

Planinitiativ Møllendalsveien 31

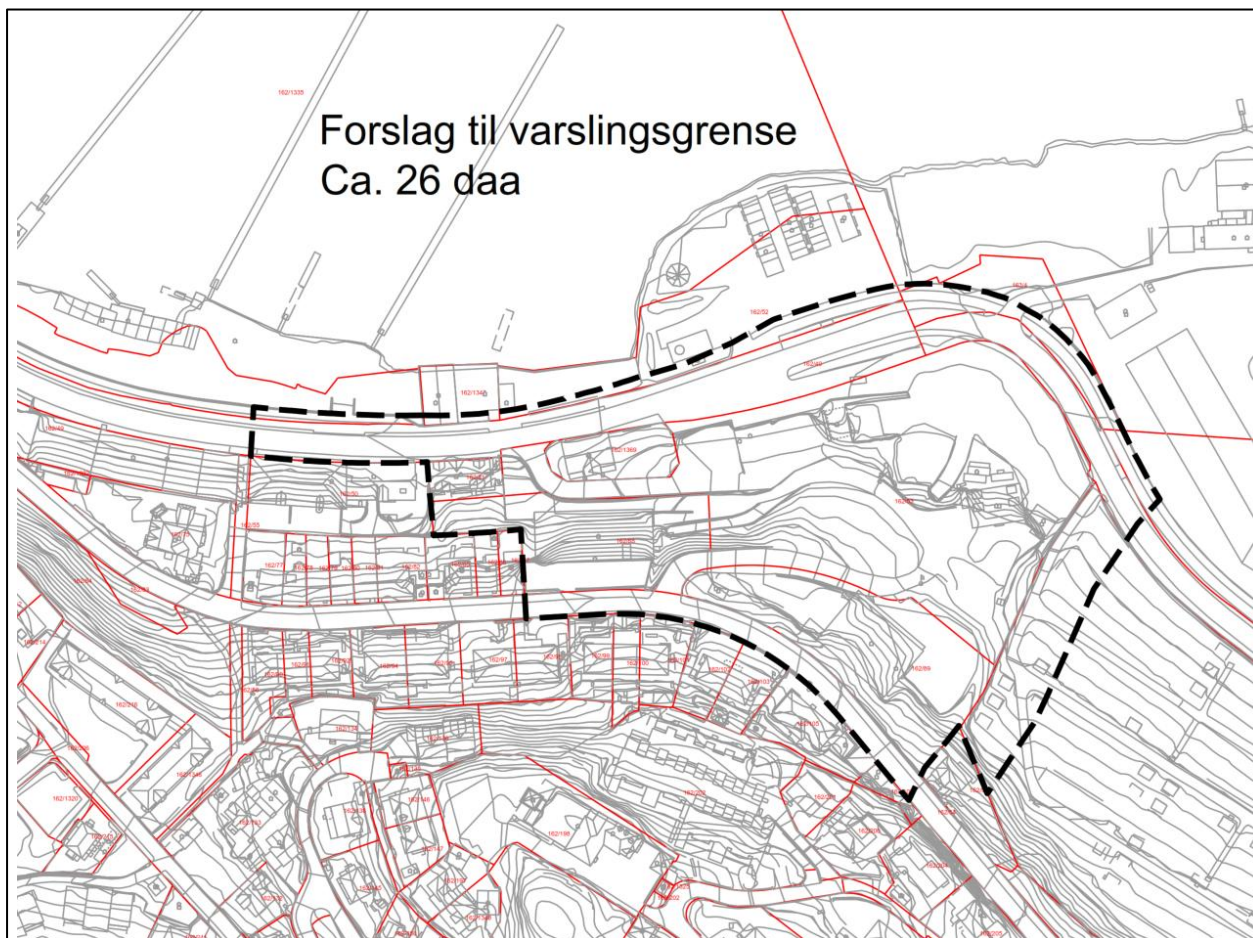
Forslag til plannavn	Detaljreguleringsplan Møllendalsveien 31
Bydel, gnr./bnr.	Årstad, gnr. 162, bnr. 53 m.fl.

På vegne av BIR AS fremmes planinitiativ for detaljregulering for Møllendalsveien 31, gnr. 162, bnr. 53 m.fl. Planinitiativet med tilhørende volumskisser er utarbeidet av Asplan Viak AS.

Planområdet – dagens situasjon

Forslag til planavgrensning

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av BIR sin eiendom gnr./bnr. 162/53. I områdereguleringsplan for Møllendal vest – Grønneviken omformingsområde (planID 19530000) er det krav om felles detaljreguleringsplan for eiendommene som er omfattet av arealformål SF2 og BAA i områdeplanen. I tillegg til BIR sin eiendom, inkluderer dette gnr./bnr. 162/51, 162/88, 162/89, 162/1369 og deler av 162/40 og 163/1 langs Møllendalsveien. Detaljreguleringsplanen vil derfor omfatte disse eiendommene i tråd med kravet. I tillegg er de tilgrensede eiendommer inkludert bl.a. for å kunne vurdere tilkomst og koblinger mot eksisterende gangveier gjennom gravplass.

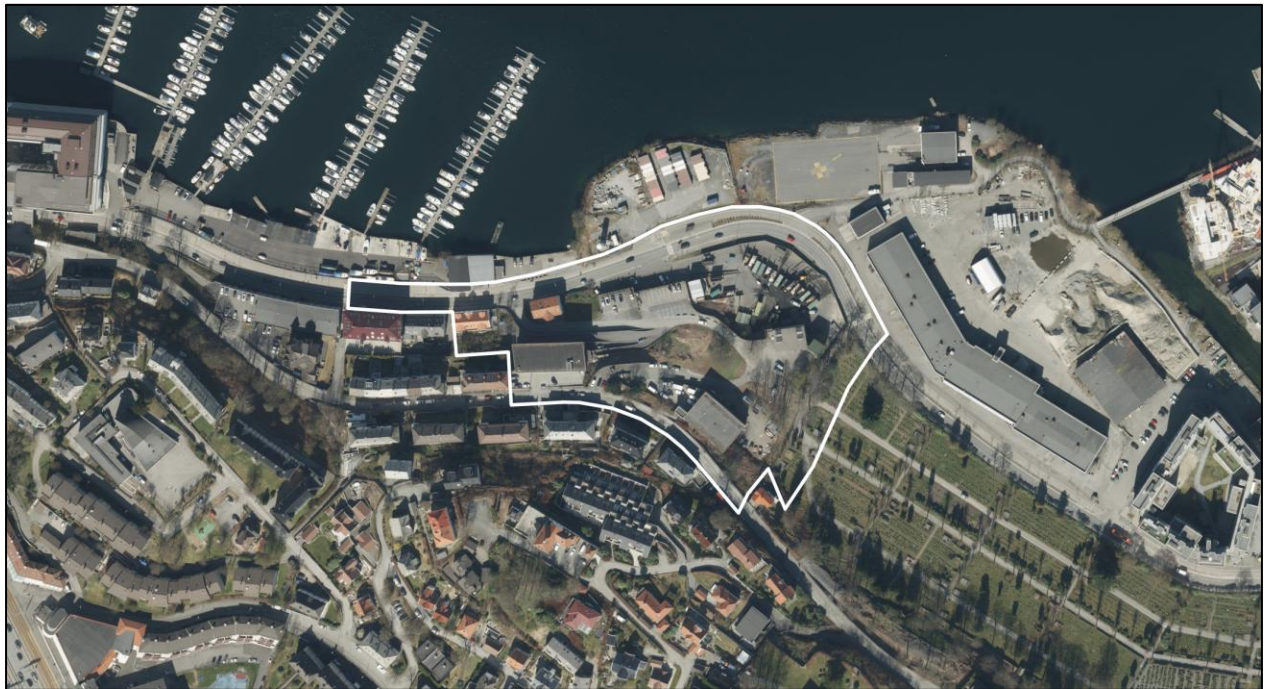


Figur 1: Forslag til varslingsgrense.

Kort beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i nordøstvendt skrånende terreng, mellom Kronstadhøyden og Store Lungegårdsvann. Planområdet er lokalisert på sørsiden av Store Lungegårdsvann, tett på Bergen sentrum. Med gange og sykkel er det i underkant av 2 km til sentrumsområdet (regnet rundt Torgallmenningen og Lille Lungegårdsvann). På 500-650 meter nås bybanestopp for både linje 2 sentrum-Fyllingsdalen (holdeplass Fløen) og linje 1 sentrum-Flesland (holdeplass Florida). I tillegg går buss nr. 12 i Møllendalsveien. Buss i nordgående retning mot sentrum stanser rett ved planområdet (holdeplass Tonningneset) og buss i sørøstgående retning stopper ca. 200 meter mot vest i Møllendalsveien (holdeplass Strømmen).

Planområdet ligger mellom Møllendalsveien i nord og Klaus Hanssens vei i sør, som begge er kommunale veier. Mellom disse veiene skråner terrenget mot nordøst, fra Klaus Hanssens vei på ca. kote +20 til +27, ned til Møllendalsveien på ca. kote +2. Mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei går en privat veiforbindelse, med bom nær Klaus Hanssens vei. Dagens virksomheter har tilkomst både fra Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Gnr./bnr. 162/53 (Møllendalsveien 31) har inntil nylig vært i drift som gjenvinningsstasjon, men driften her er nå avsluttet. Innenfor planområdet ligger bygningsmasse knyttet til BIR sitt tidligere renovasjonsanlegg, offentlig tjenesteyting og diverse nærings- og industribygg. Dagens næringsbygg på gnr./bnr. 162/89 (Klaus Hanssens vei 24) og gnr./bnr. 162/88 (Klaus Hanssens vei 22) har tilkomst både fra Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Klaus Hanssens vei er del av sykkelnettet, og ble i 2025 etablert som sykkelprioritert gate. Planområdet er i hovedsak bebygd og asfaltert, med mindre innslag av grønne areal inkludert noen store trær. På eiendommen ligger det en avløpstunnel samt infrastruktur for fjernvarmenett. Avløpstunnelen inkluderer hovednett for avløp (Bergen Vann) og fjernvarme (Eviny Termo) til Bergen sentrum. Tunnelportalen ligger sentralt på tomten, og trasé for tekniske anlegg går videre i bakken mot sørvest. Tilkomst til tunnelen er i dag gjennom BIR sin tidligere gjenvinningsstasjon.



Figur 2: Ortofoto av området, med varslingsgrense (Asplan Viak-kartet, 2023).

Nordøst for planområdet, på motsatt side av Møllendalsveien, ligger transformasjonsområde for Grønnevik og parkområde rundt Store Lungegårdsvannet. Eksisterende helikopterplass og industriområde skal omformes til boliger, barnehage og publikumsrettede funksjoner. Dette prosjektet har fått navnet “Pilot Grønnevik”. Helse Bergen HF har konsesjon til å drive og inneha landingsplassen frem til 30. mars 2034, eller til det ikke lenger foreligger en avtale om leie av arealene. Helse Bergen jobber nå aktivt med å finne ny tomt til helikopterbasen, og i februar 2026 lyste de ut søk etter ny lokasjon på ca. 6500–7000 m² i Bergen-, Bjørnafjorden- eller Øygarden-området (jf. Helse Bergen sine nettsider).

Det er en viktig blågrønn forbindelse med turvei rundt Store Lungegårdsvann. Strandsonen langs Store Lungegårdsvann og Møllendalselven skal opparbeides til parkformål. Prosjektet har i Bergen kommune fått navnet “Elve- og strandparken”. Lengre mot øst, på den andre siden av Møllendalselven, er Møllendalsallmenningen blitt et sentralt byrom i bydelen, og et viktig målpunkt med ny kunsthøyskole, kafé og næringsarealer og med attraktive møteplasser og muligheter for rekreasjon langs Store Lungegårdsvann.



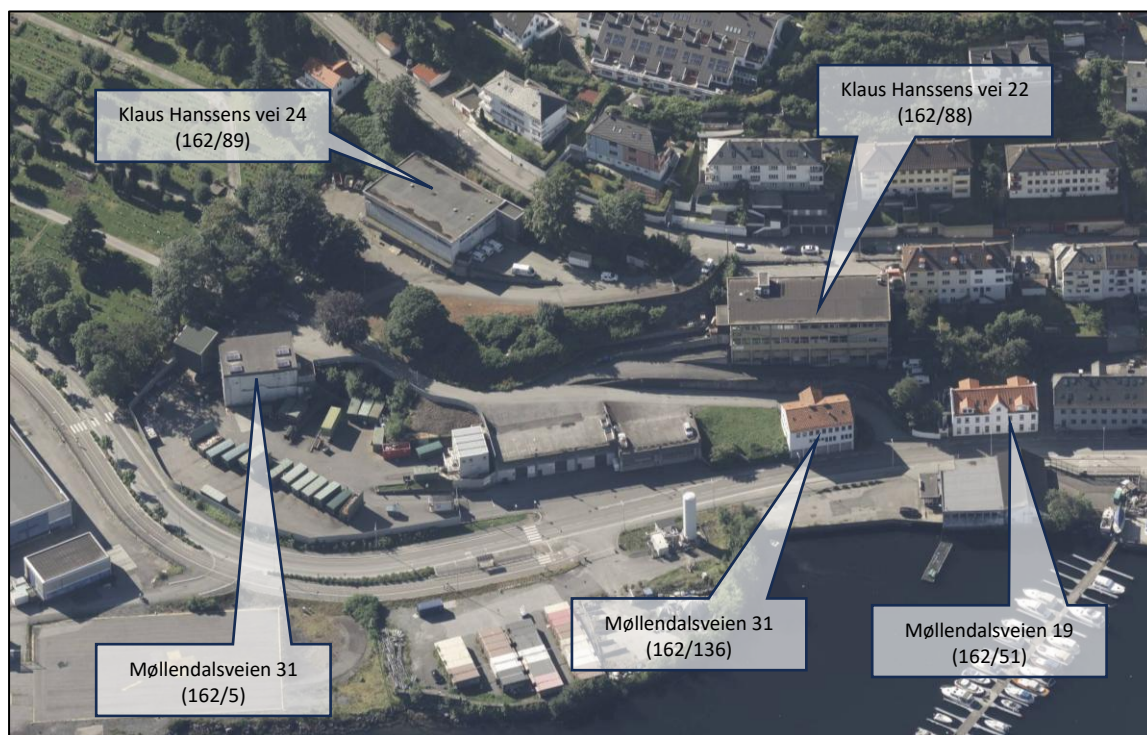
Figur 3: Planer for Møllendal vest. Hentet fra Bergen kommune sine nettsider.

Området mot sør og vest, inkludert del av planområdet og Møllendalsveien 19, ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø Danmarks plass-Kronstad i KPA2018. Området fremstår som enhetlig med tydelig struktur. Ved nye tiltak eller ny arealbruk må det tas spesielle hensyn til de karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap som definerer området og dets særpreg. Bebyggelsen mot Klaus Hanssens vei er i hovedsak boligbebyggelse, mens bebyggelsen mot Møllendalsveien er nærings- og industribebyggelse.

Mot sørøst grenser planområdet til Møllendal gravplass, som fremstår som et stort grøntområde med langsgående gangveistruktur. Planområdet grenser her også til en enkelt boligeiendom langs Klaus Hanssens vei.

Nærmere informasjon om de ulike eiendommene i planområdet er oppgitt i tabell under. I tillegg kommer tilgrensende arealer i form av vegareal, gravplass etc.

Eiendom (gnr./bnr.)	Eier	Tomteareal	Bruk	Bebyggelse
Møllendalsveien 31 (162/53)	BIR AS	9 949,6 m ²	Gjenvinningsstasjon, ikke i drift	Garasje- /lager- / industribygg i 1-2 etasjer (flere bygninger) Bruksareal totalt ca. 1050 m ² .
Møllendalsveien 31 (162/1369)	Møllendalsveien 31 AS	680,6 m ²	Tilgjengelig for nye leietakere	Murhus 4 etasjer. Bruksareal 551 m ² .
Møllendalsveien 19 (162/51)	Bergen Kommune	333,7 m ²	Hospits/midlertidig botilbud (11 hybler og personalbase)	Murhus 3 etasjer + rammetillatelse for utvidelse mot øst (BYGG-2024/14824). Bruksareal 514 m ² .
Klaus Hanssens vei 22 (162/88)	Bergen Kommune (Festar: Kalfarveien 99 AS)	2 199,6 m ²	Industri, næring (utleid til ALF og Bergen Golfcenter)	Industribygg 4 etasjer. Parkering rundt bygget, inkl. fra Klaus Hanssens vei. Bruksareal 2449 m ² .
Klaus Hanssens vei 24 (162/89)	Bergen Kommune (Festar: Bolstad Biltransport)	3 074,8 m ²	Industri, næring (utleid til Flex Bygg AS)	Industribygg 2 etasjer. Bruksareal 1059 m ² .



Figur 4: Skråfoto mot sør, med eiendommer markert. (Kart fra 1881)

Eksisterende kartlegginger

- Risikovurdering av to trær: Det er i november 2024 gjort en inspeksjon og vurdering av en bøk og en platanlønn i planområdet, med tanke på om personer eller bygninger kan ta skade ved eventuell svikt i treet. Rapporten dokumenterer at begge trærne er vurdert til å ha liten til middels risiko for svikt, og at begge trær er vitale. Platanlønn er på fremmedartlista 2023 med svært høy risiko for invasjonspotensiale.
Kommentar: Dette er de to trærne som iht. gjeldende områdeplan skal bevares (hensynssone H560_1). Det kan finnes flere rødlistede arter på slike eldre trær, noe som kan tilsier at platanlønn bør bevares, selv om det er en fremmedart.
- Kulturminnegrunnlag for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann (planID 4601_16850000), Byantikvaren 2002: Omtaler bl.a. Møllendalsveien som historisk veifar, og DANO-anlegget som var tegnet av Ole Landmark med en liten del av anlegget som står igjen i dag.
- Miljødirektoratet, Grunnforurensning: I karttjenesten ligger det informasjon om en lokalitet i planområdet, en brakkerigg i Møllendalsveien 31 tilhørende tidligere gjenvinningsstasjon som nå er fjernet.
- Gjeldende områderegulering [arealplaner.no | 19530000 > Planbehandlinger](https://arealplaner.no/19530000/Planbehandlinger)
 - VA-rammeplan
 - Trafikk- og mobilitetsvurdering
 - Renovasjonsteknisk plan
 - Prinsipper for overvannshåndtering
 - Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan
 - Luktspredningsanalyse
 - ROS-analyse
- Artskart, Artsdatabanken: Det er flere registreringer av rødlistede arter i området, og særlig rødlistede fugler i område Møllendal gravplass (jf. Norsk rødliste for arter). Det er i tillegg registreringer av planter som er kategorisert som fremmedarter i planområdet (jf. Fremmedartlista).
- Pågående planarbeid for Årstad, Gnr. 162, Bnr. 53, Møllendalsveien, Politihus (planID 71950000).
 - Ifølge planinitiativet er det gjennomført kartlegging av naturmangfold i september 2025. *Planområdet inneholder mye fremmedarter og relativt store konsentrasjoner av parkslirekne. Det er registrert rødlistede arter (Ask), og det står to større trær (spisslønn og blodbøk) sentralt i området som er angitt med hensynssone naturmiljø i områdeplanen.*
 - Ifølge merknadsskjema ved planoppstart er kulturminnedokumentasjon utarbeidet og sendt inn til Byantikvaren den 16.02.2026 for godkjenning.

Overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 (planID 4601_65270000), vedtatt 19.06.2019

Planområdet er satt av til byfortettingssone (BY2) og til grav- og urnelund (GU) i øst mot Møllendal gravplass. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2013. Kommuneplanen har flere bestemmelser som knytter seg til byfortettingssone, som må vurderes ved utarbeiding av ny reguleringsplan. Det er ikke angitt egne bestemmelser for grav- og urnelund.

Det er flere hensynssoner som berører planområdet:

- Hensyn kulturmiljø – historisk veifar (ca. langs Møllendalsveien, og delvis overlappende tomten i nord).
- Hensyn kulturmiljø – Danmarks plass-Kronstad
- Infrastruktursone: Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum
- Faresone: Luftkvalitet - rød sone (ytterkant av stor sone, som tar med seg deler av Bergensdalen)
- Faresone: Flomsone fra reguleringsplan (nærmest sjø/over grønnstruktur, delvis i Møllendalsveien)
- Støysone gul: Vei støy - gul sone (langs Møllendalsveien, på nordlig del av tomten)
- Støysone gul: Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone (vestlig del av tomten)

Temakart for blågrønne strukturer viser en blågrønn forbindelse og turtrasé/viktig gangtrasé rundt hele Store Lungegårdsvannet. Møllendalsveien inkl. snarvei mot øst er vist som viktig gangtrasé.

Kommuneplanens samfunnsdel «Et nystemt Bergen», vedtatt 24.09.2025

Samfunnsdelen til kommuneplanen (KPS) beskriver kommunens langsiktige mål, og viser hvilken retning Bergen skal utvikle seg i. Arealkonsekvensene av samfunnsdelen følges opp i kommuneplanens arealdel. «Et nystemt Bergen» er bygget rundt fire hovedmål; Bergen for alle, Bergen med særpreg, Bergen skaper muligheter og Bergen for fremtiden.

Rullering av kommuneplanens arealdel

Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel, KPA2027, er i gang. Planprogrammet har vært på høring og ble fastsatt i Bergen bystyre, 22. oktober 2025. Frem til ny arealdel er vedtatt er det kommuneplanens arealdel 2018 (KPA2018) som gjelder.

KPA2027 skal legge til rette for; flere boliger, økt verdiskapning, håndtere forutsigbar fremtid, fortetting med god kvalitet, godt styringsverktøy, og effektiv saksbehandling. Planlagte endringer i arealkartet omfatter bl.a. oppdateringer i samsvar med ny kunnskap om støy og flom, bestemmelsene skal revideres bl.a. slik at de gir tydelige og forutsigbare rammebetingelser for fremtidig byutvikling.

Kommunedelplan - KDP Store Lungegårdsvann Søndre Del (planID 4601_16850000), vedtatt 22.01.2007

Planområdet ligger innenfor areal som i KDP i hovedsak er avsatt til grav- og urnelund (delområde 3) og annen bebyggelse (delområde 4), begge med krav om reguleringsplan. Det er vist en fremtidig gangvei mellom Klaus Hansens vei og Møllendalsveien, i grensen mellom tomten og gravplass. Det er vist gjennomgående vei mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien. KDP vurderes som utdatert, ettersom det er nyere vedtatte planer i området (KPA 2018, områdeplan 2012).

Områderegulering for Møllendal vest - Grønneviken omformingsområde (planID 4601_19530000), vedtatt 19.09.2012.

Mindre endring vedtatt 26.03.2025 med revisjonsdato plankart 20.11.2024 og revisjonsdato bestemmelser 26.03.2024.

Plangrensen tar med areal avsatt til sentrumsformål (SF2), kombinert formål (BAA), avløpsnett (AVN1), grav- og urnelund (GU), samt infrastruktur i form av fortau, kjørevei m.m. Områdeplanen setter krav om felles detaljreguleringsplan for området som inkluderer delfelt SF2 og BAA (jf. H810_1).

Ifølge områdeplanen kan det innenfor delfelt SF2 etableres bolig, barnehage, forretning, tjenesteyting, kontor, næring, overnatting, bevertning og parkeringsanlegg, med maksimal utnyttelsesgrad på 250%-BRA inkl. parkering (evt. offentlig p-anlegg kan komme i tillegg). Det er rekkefølgekrav om etablering av barnehage. Areal for forretninger skal ikke overstige 3 000 m² BRA. All tilkomst for bil skal skje fra Møllendalsveien. Avkjørselspil er vist i eksisterende avkjørsel i plankartet, men bestemmelsene åpner for at plasseringen kan endres. Det skal sikres en gang- og sykkelvei mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien med best mulig stigningsforhold (maks 1:12 over korte strekk), som også kobles mot kirkegården. Byggehøyder skal varieres, og det skal ivaretas minst ett punkt med minimum 15 meter frisikt fra gatenivå i Klaus Hanssens vei. Det skal opprettholdes kjørbare adkomst til VA-tunnel. Feltet bør knyttes til renovasjonsløsning for Grønneviksøren. Delfelt BAA kan benyttes til grav- og urnelund, gangveg, barnehage og sentrumsformål, og endelig reguleringsformål fastsettes ved detaljregulering av feltet. Delfelt GU skal benyttes til utvidelse av Møllendal kirkegård, og skal sikre god kontakt mellom kirkegården og park PA1 langs Store Lungegårdsvannet. Delfelt AVN1 markerer portal til avløpstunnel og skal opprettholdes. Hovedledning for avløp og fjernvarme er vist gjennom planområdet (jf. H190_1 og 3). Nødvendig tilkomst for kjøretøy til avløpstunnel skal sikres mot Møllendalsveien (jf. H410_1).

Det er gul støysone på store deler av arealet (jf. H220_1), og krav om støyrappport ved oppføring av støyfølsomt bruksformål. Det er flomfare i nord (jf. H320), og gulvnivå i første etasje i nye bygninger skal ikke ligge lavere enn kote +2,5. Arealer og tiltak som blir liggende lavere enn kote +2,5 skal tåle å bli satt under vann, eller konsekvensene av dette skal være vurdert og funnet akseptable. Hele området er markert med fare for forurensning grunn (jf. H390_2), og forurensede masser skal fjernes eller isoleres. Ved inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan gi risiko for spredning av forurensning skal vurderes i forhold til Forskrift om begrensnings av forurensning. Sentralt på tomten er det to store trær som skal bevares (jf. H560_1). Møllendalsveien 19 er markert som bygg med verneverdi (jf. H570_2).

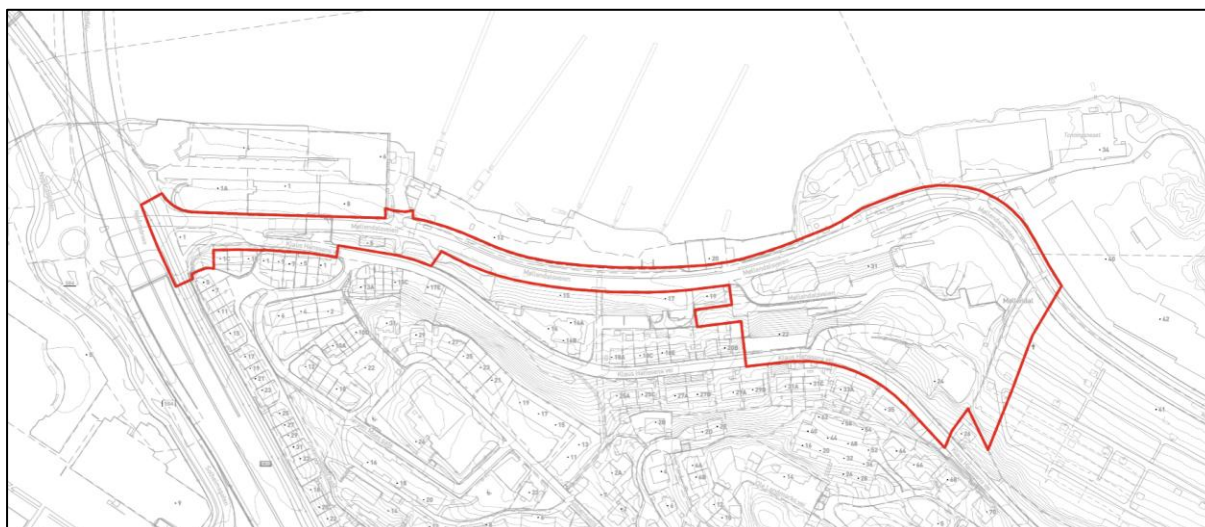
For parkering sier områdeplanen at det skal være 1 per boenhet, maks 5 per 1 000 m² BRA næring, maks 3 per 1 000 m² BRA kontor. Parkeringsdekning for bolig kan reduseres dersom det reserveres parkeringsplasser for bildeleordning. I utgangspunktet innendørs. For Grønneviken er det gitt spesielle bestemmelser for bilparkering. For uteoppholdsareal skal det være minimum 6 m² privat og 25 m² felles uteoppholdsareal iht. kvalitetskrav per boenhet. Tillatt inntil 50 % av fellesarealet på tak, dekke over andre formål og/eller til direkte tilstøtende gatetun eller park.



Pågående planarbeid

Det er startet opp et planarbeid for nytt politihus for samme tomt - Årstad, Gnr. 162, Bnr. 53, Møllendalsveien, Politihus (planID 71950000). Det ble varslet oppstart av planarbeidet i desember 2025, med et planområde som tar med Møllendalsveien mot vest til og med kryss i E39 Fjøsangervegen, del av Klaus Hanssens vei i sør og del av kirkegård i øst. Behov for planområdet frem til E39 er drøftet med myndigheter, og er knyttet til mulige behov for den spesifikke funksjonen politihus.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av nytt politihus i Møllendalsveien 31. Det skal reguleres for ny bygningsmasse med inntil åtte etasjer og opptil 24 700 m² bruksareal, som skal inkludere kontorarealer, parkeringsanlegg, politispesifikke funksjoner og fellesarealer. Det legges opp til at eksisterende bebyggelse innenfor Møllendalsveien 31 skal fjernes. Forslagsstiller er Statsbygg, og Henning Larsen AS er plankonsulent.



Andre overordnede retningslinjer og føringer

Følgende retningslinjer legges til grunn for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statlig planretningslinjer for klima og energi
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Bergen kommune har en flere temaplaner som er aktuell å legge til grunn:

- Arkitektur- og byformingsstrategien for Bergen, Arkitektur+
- Gåstrategi for Bergen 2020 – 2030
- Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022 - 2030
- Identitet med særpreg - Kulturminnestrategi for Bergen
- Naturstrategi for Bergen
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030
- Temaplan for bærekraftig boligforsyning mot 2030
- Bergen ROS 2024 – helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse

Planinitiativet

Foreslått formål

Hovedformålet for planen vil være bolig. I tillegg vil det bli aktuelt med noe næring i form av eksempelvis tjenesteyting og/eller kontor. Næringsarealer er mindre støysensitiv, og legges i de nederste etasjene langs Møllendalsveien som aktive fasader for å styrke byrommet og bylivet mot gaten. Boliger legges i etasjene over og i volumene bakover på den terrasserte tomten med gode utsikts- og solforhold. For ny bebyggelse vil man se på en videreføring av skala og former fra områdeplan for Møllendal vest.

Det kan vurderes om eksisterende bygningsmasse for Klaus Hanssens vei 22 (gnr./bnr. 162/88) kan bevares. Aktuell bruk kan være næringsformål, og det vil vurderes om det i tillegg er aktuelt å bygge noe på i høyden med boligformål. Møllendalveien 19 (gnr./bnr. 162/51) skal bevares. Bygget er i bruk som hospits, og er i gjeldende områdeplan markert som bygg med verneverdi.

Med bakgrunn i områdeplanen med krav om felles planlegging til sentrumsformål, bør reguleringsplanen bidra med en tydelig og forutsigbar ramme for hvordan området skal utvikles, samt sikre helhet og kvalitet. I innledende fase er det vurdert at øvrig bebyggelse bør fjernes for å gi rom for transformasjon. Bygning på 162/1369 (Møllendalsveien 31) har vært leid ut til Helse Bergen, men er nå tilgjengelig for nye leietakere. Det er ønskelig å vurdere tomten som del av nytt prosjekt, og det kan være hensiktsmessig å rive bygget for å kunne etablere større bygningsvolum og adkomst til parkeringskjeller. Lagerbygget på gnr./bnr. 162/89 (Klaus Hanssens vei 24) vurderes generelt sett som lite hensiktsmessig å videreføre, da den typiske virksomhet som bygningsmassen legger opp til vurderes som lite aktuell i fremtidig utviklingsområde.

All tilkomst for bil skal skje fra Møllendalsveien, og det planlegges for parkering i en ny parkeringskjeller. Parkeringsdekning må vurderes nærmere i planarbeidet, og det er ønskelig å vurdere en parkeringsdekning lavere enn krav i KPA. Man planlegger å legge seg på et minimumsnivå, der en i stor grad baserer seg på gange, sykkel, kollektiv og deleordninger. For Grønnevikken er det lagt opp til ca. 300 nye leiligheter og et parkeringshus med inntil 110 felles parkeringsplasser for bil. Det er for dette prosjektet ønskelig å vurdere en lignende eller lavere parkeringsdekning.

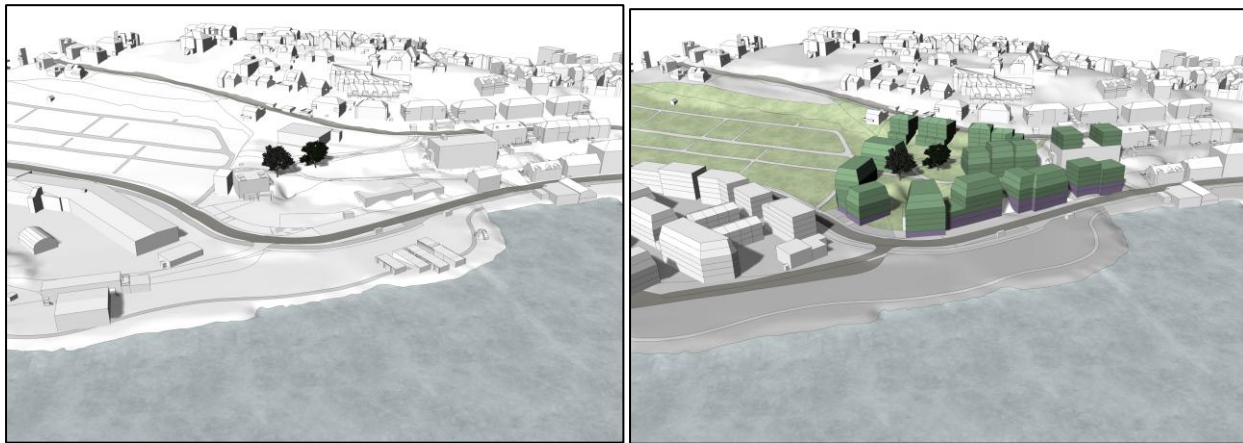
Parkering kan legges i to nivå, inn mot terreng i bakkant av næringsarealet. Dekke over parkeringsarealet kan etableres som felles uteoppholdsareal og kantsoner inn mot blokkene. Dette arealet vil ha gode solforhold, og skjerming mot vegstøy. Felles uteoppholdsareal for øvrig vil kunne ligge på terreng og takterrasser. Parkområde rundt Store Lungegårdsvannet på motsatt side av Møllendalsveien kan ikke medregnes i krav til uteoppholdsareal, men nærheten til parkområdet rundt vannet og fremtidig bystrand vil være en kvalitet. For boenheter vil det bli tatt utgangspunkt i minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minimum 25 m² felles uteoppholdsareal per enhet (jf. krav i gjeldende områdeplan).

Det skal sikres en gang- og sykkelvei mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien, og denne planlegges lagt i dagens vei som går gjennom planområdet. (I dag er denne veien stengt i sør med en bom, men det er mulig å gå rundt bommen.) En ny tverrforbindelse mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien vil gi mulighet for bedret mobilitet i området. Det kan også være aktuelt å vurdere flere tverrforbindelser som kan gi en forbedret kobling mellom ferdselsårer og parkområdet rundt Store Lungegårdsvannet.

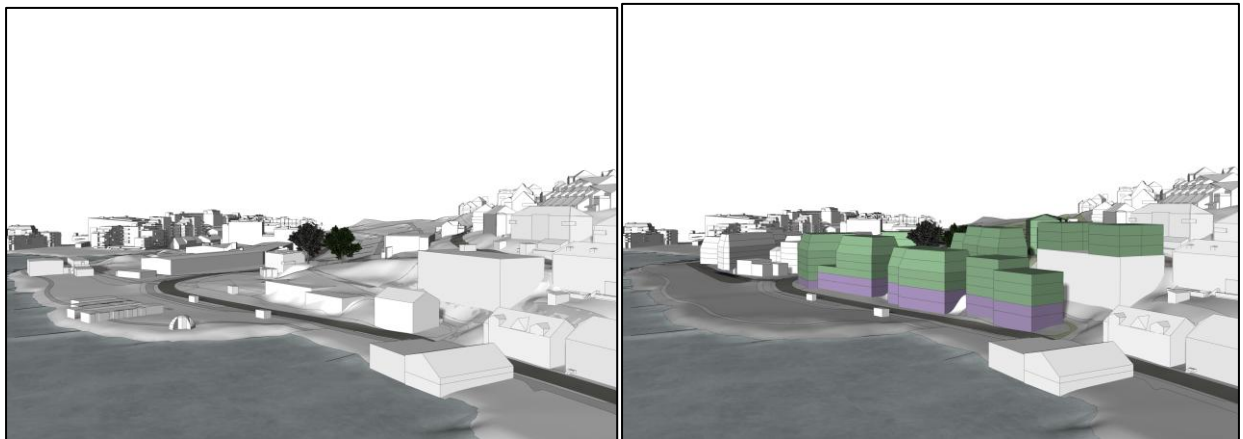
Portal for avløpstunnel skal opprettholdes, og det sikres adkomst til tunnelportalen fra Møllendalsveien.



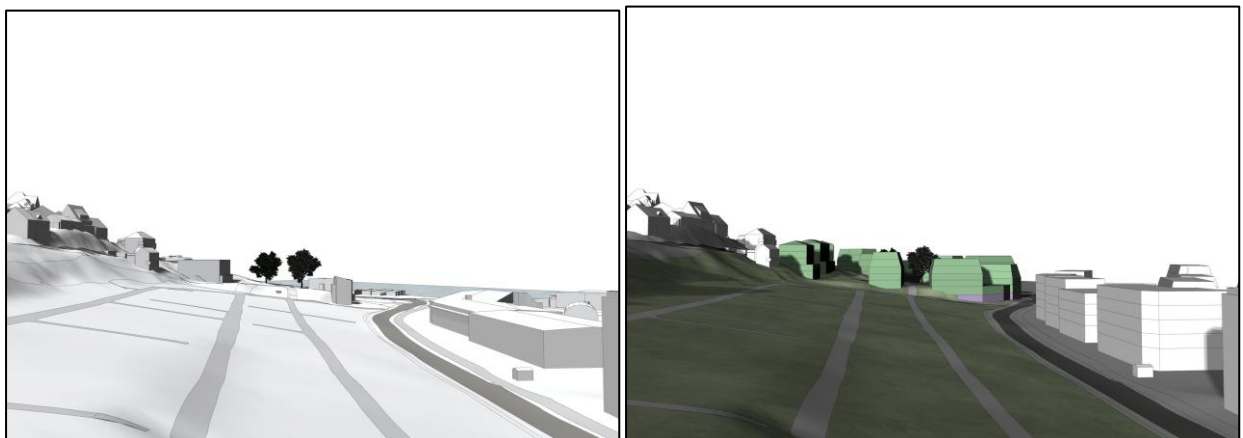
Figur 7: Planskisse for området



Figur 8: Eksisterende situasjon til venstre, volumskisse til høyre – sett mot nord. Volumer på fra områdereguleringsplan for Møllendal vest - Grønnevikens omformingsområde er tegnet inn i modellen som referanse på fremtidig situasjon.



Figur 9: Eksisterende situasjon til venstre, volumskisse til høyre – sett mot øst. Volumer på fra områdereguleringsplan for Møllendal vest - Grønnevikens omformingsområde er tegnet inn i modellen som referanse på fremtidig situasjon.



Figur 10: Eksisterende situasjon til venstre, volumskisse til høyre – sett fra Møllendal gravlund, mot nordvest. Volumer på fra områdereguleringsplan for Møllendal vest - Grønnevikens omformingsområde er tegnet inn i modellen som referanse på fremtidig situasjon.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ny bebyggelse er i foreløpige skisser ca. 32 000 m² BRA (inkl. parkering), og fordeler seg følgende omtrentlige tall:

- Gnr./bnr. 162/53; nytt bruksareal 24 000 m² (17 000 m² bolig, 4400 m² næring, 2 600 m² parkering)
- Gnr./bnr. 162/88 og 162/89; nytt bruksareal 5 200 m² (bolig)

Det skal vurderes om følgende bygningsvolum kan bevares:

- Klaus Hanssens vei 22 (gnr./bnr. 162/88); eksisterende bruksareal 2 449 m²

Følgende bygningsvolum bevares:

- Møllendalveien 19 (gnr./bnr. 162/51); bruksareal 514 m²

Tomteareal er, med bakgrunn i areal som er avsatt i områdeplanen med krav om felles planlegging, på 14 628 m² (SF2 på 12 422 m², BAA på 2 088 m² og AVN1 på 119 m²). Dersom man i tillegg regner med delfelt GU i områdeplanen (2 205 m²) er tomtearealet på 16 830 m². Beregnet utnyttelse på ca. 220% BRA er i tråd med føringene i områdeplanen om maksimal utnyttelsesgrad på 250%-BRA inkl. parkering.

Total utnyttelse (inkl. parkering) iht. områdeplanen: %BRA = $\frac{\text{BRA m}^2 \times 100}{\text{tomteareal m}^2} = \frac{32\,000 \text{ m}^2 \times 100}{14\,600 \text{ m}^2} = 219 \%$

Total utnyttelse (inkl. parkering), utvidet tomteareal: %BRA = $\frac{\text{BRA m}^2 \times 100}{\text{tomteareal m}^2} = \frac{32\,000 \text{ m}^2 \times 100}{16\,830 \text{ m}^2} = 190 \%$

Om planinitiativet utfordrer føringer gitt i overordnende planer og retningslinjer

Detaljplanen vil i all hovedsak forholde seg til kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel, gjeldende områdeplan og andre føringer gitt i temaplaner og retningslinjer.

Det er i veiledningsmøte (12.02.2026) gitt tilbakemelding om at det på bakgrunn av tilbakemeldinger fra gravlundsforvalter i forbindelse med Statsbygg sitt planforslag, kan vurderes om areal avsatt til grav- og urnelund kan omdisponeres i nytt planforslag.

Barnehage er ikke del av planinitiativet, jf. avklaring i veiledningsmøte om at barnehageformål er forutsatt ivarettatt i naboplan. Planforslaget må redegjøre for eventuelle konsekvenser for samlet kapasitet.

Det er som tidligere omtalt ønskelig å vurdere en lavere parkeringsdekning enn det områdeplanen legger opp til. Til sammenligning er det i områdeplanen satt egne bestemmelser for parkering for Grønneviksøren. Eventuelle parkeringsløsninger må vurderes opp mot gjeldende parkeringsnorm, mobilitetsstrategi, trafikkforhold og dokumentert behov i området.

Aktuell risiko og sårbarhet

Det er flere kjente faktorer som må vurderes som del av planarbeidet. Det skal utarbeides en ROS-analyse som del av planforslaget, hvor endelig omfang av tema blir avklart. Aktuelle tema:

- Aktsomhet for flom, i deler av Møllendalsveien.
- Stormflo, øvre estimat for i dag og for fremtidig stormflo berører nordlig areal.
- Aktsomhet kvikkleireskred, hele arealet ligger under marin grense. Områdestabilitet må vurderes iht. NVE sin veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

- Forurensset grunn
- Luftforurensning
- Trafikksikkerhet

Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en støyrapport inkl. støyberegninger iht. Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Håndtering av flomveger og overvann vurderes i VA-rammeplan. Risiko for skader på naturmiljø, kulturmiljø og andre ytre miljø inngår ikke i ROS-analysen, men blir vurdert i planomtale og relevante fagrapporter.

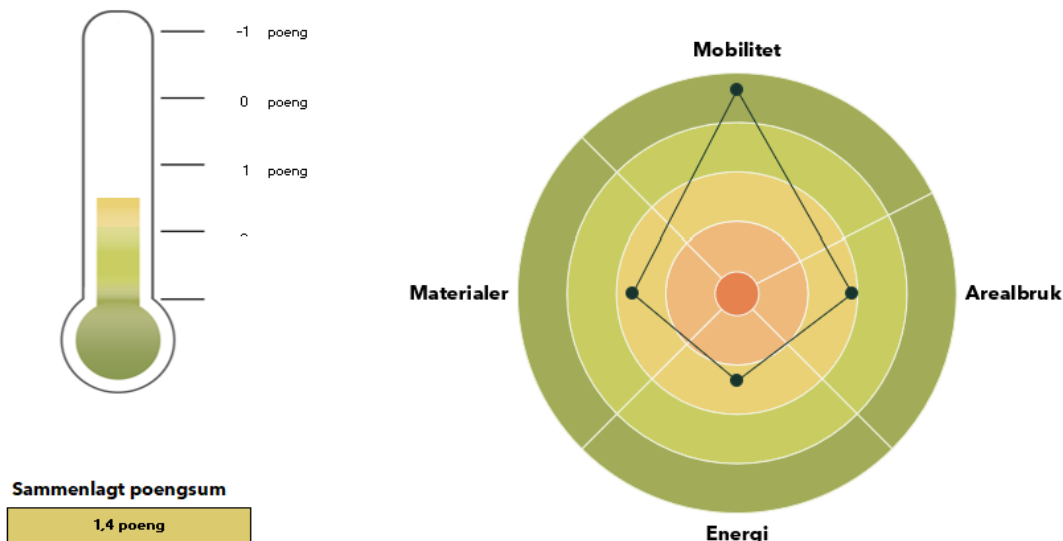
Målsetting om klimareduserende tiltak

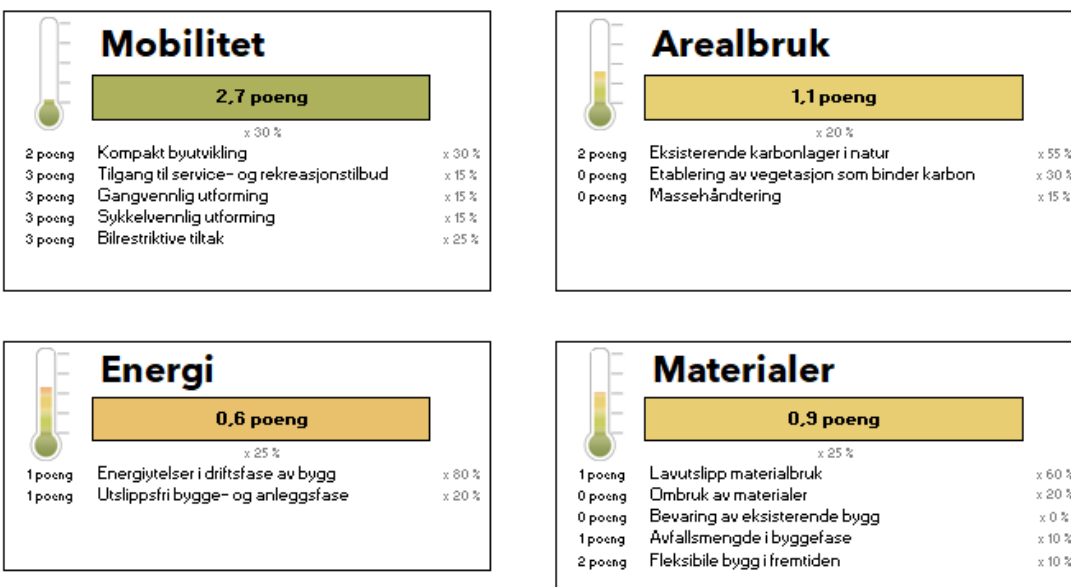
Det er krav om klimagassberegninger, ettersom tiltaket gjelder nybygg større enn 1 000 m² BRA og det står mellom valg av riving eller bevaring av eksisterende bygg, jf. KPA § 18.4. Formålet er blant annet å gi et grunnlag for å gjøre gode klimavurderinger, med særlig vektlegging på å bevare eksisterende bebyggelse, forhindre vesentlige naturinngrep og optimalisere større nybygg for å redusere klimagassutslipp. I forbindelse med planinitiativ skal det fastsettes klimaambisjoner ved hjelp av

Klimanorm Bergen.

Det er fylt ut klimanorm for planområdet, med de forutsetningene som nå er kjent. Klimanormen skal være et levende verktøy som oppdateres gjennom planprosessen.

Resultater





Figur 11: Utsnitt av resultater fra mal for klimanorm.

Virkninger av planinitiativet

En tilrettelegging for boliger og næring er ønsket og høyt prioritert av Bergen kommune, og det er et behov for dette. En transformasjon av de eksisterende eiendommene vil legge til rette for en utvikling av området i tråd med kommunens behov for boliger.

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Ny bebyggelse vil tilpasse seg eksisterende volum i omkringliggende bolig- og næringsområde, samt planlagt utbygging for Grønneviken. Varierte høyder og mellomrom mellom bygningsvolum vil sikre siktlinjer i området, f.eks. fra Klaus Hanssens vei og mot Store Lungegårdsvannet. Planområdet vil åpnes opp med en eller flere tverrforbindelser. Dette vil gi bedre mobilitet i området, samt invitasjon til nye byrom og opplevelser. Mot Møllendalsveien vil ny bebyggelse kunne tilføre nye opplevelser og oppholdssoner langs ny fasade. Næringsformål i de to nederste etasjene vil åpne for ulike type bruk.

Fjernvirkning

Ny bebyggelse vil trappes ned i det skrånende terrenget mot Store Lungegårdsvannet, og vil harmonere med eksisterende og planlagt omkringliggende bebyggelse.

Økt trafikk og støy

Miljøparken som BIR tidligere hadde i Møllendalsveien 31 hadde i gjennomsnitt ca. 250-290 kunder per dag i ukedagene. Tallene er representative for hele året, noe som tilsvarer trafikk til tidligere miljøstasjon tilsvarende en ÅDT på ca. 500-600 kjøretøy på hverdagene. Dette estimatet inkluderer ikke trafikk til øvrige virksomheter i planområdet, som vil komme i tillegg. Ved endret bruk til i hovedsak bolig, antar en at det blir en lavere trafikk til området. Tomten ligger sentralt til, og det er planlagt for en lav parkeringsdekning (lignende eller lavere parkeringsdekning enn det som det er planlagt for i Grønneviken). Til sammenligning står det følgende i trafikk- og mobilitetsvurdering for Pilot Grønneviken (Sivilingeniør Helge Hopen AS, 2024); «Med ca. 70 parkeringsplasser og utstrakt bruk av delebiler, kan det grovt estimeres en gjennomsnittlig døgntrafikk på ca. 300 ÅDT totalt til/fra p-anlegget (150 ÅDT inn og 150 ÅDT ut).» Dersom det vedtas nye fartsgrensekriterier kan Møllendalsveien få krav om nedsatt fartsgrense fra 40 km/t til 30 km/t. Dette kan ha positiv innvirkning på veistøy. Det er ikke planlagt for

støyende formål. Til sammenligning kan det nevnes støy i forbindelse med kasting og henting av avfall i forbindelse med nylig avviklet miljøpark.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Planområdet er i hovedsak bebygd og asfaltert med mindre innslag av grønne areal inkl. flere store trær. Deler av arealet sentralt på tomten (hvor det er mest naturlig terreng og to trær markert med vern i gjeldende områdereguleringsplan) er aktuelt å legge til rette som et felles uteoppholdsareal. Konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold.

Friluftsliv

Store Lungegårdsvannet turvei rundt inkludert del av Møllendalsveien er et svært viktig friluftsområde for bl.a. gående og syklende, samt for kajakkpadling i vannet. Møllendal gravplass er også en viktig grønnstruktur i området. Planforslaget vil legge opp til nye koblinger mot eksisterende gang- og turveistruktur i området. En ny tverrforbindelse fra Klaus Hanssens vei mot Møllendalsveien vil gi bedre kobling mot Store Lungegårdsvannet. Nye forbindelser mot Møllendal gravplass vil gi bedre tilgang til grønnstrukturen.

Kulturmiljø

Møllendalsveien 19 er i gjeldende områdeplan markert med verneverdi. Eiendommen er inkludert i planområdet pga. krav om felles planlegging, men det planlegges ikke tiltak for denne tomten. Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse rundt, inkl. Møllendalsveien 19. Tilpasning til omkringliggende kulturmiljø må vurderes i det videre planarbeidet. Tomten grenser til Møllendal gravplass. Jf. Kulturminnegrunnlag for Kommunedelplan rundt Store Lungegårdsvann (Byantikvaren 2002) er «Tingveien», som i dag er en del av Møllendal gravplass, en viktig historiefortellende ferdselsåre med høy antikvarisk verdi. Kulturminnegrunnlaget beskriver også at Møllendalsveien i stor grad representerer veifar fra middelalderen, og har med dette høy verdi som historisk struktur.

Barn og unges interesser

Eiendommene som skal reguleres er i dag avstengt og fremstår som et nærings- og industriområde. Disse er i dag i hovedsak ikke tilgjengelige for allmennheten. Tilrettelegging for ny bruk inkl. boligformål med tilhørende uteoppholdsareal vil gi nye kvaliteter til området også for de som bor i nærområdet. Gjeldende områdereguleringsplan legger opp til at det skal etableres en barnehage innenfor planområdet, men det er i veiledningsmøte med planetaten avklart at barnehageformål er forutsatt ivaretatt i naboområde («Pilot Grønneviken»). Planforslaget må redegjøre for eventuelle konsekvenser for samlet kapasitet.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planen og tiltaket er vurdert opp mot Kapittel 2, §§ 6 – 8 og 10 i [Forskrift om konsekvensutredning](#). Samlet sett ser vi ikke det som behov for konsekvensutredning etter forskriften.

Vurdering av § 6:

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a. kommuneplanens arealdel etter §11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1 og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak etter vedlegg I og II.*
- b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*
- c. tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Det er relevant å vurdere planen opp mot § 6 b, jf. vedlegg I nr. 24 og 25.

Planen kommer ikke inn under tiltak i § 6. jf. vurdering under.

Vedlegg I		Planer og tiltak Ansvarlig planmyndighet og lovverk	Vurdering
	24.	Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j). <i>Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.</i>	Ikke aktuell. Ny bebyggelse vil være kombinert formål, med en hoveddel av boligformål. Det vil være aktuelt med en mindre andel næringsbebyggelse. Slikt areal vil være under 15 000 m ² , og er i innledende fase beregnet til rundt ca. 5 000 m ² BRA. Gjeldende områdeplan definerer at det innenfor SF2 maks kan etableres 3 000 m ² BRA forretning.
	25.	Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. <i>Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.</i>	Ikke aktuell. Tiltaket, som i hovedsak er et boligprosjekt, vil være i tråd med gjeldende overordnet plan. Hele planområdet er satt av til byfortettingssone i KPA 2018, og i hovedsak til sentrumsformål i gjeldende områdereguleringsplan fra 2012.

Vurdering av § 7:

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

- a. tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
- b. planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*

Planarbeidet blir utarbeidet etter Plan- og bygningsloven. Det er ikke relevant å vurdere planen opp mot § 7.

Vurdering av § 8:

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven*

Det er relevant å vurdere planen opp mot § 8 a, jf. vedlegg II nr. 11 j).

Det er vurdert at planen ikke kommer inn under tiltak i § 8. jf. vurdering under.

Vedlegg II	11 c)	Planer og tiltak <i>Ansvarlig planmyndighet</i>	Vurdering
		Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. <i>Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.</i>	Ikke aktuell Tiltaket er i hovedsak et boligprosjekt, med mindre innslag av næringsbebyggelse. Det er planlagt for ca. 33 000 m ² inkl. parkering, hvorav ca. 4 000 m ² næringsareal. Det er planlagt for flere volumer, ikke ett enkeltbygg.

Medvirkning

Opplegg for medvirkning og høringsparter skal drøftes med planetaten. Foreløpig vurdering tilsier at følgende bør varsles til oppstart:

- Avinor AS, avd. Bergen lufthavn
- Bane Nor Eiendom AS
- Bane Nor SF
- Barn og unges representant v/ Endre Buanes, Etat for barn og familie
- Barnehage v/ styrer (Kronstad oppvekststun barnehage, Kronen barnehage, Fløenbakken barnehage, Helse Bergen Hf Hunstad barnehage)
- Bergen brannvesen
- Bergen Havn AS
- Bergen Kirkelige Fellesråd
- Bergen Næringsråd
- Bergen og Omland Friluftsråd Kommunalt oppgavefellesskap
- Bergen Vann
- Bildelingen SA
- BIR AS
- BIR Infrastruktur AS
- Bjørgvin bispedømekontor, Den norske kyrkja
- BKK AS
- Byantikvaren

- Bybonden i Bergen (v/ Stiftelsen Lystgården)
- Bymiljøetaten
- Byrådsavdeling for barnehage og skole
- Byrådsavdeling for næring, kultur og idrett
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Eldrerådet v/Byrådsleders avdeling
- Etat for boligforvaltning
- Etat for bygg og eiendom
- Eviny AS
- Forsvarsbygg region vest
- Fortidsminneforeningen Hordaland avdeling
- Forum for natur og friluftsliv Hordaland
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Bergen
- Gravplassmyndigheten i Bergen
- Hordaland Siviltforsvarsdistrikt
- "Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse v/Byrådsleders avdeling"
- Kongelig Norsk Båtforbund, Region Vest
- Kystverket
- Leieboerforeningen i Norge
- Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)
- Luftfartstilsynet
- Miljørettet helsevern, Helsevernenheten
- Naturvernforbundet Hordaland
- Norges Handikapforbund Bergen
- Norges Miljøvernforbund
- Norges taxiforbund avd. Hordaland
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Vest
- Plan- og bygningsetaten (Byplanavdelingen)
- Plan- og bygningsetaten (GIS-seksjon)
- Rådet for byforming og arkitektur
- Seksjon for barnehagemyndighet
- Seksjon for næring og landbruk
- Skole v/foreldrearbeidsutvalget og v/rektor (Møllebakken skole, Kronstad skole, Gimle oppveksttun)
- Statens vegvesen
- Statnett SF
- Statsbygg
- Statsforvalteren i Vestland
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Syklistenes Landsforening, Bergen og omegn
- Ungdomsrådet v / Byrådsleders avdeling
- Velforeninger eller lignende (Møllendal velforening, Bærekraftige liv Kronstad)
- Vest Politidistrikt

- Vestland fylkeskommune
- Vestland fylkeskommune, Skyss
- Vestland Natur og ungdom

Det vil være tett dialog med planetaten gjennom planarbeidet, og behov for særskilt dialog med gravplassmyndighet, Bergen Vann, Eviny Termo, vegmyndighet og øvrige grunneiere innenfor og tilgrensende planområdet. Det kan være behov for åpen kontordag og/eller informasjonsmøte i forbindelse med reguleringsplan og/eller byggesak.

Vedlegg til planinitiativet:

- Forslag til planavgrensning
- Forslag til fremdriftsplan
- Innledende stedsanalyse