

LARS HILLES GATE 25 BERGEN KOMMUNE

Konsekvensutredning
kulturminner og kulturmiljø

Nomeikaite, Laima, Berg, Sveinung





Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU)
 Storgata 2, Postboks 736 Sentrum, 0105 Oslo
 Telefon: 23 35 50 00
www.niku.no

Tittel Lars Hilles gate 25Bergen Kommune Konsekvensutredning kulturminner og kulturmiljø	Rapporttype/nummer NIKU Oppdragsrapport 86/2017	Publiseringsdato 02.08.2017
	Prosjektnummer 1020757	Oppdragstidspunkt August 2017
	Forsidebilde	
Forfatter(e) Nomeikaite, Laima, Berg, Sveinung	Sider 58	Tilgjengelighet Åpen
	Avdeling By og plan	

Prosjektleder Sveinung, Berg
Prosjektmedarbeider(e) Laima Nomeikaite
Kvalitetssikrer Lars Jacob Hvinden-Haug

Oppdragsgiver(e) ENTRA AS

<p>Sammendrag</p> <p>NIKU har fått i oppdrag av ENTRAS AS å utarbeide konsekvensutredning for tema kulturminner og kulturmiljø i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Lars Hilles gate 23-25. Formålet med denne planen er å regulere ubebygde tomter i Lars Hilles gate 23-25 for kontor og forretningsvirksomhet med parkeringsplass under bakkenivå. Ut fra 0-alternativet vurderes her tre alternativer: Alternativ 1 er en minimumsløsning på 22 meter; Alternativ 2 er mediumsløsning på 27 meter og Alternativ 3 er maksimumsløsning på 35 meter som er den løsningen Entra ønsker. Alternativ 0 omfatter i tillegg til dagens situasjon også forventede endringer i analyseperioden uten at tiltaket blir gjennomført. Det pågår flere byggesaker i planområdet/kvartalet og området rundt. Godkjente byggesaker i influensområdet er derfor her inkludert i 0-alternativet. Formålet med denne rapporten er å belyse hvilke konsekvenser de planlagte tiltakene vil få for kulturminner og kulturmiljøer som blir berørt av disse tre alternativene. Bergen kommune har i sine overordnede planer satt flere krav til byutvikling når det gjelder høyder, utforming, materialbruk og byrommenes detaljer/kvalitet. Konsekvensutredningen utfordrer ikke de grunnleggende kravene her. Alternativene vurderes i forhold til tre kulturmiljøer i planområdet og i influensområdet: Nygårdshøyden Murbyen, Bygningmiljøet Nedre Nygård og kulturmiljøet Byrom og gateløp. Bygningmiljøet Nedre Nygård er delt i tre undergrupper og verdifulles i forhold til kvartalsbebyggelsen og kulturminner i planområdet, høyhusmiljøet og nyere tids kulturminner med vernestatus i influensområdet. Kulturmiljøet Byrom og gateløp vurderes som del av et større landskapsrom, gateløp, byrom og bebyggelse sammenheng. Nygårdshøyden Murbyen vurderes som område å ha høy verdi. Bygningmiljøet Nedre Nygård og kulturmiljøet Byrom og gateløp vurderes begge å ha middels verdi. Alle alternativene medfører ikke direkte påvirkning eller skade på kulturmiljøene. Påvirkningene for kulturmiljøene i planområdet og i influensområdet omfatter en visuell påvirkning. Ut fra alle alternativene vurderes Alternativ 1 som mest positivt for disse tre kulturmiljøene. Per i dag har kvartalsbebyggelsen der planområdet inngår flere brudd i bygningsrekkene i form av bygningshøyder. Alt.1 vil styrke den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøene og deres omgivelser ved gjennomopprettelsen av sammenhengende kvartalsstruktur. Totalt vurderes Alt.1 til å ha liten positiv konsekvens. Alternativ 2 vil føre til større variasjon i byggehøydene i det kvartalet som planområdet inngår, men ut fra den totale vurderingen vil Alternativ 2 samlet sett ha bare liten negativ konsekvens for Nygårdshøyden Murbyen, Bygningmiljøene og Byrom og Gateløp. Alternativ 2 vil redusere brudd i bygningsrekkene i form av gatekryss, plasser og større variasjon i bygningshøydene langs Lars Hilles gate. Alternativ 3 vurderes som å ha middels negativ konsekvens for kulturmiljøene. Oppføring av et bygg på 35 meter vil svekke sammenhenger mellom disse kulturminnene og omgivelsene. Alternativ 3 er i strid med maksimal byggehøyde 27 meter som er angitt for Bergen kommuneplan sentrum. Alternativ 3 vil være eksponert i det overordnede landskapsrommet i Nygårdsgaten og oppover langs Nygårdshøyden. Ut fra vurderingene som er gjort i denne utredningen synes hensynet til kulturminner vanskelig å ivareta ved en byggehøyde på 35 meter.</p>
Emneord Lars Hilles gate, Nygårdshøyden, Murbyen, Nedre Nygård

Avdelingsleder

Sveinung Krokann Berg

Forord

NIKU har fått i oppdrag av ENTRA AS å utarbeide konsekvensutredning for tema kulturminner og kulturmiljø i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Lars Hilles gate 23-25. Formålet med denne planen er å regulere ubebygde tomter i Lars Hilles gate 23-25 for kontor og forretningsvirksomhet med parkeringsplass under bakkenivå.

Formålet med denne rapporten er å belyse hvilke konsekvenser det planlagte tiltaket vil få for kulturminner og kulturmiljøer som blir berørt. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet eller på Nedre Nygård. Det er heller ikke potensial for funn av ukjente automatisk fredete kulturminner i planområdet. Rapporten omfatter nyere tids kulturminner og kulturmiljøene tiltaket er vurdert å forholde seg til. I utredningen vurderes sammenheng mellom kulturminner og omgivelser og hvordan tiltaket påvirker omgivelsene det inngår i. Oppdraget er utført av Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) ved Laima Nomeikaite og Sveinung Berg. Skisser over utbyggingsområdet er utarbeidet av Arkitektene b+b og stedsanalysen og skisser for alternativ 3 er utarbeidet av Multiconsult ASA.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	6
2	Gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer	7
2.1	Overordnede retningslinjer	7
2.2	Kommunedelplan sentrum.....	7
2.3	Reguleringsplaner og godkjente byggesaker	10
3	Beskrivelse av planområdet	14
3.1	Alternativbeskrivelse	15
3.2	Metode	16
3.2.1	Definering - lovverk og retningslinjer	16
3.2.2	Datagrunnlag	17
3.3	Konsekvensvurdering-metodikk.....	18
3.3.1	Kriterier for verdi.....	18
3.3.2	Kriterier for omfang.....	19
3.3.3	Konsekvens.....	21
3.3.4	Avbøtende eller kompenserende tiltak.....	21
4	Historisk utvikling Nedre Nygård.....	22
5	Verdivurdering.....	27
5.1	Kulturmiljø 1: Nygårdshøyden - Murbyen.....	27
5.2	Kulturmiljø 2: Bygningsmiljø Nedre Nygård	29
5.2.1	Kvartalet	31
5.2.2	Nyere tids kulturminner i influensområdet.....	35
5.2.3	Samlet verdivurdering for bygningsmiljø Nedre Nygård.....	38
5.3	Kulturmiljø 4: Byrom og gateløp	41
5.3.1	Verdivurdering.....	43
6	Omfang og konsekvensvurdering.....	44
6.1	Kulturmiljø- Nygårdshøyden murbyen.....	44
6.1.1	0-alternativet.....	44
6.1.2	Alternativ 1	44
6.1.3	Alternativ 2	45
6.1.4	Alternativ 3	45
6.2	Bygningsmiljø- Nedre Nygård.....	46
6.2.1	0-alternativet.....	46
6.2.2	Alternativ 1	46
6.2.3	Alternativ 2	48
6.2.4	Alternativ 3	50
6.3	Kulturmiljø- Byrom og gateløp	52
6.3.1	0-alternativet.....	52
6.3.2	Alternativ 1	52
6.3.3	Alternativ 2	53
6.3.4	Alternativ 3	53
6.4	Samlet vurdering og konklusjon.....	54
7	Avbøtende og kompenserende tiltak.....	55

1 Innledning

NIKU har fått i oppdrag av ENTRA AS å utarbeide konsekvensutredning for tema kulturminner og kulturmiljø i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Lars Hilles gate 23-25. Multiconsult AS har utarbeidet stedsanalyse for Lars Hilles gate 23-25 og arkitektene b+b har tidligere utarbeidet skisser som legges til grunn for utredningen. Nygård Panorama er grunneier for gnr. 164 bnr. 859, 945 og 1371 med adresse: Lars Hilles gate 25. Lars Hilles gate 23 og 25 er i dag ubebygde tomter, mens Lars Hilles gate 27 er bebygd med en verneverdig bensinstasjon og garasje. Grunneier ønsker å utvikle de ubebygde tomtene til kontor og næringsformål.

Eiendommene ligger på Nedre Nygård i Bergen sentrum mellom Lars Hilles gate og Nygårdsgaten. Øst for eiendommen ligger Media City Bergen, som er under utbygging. Vest for eiendommen ligger Nygårdshøyden med Universitetet og kvartalsbebyggelse. Nord for området ligger kvartalsbebyggelsen, mens tidligere Auto 23 ligger sør for eiendommen. Formålet med denne planen er å regulere ubebygde tomter i Lars Hilles gate 23-25 for kontor og forretningsvirksomhet med parkeringsplass under bakkenivå.

Gjeldende reguleringsplan er R.820.00.00 Nedre Nygård, stadfestet 27.06.94. Eiendommen inngår som del av kvartal 16c og 16 b og er regulert til forretning, kontor m.v. Bergen kommune ga tidligere rammetillatelse for planområdet i Lars Hilles gate 23-25 (saksnr 200720675). Lars Hilles gate 23-25 tilsa rammeplanen oppføring av nybygg med byggehøyde inntil kote c+ 22,40, 6 etasjer.

ENTRA AS ønsker å vurdere tre alternativer for et nytt bygg med byggehøyde fordelt for alternativ 1 på 22 meter over bakkenivå, alternativ 2 på 27 meter og alternativ 3 på 35 meter. Alternativ 3 er ENTRAs ønskede alternativ. Formålet med denne rapporten er å belyse hvilke konsekvenser de tre alternativene og de planlagte tiltakene vil få for kulturminner og kulturmiljøer som blir berørt. Videre er det mål for tema kulturminne og kulturmiljø å skaffe kunnskap om kulturhistoriske verdier i plan- og influensområdet, og verdivurdere disse. Rapporten omfatter kulturmiljøer og nyere tids kulturminner i planområdet og i influensområdet. Influensområdet er det arealet som kan påvirkes av tiltak i planområdet. De planlagte tiltakene på bygget i Lars Hilles gate 25 vil i hovedsak ha visuell påvirkning på kulturminner og kulturmiljø i influensområdet.

0-alternativet viser dagens situasjon, og er referansen som alle alternativene sees i forhold til. Alternativ 0 omfatter i tillegg til dagens situasjon også forventede endringer i analyseperioden uten at tiltaket blir gjennomført. Godkjente byggesaker i influensområdet er derfor her inkludert i 0-alternativet.

Kvartalet som planområdet er del av har meget høy antikvarisk miljø-, identitets- og historisk formidlingsverdi. I dette kvartalet er den nylig restaurerte veteranstasjonen fra 1928 i Lars Hillesgate 27 som er midlertidig fredet i medhold av Kml. §22.4, jf. § 15. SATS-bygget i Nygårdsgaten 94/lars Hilles gate 29 utgjør det tidligere bygget til Auto 23 (bilforretning/verksted) og er et av flere bygg på Nedre Nygård som representerer den tidlige bilepoken i Bergen. Flere av disse er i dag revet/ombygd. SATS-bygget har tidligere vært midlertidig fredet, men saken er nå avsluttet, og fredning er ikke lenger aktuelt. Bygget har imidlertid fremdeles høy antikvarisk verdi. Kardemommehuset i Nygårdsgaten 90 samt den tidligere Minde Sjokoladefabrikk fra 1918 (ark. Egill Reimers) med adresse St Jakobs plass 9, er regulerte til spesialområde bevaring etter Pbl. 25.6. Planområdet omfattes av hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

I denne konsekvensutredningen legges det spesielt vekt på:

- Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljøer i forhold til Nygårdshøyden Murbyen.
- Konsekvenser for kulturminner med vernestatus i planområdet: Lars Hilles gate 29, som er det tidligere automobilkompagniet av 1923, den nylig restaurerte veteranstasjonen fra 1928 i Lars Hilles gate 27, Kardemommehuset i Nygårdgaten 90 samt den tidligere Minde Sjokoladefabrikk fra 1918 som er regulert til spesialområde bevaring etter Pbl. § 25.6.
- Sammenheng mellom kvartalsmiljøet og omgivelser, endringer av kvartalsstruktur i forhold til omgivelser.
- Konsekvenser for bygningsmiljø Nedre Nygård.
- Konsekvenser for Byrom og gateløp i forhold til landskapsrom, gateløp, byrom og bebyggelse sammenheng.

2 Gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer

2.1 Overordnede retningslinjer

Sammen med forvaltning av naturressursene utgjør kulturminner og kulturmiljø hovedelementene i en samlet miljø- og ressursforvaltning. I følge retningslinjene for miljøforvaltningen skal mangfoldet av kulturminner og kulturmiljø tas vare på og et representativt utvalg skal prioriteres for vern. Grunngivelsen for å ta vare på kulturminner og kulturmiljø er at de har verdi som kilde til kunnskap, som grunnlag for opplevelse og som bruksressurs.

I St.meld. nr. 16 (2004–2005) «Leve med kulturminner» presenterer regjeringen en handlingsplan for kulturminnepolitikken frem mot 2020. Målet med tiltakene i handlingsplanen er å stoppe forfallet og tapet av verdifulle kulturminner. Politikken skal bidra til at kulturminner og kulturmiljø kan gi også kommende generasjoner kunnskap og opplevelser. Regjeringen vil at kulturminnene skal bevares som verdifulle ressurser og være med på å skape verdier i levende lokalsamfunn.

I fylkesdelplan for kulturminner for Hordaland 1999-2010, "Kultur viser veg", er det overordnede målet for kulturminnevernet i Hordaland definert slik: "Forvalta kulturarven i Hordaland slik at ein sikrar ei berekraftig utvikling og vernar kulturminne og kulturmiljø som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida."

2.2 Kommunedelplan sentrum

Planområdet omfattes av kommunedelplan sentrum. Bergen bystyre vedtok kommunedelplan for sentrum 10.12.2001, i medhold av Plan og bygningslovens § 20-5. Kommunedelplanen har bestemmelser og retningslinjer for å ivareta bygninger med antikvarisk verdi og i verneverdige kulturminnemiljø. Planen viser til at alle tiltak som berører fredete kulturminner, vedtaksfredete bygninger, anlegg eller kulturmiljø krever dispensasjon i henhold til kulturminneloven. I Kommuneplanens arealdel stilles det følgende krav for kulturminner og kulturmiljø:

- Alle arealplaner og tiltak, også i sjø, skal vurderes i forhold til fredete kulturminner. Vurdering av kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av arealplanlegging og søknad om tiltak. I arealplanlegging skal kulturminnemiljøet dokumenteres og det skal vises til hvordan

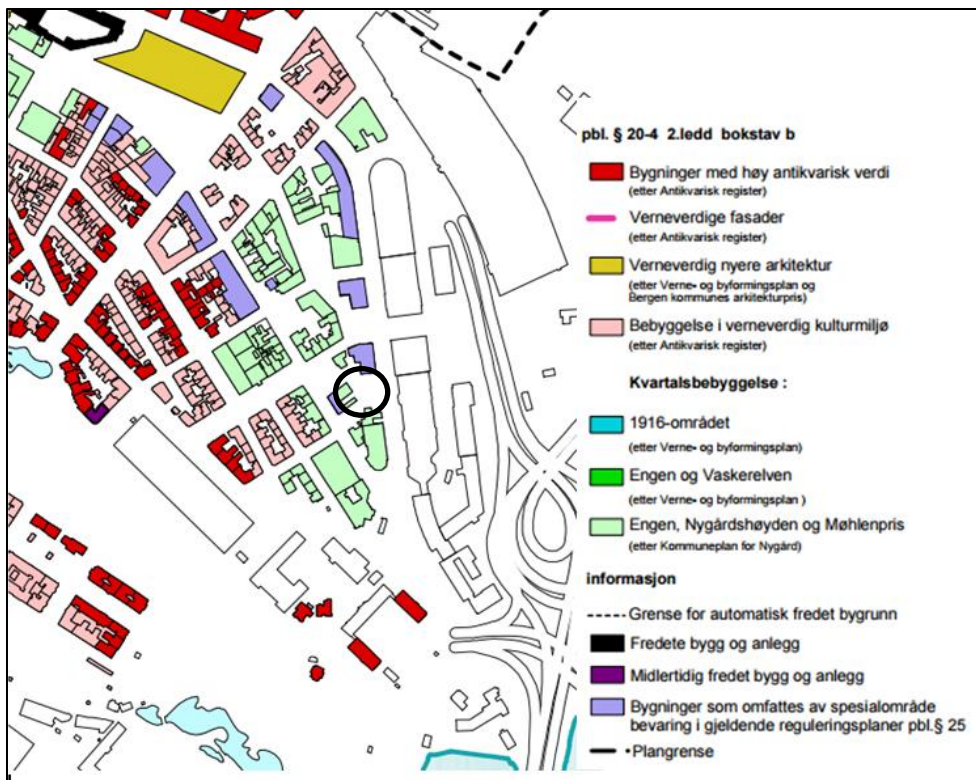
man har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. I plan og byggesaker som berører kulturminnemiljøer skal uttalelse fra Byantikvar innhentes.

- I områder med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal det tas spesielle hensyn ved søknad om tiltak og endret arealbruk. I slike miljøer bør foreslåtte tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.
- I områdene definert som «Nasjonale kulturminneinteresser i by» (NB-registeret) skal det tas særlige hensyn til at det foreligger nasjonale interesser knyttet til kulturminneverdiene, både enkeltbygg og miljøer. Området skal forvaltes og utvikles slik at kulturminneverdiene ikke svekkes eller forsvinner.
- Byantikvarens kulturminnegrunnlag skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling, disse finnes på Byantikvarens egen nettside. Følgende registre vil være til hjelp: SEFRAK registeret (Eiendomsmatrikkelen), Antikvarisk register (Fortidsminneforeningen), «NB! Registeret» (Riksantikvaren), Riksantikvarens kulturminnesøk (Riksantikvaren).

I henhold til kulturminnegrunnlaget i kommunedelplan for sentrum 2000-2011 er planområdet registrert som reguleringer og fornyelser i tidsrommet 1913-1945. På Nedre Nygård som planområdet er del av, er det ingen kjente automatisk fredete kulturminner. Her er ingen SEFRAK-registrerte bygninger i umiddelbar nærhet. Eiendommen er berørt av hensynssonen (H570-234) «Bevaring kulturmiljø», med følgende retningslinje: «Historisk senter: Sentrum: Kulturminneverdiene i området er betydelige, og må vurderes spesielt i søknader om tiltak, jf. retningslinje 27.3.5, KPA 2010.

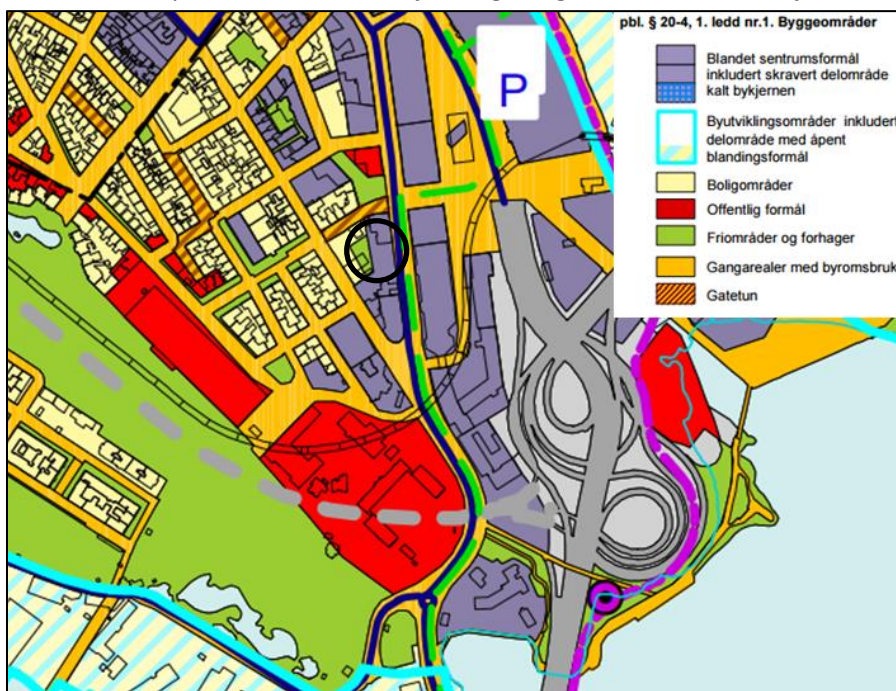
Plankart Byform- Bebyggelse (Figur 1) viser med lys grønt farge at planområdet berøres delvis av kvartalsbebyggelsen på Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris. For kvartalsbebyggelsen på Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris gjelder dessuten følgende supplerende bestemmelser: «Bebyggelsens maksimale gesimshøyde settes lik 15,5 meter og maksimale mønehøyde lik 21 meter. Tak bør være saltak og takvinkel skal variere mellom 35 og 45 grader. Maksimalt 70 prosent av tomtearealet kan bebygges».

I dokumentet til ny KPA for eiendommen i Lars Hillesgate 29 (Byskikk og byggehøyder_275439) er supplert «om utbygging skal tillate mer enn 16,5 meter må en vurdere byggets evt. nye høyde knyttet opp mot byens landskap, Bergen som merkevarer og kulturhistoriske kvalitet, lokalområdets behov for ny identitet og god tilgjengelighet».



Figur 1. Oversikt over bygninger og kvartalsbebyggelse på Nedre Nygård med ulike verneverdi, etter kommunedelplan sentrum (2001). Planområdet er markert med sort sirkel.

I Kommunedelplan for Sentrum er planområdet satt av til "blandet sentrumsformål". Gateløpene er tegnet inn som gangarealer med byromsbruk. Lars Hillesgate og er tegnet inn som hovedgate og viktig busstrase. Blandet sentrumsformål innebærer at det "både innen enkelte bygninger, i kvartaler og i området som helhet legges til rette for en blanding av funksjoner; handel, service, kontorer, boliger etc. Hovedprinsippet for funksjonsblandingen er publikumsrettede virksomheter på gateplan, kontorarbeidsplasser i mellometasjene og boliger i de øverste etasjene".



Figur 2. KDP Sentrum arealdel- arealbruk. Planområdet er vist med sort omriss.

Byggehøyde

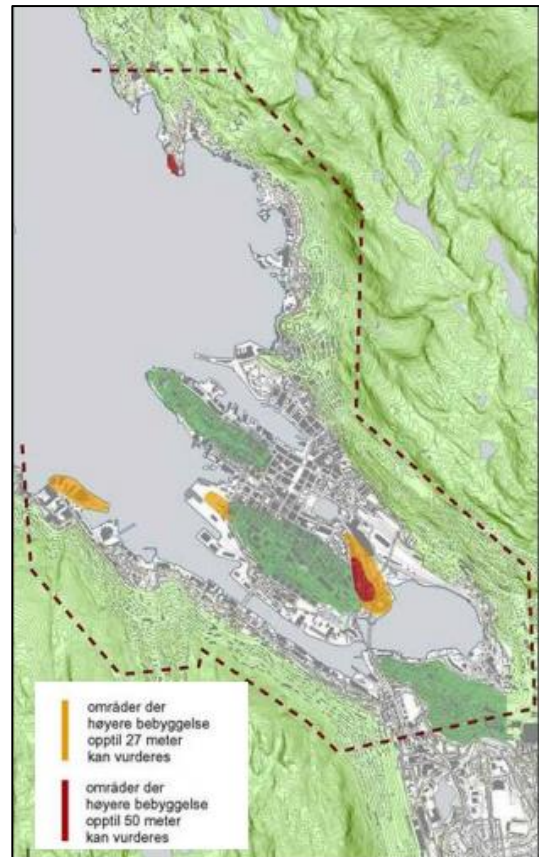
I Kommuneplanens arealdel for Bergen (2010 -2021) er planområdet markert som senterområde S 1. I senterområdet er maksimal byggehøyde, inkludert takoppbygg, i utgangspunktet satt til 27 meter.

I uregulerte områder samt for nye planer i områder uten reguleringsbestemmelser og bevaringskategori der maksimumshøyde ikke er angitt gjelder overordnede bestemmelser om at den totale byggehøyde ikke skal overstige 27 meter. For ny bebyggelse skal den samlede kvartalslengde ikke overskride 70 m.

Planområdet grenser til områder hvor Bergen kommune ser for seg mulig etablering av høyhus. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre kommunedelplaner står det følgende: *Kommunedelplan Sentrum overstyrer bare av kommuneplanens bestemmelser om byggehøyder for områdene S2, 3, 4 og 5 (deler av pkt. 22) og om parkering (pkt. 17).*

Bergen kommune har i sine bestemmelser for byggehøyder i det sentrale byområdet blant annet nevnt:

- Som forsterkning av eksisterende landskapstrekk kan det vurderes høyere bebyggelse innenfor områder vist på kommuneplankartet med maksimalhøyder henholdsvis 27 meter (gule) og 50 meter (røde).

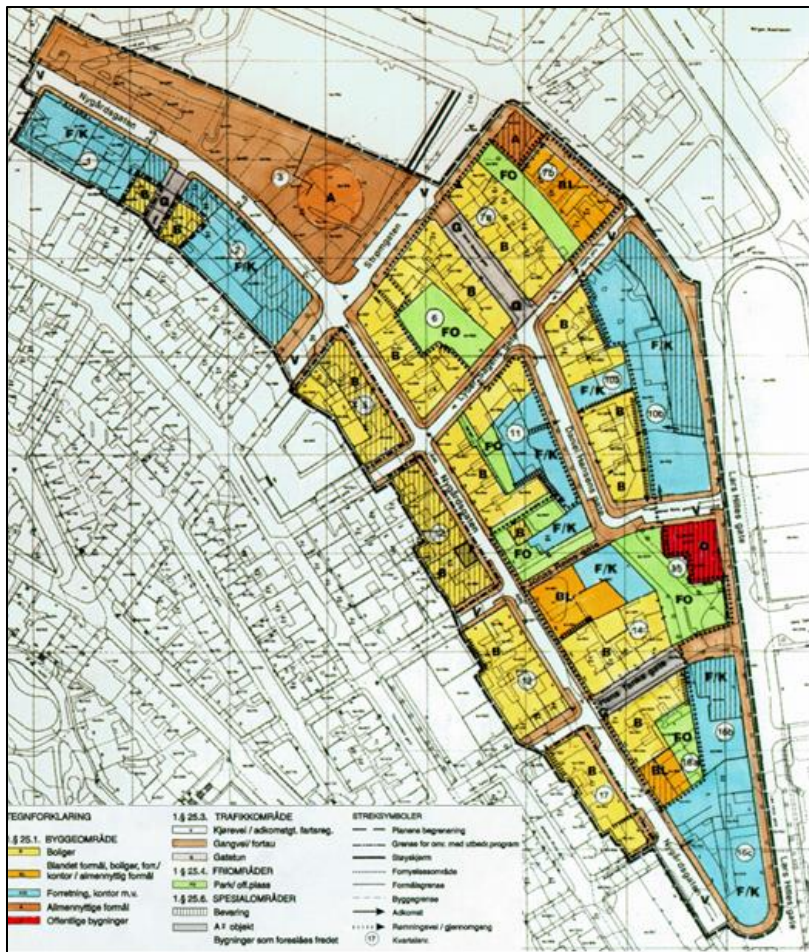


Figur 3. Områdene med gul og rød farge er markert der høyere bebyggelse kan vurderes. Kilde: Høyhusutredning 2004

2.3 Reguleringsplaner og godkjente byggesaker

Planarbeidet innebærer reguleringsendring av planid:8200000 BERGENHUS. GNR. 164, NEDRE NYGÅRD NORD stadfestet 27.06.94. Eiendommen inngår som del av kvartal 16c og 16 b og er regulert til forretning, kontor m.v. Tiltaket berøres av en rekke av planens bestemmelser, deriblant § 2.3.2 Gesimshøyde § 2.3.3 Takvinkel, § 2.3.4 Altaner og takterrasser, § 2.3.6 Utnyttingsgrad samt § 4.1 Formål.

I reguleringsbestemmelser står det at «for nybygg i kvartal 16c kan det åpnes for høyere utnyttelse enn angitt i § 2.3.2 under forutsetning av at kvartalet (16c) inngår i en enhetlig samlet utbygging. Det stilles da plankrav bebyggelsesplan etter PBL § 28, og kreves modell i 1:200 medtatt omkringliggende bebyggelse».



Figur 4. Gjeldende plankart. Området markert med rødt sirkel. kilde: Bergenskart.

I et par tiår har Nedre Nygård vært i transformasjon, blant annet med bakgrunn i reguleringsplan for Nedre Nygård som ble vedtatt i 1994. Nybygging og transformasjon har medført at dagens bygningstypologi fremstår med stort spenn i flater, høyder og volum.

Det pågår flere byggesaker i området og området rundt (se figur 5). Bergen kommune ga tidligere rammetillatelse for planområdet i Lars Hilles gate 23-25 (saksnr 200720675). For Lars Hilles gate 23-25 tilsa rammeplanen oppføring av nybygg med byggehøyde inntil kote c+ 22,40, 6 etasjer. I Nygårdsgaten 92 ble det gitt rammetillatelse for en bygning på omtrent samme byggehøyde.

I Nygårdsgaten 94 er det igangsatt byggearbeider der den maksimale byggehøyden skal heves til kote c+ 22,4 (rammetillatelse fra Bergen kommune, saksnr 200909981).



Figur 5. Reguleringsplaner under arbeid rundt planområdet (gule volum). Planområdet og SATS- bygget er vist med rød sirkel, byggehøydene er vist i forhold til tidligere godkjente byggesøknader. Kilde: OPUS AS «Bystruktur- Reguleringsplan Nygårdsgt. 112 – 114»

Ingeniørhøgskolen (Nygårdsgaten 112) er planlagt ombygd, med utvidelse, fasadeendring og tilbygg (saksnr 20128530). Florida Sykehus som den senere tiden har vært brukt som sykehjem, skal tas i bruk som videregående skole, og er planlagt noe ombygd i denne forbindelse (rammetillatelse fra Bergen kommune, saksnr 201209990). Ombyggingen dreier seg imidlertid i hovedsak om det interiørmessige.

Agnes Mowinckels gate 5, Arealplan-ID 60800000 (Wigandgården) reguleres til sentrumsformål og kontor og tjenesteyting. Planen regulerer for høyhus i Wigandgården (byggehøyde 50m) og i Fylkeshusets nordre del (byggehøyde 42 meter). Den ubebygde tomten i Vestre Strømkaien reguleres med byggehøyde 27 meter. Med de regulerte byggehøydene åpnes det for høyhus i Fylkeshuset og Wigandgården som ligger i høyhusaksen langs Lars Hillesgate.

Nygårdsgaten 91-93 er under utbygging (PlanID: 18690000), det skal bygges med inntil 7 etasjer over bakkenivå i Nygårdsgaten, 5 etasjer over bakkenivå i Johannes Bruns gate.

Byggesøknad for Lars Hilles gate 29 (201535322) er godkjent og denne reguleringsplanen er under arbeid. I planforslaget for Lars Hilles gate 29 (SATS- bygget) legges det til rette for påbygg av fire nye etasjer med inntil 28 boenheter samt et mindre næringsareal i tredje etasje, den maksimale byggehøyden skal heves til kote c+ 22,5 (6 etasjer). Byggehøyden er satt til kote +28 for selve bygget og kote +29,5 for pergola på taket. Skisser under viser framtidig situasjon for SATS-bygget.



Figur 6. Illustrasjonen viser planlagt påbygging i Lars Hilles gate 29. Kilde: Lund & Partnere as. Lars Hilles gate Eiendom as er forslagsstiller for planen.

Media City Bergen (Lars Hilles gate 30) er under utbygging (PlanID: 63040000). Planen innebærer at fasadene trekkes ut mot Lars Hilles gate og Vestre Strømkaien, med etablering av nye fasader og medieskjerm. Det nordligste tårnet bygges på, slik at det blir like høyt som tårnet i sør.



Figur 7. Media City Bergen. Kilde: MAD arkitekter AS.

3 Beskrivelse av planområdet

Lars Hilles gate 25 ligger på Nedre Nygård i Bergen sentrum mellom Lars Hilles gate og Nygårdsgaten. Øst for eiendommen ligger Media City Bergen, som er under utbygging. Vest for eiendommen ligger Nygårdshøyden med Universitetet og kvartalsbebyggelse. Nord for området ligger kvartalsbebyggelsen, mens tidligere Auto 23 ligger sør for eiendommen. Lars Hilles gate 23 og 25 er i dag ubebygde tomter, mens Lars Hilles gate 27 er bebyggt med en verneverdig bensinstasjon og garasje. Tomten omfattes av grunneier for gnr. 164 bnr. 859, 945 og 1371.



Figur 8. Oversikt over planområdet. Planområdet er markert med hvit skravur. Kilde: Multiconsult «Stedsanalyse for Lars Hilles gate 25»



Figur 9. Kart over Nygård. Tegning: Bergen kommune

3.1 Alternativbeskrivelse

Alternativ 0 omfatter i tillegg til videreføring av dagens situasjon også forventede endringer i analyseperioden uten at tiltaket blir gjennomført. 0-alternativet er sammenligningsgrunnlaget (referansen) ved vurderingen av konsekvensene av tiltaket. Alternativ 0 omfatter i tillegg til dagens situasjon også forventede endringer i analyseperioden uten at tiltaket blir gjennomført. Godkjente byggesaker i influensområdet er derfor her inkludert i 0-alternativet.

Alternativ 1 er en minimumsløsning med et bygg inntil 22 meter over bakkenivå (6 etasjer) på gnr. 164 bnr. 945/ 1371 og et bygg som avtrappes til 4 etasjer på gnr. 164 bnr. 859. Alternativ 1 legger til rette for nybygg i planområdet for kontor og forretningsvirksomhet med parkeringsplass under bakkenivå.

Alternativ 2 er en mediumsløsning med en byggehøyde på inntil 27 meter over bakkenivå (7 etasjer) på gnr. 164 bnr. 945/ 1371 og et bygg som avtrappes til 5 etasjer på gnr. 164 bnr. 859. Alternativ 2 legger til rette for nybygg i planområdet for kontor og forretningsvirksomhet med parkeringsplass under bakkenivå.

Alternativ 3 er en maksimumsløsning med en byggehøyde på inntil 35 m over bakkenivå (9 etasjer). Alternativ 3 legger til rette for nybygg i planområdet for kontor og forretningsvirksomhet med parkeringsplass under bakkenivå.

3.2 Metode

3.2.1 Definerings - lovverk og retningslinjer

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner, <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50>.

- Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.
- Begrepet kulturmiljø er definert som et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.
- Automatisk fredete kulturminner omfatter alle faste kulturminner fra før 1537 og alle stående byggverk med opprinnelse fra før 1650, samt samiske kulturminner eldre enn 100 år. Fredningen omfatter vanligvis en sikringszone på fem meter rundt kulturminnet (kml § 6).
- Kulturminner fra tiden etter år 1537 kalles nyere tids kulturminner og kan fredes ved enkeltvedtak. Det vedtaksfredes kun kulturminner av nasjonal verdi. Skipsfunn eldre enn 100 år er statens eiendom og behandles i praksis som automatisk fredete kulturminner (kml § 14). Slike funn kan ikke frigis gjennom planvedtak, men krever særskilt dispensasjonsvedtak.
- Kulturlandskap er landskap som er betydelig preget av menneskelig bruk og virksomhet.

Beskrivelse av delområdene i kulturmiljøene bygger på følgende kategorier iht. Håndbok V712:

Registreringskategori	Beskrivelse
Automatisk fredete kulturminner	Bosetningsspor, graver, kullgroper, jernvinneanlegg, fangstanlegg, bergkunst, rester av åkerbruk, forsvarsverker, industri etc. Automatisk fredete kulturminner som ligger i tilknytning til et gårdsbruk eller et kulturlandskap, og som kan settes i en sammenheng med dette, bør inngå i gårdsmiljøet (se nedenfor)
Samiske kulturminner	Samiske kulturminner som ikke er fanget opp av de øvrige kategorier som eksempelvis hellige fjell, offersteiner etc.
Gårdsmiljøer/ Fiskebruk	Gårdsbruk, småbruk og husmannsplasser med våningshus og driftsbygninger, samt den delen av innmark/utmark som er vesentlig for opplevelsen av kulturmiljøet som et gårdsmiljø. Fiskebruk med våningshus og driftsbygninger inkludert naust/strandlinje. Samiske bosetninger. Kvernhus, setre, høyløer, sommerfjøs, sager og annen bebyggelse som vitner om landbruksdrift samt jordbrukets kulturlandskap.
Kulturlandskap	Kulturlandskap som ikke er fanget opp i de øvrige kategorier
Urbane kulturmiljøer	Boligområder, bygningsmiljøer, tettsteder etc.
Teknisk/industrielle kulturmiljøer	Industribebyggelse, spor av gruvedrift, fløtningsminner, marine kulturminner, vegger, jernbane, bruer, jernvinne/kullproduksjon, fangstanlegg etc.
Andre kulturmiljøer	Monumentalbygg, monumenter, parker, kirker, skoler, forsamlingslokaler etc.

Figur 10. Registreringskategorier jf. Håndbok V712 (Statens vegvesen 2014).

Viktige sammenhenger/strukturer omfatter historiske og visuelle, funksjonelle eller strukturelle sammenhenger. Det kan være betydningen av veg og jernbane som strukturerende elementer for et steds utvikling, og påvisning av sammenhengen mellom disse og kulturmiljøer, gatestruktur fra middelalder i dagens byer, kvartalsstruktur, gårdsstruktur og viktige siktlinjer av historisk betydning (mellom gravminner og gårdstun/veier, kirken og dets omland etc.).

Det gjøres mer detaljerte registreringer og beskrivelser innenfor de områdene som antas å være direkte berørt, enn innenfor de områdene som antas å være indirekte berørt.

I en konsekvensutredning, hvor målet er å velge mellom alternativer bør registreringen av miljøer/objekter gjøres på et overordnet nivå, med tilstrekkelig detaljgrad. Registreringen skal inneholde en beskrivelse av dagens tilstand og typiske trekk ved kulturmiljøene innenfor planområdet og det aktuelle influensområdet. Det må gis opplysninger om kulturmiljøets historie (alder, funksjon), en oversikt over hvilke elementer som miljøet består av, og beskrivelse av enkeltminner som er av betydning for identifisering av kulturmiljøet.

Stilart, tidspreg, autenticitet og andre karakteristiske elementer, samt opplysninger om alder og tilstand er vesentlig for å vurdere hvor på verdiskalaen kulturmiljøet bør vurderes.

Det er gjennomført befaringer, vesentlige kulturminner og kulturmiljøer er fotografert og beskrevet med en kortfattet tekst. Det er redegjort for kulturminner og kulturmiljøers eventuelle juridiske status, og om disse er sjeldne, representative eller vanlige.

3.2.2 Datagrunnlag

De beskrevne kulturmiljøer er befart. Det er også utført befaringer i andre deler av området (jfr. 0-alternativet) som er sentralt for å forstå tiltaksområdets betydning sett i sammenheng med kommunens kulturhistoriske verdier i øvrighet.

I arbeidet med konsekvensutredningen har tidligere utredninger dannet viktig bakgrunnsmateriale. Sentrale dokumenter har vært:

- Byantikvaren i Bergen (1999) *Kulturminnegrunnlag Kommunedelplan Sentrum*.
- Bergen Byleksikon, 1994.
- Gåsemyr, Inger Lena 2002: *Nedre Nygård i Bergen, 1900-2002. Kunsthistorisk analyse av en bydels skiftende utseende. Hovedfagsoppgave i kunsthistorie. Universitetet i Bergen*.
- OPUS (2013) *Konsekvensutredning, kulturminner og kulturmiljø Reguleringsplan for gnr 164 bnr 949 Lars Hilles gt 30, Bergen kommune*.
- Historikarverksemda SA (2016, Mai) *Kulturminnedokumentasjon Bergenhus, Gnr. 164, Bnr. 948 MFL., Nedre Nygård, Deler av kvartal 16C*
- OPUS (2011) *KULTURMINNERAPPORT FOR GNR 164 BNR 860, 861 M. FL. BERGENHUS BYDEL, BERGEN KOMMUNE*

Kartfestete data

Som grunnlag for vurderinger og kartframstillinger i rapporten er kartfestete data fra følgende kilder benyttet:

- Fredete kulturminner: Askeladden, nasjonal kulturminnedatabase for fredete kulturminner, automatisk fredete (fornminner) og vedtaksfredete.
- Bygningsarv: SEFRAK-registeret for bygninger, gjelder i hovedsak hus eldre enn 1900. Registrerte bygninger er inndelt i 3 ulike kategorier, meldepliktig i henhold til kulturminneloven § 23 (rød kategori), annet SEFRAK-bygg (gul kategori) og ruin eller fjernet objekt (grå kategori).
- I Bergen kommunes digitale kartbase finnes en rekke historiske kart som sammen med Grunnkart Bergen gir viktige historiske opplysninger og informasjon om områders utvikling basert på historiske strukturer. Foreløpig er det kart fra 1880, 1883, 1913 og 1957, samt deler av kart fra 1910 som er scannet og rektifisert.

3.3 Konsekvensvurdering-metodikk

Utredningen tar utgangspunkt i metode angitt i Statens vegvesens (2014) Konsekvensanalyser, Veiledning, Håndbok V712. En rask oversikt over rammer og føringer for temaet kulturminner og kulturmiljøer finnes i Statens vegvesenets håndbok V712, side 175.

Konsekvensutredningen er bygd opp omkring en tretrinns prosedyre:

- Trinn 1 omfatter beskrivelse og verdivurdering av de berørte kulturminnene og kulturmiljøene.
- Trinn 2 omfatter en vurdering av hvilket omfang/påvirkning - positivt eller negativt - det planlagte tiltaket medfører. Det skilles mellom direkte (inngrep, skade) og indirekte (visuelt) omfang.
- Trinn 3 omfatter konsekvensvurdering, der kulturminnets verdi og tiltakets omfang/påvirkning sammenstilles og gir konsekvens ut fra matrise i Statens vegvesens Håndbok V172.

Alle tiltak som inngår i planene skal legges til grunn ved vurderingen av omfang. Andre tiltak som fagutreder foreslår skal omtales som avbøtende eller kompensierende tiltak.

3.3.1 Kriterier for verdi

Ved verdivurdering av kulturminner legges det, foruten generelle kriterier, vekt på den enkelte fylkeskommunes og kommunes vernekriterier og satsinger.

I konsekvensvurderingen er det anvendt en tredelt skala for verdisetting, hvor høyeste karakter ikke nødvendigvis bare gis til kulturminner og kulturmiljø av nasjonal verdi. Kulturminner og kulturmiljø kan gis stor verdi ut fra lokal eller regional opplevelse og tilknytning.

Verdivurderingen er basert på hvilke sammenhenger og helheter kulturminner/kulturmiljø viser, og hvor godt de viser disse. Kriterium for verdivurdering følger Riksantikvarens veileder "Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar" og Statens vegvesen sin håndbok.

Kriterier for verdivurdering i følge til Riksantikvarens veileder "Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar":

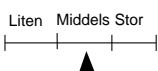
1. Representativitet – er relatert til målsetting om å sikre et representativt utvalg, sammenligning mellom ulike objekt eller miljø som forteller samme historie, evt finne det objektet som beste representerer de verdiene man ønsker å ta vare på.
2. Sammenheng og miljø- sammenhenger mellom kulturminner gir større verdi og mer kunnskap og opplevelse enn det enkelte element.
3. Autentisitet- det ekte eller opphavelig og blir relatert til en bestemt periode, funksjon eller liknende.
4. Arkitektonisk og kunstnerisk kvalitet - Gir kulturminnet verdi
5. Fysisk tilstand - "Kulturminnets helse" Ved vurdering av hvordan kulturminne /kulturmiljø skal forvaltes må en vurdere tilstanden for bevaring. Der hvor en har valget mellom to likeverdige objekt eller miljø vil det være rimelig å velge det som har best fysisk tilstand.

Kriterium for verdivurdering er tilpasset den aktuelle situasjonen det vil si at ikke alle er har en funksjon i denne sammenheng. Ved verdivurdering av kulturmiljø legger vi også vekt på Statens vegvesen sin håndbok følgende kriterier:

	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Fornminner/ samiske kulturminner (automatisk fredet)	Vanlig forekommende enkeltobjekter ute av opprinnelig kontekst	Representativ for epoken/ funksjonen og inngår i en kontekst Steder det knytter seg tro/ tradisjon til	Sjeldent eller spesielt godt eksempel på epoken/funksjonen og inngår i en viktig kontekst Steder av regional eller nasjonal betydning som det er knyttet tro/tradisjon til
Kulturmiljøer knyttet til primærnæringene (gårdsmiljøer/ fiskebruk/ småbruk og lignende)	Miljøet inngår i en lokal sammenheng men ligger ikke i opprinnelig kontekst Bygningsmiljøet er vanlig forekommende eller inneholder bygninger som bryter med tunformen Inneholder bygninger av begrenset kulturhistorisk/ arkitektonisk betydning	Miljøet er viktig i en regional sammenheng Enhetlig bygningsmiljø som er representativt for regionen, men ikke lenger vanlig og hvor tunformen er bevart. Inneholder bygninger med kulturhistorisk/arkitektonisk betydning	Miljøet er viktig i nasjonal sammenheng Bygningsmiljø som er sjeldent eller særlig godt eksempel på epoken/ funksjonen og hvor tunformen er bevart Inneholder bygninger med stor kulturhistorisk/ arkitektonisk betydning
Kulturlandskap	Kulturlandskap med få kulturhistoriske spor	Kulturlandskap som inneholder flere kulturhistoriske spor som ligger i en kontekst	Sjeldent/ godt bevart kulturlandskap av nasjonal betydning
Kulturmiljøer i tettbygde områder (bymiljøer, tettsteder etc.)	Miljøet er vanlig forekommende eller er fragmentert Inneholder bygninger som har begrenset kulturhistorisk betydning	Enhetlig miljø som er representativ for epoken, men ikke lenger vanlig Inneholder bygninger med arkitektoniske kvaliteter og/ eller kulturhistorisk betydning	Enhetlig miljø som er sjeldent eller særlig godt eksempel på epoken. Inneholder bygninger med spesielt store arkitektoniske kvaliteter og/eller av svært stor kulturhistorisk betydning
Tekniske og industrielle kulturmiljøer	Miljøet er vanlig forekommende og ligger ute av kontekst Inneholder konstruksjoner uten spesielle arkitektoniske kvaliteter	Miljøet er representativt for epoken og ligger i opprinnelig kontekst Inneholder konstruksjoner med arkitektoniske kvaliteter	Miljøet er sjeldent og et spesielt godt eksempel på epoken og inngår i en viktig kontekst Inneholder konstruksjoner med spesielt store arkitektoniske kvaliteter
Andre kulturmiljøer (enkelbygninger, kirker, parker og lignende)	Miljøet er vanlig forekommende og/ eller fragmentert Bygninger uten spesielle kvaliteter	Miljø som er representativt for epoken, men ikke lenger vanlig Inneholder bygninger/objekter med arkitektoniske/kunstneriske kvaliteter	Miljø som er sjeldent og/ eller et særlig godt eksempel på epoken. Bygninger/objekter med svært høy arkitektonisk/ kunstnerisk kvalitet

Figur 11. Kriterier for verdisetting av kulturmiljø og -minner (Statens vegvesen 2014).

Verdien blir fastsatt langs en skala som spenner fra liten verdi til stor verdi:



3.3.2 Kriterier for omfang

Omfang er en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene. Omfang vurderes for de samme områder som er verdivurdert. Omfanget vurderes i forhold til 0-alternativet, som i denne utredningen er definert som dagens situasjon inkludert forventet endring. Kriterier for fastsettelse av omfang er gitt i Statens vegvesen Håndbok V712

(Statens vegvesen 2014). Omfanget vurderes med utgangspunkt i kriteriene og angis på en trinnløs skala fra stort positivt omfang til stort negativt omfang.

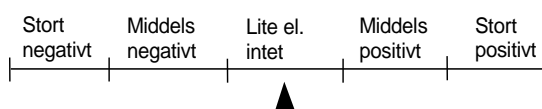
	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Kulturminner og –miljøers¹ endring og lesbarhet	– Tiltaket vil i stor grad bedre forholdene for kulturminner/ miljøer – Tiltaket vil i stor grad øke den historiske lesbarheten	– Tiltaket vil bedre forholdene for kulturminner/ miljøer – Tiltaket vil bedre den historiske lesbarheten	– Tiltaket vil stort sett ikke endre kulturminner/ miljøer – Tiltaket vil stort sett ikke endre den historiske lesbarheten	– Tiltaket vil medføre at kulturminner/ miljøer blir skadet – Tiltaket vil redusere den historiske lesbarheten	– Tiltaket vil ødelegge kulturminner/ miljøer – Tiltaket vil ødelegge den historiske lesbarheten
Historisk sammenheng og struktur	– Tiltaket vil i stor grad styrke den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser – Tiltaket vil i stor grad forsterke historiske strukturer	– Tiltaket vil styrke den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser – Tiltaket vil forsterke historiske strukturer	– Tiltaket vil stort sett ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser – Tiltaket vil stort sett ikke endre historiske strukturer	– Tiltaket vil svekke den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser – Tiltaket vil redusere historiske strukturer	– Tiltaket vil bryte den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser – Tiltaket vil ødelegge historiske strukturer

Figur 12. Kriterier for vurderinger av tiltakets omfang for kulturmiljøer jf. Håndbok 140 (Statens vegvesen 2008).

Sentralt i omfangsvurderingen er at mindre påvirkninger ikke skal gi store utslag. Det er viktig at de største utslagene spares til de mest alvorlige tilfellene. Vurderinger i begge ender av skalaen skal forbeholdes tilfelle der enten kulturmiljøet blir helt ødelagt, eller motsatt at tiltaket vil redde et miljø som ellers ville ha gått tapt.

Omfanget kan være knyttet til direkte arealbeslag eller det kan påvirke sammenhenger mellom kulturmiljøet og omgivelsene. Andre forhold som endringer i grunnvannstand, økt barrierevirkning, støy, fragmentering eller terrenginngrep kan også påvirke et kulturmiljø. Endringer i omgivelsene kan også påvirke den kulturhistoriske konteksten eller sammenhengen mellom kulturmiljøer. I noen tilfelle vil opplevelsen av kulturmiljøet bli redusert og konteksten de ligger i bli svekket. Omfangsvurderinger knyttet til avlastet veg skal også inngå i analysen. Et kulturmiljø kan også bli påvirket av mer indirekte virkninger, eksempelvis at en veg blir trafikkavlastet og dermed blir det et potensial for å pusse opp et bygningsmiljø. Slike indirekte virkninger skal ikke inngå i omfangsvurderingene, men kan omtales som en ringvirkning.

Omfanget blir vurdert langs en skala fra stort negativt omfang til stort positivt omfang:

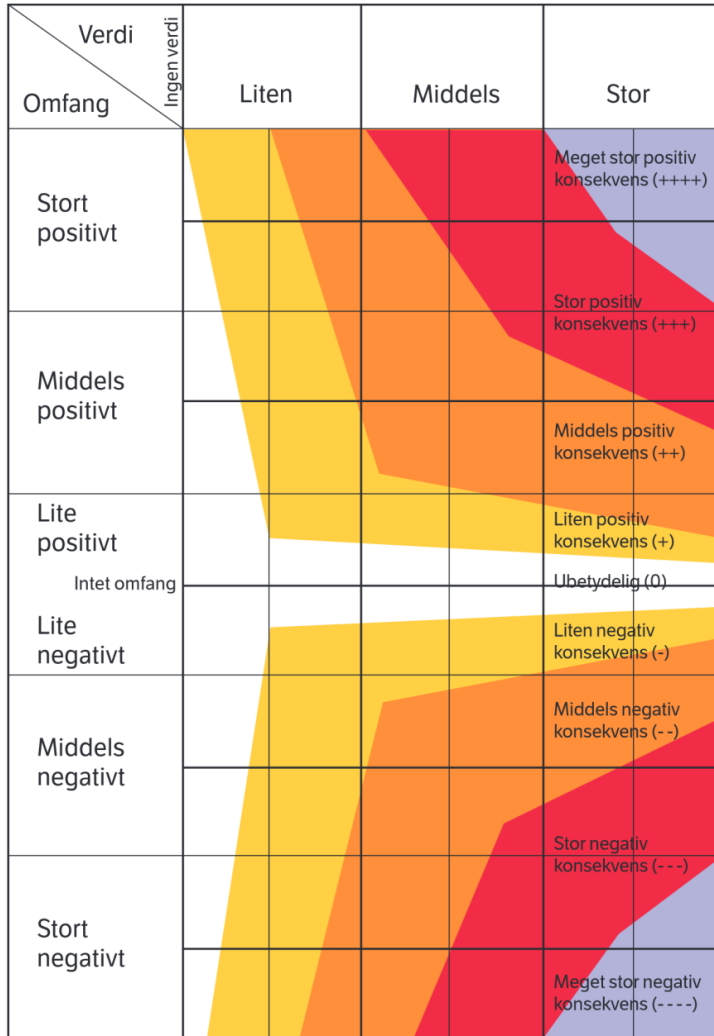


Figur 21. Skala for omfangsvurdering

¹ Herunder historiske kommunikasjonsårer.

3.3.3 Konsekvens

Konsekvensen framkommer ved å sammenholde verdien av et område/forekomst med omfanget av inngrepet. Som det framgår av figur 22 angis konsekvensen på en ni-delt skala fra meget stor positiv konsekvens (+ + + +) til meget stor negativ konsekvens (– – – –). Midt på figuren er en strek som angir intet omfang og ubetydelig/ingen konsekvens.



Figur 13. Konsekvensvifte jf. Håndbok V712 (Statens vegvesen 2014).

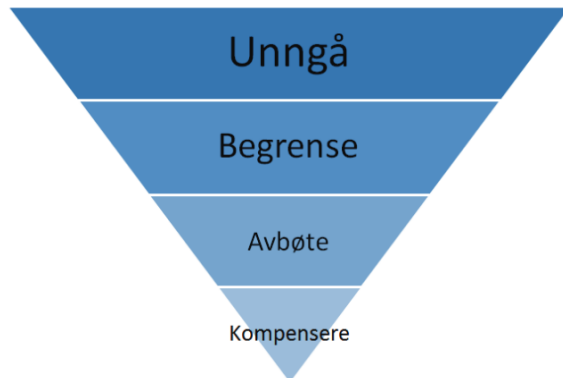
3.3.4 Avbøtende eller kompenserende tiltak

Avbøtende tiltak skal først vurderes og beskrives etter at konsekvensene av de alternative trasévalgene er vurdert. Forslag til avbøtende tiltak beskrives altså som en tilleggsopplysning til de aktuelle alternativene. Det skal redegjøres for hvordan det avbøtende tiltaket vil endre konsekvensen for det aktuelle delmiljøet/-området, dvs. at konsekvensgrad også skal settes for inngrepet under forutsetning av at avbøtende tiltak gjennomføres. Utreder må undersøke om forslåtte, avbøtende tiltak er realistiske og gjennomførbare.

Avbøtende tiltak kan deles i to:

1. Tiltak for å redusere midlertidig miljøskade i anleggsfasen
2. Tiltak for å redusere miljøskaden av det ferdige tiltaket

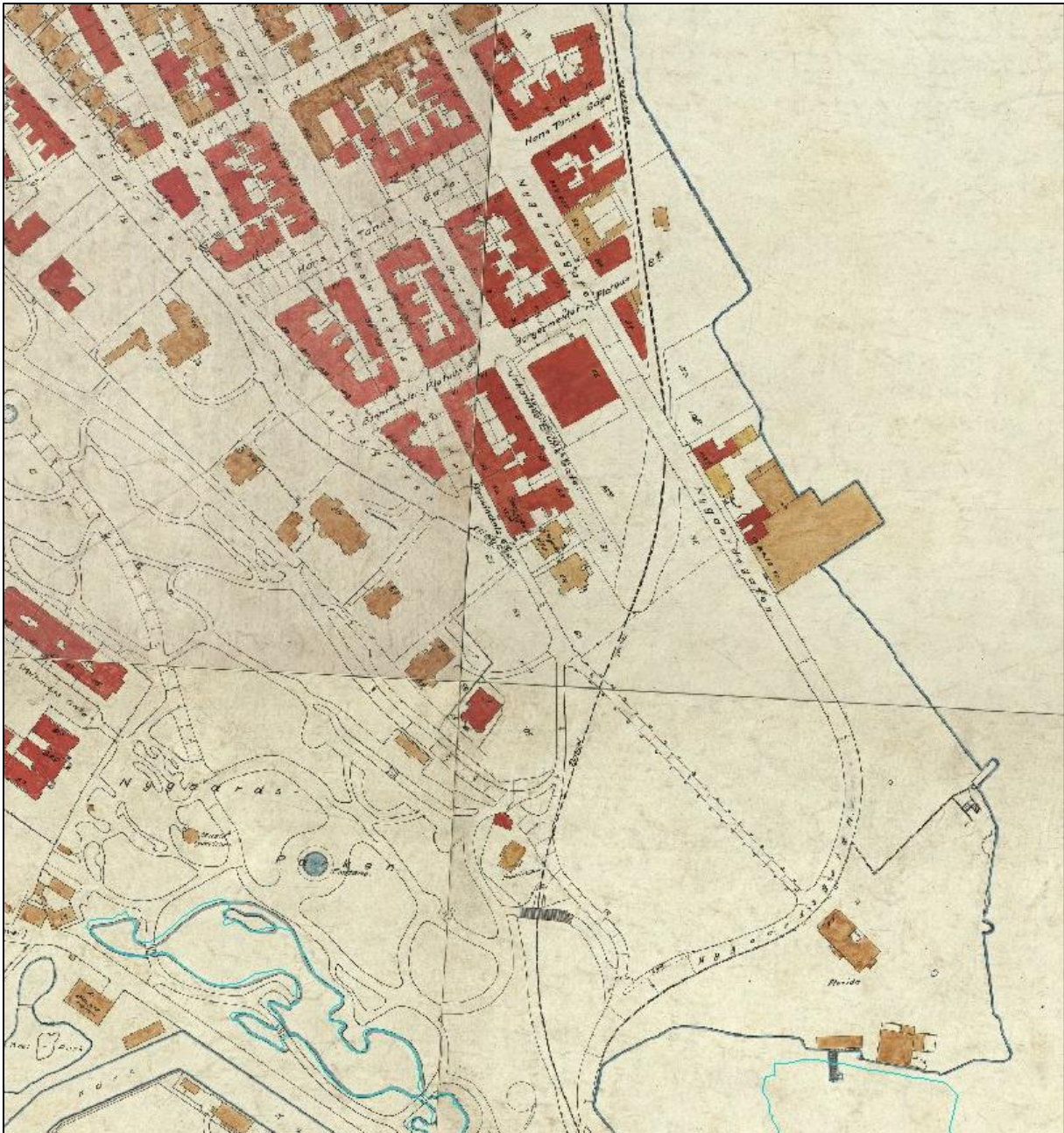
Kompenserende tiltak skal heller ikke inngå i konsekvensvurderingen, men kan foreslås for å kompensere for de negative konsekvensene. Kompensasjon skal her forstås som fysisk å erstatte viktige funksjoner i natur- og landbruksområder som går tapt ved nedbygging, og ikke som økonomisk kompensasjon til grunneiere. Kompenserende tiltak er sett på som siste utvei for å unngå uønskede virkninger av tiltak. Generelt forutsettes det at en først vurderer å unngå eller begrense inngrepet i lokaliteten/miljøet, dernest avbøte.



Figur 14. Hierarkisk framstilling av tiltak for å unngå negativ påvirkning (Statens vegvesen 2014).

4 Historisk utvikling Nedre Nygård

Området der planforslaget er lokalisert er i dag kjent som Nedre Nygård. Områda langs Nygårdsgaten ble regulert og bygd ut på slutten av 1800-talet, i hovedsakelig med leiegårder i mur. Gårdene på Nygård lå opprinnelig i skråningene opp mot dagens Nygårdshøyde (se figur 15). På kart fra 1880 og 1883 er det landlige preget fremdeles tydelig, nå med Nye Lungegård, lyststedet Florida og bevertningshuset Fredrikspris. Ved bredden av Store Lungegårdsvann ligger badehuset "Nye Lungegaards Søbade-Anstalt" (Bonges badehus) (figur 15).



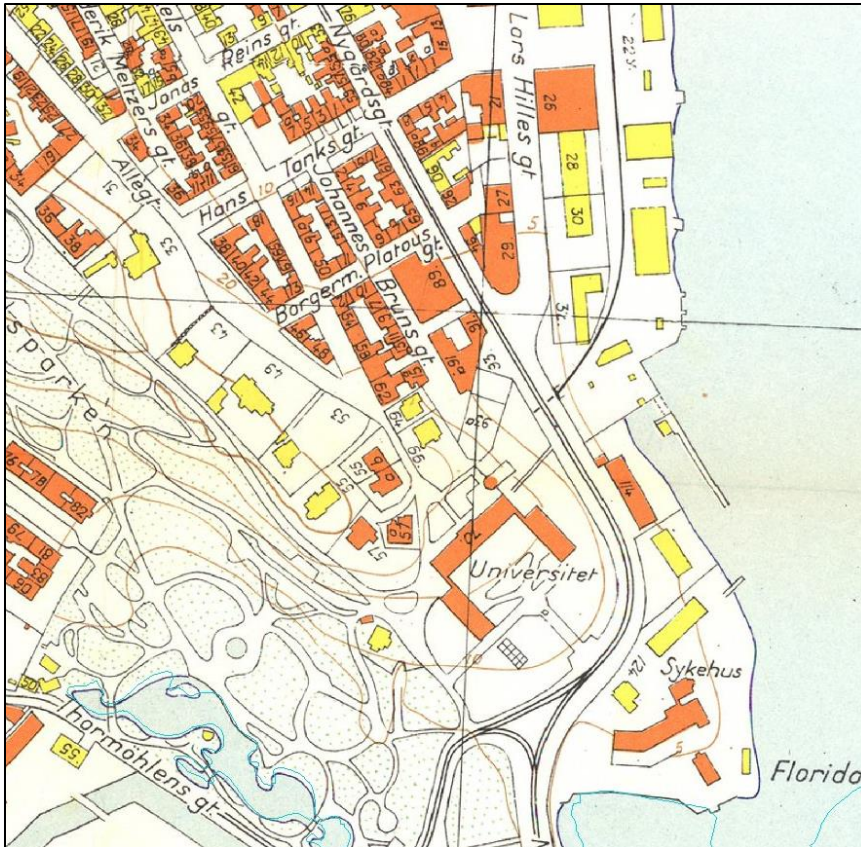
Figur 16. På kartet fra 1913 har bebyggelsen kommet opp sørover mot Florida. Nygårdssparken er anlagt, men Lars Hilles gate er ikke etablert. Kilde: Bergenskart.no

Fra rundt 1870-årene opplevde Bergen en sterk vekst i både folketall og byggevirksomhet. Nygårdsgaten la grunnlaget for videre utvikling på Nedre Nygård, og fra 1890 ble det reist boligkvarterer øst for Nygårdsgaten; i Lyder Sagens gate, Hans Tanks gate, Lars Hilles gate, Daniel Hansens gate og Jonas Reins gate. Nedre Nygård besto på slutten av 1800-tallet av eldre trehus og nye store leiegårder med et dominerende innslag av håndverkere, funksjonærer og arbeidere. I 1877 ble Nygård sammen med Sandviken, Lungegården, Kalfaret, Nubben og Møhlenpris offisielt innlemmet i Bergen. På kort tid gikk området fra å være landlig utkantsområde til det mest befolkete området i Bergen. Gatestrukturen var et sentralt moment i byplanleggingen i denne perioden. "Nygårdsgaten, som opprinnelig het Nygårdschausséen, ble anlagt langs vestsiden av Lungegårdsvannene i 1860-62. I dagligtalen ble den kalt "Hovedveien" og fikk sitt nåværende navn i 1867. Etter at Nygårdsbroen åpnet i 1851 ble dette hovedveien ut av byen mot sør, og var den gang

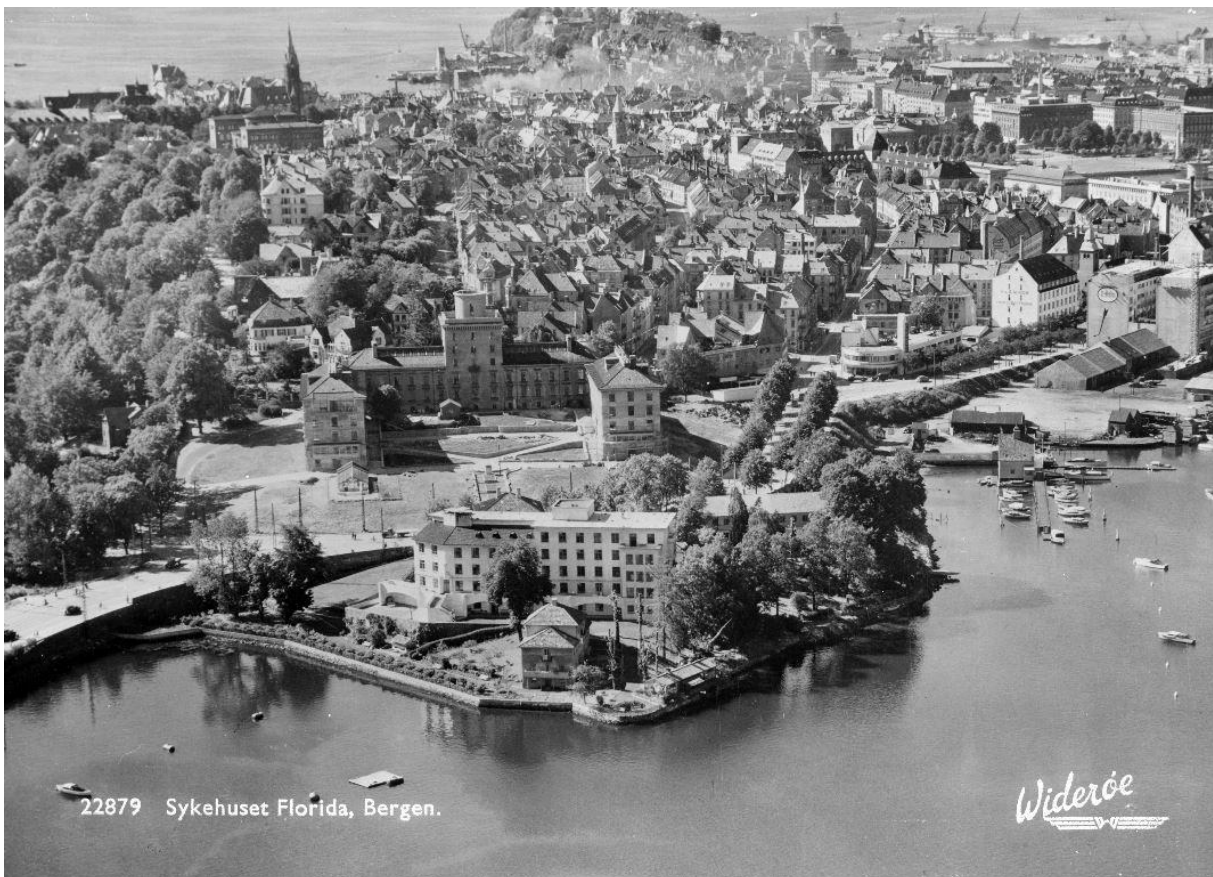
byens første moderne gatetrasé. I siste halvdel av 1800-tallet vokste det opp et bolig- og småindustriområde på Nedre Nygård. Strandlinjen ble etter 1880 betydelig utfylt, og Vossebanen som ble anlagt i 1883 gikk fra sørvestre bredd av Lille Lungegårdsvann mot Nygårdsstrømmen, gjennom de nye boligkvartalene på Nedre Nygård, i tunnel fra Nygårdsgaten via bro over Strømmen, parallelt med Nygårdsbroen. På kartet fra 1913 ser en tydelig at utbredelsen av kvartalsbebyggelsen er økt betraktelig sammenlignet med 1883-kartet (figur 16). Fra rundt 1910 blir de nye industribygningene tegnet av godt utdannede arkitekter med høy status i miljøet. Bygningsmassen som blir reist på Nedre Nygård i årene rundt 1916-17 er preget av en nybarokk/jugendstil, tegnet av arkitektene Egill Reimers og Einar Oscar Schou. Området fikk nå et nytt og moderne industripreg. Historisk sett var området et funksjonær- og arbeiderklassestrøk, med store kontraster til borgerskapet på Nygårdshøyden. Senere ble området preget av studenter og kunstnere. St. Jacobs kirke har fungert ikke bare som kirke men også som forsamlingshus for beboere i området, forteller en viktig del av lokalhistorien i området. En stor andel av leiegårdene og flere av de opprinnelige fabrikk-/næringsbyggene på Nedre Nygård står fortsatt. Dette samspillet mellom boligbebyggelse og industrivirksomhet er interessant og representerer en viktig kilde både til kunnskap og opplevelse.

Nye industrivirksomheter etablerte seg på Nedre Nygård. Her fantes fabrikker hvor en mengde ulike forbruksvarer ble produsert, blant annet såpe, saft, krydder, smør, gardiner, sko, sjokolade og tobakk. Den teknologiske utviklingen førte etter hvert til at de gamle ridehusene og vognfabrikkene ble erstattet med bilforretninger. Den strategiske plasseringen ved byens hovedinngang fra sør var en av grunnene til at bilverkstedene etablerte seg her. Området ble derfor kalt "bilens bydel". Lars Hilles gate ble regulert som innfartsåre i 1914 for å avlaste Nygårdsgaten. Lars Hilles gate het tidligere Østre Jernbanegate, da den lå like øst for Vossebanetraseen. Østre Jernbanegate fikk navnet Lars Hillesgate i 1923 og den ble forlenget mot Christies gate. Lars Hilles gate ble den nye bilgaten. Det ble oppført flere bilverksteder, bilforretninger og bensinstasjoner på Nedre Nygård. Den aller første bilen kom til Bergen i 1908, og i 1920-åra ble de første bilforretningene, bensinstasjonene og bilgarasjene etablert på Nedre Nygård. Bygningene Wigandgården, Autogarasje, to bensinstasjoner og Auto 23/SATS-bygget med Autogården representerer denne tidlige bil-epoken i Bergen. Mange store bilforretninger med tilhørende verksteder etablerte seg raskt, for eksempel Knutsen og Træen automobilforretning A/S 1924, Ingeniør Algaard A/S i 1928 og Brødrene Wigand i 1929. Etter andre verdenskrig kom enda flere bilbedrifter til. Omkring 1970 var de største bilbedriftene blitt for store, de trengte mer plass. Flere flytte derfor vekk fra Nygård og bykjernen og etablerte seg på ny på større områder som Nesttun, Arna, Åsane og Fyllingsdalen.

I perioden etter andre verdenskrig fokuserte byplanleggingen i stor grad på utvikling av boligområder i forstedene utenfor sentrum. I Bergen sentrum ble fokuset rettet mot sanering. Hele strøk ble vurdert som modne for sanering basert på miljøhygieniske argumenter, men også fordi det var behov for rom til det nye og moderne. En ville blant annet bygge med høyere utnyttelsesgrad, og skaffe tomter til ny næringsaktivitet. Da ble det første høyhuset i området oppført; Bergen ingeniørhøyskole (Lars Hilles gate 34). Dette bygget, tegnet i 1954, satte trolig presedens for byggetillatelse for de andre høyhusene som ble oppført i området. I dag er området øst for Lars Hilles gate definert som høyhus-akse i kommuneplanen; et område der "høyere bebyggelse opp til 50 meter kan vurderes".



Figur 17. Bergeskart 1957



Figur 18. Nygård med Florida og Geofysen i forgrunnen. Foto: Billedsamlingen, Universitetsbiblioteket, UIB.

5 Verdivurdering

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet eller på Nedre Nygård. Det er heller ikke potensial for funn av ukjente automatisk fredete kulturminner i planområdet. Derimot er det en rekke nyere tids kulturminner med nasjonal, regional og lokal verdi som grenser til planområdet:

- Geofysisk institutt i Allégaten 70, UIB fra 1825
- Auto 23/SATS i Lars Hilles gate 29 (mellombels fredet etter kulturminneloven) fra 1923
- Veteranstasjonen i Lars Hillesgate 27 (mellombels fredet etter kulturminneloven) fra 1928
- Minde Sjokoladefabrikk i Lars Hilles gate 21 (Fredet etter Plan og bygningsloven § 25) fra 1898
- St Jacobs kirke i Jonas Reins gate 2 (Fredet etter Plan og bygningsloven § 25) fra 1921
- Kardemommehuset i Nygårds gate 30 (Fredet etter Plan og bygningsloven § 25) fra 1887
- Vossebanen, rester etter tunnelinnslag og jernbanelinje
- Bergen ingeniørhøgskole i Nygårdsgaten 112 tegnet av arkitekt Anders Nortvedt i 1954
- DNB-bygget i Lars Hilles gate 30 fra 1982 tegnet av arkitektkontorer All-Løkeland-Ragde AS i 1982
- Fylkeshuset i Agnete Mowinckels gate på 49 meter fra 1972

I dette kapitlet vurderes tre kulturmiljøer der det foreslåtte tiltaket i Lars Hilles gate 23-25 vil ha en påvirkning: *Nygårdshøyden Murbyen*, Bygningstiljøet *Nedre Nygård* og kulturmiljøet *Byrom og gateløp*. Bygningstiljøet Nedre Nygård er delt i tre undergrupper og verdivurderes i forhold til kvartalsbebyggelsen og kulturminner som er del av planområdet; høyhusmiljøet og nyere tids kulturminner med vernestatus i influensområdet. Influensområdet er det arealet som kan påvirkes av tiltak i planområdet. De planlagte tiltakene i Lars Hilles gate 25 vil i hovedsak ha visuell påvirkning på kulturminner og kulturmiljø i influensområdet. Kulturmiljøet Byrom og gateløp vurderes som del av et større landskapsrom, gateløp, byrom og bebyggelse sammenheng.

5.1 Kulturmiljø 1: Nygårdshøyden - Murbyen

Beskrivelse av Nygårdshøyden- murbyen som kulturmiljø

Del av planområdet inngår i kulturmiljø av nasjonal interesse- «Nygårdshøyden murbyen», i Riksantikvarens NB!-register (K76 i Askeladden). Delområdet Nygårdshøyden – murbyen ligger rett sør for den sentrale bykjernen i Bergen, i skråningen opp mot høyderyggen Nygårdshøyden-Sydneshaugen. Området grenser i nordøst mot delområdene Byparken og 1916-området, i nord mot Nordnes syd, i vest mot Sydnes og i sørvest mot Nygårdshøyden.

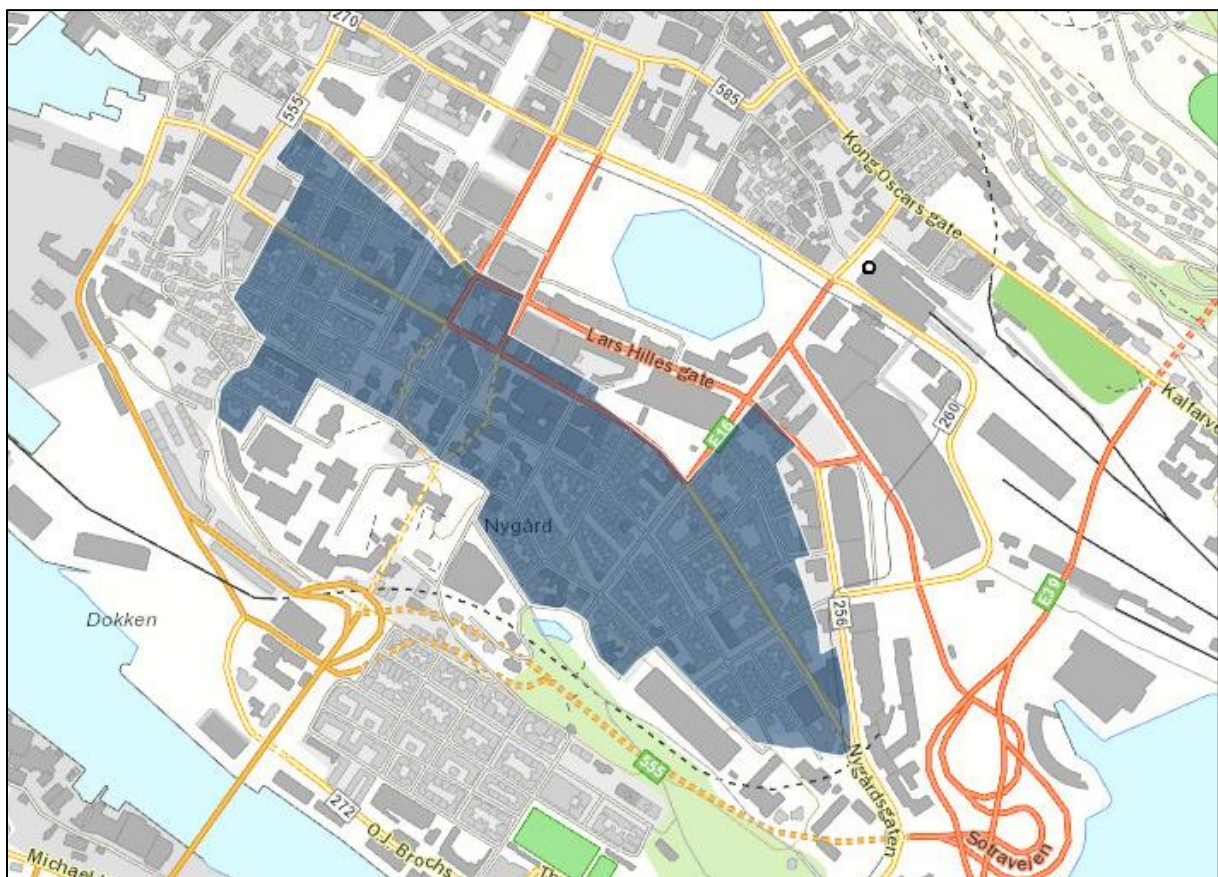
Bebyggelsen er hovedsakelig oppført i andre halvdel av 1800- tallet. Utfra bebyggelsen kan området deles opp i mindre deler, med noe ulikt preg. Det meste av bebyggelsen i den nordvestlige delen av området, til og med Vestre Torggate, er 3-4 etasjers murleiegårder fra 1880- og 90-årene, med pussede fasader i nyrenessanse. Innimellom er det enkelte bygninger fra begynnelsen av 1900-tallet, i ulike formspråk der både jugendstil og nybarokk er representert. Konsertpaleet og Turnhallen er to viktige offentlige byggverk, begge tegnet av Egill Reimers rundt 1. verdenskrig. Det eneste større moderne innslaget her er kinosenteret Magnus Barfot. Området langs Olav Kyrres gate og Christies gate er også preget av 1800-tallet, men har en mer landlig karakter. Forretningsgårder langs

Nygårdsgaten, har flere offentlige bygg – blant annet St. Paul katolske kirke, Bergens arbeiderforenings forsamlingsal fra 1860 (senere bl.a. kino, nå sterkt ombygd), og U. Pihls skole.

Oppover i høyden ligger en gruppe murvillaer i ulike stilarter – bl.a. nygotikk, fransk og italiensk nyrenessanse. Kvartalene på begge sider av Strømgaten er bygget ut i 1870-80-årene, for det meste med 2-3 etasjes hus i en særegen konstruksjon der selve bygningskroppen er laftet, men hvor huset har murfasade mot gaten. Denne typen henger sammen med murtvangsbestemmelser i bygningsloven. Fasadene er stort sett relativt enkelt dekorert i senklassisisme/nyrenessanse, men her er også nygotikk i ulike varianter.

Øverst mot Nygårdsparken ligger det fornemme eneboliger i rekke, med forhager, og i rikt utformet nyrenessanse eller nygotikk. Sammen med den buktende Parkveien og selve parken ble det her skapt et svært malerisk bybilde. En lovendring i 1883 gjorde slutt på trehusene med murfasade, og etter det ble det stort sett bygget hus der alle yttervegger var av mur (de såkalte skorsteinshusene). Sørøstre del av området preges av slike 3-4 etasjers murleiegårder. Langs vestsiden av Nygårdsgaten er det flere bygg i en mellomskala med 6-7 etasjer.

På Nedre Nygård dominerer en enkel nyrenessanse – dette var arbeiderboliger som følgelig ble enkelt dekorert. Nær halvparten av leiegårdene her er skiftet ut, stort sett i 1990-årene, med nybygg som i noe varierende grad er søkt tilpasset den eldre leiegårdsbebyggelsen i gesimshøyde og formspråk. Oppover i lien er det derimot lite som er revet. Dette var et middel- og overklassestrøk, og leiegårdene her er derfor rikere arkitektonisk utformet, ofte med balkonger, karnapper og mer variert fasadedekor. I noen gater er det små forhager, mens andre ble gjort til gatetun på 1980-tallet og utstyrt med trær, benker etc.



Figur 19. Nygårdshøyden-murbyen i byen Bergen. Kilde: Riksantikvaren

Verneverdig kulturmiljø- Nygårdshøyden murbyen

Dette området har nasjonal interesse fordi det er en velbevart bydel fra slutten av 1800-tallet. Bydelen er et godt eksempel på datidens byplan- og arkitekturidealer, dominert av rutenettplanlegging og historismens mange ny-stiler, med nyrenessansen som den klart dominerende. Samtidig har området en egenart som henger sammen med hvordan idealtypene møter lokale forhold: gatenettet er tilpasset det bratte terrenget på Nygårdshøyden mens leiegårdbebyggelsen er påvirket både av nye bolig- og arkitekturidealer, samtidig som den viderefører mange trekk fra den eldre bergenske byggeskikken. Strøket er også interessant, fordi det så tydelig viser den sosiale lagdelingen av samfunnet: fra arbeiderstrøkene nederst på Nygårdstangen, via middelklassens områder lenger opp i lien til høyborgerskapet oppe på høyden. Leiegården var felles som boligtype for alle disse gruppene, men leilighetsstørrelse og graden av utsmykning markerte den sosiale. I den sørøstre enden av området, der de nevnte bygningene ligger, er dette uttrykket mer utvannet og endret. Det typiske gatenettet er imidlertid opprettholdt.

Med bakgrunn i dette vurderes kulturmiljø- Nygårdshøyden- murbyen som samlet kulturmiljø å ha stor verdi.

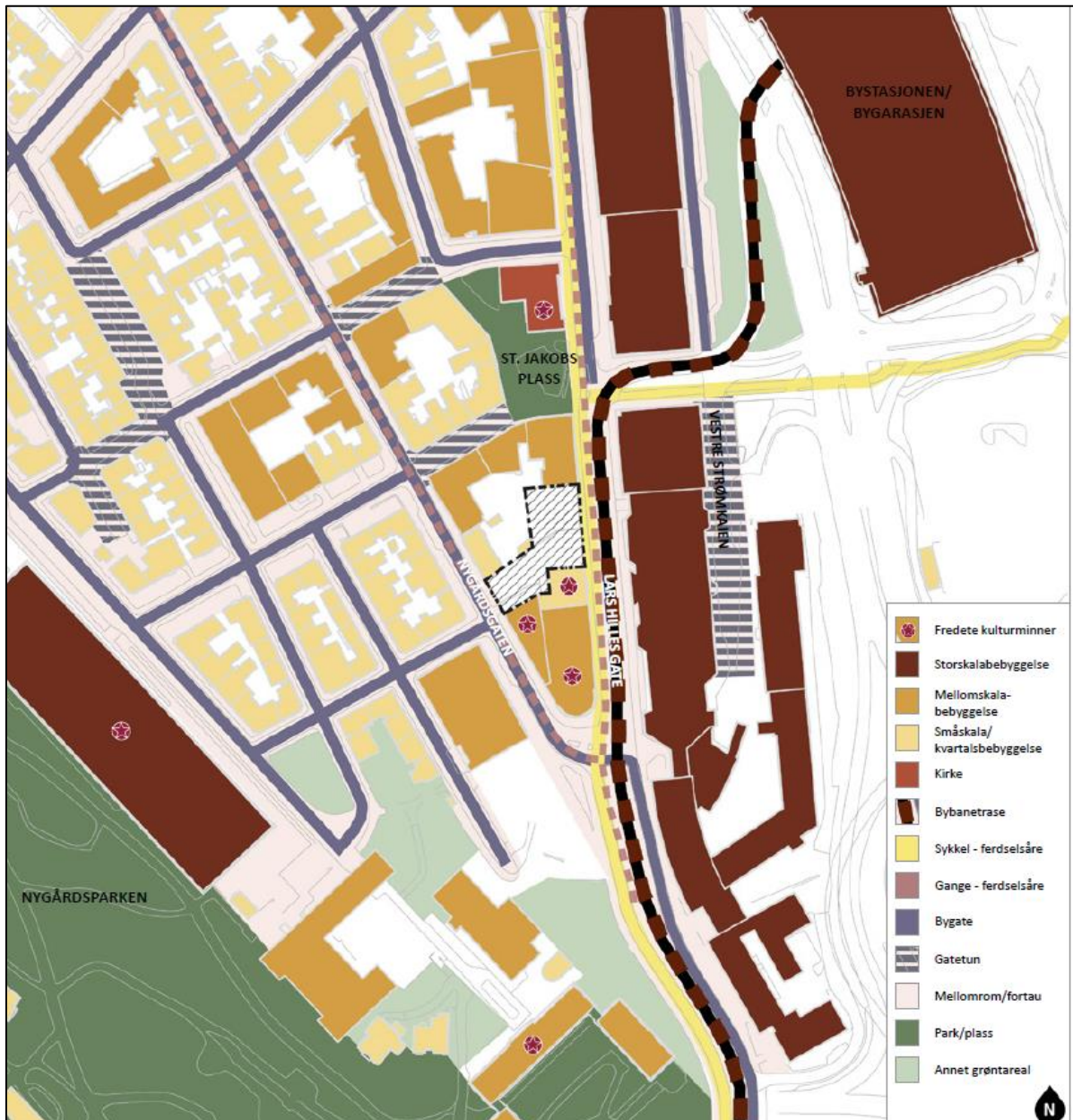
5.2 Kulturmiljø 2: Bygningsmiljø Nedre Nygård

I influensområdet ligger bygninger av kulturhistorisk interesse. Når kulturminner er del av en større helhet kalles det ofte kulturmiljø. Kulturmiljøet Nedre Nygård er i dag sammensatt. Bygningsmiljø Nedre Nygård skal verdivurderes i forhold til kvartalsbebyggelsen som planområdet inngår i og nyere tids kulturminner i influensområdet. Influensområdet er det arealet som kan påvirkes av tiltak i planområdet. Det planlagte tiltaket i Lars Hilles gate 25 vil i hovedsak ha visuell påvirkning på kulturminner og kulturmiljø i influensområdet. I det følgende vil det gis en kort oversikt over bygg rundt planområdet som er av kulturhistorisk interesse, og som ansees å ligge innenfor tiltakets influensområde.

Lars Hilles gate 25 ligger mellom høyhusaksen på østsiden av Lars Hilles gate og Nygårdshøyden. På Nygårdshøyden og Nedre Nygård er hoveddelen av bebyggelsen leiegårder i kvartalsbebyggelse. Området framstår i dag som et område med en variert bygningsmasse fra ulike tidsepoker, med en rekke eksempler på nyere tids kulturminner. Området består av leiegårdsbebyggelse fra 1800 og 1900 tallet, samt flere fabrikkbygninger som fortsatt står i dag og høyhusaksen på østsiden av Lars Hilles gate. Utover 1920-tallet ble det oppført en betydelig mengde murbygårder i 3-4 etasjer, men det finnes også en rekke murgårder med 5-6 etasjer som stedvis danner kvartalsbebyggelse med felles (grønt) gårdsrom, og rekkehusbebyggelse som også forholder seg til gaten med en liten forhage foran inngangspartiet. De fleste har en tilbaketrukket toppetasje eller skråtak. Det finnes også noen nyere boligbygg med 6-7 etasjer. Bygningsmiljøet formidler både industrihistorien og synliggjør bilens inntog i byen. Det er en stor konsentrasjon av kulturminner knyttet til transporthistorie i dette området.

Nygård har siden andre verdenskrig vært en bydel med mye byggeaktivitet og eksperimentering med nye stilarter. I et par tiår har det vært en bydel i transformasjon, blant annet med bakgrunn i reguleringsplan for Nedre Nygård som ble vedtatt i 1994. Hvor det tidligere sto opprustningsklare

leiegårder er det nå tilrettelagt for nye boliger, kontorlokaler, næring og tjenesteyting. Nybygging og transformasjon har medført at dagens bygningstopologi fremstår med stort spenn i flater, høyder og volum. Nyere tids kulturminner langs østsiden av Lars Hilles gate danner et sammenhengende høyhus-kulturmiljø som, formidler historien om den første høyhusbebyggelsen i Bergen. Langs høyhusaksen har bebyggelsen en byggehøyde opp mot 50 meter. Media City Bergen (Lars Hilles gate 30) er under utbygging, Fylkeshuset og Wigandgården har regulert byggehøyde opp mot 50 meter, mens Nygårdsgaten 112-114 er under regulering.



Figur 20. Bebyggelsesstruktur. Kilde: Multiconsult «Stedsanalyse Lars Hilles gate 25»

5.2.1 Kvartalet

Kvartalet som planområdet inngår i fungerer som en overgang mellom de relativt høye bygningene på østsiden av Lars Hilles gate og bebyggelsen i Nygårdsgaten og oppover langs Nygårdshøyden. Kvartalet preges av småskala og mellomskala bebyggelse og har flere brudd. Bygningsmassen har ulik variasjon i bygningshøydene (gesimshøydene): boligblokk i Hans Tanksgate 8 og Minde Sjokoladefabrikk (gh= +21, 5); Nygårdsgaten 94 bolig og næringsbygg (gh= +22, 5) eksisterende SATS-bygget (gh fra +13,8 til + 20, 6); Kardemommehuset (mh= +11,9); Veteranstasjonen (mh= + 9, 6).

Kvartalet har meget høy antikvarisk miljø-, identitets- og historisk formidlingsverdi. I dette kvartalet er den nylig restaurerte veteranstasjonen fra 1928 i Lars Hillesgate 27 som er midlertidig fredet i medhold av Kml. §22.4, jf. § 15. SATS-bygget utgjør det tidligere bygget til Auto 23 (bilforretning/verksted) og er et av flere bygg på Nedre Nygård som representerer den tidlige bilepoken i Bergen. Flere av disse er i dag revet/ombygd. SATS-bygget har tidligere vært midlertidig fredet, men saken er nå avsluttet, og fredning er ikke lenger aktuelt. Bygget har imidlertid fremdeles høy antikvarisk verdi. Kardemommehuset i Nygårdsgaten 90 samt den tidligere Minde Sjokoladefabrikk fra 1918 (ark. Egill Reimers) med adresse St Jakobs plass 9, er regulerte til spesialområde bevaring etter Pbl. 25.6. Planområdet omfattes av hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Planområdet grenser til kvartalsbebyggelsen på Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris. Kvartalsbebyggelsen på Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris har et felles (grønt) gårdsrom, og rekkehusbebyggelse som også forholder seg til gaten med en liten forhage foran inngangspartiet. Byggehøydene i kvartalsbebyggelsen på Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris varierer fra småskalebebyggelse i 3-4 etasjer, en rekke murgårder med 5-6 etasjer og noen nyere boligbygg med 6-7 etasjer.

Lars Hilles gate 27 – Bensinstasjon

I kvartalet inngår det den gamle bensinstasjonen i Lars Hilles gate 27 (Askeladden id 149424). Denne er midlertidig fredet (§ 22.4 jf. 19), og i tillegg til selve bensinstasjonsbygningen er også plassen og tilkomstveien fra Nygårdsgaten i vest inkludert i fredningsforslaget. Statoils stasjon i Lars Hilles gate 27 ble åpnet i 1928 og var Norsk Brændselolje AS' første sentrumsstasjon i Bergen. Stasjonen har således vært merket MIL, BP og Norol og Statoil. Bensinstasjonen ble tegnet av Sverre Losnedahl i 1928. I 1998 ble det startet opp en museumsgruppen som har jobbet med restaurering og bevaring av stasjonen. I løpet av perioden 1998-2005 ble bensinstasjonen restaurert og tilbakeført av Museumsgruppen i Statoil Norge AS og Statoil Detaljhandel AS. Den ble gjenåpnet som veteranstasjon i 2001. Stasjonen framstår i dag som et privat, lite museum og veteranbilverksted. Bensinstasjonen framstår i dag som i femtiårene, med bensinpumper fra 1928.



Figur 21. Bensinstasjonen som ny i slutten av 1920-åra. Museumsgruppen i Statoil Norge og Statoil detaljhandel AS/ Hordaland fylkeskommune.



Figur 22. Bensinstasjonen i dag. Kilde: NIKU

Lars Hilles gate 29– Auto 23

Automobilkompaniet av 1923 AS/Auto 23 hadde tidligere status som midlertidig fredet (Askeladden id 121851). Bygget er tegnet av arkitekt Arent Greve i 1938 for byggherren Robert Fredriksen.

Bygningen ligger i krysset Lars Hilles gate/Nygårdsgaten, og er tilpasset det triangelformede kvartalet med avlang form og avrundet hjørne. Bygningens front ble sentrert, slik at den henvendte seg mot trafikken som kom fra sør. Store vindusflater i den buede fronten gjorde bygningen velegnet som utstillingslokale for bilen. Auto 23 utvidet i 1962 lokalene sine ved å bygge om det tidligere "Ridehuset" i Nygårdsgaten 89, kalt Autogården. Bygget ble endret av arkitekt Helge Gjølvaag til funksjonalistisk stil. Bygget (SATS) har i dag to etasjer med næringsformål (treningscenter og frisør). Lars Hilles gate 29– Auto 23 er det igangsatt byggearbeider. I planforslaget (PlanID 65060000) legges det til rette for påbygg av fire nye etasjer med inntil 28 boenheter samt et mindre næringsareal i tredje etasje.



Figur 23. Auto 23 (SATS-bygget). Kilde: NIKU

Kardemommehuset i Nygårdsgaten 90

Kardemommehuset er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan (PlanID 8200000). "Kardemommehuset" ble oppført i 1887, et murforblendt trehus i nyrenessansestil med to sidefløyer som vendte mot bakhagen, oppført som "våningshus". Minde sjokoladefabrikk, som startet bedriften sin i 1895, kjøpte huset i 1910. Da dette lokalet ble for lite, ble Kardemommehuset solgt til Olaf Ellingsen, som distribuerte krydder og te. Minde sjokoladefabrikk flyttet til nye lokaler på nåværende St Jakobs plass 9. Kardemommehuset har ikke lenger sidefløyene bevart, men er renoveret og benyttes i dag som bolighus.



Figur 24. Kardemommehuset. Kilde: Bergen kommune

Minde Sjokoladefabrikk

Denne tidligere fabrikkbygningen er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende plan (planid 8200000). Minde Sjokolade AS, Sandbrekkevegen 96, tidligere Minde Sjokoladefabrikk AS, ble etablert av brødrene Hjalmar og Anton Minde i 1895 for import av sjokoladeprodukter. I 1898 startet de egen produksjon, fra 1918 i fabrikkbygning i Lars Hilles gate 21. Fabrikken ble i 1986 overtatt av Friele & Sønner A/S, og flyttet til Nesttun 1987. Bedriften ble i 2000 kjøpt av Brynild Gruppen AS, et næringsmiddelkonsern eid av familien Brynildsen i Fredrikstad. Samtidig ble navnet endret til Minde Sjokolade AS. Sjokoladefabrikken ble tegnet av Egill Reimers i nybarokk stil. I dag brukes dette bygget som kontorlokaler.



Figur 25. Minde Sjokoladefabrikk i 1950. Kilde. UBB Billedsamlingen, UBB-NOR-M-1302.

5.2.2 Nyere tids kulturminner i influensområdet

St Jakob kirkested

Nord for planområdet ligger St Jakob kirkested (Askeladden id 85533). Kirken er tegnet av arkitekt D. J. Muri, og ble innviet i 1921 for Nygårdstangen menighet. St Jakob Kirken er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende plan (planid 8200000). Kirken er bygd i nyromantisk stil av pusset teglstein og består av to fløyer som står vinkelrett på hverandre; den mindre fløyen, mot vest, inneholder menighetssal og kontorer, mens kirkerommet er i den større fløyen, med forhall mot sør og tårn i det sørvestre hjørnet. Nord for det rektangulære skipet ligger et smalere, rett avsluttet kor som i øst har et sakristilbygg.



Figur 26. St. Jacobs kirke ble oppført mellom 1917–21. Arkitekt, Daniel J. Muri. Fotograf: Øyvind H. Berger. Fotoregistrering av Bergen, Bergen Byarkiv

Geofysisk Institutt

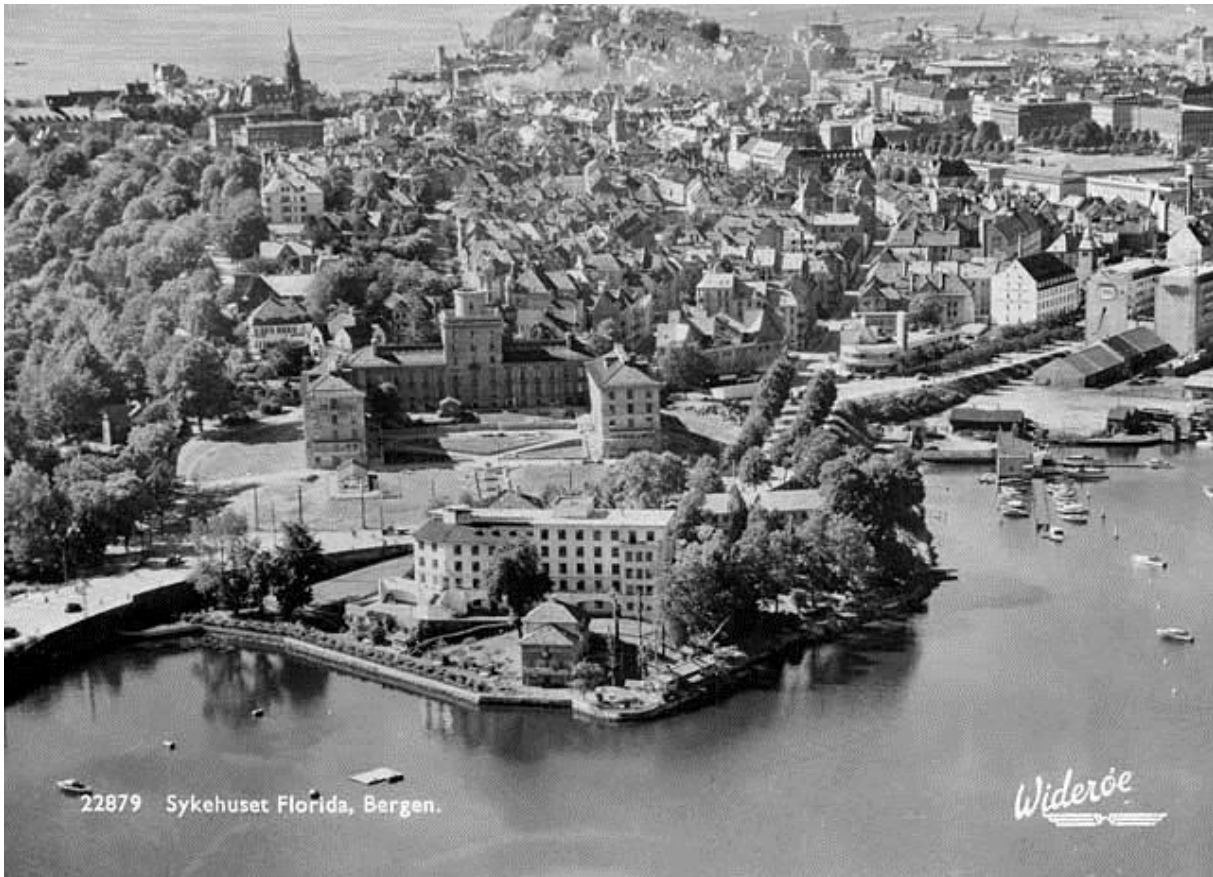
Geofysisk Institutt er tegnet av Egill Reimers. Hovedbygningen ble oppført i 1928, mens sidefløyene ble oppført i perioden 1946-51 ved Atle Urheim. Bygget er i nyklassisistisk stil. Geofysisk institutt inngår i kulturmiljø av nasjonal interesse; Nygårdshøyden, i Riksantikvarens NBI-register (K-75 i Askeladden). Dette kulturmiljøet omfatter de gamle museumsbygningene tilhørende Universitetet i Bergen, tidligere rikmannsvillaer og Nygårdsparken, mens Geofysisk Institutt markerer avslutningen på universitetsområdet i sør.



Figur 27. Geofysisk institutt fra 1929-1930. Bygget er tegnet av Egill Reimers. Foto: Billedsamlingen, Universitetsbiblioteket, UIB:

Florida Sykehus

Florida Sykehus er tegnet av Ole Landmark i 1937, i nyklassisistisk stil. Sykehusanlegget ligger på neset ved nordvestbredden av Store Lungegårdsvann, der det tidligere lå et lyststed. Dagens Florida-anlegg inkorporerer grønntanlegg og beplantning som en vesentlig del av anleggets struktur. Strandlinjen ved den innerste delen av Floridanestet representerer et av de få punktene der strandlinjen fremdeles er den samme som før 1880.



Figur 28. Florida sykehus og Geofysisk institutt 1950 Foto: Vilhelm Skappel Opphavsrett: Widerøe's Flyveselskap A/S

Høyhusmiljøet

Høyhusaksen langs østsiden av Lars Hilles gate danner et sammenhengende høyhusmiljø. Det første høyhuset som ble bygd i området var Bergen Ingeniørhøgskole (nå Høgskolen i Bergen), tegnet i 1954 av arkitekt Anders Nordtvedt. Bygget ligger like sørøst for planområdet, i Nygårdsgaten 112. DNB-bygget i Lars Hilles gate 30 like på motsatt side av planområdet, var med sine 55 meter det høyeste bygget i Bergen. Bygget fra 1982 ble tegnet av arkitektkontoret All-Løkeland-Ragde AS i 1982. I dag er bygget under renovering for å huse det nye Media City Bergen. Litt lengre nordover finnes det nye Scandic Ørnen Hotell i Lars Hilles gate 18 på 39 meter fra 2014, Wigandgården i Lars Hilles gate 26 (i dag 7 1/2 etg.) fra 1938 og Fylkeshuset i Agnete Mowinckels gate på 49 meter fra 1972.

Wigandgården er tegnet av arkitektene Trygve Knutsen og Georg Fr. Fasting i 1938, og var et forsøk på å trekke inn funksjonalismens byggeprinsipper på Nedre Nygård. I bygningen ble det opprinnelig drevet bilforretning, reparasjonsverksted, karosserifabrikk, lakkeringsverksted og bensinstasjon, og dette var et av de første byggene i Norge der bensinstasjonen var en innebygd del av bygningskroppen. I 1973 gjennomgikk bygget store forandringer i form av fasadeendring i første etasje og en påbygd ekstra etasje på toppen.

5.2.3 Samlet verdivurdering for bygningsmiljø Nedre Nygård

Kvartalet

Kvartalet som planområdet inngår består blant annet av en fredet bygning, to verneverdige bensinstasjoner, deler av en tidligere krydderfabrikk og en tidligere sjokoladefabrikk. Dette gir området både en sammensatt industrihistorie og et sammensatt arkitektonisk formspråk. Kvartalets

høye antikvariske miljøverdi, og verdi som formidler av både industrihistorien og synliggjøring av bilens inntog i byen. Hvert enkelt hus har antikvarisk egenverdi. Lars Hilles gate 27 – Bensinstasjon er midlertidig fredet. Denne fredningsstatusen tilkjenner at det vurderes å være et kulturminne av nasjonal verdi. SATS-bygget har tidligere vært midlertidig fredet, men saken er nå avsluttet, og fredning er ikke lenger aktuelt. Bygget har imidlertid fremdeles høy antikvarisk verdi, og kulturminnet omfattes av hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Minde Sjokoladefabrikk og Kardemommehuset er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan (PlanID 8200000), denne fredningsstatusen vurderes å være et kulturminne av regional og lokal verdi. Byantikvaren har, på grunn av strøkets høye antikvariske kvaliteter, tidligere bedt om at dette område reguleres til spesialområde bevaring etter Pbl. § 25.6. Det vises til notat fra Byantikvaren til Planavdelingen / Plan- og miljøetaten: 13.05.03 saksnr.: 200300785, 19.10.04 saksnr.: 200300785-9 og 28.04.06 saksnr.: 200505438".

Bygningene i kvartalet representerer både samme tidsepoke og sammenhengende kulturhistorisk kontekst, de er i stor grad autentiske og godt bevarte, med en tydelig sammenheng. Kvartalet har endret seg i forhold til opprinnelig kontekst knyttet til bil- og industrihistorie; opprinnelige kontekst er derfor svekket. I forhold til bruksverdier er alle bygninger i bruk med blanding av funksjoner (handel, service, kontorer eller boliger). Bensinstasjonen i Lars Hilles gate 27 framstår i dag som et privat, lite museum og veteranbilverksted, men det foreligger ikke nærmere informasjon om besøkstallet. I forhold til andre tilgrensende historiske kvartaler på Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris representerer dette området ikke den sammenhengende tradisjonelle og historiske kvartalsbebyggelsen. Kvartalet har flere brudd i bygningsrekkene og i bygningshøyder. Byggehøyder varierer fra 2 til 6 etasjer og bygningsmassene skaper ikke sammenhengende vegg i byrommet langs Lars Hilles gate. Denne variasjonen vil reduseres noe når bygningsvolumene i godkjente byggesøknader i kvartalet realiseres.

Med bakgrunn i representativitet, autenticitet, fysisk tilstand, økonomi og bruksverdi, identitet/symbol, sammenheng, miljø og tidsdybden (kulturhistorisk kontinuitet) vurderes kvartalet samlet å ha **middels verdi**.

Nyere tids kulturminner i influensområdet

Høyhusmiljøet

Høyhusmiljøet formidler historie om høyhus i Bergen og framstår i dag som et landemerke i byen og gir bydelen en «skyline» og en tydelig identitet. Området er synlig fra store deler av byen. Høyhusaksen reiser seg som en markert, ytre grense langs Nygårdshøyden. Nybygging og transformasjon har medført at dagens bygningstopologi framstår med stort spenn i flater, høyder og volum.

Ingeniørhøyskolen er representativ for sin epoke, er i god stand og har arkitektoniske kvaliteter. Bygningen er ikke NBI-registrert eller regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan. Bygningstypen er ikke sjelden forekommende. Dette kulturminnet blir vurdert til **middels verdi**.

Fylkeskommunen peker i uttalelse til planforslaget at Lars Hilles gate 30 er et markant høyhus som er autentisk, har høy arkitektonisk verdi, og som i nasjonal sammenheng er typologisk sjeldent: «Lars

Hilles gate 30 er eit markant symbol på framstegstrua knytt til starten av oljealderen i Bergen på 1970 – tallet, og er etter vår vurdering eit kulturminne med regional kulturminneverdi frå slutten av den seinmoderne arkitektoniske epoken».

Høyhusmiljøet formidler tradisjon og historie om de første høyhusene i Bergen, men bygningsmiljøet er i transformasjon og mange av disse er under utbygging eller endring. Samlet sett er høyhusmiljøet vanlig forekommende (liten kulturhistorisk verdi). Med bakgrunn i representativitet, autentisitet, fysisk tilstand, økonomi og bruksverdi, identitet/symbol, sammenheng, miljø og tidsdybden (kulturhistorisk kontinuitet) vurderes høyhusmiljø samlet å ha **liten/middels verdi**.

St Jacob Kirke

Kirken er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende plan (planid 8200000). Kirken er ikke listeført. Bygget fremstår som autentisk, er godt bevart, og er representativt for arkitekturen i sin periode, men er ikke sjeldent forekommende. St Jakob kirkested blir slik vurdert til **middels verdi**.

Geofysisk Institutt

Geofysisk Institutt verdien er knyttet både til miljøet som helhet med museumsbygningene og den botaniske hagen til nåværende Universitetsmuseet i Bergen, samt villaer og Nygårdsparken bygninger og parkanlegg. Disse enkeltelementene er av spesiell arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og fremstår som et autentisk og er godt bevart. Geofysisk Institutt er NBI-registrert og inkludert i Kulturmiljøet Nygårdshøyden. Kulturmiljøet er av regional og nasjonal verdi. Med bakgrunn i dette vurderes Geofysisk Institutt samlet å ha **stor verdi**.

Florida sykehus

Dette kulturminnet fremstår som autentisk, er godt bevart, og er representativt for arkitekturen i sin periode, men er ikke sjeldent forekommende. Verdien er knyttet til miljøet som helhet sammen med parkanlegget rundt bygningen. Florida sykehus er ikke NBI-registrert. Florida sykehus er med dette vurdert til **middels verdi**.

Vossebanen. Traséen til den tidligere Vossebanen er en viktig kulturminnestruktur som forteller om utviklingen av byen. På Nygårdstangen er imidlertid dette kulturminnet svært fragmentert, og det er lite bevart av denne traséen i nærområdet til Lars Hilles gate 25. Denne delen av Vossebanen blir med dette vurdert til **liten verdi**.

Samlet verdivurdering for bygningsmiljø Nedre Nygård

På Nedre Nygård som planområdet er del av, er det ingen kjente automatisk freda kulturminner. Her er ingen SEFRAK-registrerte bygninger i umiddelbar nærhet. Nedre Nygård er preget av en kombinasjon av eldre bebyggelse og moderne høyhus. Området framstår i dag som et område med en variert bygningsmasse fra ulike tidsepoker, med en rekke eksempler på nyere tids kulturminner. Planområdet er lokalisert i hensynssone 234 Bevaring kulturmiljø, jf. retningslinje § 27.3.5 i KPA 2010. På bakgrunn av verdivurdering i forhold til samlet verdivurdering for kulturminner i planområdet, kvartalsmiljøet og nyere tids kulturminner i influensområdet samlet sett vurderes Bygningsmiljø Nedre Nygård som **middels verdi**.

5.3 Kulturmiljø 4: Byrom og gateløp

Verdivurderingen kulturmiljøet *Byrom og gateløp* er basert på analysetemaenes beskrivelse av planområdets byformfunksjoner som er knyttet til landskapstrekk/topografi, nærliggende grøntdrag, gateløp (bevegelseslinjer) og byrom.

Historisk utvikling Lars Hilles gate og Nygårdsgate

Lars Hilles gate strekker seg fra Christies gate til Nygårdsgaten ved Florida. Lars Hilles gate ble i 1923 oppkalt etter jernbaneingeniør Lars Mathias Hille, som ledet arbeidet med Vossebanen. Lars Hilles gates trasé følger sporet til gamle Vossebanen, og ble anlagt etter at man omregulerte strøket på vestsiden av Lungegårdsvannet etter nedleggelsen av den gamle jernbanestasjonen. Lars Hilles gate ble regulert som innfartsåre i 1914 for å avlaste Nygårdsgaten. Lars Hilles gate het tidligere Østre Jernbanegate, da den lå like øst for Vossebanetraseen. Østre Jernbanegate fikk navnet Lars Hilles gate i 1923 og den ble forlenget mot Christies gate. Langs Nygårdsgaten vokste det fram et variert bygningsmiljø med alt fra trehus fra den første utbyggingen til datidens moderne leiegårder preget av historismens formspråk i fasadene, og ofte med forretnings- og produksjonslokaler i første etasje.

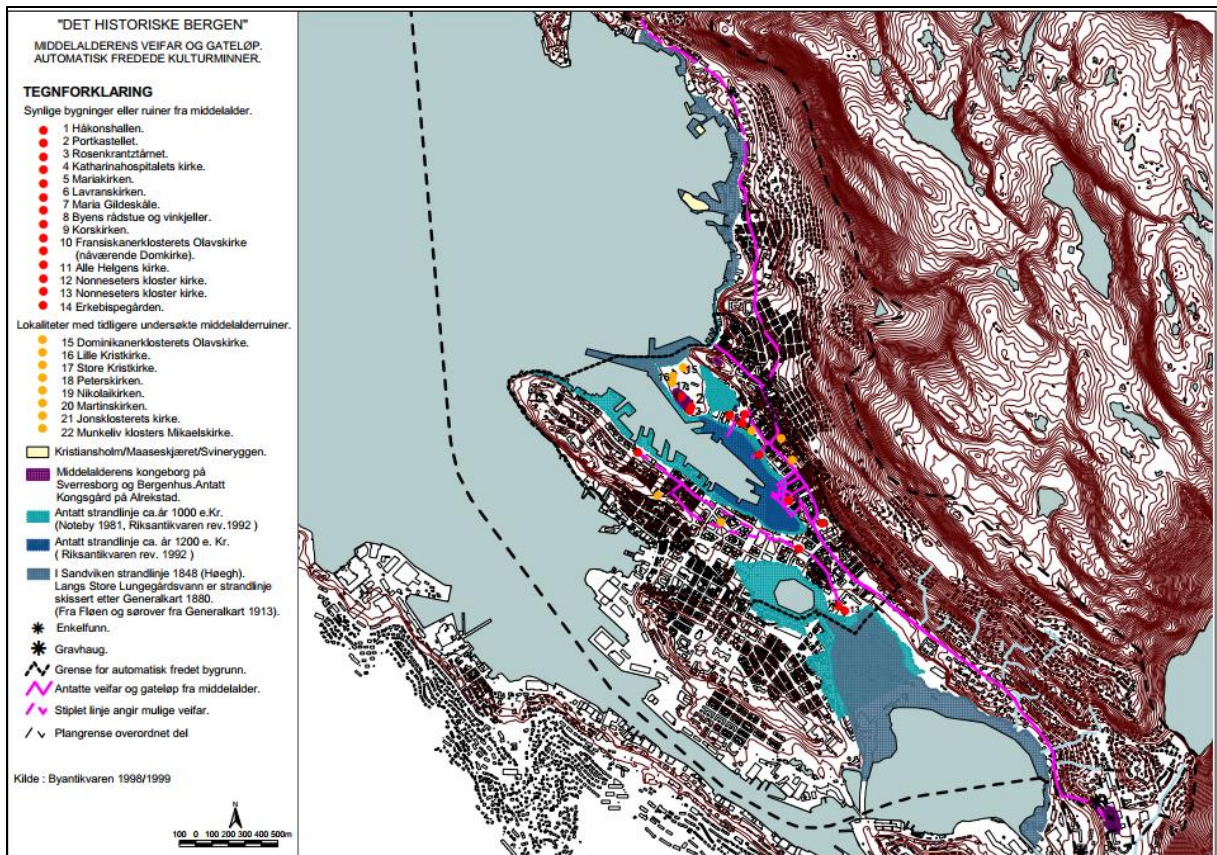
Nygårdsgaten strekker seg fra Olav Kyrres gate til Lars Hilles gate. Gaten het opprinnelig Nygaardschausséen, og ble i dagligtalen kalt «Hovedveien»; nåværende navn fra 1867. Hovedveien sørover fra Bergen hadde tidligere gått på østsiden av Lungegårdsvannene, mens trafikken på vestsiden hadde gått over gårdsbrukene på Nygårdshøyden (Nygårdsalleen) og nedover den dårlig vedlikeholdte Nygårdsbakken (senere Jahnebakken). Nygård lå utenfor bygrensen til 1877, og noe særlig trafikk gjennom området her ble det først etter at Nygårdsbroen ble åpnet i 1851.

Nygårdsgaten og Lars Hilles gate var hovedinngangsporter til byen fra sør, ble også dette en særs strategisk plassering for de som ønsket å selge biler. Lars Hilles gate var i sin tid kalt "bilisme-gaten". Bygningene var tilpasset gatenettet og henvendte seg mot dette. I dag er dette trekket mindre framtrepende.

De siste tiårene er gatene i området endret og har et større fokus på kollektiv transport, gående og syklende. Bybanetraseen går gjennom Lars Hilles gate. Dette er også en hovedferdselsåre for syklistene og gående. Lars Hilles gate har vært del av en bydelsfornying og transformasjon siden tiden rundt andre verdenskrig. Gateløpet på andre siden av planområdet er definert som høyhusakse, og planområdet grenser til næringsarealer, trafikknutepunkt og transformasjonsområder mot Store Lungegårdsvann.

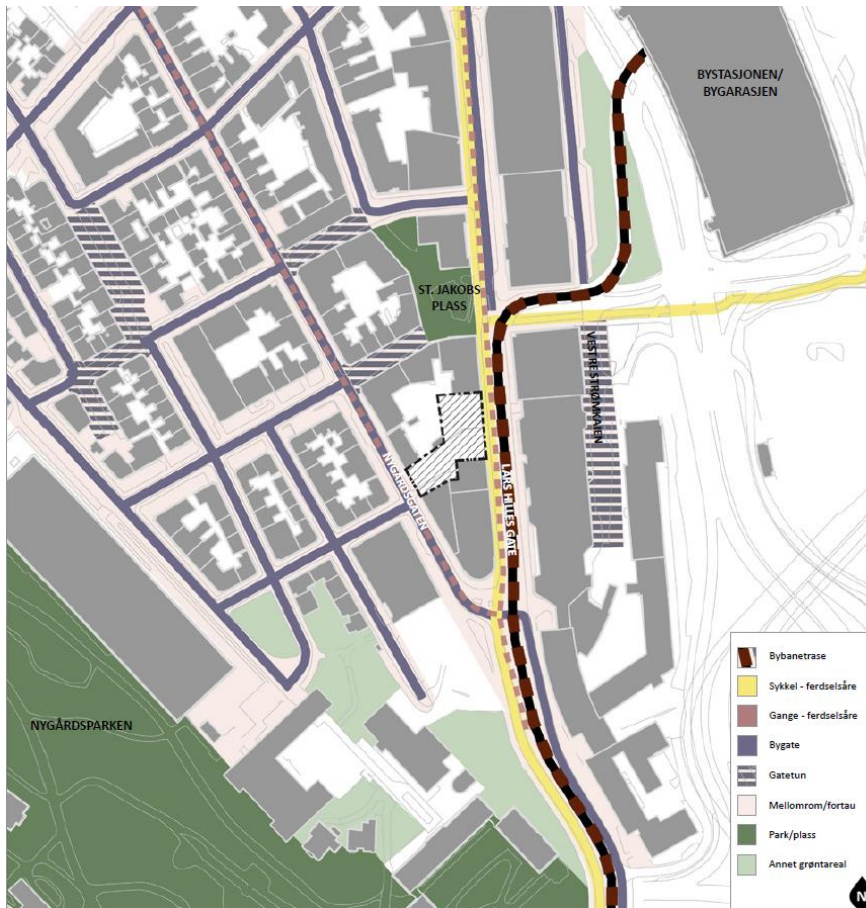
Topografi/landskapstrekk og byromstruktur

Planområdet skråer fra Nygårdshøyden og ligger i overgangen mellom Nygårdshøyden og trafikkarealet i Lars Hillesgate. Det overordnede landskapsrommet rundt planområdet åpner seg nordover mot Byfjorden og er ellers avgrenset av Løvstakken i vest, Fløyfjellet i øst og Ulriken i sør. Lars Hilles gate 25 ligger langs den ene årsyggen (Nygårdshøyden) i bunnen av dette landskapsrommet. Planområdets sentrale plassering i landskapsrommet og bygningens høyde medfører en visuell influenssone som strekker seg opp mot byfjellene i nord/nordøst, samt mot områdene rundt Store Lungegårdsvann. Plankartene under viser at planområdet ligger i antatt historisk strandlinje ca. år 1000 (Riksantikvaren 1992).



Figur 29. MIDDELALDERENS VEIFAR OG GATELØP. AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER. Kilde: Byantikvaren 1998/1999. Bergen Kommuneplan Sentrum 2000-2011.

Viktige byrom i nærområdet er Lars Hilles gate, Nygårdsgaten og St. Jakobs plass, i tillegg til gatenettet og parken ved Geofysisk institutt. Lars Hilles gate og Nygårdsgaten er viktige ferdselsårer for gående og syklende. Bybanen gjennom Lars Hilles gate og har stopp i krysset sør for den aktuelle eiendommen. Kvartalsbebyggelsen på Nedre Nygård og Nygårdshøyden har gårdsrom med oppholdsareal. Gatene i området er åpne for biler, med parkering og fortau, og det er gatetun i enkelte områder. I Vestre Strømkaien er det regulert gatetun/shared space. Dette vil bli etablert når Media City Bergen er ferdigstilt.



Figur 30. Byromsstruktur. Kilde: Multiconsult «Stedsanalyse Lars Hilles gate 25»

5.3.1 Verdivurdering

Gatestrukturen fra slutten av 1800-tallet, representert ved Nygårdsgaten og Lars Hilles gate, er opprettholdt i området. Kommunedelplan for Bergen sentrum definerer planområdet og tilgrensende byrom som 'Byrom anlagt i industriell tid, d.v.s. etter 1850. Lars Hilles gate og Nygårdsgaten er og var hovedferdselsåre for kollektiv transport, gående og syklende. Disse gateløpene har viktig opplevelses- og bruksverdi og har viktige historiske elementer fra industritid i området. Planområdet har en sentral beliggenhet ved byens kollektivknutepunkt og langs bybanetraseen. Bygningsmassen langs Lars Hilles gate i vest og nord har flere brudd i bygningsrekkene i form av gatekryss, plasser og større variasjon i bygningshøydene. Bygningsmassen langs Lars Hilles gate i øst domineres av høyhusbebyggelsen, disse følger gateløpet tett og skaper en ganske sammenhengende vegg i byrommet. Bygningsmassene langs Nygårdsgaten har mer dynamisk byggehøyde som varierer fra småskal til mellomskala-bebyggelse. Nygårdsgaten inngår i kulturmiljøet Nygårdshøyden-murbyen med stor verdi.

På vestsiden av planområdet strekker det seg et belte med gressplen og trær opp mot Nygårdshøyden. Denne grøntstrukturen og grøntanlegget som er knyttet til St Jacobs Kirkegård er de eneste større, grønne arealene til uteopphold langs Lars Hilles gate-/ Nygårdsgateløpet. St Jacobs Kirkegård og grøntanlegg som ligger i influensområdet er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende plan. Verdien er knyttet både til miljøet som helhet med bygninger og grøntanlegg, samt til enkeltelementer av spesiell arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Grøntanleggene er opparbeidet med plen, benker og vannkunst som støyskjerm mot kjøreveg. Dette delområdet har samlet **middels verdi**. Samlet sett vurderes verdiene for kulturmiljøet byrom og gateløp som **middels**.

6 Omfang og konsekvensvurdering

Utbyggingsplanene kan virke direkte og indirekte inn på kulturminner og kulturmiljø. Direkte innvirkning vil være fjerning eller ødelegging av kulturminner/kulturmiljø, mens indirekte innvirkning har å gjøre med den helhetlige forståelsen. Forandringer i de omkringliggende omgivelser kan gjøre sammenhengene vanskelige å lese, og slik forringe opplevelsesverdien til kulturminner og kulturmiljø. Endringer i selve kulturminnet eller i nærområdet til et kulturminne vil derfor ofte føre til reduksjon av kulturminnets verdi. Omfanget av alternativene er vurdert ut fra kriteriene som nevnt i kapittel 2; kriterier fra SVVs Håndbok V712 og Riksantikvarens veileder.

6.1 Kulturmiljø- Nygårdshøyden murbyen

6.1.1 0-alternativet

0-alternativet viser dagens situasjon, og er referansen som alle alternativene sees i forhold til. Alternativ 0 omfatter i tillegg til dagens situasjon også forventede endringer i analyseperioden uten at tiltaket blir gjennomført. Godkjente byggesaker i influensområdet er derfor her inkludert i 0-alternativet.

6.1.2 Alternativ 1

Alternativ 1 medfører ikke direkte påvirkning eller skade på kulturmiljøet. Den historiske lesbarheten vil ikke reduseres, og tiltaket vil heller ikke svekke sammenhenger mellom dette kulturminnet og omgivelsene. Alternativ 1 oppfylder krav i forhold til maksimal krav for byggehøyde 27 meter som er angitt for Bergen kommuneplan sentrum og i forhold til rammetillatelse for en bygning Lars Hilles gate 23-25 (saksnr 200720675).

I forhold til 0-alternativet vil alternativ 1 føre en viss visuell påvirkning på kulturmiljø, men alternativ 1 må sees som helhet. Til tross for høyere utnyttelse og økte byggehøyder, må en ta i betraktning at området allerede er preget av høyhusbebyggelse. Langs høyhusaksen har bebyggelsen en byggehøyde opp mot 50 meter. I Nygårdsgaten 94 er det igangsatt byggearbeider der den maksimale byggehøyden skal heves til kote c+ 22,4 (rammetillatelse fra Bergen kommune, saksnr 200909981). I Lars Hilles gate 29 (SATS-bygget) er det igangsatt byggearbeider der den maksimale byggehøyden skal heves til kote c+ 22,5 og byggehøyden er satt til kote 28 for selve bygget og kote 29,5 for pergola på taket.

Videre tilgrensende kvartalsbebyggelsene på Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris har opprettholdt historisk kvartalsbebyggelse med sammenhengende bygningshøydene, gatekryss og gårdsrom med oppholdsareal. Per i dag har kvartalsbebyggelsen der planområdet inngår flere brudd i bygningsrekkene i form av bygningshøydene. Bygningsmassen langs gateløpene i vest og nord har flere brudd i bygningsrekkene i form av gatekryss, plasser og større variasjon i bygningshøydene. Et nytt bygg på 22 meter (som vil være på samme gesimshøydene som SATS-bygget og Minde Sjokoladefabrikk) vil redusere bruddet i bygningsrekkene langs vestsiden av Lars Hilles gate. Alternativ 1 kan bidra til opprettelsen av sammenhengende kvartalsbebyggelsen hvis det legges vekt på god kvalitet i arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk i forhold til tilgrensende bygninger.

Alt. 1 vil ikke skape nye eller forsterke barrierer med hensyn til den helhetlige forståelsen av området. Påvirkningene for kulturmiljøet i influensområdet omfatter en viss visuell påvirkning, mens historisk lesbarhet og sammenheng mellom kulturmiljøet og omgivelsene i hovedsak blir

oppretholdt. Alt.1 vil styrke den historiske sammenhengen mellom kvartalsbebyggelsen og dens omgivelser.

Omfanget vurderes samlet som **lite positivt**.

Verdien er satt til **stor**. Konsekvensen blir **liten positiv**.

6.1.3 Alternativ 2

Alternativ 2 medfører ikke direkte påvirkning eller skade på kulturmiljøet. Den historiske lesbarheten vil ikke reduseres, og tiltaket vil heller ikke svekke sammenhenger mellom dette kulturminnet og omgivelsene. Alternativ 2 oppfyller krav i forhold til maksimal krav for byggehøyde 27 meter som er angitt i Bergen kommuneplan for sentrum. Byggehøyde for Alternativ 2 er høyere en det som ble gitt i rammetillatelsen, byggehøyde for alternativ 2 er inntil kote c+ 30.

I forhold til 0-alternativet vil alternativ 2 føre en viss visuell påvirkning på kulturmiljøet, men alternativ 2 må sees som helhet. Til tross for høyere utnyttelse og økte byggehøyder, må en ta i betraktning at området allerede er preget av høyhusbebyggelse. Langs høyhusaksen har bebyggelsen en byggehøyde opp mot 50 meter. Videre har en tatt i betraktning lokaliseringen av planområdet, som ligger i utkanten av området med kulturhistorisk verdi, og vil ikke skape nye eller forsterke barrierer med hensyn til den helhetlige forståelsen av området. Nygårdsgaten 91-93 er under utbygging (PlanID: 18690000), det skal bygges med inntil 7 etasjer over bakkenivå. Agnes Mowinckels gate 5, Arealplan-ID 60800000 skal øke høydevolum til 50m i Wigandgården og i Fylkeshusets nordre del (byggehøyde 42 meter).

Alt. 2 vil ikke skape nye eller forsterke barrierer med hensyn til den helhetlige forståelsen av området. Påvirkningene for kulturmiljøet i influensområdet omfatter en viss visuell påvirkning, mens historisk lesbarhet og sammenheng mellom kulturmiljøet og omgivelsene i hovedsak vil bli oppretholdt. Alternativ 2 kan bidra til opprettelsen av sammenhengende kvartalsbebyggelsen hvis det tas hensyn til god kvalitet i arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, byggehøyde, sosiale og kulturelle funksjoner i forhold til nabobygg og omgivelsene.

Omfanget vurderes samlet som **lite negativt**.

Verdien er satt til stor. Konsekvensen blir liten.

6.1.4 Alternativ 3

Alternativ 3 medfører ikke direkte påvirkning eller skade på kulturmiljøet. Påvirkningene for kulturmiljøet i influensområdet omfatter en visuell påvirkning. Oppføring av en bygg på 35 meter vil svekke sammenhenger mellom dette kulturminnet og omgivelsene. Alternativ 3 er i strid med maksimal krav for byggehøyde 27 meter som er angitt for Bergen kommuneplan sentrum. I kommuneplanen er eiendommen vist som senterområde S 1. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre kommunedelplaner står det følgende: Kommunedelplan Sentrum overstyres bare av kommuneplanens bestemmelser om byggehøyder for områdene S2, 3, 4 og 5 (deler av pkt. 22) og om parkering (pkt. 17).

Nygårdshøyden murbyen kvartalsbebyggelsen varierer fra lav bebyggelse i ned til 3 etasjer og en rekke murgårder med 5-6 etasjer. Bygget på 35 meter vil medføre at opplevelsen av denne små- og mellomskala kvartalsbebyggelsen vil svekkes. Bebyggelsen på vestsiden av Lars Hilles gate, i Nygårdsgaten og oppover langs Nygårdshøyden har ikke historisk tradisjon for høyhus unntatt Realfagbygget. Alternativ 3 vil svekke den historiske sammenhengen mellom bygnings-/ kulturmiljøet «Nygårdshøyden murbyen» og omgivelsene.

Omfanget vurderes samlet som **liten/middels negativ (-/--)**.

Verdien er satt til stor. Konsekvensen blir **liten/middels negativ (-/--)**.

6.2 Bygningsmiljø- Nedre Nygård

6.2.1 0-alternativet

0-alternativet viser dagens situasjon, og er referansen som alle alternativene skal sees i forhold til. Alternativ 0 omfatter i tillegg til dagens situasjon også forventede endringer i analyseperioden uten at tiltaket blir gjennomført. Godkjente byggesaker i influensområdet er derfor her inkludert i 0-alternativet.

6.2.2 Alternativ 1

Kvartalet

Alternativ medfører ikke direkte påvirkning eller skade på kulturminner i planområdet. Påvirkningene for kulturmiljøet i influensområdet omfatter en visuell påvirkning. Bensinstasjonen og Kardemommehuset i Nygårdsgaten kan få en noe lavere opplevelsesverdi ved oppføring av et nybygg i Lars Hilles gate 23-25. Minde Sjokoladefabrikk blir også mer innebygd, men dette reduserer i liten grad historisk lesbarhet og opplevelsesverdi. Alternativ 1 vil ikke endre historisk lesbarhet eller svekke opplevelsesverdier for SATS-bygget, siden en fremtidig oppføring av nytt bygg i Lars Hilles gate 29 vil endre dette kulturmiljøet uansett om alternativ 1 realiseres. I en ny kulturminnefaglig uttalelse fra Hordaland fylkeskommune (14.10.16) for reguleringsplan i Lars Hilles gate 29 (SATS-bygget) fremkommer imidlertid følgende «Vi ser difor at i alt 6 etasjer (vår understrekning) på eiedommen i Lars Hilles gate 29 ikkje vil få store negative konsekvensar for kulturminneinteressene i planområdet». Alternativ 1 blir på samme høyde som nytt bygg i Lars Hilles gate 29. I Nygårdsgaten 92 ble det gitt rammetillatelse for en bygning på omtrent samme byggehøyde, Minde Sjokoladefabrikk har nesten den samme gesimshøyde (+21,5) og boligblokk langs Hans Tangs gate har byggehøyde inntil 6 etasjer.

Alternativ 0 omfatter i tillegg til dagens situasjon også forventede endringer i analyseperioden uten at tiltaket (alternativ 1) blir gjennomført. Per i dag har kvartalsbebyggelsen der planområdet inngår flere brudd i bygningsrekkene i form av bygningshøydene. Sammenlignet med dagens situasjon (som er ubebygd og benyttes som parkeringsplass) og en fremtidig oppføring av nytt bygg i Lars Hilles gate 29, kan oppføring av et nytt bygg gi en bedre opplevelse for kulturminner i kvartalet. Alternativ 1 kan bidra til opprettelsen av sammenhengende kvartalsbebyggelse. Når bygningsvolumene i godkjente byggesøknader realiseres, vil brudd i bygningsrekkene reduseres langs vestsiden av Lars Hilles gate. Skissen under viser at Alternativ 1 i forhold til kvartalsbebyggelser.

Den historiske lesbarheten vil ikke reduseres, og tiltaket vil heller ikke svekke sammenhenger mellom dette kulturminnet og omgivelsene. I motsetning kan Alternativ 1 styrke den historiske sammenhengen mellom kvartalsmiljøet i planområdet og kvartalsbebyggelsene rundt planområdet. Hensyn må tas i forhold til god kvalitet i forhold til arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, byggehøyde, sosiale og kulturelle funksjoner i forhold til nabobygg og omgivelsene.

Omfanget vurderes samlet som **liten positiv**. Verdien er satt til middels. Konsekvensen blir **liten positiv**.



Figur 31. Alternativ 1 med byggehøyde opp til 22 meter over bakkenivå. Kilde: b+b arkitektene

Nyere tids kulturminner i influensområdet

Høyhusmiljø

Tiltak iht alternativ 1 kan ikke sies å endre den historiske sammenhengen for høyhusmiljøet. En realisering av alternativ 1 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturminnet. Tiltaket endrer ikke kulturminnet eller den historiske lesbarheten til kulturminnet, og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturminnet og dets omgivelser. Tiltaket vil delvis skjerme Wigandgården og Media huset, mens høyhusaksen er allerede delvis skjermet av Minde sjokoladefabrikk og SATS-bygget. En realisering av alternativ 1 er dermed vurdert til intet/lite negativt omfang for Høyhusmiljøet noe som gir ubetydelig/liten negativ konsekvens.

St Jakob kirkested

Kirkestedet ligger et stykke nord for planområdet og er delvis skjermet fra planområdet av Minde sjokoladefabrikk og Wigandgården. En realisering av alternativ 1 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturminnet. Tiltaket endrer ikke kulturminnet eller den historiske lesbarheten til kulturminnet, og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom

kulturminnet og dets omgivelser. En realisering av alternativ 1 er dermed vurdert til intet/lite negativt omfang for St Jakob kirkested, noe som gir ubetydelig/liten negativ konsekvens.

Geofysisk Institutt

En realisering av SATS-bygget med påbygging til sammen inntil 6 etasjer over bakkenivå, blir Alternativ 1 lite synlig fra Geofysisk Institutt. Geofysisk Institutt ligger et stykke unna planområdet og vil derfor ikke påvirkes av Alternativet 1. En realisering av alternativ 1 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturminnet. Tiltaket endrer ikke kulturminnet eller den historiske lesbarheten til kulturminnet, og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturminnet og dets omgivelser. En realisering av alternativ 1 er dermed vurdert til intet/lite negativt omfang for Geofysisk Institutt, noe som gir ubetydelig/liten negativ konsekvens.

Florida Sykehus

En realisering av alternativ 1 vil ikke redusere den historiske lesbarheten til dette kulturminnet, og tiltaket vil heller ikke svekke sammenhenger mellom dette kulturminnet og omgivelsene. Både kunnskapsverdien, bruksverdien og opplevelsesverdien til dette kulturminnet blir opprettholdt. En realisering av alternativ 1 vil ha intet omfang for dette kulturminnet. En realisering av alternativ 1 vil dermed ha ubetydelig konsekvens for dette kulturminnet.

6.2.3 Alternativ 2

Alternativ 2 oppfyller krav i forhold til maksimal krav for byggehøyde 27 meter som er angitt i Bergen kommuneplan for sentrum. Byggehøyde for Alternativ 2 er høyere enn det som ble gitt i rammetillatelsen, byggehøyde for alternativ 2 er inntil $gh=+30$.

Kvartalet og kulturminner i planområdet

Alternativ 2 medfører ikke direkte påvirkning eller skade på kulturminner i planområdet. Påvirkningene for kulturmiljøet i influensområdet omfatter en visuell påvirkning. En økning inntil 7 etasjer vil påvirke kulturminner i planområdet i større grad enn alternativ 1. Bensinstasjonen og Kardemommehuset i Nygårdsgaten kan få en noe lavere opplevelsesverdi ved oppføring av et nybygg inntil 7 etasjer over bakkenivå. Alternativ 2 vil føre større høydekontraster for dette kvartalet. Minde Sjokoladefabrikk har gesimshøyde på +21, 5 (mh=+ 28,7), mens alternativ 2 har gesimshøyde inntil + 30, gjennomsnittlig gesimshøyde på bygninger i dette kvartalet er på +21, 5, unntatt Kardemommehuset og Bensinstasjonen. Derfor vil alternativ 2 redusere historisk lesbarhet og opplevelsesverdi for kulturminner og andre bygninger i dette kvartalet. En fremtidig oppføring av nytt bygg i Lars Hilles gate 23-25 vil føre til at Kardemommehuset og andre bygninger i dette kvartalet i stor grad skyggelegge fra det planlagte tiltaket iht alternativ 2. Alternativ 2 vil ikke endre historisk lesbarhet for SATS-bygget, siden en fremtidig oppføring av nytt bygg i Lars Hilles gate 29 vil føre endring uansett om alternativ 2 vil realiseres. SATS-bygget opprinnelig historisk byggehøyde var på 2 etasjer. Skissen under viser at Alternativ 2 i forhold til kvartalsbebyggelse.

En realisering av tiltak iht alternativ 2 vil redusere den historiske lesbarheten til Kardemommehuset, Bensinstasjonen og Minde Sjokoladefabrikk, tiltaket kan svekke eventuelle eksisterende sammenhenger mellom disse kulturminnene og omgivelsene. Kunnskapsverdien og bruksverdien blir opprettholdt. Høydekontraster kan gi en endret opplevelsesverdi. Til tross for høyere utnyttelse og

økte byggehøyder, må en ta i betraktning at området allerede er preget av høyhusbebyggelse. Kardemommehuset er allerede påvirket av skygge franabobygg. Bygninger langs vest- og østsiden av Lars Hilles gate er i ulik byggehøyde. Flere bygninger langs Nygårdsgaten og Lars Hilles gate har en byggehøyde opp til 7 etasjer, inkludert Autogarasjen og framtidig bygg i Nygårdsgaten 91-93. Sammenlignet med dagens situasjon (som er ubebygget og benyttes som parkeringsplass) og en framtidig oppføring av nytt bygg i Lars Hilles gate 29, kan oppføring av et nytt bygg opp til 7 etasjer fremdeles gi en bedre opplevelse av kulturminnene i kvartalet. Dette avhenger av hvordan det nye bygget opp til 7 etasjer vil tilpasses til nabobygg og omgivelser i forhold til arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

En realisering av alternativ 2 er slik samlet vurdert til *lite negativt* omfang på kulturminner i planområdet og kvartalet som helhet. Sammenstilt med verdien får da alternativ 2 *liten negativ* konsekvens for kvartalsmiljøet og omgivelsene.



Figur 32. Alternativ 2 med byggehøyde opp til 27 meter over bakkenivå. Kilde: b+b arkitektene

Nyere tids kulturminner i influensområdet

Høyhusmiljø

Tiltak iht alternativ 2 kan ikke sies å endre den historiske sammenhengen for høyhusmiljøet. En realisering av alternativ 2 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturmiljøet. Tiltaket endrer ikke den historiske lesbarheten til nye tids kulturminner langs Høyhusaksen, og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøet og dets omgivelser. Alternativ 2 vil skyggelegge Wigandgården og Media huset i større grad enn alternativ 1. En realisering av alternativ 2 er dermed vurdert til lite negativt omfang for Høyhusmiljøet noe som gir *liten negativ konsekvens*.

St Jakob kirkested

Kirkestedet ligger et stykke nord for planområdet og er delvis skjermet fra planområdet av Minde sjokoladefabrikk og Wigandgården. En realisering av alternativ 2 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturminnet. Til tross for høyere utnyttelse og økte byggehøyder, må en ta i betraktning at området allerede er preget av høyhusbebyggelse og historisk lesbarhet er allerede påvirket fra tilgrensende høyhusbebyggelse. Tiltaket endrer ikke kulturminnet eller den historiske lesbarheten til kulturminnet, og vil heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturminnet og dets omgivelser i betydelig grad. En realisering av alternativ 2 er dermed vurdert til intet/lite negativt omfang for St Jakob kirkested, noe som gir ubetydelig/liten negativ konsekvens.

Geofysisk Institutt

En realisering av SATS-bygget med påbygging til sammen inntil 7 etasjer over bakkenivå, blir Alternativ 2 mer synlig enn Alternativ 1 fra Geofysisk Institutt. Geofysisk Institutt ligger et stykke unna planområdet derfor dette kulturminnet vil ikke få skygge av Alternativ 2. En realisering av alternativ 2 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturminnet. Tiltaket endrer ikke kulturminnet eller den historiske lesbarheten til kulturminnet, og vil heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturminnet og dets omgivelser i betydelig grad. En realisering av alternativ 2 er dermed vurdert til lite negativt omfang for Geofysisk Institutt, noe som gir liten negativ konsekvens.

Florida Sykehus

En realisering av alternativ 2 vil ikke redusere den historiske lesbarheten til dette kulturminnet, og tiltaket vil heller ikke svekke sammenhenger mellom dette kulturminnet og omgivelsene. Både kunnskapsverdien, bruksverdien og opplevelsesverdien til dette kulturminnet blir opprettholdt. En realisering av alternativ 2 vil ha intet omfang for dette kulturminnet. En realisering av alternativ 2 vil dermed ha ubetydelig konsekvens for dette kulturminnet.

Samlet sett vil Alternativ 2 ha liten negativ konsekvens for nyere tids kulturminner i influensområdet.

6.2.4 Alternativ 3

Alternativ 3 medfører ikke direkte påvirkning eller skade på kulturmiljøet. Påvirkningene for kulturmiljøet i influensområdet omfatter en visuell påvirkning. Alternativ 3 er i strid med maksimal krav for byggehøyde 27 meter som er angitt for Bergen kommuneplan sentrum. I kommuneplanen er eiendommen vist som senterområde S 1. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre kommunedelplaner står det følgende: Kommunedelplan Sentrum overstyres bare av kommuneplanens bestemmelser om byggehøyder for områdene S2, 3, 4 og 5 (deler av pkt. 22) og om parkering (pkt. 17).

Kvartalet og kulturminner i planområdet

Alternativ 3 medfører ikke direkte påvirkning eller skade på kulturminner i planområdet. Påvirkningene for kulturmiljøet i influensområdet omfatter en visuell påvirkning. En økning inntil 9 etasjer vil påvirke kulturminner i planområdet i stor grad og framstå som et brudd i kvartalet. Bensinstasjonen og Kardemommehuset vil framstå som små/bli dverget og alternativ 3 vil svekke

opplevelsesverdien av disse bygningene. Alternativ 3 vil i stor grad redusere historisk lesbarhet og opplevelsesverdien av kulturminner i dette kvartalet. Alternativ 3 vil framstå som et fremmedelement i større grad enn å bidra til å skape en sammenhengende kvartalsstruktur. Den historiske gårdsrom/kvartalsstruktur som dominerer på Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris påvirkes negativt. Alternativ 3 vil svekke historiske sammenhenger mellom kulturminner/kvartalsmiljø i planområdet og omgivelsene.

Omfanget vurderes samlet som *middels til stor negativ (--/---)*.

Verdien er satt til middels. Konsekvensen blir *middels til stor negativ (--/---)*.

Nyere tids kulturminner i influensområdet

Høyhusmiljø

Tiltak iht alternativ 3 kan ikke sies å endre den historiske sammenhengen for høyhusmiljøet. En realisering av alternativ 3 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturmiljøet. Byggehøydene på bygninger langs Høyhusaksen er fremdeles høyere enn Alternativ 3. Tiltaket endrer ikke den historiske lesbarheten til nye tids kulturminner langs Høyhusaksen, og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøet og dets omgivelser. Alternativ 3 vil skyggelegge Wigandgården og Media City Bergen. En realisering av alternativ 3 er dermed vurdert til lite negativt omfang for Høyhusmiljøet noe som gir *liten negativ konsekvens*.

St Jakob kirkested

En realisering av alternativ 3 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturminnet. Etableringen av Alternativ 3 vil føre til en viss visuell påvirkning på dette kulturminnet. Til tross for høyere utnyttelse og økte byggehøyder, må en ta i betraktning at området allerede er preget av høyhusbebyggelse og historisk lesbarhet er allerede påvirket av tilgrensende høyhusbebyggelse. Tiltaket endrer ikke kulturminnet eller den historiske lesbarheten til kulturminnet, og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturminnet og dets omgivelser. Både kunnskapsverdien, bruksverdien og i stor grad opplevelsesverdien blir med dette opprettholdt. En realisering av alternativ 3 er dermed vurdert til lite negativt omfang for St Jakob kirkested, noe som gir *liten negativ konsekvens*.

Geofysisk Institutt

En realisering av alternativ 3 vil ikke redusere bruksverdi eller kunnskapsverdi for dette kulturminnet. Etableringen av Alternativ 3 vil føre til en viss visuell påvirkning på dette kulturminnet. Til tross for høyere utnyttelse og økte byggehøyder, må en ta i betraktning at området allerede er preget av høyhusbebyggelse og at historisk lesbarhet allerede er påvirket av tilgrensende høyhusbebyggelse. Tiltaket endrer ikke kulturminnet eller den historiske lesbarheten til kulturminnet, og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturminnet og dets omgivelser. En realisering av alternativ 3 er dermed vurdert til lite *negativt omfang* for Geofysisk Institutt, noe som gir *liten negativ konsekvens*.

Florida Sykehus

Etableringen av Alternativ 3 vil føre til en viss visuell påvirkning på dette kulturminnet. En realisering av alternativ 3 vil ikke redusere den historiske lesbarheten til dette kulturminnet, og tiltaket vil heller ikke svekke sammenhenger mellom dette kulturminnet og omgivelsene. Både kunnskapsverdien,

bruksverdien og i stor grad opplevelsesverdien blir med dette opprettholdt. En realisering av alternativ 3 vil ha liten omfang for dette kulturminnet. En realisering av alternativ 3 vil dermed ha liten konsekvens for dette kulturminnet.

Sammensatt Alternativ 3 vil ha **liten negativ konsekvens** for nyere tids kulturminner i influensområdet.

Samlet sett vil alternativ 3 ha **middels negativ konsekvens** for Bygningsmiljø Nedre Nygård.

6.3 Kulturmiljø- Byrom og gateløp

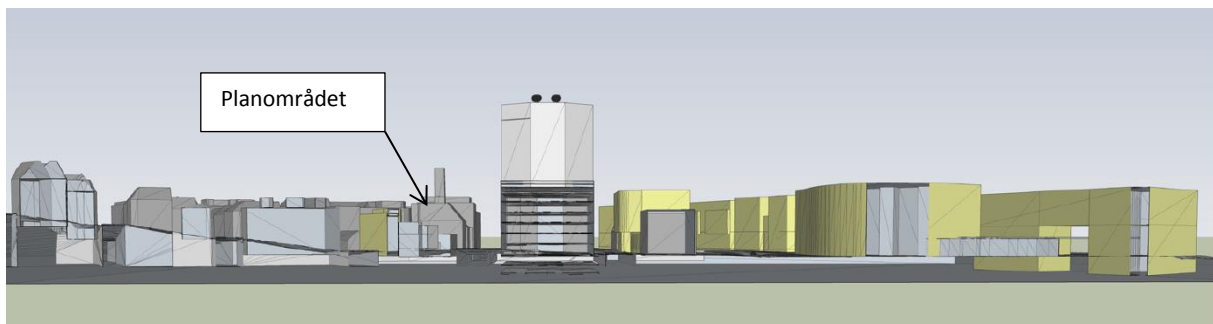
6.3.1 0-alternativet

0-alternativet innebærer ingen endringer på verken bygninger eller infrastruktur i planområdet. 0-alternativet har slik intet omfang for kulturminner/kulturmiljø i planområdet, og får med dette ingen konsekvens for kulturminner/kulturmiljø i planområdet.

6.3.2 Alternativ 1

Topografi/ landskapstrekk og grøntstruktur

Kvartalet som planområdet inngår fungerer som en overgang mellom de relativt høye bygningene på østsiden av Lars Hilles gate og bebyggelsen i Nygårdsgaten og oppover langs Nygårdshøyden. Alternativ 1 ligger ikke særlig eksponert i det overordnede landskapsrommet på grunn av omkringliggende høyder. Høyhusaksen er allerede etablert, og byggene faller inn i en bygningstypologisk sammenheng med tilgrensende områder. Alternativ 1 har omtrent samme byggehøyde som det fremtidige SATS-bygget og Minde Sjokoladefabrikk. Alternativ 1 vil føre ubetydelig innvirkning på det totale landskapsbildet og vil ikke medføre særlig endring av det overordnede landskapsbildet og bygningenes rolle i bytopografien (se figur 33).



Figur 33. Snittoppriss fra Nygårdshøyden til Nygårdstangen, sett mot nord. Oppriset viser eksisterende situasjon med regulerte byggehøyder. Høyaksen øst for Lars Hilles gate med Media City Bergen sentralt i bildet. Terrenget stiger mot Nygårdshøyden i vest til venstre i bildet.

Alternativ 1 vil ikke ha noen påvirkning på tilgrensende grøntstruktur. Kvartalet som planområdet inngår har gårdsrom, dette arealet kan bearbeides og brukes som oppholdsareal i framtid. Sammenlignet med dagens situasjon (som er ubebygd og benyttes som parkeringsplass) kan Alternativ 1 gi en bedre gjennomgangs- og bruksmulighet enn det som er tilfellet i dag.

Gateløp

Alternativ 1 vil ikke endre gateløpsstrukturen i eller ved planområdet. Bygningsmassen langs gateløpene i vest og nord har flere brudd i bygningsrekkene i form av gatekryss, plasser og større variasjon i bygningshøydene. Alternativ 1 kan bidra til mindre variasjon i bygningsvolumene og når andre godkjente byggesøknader realiseres. Derfor kan tiltaket styrke opplevelsesverdier for Lars Hilles gate. Tiltaket endrer ikke Lars Hilles gates historiske lesbarhet og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturminnet og dets omgivelser. Alternativ 1 vil ha ubetydelig påvirkning på Nygårdsgaten, både kunnskapsverdien, bruksverdien og i stor grad opplevelsesverdien blir med dette opprettholdt. Alternativ 1 vil skyggelegge del av Nygårds- og Lars Hilles gaten, men gatene er allerede påvirket av skygge fra tilgrensende bygningene langs Lars Hilles gate og Nygårds gate.

Omfanget for *Byrom og Gateløp* vurderes samlet som **liten positiv**. Verdien er satt til middels. Konsekvensen blir **liten positiv**.

6.3.3 Alternativ 2

Topografi/ landskapstrekk og grøntstruktur

Bygnings økning inntil 7 etasjer vil være noe mer synlig i og ved planområdet. Alternativ 2 ligger ikke særlig eksponert i det overordnede landskapsrommet på grunn av omkringliggende høyder. Totaleffekten vil likevel kunne sies å ha lite negativt omfang for det overordnede by- og landskapsbildet. Alternativ 2 vil ikke ha noen påvirkning på tilgrensende grøntstrukturer. Sammenlignet med dagens situasjon (som er ubebygd og benyttes som parkeringsplass) kan Alternativ 2 gi en bedre gjennomgangs- og bruksmulighet enn det som er tilfellet i dag.

Gateløp

Alternativ 2 vil ikke endre gateløpsstrukturen i eller ved planområdet. Bygningsmassen langs gateløpene i vest og nord har flere brudd i bygningsrekkene i form av gatekryss, plasser og større variasjon i bygningshøyder. Alternativ 2 kan bidra til reduksjon i bygningsvolumene og når andre godkjente byggesøknader realiseres. Derfor kan tiltaket styrke opplevelsesverdien av Lars Hilles gate som byrom og gateløp. Tiltaket endrer ikke Lars Hilles gates historiske lesbarhet og vil stort sett heller ikke endre den historiske sammenhengen mellom gatenett og omgivelser. Alternativ 2 vil ha ubetydelig påvirkning på Nygårdsgaten, og både kunnskapsverdien, bruksverdien og i stor grad opplevelsesverdien blir med dette opprettholdt. Alternativ 2 vil skyggelegge i større grad Nygårds- og Lars Hilles gaten enn Alternativ 1.

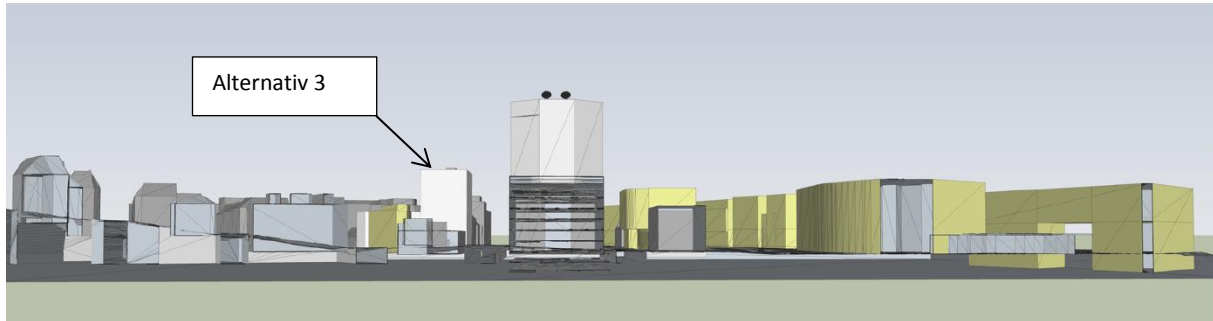
Omfanget for *Byrom og Gateløp* vurderes samlet som **liten negativ**. Verdien er satt til middels. Konsekvensen blir **liten negativ**.

6.3.4 Alternativ 3

Topografi/ landskapstrekk og grøntstruktur

En byggehøyde på 35 meter vil være tydelig synlig i og ved planområdet. Alternativ 3 vil være eksponert i det overordnede landskapsrommet i Nygårdsgaten og oppover langs Nygårdshøyden (se figur 34). Alternativ 3 vil bryte den avtrappet overgangen mellom de relativt høye bygningene på østsiden av Lars Hillesgate og bebyggelsen i Nygårdsgaten og oppover langs Nygårdshøyden i det skrånende terrenget. Tiltaket ligger ikke særlig eksponert i det overordnede høyhuslandskapsrommet, høydene på bygninger langs Høyhusaksen er høyere enn alternativ 3.

Totaleffekten vil likevel ha middels negativt omfang for det overordnede by- og landskapsbildet. Alternativ 3 vil ikke ha noen påvirkning på tilgrensende grøntstrukturer. Sammenlignet med dagens situasjon (som er ubebygd og benyttes som parkeringsplass) kan Alternativ 3 gi en bedre gjennomgangs- og bruksmulighet enn det som er tilfellet i dag.



Figur 34. Snittoppriss fra Nygårdshøyden til Nygårdstangen, sett mot nord. Oppriset viser eksempel på ny bebyggelse i Lars Hilles gate 25 med en byggehøyde på 35 m.

Gateløp

Alternativ 3 vil ikke endre gateløpsstrukturen i eller ved planområdet. Bygningsmassen langs gateløpene i vest og nord har flere brudd i bygningsrekkene i form av gatekryss, plasser og større variasjon i bygningshøydene. Alternativ 3 kan skape enda større variasjon i bygningshøydene. Tiltaket vil endre historiske lesbarhet for bygninger langs vestsiden av Lars Hilles gate og vil endre den historiske sammenhengen mellom gatenett og omgivelser. Alternativ 3 vil være synlig fra Nygårdsgaten og vil påvirke opplevelsesverdier, mens kunnskapsverdien og bruksverdien blir opprettholdt. Alternativ 3 vil skyggelegge i større grad Nygårds- og Lars Hilles gaten enn Alternativ 2.

Omfanget for *Byrom og Gateløp* vurderes samlet som middels negativt. Verdien er satt til middels. Konsekvensen blir middels negativt.

6.4 Samlet vurdering og konklusjon

Ny bebyggelse i et etablert bymiljø er alltid utfordrende, og nye bygg vil naturlig nok virke inn på omkringliggende bebyggelsesstruktur. I denne konsekvensutredningen for kulturminner og kulturmiljøet har en vurdert konsekvensene av alternativene for videreutvikling i planområdet.

Ingen av de skisserte alternativene medfører direkte påvirkning eller skade på kulturmiljøene. Påvirkningene av de tre kulturmiljøene som er definert i planområdet og i influensområdet er en visuell påvirkning med ulik grad av nær- og fjernvirkning. Ut fra de skisserte alternativene vurderes alternativ 1 som mest positivt for disse tre kulturmiljøene. Per i dag har kvalitetsbebyggelsen der planområdet inngår flere brudd i bygningsrekkene i form av bygningshøyder og tomrom. Alt.1 vil styrke den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøene og deres omgivelser. Totalt vurderes Alt.1 til å ha liten positiv konsekvens.

Alternativ 2 vil føre til større variasjon i byggehøydene i det kvartalet som planområdet inngår ved å bli kvartalets høyeste bygg, men ut fra den totale vurderingen vil Alternativ 2 samlet sett ha bare liten negativ konsekvens for Nygårdshøyden Murbyen, Bygningsmiljøene Nedre Nygård og Byrom og Gateløp. Lars Hilles gate er allerede preget av høyhusbebyggelse, og tiltaket vil ikke skape nye barrierer mellom bebyggelse med historiske eller funksjonelle sammenhenger eller kontekst.

Alternativ 3 vurderes å ha middels negativ konsekvens for kulturmiljøene. Oppføring av et bygg på 35 meter vil svekke opplevelsen av kulturmiljøene og sammenhengen mellom kulturminnene som inngår i disse miljøene og omgivelsene. Alternativ 3 er i strid med maksimal byggehøyde 27 meter som er angitt for Bergen kommuneplan sentrum. Alternativ 3 vil være eksponert i det overordnede landskapsrommet i Nygårdsgaten og oppover langs Nygårdshøyden.

Ut fra vurderingene som er gjort i denne utredningen synes hensynet til kulturminner vanskelig å ivareta ved en byggehøyde på 35 meter.

Konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø i planområdet og influensområdet for de tre alternativene er oppsummert i tabellen under.

Kulturmiljø	Konsekvens
Alternativ 1	
Nygårdshøyden Murbyen	Liten positiv konsekvens
Bygningsmiljø Nedre Nygård	Planområdet: Liten positiv konsekvens Influensområdet: Liten positiv konsekvens
Byrom og Gateløp	Liten positiv konsekvens
Alternativ 2	
Nygårdshøyden Murbyen	Liten negativ konsekvens
Bygningsmiljø Nedre Nygård	Planområdet: Liten negativ konsekvens Influensområdet: Liten negativ konsekvens
Byrom og Gateløp	Liten negativ konsekvens
Alternativ 3	
Nygårdshøyden Murbyen	Liten/middels negativ konsekvens
Bygningsmiljø Nedre Nygård	Planområdet: Middels til stor negativ konsekvens Influensområdet: Liten negativ konsekvens
Byrom og Gateløp	Middels negativ konsekvens

7 Avbøtende og kompenserende tiltak

Uavhengig alternativene vil nye bygg naturlig nok virke inn på omkringliggende bebyggelsesstruktur. Et mulig avbøtende tiltak kan være et krav om materialbruk og utforming av en ny bebyggelse. Estetiske verdier kan styrkes ved god kvalitet i arkitektoniske utforming og materialbruk. Det må tas hensyn til nabobygg og bebyggelsen rundt når det gjelder siktlinjer, høyder og materialbruk. Et nytt bygg bør spille på lag med de opprinnelige byggene som grenser til tomten (framtidig SATS- bygget og Minde sjokoladefabrikk). Eksisterende og historisk bebyggelse bør danne rammer for utforming av ny bebyggelse.

Tiltaket berøres av en rekke av kommuneplanens bestemmelser, deriblant § 2.3.2 Gesimshøyde § 2.3.3 Takvinkel, § 2.3.4 Altaner og takterrasser, § 2.3.6 Utnyttinggrad samt § 4.1 Formål. Av aktuelle bestemmelser kan nevnes § 3.4 hvor det heter at ved nybygg eller ved bruksendring til bolig skal det opparbeides felles uteoppholdsareal nær inngang (bakgård, gatetun, gågate eller park), minst 4 m² pr boligenhet i område regulert til blandet sentrumsformål. I bestemmelsen § 4.3 heter det at maksimalt 70 % av tomtearealet kan bebygges. Disse kan danne ramme for avbøtende tiltak.

Kvartalsbebyggelsen kan styrkes ved at eksisterende bakgård (brukes i dag som parkeringsplass) bearbeides som uteoppholdsareal for de som bor eller jobber der.

Alternativ 3 er i strid med maksimal byggehøyde 27 meter som er angitt for Bergen kommuneplan sentrum. I kommuneplanen er eiendommen vist som senterområde S 1. For at alternativet skal kunne videreføres må derfor følgende krav som er nevnt i bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel (pkt. 7) om Bergens egenart og byform oppfylles: *“Innen hele kommunen skal all ny bebyggelse underordnes lesbarheten og opplevelsen av Bergens kulturhistoriske landskap og naturlandskap. Nye bygg og tiltak skal utformes bevisst i forhold til terreng og bygde omgivelser. (...) I tråd med Bergens historiske høyhustradisjon kan høyder for bygg med ekstraordinær symbolverdi, eller bygg som i hovedsak inneholder spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmennheten, vurderes uavhengig av høydebegrensningene i pkt. 22 og 23. Vurderingene skal omfatte både bygget og et relevant influensområde og skal dokumentere at byggets høyde vil bidra til høy kvalitet mht. fjernvirkning, bomiljø, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold og energibehov. Bygget bør gjennomføres som arkitektkonkurranse og utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan».*

Videre i bestemmelsene i *Kommuneplanens Bergens Byskikk og Byggehøyder* om «tettere, høyere og mer kompakt» framheves at ved bygningshøyder opp til 35 meter bør det utarbeides stedsanalyse og at denne bør sikre og ivareta hensynet til kulturminnene.

Norsk institutt for kulturminneforskning er et uavhengig forsknings- og kompetansemiljø med kunnskap om norske og internasjonale kulturminner.

Instituttet driver forskning og oppdragsvirksomhet for offentlig forvaltning og private aktører på felter som by- og landskapsplanlegging, arkeologi, konservering og bygningsvern.

Våre ansatte er konservatorer, arkeologer, arkitekter, ingeniører, geografer, etnologer, samfunnsvitere, kunsthistorikere, forskere og rådgivere med spesiell kompetanse på kulturarv og kulturminner.

www.niku.no

NIKU Oppdragsrapport 86/2017

NIKU hovedkontor
Storgata 2
Postboks 736 Sentrum
0105 OSLO
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Tønsberg
Farmannsveien 30
3111 TØNSBERG
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Bergen
Dreggsallmenningen 3
Postboks 4112 Sandviken
5835 BERGEN
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Trondheim
Kjøpmannsgata 1b
7013 TRONDHEIM
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Tromsø
Framsenteret
Hjalmar Johansens gt. 14
9296 TROMSØ
Telefon: 77 75 04 00