BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2025/16923-78
Saksbehandler: Øyvind Tveit
Dato: 21.10.2026

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning – offentlig ettersyn - Årstad, Gnr. 162, Bnr. 53, Møllendalsveien, politihus arealplan-ID 71950000

Om planforslaget

Rambøll AS foreslår på vegne av Statsbygg detaljregulering for et område på Møllendal. Planområdet ligger på grensen mellom Bergenhus og Årstad bydel.



Figur 1 Oversiktskart



Figur 2 Planavgrensning

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for nytt politihus for Bergen. Planforslaget legger opp til et nytt politihus på om lag 25 000 m² bruksareal og reguleres i hovedsak som offentlig tjenesteyting (o_T). I tillegg legges det opp til om lag 3300 m² kombinert tjenesteyting kontor og næring (KBA). Utnyttelsesgrad er 184%-BRA for de to utbyggingsområdene og hhv. 200%-BRA for o_T og 115%-BRA for felt KBA. Totalt reguleres det en utnyttelse tilsvarende ca. 28 200 m² nytt bruksareal. Området inngår i områdereguleringsplan for Møllendal vest – Grønneviken (plan-ID 19530000), og er der avsatt til sentrumsformål og bebyggelse og anlegg. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål sone BY2.

Plangrensen inkluderer felt SF2 fra områdereguleringen med krav om felles planlegging. I tillegg er tilgrensende veiareal i Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien inkludert i

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

planområdet. Krysset mellom de to veiene er ikke sammenhengende med resten av planområdet og er tatt med for å håndtere trafikale utfordringer.

Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredninger § 6 b. Utløsende faktor er at det legges til rette for over 15 000 kvadratmeter med tjenesteyting, jamfør Vedlegg I, punkt 24. Planprogrammet var på offentlig ettersyn mellom 18.12.2025 – 08.02.2026 og ble kunngjort 25.06.2026. Konsekvensutredningen behandler følgende tema:

- *Landskap/bylandskap*
- *Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet*

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 17.12.2025. Komplett planforslag til behandling ble mottatt 03.07.2026.

Statsbygg vil ifølge planprogrammet avholde to åpne kontordager i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget, der interesserte og berørte kan komme innom og få informasjon om plansaken og stille spørsmål.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart samt offentlig ettersyn av planprogram
Til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram ble det mottatt 9 private merknader og 15 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 01.07.2026. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

I de private merknadene er det flere hovedtema som går igjen:

- Bekymringer knyttet til volum og volumvirkning.
- Bekymringer knyttet til videre drift av eksisterende næringsvirksomhet.
- Kommentarer til fremtidig trafikkavvikling.
- Privatrettslige forhold knyttet til erstatningsplikt mm.
- Samfunnshensyn relatert til realisering av politihus istedenfor kombinasjon av bolig og næring.

I merknader fra offentlige parter er følgende hovedtema berørt:

- Bergen Vann har svært samfunnskritisk infrastruktur i området som må ivaretas.
- Hensyn Bymiljøetaten (BME) ønsker ivaretatt ut fra deres ansvarsområder, herunder trafikksikkerhet, hensyn til park, naturmangfold og praktiske forhold relatert til rekkefølgekrav og mulig utbyggingsavtale.
- Bekymring fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse (KRPF) knyttet til manglende parkeringsmuligheter for besøkende.
- Hensyn til drift av helikopterplass i nærheten.
- Statens vegvesen (SVV) viser til at det kan være utfordringer knyttet til trafikkavvikling og trafikksikkerhet og anmodet om å ta inn trafikk som tema i konsekvensutredningen.
- Vestland fylkeskommune (VLFK) bemerker at det kan være utfordringer knyttet til trafikkavvikling og trafikksikkerhet som kan forplante seg til deres veianlegg.

- Byantikvaren kommenterer volumfordeling og tilpasning til kulturmiljø.

Merknader til offentlig ettersyn av planprogram:
- Statens vegvesen (SVV) anbefalte å ta inn trafikk som utredningstema.
- Byantikvaren kommenterer at kulturmiljø er et viktig tema i relasjon til volum og arkitektur.
- Vestland fylkeskommune (VLFK) har en rekke kommentarer knyttet til regionale planer og statlige føringer som må omtales i planprogrammet.

Planprogrammet ble revidert etter høring og fastsatt av byrådet 25.06.2026.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Saken er høyt prioritert av PBE, ettersom formålet har stor betydning for kommunen og for en viktig statlig etat. Prosessen frem mot offentlig ettersyn har gått svært raskt i forhold til sakens kompleksitet. Dette innebærer at flere temaer må bearbeides frem mot planvedtak. Videre kan behovet for å belyse eventuelle endringer etter offentlig ettersyn, føre til krav om begrenset høring.

Diskusjon rundt lokalisering av ny politistasjon har pågått i lengre tid. Flere lokaliteter har vært aktuelle og tomten på Møllendal har kommet inn som alternativ etter at Statsbygg overtok prosessen. Lokaliseringen ble spilt inn som en mulighet av grunneier etter utlysning fra Statsbygg sin side. Erstatning av dagens lokaler er svært viktig ettersom de eksisterende ikke oppfyller de behovene politiet har. Samtidig viser vurderingen under at det er mye arbeid som gjenstår for å gi et komplett beslutningsgrunnlag for et planvedtak.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil komme frem av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Videre prosess

Kombinasjonen av svært rask fremdrift og en kompleks plan har ført til at en del av materialet må jobbes videre med etter offentlig ettersyn. Dette gjelder blant annet:
- Sikring av arkitektoniske kvaliteter i bestemmelser og formingsveileder
- Illustrasjon av arkitektoniske grep
- En må jobbe videre med å belyse trafikale konsekvenser og eventuelt sikre tiltak for å ivareta fremkommelighet og trafikksikkerhet
- En må jobbe videre med grundigere beskrivelse av planforslaget i planbeskrivelsen
- Bedre sikring av intensjoner i reguleringsbestemmelser

Forslagsstillers fremdriftsplan legger opp til endelig vedtak i 2027. Dette er ambisiøst sett opp mot planforslagets kompleksitet, men gjennomførbart dersom det bare gjøres mindre justeringer etter offentlig ettersyn.

Relasjon til overordnet plan og andre planer

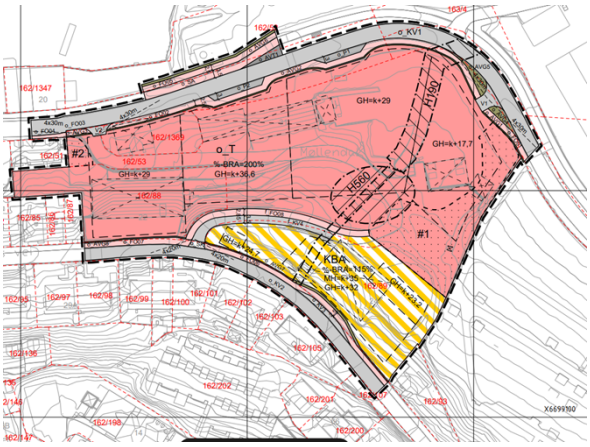
Rammene som er lagt av områdereguleringsplan for Møllendal vest – Grønneviken gir rom for etablering av næring og bolig i tillegg til barnehage innenfor planområdet. Dette er tilpasset omgivelsene med tanke på at området på nivå med Møllendalsveien er noe støyutsatt. Areal som ligger lengre oppe i terrenget har gode forhold med tanke på støy, lys og utsikt. Arealet ligger i tett tilknytning til etablerte boligområder mot sør og mot vest. Planforslaget som skal ut på høring er ikke direkte i strid med formål i områdereguleringsplanen, men det er tydelig at hensikten ikke har vært å legge til rette for et stort formålsbygg i områdeplanen, men heller en mer oppdelt utvikling med blanding av næring og bolig.

Parallelt med planprosessen, har grunneier for tomten der politihuset er plassert (BIR AS), lansert sitt eget planinitiativ. I denne prosessen er det gjennomført oppstartsmøte og oppstart av planarbeid er kunngjort august 2026. Plan- og bygningsetaten har inntil videre ikke tatt stilling til om et av planforslagene har sterkere forutsetninger for å lykkes, men avventer utfall av forhandlinger mellom Statsbygg og grunneier. Fra PBE sitt perspektiv er det svært viktig å få regulert nytt politihus, men om det viser seg å ikke være mulig på denne lokasjonen, er det hensiktsmessig at det er god fremdrift med et alternativt planforslag. Begge forslagene bygger opp under viktige nasjonale hensyn. Boligprosjektet til BIR, bygger i større grad videre på hovedgrepene i gjeldende områdereguleringsplan og Statsbygg sitt prosjekt har utgangspunkt i et prekært behov fra en statlig etat. Slik vi ser det, er begge gjennomførbare og relevante for arealet. PBE legger til grunn at videre planfaglige vurderinger, politiske prioriteringer samt forhold knyttet til gjennomførbarhet og eierforhold, vil kunne påvirke hvilket planforslag som eventuelt blir vedtatt.

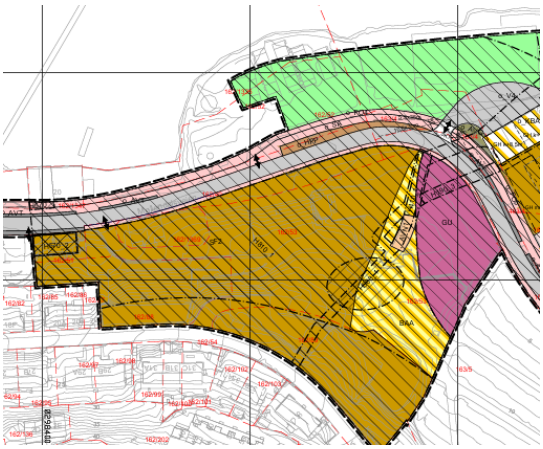
Politistasjon er et viktig målpunkt og en stor arbeidsplass og lokalisering av en slik funksjon har betydning for reisemønstre, utslipp og belastning av veinettet. Med utgangspunkt i dette er det viktig for Bergen kommune at ny politistasjon blir plassert slik at den er lett tilgjengelig for ansatte og besøkende som kommer til fots, på sykkel eller med kollektivtransport. I høringen ber vi om innspill på om tiltaket er lokalisert riktig, med tanke på tilgjengelighet, tilkomst og belastning på kollektiv og infrastruktur for gående, syklende og kjørende.

Plangrep

Hovedgrepet i planen er basert på politiets behov knyttet til et nytt politihus. Det er nødvendig med mye areal på grunnplanet, mange funksjoner kan planlegges uten tilgang på dagslys og det er generelt et omfattende romprogram. Dette medfører at det blir et stort volum i en sammenhengende bygningskropp. Planen legger opp til å videreføre noen hovedgrep fra områdereguleringen, som gangtilkobling mellom Klaus Hanssens vei (KHV), siktlinje fra KHV og hensyn til viktig VA-infrastruktur i og under planområdet.



Figur 3 Utklipp fra planforslaget



Figur 4 Utklipp fra områderegulering

Det er naturlig at det er noe avvik fra overordnet plan når en legger til rette for et stort formålsbygg som en politistasjon. Formålsbygg har svært spesifikke krav til form, plassering og funksjon. I områdereguleringsplanen er det lagt opp til en mer fragmentert bebyggelse både i formål og i volum, med mest næring og boligformål og barnehage som supplement. Likevel er hovedintensjonen i områdereguleringsplanen søkt videreført der det er vurdert som hensiktsmessig. Terrenget, hensynet til en viktig VA-tunnel og politiets arealbehov er hovedfaktorene som styrer plangrepet.

Felt KBA er tatt med som en følge av områdereguleringsplanens krav om samlet planlegging av hele delfeltet. I tillegg er det ikke mulig å videreføre dagens drift på dette arealet i en fremtidig situasjon. Bakgrunnen for dette er at tilkomsten mellom KBA og Møllendalsveien blir stengt og at trafikkmengden samt kjøretøytypene knyttet til dagens drift er vurdert som for store til å ledes via Klaus Hanssens vei. Det foreslås derfor å transformere dagens bruk til kombinert bebyggelse og anlegg, nærmere avgrenset til offentlig og privat tjenesteyting, kontor og næring gjennom begrensninger i planbestemmelsene. Utnyttelse og høyde er satt noe lavere enn i områdereguleringsplanen for å tilpasses til gravlund og til boligbebyggelsen langs Klaus Hanssens vei. Graden av detaljering på felt KBA reflekterer at grunneier per i dag ikke har konkrete planer om transformasjon av eiendommen. PBE vil vurdere frem mot sluttbehandling hvordan dette feltet skal behandles i planforslaget.

Plangrensen er innskrenket noe etter varsel om oppstart av reguleringsplan. Forslagsstiller har ønske om å isolere planavgrensningen til de arealene der det er behov for planavklaring for å kunne gjøre tiltak i forbindelse med gjennomføring av planforslaget. PBE har ikke anbefalt denne løsningen, og har pekt på at det er en risiko knyttet til å ikke ha med mer infrastrukturareal i høringen. Etter vårt syn kan det vise seg å være behov for infrastrukturtiltak utenfor det området som høres nå. Tiltak innenfor disse områdene kan trenge hjemmel i plan. Dette gjelder særlig Møllendalsveien, krysningen av bybanesporet ved Gamle Nygårdsbro og den påfølgende rundkjøringen, men også tiltak for å ivareta utrykninger i Møllendalsveien og Møllendalsbakken i rushtid. Dette omtales grundigere under Samferdsel og Mobilitet.

Arkitektur og landskap

Hovedtiltaket i planforslaget er en svært betydningsfull samfunnsinstitusjon. Dette påvirker hvordan temaer som arkitektur og landskapspåvirkning vurderes. Det mest avgjørende er at

politihuset oppfyller kravene politiet har for å drive sin virksomhet på en forsvarlig og god måte. Utover dette er det også av betydning at politiets rolle i samfunnet og for den enkelte, reflekteres i arkitekturen. Dette gjør at PBE legger stor vekt på hvordan bygget møter besøkende og hvordan det fremstår sett fra byrom og bylandskapet.

Planforslaget setter rammer for arkitekturen gjennom bestemmelsene og formingsveileder. Bestemmelse 2.1.1 fastsetter at formingsveileder skal legges til grunn for utforming av tiltaket. Etter bestemmelse 2.6.2 skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan føringene er ivaretatt. PBE vurderer at materialet som foreligger er tilstrekkelig for 1.gangs behandling, og at hovedgrepet er tilstrekkelig illustrert til at planens overordnede arkitektoniske og landskapsmessige virkninger kan vurderes. Enkelte grensesnitt og kvaliteter bør likevel bearbeides eller avklares før sluttbehandling. PBE har en klar forventning om at rammene for arkitekturen til bygget blir mer presise frem mot sluttbehandling.



Figur 5 Perspektiv sett fra fremtidig parkareal i nord for planområdet

Konsekvensutredning

Som grunnlag for reguleringsplanen er det utarbeidet konsekvensutredning på temaene *"landskap/bylandskap"* og *"arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet"*. Plan- og bygningsetaten har vurdert utredningen og funnet at den holder tilstrekkelig kvalitet som grunnlag for reguleringsplanen.

Konsekvensutredningen viser at av de to alternativene som er vurdert, gir alternativ 2 bedre terrengtilpasning og skala, mulighet for bevaring av de to store trærne innenfor planområdet, samt mindre skyggevirkning mot gravplass og parkområdet på andre siden av Møllendalsveien. Utredningen viser også at selv om dette alternativet kommer best ut i alternativvurderingen, er det likevel en del konsekvenser som må vurderes nøye. Særlig verdt å nevne er store terrenginngrep, visuell påvirkning på nærliggende kulturmiljø og arkitektoniske utfordringer knyttet til behovet for tette og mørke arealer på bakkeplan, som

fører til lukkede og døde fasader. Disse utfordringene må det jobbes videre med i planarbeidet for å finne gode avbøtende tiltak. Planforslaget som legges ut på offentlig ettersyn er i hovedsak basert på omfang og volumfordeling som vist i alternativ 2. Planforslaget viderefører ikke offentlig tjenesteyting / gravlund i øst som vist i alternativ 2.



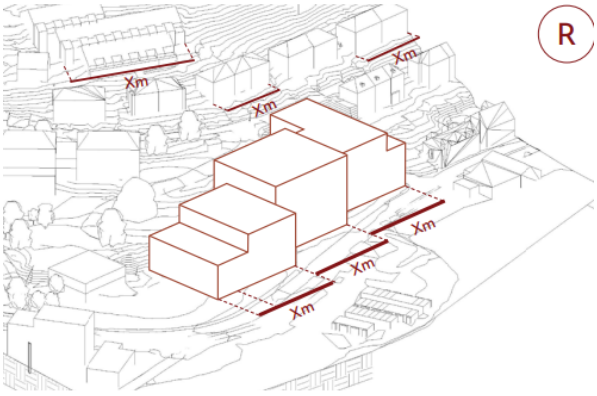
Figur 6 Alternativ 1 i konsekvensutredningen



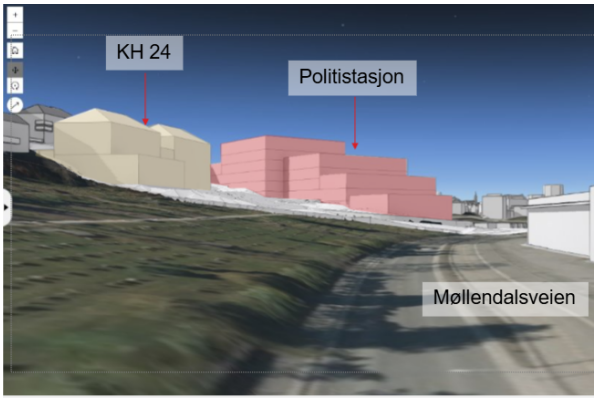
Figur 7 Alternativ 2 i konsekvensutredningen

Arkitektonisk hovedgrep og tilpasning til omgivelsene

Planområdet ligger i en nordvendt skråning mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien. Terrenget faller om lag 20 meter mot Store Lungegårdsvann. Møllendalsveien bøyer seg rundt tomtens nordlige og østlige side, mens bolig- og næringsbebyggelsen ved Klaus Hanssens vei og Møllendal gravplass ligger høyere i bakkant og mot sørøst. Tiltaket vil dermed inngå både i det store landskapsrommet rundt Store Lungegårdsvann og i lokale by- og landskapsrom mot boliger og gravplass. I tillegg har det en sentral posisjon i Bergensdalen og vil være synlig fra et relativt stort høyereliggende omland.



Figur 8 Illustrasjon av oppdeling av fasadelengde



Figur 9 Illustrasjon av volumfordeling sett fra Møllendalsveien

Politiets funksjoner krever store sammenhengende arealer og effektive interne forbindelser. Formgrepet bygger på at garasje og skjermede politifunksjoner plasseres nær bakken og terrenget, mens arbeidsplassarealene i hovedsak legges høyere i bygningen. Bygningsmassen er plassert langs Møllendalsveien. Volumene er forskjøvet for å bryte opp den langstrakte bygningskroppen, og høydene er tilpasset terrenget og omkringliggende bebyggelse. Grepet er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene 3.1.2 e-g, som krever

nedtrapping, oppdeling av fasader over 70 meter og reduksjon av visuell tyngde gjennom forskyving, oppdeling eller tilbaketrekking.

PBE vurderer at avtrappingen og volumforskyvingen gir et godt kompromiss mellom tilpasning til nærmiljøet og markering av byggets betydning. Forskyvingene bryter ned bygningens lengde og gir rom for forplass, vegetasjon og varierende avstand til Møllendalsveien. Avtrappingen bidrar også til at bygningen møter terrenget på forskjellige nivåer og ikke fremstår som ett sammenhengende og ensartet volum. Hovedinngangen er tydelig plassert mot Møllendalsveien. Plasseringen og den tilhørende forplassen vurderes som tilfredsstillende løst på plannivå. Disse kvalitetene er sikret i bestemmelsene 3.1.2 n, o og p. Det er ikke tilstrekkelig sikret at utformingen av hovedinngang skal reflektere betydningen til politihuset som samfunnsinstitusjon. PBE forutsetter at det jobbes videre med føringer spesifikt for hovedinngangsparti slik at vi kan sikre at dette ivaretar innbyggere, ansatte og andre, og signaliserer byggets betydning.

Bygget vil være godt synlig i bylandskapet rundt Store Lungegårdsvann, fra omkringliggende høyder og fra E39-viadukten ved Nygårdstangen. Den eksponerte plasseringen stiller særlige krav til silhuett og taklandskap. Politihusets bygningskropper er vesentlig dypere enn boligbebyggelsen ved Klaus Hanssens vei. Volumene kan derfor oppleves som mer omfattende enn fasadelengdene isolert sett tilsier, særlig sett fra sør, der bygningsdybder og takflater får betydning for opplevd skala og enkelte siktforbindelser.

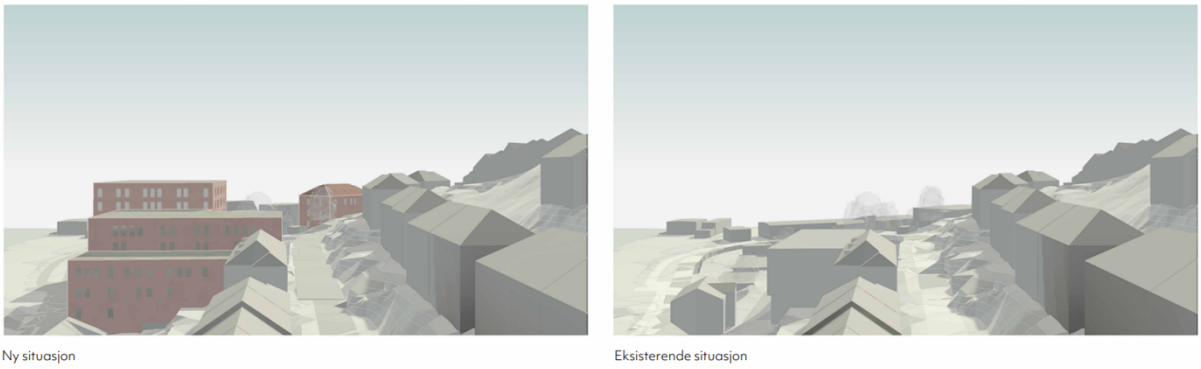
Formingsveilederens prinsipp om et solid fundament og større grad av letthet og åpenhet oppover, er sentralt for å begrense denne virkningen. Grepet kommer til uttrykk i den overordnede volumoppbyggingen, men må videreføres gjennom fasadens proporsjoner, vindusandel, dybdevirkning, materialbruk og overganger mellom fasade og tak. Bestemmelsene 3.1.2 j-m og q-r gir et relevant grunnlag for videre fasadeutvikling. Prinsippet om økende letthet og åpenhet oppover er likevel tydeligere uttrykt i formingsveilederen enn i bestemmelsene. Etter PBE sin vurdering må bestemmelse 3.1.2 j tydeliggjøres før sluttbehandling, slik at dette arkitektoniske grepet blir sikret bedre.

Ambisjonen om at bygget skal fremstå med verdighet og autoritet bør ikke baseres på størrelse og lukket materialuttrykk alene. Kvalitetene bør utvikles gjennom presise proporsjoner og varige materialer, god detaljering, tydelig organisering og en balansert miks av robusthet og åpenhet. Den videre fasadeutviklingen bør vise hvordan materialer, farger og grader av åpenhet samlet sett ivaretar byggets identitet, samtidig som det reduserer opplevd tyngde, særlig mot Klaus Hanssens vei og den grønne siden av anlegget. For å oppnå dette mener PBE at bestemmelsene må suppleres med et dokumentasjonskrav om redegjørelse for hvordan ambisjonene knyttet til arkitektur er ivaretatt i prosessen mellom planvedtak og søknad om rammetillatelse.

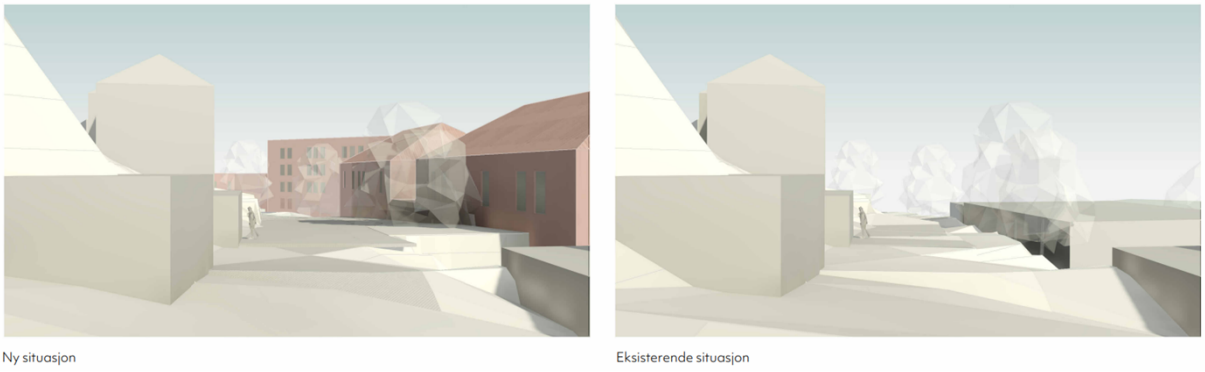
Taklandskap

Takflatene vil være godt synlig fra Klaus Hanssens vei, omkringliggende høydedrag og deler av bylandskapet. Formingsveilederen legger til grunn at takene i hovedsak skal utformes som horisontale, nedtrappede flater. Trapping bidrar til å redusere volumvirkning, men samtidig kan store sammenhengende takflater forsterke opplevelsen av bygningskroppens dybde og omfang. Taklandskapet bør derfor behandles som en del av den samlede volum-

og fasadekomposisjonen, med integrering av tekniske installasjoner og dempet helhetlig fargebruk.



Figur 10 Perspektiv sett østover fra Klaus Hanssens vei



Figur 11 Perspektiv sett mot nordvest fra Klaus Hanssen vei

Reguleringsbestemmelse 3.1.1 d krever at minimum 30 % av takflatene skal være sedumtak, mens bestemmelse 3.1.1 e tillater solcellepanel på inntil 50 %. Bestemmelsen avklarer ikke hvordan kombinerte løsninger med solcellepaneler over sedum skal beregnes. De sikrer heller ikke at mer enn 30 % av takflaten gis en grønn eller energiproduserende funksjon. Dersom planens ambisjon er en høyere samlet dekningsgrad, bør beregningsmåte, beregningsgrunnlag og eventuelt minsteandel for sedum og/eller solenergianlegg avklares før sluttbehandling. Kombinerte flater bør bare medregnes en gang ved beregning av en eventuell samlet dekningsgrad.

PBE mener at takvegetasjon ikke bør låses til sedum, men at denne bestemmelsen bør justeres til å regulere vegetasjon uten å spesifisere type. Videre er vår vurdering at 30% dekningsgrad ikke er tilstrekkelig. Vi skulle helst sett at opp mot 100% av takflaten ble belagt med vegetasjon, men kan åpne for noe areal uten, dersom det er nødvendig for tekniske arealer eller liknende. Dette vil kunne bidra til redusert nær- og fjernvirkning og bedre forhold for flyvende insekter og fugler.

Formingsveileder omtaler mulighet for uteoppholdsareal på tak i tilknytning til kantine og sosiale soner, men angir ikke hvor slike arealer kan plasseres. Bestemmelsene inneholder heller ikke åpning for eller føringer knyttet til dette. Kommunen har ikke føringer for uteoppholdsareal til det valgte arealformålet. PBE anser uteoppholdsareal på tak som uønsket på grunn av følgene det har for det overordnede arkitektoniske uttrykk og mulige

konsekvenser for naboer med tanke på støy og innsyn. Videre er det etter PBE sin vurdering ønskelig å aktivisere byrom og parkarealer i nærheten fremfor private takterrasser.

Overgangen mot Klaus Hanssens vei og luftegården
Overgangen mellom politihuset og det stigende terrenget mot Klaus Hanssens vei er et utfordrende grensesnitt. Illustrasjonsplanen viser en luftegård knyttet til arrestfunksjonene i bakkant av bygningen. Luftegårdens bredde er ikke målsatt. Ut fra illustrasjonsplanen og snittene fremstår den relativt smal og dypt plassert mellom bygningskroppen, sikkerhetsmuren og det stigende terrenget. Sol- og skyggediagram er ikke utarbeidet med en detaljeringsgrad som dokumenterer forhold i luftegården spesielt. Det er derfor ikke grunnlag for å konkludere med om bestemte krav til dagslys eller sol er oppfylt. Materialet gir likevel grunn til å stille spørsmål ved luftegårdens romlige kvaliteter, himmelkontakt, lysforhold og materialmessige karakter.

Bestemmelsene 2.1.2-2.1.4 stiller generelle krav til terrengbehandling og overgang til naboeiendom, men gir ikke alene tilstrekkelige føringer for dette konkrete grensesnittet. Forholdet bør derfor omtales tydeligere i formingsveilederen og dokumenteres på et nivå som gjør det mulig å vurdere løsninger, før planen sluttbehandles. PBE sin vurdering er at terrengtilpassing generelt og plassering og utforming av luftegård spesielt, bør bearbeides og illustreres bedre før sluttbehandling.

Øvrig
Vest for felt o_T åpner bestemmelsesområde #3 for teknisk anlegg, støttemurer og overbygd sykkelparkering med høyde inntil fem meter. Bestemmelsen sikrer ikke hvordan en slik konstruksjon skal inngå i byggets hovedgrep, ivareta siktlinjer, terrengtilpasning eller overgang mot nabobebyggelse. Anlegget er ikke omtalt i planbeskrivelsen og er heller ikke lagt inn i illustrasjonsmateriellet. Dette må jobbes videre med før sluttbehandling.
av planforslaget, og konsekvenser for naboer og visuelt uttrykk må vurderes nærmere. PBE vurderer at det må gis tydeligere føringer for dette bestemmelsesområdet før sluttbehandling.

Samlet vurdering og videre prosess
PBE vurderer at planforslaget i hovedsak gir et godt overordnet rammeverk for videre utvikling av politihuset. Avtrappingen, volumforskyvingene, hovedinngangen og grøntdraget gir et relevant utgangspunkt for et formålsbygg med tydelig identitet og tilstedeværelse i bybildet. Formingsveilederen er forankret gjennom bestemmelse 2.1.1 og gir, sammen med reguleringsbestemmelsene, føringer for den videre arkitektoniske utviklingen.

PBE anbefaler at Statsbygg etter planvedtak og før rammesøknad vurderer en arkitekturkonkurranse eller annen arkitektfaglig konkurranseform innenfor reguleringsplanens rammer.

Grøntdrag og landskap
Illustrasjonsplanen viderefører grøntstruktur fra Møllendal gravplass gjennom planområdet, mot Møllendalsveien og det fremtidige parkarealet ved Store Lungegårdsvann. Offentlig gang- og sykkelforbindelse inngår i denne delen av planen. Grepet er fulgt opp gjennom bestemmelser 3.1.1 j, om en gjennomsnittlig 5 meter buffersone/grøntdrag mot gravplassen,

bestemmelse 3.1.2 u, om variert beplantning og bestemmelse 5.1.1-5.1.2 om gang- og sykkelforbindelse mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien.



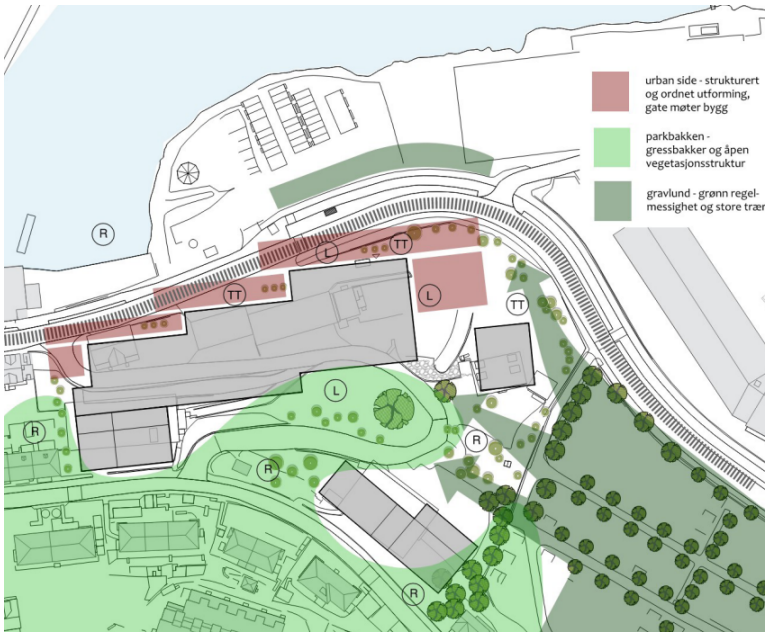
Figur 12 Utklipp fra illustrasjonsplan

PBE vurderer grøntdraget som et godt hovedgrep. Det bidrar til å bryte ned anleggets skala, videreføre landskapsmessige forbindelser mellom gravplassen og Store Lungegårdsvann, i tillegg til å gi en grønn overgang mot boligbebyggelsen. Det må i den videre bearbeidingen sikres at støttemurer, sikkerhetstiltak, kjørearealer og andre logistikkbehov ikke svekker sammenhengen eller reduserer grøntdraget til smale restarealer.

Det står flere store trær innenfor planområdet; en lønn og en blodbøk innenfor hensynssone H560, samt flere trær langs Møllendalsveien og langs Klaus Hanssens vei. Trærne innenfor hensynssonen skal bevares, men forslagsstiller har lagt inn en mulighet for å felle trærne. PBE vurderer at unntaksbestemmelsen bør utgå, og at man i større grad må sikre at trær og rotsystem innenfor hensynssonen kan bevares. Trærne ved avkjørselen fra Møllendalsveien, ved Møllendalsveien 19, er felt i forbindelse med ombygging av eiendommen. Plankartet viser at byggegrensen innenfor felt o_T går gjennom hensynssone H560. Dersom byggegrensen utnyttes, er det utydelig hvordan de to trærne skal kunne bevares. Forholdet mellom byggegrense og hensynssone bør klargjøres frem mot sluttbehandling.

Det er stedvis stor høydeforskjell mellom foreslått gangvei og kjørevei til arrestinnkjørselen. Vi vurderer dette som uheldig og at situasjonen kan oppleves som utrygg for brukere av gangveien. Veiutforming og høyder må bearbeides før sluttbehandling slik at man får en jevnere overgang mellom kjørevei og gangvei.

Området på sørsiden av bygget, som er avsatt til luftegård for arresten, fremstår som trangt og lite attraktivt. Vi anbefaler at man i videre planarbeid vurderer alternative plasseringer og hvordan terrenget skal møte bygningen i dette området.



Figur 13 Illustrasjon fra formingsveileder

Samferdsel og mobilitet

Nytt politihus vil være en stor arbeidsplass og en regional offentlig funksjon. Planmaterialet oppgir at bygget skal dimensjoneres for 765 ansatte, med et samtidighetskrav på i underkant av 600 ansatte. Trafikkanalysen legger alle 765 ansatte til grunn for beregningen av arbeidsreiser og forutsetter to turer per ansatt per dag. Samtidighetskravet er benyttet ved beregning av varelevering og renovasjon. Analysen viser imidlertid ikke hvordan arbeidsreisende fordeler seg mellom skift eller gjennom døgnet, herunder hvor mange reiser som kan oppstå samtidig ved vaktskifte.

Planen legger ikke opp til ordinær bilparkering for ansatte eller besøkende. Politiet skal ha parkeringsanlegg for tjeneste- og patruljekjøretøy. Trafikkanalysen anslår et behov for 50-70 slike plasser, mens reguleringsbestemmelsene tillater inntil 90 parkeringsplasser. Det skal etableres minimum 150 sykkelparkeringsplasser, med krav til blant annet låsemuligheter, takoverbygg, garderobe og dusj. Dette er om lag halvparten av KPA2018 sin sykkelparkeringsnorm for kontorbygg i sone BY2. PBE har vurdert det som akseptabel dekning ettersom bygget som helhet ikke har arbeidsplasstetthet som et ordinært kontorbygg.

PBE vurderer at lav parkeringsdekning for bil og tilrettelegging for sykkel støtter opp under kommunens mål om at veksten i persontransporten skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Samtidig gjør dette politihuset avhengig av et godt gang-, sykkel-, og kollektivtilbud. Dette gjelder også ansatte som arbeider på tidspunkt hvor kollektivtilbudet er mindre hyppig. Sykkelparkering er løst helt eller delvis i et overbygd areal utenfor hovedvolumet. Ihht. KPA2018 skal sykkelparkering i bygg med mer enn 20 ansatte etableres tyverisikker og med garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen. Etter PBE sin vurdering tilsier dette at sykkelparkering for ansatte bør søkes løst innenfor hovedvolumet og ikke som en separat konstruksjon.

Tilgjengelighet for publikum

Passkontoret skal opprettholdes i Fyllingsdalen og skal ikke inngå i det nye politihuset. Dette reduserer den ordinære publikumstrafikken. Politihuset vil likevel ha besøks- og oppmøtebehov som skiller seg fra en vanlig kontorarbeidsplass. Det vil blant annet være behov for at advokater møter ved arresten, også på kveld og andre tider av døgnet. Personer kan bli innkalt til politiavhør. Andre kan ha behov for å møte fysisk for å anmelde forhold eller få skader dokumentert. Det er opplyst om at det også ved dagens politihus er jevnlig personlig oppmøte utenfor ordinær arbeidstid. Omfanget og fordelingen gjennom døgnet er ikke beskrevet i planmaterialet.

Planområdet ligger i gangavstand til bybanestopp både på linje 1 og 2. Det er busstilbud i Møllendalsveien, men tilbudet og avstanden til holdeplassene varierer med retning og tid på døgnet. For personer som nylig har vært utsatt for vold, trusler eller andre alvorlige hendelser, kan reisen med kollektivtransport og den siste gangstrekningen frem til politihuset være krevende, særlig på tider i døgnet når det ikke naturlig beveger seg folk i området. At politihuset ligger innenfor gangavstand fra Bybanen er derfor ikke i seg selv tilstrekkelig til å vise at tilbudet er tilgjengelig for alle aktuelle besøksgrupper.

Planen legger opp til areal for henting og bringing, herunder avsetting med taxi, og to offentlig tilgjengelige HC-plasser. Dette gjør det mulig å bli satt av nær hovedinngangen og ivaretar deler av besøksbehovet. Henting og bringing gir imidlertid ikke en løsning for personer som kjører selv og må ha bilen stående mens de er inne på politihuset. Dette kan blant annet gjelde advokater, ledsagere, tolker og andre som skal oppholde seg der over lengre tid. Det er ikke vist ordinær besøksparkering, og planmaterialet redegjør i liten grad for hvilke andre parkeringsmuligheter som finnes i nærheten. PBE er enig i prinsippet om lav parkeringsdekning ettersom omkringliggende veisystem har en del flaskehalser og svakheter med tanke på kapasitet. Det må likevel vises at plasseringen og transporttilbudet fungerer for de besøkende politihuset skal ta høyde for, også på kveld og natt. PBE vurderer at tilgjengelighet for ulike besøksgrupper gjennom døgnet er for lite belyst. Frem mot sluttbehandling bør det redegjøres nærmere for forventet besøkstall og hvordan dette skal håndteres med kollektivtransport, taxi, henting og bringing, samt eventuelle parkeringsmuligheter.

Gående og syklende

Planforslaget sikrer nytt og utvidet fortau langs sørsiden av Møllendalsveien foran politihuset. På nordsiden skal eksisterende sykkelvei med fortau forlenges vestover fra Tonningsneset bussholdeplass frem til eiendommen ved Mekonomen. Det skal også etableres en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei på østsiden av planområdet. Tiltakene er omfattet av rekkefølgekrav.

Gang- og sykkelforbindelsen gjennom planområdet skal være minst 2,5 meter bred. Maksimal stigning er satt til 1:10, med kortere partier inntil 1:8. Forbindelsen vil bedre muligheten for myke trafikanter mellom Møllendalsveien og områder sør for planområdet, men vil på grunn av stigningen ikke være universelt utformet. PBE vurderer at tiltakene gir en bedre tilrettelegging for gående og syklende i tilknytning til politihuset. Forlengelsen av sykkelveien på nordsiden av Møllendalsveien reduserer dagens brudd, men gir ikke en sammenhengende løsning. Ved Mekonomen vil syklister fortsatt måtte sykle videre i blandet

trafikk. PBE ber om innspill på om utbedring av denne situasjonen i tråd med områdereguleringen bør inngå som rekkefølgekrav knyttet til politistasjonen.

Videre vestover er det smale fortau, parkerte biler og flere inn- og utkjørsler. Det er flere steder parkering som krever rygging over fortau. Spesielt problematisk er dette for Møllendalsveien 1 ved Atterås, der rygging kommer i direkte konflikt med mulig utrykningstrafikk, og situasjonen er uoversiktlig. Denne avkjørselen er blitt problematisert av Statens vegvesen i forbindelse med en byggesak angående endringer i byggets øverste etasjer. Forslagsstillers trafikkanalyse foreslår løsninger som skal redusere behovet for rygging for eiendommen Møllendalsveien 1. PBE vurderer at løsningen er vanskelig gjennomførbar, og anbefaler at avkjørslene til overflateparkering langs Møllendalsveien for denne eiendommen fjernes. Vi ber om innspill til denne problemstillingen fra relevante høringsparter og berørte hjemmelshavere.

I samme område er det en høydedannelse i Møllendalsveien. Denne gjør utrykning særlig utfordrende da det gir vanskelige siktforhold i en situasjon med dårlige forhold for gående og syklende og kryss med mulighet for oppbakking og ellers trange forhold. Etter etatens vurdering er det ikke tilstrekkelig dokumentert at utrykning i denne situasjonen er forsvarlig uten fysiske tiltak for å bedre trafikksikkerheten.

Krysset mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei er i dag utflytende og har dårlig oversikt. Planforslaget legger til rette for at krysset strammes opp ved å snevre inn munningen av Klaus Hanssens vei og redusere krysningslengden for myke trafikanter. PBE vurderer dette grepet som positivt, men er usikker på om dette ivaretar nødvendig svingradius i krysset.

Planforslaget løser flere forhold i og nær planområdet, men ikke de øvrige manglene langs strekningen vestover mot E39 og kryssingen av Bybanen. PBE sin vurdering er derfor at trafikkanalysens konklusjon om at trafikksikker tilkomst for gående og syklende er ivaretatt i nærområdet ikke hensyntar planforslagets reelle influensområde.

Trafikkmengder og utrykning

Trafikkanalysen beregner om lag 200 kjøretøy per døgn til og fra politihuset, eventuell besøkstrafikk er ikke medregnet. Forslagsstillers analyse viser at dagens interne trafikk gjennom veien mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei vil falle bort, og konkluderer derfor med at trafikkmengden i Møllendalsveien ikke vil endre seg vesentlig. Det er videre sammenlignet med trafikk fra BIR sin tidligere gjenvinningsstasjon. PBE vurderer at samlet trafikkmengde alene ikke gir et godt bilde av konsekvensene og at tidligere virksomhet på tomten ikke påvirker vurderingen av et nytt tiltak av helt annen karakter. Et politihus gir en annen type trafikk, og deler av kjøringen kan oppstå på kort varsel eller samlet ved vaktskifte. Analysen viser ikke hvordan de beregnede turene fordeler seg gjennom døgnet eller hvor mange kjøretøy som kan komme samtidig. Det er derfor ikke tilstrekkelig dokumentert at belastningen i rushtiden blir uendret, selv om døgntrafikken samlet sett kan være på omtrent samme nivå.

Trafikkanalysen legger til grunn at omtrent halvparten av utrykningene skjer fra patruljebiler som allerede er ute i veinettet, og at mye av utrykningen skjer på kveldstid og i helger. Samtidig fremgår det at vaktskifte gjerne skjer i rushtiden. I møte med patruljeenheten er det

opplyst at vaktskiftet skjer mellom kl. 15 og 17, og at patruljebiler da returnerer til politihuset for skifte av personell. Analysen viser ikke hvor mange biler dette gjelder eller om flere biler kan komme inn og kjøre ut omtrent samtidig. Virkningene av vaktskiftet er derfor for lite belyst.

Politihuset får to utkjøringer mot Møllendalsveien. Den vestlige skal hovedsakelig benyttes ved utrykning mot E39, mens den østlige gir forbindelser mot Møllendalsbakken og fv. 585, Haukelandsveien. Det legges ikke opp til ordinær utrykning gjennom Klaus Hanssens vei. Både Statens vegvesen og Bymiljøetaten har uttrykt bekymring for utrykningen vestover. Ruten går gjennom et signalregulert kryss med Bybanen og videre mot et veinett med periodevis kø og begrenset kapasitet. Langs Møllendalsveien er det også flere trafikksikkerhetsutfordringer som omtalt under “Gående og syklende”. Ved trengsel kan biler måtte kjøre opp på fortau for å slippe fram utrykningskjøretøy.

Trafikkanalysen viser til at politiet kan velge østlig rute dersom det er kø vestover, og legger til grunn at utrykning vestover ikke vil få kapasitetsproblemer utenom rushtiden. Den østlige ruten erstatter likevel ikke behovet for god forbindelse til E39. Og den østlige ruten har også flaskehalser og utfordringer med trafikksikkerhet. Det er nettopp i rushtiden, når vaktskifte kan føre til at flere patruljebiler befinner seg ved politihuset, at grunnlaget er svakest. Store deler av den vestlige utrykningsruten ligger utenfor plangrensen. Flere av tiltakene som anbefales i trafikkanalysen, kan derfor ikke sikres gjennom planen.

Etter PBE sin vurdering er at konsekvensene av utrykning i rushtiden ikke er tilstrekkelig drøftet og dokumentert i planforslaget. Det må særlig redegjøres bedre for antall kjøretøy og samtidige bevegelser ved vaktskifte, og hvordan framkommelighet og trafikksikkerhet skal ivaretas i tidsrom med mye sivil trafikk.

Trafikksikkerhet

Planforslaget legger til rette for en virksomhet som har en annen trafikktype enn det som normalt tas høyde for i overordnet planlegging. Ansatte som går til og fra jobb, besøkende og utrykninger gir alle en belastning som ikke direkte er hensyntatt i områdereguleringen. Dermed kan vi ikke anta at grepene som er gjort i områdereguleringen er dekkende for nytt politihus. Politiets utrykning kommer også i tillegg til utrykninger til/fra Haraldsplass, Haukeland og luftambulansen. Med utgangspunkt i dette er det avgjørende at det vurderes nøye om det er behov for særskilte trafikksikringstiltak. Etter PBE sin vurdering er sikkerhetsaspektet knyttet til utrykninger ikke tilstrekkelig redegjort for. Det anses dermed ikke som mulig å konkludere med hva som er nødvendige tiltak i denne sammenheng.

Temaet må bearbeides videre i planforslaget og vi inviterer sektormyndigheter på trafikksikkerhet og vei til å komme med innspill og delta i dialog.

Støy

Støyutredningen som er utarbeidet til planforslaget viser at politihuset vil gi økt refleksjonsstøy på 2-3 desibel på planlagt parkareal på andre siden av Møllendalsveien. Parkarealet er i gul støysone både med og uten ny politistasjon. Økningen i støy utgjør en merkbar negativ effekt på et parkareal som vil spille en viktig rolle som offentlig

rekreasjonsareal for hele kommunen. Dersom økt støy som følge av nytt politihus reduserer parkens mulighet for å medregnes som uteoppholdsareal må det sikres avbøtende tiltak.

PBE registrerer at det ikke er vurdert støypåvirkning fra politiets droner. Planbeskrivelse og bestemmelser omtaler heller ikke droner. Dersom det legges opp til faste installasjoner for droner i bygningsmassen mener PBE at støypåvirkning må redegjøres for før sluttbehandling.

Realisering av det nye politihuset vil kreve betydelige terrenginngrep, og behov for bortkjøring av 30 600 m³ med masser. Det blir også behov for om lag 12 000 m³ tilførte masser. ROS-analysen viser til antatt massetransport i størrelsesorden 1000 lastebiler. Det er ikke angitt hvilke konsekvenser dette har i bygge- og anleggsfase. Dersom det blir behov for steinknusing vil dette kunne ha store konsekvenser for bebyggelsen i nærområdet, gravplassen og området rundt store Lungegårdsvann.

Renovasjon, parkering og varelevering

Renovasjon er løst i nordøstlig del av planområdet, sammen med varelevering og HC-parkering. Her er også tilkomst til arresten, som ligger på et høyere nivå. Avkjørselen blir liggende i en kurve i Møllendalsveien, noe som gjør det ekstra viktig å sikre gode siktforhold for varebiler og renovasjonskjøretøy.

Parkering for politihuset er løst to ulike steder. Hovedparkering for tjenestebiler er inne i byggets grunnplan med tilkomst via avkjørsel fra Møllendalsveien vest i planområdet, omtrent der avkjørselen ligger i dag. HC-parkering og sykkelparkering er løst innenfor den østlige avkjørselen. Her er også varelevering plassert.

I tillegg er parkering for KBA løst med tilkomst fra Klaus Hanssens vei. Ettersom parkeringen knyttet til Klaus Hanssens vei 22 utgår blir bilparkering med tilkomst gjennom Klaus Hanssens vei redusert som følge av planforslaget. I tillegg blir det en ryddigere og mer trafikksikker avkjørselssituasjon.

Etter PBE sin vurdering er renovasjon, parkering og varelevering tilfredsstillende løst i planforslaget.

Sikkerhet

Politiets funksjoner og tilsiktede hendelser

Et politihus kan være mål for tilsiktede hendelser. ROS-analysen omtaler blant annet terror, trusler, skadeverk og sabotasje, men fastsetter ikke sannsynlighet eller konsekvens fordi usikkerheten er vurdert som høy. En del av vurderingene og tiltakene knyttet til dette legges til detaljprosjekteringen med tilhørende prosesser. Denne prosessen vil nødvendigvis innbefatte opplysninger og vurderinger som ikke skal inngå i et offentlig tilgjengelig planmateriale.

Førsteetasjene skal aktiviseres mot gater og byrom der sikkerhet tillater det, mens deler av utearealer skal utformes med krav til sikkerhet og oversikt. Formingsveilederen viser blant annet hvordan terreng, fasader, vegetasjon og kanter skal brukes til skjerming og sikring,

samtidig som hovedinngangen og de publikumsrettede arealene skal fremstå som åpne og tilgjengelige. Det er også vist flere mulige utkjøringer.

Planmaterialet tar opp relevante sikkerhetshensyn på et overordnet nivå. Det er i liten grad dokumentert hvordan det er sikret at planen setter av tilstrekkelig areal til nødvendige sikringstiltak. Frem mot sluttbehandling bør det legges frem en overordnet og ugradert bekreftelse fra Statsbygg og politiet på at sikkerhetsbehovene kan løses innenfor plankartet og bestemmelsene. Om sikringstiltakene krever mer areal, endret bruk av uteområdene, eller får vesentlig betydning for utforming av hovedinngang, offentlige gangforbindelser eller grøntarealene, må dette avklares i planprosessen.

Forskrift om tilfluktsrom § 11 fastsetter i utgangspunktet plikt til å bygge privat tilfluktsrom ved oppføring av bygg over 1000 m². Denne plikten er midlertidig stanset, men det må fortsatt søkes om dispensasjon. Forholdet bør avklares med DSB som høringspart.

Grunnforhold

Hele planområdet ligger under marin grense, noe som medfører en mulighet for forekomst av marin leire. Områdestabilitetsvurdering viser til at det ikke er funnet marine avsetninger i grunnundersøkelsene som er gjennomført. Rapporten konkluderer med områdestabilitet er ivaretatt.

Miljøtekniske grunnundersøkelser viser at det er forurensning i løsmassene i planområdet. Med bakgrunn i dette må det utarbeides en tiltaksplan før det kan bygges på eller gjøres terrenginngrep i det forurensede området. Krav om tiltaksplan før igangsettingstillatelse må legges til i bestemmelsene før sluttbehandling.

Flomfare

Det er tatt inn faresoner for flomfare fra områdeplanen for Møllendal vest, men ikke knyttet spesifikke bestemmelser til disse. Bestemmelse 3.1.2 c og d sikrer at gulvnivå må ligge på minimum kote +2,85 moh og at arealer som ligger lavere enn dette skal tåle å bli satt under vann eller at konsekvenser av flom er vurdert å være akseptable. Politihuset kommer i sikkerhetsklasse F3 som skal planlegges for å håndtere flomhendelser med 1000-års gjentakelsesintervall. Hvordan temaet vises i plankart og bestemmelser må jobbes videre med frem mot sluttbehandling av planforslaget.

Generelt om ROS-analyse

Det er knyttet usikkerhet til deler av grunnlaget for ROS-analysen. Dette er ikke en kritikk av kvaliteten på ROS-analysen, men en erkjennelse av at redskapet vanskelig kan fange opp alle situasjoner en bør ta høyde for. Særlig gjelder dette trafikksikkerhet i forbindelse med utrykning og tilsiktede hendelser som sabotasje, terrorisme eller uanmeldte demonstrasjoner mot politiet.

Som nevnt i kapittel om Mobilitet og Samferdsel mener vi også at temaet trafikksikkerhet må jobbes videre med, dette arbeidet bør reflekteres i ROS-analysen.

PBE har forståelse for at det er vanskelig å ta høyde for slike mulige hendelser, men det viser også at tiltaket bringer med seg problemstillinger et ordinært planarbeid har

vanskeligheter med å håndtere. Vi ber om tilbakemelding på hvordan dette kan belyses bedre frem mot sluttbehandling.

Universell utforming og barn og unge
Det er ikke gjort særskilte tiltak for å sikre universell utforming ut over det som er sikret i TEK. Den nye gangveien vil være trillbar, men brattere enn det TEK åpner for. Det er en høydeforskjell på drøyt 24 meter innenfor planområdet, og PBE vurderer den foreslåtte løsningen som akseptabel. Gang- og sykkelvei i øvre del av området vil påvirke tilgjengelig bredde på adkomstvei til felt KBA fra Klaus Hanssens vei.

Planområdet har til nå vært i bruk som renovasjonsanlegg og kontor, næring, lager og parkering. Det er til tider mye tungtrafikk til og fra bedriftene i området, og det finnes ikke trygge gangforbindelser gjennom planområdet. Den foreslåtte nye gangforbindelsen følger opp intensjonen fra områdereguleringen om en slik kobling og vil vesentlig bedre forholdene for trygg ferdsel. Vi vurderer at området heller ikke i fremtiden vil egne seg som oppholdsareal for barn og unge.

Naturmangfold
Kunnskapsgrunnlaget § 8: *Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

Vurderingen av naturmangfold er basert på data innhentet fra offentlig tilgjengelige databaser og supplert med data fra feltarbeid utført av Rambøll 16.-17. september 2025. Kunnskapsgrunnlaget med hensyn til planter anses som tilstrekkelig. Det vil være nødvendig med en fuglekartlegging før anleggsarbeid eventuelt igangsettes, samt bestemmelser som sikrer at fugler ikke blir forstyrret i hekketiden. Forslagsstiller ønsker ikke å begrense mulighet for anleggsarbeid i hekketiden.

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10: *En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.* Planområdet er preget av vesentlige inngrep og menneskelig aktivitet. Det er derfor ikke knyttet store naturverdier til området. Arbeidet vil på bakgrunn av dette, trolig ikke gi tap av områder med store naturverdier, men man risikerer likevel at friske asketrær må felles. For den norske bestanden av ask kan tap av friske trær være problematisk. Videre vil det være risiko for avrenning fra planområdet i byggefasen. Det er sikret i bestemmelse 2.3.5 at forurenset vann fra byggetomt ikke når Store Lungegårdsvann, der det er brukt betydelige ressurser for å sikre havbunnen etter tidligere forurensning. Vurderingen etter § 10 er ikke tilstrekkelig når det gjelder samlet belastning på områdenivå. Dette må belyses nærmere frem mot sluttbehandling.

Føre-var-prinsippet § 9: *Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. 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.

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for naturmiljøet og naturmangfold, men unntak for fugl. Det er registrert mange rødlistede fugler både i og rundt prosjektområdet, i tillegg til rødlistede planter. Dette bør hensyntas og være med i føre-var-planleggingen. Det er registrert mange fremmedarter innenfor planområdet. Tiltak for å hindre spredning av disse når masser skal borttransporteres, er sikret i reguleringsbestemmelsene. En ny vurdering av tiltakets virkninger på naturmiljøet må gjøres etter nødvendig supplering av kunnskapsgrunnlag for fugleliv. Man bør i tillegg legge til rette for at noen av takene kan tilrettelegges for videre hekking innenfor planområdet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11: *Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.* PBE vurderer at forholdet er tilstrekkelig sikret i bestemmelser.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12: *For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas 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.* Det er ikke tatt inn særskilte bestemmelser rundt dette.

PBE vurderer at hensynet til naturmangfold må sikres bedre før sluttbehandling av planforslaget.

Rekkefølgekrav

Planforslaget legger opp til rekkefølgekrav som sikrer nødvendig infrastruktur som fortau, sykkelvei, gang- sykkelforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssen vei, veilommer og avkjørsler. I tillegg sikres det opparbeiding av buffersone mot Møllendal gravplass.

Ettersom planområdet tilsvarer delfelt SF2 i vedtatt områdereguleringsplanen, er det etter PBE sin vurdering naturlig at rekkefølgekravene fra denne videreføres i påfølgende detaljregulering. Med utgangspunkt i dette, kan det etter vedtak fremforhandles utbyggingsavtale med grunnlag i det faktiske tiltaket som skal bygges og den områdeutviklingen som områdereguleringsplanen legger opp til. Noen tiltak som er gjennomført eller fullfinansiert kan trekkes fra. Planforslaget tar kun med seg rekkefølgekravene til strandpromenade innenfor felt PA1 (i områdereguleringsplan for Møllendal vest) og Møllendalsbakken fra krysset mot Møllendalsveien opp til krysset mot Haukelandsveien. Plan- og bygningsetaten mener alle kravene fra områdereguleringen som ikke er ferdigstilt eller fullfinansiert bør være med i dette planforslaget. Det gjenstår mye arbeid før rekkefølgekravene kan anbefales til sluttbehandling.

Blant rekkefølgekravene som er vurdert som relevante for planforslaget, men som ikke er med i bestemmelsene til høring er:

- En rekke infrastrukturtiltak som bedrer forhold for gående i området.

- Tiltak for å redusere sannsynlighet for skade på infrastruktur for gående og kjørende av flom.
- Utbedring av Møllendalsveien og Møllendalsbakken.

I tillegg til det som følger av områdereguleringsplanen, er det enkelte tiltak som det tydelig er behov for som følge av de konkrete tiltakene i detaljreguleringsplanen, som områdereguleringsplanen ikke fanget opp eller kunne forutse. Dette kan for eksempel gjelde nødvendige trafikksikkerhetstiltak knyttet til politiets drift.

Etter PBE sin vurdering er planforslagets rekkefølgekrav ikke tilstrekkelig gjennomarbeidet. Temaet er drøftet med forslagsstiller og det er enighet om å jobbe videre med å sikre flere av kravene fra områdereguleringene. Videre er det, etter PBE sin vurdering, antakelig behov for ytterligere rekkefølgekrav knyttet til å ivareta trafikksikkerhet i Møllendalsveien. Vi ber om tilbakemelding på dette temaet, særlig fra berørte sektormyndigheter og infrastruktureiere.

Oppsummering

Det er sterke lokale og nasjonale hensyn som ligger til grunn for at vi anbefaler å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn. Det er jobbet godt med hovedgrepene i forslaget frem mot offentlig ettersyn, men vi ser at det er flere temaer det må jobbes videre med før planforslaget er modent for vedtak. Disse temaene ønsker vi også særlig tilbakemelding på fra berørte parter:

- Arkitektur, herunder materialitet og signaleffekter
- Forhold mellom parallelle planer
- Samferdsel og mobilitet. Trafikksikkerhet og fremkommelighet
- Rekkefølgekrav

PBE tar ved utleggelse til offentlig ettersyn ikke konkret stilling til om dette planforslaget eller det som er under utarbeidelse i regi av BIR AS bør føre frem. Vår vurdering er at begge planforslagene er realiserbare og i tråd med overordnede planer. Det er ulike hensyn som taler for dem begge to. PBE avventer videre prosess på forslagstillersiden eller innspill til offentlig ettersyn for å belyse nærmere hvilket planforslag som bør føre frem til et vedtak.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
   a. Detaljregulering, Årstad, Gnr.162, Bnr. 53, Møllendalsveien, politihus, arealplan-ID 71950000
   vist på plankart, datert 07.10.2026
   b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 07.10.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge
Avdelingsleder

Tord Honne Holgernes
Konstituert etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Plankart datert 07.10.2026
Reguleringsbestemmelser datert 07.10.2026
Planbeskrivelse datert 07.10.2026
Merknadsskjema datert 01.07.2026
Illustrasjonsplan datert 30.06.2026
Formingsveileder datert 01.07.2026
Bygningssnitt datert 26.06.2026
Terrengsnitt datert 26.06.2026
Sol-skygge diagrammer datert 26.06.2026
Plan- og profiltegninger veg datert 01.07.2026
Fasadetegninger datert 26.06.2026
Perspektiver datert 26.06.2026
Trafikkanalyse og mobilitetsplan datert 01.07.2026
Naturmangfoldrapport datert 05.11.2025
Klimagassrapport datert 26.06.2026
Klimanorm Bergen datert 26.06.2026
Områdestabilitetsvurdering datert 11.06.2026
Fjernvirkninger datert 26.06.2026
Geotekniske grunnundersøkelser datert 08.06.2026
Konsekvensutredning datert 17.04.2026
Miljøtekniske grunnundersøkelser datert 03.06.2026
Stedsanalyse datert 23.10.2025
ROS-analyse datert 02.07.2026
Bergen Vanns uttalelse til VA-rammeplan datert 19.06.2026
VA-rammeplan datert 16.06.2026
Byantikvarens godkjenning av kulturmiljødokumentasjon datert 16.04.2026
Kulturminnedokumentasjon datert 10.04.2026
Støyutredning datert 12.06.2026

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak saksnr: PLAN-2025/16923