

NOTAT

OPPDRAG	Mindemyren S14 detaljregulering	DOKUMENTKODE	10216747-01-PLAN-NOT-12
EMNA	Kulturminnedokumentasjon - konsekvenser	GRADERING	Åpen
OPPDRAGSGIVER	LINK Arkitektur AS	OPPDRAGSLEDER	Heidi Havelin
KONTAKTPERSON		SAKSBEHANDLER	Cornelis Horn Evensen
KOPI to		ANSVARLIG ENHET	10233034 Areal og utredning Vest

SAMMENDRAG

Det foreslås detaljreguleringsplan for området Mindemyren S14 i Bergen kommune. I den sammenheng er det utarbeidet en kulturminnedokumentasjon i tråd med Byantikvarens veileder. Hoveddelen består av Vill Plan sin kulturminnedokumentasjon, versjon datert 10.08.2022. Dette notatet utreder konsekvensene av tiltaket foreslått i planen for kulturminnene på og i influensområdet av tiltaket.

Vi vurderer at tiltaket, som er blandede formål av næring og boliger, vil transformere området som reguleres fra et næringsareal tilpasset biltrafikkens transportbehov, om til et forbedret, urbant område basert på høyere grad av menneskelig aktivitet.

Noen av industribyggene som i dag har en tilbaketrukket karakter vil bli revet. Andre industribygg transformeres til næring og bygges om til gjenbruk som deler av ny bebyggelse, vest i området. Den historiske jernbanetraseen gjennom området integreres i kvartalet og gjenbrukes som en kommunikasjonsåre. Det nybyggede boligområdet øst i området vil stedvis ha høyere antall etasjer enn hva som er i dag, men like fullt bestå av en mer småskala arkitektur i form av mer oppstykkede bygningsvolumer med flere åpninger inn i kvartalet. Det foreslåtte tiltaket vil derfor bli en forbedring av området i forhold til dagens situasjon.

Det er benyttet standard metodikk i konsekvensvurderingsanalyser (Statens vegvesen, 2021) (Miljøverndirektoratet, u.d.).

Alle faktorer i sum gjør at vi for totaliteten av planforslaget anser at tiltaket gir konsekvensen **ubetydelig** miljøskade.

1 Utbyggingen som foreslått i plan



Figur 1-1: 3D-illustrasjon av mulig utbygging gitt i planforslaget (skjermdump fra 3D - datamodell LINK Arkitektur AS, 18.05.2022).

På vegne av eiendomsbesitter Kanalveien 51-53 fremmer Multiconsult denne reguleringsplanen. Detaljprosjektering forestås av LINK Arkitektur AS. Eier ønsker å transformere dagens

00	17.08.2022	EK	Cornelis H. Evensen	Linnea Kvinge	Heidi Havelin
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



næringsformål om til en blanding av næring og bolig, i en utvikling som vil være mer preget av urbanitet, av bymessig bebyggelse.

Planområdet slik det ligger i forslaget, definerer arealer til blandet bruk, indre kvartalsmessige grøntarealer og interne kommunikasjonsarealer. Gjennom planområdet kommer den allerede planlagte sykkelveien til å skjære langs traséen for den gamle Vossebanen.

Deler av dagens bebyggelse dels rives og erstattes med nybygg og dels transformeres/moderniseres.

Figur 1-2: Forslaget til detaljplan, slik det fremsto per 25.05.2022.

Planforslaget viser på det høyeste ny bebyggelse på om lag 8 etasjer, 4 etasjer over dagens høyeste etasjenivå i planområdet (foreslått nytt næringsareal lengst sør i planen). Etasjehøydene varierer, da det er forskjellige standarder mellom næringsbygg og boligbygg. Noen av byggene vil i tillegg kunne få tekniske påbygg på takene

1.1 Beskrivelsen gitt i Vill Plan sin kulturminnedokumentasjon

VILL Urbanismes dokumentasjon samt dette notatet som omhandler konsekvensene av det foreslåtte plantiltaket, utgjør til sammen den helhetlige kulturminnedokumentasjonen for planforslaget.

Dokumentasjonen tar for seg formålet med planforslaget, det kulturhistoriske bakteppet for området, og enkeltobjekter som utgjør kulturmiljøet i tilknytning til forslaget. Enkeltobjekter omtales spesielt, som vil bli påvirket av tiltaket foreslått i planforslaget. Påvirkningen vil i dette tilfellet kunne bli både fysisk (vil medføre rivning og / eller ombygging av bygningsobjekter) og visuell.

De fysisk påvirkede bygningsobjektene er i Vill Plan sin dokumentasjon nærmere bestemt identifisert til å være følgende bygninger / bygningskomplekser:

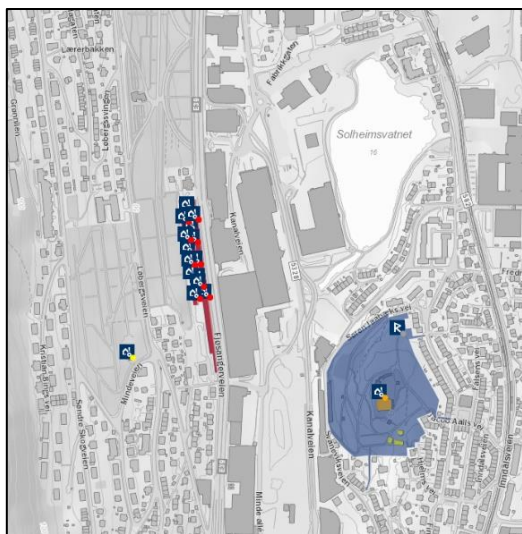
- Fjøsangerveien 70 A
- Minde allé 35
- Kanalveien 51
- Kanalveien 53

Alle er knyttet til næringsaktivitet i området. Flere er bygget til og om i flere omganger opp gjennom tiårene.

1.2 Kulturminner i området med vern – variasjoner i vurderingen

Kulturminnedokumentasjonen er i henhold til Byantikvaren, Bergen kommune sin veileder for dette. Det er benyttet standard metodikk i konsekvensvurderingen (Statens vegvesen, 2021) (Miljøverndirektoratet, u.d.).

Byantikvaren i Bergen har tidlig i prosessen framholdt at de bærende verdiene for området er Fjøsangerveien 70A og Minde allé 35 (side 8 i dokumentasjonen). Begge industribygninger er representanter for industrien som vokste fram på Mindemyren. De to byggene henvender seg tydelig med hovedfasadene mot Fjøsangerveien.



Fjøsangerveien 70A og Minde alle 35 er ikke formelt vernet. Disse berøres direkte av planforslaget. Ut over disse er det reperbanen og Leaparken som kulturminneobjekter som befinner seg i nærområdet, som vil bli visuelt influert av tiltaket. Sammenhengen mellom de to sistnevnte er interessant, all den tid Leaparkens villas eier hadde en forretningsmessig knytning til virksomheten på reperbanen. Reperbanen er vedtaksfredet etter kulturminneloven og Leaparken er vernet etter plan- og bygningsloven.

Figur 1-3: Utsnitt fra Riksantikvarens nasjonale kartdatabase over kulturminner, Askeladden. Reperbanen markert i vest (venstre), Leaparken i øst.

1.3 Det foreslåtte tiltaket – påvirkning

Planforslaget innebærer en transformasjon av et næringsområde, i retning av et mer bymessig område preget av blandede funksjoner, nå også med et høyt innslag av boligformål. Noe av den eksisterende bygningsmassen vil bli revet til fordel for nybygging, og noe vil bli videreført som integrerte deler av ny bygningsmasse.

I det større bylandskapsbildet vil den eksisterende næringsbebyggelsen som nå preger planområdet bli skiftet ut. Større industrihaller med infrastruktur, til dels svært tilpasset yrkeskjøretøy og med få vindusåpninger og øvrige permeable fasader, utgjør dagens struktur. Dette vil gjennom planforslaget bli erstattet av en mer oppstykket og variert bygningsmasse, preget av infrastruktur passet boende, i mer småskala menneskelig størrelse på fasadeåpninger og vinduer. Noe av denne, mer varierte bebyggelsen, vil heve seg i størrelsesorden 1-4 etasjer over det som er dagens maksimale høyde på bygninger i planområdet. Se fFigur 1-1 over.

2 Konsekvenser

Dette kapitlet omhandler konsekvensene av utbyggingen, sortert under deltemaene direkte berøring, nær visuell og overordnet visuell påvirkning av kulturminneobjekter og kulturmiljøer. Det skilles mellom nær visuell og overordnet visuell virkning fordi det er en forskjell i et visuelt dominerende tiltak inntil et kulturminne eller om tiltaket vil befinne seg i periferien og bli en del av det overordnede, oppfattede landskapsrommet sett fra kulturminnet. I det visuelle påvirkningsområdet til tiltaket, som i et tettbebygd strøk kan regnes til om lag 300 til 600 meter ut ifra det nye tiltaket, men som kan variere ut ifra det urbane landskapet og tiltakets størrelse, finnes to kulturminner omfattet av formelt vern.

Metodikken er standard for konsekvensvurderingsanalyser (Statens vegvesen, 2021) (Miljøverndirektoratet, u.d.). Kort nevnt benyttes her trinnene sterkt forringet, forringet, noe forringet og ubetydelig forringet samt forbedret for å beskrive påvirkningen fra et tiltak på det aktuelle kulturminneobjektet eller -miljøet. Konsekvensgraden som følger av dette spesifiseres ytterligere, så konsekvensgrad settes til ett av syv trinn. Disse trinnene går fra 4 minus (- - -) – alvorlig miljøskade – til 3-4 pluss (+ + + / + + +) – verdøkning som følge av tiltaket. Begrepene beskriver i en skala graden av konsekvens ut i fra påvirkningen, og følges av en prosabeskrivelse (utdypning). O-alternativet (referansealternativet) er angitt som situasjonen ut i fra forventet

utvikling i henhold til gjeldende, vedtatte plangrunnlag for arealet som skal romme det foreslåtte tiltaket (Miljøverndirektoratet, u.d.).

2.1 Berøring

En rekke objekter er blitt satt fokus på av lokal kulturvernmyndighet (Byantikvaren i Bergen), og videre blitt omtalt i Vill Plan kulturminnedokumentasjon. Ut ifra beskrivelsen der vil vi sette følgende konsekvenser for de fire over nevnte bygningsobjektene, samt den historiske jernbanetraseen som omfattes av planforslaget:



Fjøsangerveien 70A er framhevet av Byantikvaren i Bergen. Den er ikke vernet gjennom kulturminneloven eller planverk. Prioriterte deler av denne, spesielle eldre industrielle bygningsmassen vil bevares i gjennomføringen av planforslaget. Oppgraderingen av de verneverdige delene veier opp for den øvrige utviklingen med nøytralt resultat. *Konsekvens settes derfor som **ubetydelig** for det foreslåtte tiltakets påvirkning på dette bygningsobjektet.*

Figur 2-1: Fjøsangerveien 70A.



Minde allé 35 er også framhevet av Byantikvaren. Den er heller ikke vernet gjennom kulturminneloven eller planverk. Prioriterte spesielle deler av denne, eldre industrielle bygningsmassen vil også bevares i gjennomføringen av planforslaget. Oppgraderingen av de verneverdige delene veier opp for den øvrige utviklingen med nøytralt resultat. *Konsekvens settes derfor som **ubetydelig** for det foreslåtte tiltakets påvirkning på dette bygningsobjektet.*

Figur 2-2: Minde allé 35.



Kanalveien 51 er nevnt av Byantikvaren. Den er ikke vernet gjennom kulturminneloven eller planverk. Bygningen vil rives i gjennomføringen av tiltaket hjemlet i planforslaget. *Konsekvensen av fjerning av dette bygget anses som **ubetydelig**.*

Figur 2-3: Kanalveien 51.



Kanalveien 53 er nevnt av Byantikvaren. Bygningsobjektet er ikke vernet gjennom kulturminneloven eller planverk. Bygget vil bli revet i gjennomføringen av tiltaket hjemlet i planforslaget. *Konsekvensen av fjerning av dette bygget anses som **ubetydelig**.*

Figur 2-4: Kanalveien 53.



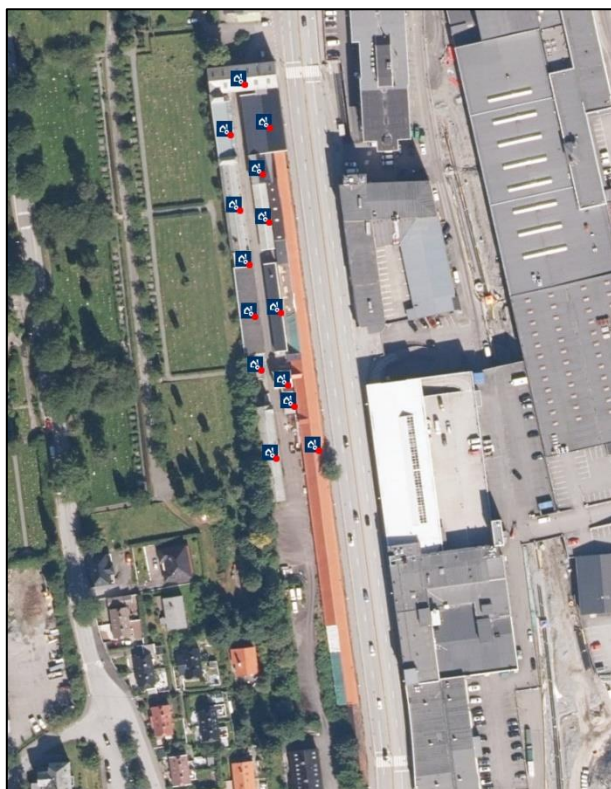
Jernbanetraséen er tidligere dokumentert i forbindelse med regulering av ny sykkelveg (planID 19400000 som erstattes av planID 66070000).

Figur 2-5: Jernbanetraséen, en gang mellom 1935 og 1939.

Den historiske jernbanetraséen vil danne en intern transportvei i kvartalet og danne grensen mellom næringsbebyggelsen i vest mot Fjøsangerveien og boligbebyggelsen øst mot Kanalveien i reguleringsforslaget. *Konsekvensen anses å bli **ubetydelig*** for den historiefortellende traséen for den gamle Vossebanen fra 1883, da den uansett vil tas i bruk som funksjonelt og anekdotisk element som følge av gjeldende reguleringsplan.

2.2 Visuell nærvirkning, 1 objekt

Inntil planområdet, men ikke fysisk påvirket, finnes den fredede reperbanen, på vestsiden av Fjøsangerveien: fredet etter kulturminneloven, Askeladden ID 87179. Reperbanen er et vedtaksfredet industrianlegg, med en rekke forskjellige bygninger, hvor det ble produsert tau i sin tid. Bygningene er fra 1800-tallet, men ble flyttet til stedet fra sentrum på 1890-tallet (av



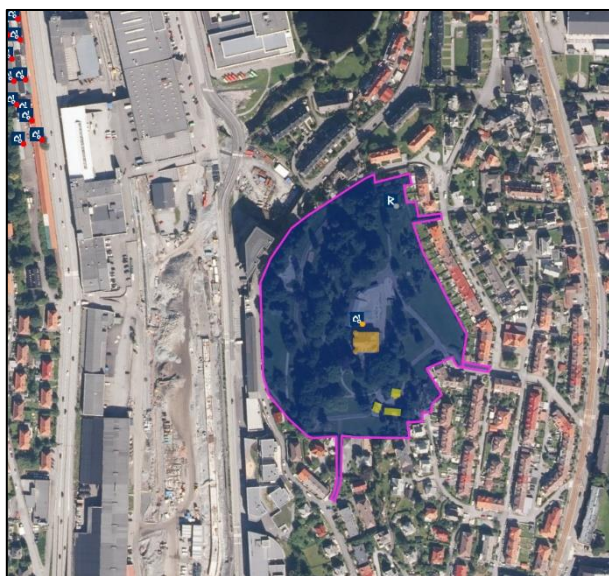
daværende eier til villaen i det som noen tiår senere skulle bli til Lea Park).

Reperbaneanlegget består av bygninger med en gate mellom. Anlegget strekker seg om lag 300 meter nord – sør langs Fjøsangerveien.

I anleggets visuelle nærområde vil den nye bebyggelsen bli oppfattet som noe mer dominant enn nåværende situasjon, både sett fra det langstrakte indre gårdsrommet i det fredede anlegget, men også særlig sett fra det fredede anleggets uteareal, for eksempel fra fortauet i Fjøsangerveien. Opplevelsen av Reperbanen som mer underordnet den nye høye, framtidige bebyggelsen over gaten enn hva som er tilfelle med den nåværende nabobebyggelsen gjør at kulturminnet vil bli oppfattet som noe forringet. *Konsekvensen av tiltaket opp mot dette anlegget anses som å medføre **noe miljøskade**.*

Figur 2-6: Reperbanen. Kartutsnitt fra Askeladden (Riksantikvaren - Direktoratet for kulturminneforvaltning, u.d.).

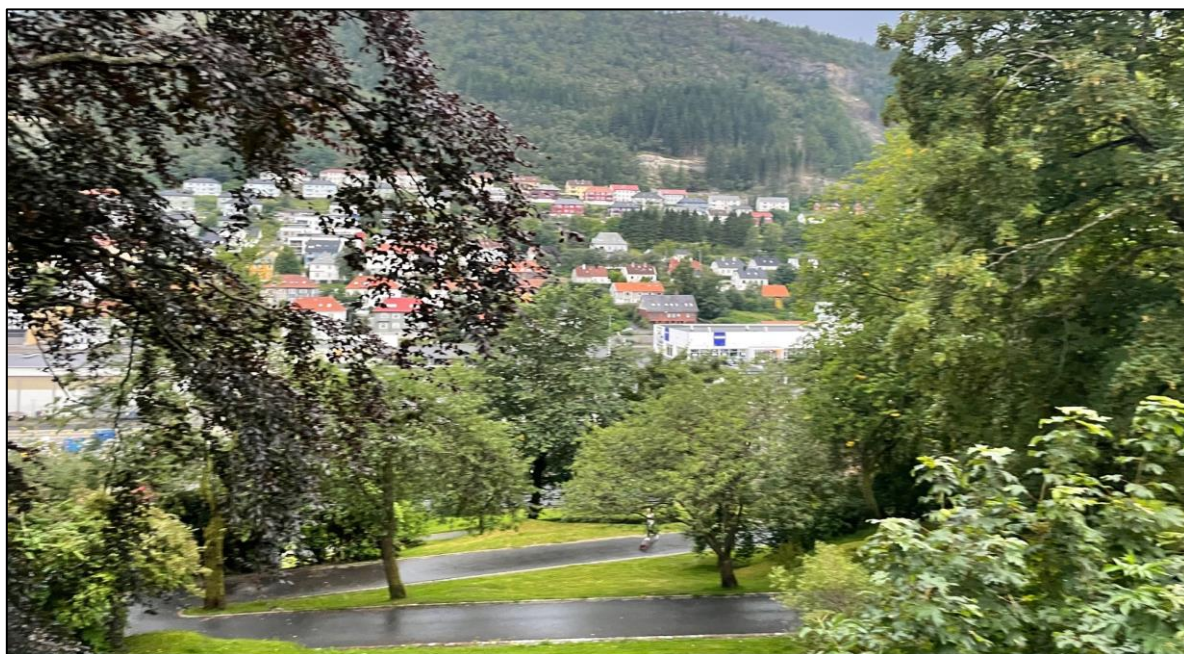
2.3 Visuell fjernvirkning, 1 objekt



Innenfor den visuelle influensssonen til tiltaket finnes også parkanlegget Lea Park, vernet etter plan- og bygningsloven, Askeladden ID 247230. Lea Park ble bygget opp rundt praktvillaen Lea Hall, bygget 1899. Parkanlegget på 36,5 dekar kom til i 1915, av samme eier som daværende eier til reperi banen, og bør følgelig sees i sammenheng med kulturmiljøet reperi banen (og dennes siktlinje mot villaen i Leaparken).

Figur 2-7: Lea Park. Kartutsnitt fra Askeladden (Riksantikvaren - Direktoratet for kulturminneforvaltning, u.d.).

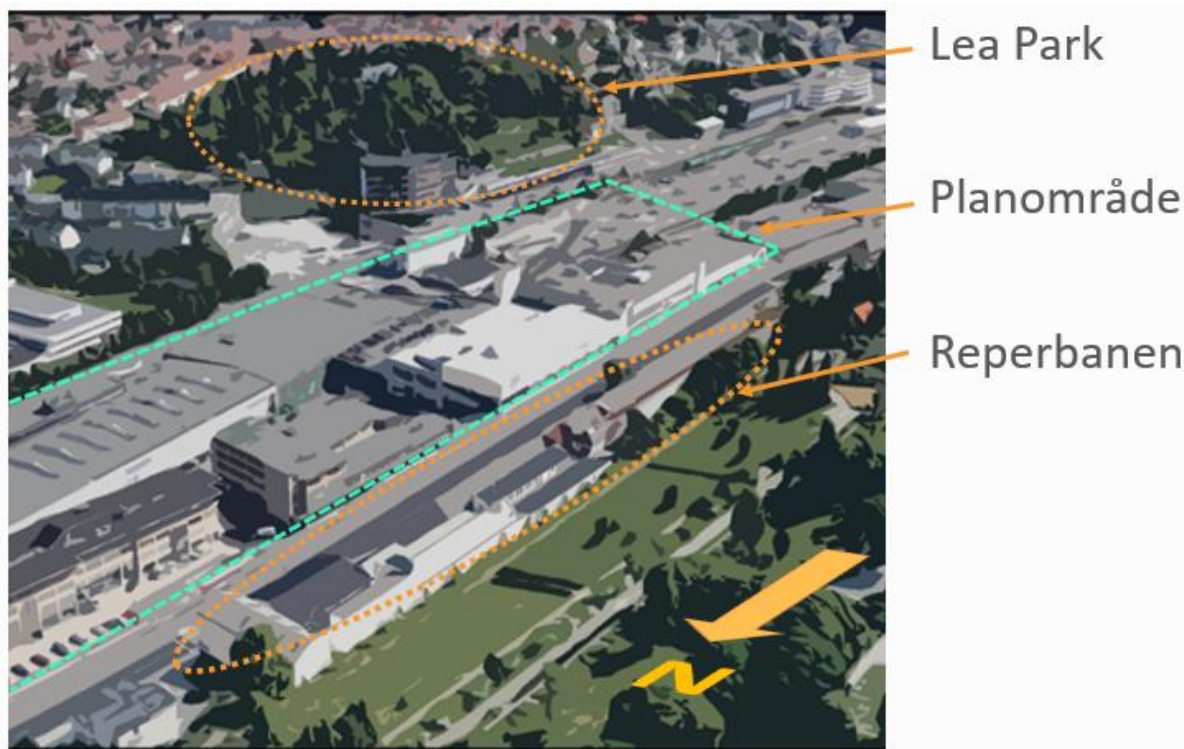
Lea Park ligger på det nærmeste drøye 100 meter fra det foreslåtte tiltaket. Det er imidlertid en rekke bygg allerede, som omkranser parken. Den foreslåtte boligbebyggelsen vil antagelig kunne oppfattes som et mer estetisk innslag i omgivelsene til dette kulturminneobjektet enn dagens industri- og næringsbebyggelse i området. Den foreslåtte, nye næringsbebyggelsen ut mot Fjøsangerveien vil kunne oppfattes som noe mer dominant enn dagens, med høyere etasjeantall, særlig i sør. Her er imidlertid Lea Park allerede relativt skjermet mot utsyn av allerede eksisterende næringsbygg, og gjennom sommerhalvåret den rike vegetasjonen i parken.



Figur 2-8: Planområdets sørlige del, den sørligste bygningen Minde alle 43, sett fra fra Leaparken barnehage (den historiske villaen i Lea Park).

Alternativet vil ikke medføre vesentlig endring fra referansesituasjonen (referansealternativet). Det er få konflikter og ingen konflikter med høye konsekvensgrader. I henhold til analysemetodikken vurderer vi derfor i sum at konsekvensen av det nye tiltaket foreslått i planen ikke vil kunne gi særlig forringet kvalitet, og dermed gi konsekvensen **ubetydelig miljøskade** (Miljøverndirektoratet, u.d.).

3 Konklusjon



Figur 3-1: Det visuelle påvirkningsområdet til planforslaget. Reperbanen i nærvirkning, Lea Park i fjernvirkning.

Av kulturminneobjekter i berøring, blir Fjøsangerveien 70 A og Minde allé 35 omtalt spesielt av Byantikvaren opp gjennom dialogprosessen med planmyndighetene. Disse vil bli delvis bevart, og blir en del av ny bebyggelse, med tidsmessige addisjoner i bygningsvolumene. Vi anser konsekvensen for disse objektene som nøytral, fordi de blir integrert, får ny bruksverdi og dermed utvidet opplevelsesverdi. Kanalveien 51 og Kanalveien 53, vil bli fjernet. Den historiske jernbanetraseen får en uendret (men antagelig mer offentlig fremhevet) rolle i utformingen av uteområdene i planen, i forhold til det den har nå.

Av objekter med fjernvirkning vil reperbanen få noe negativ konsekvens med mer dominant bebyggelse inntil seg. Lea Park vil ikke få nevneverdige konsekvenser mot seg, med sin avstand og skjermede beliggenhet i forhold til de mest dominerende delene av det nye tiltaket.

I sum er dermed vår konklusjon at *tiltakene foreslått gjennom planutkastet Mindemyren S14 totalt sett i sum gir **ubetydelig** miljøskade.*

4 Referanser

Miljøverndirektoratet. (u.d.). www.miljodirektoratet.no. Hentet fra www.miljodirektoratet.no/konsekvensutredninger:
<https://www.miljodirektoratet.no/konsekvensutredninger>

Riksantikvaren - Direktoratet for kulturminneforvaltning. (u.d.). *Askeladden*. Hentet 02.18.2022 fra askeladden.ra.no:
<https://askeladden.ra.no/Askeladden/Pages/LoginPage.aspx?ReturnUrl=%2faskeladden%2f>

Statens vegvesen. (2021). *Konsekvensanalyser, håndbok V712*. Oslo: Statens vegvesen.