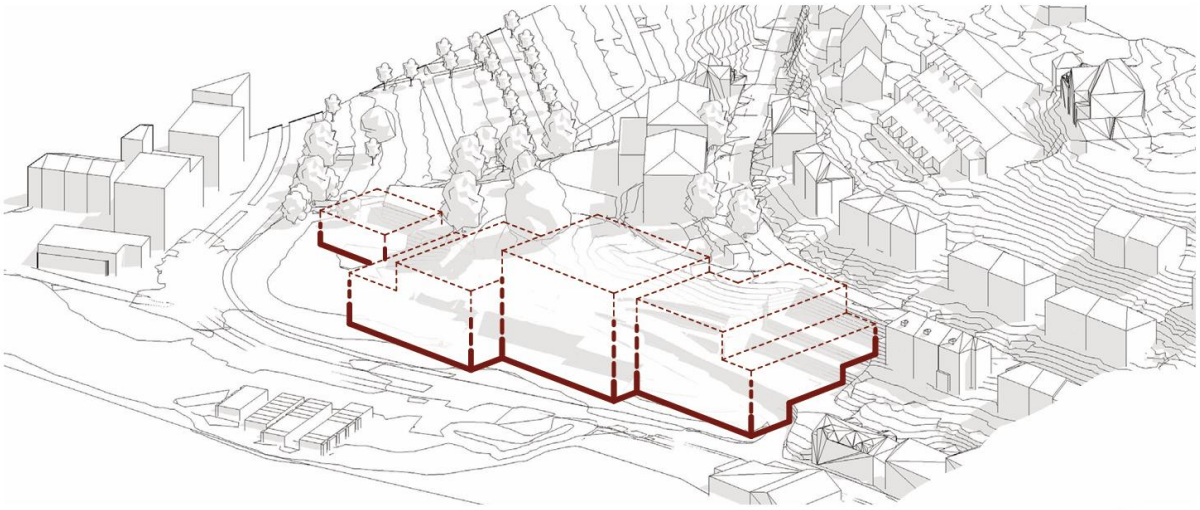
PLANBESKRIVELSE

Datert: 07.10.2026



Bergen kommune
Årstad. Gnr. 162, bnr. 53 mfl.,
Møllendalsveien, politihus
Arealplan-ID 71950000

STATSBYGG

RAMBØLL

Innhold

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger 3

1.1 Sammendrag 3

1.2 Nøkkelopplysninger 4

2 Bakgrunn 5

2.1 Intensjonen med planforslaget 5

2.2 Planstatus 5

2.3 Planprosess 12

3 Planområdet – dagens situasjon 19

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon 19

4 Konsekvensutredning 24

5 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger 27

5.1 Innledning 27

5.2 Planlagt arealbruk 28

5.3 Plassering og utforming 29

5.4 Utomhus 37

5.5 Universell utforming 37

5.6 Levekår og folkehelse 37

5.7 Mobilitet og samferdsel 38

5.8 Vannforsyning og avløp 42

5.9 Blågrønne verdier 43

5.10 Energi og klima 50

5.11 Kulturmiljø 53

5.12 Barn og unges interesser 53

5.13 Sosial infrastruktur 54

5.14 Risiko og sårbarhet 54

5.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen 56

5.16 Rekkefølgebestemmelser 56

5.17 Bestemmelsesområder 57

5.18 Oversikt over arealformål 58

Forslag

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av nytt politihus i Møllendal vest, innenfor Møllendalsveien 31A (M31A) og Klaus Hanssens vei 22 (KHV22). Nytt politihus skal erstatte politistasjonen som i dag holder til i leide lokaler i Allehelgens gate 6, og videre skal bygget huse øvrige politifunksjoner tilknyttet regionen. Bygget vil ha et bruksareal på opptil ca. 24 840 m^2 og vil inneholde kontorer, politispesifikke funksjoner, fellesarealer og parkeringsanlegg. Det vil være om lag 765 arbeidsplasser tilknyttet bygget.

Regjeringen besluttet i juni 2024 at samlet politihus i Bergen skal bygges og forvaltes av staten. Forslagsstiller for planforslaget er Statsbygg. Rambøll/Henning Larsen AS er plankonsulent. Byggets størrelse utløser krav om konsekvensutredning og planprogram. Planprogrammet ble behandlet i byrådet i Bergen kommune 25.06.2026.

Det er gjennomført brukerprosesser for å fastsette politihusets rom- og funksjonsprogram (RFP). Basert på RFP ble det utarbeidet volumstudier tidlig i planprosessen, og disse viste at tomten M31A alene vil gi en kompakt grunnflate som gir byggehøyder og volumuforming som vil presse tomtens tåleevne. I samråd med Plan- og bygningsetaten, støttet opp av konklusjoner fra konsekvensutredningen, har forslagsstiller landet på et planalternativ som også tar i bruk nabotomten, KHV22, for å gi prosjektet mer spillerom. Planalternativet gir mange fordeler både for politiet og omgivelsene med hensyn til bygningsutforming, planløsninger, terrengtilpasning, byggehøyder, nær-/fjernvirkninger og logistikk. Samtidig medfører dette alternativet noen ulemper i form av behov for avvikling av næringsbygget innenfor KHV22, større inngrep i dagens terreng og økte kostnader.

Planområdet omfatter også Klaus Hanssens vei 24 (KHV24), siden områdeplanen for Møllendal Vest stiller krav om felles detaljregulering. KHV24 eies av kommunen, men er festet vekk til næringsvirksomhet. Planforslaget legger opp til at næringsformål på denne eiendommen kan videreutvikles med en noe økt utnyttelse (inntil ca. 3360 m^2 BRA), men at framtidige virksomheter ikke skal være trafikkskapende, forurensende eller støyende.

Etablering av nytt politihus vil medføre at dagens vegforbindelse mellom Møllendalsveien (MV) og Klaus Hanssens vei (KHV) stenges for biltrafikk, noe som innebærer at KHV24 vil få endret vegadkomst fra MV til KHV. Sistnevnte veg er en sykkelprioritert gate der det ikke er ønskelig med økt trafikkbelastning. Dagens trafikk fra KHV22 til KHV vil derimot fjernes ved planrealisering, noe som innebærer at den framtidige trafikken fra KHV24 ikke vil utgjøre en trafikkvekst inn på KHV. Det legges opp til at det kan etableres en ny veglomme langs KHV som kan betjene varelevering og renovasjon til KHV24.

Plangrepet sikrer at det opprettholdes en gang- og sykkelforbindelse mellom MV og KHV gjennom planområdet. Grunnet nærhet til Møllendal gravplass skal det etableres en buffer/skjerm mot gravplassen som holder god estetisk kvalitet. De to store verdifulle trærne innenfor planområdet skal forsøkes bevart, og dersom trærne må fjernes i forbindelse med anleggsgjennomføringen skal de erstattes med minst tre nye trær for hvert tre som felles. Kjøretilkomst til VA-tunnelen som ligger innenfor planområdet skal opprettholdes.

Nytt politihus vil utgjøre et volum med relativt lang fasadelengde, og fasadene skal brytes opp. Intensjoner for utforming er fastsatt i formingsveileder, som blant annet sier noe om hvordan bygget kan utformes for å dempe virkningene. Byggehøydene for nytt politihus er satt med hensyn til solforholdene på den framtidige strandparken langs Storet Lungegårdsvann.

Det reguleres for nytt og utvidet fortau langs MV/polithuset, og nord langs MV skal dagens gang- og sykkelsystem forlenges der det i framtiden skal komme strandpark. Langs MV er

Forslag

det regulert inn en veglomme som skal kunne håndtere henting- og bringing av publikum, samt to offentlig tilgjengelige HC-parkeringsplasser. I politihusets parkeringsanlegg, som er forbeholdt tjenestebiler, vil det ved behov etableres HC-parkering for ansatte. Det er lagt opp til sykkelparkering med god kvalitet, og med en parkeringsdekning som tar inn over seg både hensiktsmessig arealbruk og reelt parkeringsbehov.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad/Bergenhus	**Gårds- og bruksnummer:**	Gnr./bnr. 162/40, 162/53, 162/88, 162/89, 162/1369, 163/1, 163/5 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Møllendalsveien 31A, Klaus Hanssens vei 22, Klaus Hanssens vei 24 m.fl.		
Forslagsstiller:	Statsbygg	**Plankonsulent:**	Rambøll/Henning Larsen AS
Sentrale grunneiere:	Bergen kommune, Kalfarveien 99 AS, Bolstad Biltransport AS, BIR AS		
Planens hovedformål:	Offentlig tjenesteyting og kombinert tjenesteyting/kontor og næring	**Planområdets størrelse:**	Ca. 22 000 m^2
Grad av utnytting:	Felt o_T = 200 %-BRA Felt KBA = 115 %-BRA Samlet for de to utbyggingsområdene ca. 184 %-BRA.	**Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:**	Nytt politihus, felt o_T: Ca. 24 840 m^2 BRA Klaus Hanssens vei 24, felt KBA: Ca. 3360 m^2 BRA Totalt ca. 28 200 m^2 BRA
Konsekvensutredningsplikt:	Ja	**Varsel om innsigelse/Innsigelse:**	
Kunngjort oppstart:	17.12.2025	**Offentlig ettersyn:**	-
Problemstillinger:	Risiko- og sårbarhet, trafikkforhold, volum/høyde/utnyttelse, gangforbindelser m.fl.		

Forslag

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Dagens politistasjon holder til i leide kontorlokaler, og er på utgående leiekontrakt. Politiet har et stort behov for nye og oppgraderte lokaler. Et nytt politihus vil være svært viktig for å forbedre politiets forutsetninger for å utføre sine oppgaver i regionen.

I mange år har det vært planlagt for et nytt politihus, og det ble gjennomført konseptvalgtutredninger (KVU) i 2014, 2016 og i 2019. KVU og kvalitetssikring viste at et nytt politihus utenfor sentrumskjernen, men innenfor politistasjondistriktet, var det mest samfunnsøkonomiske alternativet.

Regjeringen besluttet i juni 2024 at samlet politihus i Bergen skal bygges og forvaltes av staten.

I etterkant av KVU-arbeidet ble det gjennomført tomtesøk for Bergen ved offentlig kunngjøring der en rekke tomter ble vurdert. Ni tomter ble tilbudt, men bare tre av dem oppfylte minstekravene for å dekke politiet/virksomhetens behov.

Disse tre ble vurdert nærmere;

- Minde Alle
- Kanalveien 119
- Møllendalsveien 31

Både Statsbygg og politiet vurderte at Møllendalsveien 31 er det beste alternativet og i 2025 ble det besluttet at prosjektet skulle ta utgangspunkt i denne lokaliteten. Lokaliseringen på Møllendal er hensiktsmessig for politiet siden planområdet er en sentral del av Bergen, har kort avstand til sentrumskjernen, gunstig beliggenhet for utrykning og hovedvegsystemer, er synlig i bybildet og gir oversikt over innfartsårer.

Nytt poilithus på Møllendal krever at det foreligger ny reguleringsplan. Etter det endelige valget av tomt i 2025 satt Statsbygg i gang planprosessen, parallelt som prosjektering av bygget ble satt i gang.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge reguleringsmessig til rette for at byggearbeidene for nytt politihus kan settes i gang i 2029.

2.2 Planstatus

2.2.1 Statlige retningslinjer

Planarbeidet er utarbeidet i samsvar med gjeldende statlige krav og retningslinjer, samt gjeldende regionale føringer. Disse retningslinjene inkluderer:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Stortingsmelding nr. 16, (2019- 2020), *Nye mål i kulturmiljøpolitikken — Engasjement, bærekraft og mangfold*

Forslag

2.2.2 Regionale planer

- Regional plan for klima 2022–2035
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015–2026
- Regional plan for folkehelse - fleire gode levekår for alle - 2014-2026

2.2.3 Kommunale strategier

Bergen kommune har utarbeidet flere veiledere og retningslinjer for utviklingen av byen. Relevante dokumenter for prosjektet er bl.a.:

- Kommuneplanens samfunnsdel - BERGEN2030
- Arkitektur- og byformingsstrategi – Arkitektur +
- Gåstrategi for Bergen 2020 - 2030
- Sykkelstrategi for Bergen 2019 – 2030
- Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030
- Strategi for sjøfronten i Bergen, sentrale deler
- Naturstrategi for Bergen
- "Identitet med særpreg" – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025
- Identitet med særpreg - kulturminnestrategi for Bergen

2.2.4 Kommuneplanens arealdel 2018

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, plan-ID 65270000, vedtatt 19.06.2019, er gjeldende kommuneplan.

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for hvilke nye tiltak som kan iverksettes i planperioden. Planen angir også hvilke hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen.

I KPA er bebygde områder delt inn i fire soner. Planområdet ligger i sone 2, byfortettningssone, som omfatter områder som ligger tett på sentrumskjerner. Byfortettingssone BY2 har tilknyttede bestemmelser for utforming.

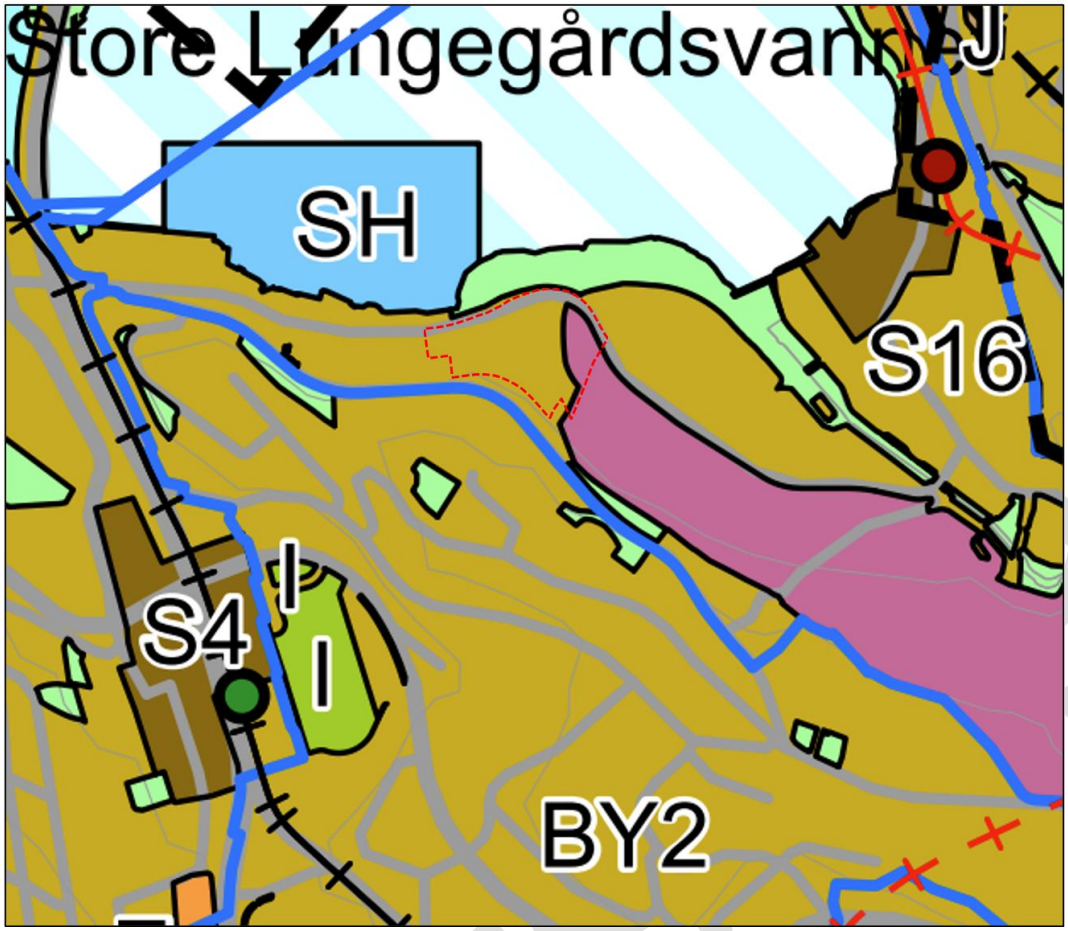
Utvidelsesmuligheten for Møllendal gravplass ligger med eget arealformål i KPA, men uten spesielle bestemmelser. Langs deler av Store Lungegårdsvann er det avsatt areal til grønnstruktur.

For byfortettingssoner uten sentrumskjerne sier KPA at det gjennom reguleringsplan skal sikres en offentlig plass sentralt i sonen.

Planområdet er også omfattet av flere hensynssoner i KPA; infrastruktursone (fjernvarme), faresone (luftkvalitet og støy).

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel framgår av figur 3.3.1.

Forslag



Figur 2.2.3.1 – Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med rødt. Kartet er hentet fra bergenskart.no

Temaplaner i tilknytning til KPA 2018

- ROS-analyse til kommuneplanens arealdel 2018
- Vedlegg H – Status for støytemaet
- Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570), § 35.5 KPA2018
- Blågrønne strukturer (KPA 2018)

2.2.5 Kommunedelplan

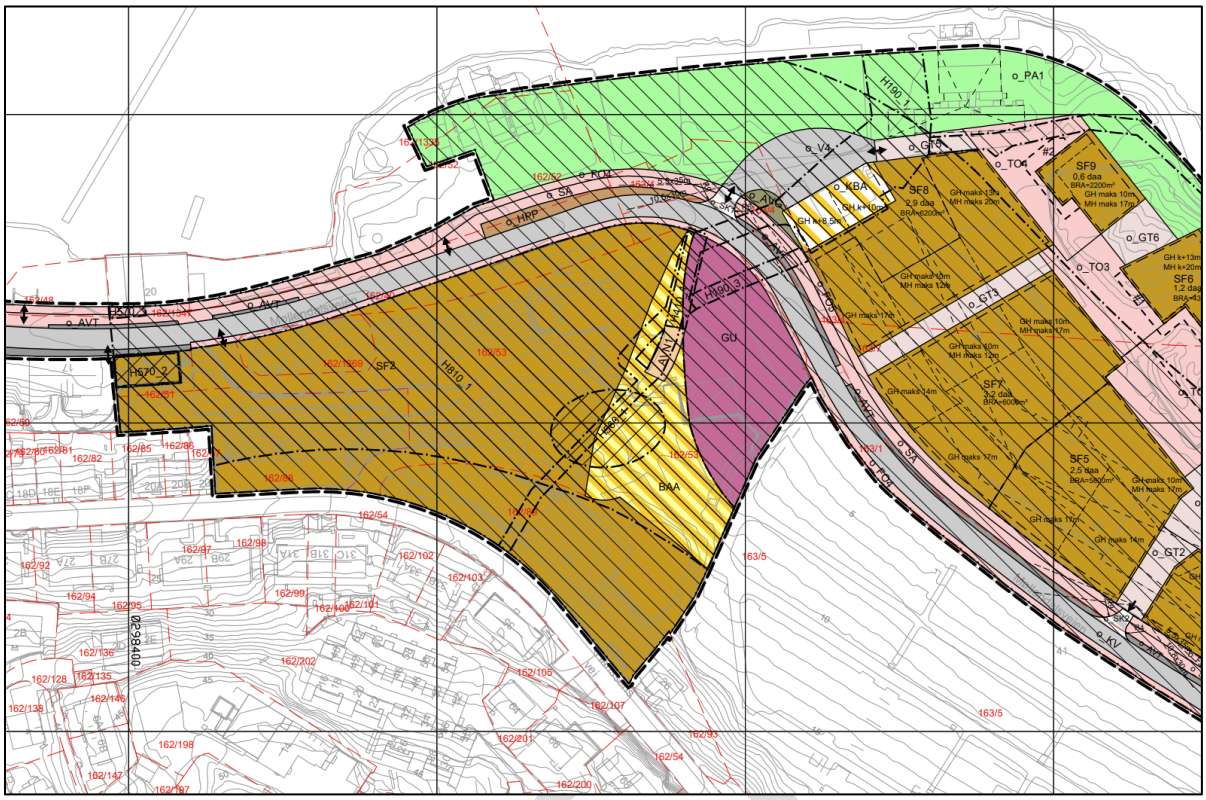
Bergenhus KDP Store Lungegårdsvann Søndre del, plan-ID 16850000, ble vedtatt 22.01.2007. Planen vurderes som utdatert siden det foreligger en ferskere områderegulering.

2.2.6 Områderegulering

Bergenhus/Årstad. Møllendal Vest - Grønneviken Omformingsområde, plan-ID 19530000
Områdereguleringen tar for seg Grønneviksøren og arealet rundt gjenvinningsstasjonen i Møllendalsveien 31A, og har utvikling innen boligfortetting, sentrumsutvikling, grønnstruktur og barnehage som viktige målsettinger. Betydelige arealer avsettes til park mot sjøen og Møllendalselven. Planområdet er avsatt til sentrumsformål (felt SF2), kombinasjonsformål for bygg og anlegg (felt BAA) og grav- og urnelund (felt GU) i områdeplanen. Områdeplanen setter premisser for videre utvikling av felt SF2.

Områdereguleringen ble vedtatt i september 2012. Det ble gjennomført en endring av planen i nyere tid, og reguleringsendringen ble vedtatt i mars 2025. Endringene omfatter i hovedsak områder som ikke omfattes av planområdet for nytt politihus.

Figur 3.5.1 viser utsnitt fra områdeplanen som gjelder for planområdet.



Figur 2.2.5.1 – Utsnitt som viser deler av reguleringsplankartet til områdeplanen for Møllendal Vest

Områdeplanens bestemmelser gir flere føringer for videre planlegging av tiltak. I tabell 3.5.1 er de mest sentrale føringene listet opp, sammen med redegjørelse for hvordan disse vil håndteres i detaljreguleringen.

Tabell 2.2.5.1 – Føringer fra områdereguleringen

	Føringer fra områdereguleringen	**Oppfølging i detaljreguleringsplan for nytt politihus i Bergen**
2.1.1	<u>Krav om felles planlegging:</u> Det kreves felles detaljregulering for felt SF2 og kombinert formål BAA. Gjennomføringssone H810_1, Krav om felles planlegging.	Tatt til følge. Planforslaget omfatter felt SF2, BAA samt felt GU. Slik sikres felles planlegging av disse eiendommene/arealformålene.
4.6.1	<u>Grav- og urnelund</u> Arealet skal benyttes til utvidelse av Møllendal kirkegård og skal sikre god kontakt mellom kirkegården og park PA1.	Delvis tatt til følge. Arealformål grav- og urnelund vil ikke videreføres, men intensjonen om en grønn kontakt mellom gravplassen og framtidig strandpark langs Store Lungegårdsvann er videreført i planforslaget. Bakgrunnen for at arealformål grav- og urnelund ikke er tatt med i detaljreguleringen er først og fremst fordi gravplassmyndighetene ikke har behov for mer areal i Bergenhus bydel og har heller ikke midler til å innløse arealet

		som er avsatt til grav- og urnelund i overordnede arealplaner.
4.2.2.b	<u>Sentrumsformål SF2</u> Et offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg som betjener et større nabolag (herunder boligsoneparkering), og som legges under terreng og gis en størrelse som tilpasses lokalt behov og trafikkavvikling, kan komme i tillegg til utnyttelsen etter bokstav a. Det skal tilrettelegges for senere etablering av parkeringsanlegget dersom dette ikke integreres i første byggesteg.	Ikke tatt til følge. Nytt politihus vil omfatte et eget parkeringsanlegg for drifts- og tjenestebiler. Siden planområdet ikke foreslås til boligutvikling vil behovet for parkeringsanlegg reduseres. Det er etablert Bybaneholdeplass på Møllendal, noe som ikke var hensyntatt i arbeidet med områdereguleringen. Området ligger sentrumsnært og med gode forhold for bruk av sykkel, gange og kollektiv.
4.2.2.c	Feltet skal inneholde barnehage for minimum 63 barn/90 enheter (merk at planbeskrivelsen åpner for en ny vurdering av dette temaet). Barnehagens uteareal bør legges høyt i SF2. Hensynssone H560_1 (bevaringsverdige trær) skal inngå i barnehagens uteareal.	Ikke tatt til følge. Av sårbarhetshensyn er det ikke ønskelig å tilrettelegge for barnehage i umiddelbar nærhet til et politihus. Siden planområdet ikke foreslås til boligutvikling vil behovet for barnehagedekning reduseres. I forbindelse med områdeplanrevisjonen er det lagt opp til at det skal etableres en større barnehage i Grønneviksøren enn det som opprinnelig lå til grunn. Dette kan bidra til å lette trykket på barnehagekapasiteten.
4.2.2.f	Gang-/sykkelveg med best mulig stigningsforhold (maksimalt 1:12 over kortere strekninger) skal anlegges mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Veien skal også kobles mot kirkegården.	Delvis tatt til følge. Høydeforskjellene i området gjør det svært krevende å tilrettelegge for gang- og sykkelforbindelse med stigning som angitt i bestemmelsen. I planforslaget legges det opp til at det skal etableres en ny gang- og sykkelsti mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Avbøtende tiltak for å håndtere bratt stigning, for eksempel bruk av repos og hvilebenker vil vurderes i videre prosjektering.
4.2.2.g	Byggehøyder skal varieres. Fri sikt mot nord fra gatenivå i Klaus Hanssens vei skal ivaretas i minst et punkt med minst 15 m bredde.	Planforslaget legger opp til varierte byggehøyder, for å hensynta skyggeforhold mot framtidig strandpark, eksisterende bebyggelse og funksjoner vest og øst for tomten for nytt politihus, og siktakser fra Klaus Hanssens vei.
4.2.2.h	Kjørbar adkomst til VA-tunnel AVN skal opprettholdes. Hensynssone H190_1. Opprettholde kjørbar adkomst til VA-tunnel.	Tatt til følge. Planforslaget sikrer at framtidig utbygging ikke kommer i konflikt med dette kravet.

Forslag

	Hensynssone for kulturmiljø, H570 Møllendalsveien 19	Ikke relevant. Møllendalsveien 19 er ikke innlemmet i planområdet.
	Hensynssone for bevaring av H560_1 Bevaring av naturmiljø.	Tatt til delvis følge. Sonen inkluderer to trær, en spisslønn og en bøk, som står innenfor Møllendalsveien 31A. Denne er videreført, men det kan ikke utelukkes at trærne må fjernes pga anleggsgjennomføring.
	Sikringssone H190_3, Annen sikringssone Angir trase for tekniske anlegg under bakken (hovedledninger for avløp og fjernvarme). Graving og overbygging skal avklares med rette myndighet.	Tatt til følge. Omlegging av fjernvarmeanlegg er aktuelt, men hovedledninger for VA, som ikke kan flyttes, er angitt med hensynssone H190 i detaljreguleringen.
	Faresone H390_2, forurenset grunn Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan gi risiko for spredning av forurensning skal vurderes i forhold til Forskrift om begrensning av forurensning (jf. 1.3.3).	I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført miljøtekniske grunnundersøkelser som avdekker lett forurensning innenfor planområdet. Planforslaget stiller krav om supplerende undersøkelse før gjennomføring av planen.
	Støysone H220_1, gul sone	Det er utarbeidet støyrapport for detaljreguleringen.
	Faresone H320, flomfare	Det er ikke vassdrag innenfor planområdet, men planområdet ligger i nærheten av sjøen. Reguleringsplanen fastsetter høyde for byggsikker grunn, basert på havnivåstigning, 1000-års stormflo og sikkerhetsmargin. Faresone H320 flomfare videreføres fra områdeplanen til detaljreguleringen, men denne sonen utgjør ifølge områdeplanen arealer knyttet til flere forhold herunder flom, arealer under k +2 og overvannshåndtering. Sonen er kun en del av den større flomsonen som dekker Møllendal vest, Møllendalselven og Grønneviken.

2.2.7 Temaplaner i tilknytning til områdereguleringen, vedtatt 2012

- ROS-analyse for Møllendal, fagrapport, oktober 2008, COWI
- Byromskonsept
- Støy
- Møllendalselven forprosjekt

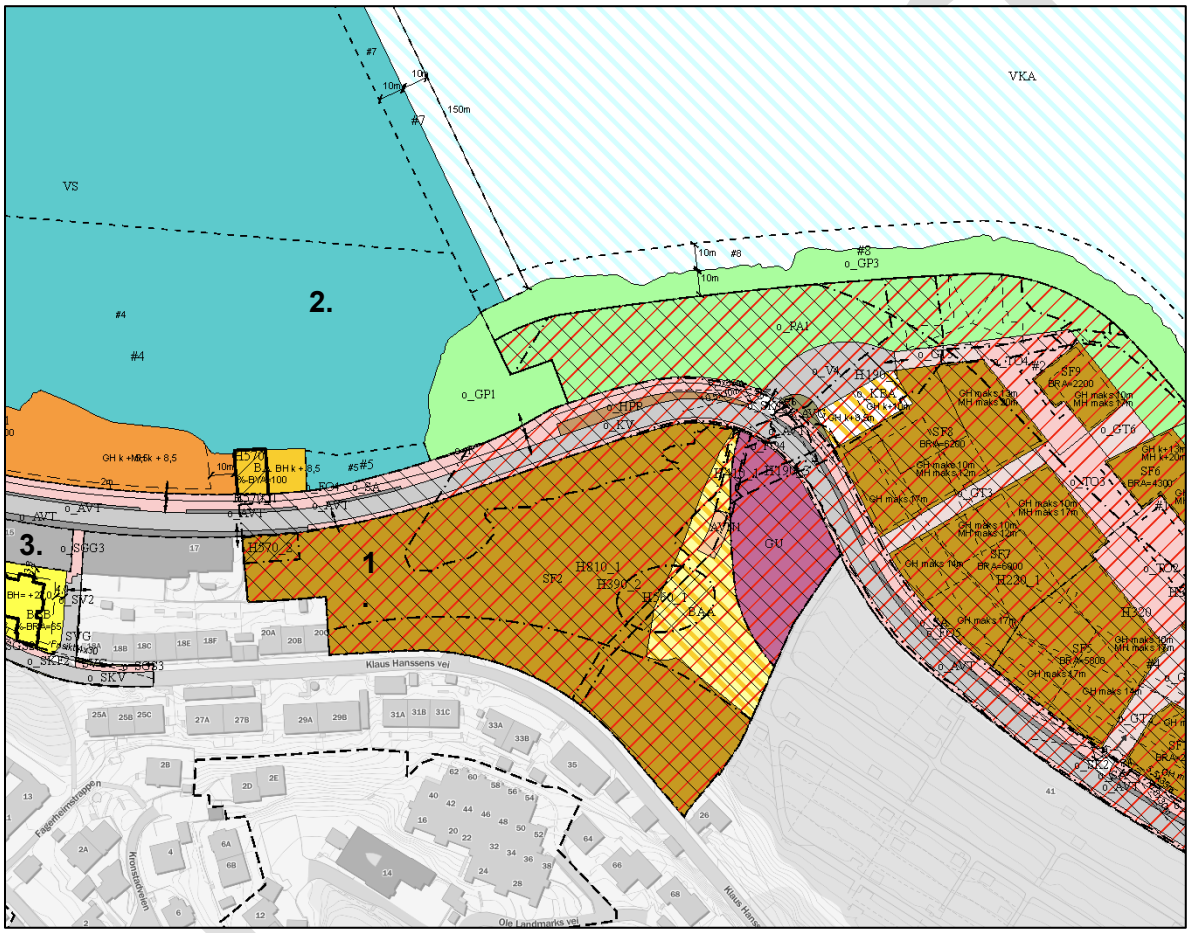
Forslag

Temaplaner i tilknytting til endring av områdereguleringen, vedtatt 2025

- VA-rammeplan, Møllendal vest
- Trafikk og mobilitetsvurdering
- Renovasjonstekniskplan
- Illustrasjonsplan
- Prinsipper for overvannshåndtering
- Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan
- Luktspredningsanalyse

2.2.8 Gjeldene reguleringsplaner

En oversikt over gjeldene reguleringsplaner innenfor eller ved planområdet framgår av figur 3.6.1. og tabell 3.6.1 og 3.6.2. Det er ingen reguleringsplaner utover områdeplanen for Møllendal Vest som vil berøres av planforslaget.



Figur 2.2.7.1 – Oversikt fra Bergenskart.no som viser gjeldende reguleringsplaner i området

Tabell 2.2.7.1 – Gjeldene reguleringsplaner

Nr.	Plan-ID	Plannavn	Vedtatt	Hensikt med planen
1	19530000	BERGENHUS/ÅRSTAD. MØLLENDAL VEST - GRØNNEVIKEN OMFORMINGSOMRÅDE	19.09.2012, reguleringsendring vedtatt 09.08.2025	Formålet med den opprinnelige reguleringsplanen (vedtatt 2012) er å legge til rette for omforming av planområdet fra næring og kommunalteknisk drift til et moderne og variert sentrumsområde med gode kvaliteter. Strandsonen skal opparbeides til parkformål, og Møllendalselven skal restaureres som park- og naturområde med god økologisk tilstand.

Tabell 2.2.7.2 – Reguleringsplaner i nærheten av planområdet

Nr.	Plan-ID	Plannavn	Vedtatt	Hensikt med planen
2.	65580000	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 166 BNR 1676 MFL., STORE LUNGEGÅRDSVANN	09.12.2020	Planen gir rammer for bruk og vern av Store Lungegårdsvann på kort og mellomlang sikt.
3.	65210000	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 75 MFL., VILLA FREDHEIM	21.02.2018, sist behandlet 28.04.2018	Formålet med planen er å legge til rette for bolig i eksisterende bygg, Villa Fredheim, med tilhørende veg, parkering- og uteoppholdsareal, samt sikre vern av bygget som bevaringsverdig kulturminne.

Pågående reguleringsplaner

72130000 Årstad, Gnr. 162, Bnr. 53. Møllendalsveien, boliger, Reguleringsplan

I mars 2026 fremmet BIR planinitiativ for samme planområde som nytt politihus. Formålet med planen er å regulere området til boliger, i tråd med områdereguleringsplanen. I april 2026 ble oppstartsmøte avholdt med Plan- og bygningsetaten, og etaten anbefalte BIR å starte opp arbeid med detaljregulering. Varsel om oppstart av dette planarbeidet ble kunngjort i august 2026.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Planinitiativ og oppstartsmøte

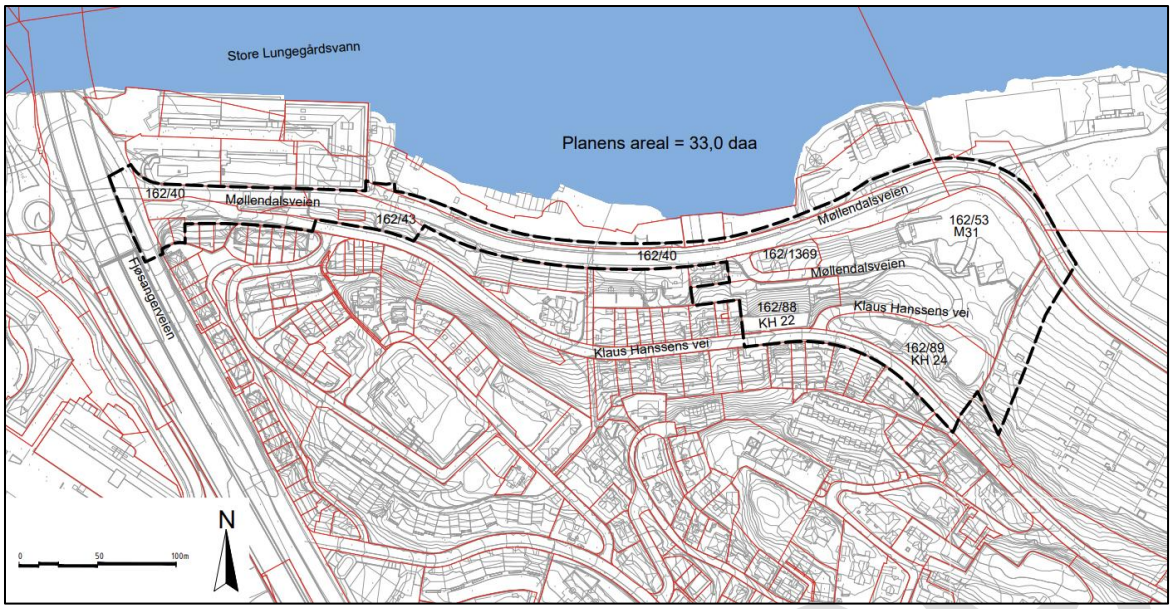
Planinitiativ med tilhørende stedsanalyse og utkast til planprogram ble levert til Plan- og bygningsetaten 23.10.2025. I november 2025 ble saken behandlet i etatens planforum, og planoppstart ble anbefalt. Oppstartsmøte ble avholdt 21.11.2025. Bergen kommunes saksnummer er PLAN-2025/16923.

Plangrense

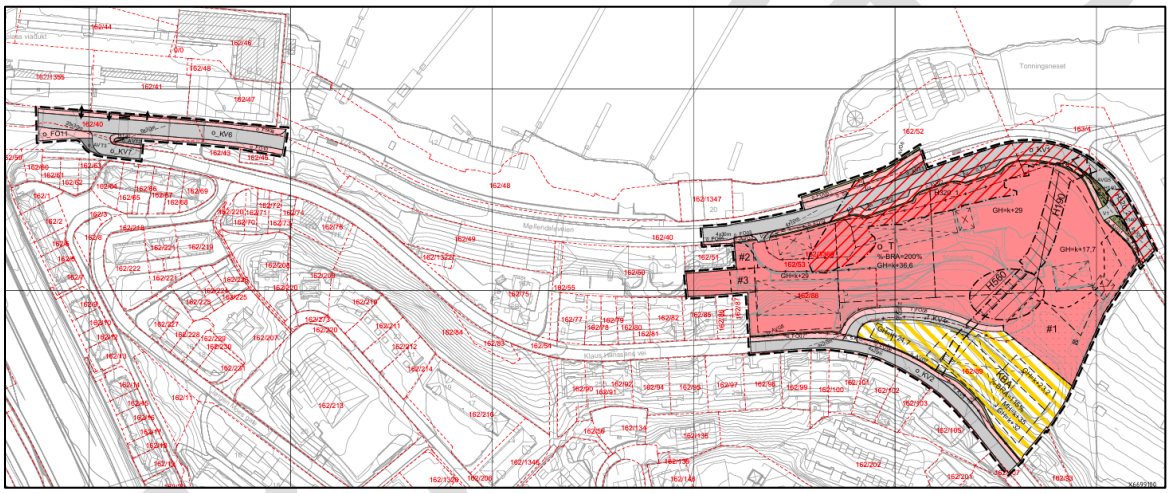
Plangrensen tar utgangspunkt i felt SF2, BAA og GU i områdeplan for Møllendal Vest. I tillegg tar plangrensen med seg omkringliggende veginfrastruktur som er nødvendig å regulere som del av tiltaket. Bakgrunnen for at hele felt SF2 er inkludert i planområdet, selv om tiltaket ikke omfatter alle eiendommene innenfor dette feltet, er for å sikre helhetlig og felles planlegging av feltet. Dette er også forankret i områdeplanens reguleringsbestemmelser.

Etter innspill fra Bergen kommune ved Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten i forbindelse med behandling av planinitiativet ble plangrensen utvidet til å inkludere hele strekket av Møllendalsveien mellom tiltaksområdet og krysset mot Fjøsangerveien. Hensikten med utvidelsen var å sikre en romslig plangrense som kan favne over eventuelle trafikksikringstiltak i Møllendalsveien dersom planarbeidet viser at dette er nødvendig for å realisere nytt politihus. Plangrensen som ble kunngjort framgår av figur 2.3.1.1, og omfatter et areal på om lag 33 dekar. Plangrensen til 1. gangs behandling er derimot innsnevret slik at Møllendalsveien vest for Møllendalsveien 31A er tatt ut av planområdet, med unntak av området rundt Møllendalsveien 1-8, og krysset mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Gjeldende planområde til 1. gangs behandling er om lag 22 dekar, jf. figur 2.3.1.2.

Forslag



Figur 2.3.1.1 – Kunngjort plangrense



Figur 2.3.1.2 – Gjeldende plangrense til 1. gangs behandling

Kunngjøring av planoppstart
Planarbeidet ble kunngjort med annonse i Bergens Tidende 18.12.2025. Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet med digitale brev eller e-post den 17.12.2025. Alle relevante plandokumenter ble lastet opp på Statsbygg sine nettsider. Fristen for merknader til både varsel om planoppstart og planprogram ble satt til 08.02.2026.

Det ble mottatt åtte innspill fra private personer/foreninger/interesseorganisasjoner og 16 uttalelser fra offentlige høringsparter.

Hovedtema i de private innspillene var:

- Bokvalitet, herunder siktforhold, for boliger på oppsiden av Klaus Hansens veg må utredes
- Grunneier BIR stiller seg negativ til nytt politihus på Møllendalsveien 31A
- Festere av henholdsvis Klaus Hansens vei 22 og 24 belyser negative konsekvenser for nåværende virksomheter på disse eiendommene dersom vegadkomst fra Møllendalsveien vil opphøre som følge av realisering av nytt politihus. Ber om at adkomstmulighet opprettholdes med tilsvarende forutsetninger som i dag.

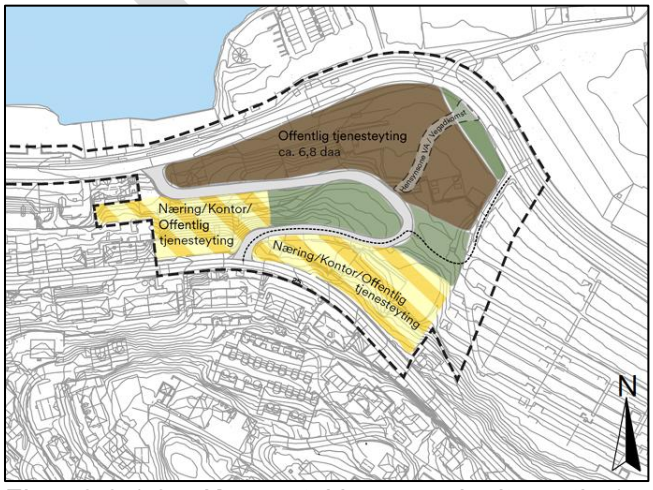
- Næringsvirksomheter langs Møllendalsveien ber om at kantparkeringen opprettholdes.
- Syklistenes Landsforbund peker på at området brukes mye av syklister i dag, og at det er ventet enda flere syklister i framtiden. Samtidig er det stort potensiale for forbedring av forholdene for syklister
- Kirkelig fellesråd peker på at tiltaket må ta hensyn til gravplassen og den aktiviteten som foregår der, herunder skyggevirkning, støy fra sirener osv. Videre ønskes det en avgrensning mellom tiltaksområdet og gravplassen i form av en buffer av høy kvalitet. Det må ikke legges opp til gjennomgangstrafikk gjennom gravplassen.

Hovedtema i offentlige høringsuttalelser var:
- Volum må brytes ned
- Skyggevirkning på framtidig offentlig park langs Store Lungegårdsvann må begrenses
- Forhold for myke trafikanter etter realisering av nytt politihus må vurderes
- Trafikksikkerhet, både generelt i tilkomstvegene til nytt politihus og forhold ved politiutrykning
- Det må vurderes behov for besøksparkering, gitt områdets manglende parkeringstilbud
- Fremmede arter må håndteres
- Sikre nødvendig tilkomst m.v. for brannvesenet
- Tilkoblingsplikt til fjernvarmeanlegg
- Anbefaling om påkobling på framtidig bossnett
- Ombruk av materialer bør tilstrebes
- Minimering av masseuttak bør tilstrebes

Merknadsmøte med Plan- og bygningsetaten ble avholdt 26.02.2026.

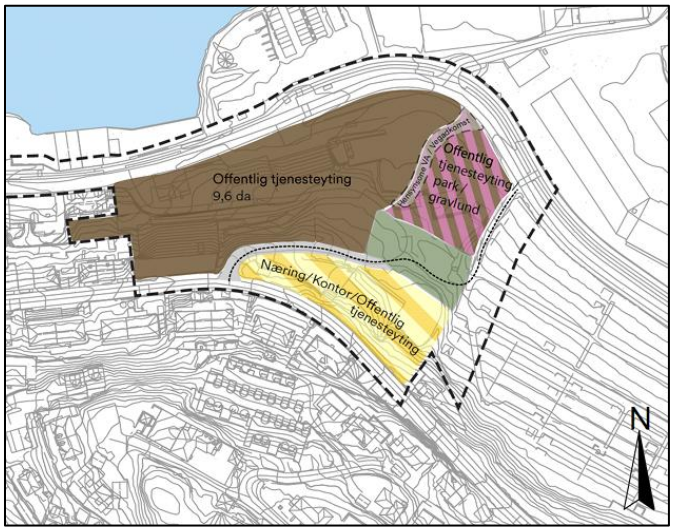
Planprogram
Tiltakets størrelse utløser krav om konsekvensutredning. Forslagsstiller, i samråd med Plan- og bygningsetaten, har vurdert at to tema er aktuelle å konsekvensutrede:
- Landskap/bylandskap
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Temaene skal utredes for to alternativer: Ett der nytt politihus etableres innenfor eiendomsgrensene til Møllendalsveien 31A (fig. 2.3.1.3), og ett der nytt politihus benytter mer av planområdet for å få en annen volumfordeling (fig. 2.3.1.4). Alternativene skal vurderes opp mot et 0-alternativ, som tilsvarer 2026-situasjonen.



Figur 2.3.1.3 – Konseptskisse areal, alternativ 1

Forslag



Figur 2.3.1.4 – Konseptskisse areal, alternativ 2

Forslag til planprogram lå på høring i tidsperioden 17.12.2025 – 08.02.2026. Det ble mottatt ett privat innspill til planprogrammet, og tre høringsuttalelser fra offentlige myndigheter.

Det private innspillet var fra grunneier BIR, som ba om at planprogrammet ble stoppet.

Høringsuttalelsene var fra henholdsvis Statens vegvesen, Byantikvaren i Bergen og Vestland fylkeskommune og omhandlet:

- Trafikk bør være utredningstema i KU
- Kulturmiljø bør være utredningstema i KU
- KU bør vurdere transformasjon av hele planområdet

Merknadsmøte med Plan- og bygningsetaten ble avholdt 26.02.2026. I samråd med Plan- og bygningsetaten vurderte forslagsstiller at verken trafikk eller kulturmiljø var hensiktsmessig å inkludere i KU-en, gitt alternativenes beskrivelse og kontekst. Temaene er dog svært viktige, og planforslaget skal utrede disse gjennom egne fagrapporter.

Planprogrammet ble levert 10.03.2026 til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling. Fagnotatet ble oversendt til Byrådsavdelingen 27.03.2026, med anbefaling om fastsetting av planprogram uten endringer.

Prosjektutvikling
Planinitiativet var basert på volumstudier som avgrenset tiltaket til Møllendalsveien 31A, siden det var denne eiendommen som var utpekt til formålet, og Statsbygg var i forhandlinger med grunneier. Volumene på denne tomten omfattet lange fasadelengder, høy utnyttelse og byggehøyder som utfordrer tomtens tåleevne. Omfanget av volumene var satt slik at politiets rom- og funksjonsprogram kunne løses innenfor eiendommen, og samtidig var volumene romslige nok for videre optimalisering i senere prosjekteringsfaser. Regulering av nytt politihus innenfor Møllendalsveien 31A omtales som Alternativ 1.

Etter innspill fra Plan- og bygningsetaten ble det inkludert enda ett alternativ i planprogrammet, Alternativ 2, der nytt politihus sine volumer fordeles på en større andel av planområdet. Som del av prosjektutviklingen utforsket forslagsstiller begge alternativene, og konkluderte i løpet av prosessen med at fordelene ved å legge til grunn en variant av alternativ 2 som planalternativ var større enn ulempene ved å holde fast på Alternativ 1. Alternativ 2 kommer noe bedre ut enn Alternativ 1 i konsekvensutredningen for hhv. arkitektur og landskap.

Forslag

Utvalgte fordeler og ulemper ved alternativ 1 er oppsummert i tabellen:

Fordeler	**Ulemper**
+ Klimavennlig	- Tyngre utnyttelse i østre del
+ Begrenset med terrenginngrep	- Skyggevirkninger for framtidig strandpark i nord
+ Kostnadseffektivt	- Mer dominerende nær/fjernvirkninger
+ Innebærer ikke erverv av flere tomter, og beholder Klaus Hanssens vei 22	- Minst ett av de to bevaringsverdige trærne innenfor planområdet må fjernes
	- Lang fasade
	- Fjerner vegforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei 22 og 24
	- Begrenset fotavtrykk gir mindre gode planløsninger for bygget

Utvalgte fordeler og ulemper ved alternativ 2 er oppsummert i tabellen under:

Fordeler	**Ulemper**
+ Bedre muligheter for volumfordeling, nedbryting av lange fasader og tilpasning av byggehøyder	- Større behov for inngrep i fjell og masseuttak
+ Mindre press på tomtens østre del	- Medfører behov for erverv av Klaus Hanssens vei 22
+ Bedre terrengtilpasning	- Avvikling og riving av Klaus Hanssens vei 22
+ Bedre muligheter for bevaring av store trær	- Fjerner vegforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei 24

I dialogen med Plan- og bygningsetaten og Byarkitekten har etaten stilt seg positiv til prosjektets dreining fra alternativ 1 til alternativ 2.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Paragraf 6 sier hvilke planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Bokstav b) omfatter reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Ved gjennomgang av vedlegg I finner man at tiltaket faller inn under punkt 24 *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m^2.* Det tilsier at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Unntaksbestemmelsen i bokstav b) som slå inn for *reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen* er ikke anvendelig i dette tilfellet. Områdeplanen fra 2012 inneholder ikke

Forslag

konsekvensutredninger, og tiltaket samsvarer heller ikke med det som ble lagt til grunn i arbeidet med områdereguleringen.

Konklusjonen er at tiltaket faller inn under § 6 bokstav b) og at forskriften stiller krav om konsekvensutredning og planprogram.

2.3.3 Medvirkning

Kirkelig fellesråd (Møllendal Gravplass)
I forbindelse med arbeid med planinitiativet i september/oktober 2025 ble det avholdt to møter mellom Statsbygg og Kirkelig fellesråd, forvalter av Møllendal gravplass. Tema for møtene var knyttet til behovet for utvidelse av Møllendal gravplass, en arealbruk som er stadfestet i overordnede arealplaner. I tillegg ble det diskutert hvorvidt en gangforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei gjennom planområdet kan kobles på eksisterende gangveg som ligger helt vest i kirkegården. Tilbakemeldingene fra Kirkelig fellesråd var at Bergenhus bydel har tilstrekkelig arealer og har ikke behov for areal til gravplasser. Videre har ikke gravplassforvalter midler til å innløse det avsatte arealet til offentlig grav- og urnelund i gjeldende arealplan. Kirkelig fellesråd gav uttrykk for at eksisterende gangveg i kirkegården som ligger langs eiendomsgrensen mot Møllendalsveien 31A kan benyttes som påkoblingspunkt for en ny tverrforbindelse for fotgjengere mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. En ny fotgjengertrase innenfor planområdet kan redusere gjennomgangstrafikken i Kirkegården.

Grunneiere (Etat for bygg og Eiendom) og festere (Kalfarveien 99 AS og Bolstad Biltransport)
Informasjons- og dialogmøte med Bergen kommune Etat for bygg og eiendom, som er grunneier for både Klaus Hanssens vei 22 og 24, ble avholdt 25.03.2026.

Det ble avholdt egne informasjons- og dialogmøter med festerne av henholdsvis Klaus Hanssens vei 22 (Kalfarveien 99 AS) den 10.12.2025 og 26.03.2026, og Klaus Hanssens vei 24 (Bolstad Biltransport AS) den 10.12.2025, 26.03.2026 og 16.06.2026. Det foreligger referater fra møtene.

Fagmyndigheter
Plan- og bygningsetaten v/Byplanavdelingen
Oppstartsmøtet for plansaken ble avholdt 21.11.2025. I dette møtet stilte tre saksbehandlere. Bergen Vann deltok også i møtet. Underveismøte ble avholdt 27.04.2026, der hovedtema som ble diskutert inkluderte samferdselstiltak som skal inngå i detaljplanen samt plangrep for henholdsvis nytt politihus og Klaus Hanssens vei 24. Arbeidsmøte om plankart og bestemmelser ble avholdt 18.06.2026. Paralellt med 1. gangs behandlingen av planforslaget ble det avholdt to arbeidsmøter, hhv. 08.09.26 og 29.09.26 mellom forslagsstiller og Plan-og bygningsetaten angående rekkefølgekrav fra overordnede planer.
Som hovedregel var Plan- og bygningsetatens saksbehandlere til stede som observatør/bidragsytere i de fleste arbeidsmøtene som forslagsstiller avholdt med øvrige fagetater i løpet av planprosessen.

Plan- og bygningsetaten v/Byarkitekten
Det er avholdt flere arbeidsmøter med Byarkitekten til Plan- og bygningsetaten:

- 10.12.2025: *Tema: Innledende møte. Informasjonsutveksling. Plan- og bygningsetatens saksbehandlere fra Byplanavdelingen deltok også.*
- 25.03.2026: *Tema: Arbeidsmøte vedr. konsept for politihus i henhold til utredningsalternativ 2, der tiltaket fordeles på flere tomter. Byplanavdelingen deltok også i møtet.*
- 02.06.2026: *Tema: Prosjektutvikling og innspill til formingsveileder. Saksbehandler fra Byplanavdelingen deltok i møtet.*

Forslag

Bergen kommune Bymiljøetaten
Det er avholdt flere arbeidsmøter med Bymiljøetaten, som er forvalter av vegsystemene rundt planområdet:

- 06.10.2025: *Tema: Prinsipper for planlegging av ny adkomst til Møllendalsveien 31A. Plan- og bygningsetatens saksbehandler var representert i dette møtet.*
- 16.12.2025: *Tema: Generell trafikksikkerhet i Møllendalsveien og premisser for planlegging av trafikale forhold for Klaus Hanssens vei 22 og 24. I dette møtet deltok også Statens vegvesen ved Transportforvaltning vest samt saksbehandlerne fra Plan- og bygningsetaten.*
- 25.03.2026: *Tema: Arbeidsmøte vedr. trafikksituasjon og mulige tiltak i Møllendalsveien i framtidig situasjon. I forkant av møtet ble det oversendt trafikkvurdering fra Rambøll. Plan- og bygningsetaten deltok i møtet.*
- 06.05.2026: *Tema: Adkomster til Møllendalsveien 31A og Klaus Hanssens vei 24. Løsninger for varelevering og renovasjon. Diskusjon om plangrense. Plan- og bygningsetaten deltok i møtet.*
- *22.06.2026: Tema: Bymiljøetatens tilbakemeldinger til vegtegninger, trafikknotat og forslag til plankart/plangrense.*

Bergen kommune Bergen Vann
I tillegg til oppstartsmøtet for plansaken er det avholdt særmøter med Bergen Vann:

- 05.12.2025: *Tema: Informasjonsutveksling og diskusjon omkring premisser for videre planlegging av VA-infrastruktur og overvannsløsninger.*
- 26.05.2026: *Tema: Arbeidsmøte vedr. innlevert utkast til VAO-rammeplan for Bergen politihus*

Vestland fylkeskommune og Bybanen
Den 02.10.26 ble det avholdt et arbeidsmøte mellom forslagsstiller, Politiet, Vestland fylkeskommune og Bybanen AS vedrørende muligheter for å tilpasse signalanlegget i krysset mellom Møllendalsveien og Bybanen slik at politiutrykning går mer sømløst. Plan- og bygningsetaten deltok i møtet.

Luftfartstilsynet
Innledende møte med Luftfartstilsynet ble avholdt 08.04.2026. Helse Bergen HF har konsesjon til å drive helikoptervirksomhet fram til 30.03.2034. Tema for møtet var hvordan nytt politihus kan sameksistere med dagens helikoptervirksomhet fram til landingsplassen fjernes, og videre dialog mellom forslagsstiller og Norsk Luftambulanse.

Eviny Termo
Realisering av tiltaket vil medføre behov for omlegging av eksisterende fjernvarmeledninger på tomten. Det ble avholdt dialogmøte med Eviny blant annet den 27.05.2026, der vilkår for omlegging av fjernvarmeledningene ble diskutert.

Risiko og sårbarhet
Det ble avholdt ROS-møter i regi av Rambøll 06.03.2026 og 28.05.2026. I møtet deltok blant annet forslagsstiller, Plan- og bygningsetaten, Bergen Vann, Bymiljøetaten, Politiet og Bergen brannvesen. I det første møtet var tema hvilke ROS-temaer og -forhold som deltakerne mente var relevante for tiltaket, mens i det andre møtet ble det diskutert hvilke avbøtende tiltak som reguleringsplanen bør ivareta på bakgrunn av de identifiserte ROS-forholdene. ROS-analysen ble sendt på høring hos involverte personer fra ROS-møte 2 i uke 26, 2026, og innspill til analysen ble registrert.

Forslag

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

Arealbruk
Planområdet er i dag i all hovedsak bebygd og benyttes til ulike næringsformål. Det er avgrenset av de kommunale vegene Møllendalsveien i nord og Klaus Hanssens vei i sør. Gjennom planområdet slynger det seg en privat kjøreveg som binder sammen Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei, men denne er avstengt med bom mot Klaus Hanssens vei. Vegen kan benyttes av myke trafikanter, men fungerer i hovedsak som adkomstveg til virksomhetene som opererer innenfor planområdet.

Sentralt i området ligger et grøntareal som defineres av vegens utforming. I dette arealet står to store trær, en lønn og en bøk. Mot øst står det en trerekke i grensesnittet mot Møllendal gravplass som danner en grønn buffer mellom kirkegården og planområdet.

Eksisterende bebyggelse
Innenfor planområdet er det tre adresser fordelt på fire bruksnumre, som alle inneholder bygningsmasse.

Møllendalsveien 31A omfatter gnr. 162, bnr. 53 og bnr. 1369. Det fire-etasjes murbygget på ca. 550 m^2 BRA på bnr. 1369 har tidligere vært benyttet av Helse Bergen avdeling for rusmedisin (AFR) seksjon for Legemiddelassistert rehabilitering (LAR). Bnr. 53 ble fram til sommeren 2025 benyttet som en av BIR sine gjenvinningsstasjoner i Bergen. Anlegget består av store asfalterte arealer for manøvrering, laste/lossing og oppstillingsplass for containere. Av bygninger finnes lagerbygg, garasjer og mindre kontorbygg, med samlet bruksareal på ca. 1050 m^2. Innenfor eiendommen er det også innløp til en større VA-tunnel. Eiendommen har direkte inn- og utkjøring fra hovedvegen Møllendalsvegen. I dag ligger eiendommen brakk i påvente av eiendomsutvikling.

Klaus Hanssens vei 22, gnr. 162, 88, eies av Bergen kommune ved etat for Bygg og Eiendom, men bygget er festet ut til Kalfarveien 99 AS. Tomten inneholder forretningsbygning fra 1976 med fire etasjer og et registrert bruksareal på ca. 2450 m^2. I dag benyttes bygget av leietakerne Bergen Golfsenter og Senter for Arbeidslivsforbedring (ALF). Bygget tar opp terrengforskjellene og har tilkomst både fra Møllendalsveien som svinger seg inn i planområdet og fra Klaus Hanssens vei.

Klaus Hanssens vei 24, gnr. 162, bnr. 89, er et industribygg fra 1978 med bruksareal på ca. 1 060 m^2. Eiendommen eies av Bergen kommune Bygg og Eiendom, men i likhet med Klaus Hanssens vei 22 er bygget er festet vekk til næringsformål til Bolstad Biltransport AS på langvarig basis. Bygget leies i dag av byggmesterforretnignen Flex Bygg.

For mer informasjon om eiendommene vises det til *Kulturminnedokumentasjon datert 10.04.2026* som følger planforslaget som vedlegg.

Karakter
Planområdet ligger i et skrånende terreng mellom Møllendalsveien (ca. kote +2) og Klaus Hanssens vei (ca. kote +21).

Langs gatenivået i Møllendalsveien inneholder planområdet planerte arealer som fram til sommeren 2025 ble benyttet til gjenvinningsstasjon, der publikum kunne levere avfall til sortering. Langs disse flatene ligger det lager-, garasje- og kontorbygg. Dette nivået har direkte tilkomst fra Møllendalsveien. Murbygget vest i Møllendalsveien 31A har garasjer ut mot Møllendalsveien.

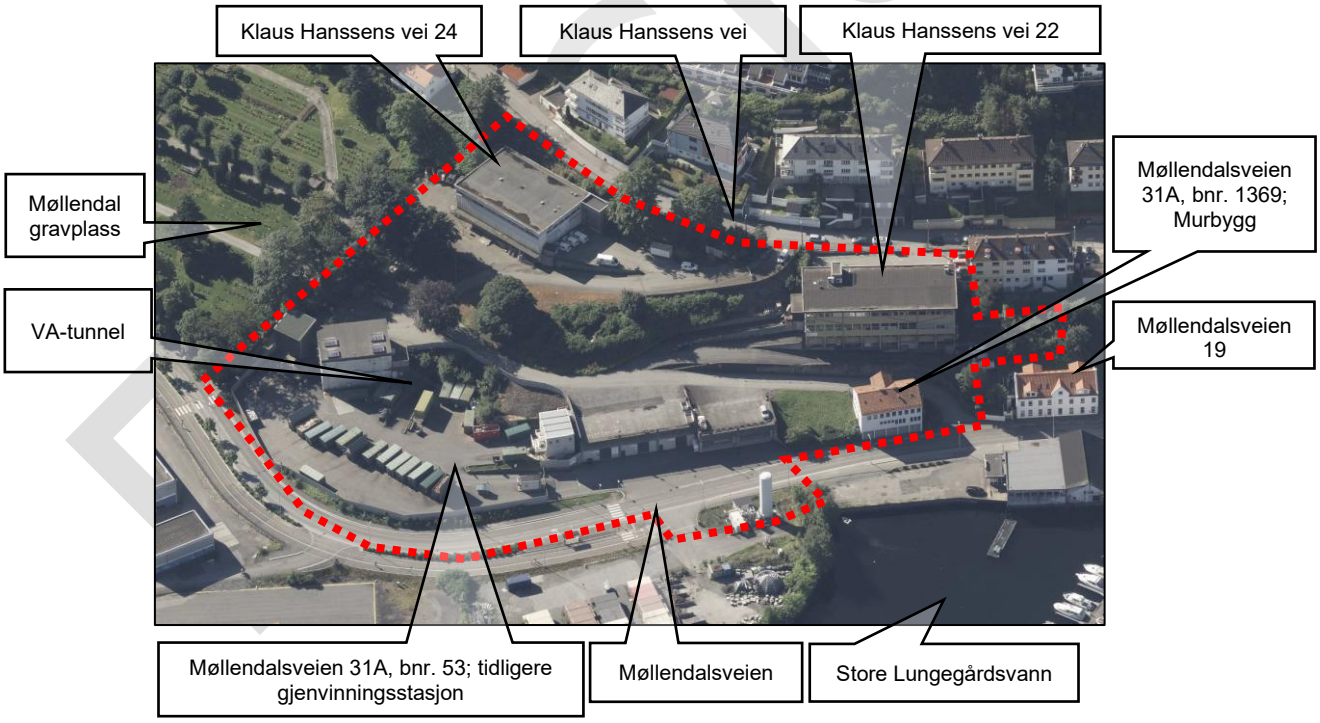
Forslag

Avkjørselen fra Møllendalsveien svinger seg inn og danner et mellomnivå der murbygget i MV31A har sitt inngangsparti og det er etablert parkeringsplasser på taket av lager/garasje-bygget som ligger på gatenivået. Fra dette mellomnivået er det etablert flere ramper til de første etasjene til Klaus Hanssens vei 22. Helt øst i dette nivået ligger en asfaltert plass med tilkomst til lager- og garasjebygg. Ved denne plassen finner vi de to store trærne nevnt i 2. avsnitt.

Der Møllendalsveien møter Klaus Hanssens veg internt i planområdet finner vi nivået der Klaus Hanssens vei 24 er etablert. Også her er byggets fotavtrykk omgitt av asfalterte flater som henvender seg mot nord og som gir direkte tilkomst til garasje i bygget. I bakken videre oppover mot gatenivået til Klaus Hanssens vei er det anlagt kjørbar tilkomst til byggets 2. plan som også inneholder garasjer. Deler av bakken benyttes til kantparkering for Klaus Hanssens vei 24.

Klaus Hanssens vei har fortau langs nordsiden, og asfalten i kjørebanen er i nyere tid påført rødt belegg for å signalisere at syklister har prioritet i vegen. Avkjørselen fra Klaus Hanssens veg inn til planområdet ligger i nivå med Klaus Hanssens vei. Fra Klaus Hanssens vei er det direkte tilgang til Klaus Hanssens veg 22 sin parkeringsplass og øverste etasje. Klaus Hanssens veg 24 har ikke inngangspartier på dette nivået, men det går en gangveg fra fortauet som knytter seg til byggets søndre fasade.

Figur 3.1 viser skråfoto fra nåværende situasjon med påført informasjon om funksjoner og adresser innenfor planområdet.



Figur 3.1 – Skråfoto fra 1881.no med tilhørende angivelser av funksjoner innenfor/ved planområdet. Omtrentlig planområde er markert med rødt omriss

Vegsystem
Planområdet rammes inn av to kommunale veier, Møllendalsveien i nord og Klaus Hansens vei i sør. Disse to kobles sammen av en vei som slynger seg gjennom planområdet, med stigende terreng fra Møllendalsveien opp til Klaus Hanssens vei. Møllendalsveien er en smal tofeltsvei, ca. 6-7 meter bred, med fartsgrense 40 km/t. Denne kobler planområdet på nærliggende hovedveinett, med påkobling E39 Fjøsangerveien ca. 500 meter vest for

planområdet og påkobling Fv. 585 Haukelandsveien ca. 1 kilometer øst for planområdet. Klaus Hansens vei er av mer lokal karakter, med fartsgrense 30 km/t. Hovedsakelig benyttes veien som nabolagsvei til/fra boliger, i tillegg til å være en prioritert gate for sykkeltrafikk.

Det er tilrettelagt for gang- og sykkelveg i området. Spesielt rundt Store Lungegårdvann og langsgående Møllendalsveien er det etablert sykkelveg med fortau. Møllendalsveien er også en del av hovednettverket for syklister ifølge Sykkelkart Bergen (per juni 2019), med egen tilrettelagt sykkelvei med fortau på nordsiden av veien. Denne kobler seg på andre ruter i Bergen ved Solheimsviken og Haukeland universitetssykehus. Langs Møllendalsveien er det et ca. 120 meter langt brudd i sykkelveien. Dette er rett nord for adkomstpunktet til planområdet, hvor veibredden smalner inn. Her er det kun anlagt fortau. Ved dette punktet vil syklister ferdes i vegbanen. Vestover langs Møllendalsveien er det fortau langs hele nordsiden, fram til Florida bybanestopp. Strekningen i vest har smalt fortau enkelte steder.

Mot øst er det også fortau på sørsiden av Møllendalsveien, men langs kirkegården bidrar trær i fortauet til at effektiv fortausbredde er svært smal. Videre langs Møllendalsbakken er nedre veistrekning etablert med tosidig fortau, som etter ca. 100 meter går over i ensidig fortau. Her fortsetter fortau langs nordsiden av Møllendalsbakken, samtidig som sørsiden går over i parkeringsareal og inn/utkjøringer. Denne situasjonen er gjeldende over ca. 650 meter, fram mot adkomst til Møllendal gravplass ca. 40 meter fra kryss med Haukelandsveien. Mellom adkomstpunkt gravplass og kryss med fylkesveien er Møllendalsbakken igjen etablert med tosidig fortau. På denne strekningen er fortauet på sørsiden smalt, med større trær som hindring i ferdselssonen. Fram til Fløen bybanestopp (i nordøst) er det sykkelvei med fortau, som går over i gang- og sykkelvei langs vannet, med delvis blandet gang- og sykkeltrafikk over torget ved badeplassen. Blandet trafikk fra broen og inn til Møllendalsveien. Grønneviken omformingsområdet legger til rette for forlengelse av strandpromenaden. Det er blandet trafikk i Klaus Hansens vei, men denne er belagt med rød asfalt da den er en sykkelprioritert gate.

Renovasjons- og vareleveringsløsninger for eksisterende bebyggelse
Klaus Hanssens vei 22 har to leietakere, Bergen Golfsenter med ca. 8 ansatte og daglig, jevn kundestrøm. Senter for Arbeidslivsforberedelse (ALF) har ca. 40 ansatte og 30-60 andre personer med daglig tilknytning til lokalene. Bergen Golfsenter setter avfallspann på parkeringsplassen som henvender seg mot Klaus Hanssens vei og spannene tømmes fra denne vegen. ALF setter ut avfallsspannene langs Møllendalsveien internt i planområdet. Renovasjonsbilen kjører inn i planområdet og snur der. Varelevering til Klaus Hanssens vei 22 skjer via rampene på nedsiden av bygget samt direkte fra Klaus Hanssens vei. Bergen Golfsenter driver netthandel og har derfor daglig besøk av postbil. Omfanget henting og levering av varer er sesongavhengig. Dimensjonerende kjøretøy er lastebil.

Klaus Hanssens vei 24 har i dag én leietaker, Flex bygg, som har ca. 38 ansatte. Renovasjon håndteres internt i planområdet ved at renovasjonsbiler ankommer via Møllendal og manøvrerer på plassen nedenfor bygget. Tømming av restavfall og papir skjer en gang i uken. I tillegg til ordinært avfall oppbevarer byggmesterforretningen byggeavall i containere på tomten som skiftes ut av Norsk Gjenvinning med jevne mellomrom. Bygget inneholder varelager for bygg og anlegg, og har daglig varelevering fra budbil til stor lastebil. Sporadisk benyttes semi-trailer.

Parkering og trafikkmengder
Klaus Hanssens vei 22 har en parkeringsplass for ca. 16 biler som ligger inntil Klaus Hanssens vei. Denne parkeringsplassen har tilkomst fra Klaus Hanssens vei. I tillegg er det mulig å parkere ved byggets sørside og på byggets ramper. Det anslås at det er ca. 12 plasser i sør, som har tilkomst fra Møllendalsveien. Parkeringsplassene benyttes både av ansatte og besøkende/kunder. Trafikk til/fra Klaus Hansens vei 22 består av arbeidsreiser, persontrafikk gjennomført av kursdeltakere og kunder, varelevering, og renovasjon. Klaus

Hansens vei 22 genererer anslagsvis 180–215 kjøretøyturer (inn + ut) per virkedag, hvor om lag 90 % er person- og varebiler og 10 % er små/lette lastebiler.

Klaus Hanssens vei 24 har ikke kundeparkering, men har ifølge leietaker i snitt ca. 14 biler parkert. Dette er parkering for ansatte og firmabiler. Trafikk til/fra Klaus Hansens vei 24 består av arbeidsreiser, reiser tilknyttet arbeid ila. arbeidstiden, varelevering og renovasjon. Samlet gir det ca. 55-60 kjøretøyturer til/fra tomten per virkedag. Om lag 70 % er person- eller varebiler, og 30 % er tyngre kjøretøy.

Møllendalsveien 31A har store parkeringsarealer, men disse står ubrukt siden det per 2026 ikke er virksomheter i drift på eiendommen. Da det var gjenvinningsstasjon i Møllendalsveien ble det produsert i gjennomsnitt ca. 542 turer per arbeidsdag (mandag-fredag). Makstimen var mellom klokken 13-14, med 60 turer. Likevel ble det observert en relativt jevn fordeling av inn/utgående trafikk over arbeidstimene (særlig mellom klokken 10-19).

Omgivelser
Nærområdet til planområdet består primært av næring og industri som delvis har blitt transformert til nye byområder. Det foreligger planer for videre transformasjon av Møllendal Vest/Grønneviksøren fra industri til sentrumsfunksjoner, med en høy andel boliger.

Rett vest ved planområdet ligger Møllendalsveien 19, gnr. 162, bnr. 51. Bygget er fra 1870 og har antikvarisk verneverdi, men er ikke fredet. Det har et bruttoareal på 538 kvadratmeter og tidligere har bygget vært et kombinasjonsbygg med lager, verksted og bolig. Bygget har de senere årene vært drevet som et privat hospits med 25 plasser. Virksomheten har vært omstridt med mange uønskede hendelser, og vært mye omtalt i pressen de senere årene. Bergen kommune kjøpte bygget i desember 2022, og det er nå en pågående prosess for å få renovert og omgjort bygget til kommunale boenheter (10-12 stk.) med tilhørende personalbase. Det er sannsynlig at byggearbeidene starter i løpet av 2026.

Planområdet grenser i øst til Møllendal gravplass. Møllendal gravplass har eksistert siden 1874, og med sine 127 daa og 26 000 graver er den Bergens største og viktigste gravplass[1]. Det blir gjennomført 450 kistebegravelser og urnenedsettelser på gravplassen årlig og den forventes å ha denne bruken i overkommelig fremtid, med en sannsynlig økning etter hvert som byen vokser. I tillegg gjennomføres det 600 seremonier i de to kapellene på gravplassen. Gravplassen i seg selv er en stille sone i byen, og er en viktig grønn lunge i området.

Servicetilbud
I luftlinje ligger planområdet ca. 350 meter nordøst for Krohnmindre idrettsplass. Ved idrettsplassen ligger Danmarks plass, som tilbyr et spekter av funksjoner og butikker, blant annet dagligvarebutikk. Øst for planområdet, lengre inne i Møllendal finner man også for. eksempel dagligvarebutikk.

Geologisk mangfold
NGU sine løsmassekart gir en grov indikasjon på hvilke type masser som kan forventes i øvre løsmasselag. Kartet indikerer at planområdet ligger i et større sentrumsområde i Bergen hvor det er antatt fyllmasser, løsmasser som i hovedsak er transportert og avsatt av mennesker. Det er gjennomført innledende grunnundersøkelser i planområdet 25. mars 2026. Totalsondering viser at det er kort avstand til fjell i den nordøstlige delen av planområdet hvor det er antatt fjell fra 1,3-2,8 meter dybde. For nordvestlige delen er det lengre avstander til fjell hvor det er antatt fjell fra 7,1 til 9,8 meter dybde. For den sørlige delen er det antatt fjell fra 3,1-4,8 meter dybde. Totalsonderingene antar at det er stein, grus og sand i de øvre lagene. Dette er i samsvar med NGU sine løsmassekart.

[1] Bergen kirkelige fellesråd, uttale til planoppstart datert 12.01.2026

Vann, avløp og overvann
Vannforsyning
Vannet i området leveres fra Svartediket vannbehandlingsanlegg. I Møllendalsveien ligger det to kommunale vannledninger med diameter på henholdsvis DN600 mm og DN300 mm, etablert i 1920 og 1921. I Klaus Hanssens vei ligger det en kommunal vannledning med diameter DN225 mm.

Avløp
Avløpsvannet fra planområdet blir i dag ledet til Holen kommunale renseanlegg via Grønneviksøren pumpestasjon. Innenfor planområdet er det eksisterende avløpsanlegget stort sett avløp fellesledninger som ledes til kum med SID580992 hvor avløpsvannet går i en AF300 under vegen og videre til Grønneviksøren pumpestasjon.

Innenfor planområdet, på Møllendalsveien 31A, kommer det inn en kommunal VA-trase med to avløp fellesledninger som ligger over tomten og inn i en kommunal VA-tunnel hvor ledningene ledes til Holen renseanlegg. Disse ledningene kan ikke settes ut av drift og ny bebyggelse må ikke medføre redusert tilkomst til ledningene. Bergen Vann har kjørbar adkomst til VA-tunnelen.

Overvann
Klaus Hanssens vei er en avskjærende vei som leder all avrenning fra øvreliggende områder forbi planområdet. Dagens avrenning på tomten er delt i to:

- Felt vest, med avrenning mot vest og ned til Møllendalsvegen. Flomvei har utløp til Store Lungegårdsveien vest for tomten. Overvann fra øvre del av feltet ledes langs den interne adkomstvegen hvor det samles opp i sluk og ledes via overvannsledninger til utløpsledning fra Møllendalsvegen til Store Lungegårdsvann. Takvannet fra Klaus Hanssens vei 22 ledes også til samme lukkede system og utløp til Store Lungegårdsvann, men via overvannssystemet vest på planområdet.

- Felt øst. Avrenning mot øst og ned til Møllendalsvegen ved BIR-bygget. Flomvei går så i Møllendalsvegen før den har utløp til Møllendalselven. Deler av øvre felt leder overvannet på terreng videre til nabotomt og gangsti ned langs gravlunden og videre ned til Møllendalsveien. Andre deler av øvre del (takvann fra KVH24 og parkeringsplass utenfor) samles opp og ledes til sluk og videre til eksisterende AF-ledning. For nedre del ledes takvannet fra bygg ned til AF-ledning, i tillegg til noen sluk som samler opp overvannet og leder dette inn på eks AF-ledning. Resten av området ledes til terreng og videre ut til Møllendalsveien.

Deler av planområdet leder i dag overvann til eksisterende AF-ledning. Klaus Hanssens vei 24 og to mindre bygg leder i dag taknedløpene til denne. I tillegg er det identifisert fire sluk som leder overvann til samme ledning. Overvannsberegninger i VA-rammeplanen viser at det fra takarealene ledes ca 29 l/s til AF ved en regnhendelse med 20 års returperiode. Hvert av slukene antas å ha kapasitet til å lede 20 l/s inn på AF-ledningen ved samme regnhendelse. Til sammen ledes det 109 l/s overvann inn på eksisterende AF-ledning ved en regnhendelse med 20 års returperiode.

Støysituasjon
Planområdet er i dag utsatt for både vegtrafikkstøy (gul støysone) og helikopterstøy (rød støysone).

Risiko og sårbarhet (ROS)
Aktuelle ROS-tema generelt i dagens situasjon er brann, trafikkulykker, helikopterulykke, ekstrem nedbør, kvikkleireskred, lokale ras, stormflo og havnivåstigning, grunnforurensning og radon.

Forslag

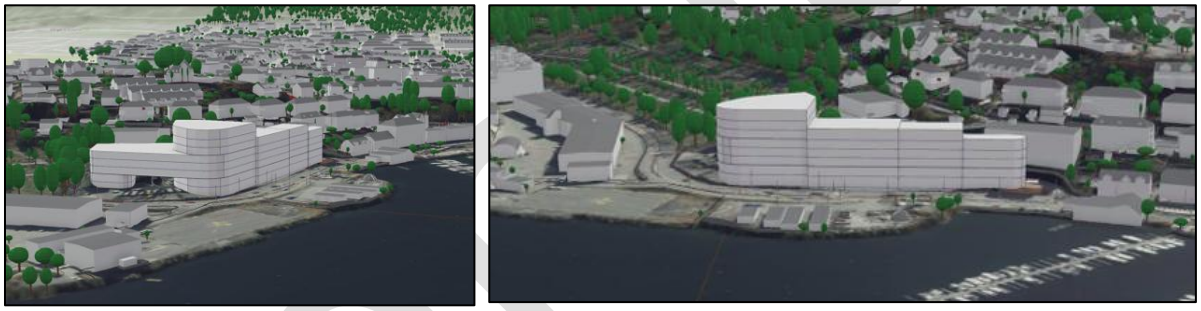
4 Konsekvensutredning

Vurdering av krav om konsekvensutredning
Jf. kapittel 2.3 omfattes planarbeidet av forskrift om konsekvensutredninger § 6 bokstav b, Vedlegg I, punkt 24. Planarbeidet skal dermed utredes med hensyn til virkninger for miljø og samfunn. I dette

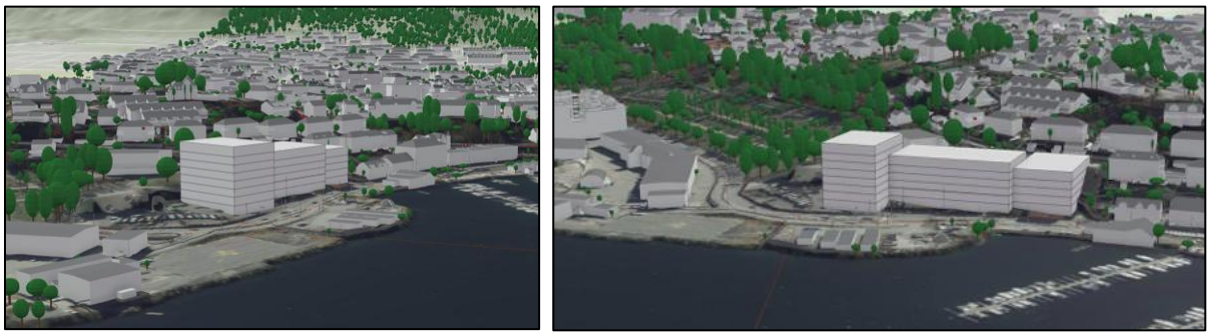
Gjennomført konsekvensutredning i forbindelse med detaljreguleringsforslaget
Konsekvensutredningen ble utarbeidet vinter 2025 – våren 2026, i tråd med planprogrammet. Utredning bygger på Miljødirektoratets metode M-1941. Konsekvensutredningen er vedlagt planforslaget i sin helhet, *Konsekvensutredning datert 17.04.2026.*

Konsekvensutredningstemaene var landskap/bylandskap og arkitektur/estetikk. Øvrige tema redegjøres for i fagrapporter og planbeskrivelse.

To utredningsalternativer ble vurdert. I det første alternativet legges hele politihuset, opptil åtte etasjer høyt, innenfor eiendommen Møllendalsveien 31A, jf. figur 4.1. Volumet danner en L-form langs gatekurven, beholder eksisterende internveg og medfører fjerning av ett av to bevaringsverdige trær. Analysen viser at dette alternativet gir en middels negativ konsekvens for både landskap/bylandskap og arkitektur/estetikk. Hovedårsakene er den sterke visuelle dominansen i landskapsbildet, økt skyggekast over den planlagte strandparken samt en lang, lite artikulert fasade som bryter med omgivelsenes skala og reduserer stedets identitet.


Figur 4.1 – Alternativ 1 i konsekvensutredningen

Det andre alternativet fordeler bebyggelsen på Møllendalsveien 31A og Klaus Hanssens vei 22. Tre hovedvolumer, hvor det høyeste også når åtte etasjer, trekkes i dette alternativet lenger inn i terrenget. Begge de bevaringsverdige trærne bevares, og det frigjøres areal til en grønn buffersone mot Møllendal gravplass. Alternativet innebærer at dagens internveg bygges ned, slik at en ny gang- og sykkeltrase må etableres for å opprettholde områdets forbindelser. Tiltaket er mindre dominerende i bylandskapet og gir bedre solforhold i strandparken i forhold til alternativ 1, og det bevarer viktige blå-grønne koblinger og gir mulighet for et nytt grønt byrom langs Møllendalsveien.


Figur 4.2 – Alternativ 2 i konsekvensutredningen

Alternativene som ble vurdert opp imot nullalternativet var konsepter med høy utnyttelse av eiendommene og med et lavt detaljeringsnivå. Dette innebærer at få detaljer var på plass, blant annet kunne ikke konsekvenser av material- og fargevalg bli vurdert i denne fasen.

Nullalternativet forutsetter at dagens industribebyggelse videreføres, mens tilgrensende reguleringsplaner – blant annet strandparken langs Store Lungegårdsvannet og boligområdet i Grønneviken – antas realisert innen 2036, som er året satt som referanseår.

Alternativ 2 kommer best ut av konsekvensutredningen, med lavest samlet negativ virkning. Konklusjonen fra konsekvensutredningen er at konsekvensene vil være begrenset forutsatt at planleggingen søker å imøtekomme disse avbøtende tiltakene:

- Tilpasset byggehøyde og nedtrapping
    - Nedskalere og trappe gesimser mot kirkegård, strandpark og småhusbebyggelsen.

- Oppdeling og tilgjengelighet
    - Dele opp fasader og sikre maks. 70 m mellom offentlige gjennomganger.

- Grønn buffersone og bevaring
    - Etablere grønn buffersone mot Møllendal gravplass og bevare to store verneverdige trær.

- Sammenhengende gang- og sykkelforbindelse
    - Re-etablere en helhetlig gang- og sykkelakse mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien.

- Solforhold og lyskvalitet
    - Gjennomføre sol- og skyggestudier og sikre mer enn 4 timer sol på strandparken ved vår- og høstjevndøgn.

- Bærekraftige materialvalg og ombruk
    - Prioritere ombruk av eksisterende konstruksjoner, bruke robuste lavkarbonmaterialer som eldes godt, samt etablere grønne tak og diskrete solceller.

- Aktive byrom
    - Aktivisere førsteetasjer mot gater og byrom der sikkerhet tillater det.

Dersom disse føringene innarbeides i det videre planarbeidet, forventes påvirkningen fra alternativ 2 å kunne reduseres til ubetydelig for arkitektur og estetikk og til moderat nivå for landskap og bylandskap.

Planalternativet
Planalternativet er det alternativet som fremmes gjennom detaljreguleringen, og som er beskrevet i denne planbeskrivelsen og tilhørende dokumenter.

Det valgte planalternativet tar utgangspunkt i alternativ 2 fra konsekvensutredningen, det vil si at nytt politihus skal etableres på både Møllendalsveien 31A og Klaus Hanssens vei 22. I forhold til de avbøtende tiltakene som presenteres i konsekvensutredningen vil planalternativet oppfylle de fleste av dem.

Forslag

Innlemming av Klaus Hanssens vei 22 gjør det geografiske mulighetsrommet for tilpasning av fotavtrykk i forhold til omgivelsen større. Den største fordelen dette gir er at bygningsvolumet kan trekkes lengre mot vest, og lengre tilbake fra Møllendalsveien i nordøst. Bygget kan i større grad tilpasses terrenget/skråningen og muligheter for et noe større fotavtrykk vil gi mer rom for å differensiere byggehøydene, herunder sikre nedtrapping mot både vest og øst. Byggehøydene er satt slik at skyggevirkninger på framtidig strandpark i nordøst og gravplassen i øst bli begrenset.

Videre skal det etableres en buffer mellom ny bebyggelse og gravplassen som sikrer at ikke gravplassen forstyrres av aktivitet og konstruksjoner innenfor planområdet. Planområdets østre del skal ha et grønt preg som bidrar til å sikre en grønn visuell forbindelse mellom gravplassen og den framtidige strandparken. Det er en intensjon i planalternativet at de to store trærne i hensynssone H560 skal bevares, men på grunn av arealknapphet kan det være svært utfordrende å ivareta rotsonene i anleggsfasen. Planforslaget åpner derfor for at trærne kan fjernes dersom det er nødvendig for anleggsgjennomføringen. Dersom det blir behov for dette skal trærne erstattes med minimum tre trær pr. tre som felles.

Det nye politihuset som planlegges inneholder svært få publikumsfunksjoner, og antallet funksjoner som kan legges ut mot gateplan med stor grad av åpenhet er veldig begrenset. I første plan vil det blant annet være behov for å etablere parkeringsgarasje. For at fasadene skal aktiviseres der de er tette mot offentlige rom er det stilt krav om bruk av arkitektoniske virkemidler for å gjøre fasadene og bygget mer attraktivt for omgivelsene. Planforslaget sier ikke presist hvordan disse fasadene skal utformes, men det er laget en formingsveileder med noen prinsipper som skal legges til grunn for videre prosjektering.

Dagens kjørevegforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei innenfor planområdet må delvis fjernes som følge av etablering av nytt politihus. I praksis fungerer denne vegen i dag kun som kjørbar adkomstveg for Klaus Hanssens vei 22 og 24 fra Møllendalsveien, siden den er stengt mot Klaus Hanssens vei. Tverrforbindelsen kan bli brukt av fotgjengere og syklister. Både områdeplanen og konsekvensutredning legger vekt på viktigheten av å opprettholde og styrke en gang- og sykkelforbindelse mellom de to vegene. I planalternativet er det foreslått å etablere en gang- og sykkelsti langs tomtens østside, som kobles på gjenværende del av dagens kjørbare tverrforbindelse. Stigningen vil på grunn av områdets topografi ikke være i tråd med krav til universell tilgjengelighet, men det kan gjøres tiltak for å kompensere for relativt bratt stigning, blant annet ved å etablere hvileområder o.l.

I kommunens arealplan samt i arkitektur og byformingsstrategier er et viktig poeng at fasadelengde ikke skal overstige 70 meter, både i forhold til visuelle virkninger og muligheter etablering av finmasket gangnett. I planalternativet er det lagt opp til et bygg som kan bli lengre enn 70 meter (ca. 120 meter). Dette skyldes blant annet areal- og funksjonsprogrammet til politiet. Det er viktig at bygget blir funksjonelt og effektivt, og at planløsningene er gode. Det er derfor ikke hensiktsmessig fra prosjektet- og brukerperspektivet og dele opp bygningsmassen i kortere uavhengige volumer. I denne konteksten er det ikke et finmasket gatenett eller byromsstruktur som skal ivaretas, slik at nedbrytning av fasade først og fremst vil være knyttet til volumstilpasning, fjernvirkning og nærvirkning. Planalternativet stiller krav om at fasader som overstiger 70 meter skal bytes opp i minimum tre volumer. Disse volumene trenger ikke å være atskilt, men skal deles opp ved hjelp av arkitektoniske virkemidler som inntrukket fasade, ulike høyder osv. Formingsveilederen gir prisipper for utforming.

Videre detaljprosjektering vil konkretisere ytterligere hvordan en del av føringene fra konsekvensutredningen er fulgt opp, blant annet punktet knyttet til bærekraftige løsninger og materialbruk.

5 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

5.1 Innledning

Planforslaget åpner for at det kan etableres nytt politihus med tilhørende funksjoner i Møllendalsveien 31A/Klaus Hanssens vei 22. Gjennomføring av reguleringsplanen vil føre til at eksisterende bebyggelse innenfor ovennenvte eiendommer vil fjernes og erstattes av nye bygninger. Klaus Hanssens vei 24 kan videreutvikles til kontor/næring/tjenesteyting med en økt utnyttelse i forhold til dagens situasjon.

Forbindelsen mellom Møllendal gravplass og den framtidige strandparken langs Store Lungegårdsvann skal styrkes ved å etablere en grønn akse gjennom planområdet mellom disse to funksjonene. Mellom nye utbyggingsområder og Møllendal gravplass skal det videre etableres en buffersone som skal ha et grønt preg.

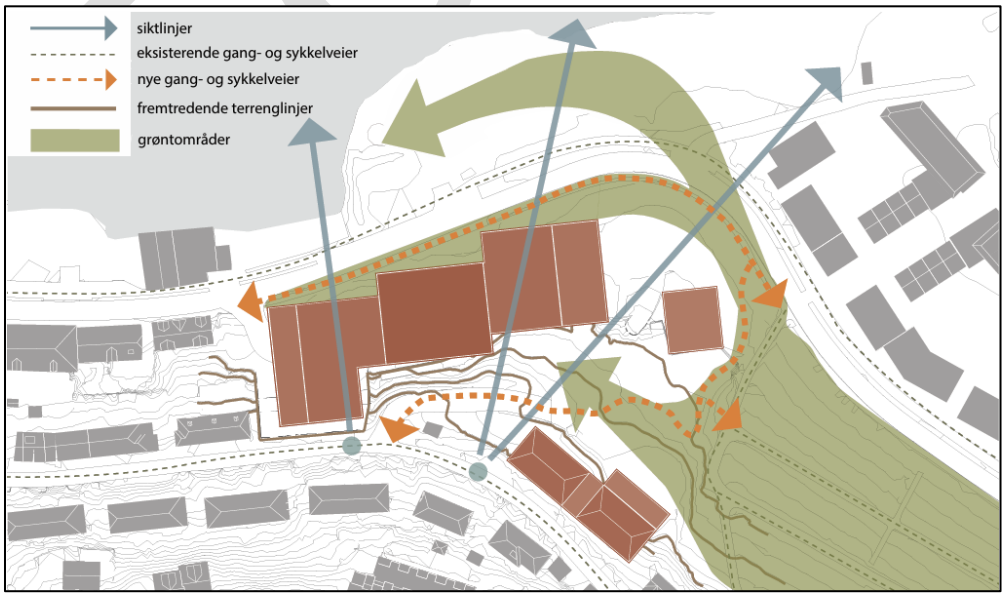
Eksisterende kjøreveg mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei vil fjernes ved realisering av nytt politihus. Denne vegen kan i dag benyttes av fotgjengere og syklister. For å kompensere for tapet av denne forbindelsen skal det etableres en ny gang- og sykkelsti øst i planområdet som opprettholder forbindelsen mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei.

Nytt politihus skal henvende seg mot Møllendalsveien med effektive av- og påkjøringspunkter til Møllendalsveien og hovedveinettet. En god og effektiv logistikk sikres gjennom etablering av en økonomigård langs østsiden av nytt politihus.

Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig grad gjennom tilpassing av bebyggelse mot den bratte sørskråningen opp mot Klaus Hanssens vei. Det vil likevel være behov for uttak av masser for å utnytte høydeforskjellene.

Tilkomst til eksisterende, viktig teknisk infrastruktur i området (VA-tunell mv.) skal videreføres.

Ny bebyggelse skal trappes ned mot omgivelsene i vest og øst, og det skal opprettholdes en god visuell forbindelse mellom omgivelsene i sør, strandparken i nord og Store Lungegårdsvann.



Figur 5.1.1 – Konseptskisse plangrep. Lerche Arkitekter AS

5.2 Planlagt arealbruk

Areal tiltenkt nytt politihus med tilhørende anlegg (carport, økonomigård m.v.) reguleres til arealformål *offentlig tjenesteyting*. Nabotomten, Klaus Hanssens vei 24, reguleres med et kombinasjonsformål som dekker *tjenesteyting, kontor og næring*. Det er hensiktsmessig å regulere et kombinasjonsformål for denne eiendommen som både legger til rette for at grunneier/fester kan videreutvikle tomten i tråd med gjeldende festeavtale (næring) og som samtidig muliggjør at offentlige funksjoner, for eksempel i tilknytning til politihuset, i et framtidig scenario kan etableres på tomten uten behov for ny reguleringsprosess.

Grunnet planområdets begrensede utstrekning, dagens arealbruk og eiendomsforhold er det ikke regulert inn offentlig grønnstruktur. Det er likevel føringer om etablering av en grønn buffer i grensesnittet mellom planområdet og Møllendal gravplass i øst. De to store trærne innenfor Møllendalsveien 31A forsøkes å bevares.

Deler av Møllendalsveien langs tiltaksområdet reguleres med tilbud for myke trafikanter på begge sider av vegen. Langs sørsiden reguleres fortau med 2,5 meters fri bredde. Langs nordsiden reguleres sykkelveg med fortau for deler av strekket der det i dag kun er gang- og sykkelveg.

Nye adkomstveger er regulert med eget arealformål (veg). I avkjørselen til Klaus Hanssens vei 24 skal fortauet være gjennomgående.

Langs både Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei foreslås det regulert veglommer som skal kunne betjene hhv. henting-/bringing samt HC-parkering for besøkende til nytt politihus og varelevering og renovasjon til et framtidig bygg i Klaus Hanssens vei 24.

Den eksisterende VA-tunnelen innenfor planområdet skal alltid være tilgjengelig for kjøretøy. Det innebærer at arealbruken omkring denne må hensynta kjørbar tilkomst.

Langs planområdets østside skal det etableres en gang- og sykkelsti. Trase er ikke nøyaktig fastsatt i reguleringsplanen, men planen angir det geografiske mulighetsrommet for hvor denne forbindelsen skal etableres.

5.2.1 Arealformål

Nytt politihus vil være en offentlig funksjon, og bygget med tilhørende anlegg skal etableres innenfor felt *o_T, bebyggelse for offentlig og/eller privat tjenesteyting*.

Næringsvirksomhet i Klaus Hanssens vei 24 kan utvikles til tjenesteyting, kontor og næring, felt *KBA*.

Fortausarealer omfatter gangarealer som tilgrenser kjøreveg. Fortauene skal med ett unntak være offentlige, og er regulert til fortau, felt *FO.*

Sykkelveger er veger dedikert for syklister. Disse skal være offentlige og er regulert til formål sykkelanlegg, felt *SA.*

Kjøreveg*,* felt *KV,* omfatter bilveger med tilhørende fortau.

Veg*,* felt *V,* omfatter veger uten fortau. I denne planen gjelder felt V de to avkjørselene fra Møllendalsveien til felt o_T (tomten til nytt politihus).

Annen veggrunn - teknisk, felt *AVT,* omfatter sideareal til veganlegg der det er tillatt å etablere tekniske anlegg. Eierformen for disse arealene skal tilsvare eierform for tilgrensende veglegeme. I planforslaget gjelder dette først og fremst eksisterende anlegg.

Forslag

Annen veggrunn – grønt, felt *AVG,* omfatter sideareal til veganlegg for grøfter, skilt o.l. som fortrinnsvis skal opparbeides med et grønt preg. Langs kommunale fortau er det lagt inn en stripe på minimum 0,5 meter med AVG. AVG-arealene som har en viss størrelse, skal beplantes. I planforslaget gjelder dette sidearealene rundt ny adkomst til felt o_T i øst. AVG-arealet ved ny veglomme i Klaus Hanssens vei (o_KV4) kan inne holde støttemurer. Eierformen for disse arealene skal tilsvare eierform for tilgrensende veglegeme.

Kombinerte samferdselsformål, felt *SK* (kombinert veg/fortau), er benyttet for avkjørsler som skal ha gjennomgående fortau. I dette tilfellet gjelder det fortauet i Klaus Hanssens vei som vil krysse framtidig adkomst til Klaus Hanssens vei 24.

5.3 Plassering og utforming

Planområdet er kompakt, og det er et relativt stort volum som skal etableres. Planforslaget åpner for at både Møllendalsveien 31A og Klaus Hanssens vei 22 kan anvendes til nytt politihus. Ved å fordele ny bygningsmasse i planområdets vestre del, samtidig som det trekkes noe tilbake fra Møllendalsveien og inn mot eksisterende skråning, vil virkningene mot omgivelsene reduseres.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene angitt i reguleringsplankartet. Siden framtidig prosjektering kan avdekke behov for å etablere mindre konstruksjoner (støttemurer, gjerder, lette konstruksjoner for sykkelparkering) innad i utbyggingsformålet, men utenfor regulert byggegrense, åpner planen for at dette er mulig.

I dag oppleves området fragmentert og med et uensartet bygningsmiljø. Møllendalsveien 31A ligger i skjæringspunktet mellom næring- og industribebyggelse i Grønneviken og småskala-bebyggelse rundt Klaus Hanssens vei. Området rundt er et omformingsområde der tidligere havnerelaterte funksjoner, småindustri og verksteder endres/viker plass for nye bolig-kvartaler, utdanningsinstitusjoner og rekreasjonsområder med parkarealer langs sjøsiden. Møllendalsveien som går i en bue rundt tomten til nytt politihus i øst – vest retning, danner en naturlig områdeavgrensing mot nord som en følge av landskapet og topografien.

Karakteristiske trekk ved området er den tydelige markante buete terrengformen som strekker seg nordover mot Store Lungegårdsvann, den store høydeforskjellen fra sør mot nord på ca. 20 m mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien, det terrasserte landskapsrommet, og retningen/orienteringen på omkringliggende bebyggelse.

Dette gir viktige føringer for utviklingen av konseptet for politihusområdet.



Figur 5.3.1 – Illustrasjonsplan som viser en mulig arealbruk innenfor planområdet. Kilde: Landskaperiet AS

Politihuset
Tilnærmingen er å bygge med terrenget, utnytte høydeforskjellen gjennom en inndeling av bygningsmassen med variasjoner i fotavtrykk og høyder som bryter ned det store arealbehovet til fattbare og tilpassete størrelser. Volumoppbyggingen skal utformes med respekt for omgivelsene, med nedtrapping mot øst og vest for å sikre synsakser og dempe skyggevirkningen for omkringliggende bebyggelse og fremtidig strandpark nord for Møllendalsveien.

Volumene skal tilpasses bebyggelsen i Klaus Hanssens vei og parkbakkene, og den urbane situasjonen i Møllendalsveien mot nord gjennom tilpassede høyder og inndelinger som finnes i omkringliggende miljø. Volumene vil oppleves ulikt i nord og sør, med en mindre dominerende skala mot sør, vest og øst, og et mere urbant uttrykk mot nord. Inndelingen i volumer skal forsterkes gjennom materialbruk - volumene skal trekkes ned til bakken og forskyves. Intensjonen er å formgi nytt politihus gjennom masseoppbygging slik at det fremstår med en tydelig identitet som signaliserer politiets viktige plass i samfunnet.

Bygget skal ha et tydelig fundament som ”gror opp av bakken” og som samler og støtter opp under de ulike funksjonene, og bli ”lettere” mot himmelen. Bygget skal gjennom utforming og arkitektur ha en lesbarhet for befolkningen, funksjoner skal være skjermet, men ikke skjult. Bygget skal utformes uten bakside, men heller med ulike sider betinget av funksjonene bak fasadene, og samtidig med respekt for omgivelsene.

Fasadene skal utformes slik at bebyggelsen fremstår attraktiv for omgivelsene, med en tydelig og klar identitet som formidler politiets viktige samfunnsoppgave på en god måte mot omgivelsene. Politigarasje med utstyrsgarderober og tilhørende lager har lav grad av åpenhet, mens kantine og trimrom mv. høyere opp i bygget vil eksempelvis ha større vindusåpninger, større grad av åpenhet i fasade. Det skal skapes variasjoner i tette partier gjennom relieffer og skyggevirkninger.

Politihusets hovedinngang skal være tilgjengelig og godt synlig for publikum og ansatte. Den skal markeres tydelig i fasade med stor grad av åpenhet, med dørutforming og materialbruk og belysning som gir en positiv introduksjon til bygget. Første etasje skal ha god høyde, og utformes med et variert uttrykk for gående i øst - vest retning, med en avstand mellom fasade og Møllendalsveien som gir plass for variasjon i plassdannelser mellom bygget og Møllendalsveien.

Takflatene er godt eksponerte for omgivelsene og skal utformes som horisontale nedtrappete og i hovedsak grønne tak/sedumtak. Grønne tak må balanseres opp mot omfang av solcellepaneler. Takoppbygg og tekniske installasjoner skal være mest mulig samlet og utformes som en integrert del av byggets arkitektur og behandles som en del av fasadeuttrykket. Planen åpner for at det kan etableres master/antenner på tak som overstiger regulert gesimshøyde.

Det skal kunne tilrettelegges for uteopphold på tak bl.a. i forbindelse med kantine/sosiale soner. Installasjoner og oppholdsarealer på tak skal ikke bidra til økt opplevd høyde fra gatenivå og bakkeplan.

Bebyggelsen skal utformes med robuste og bestandige materialer tilpasset klima og stedlige forhold. Material- og fargevalgene skal underbygge byggets identitet: Tillit, trygghet og kvalitet, med gjensidig respekt for omgivelsene.

Ulik bruk av materialer skal skape variasjon og grader av åpenhet i fasade. Fargevalgene skal være dempet, og skal gli inn i omgivelsene, eksempelvis med et tegluttrykk, puss, metall eller tre, med variasjon i detaljering, farger og volumoppbygging.

FORSLAG

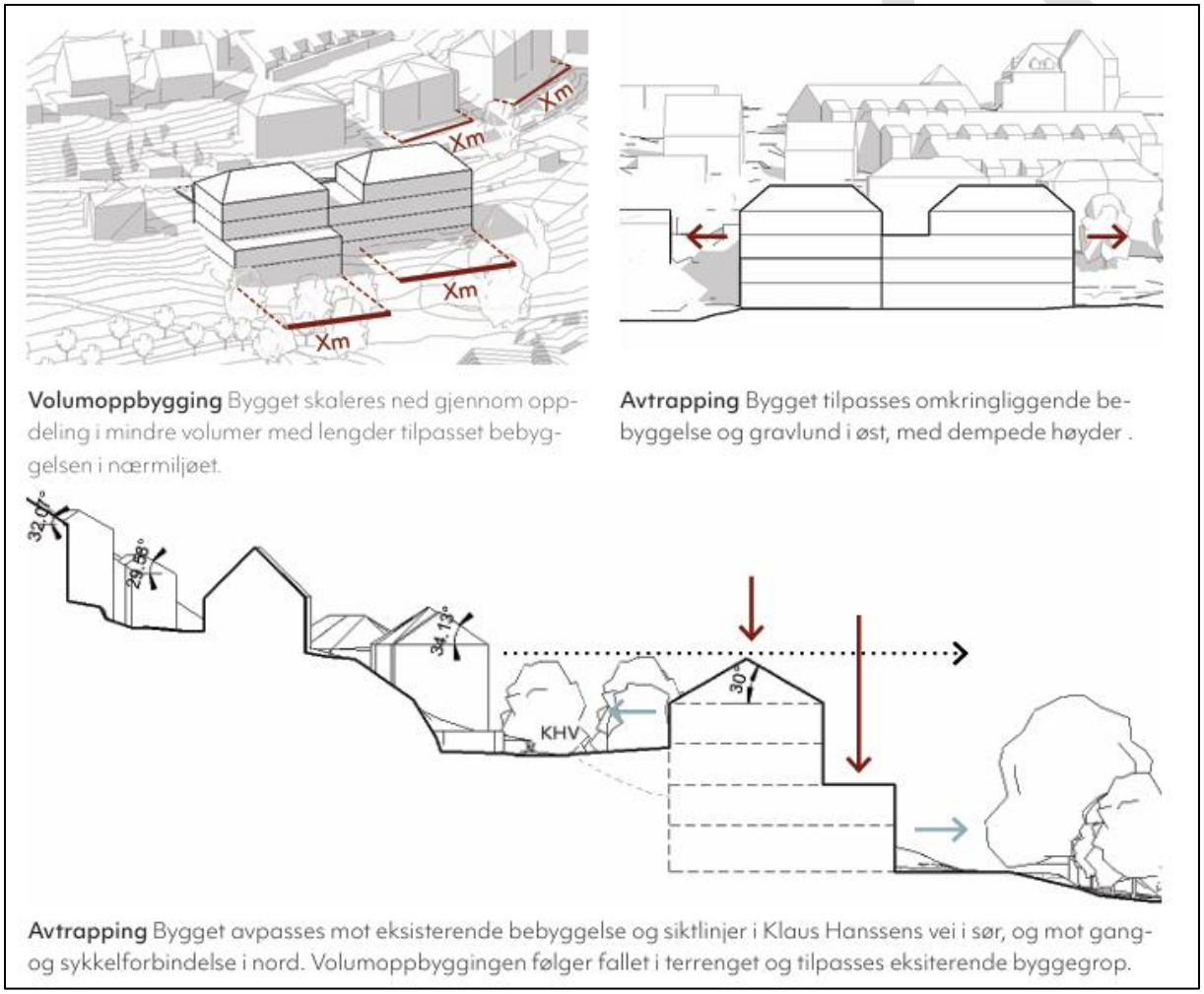
Materialbruken skal varieres og tilpasses den urbane situasjonen i Møllendalsveien mot nord, og småskalabebyggelsen og parkbakkene mot sør.

Klaus Hanssens vei 24
Volumoppbygging skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse, med dempede høyder som sikrer nødvendige synsakser og dagslysforhold for naboer i Klaus Hanssens vei.

Volumoppbyggingen skal ivareta tilpasning mot lavskalabebyggelse i sør, gravlunden i øst, og ny gang- og sykkelsti med grøntdrag i nord/vest.

Material og fargevalg skal være dempet, og tilpasset nabobebyggelsen i sør og nytt politihus i nord.

Tekniske installasjoner skal samles og integreres i volum og fasadekonsept. Takform skal være saltak eller valmtak.



Figur 5.3.2 – Prinsipper for utforming av ny bebyggelse på Klaus Hanssens vei 24. Kilde: Lerche Arkitekter AS

Eksisterende bebyggelse
Planforslaget legger opp til at all eksisterende bebyggelse innenfor planområdet kan fjernes. Det er vurdert at dagens bygningsmasse ikke er hensiktsmessig å gjenbruke som del av nytt politihus. Dette henger sammen med blant annet areal- og funksjonsprogrammet for nytt politihus, funksjonalitet, tomteutnyttelse og logistikk.

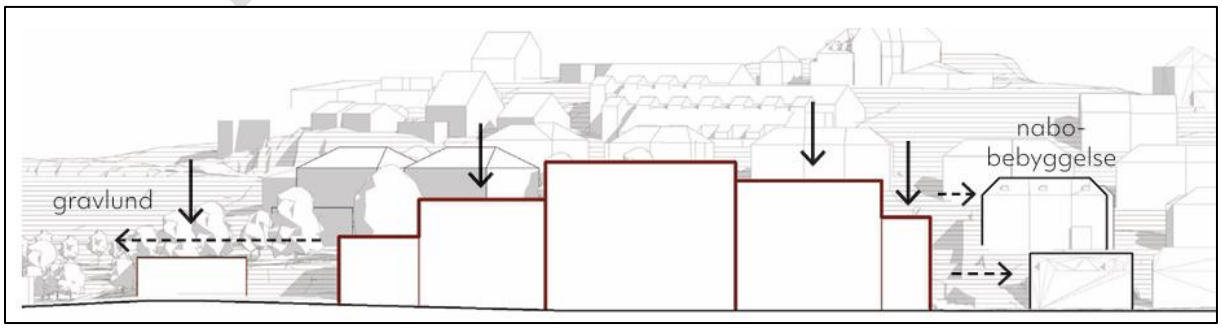
Bygget i Klaus Hanssens vei 24 inneholder store lagerareal. Det er ikke vurdert konkret om dagens bygningsmasse kan gjenbrukes i framtidig utvikling. Dette er noe som må vurderes nærmere i senere faser. Planforslaget åpner uansett for at bygget kan rives og erstattes med et bygg som er lengre, men stedvis noe smalere enn dagens konstruksjon.

Regulerte byggehøyder
Figur 5.3.3 viser forslag til regulerte byggehøyder og byggegrenser for de to utbyggingsformålene felt o_T og felt KBA.



Figur 5.3.3 – Plankart datert 07.10.2026 som viser regulerte byggegrenser og -høyder

Det er lagt inn differensierte byggehøyder for felt o_T (nytt politihus). Mot vest er byggehøyden satt til k +29, som muliggjør inntil seks etasjer (med antatt gjennomsnittshøyde på 4,2 meter per etasje). Tilsvarende høyde er satt for den midtre delen av feltet som henvender seg mot nord og mot VA-tunnelen. Mellom disse to områdene er det åpnet for at bygget kan oppføres med inntil åtte etasjer, dvs. en gesimshøyde på maks k+ 36,6. Helt i øst er det åpnet for at det kan etableres lettere og lavere konstruksjoner, for eksempel en carport i tilknytning til økonomigården. Gesimshøyden for dette arealet er satt til k +17,7, noe som tilsvarer tre etasjer. Fasadene mot Møllendalsveien skal oppføres med første etasje som har en bruttohøyde på minst 4,5 meter.



Figur 5.3.4 – Prinsipp for avtrapping av byggehøyder for nytt volum. Kilde: Lerche Arkitekter AS

For Klaus Hanssens vei 24 er det lagt opp til at bygget skal ha valmet tak, eller saltak. Gesimshøyden skal være maks k +32, med mønehøyde inntil kote k +35. Mot nord er det åpnet for at det kan etableres en lavere del med maks gesimshøyde satt til k +23,2.

Tekniske anlegg på tak skal ikke overstige regulerte byggehøyder, og skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det kan være aktuelt å etablere antenner/master på nytt politihus. Slike er unntatt den regulerte byggehøyden.

Eksisterende teknisk bygg helt vest i felt KBA er regulert med eksisterende byggehøyder og med en noe fleksibel byggegrense tilpasset dette bygget.

Byggegrensene for nytt politihus er lagt ca. 1 meter fra Møllendalsveien, bortsett fra i øst der byggegrensen mot veg varierer, men er over 1 meter. Byggegrensen for felt o_T er satt slik at det skal være noe fleksibilitet knyttet til endelig fotavtrykk for nytt politihus. Det er likevel mange funksjoner og forhold som i praksis vil sette begrensninger for hvordan fotavtrykket settes innenfor byggegrensen. Blant annet skal det ivaretas logistikkløsninger (veglommer, ferdselsareal, økonomigård, tilkomst, inn- og utkjøringer, tilkomst til VA-tunnel) og det skal dannes byrom og overganger mot Møllendalsveien.

For Klaus Hanssens vei 24, felt KBA, er formålet avgrenset og byggegrensene satt med mindre fleksibilitet. På grunn av den stramme byggegrensen åpnes det for at det kan etableres sykkelparkering med takoverbygg utenfor byggegrensen.

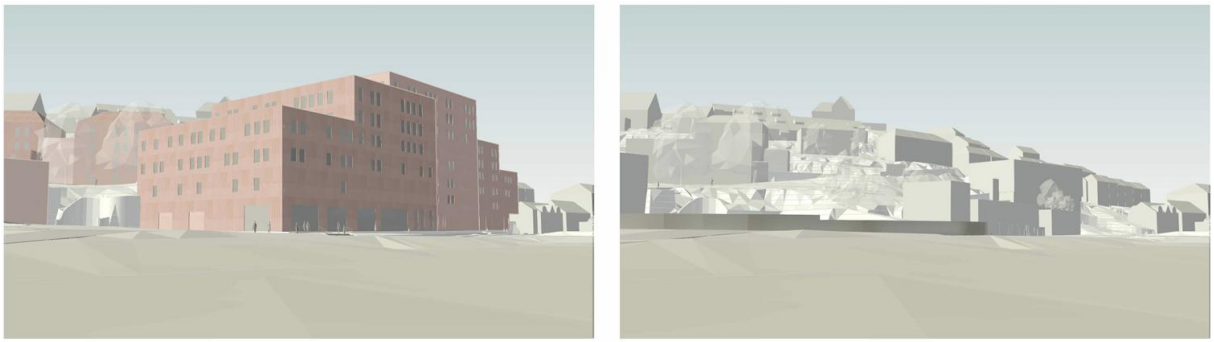
Utnyttelse
Utnyttelsesgraden er satt til 200%-BRA for felt o_T, noe som tilsvarer ca. 24 840 m^2 bruksareal eller i underkant av 28 000 m^2 BTA. Det er dette volumet som er illustrert i perspektiver, fjernvirkning, konsekvensutredning, snitt og soldiagrammer. Dette volumet vil være tilstrekkelig for å kunne løse politiets nåværende rom- og funksjonsprogram, samtidig som volumet inneholder noe fleksibilitet for å kunne forme bygget på en funksjonell og arkitektonisk hensiktsmessig måte i senere faser. Det faktiske bygget vil trolig være noe mindre enn regulerte volumer. Perspektivene framgår av figur 5.3.5-15, der eksisterende situasjon er vist til venstre, ny situasjon til høyre. Solstudier for vårjevndøgn kl 15 er vist i fig. 5.3.16.

For felt KBA er utnyttelsesgraden satt til 115%-BRA, noe som muliggjør ca. 3360 m^2 bruksareal. Dette er en moderat utnyttelse som gir mulighet for å øke eksisterende bygningsmasse, samtidig som det er tatt hensyn til omkringliggende bebyggelse.

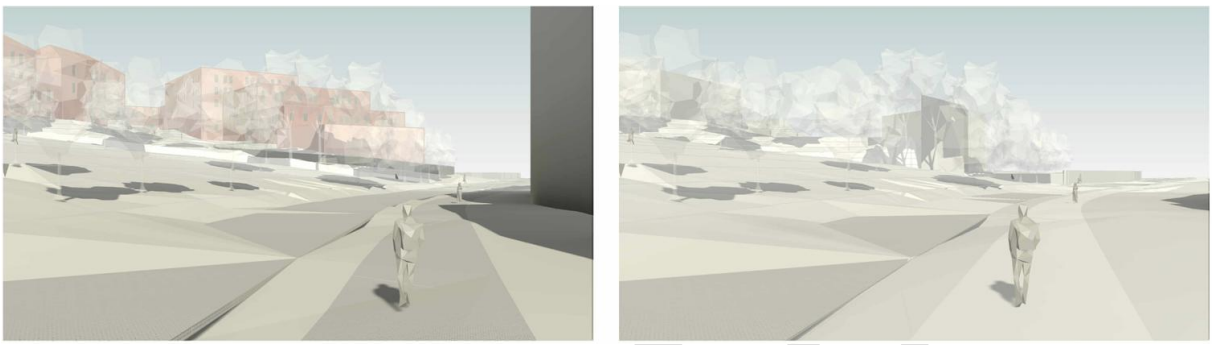
Samlet for de to utbyggingsområdene er utnyttelsesgraden ca. 184%-BRA. Dersom man legger hele planområdet til grunn, dvs. inkluderer alle formål som ikke omfatter byggeformål, så utgjør det en utnyttelsesgrad på ca. 128%-BRA.

Virkninger
Utbygging av planområdet vil gi et endret uttrykk og preg i forhold til nåværende situasjon. Nye bygg vil påvirke opplevelsen av området, og volumer kan og vil i noen grad påvirke sikt og skyggeforhold. Det er utarbeidet perkspektiver og fjernvirkningsperspektiver som viser hvordan nye volumer kan uttrykke seg i omgivelsene. Det gjøres oppmerksom på at volumene som er vist i planforslaget er skisser som viser maksimal utnyttelse. Videre prosjektering vil avklare nærmere hvordan faktisk utforming av bygg og størrelser vil bli. Formingsveilederen som følger planforslaget angir intensjoner for hvordan nye tiltak skal framstå, og angir prinsipper for utforming. Formingsveilederen sikrer at nye bygg vil ha god arkiteknotisk kvalitet og at det skal benyttes arkitektoniske virkemidler for å redusere virkningene nye volumer vil påføre omgivelsene.

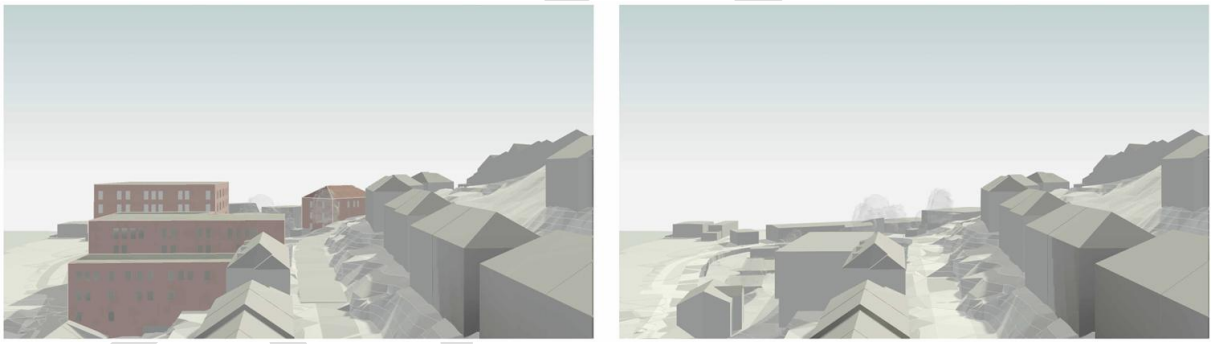
Forslag



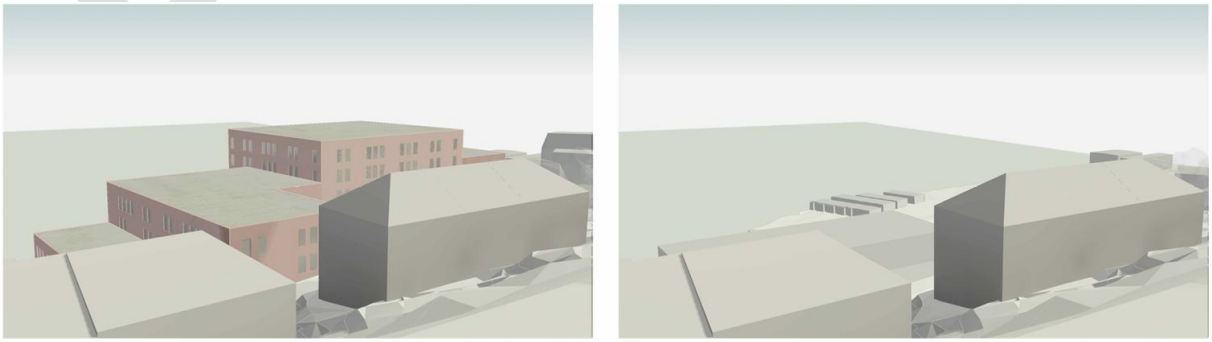
Figur 5.3.5 – Modellperspektiv sett fra framtidig strandpark. Kilde: Lerche Arkitekter AS



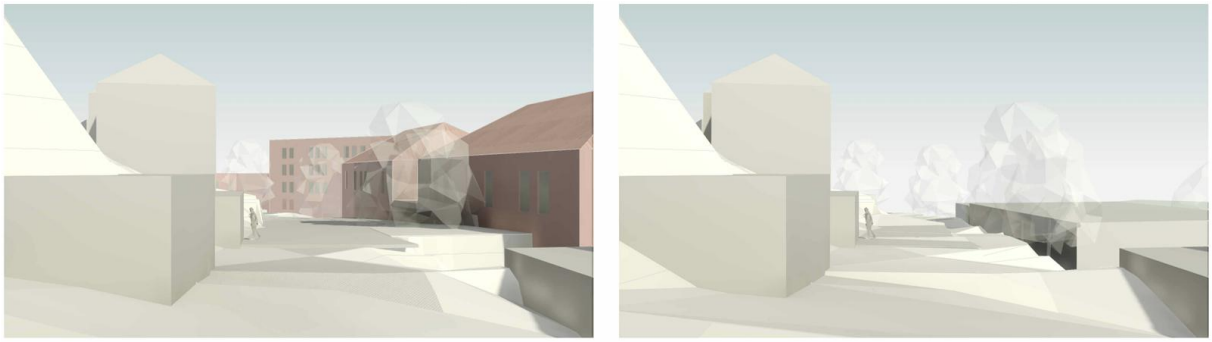
Figur 5.3.6 – Modellperspektiv fra Møllendalsveien, synsvinkel mot vest. Kilde: Lerche Arkitekter AS



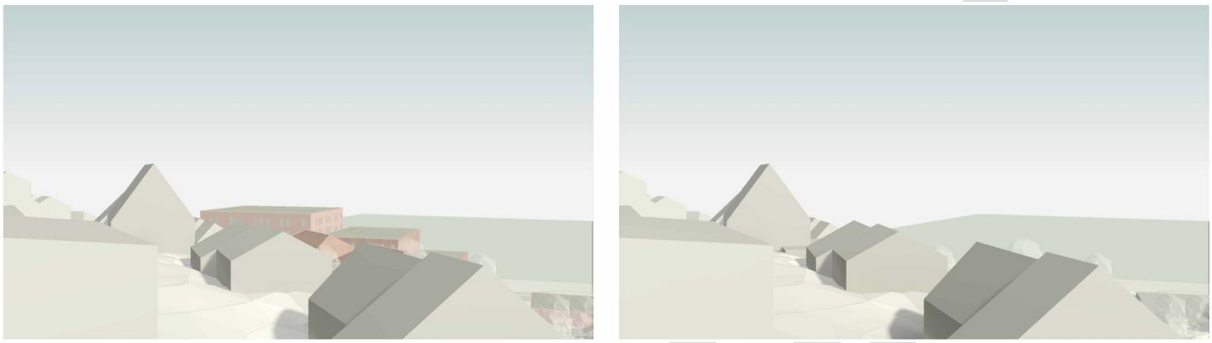
Figur 5.3.7 – Modellperspektiv fra Klaus Hanssens vei, synsvinkel mot øst. Kilde: Lerche Arkitekter AS



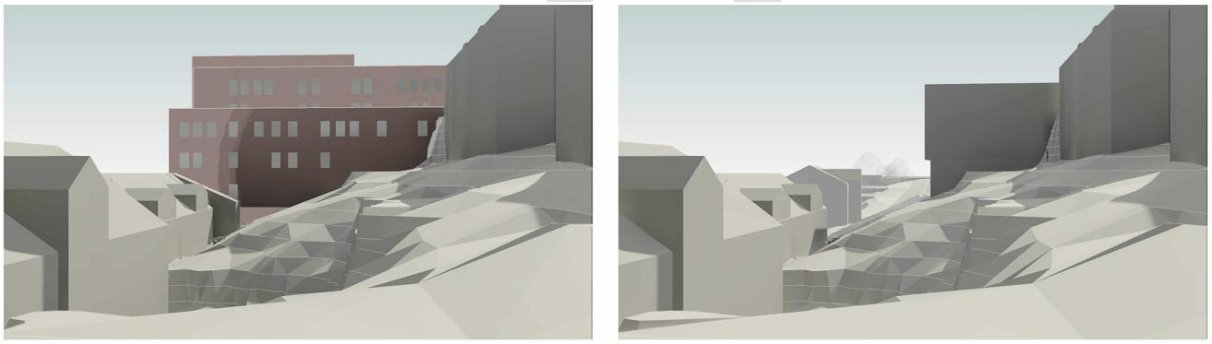
Figur 5.3.8 – Modellperspektiv fra Ole Landmarks vei. Kilde: Lerche Arkitekter AS



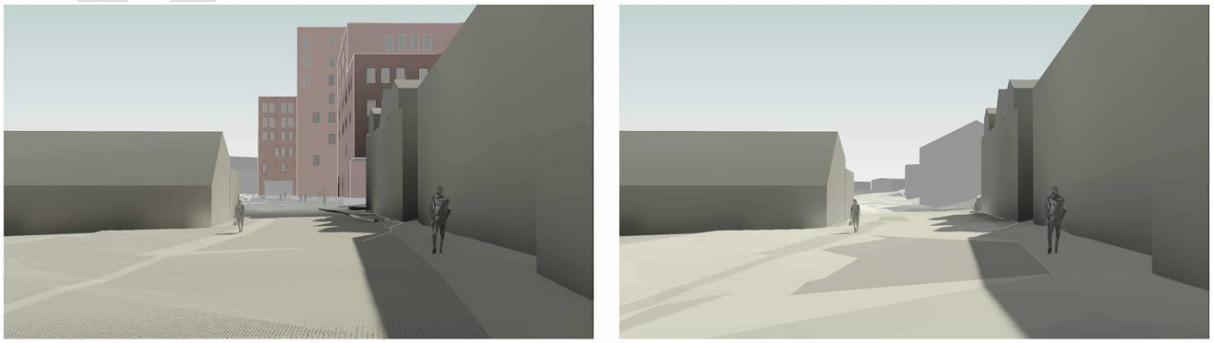
Figur 5.3.9 – Modellperspektiv fra Klaus Hanssens vei, synsvinkel mot vest. Kilde: Lerche Arkitekter AS



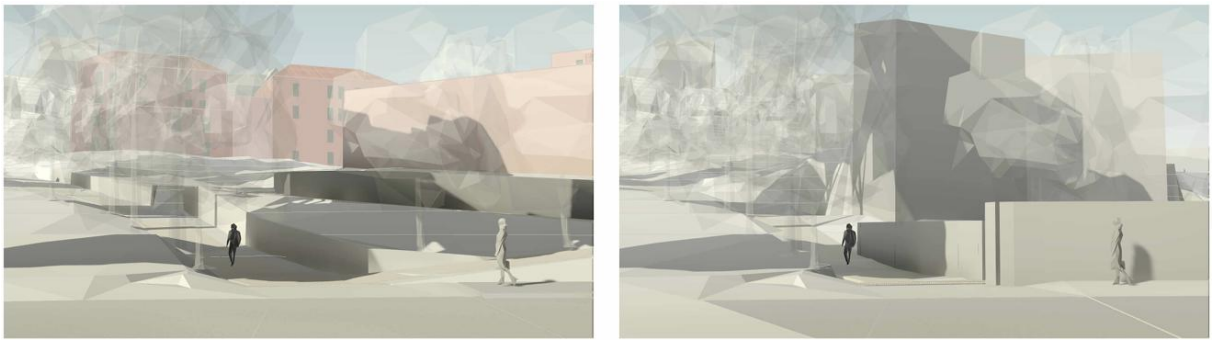
Figur 5.3.10 – Modellperspektiv fra Kronstad hovedgård. Kilde: Lerche Arkitekter AS



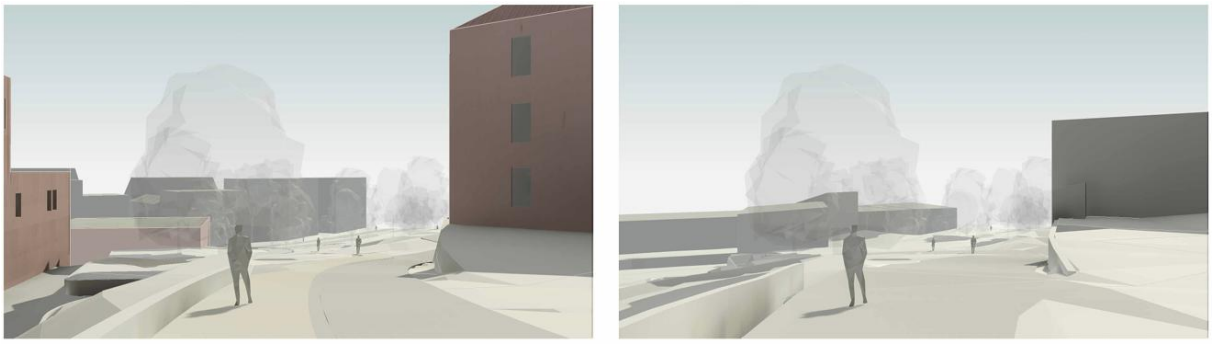
Figur 5.3.11 – Modellperspektiv fra bakgården til Møllendalsveien 15. Kilde: Lerche Arkitekter AS



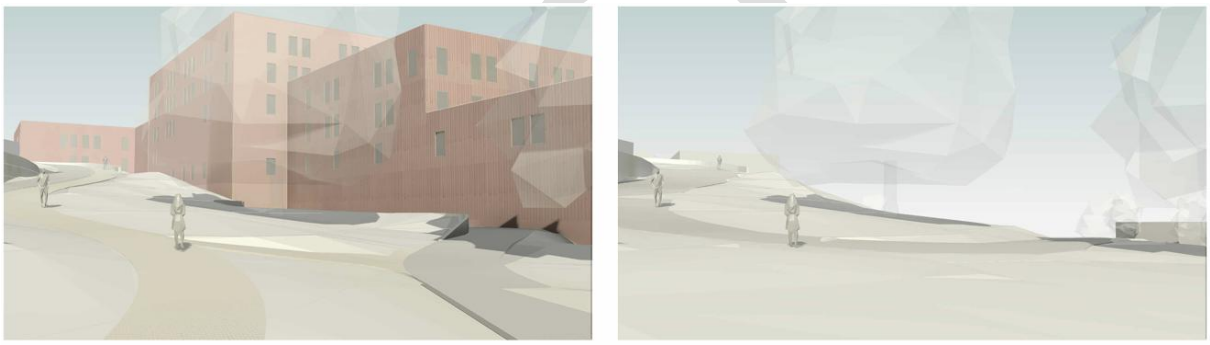
Figur 5.3.12 – Modellperspektiv fra Møllendalsveien, synsvinkel mot øst. Kilde: Lerche Arkitekter AS



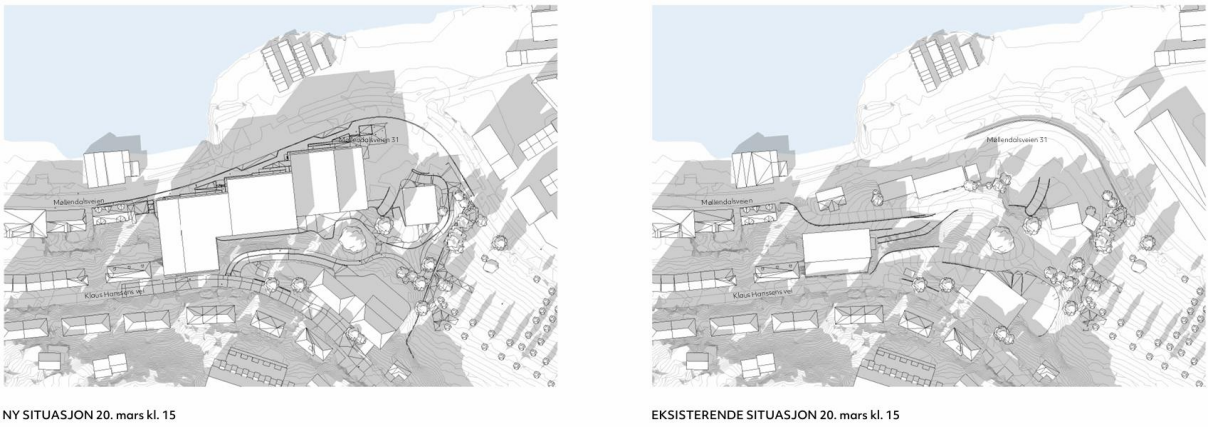
Figur 5.3.13 – Modellperspektiv fra Møllendal gravplass. Kilde: Lerche Arkitekter AS



Figur 5.3.14 – Modellperspektiv fra internveg, f_KV4, synesvinkel mot øst. Kilde: Lerche Arkitekter AS



Figur 5.3.15 – Modellperspektiv fra internveg, f_KV4, synesvinkel mot vest. Kilde: Lerche Arkitekter AS



NY SITUASJON 20. mars kl. 15

EKSISTERENDE SITUASJON 20. mars kl. 15

Figur 5.3.16 – Solstudier for vårjevndøgn kl. 15. Kilde: Lerche Arkitekter AS

5.4 Utomhus

Arealformålene som det reguleres for krever ikke dedikerte uteoppholdsarealer. Nye formålsbygg/næringsbygg vil likevel være med på å definere nye byrom, og planområdet inneholder en nord/sør-akse som vil bli benyttet til gjennomgangstrafikk av myke trafikanter.

Utearealene innenfor planområdet har ulik funksjon og rolle. Arealene mot Møllendalsveien skal være offentlig tilgjengelig areal med bymessig utforming og funksjon som små møte- og adkomstplasser tilknyttet nytt politihus. Arealene på sørsiden skal være delvis offentlige tilgjengelige og ha et mer parkmessig uttrykk. Disse arealene skal bidra til den blågrønne strukturen og skal legge til rette for en gangforbindelse mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien.

Deler av utearealene skal benyttes til funksjonsareal for politiet og må derfor få en utforming som ivaretar krav til sikkerhet og oversikt.

Arealene nærmest Møllendal gravplass skal fungere som en buffersone mellom ny bebyggelse i tiltaket og gravplassen.

Visuelt eksponerte støttemurer skal ha en god og robust materialkvalitet. Murer som ligger i buffersonen mot Møllendal gravplass skal oppføres i naturstein.

I forbindelse med byggesøknad skal det foreligge en belysningsplan som redegjør for utvendig belysning av bygg, uteområder og gangforbindelser.

5.5 Universell utforming

Nybygg vil være universelt uformet i henhold til krav i teknisk forskrift, som innebærer blant annet krav om trinnfri adkomst, tilrettelagte toaletter, heis og skilting. Nytt politihus skal ikke ha dedikert ansattparkering, men parkeringsanlegget for driftsbiler vil være fleksibelt nok til å kunne håndtere ev. behov for HC-parkeringsplasser for ansatte. For besøkende til politihuset vil det være mulig å benytte to nye offentlige HC-parkeringsplasser som planlegges langs Møllendalsveien.

Høydeforholdene i planområdet gjør det krevende å ivareta universell utforming for myke trafikanter som skal anvende tverrforbindelsen mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Tiltaket innebærer etablering av en ny gang- og sykkelsti mellom disse vegene, men stigningsforholdene vil være brattere enn 1:12.

5.6 Levekår og folkehelse

Et nytt, større og bedre politihus enn det politiet har i dag vil være svært positivt for de ansatte. Nybygg vil kunne bidra til et godt psykososialt arbeidsmiljø. Bygget vil inneholde pauserom, tilgang til dagslys, god akustisk utforming, tilrettelagte garderobe- og dusjfasiliteter m.m.

Realisering av nytt politihus vil bidra til økt tilstedeværelse og aktivitet som kan øke trygghetsfølelsen i området. Bygget vil være i drift til alle døgnets tider og vil ha en synlig og tilgjengelig publikumsinngang.

Tiltaket legger opp til aktiv transport i form at det fremmer gange, sykling og kollektiv transport. Sykkelpakering skal etableres med god kvalitet og tilstrekkelig dekning slik at det gjør det attraktivt å sykle. Tilbudet for fotgjengere vil forbedres ved etablering av nye fortau og gangveger. Det legges ikke opp til ansatt- eller besøksparkering. Redusert bilbruk vil framme fysisk aktivitet og luftkvalitet.

Forslag

Tiltaket vil løfte grønne arealer og uteoppholdsarealer innenfor planområdet. I dag er planområdet mindre egnet til opphold. Grønne arealer og møteplasser kan bidra til stressreduksjon og lokale mikroklimaeffekter.

Forurenset grunn skal håndteres slik at forurensningssituasjonen i planområdet blir forbedret.

Planforslaget tar hensyn til at det på sikt skal etableres en strandpark nord for planområdet. Maksimale byggehøyder for nytt politihus er begrenset slik at solforholdene på strandparken ivaretas.

5.7 Mobilitet og samferdsel

5.7.1 Overordnede mål for trafikksikkerhet og mobilitet

Politihuset er en virksomhet som vil generere både persontur, i form av ansatte og noen få besøkende, polititurer (bil) knyttet til utrykning og patruljer, samt noe varelevering og renovasjon knyttet til kontorvirksomhet. Nytt politihus utgjør et offentlig tjenestetilbud med særlig regional funksjon. Den daglige driften krever en høy tetthet av ansatte, og nytt politihus vil ha karakteristikk som likner en større kontorvirksomhet. Politiets mobilitetsprofil består blant annet av behov for tilstrekkelig arealer til oppstilling av en kjøretøysflåte bestående av tjeneste- og patruljebiler, samt areal til varelevering og renovasjon. Politiet har også behov for rask tilgang på hovedveinettet. Politiets tilgjengelighetsprofil består av et behov for god lokal kollektivtilgjengelighet. Dette er nødvendig for tilreisende arbeidsreiser. Lokasjonen på Møllendal sett sammen politiets transport- og arealbehov vurderes å samsvare med målsettingen om rett virksomhet på rett sted. Valgt plassering av nytt politihus stemmer også godt overens med at lokasjonen på Møllendal lenge har vært et industriområde, men som i større grad transformeres til sentrumsområde.

5.7.2 Gange

Etablering av nytt politihus og et nytt og større nærings/kontorbygg i Klaus Hanssens vei 24 vil føre til at planområdet får en større tilstrøm av fotgjengere, både i form av personer som bor i nærområdet og spaserer til arbeidsstedet og personer som spaserer til og fra kollektivholdeplassene (buss og bybane) i nærområdet. Det er i dag et relativt godt utbygd system for fotgjengere i området, og planforslaget bygger videre på dette i form av utbedring av fortau langs planområdet og etablering av snarveier.

5.7.3 Sykkel

Planområdet vil bli et sentralt målpunkt for syklister, og det er i dag et relativt godt tilrettelagt system for syklende. Realisering av planforslaget vil føre til noe utbedring av gang-og sykkelsystemet langs nordsiden av Møllendalsveien, vis-a-vis nytt politihus.

Siden planforslaget ikke legger opp til bilparkering for ansatte er det viktig at det etableres tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser, og at kvaliteten på parkeringsplassene gjør det attraktivt å sykle.

All sykkelparkering innenfor planområdet skal ha låsemulighet til fast installasjon, og minimum halvparten skal etableres under tak, med låsbar dør. Sykkelparkering for besøkende skal plasseres slik at den er lett tilgjengelig. Sykkelparkering for ansatte skal være tyverisikker, og ansatte skal ha tilgang til garderobe og dusj. Minimum 10 % av sykkelpareringsplassene skal dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogner.

Det er arealene avsatt til kontorformål og fellesfunksjoner som er benyttet ved beregning av antall sykkelplasser for nytt politihus. Disse arealene utgjør ca. 45 % av total BRA for bygget. Politihuset vil også bestå av politispesifikke funksjoner som for eksempel arrest, avhørsrom, parkering etc., men ettersom disse arealene ikke genererer ytterlige sykkelparkeringsbehov holdes disse utenfor beregningen. Med disse forutsetningene blir det krav om 133

FORSLAG

sykkelplasser for planområdet. I trafikkanalysen kommer det fram et forventet antall daglige sykkelturer lik 275 stk., hovedsakelig knyttet opp mot arbeidsreiser. Dette gir behov for 138 sykkelplasser tilknyttet arbeidsreiser (gitt én reise til/fra arbeid). Minimum kommunale krav er altså 133 stk. sykkelplasser, men for å dekke reelle behov for ansatte- og gjesteplasser anbefales etablering av rundt 150 stk. sykkelplasser. Dette vil dekke 138 stk. arbeidsreiser i tillegg til noe gjesteparkering.

5.7.4 Kollektivtilbud

Møllendalsveien ligger sør for Bergen sentrum, mellom Nygårdshøyden/Møllendal og Solheimsviken/Store Lungegårdsvann, og vegen fungerer som viktig gjennomfartsåre mellom sentrum og sørøstlige bydeler. Busslinje 12 har avganger fra Møllendalsveien hver 10. minutt i rushtid, og hvert 20 minutt ved vanlig dagtid. I helgene er frekvensen hovedsaklig hvert 20. minutt på lørdager og hvert 30. minutt på søndager.

Bussholdeplass for avganger i vestgående retning ligger vis-a-vis planområdet. Holdeplass for østgående retning ligger vest og øst for planområdet.

Det går ingen bybane direkte i Møllendalsveien, men planområdet ligger mellom tre Bybanestopp, ca. 700 meter fra planområdet; Florida, Fløen og Danmarksplass. Togforbindelse finnes via Bergen stasjon, som er tilgjengelig med gange eller kort bussbytte.

5.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Planforslaget omfatter offentlige bygg og næringsbygg, noe som innebærer at renovasjonsløsning avklares direkte mellom virksomhet og renovasjonsselskap. I planforslaget er det lagt opp til løsninger som legger til rette for at renovasjonsbil til nytt politihus kan anvende en økonomigård øst i felt o_T til oppstilling og snuing/manøvrering i forbindelse med henting av avfall.

Klaus Hanssens vei 24 kan benytte ny lomme langs Møllendalsveien, felt o_KV3, til oppstilling for renovasjonsbil. Det legges til grunn at renovasjon fra Klaus Hanssens vei 24 håndteres med avfallspann som kan trilles fram til renovasjonsbilen.

Det er i planfasen vurdert som lite aktuelt for nytt politihus og et framtidig bygg i Klaus Hanssens vei å koble seg på bossugløsningen som er planlagt i forbindelse med transformasjon av Grønneviksøren.

5.7.6 Veg og parkering

Veg og avkjørsler

Planforslaget legger opp til at Møllendalsveien 31A får to avkjørsler; en i vest og en i øst. Avkjørselen i vest vil ligge omtrent der dagens adkomst til planområdet ligger. Denne avkjørselen skal betjene inn- og utkjøring til politiets garasje, samt oppstillingsplass ved Møllendalsveien 19. Avkjørselen i øst skal også kunne benyttes av politiets tjenestebiler, men denne skal knyttes til politihusets logistikkareal der blant annet renovasjon og vareleveranser skal håndteres. Mellom de to avkjørslene vil det være en intern gjennomkjøringsmulighet i bygget. Avkjørselen til tomten til nytt politihus er angitt som felt V1 og V2 i plankartet. Fortauet langs Møllendalsveien skal ikke være gjennomgående over disse avkjørslene.

Eksisterende veg mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei vil delvis saneres ved bygging av nytt politihus. Nordre del av denne vegen må fjernes for å frigjøre areal for nybygg. Søndre del av vegen skal videreføres og vil fungere som adkomstveg til Klaus Hanssens vei 24. Vegen er angitt som felt f_KV4 i reguleringsplankartet. Vegen har felles arealformål, da den skal knyttes til både nytt politihus og Klaus Hanssens vei 24. Nytt politihus skal ikke benytte f_KV4 i daglig drift, men det skal være mulig å benytte denne i beredskapssituasjoner dersom Møllendalsveien ikke kan benyttes. Vegen vil være privat og

Forslag

skal driftes av aktørene innenfor planområdet. f_KV4 skal dimensjoneres for personbil, men det skal være fysisk mulig å benytte den av større kjøretøy i spesielle tilfeller. I så fall må deler av tilgrensende fortau (f_FO08) benyttes som manøvreringsareal.

Plangrepet sikrer at det opprettholdes en gang- og sykkelforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hansens vei, gjennom planområdet. Denne skal etableres langs østsiden av planområdet, i en forlengelse av adkomstvegen til Klaus Hanssens vei 24 fra Klaus Hanssens vei. På grunn av tomtens stigningsforhold vil det være krevende å etablere ny trasé som tilfredsstiller krav til universell utforming, og som har hensiktsmessig stigningsforhold for syklister. Avbøtende tiltak for å håndtere bratt stigning, for eksempel bruk av repos og hvilebenker, vil vurderes i videre prosjektering.

Det reguleres for nytt og utvidet fortau langs sørsiden av Møllendalsveien, langs fasaden til nytt politihus. På nordsiden av Møllendalsveien skal dagens gang- og sykkelsystem forlenges langsmed der det i framtiden skal komme strandpark. Sykkelveg med fortau skal altså forlenges vestover fra dagens bussholdeplass fram mot Mekonomen-bygget.

Reisemiddelfordeling
Det totale antall turer til/fra nytt politihus forventes å være summen av arbeidsreiser og tjenestereiser, i tillegg til reiser tilknyttet varelevering og renovasjon. I trafikkanalysen som følger planforslaget opereres det med 1 530 arbeidsreiser, ca. 190 turer tilknyttet tjenestereiser, varelevering og renovasjon. Til sammen tilsvarer dette 1 720 daglige turer til/fra nytt politihus. Ettersom nytt politihus skal etableres uten bilparkering for ansatte, forventes reisemiddelfordelingen på arbeidsreiser å skille seg i stor grad fra det regionale gjennomsnittet. Bilførerandelen forventes lik null, og det settes opp en justert reisemiddelfordeling for planområdet. Det forventes at en mye høyere andel vil benytte seg av kollektivtransport, i tillegg til at gang- og sykkelandelen heves noe.

Den antatte reisemiddelfordelingen viser at ca. halvparten av reisene til og fra planområdet vil være med kollektivtransport.

Alle reiser		
Transportmiddel	**Justert planområdet**	**Antall turer**
Til fots	10 %	153
Sykkel	18 %	275
Kollektivtransport	51 %	780
Bil, som fører	11 %	190
Bil, som passasjer	6 %	92
Annet	4 %	61
Sum	**100 %**	**1 720**

Figur 5.7.6.1 – Tabell fra trafikkanalysen som viser en mulig reisemiddelfordeling

Bilparkering
Nytt politihus skal inneholde et garasjeanlegg som vil inneholde brorparten av tjenestebilene tilknyttet anlegget. Anlegget skal fortrinnsvis benyttes til tjenestebiler, men det kan også tilrettelegges for HC-parkering for ansatte i parkeringsanlegget ved behov. Det er i tillegg aktuelt å etablere en carport/parkeringsbygg på østre del av tomten. Det er for øvrig ikke lagt opp til dedikerte parkeringsplasser for ansatte i parkeringsgarasjen. Antall tjenestebiler er ikke nøyaktig fastsatt, men vil trolig ligge i størrelsesorden 50 – 70 biler. I reguleringsplanen er det satt et maksimalt tak på 90 parkeringsplasser tilknyttet felt o_T.

Langs Møllendalsveien skal det opparbeides en veglomme med to offenlige HC-parkeringsplasser.

For Klaus Hanssens vei 24 åpner reguleringsplanen for at det kan etableres inntil 10 parkeringsplasser.

Trafikkmengder
Planforslaget er beregnet til å utgjøre ca. 200 kjt/d, noe som tilsvarer omtrent dagens trafikkmengde etter at BIR sitt gjenvinningsanlegg ble nedlagt. Det vil dermed ikke bli særlig endring i trafikkmengder i Møllendalsveien.

I Klaus Hanssens vei vil dagens trafikk fra Klaus Hanssens vei 22 fjernes. Klaus Hanssens vei 24 vil i framtidig få endret adkomst fra Møllendalsveien til Klaus Hanssens vei. Planforslaget legger opp til at nyskapt trafikk fra Klaus Hanssens vei ikke vil overstige mengdene som i dag skapes av Klaus Hanssens vei 22. Det vil dermed ikke bli særlig endring i trafikkmengder i Klaus Hanssens vei.

Trafikksikkerhet
Det er stort sett god tilrettelegging for gående og syklende langs Møllendalsveien, i form av sykkelvei med fortau langs veiens nordside. Dette sørger for separasjon av trafikantgrupper, og trafikksikkerheten vurderes god på størstedelen av strekningen. Det er likevel delstrekninger med mangler. Langs strekningen forbi Mekonomen, mellom bussholdeplassen Tonningsneset og vest side av Mekonomen-bygget, opphører sykkelvei med fortau. Strekningen er regulert til sykkelvei med fortau i områdereguleringsplanen, men er ikke etablert ettersom bygget for Mekonomen er definert som kulturminne, og det ikke er tilstrekkelig veibredde mellom bygg for en fullverdig løsning. Tidligere var det også lagring av gass langs strekningen, like ved bussholdeplassen. Dette er nå fjernet. Mangel på tilbud til syklende på denne strekningen reduserer trafikksikkerheten. Her vil syklister ferdes i veibanen, som er uheldig ettersom strekningen også benyttes av busstrafikk. På bruddstrekningen finner vi også adkomstpunktet til planområdet, som vil si at trafikk slippes ut på Møllendalsveien langs strekningen hvor syklister ferdes i veibanen.

Fjerning av gassanlegget gjør det mulig å utbedre gang- og sykkelsystemet på nordsiden av Møllendalsveien. Planforslaget legger opp til at sykkelfeltet skal videreføres bussholdeplassen Tonningsneset fram til avkjørselen til Mekonomen. Dette vil forbedre situasjonen noe, men det vil fremdeles være et stykke som ikke har sammenhengende sykkelfelt.

For gående inn/ut av adkomster til planområdet er det ingen tilrettelagte krysninger over Møllendalsveien til fortau langs vegens nordside. Disse må ferdes langs smal veikant fram mot nærmeste gangfelt, enten 90 meter øst eller 100 meter vest for adkomsten. Vegkanten er regulert «annet vegareal» og separert fra vegbanen med kantstein, men arealet er smalt og ikke fritt for hindringer (for eksempel trapp, søppelkasser, parkerte biler). Trolig vil mange gående krysse Møllendalsveien utenfor gangfelt dersom de skal til/fra planområdet.

Videre vestover fra planområdet, langs sørsiden av Møllendalsveien, benyttes arealet regulert «annet vegareal» av næringseiendommene som parkering, gjesteparkering eller inn- og utkjøring parkering/verksted langs gaten. Dette gir en uoversiktlig situasjon for biltrafikk langs gaten. Det kan være aktuelt å begrense kantparkeringen langs dette strekket ved etablering av nye skilt, men dette vil være et tiltak som ikke omfattes av denne detaljreguleringen.

Sykkelveg med fortau avsluttes i vest ved bussholdeplassen Strømmen, mot Møllendalsveien 1-8. Her går løsningen over i smalt fortau, særlig ved undergang. Helt i vest passerer fortauet en strekning med parkering utenfor handel, under tak med inn/utkjøring

Forslag

over fortau, samt inn/utkjøring til parkeringsgarasje med åpning rett ut mot fortauet. Det er etablert fysiske sperrer for inn/utkjøring ved gangfeltet, noe som øker trafikksikkerheten i en viss grad. Planforslaget setter rammer for å stramme opp inn/ut kjøringssituasjonen ved Møllenvaldveien 1-8. Dette må følges opp med skiltplaner i senere faser.

I tillegg kommer Klaus Hansens vei fra sør inn i et T-kryss fra sving med dårlig sikt. Området oppleves som uoversiktlig, med dårlig trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper. I Klaus Hansens vei ferdes gående langs fortau og syklende i blandet trafikk. Dette anses som en tilfredsstillende løsning med tanke på trafikkmengder og type trafikk på veien. Her er det gjennomført tiltak de siste årene ved å rydde opp gateparkeringen og asfaltere med rød asfalt for å signalisere at dette er en sykkelrute. Ut mot Møllendalsveien treffer Klaus Hansens vei Møllendalsveien i skrå vinkel, og det er dårlig sikt mot høyre. Innspill fra Syklistenes Landsforening nevner at det er observert høye hastigheter på syklister og el-sparkesyklister ned Klaus Hansens vei inn mot krysset. Planforslaget regulerer for at dette krysset kan strammes opp slik at det blir mindre utflytende og at det tilrettelagte krysningspunktet for fotgjengere får redusert lengde.

I Møllendalsbakken (i øst) oppleves siste delstrekning før kryss Møllendalsbakken x Haukelandsveien å ha redusert trafikksikkerhet. Det observeres villkrysning mellom adkomstpunkt til gravplass (på sørsiden av veien) og fortau på nordsiden av veien. Fortauet mellom adkomst gravplass og kryss med fylkesveien er smalt og med hindringer, som gjør det fristende for gående å krysse vegbane utenom gangfelt. På denne strekningen ligger også avkjørsel for varelevering til Rema 1000 på nordsiden av veien. Dette er altså et område med flere gående til/fra gravplass/dagligvare, som må forholde seg til større vareleveringskjøretøy som krysser fortau, samtidig som mange velger å krysse veibanen utenom gangfelt. Det er vurdert at dette er overordnede forhold som ikke kan utbedres som følge av dette planforslaget eller realisering av nytt politihus.

5.8 Vannforsyning og avløp

Vannforsyning
Det er foreslått å etablere ny kum øst for nytt politihus for tilkobling til kommunalt nett. Ny kum kan erstatte eksisterende vannkum. Både nytt politihus og Klaus Hanssens vei 24 kobles til i ny kum.

Eksisterende vannledninger som kommer i konflikt med ny bebyggelse tas ut av drift.

Det vil bli konflikt med nytt politihus og eksisterende kommunal vannledning i Møllendalsveien. Ledningen må legges om som vist i VA-rammeplanen. Omlegging av ledning må tilpasses og koordineres med eksisterende infrastruktur i Møllendalsvegen.

Det er i denne fasen lagt opp til at politihuset skal sprinkles, men ikke Klaus Hanssens vei 24. Det er ikke vurdert nødvendig sprinklermengde. Ledning til sprinkleranlegg kan splittes i kum inne på eiendommen og ledning for forbruksvann og ledning for sprinkleranlegg kan legges separat frem til teknisk rom i bygget.

For krav til slokkevann angir TEK17 §11-17 følgende preaksepterte ytelseskrav til utendørs vannforsyning:

1. Brannkum/hydrant må plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei.
2. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.
3. Slokkevannkapasiteten må være:
   a. Minst 20 l/s i småhusbebyggelse
   b. Minst 50 l/s, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse
4. Åpne vannkilder må ha kapasitet for 1 times tapping.

Forslag

Veiledende krav om slokkevann er på 50 l/s. For fremtidig situasjon er det derfor foreslått å etablere noen ekstra brannkummer og hydranter iht krav om slokkevannskapasitet og avstand fra hovedangrepsvei. I henhold til kapasitetsvurderingene til Bergen vann er det tilfredsstillende kapasitet- og trykkforhold i de kommunale vannledningene til å samlet ta ut over 50 l/s.

Avløp
Alle AF-ledninger på tomten vil separeres. Stikkledning spillvann fra nytt politihus kan ledes øst via ny kum til ny kum S5 som vil erstatte eksisterende kommunal kum. Spillvann fra Klaus Hanssens vei 24 vil ledes til samme kum. Fra kum S5 ledes spillvannet i eksisterende AF-ledning under Møllendalsvegen og videre til Grønneviksøren pumpestasjon. Eksisterende AF-ledning og kommunalt anlegg nedstrøms vil etter utbygging, og separering på planområdet, bare lede spillvann siden planområdet er siste område som leder overvann inn på kommunens AF-system. Spillvannsmengdene er antatt å være tilsvarende mengder som for vannforsyning:

- Nytt politihus: 2,8 l/s maksimalt tilført spillvannsmengde
- Klaus Hanssens vei 24: 0,5 l/s maksimalt tilført spillvannsmengde

Eksisterende AF-ledninger og spillvannsledninger som kommer i konflikt med ny bebyggelse tas ut av drift.

5.9 Blågrønne verdier

5.9.1 Grønne arealer

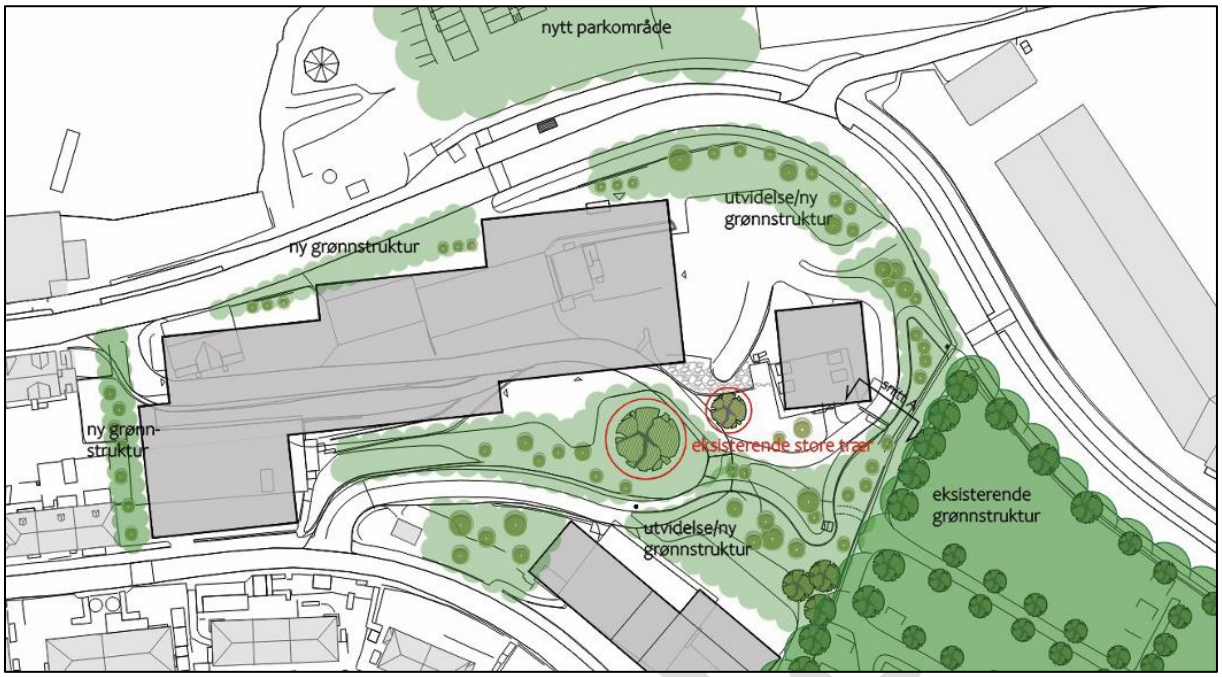
Planområdet er i dag tungt berørt av eksisterende/tidligere utbyggingstiltak, inneholder ingen elver og/eller bekker, og er heller ikke en økologisk viktig korridor. Det er derimot flere mindre grøntarealer fordelt rundt i planområdet, jf. figur 5.9.1.1.



Figur 5.9.1.1 – Flyfoto fra 2022 fra kart.finn.no gir et inntrykk av planområdets eksisterende grønne arealer

Ved realisering av planforslaget vil dagens grøntarealer endres noe, jf. figur 5.9.1.2. Enkelte av arealene vil omarbeides til annen bruk, for eksempel vil plenen langs vestsiden av murbygget i Møllendalsveien 31A og vegetasjonen rundt VA-tunnelen bygges ned. Det vil trolig også bli inngrep i det største grøntarealet som i dag ligger sentralt i området, og som er

avgrenset av dagens vegstruktur. Her vil det bl.a. bli behov for å tilrettelegge for kjørbar tilkomst til byggets andre etasje.



Figur 5.9.1.2 – Illustrasjonsplanen fra Landskaperiet AS gir et inntrykk av hvordan områdets framtidige grønne profil kan se ut

Enkelte av de grønne arealene vil videreføres med uttrykk tilsvarende som i dag, blant annet det vegeterte arealet bak/rett sør for Møllendalsveien 19 og langs adkomstvegen til Klaus Hanssens vei 24. Beplantning langs Klaus Hanssens vei 24 vil opprettholdes med unntak av arealet der det skal etableres ny veglomme og mulig varetilkomst til et framtidig næringsbygg i Klaus Hanssens vei 24.

I øst skal planområdets grønne preg fremheves gjennom å etablere/styrke buffersonen mot Møllendal gravplass og samtidig etablere grøntarealer langs Møllendalsveien som i dag består av harde flater. Dette skal bidra til at det blir en visuell grønn forbindelse mellom gravplassen og den framtidige strandparken nord for Møllendalsveien. Det skal være variert beplantning i forskjellige sjikt/høyder i dette området slik at det oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstforhold, og det skal ikke beplantes arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartliste. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord som gir gode vekstforhold for permanent vegetasjon, og fyllinger skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

Langs nytt politihus sin fasade mot Møllendalsveien skal det introduseres grønne elementer, i form av hekker og/eller plantefelt.

De to store trærne sentralt i området skal forsøkes bevart, men på grunn av anleggsgjennomføringen er det ikke sikkert at det er mulig å ivareta rotsonene. Dersom ett eller begge trærne må felles skal det kompenseres med minst tre nye trær per tre som felles. Erstatningstrærne skal etableres innenfor planområdet, og skal ha en stammeomkrets på minimum 20 cm. Trærne skal videre være oppstrammet til en minimumshøyde på 2,5 meter, og ha gjennomgående stamme.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en plan som redegjør for beplantning rundt nye tiltak.

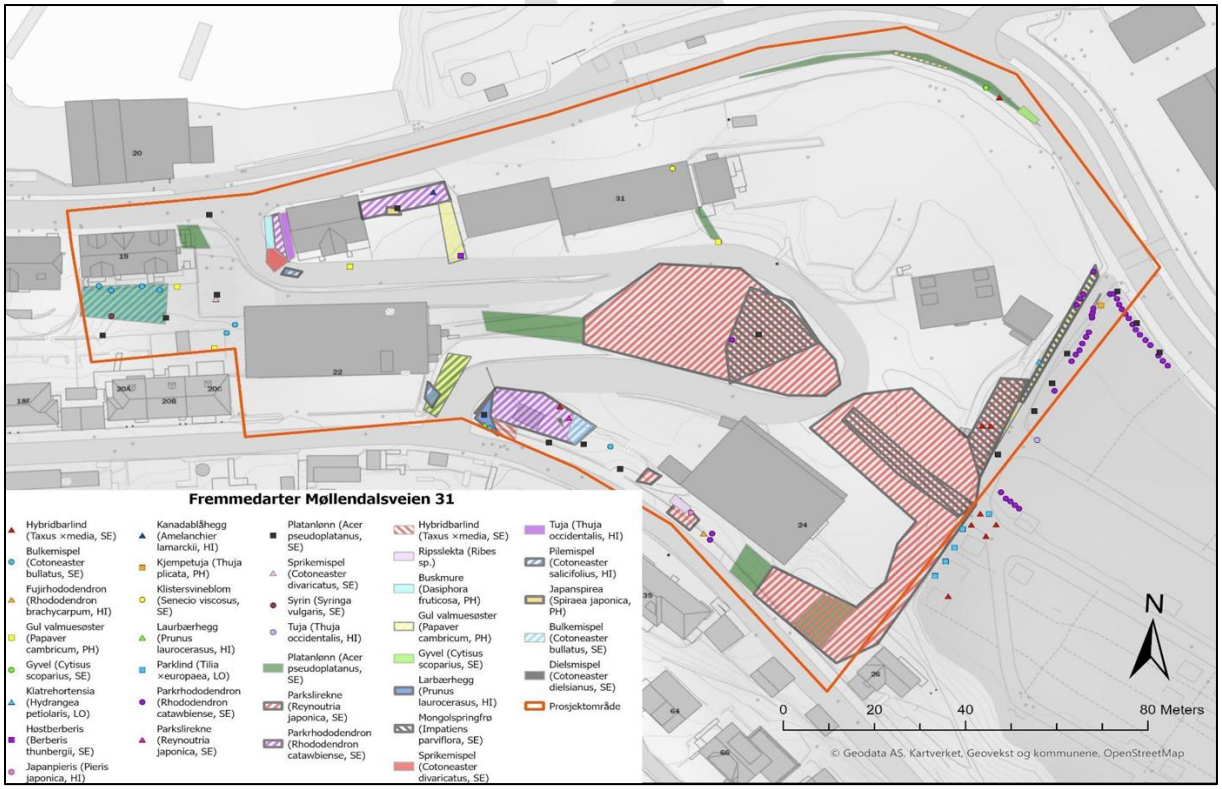
5.9.2 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet benyttes i dag ikke til utøving av friluftsliv, men vegsystemet representerer en av tverrforbindelsene for myke trafikanter som ferdes mellom Klaus Hanssens vei og Møllendalsveien. Dagens vegforbindelse skal stenges, men det skal reetableres en mulighet for myke trafikanter i form av ny gang- og sykkelsti mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei, slik at ikke denne ferdselsmuligheten svekkes.

Nord for planområdet ligger en viktig rute for blant annet turgåere og joggere rundt Store Lungegårdsvann. Planforslaget legger til rette for at tilbudet for syklister vil bedres noe i form av at dagens sykkelveg med fortau forlenges i strekket vestover mot Mekonomen. I framtiden skal det etableres en strandpark langs Store Lungegårdsvann nord for planområdet. I prosjektutviklingen er det tatt hensyn til at nytt politihus sine byggehøyder ikke skal forringe solforholdene fort dette parkarealet. Nytt bygningsvolum i Møllendalsveien 31A vil føre til refleksjonsstøy på strandparken. Foreløpige beregninger viser at støynivået på strandparken vil øke med 2-3 dB, noe som er en merkbar økning.

5.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en naturmangfoldrapport som følger planforslaget som vedlegg. Rapporten dokumenterer funn av 27 forskjellige fremmedarter og èn rødlistet art innenfor prosjektområdet. Det ble registrert betydelige forekomster av de fremmede skadelige artene parkslirekne og platanlønn. Den rødlistede arten ask ble også identifisert.



Figur 5.9.3.1 – Oversiktskart som viser registrerte fremmedarter i området høsten 2025

En oversikt over store trær med betydelig biologisk verdi vises også i rapporten. Etter §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven skal det gjennomføres spredningshindrende tiltak under og i

etterkant av anleggsarbeidet for å minimere spredning av fremmede arter ettersom det er mange slike arter i prosjektområdet og flere av dem er av svært høy risiko.
Det vil da kreves kunnskap og bruk av både generelle og artsspesifikke tiltak. Videre foreslås overvåking av tiltak for å evaluere effektiviteten av disse.

Prosjektområdet er allerede sterkt preget av menneskelig aktivitet og har generelt lite natur som er av stor verdi, bortsett fra flere store og rødlistede trær som bør bevares. Det er derimot store mengder fremmedarter flere steder på området som vil kreve store tiltak om anleggsarbeidet omfatter disse områdene. Dette er for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter under byggingen.

Vurdering etter naturmangfoldloven følger under:

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 for Møllendalsveien 31A 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 for tiltakets omfang. Det vil være nødvendig med en fuglekartlegging før anleggsarbeid eventuelt igangsettes. Dette er fordi det finnes mange eldre registreringer av fugl nært på området som vil være nødvendig å oppdatere slik at det er mulig å legge anleggsarbeidet til tider som ikke treffer på hekkesesongen for de aktuelle fuglene. Her spiller også nærheten til fjorden inn ved at det er et viktig oppholdssted for fugl som vil kunne bli forstyrret av anleggsarbeidet.

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.

Fra 2010 til 2025 er det registrert 14 rødlistede fuglearter innenfor prosjektområdet: gråmåke (Larus argentatus, VU), fiskemåke (Larus canus, VU), tjeld (Haematopus ostralegus, NT), grønnfink (Chloris chloris, VU), ærfugl (Somateria mollissima, VU), storskarv (Phalacrocorax carbo, NT), mellomskarv (Phalacrocorax carbo subsp. sinensis, NT), stær (Sturnus vulgaris, NT), hettemåke (Chroicocephalus ridibundus, CR) og sothøne (Fulica atra, VU) (artsdatabanken, 2025).

Disse registreringene viser at det totalt var 17 gråmåker, 2 storskarver, 180 fiskemåker og 1 hettemåke registrert som stasjonære i 2025, i tillegg til 1 grønnfink og 4 mellomskarv registrert som stasjonære i 2011. Av næringssøkende fugler var det registrert 1 tjeld i 2025 og 3 tjelder i 2019, 3 fiskemåker i 2022, 8 grønnfinker i 2013, og 1 sothøne i 2019. Det var også registrert 10 fiskemåker i reproduksjon i 2022 og 2 i 2019, samt 2 tjelder fra 2022, 2 fra 2016 og 3 tjelder og 6 fiskemåker fra 2010 i mulig reproduksjon (Artsdatabanken, 2025). En ny vurdering av tiltakets virkninger på naturmiljøet må gjøres etter nødvendig supplering av kunnskapsgrunnlag for fugleliv.

Forslag

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)
En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Prosjektområdet ligger i et område preget av vesentlige inngrep og menneskelig aktivitet som boliger og infrastruktur, inkludert veg og store asfalterte arealer. Det er derfor ikke knyttet store naturverdier til området. Arbeidet vil derfor trolig ikke gi tap av områder med store naturverdier. Prosjektet kan likevel påvirke asketrær. Dette er en art som fortsatt finnes i store antall i Norge, men som trues av sykdom. For den norske bestanden av ask kan tap av friske trær derfor være et stort problem.

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.

I naturmangfoldsrapporten foreslås flere tiltak for å begrense skade på naturmangfoldet, blant annet en ny, prosjektspesifikk kartlegging av fugl, overvåking av eventuelle fremmedarter i etterkant av bygging, og skjerming av rødlistede arter og bytrær under anleggsarbeidet. Disse anses ikke som urimelige ut fra tiltakets og skadens karakter, og tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen av nødvendige miljøtiltak. Dersom prosjektarbeidet fører til videre spredning av fremmedarter må tiltakshaver bekoste arbeidet med opprydning og fjerning av disse artene.

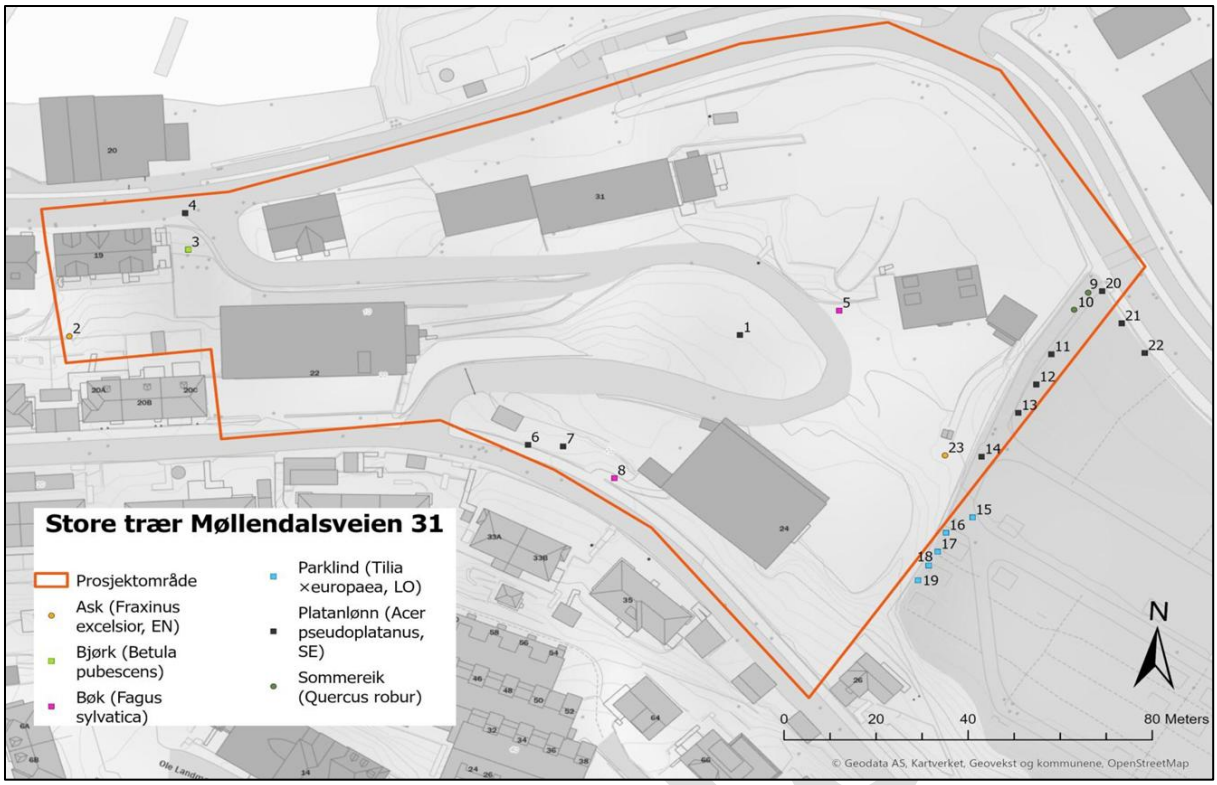
Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker legges til grunn, og det vil her være nødvendig å utarbeide en tiltaksplan i forkant av anleggsarbeidet.

Det ble observert enkelte fremmedarter som kan ha negative effekter på det lokale økosystemet, rødlistede arter som ikke bør skades eller fjernes, samt en stor bøk som er i hensynssone for bevaring. Det ble registrert store mengder parkslirekne i området. Dette er en fremmedart med stort invasjonspotensiale og høy økologisk effekt, noe som medfører stort fokus på bekjempelsesmetode når det arbeides i kontakt med denne planten. I slike tilfeller er det viktig å avklare kravene på forhånd, samt å følge bekjempelsesplanen som må utarbeides i så nært i forkant av anleggsarbeidet som mulig. Innenfor prosjektområdet er det lite natur hvor den kan spres til som den ikke allerede er til stede i, men det forventes fortsatt at alle fremgangsmåter og krav overholdes for å unngå eventuell spredning videre ut i naturen utenfor prosjektområdet.

Når det kommer til registrerte asketrær og det store bøketreet må det tidlig i prosessen undersøkes hva som kan komme i konflikt med anleggsarbeidet og hvordan dette kan forhindres best mulig for å minimere negative virkninger på disse. Forekomstene skal fysisk skjermes i anleggsperioden. Her kan også friske mindre trær tas ut av området og brukes andre steder om mulig.

Forslag



Figur 5.9.3.2 – Oversiktskart som viser store trær i og ved planområdet

Naturmangfoldsrapporten anbefaler at anleggsarbeidet bør legges til en tid på året som er utenom hekketiden til de registrerte fugleartene. Dette er et hensyn som kun er basert på et naturmangfoldsperspektiv. Eventuelle begrensninger av anleggsarbeid i form av enten gjennomføringstidspunkt eller type aktivitet må vurderes nærmere og mer konkret på et senere tidspunkt, og må vektes opp mot andre hensyn for eksempel konsekvenser for anleggsgjennomføring, byggeperiode, utslipp, kost-nytte m.v.

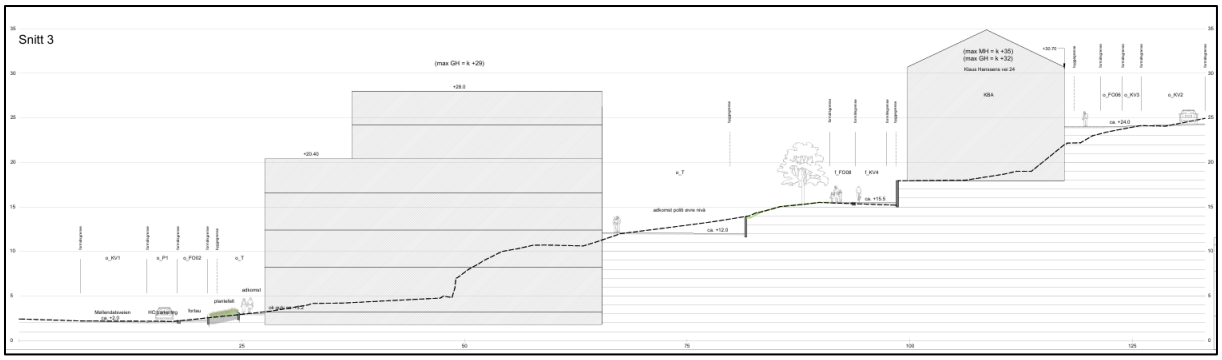
5.9.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Planområdet er relativt bratt, og skråner ca. 20 meter nedover fra sør mot nord. For å sikre at nytt politihus oppnår god terrengtilpasning vil det være nødvendig å sprenge delvis inn i terrenget. Foreløpige overslag gjort i reguleringsplanfasen tilsier at det må tas ut om lag 30 000 m^3 masser. Det forventes tilførte om lag 12 000 m^3 masser.

I terrengsnittene fra Landskaperiet AS som følger planforslaget som vedlegg vises det hvordan prosjektet forholder seg til eksisterende terreng. Et av snittene er gjengitt i figur 5.9.4.1.

I forbindelse med etablering av kjøreveg og gang-sykkelsti i planområdets østside vil det være nødvendig å forme terrenget. Murer vil være aktuelt.

Terreng i overgang til naboeiendom skal gis en naturlig utforming.



Figur 5.9.4.1 – Eksempel på terrengsnitt utarbeidet av Landskaperiet AS. Eksisterende terreng er vist med stiplet linje

5.9.5 Overvannshåndtering

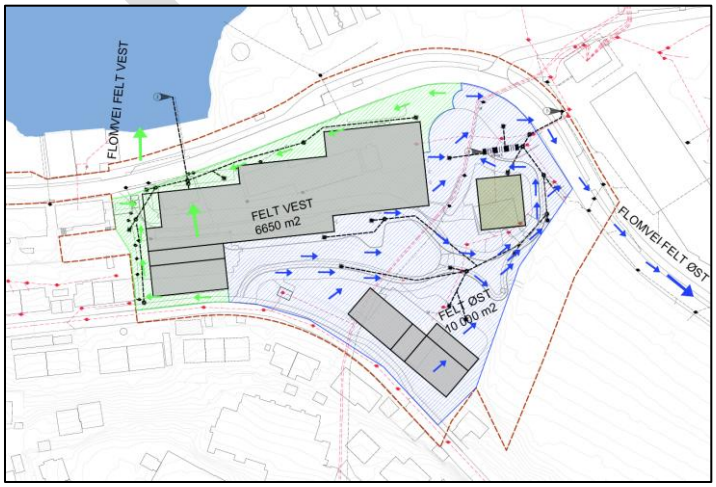
Deler av planområdet leder i dag overvann til eksisterende AF-ledning. Klaus Hanssens vei 24 og to mindre bygg leder i dag taknedløpene til AF-ledning. I tillegg er det identifisert fire sluk som leder overvann til samme ledning. Overvannsberegninger i VA-rammeplanen viser at det fra takarealene ledes ca 29 l/s til AF ved en regnhendelse med 20-års returperiode. Hvert av slukene antas å ha kapasitet til å lede 20 l/s inn på AF-ledningen ved samme regnhendelse. Samlet ledes det 109 l/s overvann inn på eksisterende AF-ledning ved en regnhendelse med 20 års gjentaksintervall.

Eksisterende OV-ledninger som kommer i konflikt med ny bebyggelse må tas ut av drift.

I områdeplanen for Møllendal Vest (plan-ID 19530000) er det vist en OV-ledning gjennom planområdet som skal sikre tilkobling for fremtidig separering oppstrøms planområdet. Denne funksjonen ivaretas ved å etablere ny overvannsledning vest for nytt politihus med utløp til Store Lungegårdsvann. Ny OV-ledning på vestsiden av nytt politihus foreslås overdratt til Bergen vann. Denne ledningen vil måtte planlegges og anlegges på en slik måte at Bergen vann sikrer tilkomst til ledningen.

Dagens avrenning er fortsatt planlagt delt i to, men det er noe endring i arealene som ledes til hver av sidene. Se figur 5.9.5.1. En større andel av planområdet ledes nå østover.

- Felt vest (6650 m^2): Hele politihusets takareal forutsettes ledet til overvannssystemet som planlegges nord for bygget. Dette overvannssystemet etableres med utløp til Store Lungegårdsvann, se GH01. Flomvei er uendret.
- Felt øst (10 000 m^2): Nytt politihus sperrer for deler av området som i eksisterende situasjon ble ledet vestover. Dette gjør at avrenningsarealet som ledes østover økes.



Figur 5.9.5.1 – Mulige flomveier og avrenningsmønster etter endt utbygging

Felt vest
Overvann samles opp ved hjelp av sluk og ledes til ny overvannsledning med utløp til Store Lungegårdsvann. Denne ledningen er foreslått overtatt av kommunen. Siden ledningen legges ny, foreslås det at i neste fase tilrettelegges for at overvann fra felt vest kan ledes til utslippsledningen uten fordrøyning. Det vil være nødvendig med god samhandling med Bergen vann for å finne riktig dimensjon på ledning.

Felt øst
Ideelt sett skulle en slik tomt nært sjø ledet alt overvann direkte til Store Lungegårdsvann, uten fordrøyning. For felt øst er dette vurdert til ikke å være mulig på grunn av høydeforhold og at det ikke finnes eksisterende infrastruktur som har tilstrekkelig kapasitet i området. Løsningen for felt øst er derfor oppsamling av overvann i sluk og overvannsledninger som leder overvannet til nedre del av tomten hvor det blir nødvendig med en tilkobling til kommunalt nett. Denne tilkoblingen er foreslått i kommunal kum. Det er lagt til grunn en påslippsmengde som tilsvarer dagens tilførsel til kommunalt anlegg (109 l/s). For å sikre maksimal utslippsmengde er det lagt opp til at kum O8 utformes med virvelkammer. For en regnhendelse med 20-års returperiode er det beregnet å være et behov for ca. 88 m^3 fordrøyning.

Blågrønne løsninger og infiltrasjon
For felt øst skal terrenget tilpasses slik at overvann ledes til grønne arealer for å tilrettelegge for infiltrasjon til grunnen og opprettholdelse av den naturlige vannbalansen. Det kan vurderes å etablere regnbed eller andre grønne områder som tillater vannet å bygge seg opp, men terrenget er jevnt over ganske bratt slik at det er begrenset med muligheter for å anlegge effektive løsninger. Nedre del av planområdet i felt øst er flatt og dermed bedre egnet til etablering av blågrønne løsninger. Det er gjort prøvetakninger som viser at det ikke er forurenset grunn for de prøvene som er tatt i dette området. Det er også gjort totalsonderinger for samme område som viser at det er forventet å treffe på fjell på 1,3 – 2,8 m meters dybde fra dagens terreng. På grunn av kort vei til fjell er det vurdert som lite hensiktsmessig med infiltrasjonsløsninger også i nedre del. I tillegg er det et område hvor det kreves en del areal til nødvendige funksjoner for en politistasjon, som varelevering og parkering, som vil kunne komme i konflikt med åpne infiltrasjonsløsninger som for eksempel regnbed.

5.10 Energi og klima

5.10.1 Energiløsninger
Nye bygg vil ligge innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Bergen, og byggene skal kobles til fjernvarmenettet. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, åpner planen for at det gis unntak fra tilknytningsplikten.

5.10.2 Klimatiltak
Mobilitet
I henhold til mobilitetsanalysen utarbeidet for prosjektet (juni 2026) er det planlagt følgende:

- Nytt politihus skal ha tilgang til anslagsvis 50-70 parkeringsplasser for politi- og tjenestebiler.
- Det planlegges ikke for bilparkering for ansatte eller besøkende. Disse skal fortrinnsvis benytte gange, sykkel, bybane eller buss.
- Det er lagt opp til sykkelparkering med god kvalitet.

Arealbruk
Prosjektet bygger i stor grad på allerede utbygde arealer, slik at naturinngrep er vurdert som relativt små og ikke vesentlige. Prosjektet viderefører en hensynssone for "Bevaring av naturmiljø", rundt to større trær ca. midt i planområdet. Bestemmelsene sikrer at det skal tilstrebes å bevare disse, men dersom de må fjernes skal det erstattes med minst tre nye trær innenfor planområdet med stammeomkrets ca. 20 cm. Det er krav til at minst 30% av takflaten skal opparbeidet med sedumtak.

Det ble i tidligere konseptfase gjort en vurdering om å redusere tiltakets terrenginngrep ved å flytte tiltaket lenger ut av terrenget. Prosjektet vil fortsatt produsere vesentlige mengder masser, men betydelig mindre enn tidligere versjon av prosjektet. Det vil være en ambisjon i den videre prosjekteringen å sikre mest mulig gjenbruk av masser.

Materialer
For eksisterende bygningsmasse som skal fjernes er det også en ambisjon om å gjenbruke mest mulig. Prosjektet vil gjøre utredninger for ombrukspotensialet for byggene internt i dette prosjektet eller i andre eksterne prosjekt.

Prosjektet har ikke startet fasen for detaljutvikling, som materialvalg i denne fasen. I videre prosjektering har prosjektet følgende ambisjoner:

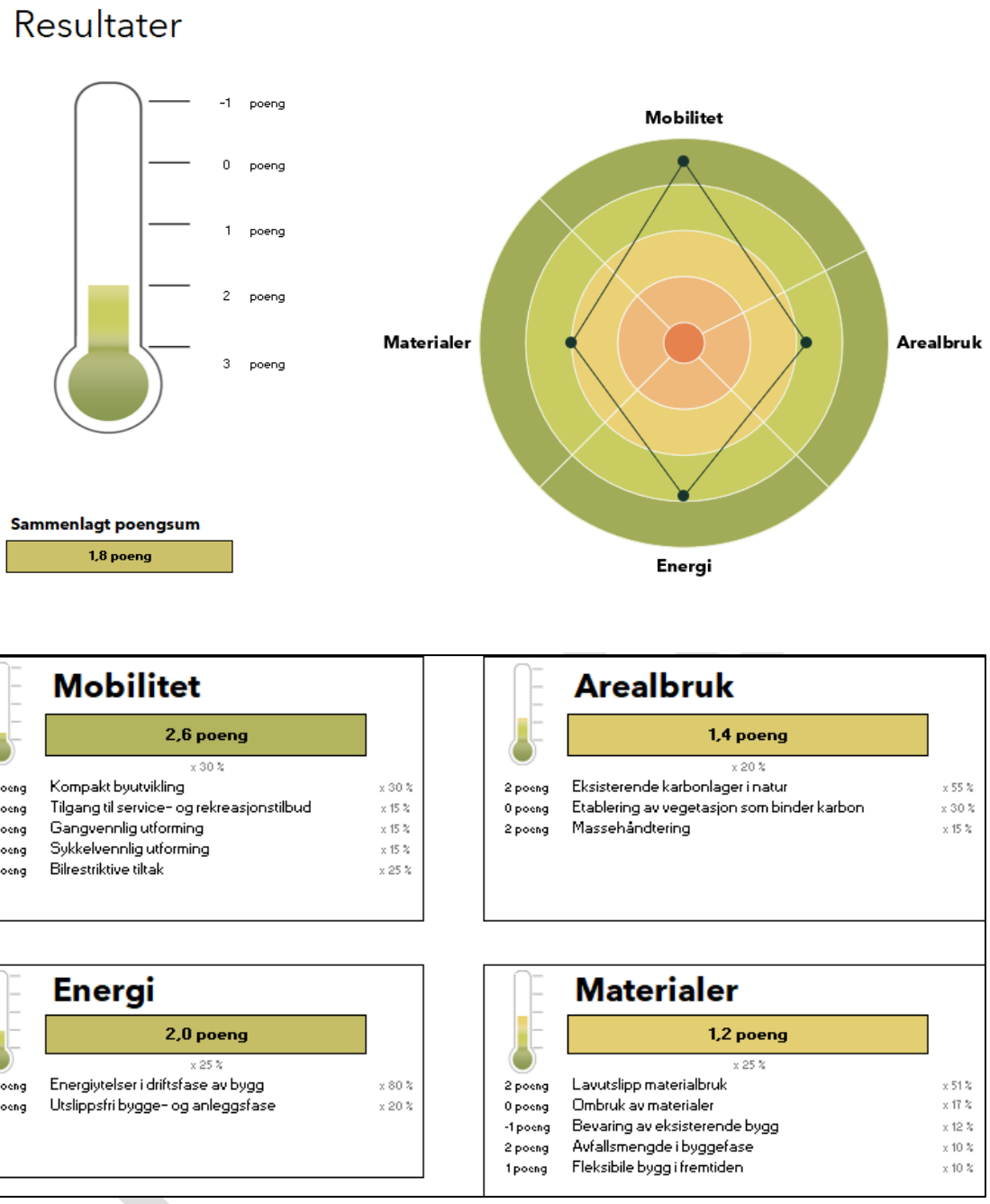
- Prosjektet skal sikre lave klimagassutslipp ved å bruke lavutslippsmaterialer og løsninger som minimerer utslippene.
- Det skal etterstrebes bruk materialer som er robuste og har lang levetid.
- Prosjektet skal legge til rette for arealeffektivitet ved å minimere arealbruk og sikre fleksible løsninger.
- Prosjektet skal minimere avfallsmengden og oppnå en sorteringsgrad på minst 90 % gjennom målrettede tiltak for effektiv avfallshåndtering og gjenvinning.

Energibruk
Prosjektspesifikk ambisjon:

- Passivhusstandarden NS3701 skal som et minimum legges til grunn. Eventuelle sikkerhetskrav skal hensyntas.
- Det skal etterstrebes løsninger som bidrar til at årlig energiforbruk reduseres (forbruk per m^2).
- Bygningskroppen skal optimaliseres for energieffektiv drift
- Potensiale og lønnsomhet for solceller skal kartlegges.

Eksisterende fjernvarmerør innenfor planområdet må trolig flyttes for å hensynta plassering av ny bebyggelse. I forbindelse med videre prosjektering vil dialogen med Eviny Thermo avklare hvor ledningene kan legges, og hvordan dette vil påvirke utforming og høyder på nytt terreng/bakkenivå.

Forslag



Figur 5.10.2.1 – Profil fra Klimanorm Bergen, pr. juni 2026

5.10.3 Klimagassberegninger

Prosjektet er et nybygg på over 1000 m^2 og utløser krav om klimagassberegninger. Klimagassberegningene som følger planforslaget er utført i henhold til NS3720:2018, omfang basis med lokalisering i hht. veiledning for klimagassberegning for Bergen kommune.
I tråd med NS 3720 for gjeldende fase er beregningen utført med datakvalitet på nivå 2, basert på tidligfaseforutsetninger og generiske data, og kvalitet på input-data vil konkretiseres videre i forprosjektfasen når løsninger og materialvalg fastlegges.

Resultatene viser nå at prosjektet (ekskl. KHV24) medfører et samlet beregnet utslipp på 20506810 kg CO_2e over 50 år. Dette gir et gjennomsnittlig årlig utslipp på ca. 410000 kg CO_2e, og et samlet utslipp på om lag 760 kg CO_2e per m² BTA, basert på et bruttoareal på

27 000 m². Utslippene fordeler seg på materialrelaterte prosesser, energibruk i drift, transport i drift og avslutningsfasen.

I tillegg er det gjort meget overordnede estimat for utslipp for KHV24. Her er transport i drift ikke inkludert. Utslipp fra materialer, byggeplassdrift og energi i bruk er estimert til 2 750 000 kg CO_2e per m^2 i løpet av en analyseperiode på 50 år.

5.11 Kulturmiljø

Innenfor avgrensningen til planområdet er det ikke registrerte kulturminneverdier, dvs. ingen fredete eller registrerte antikvariske verneverdier inne i selve planområdet. Utbyggingsområdet isolert sett er ikke registrert som kulturminneområde. Realisering av planen kan likevel påvirke kulturmiljøet nært planområdet. Flere enkeltbygninger og bygningsmiljøer med kulturhistorisk verdi ligger like utenfor planområdet og vil kunne bli berørt i visuell, fysisk eller sammenhengsmessig forstand. Dette gjelder bygningsmiljøet i Klaus Hanssens vei med hagebypreg (boligstrøk fra 1900–1930-tallet) som ligger inntil planområdets sørlige grense og har visuell kontakt med planområdet. Pakkhuset på Møllendalsveien 19 (oppført omkring 1870) har antikvarisk verneverdi og ligger inntil planområdet i vest. Bygge- og anleggsarbeider kan påvirke opplevelsen og konteksten rundt dette verneverdige bygget

Kronstad Hovedgård (vedtaksfredet hovedbygning og fredet uthus/stall) ligger like sør for planområdet og har en hage som utgjør en viktig historisk kontekst. Nytt bygg kan påvirke utsyn, landskapsmessig sammenheng og opplevelsen av hovedgårdens omgivelser.

Andre industribygg og verneverdige bygg langs Møllendalsveien og i området (for eksempel Møllendalsveien 17, 20, 61, 63) som inngår i områdets industrihistorie kan få endret kontekst ved etablering av et større offentlig bygg.

Planforslaget legger opp til at bygningsmasse skal rives, herunder alle bygninger innenfor Møllendalsveien 31A samt næringsbygget i Klaus Hanssens vei 22. Ved utvikling av Klaus Hanssens vei 24 er det mulig at også dette bygget vil fjernes. Fjerning av eksisterende bygningsmasse på Møllendalsveien 31A vil endre områdets historiske lagdeling og fysiske strukturer knyttet til etterkrigs- og renovasjonshistorien (DANO / BIR-aktivitet fram til 2025). Dette innebærer tap av nyere industri- / renovasjonsbygninger som inngår i stedets utviklingshistorie.

Et nytt, stort politibygg vil endre byromsrelasjoner og knytte sammen ulike omkringliggende arealtyper (strandpark, eldre næringsbebyggelse, boligbebyggelse, gravlund, nytransformert bolig- og byområde). Dette kan styrke eller svekke den historiske opplevelsen av overgangene mellom disse elementene avhengig av utforming og materialbruk.

Nytt byggs størrelse, plassering og fasadeuttrykk kan endre visuelle relasjoner til verneverdige bygninger (Kronstad Hovedgård, Klaus Hanssens vei, pakkhuset mv.) og påvirke det historisk betingede bygningsmiljøets helhetsinntrykk.

For bygningsmasse som forutsettes revet skal det utarbeides rivedokumentasjon før planvedtak.

5.12 Barn og unges interesser

Planområdet har i dag begrenset verdi for barn og unges interesser. Det har de siste tiårene være benyttet til industri og næring, og inneholder ingen arealer som er tilrettelagt for barn og unge. Den viktigste funksjonen planområdet har i dag er at det fungerer som tverrforbindelse mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Ferdselsforbindelser for fotgjengere vil

Forslag

ivaretas, og deler av infrastrukturen for myke trafikanter vil oppgraderes. Slik vil forholdene for ferdsel for barn og unge bli forbedret.

Nytt politihus tilstedeværelse kan gi en forbedret opplevd trygghet området, særlig ved utrykninger, patruljeaktivitet og synlig politivirksomhet. Politihuset kan oppleves som en attraksjon for barn og unge.

Negative virkninger som tiltaket kan skape, for eksempel støy til omgivelsene ved sirenebruk, blålys om natten, utrykning som kan virke utrygt eller stressende for barn og trafikksikkerhet ved utrykning, vil være begrenset. Politihuset er lokalisert slik at eksiterende boligbebyggelse i liten grad vil være påvirket av ev. lyd og lys ved utrykning. Det er ingen skoler eller barnehager i umiddelbar nærhet til nytt politihus.

5.13 Sosial infrastruktur

5.13.1 Annen sosial infrastruktur

Tiltaket vil ikke gi vesentlige virkninger for annen sosial infrastruktur. Nytt politihus skal realiseres på Møllendalsveien 31A og Klaus Hanssens vei 22, der Møllendalsveien 31A i dag ligger i brakk, mens Klaus Hanssens vei 22 inneholder et næringsbygg med to ulike leietakere; Senter for arbeidslivsforberedelse og Bergen Golfsenter. Ingen av leietakerne omfatter bedrifter som har en viktig betydning for lokalmiljøet, og dette er leietakere som i prinsippet kan utøve sine funksjoner i andre lokaler på andre lokasjoner.

Ved etablering av nytt politihus med 765 arbeidsplasser vil det øke trykket på kollektivtransporten i området.

5.14 Risiko og sårbarhet

5.14.1 ROS-analyse

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en risiko og sårbarhetsanlayse (ROS-analyse), og for mer informasjon om ROS-temaet henvises det til denne. Rapporten følger planforslaget som vedlegg. Etter gjennomført fareidentifikasjon er det vurdert 13 aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold som aktuelle for denne plansaken. Forholdene er listet opp under.

Ulykkeshendelser:

- Brann
- Trafikkulykker
- Trafikkulykker i anleggsfase
- Helikopterulykke

Naturfarer:

- Ekstrem nedbør og overvannsflom
- Kvikkleireskred og lokale ras
- Stormflo og havnivåstigning

Andre hendelser:

- Skader på omkringliggende bygg
- Skader på omkringliggende infrastruktur
- Støy i anleggsfase
- Grunnforurensning
- Langvarig eksponering for helseskadelige radonkonsentrasjoner
- Tilsiktede hendelser

Hensikten med ROS-analysen er å vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av

Forslag

planlagt utbygging. Risiko- og sårbarhet vurderes ut ifra uønskede hendelser som vil kunne medføre konsekvenser for liv og helse, stabilitet eller materielle verdier.

Rambøll mener at det er ikke identifisert noen hendelser/risikoforhold som tilsier at planlagt arealbruk ikke er egnet til planlagte formål, men det vil være behov for å gjennomføre forskjellige tiltak for å sikre seg mot uønskede konsekvenser i forbindelse med de aktuelle hendelsene og risikoforholdene. ROS-analysen vurderer aktuelle tiltak på ulike nivåer, enkelte tiltak bør sikres gjennom forankring i planen, andre tiltak vil ha behov for videre utredning/bearbeiding i forbindelse med videre planfaser eller kreve oppfølging i forbindelse med anleggsgjennomføring og planleggingen av denne.

Følgende tiltak er innlemmet i planforslaget:

- Tema brann
    - Tilrettelegging for brannbil
- Tema trafikkulykker
    - Utvidelse av eksisterende sykkelveg med fortau, fra Tonningsneset bussholdeplass til avkjørsel til Møllendalsveien 20
    - Regulering av fortau langs nytt politihus
    - Regulering av tverrforbindelse for myke trafikanter mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei
    - Oppstramme avkjørselspiler ved Møllendalsveien 1-8 i forhold til vedtatte områderegulering
- Tema stormflo og havnivåstigning
    - Krav om byggsikker grunn som tar høyde for havnivåstigning kombinert med 1000-års stormflo
- Tema infrastruktur
    - Oppdatere hensynssone H190 for kritisk infrastruktur i bakken (vannledning)
    - Sikre at tilkomsten til VA-tunnelen opprettholdes

Øvrige tiltak vil vurderes og ev. implementeres i senere faser i prosjektutviklingen.

Det har vært uenighet i arbeidet med ROS-analysen mellom forslagstiller/Rambøll og Bergen kommune ved Bymiljøetaten omkring hvorvidt etablering av nytt politihus vil medføre uakseptabel risiko for trafikken grunnet utrykningskjøretøy og økningen av myke trafikanter til området. Rambøll mener at foreslåtte tiltak vil bidra til redusert risiko. Innspill fra Politiet i arbeidet med ROS-analysen er at utrykningskjøring i Møllendalsveien ikke vil medføre økt risiko for trafikkulykker, sammenlignet med øvrig utrykningskjøring i bybildet.

5.14.2 Støy

Det er utarbeidet en støyutredning i forbindelse med planarbeidet. Resultater fra beregningene viser at nytt politihus vil ligge i gul sone fra vegtrafikkstøy, der fasadene mot Møllendalsveien er de mest støyutsatte. Sørsiden/baksiden av nytt politihus vil ligge i hvit støysone.

Planområdet ligger i rød sone for helikopterstøy. Helikopterlandingsplassen er midlertidig, men det er ikke avklart når den skal fjernes. Helse Bergen har konsesjon til å drive helikoptertrafikk fram til 2034.

Nytt politihus må fasadeisoleres for å oppnå kravet til innendørs støynivå fra utendørs lydkilder.

På nordsiden av Møllendalsveien er det regulert for en framtidig strandpark. Et bygningsvolum på Møllendalsveien vil gi refleksjonsstøy som vil berøre parken. Foreløpig plassering av nytt politihus viser at reflekssjonsstøyen vil representere omkring 2-3 dB økning på arealet tiltenkt park. Dette vil være en merkbar økning.

Forslag

Klaus Hanssens vei 24 vil ligge i hvit støysone.

5.14.3 Klimatilpasning
Byggsikker grunn er satt til k+ 2,84 (1,44+0,9+0,5). Dette hensyntar 1000-års stormflo (k+1.44) kombinert med havnivåstigning (90 cm) i tillegg til en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

5.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen innebærer endring av offentlige vegformål. Kommunen må påregne overtakelse av de delene av kommunale vegsystemene som tiltakshaver vil etablere, herunder nye fortau, sidearealer og veglommer.

For å øke den generelle trafikksikkerheten langs Møllendalsveien kan det være aktuelt å endre/tilføre skilt enkelte steder langs Møllendalsveien.

5.16 Rekkefølgebestemmelser

I områdeplanen for Møllendal Vest (Plan-ID 19530000) er det knyttet rekkefølgekrav til utbygging innenfor området som skal detaljreguleres. Disse rekkefølgekravene omfatter også tiltak fastsatt i områdeplan for Møllendal Øst (Plan-ID 19410000) og i områdeplan for Store Lungegårdsvann (Plan-ID 65580000). Rekkefølgekravene gjelder blant annet utbedring av vegsystemer i Møllendal, etablering av elvepark langs Møllendalselven og utvikling av strandpark langs sørsiden av Store Lungegårdsvann.

Områdeplanene er flere år gamle, og det har vært nødvendig å gjennomgå rekkefølgekravene på nytt for å vurdere både om de fremdeles er aktuelle i lys av utviklingen som har pågått i Møllendal det siste 10-15 årene, og om rekkefølgekravene er relevante for nytt politihus.

For at rekkefølgekravene skal være juridisk gyldig, bør det foreligge begrunnelser som oppfyller tre hovedkrav:

- Nødvendighetskravet (reelt behov), det vil si at det må påvises at utbyggingen skaper et reelt behov for tiltaket, eller at den forsterker eksisterende behov.
- Relevant og nær sammenheng, som innebærer at det må være en funksjonell og geografisk sammenheng mellom utbyggingsprosjektet og rekkefølgetiltaket.
- Forholdsmessighet (uten utenforliggende hensyn), som handler om at kostnadene og byrdene som pålegges utbyggeren står i et rimelig og forholdsmessig forhold til det prosjektet faktisk krever av fellestiltak.

Parallelt som plansaken ble 1. gangs behandlet av Plan- og bygningsetaten ble det gjennomført to arbeidsmøter mellom forslagstiller og Plan- og bygningsetaten der rekkefølgekrav knyttet til felt o_T (nytt politihus) ble diskutert. Bymiljøetaten ved Gjennomføringsavdelingen deltok i disse møtene og orienterte om hvilke tiltak nevnt rekkefølgekravene fra områdeplanene som henholdsvis er fullført, finansiert eller som gjenstår. Gjennomgangen avdekket at det er flere av rekkefølgebestemmelsene i områdeplanene som ikke er relevante/aktuelle for nytt politihus, delvis siden utbyggingsformålet ikke gjelder boligformål, som forutsatt i områdeplanen. Eksempler på rekkefølgekrav som ikke er relevante er etablering av lekeplass, barnehage, støyskjerming av boliger og masseutskiftning av Møllendalselven. Videre er det flere av rekkefølgekravene som krever ytterligere vurdering fram mot 2. gangs behandling, da det er uklart om de oppfyller de tre kulepunktene nevnt over. Dette gjelder for eksempel tiltakene innenfor Møllendal Øst-planen og realisering av elveparken. Dialogen mellom forslagsstiller og Bergen kommune vil fortsette etter høringsperioden.

Forslag

Forslagsstiller fokuserer i planforslaget til 1. gangs behandling først og fremst på de tiltakene som er knyttet til trafikksikkerhet og forhold for myke trafikanter som skal benytte politihuset. I rekkefølgekravene knyttet til tiltak utenfor planområdet er bestemmelsen fra Møllendal Øst-planen angående utbedring av Møllendalsbakken fra kryssene mot henholdsvis Møllendalsveien og Haukelandsveien videreført.

Rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av strandpark er, i likhet med elvepark, ikke videreført, men siden en strandpromenade i strandparken vil være av verdi for fotgjengere til politihuset er det lagt inn krav om at politihusutbyggingen skal bidra til opparbeiding av denne.

I tillegg til krav fra områdeplanen tilfører detaljreguleringen nye rekkefølgekrav knyttet til realisering av nytt politihus i Bergen.

Før det gis brukstillatelse til nytt politihus skal det være opparbeidet fortau langs eiendommen, og sykkelveg med fortau skal være etablert. Ny gang- og sykkelsti skal være etablert mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei, og det skal være opparbeidet en buffer av god kvalitet mot Møllendal gravplass.

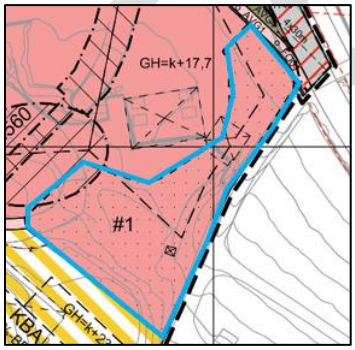
Virksomheter som innebærer jevnlig og hyppig tungtransport i Klaus Hanssens vei 24 skal være avviklet før vegadkomsten til eiendommen endres fra Møllendalsveien til Klaus Hanssens vei.

Ved etablering av nybygg for Klaus Hanssens vei 24 skal det samtidig opparbeides en lomme langs Klaus Hanssens vei for håndtering av kjøretøy i forbindelse med varelevering og henting av avfall.

5.17 Bestemmelsesområder

Planforslaget inneholder tre bestemmelsesområder:

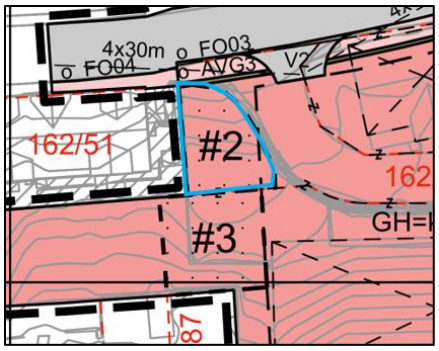
<u>#1 Gang- og sykkelforbindelse</u>
Hensikten med bestemmelsesområdet er å avgrense hvor den framtidige tverrforbindelsen for gang- og sykkelsti skal ligge innenfor planområdet. Videre setter bestemmelsene knyttet til området krav til utforming og funksjon.



Figur 5.17.1 – Bestemmelsesområde #1 markert med blått omriss

<u>#2 Biloppstillingsplass for Møllendalsveien 19</u>
I byggesaken knyttet til rehabilitering og utvikling av Møllendalsveien 19 er det lagt opp til at det skal være mulig for blant annet ambulanse å stille seg opp langs østsiden av bygget. Planforslaget har tatt hensyn til dette ved å øremerke dette arealet med et bestemmelsesområde som sier at oppstillingsplassen skal ivaretas ved realiseringen av det nye politihuset.

Forslag



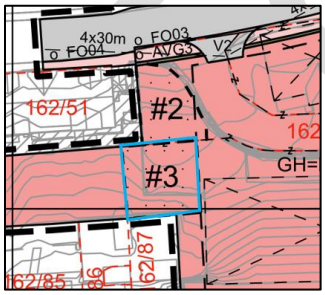
Figur 5.17.2 – Bestemmelsesområde #2 markert med blått omriss

#3 Konstruksjoner utenfor byggegrense

Selv om bestemmelsene gir en åpning for visse tiltak utenfor byggegrensene, så er det et areal i bakkant av Møllendalsveien 19 som kan være egnet for konstruksjoner, spesielt konstruksjoner som trenger kjørbar tilkomst (for eksempel nettstasjon). Arealet er et restareal som er lite egnet for store volumer, men som har potensiale for tekniske anlegg. Arealet er angitt med bestemmelsesområde #3, som åpner for at det kan etableres tekniske anlegg/konstruksjoner, støttemurer og sykkelparkering med takoverbygning. Tillatt høyde på konstruksjoner er satt til 5 meter over gjennomsnittlig terreng.

Forslagsstiller vurderer at det vil være effektiv utnyttelse av restarealer å plassere byggets nettstasjon i dette området. Flere tekniske rom i politihuset må ligge i forbindelse med nettstasjon. Det er ønskelig å plassere de tekniske rommene på vestsiden av bygget for å kunne utnytte arealer mot økonomigård på østsiden til funksjoner som krever tilgang til lastebil o.l. Nettselskapet må ha enkel tilgang døgnet rundt med tyngre kjøretøy (kranbil/lastebil) for vedlikehold og ved eventuelle akutte feilrettinger. Krav til fri høyde på oppstillingsplass utenfor nettstasjon er (lxbxh) 10x7x7 m, dette gjør at det kan være gunstig at trafo ligge utenfor bygningskroppen. Plassering helt ut mot vei/byggegrense forenkler denne adkomsten betydelig.

Videre kan konstruksjoner innenfor #3 være med på å ta opp store høydeforskjeller på tomten i forbindelse med naboens nybygg. Det aktuelle arealet blir påvirket i forbindelse med realisering av tiltak for Møllendalsveien 19, og har således ingen viktige naturverdier.



5.18 Oversikt over arealformål

5.18.1 Grad av utnytting

Felt o_T er ca. 12 420 m^2, mens felt KBA er ca. 2925 m^2. Planforslaget setter en grad av utnytting for disse to feltene til hhv. %-BRA 200 og %-BRA 115. Dette gir en åpning for 12 420 m2 * 200 % BRA = 24 840 m^2 BRA i felt o_T og 2925 m^2 * 115 % BRA = 3364,0 m^2 BRA for felt KBA.

Samlet utnyttelsesgrad for de to utbyggingsfeltene er om lag 184 %-BRA (28 204 m^2 BRA / 15 365 m^2).

5.18.2 Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	**Areal (daa)**
1160 - Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	12,42
1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser.	2,92
Sum areal denne kategori:	15,35
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	0,10
2011 - Kjøreveg (6)	3,80
2012 - Fortau (11)	1,93
2017 - Sykkelanlegg	0,22
2018 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (3)	0,11
2019 - Annen veggrunn, grøntareal (8)	0,38
2080 - Parkering (2)	0,13
2800 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	0,02
Sum areal denne kategori:	6,71
Totalt alle kategorier: **22,05**	

Hensynssoner	
§12 - 6 - Hensynssoner	**Areal (daa)**
140 - Frisikt (3)	0,07
190 - Andre sikringssoner	0,92
320 - Flomfare (2)	3,46
560 - Bevaring naturmiljø	0,73
Sum areal denne kategori:	5,17
Totalt alle kategorier: **5,17**	

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelseområder	**Areal (daa)**
1 - Utforming (2)	1,78
2 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	0,14
Sum areal denne kategori:	1,92
Totalt alle kategorier: 1,92	

Forslag

VEDLEGG

- Plankart, Rambøll, datert 07.10.2026
- Reguleringsbestemmelser, Rambøll, datert 07.10.2026
- Merknadsskjema planoppstart, Rambøll, datert 01.07.2026
- Formingsveileder, Lerche Arkitekter og Landskaperiet, datert 01.07.2026
- ROS-analyse, Rambøll, datert 02.07.2026
- Trafikk- og mobilitetsplan, Rambøll, datert 01.07.2026
- Plan- og profiltegninger veg, Rambøll, datert 01.07.2026
- 3D-modell for bygg og landskap, datert 01.07.2026
- Illustrasjonsplan, Landskaperiet, datert 30.06.2026
- Terrengsnitt, Landskaperiet, datert 30.06.2026
- Klimagassberegninger, Statsbygg, datert 26.06.2026
- Klimanorm Bergen, Statsbygg, datert 26.06.2026
- Perspektiver, Lerche Arkitekter, datert 26.06.2026
- Bygningssnitt, Lerche Arkitekter, datert 26.06.2026
- Sol- og skyggediagrammer, Lerche Arkitekter, datert 26.06.2026
- Fasadetegninger, Lerche Arkitekter, datert 26.06.2026
- Fjernvirkninger, Rambøll/Henning Larsen AS, datert 26.06.2026
- VA-rammeplan, Rambøll, datert 16.06.2026
- Støyutredning, Rambøll, datert 12.06.2026
- Geotekniske grunnundersøkelser, Multiconsult, datert 08.06.2026
- Miljøtekniske grunnundersøkelser, Multiconsult, datert 03.06.2026
- Konsekvensutredning, Henning Larsen AS, datert 17.04.2026
- Kulturminnedokumentasjon, Rambøll, datert 10.04.2026
- Naturmangfoldrapport, Rambøll, datert 05.11.2025
- Stedsanalyse, Henning Larsen AS, datert 23.10.2025

Forslag