Oktober 23, 2025

Stedsanalyse
Bergen Politihus

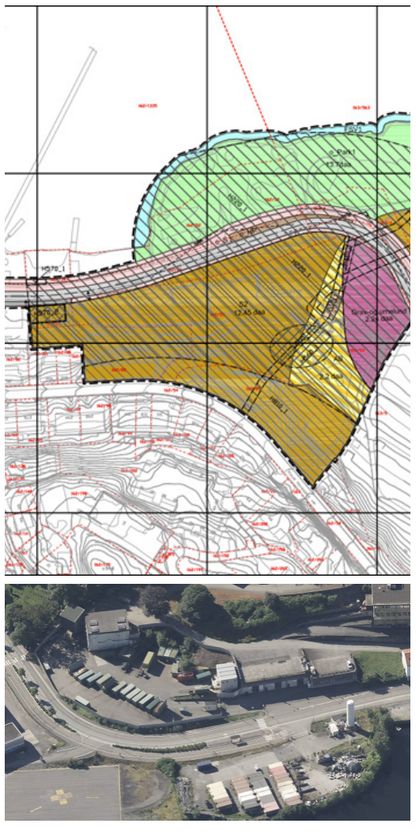


Henning Larsen

Bergen Politihus

Stedsanalyse for reguleringsplan

0. Innledning	**02**
1. Oversikt	03
2. Landskap og historie	04
3. Byrom og målpunkt	06
4. Bebyggelse	07
5. By- og bomiljø	08
6. Sammenstilling	10
7. Avsluttning/anbefaling	11



Bildebeskrivelse ovenfra og ned.
Områdereguleringen, ortofoto av planområdet.

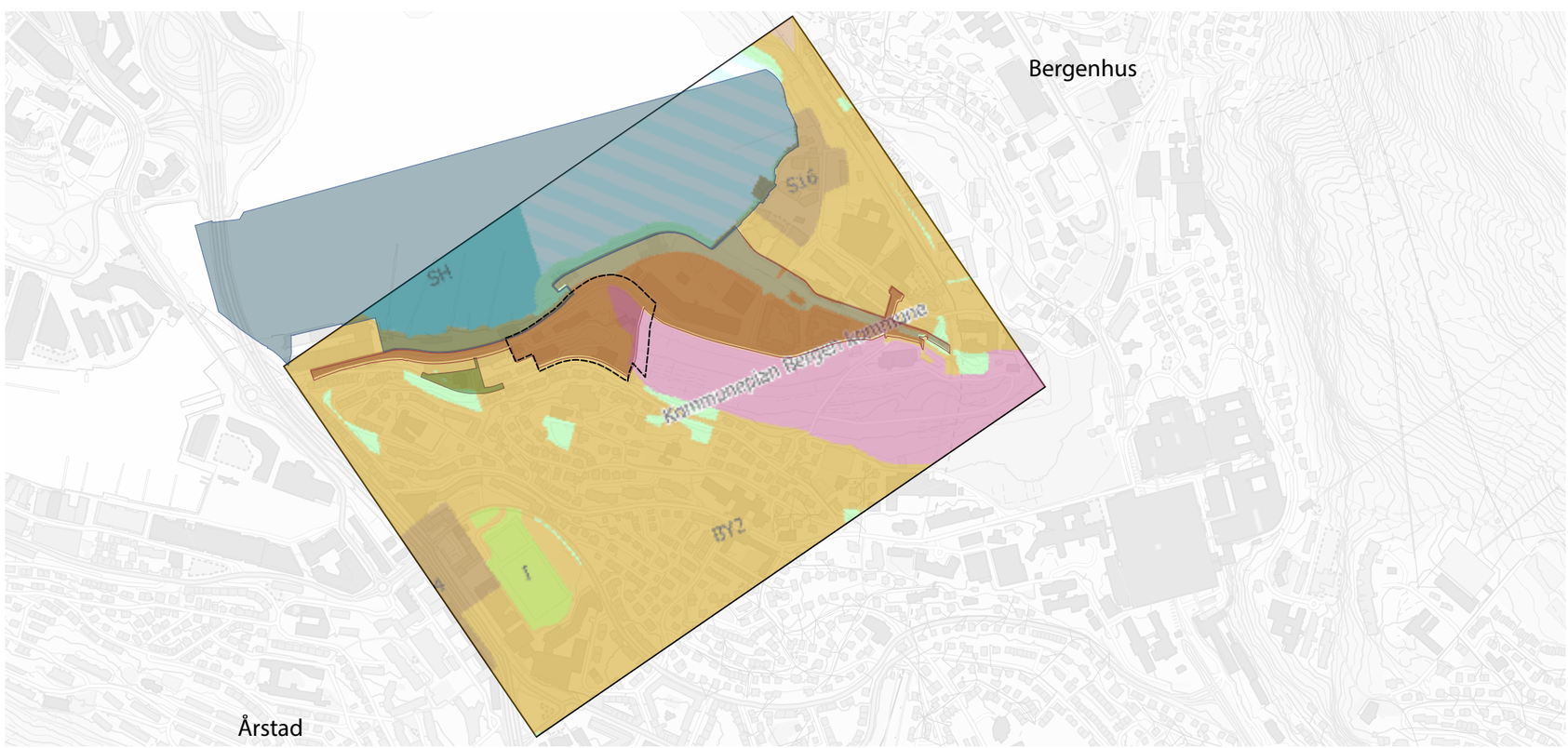
0. Innledning

Introduksjon til planen
Denne stedsanalysen er en del av grunnlaget til reguleringsplan for Bergen Politihus. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for oppføring av nytt politihus i Møllendal, med utgangspunkt i eiendommen Møllendalsveien 31.
Planen skal avklare premissene for etablering av nybygg med tilhørende funksjoner, herunder volum, høyder, adkomst og parkeringsforhold, ferdselsforbindelser og grøntområder. Samtidig skal tiltaket ta innover seg viktige hensyn i området.
Reguleringsprosessen vil være førende for framtidig utvikling og prosjektering av politihuset.
Planområdet inngår i framtidig transformasjonsområde for Møllendal Vest/Grønneviken. Realisering av et nytt og funksjonelt politihus for regionen er av stor samfunnsmessig interesse, og politihuset vil videre bidra til ytterligere transformasjon av denne delen av byen fra industri- til sentrumsområde.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 09.06.2019
I kommuneplanen er kommunen delt inn i fire soner. Planområdet ligger innenfor i sone 2, byfortettningssone (BY2), som omfatter områder som ligger tett på sentrumskjerner. KPA legger føringer for byfortettingssoner uten sentrumskjerne skal det gjennom reguleringsplan sikres en offentlig plass sentralt i sonen.

Bergenhus/Årstad. Møllendal Vest - Grønneviken Omformingsområde, vedtatt 19.09.2012
Områdereguleringen ble vedtatt i september 2012, men det ble gjennomført en reguleringsendring av planens østre del som ble vedtatt i mars 2025. Områdeplanen tar for seg Grønneviksøren og arealet rundt gjenvinningsstasjonen, og har boligfortetting, sentrumsutvikling, grønnstruktur og barnehage som viktige målsettinger. Betydelige arealer avsettes til park mot sjøen og Møllendalselven. Elven er Bergens eneste sentrumsnære vassdrag som møter sjøen med et åpent elveløp, og prioriteres som et verdifullt miljøelement. Elven skal restaureres og skal få en sentral plass i det nye bybildet. Områdeplanen følger kommunedelplanens forutsetning om at Møllendal kirkegård utvides og kobles sammen med en ny strandpark.





1. Oversikt

Regulering
Foreslått planområde ligger i Årstad bydel på Møllendal, mellom Solheimsviken i vest, Kronstad i sør, Store Lungegårdsvannet i nord og transformasjonsområdet rundt Møllendalselven i øst.
I kommuneplanens arealdel er området i hovedsak avsatt til Byfortettingssone, men arealformåpl som Grønnstruktur, Gravlund, Idrettsplass, Næring og Energianlegg finnes også i Møllendal. Dette setter føringer for forventet utvikling for området. Transformasjonen av Møllendal fra industri til sentrums- og boligutvikling har skutt fart de senere årene, spesielt i Møllendal Øst ved blant annet det nyetablerte området Møllendal Allmenningen, med torg og badeplass som er bydelens sentrumskjerne.

Det foreligger en kommunedelplan for området: «Bergenhus KDP Store lungegårdsvann Søndre del, ble vedtatt 22.01.2007», men denne vurderes som mindre relevant gitt at området i regulert i senere tid.

Nyere vedtatte reguleringsplaner i området:
1. BERGENHUS/ÅRSTAD. MØLLENDAL VEST - GRØNNEVIKEN OMFORMINGSOMORÅDE (Plan-ID 19530000), Vedtatt 09/08/2025
2. BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 166 BNR 1676 MFL., STORE LUNGEGÅRDSVANN (Plan-ID 65580000), Vedtatt 09/12/2020
3. ÅRSTAD. GNR 162 BNR 75 MFL., VILLA FREDHEIM, (Plan-ID 65210000), Vedtatt 28/04/2018

Områdereguleringen setter en del føringer for planområdet, blant annet en gjennomføringssone (H810_1) som setter krav til felles reguleringsplan for arealene satt av til sentrumsformål SF2 og kombinert formål BAA, det vil si felles detaljregulering av Møllendalsveien 19/31 og Klaus Hanssens vei 22/24.

Tilgrensende reguleringsplan for Store Lungegårdsvann legger overordnede føringer for forvaltningen av Store Lungegårdsvann. Reguleringsplanen påvirker ikke dette planarbeidet direkte og vil gi positive virkninger for byutviklingen i nærområdet dersom den realiseres, for eksempel etablering av park langs vannkanten til Store Lungegårdsvannet.

Nærliggende reguleringsplan for Villa Fredheim omfatter omregulering av eksisterende verneverdig bygg, Villa Fredheim, fra offentlig formål til boligformål, med tilhørende nødvendig infrastruktur og uteoppholdsareal.

Avgrensninger
- Planområdet
- Analyseområdet

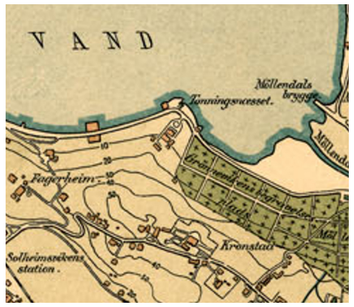
KPA2018
- Byfortettningssone BY2
- Sentrumsformål
- Grønnstruktur
- Idrettsplass
- Grav og urnelund
- Småbåthavn

Reguleringsplaner
- Store Lungegårdsvann
- Villa Fredheim
- Møllendal Vest

Historiske kart

Flyfoto

1907



1948



1910



1970



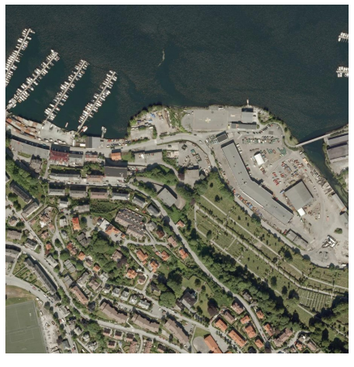
1940



1980



2009



Bilder og hart er hentet fra Bergenskart.no og Norgeibilder.no

2. Landskap og historie

Historie
Planområdet er lokalisert vest for Møllendal i Årstad bydel, i grensen mot bydelen Bergenhus. Navnet Møllendal stammer fra møllevirksomheten som tidligere foregikk langs elven. Møllendal var også navnet på en gård (gnr. 13 i Årstad) ved utløpet av Møllendalselven, der Svartediket, Bergens største drikkevannskilde, renner ut via Møllendalselven i Store Lungegårdsvann, litt øst for dagens område.

Årstad bydel var tidligere dominert av gårdsbruk, og i forbindelse med industrialiseringen på 1850-tallet ble forbindelsene stadig tettere med Bergen. Rundt Solheimsviken og resten av Årstad vokste Bergen mekaniske verksted opp i 1855, i tillegg til fabrikker, og det dannet ringvirkninger for etableringen av en urbanisering med boliger, butikker og skoler i området. I takt med den industrielle ekspansjonen steg folketallet i Årstad raskt, fra ca. 1 400 innbyggere i 1865, til over 10 000 innbyggere i 1914. I mangel på byggeland i Bergen ble etter hvert Årstad herred innlemmet i Bergen, med mål om å få kontroll på byutvidelsen gjennom reguleringsplanarbeid.

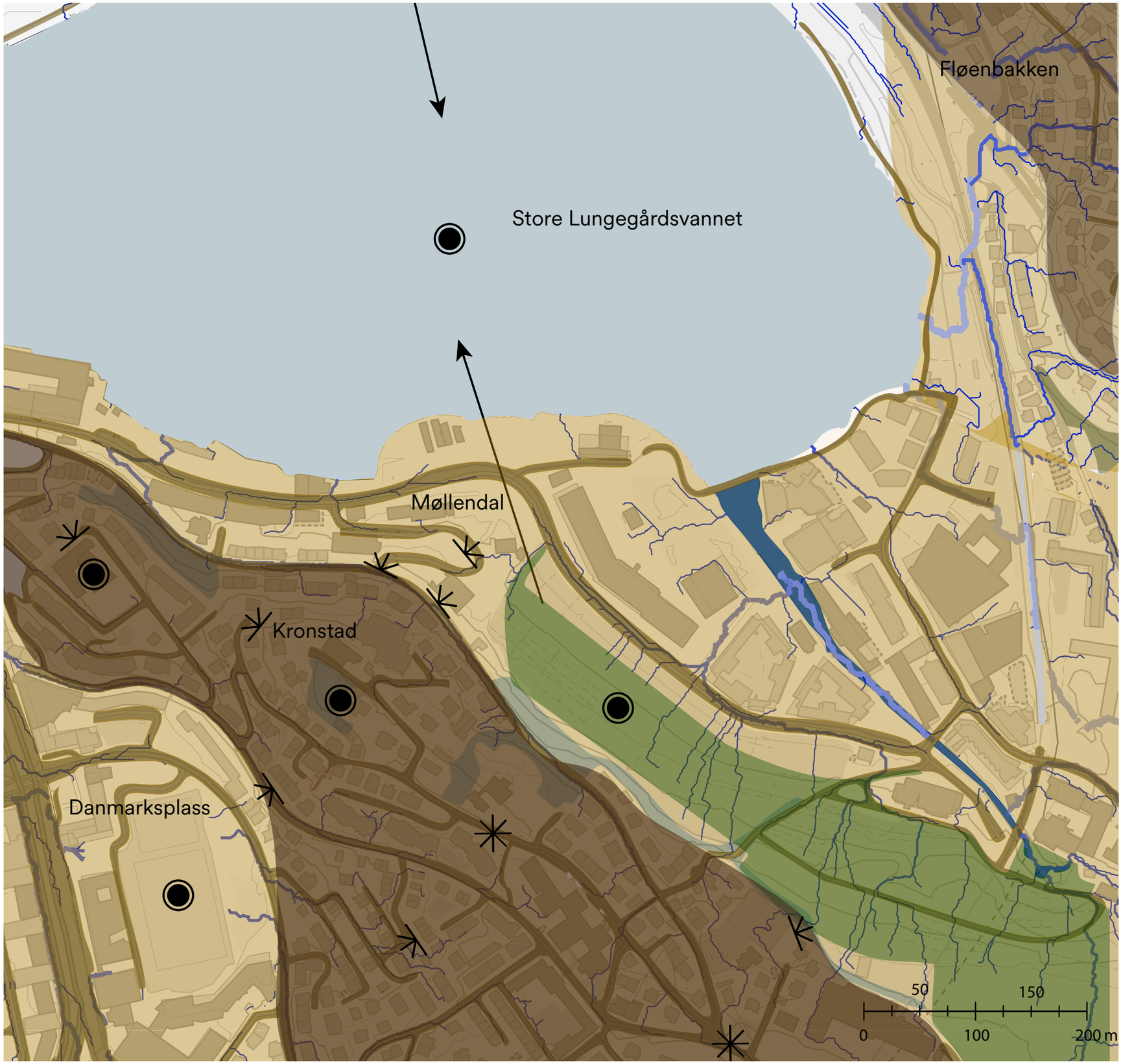
Mølledal kirkegård ble anlagt i 1868 etter at Bergen kommune kjøpe Øvre Møllendal gård. Kommunen overtok i tillegg Grønnviken, området ved Store Lungegårdsvann mellom Møllendalselven og Tonningsneset, som tilhørte Årstad gård. Deler av dette arealet ble også en del av Møllendal kirkegård. Alléen som i dag går opp fra Møllendalsveien og som følger ytterkanten av gravplassanlegget, markerer grensen mellom to av de opprinnelige middelaldergårdene i dette området syd for byen (Byantikvaren, 2002). Strandarealet på Grønnviken ble fra 1917 brukt til forbrenning av avfall, og kommunen har også nyttet det til opplagsplass og lager, bl.a. for veivesenet. Ved Grønneviksøren har også Bergens Seilforening og Bergens Roklubb hatt båtplass (Skreien, 2001).

Tonningsneset ble tidligere benyttet til beitemark, som senere ble anlagt et handelsgartneri, som kommunen drev i årene 1923 til 1959 da komposteringsanlegget DANO ble bygget. Behandling av søppelproblemet har vært tradisjon i dette området. Før krigen var det vegvesenet som drev brenningen, men etter krigen overtok renholdsverket. Opprinnelig ble avfall som ikke kunne brukes på vegvesenets fylling på Nygårdstangen brent på Grønneviksøren, sammen med lettbrent avfall fra Møllendal begravelsesplass og spesialavfall fra private bedrifter. DANO-anlegget (Møllendalsveien 31) som ble nedlagt i 1979 og revet i 1994, var tegnet av arkitekt Ole Landmark. En liten del av anlegget står fremdeles igjen i dag (Byantikvaren, 2002).

Grønneviksøren eies nå av Bergen kommune og BIR, og har vært benyttet til verksted, lager og kommunalteknisk drift. Disse funksjonene er i stor grad flyttet ut av området. Store deler av Møllendal har allerede blitt tatt i bruk til boliger, byrom og kunsthøgskole, hovedsakelig på østsiden av Møllendalselven.

Områdereguleringsplanen for Møllendal vest legger til rette for at også vestsiden av elven utvikles til et nytt byområde med hovedfokus på boliger. Strandsonen langs Store Lungegårdsvann og Møllendalselven skal utvikles til parkformål, med fokus på å restaurere elveløpet og å gi det en sentral plass som miljøelement i byområdet (Bergen kommune, 2024).

22. juni 2010 åpnet Bybanen linje 1 som går forbi vestsiden av Store Lungegårdsvann med Danmarksplass og Florida som nærmeste stopp fra Møllendal. 21. november 2022 åpnet Bybane linje 2, som går langs Store Lungengårdsvanns østside med Fløen som nærmeste stopp fra Møllendal.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Kartverket, Geovekst og Kommuner / Geodata AS

2. Landskap og historie

Landskap
Landskapet tilhører landskapstypen LA-TI-KF-13, som omfatter fjordlandskap med en relativt åpen dalform. Dalføret er middels sterkt nedskåret i forhold til omkringliggende åser, fjell og eventuelt tilgrensende slettelandskap. Området har et tydelig preg av urbanisering, med en sentralt plassert bykjerne som danner det funksjonelle og visuelle tyngdepunktet i landskapet (Miljødirektoratet, 2025).

Møllendal er delt av utløpet til Møllendalselven, som har sitt utspring i Svartediket. Terrenget rundt elveutløpet og langs vannkanten mot Solheimsviken er relativt flatt, preget av eldre industri- og næringsbebyggelse som i dag er under transformasjon. Mot Solheimsviken, nord for høydedraget Kronstad smalner området inn og består hovedsakelig av bebyggelse langs Møllendalsveien, med enkelte bygg som strekker seg opp i terrenget mot Kronstadhøyden. Landskapet stiger gradvis fra vannkanten og opp mot Kronstad, fra omkring 0 ca. 50 m.o.h.

Som det fremstår i kartet, skiller Kornstad høydedrag byområdene Danmarksplass og Møllendal. Sammen med Fløenbakken rammes Møllendal inn og bydelen er naturlig avgrenset av landskapet. Store Lungegårdsvann er et viktig dominerende landemerke og medfører en åpenhet og en visuell kontakt mot Bergen sentrum og visa versa. Høyden skaper også flere muligheter for utsiktspunkt, men på grunn av vegetasjon og bygg langs vegene er sikten til vannet begrenset til åpninger mellom bygg eller vegetasjon (denne vurderingen har blitt gjort ved hjelp av google maps streetview). Dreneringslinjene i kartet viser også at disse primært følger vegene og har sitt utløp i Møllendalselven eller i Store Lungegårdsvannet.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Kartverket, Geovekst og Kommuner / Geodata AS

3. Byrom og Målpunkt

Kommunikasjon
Tiltaksområdet ligger vest for Møllendalselven, langs Møllendalsveien. Langs Møllendalsvegen er det bussforbindelser mot Solhemsviken og Danmarksplass mot vest og Haukeland sykehus mot øst. Begge bybanelinjene er innenfor gangavstand fra planområdet, med bybanestoppet på Fløen som det nærmeste. Området har tidligere vært et industri- og næringsområde med store eiendommer og lagerbygg som skaper lange gåavstander. Dette er under transformasjon og nye gangstier, broer og byutvikling har medført at det er flere offentlige og private servicetilbud i nærområdet, spesielt mot Møllendal og Danmarksplass. Bussen og bybanene tar deg enkelt til sentrum eller andre deler av Bergen.

Det er tilrettelagt for gang- og sykkelveg i området. Spesielt rundt Store Lungegårdvann og langsgående Møllendalsveien er det etablert egen to-feltsykkelveg med fortau. Denne kobler seg på andre ruter i Bergen ved Solheimsviken og Haukeland universitetssykehus. Høydedraget som Kornstad er lokalisert på kan fungere som en barriere, da det er få ferdselslinjer som går over haugen, til fordel for vegene rundt. Vest for planområdet finnes Fagerheimstrappen, som starter i Møllendasveien og som delvis via Klaus Hanssens vei og Asbjørnsens gate ender på Danmarksplass. Det er også en ferdselslinje over høydedraget, øst for planområdet via Møllendal kirkegård, som via Klaus Hanssens vei ender på Kronstad ved Kronstad Oppveksttun.

Planområdet er lokalisert nært flere hovedårer for vegsystemet som FV585, Haukelandsveien, i øst og FV584, Nygårdsveien, samt Europaveg 39, Fjøsangerveien, i vest. Kommunal veg Møllendalsveien og FV584, Ibsens veg, kobler disse hovedvegsystemene sammen. Fartsgrensen i Møllendalsveien forbi planområdet er 40 km/t.

Viktige målpunkt i området inkluderer Sammen studentboliger i Grønneviksøren, UiB; Fakultet for kunst, musikk og design, Møllendal allmenning, Kronstad Hovedgård, Kronstad skole og oppveksttun, Krohnsminde idrettsplass og Haukeland universitetssykehus. Sør for planområdet, oppå høydedraget, ligger boligområdet Kronstad. I dette området er det flere barnehager samt en barneskole.

- Grønnkorridor
- Leke- og rekrasjonsområde
- Viktige byrom
- Kultur, idrett; religion
- Barnehage, barneskole, VGS, andre offentlige bygg
- Forbindelseslinje/sykkelnettet
- Snarvei/gangvei
- Badeplass
- Bussholdeplass
- Bybaneholdeplass

4. Bebyggelse

Karakter
Langs utløpet til Møllendalselven er det noe eldre industribebyggelse, som også finnes enkelte steder langs Møllendalsveien. På Grønnvikskaien og inne på planområdet er det mer moderne næringsbygg som er enkelt utformet med høye etasjer og flate tak.

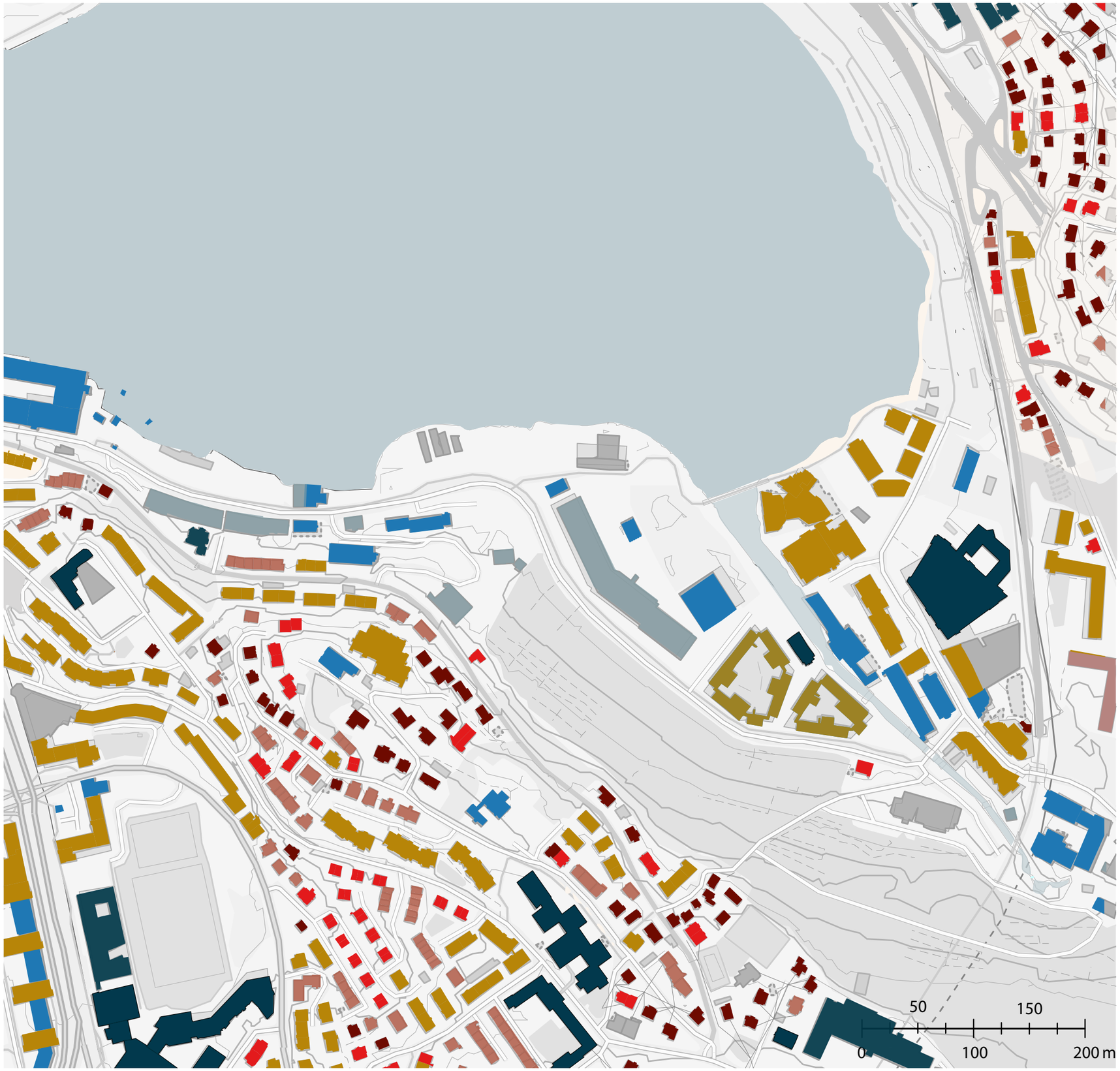
På Møllendal, rundt elveutløpet er det mest dominert av nyere blokkbebyggelse med aktive første etasjer. Dette gjelder blant annet Sammen studentboliger, som er to større kvartalsstrukturer med en åpen bygård i midten. Byggene ble ferdigstilt i ca. 2011-2012.

Fakultet for kunst, musikk og design, sto ferdig i 2017 og er tegnet av arkitektbyrået Snøhetta. Det er et moderne bygg med et stort volum, der fasaden består av metall og glass.

Sør for planområdet er området dekket av hensynsone i KPA2018 for bevaring av kulturmiljø for Kronstad-Danmarksplass. Området karakteriseres ved at det er områder som bærer preg av den tidlige utviklingen utenfor bykjerner fra ca. 1920 – 1930 årene, og ulike områder har en enhetlig tydelig struktur. Byggene langs Klaus Hanssens vei består primært av flermannsboliger, men enkelte villaer og blokkbebyggelse i gaten bak langs Kronstadveien og Ole Landmakrs vei.

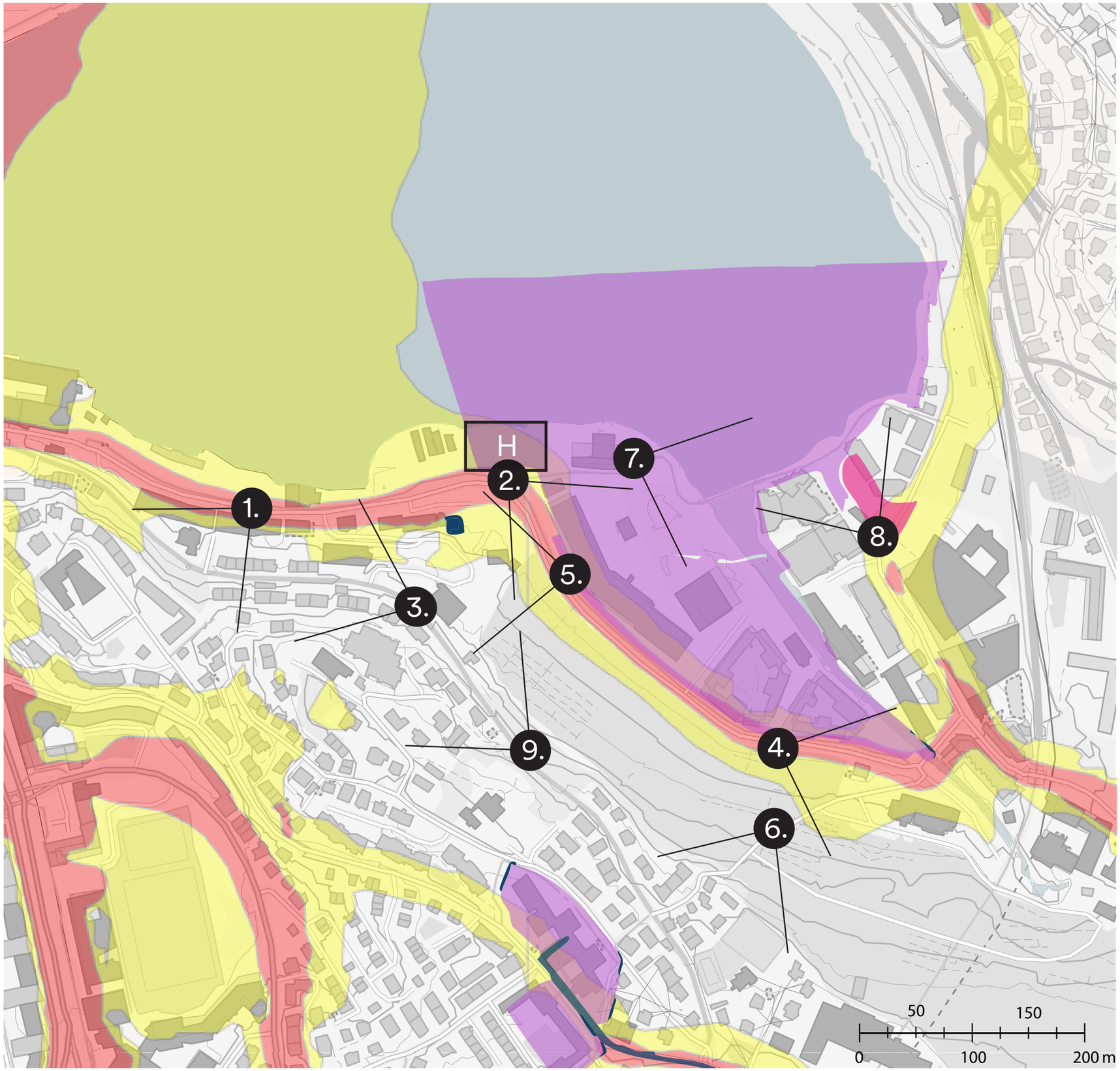
Området består av typisk mellomkrigsarkitektur planlagt etter tidens reguleringsidealer.

Forholdet mellom private boliger og offentlig bygg/næring er vist i kartet. Private boliger er illustrert med rødtoner, mens offentlig/næringsbygg er vist i blåtoner. Gule bygg er leilighetskomplekser ofte med næring i første etasje.



- Enebolig
- Rekkehus
- Tomannsbolig
- Leilighetskompleks
- Hotell/Næring/Lager
- Offentlige bygg (skole, barnehage, skykehus)
- Industribygg

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Kartverket, Geovekst og Kommuner / Geodata AS



5. By- og bomiljø

Miljø
Forurenset grunn

I kartdatabasene er det registrert to arealer med forurensning som er klassifisert som dårlig/ikke aksetabel innenfor planområdet.

Støy

Planområdet ligger inntil kjøreveg og er utsatt fra vegtrafikkstøy. Deler av planområdet ligger i gul støysone. I tillegg er det sporadisk støy fra helikopterlandingsplassen rett nord for planområdet.

Trafikk

Møllendalsveien er en hovedveg i Bergen som knytter sammen to fylkesveger i byens overordnede vegnett, og fungerer samtidig som en viktig gjennomfartsåre. Møllendalsveien er også en del av hovednettverket for syklister ifølge Sykkelkart Bergen (per juni 2019), med egen tilrettelagt sykkelveg.

Innenfor analyseområdet er de resterende vegene primært adkomstveger til bolig eller næringsvirksomheter. Klaus Hanssens vei er også en del av sykkelnettet til Bergen kommune, men benyttes til blandet trafikk. Klaus Hanssens vei har fått sykkelprioritet gjennom bruk av rødt belegg, og det er ikke ønskelig å øke mengden biler inn på vegen.

Parkeringsløsninger, internt vegsystem, logistikkareal, hensyn til sykkelnettet og dedikerte gangsoner må hensyntas i reguleringsplanen.

Standpunkter for nærmiljø bilder
H Helikpoterplattform som medfører støy

Forurenset grunn
Dårlig/ikke akseptabel forurensning
Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
Mistanke om forurensning

Støy
Rød støysone
Gul støysone

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Kartverket, Geovekst og Kommuner / Geodata AS



01: Fagerheimstrappen, sett fra nord. Lokalisert vest for området.



02: Møllendalsveien 31 til høyre i bilde, sett mot øst.



03: Klaus Hanssens vei, sett mot vest. Rett sør for planområdet



04: Møllendalsveien med langsgående sykkelveg med gangfelt



05: Overgangsfelt fra krikegård over Møllendasveien, sett mot vest



06: Ferdselsårer inne på Mølledalkirkegård, sett mot sør



07: Gangbro over Møllendalselven mot Møllendal allmenning



08: Møllendal allmenning, i rettning nord mot Store Lungegårdsvannet



09: Klaus Hanssens vei mot nord, Møllendal kirkegård til høyrev

5. By- og bomiljø

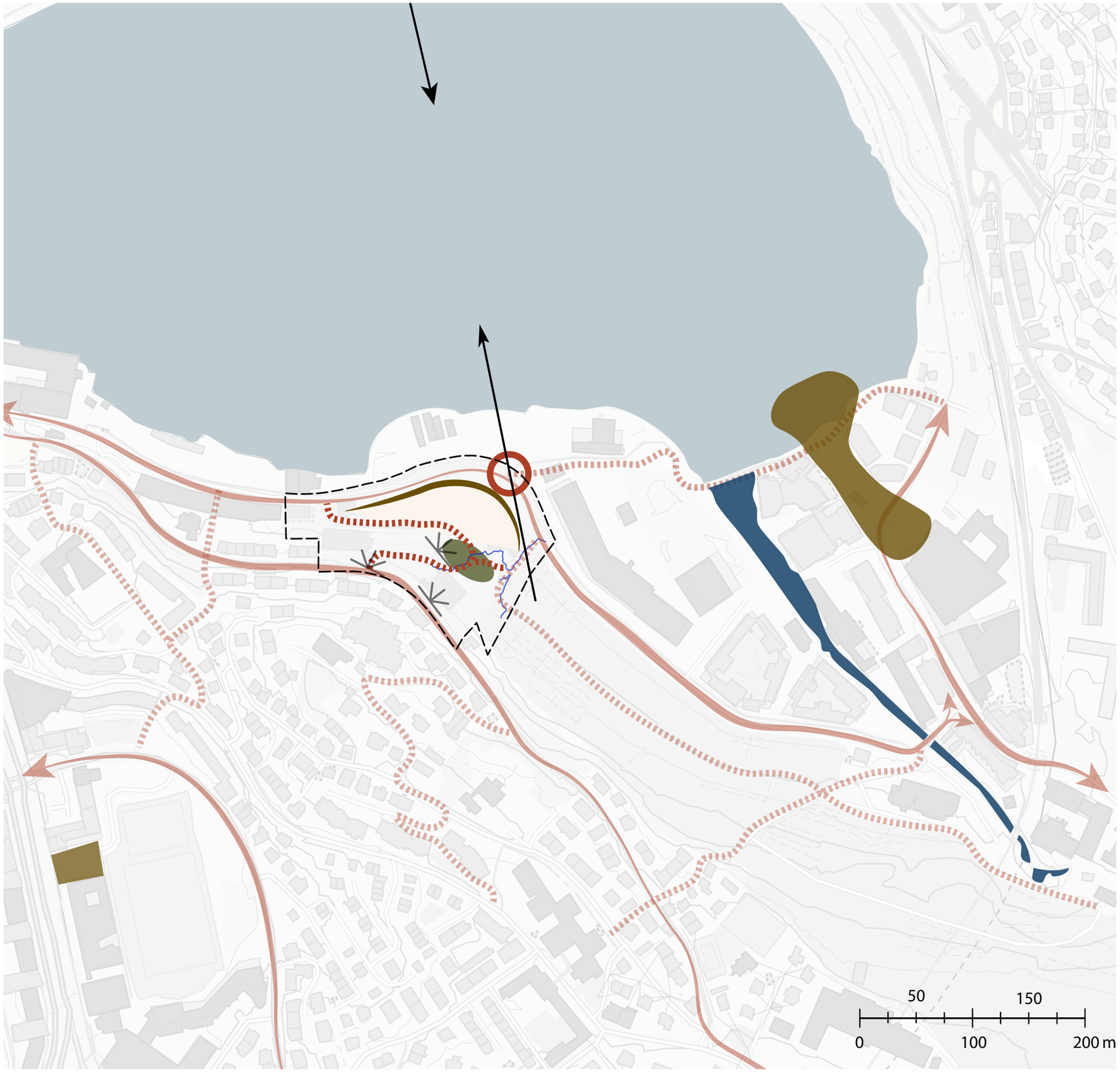
Nærmiljø

Tomten er lokalisert i overgangssonen mellom næring, bolig og rekreasjon, som er de tre dominerende funksjonene i nærområdet. Området sør for tomten preges av boligstrøk, som er relativt rolig og avlukket ettersom det ligger oppå et høydedrag. Boligområdet er også avgrenset av Møllendal gravplass, som fungerer som en åpen og grønn buffer mellom større eldre næringsområdet langs utløpet til Møllendalselven og næringsvirksomhetene langs Møllendalsveien.

Møllendal gravplass er i seg selv svært dominerende i området. Det ligger langs store deler av Møllendalsveien og strekker seg oppover høydedraget mot Kronstad og Haukeland universitetssykehus. Denne fungerer både som en buffer mellom områdene, samtidig som den kan benyttes som en ferdselsåre mellom bydelene. Det samme gjelder Store Lungegårdsvannet som er et sentralt element i området som bebyggelsen vender seg mot og strekker seg rundt. Langs deler av strandkanten er det tilrettelagt for rekreasjon, og det planlegges for at større deler av strandlinjen mot Store Lungegårdsvann skal gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Langs Grønnviken står det fortsatt nærings- og industribygg, men selv her har flere av funksjonene flyttet fra området. Rundt fakultet for kunst, musikk og design har det blitt opparbeidet et nytt sentrumsområde, og det er regulert for oppføring av nytt undervisningsbygg (Grieg-akademiet) rett sør for Fløen Bybanestopp. Det er flere boligblokker med aktive førsteetasjer med tilbud som butikk, kafe og restaurant. Foran fakultetet er det en åpen plass som strekker seg over veien inn i en ny åpen plass som går hele veien til vannet og danner et nytt torg og samlingsplass på Møllendal.

Bilder og hart er hentet fra Google earth og Streetview



6. Sammenstilling

Sammendrag
Planområdet er lokalisert på Møllendal i et gammelt næring- og industriområde langs Store Lungegårdsvann, og er avgrenset av et høydedrag.

Høydedraget fungerer som en fysisk og visuell barriere og skiller Møllendal og Kronstad/Danmarksplass. Fra Møllendalsveien kan høydedraget oppleves som en vegg og det er få forbindelseslinjer som går over haugen. På høydedraget er det primært boliger, men det finnes også målpunkt som barnehage og barneskole, samt at på Danmarksplass er det en rekke publikumstrettende funksjoner som idrettsanlegg, kollektivt knutepunkt, videregående skole og andre servicetilbud.

Møllendal er under transformasjon og rundt utløpet til Møllendalselven har det blitt bygget fakultet for kunst, musikk og design, studentboliger, flere boligkomplekser med næring i første etasje, Fløen bybanestopp og et nytt byrom, Møllendal allmenning. Sistnevnte er et nytt torg som vender seg mot vannet, med ny badeplass. Stien rundt Store Lungegårdsvannet går igjennom byrommet og det er et naturlig senterpunkt for den nye bydelen. Denne stien inkluderer en bro som går over utmunningen av Møllendalselven og kobler sammen Møllendal øst og vest. Stien går ut mot Møllendalsvegen og deler seg i hver sin retning ved planområdet og skaper et knutepunkt for myke trafikanter.

Møllendal gravplass utgjør en sentral del av nærområdet og fungerer både som en buffer mellom områdets ulike funksjoner og som en overgang, da det er en av få ferdselsforbindelser på tvers av bydelen.

Grønnviken, Tonningneset og planområdet er en del av området som skal transformeres, men er enda i planleggingsfasen. For å løfte dette arealet fra et næringsområde til et livlig byrom er det viktig å videreføre gode ferdselsårer og aktive fasader.

6. Avsluttende anbefalinger

Anbefaling
Planområdet egner seg godt til å inneholde nye bygg med store volumer, da høydeforskjellen på planområdet tillater å bygge i høyden uten at dette er til vesentlig hinder for sikt for boligene lenger opp på høyden. Tiltaket vil videre bli etablert i et område som historisk har hatt store bygningsvolum og som fremdeles har det i form av store undervisningsbygg og boligblokker.

Ved planlegging og utforming kan det vurderes å hensynta siktlinjer til Store Lungegårdsvannet fra Klaus Hansens vei.

For at tiltaket skal bidra til en god sammenhengende byutvikling bør hovedfasaden henvende seg ut mot Møllendalsveien med fasader som skaper varierende visuelle opplevelser for forbipasserende. I tillegg bør koblinger inn mot Mølledal sin sentrumskjerne for myke trafikanter styrkes. Planområdet ligger langs et knutepunkt for myke trafikanter, og tiltaket vil i tillegg være et målpunkt i seg selv.

Ferdselslinjer gjennom området bør kobles sammen med eksisterende linjer. Dette inkluderer spesielt ferdselslinjene rundt Store Lungegårdsvannet og stiene inne på Møllendal gravplass. Dette kan kombineres med føring av vannveier vekk fra planområdet.



Oktober 23, 2025

Stedsanalyse
Bergen Politihus

Henning Larsen