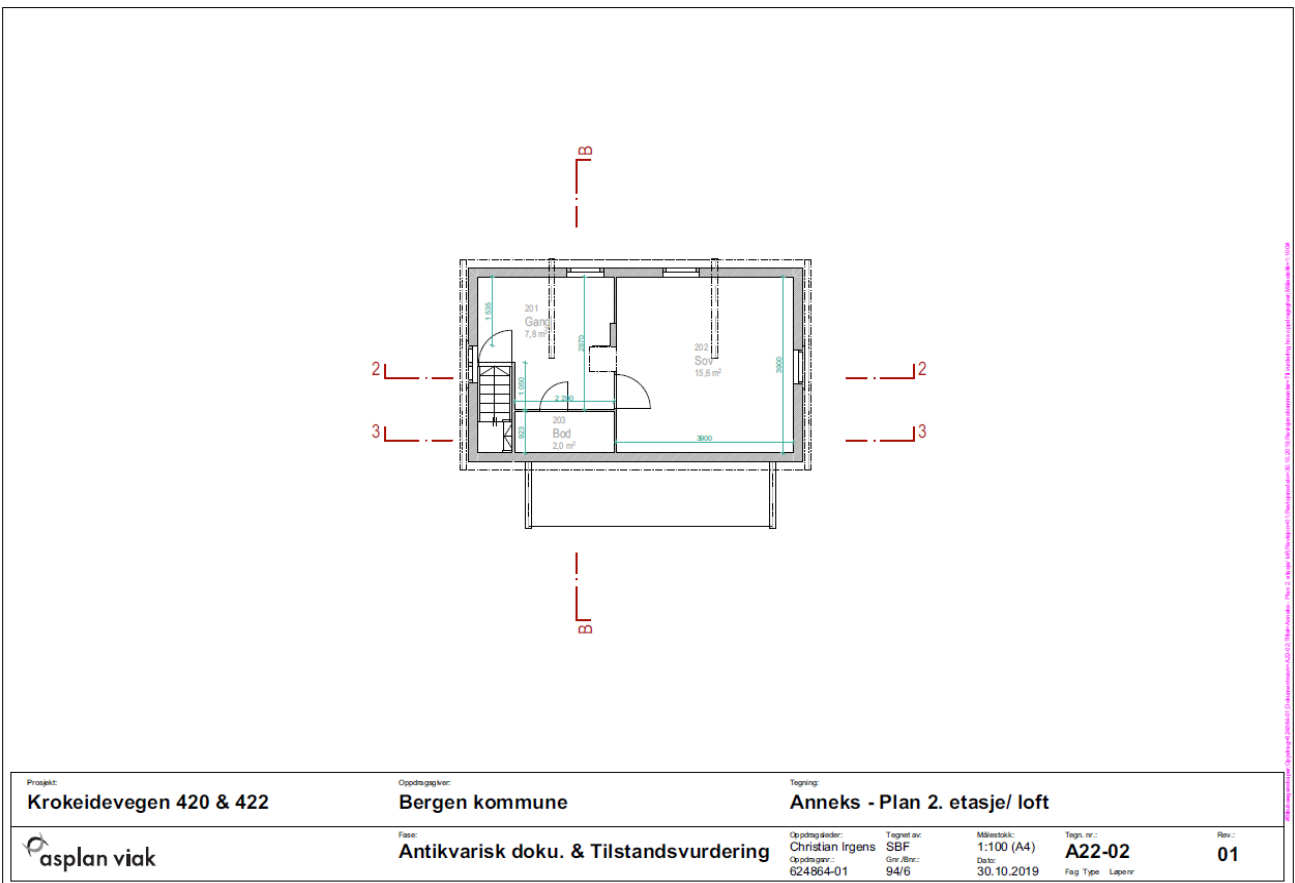
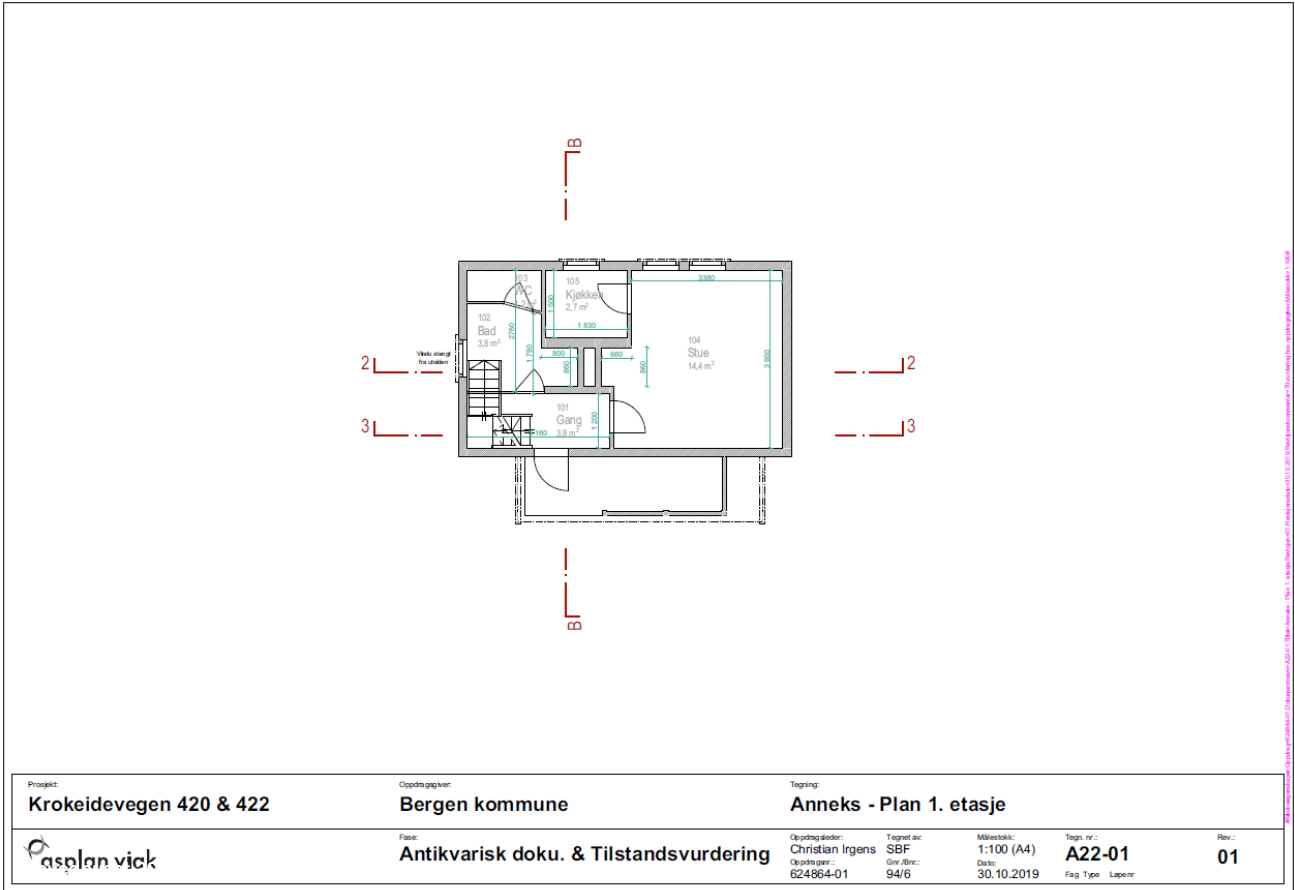
Saltak på anneks. Foto: Asplan Viak.



Vegg mot sørvest. Foto: Asplan Viak



Annekset sett fra vest. Foto: Asplan Viak





3.3 Byggenes tilstand

Det er gjennomført flere tilstandsrapporter på hovedhuset og annekset. Den første utarbeidet av Asplan Viak i forbindelse med riving og kulturminnedokumentasjon for byggene fra 2019. Samt i etterkant av Rambøll med fokus på bærende konstruksjoner.

Konklusjonen i Asplan Viak sin tilstandsvurdering er at bygningene fremstår med et vedlikeholdsbehov særlig knyttet til at byggene har stått i fuktig klima over lengre tid. For hovedhuset er det større lekkasje i vindfang, samt avdekket lekkasje på loft.

I rapporten til Rambøll er hovedbygningen vurdert til å ha en grunnmur uten større sprekker, noe som tyder på en god/stabil fundamentering. Store deler av trekonstruksjonene kan trolig gjenbrukes ved rehabilitering, men med behov for forsterkninger. I tillegg vil det være behov for utskiftning av det treverket som er råteskadet eller hardt angrepet av insekter.

I annekset må grunnmuren vurderes, da sprekkekanter tyder på at fundamentet i bygget ikke er stabilt. Bindingsverk i yttervegger og gulvbjelker har omfattende råteskade i både gulvbjelker og bindingsverk i ytterveggene. Takkonstruksjonen ser ut til å være i tilfredsstillende tilstand.



Bjelkelag og yttervegg i kjeller i hovedhus



Soppvekst på alle overflater i hovedhus.



Yttervegg i stue Anneks.



Store råteskader i yttervegg anneks mot sørvest.

4. Avslutning

Ingen fredede bygg berøres av nytt planforslag.

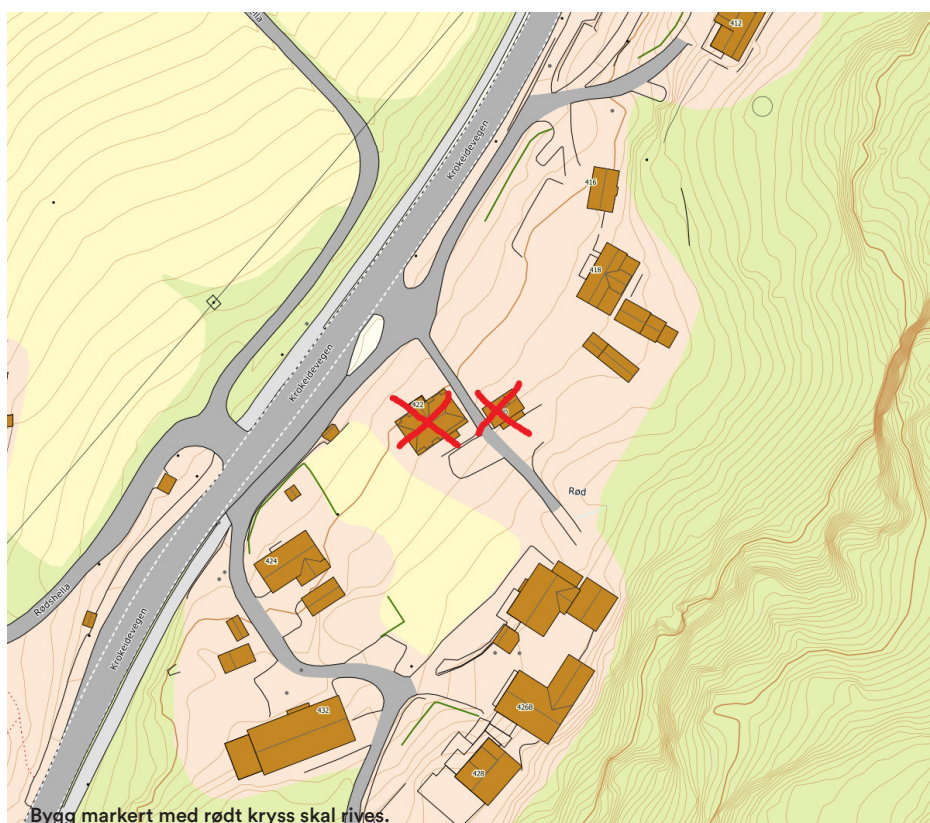
Gjennom planprosessen er det gjort vurderinger på om byggene skulle rives eller rehabiliteres. Det ble utført analyse for etablering av boligene både med og uten de eksisterende byggene. Det ble listet opp fordeler og ulemper med de ulike alternativene for brukergruppe og bokvalitet, sett i sammenheng med bygningsmasse og omgivelser. Utgangspunktet er hva som gagnar beboerne best. Det ble vurdert fire alternativer. Alternativet med riving av byggene ble vurdert som det beste alternativet ut fra flere hensyn, men samtidig skal nybygg utformes slik at det bygger opp under eksisterende kulturlandskap i området. Valgt alternativ legger opp til å rive hovedhus og annek, som vil frigjøre plassen på tomten. Se figur til høyre hvilke bygg det gjelder.

Konsekvensen ved å gå for dette alternativet er at dette legger til rette for riving av de to byggene på tomten. I oppsummeringen fra kulturminnerapporten til Asplan Viak ligger byggene i et spennende naturlandskap mellom

fjorden og fjellet og ved riving kan dette bryte med kulturlandskapet rundt.

For å bevare den kvaliteten området har i dag er det lagt vekt på å organisere nye bolighus med hensyn til tilkomst, tursti og brukerhensyn.

Gårdstunet nord for planområdet vil bli indirekte berørt av at nabobebyggelsen i sør blir endret i omfang og plassering. Planforslaget vil tilpasses omkringliggende bygg og det eksisterende kulturmiljøet. Ny bebyggelse vil få plassering, mønretning og skala som harmonerer med eksisterende hovedhus og låven som tidligere stod på eiendommen. Dette vil videreføre tunstrukturen i området med bygg på rekke og tun i bakkant av bebyggelsen. Mest mulig grøntareal bevares, og det foreslås lave murer for å ta opp høydeforskjeller i terrenget. Disse grepene er valgt for å best mulig ivareta og videreføre det eksisterende kulturmiljøet på Rød.



Kilder

- Antikvarisk dokumentasjon Krokeidevegen 420&422, kulturminnefaglig rapport. 31.10.2019, Asplan Viak
- Bergenskart.no
- Notat utvidet tilstandskartlegging Rød boliger, Krokeide, Rambøll, 2022
- Tilstandskartlegging Rød boliger, Krokeide, Rambøll, 2021

From: Nilsen, Endre Steen <Endre.Nilsen@bergen.kommune.no>
Sent: onsdag 1. mars 2023 13:07
To: Kristian Ramstad Johansen <kristian.johansen@henninglarsen.com>
Cc: Hegrenæs, Bjarte <Bjarte.Hegrenaes@bergen.kommune.no>; Britt Bårdgard Åstveit <britt.baardgard.aastveit@henninglarsen.com>
Subject: SV: Vedr. PLAN-2022/20666 - Fana, Gnr. 94, bnr. 6. Rød/Krokeidevegen.

Hei, som du skjønner hadde jeg dessverre ikke anledning til møte 28.02.

Vi har forståelse for at andre deler av kommunen har andre ønsker, føringer og mål, men valgene som er illustrert tar ikke hensyn til Byantikvarens politisk vedtatte føringer og nasjonale retningslinjer. Våre vurdering og vårt mandat tilsier at det å rive de aktuelle bygningene ikke i tråd med kommunens vedtatte kulturminnestrategi eller kulturmiljøplan, og kulturmiljøverdiene til gårdsanlegget og forholdet til nabolaget går tapt.

Vi vil derfor ikke kunne anbefale planforslaget slik det er illustrert. Vi har vært tydelige om konfliktene i denne saken gjennom hele prosessen, og at de stående bygningene har høy verneverdi som enkelt objekter, men og som en del av et samlet kulturmiljø knyttet til jordbrukslandskapet.

Illustrasjonene viser nå to nye bygninger og begge de stående bygningene og den gjenværende gårdsstrukturen er borte. Ingen av våre innspill i prosessen er hensyntatt.

Etter vår vurdering er ikke Byantikvarens holdning til utforming av tak, vinduer og balkonger på de nye bygningene relevant. Utforming av de nye bygningen bør avklares med Byarkitekten i forhold til Arkitekt+.

Vi godkjenner kulturminnedokumentasjonen.

Med vennlig hilsen

Endre Steen Nilsen
Rådgiver - Seniorarkitekt, Byantikvaren
Byrådsavdeling for Klima, miljø og byutvikling

Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen
Telefon 408 12 097

www.bergen.kommune.no
Facebook | Twitter