
RAPPORT

Kulturminnedokumentasjon

Sandsliåsen 46

OPPDRAKSGIVER

Selvaag bolig

EMNE

Kulturminnedokumentasjon

DATO / REVISJON: **13. JUNI 2023/02**

DOKUMENTKODE: **10216140-01-TVF-RAP-001**



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAAG	10216140-01 Sandsliåsen 46 detaljregulering	DOKUMENTKODE	10216140-01-TVF-RAP-001
EMNE	Kulturminnedokumentasjon	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Selvaag bolig	OPPDRAAGSLEDER	Heidi Havelin
KONTAKTPERSON	Christian Flølo Geithus	UTARBEIDET AV	Tanja Røskar
		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	4
2	Områdets historie/utvikling	4
3	Bygningsmiljø Sandsliåsen	7
4	Sandsliåsen 46	9
5	Registrerte kulturminner i området	10
6	Fotodokumentasjon	12
	6.1 Eksteriør	12
	6.2 Interiører.....	14
7	Vurdering av konsekvens	16
8	Tegninger	16

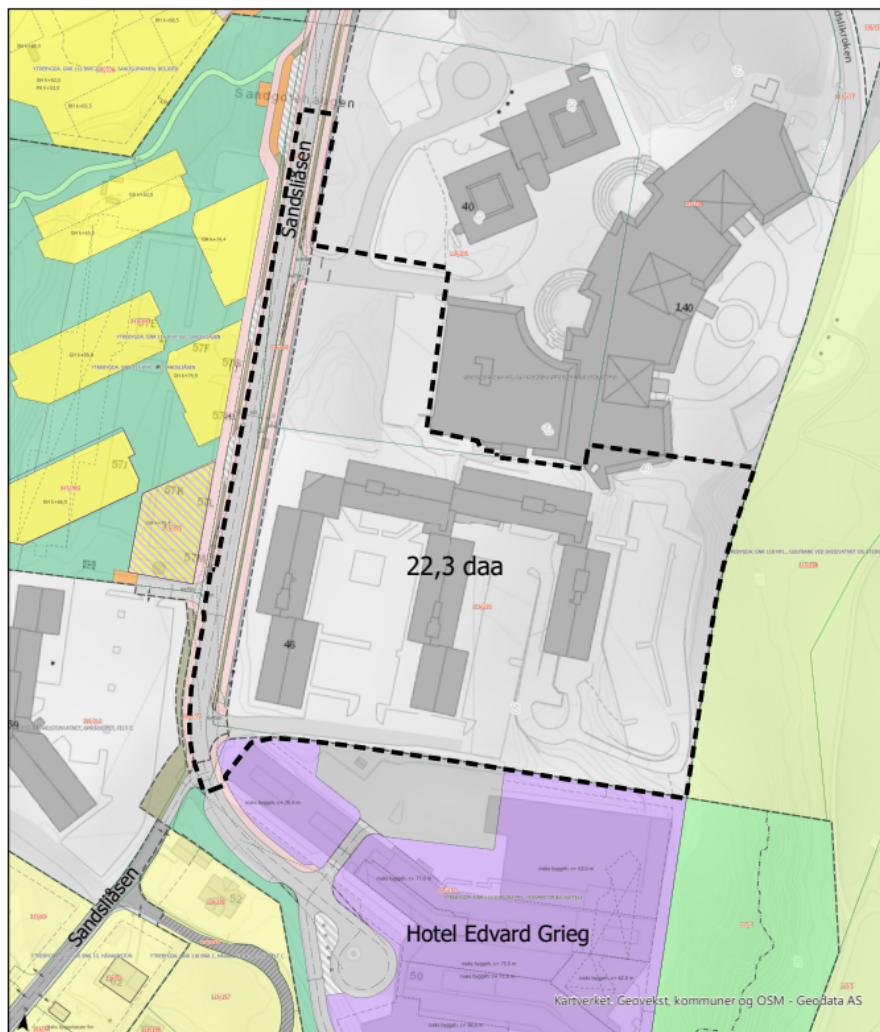
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
02	13.6.2023	Kulturminnedokumentasjon med plan- og fasadetegninger	TR		
01	2.6.2023	Kulturminnedokumentasjon redigert etter tilbakemeld fra BYA	TR	SM	
00	17.2.2023	Kulturminnedokumentasjon	TR	FAS	TR

1 Innledning

I forbindelse med planarbeidet for eiendommen Sandslåsen 46, gnr/bnr 116/195, har det blitt utarbeidet en kulturminnedokumentasjon for planområdet. Planområdet ligger sentralt på Sandslåsen og er i dag preget av næringsvirksomhet.

Formålet med reguleringen av området er å transformere eiendommen fra næring til bolig. I den forbindelse er det planlagt å fjerne eksisterende bygninger og bygge nytt. Det har tidligere vært utført tilstandsanalyse og ombrukskartlegging m.m.

Det reguleres for ca. 207 boenheter fordelt på blokkbebyggelse, punkthus og rekkehus. Utnyttelsesgraden for tomten er 170,7%-BRA. Terrenget på tomten er terrassert fra vest til øst i tre nivåer.



Ill. 1-1 Planområdet

2 Områdets historie/utvikling

Historiske foto fra luften viser at området har utviklet seg fra å ha noen få boliger langs Sandslåsen og til i hovedsak næringsarealer med høy utnyttelse. Sandslåsen 46 er markert med rød sirkel i foto fra 2005, 2013 og 2022.

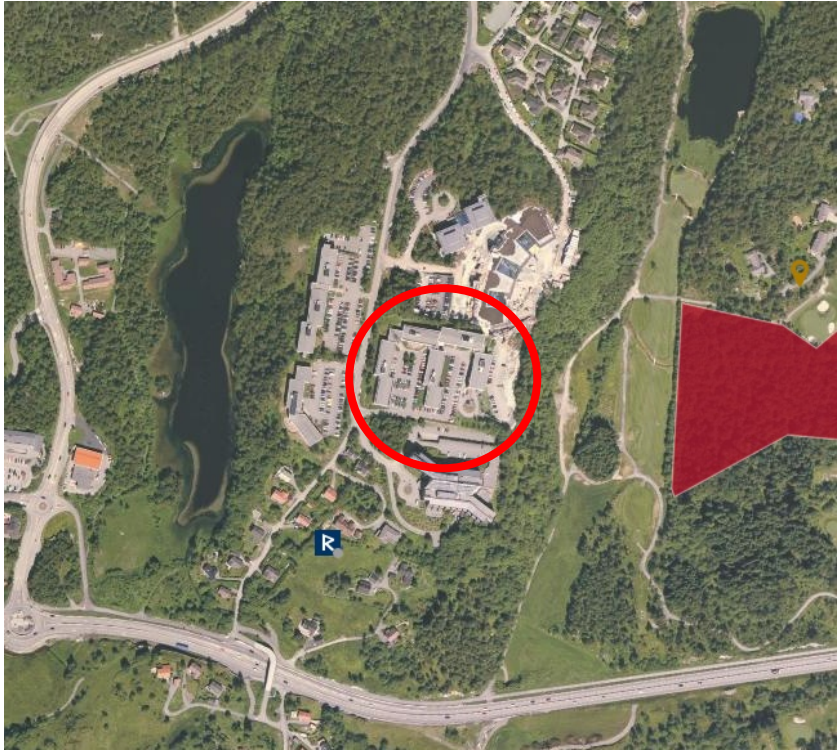
Rødt felt på foto øst for planområdet er den vedtaksfredede Siljustøl-eiendommen og blå markering med hvit rune R rett sør for eiendommen er en fjernet arkeologisk lokalitet. For mer informasjon om kulturminnene se *4 Registrerte kulturminner i nærområdet*.



1970



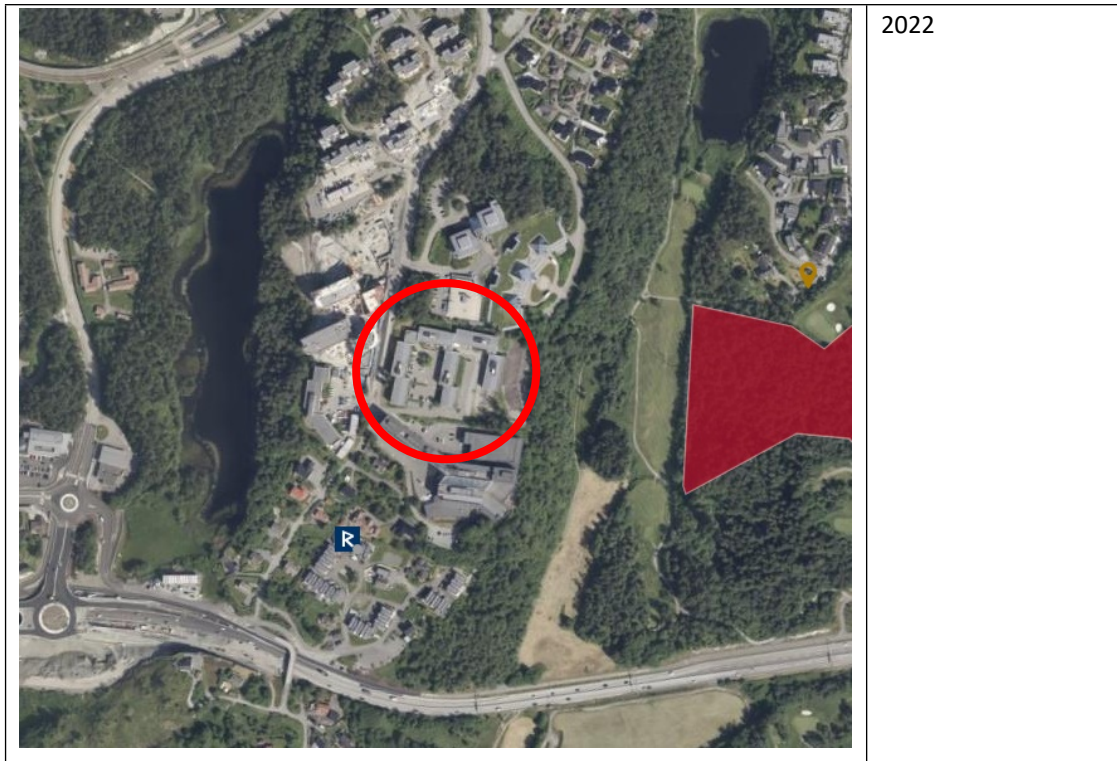
1985



2005



2013



Tabell 2-1. Fly-/satellittfoto over planområdet med omgivelser.

3 Bygningsmiljø Sandslåsen

Planområdet ligger sentralt plassert på Sandslåsen som er under transformasjon fra rene næringsarealer til boliger og næring. Eiendommen vil ligge mellom forretningsbygg i nord og hotellet Quality Edvard Grieg i sør. Vest for eiendommen er det planlagt større blokkbebyggelse.

Flesland lufthavn ble åpnet i 1955. Samtidig med bygging av Flyplassvegen ble det fra midten av 50-tallet bygget boliger langs denne. 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 / Sandslå ble solgt til Bergen Tomteselskap på begynnelsen av 80-tallet.

Fra midten av 1980-tallet dannet det seg etter hvert en næringsklynge knyttet til oljevirksomhet på Sandslå, 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 Sandslåsen etablerte det seg mindre oljerelaterte- og kunnskapsbedrifter som for eksempel Schlumberger i Sandslåsen 40 (gnr/bnr 116/205) i 1989, Smedvig Drilling i Sandslåsen 59 (gnr/bnr 116/212) i 1998, programvareutvikler PMS-Norden i Sandslåsen 57 (flere gnr/bnr) i 1999, og OneSubsea Processing AS i Sandslåsen 46 (gnr/bnr 116/196) i 2005.

I enden av Sandslåsen (Sandslåsen 50) ble i det 1987 bygget hotell, i dag Quality Hotell Edvard Grieg (gnr/bnr 116/182), som del av den samme områdekarakteren med den internasjonalt orienterte oljebransjen. Etter oljekrisen i 2014 sto noen av kontorbyggene tomme, som for eksempel Sandslåsen 57, hvor det nå prosjekteres boliger.

I Sandslåsen 55 (gnr/bnr 116/228), på en tidligere ubebygde tomt, er det under oppføring et boligprosjekt med til sammen 350 boliger.

To bygg i området skiller seg rent arkitektonisk ut fra de andre, Quality Hotel Edvard Grieg og OneSubsea.

Quality Hotel Edvard Grieg er tegnet av Aall Løkeland og Ragde ved Pål Jørgensen (Aall Løkeland og Ragde AS) og stod ferdig i 1987. Bygget ble påbygget, tilbygget og fikk endret fasade i 2015, med Link Arkitektur som arkitekter.

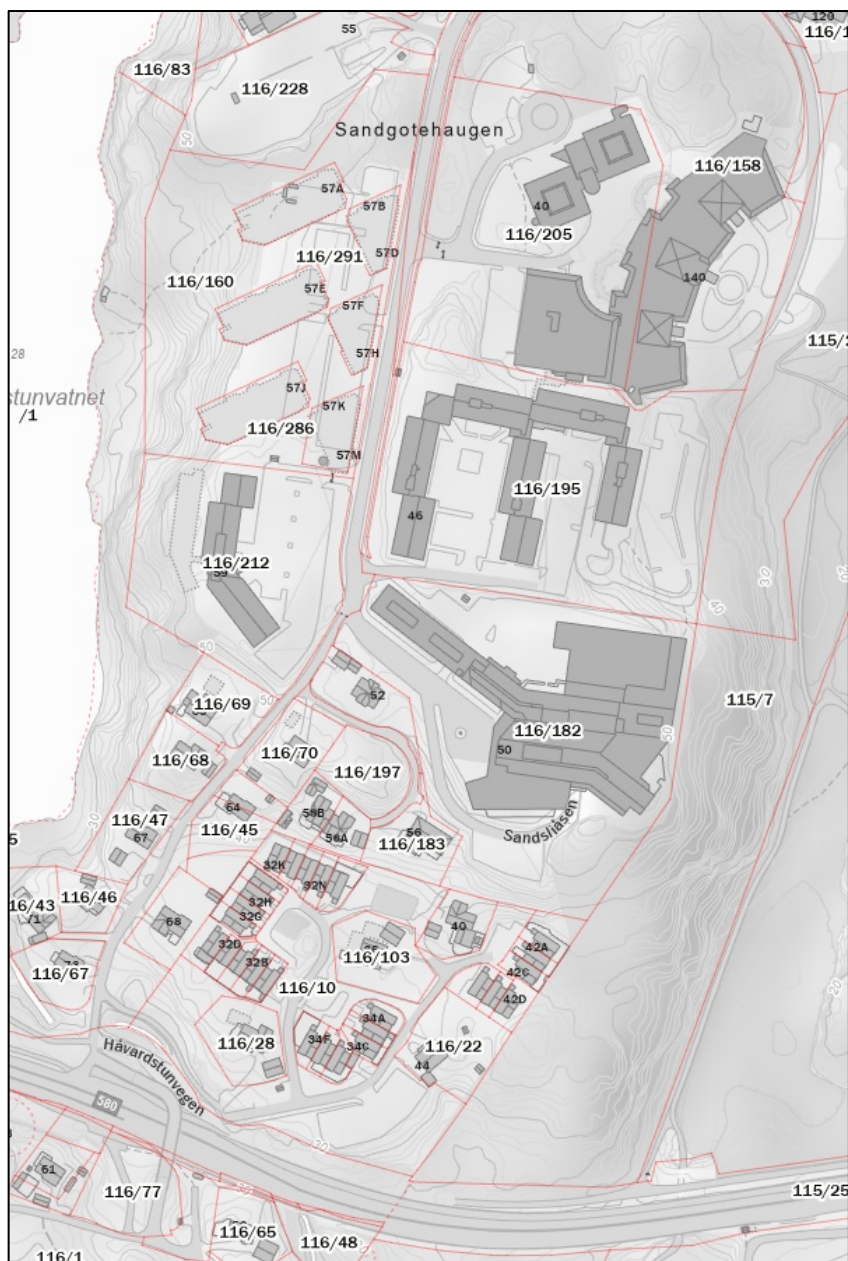


Ill. 3-1 Quality Hotel Edvard Grieg (skjermdump fra Google).

Jon Faaland (Faaland Arkitekter as) var arkitekt for OneSubsea i Sandslikroken 140 (gnr/bnr 116/158) 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» fører lys ned i atrier. Bygget fikk eiendomsprisen i 2006.



Ill. 3-2 Oversiktsbilde Sandslikroken 140 (Skjermdump fra Google)



III. 3-3 Bygningstiljø Sandslåsen med eiendomsgrenser og gårds/bruksnummer. (Skjermdump Askeladden)

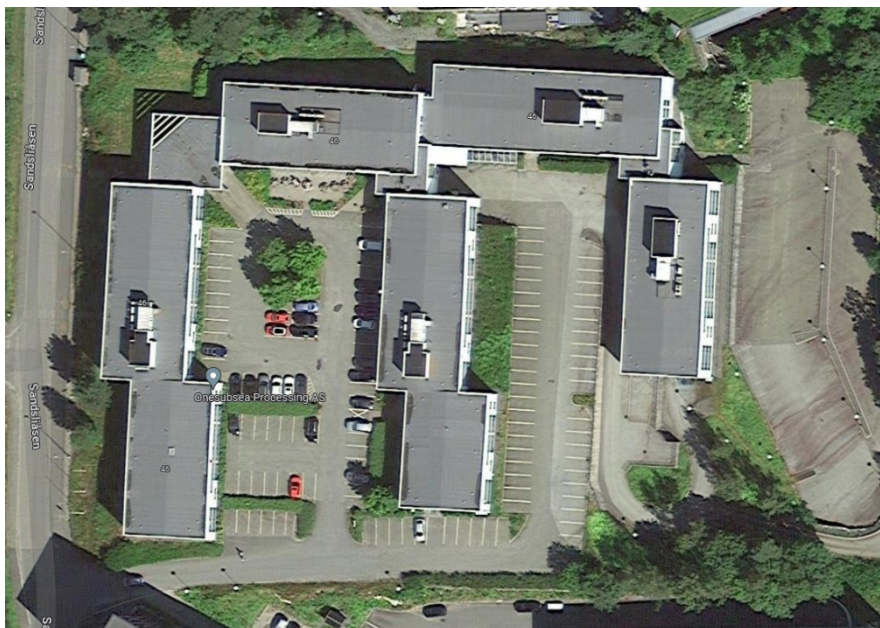
4 Sandslåsen 46

Sandslåsen 46 er et næringsbygg bestående av 8 fløyer, hvor fløy A-F er bygget i 1997 og fløy G-H er bygget i 1999. Næringsbygget var opprinnelig oppført som kontorbygg for Umoe Technology Sandslåsen AS. Bygningsmassen er i dag delvis i bruk, og store deler av bygningsmassen står tom. Deler av bygg A, B og C disponeres av OSM Bergen Offshore AS. Bergen Kommunale Luftveisklinikk disponerer halve Bygg G. Resten av bygningsmassen står tom.

Kontorbygget er i stor grad utført med gulv på grunnen og to etasjer. Skrånende terreng mot vest er utgravd kjeller, dette i bygg E og i bygg H. I bygg H består utgravd kjeller i hovedsak av åpen parkeringskjeller.

Eiendomsopplysninger			
Kommune:	Bergen	Gnr/Bnr:	116/195
Adresse:	Sandsliåsen 46	Postnr/Sted:	5254 Sandsli
Byggeår:	1997 og 1999	BTA:	9652,4 m ²
Antall bygninger:	A, B, C, D, E, F, G og H	Tomteareal:	16 768 m ²
Antall etasjer:	A-D, F og G: 2 etasjer. E: 3 etasjer H: 4 etasjer (inkl. parkeringskjeller)	Vei/adkomst:	Vei via Sandsliåsen
Bygningstype:	Kontorbygg	Vannforsyning:	Antatt offentlig
Hovedkonstruksjon:	Stålsøyler og utfyllende bindingsverk, etasjeskille av hulldekker av betong, korrugert stålplatedekke mot flatt tak.	Avløp:	Antatt offentlig
Vernestatus:	Ingen	Kulturminne ID:	-

Tabell 4-1 Eiendomsopplysninger Sandsliåsen 46.



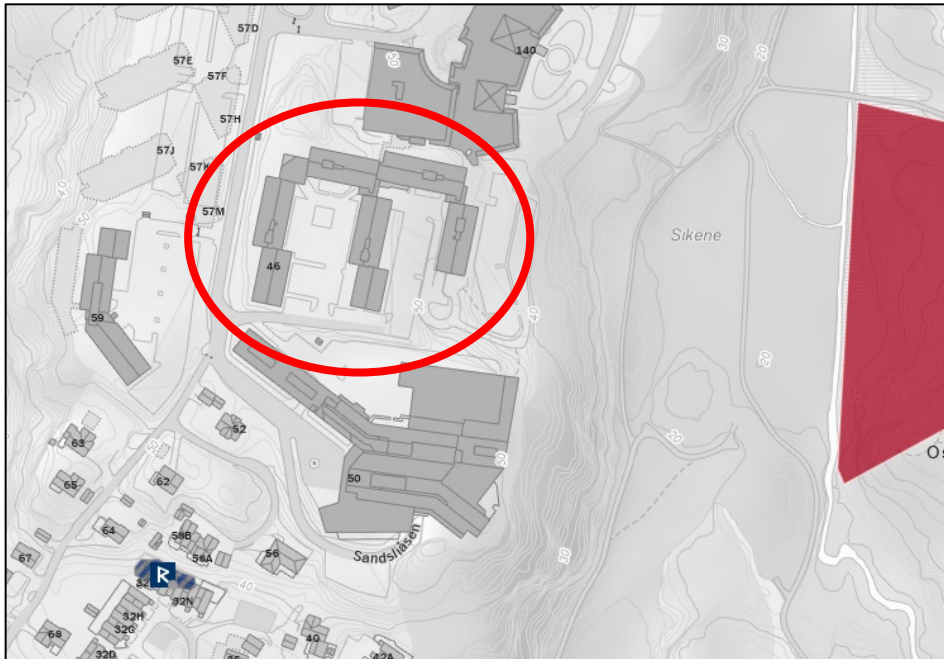
Ill. 4-1 Oversiktsbilde Sandsliåsen 46 (Skjermdump Google maps)

5 Registrerte kulturminner i området

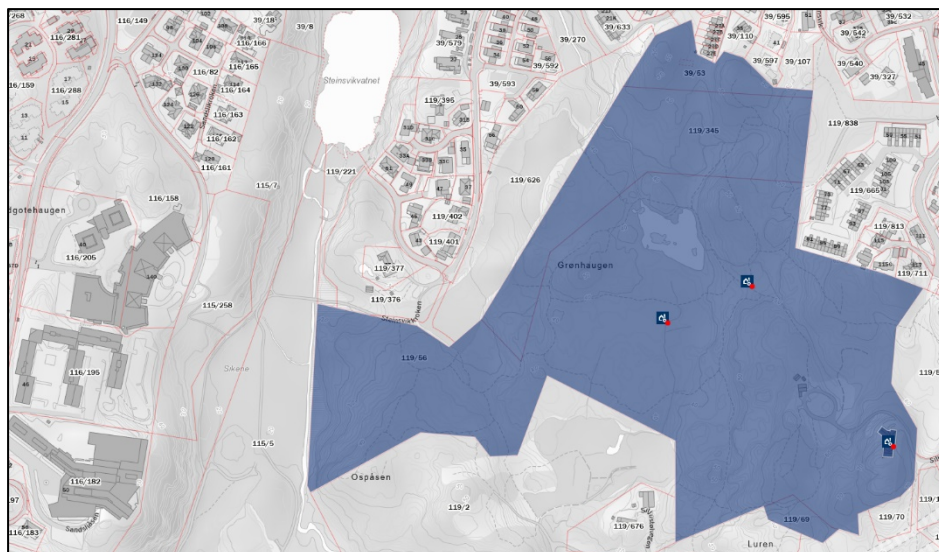
Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Øst for planområdet ligger den vedtaksfredede Siljustøl-eiendommen (Askeladden id. 90621-1 til 3). Kulturminnet er beskrevet i Askeladden som følger: «Gjennom eit kupert beitelandskap kjem ein til Siljustøl, eit relativt urørt naturområde på vel 170 mål. Ein hovudstig går gjennom heile Siljustøl, frå komponistheimen, som ligg på eit høgdedrag like ved hovudinngangen til eigedomen-i aust, til dei gamle eikene som representerer «endestasjonen» på eigedomen i

vest. På kryss og tvers av eiegenen går det stigar som knyter seg opp til hovudstigen. Delar av den gamle kyrkjevegen til Fana ligg òg på Siljustøl. Eiegenens ulike kulturhistoriske delar har difor stor tidsdjupn.»



III. 5-1 Skjermdump fra Askeladden (Riksantikvarens kulturminnebase over kulturminner og -miljøer). Sandslåsen 46 er markert med rød sirkel.



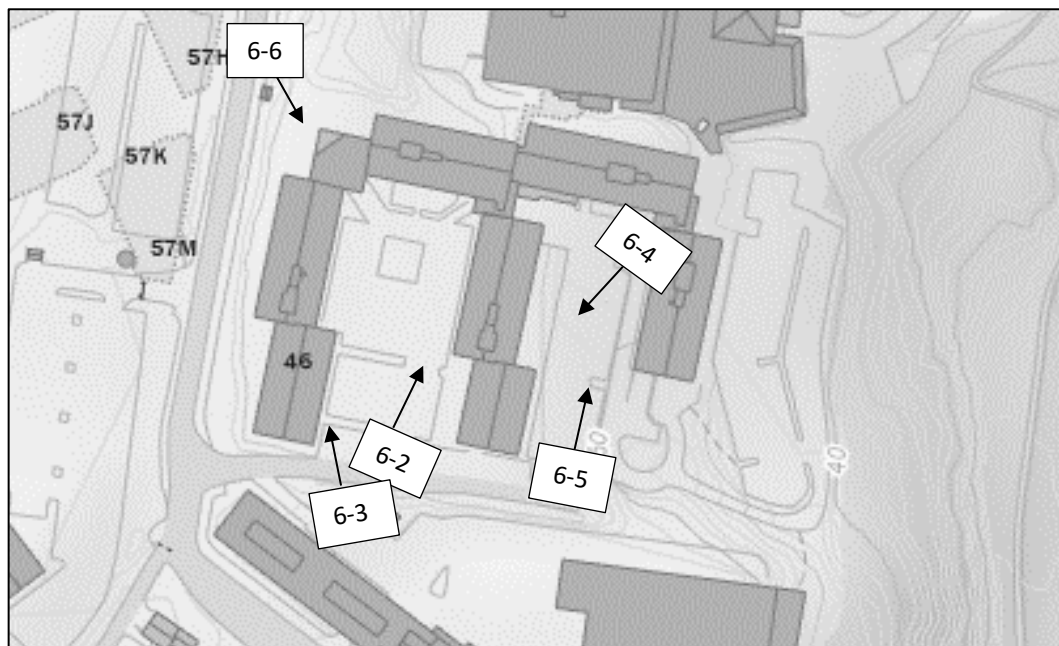
III. 5-2 Siljustøl (Askeladden id. 90621-1 til 3) markert med blått. (Skjermdump fra Askeladden)

Sør for planområdet, der hvor man i dag finner Håvardstunvegen 32 K til P, er det i Askeladden markert en kokegroplokaltitet (Askeladden id.99807-1) som nå er fjernet.

6 Fotodokumentasjon

6.1 Eksteriør

Foto av dagens situasjon er hentet fra Google Maps, datert mai 2022.



Ill. 6-1 Oversikt over hvor etterfølgende foto av bygningen er tatt fra.



Ill. 6-2



Ill. 6-3



III. 6-4



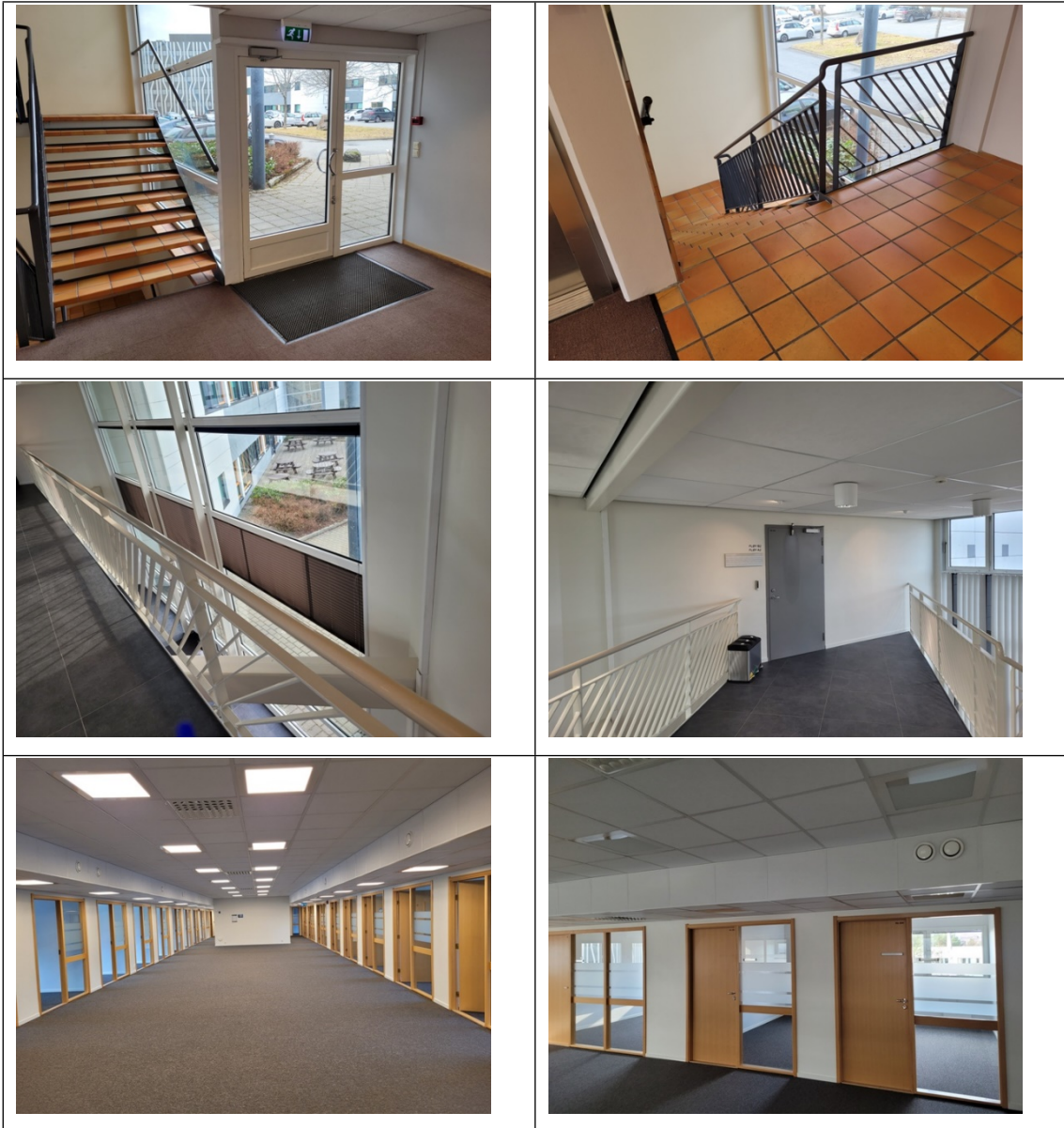
III. 6-5

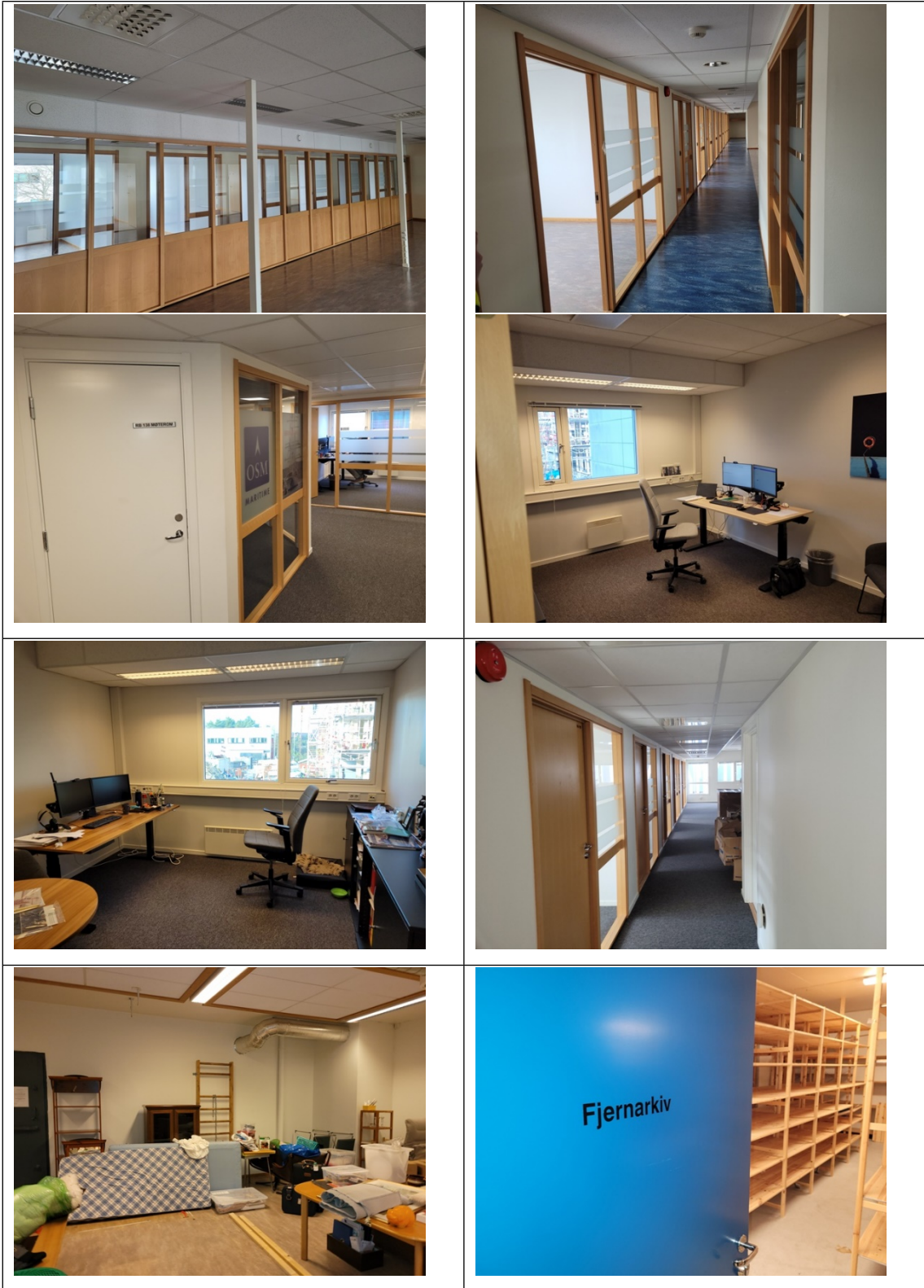


III. 6-6

6.2 Interiører

I forbindelse med tilstandsvurdering av bygningen/e ble interiøret fotografert. Interiørene i bygningene består i hovedsak av cellekontorer, møterom, fellesarealer og tekniske rom. Bildene under viser eksempler på interiører i bygningene.







7 Vurdering av konsekvens

Det er antatt at det planlagte tiltaket kan ha noe fjernvirkning helt i vestre ytterkant av kulturminnet Siljustøl 90621-3 Områdefredning. Dette er imidlertid usikkert da det er avskjerming av tett vegetasjon både innenfor områdefredningen og på utsiden av østre side av planområdet. De planlagte bygningene på østre del av eiendommen er også tenkt utført med lavere mønehøyde/færre etasjer enn bygninger på vestre del.

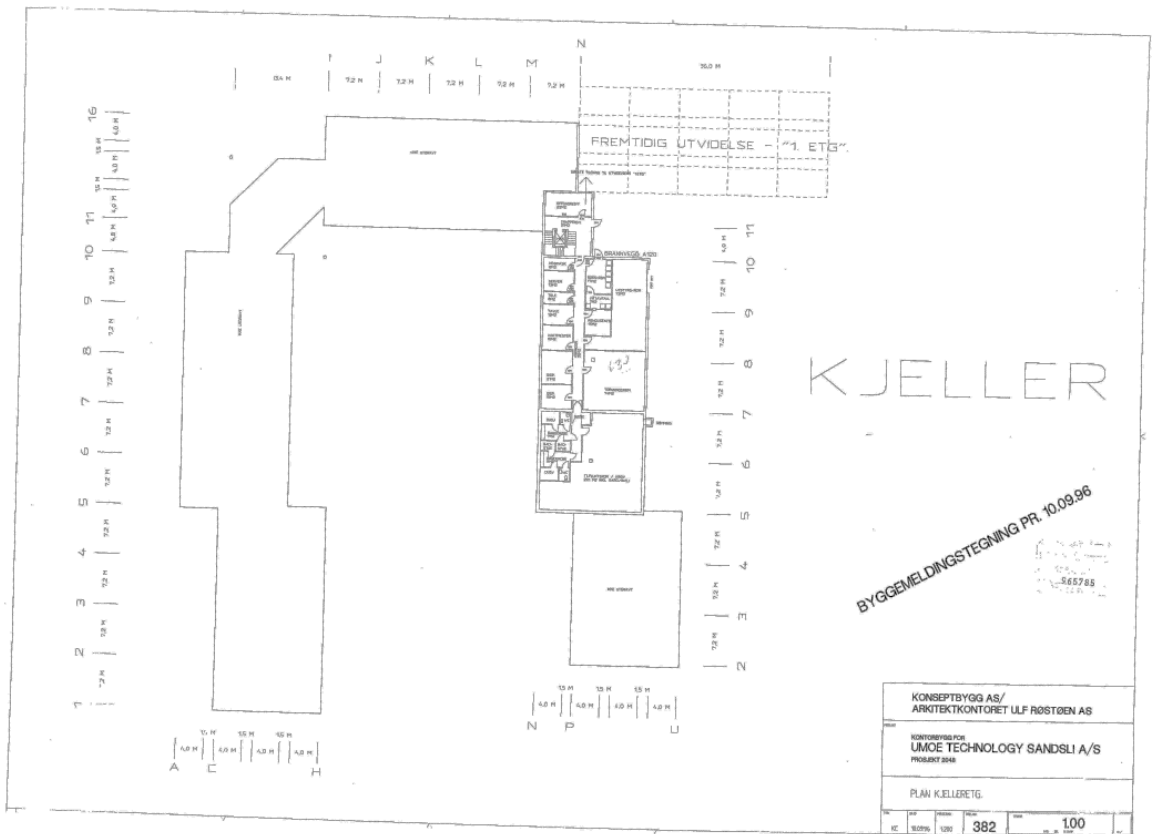
Vurderingen er at de planlagte tiltakene vil ha liten til ingen konsekvens for nærliggende kulturminner.

Flere eiendommer som grenser til planområdet, er under utvikling fra rene næringseiendommer til bolig og næring. De planlagte tiltakene i Sandsliåsen 46 vil være godt tilpasset denne utviklingen med sine varierende bygningsvolumer og materialbruk.

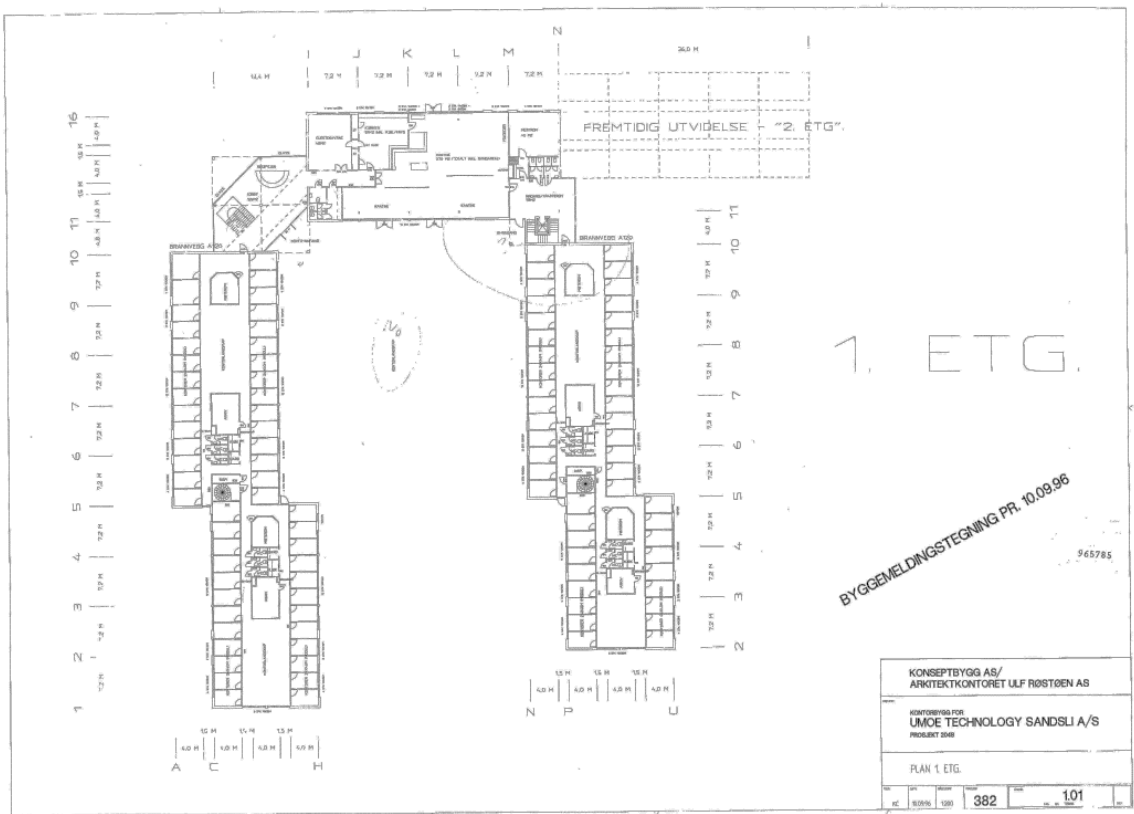
8 Tegninger

Følgende tegninger er hentet fra byggesaken i Bergen kommunes byggesaksarkiv og er utført av Konseptbygg AS/Arkitektkontoret Ulf Røstøen AS.

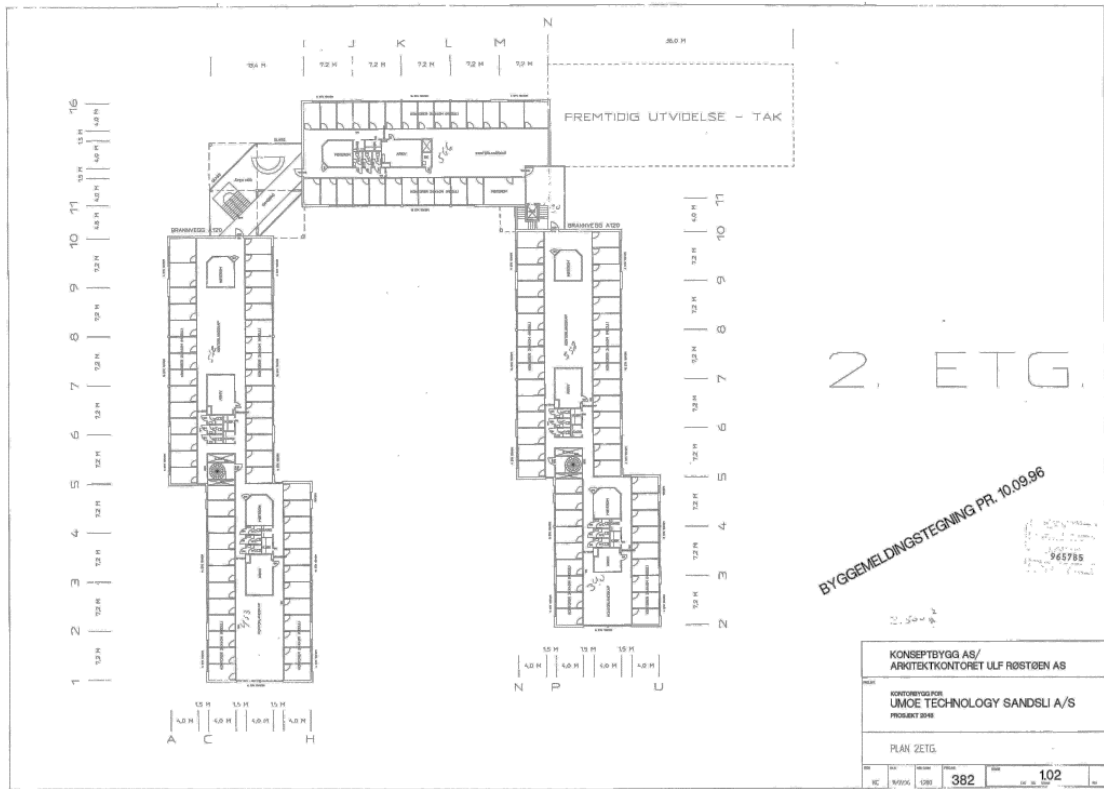
Kontrasten i illustrasjonene er bearbeidet for bedre lesbarhet.



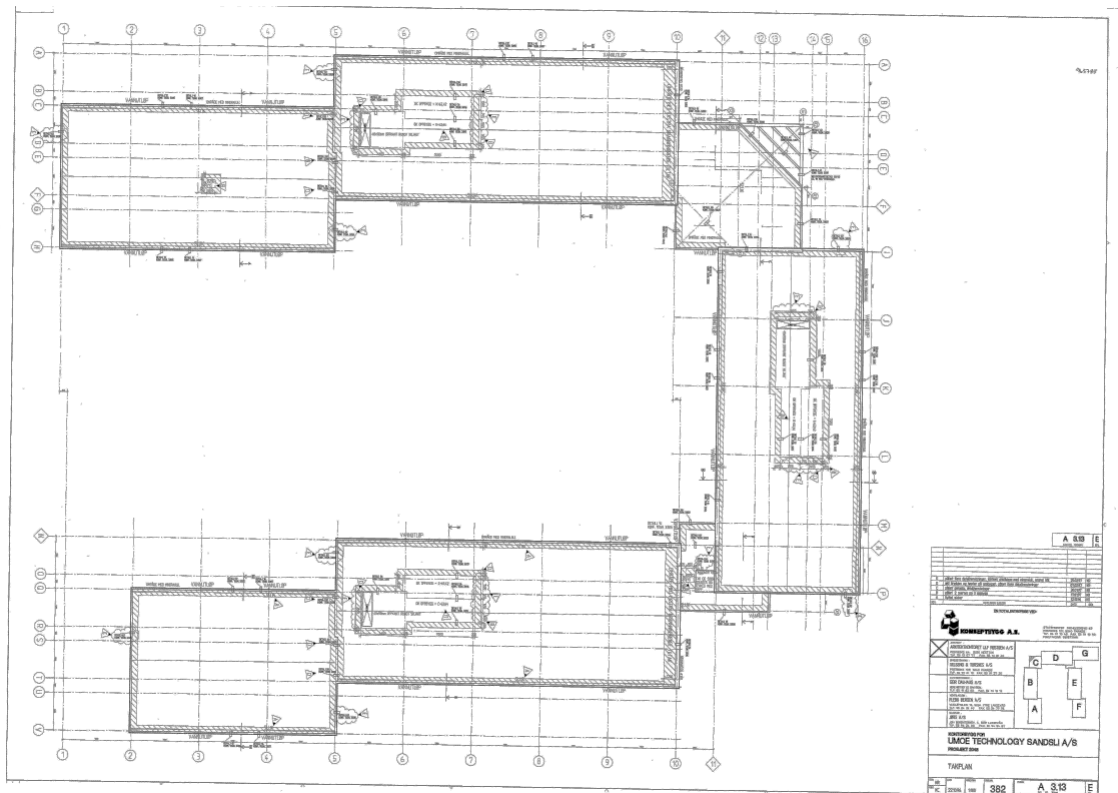
III. 8-1 Kjelleretasje



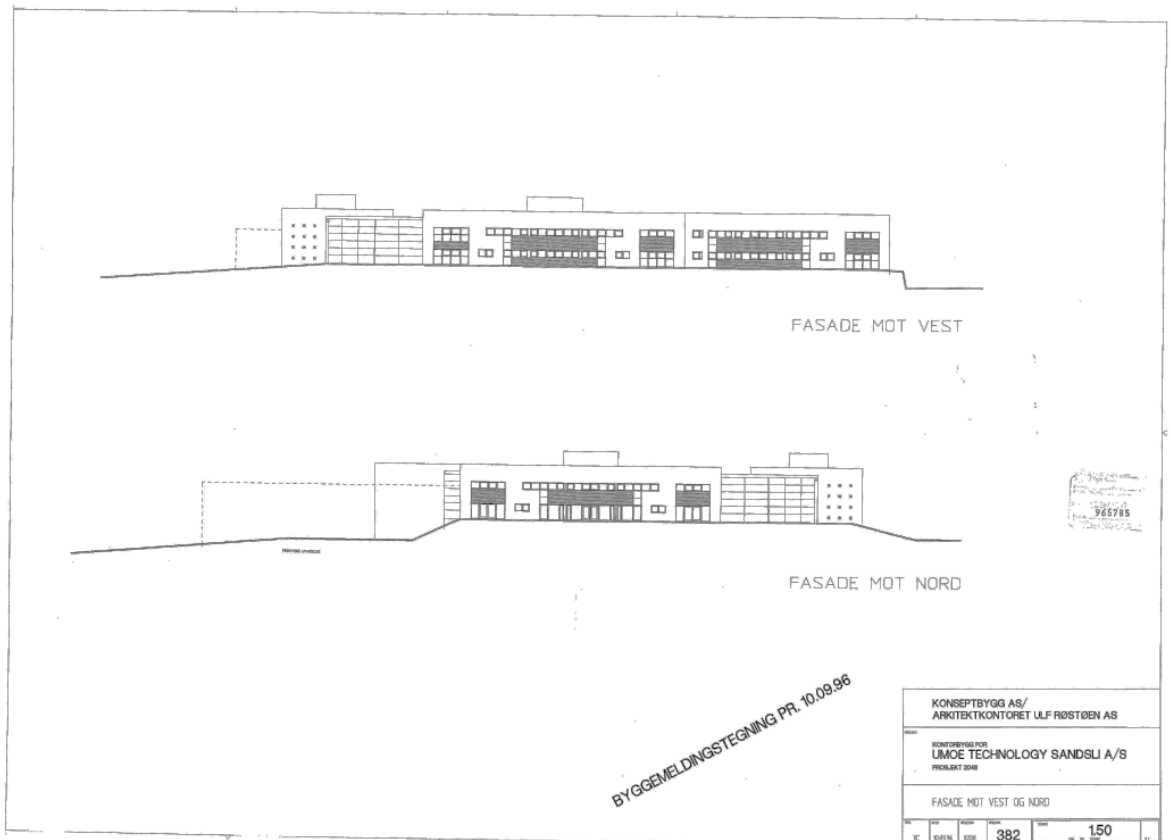
III. 8-2 Første etasje



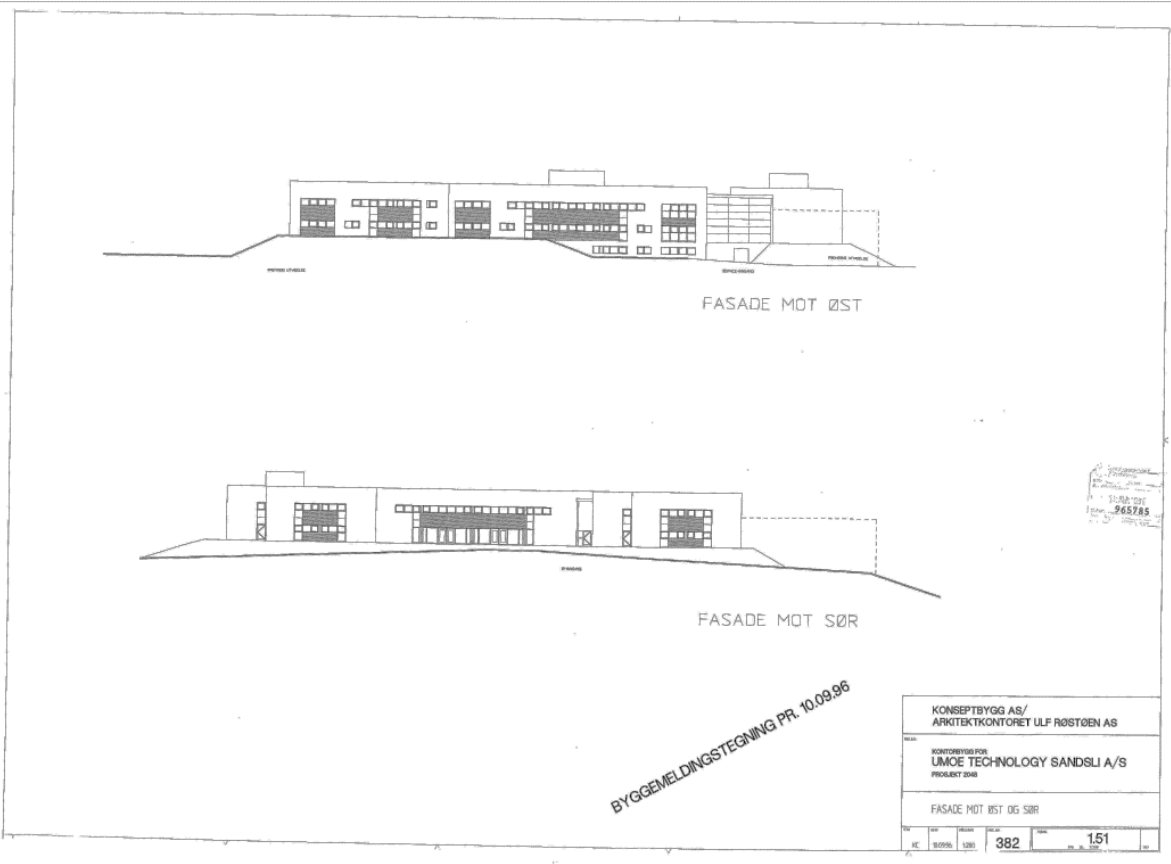
III. 8-3 Andre etasje



III. 8-4 Takplan



III. 8-5 Fasade vest og nord



III. 8-6 Fasade øst og sør