



SAKSBEHANDLER
Line Bårdseng
Marte Fjeldvær
Per David Martinsen

VÅR REF.
18/00376-7

ARK. P - Plansaker

248,260, 263-265,268 Bergen kom. - Ho

DERES REF.

INNVALGSTELEFON

+47 98202808

DERES DATO

VÅR DATO

18.04.2018

TELEFAKS

+47 22 94 04 04

postmottak@ra.no

www.riksantikvaren.no

Bergen kommune
Postboks 7700
5020 BERGEN

Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Slettebakken hovedgård 160/938 mfl., Bergen kommune. Innsigelse

Riksantikvaren viser til oversendelse av ovennevnte sak fra Hordaland fylkeskommune datert 20.2.18. Saken ble oversendt fordi fylkeskommunen ikke fikk utsatt frist til 23.3.18 fra Bergen kommune slik at den kunne behandles politisk i Utvalg for kultur, idrett og regional utvikling. Fristen ble satt til 6.3.18 og dermed ble saken oversendt Riksantikvaren. Riksantikvaren overtar dermed saken som kulturminnemyndighet jf. Forskrift om faglig ansvarsfordeling etter kulturminneloven, kap. 1, § 3, og vil vurdere tiltaket opp mot kulturminneverdier i planområdet, jf. rundskrivene H-2/14 og T-2/16.

Riksantikvaren fikk utsatt frist til 20.4.18 og var på befaringsreise 23.3.18 med fylkeskommunen, kommunen og representanter for eierne.

Slettebakken hovedgård er vedtaksfredet. Den ble oppført rundt 1783 for Hillebrand Harmens. Hovedbygningen er preget av både opprinnelige rokokko- og senere empireelementer. Kulturhistorisk og arkitektonisk er anlegget representativt for lystgårdene i Bergensområdet på 1700- og 1800-tallet. Hovedhuset er bevisst plassert høyt i terrenget og orientert med utsyn over Bergensdalen.

Riksantikvaren vurderer at utbygging på de to foreslåtte tomtene BFS2 og BFS3 er i konflikt med den vedtaksfredete Slettebakken hovedgård. En utbygging av boliger på disse er ikke forenlig med å sikre lystgården en tilfredsstillende kontekst og virkning i landskapet. Tomtene er i konflikt med grønnstrukturen i området, det historiske veifaret, lindealleen og omgivelsene til hovedgården.

Riksantikvaren reiser på grunnlag av ovennevnte innsigelse til reguleringsplan for Slettebakken hovedgård, arealformålene BFS2 og BFS3 da de er konflikt med nasjonale kulturminneinteresser.

Saken

Planforslaget legger til rette for etablering av ny boligbebyggelse ved Slettebakken hovedgård i Årstad bydel i Bergen. Det legges til rette for fire lavblokker i tre etasjer med til sammen 36 enheter (BBB), samt to eneboligtomter (BFS2 og BFS3).

Kulturminner i planområdet

Planområdet omfatter Slettebakken hovedgård som ble vedtaksfredet i 1927. I tillegg ligger det historiske veifar i planområdet. Hovedbygningen er et langstrakt trehus i én etasje, med hvitmalt vestlandskledning og pannetekket saltak. Bygningen er oppført rundt 1783 for en av Bergens rikeste kjøpmenn, Hillebrand Harmens. Den er preget av både opprinnelige rokokko- og senere empireelementer. Kulturhistorisk og arkitektonisk er anlegget representativt for lystgårdene i Bergensområdet på 1700- og 1800-tallet. Hovedhuset er bevisst plassert høyt i terrenget og orientert med utsyn over Bergensdalen. Et gammelt veifar med en styvet lindeallé er bevart på nordsiden av hovedbygningen og benyttes fremdeles av gående. På sørsiden av hovedbygningen ligger det gamle hageanlegget, avgrenset av tørrsteinsmurer og beplantning.

Fylkeskommunens vurdering

Hordaland fylkeskommune vurderer at det ikke er konflikt mellom de fire blokkene i tre etasjer (BBB) og kulturminneverdiene i området. Fylkeskommunen har imidlertid vurdert at de to eneboligtomtene (BFS2 og BFS3) er i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knyttet til den vedtaksfredete Slettebakken hovedgård.

Fylkeskommunen viser også til at reguleringsplanen er i konflikt med overordnet plan KPA 2010 og KDP Landås. Der er områdene for boligtomtene BFS2 og BFS3 avsatt til grønnstruktur. Hordaland fylkeskommune mener det er uheldig at hensynssonen til det historiske veifaret som går gjennom planområdet fra nord mot sørvest i den ene enden er regulert til vegformål og den andre enden er regulert til boligbebyggelse. I tillegg er den gjort smalere enn i overordnet plan KPA 2010.

Administrasjonen i Hordaland fylkeskommune innstilte på innsigelse til planen med henvisning til konflikt med overordnet plan og nasjonale kulturminneinteresser.

Riksantikvarens vurdering

Da Slettebakken ble vedtaksfredet i 1927 gav gjeldende *lov um bygningsfredning* bare hjemmel til å frede bygninger og ikke omgivelsene. Med dagens lovverk ville det vært både mulig og naturlig å frede bygningene og viktige utendørselementer i sammenheng. I tillegg ville det vært naturlig å områdefredet et areal omkring for å sikre virkningen av kulturminnet i landskapet.

Til tross for omfattende utbygging av området etter krigen er kulturmiljøet fremdeles lesbart og representerer betydelige kunnskaps- og opplevelsesverdier. Slettebakken hovedgård er sårbar overfor ytterligere fortetting, særlig med sikte på koblingen til landskapsrommet i nord, som er essensielt for anlegget.

Boligtomt BFS2

En regulering av tomten BFS2 til boligformål vil medføre at rommet rundt hovedbygningen blir ytterligere innskrenket. Forslaget er ikke forenlig med å videreføre og sikre lystgården en tilfredsstillende kontekst og virkning i landskapet.

Boligtomt BFS3

I kommunens fagnotat av 15.12.2017 påpekes det at foreslått løsning på eneboligtomten BFS3 ikke er i samsvar med intensjonen om en villa bygd med et skånsomt terrenginngrep. Grunnflaten er etter kommunens mening for stor og terrengtilpasningen er ikke god. De skriver at skjæringer i bakkant og på siden må unngås. De skriver videre at dersom det ved offentlig ettersyn konkluderes med at det kan åpnes for bygging på denne tomten må det utarbeides bestemmelser som ivaretar nevnte intensjon på en bedre måte.

Kommunens vurdering av tomten deles av Riksantikvaren. Riksantikvaren vurderer eneboligtomten BFS3 som problematisk av hensyn til grønnstrukturen, det historiske veifaret, lindealleen og omgivelsene til hovedgården.

Øvrige merknader

Riksantikvaren er enig i Hordaland fylkeskommunes vurdering at de fire boligblokkene (BBB) ikke er i konflikt med Slettebakken hovedgård. Bergkollen øst for hovedbygningen danner en effektiv skjerming mot de planlagte blokkene.

Konklusjon

Riksantikvaren mener at de to eneboligtomtene BFS2 og BFS3 er i konflikt med de nasjonale kulturminneinteressene som den vedtaksfredete Slettebakken hovedgård representerer.

Når det gjelder deler av hensynssonen til det gamle vegfaret som krysser planområdet fra nord til sørvest og som er foreslått regulert til veg og boligformål ber vi kommunen se på en bedre løsning og at den gis en noe bredere hensynssone.

Det vises til epost datert 23.3.18 fra Bergen kommune som redegjør for spørsmålet rundt fristutsettelse i saken. Riksantikvaren forutsetter at fylkeskommunen heretter gis rimelige frister som muliggjør politisk behandling jf. rundskriv T-2/2003 *Om endringer i plan- og bygningsloven*.

Vennlig hilsen

Leidulf Mydland (e.f.)
avdelingsdirektør

Kristine Johansen
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 Bergen