



ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår referanse: PLAN-2026/11702-11
Saksbehandler: Øyvind Tveit
Dato: 29.04.2026

Oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Årstad, Gnr. 162, Bnr. 53. Møllendalsveien, boliger, Reguleringsplan, Arealplan-ID 72130000

Møtedato: 15.04.2026

Møtedeltakere

Forslagsstiller: **BIR AS**
v/Terje Strøm, Kjell Espen Søråas og Ove Knudsen
Plankonsulent: ASPLAN VIAK AS
v/Monica Stoknes, Anja Vik og Audun Hammarsland
Kommunen: **Øyvind Tveit**, byplan (møteleder/saksbehandler)
Jonas Søbstad, byplan
Ole Martin Byom

Del 1: Dialog i møtet

1. Agenda for møtet

- Gjennomgang av planinitiativet
- Overordnede føringer
- Spesifikke føringer for det konkrete planinitiativet
- Viktige tema i planprosessen

2. Forslagsstillers planinitiativ

- Transformasjon av området til bolig og næring i henhold til områdereguleringsplan
- Ny bebyggelse ca. 32 000 m² BRA (inkl. parkering).

Forslagstiller har utarbeidet flere mulighetsstudier tidligere, blant annet i forbindelse med utarbeiding av områderegulering.

Det pågår et annet planarbeid på samme areal i regi av Statsbygg som har til hensikt å regulere for ny politistasjon. PBE sin vurdering er at inn til videre kan disse to planforslagene gå parallelt. Statsbygg sitt initiativ har i skrivende stund planprogram til politisk behandling.

3. Oppstart av reguleringsplanarbeid anbefales/kan tillates.

Oppstart anbefales. Arealformålet forutsetter flytting av helikopterbase.

4. Plantema som skal redegjøres for som del av planarbeidet

Kravspesifikasjon med sjekklister skal benyttes ved utarbeiding av planmaterieell.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende vedlegg og veiledere skal legges til grunn.

Utfyllende informasjon finnes på nettsiden [Bergen kommune - Veileder private planforslag](#)

5. Viktige plantema og føringer

Under følger temaer og føringer som er vurdert som viktige for den påfølgende planprosessen. Dette er ikke uttømmende, andre temaer og føringer kommer til i løpet av prosessen.

5.1 Arealformål

Bolig med innslag av næring er foreslått i planinitiativet. PBE er enig i dette og legger til grunn at andre støtteformål som uteoppholdsareal, grøntstruktur og infrastruktur landes i løpet av prosessen. Det er behov for et relativt detaljert plankart for å sikre løsningene som er nødvendig.

5.2 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal legges til grunn for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

Forslag til arkitekturveileder bør brukes for å konkretisere føringene fra Arkitektur+. PBE er åpen for å involvere byarkitekten om det er ønskelig

PBE legger til grunn at man i planprosessen utvikler arkitektoniske grep og virkemidler som er relevant for denne konkrete tomten og foreslått formål som kan sikres i bestemmelser og formingsveileder.

Innsendte illustrasjoner i planinitiativet er et godt utgangspunkt for å diskutere løsninger og utforming. PBE legger til grunn at arkitekturen utvikles og sikres med hjelp av føringene nevnt over. Tomten er nordvendt med mye høydeforskjell, dette sammen med sentral og eksponert plassering gjør at det er viktig å sikre høy arkitektonisk kvalitet i fremtidig bebyggelse.

Etaten uttrykte noe skepsis til påbygg på KHV22. Løsninger her kan diskuteres videre, men en bør også se på andre alternativer som total transformasjon av eiendommen og andre former for ombygging. KHV24 bør i utgangspunktet transformeres helt.

5.3 Byggegrenser og plassering av bygg

5.4 Byggehøyder og grad av utnytting

I boligprosjekter er ofte tilgjengelig uteoppholdsareal og kvalitet på dette en begrensende faktor på utnyttelse. Det er i planinitiativet lagt opp til høy utnyttelse. Etaten er ikke sikker på om det er mulig å oppnå en slik utnyttelse når prosjektet er balansert mot relevante rammebetingelser.

Byggehøyde må vurderes opp mot en rekke faktorer:

- Fjern- og nærvirkning
- Skyggevirkning og lysforhold i boliger i og rundt planområdet
- Tilpasning til omkringliggende bygningsmiljø
- Kommunens arkitekturstrategi

Planområdet ligger eksponert til langs Store Lungegårdsvann og er godt synlig fra rundt om i landskapsbildet.

5.5 Byrom og møteplasser

De overordnede prinsippene for bystruktur skal være sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag.

Strukturen i området tar utgangspunkt i områdereguleringen. Ny bebyggelse i planområdet må utformes for å videreutvikle og koble seg på strukturen som er satt i områdereguleringen.

5.6 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gående. Bymiljøetaten ber om at det lages en trafikkanalyse og mobilitetsplan for planforslaget. PBE støtter dette. Vi legger til grunn at det kan være behov for tiltak for å bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. Dette må vurderes opp mot viktige målpunkt og utforming av ny bebyggelse i planområdet.

Det er i planinitiativet, som i områdereguleringen, åpnet for et parkeringsanlegg med avkjørsel fra Møllendalsveien. I områdereguleringen er parkeringsdekningen satt til 1 plass per boenhet. KPA er mer relevant å se til i dette tilfellet. Endelig parkeringsdekning må kalibreres for reell tåleevne i veinettet. Det er kjent at det er utfordringer med trafikkavvikling i Møllendalsveien og tilgrensende gater. Slik vi ser det kan dette bli en begrensende faktor for parkeringsdekningen.

Kobling for myke trafikanter mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei er viktig å ivareta i planforslaget. Det er naturlig at BME kobles tett på vurderinger knyttet til dette. Det er ikke ønskelig med kanalisering av trafikk til Klaus Hanssen vei eller mellom Møllendalsveien og KHV. Eksisterende drift av eiendommene KHV22 og 24 er slik etaten ser det ikke forenelig med en fremtidig transformert situasjon.

Sykkelvei som passerer Fondenes Auto er ikke realisert i tråd med plangrunnlaget. Dette er et kjent problem som også er relevant å vurdere som del av dette planforslaget.

5.7 Bokvalitet og uteoppholdsarealer

Bestemmelser fra områderegulering og KPA videreføres. 6 m² privat og 25m² felles uteoppholdsareal. Inntil 50% av fellesarealet kan ligge på tak, dekke over andre formål

og/eller på direkte tilliggende gatetun eller park. Uteopphold må sikres uten kryssing av vei. BIR spurte om bro kunne være aktuelt. PBE er åpen for å drøfte det, men det er sjeldent at det er ønskelig fra veieier sin side. Det er også ofte for kostbart når det kommer til stykket.

Innendørs fellesarealer for nye boliger bør vurderes. Både som uformelle møteplasser og selskapslokaler, verksteder e.l.

5.8 Blågrønne strukturer og landskap

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Det skal settes av areal til sammenhengende blå og grønn infrastruktur for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder.

5.9 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Planforslaget skal vurderes etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Bymiljøetaten har kommentert at planforslaget må hensynta fugleliv i området. I nærområdet er det flere hekkeområder for sjøfugl. Gjennom planprosessen må det vurderes om planforslaget kan bidra til å bedre levekår for fugler og annet dyreliv.

5.10 Barn og unges interesser

Konsekvenser for barn og unge skal alltid vurderes. Det skal redegjøres for barn og unges bruk av området. Uteareal må inneholde kvaliteter for alle aldre. Lek av forskjellige typer og møteplasser.

Gode forhold for barn og unge er svært viktig når en planlegger for boliger i tettbygde strøk. Dette er et tema hvor Bergen kommune har fått flere innsigelser på fra Statsforvalteren i nyere tid, derfor er det verdt å ha ekstra oppmerksomhet på temaet i utviklingsfasen.

5.11 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes. Se gjeldende [skolebruksplan](#) og barnehagebruksplan. Dersom mengden boliger tilsier at det er behov for flere barnehageplasser må det sikres. Må vurderes opp mot barnehage på Grønneviken.

5.12 Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og det skal vurderes om det er konsekvenser for eventuelle kulturminner. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til førstegangsbehandling.

Kulturmiljø må hensyntas i plassering og utforming av ny bebyggelse og tilhørende anlegg. Planområde grenser til bebyggelse og gravplass som begge må hensyntas / tilpasses til. Særlig gravplass krever en buffer når det planlegges for overvekt av boligformål.

Byantikvaren ønsker at velferdsbygget (Møllendalsveien 31) bevares og innlemmes i planforslaget som et historiefortellende element.

5.13 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

For boligområder og kombinasjonsbygg:

Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

6. Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav i områderegulering videreføres. Videre må det påregnes rekkefølgekrav til andre forhold som direkte følger av planforslaget, som uteoppholdsareal, nødvendig infrastruktur og tiltak for å sikre bokvalitet, trafiksikkerhet og andre hensyn.

7. Utbyggingsavtaler

Bymiljøetaten har inngått utbyggingsavtaler i området basert på samme områderegulering. Derfor antas det at utbyggingsavtale også er aktuelt i forbindelse med realisering av dette feltet.

7.1 Konsekvensutredning (KU)

Plan- og bygningsetatens slutter seg til forslagsstillers vurdering om at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger. Dette er en foreløpig vurdering. Vi avventer tilbakemelding fra sektormyndigheter på dette spørsmålet.

7.2 Fremdrift og forventningsavklaring

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende og være tema i hvert arbeidsmøte. Møteserie må drøftes i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart.

Vi anbefaler at det brukes god tid i forkant av 1.gangsbehandling for å sikre at løsningen som legges ut på høring er omforent.

BIR ser for seg vedtak i 2027, etter byplanavdelingen sin vurdering er dette et realistisk mål dersom det legges mye ressurser i prosjektutvikling.

Detaljregulering av boliger krever et visst detaljnivå for å kunne sikre god bokvalitet. Høydeforskjeller og arkitektonisk utforming krever også at løsningene blir gjennomarbeidet i planfasen. Vi legger til grunn at det kan ta lengre tid enn forventet å kna løsningene før det kan legges ut på offentlig ettersyn.

7.3 Dialog

Plan- og bygningsetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.

7.4 Forhold til Statsbygg sitt planforslag

PBE behandler planforslagene parallelt. PBE har anledning til å kreve samlet behandling av de to planforslagene. Foreløpig har ikke dette vært vurdert som hensiktsmessig.

BIR meddeler at de har fått varsel om ekspropriasjon med frist til 5. Mai. BIR vil motsette seg dette.

7.5 Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Med tanke på skala og plassering av planforslaget mener vi det er nødvendig å legge opp til medvirkning ut over lovens minstekrav. Hvordan dette skal gjennomføres kan avtales nærmere i prosessen. All medvirkning skal dokumenteres. Vi anbefaler løpende dialog med andre grunneiere innenfor planområdet.

7.6 Rapporter og utredninger

Rapporter eller dokumenter som må utarbeides, se vedlagt kravspesifikasjon. Etter vår vurdering er alt i kravspesifikasjonen utenom handelsanalyse og barnetråkk relevant. Handelsanalyse vil kunne bli aktuelt dersom planarbeidet skulle dreie i retning av større flater med handel.

Områdestabilitet og grunnforurensning må redegjøres for. Det samme må flom. Området er utsatt for flom og havnivåstigning. Bergen Vann har laget en rapport om dette temaet for Store Lungegårdsvann.

Dette er vår foreløpige vurdering. Det kan komme til nye tema eller momenter underveis og medføre behov for ytterligere utredninger. Vi forventer at alt materiale vi mottar har gjennomgått kvalitetssikring.

7.7 Planavgrensning

Planavgrensning skal være endelig avklart med saksbehandler hos PBE før det varsles oppstart av planarbeid.

PBE sin foreløpige vurdering er at planavgrensningen er tilstrekkelig. Vi mener likevel at det er en usikkerhet knyttet til eventuelle tiltak utenfor planområdet kan være nødvendig for gjennomføring av planforslaget. Vi mener dette kan vurderes gjennom planprosessen og at plangrensen eventuelt kan utvides om det skulle vise seg å være behov for det.

7.8 Plannavn

Bruk følgende plannavn på alt planmaterieill:
Årstad, Gnr. 162, Bnr. 53. Møllendalsveien, boliger

Del 2: Ikke gjennomgått i oppstartsmøtet

7.9 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og om planlagt utbygging fører til eventuelle endringer i slike forhold.

7.10 Levekår og folkehelse

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

7.11 Sjø og vassdrag

Planområdet ligger nær sjø. Bymiljøetaten har påpekt at negativ påvirkning på vannkvalitet i Store Lungegårdsvann må unngås.

7.12 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positiv uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til førstegangs behandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart legges ved referatet.

7.13 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport.

7.14 Energi og klima

Valg av energiløsninger og byggematerialer, og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp, skal redegjøres for.

7.15 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister på arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](https://infoland.no).

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten har plikt til å gjøre seg kjent med gjeldende Veileder private planforslag på etatens nettsider, inkludert Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag .
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelig kunnskap om plansystemet og prosessene, samt kunnskap om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
Krav til framdrift	PBE er opptatt av god fremdrift i sakene. PBE vil vurdere avslutning av sak dersom oppstart ikke er kunngjort 6 måneder etter oppstartsmøte, komplett planforslag ikke er mottatt innen 12 måneder etter oppstartsmøte, tilbakemelding fra forslagsstiller ikke er mottatt 3 måneder etter mangelskriv er sendt, revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp eller forslagsstiller har skissert en fremdrift, men det likevel har gått lang tid siden dialog/aktivitet i saken. Konsulent og forslagstiller vil bli varslet.
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrforskrift på kommunens nettsider .

Saksbehandler kontaktes på telefon , eller e-post Oyvind.Tveit@bergen.kommune.no.
Bruk saksnummer PLAN-2026/11702 ved kontakt i saken.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Øyvind Tveit
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
ASPLAN VIAK AS

Postboks 24

1301 SANDVIKA