

NotatDato: 19.02.2018
Arkivsak: 2014/18671-12
Saksbehandlar: oysmons

Til: Sigrid Næsheim Bjercke

Frå: Øystein Monsen

Reguleringsforslag til offentlig ettersyn – Arealplan-ID 1201_64660000 – Slettebakken hovedgård gnr 160 bnr 938 mfl – Bergen kommune – kulturminnefagleg fråsegn – motsegn

Fylkeskonservatoren viser til offentlig ettersyn av planforslag for Slettebakken hovedgård gnr. 160 bnr. 938 mfl., arealplan-ID 1201_64660000, Bergen kommune, datert 11.01.2018. Hordaland fylkeskommune har bedt om utsett frist for å gje fråsegn i saka. Fylkeskonservatoren har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Kva saka gjeld

Reguleringsplanen for Slettebakken hovedgård gnr. 160 bnr. 938 mfl. skal legge til rette for etablering av nye bustader med infrastruktur i området. Bustadene er i hovudsak lagt til den austre delen av planområdet, langs Vilhelm Bjerknæs' vei. Bustadområdet er vist som fire blokker, med til saman 36 einingar. I tillegg er det føreslått to einebustadtomter vest i planområdet. Ein skogkledd bergkulle midt i området er regulert til grønstruktur. Det er store kulturminneverdiar i området. Slettebakken hovudgard med to uthus er vedtaksfreda. Hageanlegget, med plantning og steingardar er ikkje freda. Det går to historiske vegfar gjennom området. Vegfara er heller ikkje freda, men ligg i ein bufra omsynssone i KPA 2010.

Kulturminne og kulturmiljø

Slettebakken hovudgard vart vedtaksfreda etter bygningsfredingslova 23.04.1927. Anlegget består av den freda hovudbygningen, og dessutan uthus og vognskjul som òg er freda, jf. fredingsgjennomgangen i regi av Riksantikvaren. Hovudhuset er vendt mot nord med utsyn over Bergensdalen. Mot sør ligg det gamle hageanlegget, avgrensa av tørrsteinsmurar og plantning. Slettebakken vart delt frå Natland gard i 1668. Hovudhuset på Slettebakken er oppført i rokokkostil kring 1783 av ein av Bergen sine rikaste kjøpmenn Hillebrand Harmens. Han dreiv nordlandshandel og eigde mellom anna Holmedalsgården på Bryggen. Slettebakken hovudgard vart nytta både som representasjonsbustad og gardsbruk.

Det går framleis to gamle vegfar gjennom planområdet og hagen. Aust for hovudbygningen ligg ein grøn kulle som dannar ein viktig fysisk skjerm mot det planlagde bustadområdet BBB. Kullen har vore ein del av garden, og har heilt fram til nyare tid vore brukt som beite. Store delar av det opphavlege anlegget er framleis intakt og lesbart, trass i omfattande utbygging i området frå 1950-talet fram til i dag. Anlegget framstår i dag som lite representativt. Dette er likevel eit kulturmiljø som har høg kunnskaps- og opplevingsverdi, men det er òg ein viktig identitets- og trivselsskapande faktor for nabolaget.

Utbygging av Slettebakken som bustadområde tok for alvor til på 1970-talet, og har i stor grad redusert opplevinga av hovudgarden sine omgjevnader, då kulturlandskapet i stor grad er nedbygd. Det føreslegne bustadområdet med fire blokker og 36 bustadeiningar vil ikkje ha direkte negativ verknad på det freda

kulturminnet. Dette bustadområdet (BBB), som grensar til omsynssone H570 og til grøntområdet f_G, har likevel etter vår vurdering fått eit noko for stort areal.

Dei to einebustadomtane BFS2 og BFS3 vest i planområdet er i konflikt med grøntarealet i forkant av hovudgarden og det historiske vegfarete som går gjennom området. Det nye planforslaget legg såleis opp til ein ytterlegare forringing av området kring det freda kulturminnet. Utbygging av desse tomtane til bustader vil vere konfliktyft, både med omsyn til volum og infrastruktur.

Forhold til overordna planar

I arealdelen til kommuneplanen (KPA 2010) er hovuddelen av planområdet vist som bebyggelse og anlegg, men med eit område i vest som er satt av til grønstruktur. To vegfar gjennom området er sikra med omsynssone. I forslag til KPA 2016 inngår planområdet i byfortettingssone sone 2, med omsynssone H570_3 Fantoftåsen. Planområdet inngår i kommunedelplan for Landås (KDP Landås) som bustadområde med verneføresegner. Til KDP Landås høyrer følgjande tre dokument som skal leggjast til grunn ved all sakshandsaming: *Verneverdige bygningar og bygningsmiljøer i Landås bydel*; *Arkitektonisk stedsanalyse*; *Veiviser i Landås bebyggelse*. KDP Landås gjeld som hovudregel framfor arealdelen til kommuneplanen.

Reguleringsplanen er i konflikt med overordna plan på følgjande punkt:

- BFS2 og BFS3 er føreslege regulert til bustadføremål. Desse eigedomane er ein del av eit samanhengande areal som er satt av til grønstruktur i KPA 2010 og i KDP Landås.
- Omsynssona til det gamle vegfarete som kryssar planområdet frå nord til sørvest er føreslått fjerna både i den nordre og sørlege enda av farete. Omsynssona langs vegfarete frå søraust til nord er òg gjort noko smalare enn vist på plankartet i KPA 2010, der sona har ein 10 meter brei buffersone.

Kulturminnefagleg vurdering

Fylkeskonservatoren legg til grunn at planforslaget vil få ein negativ verknad på kulturmiljøet som Slettebakken hovudgard utgjør. Grunnlaget for motsegn knyter seg til to punkt:

1. Regulering av eigdommen gnr. 160 bnr. 946 (BFS2) og gnr. 160 bnr. 990 (BFS3) til bustadføremål frå areal satt av til grønstruktur i overordna plan.
2. Utforminga av omsynssone H570 for bevaring av kulturmiljø

Til pkt.1

Slettebakken hovudgard har opphavleg hatt eit stort ope rom rundt seg som har vore ein viktig del av opplevinga av kulturminnet og kulturmiljøet. Dette landskapsrommet, har blitt gradvis innskrenka som eit resultat av byggjeverksemda i nærområdet etter krigen. Ei regulering til bustadføremål for BFS3 og særleg BFS2 vil opne for at rommet rundt hovudbygningen vert innskrenka ytterlegare, i ein slik grad at kulturmiljøet er truga vesentleg.

I kommunedelplan Landås er BFS2 og BFS3 og eit areal mellom desse lagt ut til grønstruktur. Eit arealføremål i tråd med kommunedelplanen vil bidra til å sikre kulturmiljøet betre enn bustadføremål, som reguleringsplanen legg opp til.

Til pkt. 2

Omsynssona til vegfarete som går gjennom planområdet frå nord mot sørvest, den gamle Slettebakksveien, er i planforslaget føreslått fjerna i begge ender. I samband med framføring av vegen som i dag avgrensar planområdet vart vegfarete i si tid avskore av ein støttemur, og traseen endra. Fylkeskonservatoren viser til at det gamle vegfarete òg er ein vesentleg del av kulturmiljøet. Med ei skånsam tilrettelegging i sørenden vil vegfarete kunne få både bruks- og opplevingsverdi. Ei fjerning av delar av omsynssona vil truge kulturminnet og svekke heilskapen til anlegget.

Bergkollen aust for hovudbygningen (f_G på plankartet) dannar som før nemnd ein effektiv skjerm mot dei planlagde bustadene på BBB, og er difor ein viktig del av kulturmiljøet. Tilkomsten til området frå søraust følgjer det gamle vegfarete. Ei utviding av omsynssona inn mot den søre delen av BBB, som òg omfattar kollen, vil vere med på å sikre anlegget mot tiltak som vil kunne svekke vernet av anlegget.

Hordaland fylkeskommune finn det naudsynt å fremje motsegn til reguleringsplan for Slettebakken hovedgård gnr. 160 bnr. 938 mfl., arealplan-ID 1201_64660000, på grunnlag av at planen er i konflikt med regionale og nasjonale kulturminneinteresser knytt til den vedtaksfreda Slettebakken hovudgard (Askeladden-ID 87158 1-4).

Forslag til reguleringsplan (arealplan-ID 1201_64660000, Bergen kommune), har vesentlege konflikhtar med freda kulturminne. Fylkeskonservatoren legg til grunn at ein med endringar som tek vare på kulturminneverdiane i planforslaget vil kunne godkjenne planen.

For at motsegn skal trekkjast, må planforslaget ta omsyn til dei regionale og nasjonale kulturminneverdiane ved at

1. området langs Vilhelm Bjerknes' vei vert regulert til grønstruktur i reguleringsplanen, i tråd med kommunedelplan for Landås
2. omsynssone H570 for BFS1 vert utvida til å omfatte det arealet som er satt av til grønstruktur i kommunedelplan for Landås; grønstruktur f_G; og sørvestlige hjørne av BBB
3. omsynssone H570_231 i KPA 2010 som det gamle vegfaret ligg i, vert vidareført uendra i reguleringsplanen



Slettebakken hovudgard bak til venstre. Den planlagde bustadtomta BFS2 i forgrunnen



Slettebakken hovedgård 1951 (www.norgebilder.no)



Slettebakken hovedgård 2016 (www.norgebilder.no)



Reguleringsplan



Døme på korleis kulturminneverdiane kan sikrast i omsynsone