
RAPPORT

Kulturminnedokumentasjon

Nedre Nøttveit

OPPDRAKSGIVER

se arkitektur

EMNE

Kulturminnedokumentasjon

DATO / REVISJON: **01. OKTOBER 2025/01**

DOKUMENTKODE: **10263901-01-TVF-RAP-00**



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	10263901-01 Nedre Nøttveit, reguleringsendring	DOKUMENTKODE	10263901-01-TVF-RAP-00
EMNE	Kulturminnedokumentasjon	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	se arkitektur	OPPDRAAGSLEDER	Bjørn André Nygård
KONTAKTPERSON	Vebjørn Olsen	UTARBEIDET AV	Frans-Arne H. Stylegar
		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	4
2	Områdets historiske utvikling	6
3	Kulturmiljøet	11
	3.1 Innenfor planområdet	11
	3.2 Utenfor planområdet.....	12
4	Vurdering av konsekvens	16
5	Referanser	18
	5.1 Litteratur.....	18
	5.2 Nettsteder og databaser.....	18
	5.3 Planer og strategier	18

01	01.10.2025	Kulturminnedokumentasjon	FAS	TR	BAN
00	08.05.2025	Kulturminnedokumentasjon	FAS	TR	BAN
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

I forbindelse med planarbeidet for eiendommen gnr/bnr 88/84, Nedre Nøttveit, er det utarbeidet en kulturminnedokumentasjon for planområdet. Planområdet ligger i Skjoldområdet i Fana og er i dag preget av næringsvirksomhet og asfalterte flater, med omkringliggende boligbebyggelse fra 1950-tallet og framover.

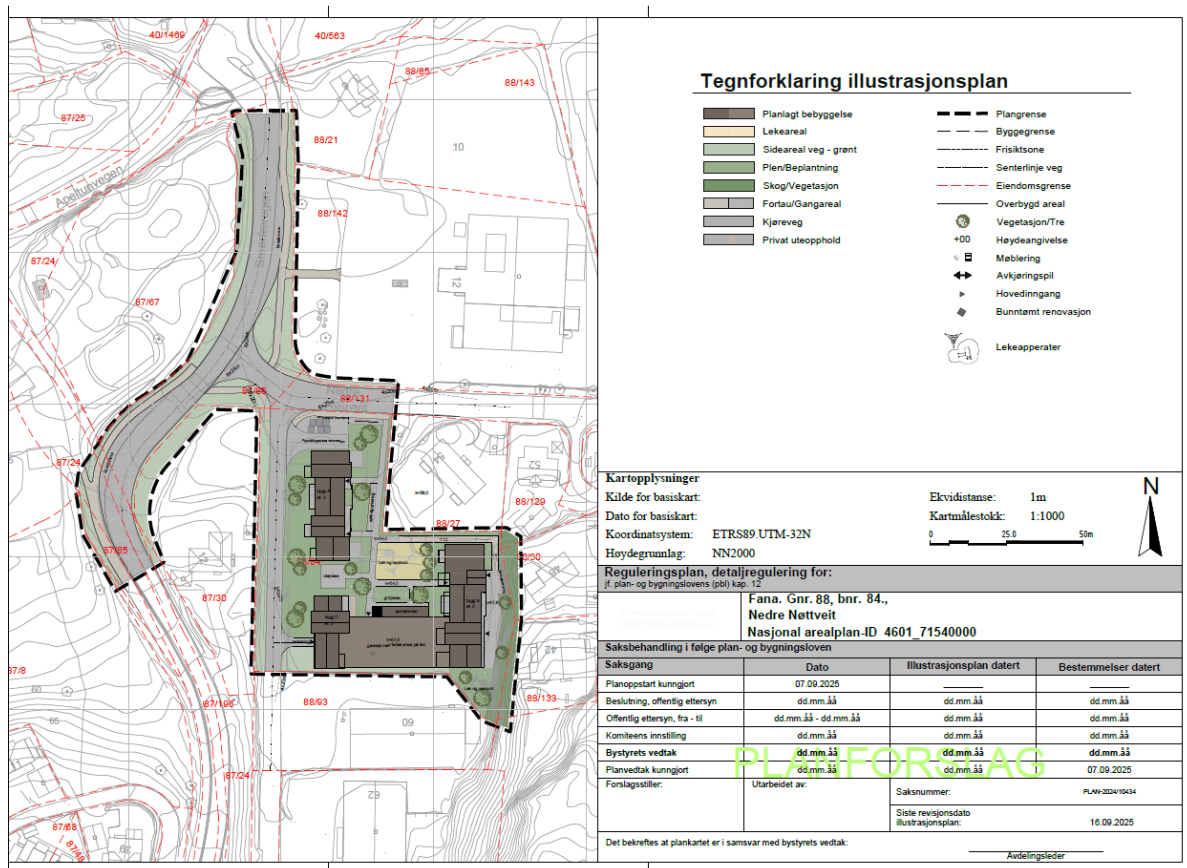
Formålet med reguleringen av området er transformasjon fra industri-/næringsformål til bolig. Det er et mål å tilrettelegge for boligbebyggelse med relativt høy utnyttelse. Det planlegges for at ny bebyggelse skal gis et variert uttrykk, samtidig som materialbruk (tre) og utforming (saltak etc.) skal tilpasses tilstøtende boligområder.



Figur 1-1: Dagens situasjon, mot nord

Det er gjennomført en analyse av om deler av eksisterende bygningsmasse kan gjenbrukes. Det legges opp til å rive eksisterende næringsbebyggelse (fra 1980-årene) i planområdet.

Det planlegges å oppføre ca. 38 enheter, inkludert 28 små leiligheter, fordelt på tre bygg. Tomta har et areal på 5667 m², det er planlagt total 4260 BRA, inkludert parkering. Dette tilsvarer en grad av utnyttning på 78 %. Det legges til rette for lekeplass og uteoppholdsareal mellom bebyggelsen.



Figur 1-2: Planområdet



Figur 1-3: Planområdets beliggenhet

2 Områdets historiske utvikling

Fana bydel utgjør hele den sørvestlige delen av Bergenshalvøya. Fana var i sin tid en av Hordalands største jordbrukskommuner, der husdyrhold og grønnsaksproduksjon dominerte. Etter 1850 opplevde Fana en betydelig befolkningsvekst, knyttet til et mer allsidig næringsliv, inkludert ny industri, samt tjenesteytinger som bankvirksomhet og skipsfart. Området ble også nærmere knyttet til Bergen og omlandet, først med dampskipsruter og deretter gjennom jernbane- og veiutbygging (Larsen 2008).

Som «forstadskommune» til Bergen ble det relativt tidlig etablert en sammenhengende villabebyggelse som gikk i ett med bebyggelsen i byen. Mange bergensere bosatte seg i villaer ved stasjonene langs jernbanen fram til Nesttun.

Den delen av Fana der det nåværende planområdet befinner seg, var i liten grad omfattet av denne utviklingen. Det forble lenge et mer eller mindre rent jordbruksområde:

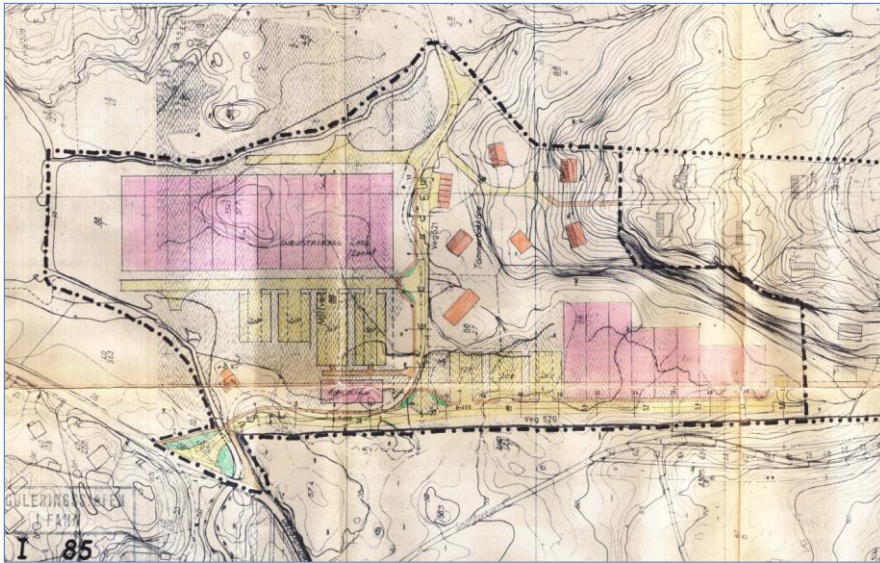


Figur 2-1: «Kroki over Fanehalvøen» (1907). Statens kartverk

Den største konsentrasjonen av boliger fantes i 1950- og 1960-årene langs den ca. 8 km lange veistrekningen mellom den daværende bygrensen på Minde og sørover til Rå (Vetvik 1976:9). I og med utbygging av kommunikasjonene etter 2. verdenskrig ble Fana i stor grad en pendlerkommune; mange bodde i Fana, men jobbet i Bergen. Skjoldområdet hadde f.eks. en arbeidsplassdekning på bare 25 prosent i 1964 (Johansen 1993:315).

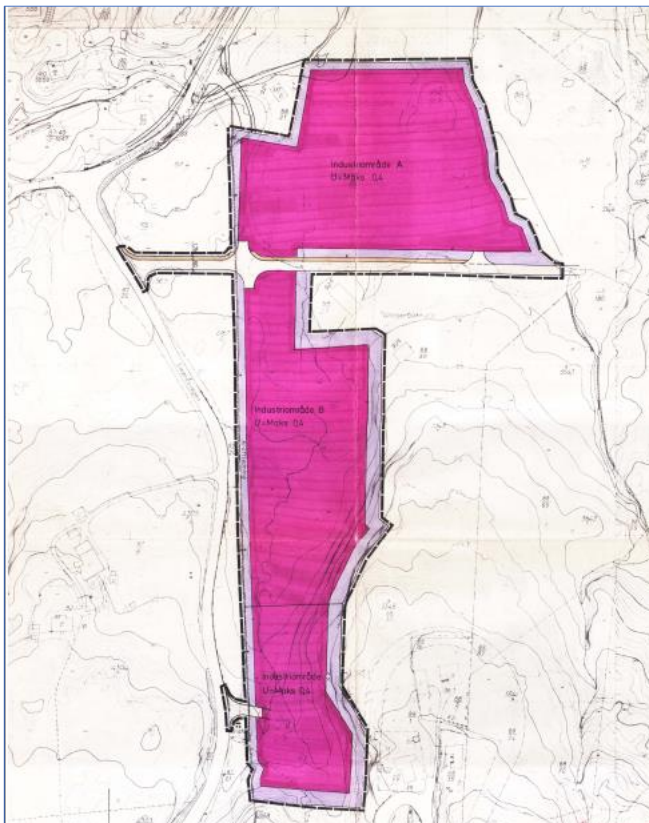
Bygningsloven ble først innført i hele Fana i 1957, og fram til da vokste bebyggelsen fram noe spredt og tilfeldig (Johansen 1993:307). Bygningsdistriktet, der bygningsloven var gjeldende også før 1957, lå lenger nord i bydelen.,

Utbygging av nærområdet til dagens planområde ble igangsatt på 1960-tallet. Reguleringsplan for ny boligbebyggelse i området ble vedtatt i 1967 (planid 4601_30590000):



Figur 2-2: Fana. Del av gnr 88 bnr 1, Nøttveit (planID 4601_30590000)

Dagens næringsområde ble regulert i en plan vedtatt i 1982 (4601_5640000):



Figur 2-3: Fana. Del av gnr 88 bnr 1, Nøttveit industriområde (planID 4601_5640000)

Historiske flyfoto viser at området sør for Iglavatnet fram til den første reguleringsplanen trådte i kraft (1967) var jordbruksareal, med kun liten og spredt (bolig-)bebyggelse øst for det nåværende planområdet:



1951



1970



1985



2005

		2022
--	--	------

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

3 Kulturmiljøet



Figur 3-1: Registrerte kulturminner innenfor kulturmiljøet; kun bolig og vedbod i Apeltunveien 21 er Sefrak-registrert. Utklipp fra Askeladden

3.1 Innenfor planområdet

Planområdet omfatter næringsbebyggelse fra 1980-tallet, samt asfalterte flater. Kulturmiljøet ellers er preget av boligbebyggelse fra 1950-tallet og framover.

Det er ingen registrerte kulturminner, inkludert Sefrak-registrerte bygninger, i planområdet, jf. Askeladden, Bergenskart og kommunens kulturminneplan.

Innenfor foreslått planområde befinner det seg én eksisterende bygning:

- Næringsbygg Nedre Nøttveit 58 (oppført 1982)

Denne forutsettes revet.



Figur 3-2: Næringsbygg, Nedre Nøttveit 58 (1982)



Figur 3-3: Næringsbygg, Nedre Nøttveit 58 (1982)

3.2 Utenfor planområdet

Utenfor planområdet er det ett Sefrak-registrert hus, det tidligere våningshuset på Krohnåsen, nåværende Apeltunlien 21. Huset er oppført i 1896 (Strand og Åsland 1964:428).

I reguleringsplan for Fana, del av gnr. 84 Apeltun og gnr. 120 Smørås, Apeltun boligområde (planid 4601_15170000) fra 1999 er dette huset vist som eksisterende bygg som inngår i planen (B3).

I samme reguleringsplan er bolighuset i Smøråsvegen 12 (1982) vist som eksisterende bygg som inngår i planen (B18).

Nedre Nøttveit 46, oppført 1955, er i kommunens kulturmiljøkart vist som villa/enebolig, småhus og leilighetsbygg reist i perioden 1945-1980. Boligen er oppført i 1955.



Figur 3-4: Nedre Nøttveit 46, oppført 1955

Ingen av disse objektene blir direkte berørt av foreslåtte tiltak.

Innenfor kulturmiljøet, men utenfor planområdet ligger ellers disse bygningene, ingen av dem med formell vernestatus:

- Nedre Nøttveit 60: Oppført 1984 (næring)
- Nedre Nøttveit 62: Oppført 1985 (næring)
- Nedre Nøttveit 42: Oppført 1997 (bolig)
- Nedre Nøttveit 40: Oppført 1997 (bolig)
- Nedre Nøttveit 52: Oppført 1992 (bolig)
- Nedre Nøttveit 54: Oppført 1955 (bolig)
- Nedre Nøttveit 34: Oppført 1992 (bolig)
- Nedre Nøttveit 36: Oppført 2001 (bolig)
- Nedre Nøttveit 48: Oppført 2001 (bolig)
- Nedre Nøttveit 12: Oppført 2004 (næring)



Figur 3-5: Nedre Nøttveit 36 (t.v.), 34 (midten) og 52 (t.h.)



Figur 3-6: Fra venstre: Nedre Nøttveit, 34, 52, 12 og 46



Figur 3-7: Nedre Nøttveit 54



Figur 3-8: Sør for planområdet; Nedre Nøttveit 62 t.v., Smøråsvegen 22 lengst bak

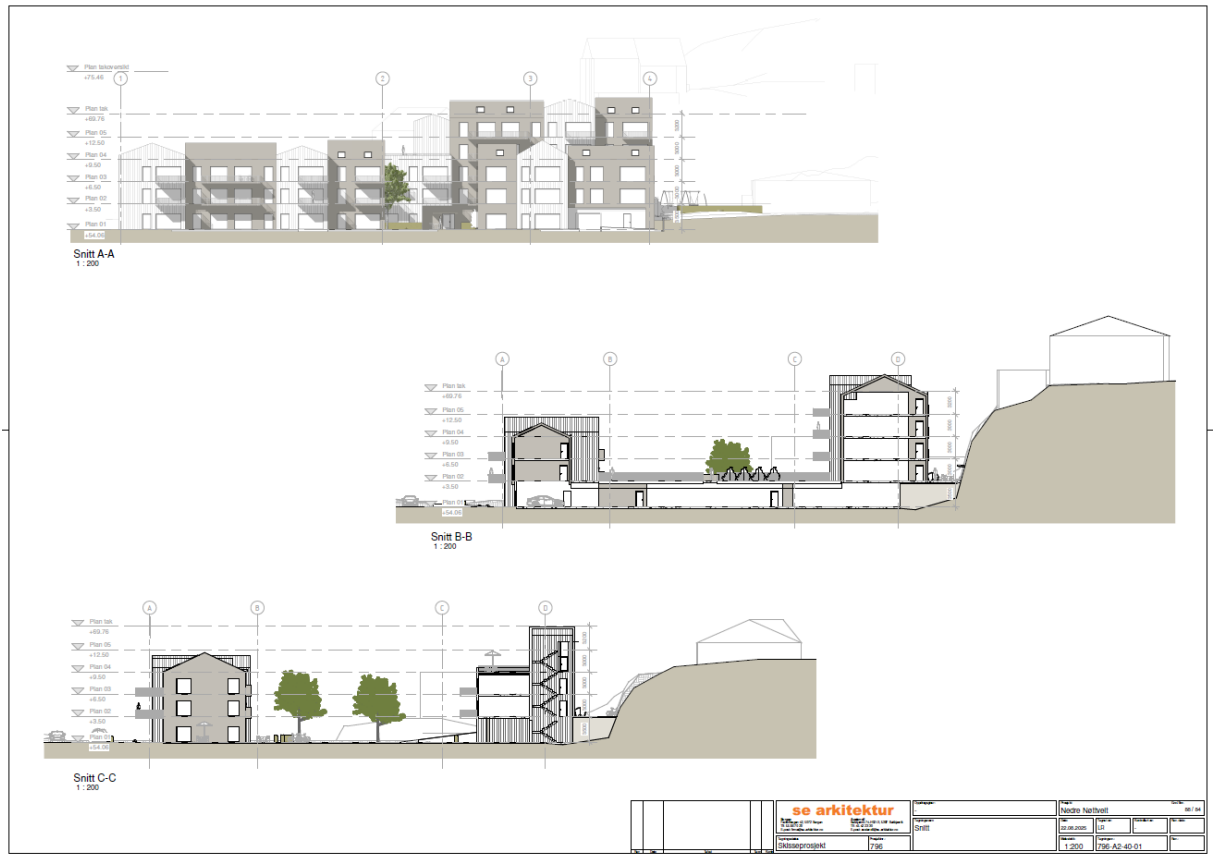
4 Vurdering av konsekvens



Figur 4-1: Visualisering av planlagt utbygging

To eksisterende næringsbygg fra 1980-tallet forutsettes revet. Begge befinner seg innenfor planområdet. Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

I tilstøtende arealer ligger enkelte bolighus (Nedre Nøttveit 46, Smøråsvegen 12 og Apeltunlien 21) som antas å ha verneverdi. Vurderingen er at de planlagte tiltakene vil ha liten til ingen konsekvens for disse objektene.



Figur 4-2: Snitt av planlagt bebyggelse, sett i forhold til eksisterende boligfelt

Ny bygningsmasse forutsettes å hente inspirasjon fra, og ikke utfordre, eksisterende boligbebyggelse i nærområdet. Det legges opp til utstrakt (gjen-)bruk av elementer som trekledning og saltak. Området planlegges med et helhetlig preg, der bygningsuttrykket får et formspråk tilpasset omgivelsene. Samtidig skal det sikres variasjon i bebyggelsen når det gjelder takform, fasadelengder og materialbruk.

5 Referanser

5.1 Litteratur

Karl Egil Johansen 1993. *Fana bygdebok 3: Fanabu og bymann, 1870-1972*. Bergen: Fana bygdeboknemnd.

Jacob T. Larsen 2008. «By og land – hand i hand» eller «den foraktelige strilen». Årsskrift Fana historielag 2008, s. 8-14.

Åsbjørg Strand og Arild Aasland 1964. *Norske gardsbruk. Hordaland fylke 2 1: Mid- og Nordhordland*. Oslo: Forlaget Norske gardsbruk.

Einar Vetvik 1976. *Generalplanarbeidet i en forstadskommune: Erfaringer fra Fana kommune*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

5.2 Nettsteder og databaser

www.askeladden.ra.no

www.bergenskart.no

5.3 Planer og strategier

Identitet med særpreg – kulturminnestrategi for Bergen 2019-2023. Bergen kommune.

Identitet med særpreg – kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025. Bergen kommune.

Kultur bygger samfunn – regional plan for kultur 2023-2035. Vestland fylkeskommune.