

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

NYTT SYKEHJEM, HÅLOGALANDSGATA 131, PLAN-ID: 2025008

Møtedato: 10.11.2025

Referent: Line Fornes Frantzen og Hanna Landfald Hanssen

Deltakere fra forslagsstiller: Pia Helen Pedersen, Knut Svendsen (Utbyggingskontoret) og Nils Bie Normann (Helse og omsorg)

Deltakere fra plankonsulent: Asplan Viak v/Åsmund Øistein Rajala Strømsnes og Vidar Myrnes

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Hanna Landfald Hanssen, Line Frantzen, Stig Christoffer Solli (Arealplan), Henrik Barthel (Vei og trafikk), Hedda Labugt Angell (byggesak), Ronny Pedersen (vann og avløp)

KONTAKTINFO

Saksnummer: 2025/7674

Plankonsulent: Åsmund Øistein Rajala Strømsnes: asmund.stromnes@asplanviak.no

Forslagsstiller: Utbyggingskontoret v/ Pia-Helen Pedersen: pia-helen.pedersen@bodo.kommune.no

Bodø kommune (saksbehandler 1): Line F. Frantzen: Line.fornes.frantzen@bodo.kommune.no

Saksbehandler 2 er Hanna Landfald Hanssen: hanna.landfald.hanssen@bodo.kommune.no

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Anmodning om oppstartsmøte 20.10.25 med planinitiativ 14.10.25 og innledende stedsanalyse.

Om prosjektet: Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt sykehjem i Hålogalandsgata 131 (også kjent som «Treningsfeltet»). Bodø kommune har stor mangel på sykehjemsplasser. Foreløpig estimat er at planen skal legge til rette for mellom 100 – 200 sykehjemsplasser med tilhørende infrastruktur og tjenestetilbud. Nærmere antall vil bli vurdert i planprosessen.

Det vil bli utarbeidet en mulighetsstudie som skal vurdere aktuelle løsninger for tomta, utforming og byggeghøyder.

Kommunale boliger i sørvest inngår i planområdet og tenkes videreført. Atkomst til disse må ivaretas i planen. Hovedatkomst til planområdet er tenkt fra Hålogalandsgata.

Kommunen har som mål å sertifisere sykehjemmet til BREEAM Very Good. Sykehjemmet planlegges ferdigstilt i 2029.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Historikk:

Reguleringsplan for nytt helsehus startet opp i 2022, men ble ikke ferdigstilt. Utfordringer og føringer drøftet i oppstartsmøtet 04.05.2022 gjelder i stor grad fortsatt, med unntak av krav som henviser til kommuneplanens arealdel.

Utredninger som er utarbeidet i forbindelse med forrige planprosess må oppdateres i nødvendig grad. Herunder trafikk/mobilitetsanalyse, støyutredning, miljøundersøkelser, geoteknisk grunnundersøkelse, VAO-plan, illustrasjoner/volumstudie/mulighetsstudie og sol/skygge-analyse.

Kommuneplanens arealdel (KPA):

Gjeldende kommuneplanens arealdel er KPA 2022-2034. Forslag til ny KPA 2026-2038 ligger ute på høring og offentlig ettersyn. Planen forventes sluttbehandlet i 2026. Ny KPA legges til grunn for reguleringsplanen.

Forslag til ny KPA inneholder nye/endrete bestemmelser og krav til planleveransen. For området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er det foreslått økt byggehøyde (fra gesims 21 m til 28 m). Arealformål og utnyttelsesgrad er ellers uendret (tjenesteyting i vest og kombinert formål næring/tjenesteyting i øst, %-BYA=70%).

Reguleringsplaner:

Planområdet berører følgende reguleringsplaner:

- Detaljregulering for Hålogalandsgata 131, planid 1293, vedtatt 2012
- Detaljregulering Rv 80 Thalleveien – Hunstadmoen, planid 1263, vedtatt 2011
- Detaljregulering for gamle Riksvei, planid 1246, vedtatt 2009

Ny reguleringsplan vil ved vedtak erstatte/oppheve de delene som overlapper eldre reguleringsplaner.

Det er ingen pågående planarbeid i nærheten.

Tilgrensende reguleringsplaner: Reguleringsplan for Stadionparken, Nord Østre del, planid 1016_02_ vedtatt 1990 og reguleringsplan for Stadionparken, planid 1016, vedtatt 1990.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Byggehøyder

Ved anmodning om oppstartsmøte var det antatt en byggehøyde på 6 – 7 etasjer. Plankonsulent har jobbet mer med mulighetsstudien og ser at det kan bli behov for økt byggehøyde. 1. etg bør ha god takhøyde og tekniske installasjoner kommer sannsynligvis på tak. Det er derfor ønskelig å varsle oppstart opp mot 8-9 etasjer (rundt kote 51).

BK Arealplan er åpen for at byggehøyder kan utredes nærmere i planprosessen, men det må vurderes om området tåler byggehøyde opp mot 9 etasjer. Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning for omgivelsene) og god arkitektonisk utforming blir spesielt viktige tema å utrede nærmere. Det vises spesielt til bestemmelser i KPA § 5.1.1, 5.1.4 og 5.1.5.

Trafikk/trafikkanalyse:

Krysset i Hålogalandsgata har dårlig trafikkavvikling i dag. Trafikk- og mobilitetsanalysen må oppdateres med nye trafikkberegninger og det må gjøres en ny vurdering av kryssløsningen (rundkjøring eller kryss). Det anbefales å beregne trafikkmengde ut ifra maksberegninger («worst

case»). God atkomst til planområde må sikres for myke trafikanter, samt gang/sykkel-aksen langs Hålogalandsgata må ivaretas.

Trafikkanalysen må tydelig definere når kapasiteten på dagens kryss er nådd, og når tiltak skal være gjennomført. Dette må sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Parkering:

Det må gjøres en vurdering av parkeringsbehov for bil og sykkel basert på antall arbeidsplasser, beboere og besøkende. Eksisterende parkeringsplasser i planområdet må inngå i vurderingen. Aktuelt å se på tilsvarende sykehjem for å vurdere behov, men anbefales at parkeringsdekning for bil begrenses.

Løsning for parkering må vurderes. Det er fortsatt ønskelig at parkering etableres i anlegg under bakken.

Det anbefales å tilrettelegge for god sykkelparkeringsdekning og høy kvalitet på sykkelparkering (stikkord: klimaskjerming, låsbare sykkelstativ og god tilgjengelighet).

Vann og avløp:

Området har god kapasitet/tilførsel på vann og spillvann. Det antas å være behov for omlegging av eksisterende ledninger. Det har vært innledende dialog med vann- og avløpsavdelingen for utarbeiding av VAO-plan. Forslag fra VA-avdelingen er sendt til tiltakshaver og plankonsulent.

Energi:

Det vil være behov for ny trafo. Mulig plassering i nordvest, men dette vil vurderes nærmere i planprosessen. Ønskelig at trafo reguleres i plankart.

Ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme (tilkoblingsplikt). Løser ikke nedkjøling, som også er nødvendig. Vurderes alternative løsninger, blant annet bergvarme.

Høyspentledning ligger over tomta. Sannsynlig behov for omlegging (avklares med Arva).

Utearealer:

Kommuneplanen har ikke egne krav til utearealer for tjenesteyting. Det anbefales likevel at utearealer vektlegges og at de sikres god kvalitet. Herunder gode solforhold og skjerming mot vind og støy.

Utearealer på bakkeplan bør sees i sammenheng med behov for tilgjengelighet (universell utforming), årstidsvariasjoner (snøbrøyting, oppvarming) og gangforbindelser/ferdsel gjennom området. Det er ønskelig at utearealer sikres i plankart/bestemmelser.

Tiltakshaver har som intensjon å planlegge gode uteområder. Direkte tilgang til balkongarealer blir viktig, men det er også aktuelt å se på uteoppholdskvaliteter på bakkeplan. Uteområder på bakkeplan vil være tilgjengelig for allmennheten, men det planlegges ikke for tilbud ut over det som vil være sykehjemmets behov.

Det er et mål å oppnå krav utover TEK for universell utforming. Det søkes å oppnå Husbankens krav til utforming av utearealer.

Detaljeringsgrad

Det anbefales at prosjektet defineres mest mulig i løpet av planprosessen slik at det blir enklere å utforme planforslaget. Erfaringsmessig er det vanskelig å oppnå kvalitetskravene som gjelder for detaljreguleringsplan dersom vesentlige forhold ikke er avklart i planprosessen og det forutsettes for stor fleksibilitet.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Utbyggingsavtale ikke aktuelt.

Infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planen må sikres i rekkefølgebestemmelsene. Aktuelt for bla. teknisk infrastruktur, parkering og utearealer.

AVGRENSNING AV PLANEN

Forslag til planavgrensning ble gjennomgått i møtet. Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrenser og tilgrensende reguleringsplaner. Eiendomsgrenser er av god kvalitet.

Det vurderes hensiktsmessig å utvide planområdet mot Stormyrveien for å ha tilstrekkelig areal til vurdering av kryssløsning. Plankonsulent oversender forslag til utvidet planavgrensning etter oppstartsmøtet. Planavgrensningen kontrolleres av BK før det meldes oppstart av planarbeidet.

Det ble diskutert om det er knyttet bruksrett til naboeiendommene for feltene regulert som V1 og P1 i gjeldende reguleringsplan. *Avklaring etter møtet:* Det er ingen registrerte servitutter eller heftelser som kan innvirke på planarbeidet.

Planavgrensningen anses som romslig og kan bli redusert. Eventuelle endringer i planavgrensningen må gjøres i samråd med saksbehandler.

KONSEKVENsutREDNING

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i møtet. Foreløpig estimat er at sykehjemmet kan få et bruksareal over 15 000 m². Planen/tiltaket vil da falle inn under vedlegg 1 (nr 24) og forskriftens § 6; *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.*

Vurdering: Deler av planområdet er allerede regulert til tjenesteyting. Dersom utvidelsen totalt sett er mindre enn 15 000 m², vurderes planen å falle inn under vedlegg 2, nr. 11j). Kriterier etter § 10 vil etter kommunens vurdering da ikke utløse krav om konsekvensutredning.

BK Arealplan anbefaler at det utarbeides et planprogram hvis det er stor usikkerhet rundt endelig bruksareal, eller hvis bruksarealet estimeres å ligge nært opp mot 15 000 m².

Forslagsstiller/plankonsulent ønsker å gjøre en nærmere vurdering i etterkant av oppstartsmøtet.

Konklusjon/avklaring etter møtet (16.01.26):

Planen/tiltaket utløser ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

Begrunnelse: Gjeldende reguleringsplan åpner for minimum 26 000 m² BRA og har betydelig restkapasitet i forhold til regulert potensial. Utvidelsen i ny plan vil totalt sett ikke overstige 15 000 m² BRA, og planen vurderes dermed å falle inn under vedlegg II, punkt 11j og/eller punkt 13, som utløser en vurdering etter § 10. Etter vurdering av kriteriene i § 10 vurderes ikke planen å utløse krav om konsekvensutredning.

BK Arealplan støtter vurderingen.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Det anbefales å ha et folkemøte/nabomøte tidlig i planprosessen. Eventuelt kan man ta direkte kontakt med nærliggende naboeiendommer.

Det tas sikte på at byggesaksbehandlingen (rammesøknad) kan gå parallelt med detaljreguleringen, men vurderes hensiktsmessig at prosessene behandles separat (ikke felles behandling etter pbl § 1.7).

Fremdrift: Det er et mål å ha ferdig reguleringsplanen i løpet av 2026/tidlig 2027.

Saksbehandlere på Arealplan stiller gjerne til arbeidsmøter underveis i planprosessen. Møter avtales ved behov.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse. Bodø kommunes maler skal benyttes. For planbeskrivelsen kan nasjonal mal eller egen mal benyttes.
- Digital 3D-modell i tråd med Bodø kommunes [kravspesifikasjon](#).
- Eventuell KU
- Analyser og utredninger: Trafikk/mobilitetsanalyse, støyutredning, vindanalyse, Overordnet VAO plan, miljøundersøkelser, geoteknisk grunnundersøkelse, illustrasjoner/volumstudie/mulighetsstudie og sol/skygge-analyse. Positivt om det også leveres klimagassregnskap, miljøprogram og miljøoppfølgingsplan, men ikke et krav.

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen fremgår av Bodø kommunes nettsider: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/arealplaner/rutiner-og-krav-til-private-reguleringsplaner/>

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bestille-digitale-kart-og-eiendomsinformasjon/>

Plandokumenter og tilhørende utredninger skal utarbeides av fagkyndige.

GEBYR

Planarbeidet omfattes ikke av Bodø kommunes gebyrforskrift.

KONKLUSJON

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan.

VIDERE SAKSGANG

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart innen 2 uker etter godkjent referat. Oppstart av planarbeid kan da varsles og annonseres. Om ønskelig kan oppstartsvarselet gjøres tilgjengelig på Bodø kommunes nettside.

Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Plan og mobilitet avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Det ble i møtet gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Plan og mobilitet er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling eller politisk behandling. Ny informasjon som fremgår av planarbeidet, innspill fra naboer og uttalelser fra offentlige myndigheter eller organisasjoner og politiske vedtak vil kunne føre til endringer i planprosessen og planarbeidet underveis.

Referat: 25.11.25

Revidert (tilføyelse konsekvensutredning): 19.01.26