



SAKSHANDSAMAR
Yngvild Solberg Greiner
Bodil Johanne Paulsen

INNVALSTELEFON

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
16/00522-2

DYKKAR REF.

DYKKAR DATO

ARK. B - Bygninger
248 (Bergen) Bergen - Ho

VÅR DATO
26.01.2017

ATR-eiendom
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Vedtak om fredning av Sandviksbodene 3 A - gnr./bnr. 168/324, Bergen kommune

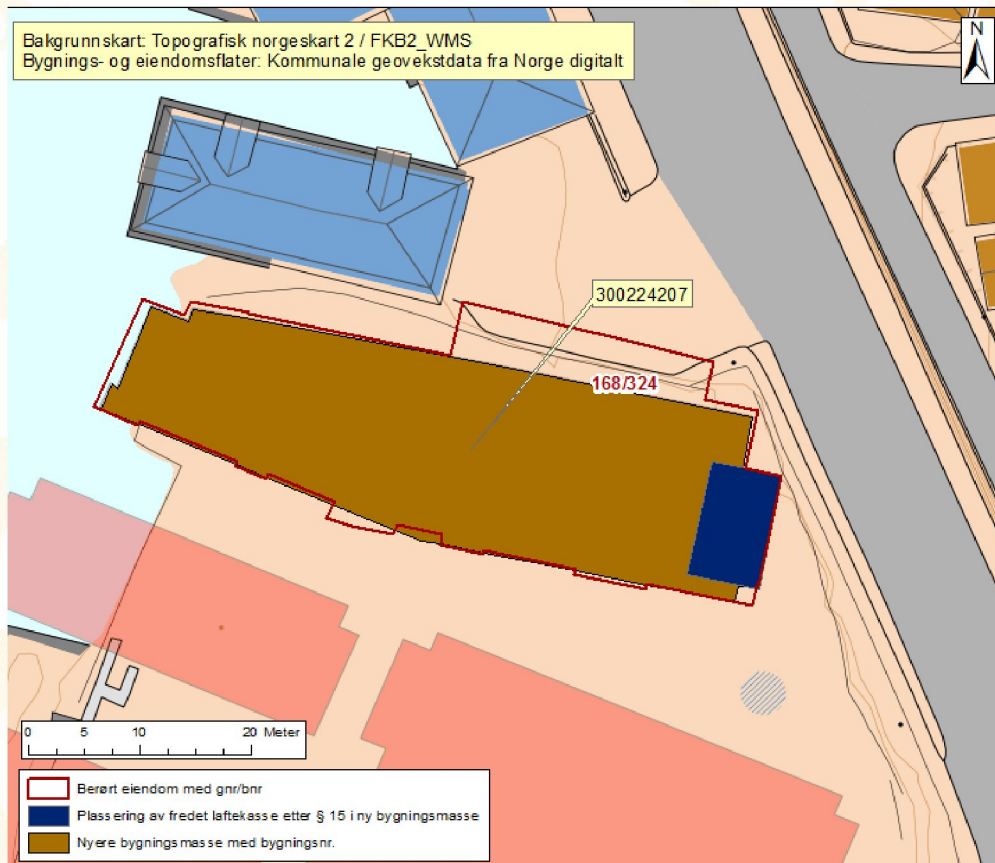
Vi viser til fredingsforslag for Sandviksbodene 3 A i Bergen kommune, daterte 10. mars 2016. Forslaget har vore på høyring hos råka partar og instansar. På grunnlag av dette fattar Riksantikvaren følgjande vedtak:

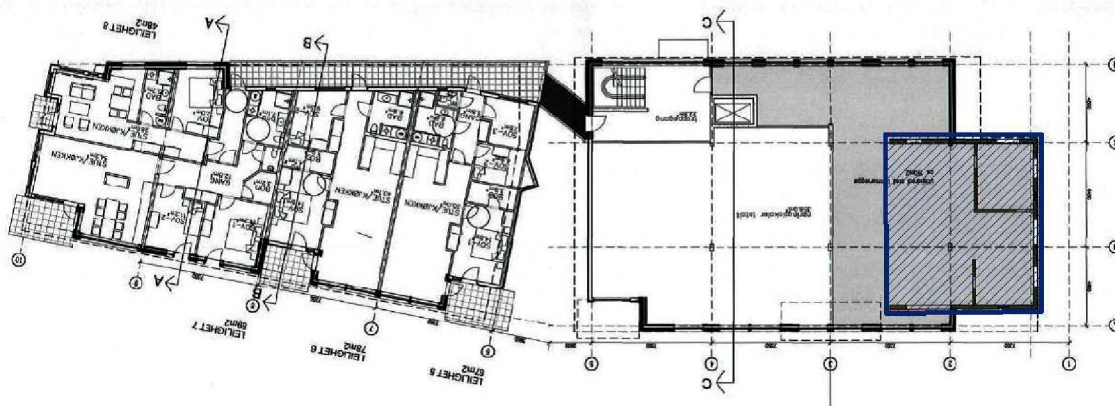
VEDTAK

Riksantikvaren fredar lafteveggene frå 1600-talet i Sandviksbodene 3 A, gnr. /bnr. 168/324 i Bergen kommune. Fredinga gjerast i medhald av lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminnelova) § 15 jf. § 22.

Omfanget av fredinga

Fredinga omfattar dei lafta veggene frå 1600-talet i austenden av andre etasje av Sandviksbodene 3 A (byggnings nr. 300224207, Askeladden-ID 127064-1) som avmerkt på planteikninga.





Formålet med fredinga

Formålet med fredinga er å ta vare på den bevarte delen av den tidlegare Sandviksbod 3-4 som eit bygningshistorisk, arkitektonisk og kulturhistorisk viktig eksempel på ein lafta bygningskonstruksjon frå midten av 1600-talet med måla veggdekor. Fredinga skal òg ta vare på spor av seinare endringar som uttrykk for den historiske utviklinga til bygningen.

Fredinga skal sikre både hovudstrukturen i den bevarte laftekonstruksjonen og dei einskilde bygningsdelane. Opphavlege /eldre overflater skal oppretthaldast.

Fredingsføresegner

Fredingsføresegnene er utforma i samsvar med formålet med fredinga og gjeld i tillegg til føresegnene i kulturminnelova om vedtaksfreda kulturminne frå nyare tid.

1. Det er ikkje tillat å rive, skade eller flytte den freda bygningsdelen eller deler av den.
2. Det er ikkje tillat å byggje om den freda bygningsdelen.
3. Det er ikkje tillat å skifte ut bygningselement eller materialar, endre overflater eller gjere anna arbeid ut over vanleg vedlikehald på den freda bygningsdelen.
4. Alt vedlikehald og all istandsetting skal skje med materialar og metodar som er i tråd med eigenarten til bygningsdelen og på ein måte som ikkje reduserer dei arkitektoniske og kulturhistoriske verdiane.
5. Tilbakeføring til opphavleg eller tidlegare utsjånad og/eller konstruksjonar kan tillast i særlege tilfelle så framnt tiltaket kan gjerast på eit sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon frå kulturminnestyresmaktene.
6. Fredinga medfører at det må søkjast om løyve/dispensasjon til å setje i gong alle typar tiltak som går ut over vanleg vedlikehald, jf. kulturminnelova § 15a. Søknad om løyve skal sendast fylkeskommunen som avgjer om tiltaket kan settast i verk, eventuelt på visse vilkår. Oppstår det tvil om kva som vert sett på som vanleg vedlikehald, skal fylkeskommunen likeins kontaktast.

Følgjer av fredinga

Lovheimel

Når det gjeld handsamina av freda hus og anlegg, viser vi til kulturminnelova §§ 15a, 16, 17 og § 18, samt fredingsføresegnene over.

Arbeid som krev løyve etter plan- og bygningslova, må i tillegg leggast fram for kommunale styresmakter. Det blir gjort merksam på at løyve etter kulturminnelova må finnast før arbeid i tråd med plan- og bygningslova kan settast i verk.

Vedlikehald

Det er eigar som har ansvar for det jamne vedlikehaldet av freda bygningar og anlegg. Det grunnleggjande prinsippet for vedlikehald av freda bygningar er å ta vare på mest mogeleg av dei opphavlege eller eldre bygningselementa og detaljar som vindaugsopningar, dørøpningar, listverk og overflatebehandling. Vedlikehald av freda bygningar og anlegg skal så langt som mogeleg skje i samsvar med opphavleg utføring, teknikk og materialbruk og i samsvar med fredingsføresegnene.

For meir informasjon om vedlikehald og forvaltning av freda bygningar og anlegg, viser vi til informasjonsblada til Riksantikvaren. Se særleg nr. 11.1.1. *Å eie et fredet hus*, som kan lastas ned frå Riksantikvarens heimesider www.riksantikvaren.no

Dispensasjon

Fredinga medfører at det må søkjast om løyve til å setje i gang alle typar tiltak som går ut over vanleg vedlikehald, jf. kulturminnelova § 15a. Dispensasjonsmyndigheta er delegert til fylkeskommunen med Riksantikvaren som klageinstans, jf. forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven, § 12 nr. 2. Oppstår det tvil om kva som blir rekna som vanleg vedlikehald, skal fylkeskommunen sameleis kontaktast.

Økonomisk tilskot

Det er høve til å søkje fylkeskommunen om tilskot til vedlikehald og istandsetjingsarbeid av freda bygningar i privat eige. Dersom det etter § 15a blir gitt dispensasjon med vilkår som verkar fordyrande på arbeidet, skal det verte gitt heilt eller delvis vederlag for utgiftsauka, jf. § 15a andre ledd.

Fylkeskommunen kan gi opplysningar om frist for innsending av og krav til søknad.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Sandviksbodene 3 A-D er eit bustad- og kontorbygg, i den sørlege delen av Sandviken i Bergen, ferdigbygd i 2014. I bygningen er ein del av sjøboden som tidlegare låg på same staden, Sandviksboder 3-4, sett opp att. Denne bygningsdelen på ca. 10 x 9 m består av lafteveggene i den austlege delen av andre etasje i sjøboden: tre yttervegger og delar av langs- og tversgåande indre vegger. I dag står dei ca. 5 m søraust for den opphavlege plasseringa. Veggene er lafta av plantelgja og godt dimensjonert tømmer, med restar av fint utforma novhovud. Fleire stader har veggene restar av rik måla dekor av 1600-tals type, med ranke- og draperimotiv. Det er spor etter mange seinare endringar av dør- og vindaugsopningar. Tømmeret er dendrokronologisk datert til 1649. Byggherren er ukjend, men mellom dei seinare eigarane var mange framstående bergenskjøpmenn. Som følgje av Bergen sin rolle som knutepunkt i den nordeuropeiske, handelen, vart det reist ei samanhengande rekkje sjøbodar langs strandlina. Ved midten av 1600-talet byrja denne å ekspandera frå Vågen til Skuteviken og Sandviken, og Sandviksbodene 3-4 må høyra til heilt i byrjinga av denne utbygginga. Som sjøbodar generelt har Sandviksbodene 3-4 truleg i første rekkje tent som varelager for eksport- og importvarer.

For nærare skildring av kulturminnet viser vi til den vedlagte dokumentasjonen utarbeida av Hordaland fylkeskommune.

Vurderinga av kulturminnet - grunngjeving for fredingsvedtaket

Samandrag av vurderinga til Hordaland fylkeskommune i forslag til vedtakdatert 10.mars 2016

Med ei datering til 1649 er den bevarte delen av dei tidlegare Sandviksboder 3-4 ein av få bevarte bygningsdelar av tre i Bergen frå før bybrannen i 1702, den eldste kjente delen av ein bergensk sjøbod, og også mellom dei eldste ståande delar av trehus frå dei norske byane i det heile. Både alders- og sjeldsynsverdien er difor særst stor, og dette gir den bevarte delen høg bygningshistorisk verdi. Den måla veggdekoren er arkitektonisk og kunsthistorisk verdifull, og høyrer til dei relativt få bevarte restane av det som har vore ein svært utbreidd dekorform. At det har late seg gjera å integrera bygningsdelen i nybygget på tomte, og med ei plassering som svarar nært til den opphavlege, aukar den historieforteljande verdien. Som ei særprega ramme rundt moderne kontorlokale har bygningsdelen fått høg bruksverdi.

Sett under eitt har sjøbodane i Sandviken og elles i Bergen stor kulturhistorisk verdi. Funksjonen som stapelhamn og knutepunkt i det nordeuropeiske handelsnettverket var gjennom mange hundreår det økonomiske grunnlaget for Bergen og hadde òg ei viktig rolle for busetnad og næringsliv i store delar av Kyst-Noreg. Om lag ein femdel av sjøbodane i Sandviken står att i dag og er karakterisert som eit hamneteknisk kulturminne av internasjonalt format.

Vurderinga til Riksantikvaren

Riksantikvarens slutter seg til vurderinga til Hordaland fylkeskommune. Sjøbodmiljøet i Sandviken som heilskap har nasjonal kulturminneverdi. Ut frå ei samla vurdering av dei attverande sjøbodane ønskjer Riksantikvaren å sikra bevarte delen av Sandviksboder 3-4. Den peikar seg ut som den aller eldste av sandviksbodane. Bygninga har særst høg bygningshistorisk- og aldersverdi. Laftekassa har høg grad av autentisitet, og er ein viktig kilde til kunnskap om eldre byggetradisjonar.

I fylgje *fredningsstrategi mot 2020 for kulturminneforvaltningen*, datert 31. januar 2015, er kulturminner knytt til handel blant dei ti prioriterte tema i fredingsarbeidet fram mot 2020. Dette temaet er foreslått prioritert til nr. fire fordi det er store mangler innan dei ulike undertema. Fiske har vore ein av dei tre viktigaste næringane i Noreg samann med landbruk og industri, og er eit prioritert tema under handel.

Det har vore dialog med eigar underveis i prosessen og eigar er positiv til fredinga. Laftekassa er godt bevart og integrert på ein vellykka måte i dei nye kontorlokalane. Riksantikvaren konkluderer med at laftekassa i Sandviksbodene 3 A har nasjonal kulturminneverdi.

Riksantikvaren si mynde

Det følgjer av kulturminnelova § 15 jf. § 22 at departementet kan frede byggverk og anlegg eller delar av dei av kulturhistorisk eller arkitektonisk. Mynde til å fatte vedtak om freding er delegert frå Klima- og miljødepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift om fagleg ansvarsfordeling mv. etter kulturminnelova av 9. februar 1979 § 12 nr.1.

Lokalisering og eigedomsforhold. Reguleringsmessig status

Sandviksbodene 3 ligg ved sjøkanten i Sandviken, rett sør for det bevarte, nokolunde samanhengande sjøbodemiljøet i den sørlege delen av Sandviksbukten. Eigar er ATR Eiendom AS. Egedomen er omfatta av reguleringsplan for *Slaktehustomten bolig og næringsområde* (plan-id 16580000), vedteken i 2006. Bygningen som dei freda bygningsdelane er sett opp i, er bygd i samsvar med denne reguleringsplanen. Planen inneheld ingen føresegner om vern av dei freda bygningsdelane.

Tilhøvet til naturmangfaldlova

Prinsippa i lov om naturmangfold av 19. juni 2009 nr. 100 (naturmangfaldlova) §§ 8-12 skal leggjast til grunn ved utøvinga av offentleg mynde, der naturmangfaldet vert råka. Riksantikvaren har gjort søk i Artsdatabankens Artskart og Naturbasen til Miljødirektoratet for å skaffe naudsynt kunnskap for avgjerdsgrunnlaget.

Innanfor det næraste området rundt den freda bygningen er det ikkje registrert sårbare eller truga arter. Det er heller ikkje registrert særskilt verneverdige naturtypar eller naturområde. Ein finn difor at fredinga ikkje vil påverke naturmangfaldet i negativ retning.

Bakgrunn for fredinga

Fredingssaka er ei oppfølging av Bergen kommune, Byantikvaren sitt vedtak av 3. desember 2007 om mellombels freding av Sandviksbodene 3 («Haukedalsboden»). Bakgrunnen for vedtaket var at det under rivinga av den sterkt ombygde sjøboden vart oppdaga bevart, gammalt laftetømmer med måla dekor. Tømmeret vart dendrokronologisk datert til 1649. Sjølv om bygningsdelane med det var akkurat innanfor grensa for å kunne erklærast som automatisk freda, vurderte Riksantikvaren at dette ikkje ville vera eit praktisk vern i dette tilfellet. Grunna den sær høge alderen og den verdifulle måla veggdekoren meinte Hordaland fylkeskommune at tømmeret likevel burde takast vare på og sikrast gjennom kulturminnelova. Etter dialog med tiltakshavar for nybygget på tomta gav difor fylkeskommunen i 2009 dispensasjon til å demontere 1600-talstømmeret, å rive resten av boden og remontere laftetømmeret i nybygget. Remonteringa vart utført våren 2015.

Utgreiing for saksgang og innkomne merknader

Melding om oppstart av freding vart, i samsvar med kulturminnelova § 22 nr.1 send eigaren og kommunen i brev av 18. desember 2013. Dette vart også kunngjort i avisene Bergens Tidende og Bergensavisen.

Fylkeskommunen utforma deretter fredingsforslag, og dette vart i samsvar med kulturminnelova § 22 nr.2 sendt på høyring til partane i saka 17. september 2015. Samstundes vart det kunngjort i avisene Bergens Tidende, Bergensavisen og Norsk lysingsblad at fredingsforslaget var lagt ut til offentleg ettersyn i Hordaland fylkeskommune og på fylkeskommunens nettsider www.hordaland.no. Det vart gitt ein frist på 6 veker frå kunngjeringsdagen til å uttale seg.

Det kom inn to høyringsfråsegner. Bergen kommune ved byrådet gav dette svaret: «Bygningsrestene etter Sandviksboder 3-4 representerer betydelige kulturminneverdier. Bergen kommune er positiv til at sporene etter vår felles bygningsarv, som finnes i Sandviksboder 3A, gnr 168/bnr 324, gis et sterkt vern gjennom fredning i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.» Fylkesutvalet i Hordaland fylkeskommune gjorde følgjande samrøystes vedtak: «Fylkesutvalet sluttar seg til fredingsforslaget for Sandviksbodene 3 A. Fredinga vil gi eit varig vern til ein bygningsdel av sær høg alder.» I medhald av kulturminnelova § 22 nr. 3 skal forslag om freding leggjast fram for kommunestyret før vedtak om freding blir gjort.

Fredingsforslaget og innkomne merknader vart sendt over til Bergen kommune i brev av 9. desember 2015. Bergen bystyre handsama saka i møte 17. februar 2016, og fatta følgjande vedtak: «Bystyret i Bergen kommune er positiv til forslaget til vedtak om fredning av Sandviksboder 3 A.» Fylkeskommunen kan soleis ikkje sjå at høyringsrundane gir grunn til endringar i fredingsforslaget.

Riksantikvaren sine kommentarar til høyringsfråsegnene

Kommunen og fylkeskommunen si tilslutning til saken viser at det er einigheit om viktigheita av å sikre verdiane som Sandviksbodene 3 A representerer, for ettertida. Det har vore dialog med eigar underveis i prosessen. Det ble gjennomført ein synfaring 30. november 2016 der representantar frå eigarsida, Hordaland fylkeskommune og Riksantikvaren deltok. På bakgrunn av dette har Riksantikvaren ein klar oppfatning om at alle partar er positive til fredinga, noko som er gledeleg. Riksantikvaren har også motteke e-post datert 18. januar 2017 frå eigar der dei bekreftar at dei er positive til fredinga. På bakgrunn av dei vurderingane som går fram av vedtaket finn Riksantikvaren det viktig og riktig å frede laftekassen i Sandviksbodene 3 A.

Opplysning om klagehøve og tinglysing

Fredingsvedtaket til Riksantikvaren kan klagast til Klima- og Miljødepartementet, jf. forvaltningslova § 28. Eventuell klage blir stilt til Klima- og miljødepartementet, men blir sendt Riksantikvaren innan tre veker frå fredingsvedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Fredingsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kulturminnelova § 22 nr. 5
Beste helsing

Jørn Holme

Hanna Kosonen Geiran
avdelingsdirektør

Brevet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- Dokumentasjonsvedlegg
- Dokumentasjonsvedlegg interiør, unntatt offentlegheit
- Rundskriv om enklere og raskere dispensasjonsbehandling, datert 27.9.2013 med endring 20.5.2014
- Informasjonsark: Å eie et fredet hus

Kopi

- / Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 Bergen
- Naustforeninga Nytt i Naust
- Bergen kommune, Postboks 7700, 5020 BERGEN
- Fortidsminneforeningen -sentralt

