Reguleringsplan, detaljregulering for: jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12	
Årstad. Gnr. 162, bnr. 53 mfl., **Møllendalsveien, politihus** **Nasjonal arealplan-ID 4601_71950000**	
Saksnummer	PLAN-2025/16923
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	07.10.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

FORSLAG

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Reguleringsplanens hensikt er å legge til rette for etablering av et nytt politihus med tilhørende anlegg på Møllendal i Bergen. Planen setter også rammer for utvikling av Klaus Hanssens vei 24.

Politihuset skal framstå som en viktig samfunnsinstitusjon, og skal oppføres med god arkitektonisk utforming, god terrengtilpasning og med byggehøyder som tar hensyn til omgivelsene. Bygget skal være funksjonelt og hensiktsmessig for dens bruk, med gode planløsninger, effektive tilkomstmuligheter fra Møllendalveien og en økonomigård i øst som kan håndtere vereleveranser og renovasjonshåndtering.

Bygget skal ha et tydelig og innbydende inngangsparti som er lett tilgjengelig og synlig fra Møllendalsveien. Der fasader mot gateplan inneholder lukkede funksjoner skal arkitektoniske virkemidler benyttes for å aktivisere fasadene. Mot Møllendalsveien skal bygget forholde seg til en urban situasjon, med byrom- og plassdannelser tilpasset offentligheten, mens mot Klaus Hanssens vei skal bygget forholde seg til grøntarealer og småskalabebyggelse.

Klaus Hanssen vei 24 kan utvikles til et nærings-/kontorbygg med god arkitektonisk kvalitet og aktiv fasade mot Klaus Hanssens vei. Byggehøyder og takform skal tilpasses boligbebyggelsen langs Klaus Hanssens vei.

Mot Møllendal gravplass skal planområdet opparbeides med et grønt preg som videre skal materialiseres i en buffersone mellom nye bygg og anlegg og gravplassen som skal bryte siktlinjene mellom disse funksjonene.

Myke trafikanter skal sikres et godt tilbud gjennom utbedring av fortau langs planområdet, og det skal opprettholdes mulighet for gang- og sykkelforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Formingsveileder

2.1.1. Formingsveileder datert 01.07.2026 skal legges til grunn for utformingen av tiltak.

Terrengbehandling

2.1.2. Fyllinger skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

2.1.3. Terreng i overgang til naboeiendom skal gis en naturlig utforming.

2.1.4. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon.

2.2. Vann- og avløpsanlegg, inkl. overvannshåndtering

2.2.1. VA-rammeplan datert 16.06.2026 er retningsgivende for løsninger for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering.

2.3. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Håndtering av fremmede arter og masser

2.3.1. Det skal gjennomføres kartlegging av fremmede arter, og eventuelle tiltak for håndtering av disse skal fremkomme av massehåndteringsplan. Fjerning av fremmedarter skal ikke inkludere ev. store trær og/eller allètrær.

2.3.2. Masser som flyttes innenfor og ut av området skal håndteres slik at spredning av planteskadegjørere og ugress unngås.

2.3.3. Det skal etableres rutiner for rengjøring av maskiner og utstyr som brukes i kontakt med jordmasser, slik at innblanding eller spredning av skadegjørere ikke skjer ved transport.

2.3.4. Masser som kan være smitteførende eller inneholde uønskede planteskadegjørere ikke gjenbrukes ukritisk, men håndteres i tråd med gjeldende regelverk.

Avrenning til Store Lungegårdsvann i byggefase

2.3.5. Ved gjennomføring av planen skal det unngås avrenning som kan føre til forurensning i Store Lungegårdsvann.

2.4. Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

2.4.1. Bebyggelsen skal knyttes til fjernvarmenettet. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

2.5. Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.5.1. Før det settes i gang anleggsarbeider skal det gjennomføres supplerende miljøtekniske grunnundersøkelser for å få et bedre datagrunnlag til å vurdere forurensningssituasjonen, og for å avgrense påvist forurensning i areal og dybde.

2.6. Dokumentasjonskrav

2.6.1. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan og tiltaksplan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for kjørende, gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og støyforhold.

FORSLAG

2.6.2. Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringer i formingsveilederen er ivaretatt.
For nybygg skal minimum følgende sendes inn:

- Utomhusplan
- Plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- Farge- og materialpaletter, jf. 3.1.2.i.
- Perspektiver og 3D-illustrasjoner
- Takplan som viser disponering av utforming av takflater på nybygg

2.6.3. Til rammesøknad skal det foreligge en plan som redegjør for beplantning, jf. punkt 3.1.2.v. Planen skal vise type vegetasjonsfelt, trær, busker og gress. For nye trær skal utstrekning av jordvolum vises på planen. Jorddybde skal angis for ulike typer vegetasjon.

2.6.4. Til rammesøknad skal det foreligge en belysningsplan som redegjør for utvendig belysning av bygg, gangforbindelser og uteområder, jf. punkt 3.1.2.y. Belysningsplanen skal vise plassering og type armaturer for alle utomhusområder, fasader, gang-/sykkelforbindelser og adkomst.

2.7. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

2.7.1. Alle felt merket med prefiks f_ på plankartet skal være felles for angitte eiendommer:

- f_KV4 skal være felles for felt o_T og felt KBA.
- f_FO08 skal være felles for felt o_T og felt KBA.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt o_T og felt KBA) (§ 12-5 nr. 1)

Utnyttelse

3.1.1.a. Feltene tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angitt på plankartet.

Byggegrenser

3.1.1.b. Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Mindre tiltak som blant annet inkluderer støttemurer og gjerder på inntil 2,5 meters høyde, rekkverk, trapper, ramper og lysarmatur tillates etablert utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrensene.

3.1.1.c. Innenfor formålsgrensene er det tillatt å etablere kjelleranlegg.

Tekniske anlegg på tak

3.1.1.d. Tekniske anlegg som heis og ventilasjonsanlegg og eventuelle sedumtak skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen. Minimum 30 % av takflatene skal være sedumtak.

3.1.1.e. Solcellepaneler kan etableres på inntil 50 % av takflatene. Orientering og utforming skal velges med hensyn til taklandskapet, virkninger for nabobebyggelse i Klaus Hanssens vei og fjernvirkninger.

Sykkelparkering

3.1.1.f. All sykkelparkering skal ha låsemulighet til fast installasjon. Sykkelparkering for ansatte skal være tyverisikker, og ansatte skal ha tilgang til garderobe og dusj.

3.1.1.g. Sykkelparkering for besøkende skal være lett tilgjengelig og låsbar.

FORSLAG

3.1.1.h. Minimum 50 % av sykkelparkering for ansatte skal ha takoverbygg, og skal sikres med låsbar dør.

3.1.1.i. Minimum 10 % av sykkelparkering skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogner.

Grensesnitt mot Møllendal gravplass

3.1.1.j. Det skal etableres en buffersone mot Møllendal gravplass med en gjennomsnittsbredde på 5 meter. I buffersonen skal utforming av terreng og beplantning bryte siktlinjene mellom deler av bebyggelsen med interne adkomstveier og gravplassen, og bidra til en opplevelse av skjerming av gravplassen. Sonen kan bestå av terrengmurer i naturstein i kombinasjon med busk og treplanting. Gang og sykkelvegforbindelse mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien kan plasseres innenfor buffersonen.

Murer

3.1.1.k. Murer og gjerder skal utformes med god og varig materialkvalitet og skal inngå i et helhetlig grep for uteareralene, jf. formingsveileder s 20.

3.1.1.l. Murer i buffersonen mot Møllendal gravplass skal utformes med naturstein.

3.1.2. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_T)

Type bebyggelse

3.1.2.a. Innenfor formålet tillates etablert politihus og tilhørende fasiliteter.

Byggehøyder

3.1.2.b. Master/antenner knyttet til operativ drift av politihuset er tillatt, og kan overstige regulert byggehøyde.

Byggsikker grunn

3.1.2.c. Gulvnivå i første etasje i nye bygninger skal av hensyn til 1000-års stormflo kombinert med havnivåstigning ikke ligge lavere enn kote +2,85.

3.1.2.d. Arealer og tiltak som blir liggende lavere enn kote +2,85 skal tåle å bli satt under vann, eller konsekvensene av dette skal være vurdert og funnet akseptable.

Utforming

3.1.2.e. Bygningsvolumene skal trappes ned mot gravlunden i øst og mot omkringliggende bebyggelse i vest, i tråd med formingsveileder s. 10.

3.1.2.f. Fasader med lengde over 70 meter skal brytes opp i minimum tre deler.

3.1.2.g. Bebyggelsen skal utformes slik at den inngår som en dempet, men tydelig lesbar del av bylandskapet sett fra Store Lungegårdsvann, omkringliggende høyder og viktige offentlige rom. Volumoppbygging skal brytes ned gjennom forskyvning, oppdeling eller tilbaketrekking for å redusere visuell tyngde i silhuett.

3.1.2.h. Gesimslinjer og tekniske overbygg skal integreres i hovedvolumet og skal ikke fremstå som separate elementer i fjernvirkning.

3.1.2.i. Materialbruk og fargevalg skal bidra til å redusere kontrast mot himmel, fjell og vannflate.

3.1.2.j. Fasadene skal utformes med en lesbarhet som reflekterer de ulike hovedfunksjonene i bygget gjennom materialbruk og grad av åpenhet, i tråd med formingsveileder s. 11. Det skal skapes variasjoner i tette parti i 1. etasje gjennom relieffer, skyggevirkninger, smale vindusåpninger og belysning.

3.1.2.k. Fasadens utforming skal relatere seg til en urban situasjon i Møllendalsveien, og til grøntarealer og småskalabebyggelse mot Klaus Hanssens vei, jf. formingsveileder s. 12.

FORSLAG

3.1.2.l. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4,5 meter.

3.1.2.m. Der skjermede funksjoner i bygget ligger eksponert mot offentlig areal skal fasaden gjøres så åpen og attraktiv som mulig ved hjelp av arkitektoniske virkemidler, jf. formingsveileder s. 11 og 12.

3.1.2.n. Høydeforskjell mellom innvendig gulv og gatenivå i Møllendalsveien skal benyttes til å lage attraktive fotgjengerarealer og adkomstsoner med kanter for vegetasjon, trapper og eventuelle ramper. Kantene kan inngå som en naturlig del av sikkerhetstiltakene. Høydesprang skal brytes opp slik at det ikke er nødvendig med fallsikring/rekkverk.

3.1.2.o. Publikumsinngang skal vende mot Møllendalsveien. Inngangspartier skal være trinnfrie, tydelig markert i fasaden og ha værbeskyttet inngangssone. Inngangsparti skal utformes i tråd med formingsveileder s. 12.

3.1.2.p. Byrommene ut mot Møllendalsveien skal utformes med bearbeidede kanter av naturstein eller tegl som er tilpasset byggets fasader og materialbruk. Dekkene skal tydeliggjøre de ulike sonenes hierarki, funksjon og forbindelseslinjer. Byrommet ved byggets hovedinngang skal markeres med større innslag av naturstein og tegl i dekker og/eller kanter enn øvrige arealer.

Materialbruk

3.1.2.q. Byggets estetiske utrykk skal ivaretas gjennom å benytte få, robuste og bestandige materialer tilpasset klima og stedlige forhold, jf. formingsveileder s 14.

3.1.2.r. Tette deler av fasader skal ikke ha reflekterende materialer.

3.1.2.s. Dekker i byrom ut mot Møllendalsveien skal utformes med materialitet som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk, bevegelseslinjer og sammenhengen mellom disse, jf. formingsveileder s. 18.

Grøntarealer

3.1.2.t. Langs Møllendalsveien skal det etableres hekker og/eller plantefelt langs minimum halvparten av lengden på fasaden, jf. formingsveileder s 19.

3.1.2.u. Grensesnittet mot Møllendal gravplass skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

3.1.2.v. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen, jf. punkt 2.6.3.

3.1.2.w. Det skal ikke beplantes med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.

3.1.2.x. I tilknytning til allmenn tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse gjennom grøntareal skal det etableres et utkikkspunkt og hvileareal møblert med benk.

Belysning

3.1.2.y. Utendørs belysning skal utformes slik at den ivaretar trygghet og veifinning, uten å gi dominerende lysvirkning mot omkringliggende byrom og boligområder. Belysning av fasader skal være dempet, tilpasset, integrert i arkitekturen og skal bidra til å gjøre bygget lesbart.

Bilparkering

3.1.2.z. Det kan etableres inntil 90 parkeringsplasser innenfor feltet.

Sykkelparkering

3.1.2.æ. Felt o_T skal ha tilgang til minimum 150 sykkelparkeringsplasser.

FORSLAG

Tilkomst til VA-tunnel

3.1.2.ø. Det skal til enhver tid være sikret fremkommelighet for kjøretøy knyttet til drift og vedlikehold av eksisterende VA-tunnel innenfor feltet.

3.1.3. Kombinert bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, næring og/eller kontor (felt KBA)

Type bebyggelse

3.1.3.a. Innenfor formålet kan det etableres bygg for offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og/eller næring.

3.1.3.b. Virksomheter som skaper mye trafikk (ÅDT > 100), og/eller hyppig tungtrafikk, er ikke tillatt.

3.1.3.c. Det skal ikke etableres støyende eller forurensende virksomheter.

Byggegrenser

3.1.3.d. Sykkelparkering med takoverbygg inntil 3 meters høyde er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

Utforming

3.1.3.e. Volumoppbygging og byggehøyder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse ved og rundt Klaus Hanssens vei. Bygningsvolumet skal deles opp i minimum to deler.

3.1.3.f. Fasadeutformingen skal være enhetlig med aktive sider mot sør og nord, jf. formingsveileder s. 22.

Takform

3.1.3.g. Takform skal være saltak eller valmtak.

Materialbruk

3.1.3.h. Nybygg skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser, jf. formingsveileder s. 22.

Bilparkering

3.1.3.i. Det kan etableres inntil 10 parkeringsplasser innenfor feltet.

3.1.3.j. Minimum 1 av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Sykkelparkering

3.1.3.k. Felt KBA skal ha tilgang til minimum 12 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m^2 bruksareal.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Fortau (felt f_FO08)

3.2.1.a. Fortau f_FO08 skal opparbeides med fast dekke og bredde på minimum 2,5 meter. f_FO08 skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

3.2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3)

3.2.2.a. Innenfor arealet annen veggrunn – tekniske anlegg kan det etableres nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen.

FORSLAG

3.2.3. Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4, o_AVG5, o_AVG6, o_AVG7, o_AVG8)

3.2.3.a. Innenfor arealet annen veggrunn – grøntareal kan det etableres nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen.

3.2.3.b. Felt o_AVG4 og o_AVG5 skal beplantes.

3.2.3.c. Innenfor felt o_AVG7 er det tillatt å etablere støttemur.

3.2.4. Parkeringsplass (felt o_P1 og o_P2)

3.2.4.a. Felt o_P1 og o_P2 kan anvendes til parkering, renovasjonshåndtering og vareleveranser.

3.2.4.b. Innenfor o_P2 skal det etableres minimum to parkeringsplasser for forflytningshemmede.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

4.1.1. Sikringssone for frisikt (H140)

4.1.1.a. I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

4.1.2. Sikringssone for anlegg i grunnen (sone H190)

4.1.2.a. Det er ikke tillatt å etablere konstruksjoner innenfor sone H190 som kan være til hinder for drift og vedlikehold av VA-infrastruktur under bakken.

4.1.3. Faresone for flomfare (sone H320)

4.1.3.a. Sonen er hentet fra områdereguleringsplan for *Bergenhus/Årstad, gnr. 163 bnr. 7 m. fl. Møllendal vest - Grønneviken omformingsområde. Nasjonal arealplan-ID 4601_19530000*, og angir følgende arealer, basert på situasjonen ved vedtak av områdeplanen:

- Areal som ligger under beregnet nivå for flom med 200 års gjentaksintervall
- Deler av areal for overvannshåndtering (flomveier)
- Areal under kote +2 langs sjøen

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

4.2.1. Hensynssone naturmiljø (sone H560)

4.2.1.a. Innenfor hensynssone H560 skal de to store trærne, henholdsvis bøk og lønn, tilstrebes bevart. Dersom ett eller begge trærne må fjernes skal det plantes minimum tre nye trær med stammeomkrets på minimum 20 cm per tre som fjernes. Nye trær skal etableres innenfor planområdet, og skal være oppstrammet til minimum 2,5 meter og ha gjennomgående stamme.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1, gang- og sykkelforbindelse)

5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en gang- og sykkelforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Gang- og sykkelstien skal ha fast dekke og være minst 2,5 meter bred. Forbindelsen skal ha maksimal stigning 1:10 med unntak av kortere strekk hvor det tillates stigning 1:8.

5.1.2. Gang- og sykkelforbindelsen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

FORSLAG

5.2. Bestemmelsesområde (område #2, biloppstillingsplass)

5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres biloppstillingsplass for kortvarige opphold i tilknytning til drift av Møllendalsveien 19.

5.3. Bestemmelsesområde (område #3, konstruksjoner)

5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 er det tillatt å etablere tekniske anlegg/konstruksjoner, støttemurer og sykkelparkering med takoverbygning. Tillatt høyde på konstruksjoner er inntil 5 meter over gjennomsnittlig terreng.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før bebyggelse tas i bruk

Tiltak innenfor planområdet

6.1.1. Før ny bebyggelse innenfor felt o_T tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Gang- og sykkelforbindelse innenfor bestemmelsesområde #1
- Tilkomst til biloppstillingsplass innenfor bestemmelsesområde #2
- Fortau (felt o_FO01, o_FO02, o_FO03, o_FO05 og f_FO08)
- Sykkelveg (felt o_SA)
- Buffersone mot Møllendal gravplass, jf. 3.1.1.j.
- Vegtilkomst til felt KBA (felt f_KV4)
- Veglommer i Møllendalsveien (felt o_P1 og o_P2)
- Avkjørsler fra Møllendalsveien med sideareal, V1 og V2

6.1.2. Før ny bebyggelse innenfor felt KBA tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Veglomme for varelevering og renovasjon (felt o_KV3)
- Fortau (felt o_FO06 og f_FO08)
- Vegadkomst (felt f_KV4)

Tiltak utenfor planområdet

6.1.3. Før felt o_T tas i bruk skal følgende være opparbeidet, eller sikret opparbeidet:

- Møllendalsbakken fra krysset mot Møllendalsveien og opp til krysset mot Haukelandsvegen
- Strandpromenade innenfor felt PA1 i reguleringsplan for *Bergenhus/Årstad, gnr. 163 bnr. 7 m. fl. Møllendal vest - Grønneviken omformingsområde. Nasjonal arealplan-ID 4601_19530000*

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Formingsveileder, Lerche Arkitekter, datert 01.07.2026

VA-rammeplan, Rambøll, datert 16.06.2026

FORSLAG