

MØLLENDALSVEIEN 31

Innledende stedsanalyse

10.03.2026, Asplan Viak AS for BIR AS



MØLLENDALSVEIEN 31

Innledende stedsanalyse for detaljreguleringsplan

INNHOOLDSLISTE

0	INNLEDNING.....	1
1	OVERSIKT.....	2
2	LANDSKAP OG HISTORIE.....	3
3	BYROM OG MÅLPUNKT.....	4
4	BEBYGGELSE.....	5
5	BO- OG BYMILJØ.....	9
6	SAMMENSTILLING.....	10



Over: Grafittikunst på transformert industribygg, Møllendalsveien 63B.

0 Innledning

Denne stedsanalysen er del av grunnlaget for videre arbeid med detaljreguleringsplan for Møllendalsveien 31, utarbeidet mars 2026 av Asplan Viak AS for BIR AS.

Analysen beskriver dagens situasjon, fysiske forhold og sentrale trekk ved omgivelsene som har betydning for utviklingen av området. Formålet er å gi en forståelse av landskap, bebyggelsesstruktur, terreng, forbindelser, naturinnslag og eksisterende funksjoner, slik at premissene for framtidig utforming, volum, adkomst, mobilitet og offentlige rom kan vurderes på et faglig godt grunnlag.

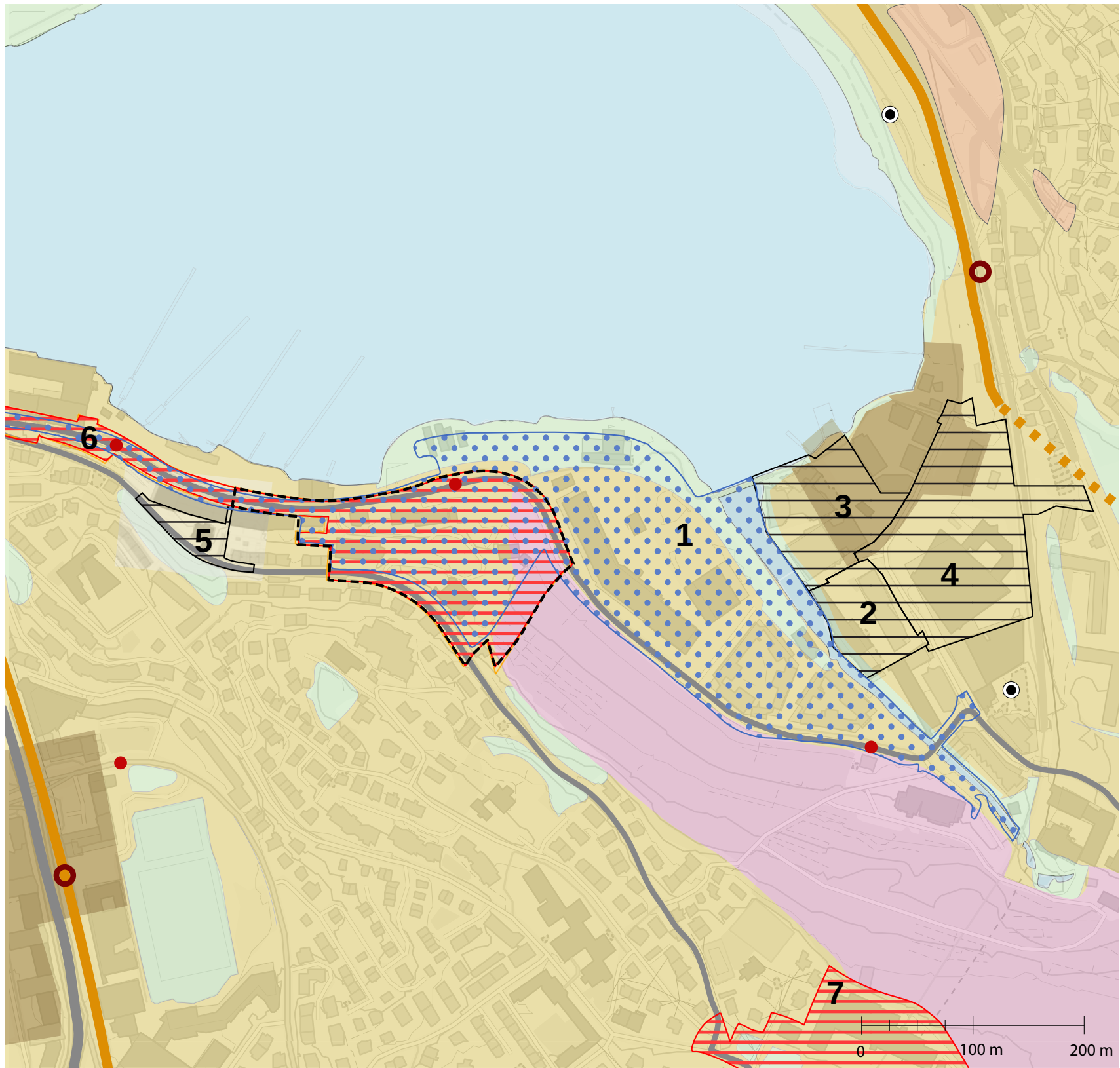
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av tomten i tråd med gjeldende områdereguleringsplan, og kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) - med boligformål, og noe næring i form av eksempelvis tjenesteyting og/eller kontor. Området er definert som BY2 (byfortettingssone) i KPA, og området ligger mellom to sentrumskjernene Danmarks plass og Møllendal. Gjeldende områdereguleringsplan "Møllendal vest - Grønnevikens omformingsområde"(ORP) vedtatt 2012 har også regulert planområdet til sentrumsformål og kombinert formål.

Planarbeidet skal vurdere hvordan planområdet kan virke i en større helhet som styrker Møllendal og Grønnevikens som sted. Volum, tetthet og høyder, morfologi, koblinger til Pilot Grønnevikens og nærområdet ellers, blågrønne sammenhenger, og gode ferdselsforbindelser mm. blir viktige tema. Det er også flere hensynssoner i nærområdet, både for kulturmiljø, faresoner for støy, flom og grunnforurensing. I dette arbeidet er det naturlig å hekte seg på nærliggende transformasjonsarbeid både i Grønnevikens og i området som helhet.

Møllendal har vært under transformasjon fra industriområde til by- og bomiljø med fokus på blågrønne verdier og urban utvikling over flere år. Utviklingen har nå strukket seg vestover til Møllendalsveien 31, og området har stort potensiale for å bli et attraktivt sentrums- og bomiljø med blågrønne forbindelser tett på.

Planlagt boligutvikling i Møllendalsveien 31 vurderes som styrkende for Møllendal/Grønnevikens, og i samsvar med overordnede mål og tiltak definert i kommuneplanens samfunnsdel (2025): "Å utvikle Bergen sentrum som bosted og som regionens møteplass."

Dronebilder på forside og sisteside er tatt av Fotograf Mats Lie AS. Resten av foto og illustrasjoner er tatt/laget av Asplan Viak.



Vedtatte planer:

- | | |
|--|--|
| 1. PlanID 19530000
Områderreguleringsplan: Bergenhus/Årstad, Møllendal vest – Grønnevikens omformings-område (vedtatt 2012 / endret 2025) | 3. PlanID 70990000
Detaljreguleringsplan: Bergenhus, gnr 163 bnr 23 mfl., Møllendal øst, undervisningsformål (vedtatt 2024) |
| 2. PlanID 64970000
Detaljreguleringsplan: Bergenhus, gnr 163 bnr 577 mfl., Møllendalsveien 63 (vedtatt 2024) | 4. PlanID 66170000
Detaljreguleringsplan: Bergenhus, gnr 163 bnr 20 mfl., Møllendal øst felt B1, (vedtatt 2021) |
| | 5. PlanID 65210000
Detaljreguleringsplan: Årstad, gnr 162 bnr 75 mfl., Villa Fredheim (vedtatt 2018) |

Pågående planprosesser:

- | |
|--|
| 6. PlanID 71950000
Detaljreguleringsplan: Årstad, Gnr. 162, Bnr. 53, Møllendalsveien, Politihus |
| 7. PlanID 71950000
Detaljreguleringsplan: Bergenhus/Årstad. Gnr. 162, bnr. 270 mfl., Jonas Lies vei |

1 Oversikt

Planområdet omfatter Møllendalsveien 31, tilgrensende eiendommer, samt deler av Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Terrenget skråner mot nord og mot Store Lungegårdsvannet. Det er kort gangavstand til sentrum og nærhet til bybane, buss, grønnsstruktur og vannet.

Dagens situasjon preges av tidligere industri- og næringsbebyggelse, inkludert BIRs nå avviklede gjenvinningsstasjon, samt enkelte kommunale bygg og mindre grønne innslag med større trær. Området rommer også teknisk infrastruktur som avløpstunnel og fjernvarmeanlegg. Omkringliggende områder er i transformasjon, og består av en blanding av bolig, næring, kulturinstitusjoner og viktige blågrønne forbindelser. Planområdet fremstår som et lukket og utilgjengelig område i dag, men har betydelig potensial for bymessig utvikling og bedre koblinger mellom omkringliggende boligområder, sentrale grøntområder (inklusive gravlunden), turveier og vannfronten.

Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 (KPA 2018) stiller krav om at utviklingen i Møllendalsområdet skal legge til rette for tette, bærekraftige og kvalitetsrike bolig- og bymiljøer, der blågrønne strukturer, bokvalitet, mobilitet, klimatilpasning og god byform er sentrale hensyn.

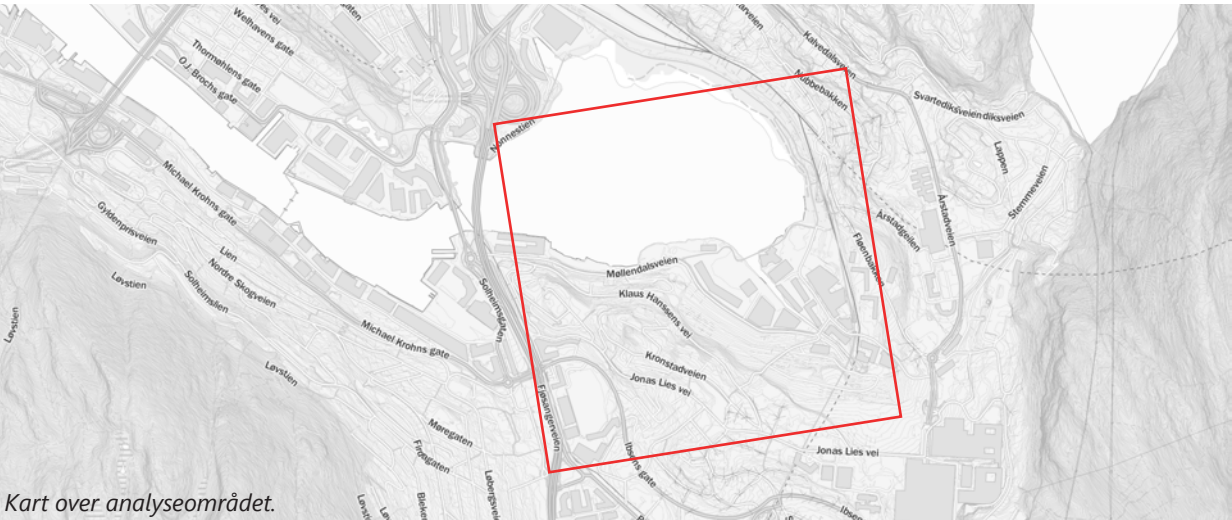
Områderreguleringen for Møllendal vest – Grønnevikens legger opp til et funksjonsblandet sentrumsområde der boligbygging kombineres med barnehage, næring og publikumsrettede tilbud. Planen prioriterer høy bokvalitet, sterke blågrønne kvaliteter og et mobilitetsmønster basert på gange, sykkel og kollektivtransport. Møllendalselven skal restaureres, åpnes opp og knyttes til nye parker og turveier. Elverommet blir et viktig kvalitetsgrep for boligområdene, og en sentral del av den offentlige tilgjengelige strandsonen.

Nærliggende detaljreguleringsplan for Villa Fredheim (2020) sikrer bevaring av historisk villabebyggelse og grøntmiljøet rundt eiendommen, uten større endringer eller transformasjon.

Bergen kommune utvikler nå en sammenhengende og tilgjengelig strandsonen med sandstrand, baderampe og opparbeidet kyststi langs Store Lungegårdsvann basert på eldre reguleringsplan (2007). Området blir et trygt og attraktivt bade- og rekreasjonssted for hele byen, og spesielt for nærliggende boligområder.

TEGNFORKLARING

- Planområde gjeldende planarbeid
- Pågående reguleringsplaner
- Vedtatt ORP Møllendal Vest - Grønneviksøren (2012)
- Andre vedtatte reguleringsplaner siste 5 år
- Sentrumssone (KPA 2018)
- Byfortettingssone (KPA 2018)
- Sentrale grøntområder (KPA 2018)
- Grav- og urnelund (KPA 2018)
- Jernbane (KPA 2018)
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag, småbåthavn (KPA 2018)
- Hovedveier i området
- Bybanetraséer i dagen / i tunnel
- Bybanestopp, bussholdeplass
- Pågående prosjekter



Kart over analyseområdet.

2 Landskap og historie

Planområdet ligger i et markert, nordøstvendt skrånende terreng mellom Klaus Hanssens vei (ca. kote +20 til +27) og Møllendalsveien (ca. kote +2). Terrengformasjonen gir området en tydelig høydeforskjell og skaper utsyn mot Store Lungegårdsvann, samtidig som det skjærer områdene bakover.

I en videre landskapssammenheng inngår planområdet i et fjord- og dalføre karakterisert som åpent landskap med urbanisert dalrom domineres av Bergen sentrum som f unksjonelt og visuelt tyngdepunkt. Flere landskaps- elementer kommer tydelig frem: Elvens løp fra Svartediket til Store Lungegårdsvann via Møllendalselven, det amfi-lignende landskapsrommet og terrengfallet fra Kronstadhøyden mot vannet. Kronstadhøyden avgrenser boligkretsen naturlig fra omgivelsene, og skiller Møllendal fra Danmarks plass.

Innenfor planområdet består terrenget i dag hovedsakelig av bebygde og asfalterte flater, men med enkelte større trær og mindre grønne innslag, særlig knyttet til de to trærne som er markert med hensynssone i gjeldende plan. Viktig teknisk infrastruktur, som avløpstunnel og fjernvarmeanlegg, ligger under terreng og har portal og trasé sentralt i området.

Store Lungegårdsvann, som fungerer som en sentral blågrønn struktur med turvei, planlagt strandpark øst for vannet, rekreasjonsområder og kobling mot fremtidig elvepark. Møllendal gravplass med gangstier er også et viktig grønt- område og en betydelig landskapsmessig og visuell kvalitet, særlig for beboere i nærområdet.

Utsiktspunkter finnes flere steder på høydedraget Kronstad (opptil +k 50), som markerer skillet mellom de lavereliggende sentrumskjernene Danmarks plass og Møllendal. Det finnes også utsiktspunkt fra gravlunden og fra gang- og sykkelbroen over bybanetraseens linje 2 ved stoppet på Møllendal. Nedover Møllendalsbakken åpner det seg en tydelig siktlinje ut mot Store Lungegårdsvann.

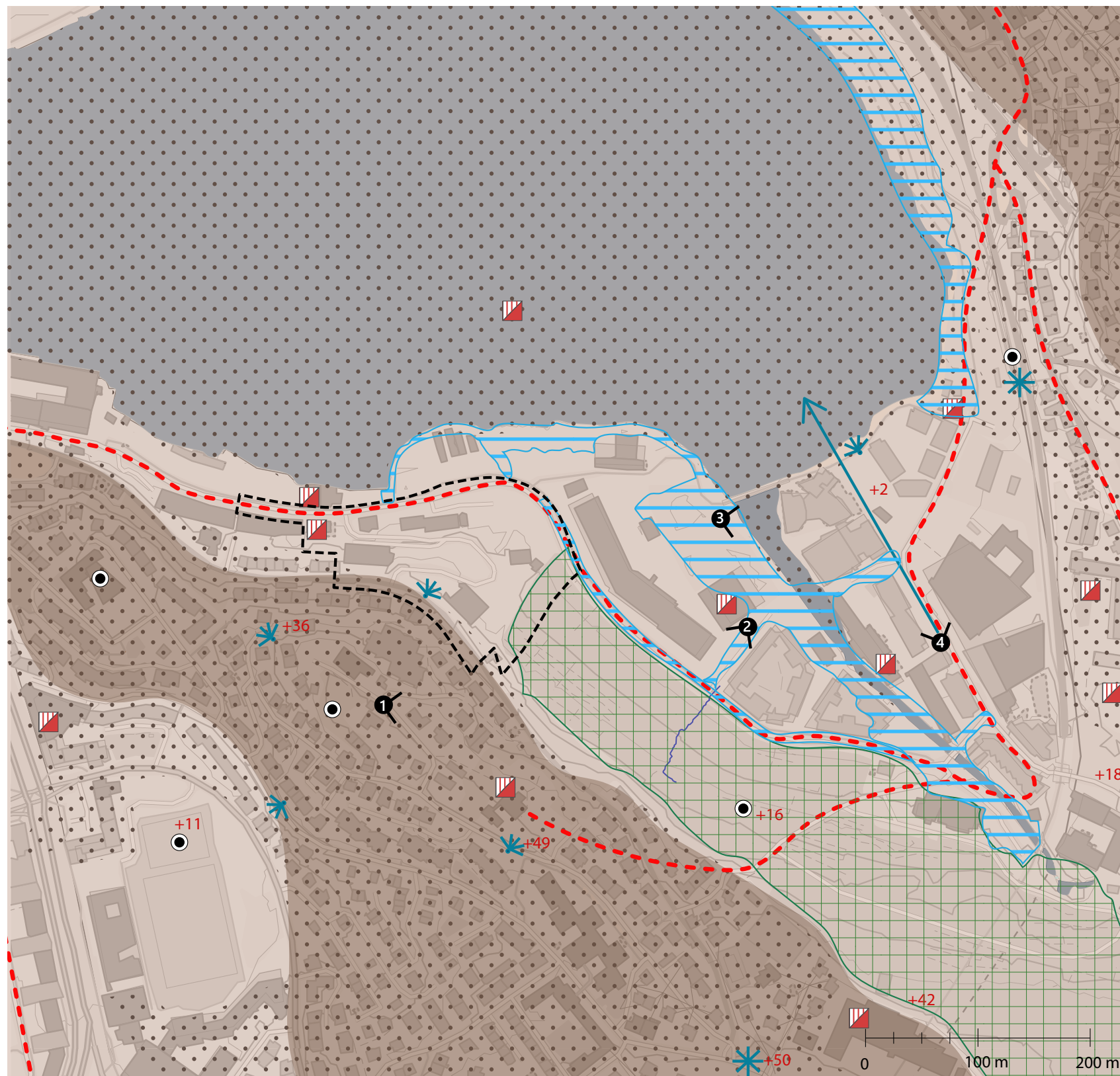
Møllendalselven (tidligere Årstadåen/Årstadelven) renner fra Svartediket til Store Lungegårdsvann, og fikk navn etter møllevirksomheten som vokste frem fra senmiddelalderen. Langs Møllendalsveien går et historisk veifar registrert i Byantikvarens kulturminnegrunnlag, og «Tingveien», som i dag ligger innenfor Møllendal gravplass, omtales som en historisk ferdselsåre med høy antikvarisk verdi.

Den historiske strukturen i Møllendal viser fortsatt sporene etter bydelens industri- og håndverkshistorie, hvor både elven og strandsonen fungerte som viktige landskapselementer i tidligere produksjonsmiljøer. I dag er området under transformasjon for å bygge sentrumskjerner og byutviklings- soner med fokus på bokvalitet.

Det bygde landskapet preges i dag av transformasjon med nyere byutvikling rundt Møllendal, med bebyggelse på opptil til 9 etasjer. I analyseområdet finnes fem hensynssoner for kulturmiljø: Historisk sentrum, Kalfaret, Fløen, Store Lungegårdsvannet og Kronstad/Danmarks plass. I tillegg ligger det et skipsvrak med vernestatus i Store Lungegårdsvannet, og flere enkeltbygg er vernet eller inngår i hensynssoner med bestemmelser for bevaring.

TEGNFORKLARING

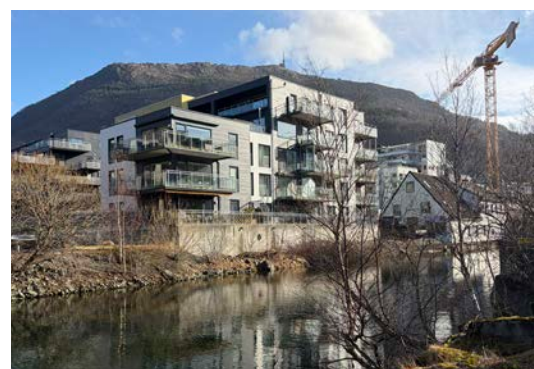
- +49 Kotehøyde
- Planområde gjeldende planarbeid
- Viktig høydedrag
- Viktig landskapsrom
- ✱ ✱ Utsiktspunkt
- Landemerker / Orienteringspunkt
- ➔ Viktig siktlinje
- Store Lungegårdsvann
- Fare for flom, hensynssone KPA
- Gravlund
- Kulturmiljø, hensynssoner KPA
- - - Gamle ferdselsårer
- Viktige historiske sammenhenger og elementer
- 1 Standpunkt foto landskap



1. Ulriken over enebolig på Kronstadhøyden, fra Ole Landmarksvei 3.



2. Sammen Studentboliger med Møllendal gravlund og Kronstadhøyden i bakgrunnen.



3. Nyere leilighetsbygg langs Møllendalselven, under Ulriken.



4. Siktlinje mot Store Lungegårdsvann sett fra Møllendalsbakken, mot nord.

3 Byrom og målpunkt

Planområdet ligger sentralt, med kort avstand til bussholdeplass i Møllendalsveien og bybanestopp for både linje 1 og linje 2. Linje 1 har stopp på Danmarks plass og går mellom sentrum og Flesland Lufthavn, mens linje 2 har stopp på Møllendal og går mellom sentrum og Fyllingsdalen via Haukeland sykehus. Danmarks plass sentrum har Fjøsangerveien (med seks kjørefelt) i tillegg til bybanespor som gjennomgående fysisk barriere. Målpunkt ved Danmarks plass er bl.a. Kronstad DPS, Forum Scene, spisesteder, treningssenter, butikker og kontorer, offentlige tjenester, samt Krohnsminde idrettsbane.

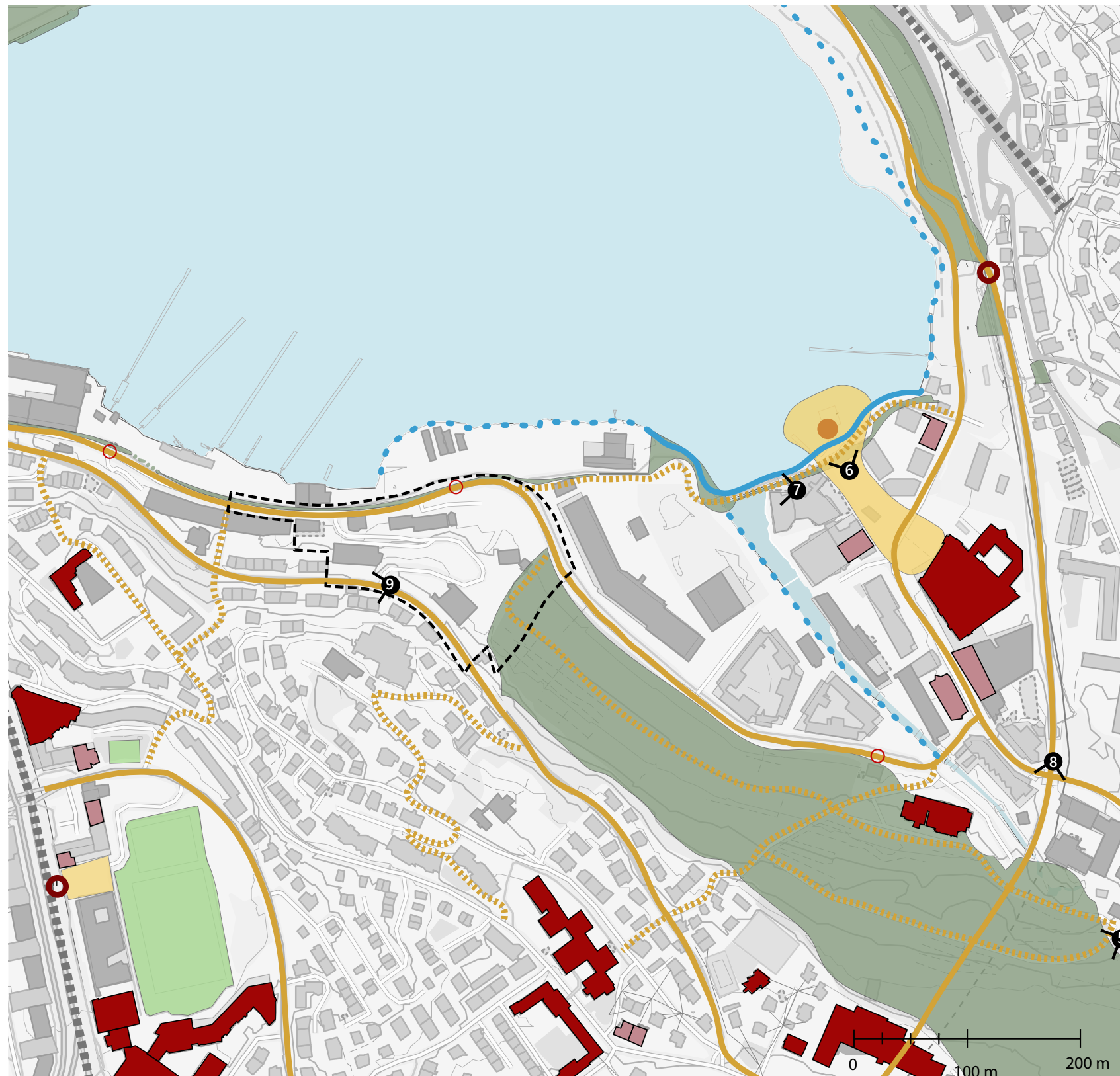
På høydedraget Kronstad ligger barnehager, Møllebakken skole (privat kristen barneskole) og Kronstad oppvekststun skole (barneskole). Årstad kirke ligger like sør for analyseområdet. Haukeland sykehus er akkurat innenfor analyseområdet med "Årstadhuset". Mellom Kronstad og Møllendal ligger Møllendal Minnelund og gravplass, som fungerer som et viktig grønt byrom med sine store trær og gangveier. Gravlunden har bussholdeplass like ved. Studentboligene i Møllendalsveien 52 og 54 ligger like nord for gravlunden.

Forbundet med gangbro og separat kjørevei på andre siden av Møllendalselven er Møllendals viktigste byrom, definert som sentrumskerne S16 i KPA 2018. Byrommet er rammet inn av nyere bebyggelse, og åpner seg mot badeplass og brygger i nord. Siste årene er her bygget blokker med boligformål, samt noe offentlige tjenester, kontor og handel. Universitetet i Bergen - Fakultet for kunst, musikk og design - er romdannende vegg for byrommet i sør. På Møllendal finnes det også serveringssteder og mindre matbutikker. Møllendal er et roligere sentrumsområde enn Danmarks plass.

Planområdet (Møllendalsveien 31) har inntil nylig vært i drift som gjenvinningsstasjon, men driften her er nå avsluttet. Det går en vei gjennom planområdet, men denne er stengt av med bom øverst i sør.

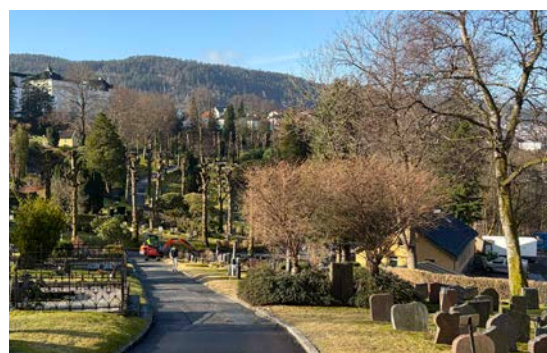
Nord for planområdet er det etablert øvingslokaler for musikk i containere som midlertidig tiltak for å skape aktivitet i transformasjonsområdet.

ORP for Møllendal vest - Grønnevikens omformingsområde (2012) gir at det skal etableres «en finmasket byromstruktur som ivaretar god visuell og fysisk kontakt mellom Strandparken (Store Lungegårdsvann øst), Elveparken (langs Møllendalselven og Grønnevikens) og Møllendal kirkegård». Elveparken skal også gi nye møteplasser, turveier, aktivitetsområder og en ny gangbro. Disse blågrønne byrommene blir viktige målpunkt.

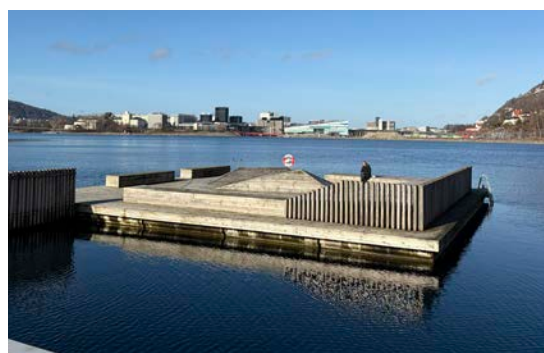


TEGNFORKLARING

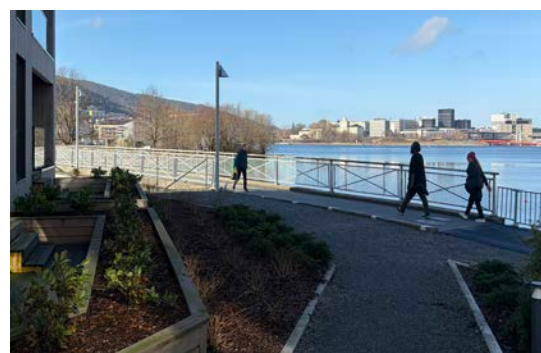
- Planområde gjeldende planarbeid
- Sykkelnett
- Gangveier
- Viktige byrom
- Bybanestopp, bussholdeplass
- Skole, barnehage, helse og kulturtilbud
- Servering og dagligvarehandel
- Viktige parker og blågrønne byrom
- Idrettsplasser utendørs
- Tilgjengelig område langs vannflate (eksisterende/ fremtidig)
- Badeplass
- Fysisk barriere for ferdsel
- Standpunkt foto bymiljø



5. Møllendal gravlund fra inngang i nord-øst, sett mot vest. Haukeland sykehus med vurnede "Årstadhuset" i bakgrunnen.



6. Brygge på Store Lungegårdsvann som tilgjengeliggjør sjølinjen ved byrommet i Møllendal.



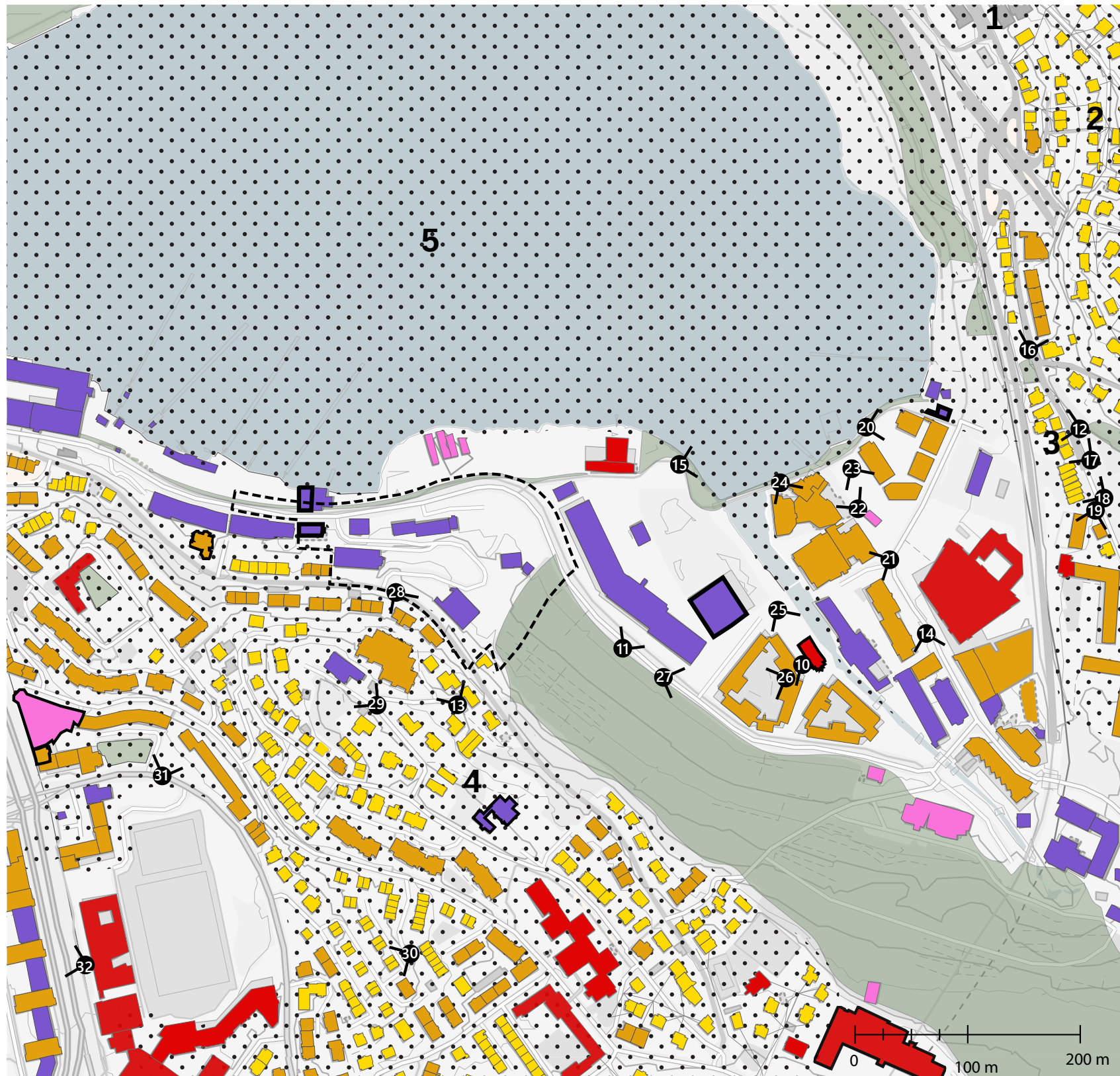
7. Promenade etablert fra Fløen, forbi Møllendal og videre mot Grønnevikens.



8. Sykkelvei fra sentrum som går i tunnel under Haukeland sykehus.



9. Klaus Hanssens vei med eget dekke som viser prioritet for syklende i veien. Karakteristisk boligbebyggelse langs gaten. Sett mot vest.



TEGNFORKLARING

- Planområde gjeldende planarbeid
- Enebolig, tomannsbolig, rekkehus
- Leilighetsbygg
- Barnehager, skoler, helse- og omsorg
- Næring, lager, handel, kontor
- Kultur og religion
- Bygg med verneverdi, ORP eller kulturminnesøk.no
- Kulturmiljø, hensynssoner KPA
 - 1 Historisk sentrum
 - 2 Kalfaret
 - 3 Fløyen
 - 4 Danmarks plass / Kronstad
 - 5 Store Lungegårdsvannet
- Standpunkt foto bebyggelse

4 Bebyggelse

Analyseområdet har et stort spenn i type bebyggelse, både hva angår historikk, materialbruk, størrelser og morfologi.

I kulturmiljøområdet Fløyen vokste bebyggelsen frem under 1700-tallet organisert som en grend langs ferdssåren til byen. Bebyggelsen besto av småhus og sjøboder. I dag er Fløyen i hovedsak bebygget av boliger, både i eldre småhusbebyggelse, nyere rekkehus og flermannsboliger, samt enkelte leilighetsbygg.

Kulturmiljøområdet Danmarks plass/Kronstad består av flere helhetlige delområder som hver fremstår tydelige og enhetlige i struktur, bygget i hovedsak på 1920-1930-tallet. Bebyggelsen er sammensatt av sosial boligbygging, hagebystrukturer og villabebyggelse. Arkitektur og typologi er karakteristisk for mellomkrigstiden, utformet etter de klare reguleringsidealer som preget perioden. I dag er bebyggelsen supplert med leilighetsbygg enkelte steder. På høyden på Kronstad er det hovedvekt av eneboliger/tomannsboliger/rekkehus, mens det er leilighetsbygg ned mot Ibsens gate, Fjøsangerveien og Møllendalsveien.

Møllendal er under transformasjon fra tidligere næringsområde til en levende bydel med stor boligandel. En del eldre industribebyggelse står fortsatt, men med nye funksjoner. Flere nyere leilighetsbygg er ferdigstilt, og disse er viktige romdannende elementer mot sentrale byrom med aktive førsteetasjer, mot gangvei langs sjølinje og mot elverommet.

Studentboligene "Sammen" i Møllendalsveien 52 og 54 fra 2011 er høye på opptil 9 etasjer, med særpreg i sterke farger og harde materialer, men viser myke kvaliteter i sine halv-private gårdsrom. Studentboligene gir Møllendalsveien gatepreg og en urban karakter. Det gjør også Universitetets fakultet for kunst, musikk og design fra 2017, med sin henvendelse mot byrommet ved sjøen, med moderne materialer i metall og glass.

BIR har fortsatt lager- og næringsbygg i planområdet, og nordøst for planområdet (innenfor ORP, i prosjektet kalt "Pilot Grønneveien"). Lagerområdet skal transformeres, og det vil vurderes som del av planarbeidet om enkelte bygg eller deler av disse kan transformeres eller elementer kan gjenbrukes. Dette gjelder også for Møllendalsveien 31.



10. Møllendalsveien 52 og 54, Sammen Studentboliger, har opptil 9 etasjer og sterke farger.



11. Lagerbygg i Møllendalsveien 42, nord-øst for planområdet, sett mot nord.



12. Fløyen sin karakteristiske småhusbebyggelse, Fløyenbakken 21, sett mot vest.



13. Villa på Kronstadhøyden, Ole Landmarksvei 66.



14. Grafittkunst på sideveggen til Hyssingen bakeri i Møllendalsveien 63, et transformert eldre industribygg. Sett mot sørøst.



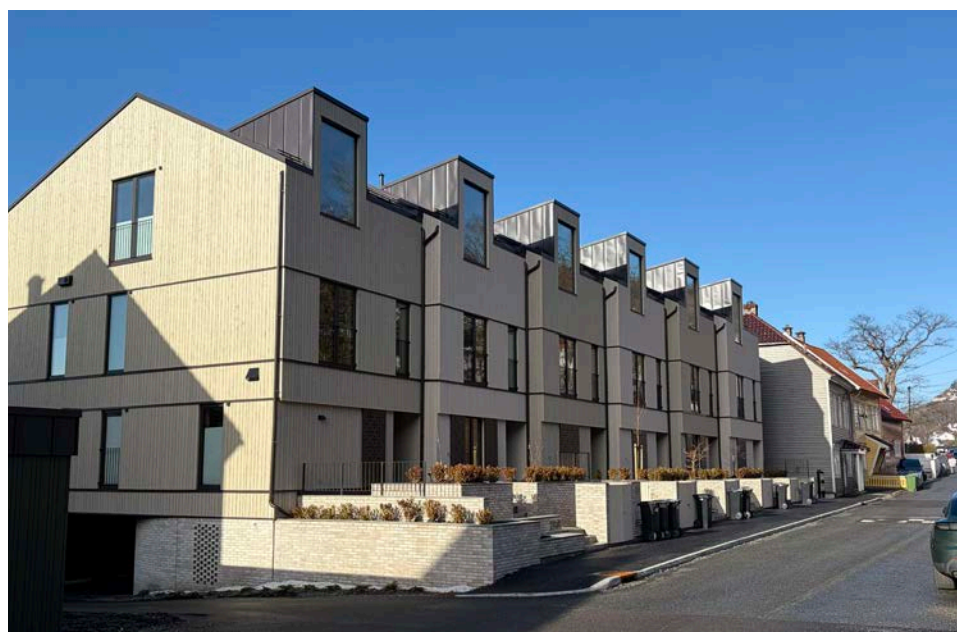
15. Kalfaret sett fra Møllendal strandpromenade.



16. Fløen sett fra Fløenbakken med Kalfaret i bakgrunnen.



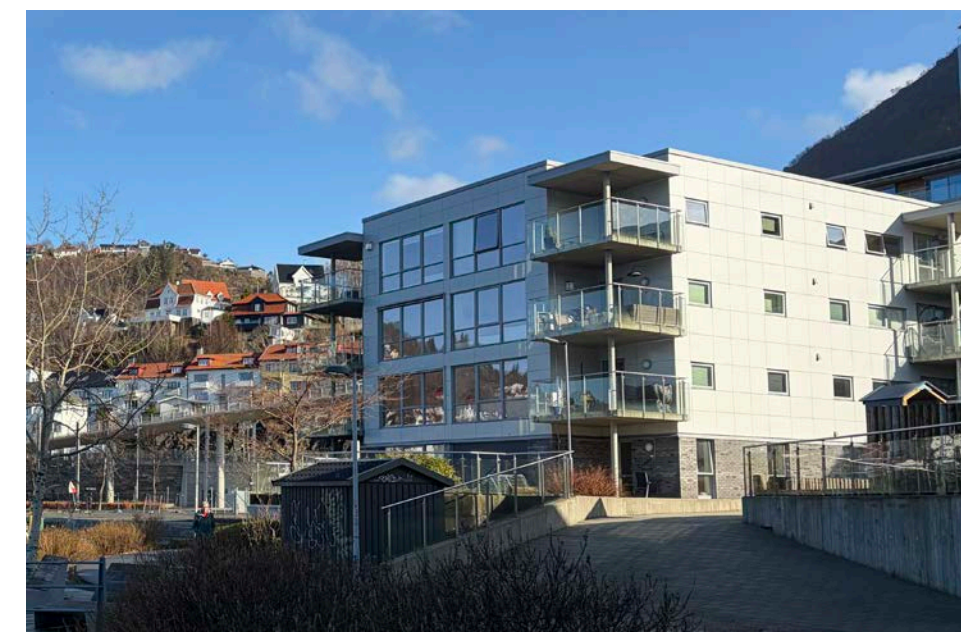
17. Småhusbebyggelse på Fløen.



18. Nyere rekkehusbebyggelse på Fløen.



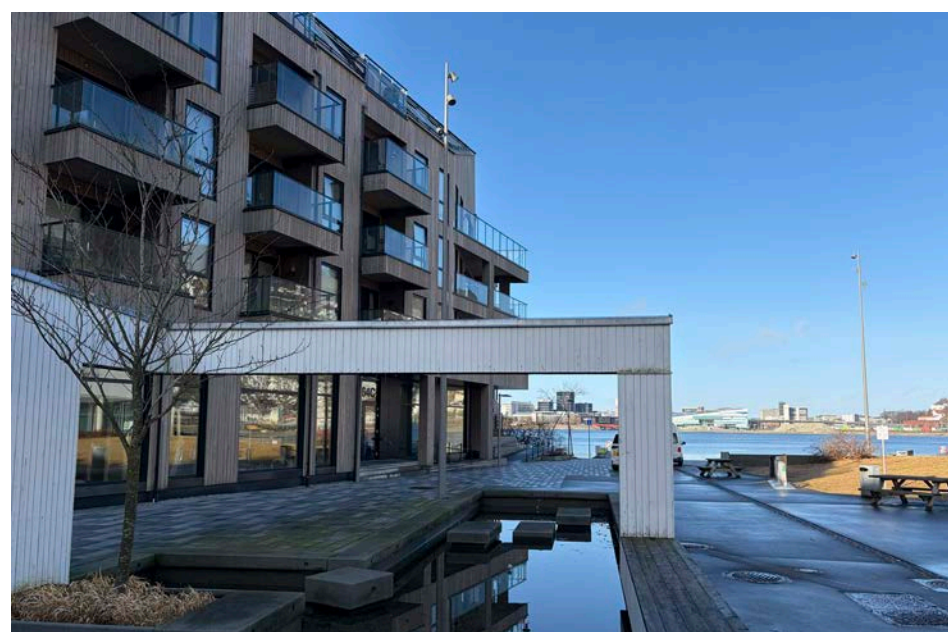
19. Eldre leilighetsbebyggelse på Fløen.



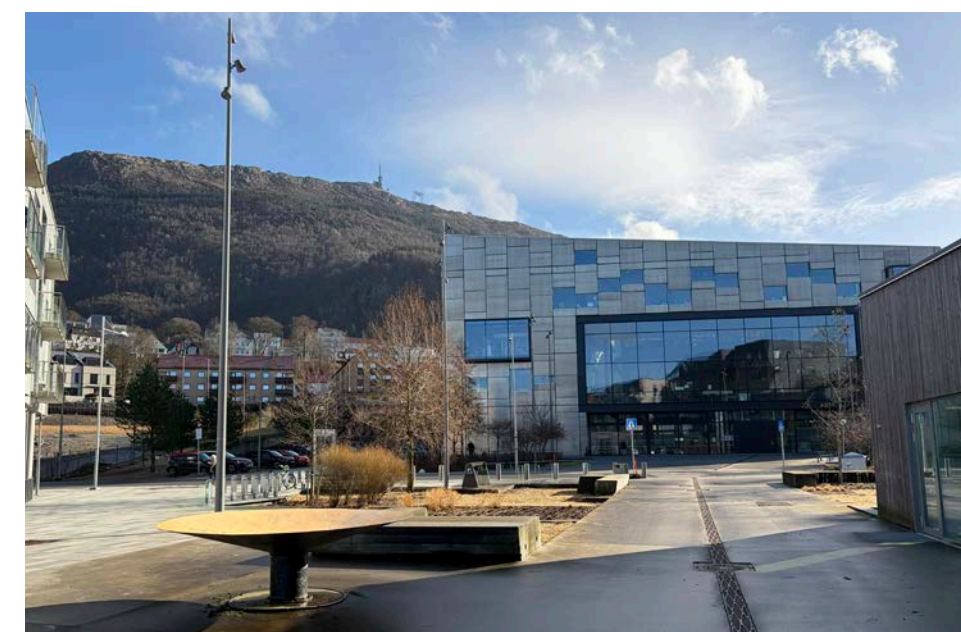
20. Leilighetsbygg vest på Møllendal med Fløen i bakgrunnen.



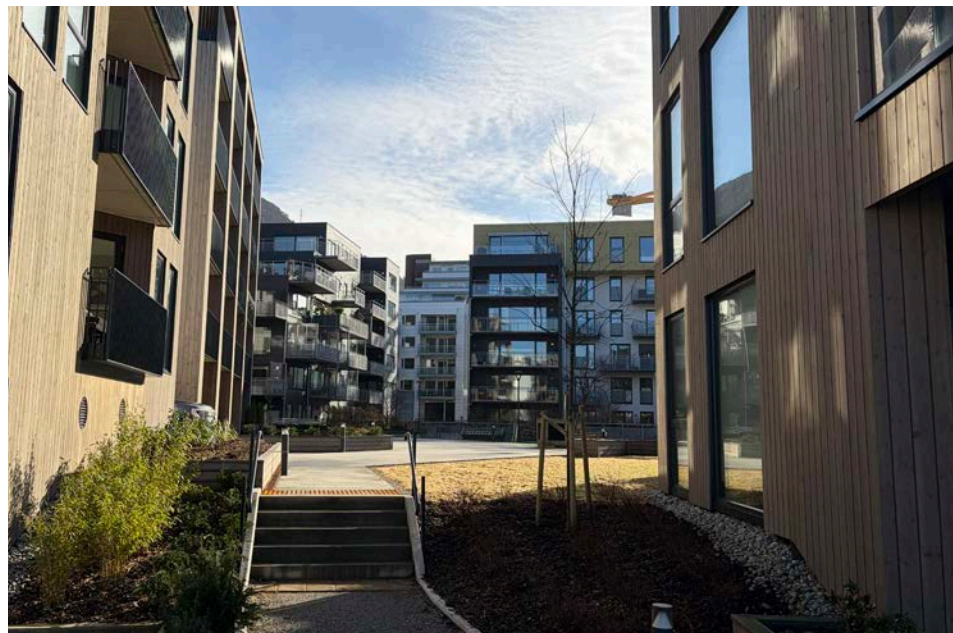
21. Møllendal med nyere leilighetsbygg i front, transformert eldre industribygg i senter, og Sammen studentboliger i bakgrunnen som her går har endret landskapssilhuetten.



22. Vannspeil foran leilighetsbygg som romdannende element for byrommet ved vannkanten, med Store Lungegårdsvannet og Amalie Skram VGS og ADO Arena i bakgrunnen.



23. Byrom på Møllendal i forgrunnen, med UiB sitt bygg for kunst og design som romdannende element. Med Ulriken i bakgrunnen. -



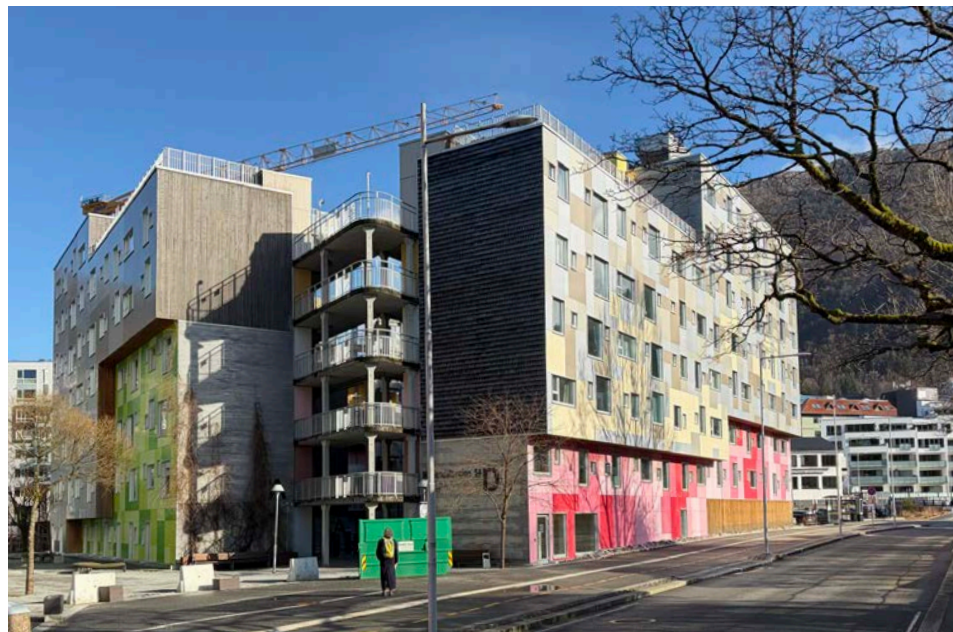
24. Nyere leilighetsbebyggelse på Møllendal som omkranser et solfylt uteområde.



25. Sammen studentboliger med Ulriken i bakgrunnen, samt eldre transformert bygg i rødt.



26. Sammen studentboliger i Møllendalsveien 52 sett inne fra gårdsrommet.



27. Sammen studentboliger i Møllendalsveien 54 lokalisert langs Møllendalsveien.



28. Flermannsboliger i Klaus Hanssens vei sør for planområdet.



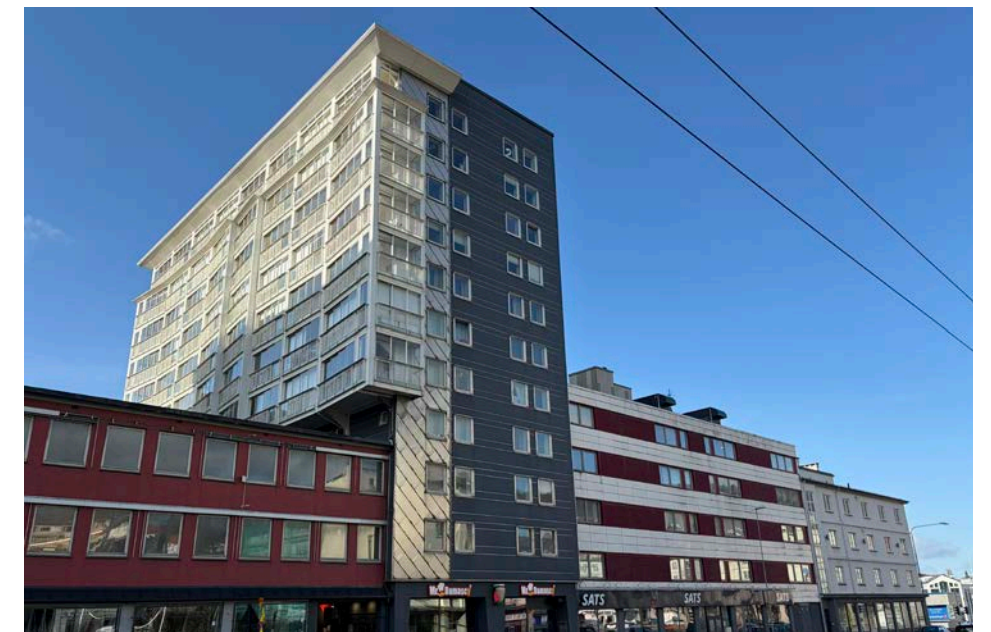
29. Bebyggelse på Kronstad, i Ole Landmarks vei 14.



30. Eldre tomannsbolig i Pinnelien Hageby Borettslag.



31. Leilighetsbygg i Ibsensgate med ulike grader av eldre byggetid, samt eldre leilighetsbygg i bakgrunnen.



32. Eldre bebyggelse på Danmarks plass vest for Fjøsangerveien i modernistisk tradisjon.

5 Bo- og bymiljø

Miljødirektoratet har kartlagt grunnforurensing på Møllendal. Planområdet er utenfor kartlagt område vist i lilla på kartet (akseptabel tilstand med dagens arealbruk). ORP for Møllendal Vest - Grønnevik (2012) har satt hensynssone faresone for grunnforurensing for planområdet.

Møllendalselven er for tiden (mars 2026) under miljøopprydding og naturrestaurering som viktig kvalitativt byutviklingstiltak. Det pågår fjerning av lett forurensede masser både i elven og på land i forbindelse med etableringen av en ny elvepark på Grønneviksøren, der området tidligere har vært brukt som deponi og industriområde. Samtidig restaurerer Bergen kommune den nedre delen av Møllendalselven for å bedre vannkvalitet og biologisk mangfold.

Det er etablert sykkelvei fra sentrum langs østsiden av Store Lungegårdsvannet, og videre sørover i tunnel under Kronstad. Ved Møllendal kapell starter sykkelvei vestover langs Møllendalsveien mot Danmarks plass, men denne opphører igjen litt før båthavnas grense i vest. I tillegg er Klaus Hanssens vei gitt sykkelprioritet med rødt dekke i kjørefeltet.

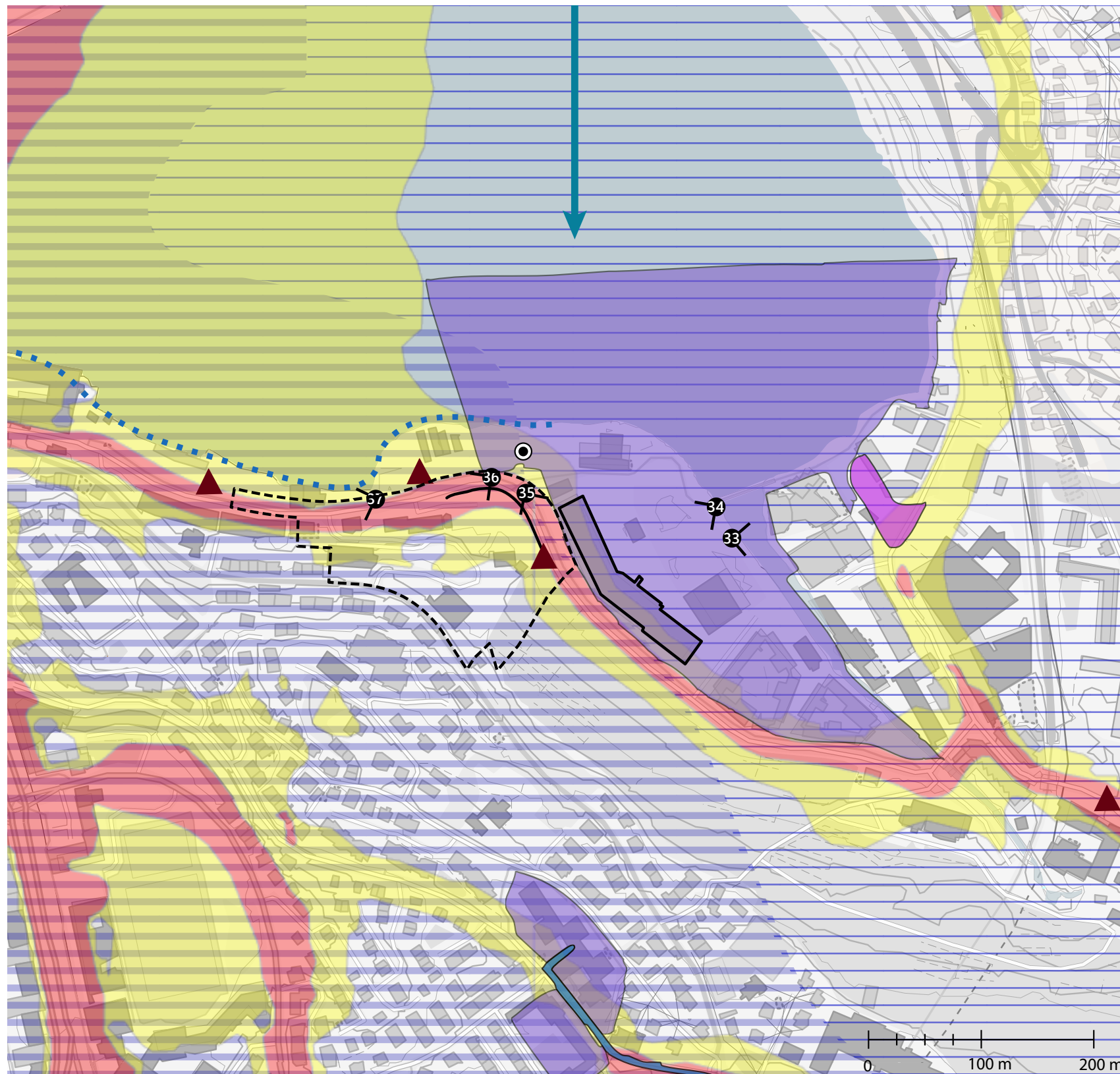
I analyseområdet er det enkelte steder trafikale utfordringer for myke trafikanter. I Møllendalsbakken er det systemskifte fra tosidig til ensidig fortau på smal kjørevei uten midtstripe. Gang- og sykkel felt i Møllendalsveien får også brudd på traséen vest for helikopterbasen der Gasnor drifter LNG og Bio-LNG-anlegg. Sykkelfeltet fortsetter et kort stykke langs veien etter Fondenes Auto.

I Møllendalsveien er også fortau avsmalnet på et strekke, og sykkelvei avbrutt på et strekk pga. teknisk infrastruktur i dagen. I samme sving i Møllendalsveien er gjerdet/veggen ut mot veien svært lukket, som kan påvirke opplevd trivsel i området negativt.

Biltrafikk i Møllendalsveien gir støysone som dekker omlag halve planområdet, med rødt i og tett på veien, og gul sone lenger opp. I dag har også Helse Bergen midlertidig leie- og brukstillatelse for helikopterbase på Møllendal, like nord for planområdet, som forverrer støysituasjonen. Konsesjonen varer formelt til 2034, men i 2026 er det enighet om at avtalen ikke fornyes, og at basen skal flyttes til en ny lokasjon. Basen skal avvikles så snart ny tomt er etablert.

TEGNFORKLARING

-  Planområde gjeldende planarbeid
-  Støysituasjon, rød og gul sone
-  Støykilde - landingsplass helikopter
-  Luftforurensing rød sone
-  Luftforurensing gul sone
-  Grunnforurensing - mistanke/ lite informasjon om forurensing eller deponering avfall
-  Grunnforurensing - akseptabel tilstand med dagens arealbruk
-  Grunnforurensing - ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak
-  Hovedvindretning
-  Trafikal utfordring for myke trafikanter
-  Store Lungegårdsvann
-  Lukket fasade
-  Utilgjengelig vannkant



33. Møllendalselven



34. Transformasjonsområde på Grønnevik, sett mot sør med Kronstadhøyden i bakgrunnen.



35. Trafikale utfordringer i Møllendalsveien i dag for myke trafikanter, innenfor planområdet.



36. Lukket vegg mot BIR sin tidligere virksomhet i dag, langs Møllendalsveien.



37. Systemskifte for myke trafikanter i Møllendalsveien, med stadige brudd i sykkelveg. Sett mot nordvest. Møllendalsveien 208

6 Sammenstilling

Sammenstillingen oppsummerer den innledende stedsanalysen og konkluderer med hva som er viktig for stedets egenart, samt hvilke tema som bør vektlegges og undersøkes videre i planarbeidet.

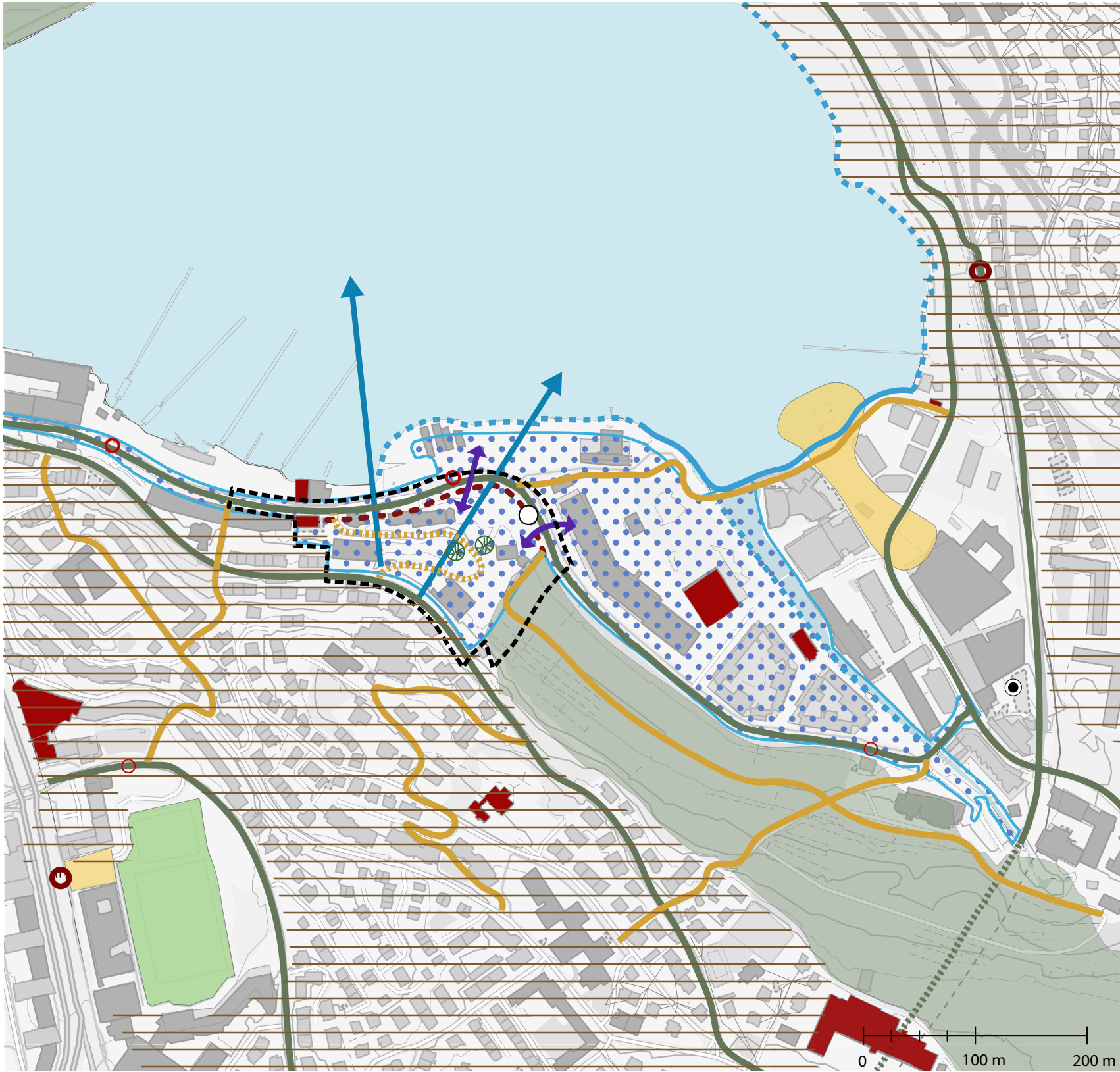
Området har en tydelig identitet preget av mølle- og industrihistorie langs Møllendalselven, terrengfallet fra Kronstadhøyden mot Store Lungegårdsvann og nærheten til viktige kulturmiljøer som Møllendal gravplass. Elverommet, vannflaten og høydedragene danner områdets grunnleggende landskapsstruktur og skaper siktlinjer og fjernvirkninger som bør ivaretas i det videre planarbeidet.

Møllendalsveien, elveparken, strandpromenaden og gangbroen mot Møllendallsallmenningen utgjør viktige mobilitetslinjer. Området har et stort potensial for å styrke sammenhengende forbindelser for myke trafikanter.

Dagens områdekarakter er preget av transformasjon fra drift og industri til bolig- og bylivsfunksjoner. Det finnes behov for reparasjoner av brutte koblinger, supplering av grønnstruktur og etablering av nye byrom. Prosjektet kan tilføre funksjoner som møteplass i nabolaget, nærservice og aktive førsteetasjer som styrker lokalt byliv og understøtter områdets rolle som en voksende, urban bydel. Planforslaget bør samspille med planlagt transformasjonsområde på Grønneviksøren, "Pilot Grønnevik", både ift. skala og funksjoner, for å skape en god helhet for utviklingen av området. Det ønskes å bidra til et utvikling av et finmasket byromsnettverk som knytter elv, vann, grøntområder, boligområder og nærliggende møteplasser sammen.

Viktige bymiljøutfordringer som må håndteres videre er støy fra vei, tekniske faste strukturer, luftkvalitet i gul sone, flom- og overvannsproblematikk knyttet til elveløpet og Store Lungegårdsvannet, fremkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter samt hensyn til kulturmiljø og gravlund. Terreng, solforhold og vind krever god volumtilpasning for å sikre bokvalitet og gode utearealer. Planforslaget kan gi et betydelig løft til nabolaget, ved at tidligere lukkede arealer åpnes for mellommenneskelig aktivitet, og gjennom fokus på fysiske kvaliteter og varierte boligtilbud.

Samlet sett bør prosjektet bidra til å styrke de blågrønne kvalitetene, sikre gode og trygge forbindelseslinjer, synliggjøre historien i byrom og materialbruk, samt levere robuste, fleksible og sosialt bærekraftige bolig- og bylivsløsninger. Dette innebærer å ivareta landskapstrekk, styrke stedets identitet og samtidig tilføre nye funksjoner som kompletterer Møllendal som sted.



TEGNFORKLARING

- Plangrense gjeldende planarbeid
- Viktige byrom
- Bygninger med bevaringsverdi
- Viktige parker og blågrønne byrom
- Boligmiljø skal bevares (Hensynssone KPA 2018)
- ORP 2012/2025
- Tilgjengelig område langs vannflate (eksisterende/ fremtidig)
- Sykkelnett i dagen / i tunnel
- Gangveier / turveier
- Bybanestopp, bussholdeplass
- Eksisterende trær som skal bevares (ORP 2012/2015)
- Pågående byggeprosjekt (2026)
- Ønskede visuelle koblinger
- Ønskede aktive fasader
- Ønske om forbedrede fysiske koblinger
- Behov for å utvide fortau
- Ønske om nye / forbedrede sammenhenger

Reparering, fremføring og forbedring av eksisterende snarveier i planområdet, mellom Klaus Hanssens vei og ned til Møllendalsveien.

Fortsette arbeidet med å transformere Møllendalsveien til gate med bygg som romdannende element med åpne og aktive førsteetasjer for å skape en fortsettelse av attraktive byrom som vokser frem i Møllendal.

Skape en god helhet sammen med resten av arealet som inngår i områdereguleringsplanen (2012). Kobling på tvers av Møllendalsveien over til Elveparken blir viktig. Og en helhetlig morfologi for området.

Sikring av siktlinjer fra Klaus Hanssens vei ut mot det åpne landskapsrommet som Store Lungegårdsvann danner.

