

Oppdragsgiver

Bergen kommune, Etat for utbygging

Rapporttype

Kulturminnedokumentasjon til detaljregulering

09.06 2023

KULTURMINNEDOKUMENTASJON

NEDRE TOTLAND OMSORGSBOLIGER



KULTURMINNEDOKUMENTASJON NEDRE TOTLAND OMSORGSBOLIGER

Oppdragsnr.: 135001724-017
Oppdragsnavn: Nedre Totland omsorgsboliger
Dokument nr.: Kulturminnedokumentasjon

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	03.02 2021		BKA	HST	
01	12.05 2021	Konklusjon tilpasset planforslag med to alternativer	BKA	ALS	
02	25.06 2021	Supplert med flere foto av lærerbolig og skolebygg, nytt kart kap. 4 og tekst.	BKA	ALS	
03	29.11 2022	Plangrense oppdatert, illustrasjoner av planlagt nybygg oppdatert	BKA	BKA	
04	09.06 2023	Justert plangrense	BKA	BKA	

Rambøll
Adresse
Postboks XXX
NO-XXXX BY
T +47 xx xx xx xx
Epost: xxxx@ramboll.no

www.ramboll.no



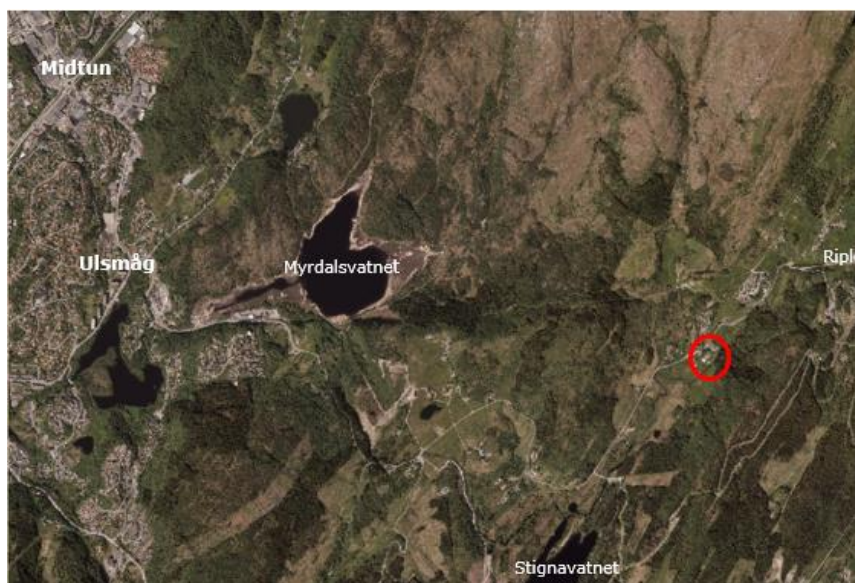
INNHold

1.	INNLEDNING	4
2.	OMRÅDETS HISTORIE	5
3.	BYGNINGSMILJØ	8
3.1	Nedre Totland.....	8
3.1.1	Gårdsanleggene.....	9
3.1.2	Boligbebyggelse i nærområdet.....	10
3.2	Bygninger innenfor planområdet	11
3.2.1	Lærerboligen (bygningsnr. 13916691).....	11
3.2.2	Skolebygningen (bygningsnr. 3417735).....	16
3.2.3	Skolens uteområde	21
4.	ANDRE KULTURMINNER	22
4.1	Steingarder	22
4.2	Veifar	23
5.	PLANFORSLAGETS KONSEKVENSER	24
5.1	Bruk av eksisterende bygninger	24
5.2	Nye tiltak i planområdet.....	24
6.	KILDER	27

1. INNLEDNING

Bystyret har vedtatt at det skal etableres rundt 130 boliger for personer med utviklingshemming de kommende årene. Satsingen kalles for *Boligløftet Bergen*. Med dette prosjektet vil Bergen kommune utvikle boligkøen for utviklingshemmede innen 5 år, slik at alle som har behov for det, kan få bo i egen bolig. Hensikten med planforslaget er å kunne bruke området Riple skole til boliger for personer med psykisk utviklingshemming. I tillegg til boligene kommer en tjenestebase for beboere og ansatte.

Planområdet ligger på Nedre Totland i Fana bydel og omfatter eiendommen til tidligere Riple skule. Dette gjelder gnr/bnr 57/6,9. I tillegg inngår den gamle lærerboligen, som er skilt ut med eget bruksnummer, 57/50. Riple skule ble nedlagt i 2016.



Lokalisering av planområdet (ortofoto Bergenskart 2020)



Nedre Totland. Planområdets avgrensning er vist med rød stiptet strek (ortofoto Bergenskart 2020)

2. OMRÅDETS HISTORIE

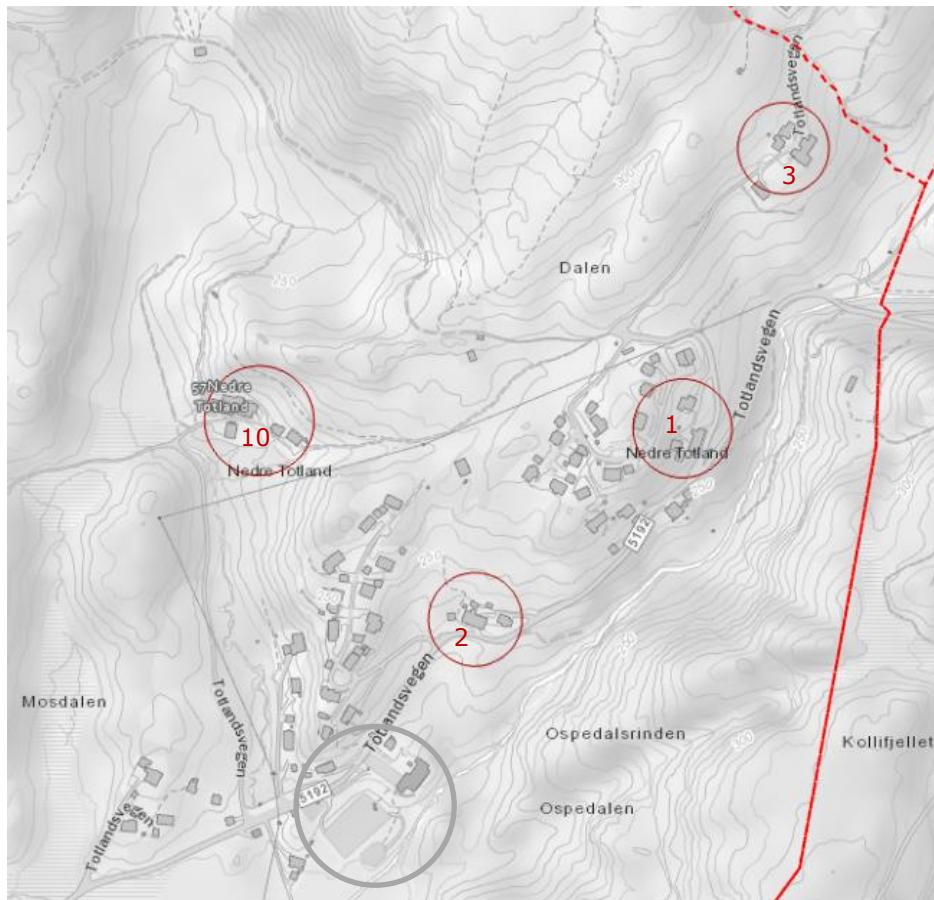
Totland er en fjellbygd med en lang historie som jordbruksområde. Totland har tre gårdsnummer; Øvre Totland (58), Nedre Totland (57) og Riple (59). Det er gjort funn som tyder på at det var ryddet land her allerede før eldre jernalder. Det er grunn til å anta at det finnes eldre bygninger og andre faste kulturminner på Totland, men det er ingen SEFRAK-registreringer i området.



Totland. Nedre Totland markert med gult omriss. (Kilde: Kjersti Totland)

Nedre Totland hørte i middelalderen til Munkeliv kloster, som brant og ble brutt ned i 1536. Etter dette har gården trolig vært stats- eller kongegods fra 1537–1660. Da ble Nedre Totland og flere andre gårder solgt til Herman Garman (Fjøsanger). I 1708 solgte etterkommerne hans gården til brukerne. Det er registrert en bruker på Nedre Totland frem til 1600, da ble det to, og gården var delt i to like deler. Arne Johannesen og Jakob Larsen Øvstun kjøpte brukene sine i 1708, og ble selveiende bønder. Den tredje brukeren på nedre Totland kom i 1848, og fikk da halvparten av det ene bruket. Alle husene lå i et klyngetun der tunet til bnr. 3 ligger i dag, se kart neste side. Utskiftningen av ble foretatt i 1924.

Av kuriosa kan nevnes at Nedre Totland fikk innmarken sin fredlyst i 1753. Bakgrunnen for dette var at bøndene fra Voss og Hardanger dreiv slaktebeistene sine over fjellet forbi Totland på sin veg til Bergen. Det var opp gjennom tidene mye stridigheter rundt dette. I 1728 kom 7 vossabønder med 110 kveg over bøene til Nedre Totland, det kom til slagsmål og denne gangen ble det nær drap på eier. Året før hadde de forulempet konene til bøndene stygt. Totlandsbøndene fikk til slutt nok av dette, og i 1753 fikk oppsittererne på Øvre og Nedre Totland fredlyst innmarken sin på tinget. (Nasjonalbiblioteket, Fana 2 bygdebok og Fana bygdebok bind 4)



Kart over gårdsbrukene på Nedre Totland. Planområdet markert med grå sirkel
 Kartgrunnlag: bergenskart.no (2020)



Ortofoto fra 1951, bergenskart.no. På den tiden var det kun et par hus i tillegg til gårdsanleggene.
 Skolen er markert med grå sirkel.

Det har vært skole på Totland i over 100 år. Den første skolestuen ble reist i 1904. Skolen avløste «omgangsskolen» som var delvis i tunet på Riple og delvis på Bontveit/Froland? Dette kan være årsaken til at skolen fikk navnet Riple skule og ikke Totland. Omtrent samtidig, ca. 1900, ble dagens veg til Totland opparbeidet.

Før lærerboligen ble satt opp, bodde læreren i skolebygningen. Med i lærerens avtale var at han disponerte et lite småbruk på stedet. Det er sagt at han hadde en ku. Der grusplassen og ballbingen er i dag, var «skolejordet»- inklusiv bakken ned - slåttemark til dette småbruket. Der lekeplassen ved skolen er, hadde de bær og frukthage. Det er usikkert når de ble slutt på dyrehold her, men driftsbygning låve, frukthage og jorder var intakt frem til det ble bygget nytt skolebygg i 1983. Den gamle skolestuen hadde bare to klasserom. Plassmangel og ellers lav standard var årsaken til at det ble bestemt å bygge nytt.

Riple skule ble nedlagt 2016.



**Den gamle skolestuen som nå er revet. Lærerboligen bak til venstre står fremdeles.
(Foto: Wiederøes Flyveselskap AS 1964 UiB spesialsamlinger Marcus ubb-w-f-143999)**

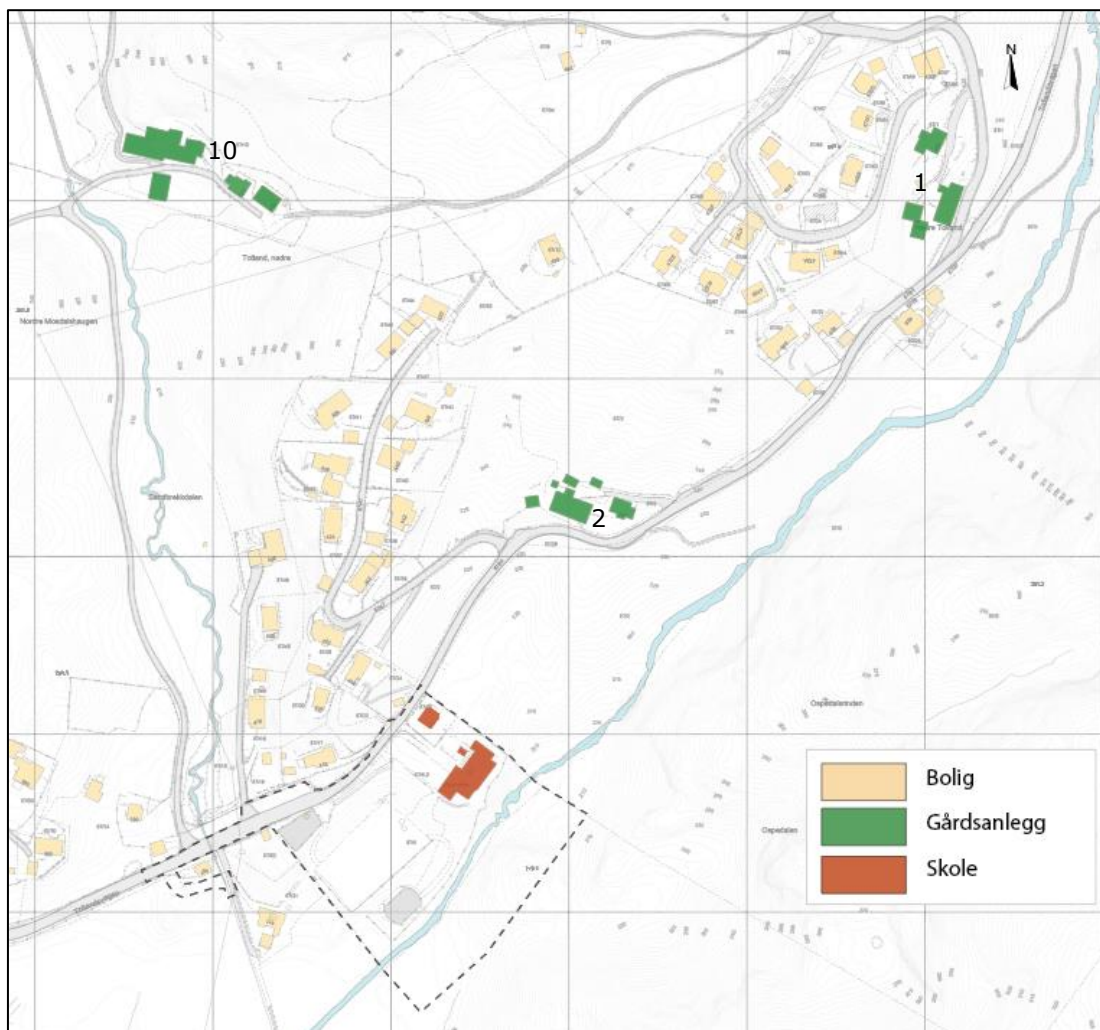
3. BYGNINGSMILJØ

3.1 Nedre Totland

Bygningsmiljøet på Nedre Totland består av i all hovedsak av gårdsanlegg og boligbebyggelse med eneboliger.

Boligbebyggelsen er samlet i to felt. Feltet i sørvest, det såkalte «gamle byggefeltet», ble bygget ut på 1980-tallet. Feltet i nordøst ble etablert på 2010-tallet, og blir omtalt som «det nye byggefeltet». Det er også noen enkeltboliger som er bygget på 60/70-tallet.

I tillegg til dette ligger også skolebygg og lærerbolig til tidligere Rippe skule på Nedre Totland.



Bebyggelse på Nedre Totland. Gårdsanleggene er angitt med bruksnummer.

3.1.1 Gårdsanleggene

Utskiftningen ble gjennomført i 1924 og gårdsanleggene på bruk nr. 1, 2 og 10 er ført opp i tiden etter dette.



Gårdsbygninger på bruk nr. 2, Totlandsvegen 448. Våningshuset er oppført i sveitserstil.



Låvebygning på bruk nr. 10, Totlandsvegen 398.
Bygningsnr. 172942849.



Lemstove på bruk nr. 3, Totlandsvegen 486
Bygningsnummer 172943411

3.1.2 Boligbebyggelse i nærområdet



Eksempel på eneboligbebyggelse i nærområdet. Tv. gnr. 57, bnr. 36. Bygningsnr. 9437185. Th gnr. 57, bnr. 38. Bygningsnr. 9458409 (2020)

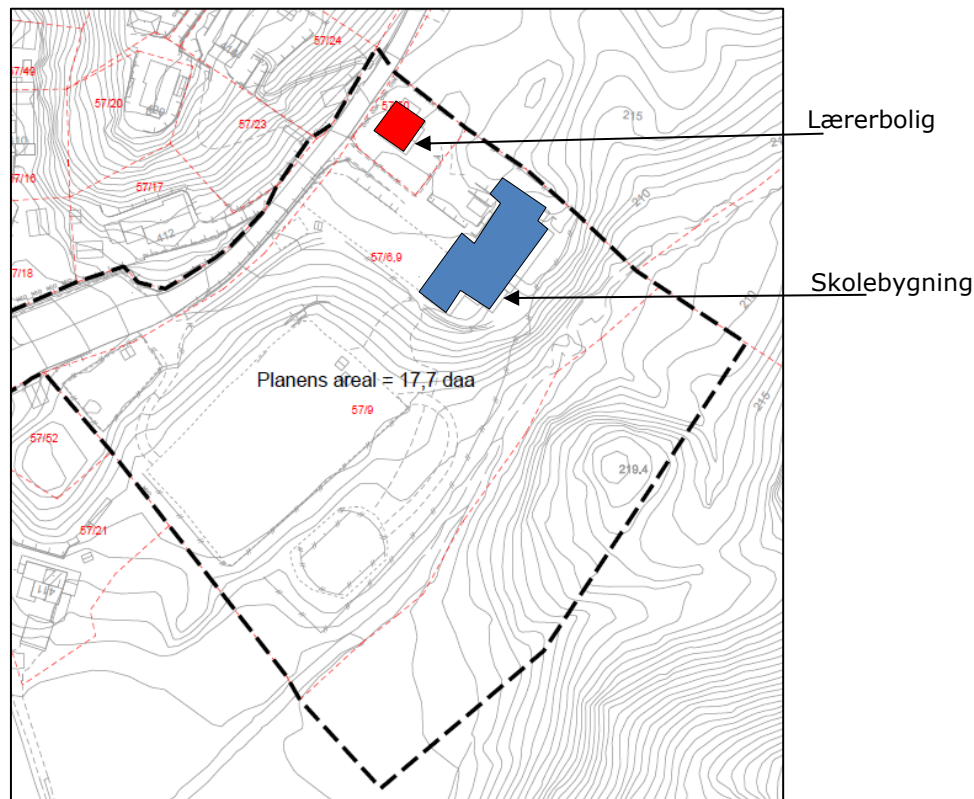


Bolig på gnr. 57, bnr. 24. Bolignr. 172942792. (2020)



Bolig på gnr. 57, bnr. 17. Bolignr. 172942806 (2020)

3.2 Bygninger innenfor planområdet



Kart som viser dagens bebyggelse innenfor planområdet

3.2.1 Lærerboligen (byggningsnr. 13916691)

Det foreligger ikke eksakt informasjon om når lærerboligen ble oppført, men det antas at den er fra 1920/30-tallet. Det finnes heller ikke tegninger av bygningen, og arkitekt er ukjent.

Lærerboligen er et trehus i to etasjer pluss loft og kjeller, fundamentert på murkonstruksjon på antatt fast grunn. Ytterveggene er kledd med liggende trekledning.

1. etasje inneholder entre, stue og kjøkken og 2. etasje inneholder tre rom. På loftet er det et rom som trolig har vært brukt som soverom. Formen er enkel med en tilnærmet kvadratisk grunnflate. Inngangspartiet på baksiden (nordfasaden) er markert med en skut. Takformen er saltak med vipp, tekket med skifer. Bygningen har noen karaktersistiske detaljer, som f eks buformede vinduer i kjeller og de smale vinduene på østfasaden. Boligen har et bruksareal på 131 m². Størrelse og utforming vitner om den status læreryrket må ha hatt på denne tiden.

I følge tilstandsrapport datert 29.01 2018, utført av takstmann/byggmester Johan Rye-Holmboe er bygningen «konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse».

Lærerboligen har felles atkomst med skolen, men er skilt ut fra skoletomten med eget bruksnummer – gnr. 57, bnr. 50.



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord



Kjellervindu fasade sør



Lærerboligen sett i sammenheng med skolen og skoleplassen.

Lærerboligen interiør



Stuen 1. etasje



Kjøkken 1. etasje



Soverom 2. etasje



Bad 2. etasje



Loftsrom

Detaljer



Vindu mot øst trappegang



Inngangsdør



Trapp til loftet

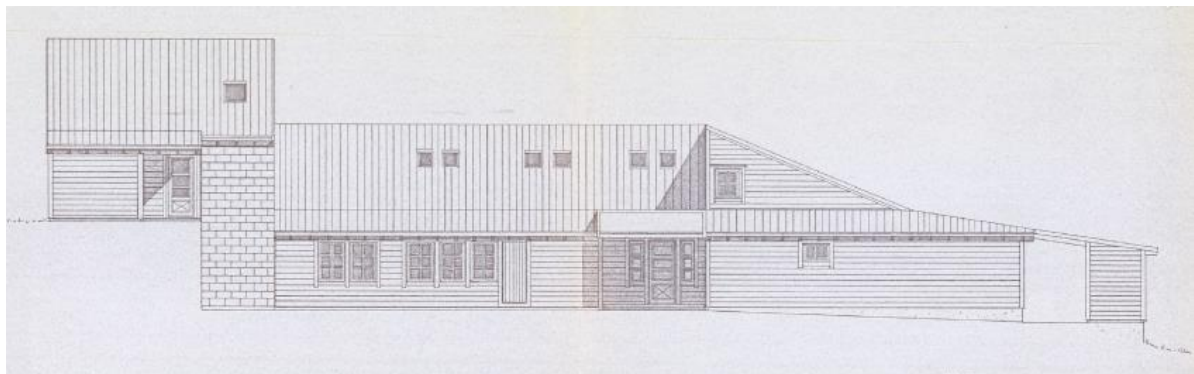
3.2.2 Skolebygningen (byggningsnr. 3417735)

Skolebygningen ble oppført i 1983. Einar Tønseth var arkitekt og utformingen er tydelig inspirert av lokal vestlandsk byggeskikk og gårdsbebyggelse. Bygningsvolumet er brutt opp i mindre deler der hver del har sin egen takform og -vinkel. Bygningen kan dermed fremstå som om den har endret seg og fått ulike påbygg og tilbygg over tid, men det er ikke tilfelle.

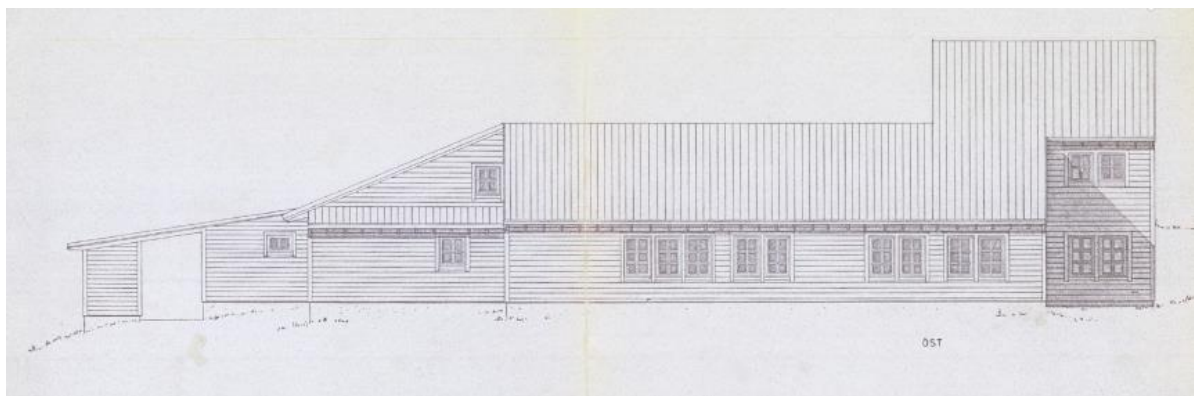
Skolen er oppført med tre etasjer, og inneholder rom til klasseromsundervisning, garderobe, toaletter, arbeidsplass for lærere, SFO avdeling, kjellerlokale og ventilasjonsrom. Bygningen er i hovedsak bygget med materialer i tre, grunnmur er bygget med lecablokker og plasstøpt betong. Det er foretatt diverse innvendige ombygginger i 2005/2006, og i 2010 ble utvendig fasade totalrehabilitert.



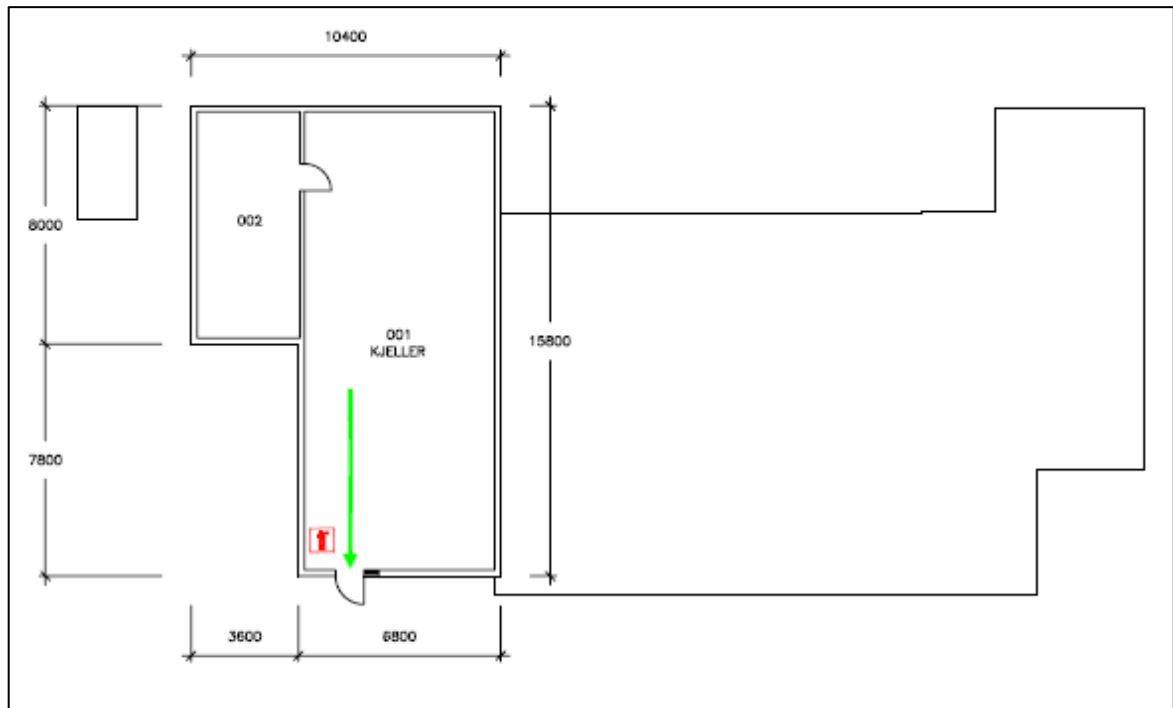
Fasade vest – hovedfasade mot skoleplassen.



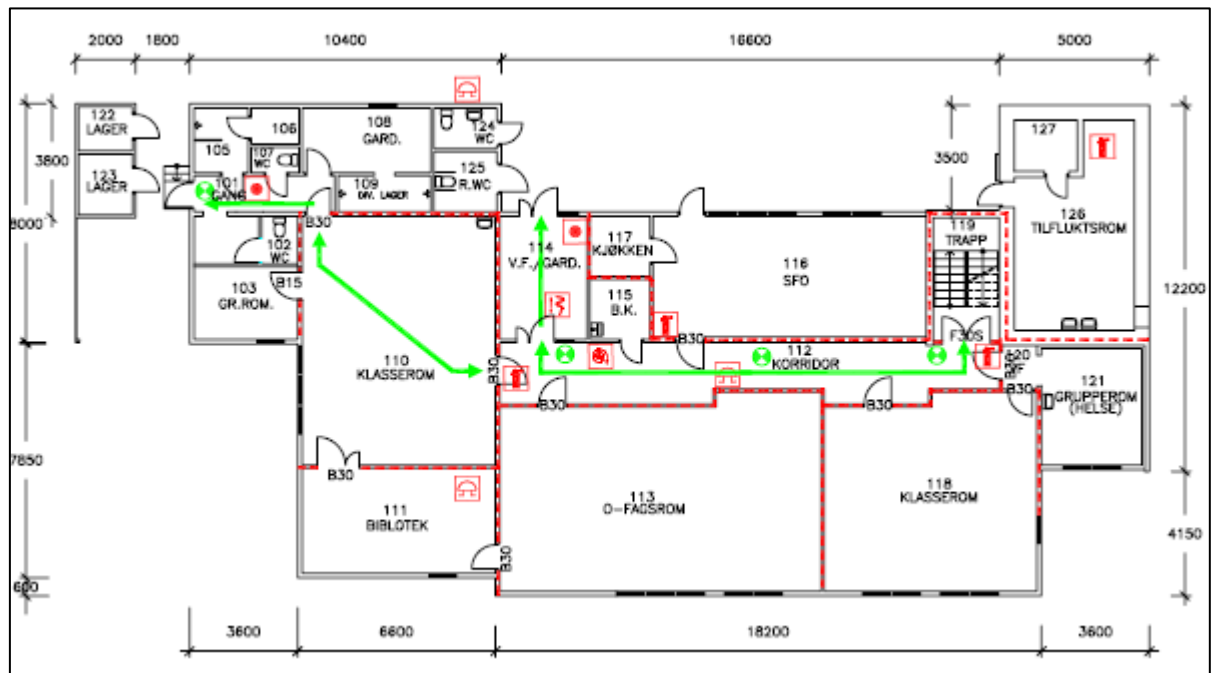
Byggemeldingstegning av fasade vest.



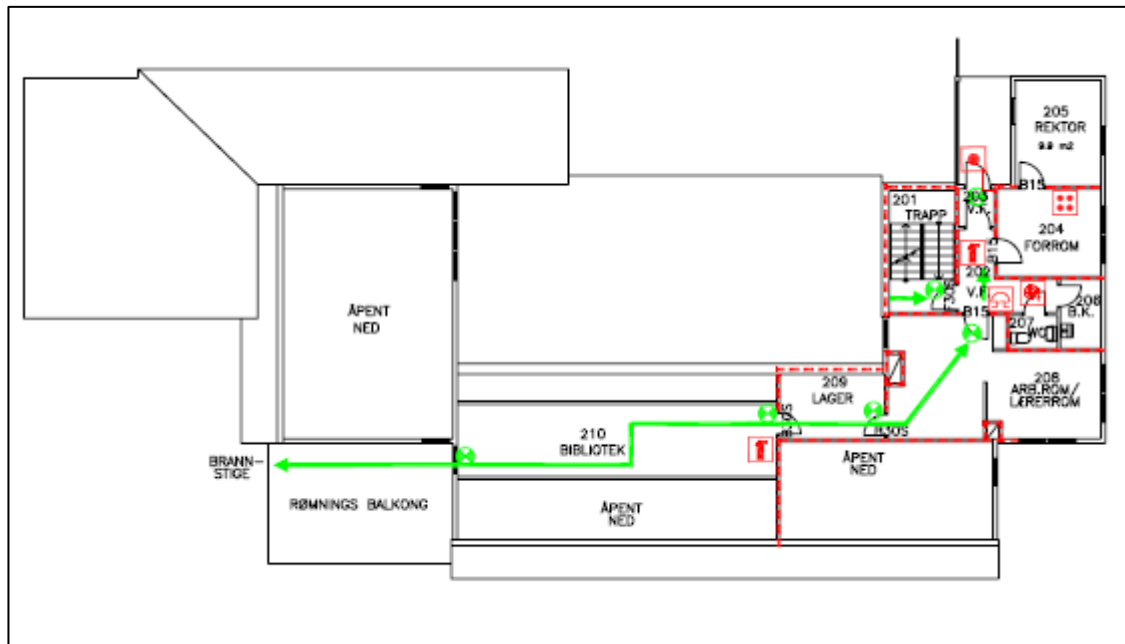
Byggemeldingstegning av fasade øst.



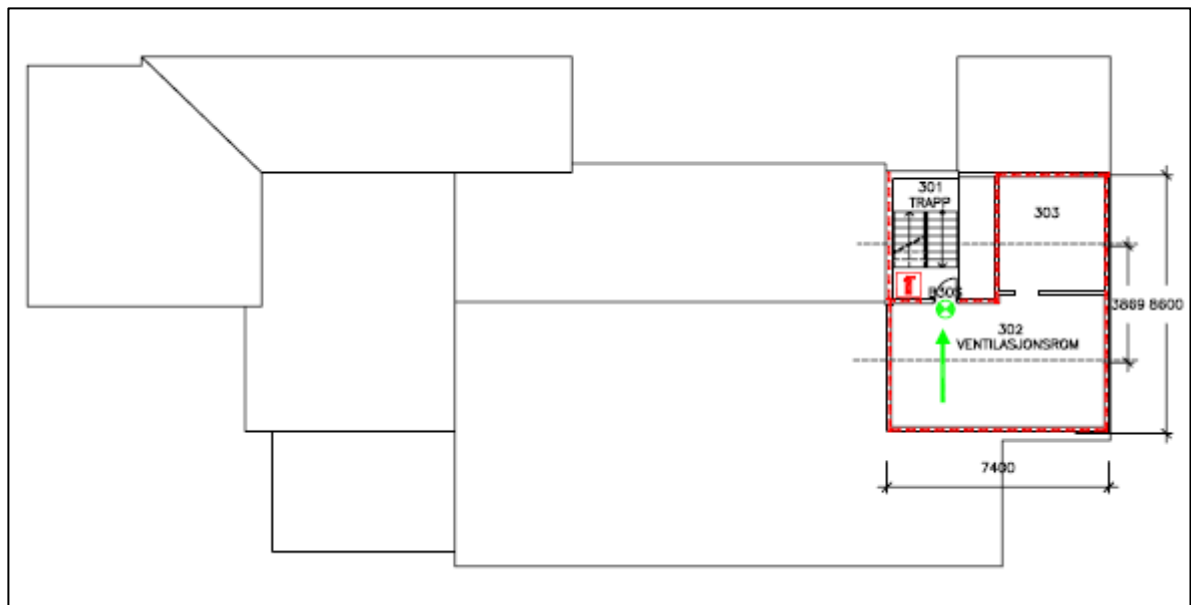
Plan kjeller



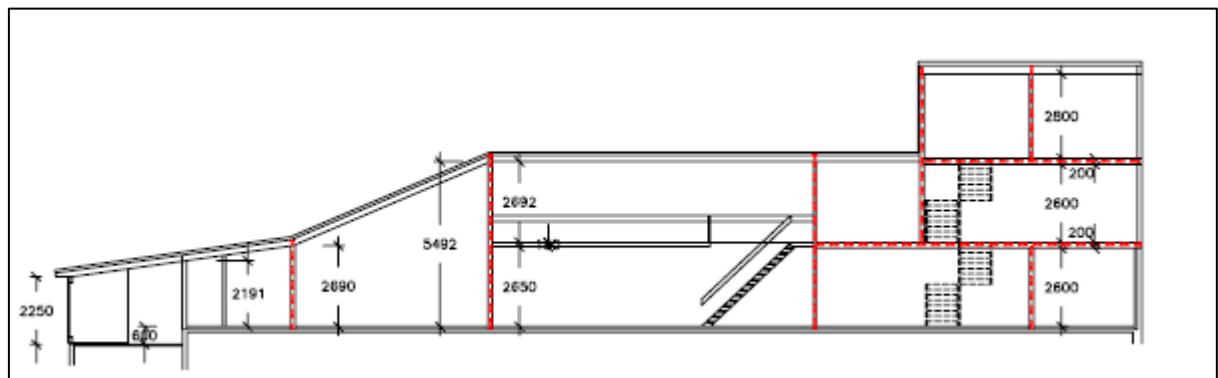
Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Ventilasjonsrom



Snitt

Bygningen ligger fint plassert i terrenget.



Østfasade



Sett fra nordvest.



Ved inngangspartiet – sett mot nord.

Interiør skolebygningen





3.2.3 Skolens uteområde

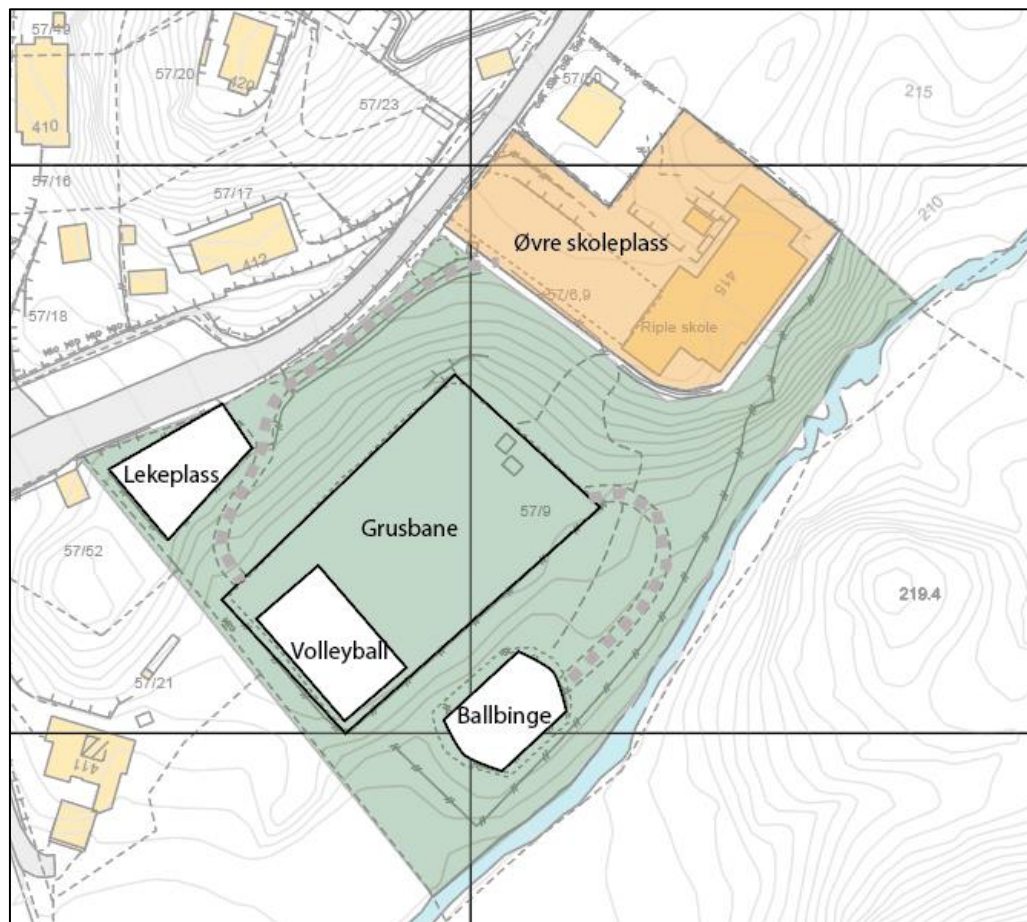
Skolens uteområde kan deles i øvre og nedre område. Den øvre skoleplassen ligger i tilknytning til skolebygningen og består av en planert og asfaltert flate på sørlig del og en bakke med vegetasjon på nordlig del. På nedre nivå er det opparbeidet lekeplass, ballbaner og en grusbane. Nedre del brukes av nærområdet til lek og rekreasjon og som møteplass for bygden. Grendalaget har overatt ansvaret for drift og vedlikehold av dette området.



Øvre skoleplass



Friområdet



Illustrasjonsplan skolens uteområde.

4. ANDRE KULTURMINNER

4.1 Steingarder

Det er ingen steingarder innenfor planområdet. I nærheten finnes det noen, som f eks denne som ligger langs vegen opp til bruk nr. 10



Steingard på gnr. 57, bnr. 14 (utenfor planområdet)

Elven Lonane, som renner gjennom østre del av planområdet, er steinsatt på begge sider.



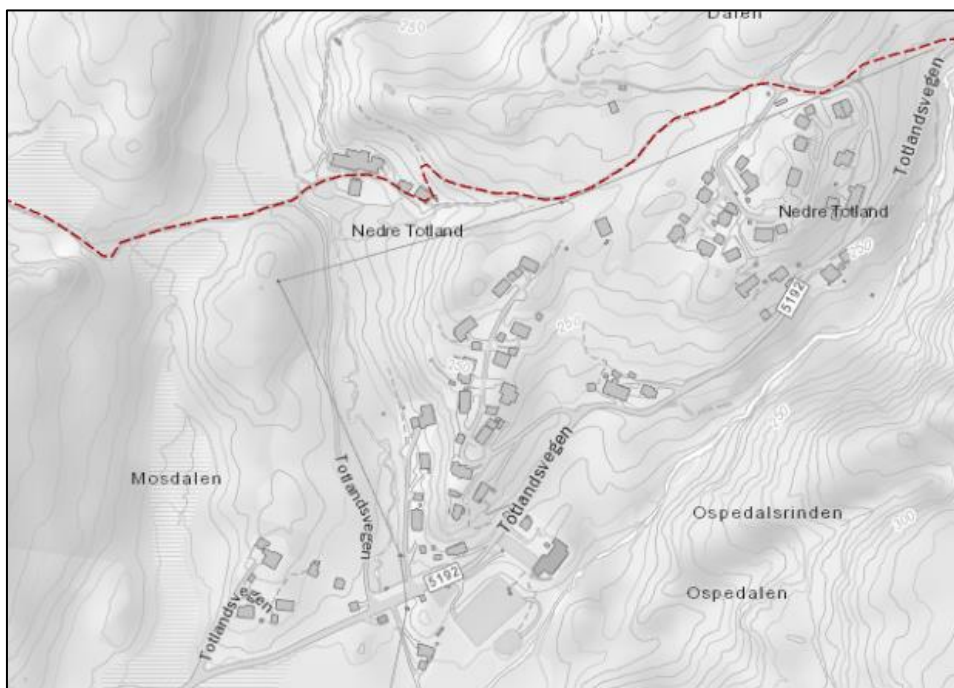
Steinsatt elevbredd på gnr. 57, bnr. 6, 9.



Kart med steingard og elvebredd (kartgrunnlag: bergenskart.no)

4.2 Veifar

Ulsmåg – Haugsdal er et historisk veifar som går gjennom bruk nr. 10. Veifaret går fra Myrdal til Bontveit.



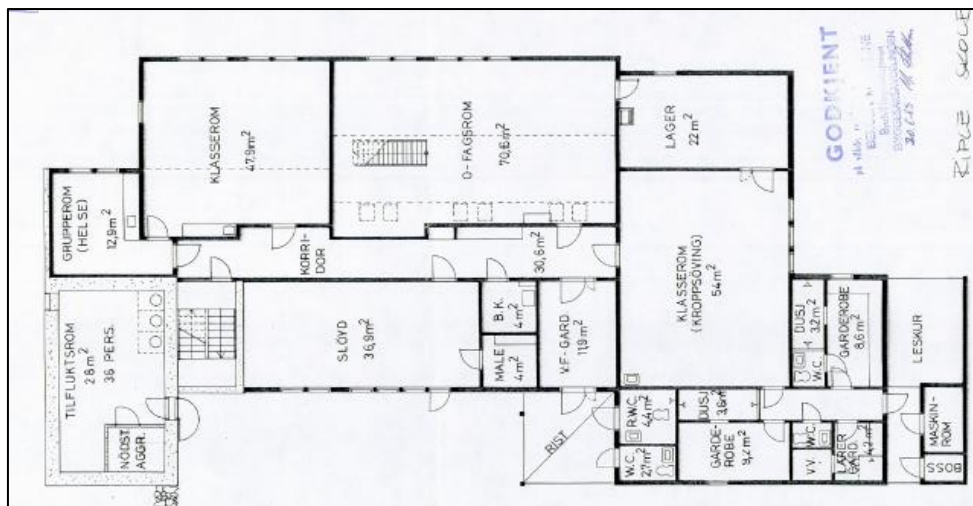
Kart som viser deler av veifaret Ulsmåg – Haugsdal (kartgrunnlag: bergenskart.no)

5. PLANFORSLAGETS KONSEKVENSER

5.1 Bruk av eksisterende bygninger

Planen bevarer skolebygningen og lærerboligen rives.

Skolebygningen skal ombrukes til tjenestebase for omsorgsboligene. Innvendig må bygget tilpasses ny bruk. Det skal ikke gjøres endringer på fasade eller volum, bortsett fra å etablere en forbindelse på sydfasaden mellom de planlagte boligene og tjenestebasen.



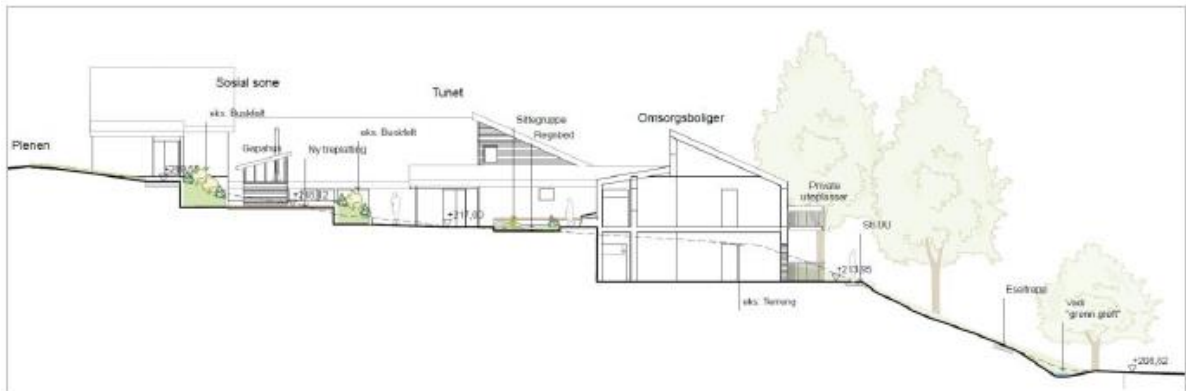
Skolen. Plantegning 1. etasje – eksisterende situasjon.



Tjenestebasen. Plantegning 1. etasje – planlagt situasjon. (Ill. Arkitektgruppen Cubus)

5.2 Nye tiltak i planområdet

Det skal etableres 6 boenheter, fordelt på to etasjer, som plasseres i skråningen ned mot aktivitetsplassen. Volum, høyder, plassering og utforming knytter seg til skolebygget og bygger videre på dette. Det nye boligtiltaket bygges sammen med tjenestebasen i eksisterende skolebygning. Boligene viderefører nedtrappingen i terrenget. Takformene fra skolebygget tas opp i de nye boligene, samtidig som boligbygget innfører nytt arkitektonisk uttrykk tilpasset sin funksjon og sin tid.



Snitt gjennom ny bebyggelse med tjenestebasen (skolebygget) i oppriss. (ill. Arkitektgruppen Cubus)

Boligene legges med langfasaden mot sør, slik den første skolebygningen også gjorde. Tjenestebasen og de nye boligene skaper sammen et tun med en skjermet atkomst og oppholdsareal.



Situasjonsplan 1950 (Kilde: 1881/kart)



Planlagt situasjon



Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra Totlandsvegen (ill. Arkitektgruppen Cubus)

6. KILDER

- Bygdebok Fana
- Informasjon fra Kjersti Totland, eier av gnr. 58, bnr. 10
- Miljøstatus.no
- Bergenskart.no
- Tilstandsvurdering lærerbolig utført av takstmann/byggmester Johan Rye-Holmboe
- UiB spesialsamlinger Marcus
- 1881/kart

Alle foto og illustrasjoner er ved Rambøll, dersom ikke annet er oppgitt.