



SAKSBEHANDLER
Siv Leden

VÅR REF.
06/02282-5

ARK. B - Bygninger
248 (Bergen) Bergen - Ho

DERES REF.

INNVALGSTELEFON

DERES DATO

VÅR DATO
09.09.2011

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

KOPI

EKSPEDERT

S.G.

Eva von Hirsch
Svartediksveien 7
5009 Bergen

**SVARTEDIKSVEIEN 7, GNR. 163, BNR. 244, BERGEN KOMMUNE
VEDTAK OM FREDNING MED HJEMMEL I LOV OM KULTURMINNER §§ 15 OG 19, JF. § 22**

Vi viser til fredningsforslaget for Svartediksveien 7 datert 15. mai 2006 som har vært på høring hos berørte parter og instanser. På grunnlag av dette fatter Riksantikvaren følgende vedtak:

VEDTAK:

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 15 og 19, jf. § 22, freder Riksantikvaren Svartediksveien 7, gnr. 163, bnr. 244 i Bergen kommune.

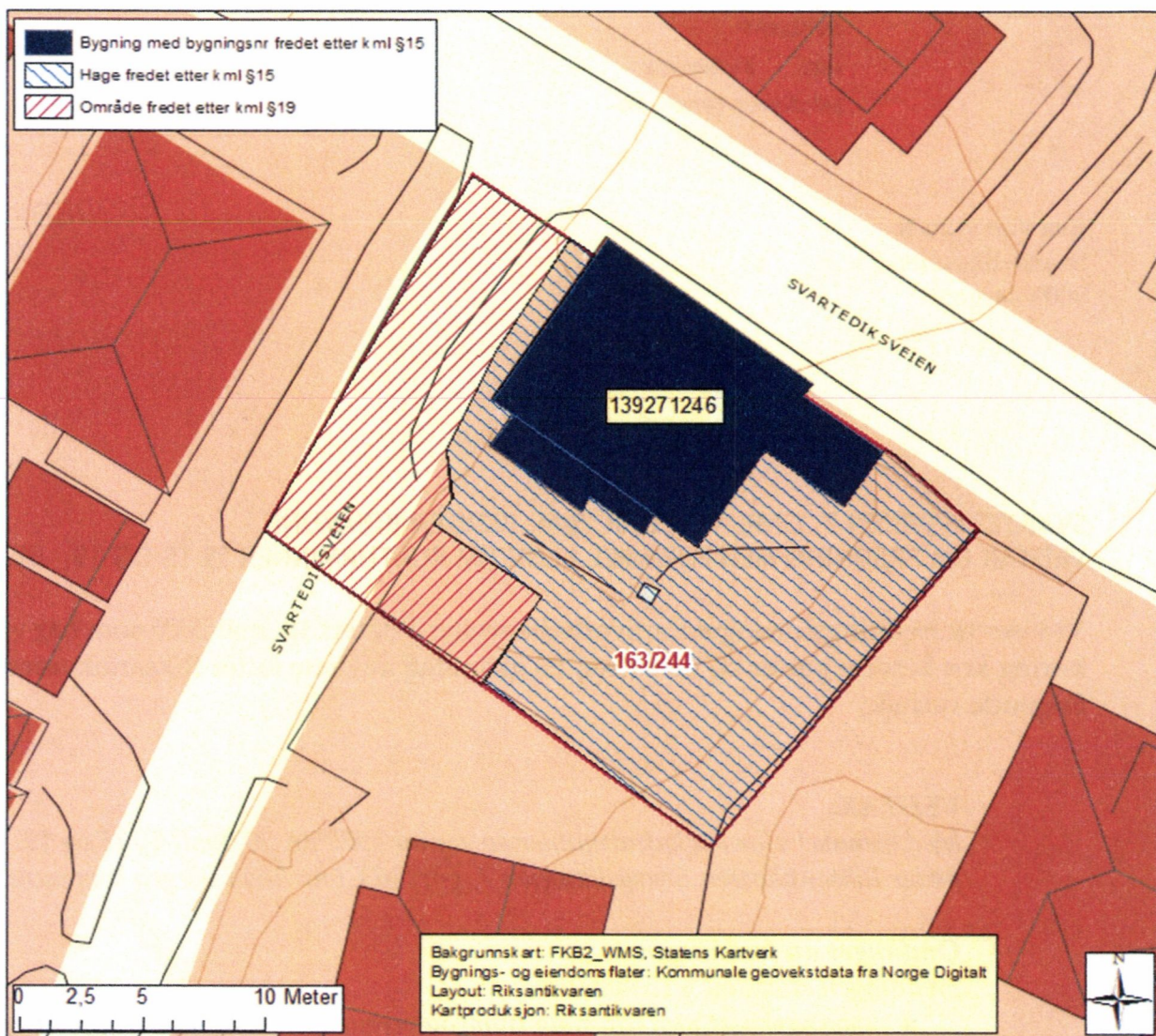
Omfanget av fredningen

Fredningen etter kml § 15 omfatter:

- *våningshuset med utvendig trapp og veranda, samt uthusdel og plankegjærde, bygningsnr. 139271246, Askeladd-id 119612-1*
- *hagen med terrassering og stakitt, slik det er avmerket på kartet på neste side, Askeladd-id 119612-2*

Fredningen av våningshuset gjelder både eksteriør og interiør. Fredningen av eksteriøret omfatter materialbruk og overflatebehandling, i tillegg til elementer som listverk, vinduer og dører. Fredningen av interiøret omfatter rominndeling, konstruksjon, overflatebehandling og elementer som dører, listverk, skorstein med grue, ildsteder/brannmurer og fast inventar.

Fredningen etter kml § 19 omfatter det øvrige tomtearealet med garasje og veigrunn. Avgrensingen av det fredete området følger eiendomsgrensen og er avmerket med skravur på kartet på neste side.



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen etter kml § 15 er å sikre et bygningshistorisk og kulturhistorisk verdifullt anlegg med hus og hage. Svartedikerveien 7 var opprinnelig hovedbygning på Kalvedalen gård og representerer det bynære jordbruket utenfor det som var Bergens bygrense fram til 1915. Hovedbygningen i Svartedikerveien 7 er sjeldent autentisk i så vel eksteriør som interiør og har planløsning og detaljer fra 1700- og 1800-tallet.

Fredningen av eksteriøret skal sikre bygningens arkitektur som 1700-talls byhus med trekk også fra ulike deler av 1800-tallet. Både selve bygningsformen, hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning, opprinnelige/eldre vinduer og dører, materialbruk og overflater, skal opprettholdes.

Formålet er videre å bevare rominndeling, konstruksjon, bygningsdeler og overflater i de delene av interiøret som er kulturhistorisk interessante. Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret.

Formålet med fredningen av uthuset, plankegjerdet og hagen er å bevare disse som integrerte deler av anlegget. Hagen med murte terrasser, stakitt, heller og beplantning skal bevares som et typisk eksempel på en tradisjonell bergensk byhage.

Formålet med områdefredningen etter kml § 19 er å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet.

Fredningen er ikke til hinder for fortsatt bruk.

Fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er utformet i samsvar med formålet med fredningen og gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid samt forskrift om faglig ansvarsfordeling.

1. *Det er ikke tillatt å rive, skade eller flytte bygningen eller deler av den, herunder uthusfløy og plankegerde.*
2. *Det er ikke tillatt å bygge om eksteriøret eller interiøret til bygningen. Unntatt fra dette er evt. tilbakeføring, jf pkt 5.*
3. *Det er ikke tillatt å skifte ut bygningselementer eller materialer, endre konstruksjon eller overflater eller utføre annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på eksteriør eller interiør. Unntatt fra dette er evt. tilbakeføring, jf pkt 5.*
4. *Alt vedlikehold og all istandsetting skal gjøres med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens egenart og de opprinnelige bygningstekniske løsningene, og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.*
5. *Tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere utseende og/eller konstruksjoner kan tillates i særlige tilfelle under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag, og etter dispensasjon fra kulturminnemyndighetene.*
6. *Utover ordinær skjøtsel er det ikke lov å gjøre endringer i hageanlegget som vil kunne endre karakteren til anlegget i vesentlig grad.*
7. *Innenfor området fredet etter kml § 19 må det ikke settes i verk tiltak som kan forstyrre virkningen av kulturminnet i miljøet.*

Følger av fredningen

Lovhenvisning

Når det gjelder behandlingen av fredete hus, objekter og områder, vises det til kml §§ 15a, 16, 17, 18, 19 og 21, samt ovennevnte fredningsbestemmelser.

Arbeider som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, må i tillegg forelegges kommunale myndigheter. Det gjøres oppmerksom på at tillatelser etter kulturminneloven må foreligge før arbeider i tråd med plan- og bygningsloven kan settes i verk.

Vedlikehold

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk og for øvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader.

Dispensasjon

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kml §§ 15a og 19 tredje ledd.

Søknad om tillatelse skal sendes Hordaland fylkeskommune som avgjør om tiltaket kan iverksettes, evt. på visse vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

Økonomisk tilskudd

Dersom det etter kml § 15a blir gitt dispensasjon med vilkår som virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen, jf § kml 15a annet ledd.

Det er anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider, jf. kml § 17 annet ledd.

Fylkeskommunen kan gi opplysninger om frist for innsendelse av og krav til søknad.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Eiendommen Svartediksvæien 7 grenser til Svartediksvæien i øst. Dette var en del av den gamle postveien over Borgeskaret til Arna, og veien gikk opprinnelig tvers gjennom tunet på Kalvedalen gård, der det nåværende nr. 7 var våningshus. På den andre siden av veien ligger en bygning som tidligere var uthus på gården, men som ble ombygd til bolighus allerede før andre verdenskrig. Vest for eiendommen går resten av et gammelt veifar mot Fløen ved Store Lungegårdsvann.

Byggeår og byggherre for Svartediksvæien 7 er ukjent. Kalvedalen gård ble antakelig tatt opp som bruk under Årstad gård en gang på 1700-tallet. Fra 1799 til 1812 eide stiftamtskriver og kammerråd Christian Lerche Dahl (f. 1741) og kona Wenche Garmann (f. 1751) Årstad gård som de hadde arvet etter hennes slekt. De brukte gården som lyststed. Etter at Dahl ble enkemann i 1812, solgte han Årstad, men beholdt Kalvedalen gård som han eide til han døde 95 år gammel i 1836. Han brukte muligens eiendommen til lystgård, og bygningsdetaljer i lousi-seize- og tidlig empirestil skriver seg sannsynligvis fra Dahls tid. Senere har eiendommen vært eid av bønder fram til slutten av 1800-tallet, da daværende eier av gården bygde seg et nytt og større våningshus i sveitserstil noe nærmere den gamle byggherren, på den andre siden av Svartediksvæien (nå nr. 4). Gamlehuset, Svartediksvæien 7, ble da solgt til skipskaptein Mortensen, og denne slekten satt med det i vel 100 år. Etter byutvidelsen i 1915 ble innmarken til Kalvedalen gård parsellert ut til eneboligtomter, og våningshuset er i dag det eneste autentiske minnet om den gamle gården.

Svartediksvæien 7 er et laftet en-etasjes hus med sterkt utsaiet saltak og loftskammers i hver gavl. Den er bygget på en høy sokkeletasje av gråsteinsmur som opprinnelig var kalkpusset. Sokkeletasjen kan tenkes å være eldre enn den laftede overbygningen. Det som er synlig av laftetømmeret, har lignende karakter som i hus oppført i Bergen etter den store bybrannen i 1702. Over sokkelen er huset kledd med supanel/vestlandspanel. Bygningen framstår i dag som et 1700-talls bergensk byhus, der eksteriør og interiør også har trekk fra ulike deler av 1800-tallet. Dette gjelder vinduer, dører, paneler og listverk. Huset har i dag ingen synlige elementer som kan dateres lenger tilbake enn første halvdel av 1700-tallet. Bygningsdetaljene har håndverksmessig høy kvalitet, og det må ha vært brukt skolerte laugssnekkere til snekkerarbeidet. Uthusfløyen har et enklere preg enn hovedhuset. I forlengelsen av uthusfløyen er et plankegerde som skjærmer hagen mot gaten. Tre-verandaen med steintrapp på vestsiden av bygningen er trolig kommet til rundt 1860. I ettertid er det bygget til et rom under verandaen. Denne delen av bygningen framstår som en nyere tilføyelse som bryter med husets øvrige arkitektur.

Hagen, som er rekonstruert av nåværende eier, kompletterer opplevelsen av huset. Den har murte terrasser tilpasset terrenget. Bruken av store steinheller, trolig fra Hardanger, er et svært verdifullt trekk og har lang tradisjon. Brostein som kantstein har vært brukt i hager i Bergen siden 1800-tallet. Beplantningen er typisk for eldre, bergenske byhager.

Se ellers vedlagt dokumentasjon med beskrivelse, planskisser og fotoregistrering.

Vurdering av kulturminnet. Begrunnelse for fredningsvedtaket.

Svartedikerveien 7 er et bygningshistorisk og kulturhistorisk verdifullt anlegg med hus og hage. Eiendommen har en interessant historie som hovedbygning på Kalvedalen gård, et bynært gårdsbruk og et viktig punkt i det gamle vegsystemet. Verneverdien ved bygningen knytter seg særlig til den høye graden av autenticitet i så vel eksteriør som interiør med fine, godt bevarte bygningsdetaljer fra flere perioder. Et spesielt særtrekk ved bygningen er den høye underetasjen i pusset gråsteinsmur og med innredete boligrom. Denne byggeskikken er sjelden. Det nærmeste eksemplet er det mye større, såkalte Monclairhuset på Møhlenpris, nå under Puddefjordsbroen. Dette lå også i det nærmeste omlandet til den gamle byen. Skikken kan ellers tenkes å peke tilbake til middelalderen, jf. Lagmannsstova på Aga i Hardanger.

Hagen er et typisk eksempel på tradisjonelle, bergenske byhager, selv om den er nyanlagt/gjenskapt av nåværende eier. Den utgjør en viktig helhet sammen med våningshuset. Anlegget er i dag et verdifullt innslag i et boligmiljø fra 1920-tallet med klassiserende trehus og velholdte hager.

Riksantikvarens myndighet

Det følger av kml § 15 jf. § 22 at departementet kan frede byggverk og anlegg eller deler av dem av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Det følger videre av kml § 19 at departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne så langt det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det. Myndighet til å fatte vedtak om fredning er delegert fra Miljøverndepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven av 9. februar 1979, § 12 nr.1.

Forholdet til naturmangfoldloven

Ved offentlig myndighetsutøvelse som berører naturmangfoldet, skal prinsippene i naturmangfoldloven (lov av 19. juni 2009 nr. 100) §§ 8-12 legges til grunn. I forbindelse med fredningen har Riksantikvaren gjort søk i Artsdatabankens Artskart og Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning. Det er ikke registrert truede arter eller sårbare kulturlandskap- eller naturtyper som berøres av fredningen.

Eiendomsforhold. Reguleringsmessig status

Siden 2005 har Svartedikerveien 7 vært eid av Eva von Hirsch.

Strøket der eiendommen ligger, er uregulert, men Svartedikerveien 7 omfattes av kommunedelplan "Fjellsiden sør", vedtatt av Bergen bystyre 19. februar 2001. I plan-dokumentet heter det under avsnittet "Historiske bebyggelsesstrukturer. Gårdsdrift":

"Inntil midten av vårt århundre ble det drevet gårdsdrift på fjellsiden. Bevarte bygninger og deler av gårdsstier er bynære kulturminner fra primærnæringsens periode med antikvarisk egenverdi og miljøverdi."

I Byantikvarens kulturminnegrnlag, Planområde E – Årstad, heter det:

"Bebyggelsen i området er sammensatt, med gode eksempler fra ulike historiske epoker."

Bakgrunn for fredningssaken

Hordaland fylkeskommune fattet 7. april 1995 vedtak om midlertidig fredning av Svartedikerveien 7 etter kml § 22.4, da det kom opplysninger om at ny eier av eiendommen ville bygge om huset og endre de sjeldent autentiske fasadene. Vedtaket gjaldt hele eiendommen med våningshus, uthustilbygg, gjerde og hage.

Redegjørelse for saksgang og innkomne merknader

Melding om oppstart av ordinær fredningssak ble sendt eier og kommunen i brev av 9. oktober 2003, i samsvar med kml § 22.1. Samtidig ble dette kunngjort i Bergens Tidende og Bergensavisen.

Den eneste merknaden til oppstartsmeldingen var fra daværende eiere, Gunn-Wenche og Rune Nyegaard, som i brev av 13. oktober 2003 motsatte seg fredning fordi de mente det ville forringe eiendommens økonomiske verdi. Nyegaards gjorde for øvrig rede for tekniske oppdateringstiltak som var utført i huset. Fylkeskommunen inviterte eierne til et orienterings- og drøftingsmøte den 7. november 2003. I møtet fastholdt eierne at en fredning etter deres syn ville redusere eiendommens økonomiske verdi.

I henhold til kml § 22.2 utformet fylkeskommunen et fredningsforslag som ble sendt på høring til aktuelle parter den 15. mai 2006. Samtidig ble det kunngjort i Norsk lysingsblad, Bergens Tidende og Bergensavisen at fredningsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn i Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune. Det ble gitt frist til 1. juli 2006 for å komme med merknader.

Svartedikerveien 7 var i 2005 blitt solgt til nåværende eier, Eva von Hirsch. Von Hirsch fikk et foreløpig utkast til fredningsforslag til ettersyn høsten 2005, og i brev av 19. des. 2005 skrev hun at hun fant fredning av hage, uthus, stakitt og gjerde urimelig fordi disse er nyere og dermed etter hennes oppfatning ikke verneverdige. I svarbrev datert 2. februar 2006 uttalte fylkeskommunen at fredningen av arealet rundt bygningen først og fremst har som formål å bevare og sikre bygningens virkning i miljøet, at utformingen om enn ikke opprinnelig, har en viss hevd og er i pakt med lokal tradisjon, samt at også elementer fra senere stadier i et fredningsobjekts historie er verneverdige i følge moderne verneteori. Fylkeskommunen opprettholdt derfor det opprinnelige omfanget av fredningsforslaget.

Foruten forhåndsmerkningen fra eier, kom det bare inn én uttalelse til forslaget. Byrådsavdeling for byutvikling i Bergen kommune støttet at den antikvarisk verdifulle eiendommen ved fredning får et formelt vern etter kulturminneloven.

Fylkesutvalget i Hordaland fylkeskommune sluttet seg 22. juni 2006 enstemmig til fredningsforslaget.

Etter kml § 22.3 skal forslag om fredning legges fram for kommunestyret før vedtak om fredning blir fattet. Fredningsforslaget og innkomne uttalelser ble sendt til Bergen kommune i brev av 7. august 2006. Etter gjentatte purringer ble saken behandlet i bystyremøte 27. april 2009, der følgende vedtak ble fattet: "*Bergen kommune støtter fredning av Svartedikerveien 7, gnr. 163, bnr. 244, Gamle Kalvedalen gård.*".

Fredningssaken ble oversendt fra Hordaland fylkeskommune til Riksantikvaren for vedtak den 2. november 2009. Riksantikvaren var på befaring til Svartedikerveien 7 og i møte med eier 6. april 2011. Fordi eier følte at dialogen med kulturminnemyndighetene hadde vært mangelfull, at informasjonen om hva en fredning innebærer var uklar, samt at det hadde gått lang tid, ble det avtalt at eier skulle få tilsendt et utkast til uttalelse før vedtak ble fattet. Utkast ble oversendt eier 1. juli 2011.

I e-post den 4. august 2011 stiller eier spørsmål ved at hagen omfattes av fredningen. Da hun kjøpte huset, var her ingen hage, skriver Eva von Hirsch. *“Alt var overgrodd, kun to murer fantes, ingen planter (absolutt ingen), her var noen trær, men ingen busker, plener eller stier.”* Von Hirsch har engasjert en hagearkitekt til å planlegge en gammeldags hage, og hun har fått bygget murer, terrasser, har plantet trær, busker og planter samt lagt grusganger og steinkanter. Dette er dermed en ny hage som vel ikke kan fredes, mener von Hirsch.

Riksantikvarens bemerkninger til høringsuttalelsene

Riksantikvaren konstaterer at det er bred enighet om at Svartedikerveien 7 er et viktig kulturminne.

Eier ber imidlertid i sin uttalelse fra 2005 om at en revurderer om hagen, uthuset, stakitt og gjerde skal omfattes av fredningen, fordi disse er av nyere årgang og etter hennes mening ikke er av verneverdig karakter. I uttalelsen fra 2011 gjentar hun at hagen er nyanlagt av henne, og at den dermed vel neppe kan fredes.

Riksantikvaren vil understreke at de kulturhistoriske verdiene ved anlegget særlig er knyttet til våningshusets preg av 1700-talls byhus med trekk fra ulike deler av 1800-tallet. Etter Riksantikvarens skjønn er imidlertid hagen, uthusfløyen og plankegjerdet mot gaten viktige deler av helheten som støtter opp om opplevelsen av hovedbygningen.

Hagen er et typisk eksempel på eldre bergenske hager både i oppbygning, materialbruk og beplantning. Etter Riksantikvarens mening har den egenverdi som kulturminne, selv om den i stor grad er gjenskapt og anlagt av nåværende eier. Hagen med stakitt, uthuset og gjerdet og er derfor tatt med i fredningen etter kml § 15. Garasjen og den delen av eiendommen som utgjør veigrunn, har derimot ingen egenverdi som kulturminne, og er kun omfattet av en områdefredning etter kml § 19.

I fylkeskommunens forslag til fredning var hele eiendommen omfattet av fredning etter kml § 15. For hagen og det resterende tomtearealets del er det kun forbud mot tiltak som vil kunne endre karakteren til anlegget i vesentlig grad, og mot tiltak som kan forstyrre virkningen av kulturminnet i miljøet.

Eventuelle dispensasjonssøknader må vurderes i lys av formålet med fredningen. Nyere endringer og nyere tilføyelser til bygningen, som tilbygget under verandaen på sydsiden av huset, er omfattet av fredningen, men inngår ikke i det kulturhistoriske grunnlaget for fredningen.

Opplysning om klageadgang og tinglysing

Riksantikvarens vedtak om fredning kan påklages til Miljøverndepartementet, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage stiles til Miljøverndepartementet, men sendes Riksantikvaren innen tre uker fra fredningsvedtaket er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29.

Fredningsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kml § 22 nr. 5.

Vennlig hilsen

Jørn Holme

Unni Grønn

Vedlegg:

- Fredningsdokumentasjon
- Riksantikvarens informasjonshefte 11.1.1. *Å eie et fredet hus*

Kopi vedlagt fredningsdokumentasjon til:

- Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Kopi uten vedlegg til:

- Bergen kommune, Postboks 7700, 5020 BERGEN
- Miljøverndepartementet – Kulturminneavd., Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO
- Fortidsminneforeningen – Bergen avdeling, Klostergaten 28, 5005 BERGEN