

## Kulturminnedokumentasjon ved regulering Jacob Kjødes Vei 11



## 1.Sammendrag

Det er ikke registrert eller på annen måte påvist kulturminner av noe slag innenfor planområdet. Påstående bebyggelse er typehus fra siste halvdel av forrige århundre, og er verken typisk representativ for strøkets karakter eller historiefortellende for noen epoker i området.

Således har rapporten som formål å dokumentere og drøfte sammenhenger mellom planområdet og viktige kulturminner i omgivelsene.

Planlegger har identifisert 3 slike:

- Kjødeeiendommen
- Røde Kors sin 1920 talls villa
- Miljøet innerst i Det Døde Hav

Planlegger redegjør for hvilken betydning de har for valgte løsninger i reguleringen (herunder skadeavbøtende tiltak. Til grunn ligger det at planlegger i sin drøfting finner at påstående bebyggelse – eiendommen i sin nåværende form i seg selv til en viss grad bøter skade på kulturminne miljøet. I dette ligger det at påstående hus og hage ikke har arkitektoniske og landskapsarkitektoniske kvaliteter som verken fremmer praktvillabebyggelsen som Røde Kors Huset representerer eller prisverdig arkitektur som Kjøde eiendommen representerer. Mot Det Døde Hav har eiendommen en utflytende avslutning som lager en stor gråsonsone mellom natur og kulturmiljøet der, og det som er på en privatbolig sin tomt.

Positivt mener en at planforslaget forbedrer situasjonen for alle tre kulturminner på nevnte punkt. Negative funn er først og fremst volum og høyder i forhold til Røde Kors huset. Denne rapport og arbeidet med den har medført at prosjektet er senket til et mye lavere både grunn nivå og toppnivå for å stå avdempet mot Røde Kors Huset.

For alle kulturminnene og planområdet gjelder det at det er høydeforskjell mellom disse og planområdet etter utbygging.

## 2. Bakgrunn

Tomten for reguleringen og utbygging er bebodd av en familie i et dobbelt Rødlands-hus som er bygget sammen til et. Eier har ønsket å fornye og oppgradere. I og med at det bare er 260 meter til bybanestoppet på Paradis og sentrumsområdet der, og en ligger bare 150 meter fra den sentrale sykkel- og gangveien mellom Nesttun og Fjøsanger ønsker eier å fortette i tråd med vedtak i Fylket og Kommunen om plan- og arealstrategier fremover. Dette er ytterligere forsterket av at de nærmeste naboer nå i sin helhet er tettere blokkbebyggelse eller for gjenværende Villa sitt vedkommende omgjort fra bolig til mer institusjonalisert bru, Røde Kors Huset.

## 3. Mål, metoder

3.1 Vurdere influens av ny bebyggelse i planområdet og se på råd for utbyggingen og avbøtende tiltak.

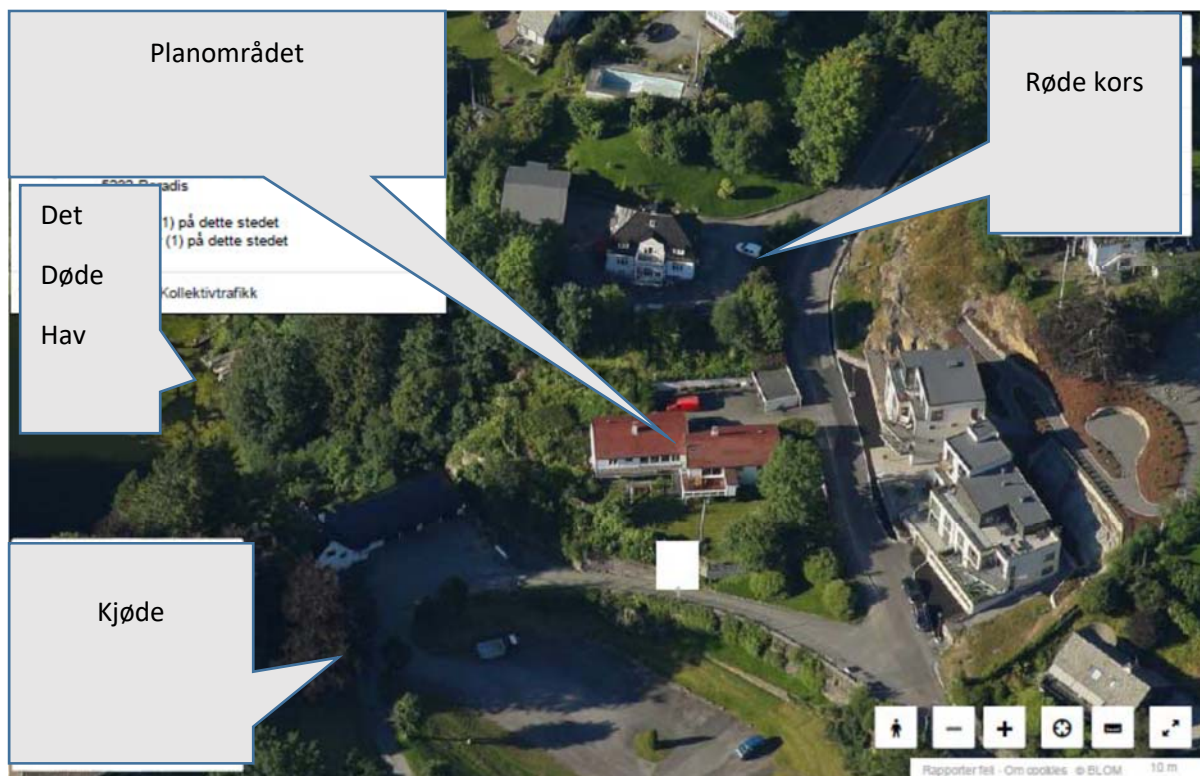
3.2 metoder benyttet under dokumentasjonen er i all hovedsak vurdering av influens, i denne sammenheng i stor grad knyttet til visuell influens. Da er det vurdering av synlighet, dominans knyttet til avstand, størrelse og gjensidig plassering som er avgjørende.

## 4. Dokumentasjon av kulturminnemiljø

4.1 Billedmateriale.



1, planområdet, 2 RK Villa, 3Kjøde eiendom, 4 Det Døde Hav



Kart som viser følgende tema:

#### 4.3 Topografi og historisk utgangspunkt



Kjødebygget ligger ca 90 meter fra nybygget. Det er på en 13 meter høyere haug enn parkeringsanlegget og parkeringsplassen som er nærmere planlagt utbygging. Det ligger på et høyere nivå enn planlagt bebyggelse (Øvre fløy) og Kjøde huset ligger på en markert topp, mot ny bebyggelse som ligger på et platå i en sammenhengende stigning.

Naustene ved det Døde Hav ligger ca 50 meter fra planlagt bebyggelse og stien ca 25-30 meter fra. Høydeforskjellen ned til stien er 12 meter og det er ytterligere 10 meter ned til havnivå/naustene.

Røde Kors huset ligger ca 16 meter fra planlagt bebyggelse og det ligger på kote 30, mens ny bebyggelse nå er planlagt etablert på kote 22, altså 8 meter lavere.

Storgårdene Storetvedt, Fantoft og Eikelund dominerte det vi i dag kaller Paradis. Navnet fikk Paradis fra at en husmannsplass fikk dette kallenavnet da oppsitteren til Stortveittræet kalte seg Ola Paradis på spøk i en barnedåp i 1785. Etter hvert spredte Paradisnavnet seg til å bli storområdets navn, forsterket av at Paradis var jernbanestoppet her fram til nedleggelsen i 1965. Det store området er fremdeles et strøk med mange store villaer, men også enda større praktbygg som Kjødebygget, Christian Michelsens Gamlehaugen (mot Fjøsanger) og Hilmar Rekstens bygg (mot Fjøsanger). Her etablerte kondisjonerte Bergensere seg med store hus på romslige tomter, kraftig forsterket av at det når en passerte kommunegrensen mellom Bergen og Fana før Fjøsanger fra byen, så kom en inn i skatteparadiset Fana, med klart lavere skatt enn bykommunen Bergen.

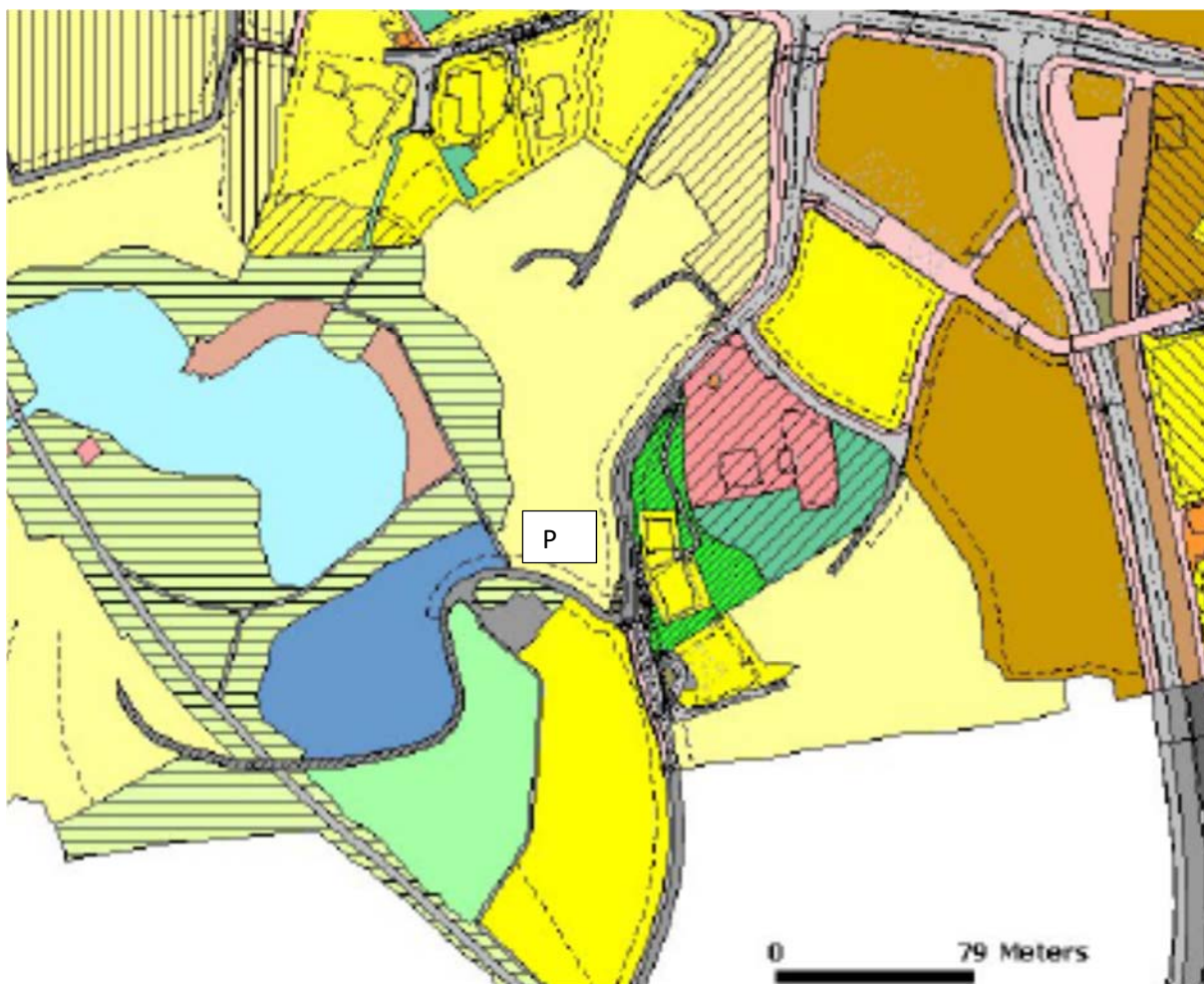
Områdene sydover fra Bergen var også boltreplass for mange av i perioder verdens rikeste menn, de Bergenske redere. Lea i Leaparken, Chr. Michelsen på Gamlehaugen, Reksten på Fjøsanger og i dette nærområdet, Jacob Kjøde. Han slo seg opp på rederi og gruvevirksomhet knyttet til kullet på Svalbard. Veien ned i området er gitt hans navn året etter hans død i 1946 og parken bærer fremdeles hans navn. Bygget hans i parken fikk arkitekt Tryti Houens diplom for i 1939 for fremdragende arkitektur.

#### 4.4 Ferdselsårer

Nevnte Kjødesvei er markert. I tillegg er dagens gang og sykkelveg på den gamle jernbanens trase,

#### 4.5 Bebyggelsesstruktur og viktige strukturer i kulturlandskapet

Kjøde sitt bygg og parken er nevnt, og også Røde Kors Villaen. Nevnes bør at villadelen av området er under transformasjon, jmf ny nærmeste nabo til utbyggingsprosjektet Kjødes vei 8, 3 blokker, Kjødes vei 10, tre etasjers blokke/tett bygg, samt at Røde Kors under sin institusjonalisering av 1920 talls villaen og dens tomt har fjernet Villa hagen og laget stor oppstillingsplass, samt at de har latt bygge et stort brakkebygg like ved Villaen i vest. For Kjødeeiendommen er en hel teig i parken omregulert til tett boligbebyggelse.



Kjødeeiendommens planlagte gjenvørende park i lys grønt, bygningsdelen i blått (næring), mørkegul teig midt på nedre bilde er i nyere tid regulert om fra park til tett boligbebyggelse. Planområdet er i lys gult felt merket P.

Mørkegule felt er tett boligbebyggelse, rødt er institusjon, brune er sentrumsområder.

#### 4.6 Enkeltojekt og anlegg



Erlend Trytis bygg er etter vårt skjønn sammen med de deler av Kjødeparken hvor parkanlegget holdes i hevd og ikke er regulert bort eller blitt parkeringsplass det desidert viktigste kulturminnet i influensområdet til utbyggingen.

1920 Villaen til Fana Røde Kors har som bygg en verneverdi, men både allerede oppståtte endringer i omgivelsene og Fana Røde Kors sin institusjonaliserende bruk og tilrettelegging for denne med oppstillingsplass og nybygget brakke, samt de tre nylige byggete blokkene i Kjødes vei 8, gjør at objektet er utenfor sin sammenheng historisk. Vi kjenner ikke til noe ved arkitekt eller beboere etc som skal gi det en høyere status enn andre i seg selv verneverdige villaer fra Kalfare, Fjøsanger og gjennom Fana.

Naust og båtmiljøet ved bukten i Det Døde Hav signaliserer at det har hatt en stor betydning.

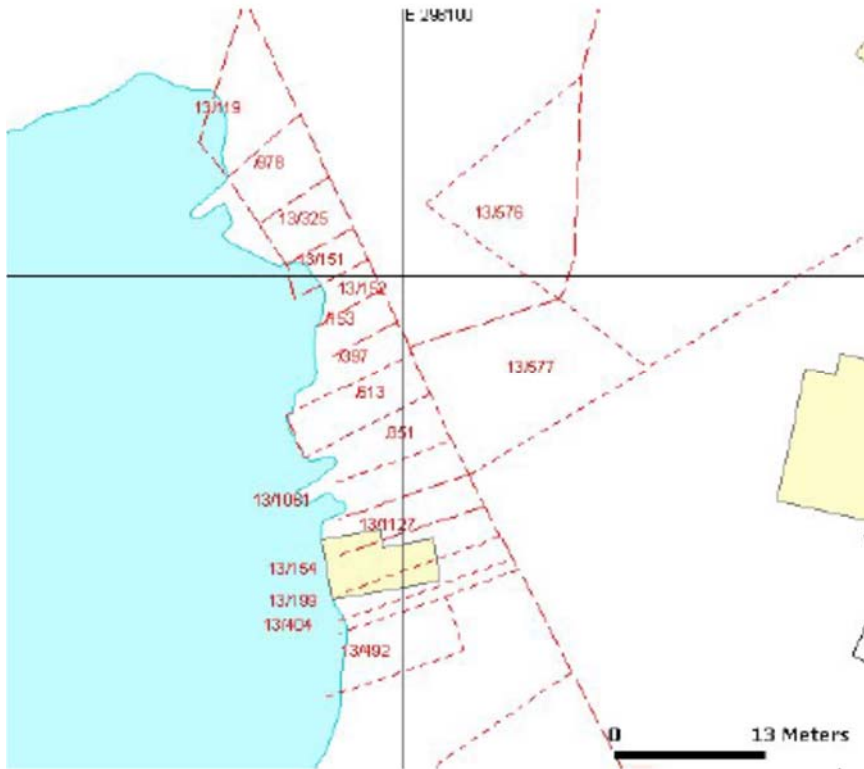


Bildet over fra det Norske Telemuseet viser det levende naustmiljøet i 1920, samt at stien gjennom området var så vidt sentral at en strakk telegrafens sine linjer gjennom der.

Kartet på neste side viser dessuten at det er 18 utskilte eiendomsteiger der, fra hele båt og naustetomter, til mindre striper som indikerer at eiendom ved strandlinjen gav noen rettigheter i seg selv for offshore virksomheten der i gamle dager, så som båtfeste, adgang til kai etc.

Bildene på sidene etter viser naustmiljøets og stiens meget dårlige og farlige forfatning i dag, noe som særlig skyldes at sjølinjen forverret atkomsten, samt forsterket den fra før av inneklemt vannstanden. Nordåsvannet med sine grener mot Sælenvannet og Det Døde Hav med mer har jo en generell tilstand med liten havutskiftning, men stort ferskvannstilsig.







Stien mot naustene



Naustmiljøet

## 5. Konklusjoner

**NB denne rapport var i utkast tidlig i planleggingen slik at konklusjoner og avbøtende tiltak kunne følges opp. For enkelthets skyld viser den i siste utkast hva som er fanget opp i forslaget til reguleringen til første gangs behandling av disse funnene, og hvordan det er blitt brukt i reguleringsplanen så langt.**

Kjødehuset og det som prioriteres som grønn park der i fremtiden av eierne og kommunen som reguleringsmyndigheten har en god avstand til ny bebyggelse. Det har sin egen haug der det troner på, og parken slynger seg ned fra. Orienteringen av Kjødehuset samt at det er parkeringsplass i et lavere terreng mellom dem gjør at vi konkluderer med at det er liten negativ influens for Kjødeeiendommen.

Til tross for dette vil en gi følgende avbøtende tiltak:

- Muren som avslutter parkeringsanlegg mot Kjødeeiendommen bør gis et utseende med natursteinsfront eller eventuell hvit tradisjonell puss (passer med hvitt parkeringsbygg på Kjøde). Rammen kan da fremstå mer verdig mot en park enn nåsituasjonen som er rotet.
- Plataået det bygges på over parkeringen på den nye tomten trykkes ned mot kote 22, hvilket er 3-6 meter lavere enn om en nytter tilsvarende byggeteknikk som er blitt brukt på Jacob Kjødes vei 8 tvers over veien. Konklusjonen er fulgt opp i reguleringsforslaget

Naust og sti miljøet ved det Døde Hav er i seg selv i en farlig og forferdelig dårlig forfatning. Det foreslås følgende fra denne nærliggende reguleringen:

- Plataået det bygges på over parkeringen på den nye tomten trykkes ned mot kote 22, hvilket er 3-6 meter lavere enn om en nytter tilsvarende byggeteknikk som er blitt brukt på Jacob Kjødes vei 8 tvers over veien. Konklusjonen er fulgt opp i reguleringsforslaget. For Plataået ved det døde hav betyr dette at mur opp til og høyden byggeplataået ruver over blir lavere og også lavere enn i dag.
- Området nedenfor og nord av anlegget reguleres til grønt, for å sikre overgangen til parken.
- En del av eiendommen er tatt ut for å sikre avstand til parken
- Det er innført rekkefølgebestemmelse om at utbyggingen skal ta et ansvar for en rydding/vedlikehold/opprusting av trappen og stien der den går langs eiendommen.

Røde Kors Villaen får bebyggelse innpå seg, men ikke mye nærmere enn i dag. Dersom Villaen ønsker å fremstå villa-aktig igjen har den også rikelig mulighet for anlegg av hage (reetablere) på sin sørside. Dersom dette skjer er det også avsatt arealer i nybyggets tomt langs grensen til en slik grøntstruktur. Eierne Fana Røde Kors meldte ved starten av reguleringsarbeidet i møte at de ønsket å utvide kommando og kjøreplassen i dette området. De melder nå at de vurderer å selge huset som utviklingstomt for nye boliger. Avbøtende tiltak:

- Reguleringen strekker seg etter Byantikvarens råd i oppstartsmøte og merknad ikke inn og omfatter Røde Kors Huset, og nå ei heller del av eiendommen. Tatt inn i reguleringen.
- Plataået det bygges på over parkeringen på den nye tomten trykkes ned mot kote 22, hvilket er 3-6 meter lavere enn om en nytter tilsvarende byggeteknikk som er blitt brukt på Jacob Kjødes vei 8 tvers over veien. Med mer konvensjonell bygge metodikk ville særlig nærmeste

bygg mot Røde Kors Villaen startet 6 meter høyere i terrenget, som på naboen over Kjødes veg.

- Det er avsatt grøntstruktur mellom eiendommene og denne er etablert over en mur, slik at Røde Kors Villaen får et grøntbelte på et høyere nivå enn inngangsnivået til boligene under.