



Helldal, gnr. 6 og bnr. 254
Helldalstoppen

KULTURMINNEDOKUMENTASJON



Revisjonshistorie

Oppdragsnavn og nummer				
1165 Helldalstoppen, kulturminnedokumentasjon				
	Dato	Tekst	Laget av	Kontrollert av
	14.11.2023	Utkast kulturminnedokumentasjon	Mona Mortensen	
	05.12.2023	Endelig utkast med vurdering av plangrep i planforslag	Mona Mortensen	Christian Frønsdal

FORORD

Denne kulturminnedokumentasjonen er utarbeidet i forbindelse med detaljreguleringsplan for Helldalssåta (gnr. 6/254). Dokumentasjonen er utarbeidet etter retningslinjene til Byantikvaren i Bergen kommune. Formålet er å dokumentere områdetets kulturhistorie, som utmark under matrikelgården Helldal.

Kulturminnegrunnlaget er utarbeidet av kulturminnerådgiver Mona Mortensen.

Foto og figurer er ved Vill Plan om ikke annet er oppgitt. Tegninger av byggeprosjektet er utarbeidet av Forum Arkitekter AS.

Mona Mortensen, Vill Plan
06.12.2023

Sammendrag

På eiendommen Helldalssåta, gnr. 6/254, ønsker Helldalstoppen AS å oppføre boliger på tomten. Det er planlagt rekkehusbebyggelse med åtte enheter, i et område som fra før for en stor del består av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus bygget på slutten av 1900-tallet og overgangen til 2000-tallet. Det legges opp til store familieboliger, da en ser et behov for dette i denne delen av Bergen. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i gjeldende områdeplan (planID62650000).

Tomten er i dag ubebygd og skogkledd, tilsvarende nabotomten mot sørvest. Dette sammenhengende ubebygde området ligger på en høyde omtrent 200 moh. omgitt av boligbebyggelse på alle sider. Høyeste punktet i området er selve Helldalssåta, liggende ca. 250 m mot SV.

Området ligger under matrikkelgården Helldal. Selve gårdstunet ligger et godt stykke lenger øst, nede ved Grimevatnet. Planområdet har vært en del av utmarken til gården.

Matrikelgården Helldal representerer en lokalt og regionalt vanlig selveiende gård med husmannsplasser. I planområdet er det ikke kjent spor etter historisk bruk eller fysiske kulturminner. Det er heller ikke vurdert å være potensial for funn av ikke kjente automatisk fredete kulturminner. Prosjektet framstår som tilpasset øvrig byggeskikk i området, både i skal, form og uttrykk. Planlagt utvikling av tomten er derfor vurdert ikke å være i konflikt med Bergen kommunes kulturminnestrategi.



Helldal gård en gang mellom 1883 og 1910. Utmarken ligger opp mot høydedragene som sees bak til høyre i bildet. Foto: Marcus-samlingen, ubb-kk-nax-0615

Innhold

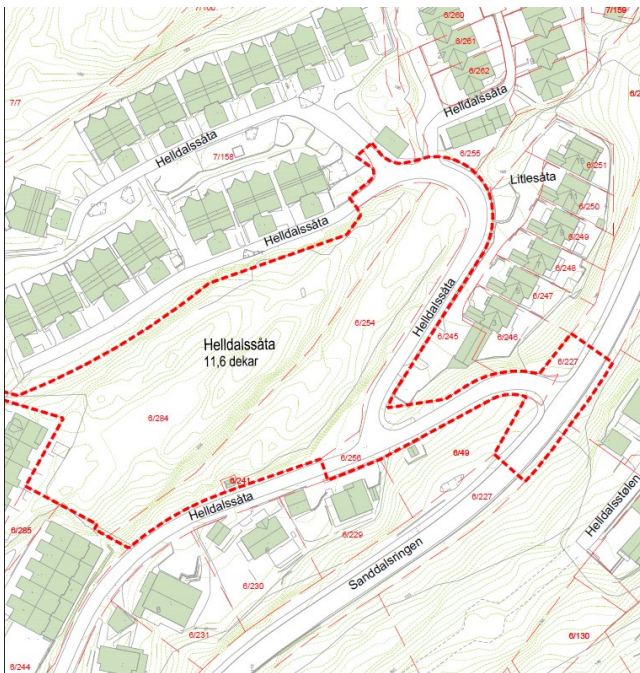
Revisjonshistorie	2
Sammendrag	4
1. Innledning	7
1.1. Eksisterende planer og formål for området	8
1.2. Formålet med kulturminnedokumentasjonen	9
2. Metode	9
3. Helldal - områdets historie og utvikling	10
3.1. Helldal, gnr. 6.....	10
3.2. Andre kulturminner	13
4. Kulturhistorisk dokumentasjon av Helldalssåten (planområdet)	13
5. Avslutning - vurdering av tiltakets virkning	14
5.1. Tiltaket.....	14
5.2. Tiltakets omfang og virkning	16
6. Kilder og litteratur	17

1. Innledning

Helldalstoppen AS ønsker å utvikle Helldalssåta, ved å oppføre boliger på tomten 6/254. Eiendommen ligger øst i Fana bydel, ca. 4 km nordøst for Nesttun sentrum. I KPA2018 er området vist med arealformål grønnstruktur. I en områderegulering vedtatt i 2020 (PlanID62650000), er området regulert til boligutbygging (BKS1). Byggeareal er 3,5 daa og %-BRA=60%. Denne reguleringsplanen er gjeldende for området.



Figur 1-1: Planområdet (grønn markering) ligger i Helldal, på høydedraget vest for Hardangervegen og Grimevatnet.



Figur 1-2: Planområdet

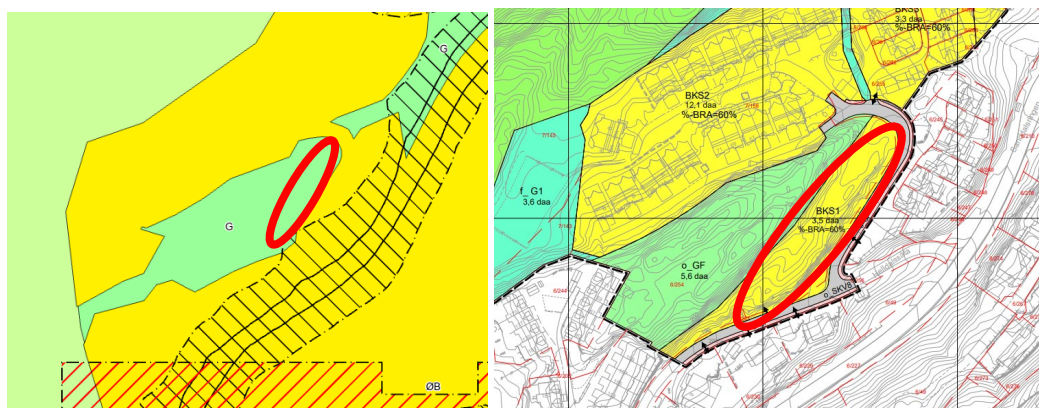


Figur 1-3: Planområdet sett fra lokalvegen Helldalssåta.

1.1. Eksisterende planer og formål for området

Følgende planer og formål gjelder for området:

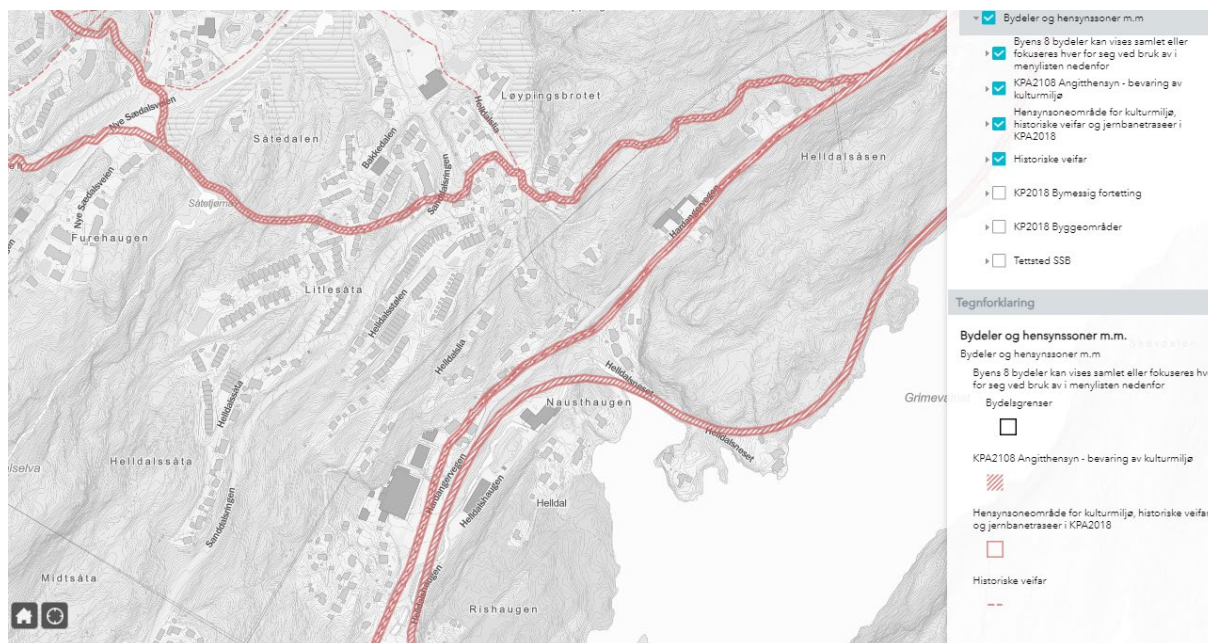
- ✓ Planområdet er regulert i områdereguleringsplan for Indre Sædal (PlanID62650000).
- ✓ I KPA2018 ligger området i areal avsatt til grønnstruktur (G).
- ✓ Hensynssoner:
 - Ingen hensynssoner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.
- ✓ «Identitet med særpreg», kulturminneplan for Bergen 2021-2025



Figur 1-4 T.v.: Utsnitt fra KPA2018. T.h.: Utsnitt fra plankart for områdereguleringsplan planID 62650000). Planområdet ligger omtrent innenfor rød markering. Kart hentet fra Bergenskart.no

Identitet med særpreg

I Sædalen, et stykke nord er et historisk vegfar som er underlagt H570, § 35.5 i KPA2018. Innenfor matrikelgården Helldal, sørøst for planområdet ligger et historisk vegfar og en historisk jernbanetrasé som begge er underlagt H570 i KPA2018. De generelle retningslinjene til hensynssonene H570 sier at i disse sonene skal «Kulturmiljø og historisk bebyggelse sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk». Det vurderes som at avstanden til disse hensynssonene er så stor at tiltaket ikke vil påvirke disse.



Figur 1-5: Hensynssoner i KPA2018. Hentet fra Bergenskart.no

Kulturmiljøplan for Bergen «*Identitet med særpreg*», vedtatt 15. desember 2021, setter føringer for videre utvikling i Fana og Ytrebygda, basert på Bergen kommunes kulturminnestrategi fra 2019. Strategien er konkretisert i kulturminneplanen, med føringer for videre utvikling i Fana og Ytrebygda. Her er oppført de fire hovedtemaene *Jordbrukets bygninger og eldre gårdstun, Historiske bygninger, villabebyggelse og småhusområdene, Teknisk-industrielle kulturminner og Lokalsentrene, tettstedene*. Ut over dette må videre utvikling også ta hensyn til generelle føringer i KPA2018 §§ 8 og 12.

1.2. Formålet med kulturminnedokumentasjonen

KPA2018 § 12.1 stiller krav om at konsekvenser for kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Videre skal alle saker der det søkes om rivning av bygninger, anlegg eller miljø som kan ha særlig kulturhistorisk verdi sendes til Byantikvaren for uttale (§ 12.2). Det er ikke kjent kulturminner innen planområdet eller i nærheten, men det er likevel vurdert som hensiktsmessig å utarbeide en kulturminnedokumentasjon som dokumenterer områdets historiske utvikling. Det er tatt utgangspunkt i matrikelgården Helldals historie, men andre områder er trukket inn når dette kan belyse bruken av området.

2. Metode

Influensområdet som er definert i denne kulturminnedokumentasjonen er begrenset/tilpasset den aktuelle eiendommen og tiltaket, slik at kulturminnedokumentasjonen er beslutningsrelevant for gjeldende byggesak. Avgrensninger av kulturmiljøer i denne rapporten kan derfor defineres annerledes i andre sammenhenger.

Rapporten er bygget opp for å tilfredstille kravene som Byantikvaren setter til kulturminnedokumentasjon (Byantikvaren 2019): «*Hensikten med en kulturminnedokumentasjon er at den skal dokumentere historien til planområdet slik den var før tiltaket blir iverksatt. Videre skal en dokumentasjon danne et viktig beslutningsgrunnlag for videre planprosess*».

I Byantikvarens veileder settes det krav til at planområdet skal befares og fotograferes. Eksisterende kulturminner skal kartfestes og fotograferes både i detalj og i forhold til sine omgivelser. Videre skal det komme tydelig fram i dokumentasjonen dersom kulturminner rives/fjernes eller på annet vis blir berørt.

Veilederen har en sjekklister for relevante tema som bør omtales i kulturminnedokumentasjonen. Hovedpunktene i denne er benyttet som utgangspunkt for denne rapportens disposisjon:

- ✓ Innledning (formålet med reguleringsplanen, kort om planområdet)
- ✓ Områdets historie (områdets historiske utvikling)
- ✓ Bygningstiljø (omtale av bygningstiljø i og i nærheten av planområdet)
- ✓ Andre typer kulturminner (omtale av andre kulturminner i og i nærheten av planområdet)
- ✓ Avslutning (hvilken effekt og konsekvens har tiltaket på kulturminner og -miljø. Det skal ikke gis verdilurdering av kulturminnene i planområdet).

Krav til foto og kart er innpasset i kapitlene og i teksten i dokumentasjonsrapporten.

3. Helldal - området historie og utvikling

Området ligger i Fana, i de indre delene av bydelen. Fana var fram til 1972 en egen kommune; Fana herad, med kommunesenter på Nesttun. Bydelen var en av de største jordbrukskommunene i Hordaland, en historie som representeres i en lang og rik bosetningshistorie. Det er bla. registrert funn av steinalderboplasser, gravhauger og naust fra førhistorisk tid. Middelalderen er representert med kirker og fra nyere tid finner vi bla. gårdstun med eldre bebyggelse og lyststeder. Utover på 1800-tallet ble Fana gradvis urbanisert; det ble etablert vannkraftbaserte industristeder langs vassdragene og nærheten til Bergen gav grunnlag for en stadig økende forstadsbebyggelse. Ytterligere beskrivelse av den historiske utviklingen kan finnes i «Identitet med særpreg» i kapittel om Fana og Ytrebygda og i kulturminnegrunnlag for Sædalen (Byantikvaren 2013) (som dekker planområdet) og for Gamle Vossebanen (Byantikvaren 2006). Fana bygdebok gir informasjon og bydelens historiske utvikling og gards- og ættesoge.

3.1. Helldal, gnr. 6

Navnet på matrikelgården skal forstås i betydning «*en dal der det var steinheller*» og navnet er funnet i skriftlige kilder tilbake til 1500-tallet. Trolig ble gården skilt ut fra storgården eller urgården Hjelmeland i vikingtid. Den grenser til Grimen i nordøst, til Sædal og Sandal i nordvest, til Midttun i sørvest og til Nedre Dyngeland i sør (Larsen, 2001:35). Den vestlige delen av Grimevatnet ligger under gården, med utløp i Midttunelva som renner nedstrøms mot Nesttun. Landskapet reiser seg mot vest med høyeste punkt på Helldalssåta på ca. 225 moh.

På gården er det registrert et automatisk fredet kulturminne (Askeladden ID161324) som viser dyrkningslag fra yngre steinalder og en mulig forhistorisk rydningsrøys. Funnet ligger sentralt i forhold til gårdstunet og tyder på at her kan ha vært bosetning før Helldal ble skilt ut som egen gård i vikingtid.

Gårdsbosetning lå fra gammelt av på flatene nede ved Grimevatnet med innmarken i de sørøstvendte liene opp fra Midttunelva. Utmarken lå i høydene vest for den dyrka marken.

Som navnet antyder, er det kjent flere steinbrudd der det er tatt ut heller på gården. Et fossefall ved utløpet av Grimevatnet har gitt grunnlag for gårdsmølledrilt og industrivirksomhet. Det ble etablert et metallstøperi på 1890-tallet og i dag er det Frank Mohn AS som driver deler av sin virksomhet i Helldal.

Langs Midttunelva og Grimevatnet har det nok vært ferdsel gjennom hele historien. I nyere tid er her etablert kjøreveg (dagens Hardangervegen) og jernbane (Vossebanen). Disse er nærmere beskrevet under kap. 3.2 Andre kulturminner.

Gården har vært enbølt gjennom store deler av historien og det var først etter midten av 1800-tallet at gården ble skilt i mer enn to bruk. Det er kjent to husmannsplasser under gården; en liggende ved Helldastræet og en ved kanten av Helldalsåsen.

De historiske kartene over og ortofotoene under, viser bosetningsutviklingen på gården. På slutten av 1700-tallet er et gårdstun avmerket, mens kartet fra 1867 viser at det var bosetning på to steder utenom hovedtunet. Kartet fra 1790 viser en veg/ferdselsåre som er stiplet inn i høyden over gårdstunet. På kartet fra 1867 er det en tydelig veg langs Grimevatnet. Etter 2.verdenskrig startet en gradvis utbygging – først i de mest sentrale delene i nærheten av det opprinnelige gårdstunet og Hardangervegen, deretter har boligbebyggelsen bredt seg innover i de gamle utmarksområdene mot vest. Ortofoto under viser at bebyggelsen lå relativt konsentrert på 1970 og 1980-tallet. I 1997 var utbyggingen ved Helldalssåta startet, og vi ser at vegene fram til byggeområdene var etablert. Foto fra 2005, 2009 og 2022 viser at mesteparten av bebyggelsen er ferdig på begynnelsen av 2000-tallet og at det i liten grad har vært tilvekst siden det. Utbyggingen har skjedd i felt (rekkehus) og på enkelttomter (eneboliger). Vegnettet i området er etablert i sammenheng med boligbyggingen.

Bebyggelsen er overveiende enkle bygg i tre med saltak og gjennomgående med to etasjer. En del av byggene har også arker og takstikk. Grunnet det bratte terrenget, er en del av byggene etablert på høye støttemurer. Boligene har garasje, enten i kjellere dannet av støttemurer, eller som egne bygg på boligtomten.



Figur 3-1 T.v.: Utsnitt hentet fra Fana gards-og ættesoge, s. 833. Avmerket T viser det opprinnelige gårdstunet. Avmerket H viser husmannsplassene på gården. T.h.: Kartutsnitt som viser boliger reist i perioden fram til 1944 (lys rosa) og mellom 1945 og 1980 (lys gul). Hentet fra bergenskart.no



Figur 3-2 Historiske kart. T.v.: 1790. T.h.: 1867. Hentet fra bergenskart.no



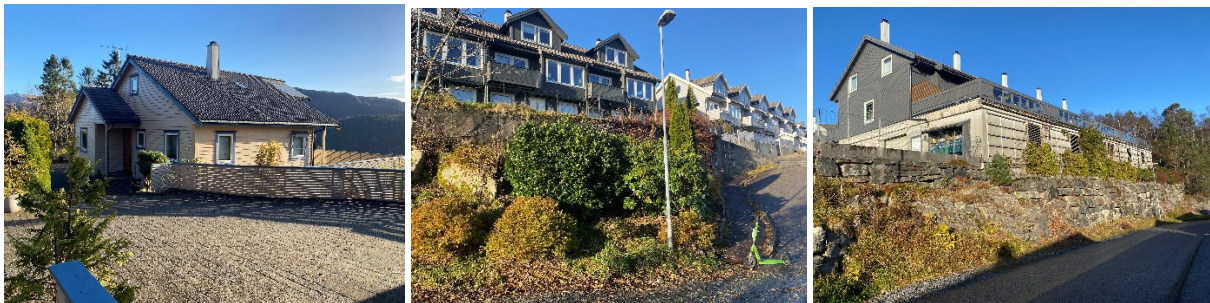
Figur 3-3 Ortofoto. T.v.: Situasjonen 1970. T.h.: Situasjonen 1980. Planområdet ligger omtrent innenfor rød markering. Kart: bergenskart.no



Figur 3-4 Ortofoto. T.v.: situasjonen 1997. T.h.: situasjonen 2005. Planområdet ligger omtrent innenfor rød markering. Kart: bergenskart.no



Figur 3-5 Ortofoto. T.v.:Situasjonen 2009. T.h.: Situasjonen 2022. Planområdet ligger omtrent innenfor rød markering. Kart: bergenskart.no



3-1 Typisk bebyggelse rundt planområdet. Enkle trebygg med saltak og høye støttemurer er typiske trekk ved bebyggelsen.

3.2. Andre kulturminner

Christianiaveien

Siden midten av 1600-tallet starten man med fast postgang i Norge og i 1780-årene ble vegen lagt om slik at postveien mellom Bergen og Christiania ble lagt over Sædalen, et stykke nord for planområdet. Traséen er i dag stykkevis og delt, og noen partier er fortsatt synlig. Seinere ble Christiaviavegen lagt langs Grimevatnet. Denne vegen er fortsatt i bruk og har status som fylkesveg (fv. 587). Begge omtalte traséer er underlagt H570 i KPA2018.

Vossebanen

Vossebanen ble åpnet i 1883 og inngikk i Bergensbanen da den åpnet i 1908 fram til banen ble lagt ned i 1965 da Bergensbanen ble lagt til Arna. Kulturminnet er vedtaksfredet og er underlagt H570 i KPA2018.

4. Kulturhistorisk dokumentasjon av Helldalssåten (planområdet)

Dagens situasjon

Det ble foretatt en befaring i planområdet 09.11.2023. Det var på forhånd ikke registrert kulturminner i planområdet. Hensikten med befaringen var å registrere eventuelle ikke kjente kulturminner både fra eldre og nyere tid.

Under befaringen ble det registrert flere dyretråkk og en sti som stedvis var utydelig. Den er ikke mulig å følge gjennom området og videre mot Helldalssåta. Det ble i tillegg registrert restene etter et

mindre bygg, der treverket fortsatt ligger i terrenget. Bygget er fullstendig sammenrast, men fotavtrykket kan anslås å ha vært omtrent 2x2 m. Det er ikke innhentet nærmere opplysninger om bygget, men det antas at det har vært en mindre hytte, bygget av/for barn.



Figur 4-1: Øverste fotorekke: det sammenraste bygget. Nederste: Planområdet er skogkledd og med einer, gresstuer og lyng som markdekkende vegetasjon. Det er en del berg som vises i dagen. Området ligger høyt og fritt med god utsikt mot øst.

Potensial for funn av automatisk fredete kulturminner

Ettersom planområdet er ubebygget, er det relevant å vurdere potensial for funn av ikke kjente automatisk fredete kulturminner. Basert på foreliggende kunnskap om området (kjente funn i nærheten, historisk bruk, vegetasjonsdekke, topografi og høyde) og observasjoner under befarings, vurderes det som lavt potensial for funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet.

5. Avslutning - vurdering av tiltakets virkning

5.1. Tiltaket

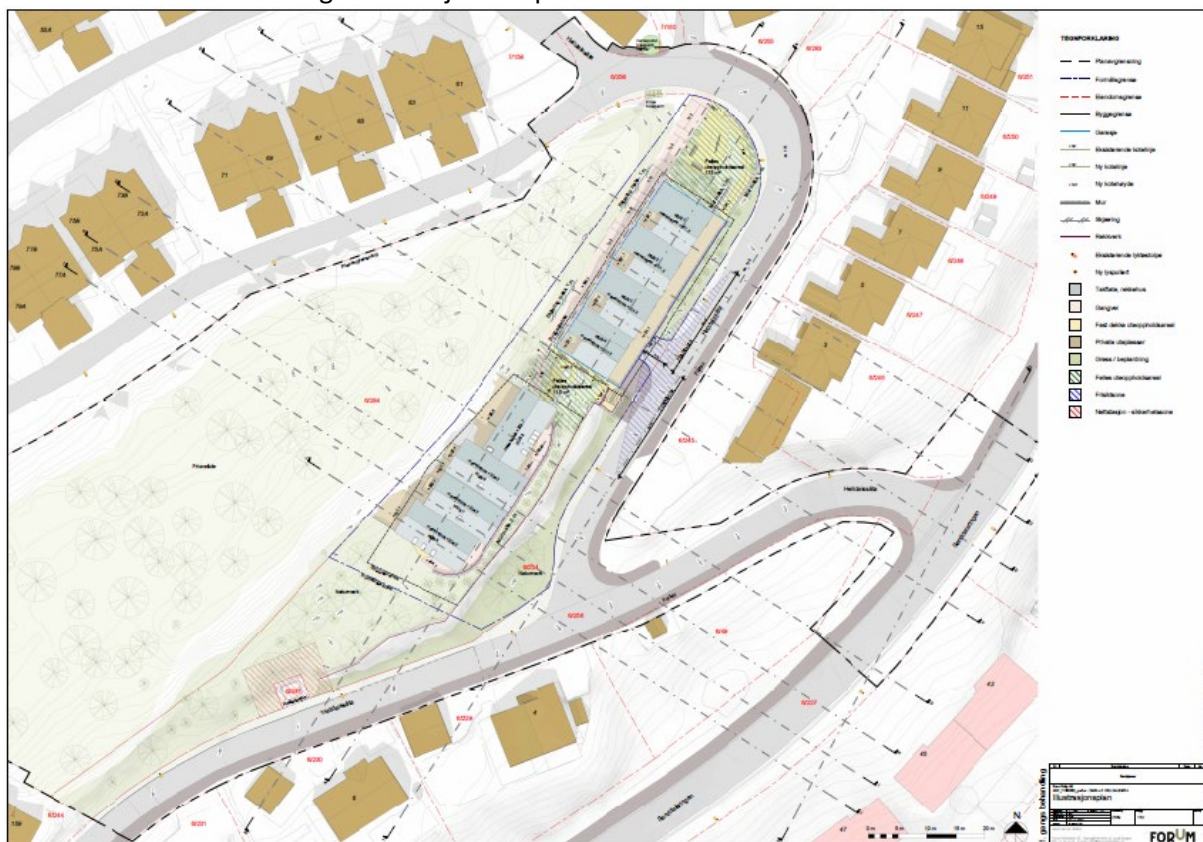
Det planlegges rekkehusbebyggelse med åtte enheter. Dette er i overensstemmelse med typologien i området, som for en stor del er eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det legges opp til store familieboliger. Det er lagt vekt på å bevare mest mulig grønt på eiendommen som skal bygges ut, for å minimere fotavtrykket til prosjektet. Rekkehusene ligger på et naturlig platå i terrenget og det gjøres ingen inngrep i den sørlige delen av eiendommen. Rekkehusene er delt i to rekker med felles uteoppholdsareal mellom rekkene. Slik bevares kontakt og gløtt opp mot friområdet, sett fra Helldalssåta.



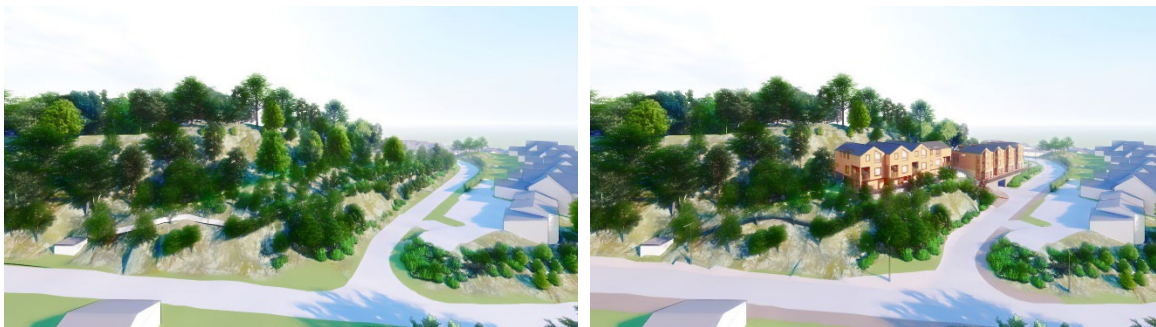
Figur 5-1 Opprisset gjennom Sanddalsringen viser hvordan utformingen av prosjektet er tilpasset omkringliggende bygningstypologi i form av volumoppdeling, skala og takform.

Den sørligste rekken ligger tilbaketrukket på det naturlige fjellplatået, og naturlig bergskråning med vegetasjon mot øst bevares, slik at situasjonen mot veien Helldalssåta fremstår mer eller mindre uendret. Den sørligste rekken ligger tilbaketrukket inn på platået, for å gjøre situasjonen fra veien mot Helldalssåta minst mulig endret. En delvis nedgravd parkeringskjeller er lagt slik at den krever minimalt med masseuttak. Illustrasjonsplanen i figuren under viser det foreslåtte plangrepet.

Utøvende arkitekt i Forum arkitekter opplyser at Bergen kommunes arkitektur- og byformingstrategi «Arkitektur+» har vært premissgivende for planleggingen og den arkitektoniske utformingen. Det har vært lagt vekt på å lage et boligprosjekt med bokvaliteter i et etablert nabolag, tilpasning til stedet og gode romopplevelser både på utearealene/-rommene og inne i boligene. Det vises til planbeskrivelsen for utdypende beskrivelse av hvordan den arkitektoniske utformingen er utviklet i tråd med Arkitektur+. Se også lustrasjonene på neste side.



Figur 5-2 Illustrasjonsplan viser prosjektet Helldalssåta. Illustrasjonsplan datert 26.11.2023, utarbeidet av Forum arkitekter.



Figur 5-3 Oversiktsbilde sett fra sørøst, eksisterende situasjon til venstre, ny situasjon til høyre. Ill: Forum arkitekter.



Figur 5-4 T.v.: Sett fra parkeringsplass gnr/bnr.: 6/245. Viser overgang mellom naturlig bergskråning og fasade til parkeringskjeller. Trappeforbindelse mellom parkeringskjeller og uteoppholdsareal, samt gløtt mot friområdet mellom bebyggelsen. T.h.: Gang- og sykkeladkomst til prosjektet, samt felles uteoppholdsareal som kan fungere som møteplass for beboerne i området.



Figur 5-5 T.v.: Viser gangadkomst til boligene og felles uteoppholdsareal i tilknytning til gangveien. T.h.: Viser gatetunet ved nordligste husrekke, samt felles uteoppholdsareal mellom husrekkene. Inngangspartiene er inntrukket og skaper en differensiering mellom privat og offentlig sone. Illustrasjonen viser også overgang mellom naturlig terreng, og hvordan naturlig terreng møter opparbeidet gangvei.

5.2. Tiltakets omfang og virkning

I det videre er det gjort en vurdering av hvordan det foreliggende forslaget til fortetting er løst i forhold til føringene for videre utvikling i Fana og Ytrebygda, i kulturmiljøplan for Bergen. Det eneste temaet som vurderes som relevant for planområdet er «Jordbrukets bygninger og eldre gårdstun».

Kulturmiljøplanen setter følgende føringer for temaet:

«I Ytrebygda og Fana sett under ett finnes bygninger og strukturer etter flere ulike gårdstyper representert, fra husmannsplasser, store selveiende gårder til adelige setegårder»
Gjenværende bygninger og tun med tilhørende historiske strukturer som steingårder, bakkemurer, stemmer og flomsikrede bekker og elver etc., er viktige kulturhistoriske elementer for å forstå områdenes strukturer og organisering.

Kulturminnestrategiens pkt. 5.0 viser til at «I Bergen skal innsatsen styrkes for å verne om og sikre vår kulturarv» og upnkt. 5.5.: «Dette gjør vi ved å bevare. Reparere, og gjenskape opprinnelige bygningsdetaljer med gode håndverks- og materialkvaliteter, og la historisk fargebruk være førende ved fargevalg.»

Matrikelgården Helldal representerer en lokalt og regionalt vanlig selveiende gård med husmannsplasser. I planområdet er det imidlertid ikke kjent spor etter historisk bruk eller fysiske kulturminner. Det er heller ikke vurdert å være potensial for funn av ikke kjente automatisk fredete kulturminner. Den forslåtte nye bebyggelsen skiller seg ikke ut fra eksisterende bebyggelse i området. Planlagt utvikling av tomten er derfor vurdert ikke å være i konflikt med Bergen kommunes kulturminnestrategi.

Oppsummering og konklusjon

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet eller i umiddelbar nærhet og det er ikke vurdert å være potensial for funn av ikke kjente automatisk fredete kulturminner. Plangrepet slik det nå foreligger, er vurdert å være tilpasset lokal byggeskikk i form, volum og skala.

Planlagt utvikling av tomten er derfor vurdert ikke å være i konflikt med Bergen kommunes kulturminnestrategi.

6. Kilder og litteratur

Bergen kommune: «Identitet med særpreg», kulturmiljøplan Bergen

Byantikvaren (2013): Kulturminnegrunnlag Sædalen, Byantikvaren, skriftserienr. 2013-12

Byantikvaren (2006): Gamle Vossebanen, kulturminneutredning

Larsen, 2001: Fana gards- og ættesoge.