

Bybanen frå sentrum til Åsane.  
Reguleringsplan og teknisk forprosjekt

Dato: 2021-10-29

**Bybanen fra sentrum til Åsane - reguleringsplan og teknisk forprosjekt**

## **Områdereguleringsplan Fløyfjelltunnelen – rigg og anleggsområde**

Planid 70670000

### **Dokumentasjon av bygg som skal rives**



Figur 1-1: Skråfoto over området. 1881.no

02J	Ferdig dokument	2021-10-29	-	-	-	AK
01B	Til Gjennomgang	2021-09-03	SirHei	ajber	TW	HPD
Versjon	Beskrivelse	Dato	Utarb. av	Fagkontroll	Tverf.kontr.	Godkj. av

Dette dokumentet er utarbeidet av rådgiver som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører rådgiver. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## 1 Innledning

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for rigg- og anleggsområde til Fløyfjelltunnelen, del av prosjektet Bybanen og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane samt forlengelse av Fløyfjelltunnelen til Eidsvåg, er det utarbeidet dokumentasjon av bygninger som skal rives, og som er arkitekttegnet eller er verneverdige eller vernet.

På Saltimporttomten er det to bygg som skal dokumenteres. Sandviksbodene 77 c «Nybygget» og Sandviksbodene 77 d «Siloene» vil bli revet i forbindelse med byggingen av anleggstunnel og klargjøring av Saltimporttomten som midlertidig rigg- og anleggsområde i byggefasen for BT5. Byantikvaren har bekreftet at vi kan legge til grunn allerede utarbeidet rapport for kulturminner (OPUS 2016, forslag til reguleringsplan for Lehmkuhlboden planid 64290000)<sup>1</sup>. Videre er det avtalt at det skal utarbeides et notat med en oppdatert beskrivelse og vurdering av dagens situasjon med fotografi av eksteriør og interiør for «Nybygget» og «Siloene». For detaljert beskrivelse av byggene vises det til vedlagt rapport fra Opus 2016. Det er ikke utført kulturhistorisk verdivurdering eller teknisk tilstandsvurdering i forbindelse med denne oppdaterte beskrivelsen.

Bygningene som har tilhørt driften av Saltimport består av et nyere industribygg med tidligere produksjonslokaler, lager og kontor/personalrom, og de noe eldre betongsiloene for lagring av salt. Sandviksbodene 77 c (lengst nord i planområdet) er tegnet av arkitektene Hansteen AS og stod ferdig i 1988. Sandviksbodene 77 d består av betongsiloene og er bygget i 1948/49.

Riggarealet på Saltimport er viktig for å komme tidlig i gang med byggingen av forlenget Fløyfjelltunnel og for å redusere byggetiden av denne. Riggarealet skal inneholde nødvendige funksjoner for driving av en tverrslagstunnel inn til hovedløpene for forlenget Fløyfjelltunnelen og oppstart med driving på hovedløp nordover mot Eidsvåg og sørover mot koblingssone. Riggarealet skal gi mulighet for utskipping av tunnelmasser på båt til deponi. Riggarealet vil ha forskjellig aktivtetsnivå gjennom fasene til utbyggingen.

Beskrivelse og vurderinger er foretatt på grunnlag av befarings på stedet (17.08.2021) og allerede utarbeidet dokumentasjon (Opus 2016).

---

<sup>1</sup> Detaljregulering G/Bnr 168/1944 m.fl. Lehmkuhlboden Bergen kommune. Konsekvensutredning, kulturminne og kulturmiljø. Opus Bergen AS 15.11.2016.

## 2 Oversiktskart



Figur 2-1: Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. Planområdet omfatter saltimporttomten og areal i fjell. Sirkelen markerer saltimporttomten som er den eneste delen av planområdet som ikke ligger i fjell, og er plassert langs sjøfronten i Sandviken, mellom Nyhavn og Kristiansholm.



Figur 2-2: Bebyggelse som planlegges revet.

### 3 Beskrivelse

Saltimporttomten har frem til nylig vært brukt som næringsareal for Saltimport AS og kontorlokaler for Sohome AS i Sandviksboder 77c. Saltimportkaien og sikringsareal over tunnelutløp er det eneste av planområdet som ligger i dagen. I forbindelse med Saltimport sin drift har det foregått aktivitet fra kai, med inn og utskipping av salt. De store lagerhallene/rubbhallene har tilhørt denne driften. Disse er nå fjernet. Kaiarealet benyttes ellers til lagring, parkering etc. Det øvrige bygningsmiljøet innenfor plangrensen består av industribygg knyttet til Saltimport AS; lager, driftsbygninger, kontorer og siloer. Kontor- og driftsbygningene i planområdet består av to bygningsdeler hvorav den eldste delen er bygget i 1948/49 (betongsiloen). En nyere del lengst nord er bygget på slutten av 1980-tallet.

### Kort kulturhistorisk bakgrunn

Saltimporttomten er en del av Sandviksbukten som avgrenses av Rothaugen i sør og Hegreneset i nord, et historisk område med høye kulturminneverdier.

Sandviken lå utenfor bygrensen fram til innlemmelsen i Bergen i 1877 og nærheten til byen har påvirket utviklingen av området. Sandviksbukten ble brukt til stapelhavn for omlasting av varer for Bergen på slutten av 1600-tallet og bebyggelsesstrukturen kom til å bestå av næringsbygg med sjøboder og pakkboder langs sjølinjen og tauproduksjon og mølledrift. Bakenfor sjøbodene lå boligrendene og lystgårdene. Elsesro ble bygget som verft og lyststed i 1784, nedlagt i 1844 og seinere ble det etablert malteri her. Gamle Bergen ble opprettet i 1941.

Fra 1930-tallet var området preget av anlegget til Joh. C. Martens for tran og fettproduksjon (Tran-Martens). Lehmkuhlboden var en del av dette anlegget. Svineryggen like utenfor ble gjort landfast på 1980-tallet.



Figur 3-1: Sandviken, oversiktsbilde. Ukjent årstall. Marcus UiB.

### 3.1 Nybygget (Sandviksbodene 77 c)

#### Realia

Byggeår	1988
Fylke	Vestland
Kommune	Bergen
Adresse	Sandviksbodene 77 c
Gnr/Bnr	168/373
Planstatus	Delvis uregulert Inngår i: KPA 2018 Byfortettingssone med hensynssone H570_7 Historisk sentrum KDP Sandviken Fjellsiden nord KDP for kulturminner i Bergen kommune
SEFRAK - ID	-
Askeladden - ID	-
Riksantikvarens register	NB-område K74 (Nasjonale interesser i By)
Vernestatus	Ingen formelt vern



Figur 3-2: Eiendomskart. Norgeskart 2021.

## Beskrivelse

Nybygget er oppført i 1988 og tegnet av arkitekt Hans Jacob Hansteen. Bygningen er detaljert beskrevet i allerede utarbeidet rapport Opus 2016, jamfør vedlegg 1 s. 22-35. Kort oppsummert:

- Bygget er reist med bærekonstruksjoner av betong og tre
- Fasader er dekket med liggende trekledning/supanel, tak er dekket med asfaltplater/papptekking
- takform består av både saltak og pulttak
- Inneholder lager, industrihall og kontorer

For en detaljert beskrivelse av bygningens eksteriør og interiør vises det til rapport fra Opus 2016 (vedlagt).

## Dagens situasjon

I det følgende gis kun en kort beskrivelse av dagens situasjon basert på tilgjengelig informasjon og befaring inn- og utvendig, gjennomført 17.08.2021, samt rapport Opus 2016. Det opplyses om at vi under befaring ikke hadde tilgang til lagerlokaler i første etasje, nordre del av nybygget. Som tidligere nevnt er det ikke foretatt noen tilstandsvurdering av byggene i forbindelse med denne oppdateringen. Ut fra beskrivelsen fra Opus 2016 og befaring august 2021 kan vi ikke se at byggets tilstand har endret seg nevneverdig.

Bygningen eies av Lehmkuhlstranden AS (Profier) og har frem til nylig vært utleid til Saltimportvirksomheten og Sohome AS (Bergen Cabling AS). Ved befaring er virksomheten flyttet ut og lagerbygg hvor produksjon av salt-/sukkerprodukter og pakking/lagring av salt foregikk, er ryddet. Alt innvendig produksjons- og driftsutstyr er fjernet. Kontorlokalene lengst nord i bygningen står også nå tom. Rubbhall/letthall mellom betongsiloen og nybygg er fjernet.

**Fotodokumentasjon 2021****Eksteriør Nybygg**

*Figur 3-3: Nybygget sett fra Strandens grend. Foto Norconsult 2021.*





Figur 3-4: Fasade sør-vest. Bildet er tatt fra taket til betongsiloene. Foto Norconsult 2021.



Figur 3-5: Fasade mot nord-øst, inn mot fjellskjæring under Strandens grend. Dagens adkomstveg til nabobebyggelse. Foto Norconsult 2021.



Figur 3-6: Fasade mot nord. Foto Norconsult 2021.

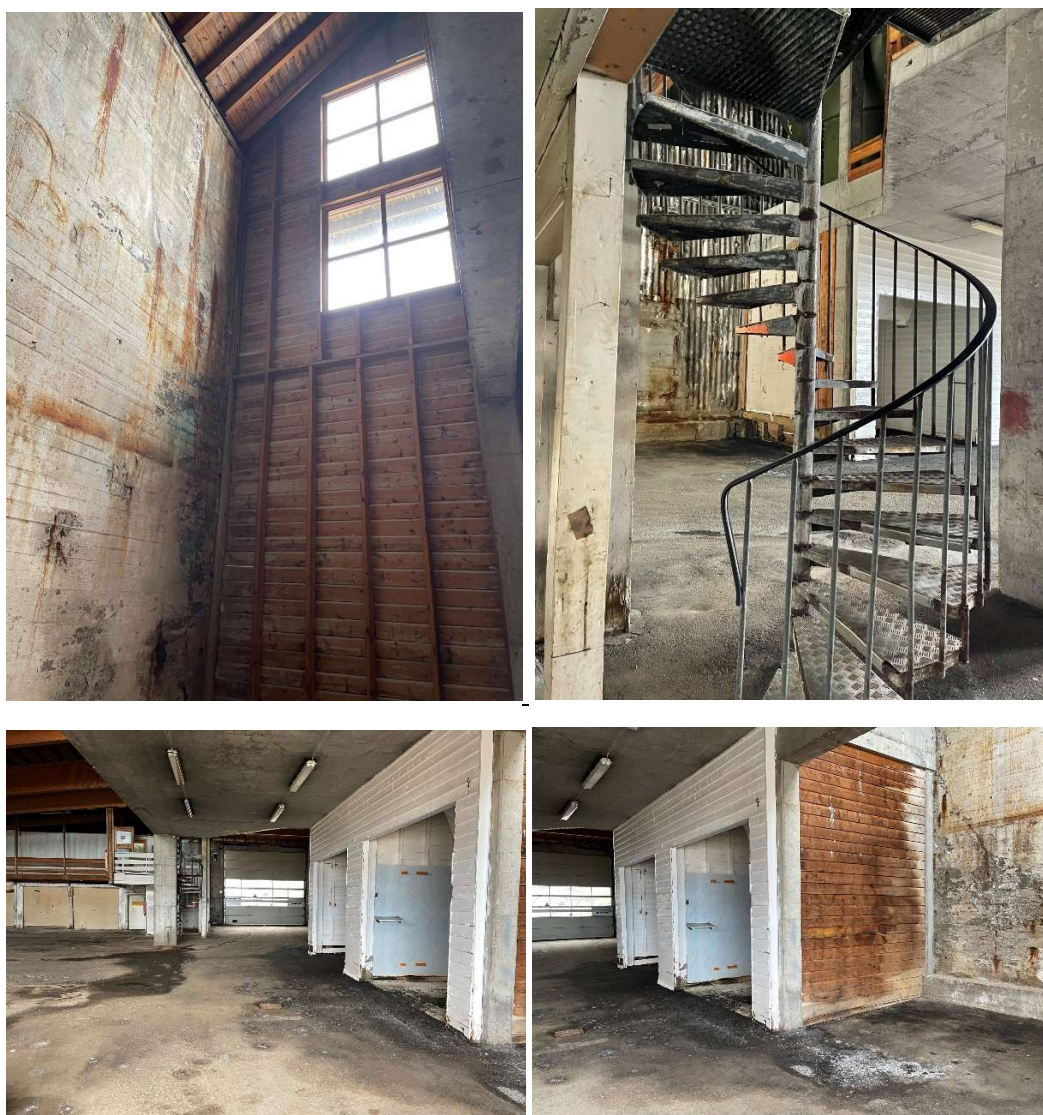
**Interiør Nybygg**

*Figur 3-7: Øverste bilde viser lagerhall/hovedhall sett fra inngangsparti i sørvest. Nedenfor vises lagerhall sett fra mesanin. Foto Norconsult 2021*

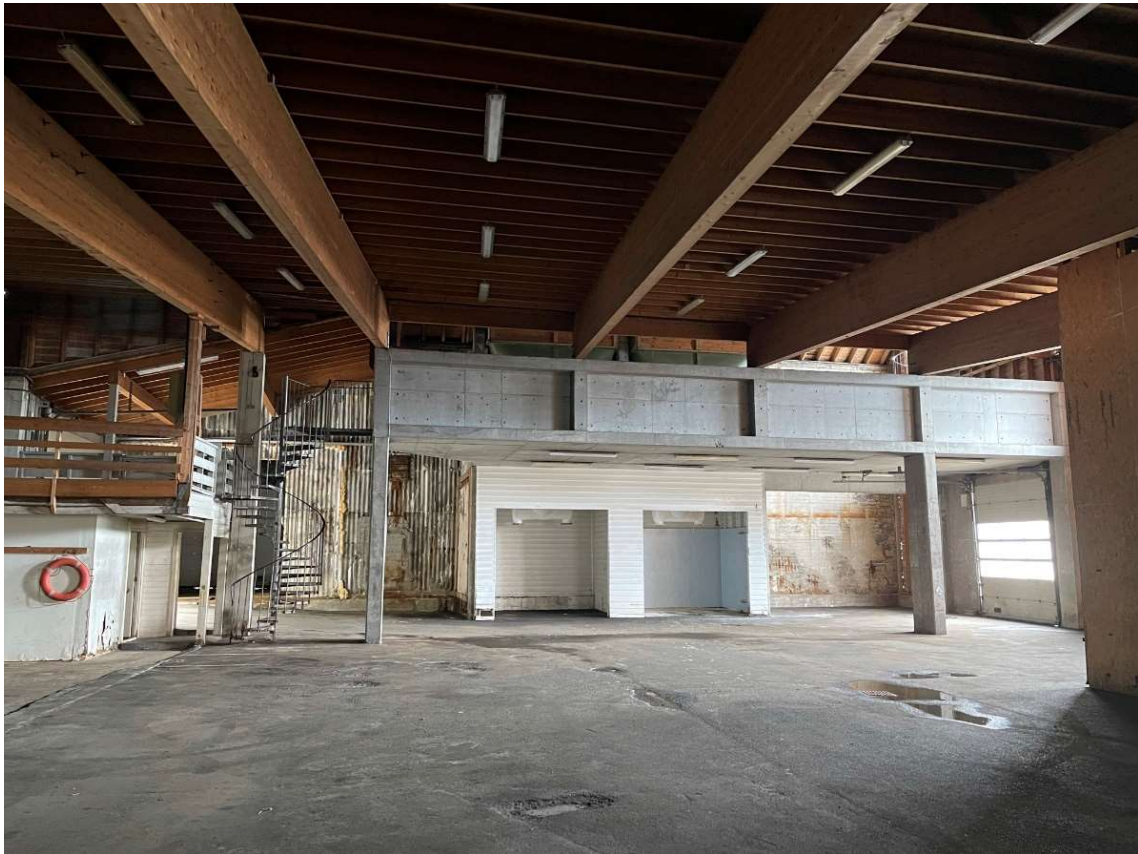




Figur 3-8: Fra lagerhall/hovedhall med tidligere produksjonsrom. Norconsult 2021.



Figur 3-9: Detaljer fra interiør lagerhall/hovedhall. Øverste bilde til venstre viser sørvestveggen, til høyre trapp til mesanin. Nederste bilde viser saltsiloene i lagerhallen/hovedhallen. Norconsult 2021.



*Figur 3-10: Lagerhall/hovedhall sett fra nord. Til venstre i bildet sees silorum/lasterom med forbindelse til betongsiloene. Midt i bildet sees saltsiloene. Foto Norconsult 2021.*



*Figur 3-11: Bildet viser silorum/lasterom med forbindelse til betongsiloene i bakkant samt detaljer i veggflate og åpning. Foto Norconsult 2021.*



Figur 3-12: Verkstedsrom bakkant lagerhall/hovedhall mot øst. Foto Norconsult 2021.



Figur 3-13: Mesanin/loftetasje med dør inn til personalrom. Foto Norconsult 2021



Figur 3-14: Personalrom mesanin/loftetasjen. Foto Norconsult 2021.





*Figur 3-15: Trapp til mesanin2. Saltsiloer sees til høyre i bildet og i bildet under. Bakerst i bildet ser vi trapp til utgang balkong sørvest-fasaden, som også gir tilgang til taket på betongsiloene. Foto Norconsult 2021.*





*Figur 3-16: Tidligere kontorlokaler lengst nord i nybygget. Bildene viser inngangsparti og gang 2.etasje. Dør inn til kontorlokalene. Foto Norconsult 2021.*



Figur 3-17: Kontorlokaler, 2 etasje nordre del av nybygget. Foto Norconsult 2021.



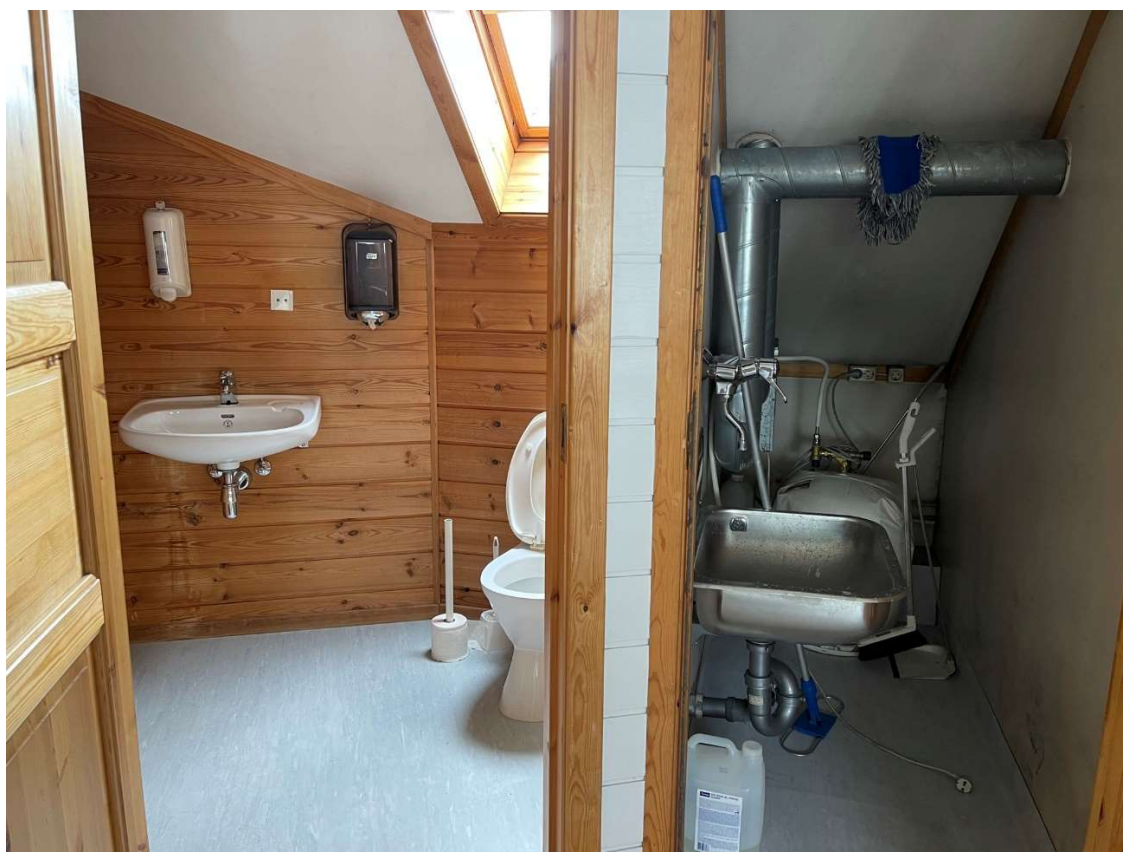
Figur 3-18: Kontorlokalet som ovenfor, men sett fra motsatt side. Norconsult 2021.



Figur 3-19: Kontor, ut mot byfjorden. Foto Norconsult 2021.



Figur 3-20: Øverste bildet viser møterom. Nederste bildet med toalett og vaskerom. Foto Norconsult 2021.



### 3.2 Siloene (Sandviksbodene 77 d)

#### Realia

Byggeår	1948/49
Fylke	Vestland
Kommune	Bergen
Adresse	Sandviksbodene 77d
Gnr/Bnr	168/2062 168/374
Planstatus	Delvis uregulert Inngår i: KPA 2018 Byfortettingssone med hensynssone H570_7 Historisk sentrum KDP Sandviken Fjellsiden nord KDP for kulturminner i Bergen kommune
SEFRAK - ID	-
Askeladden - ID	-
Riksantikvarens register	NB-område K74 (Nasjonale interesser i By)
Vernestatus	Ingen formelt vern



Figur 3-21: Eiendomskart. Norgeskart 2021.

## Beskrivelse

Betongsiloene er oppført i 1948-49 og er detaljert beskrevet i allerede utarbeidet rapport, jamfør vedlegg 1 s. 22-35. Kort oppsummert består siloene av

- Ut- og innvendige fasader/vegger i betong forskalet med bordkledning. Hvitmalt med partier i rødt
- Flatt tak i betong med takoppbygg i stål (stålluker til silorom)
- silorom med vegger i betong og tregulv
- transportbånd og transportbåndsystem
- Betongbro fra Sandviksveien til taket av siloene

For en detaljert beskrivelse av bygningens eksteriør og interiør vises det til allerede utarbeidet rapport fra Opus 2016 (vedlagt).

## Dagens situasjon / Oppsummering

I det følgende gis kun en kort beskrivelse av dagens situasjon basert på tilgjengelig informasjon og befaring inn- og utvendig, gjennomført 17.08.2021, samt allerede utarbeidet rapport Opus 2016. Det opplyses om at vi under befaring ikke hadde tilgang innvendig til lagerlokalene/saltsiloene som har fungert som lagerrom for salt<sup>2</sup>. Som tidligere nevnt er det ikke foretatt noen tilstandsvurdering av byggene i forbindelse med denne oppdateringen. Ut fra beskrivelsen fra Opus 2016 og befaring august 2021 kan vi ikke se at byggets tilstand har endret seg nevneverdig.

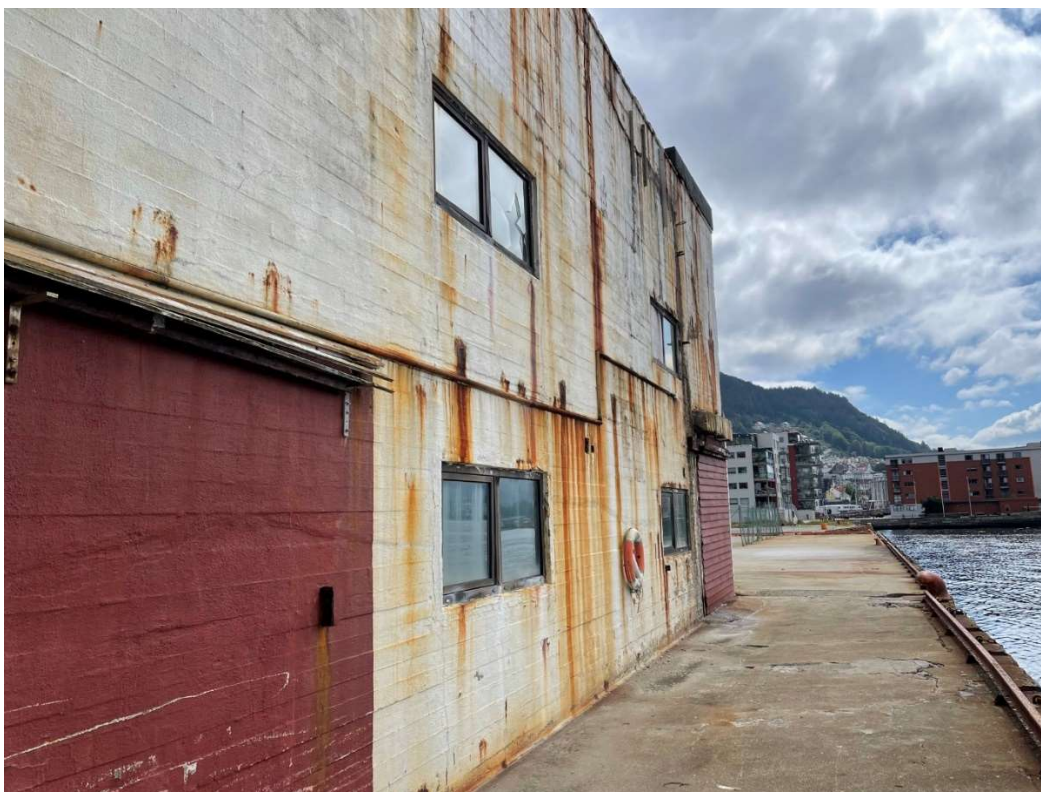
Bygningen eies av Lehmkuhlstranden AS (Profier) og har frem til nylig vært utleid til Saltimport-virksomheten. Ved befaring er virksomheten flyttet ut og bygningen er ryddet. Det meste av driftsutstyret både inn- og utvendig er fjernet. Dette gjelder også en glassfibersilo som ble oppført på den søndre fasaden i 2002, for lastning av lastebiler, jamfør beskrivelse Opus 2016.

---

<sup>2</sup> I etterkant av befaringen har vi mottatt bilder fra eier som viser saltsiloene innvendig. Disse er lagt til i dokumentasjonen.

## Fotodokumentasjon

### Eksteriør



*Figur 3-22: Fasade mot sør og sør-vest. Sammenlignet med bilder fra 2016 ser vi at siloen som tidligere stod på fasaden i sør er fjernet. Det samme gjelder for transportbåndet på fasaden mot sørvest. Foto Norconsult 2021.*





Figur 3-23: Fasade mot sørvest med detaljer. Foto Norconsult 2021.



*Figur 3-24: Fasade mot nordvest. Foto Norconsult 2021.*



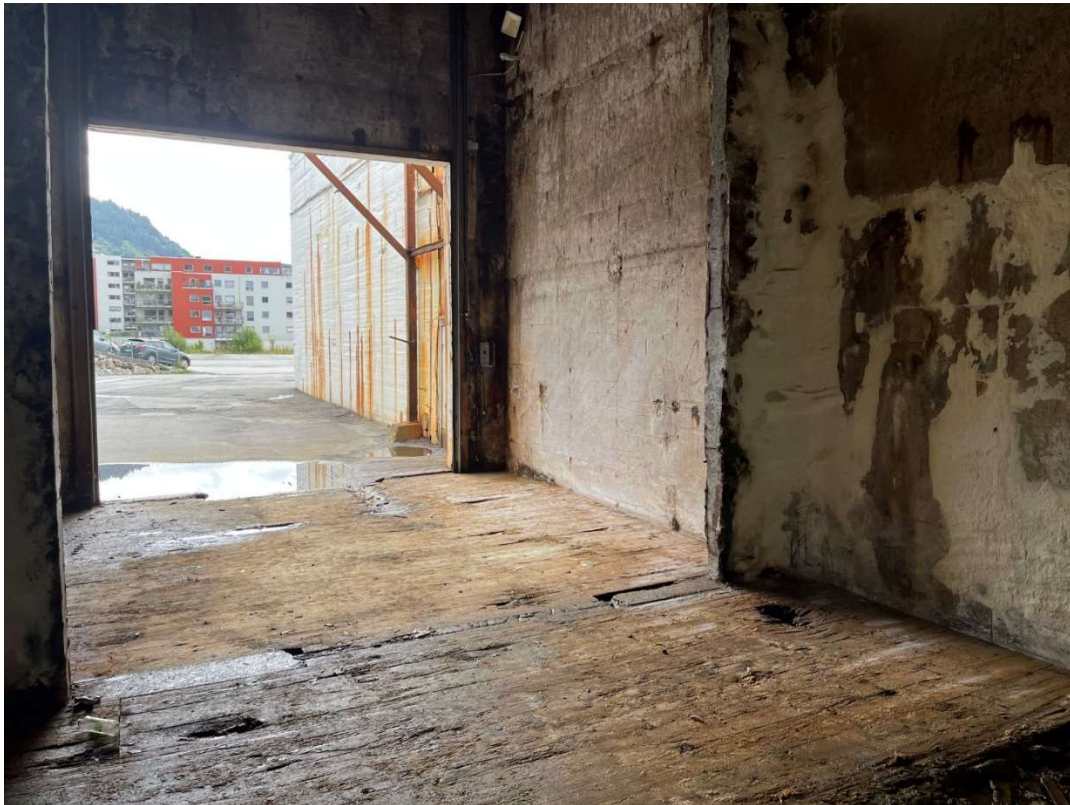
Figur 3-25: Fasade mot øst. Foto Norconsult 2021.



Figur 3-26: Fasade mot sør. Port til silorom og ett av silorommene som var åpen. Foto Norconsult 2021



Figur 3-27: Åpent silorom innvendig. Bildet til høyre viser takluke for saltfylling fra tak. Foto Norconsult 2021.



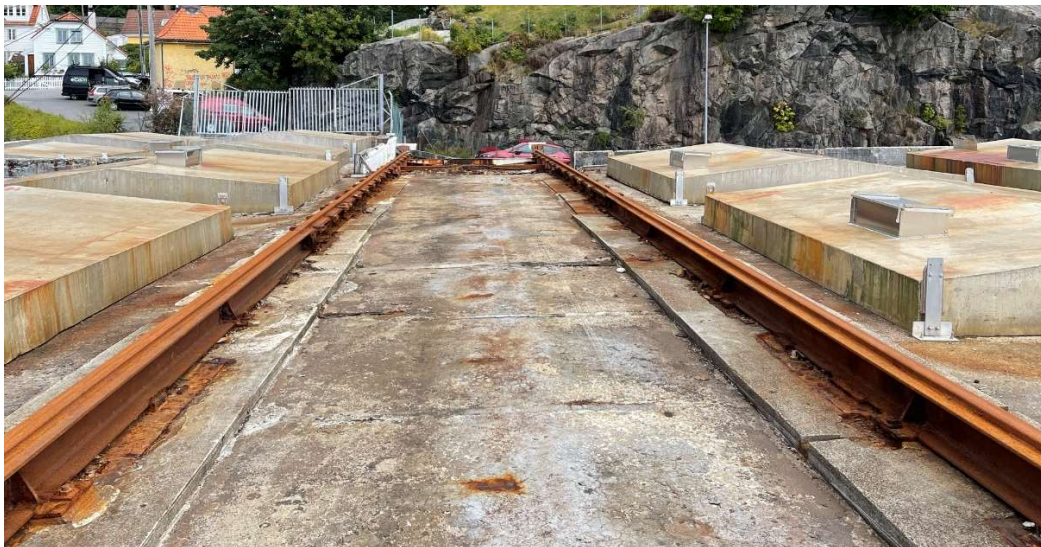
*Figur 3-28: Åpent silorom sett innenfra og ut. Norconsult 2021*



*Figur 3-29: På taket av betongsiloen. Sett fra ulike vinkler. Bildene viser takoppbygg med luker til saltfylling og silorommene under. Foto Norconsult 2021.*



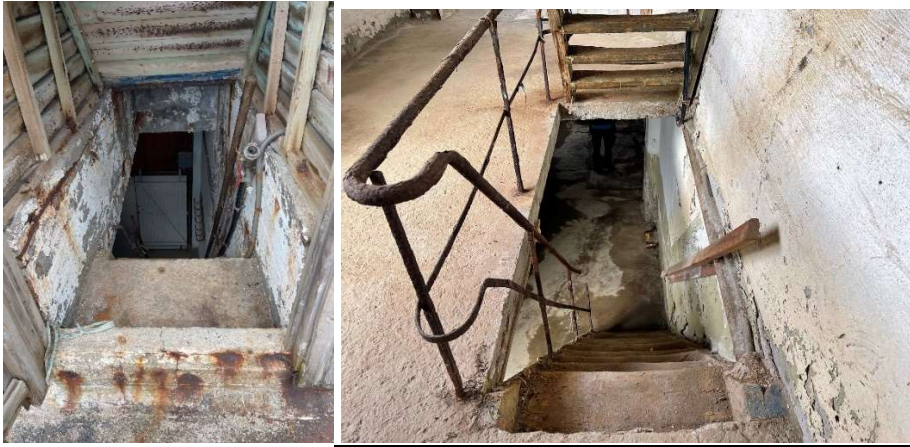
*Figur 3-30: Bildet viser taket til nybygget, som ligger inntil betongsiloene. Norconsult 2021.*



*Figur 3-31: På taket av betongsiloen. Bildene viser restene av transportbåndsystemet. Foto Norconsult 2021. Bakerst i øverste bilder vises trapperom som fører ned til driftsrommene i byggets sørvestlige del, som går over to etasjer. Foto Norconsult 2021.*



*Figur 3-32: Betongfeste til glassfibersilo fra 2002, som nå er fjernet. Norconsult 2021.*

**Interiør**

Figur 3-33: Bildet til venstre viser trappeløp fra taket og ned til øvre etasje. Til høyre vises trappeløp til underetasjen. Foto Norconsult 2021.



Figur 3-34: Korridor med tilstøtende rom. 2. etasje i den sørvestlige del av bygget.





Figur 3-35: Detaljer fra tilstøtende rom. 2.etasje i den sørvestlige delen av bygget. Norconsult 2021.



Figur 3-36: Detaljer fra 2.etasje i den sørvestlige delen av bygget. Inspeksjonsluke og dør. Norconsult 2021.



Figur 3-37: Underetasje i den sørvestlige delen av bygget. Gang/korridor med tilstøtende rom/kontor. Norconsult 2021.

**Saltsiloer innvendig (bilder mottatt av Profier AS v/Gunnar Wiederstrøm):**







*Figur 3-38: Bildene viser saltsiloene innvendig. Foto Gunnar Wiederstrøm, Profier AS.*

#### **4 Vedlegg**

Detaljregulering Gnr./Bnr. 168/1944 m.fl. Lehmkuhlboden Bergen kommune.  
Konsekvensutredning, kulturminne og kulturmiljø. Opus Bergen AS 15.11.2016