



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20699-230
Saksbehandler: Rita Dora Olsen
Dato: 07.03.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Bergarhus, Gnr. 163, Bnr. 23, m.fl. Møllendal Øst, Undervisningsformål, Arealplan-ID 70990000

Om planforslaget

Henning Larsen Architects AS foreslår på vegne av Statsbygg detaljregulering for et ca. 22,7 daa stort område i Møllendal øst i Bergarhus bydel. Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å etablere et nytt undervisningsbygg for musikk, Griegakademiet (GA). Planområdet omfatter også dagens undervisningsbygg i Møllendalsveien 61 (KMD). Gjennom planforslaget samles fagfeltene kunst, musikk og design samt fakultetets administrasjon. Antallet studenter i planområdet vil øke fra 330 til 650, mens antall årsverk vil øke fra 94 til 154.



Fig. 1: Planområdets beliggenhet. Kart.

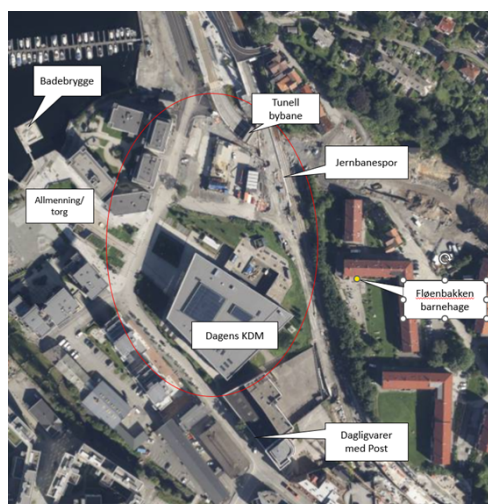


Fig. 2: Planområdet. Oversiktfoto

I planmaterie er nytt bygg omtalt som M69 og GA mens dagens bygg er omtalt som M61 og KMD-bygget. På vedlagt plankart er byggene foreslått regulert til offentlig formål, undervisning, nybygget som o_UN1, dagens bygg som o_UN2 og vertikalnivå/bebyggelse under bakken som o_UN3. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning.

Overordnende planer og retningslinjer

Foreslått formål sett i forhold til overordnede planer og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg. Hele området ligger i sentrumsformål. Hoveddelen ligger i byfortettingssone, mens den nordvestre delen ligger i sentrumskjerne.

Hoveddelen av planområdet omfattes av kommunedelplan (KDP) Store Lungegårdsvann, Søndre del. PlanId 16850000. Det er i § 1.2.3 fastsatt et plankrav for bebyggelse på eiendommene. Området for GA er avsatt til «Annet byggeområde» med blanding av funksjoner (eldre plan- og bygningslov). Området for KDM-bygget er avsatt til «Offentlig bygning». Foreslått felt B omfattes av og KDP Fjellsiden Sør, PlanId 15590000.

Ønsket formål er i tråd med overordnede planer og bygger opp under «Gåbyen Bergen» og andre føringer i kommuneplanens samfunnsdel (KPS). Det vises til planbeskrivelsen kap. 4 for ytterligere opplysninger.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er i hovedsak 3 reguleringsplaner som er aktuelle for planområdet, som her blir omtalt som «Moderplanen», «Endringsplanen» og «Bybaneplanen». Det vises til planbeskrivelsen kap. 4 og til figur 3-5.



Fig. 3 «Moderplanen»

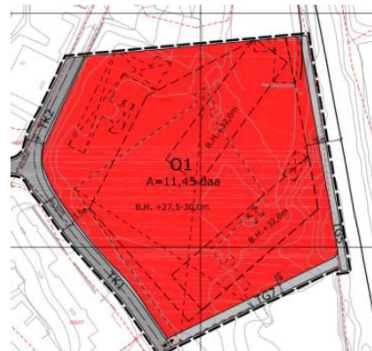


Fig. 4 «Endringsplanen»



Fig. 5 «Bybaneplanen»

- «Moderplanen», PlanID 19410000, Møllendal øst, ble vedtatt i 2010 og inkluderte hele det foreslåtte planområdet. Arealet der nybygget er foreslått er vist som felt B4.
- «Endringsplanen», PlanID 19410001, er en endring av «Moderplanen», vedtatt i 2013. «Endringsplanen» gjelder kun feltet der dagens KMD-bygg er etablert (O1), samt tilstøtende veiarealer.
- «Bybaneplanen», PlanID 64040000, vedtatt i 2017. Feltet som skal romme GA og noen boligeiendommer øst for jernbanesporet ble regulert til bebyggelse og anlegg (BA) og påført hensynsone #91_7, midlertidig rigg- og anleggsområde men eldre plan skal gjelde foran denne plan (PlanID 6404000) fra ett år etter at bruken av området til midlertidig rigg- og anleggsområde opphører», jf. § 6.1 Området brukes ikke lenger til midlertidig formål.

Pågående planarbeid

Det pågår planarbeid for å etablere 38 boenheter i Møllendalsveien 63 (planID 64970000). De to planene har sammenfallende plangrense. Møllendalsveien 63 har behov for en oppstillingsplass for brannbil (o_SF3), som ikke fremgår av vedlagte plankart.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble varslet 06.05.2022. Mottatte høringsuttalelser og merknader er oppsummert og kommentert i merknadsskjema revidert 27.02.2023, som var vedlagt høringsnotatet (dok 98). I høringsnotatet er det gitt en oversikt over møter som ble avholdt før offentlig ettersyn. I etterkant av høringsrunden ble det avholdt følgende møter:

- Dialog-møter i regi av Bymiljøetaten 05.06.2023 (dok. 136) og 06.09.2023 (dok. 151).
- Merknadsmøte/arbeidsmøte 29.08.2023 (dok. 141) og 26.09.2023 (dok. 150).
- Dialogmøte om videre fremdrift 08.11.2023 (dok. 172).

Saken fikk tildelt saksnummer 202130321 ved planoppstart. Ved skifte av saksbehandlingssystem 01.05.2022 fikk saken dagens saksnummer.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 29.04.2023. Høringsfristen var 13.06.2023. Det kom inn 5 private merknader og 14 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 12.01.2024. Det samme gjelder anbefalinger som plan- og bygningsetaten ga i sitt fagnotat av 28.04.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende. I uttalelsene fra høringsparter blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

Arkitektur og kulturmiljø:

- Hensynet til eksisterende strukturer må vektlegges i valg av arkitektonisk uttrykk.
- Eksisterende siktlinjer må ivaretas.
- Det må sikres god kvalitet ved utforming og materialbruk på bygg, gateløp og torg.

Grønnstruktur:

- Det må sikres at allmenningen reguleres med offentlig status og får et frodig preg.
- Treplanting langs foreslått nybygg vil være mulig ved å innsnevre Møllendalsveien.

Andre forhold:

- Før godsterminalen blir flyttet, er det ikke aktuelt å fjerne jernbanespor, kryssing av jernbanespor må da skje planfritt. Viser til jernbaneloven § 10 om 30 meters sikringssone, gjelder fra nærmeste spors midtlinje. Inngrep innenfor sikringssone krever tillatelse fra grunneier.
- Antall trygge innendørs sykkelparkeringsplasser må økes.
- Foreslått felt B bør utvides til å omfatte hele eiendommen som tidligere huset Fløenbakken 27-31. Det anbefales at tomten forblir ubebygget. Hvis den bebygges, må det være en lav utnyttingsgrad, og bebyggelse tilpasses eksisterende kulturmiljø.

I merknader fra naboer er det pekt på følgende;

- Velforening for Fløen, Møllendal og Nubben ber om at plangrensen utvides slik at den omfatter tomt for plassering av verneverdig sjøhus, tidligere Kalfarveien 99.
- Flere naboer viser til den tidligere tverrforbindelsen fra Fløen (ved Fløenbakken 41a-f) til Møllendalsbakke ble ødelagt ved bybaneutbyggingen og ber om at den erstattes.
- Felt B (del av gnr. 163, bnr. 60) må båndlegges mot bygging slik at siktlinjen fra Fløenbakken mot torg og mot Fløen bybanestopp sikres.
- Ny eier av gnr. 163, bnr. 60 ber om at arealet som er foreslått som felt B innskrenkes.

Avslutningsvis i merknadsskjema datert 12.01.2024 er noen av de endringer som er gjort etter høringsrunden for å imøtekomme ulike innspill, oppsummert.

Begrenset høring

Det ble gjennomført en prosjektkonkurranse da planforslaget ble sendt inn, noe som førte til mindre justeringer av planforslaget:

- Byggehøyde for GA ble foreslått økt med 0,5 m, mens volum ble redusert.
- I samråd med Bymiljøetaten ble veibredden i Møllendalsveien justert ned fra 5,5 m til 4,5 m på grunn av ønske om treplanting langs vestfasaden.
- Foreslått snusløyfe/torg i enden av Møllendalsveien ble foreslått forskjøvet nord- og vestover.
- Det ble foreslått at et torg på tunnelliniintaket til bybanen i nordøst og en gangvei fra trapperepos fra sykkelbroen og gjennom planområdet, langs vestsiden av dagens sykkelspor.

Endringene var av en slik art at det ble funnet nødvendig med en høring. Berørte parter ble varslet ved brev. Begrenset høring ble gjennomført i perioden 20.11.2023 - 18.12.2023. Endringene er oppsummert i varslingsbrev (dok. 185 - 187) og i forslagstillers endringsnotat (dok. 184).

Merknader og uttalelser ved begrenset ettersyn

Det ble mottatt 3 private merknader og 10 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 22.12.2023 (dokument 213). I merknadsmøtet 08.01.2024 ble innspillene gjennomgått. I uttalelsene fra høringsparter blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

Arkitektur og kulturmiljø:

- Bygget Draugen og uteområdet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø i § 4.4.1.3 i planID 64040000 (H570-Kulturmiljø). Byantikvaren anbefaler at hensynssonen opprettholdes, altså minimum 2 meter fra fasadeliv til den bevaringsverdige bygningen.
- Felt B omfattes av hensynssone kulturmiljø (H570_2 Fløen) kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) og må bli videreført da det er et viktig kulturmiljø på begge sider av dette feltet, som ny hensynssone H570_4.

Grønn struktur:

- Blågrønne elementene må sikres bedre på torg o_TO4. Antallet trær må sikres.

Trafikk:

- Kjøremønsteret må være lett lesbart.
- Det må sikres trygge gangakser på øst- og vestsiden av snusløyfen.
- Løsningen som er vist med formålet turveg langs sykkelstamvegen, kan aksepteres, men kan ikke etableres eller driftes av Bane Nor.
- Det må sikres gatestein med rullevennlig dekke i Møllendalsvigen.

Andre forhold

- Felt B er ulogisk utformet og samsvarer ikke med eksisterende situasjon. Det stilles spørsmål ved avkjøringspil og formålet med denne.
- Det er etter uheldig at plandokumentene antyder at godsterminalens uttrekkspor kan frigis.

I merknader fra naboer er det pekt på følgende;

- ønsker å få tilbake en tidligere tverrforbindelse
- mener at den økte byggehøyden vil gjøre at det foreslåtte bygget vil virke svært ruvende. Det vises også blant annet til at:
 - bygget ikke er tilpasset dagens arkitektur eller tilgrensende hensynsone 570
 - arealet som er avsatt til bygget er for begrenset for et så stort bygg
 - bygget vil kaste lange skygger på boligeiendommene på østsiden
 - bygget vil forringe siktlinjen
 - aktiviteter i det foreslått bygget kan gi støy
 - foreslått torg over bybanens tunellinnslag (o_TO6) kan med fordel reguleres for å romme et bygg for allmennheten
 - bygget bør plasseres i Grønneviksøren, ved studentblokken
 - bygget vil komme for nært eksisterende boligblokk og ha en byggehøyde som sammen vil gi økt innsyn og redusert privatliv og velvære, og påvirke utsikt og solforholdene for beboerne.

Avslutningsvis i merknadsskjema datert 12.01.2024 er det oppsummert endringer som er gjort etter høringsrunden for å imøtekomme ulike innspill. For plan- og bygningsetatens vurderinger vises det til referat fra merknadsmøte 08.01.2024 (dok. 217) og til dette fagnotatet.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte reguleringsbestemmelser bygger på plan- og bygningsetatens nye mal. Bestemmelser er nå uten §-tegn og har fått en annen nivåoppbygging enn det som forelå ved offentlig ettersyn og ved begrenset høring, dette i samsvar med nasjonale føringer.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses å være tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og plangrepet, men har ikke kommet til enighet med forslagsstiller om tidspunkt for innfrielse av rekkefølgekrav.

Forholdet til overordnede planer og strategier

Ønsket formål er i tråd med overordnede planer og bygger opp under «Gåbyen Bergen» og andre viktige føringer i kommuneplanens samfunnsdel (KPS). Det vises til vedlagte planbeskrivelse kap. 4 for ytterligere opplysninger.

Utnyttingsgrad og byggehøyde for felt GA (o_UN1) og KMD-bygget (o_UN2)

Tabell 6 gir en samlet oversikt over regulerte og foreslåtte byggehøyder og utnyttingsgrad. Byggehøyde og utnyttingsgrad som var foreslått ved begrenset høring, er opprettholdt til 2.gangs behandling, og legges til grunn for endelig planforslaget. Det gjøres oppmerksom på at byggehøyde på plankartet og i bestemmelsene til 2.gangs behandling fastsettes med gesimshøyde GH.

<u>PlanID</u>	«Plannavn»		Felt i plankart	Utnyttingsgrad	Byggehøyde
19410000	«Moderplanen»				
		Dagens bygg	O1	BRA=19000m2 (tilsvarer %BRA=166%)	<u>Kote + 40,0</u>
		Foreslått bygg	B4	%BRA=300%, jf. § 3.6.2	<u>Kote + 21,5</u>
19410001	«Endringsplanen»				
		Dagens bygg	O1	BRA 190000m2	Kote + 27,5- kote 30,0. Overbygg til kote 32,0
70990000	Foreslått plan: Ved offentlig ettersyn				
		Dagens bygg	o_UN2	%BRA=145%	<u>Kote+ 24,0-</u> <u>Kote + 28,0</u>
		Foreslått nybygg	o_UN1	%BRA=330%	<u>Kote+ 23,5</u>
	Foreslått plan: Ved begrenset høring				
		Dagens bygg	o_UN2	%BRA=175%	<u>Kote + 12,0</u> <u>Kote+ 24,0-</u> <u>Kote + 28,0</u>
		Foreslått nybygg	o_UN1	%BRA=310%	<u>Kote 24,0</u>

Fig. 6: Samlet oppstilling av regulert og foreslått utnyttingsgrad og byggehøyde

Vi redegjør for bakgrunnen for endringene i tabell 6 i de neste to underavsnitt.

Planlagt undervisningsbygg, Griegakademiet (o_UN1)

I planforslaget er byggehøyde for nytt undervisningsbygg foreslått økt fra regulert byggehøyde på kote +21,5 til gesimshøyde kote +24,0, tilsvarende dagens undervisningsbyggs laveste gesims mot Møllendalsveien sør. I de vedlagte planbestemmelsene åpnes det for tekniske installasjoner på deler av takflatene for begge bygg, herunder solcelleanlegg. Dersom solcelleanlegg etableres, vil gesimshøydene kunne økes med 0,5 meter for hvert bygg, for M 69 inntil kote +24,5.

Toppetasjen trekkes noe inn i forhold til byggelinjen langs Møllendalsveien i vest. Gesimshøyden vil her ligge på kote +19,0 og er økt med 0,5 meter etter offentlig ettersyn. Det vises til vedlagte snittegninger. Det tilrettelegges for å etablere et indre gårdsrom på inntil 350m² for å få tilstrekkelig dagslys. Gårdsrommet vil fungere som en «senket» takterrasse.

I «Moderplanen» er grad av utnytting for undervisningsformål fastsatt til %-BRA= 300% for GA. Grad av utnytting ble ved offentlig ettersyn foreslått økt til %-BRA=330%, og inkluderte vertikalnivå over bakken (overbygget areal pga. inntrukket 1.etasje) og vertikalplan under bakken. De foreslåtte overbyggene/vertikalplan over bakken, utgår. Vertikalplan under bakken opprettholdes som vertikalnivå 1 (o_UN3 på vedlagt plankart). Utnyttingsgraden er nå foreslått til % BRA=310%.

I vertikalnivå 1 er det planlagt gangkulvert mellom de to byggene, tekniske rom, boder, nettstasjon, lager, sykkelparkering ol. Det tilrettelegges for at undervisningsrom i GA kan forlenges inntil 3,5 meter inn i formål o_UN3, og at det etableres overlys for å sikre tilstrekkelig dagslys. Plassering av overlys fremgår av vedlagt illustrasjonsplan.



Ved at vertikalnivå på bakken utgår, er byggets fotavtrykk redusert. Mot Møllendalsveien er fasaden forkortet med nær 20 m ved at utstikkende hjørner utgår av planforslaget. Det vises til figur 7.

Fig. 7: «Fotavtrykk», foreslått nybygg

Dagens undervisningsbygg, KDM-bygget (o_UN2)

Gjennom «Endringsplanen» er hovedandelen av dagens KMD-bygg regulert med maksimum byggehøyde på kote +27,5, med tekniske installasjoner/ heishus på inntil kote +30,0. Det er regulert en mulighet for to bygningskropper/lameller på inntil kote +32,0, men disse er ikke realisert, og blir ikke videreført, jf. fig. 8 og 9.

Byggehøyde for KMD-bygget er foreslått redusert til kote +24,0 mot Møllendalsveien i sørvest og til kote +28,0 mot bebyggelsen i Fløenbakken i nordøst, noe som er i samsvar med dagens bygde situasjon. Samtidig tilrettelegges det for at det åpne gårdsrommet på nordsiden av bygget kan overbygges til kote +10,0, og at det kan etableres en baldakin foran innkjørsel til gårdsrommet i samme høyde (#3). Gårdsrommet fungerer i dag som varemottak, en bruk som videreføres. Rundt gårdsrommet er det et betongdekke som fungerer som tak over studentverksteder/keramikkverksted. Gesimshøyden fastsettes der til kote +9,0. Maksimum gesimshøyde på eksisterende og nye skur innenfor felt o_UN2 er foreslått til kote +11,5 og kote +12,0. Et sykkelkur på Kunstallmenningen er markert med rivningssymbol.



Fig. 8 3D-illustrasjon av 2 regulerte bygningskropper



Fig. 9: Illustrasjonsplan

Ved offentlig ettersyn var grad av utnytting foreslått til BRA%=145%, som tilrettelegger for å:

- utvide dagens undervisningsbygg i form av «fortetting» av gårdsrommet nordøst for KDM-bygget,
- tekniske anlegg, bilparkering og sykkelparkering og eksisterende funksjoner som eventuelt ikke er inkludert i BRA-tallet oppgitt i matrikkelen.

I forbindelse med begrenset høring ble arealet på forsiden av KMD-bygget, kalt Kunstallmenningen, foreslått regulert til torgformål (o_TO5). Bruttoarealet man regner %-BRA ut fra, vil da minke. Utnyttingsgraden for KMD-bygget vil følgelig øke, fra %-BRA=145% til %-BRA= 175%.

Ved at tiltatt byggehøyde for KMD-bygget reduseres, vil muligheten for å etablere de to overbyggene/lamellene utgå, og bruksareal reduseres med ca. 4000m² BRA. Arealet mellom de to undervisningsbyggene og arealet foran KMD-bygget avsettes til torgformål. Overordnede føringer om å skape møteplasser, åpne arealer og offentlig torg vil på denne måten sikres, noe vi vurderer som en fordel for nabolaget.

Arkitektur

I KDP Store Lungegårdsvann § 2.3.2 stilles det flere kvalitetskrav til ny bebyggelse langs Store Lungegårdsvann og bebyggelse med fasade mot offentlig gate/byrom. Det blir pekt på viktigheten av at nye bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Siktlinjer og solforhold må bli tatt hensyn til. Det må tilrettelegges for gode uteoppholdsarealer der publikumsrettede funksjoner på gateplan kan bidra til å skape liv og sosial kontroll. Det blir også vist til områdets særegenhet og viktigheten av en allmenn tilgjengelighet til vannfronten og parkområder.

Det er de nevnte temaene i KDP Store Lungegårdsvann § 2.3.2 som naboer og høringsparter har vært opptatt av i løpet av prosessen. Noen av temaene er ivaretatt i «Moderplanen» og KDP Fjellsiden Sør.

Arkitektonisk kvalitet

Kommuneplanens arealdel og arkitekturstrategi for Bergen skal bidra til å sikre en god arkitektur og styrke Bergen som en særpreget, inkluderende og grønn by. I de ulike varslingene og høringsrunder er det vist til at planområdet ligger tett på kulturmiljøet i Fløen, som er et av delområdene for det historiske sentrum i Bergen.

Nytt undervisningsbygg vil ligge mellom ny og eldre boligbebyggelse, men vil først og fremst ligge nært eksisterende undervisningsbygg, jf. figur 10. Det er naturlig at nybygget blir tilpasset dagens bygg og ikke konkurrerer om oppmerksomheten. Samtidig er dette to ulike bygg som skal huse studenter innenfor ulike studieretninger. Dagens kantine i KMD-bygget skal flyttes til underetasjen i nybygget, og det etableres konsertsaler i nybygget. Fasadene vil være åpne. Til sammen vil dette bidra til å trekke publikum inn og ivareta KDP § 2.3.2 om at det «skal legges til rette for publikumsrettede funksjoner på gateplan som kan bidra til å skape liv og sosial kontroll». For å styrke de publikumsrettede funksjonene bør det også legges opp til at nabolaget kan bruke deler av bygget.



Fig. 10. Foreslått nytt Griegakademi sett fra sør. KMD-bygget til venstre. Fra planbeskrivelsen.

Ved begrenset høring ga Byarkitekten positive tilbakemeldinger til planforslaget som foreligger, jf. vedlagte merknadsskjema. Vi vurderer at kommunens arkitekturstrategi er ivaretatt så langt det er mulig ut fra de forutsetninger som foreligger. Det vises til vedlagte formingsveileder, planbestemmelser, planbeskrivelse, snitt- og fasadetegninger, 3D illustrasjoner og merknadsskjema.

Sol

Naboer og nærmiljø vil få en endret utsikt og solforhold når det bygges et større offentlig bygg. Endringer i solforholdene mellom dagens situasjon og foreslått situasjon fremgår av vedlagte «sol og skyggestudier»¹. Boligene i Møllendalsveien 68 vil miste sol på fasaden om morgenen, mens boligene i Fløenbakken 33 vil miste noe sol på felles utearealer på sommerkvelder. Ved at undervisningsbygget GAs tidligere foreslått utkrager nå utgår, innskrenkes fasaden mot Møllendalsveien, noe som vil være fordel for solforholdene i Møllendal.

Innsyn

Naboer i Møllendalsveien 68 har uttrykt bekymring for at de vil få innsyn fra det nye undervisningsbygget. Det er sikret i bestemmelsene at kun 1/3 av den intrukne takterrasse mot Møllendalsveien med gesimshøyde på inntil kote +19,0 skal kunne brukes til opphold. Utsikten derfra vil i hovedsak være mot Møllendal torg og Store Lungegårdsvann. Det tilrettelegges for en lavtliggende østre takterrasse, med en gesimshøyde på inntil kote +15,0 som vil ligge i god avstand til Fløenbakken 33. Sistnevnte løsning vil bidra til at det blir en åpnere situasjon enn det som ble presentert gjennom høringsforslaget. Det vises til figur 11 og til vedlagte perspektiver. Vi vurderer at innsyn ikke vil bli et stort problem.

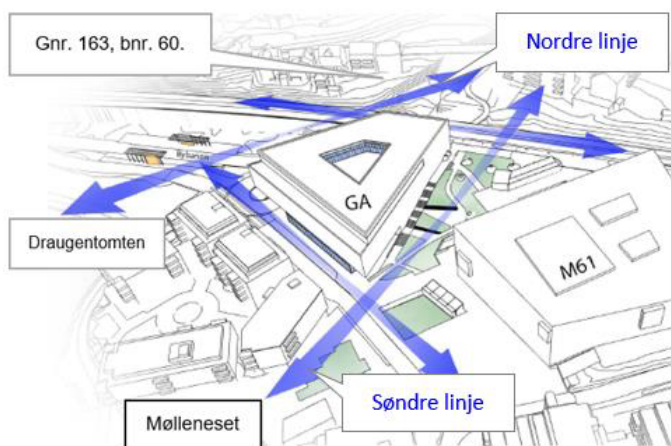
¹ Soldiagrammene til offentlig ettersyn og til begrenset høring gir et utfyllende bilde. Det vises til dokumentet «Illustrasjonsvedlegg» i de presenterte linker. I de nevnte illustrasjonsvedlegg finnes også tidligere presenterte snitt og fasadetegninger, og 3D presentasjoner.



Fig. 11: Snitt A, er vist mot nord. Boligblokk til høyre. Eldre bebyggelse til venstre

Siktlinjer

Det er i dag flere åpne siktlinjer gjennom planområdet, se figur 12.



- Den søndre siktlinjen utgjør i dag en visuell kobling mellom boliger i Fløenbakken og Møllendal allmenning. Sikten videre mot Store Lungegårdsvannet er beskåret av nybyggene på Mølleneset.
- Den nordre siktlinje trekkes frem som en visuell kobling mellom byfjellene og Store Lungegårdsvann, «det grønne» og «det blå».

Fig. 12. Siktlinjer gjennom planområdet

Ivaretagelse av siktforholdene har vært tema i flere arbeidsmøter med Byarkitekten og Byantikvaren. Det er særlig en nordre og en søndre siktlinje som har vært vurdert viktig å ivareta, jf. figur 12. Det legges i planforslaget til rette for siktlinjer/visuelle koblinger på begge sider av det foreslåtte nybygget. Arealet som i «Moderplanen» ble regulert til torg TT3 reguleres nå som o_TO4. Torgets nordre formålsgrense blir forskjøvet 6 meter sørover i forhold til tidligere regulert situasjon. Ved at overbygninger over KMD-bygget utgår, sikres det likevel et bredt torg med gode siktforhold mot torget i Møllendal.

Eiendommen gnr. 163, bnr. 60 ligger på østsiden av foreslått GA og torget o_TO4 og er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone) i KPA 2018, med hensynssone kulturmiljø H570_2 Fløen. I «Bybanepanen» er eiendommen, og en mindre del av naboeiendommen i sør, gnr. 163, bnr. 68, regulert som midlertidig anleggs- og riggområde, jf. figur 5. Det er foreslått å regulere et boligfelt (felt B) over deler av de to eiendommene. Formålet er å tilrettelegge for en fremtidig gangmulighet gjennom bestemmelsesområde #1, i kombinasjon med å sikre en visuell kontakt mellom torget o_TO4 og Fløenbakken og Fløen parsellag. Det viser til planbestemmelse 5.1.1.

Eiendommen gnr. 163. bnr. 60 ble ervervet av Vestland fylkeskommune for å gi plass til riggområde mens arbeidet med bybanen foregikk. Eiendommen ble så utplanert og solgt til

en privat utbygger som ønsker å bygge boliger. I figur 13 er felt B markert i forhold til tidligere bebyggelse, som nå er revet.



Fig. 13. Oversiktsbilde 2015 med felt B markert

I samråd med byarkitekten er det i planforslaget sikret at byggehøyde og volum i eldre sammenhengende historisk villabebyggelse skal være dimensjonerende for ny bebyggelse i felt B.

Foreslått trapp i bestemmelsesområde #2 vil grense til det åpne arealet som bybanespor og tunnelinnslag utgjør. De to tiltakene vil til sammen ivareta en nordre siktlinje.

Foreslått nybygg vil bli høyere enn det «Moderplanen» åpner for. Samtidig vil fotavtrykket bli mindre ved at tidligere foreslått utkraging mot sør og nord utgår. Vi vurderer at den foreslåtte volummessige reduksjonen av foreslått nybygg og ivaretagelse av siktlinjer langt på vei vil kompensere for at det åpnes for en økt byggehøyde. Plan- og bygningsetaten vurderer at det legges til rette for gode siktforhold både sør og nord for foreslått undervisningsbygg, og at intensjonene i gjeldende planer blir ivaretatt.

Mobilitet

Møllendalsveien er en blindvei med lav fartsgrense og er uten parkeringsmuligheter, noe som innebærer lav andel biltrafikk. Vedlagt trafikkvurdering viser at det er myke trafikanter som dominerer i Møllendal, i hovedsak gående. Antallet gående har økt etter at bybanen ble satt i drift, mens antallet syklister har minket. Også biltrafikken har økt noe. De ulike trafikantgrupper vil øke i takt med planlagt og forventet utbygging. Møllendalsveien reguleres til kjørevei, men oppfyller alle de krav som stilles til sykkelprioriterte gater og skal anlegges slik at den er inviterende for gående og syklende.

Parkering for biler og sykler

Det tilrettelegges for 5 parkeringsplasser for bevegelsehemmede, 2 offentlige parkeringsplasser langs Møllendalsveien østside og 3 på nordsiden av KMD-bygget (felt o_UN2), tiltenkt ansatte og studenter. I dialog med Bymiljøetaten inngår HC-plassene i o_SK3 (kombinert formål for samferdselsanlegg) langs Møllendalsveien, og sikres

opparbeidet som et rekkefølgekrav. Ingen av de 5 plassene oppfylle de krav som settes til HC-plasser, men de er lokalisert langs vei og torg som kan fungere som tilleggsareal når fører skal ut og inn av bilen. Bymiljøetaten vurderer at foreslått løsningen kan aksepteres, da det er bedre med plasser som passer for en del av HC-bilene, enn at HC-parkering utgår. Det vises til vedlagte illustrasjonsplan og til vedlagt snitt av Møllendalsveien.

Forslagsstiller opplyser at de også har behov for inntil 4 parkeringsplasser for driftskjøretøy på felt o_UN2, 2 av disse vil være i daglig bruk mens 2 vil brukes ved behov. Plassene er foreslått ved inngangen til kulvert, jf. vedlagt illustrasjonsplan. Plan- og bygningsetaten vurderer at det kan bli krevende å parkere på stedet. Rygging og kjøring ved innkjørsel til kulvert, og nær sykkelparkering, er uheldig.

I følge KPA utløser foreslått tiltak et krav om 282 parkeringsplasser for sykkel for KMD-bygget og 180 plasser for nybygget i forhold til ansatt årsverk. I planforslaget er det stilt krav om 230 sykkelparkeringsplasser som skal betjene begge bygg. Det vil tilrettelegges for at antallet skal kunne økes til 340 plasser dersom behovet tilsier det. Det kan være en god løsning at antallet øker i takt med behovet, men ikke dersom dette skjer ved at sykkelstativer plasseres tilfeldig på utearealer. Sykkelstativer kan ødelegge for den grønstrukturen det ellers legges opp til.

Det fremgår av planbeskrivelsen kapittel 6.3 at det legges opp til at størstedelen av sykkelparkeringen skal løses i kulvert i vertikalnivå 1, men dette er ikke sikret i bestemmelsene. Først ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for antallet plasser, plassering, fordeling, kvalitet mm, jf. planbestemmelse. 3.1.2.y. Der er i 3.1.2.i sikret at 50% av sykkelparkeringsplassene skal ha takoverbygg med en lett og transparent utforming. Plan- og bygningsetaten anbefaler at deler av sykkelparkeringen for ansatte bør skje innendørs. For flere opplysninger om sykkelparkering vises det til reguleringsbestemmelser, illustrasjonsplan og planbeskrivelsen kapittel 5.9.5.

Torg og byrom.

De 3 nye torgene/allmenningene vil danne viktige byrom og møteplasser. Torgene o_TO4 og o_TO5 vil fungere som en naturlig videreføring av det offentlige torget som ligger på vestsiden av Møllendalsveien. For å unngå at store biler rygger i nærheten av bybanestoppet, blir det foreslått at dagens snuhammer erstattes av et torg i enden av Møllendalsveien. Torget o_TO3 skal fungere som torg for gående og syklende, Torget utformes som en snusløyfe for lastebiler og vil ha en ytre diameter på 26 meter. Vedlagte formingsveileder og planbestemmelser sikrer kvaliteten på torgene. Det er satt krav om at det utarbeides utomhusplan for omsøkte tiltak og tilgrensende byrom.

Varelevering

I Møllendalsveien er det i dag varelevering til næringslokaler, 2 dagligvarebutikker og 2 spisesteder, samt til dagens KMD-bygg. I tillegg kommer avfallshenting. For KMD-bygget innebærer dette kjøring og rygging over Kunstallmenningen på to steder, inn til borggården og inn til hovedinngang. Siden antallet fotgjengere vil øke i området, har det i planarbeidet vært et stort fokus på å øke trafikksikkerheten.

Det skal etableres en kantine på gateplan i GA som erstatning for kantinen i KMD-bygget. Ved at det etableres en snusløyfe i enden av Møllendalsveien vil varelevering vil kunne skje i

en ny lomme langs østsiden av Møllendalsveien. Løsningen er utarbeidet i samarbeid mellom forslagsstiller, plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten. Etablering av o_TO3 er sikret som rekkefølgekrav, men er av forslagsstiller knyttet til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette er for sent i prosessen. For å ivareta trafikksikkerheten i anleggsfasen vurderer plan- og bygningsetaten at snusløyfen/o_TO3 må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak, og være ferdigstilt i samsvar med bestemmelse 3.2.4.d før bebyggelsen tas i bruk. Det vises til vårt forslag til vedtak, punkt 2.

KMD-bygget vil fortsatt ha behov for å bruke varemottak/avfallsløsning i borggården og at større varer og kunstinstallasjoner leveres og hentes via 1.etasje mot torget. Foreslått o_TO3 og vareleveringslomme forventes å redusere behovet for rygging i planområdet.

Universell tilkomst

Det er høydeforskjeller i og utenfor planområdet, også det nye torget (o_TO4) vil ligge i en helling, over foreslått vertikalnivå 1. For å kunne oppnå kravet om universell utforming vil det være nødvendig å anlegge en gangvei som svinger seg gjennom store deler allmenningens nedre del. Vi vurderer at den foreslåtte tilkomsten blir unaturlig lang for de som ikke kan anvende foreslått trapp- og reposløsning, men tilgjengelig areal vanskeliggjør en bedre løsning. Vi forutsetter at innvendig heis blir et alternativ for å ta seg opp til inngangen på kote +9,13. Det vises til vedlagt illustrasjonsplan. Gangforbindelsen i #2 kan oppføres med trapper. Det vises til planbestemmelse 5.1.2.

Allmenn tilgjengelighet for gående

Naboene opplyser at det tidligere gikk sti fra Fløenbakken og ned til Møllendalsbakken ved Fløenbakken 41. Snarveien ga rask tilkomst til Bunnpris med post i butikk, som ligger i Møllendalsbakken 61B. Denne snarveien ble fjernet da uttrekksporet ble anlagt. Det er satt opp et høyt sikringsgjerd langs sporet. Som en følge av dette ber naboene om at det anlegges en ny tverrforbindelse i samme område.



Det blir opplyst at den høye trappen som er etablert fra bybanestoppet i Fløen og opp til Fløenbakken ikke kan brukes av alle, se figur 14.

Figur 14. Bilde av jernbanespor, sykkelvei og trappetilkomst. Bybanens tunnelinnslag i forgrunnen.

Det vil ikke være mulig å erstatte den omtalte tverrforbindelsen gjennom planforslaget, men det er mulig å anlegge nye tverrforbindelser i planområdet som kan gi en raskere og tryggere tilkomst mellom Fløen og Møllendal. Figur 15 viser gangmuligheten i planområdet:

egenskaper for å få et støynivå under 55 dBA. PBE vurderer at støyforholdene vil være akseptable siden det er et undervisningsbygg for voksne. For ivaretagelse av støy i anleggsfasen vises det til vedlagte planbestemmelser.

Barn og unges interesser

I dag er området sikret med sikringsgjerder, og ikke egnet for barns lek. Det er registrert at barn, under oppsyn, aker i bakken nord for KMD-bygget. Bakken vil utgå, og det tilrettelegges ikke særskilt for barn og unges interesser i planområdet. Barn- og unge vil likevel kunne benytte Kunstallmenningen og det nye torget for lek og opphold.

Nærliggende barnehage frykter støv- og støyplager i bygge- og anleggsfasen. Forslagstiller hadde 20.06.2022 et møte med barnehagen (dok. 32), og det har i ettertid vært dialog mellom partene. I forbindelse med tidligere anleggsarbeid i området måtte barnehagen midlertidig relokiseres. Dette er ikke ønsket, men kan bli aktuelt ved gjennomføring av tiltak som følger av planforslaget.

Kulturmiljø

I vedlagte kulturmiljørapport blir det vist til at det ikke er noen automatisk fredede kulturminner i planområdet, men det finnes noen i nærområdet. Det konkluderes med at planen ikke vil få noen direkte påvirkning på bygningsmiljøet. Forbindelsen mellom naustet Draugen og Store Lungegårdsvann vil ikke bli berørt, men utsikten fra Alrekstad skole mot vannet kan bli redusert.

Ved begrenset høring ble torget o_TO3 foreslått forskjøvet mot nordvest i forhold til ved offentlig ettersyn, nærmere naustet «Draugen» i Møllendalsveien 70. Naustet betraktes som viktig for kulturmiljøet i Bergen, og er funnet verneverdig. Byantikvaren krevde at avstanden mellom naustet og foreslått fortau må være minimum 2 meter, mens Bymiljøetaten krevde at det legges et minimum 2 meters bredt fortau rundt den tilliggende snusløyfen på torg o_TO3. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet til trafiksikkerhet må veie tyngst. Fortau må legges noe nærmere naustet enn hva Byantikvaren ønsker, hvilket innebærer at dagens mur mot øst må rives. For å ivareta kulturmiljøhensyn skal ny mur oppføres i naturstein og ikke overstige 0,5 meter. Plassering av mur skal ikke være til hinder for ordinært vedlikehold av naustets fasade/pipe. Det vises til vedlagte illustrasjonsplan, planbeskrivelsen kap. 8.6., landskapsplan, og «Sporing av snusløyfe og veitegninger».

Byantikvaren har i høringsuttaler bedt om at felt B utvides til å gjelde hele eiendommen, for å sikre en helhetlig bebyggelse. En nabo ønsker at det skal byggeforbud over felt B for å ivareta siktlinje. Forslagstiller har bedt om at foreslått felt B innskrenkes. PBE vurderer at felt B opprettholdes i samme omfang som ved offentlig ettersyn, jf. at det primært er en visuell kobling og en mulig snarveisforbindelse som skal sikres.

I forbindelse med offentlig ettersyn har Velforening for Fløen, Møllendal og Nubben bedt om at plangrensen utvides slik at den omfatter tomt for plassering av verneverdig sjøhus, tidligere Kalfarveien 99. Plan- og bygningsetaten har ikke funnet det hensiktsmessig å utvide plangrensen for å innlemme den kommunale eiendommen gnr. 163, bnr. 24 i forbindelse med regulering av et statlig undervisningsbygg.

ROS-analyse

I vedlagte ROS-analyse konkluderes det med at det ikke er identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Det er vurdert at 9 hendelser har akseptabel risiko, for disse er det foreslått tiltak for oppfølging.

Naturmangfold

Foreslått nybygg vil bli plassert i et areal som er så å si uten vegetasjon, men det står en 15 meters høy lønn langs Møllendalsveien. Lønningen var del av den tidligere alleen langs Møllendalsveien. Bymiljøetaten viser til at dette er et bytre som skal bevares, eventuelt flyttes eller erstattes. Forslagstiller har fått utarbeidet en egen rapport fra arborist som konkluderer med at lønningen er skadet og svekket og ikke kan flyttes til en ny lokasjon. Det blir også vist til at treet er svartlistet.

Rundt KMD-bygget er det noe vegetasjon med gressplen og yngre trær. Allmenning/ torg o_TO4 er foreslått plassert som overbygging over vertikalnivå 1, noe som vil berøre dagens vegetasjon. Det blir opplyst at så mye som mulig av dagens trær skal bevares, men at totalt 13 trær innenfor planområdet trolig må flyttes.

Ved offentlig ettersyn anbefalte vi at det i planbestemmelsene må sikres at «*Flate tak skal benyttes til grønne tak, beplantet med pollinatorvennlig vegetasjon. [...]. Bygningen må prosjekteres for å kunne tåle nødvendig jorddybde for et permanent vegetasjonsdekke*». Vi anbefalte også at det i så fall ble etablert en lav sikringskant rundt taket for å unngå at nyklekkede fugler faller utfor. Forslagstiller fant ikke forslaget hensiktsmessig, og løsningen inngår heller ikke i VA-rammeplanen. Det er lagt vekt på at den blågrønne strukturen skal sikres gjennom treplanting, vegetasjon og regnbed. Vi vurderer at nyplanting av trær og annen vegetasjon vil kunne bidra til å reetablere og utvide noen av de grønne arealer som blir nedbygget, noe som både vil være en fordel for overvannshåndtering og fuglelivet.

I vedlagte naturmangfoldrapport av 01.07.2022 fremgår det at det i nærheten av planområdet er gjort observasjoner av rødlistede arter, herunder hettemåke, fiskemåke, sothøne, sivhøne, ærfugl, grønnefink, tjeld, gråspurv og sommerfuglarten gulkrageglassvinge. Store Lungegårdsvann er gjør området særlig attraktivt for sjøfugl.

Plan- og bygningsetatens vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

skal blant annet sikre at «*Kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet*. Utredningen er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk, fra offentlige tilgjengelige databaser. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig da planområdet har vært gjenstand for flere planprosesser de siste 15 årene.

§ 9 Føre-var prinsippet

skal blant annet sikre at dersom det: «*Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak*.» Det konkluderes med at det er lav sannsynlighet for at tiltaket kan medføre uforutsett alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet,

Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelsene. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ikke medfører vesentlig skade på naturmangfoldet og at føre-var prinsippet er tilstrekkelig ivaretatt.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

skal sikre at «*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for*». Det blir der vist til 4 forhold: å tilrettelegge for blågrønne strukturer, å unngå avrenning av slam og forurensing til Store Lungegårdsvannet i anleggsfasen, å minimere støy og forstyrrelser i hekketiden, og at fremmede arter eller infiserte masser som oppdages, må håndteres på forsvarlig måte for å hindre spredning. Plan- og bygningsetaten vurderer at forholdene blir ivaretatt i vedlagte planbestemmelser eller av annet lovverk.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

skal sikre at et er tiltakshaver som dekker kostnader «*ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter*.» Det blir opplyst at tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen av nødvendige avbøtende tiltak. Plan- og bygningsetaten vurderer at nml. § 11 er ivaretatt.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

skal sikre at skader på naturmangfoldet blir unngått eller begrenset ved at det blir tatt *utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*»

Forslagstiller viser til at planområdet kan få et løft dersom det for eksempel etableres blågrønne strukturer, og ved at det brukes miljøvennlige driftsmetoder og teknikker i anleggs- og driftsfasen. Plan- og bygningsetaten oppfordrer forslagstiller til å bruke miljøvennlige anleggsmaskiner for å unngå avgasser. Det vises i denne sammenheng til at planområdet ligger tett på bebyggelsen og barnehagen i Fløenbakken.

Klimagass

I vedlagte klimagassberegning konkluderes det med at totalt utslipp tilknyttet prosjektet er omtrent 10.300 tonn CO₂e (inkluderer alle livsløpsfaser over en beregningsperiode på 60 år). Det opplyses at de største utslippene vil være knyttet til produksjon av materialer og energidrift i driftsfasen. Tiltakets plassering vil kreve mye betong- og stålkonstruksjoner, og det vil være store utslipp knytte til byggegrep pga. spunting. Det blir opplyst at:

- bygget skal oppfylle passivhusstandard,
- det kan installeres ca. 1500 m² solceller,
- bygget skal ha varmepumper som primærlast, med brønner, fjernvarme skal brukes som spisslast
- det i anleggsfasen skal bruke biogass, og utslippsfri byggeplass som opsjon

Ingen av intensjonene er sikret i bestemmelsene, men det er i bestemmelse 3.1.2 c åpnet opp for solcelleanlegg på tak. Vi oppfordrer forslagstiller til å redusere klimaavtrykket spesielt med fokus på materialbruk (bruk av lavutslippsbetong og i størst mulig grad bruke ombruksmaterialer). I tillegg vil en utslippsfri byggeplass være et lite avbøtende tiltak i forhold

til de ulemper boligbebyggelse og barnehage vil få i anleggsfasen. Det vises til vedlagte klimagassberegning og til planbeskrivelsen kapittel 8.13, der også klimanormen er vist.

Rekkefølgekrav

I «Moderplanen» §§ 1.3 og 1.4 er det knyttet rekkefølgekrav til tiltak i og utenfor moderplanens planområde som skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet ved igangsettingstillatelse (IG). Rekkefølgekravene er felles, da de gjelder alle utbyggingsfeltene innenfor planområdet. I oppstartsmøtet 14.12.2022 blir det vist til rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplaner samt utbyggingsavtaler, men en videreføring av disse er ikke eksplisitt omtalt.

Ved offentlig ettersyn gjorde Bymiljøetaten 13.06.2023 oppmerksom på at gjenstående rekkefølgekrav i «Moderplanen» ikke er omtalt i fagnotatet (dok. 98) og heller ikke ivaretatt i de da foreslåtte bestemmelser. Bymiljøetaten ba om at forholdet blir ivaretatt i foreslåtte planbestemmelser. Det vises til vedlagt merknadsskjema side 14, punkt 30. Der fremgår også forslagstillers tilsvarende om at Bymiljøetatens uttalelse ikke vil bli tatt til følge. Beslutningen relateres til tyngende rekkefølgekrav ved etablering av torgene o_TO3 og O_TO4 innenfor planområdet. Det blir også vist til at kostnader knyttet til rekkefølgekrav per m² BRA vil bli høyere for nybygget enn for andre utbyggere i området, og at forslagsstiller enda ikke har mottatt et kostnadsoverslag fra Bymiljøetaten for omfanget av gjenstående rekkefølgekrav i plan 1941000.

Bymiljøetaten hadde et møte med Statsbygg 03.10.2023 der Bymiljøetaten orienterte og la frem en oversikt over de aktuelle gjenstående rekkefølgekrav, som fremkommer av §§ 1.3 og 1.4 i «Moderplanen».

Ved begrenset høring var de nevnte gjenstående rekkefølgekrav inkludert i planbestemmelsene, men da knyttet til midlertidig brukstillatelse. Alle rekkefølgekravene var knyttet til etablering av regulert felt B4:

§ 6.1.2.2 Følgende tiltak skal være sikret opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for o_UN1.

- Gjenstående rekkefølgekrav knyttet til felt B4 i reguleringsplan for Møllendal Øst plan-ID 19410000, jf. §§ 1.3 og 1.4 med underpunkter i nevnte reguleringsplan

I revidert planmaterieell er rekkefølgekravet knyttet til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, med samme ordlyd som ved begrenset høring, men da som 6.2.2, kulepunkt 5.

Vi holder fast ved at rekkefølgekravet må knyttes til igangsettingstillatelse (IG), og at kravet må være opparbeidet eller sikret opparbeidet på dette tidspunktet. Vi foreslår at Bymiljøetatens forslag blir lagt til grunn:

«Gjenstående rekkefølgekrav til tiltak utenfor planområdet, jf. §§ 1.3 og 1.4 med underpunkter i reguleringsplan for Møllendal øst, jf. planid. 19410000.

Forslagsstiller er gjort kjent med at Bymiljøetaten forventer en avklaring av anleggsbidrag i løpet av april 2024.

Snusløyfen/torget o_TO3 er ikke regulert gjennom de planer som gjelder for området, men blir ansett som en viktig forutsetning for realisering av planforslaget. Etableringen av torget o_TO3 er ett av de to tyngende forhold som forslagstiller har trukket frem, men foreslår å gjøre rekkefølgekravet gjeldende fra midlertidig brukstillatelse/ferdigattest og ikke IG. Selv om forslagsstiller opplyser at riggområde skal etableres på egen eiendom, forventes det at anleggstrafikk vil berøre Møllendalsveien, og medføre økt behov for at store biler må snu i enden av Møllendalsveien. Vi vurderer derfor at opparbeiding av snusløyfen/ o_TO3 med kjørefast dekke må knyttes til IG. Krav om endelig ferdigstilling i samsvar med foreslåtte kvalitetskrav kan imidlertid utsettes til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, og vi anbefaler at dette fastsettes i planbestemmelsene.

Vi anbefaler derfor at planbestemmelse 6 får en annen struktur i forhold til forslagsstillers forslag, datert 26.02.2024.

Underpunkt 6.2 vil få overskriften *Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak*, med to underpunkter:

6.2.1: *Infrastruktur som må være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.*

6.2.2: *Infrastruktur som må være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.*

6.2.1 omfatter gjestående rekkefølgekrav i «Moderplanen» §§ 1.3 og 1.4, mens 6.2.2 omfatter midlertidig opparbeiding av torg/snu-sløyfe o_TO3.

Underpunkt 6.3 får overskriften *Før bebyggelse tas i bruk* og omfatter alle de gjenværende tiltak som forslagsstiller foreslår i punkt 6.2.1 og 6.2.2 i planbestemmelser datert 26.02.2024.

Vi har lagt til punktet Gang- og sykkelveien o_GS1, som er regulert langs sørsiden av KMD-bygget. Vi vurderer det som viktig å få etablert en tverrforbindelse for syklende mellom Møllendalsveien og sykkelveien langs uttrekkesporet og for gående som vil bruke den nye turveien o_TV1 og o_TV2. Etter vår vurdering er det naturlig at forslagsstiller som områdets utbygger gjennomfører rekkefølgekravene under foreslåtte planbestemmelser punkt 6.2.2 og 6.3. Endringene av bestemmelse 6 kommer frem av vårt anbefalte vedtak:

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Bergenhus, Gnr. 163, Bnr. 23, m.fl. Møllendal Øst, Undervisningsformål, arealplan-ID 70990000, vist på plankart, sist datert 26.02.2024
2. Med den endring at bestemmelse **6 Rekkefølgebestemmelser** i sin helhet endres til:

6.1 Fellesbestemmelser

6.1.1 For rekkefølgekrav der tiltaket skal være «sikret opparbeidet», anses disse oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

6.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak

6.2.1. Infrastruktur som må være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.

- Gjenstående rekkefølgekrav til tiltak utenfor planområdet, jf. §§ 1.3 og 1.4 med underpunkter i reguleringsplan for Møllendal øst, jf. planid. 19410000.

6.2.2. Infrastruktur som må være midlertidig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.

- Torg o_TO3 skal være opparbeidet med kjørefast dekke.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1. Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor o_UN1:

- Fortau, o_FO5.
- Kombinert formål, o_SK3, veglomme for HC-parkering og varelevering
- Annen veggrunn, o_AVG5, i samsvar med 3.2.9.d.
- 3 stk. HC-parkeringsplasser innenfor o_UN2.
- Sykkelparkering for o_UN1 og o_UN2.
- Torg, o_TO4, i samsvar med 3.2.4.h., -i., -j. og -k.
- Trappeforbindelse i bestemmelsesområde #2, i samsvar med 5.1.6.
- Del av kjørevei o_KV3; delstrekningen mellom torg o_TO4 og torg o_TO3.
- Torg, o_TO3, i samsvar med 3.2.4.d.
- Turvei o_TV1, gangforbindelse mellom trappekonstruksjon tilknyttet Fløen bybanestopp og o_GS1. Gangforbindelsen skal være tilgjengelig fra trappekonstruksjonen.
- Oppholdsplass ved turveg, o_TV2.
- Gang – og sykkelvei (o_GS1).

3. Bestemmelsene må oppdateres i samsvar med bystyrets vedtak før kunngjøring.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 26.02.2024
Reguleringsbestemmelser datert 26.02.2024
Planbeskrivelse datert 26.02.2024
Merknadsskjema, offentlig ettersyn, datert 12.02.2024
Merknadsskjema, begrenset høring, datert 12.02.2024
Illustrasjonsplan datert 12.01.2024
Landskapsplan datert
Snitt datert 12.01.2024
Fasader datert 12.01.2024
Perspektiver datert 12.01.2024
Sol og skyggestudier datert 12.01.2024
Formingsveileder datert 26.02.2024
Sporing snusløyfe og veitegninger datert 12.01.2024
Snitt Møllendalsveien datert 12.01.2024
Ros-analyse datert 12.01.2024
Ros-analyse for gassanlegg datert 29.09.2023
VA-rammeplan datert 21.12.2022
Bergen Vann sin uttalelse til VA-rammeplanen datert 21.12.2022
Kulturminnedokumentasjon datert 19.09.2022
Byantikvaren sin uttalelse til kulturminnedokumentasjon datert 31.10.2022
Støyutredning datert 27.02.2023
Trafikkvurdering, datert 12.01.2024
Vurdering av områdestabilitet datert 29.03.2023
Klimagassberegning datert 16.11.2023
Naturmangfoldvurdering datert 01.07.2022
Vurdering av plantalønn ved Møllendalsveien datert 19.02.2023
Innledende stedsanalyse datert 22.12.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20699