Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Delegert myndighet	17.11.2026

Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for nytt sykehjem i Hålogalandsgata 131

Vedtak

Leder Plan og Mobilitet har etter delegering, gitt i Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne sak og fattet slikt vedtak:

> *Forslag til detaljreguleringsplan for nytt sykehjem i Hålogalandsgata 131 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er vist på plankart med Plan-ID 2025008, datert 09.11.26 med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse datert 10.11.26.*
>
> *Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.*

Hva aktualiserer saken?

Detaljregulering for nytt sykehjem i Hålogalandsgata 131 ble igangsatt i 2025. Planforslaget vurderes tilstrekkelig dokumentert og faglig begrunnet. Planforslaget sendes med dette på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik at parter kan komme med uttalelse.

Saksopplysninger

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for nytt sykehjem i Hålogalandsgata 131 (Treningsfeltet), med tilhørende utearealer, teknisk infrastruktur og parkering. Planområdet omfatter i tillegg eksisterende bebyggelse i vest og nødvendig areal for ny atkomstløsning mot Hålogalandsgata i sør.

Planområdet omfatter gnr/bnr 38/253 og 138/4769, som eies av Bodø kommune.

Reguleringsplan for nytt sykehjem vil ved vedtak oppheve hele eller deler følgende eldre reguleringsplaner:

Plan-id	Plannavn	Vedtatt	Oppheves
1293	Reguleringsplan for Hålogalandsgata 131	2012	Helt
1246	Reguleringsplan for Gamle Riksvei	2009	Delvis
1263	Reguleringsplan for Rv 80 Thalleveien – Hundstadmoen	2011	Delvis

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 10.11.2025. Sentrale temaer var byggehøyder, landskapsvirkning, utearealer, trafikk og teknisk infrastruktur.

Planen/tiltaket vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning (01.07.17). Referat fra oppstartsmøtet redegjør nærmere for vurderingen.

Varsel om oppstart ble annonsert i Avisa Nordland 24.01.2026 og med brev til offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter. Det ble mottatt 10 innspill til varsel om oppstart. Innspillene vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Tidligere vedtak

Bystyret vedtok 26.3.2026 at det skulle arbeides mot nærmest mulig 200 sykehjemsplasser innenfor vedtatt kostnadsramme, og at det kunne vurderes flere etasjer dersom dette kunne bidra til flere sykehjemsplasser (PS 39/2026).

Skisseprosjektet har tatt utgangspunkt i 6 etasjer og 160 sykehjemsplasser. Med 7 etasjer er sykehjemmet estimert å gi 192 sykehjemsplasser. I reguleringsplanen er sykehjemmet utredet og illustrert med både 6 og 7 etasjer.

I Bystyrets vedtak 29.10.2026 (PS 160/2026) ble prosjektet videreført med forprosjekt og totalentreprisebeskrivelse for 160 sykehjemsplasser.

Planforslaget muliggjør begge alternativene for å sikre fleksibilitet til å senere kunne øke kapasiteten, uten at det vil være behov for en ny reguleringsprosess.

Det vises til planbeskrivelsen for redegjørelse av andre relevante vedtak.

Hovedgrep ved planforslaget

Eksisterende bebyggelse

o_HOM1 utgjør eksisterende bebyggelse for rus- og psykiatrihelsetjenesten. Området reguleres med utnyttelsesgrad %-BYA=50 % (fotavtrykk på ca. 900 m^2) og byggehøyde inntil kote + 39,0. Eksisterende bebyggelse er oppført med 3 etasjer og ligger på kote +34,70.

Området skal benyttes til offentlig helse- og omsorgsinstitusjon med tilhørende utearealer og anlegg, samt parkering for bil og sykkel.

Nytt sykehjem

o_HOM2 utgjør areal for det planlagte sykehjemmet og reguleres med utnyttelsesgrad %-BYA=45 % og maks byggehøyde inntil kote + 51,80. Dette muliggjør et bygg på 7 etasjer pluss teknisk rom på tak. Planlagt bebyggelse har et fotavtrykk på omtrent 3 000 m^2, pluss inntil 300 m^2 til trafo og andre tekniske funksjoner.

Området skal benyttes til sykehjem med tilhørende service- og behandlingsfunksjoner (frisør, kafé, fysioterapi mm), utearealer, parkering for sykkel og bil, samt anlegg under bakken med nødvendige tekniske funksjoner, lager og parkering.

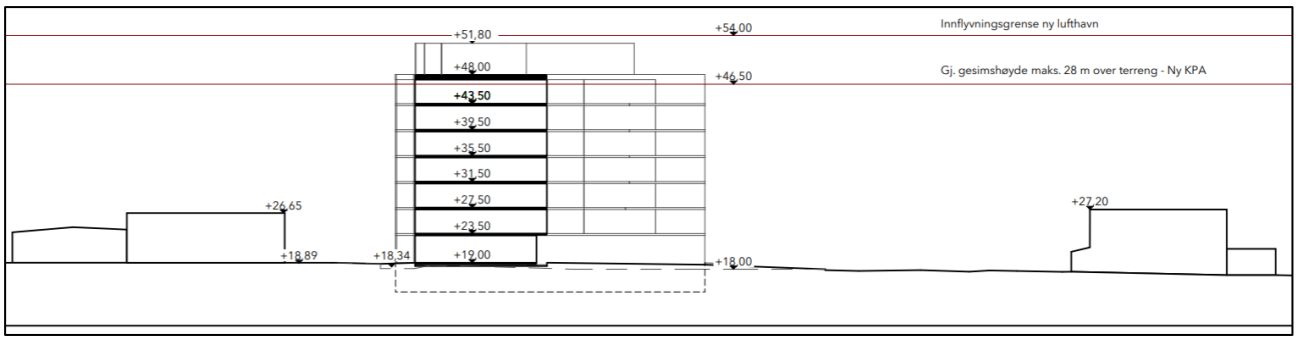
KPA[1] åpner for at trappetårn og heishus kan etableres inntil 3,5 meter over regulert høyde. For sykehjemmet er tekniske bygg på tak beregnet til ca. 4 m, og er medregnet i den totale høydebegrensningen i planforslaget (kote +51,8). Tekniske installasjoner som ventilasjonsrør og solcelleanlegg, kan etableres over dette.

Maksimal gesimshøyde er regulert til kote +48,0, som er 1,5 m over maks høyde i KPA.
Ved etablering av 6 etasjer vil byggehøyden reduseres med ca. 4 m, slik at gesimshøyden blir innenfor maks høyde i KPA.

I o_HOM1-2 er det regulert byggegrense som sikrer eksisterende og planlagt bebyggelse, avstand til vei og naboeiendommer samt areal til fremtidig uteareal/sansehage.



Figur 1. Landskapsplanen som følger planforslaget.



Figur 2. Snitt og høyder, nytt sykehjem

<u>Trafikale forhold og logistikk</u>
Atkomsten til planområdet videreføres fra Hålogalandsgata, men skyves noe mot øst i forhold til dagens plassering. Atkomsten er utformet etter Statens vegvesen håndbok N100 og ivaretar svingebevegelser fra alle fire vegarmer, frisikt og trafikksikkerhet for gående og syklende. Interne veier på tomta er dimensjonert for lastebil.

[1] KPA benyttes som forkortelse for «Kommuneplanens arealdel 2026-2038»

Kapasitetsberegninger viser en forventet økning på rundt 250 kjøretøy per døgn basert på maks kapasitet i planforslaget (192 sykehjemsplasser). Dagens kryssløsning vurderes som tilfredsstillende, slik at det ikke er behov for å endre kryssutformingen utover tilpasning av trafikkøy øst i Hålogalandsgata.

Utearealer

Alle tiltak innenfor o_HOM1-2 skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Planen sikrer opparbeiding av en sansehage på minimum 650 m^2 og annet uteareal med oppholdskvaliteter innenfor o_HOM2, samt uteareal for o_HOM1. Utearealene skal ha stedegne arter som bidrar til økt biologisk mangfold. For sykehjemmet åpnes det i tillegg for å etablere uteareal på takterrasse.

Fra bussholdeplassen ved Gamle Riksvei og fortau i Hålogalandsgata skal det etableres en sammenhengende og allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom planområdet. Gangforbindelsen skal ha belysning og bredde på minimum 1,8 meter. Planen åpner også for å etablere en snarvei mot øst til gang- og sykkelveien langs Riksveien.

Naturbaserte overvannsløsninger er planlagt etter tretrinnsstrategien og i sammenheng med utendørs oppholdskvaliteter og grønnstruktur. Eksisterende trær i nordvest og sørvest skal søkes bevart (jf. o_G og H540). Buffersonen mot Riksveien i øst er regulert til vegetasjonsskjerm (o_VS) og skal beplantes med stedegne trær og busker.

Parkering

Det er gjort en særskilt vurdering av behov for parkering iht. KPA § 3.1.2. For det nye sykehjemmet er det beregnet behov for 77 parkeringsplasser for bil og 77 parkeringsplasser for sykkel basert på 192 sykehjemsplasser. For rus- og psykiatrihelsetjenesten er det beregnet behov for inntil 32 parkeringsplasser for bil, fordelt på 14 plasser for tjenestebiler og inntil 18 plasser for ansatte/besøkende. Det vurderes mulig å redusere parkering for ansatte og besøkende til 8 plasser.

Planen åpner for at inntil 57 parkeringsplasser for bil kan etableres på terreng, fordelt på inntil 32 plasser for rus- og psykiatrihelsetjenesten og inntil 25 parkeringsplasser for sykehjemmet. Resterende bilparkeringsplasser for sykehjemmet skal etableres i parkeringsanlegg under bakken. Sykkelparkering tenkes fordelt mellom areal på bakken i nærheten av hovedinnganger og i parkeringsanlegg.

I landskapsplanen er det vist 46 parkeringsplasser for bil og 24 sykkelparkeringsplasser for sykehjemmet samt sykkelbod for rus- og psykiatritjenesten.

Landskapsvirkninger

Planforslaget vil gi tydelige virkninger for omgivelsene som følge av byggets størrelse, høyde og eksponering. Bygget har et stort fotavtrykk og er både høyt og langstrakt. For både 6 og 7 etasjer vil sykehjemmet utgjøre et stort og dominerende volum som sprenger skalaen nesten uansett hvor i Bodø man legger det.

Sykehjemmet vil bli svært synlig langs innkjøringen til Bodø og vil fungere som et nytt orienteringspunkt i bybildet. Dette gjelder særlig fra nord og øst, hvor bygget eksponeres med langsidene mot åpne trafikk- og næringsområder. Mot sør og vest er volumet mer oppbrutt i

fløyer og ulike dybder, som skaper variasjon og reduserer opplevelsen av et sammenhengende bygningsvolum.

Det er lagt vekt på bestemmelser for estetikk og utforming for å styre de visuelle virkningene av bebyggelsen. Bestemmelsene stiller krav om at bebyggelsen skal ha et helhetlig, men variert arkitektonisk uttrykk, med tydelig volumoppdeling og fasader som skaper variasjon og aktivitet. Bygget skal ha gjennomarbeidet materialbruk og detaljering, med en fargepalett som understøtter et lunt og hjemlig arkitektonisk uttrykk. Tekniske bygg på tak skal integreres i arkitekturen og trekkes minimum 2 meter inn fra fasaden.



Figur 3. Perspektiv fra Thalleveien med bygg på 6 etasjer (t.v) og 7 etasjer (t.h).

Støy

Det er utarbeidet en støyutredning og gjort beregninger av støynivåer på fasader og uteoppholdsareal for det nye sykehjemmet. Tomten er støyutsatt fra veitrafikkstøy fra flere retninger, hvilket gjør støysituasjonen kompleks.

Planforslaget innebærer at for omtrent 80 % av beboerrommene vil det ikke være mulig å oppnå stille side. Dette er et tydelig avvik fra hovedregelen i T-1442[2], som også presiserer at avvik kun bør aksepteres unntaksvis og for en liten andel av enhetene. Til sammenligning tillater KPA inntil 25 % dempet fasade for bolig.

Beregninger av alternative utbyggingsforslag fra mulighetsstudiet viser at tomten ikke har noen reelle utbyggingsalternativer som vil tilfredsstille hovedregelen om stille side.

Støyskjermer vil ha liten effekt for beboerrom oppover i etasjene. Støyrapporten anbefaler derfor dempet fasade som erstatning for stille side. Dempet fasade kan oppnås gjennom tiltak på og ved fasaden, eller ved å etablere støydempende spesialvinduer. Vinduer for dempet fasade vurderes mest aktuelt, men grunnet begrenset mulighet for utlufting av rom og vanskeligere vedlikehold, er ikke dette ønskelig. Planen foreslår derfor kompenserende tiltak.

Som kompenserende tiltak skal det etableres mekanisk ventilasjon og solskjerming, som sikrer et godt inneklima. Dette vil bidra til redusert behov for å åpne vinduer i en normalsituasjon. Planen sikrer også opparbeiding av skjermet areal for uteopphold/sansehage, som vil få tilfredsstillende støynivåer med hjelp av støyskjerm.

[2] Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)

Vurderinger

Nytt sykehjem

Bodø kommune har et sterkt behov for økt sykehjemskapasitet for å ivareta krav til helsetjenester innenfor området syke eldre med heldøgns pleiebehov. Dagens dekningsgrad er lav, og med bakgrunn i økt antall eldre vil dekningsgraden fortsette å reduseres så lenge det ikke etableres nye sykehjemsplasser.

Prosessen med å finne en egnet lokalisering startet opp i 2019. Treningsfeltet oppfyller mange av kriteriene som var satt til utvelgelsen og ble vurdert egnet til formålet. Den gangen var det aktuelt med et Helsehus i kombinasjon med ulike funksjoner, men de samme kriteriene vurderes også overførbar til nytt sykehjem.

Tomten har en sentral beliggenhet på Stormyra med nærhet til overordnet vegnett, kollektivtransport, eksisterende teknisk infrastruktur og øvrige helse- og servicefunksjoner. Tomten ligger også nært andre helse- og omsorgstilbud som Stadiontunet sykehjem, noe som støtter «helse-HUB» organiseringen som Bodø kommune ønsker, der helsetjenester samlokaliseres for bærekraftig og effektiv drift av tjenestene.

Økt sykehjemskapasitet gjør at flere personer kan få riktig tjeneste på riktig nivå, og skaper større handlingsrom i andre deler av omsorgstrappen. Dette gir kommunen fleksibilitet til å håndtere framtidige endringer i behov og bedre utnyttelse av den samlede kapasiteten i omsorgstjenestene.

Behandlingen av reguleringsplanen er et viktig steg videre i planleggingen av det nye sykehjemmet, som er planlagt å stå klart i 2029.

Planforslaget

Planforslaget oppfyller de kravene som er satt til utredning og dokumentasjon, og vurderes som helhet å være godt dokumentert og faglig begrunnet.

<u>Landskapsvirkninger, høyde og volum</u>
Utredningen av nær- og fjernvirkninger er godt illustrert og objektivt beskrevet. Illustrasjonene viser sykehjemmet med både 6 og 7 etasjer, som bidrar til god forutsigbarhet for omgivelsene.

Overskridelsen av byggehøyden i KPA med 1,5 m gesims og 0,5 m for tekniske bygg på tak vurderes i seg selv ikke å ha vesentlig betydning for omgivelsene. Den totale høyden i planforslaget er imidlertid betydelig, og det nye sykehjemmet vil uavhengig av 6 eller 7 etasjer ha vesentlig virkning for landskap og omgivelser.

Når bygget blir så synlig i bybildet, blir arkitektur og utforming svært viktig. Planbestemmelsene vurderes å ha sikret sentrale arkitektoniske grep på en god måte, i tråd med KPA § 5.1.1.

Som helhet vurderes virkningene av planforslaget som akseptable og innenfor det som er forventet i den videre utviklingen av Stormyra.

Trafikk og parkering

Planforslaget ivaretar trafikkavviklingen i krysset mot Hålogalandsgata og trafikksikkerhet for myke trafikanter. Reisemiddelfordelingen for sykehjemmet støtter kommunens mål om økt miljøvennlig transport og nullvekst i personbiltransport.

For eksisterende bebyggelse i o_HOM1 er bilparkeringsdekningen noe høyere enn antall ansatte og besøkende skulle tilsi. Dette skyldes behov for å ivareta 14 tjenestebiler for den ambulerende driften ved rus- og psykiatrihelsetjenesten, og vurderes tilstrekkelig begrunnet og redegjort for.

Andel parkering som tillates etablert på bakkenivå vurderes også å være noe høyt, spesielt sett i forhold til at tomten er smal og at det er vesentlig å sikre god kvalitet på utendørs oppholdsareal for beboerne på sykehjemmet. Planen forutsetter i tillegg etablering av parkeringsanlegg under bakken. Kravet til bakkeparkering er imidlertid satt som makskrav, noe som innebærer at mer bilparkering for sykehjemmet kan bli plassert i parkeringsanlegget. Det er også hensiktsmessig at rus- og psykiatrihelsetjenesten har parkering i umiddelbar nærhet av sin base.

Landskapsplanen viser at tomten har tilstrekkelig areal til nødvendige trafikkarealer, areal til parkering, grønnstruktur og uteareal/hage, som også er sikret opparbeidet i planbestemmelsene. Som helhet vurderes dette å være tilstrekkelig avklart på plannivå.

Støy – Vurdering av forholdet til støyretningslinje T-1442 og krav i KPA

Sykehjem er definert som støyfølsom bebyggelse i KPA og i støyretningslinje T-1442. KPA krever at T-1442 skal legges til grunn for alle plan- og byggesaker og at støy skal utredes iht. anbefalingene i støyretningslinjen. Anbefalingene må dermed regnes som førende for planleggingen av sykehjemmet.

T-1442 har egne anbefalinger for planlegging av helsebygg. Herunder at:

- Beboerrom i helsebygg for langtidsopphold bør behandles som en boenhet og kvalitetskriterier oppfylles.
- Alle beboerrom bør ha vindu mot stille side.
- Unntaksvis og for en liten andel, kan det tillates at beboerrom etableres ensidig mot dempet fasade.
- Uteoppholdsareal bør være stille og tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2.

Støyutredningen viser at rundt 80 % av beboerrommene ikke vil oppfylle kravet til stille side. Dette er et vesentlig avvik fra anbefalingene i støyretningslinjen.

Selv om KPA ikke har egne støykrav for tjenesteyting/helsebygg, er det relevant å se til bestemmelsene for bolig som retningslinjer. KPA sier at inntil 25 % av boenhetene i gul/rød støysone kan etableres med dempet fasade. Sykehjemmet må ikke oppfylle kravene for bolig, men inntil 25 % dempet fasade må betraktes som retningsgivende for hva som normalt vil regnes akseptabelt. 80 % vurderes også her som en vesentlig overskridelse.

Støyrapporten anbefaler dempet fasade som erstatning for stille side. Løsninger for dempet fasade er vurdert, men vurderes å medføre for store ulemper for den daglige driften av sykehjemmet. Planen åpner derfor for å avvike kravet om dempet fasade.

Avvikene er begrunnet og redegjort for, og kompenserende tiltak er sikret i planen. Løsningen i planforslaget er ikke optimal, men samlet vurderes det likevel å kunne fungere tilfredsstillende

med de kompenserende tiltakene. Nye, moderne bygg har begrenset behov for utlufting og tilgang til en skjermet sansehage med god kvalitet vurderes som et særlig viktig kompenserende tiltak, som vil ha stor betydning for beboerne på sykehjemmet.

Driftsmessige og økonomiske konsekvenser

Reguleringsplanen er unntatt plangebyr. Etablering av det nye sykehjemmet innebærer betydelige økonomiske og driftsmessige forpliktelser for kommunen på lang sikt.
Dette er blant annet redegjort for i PS 160/2026 (Bystyret 29.10.2026).

Løsningsalternativer

Innledende mulighetsstudie vurderte fire ulike alternativer for bygging av nytt sykehjem. Alternativ 3 ble valgt, og ligger til grunn for utformingen av planforslaget. Mulighetsstudiet finnes som eget vedlegg.

Sykehjemmet er utredet og illustrert med byggehøyde på både 6 og 7 etasjer (jf. tidligere vedtak). Planforslaget åpner for 7 etasjer for å ivareta begge disse alternativene.

Forholdet til vedtatte planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien
Planforslaget støtter flere av kommunens målsetninger, men særlig mål om utvikling for aldersvennlige samfunn og fortetting av allerede bebygd areal i byutviklingsområdet. Den sentrale lokaliseringen bidrar til effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur, redusert transportbehov og muliggjør effektiv levering av kommunale tjenester.

Kommuneplanens arealdel (KPA)
Planforslaget følger i hovedsak rammene i KPA, men utfordrer maks byggehøyde og støykravene for støyfølsom bebyggelse.

Klima- og energiplanen
Planforslaget støtter kommunens klimamål om redusert klimagassutslipp, energieffektivisering, klimatilpasning, kompakt byutvikling og miljøvennlig mobilitet.

Medvirkning

Planprosessen
Planprosessen har fulgt de kravene som er satt til medvirkning i plan- og bygningsloven. Planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte.

Barns beste-vurdering
Barn og unges interesser er vurdert i planprosessen og er redegjort for i planbeskrivelsen. Det er ikke gjort en særskilt vurdering av barns beste som del av saksframlegget.

Anbefaling

Planforslaget er i tråd med kommunens intensjoner for utvikling av området og følger opp Bystyrets vedtak for nytt sykehjem. Nytt sykehjem vil bidra til økt sykehjemskapasitet og styrke kommunens evne for levering av vesentlige helse- og omsorgstjenester.

Planforslaget oppfyller de kravene som er satt til utredning og dokumentasjon, og vurderes som helhet å være godt dokumentert og faglig begrunnet.

Det konkluderes med dette at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Mats Marthinussen
Konst. leder
Plan og Mobilitet

Saksbehandler: Line Fornes Frantzen

Vedlegg til saken

1. 2025008_Plankart
2. 2025008_Bestemmelser
3. 2025008_Planbeskrivelse

Andre vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte 10.11.25
2. V01 – Mottatte innspill ved varsel om oppstart
3. V02 – ROS-analyse
4. V03 – Mulighetsstudie
5. V04 – Geoteknisk datarapport
6. V05 – Utredning av områdestabilitet
7. V06 – Miljøteknisk grunnundersøkelser
8. V07 – VAO-rammeplan
9. V08 – Mobilitet og trafikk
10. V09 – Støyrapport
11. V10 – Lokalklima
12. V11 – Energikonsept Bodø sykehjem
13. V12 – Landskap illustrasjonsplan
14. V13 – Illustrasjonshefte
15. V14 – Sporinger av kjøretøy
16. V15 – MAN01rapport – medvirkning BREEAM
17. V16 – Tidligfase klimagassberegninger
18. V17 – Miljøprogram MAN01