
SV: Byantikvarens tilbakemelding 2023/285888-36 - Ytrebygda. Gnr 115 bnr 220. Sandslimarka. PlanID 71520000

Fra Huus, Rigmor <Rigmor.Huus@bergen.kommune.no>

Dato fr. 25.04.2025 14:29

Til Anna Skogen Holst <anna.holst@a-stab.no>

 2 vedlegg (7 MB)

S14 kulturminnedok rev20220810 (1).pdf; Kulturmiljørapport Jacob Kjødes veg_Mosebakken datert 24.08.2022.pdf;

Hei
Kulturminnedokumentasjonen er godkjent. Legger som avtalt ve to ulike eksempler på dokumentasjoner.
Mvh

Rigmor Huus

Seniorrådgiver, Byrådsavdeling for byutvikling/Byantikvaren

Bergen Kommune
Postboks 7700
5020 Bergen
Telefon 40816106/ 55 56 65 08

Rigmor.huus@bergen.kommune.no
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren>

Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.

Fra: Anna Skogen Holst <anna.holst@a-stab.no>

Sendt: fredag 11. april 2025 14:30

Til: Huus, Rigmor <Rigmor.Huus@bergen.kommune.no>

Emne: Sv: Byantikvarens tilbakemelding 2023/285888-36 - Ytrebygda. Gnr 115 bnr 220. Sandslimarka. PlanID 71520000

Hei igjen,

jeg har lagt inn oppdatert informasjon i kulturminnedokumentasjonen også. Det er nå spesifisert byggeår for de to byggene, samt at det er Platou Arkitekter som har tegnet dem. Se vedlagt. Oppdaterte dokumentdatoen til revisjonsdato.

Med vennlig hilsen

Anna Skogen Holst

Arealplanlegger



E-post: anna@a-stab.no Mobil: 95 09 39 94

Ulsmågvegen 7, 5224 Nesttun www.a-stab.no



Kulturminnedokumentasjon

Ytrebygda. Gnr. 115, Bnr. 220, Sandslimarka

Arealplan-ID 71520000

Bergen kommune



A/STAB

Innhold

1.	Innledning	3
1.1.	Mål og metode	3
2.	Områdets historie	4
3.	Bygningsmiljø	6
3.1.	Sandslimarka 185.....	6
3.2.	Nærområdet	6
3.3.	Konsekvenser ved planforslaget.....	7
4.	Andre typer kulturminner	8
5.	Foto	9
6.	Oppsummering	18
7.	Kilder	18

Forslagsstiller:	PlanID. / saksnr:	Dok. dato:
Sandslimarka 185 AS	71520000 / 2023/18121	31.03.2025
Internt prosjektnr.:	Utarbeidet av:	Prosjekt/KS-ansvarlig:
102832	Anna Skogen Holst	IAH
Revisjonshistorikk:		
Rev.nr.: 1	Lagt til oppdatert byggeår for byggene. Samt oppgitt arkitekt.	11.04.2025

1. Innledning

I forbindelse med reguleringsplanforslag Ytrebygda. Gnr. 115, Bnr.220, Sandslimarka, i Bergen kommune, har A/STAB utarbeidet en forenklet kulturminnedokumentasjon. Planforslaget omfatter i hovedsak eiendommen Sandslimarka 185 (gnr. 115/bnr. 220). I likhet med flere pågående planer på Sandsli er formålet med planforslaget å transformere eksisterende næringstomt til boligformål. Det legges opp til etablering av tre leilighetsblokker, med parkeringsareal under bakken. Dagens overflateparkering ønskes transformert til grønne uteoppholdsarealer og etablering av nye gangforbindelser som vil knytte planområdet sammen med nærområdet.

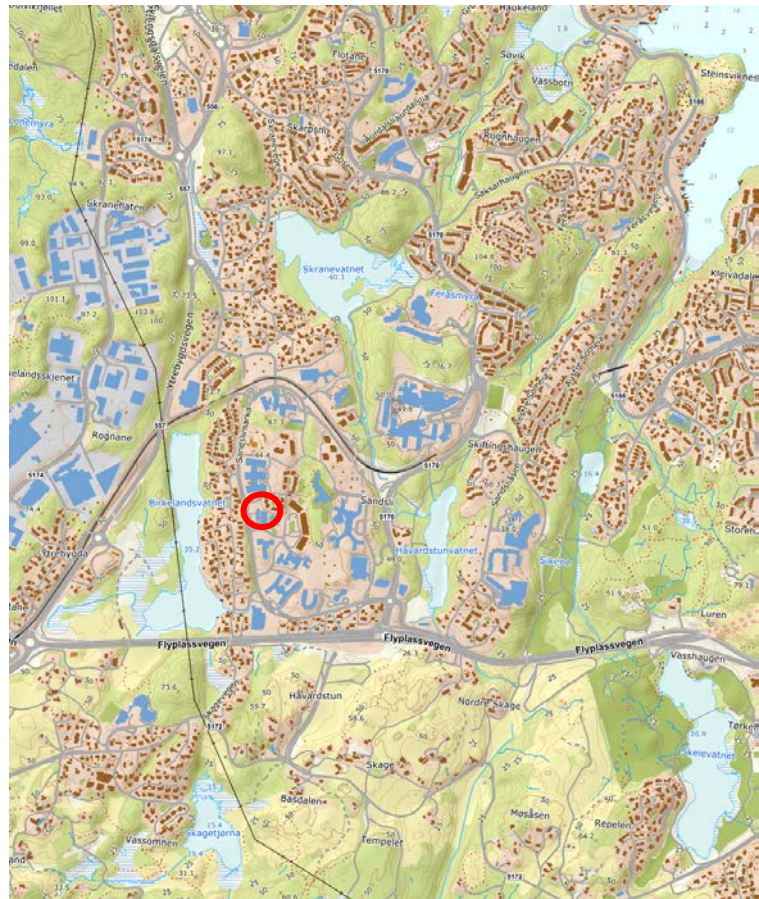
Planområdet ligger omtrent 500 meter fra Sandslimarka bybanestopp, og er dermed særlig godt plassert med tanke på å kunne tilby nye beboere lett tilgjengelige og miljøvennlige transporttilbud.

Figur 1 viser planområdets plassering på Sandsli, omtrent midt mellom Flesland i vest og Lagunen senter i øst. Planområdet er ca. 10,5 daa. Eksisterende bygg på eiendommen er fra 1986 og 1988 og deler av bygningsmassen er tenkt gjenbrukt ved ombygging til bolig. Dette gjelder bygningsmassen som ligger mot øst. Byggene er tegnet av Platou Arkitekter.

1.1. Mål og metode

Målet for dokumentasjonen er å belyse eiendommens historiske utgangspunkt og belyse eventuelle kulturminner i og ved planområdet. Eksisterende bebyggelse fotograferes utvendig.

Kulturminnedokumentasjonen er etter avtale med Byantikvaren i Bergen en forenklet dokumentasjon, og innholdet i dette dokumentet er derfor i stor grad likt som i planbeskrivelsen. Avtalen med Byantikvaren går ut på at tekst og innhold fra planbeskrivelsen som omhandler kulturminner og kulturmiljø kopieres over i et eget dokument. Det er likevel tatt utgangspunkt i Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon. Befaring, foto, skriftlige kilder og nettdatabaser er tatt i bruk. Det er også sett til kulturminnedokumentasjon fra 2015, utarbeidet av Rambøll i forbindelse med reguleringsplan for Sandsli vest (Plan-ID 61500000).

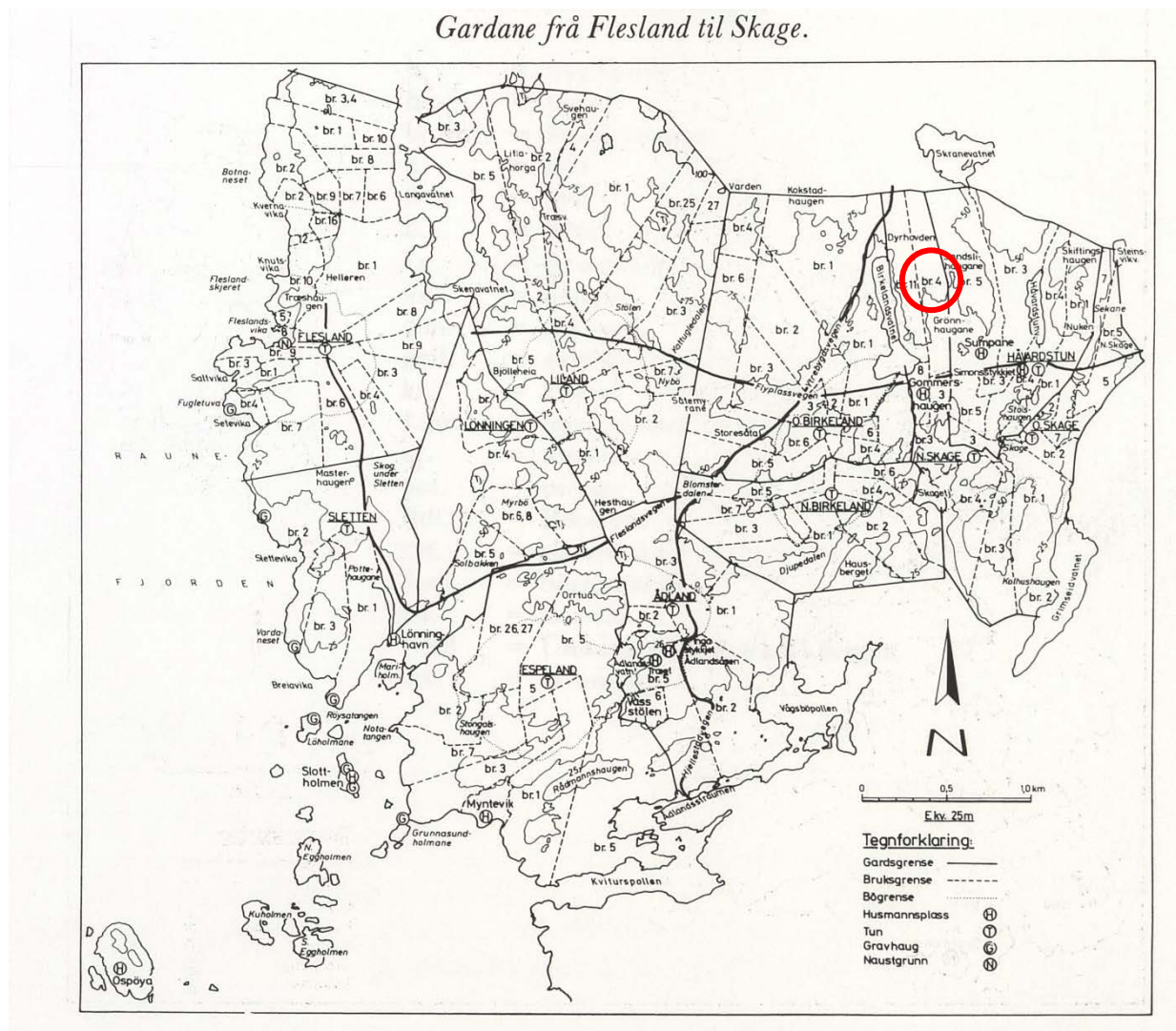


Figur 1 Planområdet vist med rød sirkel

2. Områdets historie

Historikken for de eldre gårdsbrukene på Sandsli er omtalt i «Fana Bygdebok 4. Gards- og ættesoge» skrevet av Jakob T. Larsen, først publisert i 1984. Gården Skage er en av de mange omtalte gårdene, som eiendommen Sandslimarka 185 var en del av.

Sandslimarka 185 tilhørte gården Skage, innenfor bruk 4, omtrent plassering er vist med rød sirkel i figur 2. Gården Skage, som i kartet under er vist som Øvre og Nedre Skage, grenset til de to Birkelandgårdene i vest og Ytre Midttun og Rå i øst. Skage grenset også til gården Håvardstun, og lå som en hestesko rundt Håvardstun. Håvardstun ble tatt opp av gården Skage i vikingtid eller tidlig mellomalder.



Figur 2 Historisk kart over gårdene fra Flesland til Skage.

Skage er trolig en av de eldste gårdene i Ytrebygda, og i 1867 var det ingen andre gårder i bydelen som hadde så stort åkerareal som Skage. Bebyggelsen i tilknytning til Skage lå ved Nedre Skage. Innenfor bruk nr. 4 var det skog, og Skage-folket var selvbetjent med ved og hadde skog til husreparasjoner. På 1900-tallet ble det plantet godt med skog i utmarken, og den nordvestlige delen av utmarken ble kjøpt av Bergen Tomteselskap AS og lagt ut til industri-, service- og boligområde. En kan se av eldre

grunnbokblad at Sandslimarka 185 ble fradelt gnr. 115 bnr. 137 i 1985, hvor Bergen Tomteselskap AS er oppført med grunnbokshjemmel til fragivereiendommen bnr. 137. Sandslimarka 185 ble gitt bnr. 220.

Sandslimarka var tidligere et utmarksområde, som i nyere tid er transformert til et nærings- og boligområde. Flyfoto i figur 3 og 4 viser utviklingen av området fra 1951 til 2024. Den kommunale vegen Sandslimarka skaper et tydelig skille mellom småhusbebyggelsen i vest og nærings- og kontorområdet som er etablert i øst.



Figur 3 Sandslimarka, flyfoto 1951. Planområdets plassering er vist med rød sirkel. Kilde: Norgebilder.no.



Figur 4 Sandslimarka, flyfoto 2024. Planområdets plassering er vist med rød sirkel. Kilde: Norgebilder.no.

3. Bygningssmiljø

3.1. Sandslimarka 185

Eiendommen består i dag av to bygninger som er knyttet sammen via en lukket gangbro. Til sammen utgjør bygningsmassen ca. 3 600 m². Bygget i øst sto ferdig i 1986 og ble benyttet som kontorlokaler. I 1988 ble bygget i vest ferdigstilt. Byggene er tegnet av Platou Arkitekter. I dag er byggene ikke i bruk.



Figur 5 Skråfoto av eiendommen. Kilde: 1881 kart

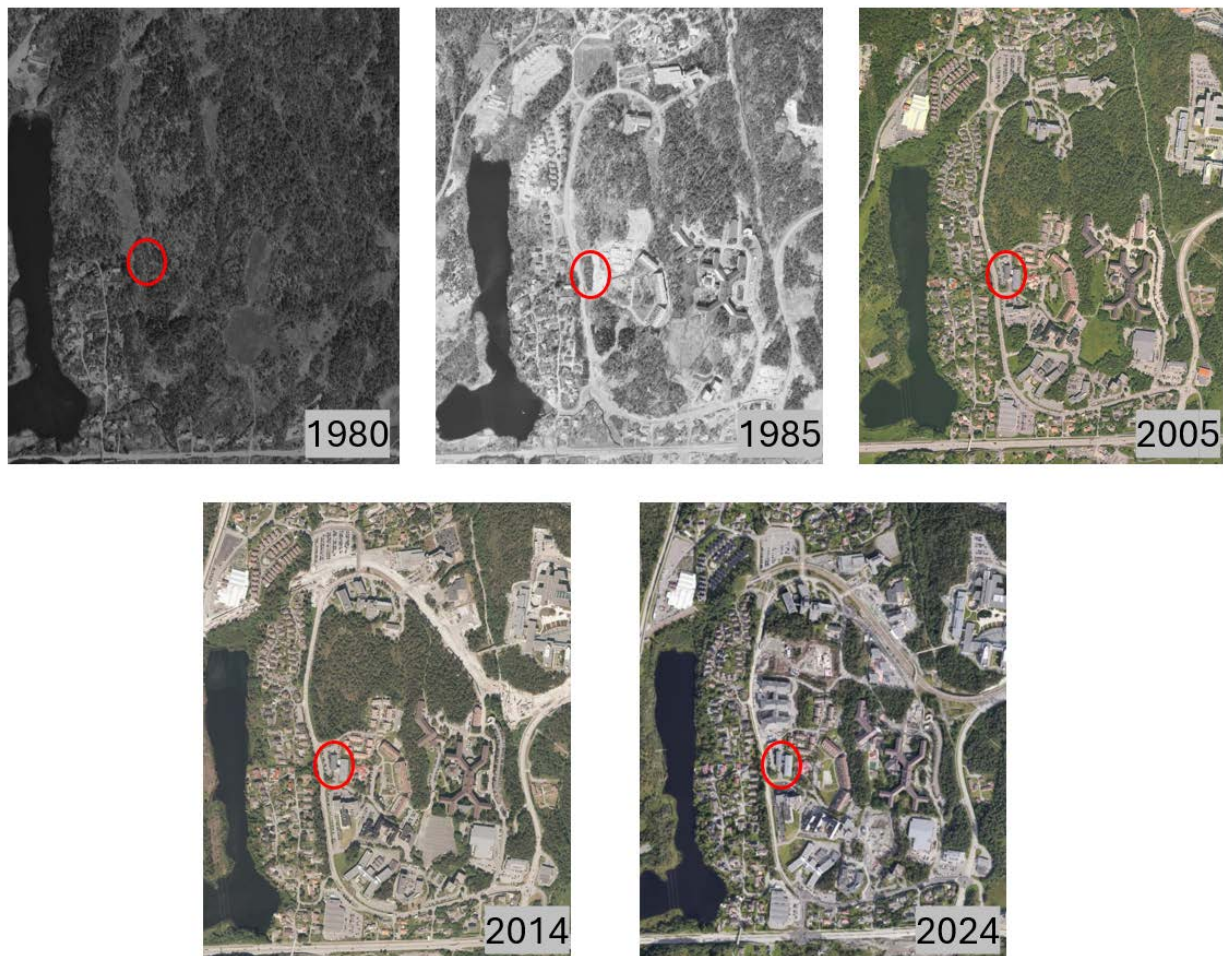
3.2. Nærområdet

Bygningssmiljøet på Sandslimarka er ungt, og de eldste byggene har sin opprinnelse fra 1980-tallet, i likhet med bygget innenfor planområdet. Vest for planområdet ligger et større boligområde, bestående av småhus. Hovedandelen av byggene her sto ferdig på midten av 1980-tallet. Det samme gjelder rekkehusbebyggelsen som grenser til planområdet i nordøst. I øst grenser planområdet til Norlandia Capella barnehage, som også stod ferdig rundt 1985. I en eldre reguleringsplan, vedtatt i 1984 (plan-ID 5500400), var barnehagetomten regulert til barnehageformål, og det er derfor sannsynlig at det har vært barnehagedrift her siden midten av 1980-tallet. Videre øst for barnehagen ligger tre større boligbygg i form av terrasseleiligheter, også oppført rundt 1985. Videre øst for terrasseleilighetene ligger «Statoil-bygget» som også ble oppført på 1980-tallet. Daværende Statoil flyttet ut av bygget i 2011, da det ble solgt til DnB og ble stående tomt frem til Vestland fylkeskommune ble leietakere i 2020.

Fra 1985 til 2005 ble større områder lengre sør utbygd. Dette inkluderer blant annet Sandsli videregående skole som åpnet i 1994 og dagligvarehandel ved Sandslihaugen 1, hvor Kiwi har sine lokaler i dag. I tillegg til en rekke kontorbygg.

Hovedandelen av arealene nord for planområdet sto urørt frem til 2019, hvor flere store eiendommer nå er utbygd, hovedsakelig med boligbebyggelse. Utbyggingen er en realisering av reguleringsplan for

Sandsli Vest (plan-ID 61500000). Figuren under viser en kartfortelling over utbyggingen som har vært på Sandslimarka siden 1980-tallet frem til i dag.



Figur 6 Kartfortelling, utvikling på Sandsli siden 1980.

3.3. Konsekvenser ved planforslaget

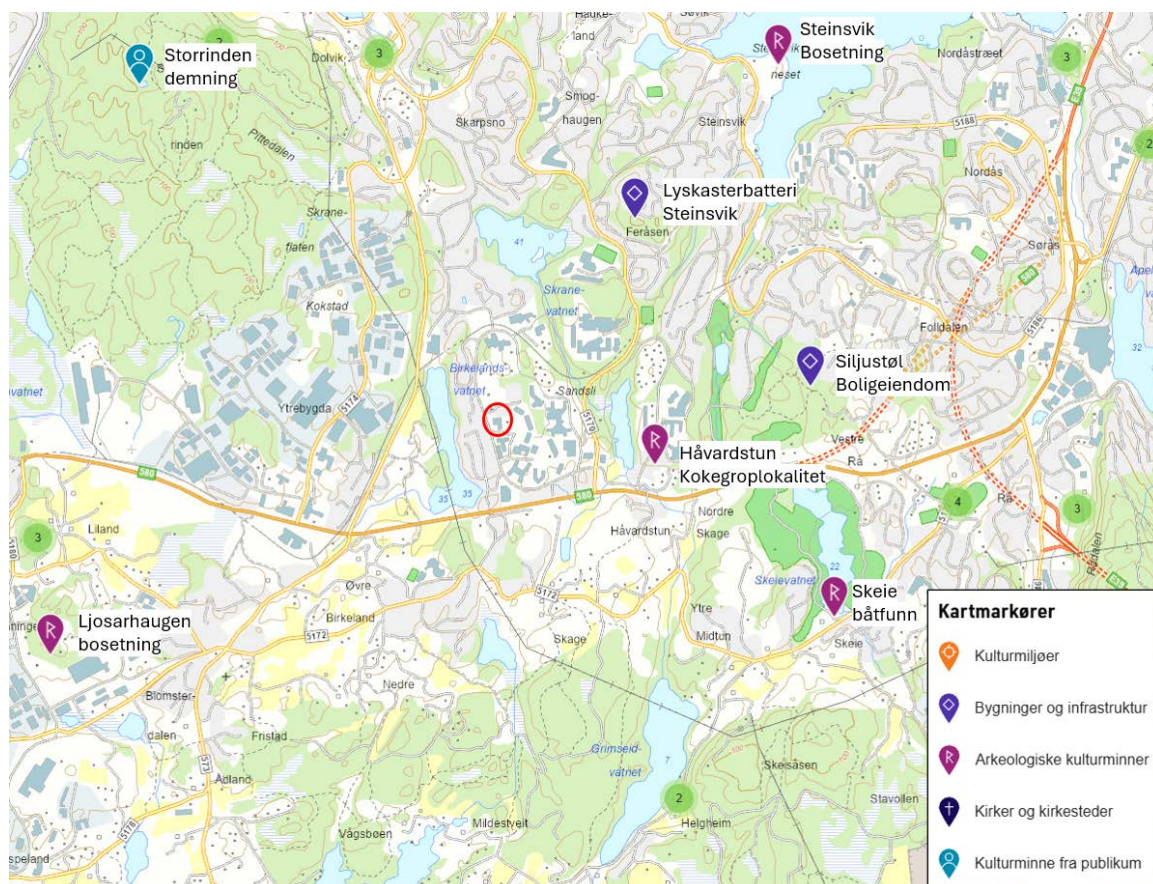
Forbindelsen mellom byggene, under gangbroen (som en ser av figur 10), er i dag mye benyttet som snarveg for fotgjengere. Denne forbindelsen skal styrkes i planforslaget. Forbindelsen vil etableres som en universelt utformet gangforbindelse fra sør mot nord hvor det etableres et stort felles uteoppholdsareal. Det vil i tillegg etableres en snarveg mellom bygget i øst og barnehagen. Nye og oppgraderte gangforbindelser vil bidra til å gjøre planområdet lett tilgjengelig, både for fremtidige beboere, men også for dem som benytter gjennomgangsmulighetene her daglig.

Planforslaget legger opp til etablering av tre leilighetsbygg, to mot vest og ett mot øst. Bygget mot øst planlegges der hvor eksisterende bygningsmasse er i dag. Bygningsmassen vil ombygges til boligformål. Byggene mot vest vil ha variasjon i høyder, med 4 og 5 etasjer. I bygget mot øst blir det fire etasjer, hvor den øverste etasjer vil bli tilbaketrukket, med åpning mot øst og nord. Ved å trekke øverste etasje tilbake vil påvirkningen mot nabobebyggelsen være tilnærmet likt som det er ved dagens situasjon. Materialvalg og fargetoner på ny bebyggelse vil tilpasses nærområdet, i hovedsak vil det benyttes tre og tegl. Glasshuset på taket av eksisterende bygg (som en ser på figur 5) planlegges gjenbrukt i prosjektet, til for eksempel drivhus eller lignende.

4. Andre typer kulturminner

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner eller andre typer kulturminner i eller nær planområdet. Det nærmeste er et arkeologisk kulturminne like øst for Håvardstunvatnet, som er ca. 800 m unna planområdet i luftlinje. Her er det registrert en kokegroppokalitet, med opprinnelse fra eldre bronsealder. Kulturminnet ble registrert og vernet i 2006, men er oppført som fjernet. Figur 7 viser registrerte kulturminner som finnes i Sandsliområdet.

Kulturminnedokumentasjonen fra 2015 tar for seg hele Sandsli vest, hvor Sandslimarka 185 ikke er utpekt som et markant bygg. Dokumentasjonen viser ikke til funn av kulturminner innenfor Sandslimarka 185.



Figur 7 Oversikt over kulturminner ved planområdet på Sandsli. Kilde: Kulturminnesøk.no

5. Foto

Eksisterende bygg på Sandslimarka 185 er fotografert ved to ulike befaringer, 15.11.2024 og 21.03.2025. Fotograferingen er av utsiden av bebyggelsen. Figur 7 viser ståsted ved fotografering, pilene angir hvilken retning bildene er tatt.



Figur 8 Oversiktskart som viser ståsted ved fotografering og retning bilder er tatt mot.



Figur 9 Bilde nr.1. Vestlig del av eksisterende bygg.



Figur 10 Bilde nr.2. Gangbro mellom de to bygningsmassene. Under gangbroen er det i dag en gangforbindelse, denne skal videreføres i planforslaget.



Figur 11 Bilde nr.3. Østlig bygningsmasse, hvor deler av bygningsmassen skal videreføres i prosjektet.



Figur 12 Bilde nr.4



Figur 13 Bilde nr.5 Østlig bygningsmasse. Gangforbindelsen ser man mot høyre i bildet.



Figur 14 Bilde nr.6 Glasstak på eksisterende bygg (østlig del) som planlegges gjenbrukt i prosjektet.



Figur 15 Bilde nr.7 Langs fasaden på østsiden av østlig bygningsmasse. Her planlegges det for en etablering av ny snarveg rundt bygget.



Figur 16 Bilde nr.8, tatt fra takterrasse på Sandslimarka 63

6. Oppsummering

Det er et variert bygningsmiljø på Sandsli, og hovedandelen av bebyggelsen i og ved planområdet stammer fra 1980-tallet. Eksisterende bygg på Sandslimarka 185, som vist av figur 9 – figur 16. Bygget sto ferdig i 1985/86 og har blitt benyttet som kontorbygg. I tilknytning til bygget er det store asfalterte flater som i dag benyttes som parkeringsarealer. Deler av eksisterende, østlig bygningsmasse planlegges gjenbrukt i prosjektet. Dette inkluderer også glasstak.

Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Nærmeste kulturminne er registrert ca. 800 meter mot øst.

7. Kilder

- Kulturminnedokumentasjon, Rambøll, 2015. Ifm. reguleringsplan-ID 61500000
- Fana Bygdebok 4. Gards- og ættesoge, Jakob T. Larsen, 1984
- Kulturminnesok.no
- Norgebilder.no
- 1881 kart
- Arealplaner.no