

Oppdragsgiver:	Bodø Kommune
Oppdragsnavn:	Nytt sykehjem i Bodø-Mulighetsstudium med mer
Oppdragsnummer:	650968-01
Utarbeidet av:	Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder:	Line Fogedgaard Juul
Dato:	14.10.2025

Detaljregulering Treningsfeltet Planinitiativ

Under følger en gjennomgang av Bodø kommunes mal for planinitiativ.

1. Formålet med planen (jf. forskr. § 1- a)

Asplan Viak AS er engasjert av Bodø kommune til å utarbeide en detaljreguleringsplan for et nytt sykehjem i Bodø lokalisert på eiendommen gnr 38 bnr 253. Som en konsekvens av at kommunen er oppdragsgiver er det ikke nødvendig å utarbeide et planinitiativ. Vi velger å ta utgangspunkt i malen for dette som grunnlag for et oppstartsmøte.

Det skal utarbeides en mulighetsstudie som legges til grunn for planforslaget. Foreløpig antagelse er at det skal legges til rette for 100 – 200 sykehjemsplasser i et nytt bygg på tomte.

I dette konkrete tiltaket er det ikke gjort kommunale planvedtak. Det ble startet opp et planarbeid på tomte i 2022. Det vil kunne være føringer fra den planprosessen som kan tas med videre i dette planarbeidet.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. forskr. § 1-b)



Kart med forslag til plangrense. Plangrensen er samme som planforslaget som ble startet opp i 2022. Endelig avgrensning gjøres i løpet av planprosessen.

Tomta som ønskes bebygd med nytt sykehjem er i dag ikke bebygd. Det er ført opp et bygg sørvest på tomten. Bygget inneholder boenheter for rus og psykiatri. Området ligger ved innkjøringen til Bodø sør fra Rv 80. Området er flatt. Omkringliggende bebyggelse består av næringsbebyggelse, omsorgsboliger og boliger. Nord for planområdet skal nytt fotballstadion til Bodø-Glimt bygges.

Eiendommen som skal bebygges med nytt sykehjem, gnr 38 bnr 253 eiers av Bodø kommune. Bodø kommune eier også gnr 38 bnr 349 og 743, gnr 138 bnr 4769, gnr 145 bnr 10, 61 og 4319.

Bodø kommunale boligstiftelse/Østre park borettslag eier gnr 138 bnr 4324. Statens vegvesen er eier av gnr 143 bnr 2.

ST1 Norge As eier bnr 38 bnr 103, 318 og 459.

Ans Anderson eier gnr 38 bnr 473.

Dette er de eiere som vi har oversikt over nå innenfor forslag til plangrense.

Det planlegges etablert et sykehjem innenfor planområdet i 6 – 7 etasjer. Dette vil kunne påvirke området utenfor planforslaget. Sikt vil kunne påvirkes. Det samme er vindforhold. Forhold på tomte vil også kunne påvirke innflyvning til dagens og ny flyplass i Bodø, dersom det ikke tas hensyn til denne. Her vil innspill fra Avnør være avgjørende for eventuelle restriksjoner på tomte.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (jf. forskr. § 1- c)

Det planlegges etablert et nytt sykehjem på tomte. Antall boenheter er ikke avklart enda, men vil ligge mellom 100 – 200. Parallelt med denne planprosessen utarbeides det en mulighetsstudie som vil være førende for detaljene i planen.

Vår oppdragsgiver ønsker at planforslaget skal kunne omfatte 2 – 3 ulike alternativer. Dette vil kunne løses ved at planforslaget ikke er så detaljert med tanke på utforming av bygg og uteområdet. Endelige løsninger vises i forbindelse med byggesøknader. Det legges opp til en høy utnyttelse.

Arkitekt og landskapsarkitekt utarbeide illustrasjoner som viser grønn og grå infrastruktur.

Det er ikke utarbeidet noen illustrasjoner over planlagt bebyggelse. Arbeid med mulighetsstudien har ikke kommet så langt at det er laget noen illustrasjoner. Tomte er avlang i strekker seg i «øst vestlig retning». Foreløpige antakelser er at ny bebyggelse vil ha samme utstrekning.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskr. § 1- d)

Planforslaget skal legge til rette for bygging av et nytt sykehjem i Bodø. Det er ikke utarbeidet noen skisser enda.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskr. § 1- e)

Planen utarbeides som en kommunal detaljreguleringsplan. Utbyggingsformålet vil antas å være helse og omsorgsinstitusjon. Veiarealer vil bli regulert til ulike trafikkformål. Øst for Hålogalandsgata vil det kunne bli regulert inn areal til næring.

Det utarbeides en egen mobilitetsplan/trafikkanalyse som blir en del av plandokumentene.

Det vil være viktig at nybygg og uteområdet for en god arkitektonisk utforming der funksjon og estetikk kombineres på en god måte.

Det legges opp til at det skal være gode utearealer knyttet opp mot de funksjoner som skal etableres på tomte. Det vil bli redegjort for blågrønn struktur. Dette vil framkomme i VAO-rammeplan. Samarbeid mellom ARK, LARK og RIVA vil være viktig for dette temaet.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke naturverdier i området som er av en slik karakter at de påvirke prosjektet.

Bodø kommune har høye miljøambisjoner for dette prosjektet. Kommunen har til hensikt å sertifisere bygget til BREEAM Very Good. Dette gir noen føringer for den videre prosess.

6. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser (jf. forskr. § 1- f)

Legger ved foreløpig stedsanalyse som er under utarbeidelse i forbindelse med mulighetsstudien.

Område er flatt slik at det ikke vil bli noen store inngrep i terrenget som vil bli spesielt synlig. Det vil bli utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan ny bebyggelse vil vises i området (fjernvirkning, innsyn/utsyn). Det settes krav om arkitektonisk redegjørelse i planprosessen.

I forbindelse med planprosessen foreslås følgende utredninger/temavurderinger:

- Trafikkanalyse
- Geoteknisk vurdering, gjennomgang av eksisterende grunnundersøkelse
- Støyanalyse
- Vindanalyse
- Miljøundersøkelser, gjennomgang av eksisterende rapport
- Det skal lages et klimagassregnskap
- Utarbeidelse av VAO-rammeplan
- Utarbeidelse av Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid (jf. forskr. §1- g)

Etablering av nytt sykehjem på denne tomta er i samsvar med de føringer som er i kommuneplanens arealdel.

I planbeskrivelsen skal tiltaket som planforslaget hjemler omtale hvordan punktene/temaene/retningslinjer under påvirkes.

- FNs bærekraftsmål
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige retningslinjer
- Fylkesplaner, fylkesdelsplaner
- Tematiske regionale føringer og planer
- Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner
- Kommunale føringer, strategier og relevante politiske vedtak
- Verneplaner
- Gjeldende regulering
- Tilgrensende planer under arbeid

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet (jf. forskr. § 1- h)

Vi kan ikke se at det er konflikter med tanke på etablering av nytt sykehjem i dette området i forhold til nasjonale og kommunale databaser. Vi har heller ikke kjennskap til at det er forhold i området som skulle tilsi at dette prosjektet ikke lar seg gjennomføre.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1- i)

ROS- sjekklister vil være en del av plandokumentene. Denne vil avklare eventuelle temaer som krever ekstra vurderinger

Det skal gjøres egne utredninger om geoteknikk (områdestabilitet) og forurenset grunn. Det vil utarbeides en støyutredning der støygrensene tas med i planforslaget, kart og bestemmelser. Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse for prosjektet.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart (jf. forskr. § 1- j)

Statens vegvesen, Nordland fylkeskommune, Statsforvalteren i Nordland, Avinor, Iris, Bodø Energi, NVE, Bodø kommune, naboer. Komplette liste over berørte parter oversendes fra Bodø kommune sammen med referatet fra oppstartsmøte.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (jf. forskr. § 1- k)

Prosesen vil følge en ordinær prosess etter plan- og bygningsloven. Dersom det er ønske om dette vil det kunne avholdes et folkemøte om dette i forbindelse med varsel om planoppstart. Dette avklares tidlig i prosessen.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt (forskr. § 1 – l)

- Bodø kommune har konkludert med at planforslaget ikke omfatter av forskrift om konsekvensutredning i forbindelse med anbudet. Denne konklusjonen støtter vi.

Vedlegg:

Foreløpig stedsanalyse

Kart som viser forslag til pangrense

Nytt sykehjem i Bodø

Mulighetsstudie og regulering

Steg 1 - Kartlegging og analyse

17.10.2025 Foreløpig utkast



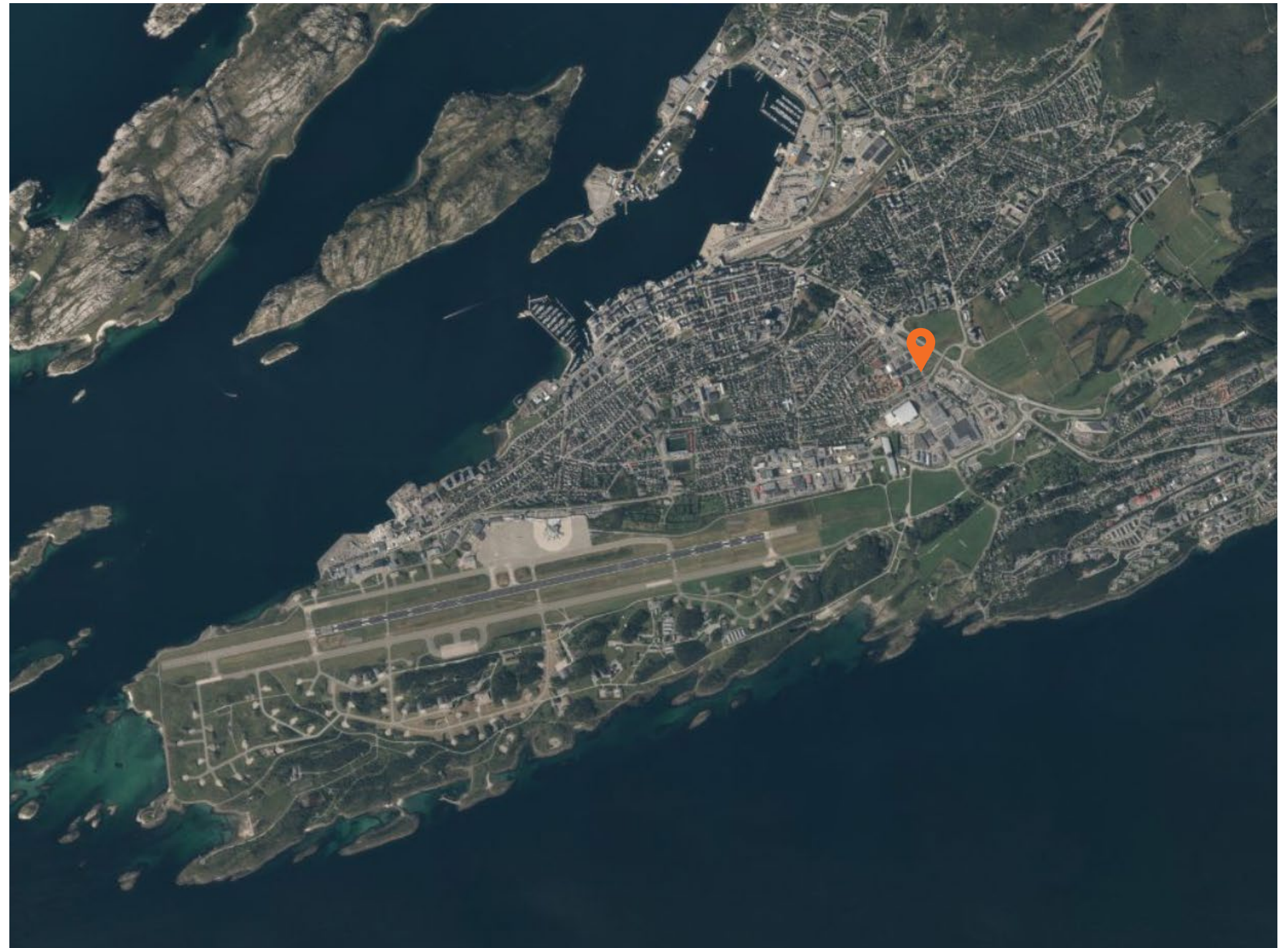
Innledning

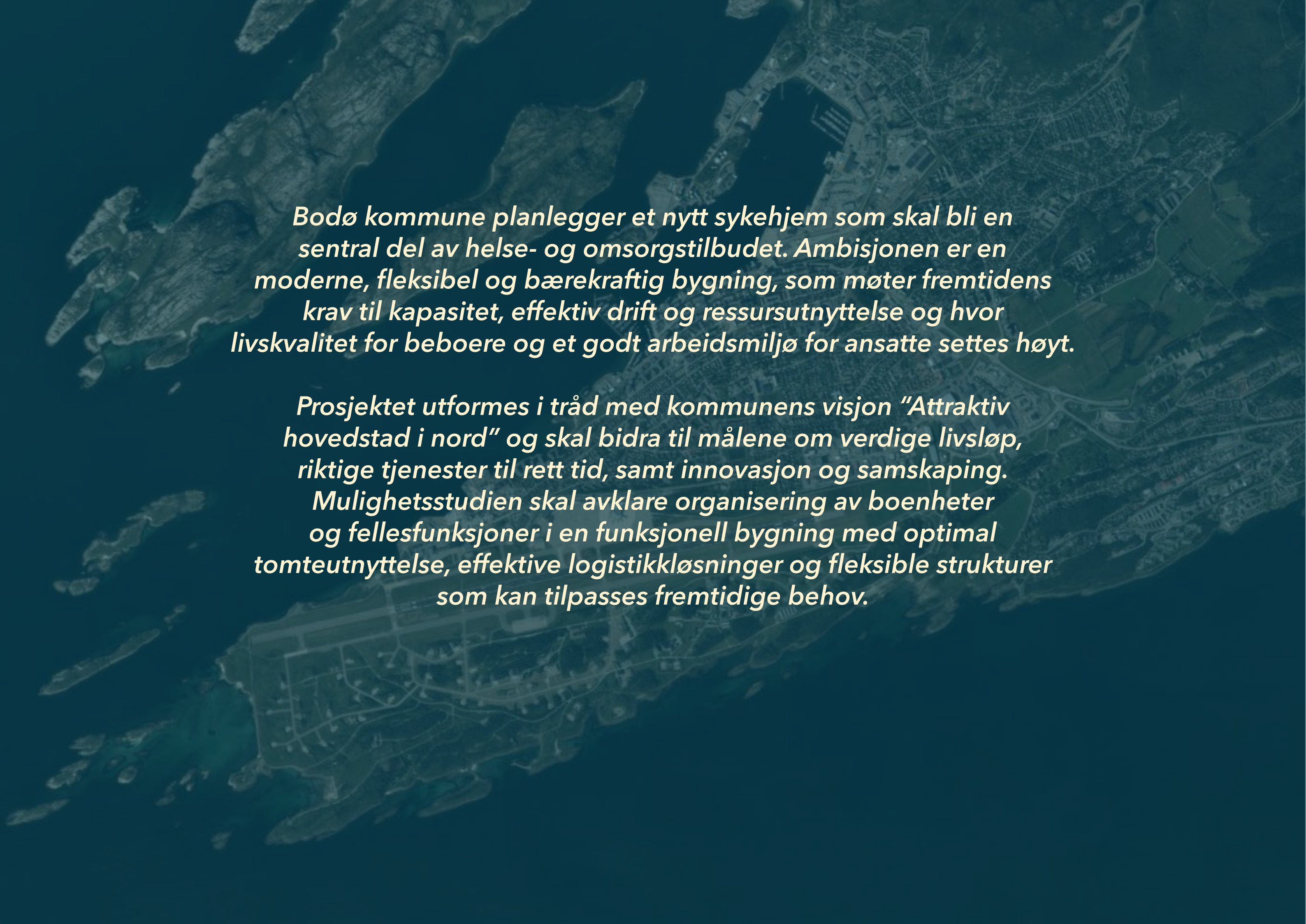
Bodø kommune planlegger et nytt sykehjem på Treningsfeltet. Prosjektet skal sikre framtidig kapasitet i kommunens helse- og omsorgstjenester og legge til rette for et moderne, funksjonelt og bærekraftig tilbud. Det nye sykehjemmet skal erstatte eldre og lite hensiktsmessige bygg, og bidra til en mer effektiv og helhetlig organisering av tjenestene.

Målet er å utvikle et sykehjem som gir gode og trygge rammer for beboerne, og et godt arbeidsmiljø for ansatte. Løsningene skal være fleksible og tilpasningsdyktige, slik at bygget kan møte endrede behov over tid og støtte nye måter å levere tjenester på.

Prosjektet skal utvikles i tråd med Bodø kommunes visjon «Attraktiv hovedstad i nord», og understøtte målene om verdige livsløp, riktige tjenester til rett tid og bærekraftig ressursbruk. Sykehjemmet skal utformes med vekt på kvalitet i både fysiske omgivelser og drift, og bidra til et godt og aktivt nærmiljø.

Det nye sykehjemmet på Treningsfeltet vil bli et viktig tilskudd til byens helse- og omsorgsstruktur, og inngå som en del av den videre utviklingen av området. Prosjektet vil ha betydning både for beboere, ansatte og lokalsamfunnet, og markerer et viktig steg i kommunens langsiktige arbeid for et robust og framtidsrettet omsorgstilbud





Bodø kommune planlegger et nytt sykehjem som skal bli en sentral del av helse- og omsorgstilbudet. Ambisjonen er en moderne, fleksibel og bærekraftig bygning, som møter fremtidens krav til kapasitet, effektiv drift og ressursutnyttelse og hvor livskvalitet for beboere og et godt arbeidsmiljø for ansatte settes høyt.

Prosjektet utformes i tråd med kommunens visjon "Attraktiv hovedstad i nord" og skal bidra til målene om verdige livsløp, riktige tjenester til rett tid, samt innovasjon og samskaping. Mulighetsstudien skal avklare organisering av boenheter og fellesfunksjoner i en funksjonell bygning med optimal tomteutnyttelse, effektive logistikk løsninger og fleksible strukturer som kan tilpasses fremtidige behov.

An aerial photograph of a coastal city, likely Sydney, Australia, featuring a large airport, a harbor, and surrounding islands. The image is overlaid with a dark teal gradient.

Analyse

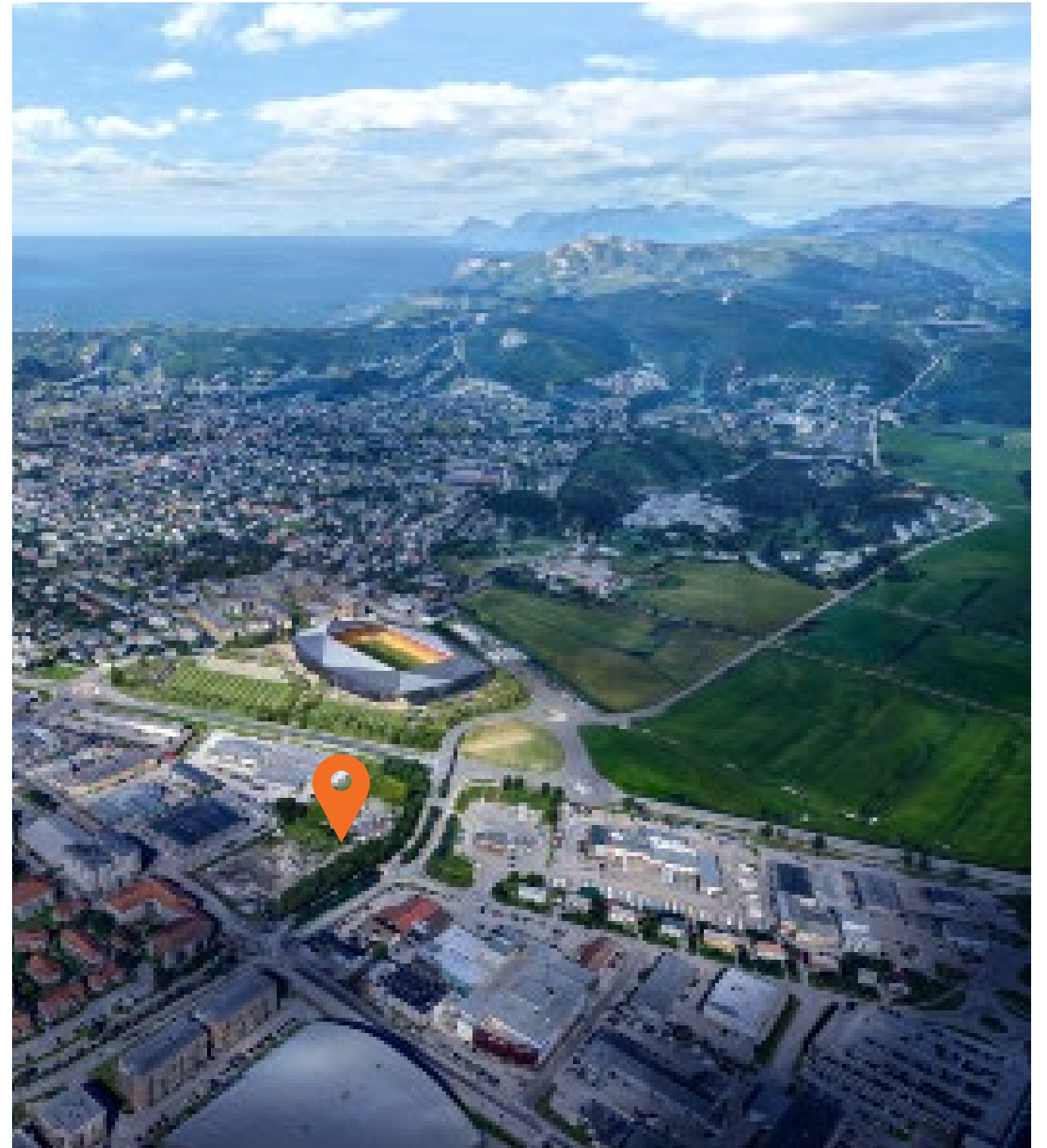
#Stedsanalyse

Lokalisering

Treningsfeltet ligger på østsiden av bykjernen, i et sentralt belte mellom Bodø sentrum og Bodømarka. Området ligger nabo med Thalleåkeren, hvor det planlegges nytt stadion for Bodø/Glimt. Området kan karakteriseres som et viktig utviklingsområde i overgangen mellom den urbane bystrukturen og de åpne jordbruksarealene på Rønvikjordene. Treningsfeltet ligger på den flate delen av Bodøhalvøya, omkring 20 meter over havet. Terrenget gir gode sol- og lysforhold og vid utsikt mot både Børvasstindene i sør og Bodømarka i øst. Den åpne topografien gir området en tydelig landskapsmessig identitet, men medfører også eksponering for vær og vind. Nærheten til hovedinnfartsåren Riksvei 80 og til City Nord gjør tomten lett tilgjengelig, både med bil, kollektivtransport, sykkel og til fots.

Området inngår i et sentralt byutviklingsbelte der flere funksjoner møtes – idrett, helse, utdanning og bolig. I umiddelbar nærhet finnes Sølvsuper helsehus, Østbyen skole, City Nord kjøpesenter og flere etablerte boligområder. Avstanden til sentrum er kort, og det er gode forbindelser til både handel, kultur og rekreasjon.

Treningsfeltet har tidligere vært benyttet som idretts- og treningsareal, men inngår nå i kommunens langsiktige strategi for utvikling av nye helse- og velferdsfunksjoner. Den sentrale plasseringen gjør tomten særlig egnet for et nytt sykehjem som kan betjene store deler av byens befolkning, og samtidig bidra til å styrke sammenhengen mellom byens offentlige bygg, grønne strukturer og sosiale møteplasser. Som en del av denne stedsanalysen vil videre kapitler belyse tomtens forhold til landskap, klima, kommunikasjon, bebyggelse og bymiljø – med mål om å danne et helhetlig grunnlag for planlegging og utforming av nytt sykehjem på Treningsfeltet.



#Stedsanalyse

Nærområde

Treningsfeltet ligger sentralt i Bodø, øst for bykjernen og med nær tilknytning til Riksvei 80. Området er i dag preget av større nærings- og institusjonsbygg, kombinert med idretts- og servicefunksjoner.

Planområdet er omgitt av relativt store bygningsvolum. Området har en blanding av nærings-, handels- og tjenestebygg, mens bebyggelsen som grenser til disse områdene i hovedsak består av trehusbebyggelse med eneboliger, tomannsboliger og mindre leilighetsbygg. Næringsbyggene har i stor grad flate tak og enkle, funksjonelle fasader, mens bolighusene hovedsakelig har saltak og mer variert uttrykk. Byggehøydene varierer fra rundt 2,5 til 7 etasjer, og næringsbyggene oppleves som mer ensartede i form og materialbruk enn boligbebyggelsen.

Langs Hålogalandsgata, på motsatt side av planområdet, ligger dagligvarebutikk, fargehandel, bilforhandler og elektrobutikk, mens det lenger sørøst langs Gamle Riksvei finnes et mindre kjøpesenter. Boligområdene sør og vest for tomten er godt etablert og har kort avstand til både skole, barnehage og idrettsanlegg.

Området fremstår i dag som åpent og flatt, med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivtrafikk. Avstanden til City Nord og Bodø sentrum er kort, og nærområdet har generelt god dekning av grønt- og aktivitetsområder.



#Stedsanalyse

Avstander

Prosjektområdet på Treningsfeltet ligger sentralt i Bodø, med nær tilknytning til to viktige ferdselsårer – Hålogalandsgata og Riksvei 80. Riksvei 80 fungerer som hovedinnfartsåre til Bodø sentrum, mens Hålogalandsgata binder området sammen med nærliggende boligområder, sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkter. Denne plasseringen gir tomten god synlighet og enkel tilgjengelighet for både ansatte, besøkende, frivillige og transporttjenester.

Figuren viser radius på 500, 1000, 1500 og 2000 meter fra prosjektområdet, og illustrerer avstander til omkringliggende funksjoner og tilbud. Dette gir et bilde av hvordan tomten forholder seg til nærområdet, og hvordan beboere, ansatte og besøkende vil kunne nå daglige målpunkt til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Innenfor 500-1000 meter ligger viktige funksjoner som dagligvarebutikk, busstopp og rekreasjonsområder. Innenfor 1500-2000 meter nås sentrale deler av Bodø, inkludert Glasshuset og Torget, samt Maskinisten utfartsparkering med tilgang til marka. Tomten har dermed en balansert og attraktiv lokalisering – nært nok til sentrum for god tilgjengelighet, men samtidig rolig og grønt beliggende.

Husbanken legger i sine retningslinjer vekt på at nye bo- og omsorgsløsninger skal ha god tilgjengelighet til nærmiljøet, korte avstander til service- og kulturtilbud, samt trygge forbindelser til grøntområder og kollektivtransport.



Figur xx - Avstander i luftlinje fra prosjektområdet. Prosjektområdet er markert med gul omriss sentralt i bildet.



Kontorbygg



Småhusbebyggelse



Stadiontunet sykehjem
og boligblokk



Boligblokker Hålogalandsgate



Nordlandshallen



Handel og næring



Nytt stadion



Riksvei 80 og
Rønvikjordene



Bodø storsenter



Parkeringsflater

#Stedsanalyse

Regulatoriske forhold

Gjeldende Reguleringsplan:
Detaljreguleringsplan for Hålogalandsgate 131,
gnr, bnr 38/253 og del av gnr, bnr 38/2

Utsnitt hentet fra Bodø kommune (planbasen)

Deler av tomten er regulert til Tjenesteyting og
parkering.

I kartet er det lagt inn forslag til planavgrensning
for ny plan, som skal gjelde for hele området.
Gnr/bnr som omfattes av forslag til pangrense
er:

38/253, 38/349 og 38/743, 138/4769, 145/10,
145/61 og 145/4319, 138/4324, 143/2, 38/103,
38/318 og 38/459, 38/473.

Fra gjeldende planbestemmelser

Grad av utnyttelse: 70% bebygd areal

Kotehøyder: Felt A: kotehøyde 35 til gesims.

Felt B: kotehøyde 42 til gesims.

Felt C: kotehøyde 46 til gesims.

I tillegg vil det i de tre feltene også være tillatt
med en inndratt teknisk etasje.

Strøm- og vannledninger på tomten må legges
om som følge av ny bebyggelse.



Figur xx - Kartutsnitt mottatt fra Bodø kommune (planbasen)

#Stedsanalyse

Grunnkart

Kartutsnittet over viser antatte byggegrenser, vist med stiplet linje. Byggegrense er hentet fra planforslaget som ble utarbeidet i 2023.

Det vurderes at disse vil være representative for dette prosjektet.

Antatt størrelse på tomt som blir regulert til nytt sykehjem er på totalt ca 11 700 m². Dette inkluderer også arealet med eksisterende bebyggelse som kommunen disponerer idag.

Hovedadkomst til tomte er planlagt fra sør fra Hålogalandsgate. Denne kan ikke endres.



Figur xx - Grunnkart med formålsgrenser og byggegrense
- hentet fra planforslaget fra 2023 utarbeidet av 3RW arkitekter.

#Stedsanalyse

Kommuneplan

I kommuneplanen er formålene innenfor plangrensen:

Offentlig eller privat tjenesteyting (areal rundt eksisterende bygg (rus/psykiatri))

Tjenesteyting, næring (ubebygd del av tomta) samt arealer sør for Hålogalandsgata.

Veigrunn er avsatt til Veg formål

Parkeringskrav: Biler 0,3 plaser pr årsverk, sykler 1,5 pr årsverk.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede.

Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk standard NS3845:2020. Følgende blågrønn faktor skal brukes som utgangspunkt for utbygging og prosjektering:

Annen bebyggelse i sone B: 0,6

Blågrønnfaktor fastsettes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

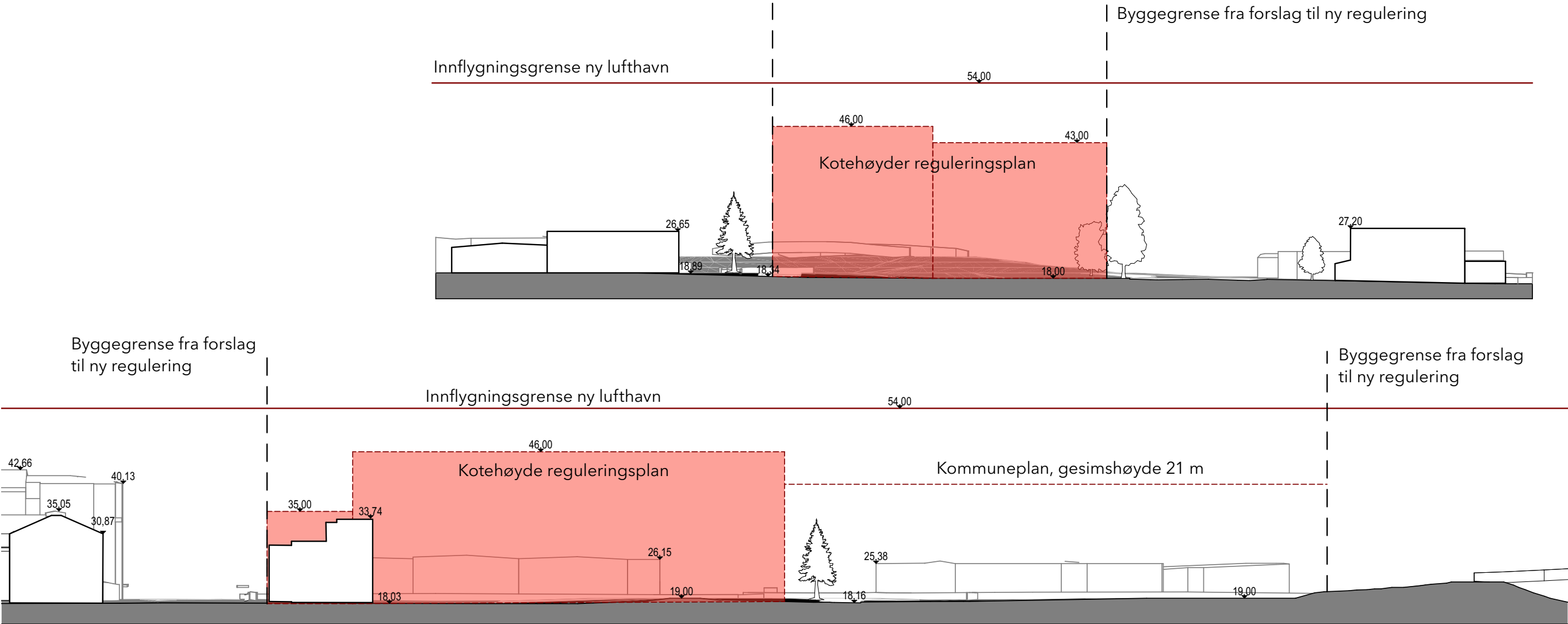
Grad av utnyttelse er 70 %

Gesimshøyde 21 meter



Figur xx - Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Snitt og høyder



Arealbruk

Tomten inngår i en struktur av allerede bebygd areal og veinett. Den består av åpen mark og har jordoverflate og vegetasjon, men ikke verdifull natur. Selv om den ligger nært jordbruksarealer og dyrkbar jord, er tomten ikke vurdert som egnet for dyrking. Slik som Treningsfeltet ligger i dag er det godt egnet for utbygging.

-  Dyrkbar jord
-  Fulldyrka jord
-  Skog
-  Åpen fastmark
-  Bebygd
-  Samferdsel



Arealressurskart fra Det Offentlige Kartgrunnlag

#Stedsanalyse

Landskapskontekst og terreng

Prosjektområdet befinner seg midt blant Bodøs varierte landskap.

Bodø sentrum ligger plassert på Bodøhalvøya, en strandflate som i stor grad består av marin leire og sand, samt skjellsand og myrstrekninger (Store norske leksikon, 2021).

Tomten befinner seg på et flatt område med lett helning mot sørvest hvor man delvis har utsyn til nordøstlige og sørøstlige fjellområder.

Man kan anta at utsikten vil endres noe dersom man ser området fra et høyereliggende nivå.

Formasjonene og silhuetene man har utsikt til, varierer mellom avrundede åser og til alpine tinder.

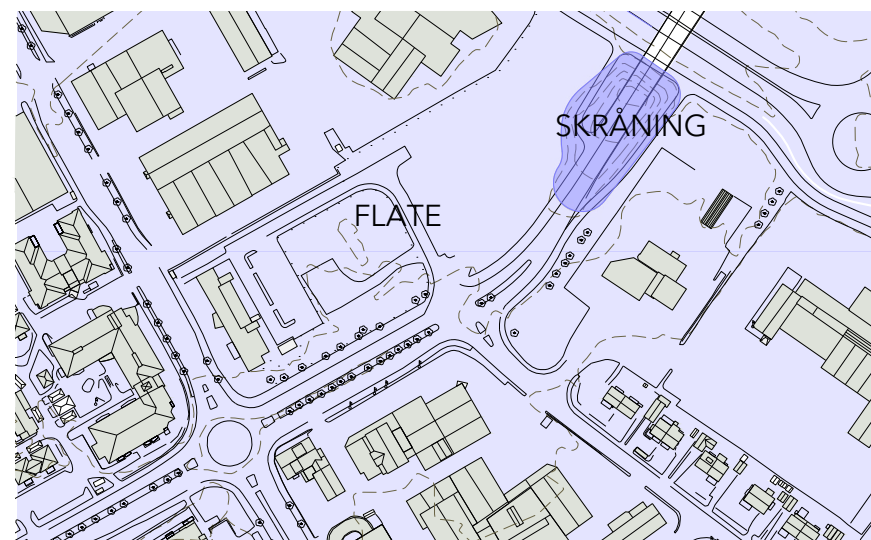
Nærliggende eksisterende skråningene er konstruerte støttestrukturer for broen og er derfor ikke naturlige formasjoner.



Utsikt mot nordøst "Bodømarka"



Utsikt mot sørøst: Børvasstindan



#Stedsanalyse

Grøntstruktur og naturkvaliteter

Kartet til høyre viser hvilke områder som er satt av til grønstruktur i forslaget til ny arealdel i Bodø kommune. Prosjektområdet ligger sentralt mellom urbane parker og grønstruktur, jordbruksområder og Bodømarka. Fra marka og til sjøen renner det i hovedsak kun åpent vann langs Bodøelva.

Området for planlagt sykehjem er i kategori: Restareal, buffer, kant og preges av store, åpne flater, dominert av asfalt og gress. Langs veiene og ved grensene finnes det noen trerekker, men det mangler variert beplantning av høy kvalitet. Eneboligene er omgitt av små hageområder som består av ulike busker og trær.

Østover er det større landbruksområder, mens mot vest dominerer arealer tilknyttet idrettsanlegg, skole- og barnehager samt parker og lekeplasser.



fysisk_grønnstruktur_ny visning

kategori

- grøntområde i forbindelse med institusjon/arbeidsplass
- skole eller barnehage
- kirkegårder | park eller friområde, inkludert lekeplasser, balløkker o.l. | idrettsområde | tilknyttet privatbolig inkl. privat lekeplass
- landbruksområder
- naturområde | turdrag, gangsti, korridor | restareal, buffer, kant

Figur xx - Kart fra kommuneplanens arealdel



#Stedsanalyse

Artsmangfold

Artsdatabanken: Rødlistete arter
Status: Nær truet

Fugler:

Havelle - *Clangula hyemalis*
(Linnaeus, 1758)

Gråspurv - *Passer domesticus*
(Linnaeus, 1758)

Karplanter

Rødkløver - *Trifolium pratense* L.

Innenfor planområdet er det gjort registreringer av verdifullt biologisk mangfold. Særlig gjelder dette verdier knyttet til fugl og karplanter.

Av registrerte fuglearter finner man fugl som gråspurv, gråtrost, havelle, fiskemåke, svartbak og linerle, hvorav havelle, fiskemåke og gråspurv er truede arter. Fiskemåke og gråspurv er arter som ofte finnes i urbane strøk, mens havelle hekker normalt i ferskvann og overvintrer i saltvann. Det er lite trolig at planområdet er av stor verdi for havellen. Registrert flora i planområdet er løvetann, hestehov, reinfann, marikåpeslekta, åkertistel, hegg, rødkløver, hundekjeks, ryllik og rød jonsokblom. All registrert flora i planområdet er livskraftige arter.

I det videre arbeidet med mulighetsstudien er det viktig å vurdere om eksisterende grønne randsoner kan bevares for å gi observerte fuglearter mulighet å gjemme seg. Rødkløverforekomsten vil antagelig ikke bli berørt siden den vokser i arealet som ikke berøres av tiltaket. Kartet til høyre viser observasjoner av arter. Prikkene viser observasjonssted.



Figur xx - Kart fra artsdatabanken - viser registreringer

Punkt 1: Havelle, registrert 23.11.2019, antall 2. Rødlistet Nært truet.

Punkt 2: Gråspurv, registrert 14.06.2019, antall 2. Rødlistet Nært truet.

Punkt 3 Rødkløver, registrert 14.06.2019, antall 3 planter. Livskraftig

#Stedsanalyse

Flom

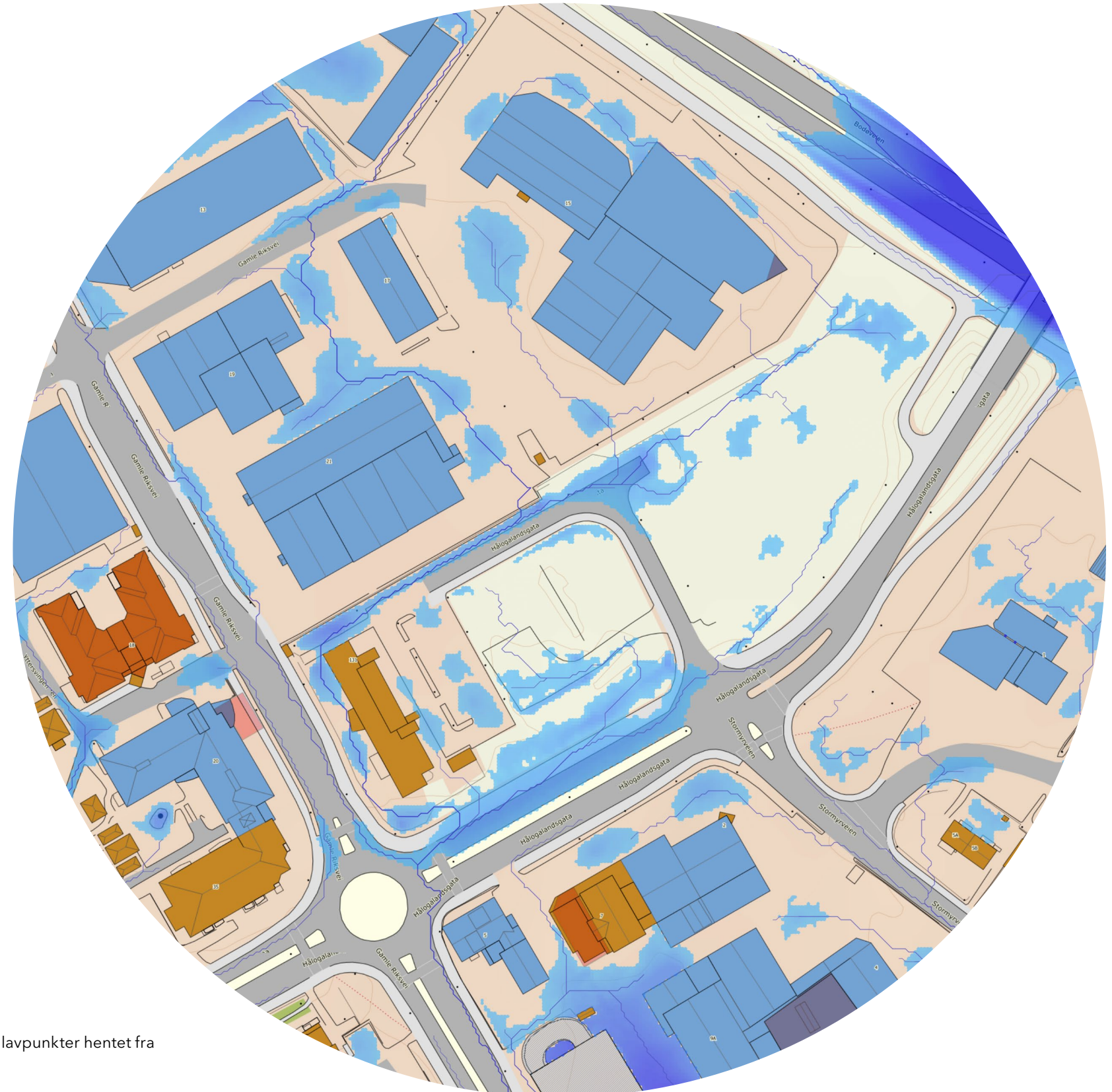
Figuren viser dreneringslinjer med nedbørsfelt fra 500 m² og større. De blå oversvømte områdene er lavpunkter som samler vannet. Det anbefales å benytte tre-trinns strategien ved utbyggingen av planområdet.

Tretrinnsstrategi:

Trinn 1: Infiltrering av de mindre nedbørsmengdene kan håndteres gjennom infiltrasjon og permeable flater. Grunnforholdene i planområdet gir moderate muligheter for å infiltrere store vannmengder, så trinn 1 regnes derfor som egnet.

Trinn 2: Vannet kan holdes tilbake noe, ved å samle det opp i dedikerte områder evt. fordrøyningsanlegg som tåler vann før eventuelt påslipp til overvannsnett. Grønne eller blågrønne tak er også en mulighet for forsinkelse av regnmengdene.

Trinn 3. Det er viktig at trygge flomveier håndteres og opprettholdes når nye bygningsprosjekt planlegges. I videre planlegging og prosjektering bør det sees nærmere på tiltak for å sikre trygge vannveier fram til resipient ved ekstreme nedbørshendelser.



Figur xx - Dreneringslinjer og lavpunkter hentet fra SCALGO Live.

#Stedsanalyse

Vann og avløp

Eksisterende vann og avløp går i dag langs veien midt over tomten. Hvis eksisterende VA-ledninger kommer i konflikt med byggetiltakene anbefales det at ledningene flyttes/legges om. Aktuelle påkoblingspunkter vil kunne være i områdene markert med røde sirkler på figuren.



Figur xx - Eksisterende VA-ledninger hentet fra Bodø kommune.



Figur xx - Alternativ figur med foreslått påkoblingspunkt hentet fra VAO-rammeplanen Bodø helsehus, COWI juli 2023.

Nedbør/klima

Klimaet i Bodø er kaldt-temperert. Det er mye regn selv i den tørreste måneden. Klimaendringene fører til at ekstremnedbørshendelsene kommer oftere og kraftigere. Derfor benyttes klimafaktor for å ta høyde for dette i overvannsberegningene.

Bodø kommunes temaplan for overvann oppgir normal årsnedbør i Bodø er på 1020 mm. Middelsestemperaturen ved målestasjonen Skivika i Bodø var 7 °C i 2024.

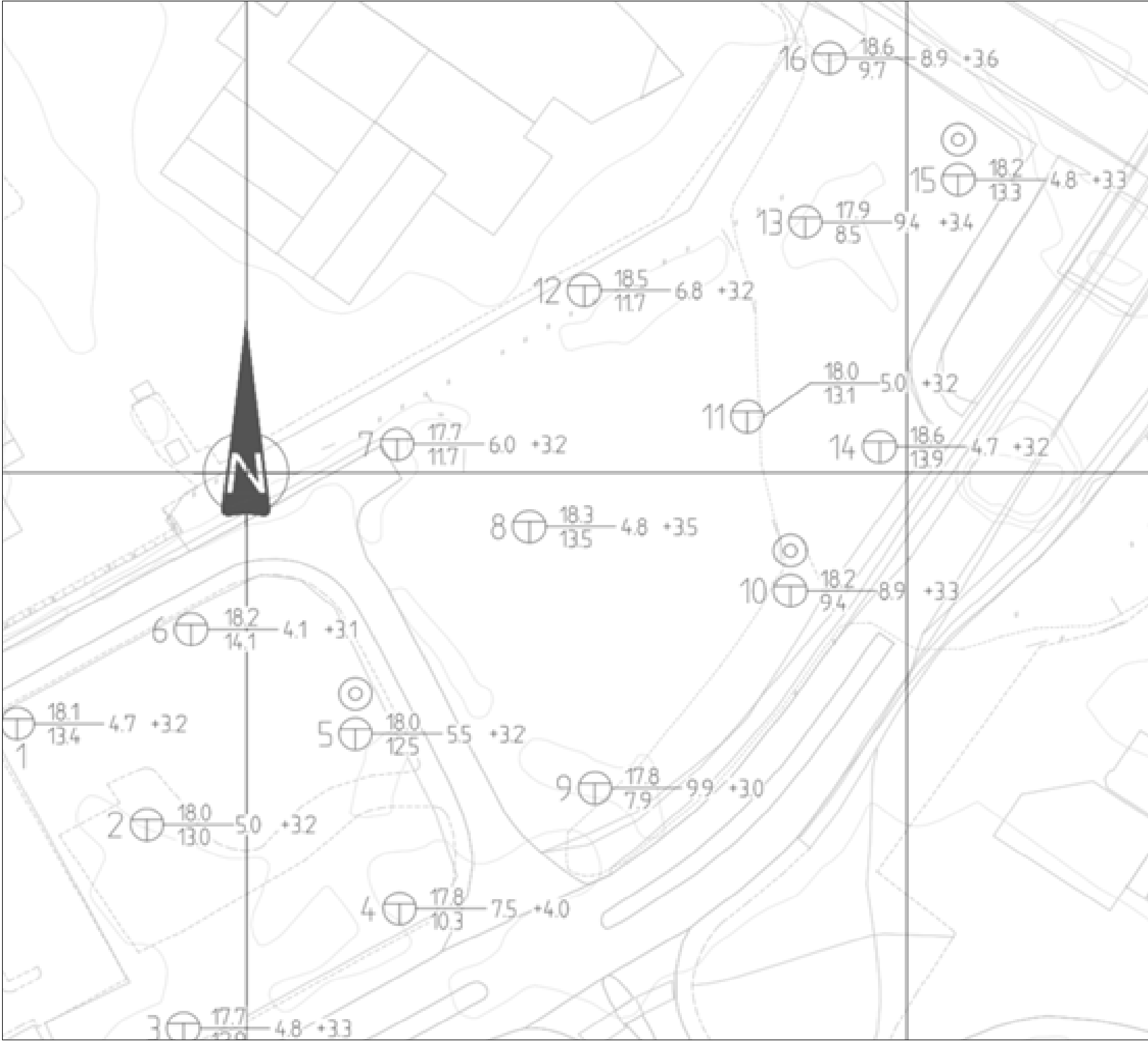


Figur xx - Nedbørsstatistikk hentet fra Yr.no

Grunnforhold

Grunnforholdene ved planområdet kategoriseres som et sammenhengende dekke med strandavsetninger og hav- og fjordavsetning i det kvartærgeologiske kartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU). I eksisterende grunnundersøkelser på og i umiddelbar nærhet til planområdet varierer dybden til berg mellom 4,1 til 9,9 meter. Overliggende løsmasser består av et topplag på mellom en til fire meter, med varierende fraksjoner av en sandig, siltig leire, som kategoriseres som meget telefarlig (T4). Derunder ligger det et lag med fast lagrede leir- og siltmasser, omtalt Bodøleire, en fast moreneleire. Grunnvannet anslås å ligge på mellom 1,3 til 2,2 meter under terreng.

Figur xx



Områdestabilitet

Faren for områdeskred (kvikkleireskred) er utredet i henhold til i NVEs veileder 1/2019 i tråd med Byggteknisk forskrift (TEK17). Planområdet er ikke lokalisert innenfor eller i umiddelbar nærhet av en faresone (kvikkleiresone). For å vurdere mulige løsne- og utløpsområder for områdeskred er NVEs aktsomhetskart, illustrert til høyre, benyttet. Planområdet ligger utenfor aktsomhetssone for kvikkleire skred. Aktsomhetskartet hensyntar både terrengkriteriene i NVEs veileder og områder med mulighet for marin leire. Planområdet er hovedsakelig slakt, men aktsomhetsområdet ved brua over Rv80 skyldes forhøyningen forårsaket av brua sin tilløpsfylling. Det bemerkes også at eksisterende sonderinger ikke indikerer grunnforhold med mulig sprøbruddoppførsel («kvikk»). Dermed vurderer Asplan Viak at områdestabiliteten er ivaretatt.



Figur xx

#Stedsanalyse

Miljøundersøkelse

Det er gjort en miljøteknisk grunnundersøkelse i forbindelse med planprosessen fra 2022/23. Rapporten viser til at det er registrert kloakkluft i flere av prøvepunktene. Lukten er ikke registrert i de prøvene som ble tatt.

Teksten under er hentet fra planbeskrivelse for detaljreguleringsplan for Bodø helsehus, Stormyra - planid: 2022005.

“Det ble påvist parametere som overskrider normverdi i følgende prøver; P6 (0-1 m), P12 (0-1 m) og P23 (0-1 m). Prøvene med parametere som overskrider normverdi er tatt av overflatemasser. Dypere liggende masser i prøvepunkt er ikke registrert å inneholde parametere over normverdi. Ettersom det er påvist grunnmasser med parametere som overskrider normverdi må det utføres en tiltaksplan for gravearbeidet som skal utføres i Hålogolandsgata 131. De rene massene og toppjordmassene i tilstandsklasse 2 kan ligge igjen og gjenbrukes innenfor tiltaksområdet. Tilstandsklasse 2 hentyder god, men lett forurensset. Alle prøvene utenom P10 (0-1 m) er innenfor grenseverdiene i Forurensningsforskriften kap. 2 (Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gruvearbeider). Overflatemassene tilhørende sonen må godkjennes av forurensningsmyndighet. Masser tilhørende soner med tiltaksklasse 1 og 2 skal basert på en utlekkingstest og TOC enten deponeres på inert eller ordinært deponi. De forurensede massene i tilstandsklasse 2 kan kun gjenbrukes der de ble påvist eller over andre masser i samme tilstandsklasse, mens tilstandsklasse 1 kan fritt gjenbrukes i området” (HRP AS, 2022, s. 56-59).



Figur xx - Oversiktskart over prøvetakingsområder og områder med forurensede overflatemasser i Miljøteknisk grunnundersøkelse (HRP AS, 2022)

#Stedsanalyse

Sol/skygge

Midnattssol 31. mai til 12. juli

Bodø har ikke mørketid, men på grunn av høye fjell fra sør er sola borte fra byen i omtrent en måned.

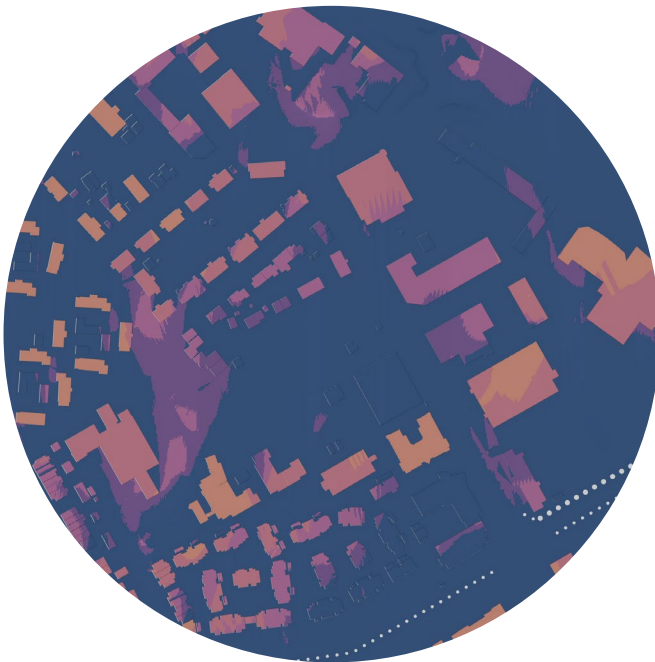
21. september kl. 10



21. september kl. 16



21. september



21. januar

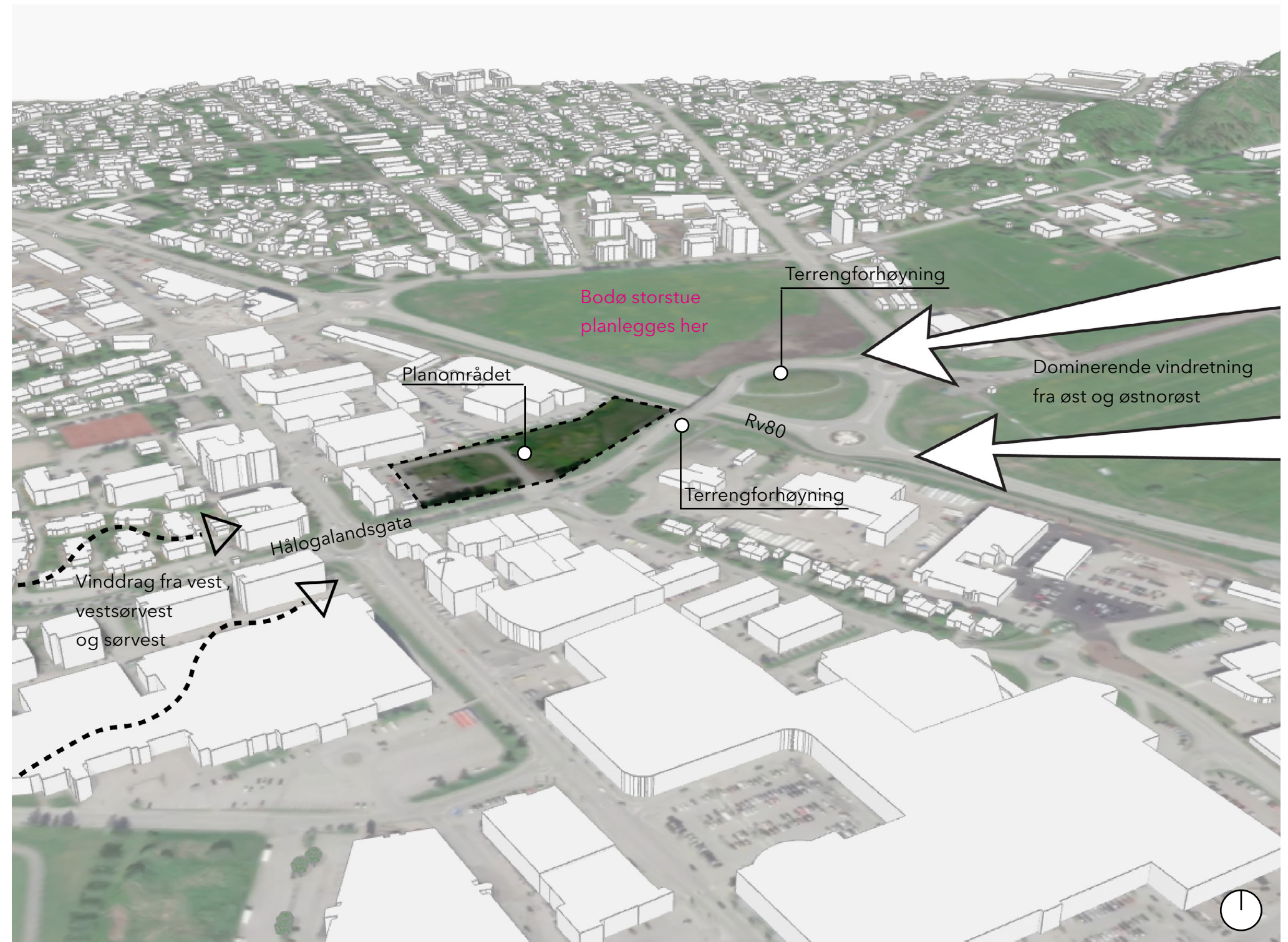


#Stedsanalyse

Vindforhold

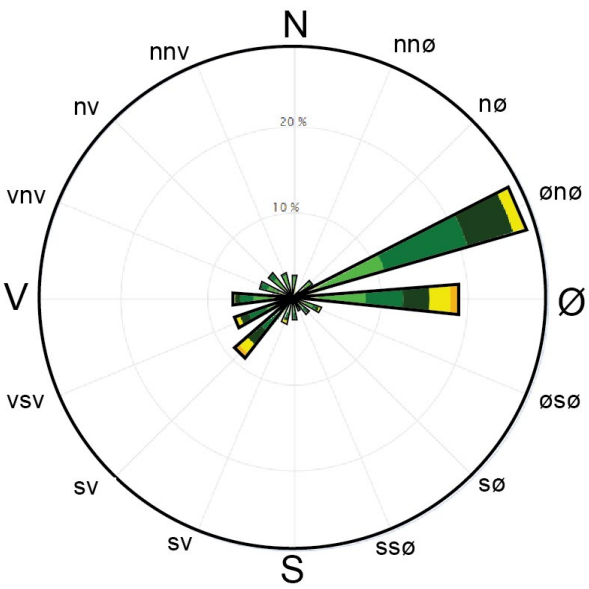
Bodø kommune har kystklima og byen er vindutsatt med høy middelvind. For denne vurderingen er det benyttet data fra Bodø flyplass sin målestasjon, som ligger ca. 2,5 km vest for planområdet.

Planområdet ligger på en flate med omkringliggende bebyggelse og veger. Nord-øst for området er det en åpen gressflate der det er planlagt at Bodøs nye storstue med fotballarena skal bygges. Området grenser i sør-sørøst mot Hålogalandsgata, en gate med beplantning av trekker og terrengforhøyning der veien i et kort strekke stiger fra 18 moh. til 22 moh. og møter Rv80 i nord-øst. Langs planområdet går en trekke sør på tomten med veletablerte løvtrær. Både i nord og sørvest grenser planområdet mot bebyggelse. Omkringliggende terrengformasjoner, vegetasjon, bebyggelse og gatestruktur påvirker hvordan vinden treffer planområdet.

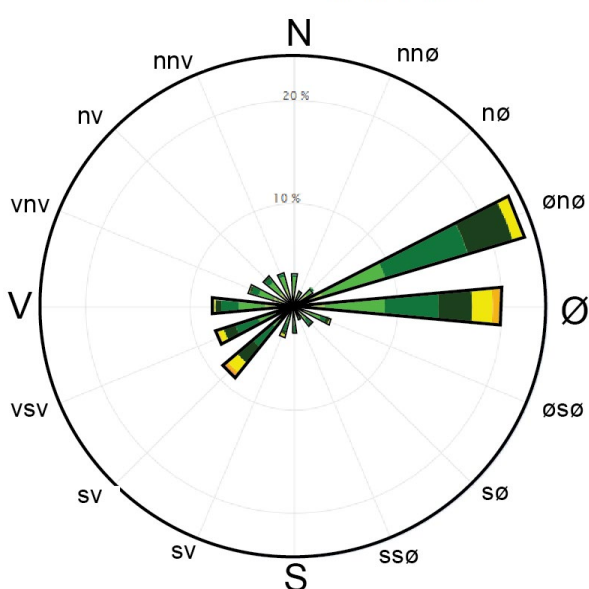


Vindforhold

Vindrose fra seklima med data fra Bodø flyplass sin målestasjon i perioden 2020-2024 legges til grunn for vurderingene. Vindrosene viser tydelig fremherskende vindretning fra østnordøst (ønø) og øst (ø). Gjennomsnittlig vindstyrke ligger på laber til frisk bris, men styrken er i korte perioder oppe i sterk kuling fra østlig sektor. Vinden er betydelig sjeldnere og svakere fra andre sektorer med unntak av vind fra sørvest (sv) som forekommer i perioder. Vindforholdene er forholdsvis like gjennom sommer- og vinterhalvåret, men hyppigere om sommeren.

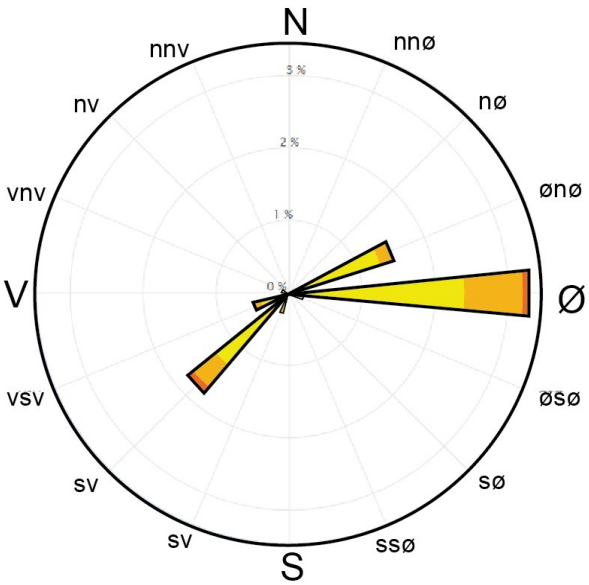


Vindrose for Bodø VI i perioden: 10.2020-3.2024.

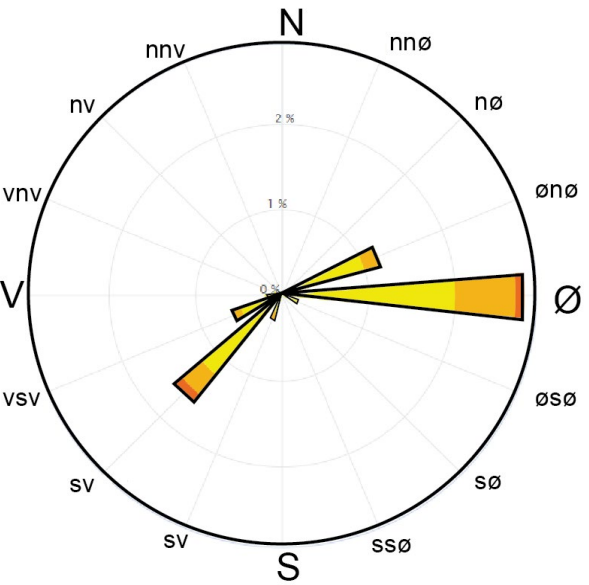


Vindrose for Bodø VI i perioden: 4.2020-9.2024.

- Flau vind (0,3-1,5 m/s)
- Svak vind (1,6-3,3 m/s)
- Lett bris (3,4-5,4 m/s)
- Laber bris (5,5-7,9 m/s)
- Frisk bris (8,0-10,7 m/s)
- Liten kuling (10,8-13,8 m/s)
- Stiv kuling (13,9-17,1 m/s)
- Sterk kuling (17,2-20,7 m/s)
- Liten storm (20,8-24,4 m/s)
- Full storm (24,5-28,4 m/s)
- Sterk storm (28,5-32,6 m/s)
- Orkan (>32,6 m/s)



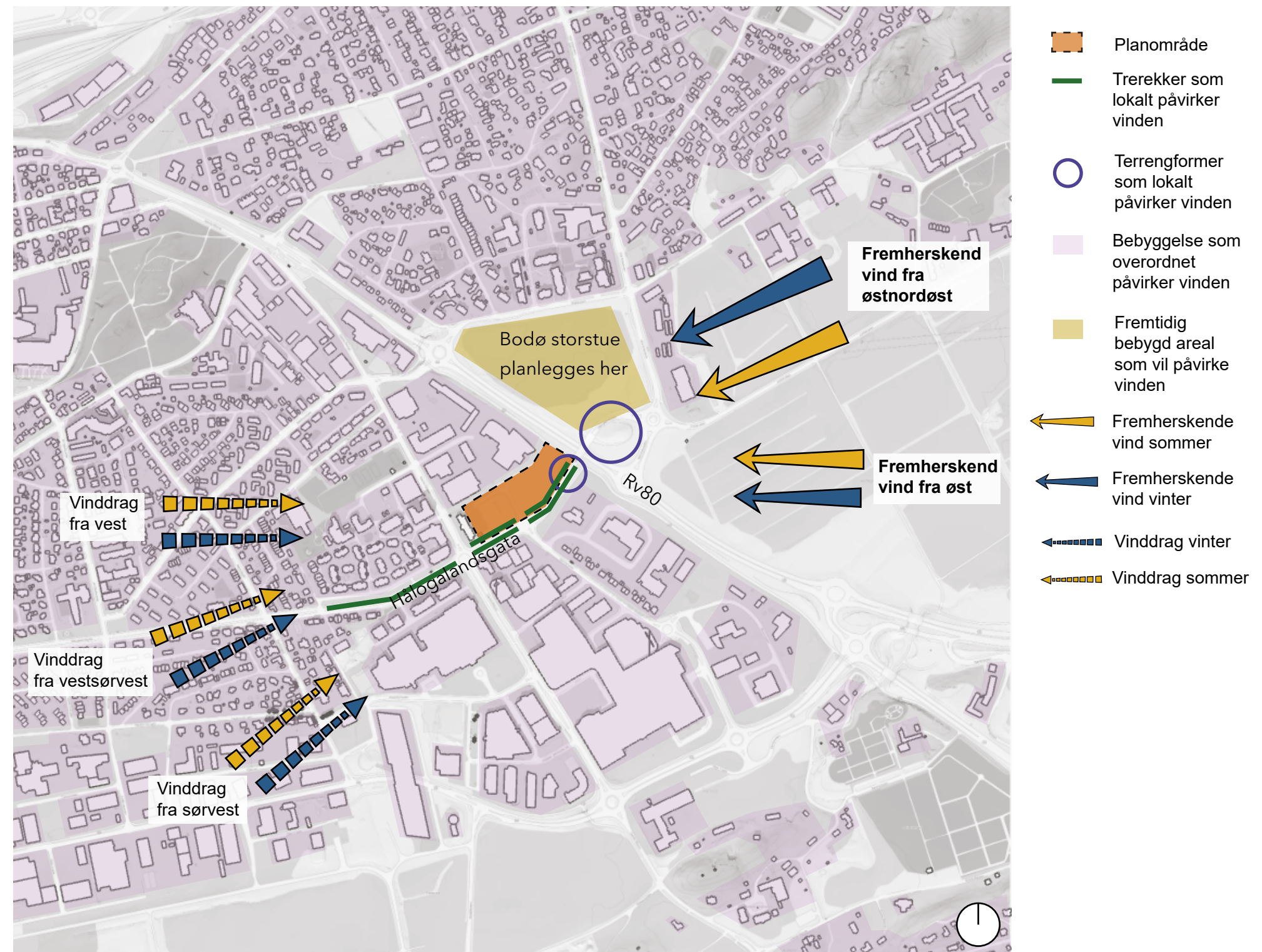
Vindrose for Bodø VI i perioden: 10.2020-3.2024, med fokus på vindstyrke liten til sterk kuling.



Vindrose for Bodø VI i perioden: 4.2020-9.2024, med fokus på vindstyrke liten til sterk kuling.

Vindforhold

Terrenget i området er åpent og vinden antas å ville treffe planområdet med ulik styrke, særlig fra ønø og ø der det er mindre bebyggelse og mer åpent lende. Her kan det forventes at Bodøs nye fotballarena vil kunne påvirke vindforholdene i fremtiden. Vinddrag fra sørlig og vestlig sektor kan forsterkes der den følger åpne gateløp som Hålogalandsgata. I gaten vil trerekkene være et lokalt skjermende element.



Vindforhold

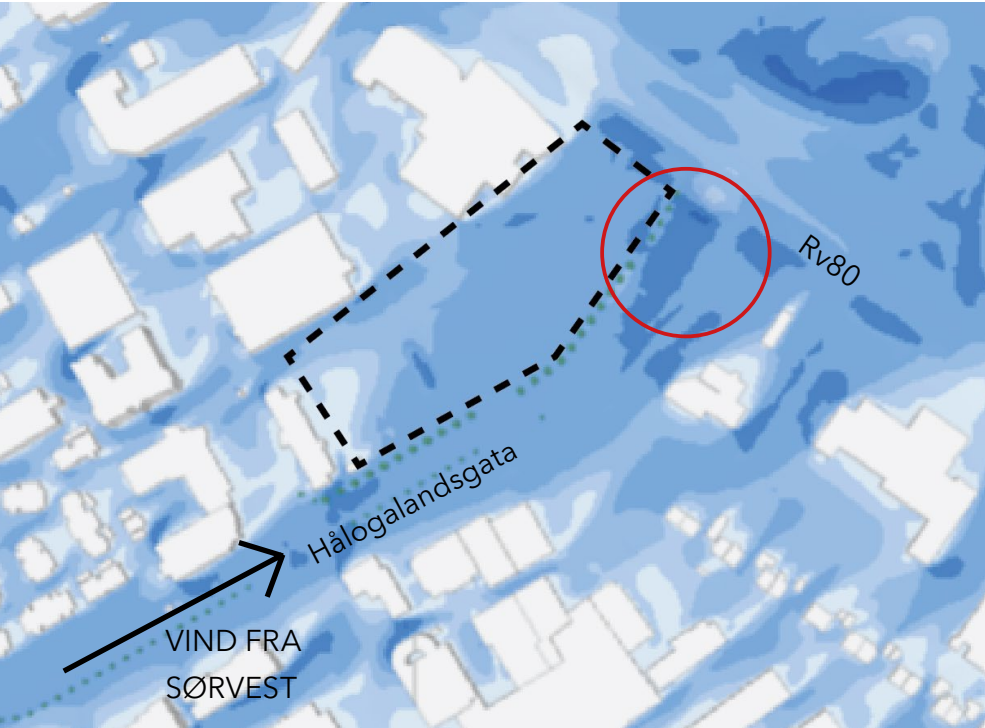
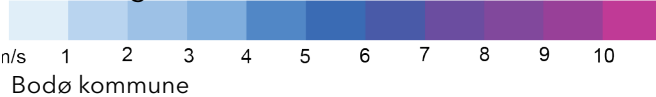
Det er gjennomført vindanalyser i programmet FORMA for eksisterende situasjon i planområdet. Analysene viser at vind fra sv og ø treffer området i noe ulik grad, og der den sørvestlige vinden treffer hardest med en gjennomsnittlig styrke på 4-5 m/s. Både vind fra sv og ø gir noe sterk vind i sonen der planområdet grenser mot Rv80 i nordøst (markert med rød sirkel). Analysen synliggjør hvordan vinden følger de åpne gateløpene og sprer seg ut på åpne flater. Bygningsstrukturen omkring planområdet gir skjermede uteområder mellom bygningene.

Analysen av vindkomforten (Lawsons skala) viser gjennomsnittet for vindpåvirkning og kategorier for vindkomfort. Vindkomforten er i dag innenfor kategorien moderat aktivitet egnet for normal gange der stillesittende aktiviteter er mindre egnet. I en mindre del av planområdet mot sø er vindkomforten bedre og i kategorien for lett aktivitet. Hjørnet mot Rv80 er i kategorien for ukomfortabel.

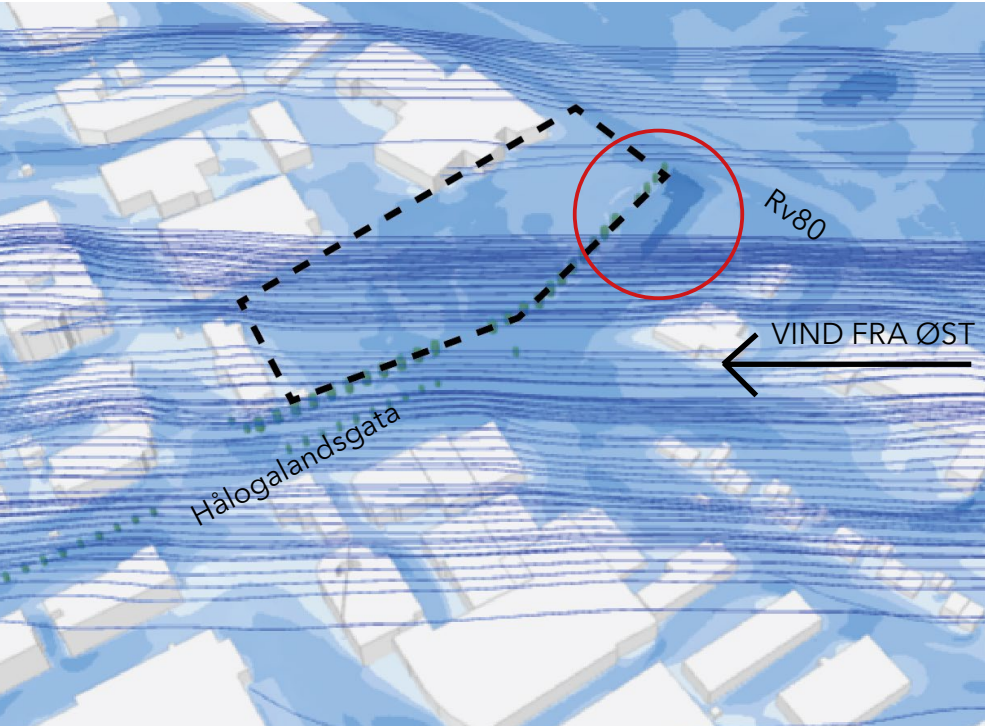
Komfortkategorier Lawson

	STASJON/ER AKTIVITET		LETT AKTIVITET	MODERAT AKTIVITET	UKOMFORTABELT
%-ANDEL AV TIDEN	1.8 M/S < 2%	3.6 M/S < 2%	5.3 M/S < 2%	7.6 M/S < 2%	7.6 M/S > 2%
AKTIVITET	SITTEGRUPPER, STILLESTÅENDE	SITTEGRUPPER, STILLESTÅENDE	RUSLING MED KORTE STOPP	NORMAL GANGE	HURTIG GANGE/JOGGING
EKSEMPLER	RESTAURANT MED UTESERVERING	CAFEER, PARKER	CAFEER, PARKER	VINDUSTITTING I GÅGATER, LEKEPLASSER	AKSEPTABEL FOR HURTIG GANGE TIL/FRA JOBB/P-PLASS
EKSEMPLER ILLUSTRERT					

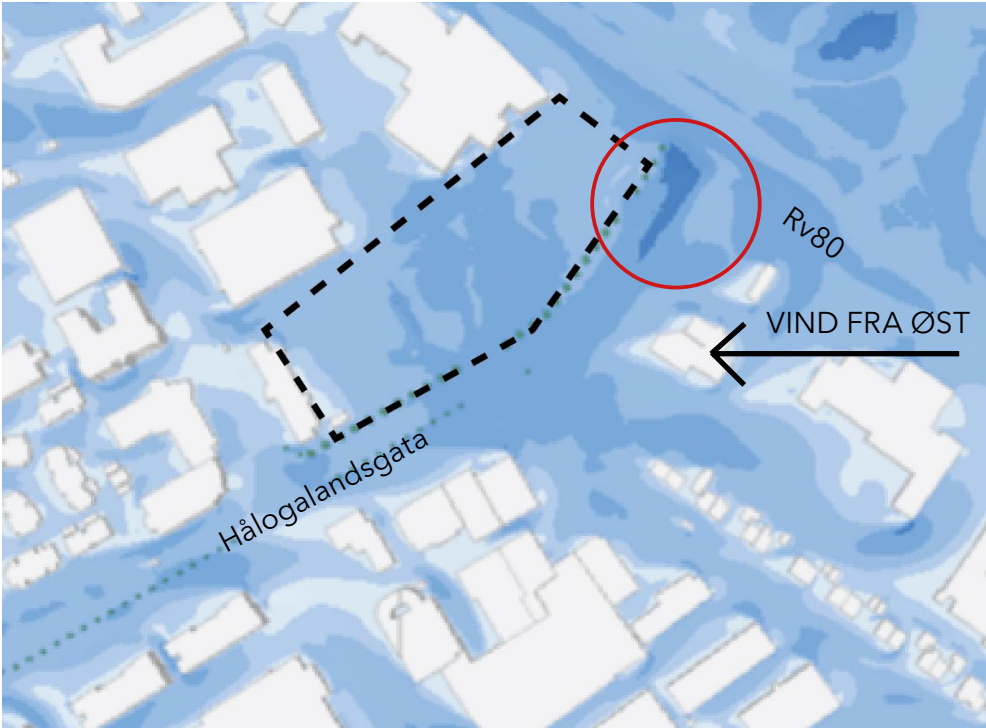
Vindhastighet



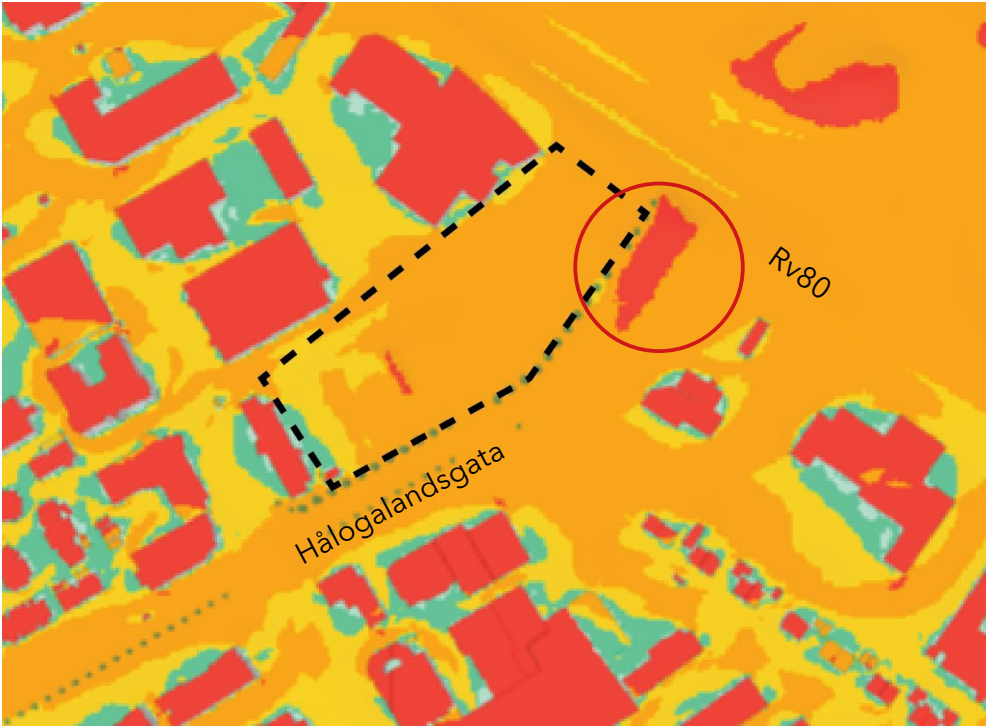
Vindanalyse fra forma med vindretning fra sørvest.



Vindanalyse fra forma med vindretning fra øst, linjene viser hvor vinden i størst grad vil bevege seg over planområdet.



Vindanalyse fra forma med vindretning fra øst.



Vindanalyse fra forma viser gjennomsnittlig vindkomfort i nåværende situasjon i planområdet

#Stedsanalyse

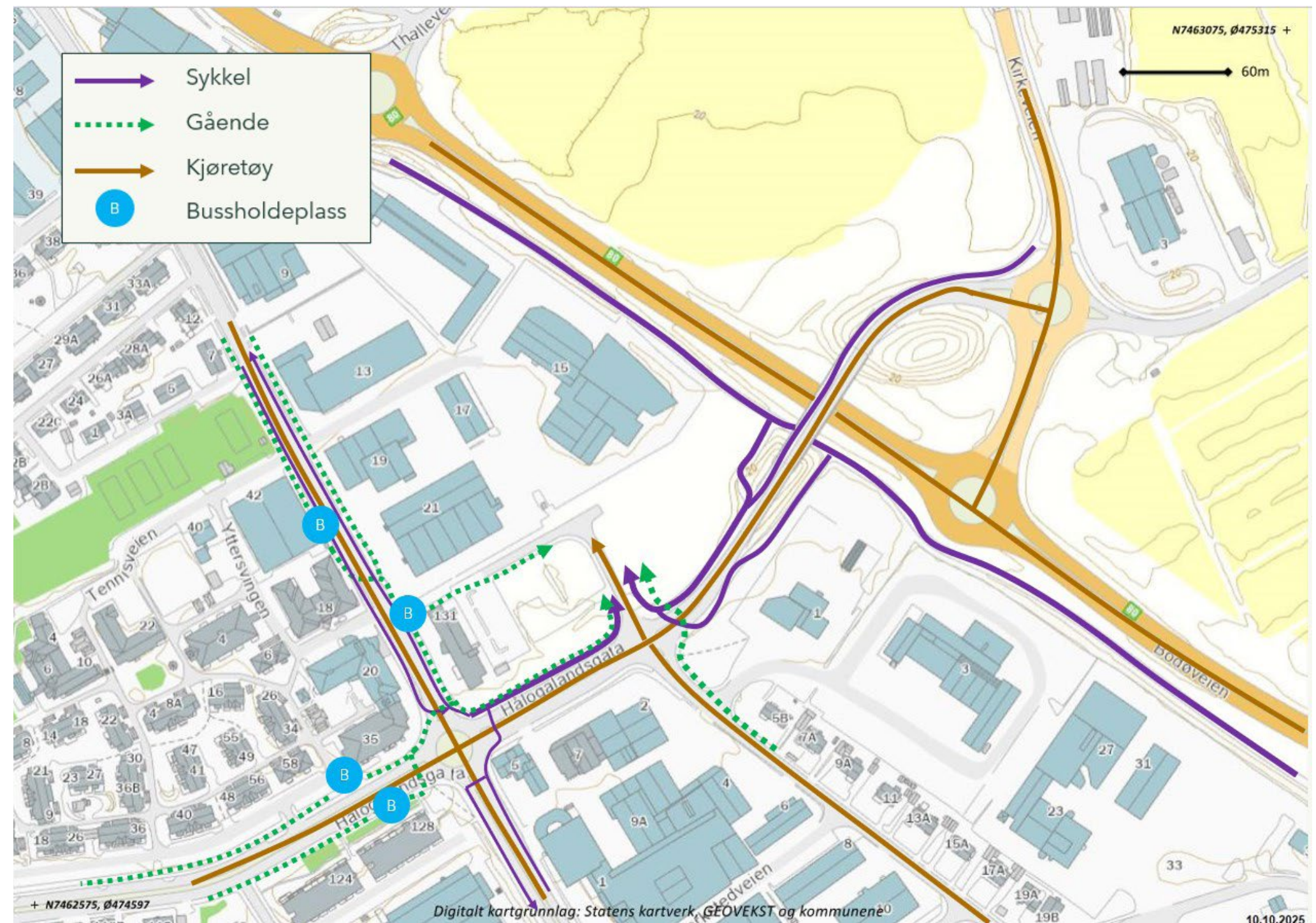
Mobilitet og tilgjengelighet

Planområdet ligger litt under 2 km øst for Bodø sentrum. Rv. 80 Bodøveien går langs nordsiden av planområdet, mens hovedadkomsten for sykkel og kjøretøy er fra Hålogalandsgata, som ligger langs østsiden.

De nærmeste bussholdeplassene ligger innen kort gangavstand. Holdeplass Stadiontunet Gamle Riksveg ligger i Gamle Riksvei ca. 100 m fra planområdet via en asfaltert gangforbindelse langs den nordre siden av rus- og psykiatrisenteret, og har tre forskjellige bussruter (linjer 1, 2 og 3) med tilbud til sentrum, lufthavnen og boligområder øst og sør for sentrum. Holdeplass Stadiontunet ligger i Hålogalandsgata ca. 200 m vest for planområdet, med adkomst til planområdet via hovedvegen, og har en bussrute (linje 4) med tilbud til sentrum og boligområder i nord. Planområdet er lett tilgjengelig med sykkel. På nordsiden av Hålogalandsgata er det to-veis sykkelveg med fortau forbi planområdet, mellom krysset med Fv. 834 Kirkeveien og Gamle Riksvei. I Gamle Riksvei er det tosidig sykkelfelt i kjørebane. Ellers deler syklende gang- og sykkelveger med gående.

Gående har også et tilbud med tosidig fortau i Gamle Riksvei og videre vestover i Hålogalandsgata. Det er gangfelt over alle vegarmer inn mot rundkjøring Hålogalandsgata/ Gamle Riksvei og over Hålogalandsgata i forlengelse av Stormyrveien, rett øst for kjøreadkomst inn til planområdet.

Kjøreadkomst til planområdet er fra Hålogalandsgata via et x-kryss med Johan Bakkens vei og Stormyrveien. I den vestlige delen av planområdet er det ca. 30 bilparkeringsplasser for rus- og psykiatrisenteret som har kjøreadkomst via Johan Bakkens vei.



Figur xx - Mobilitet og tilgjengelighet

#Stedsanalyse

Støy

Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone, og er i dag påvirket av trafikkstøy fra Riksvei 80 og Hålogalandsgata. Gamle Riksvei bidrar også til støybelastningen, men i mindre grad. I tillegg ligger området innenfor gul støysone fra Bodø lufthavn. Det må derfor legges vekt på støydempende tiltak i den videre prosjekteringen, både i bygningsutforming og ved planlegging av uteoppholdsarealer, slik at krav til innendørs og utendørs støynivå kan oppfylles.

Vist situasjon er fra 2023. Ny analyse vil formentlig vise mer støy i området pr. d.d.



Figur xx - Støysonekart 2023

#Stedsanalyse

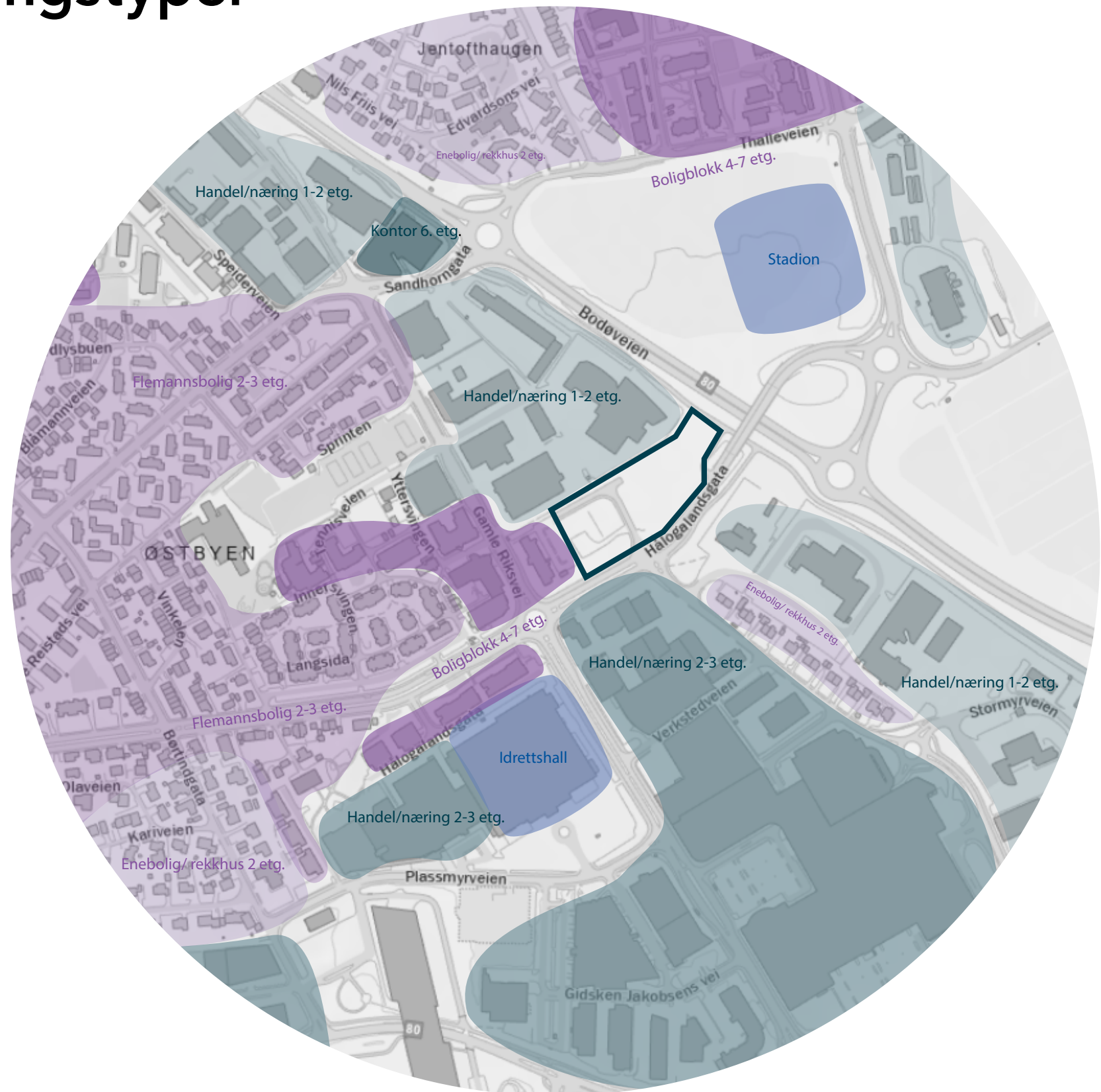
Omkringliggende bygningstyper

Tomten ligger midt i et handels- og næringsområde som strekker seg langs Bodøveien. Her er bebyggelsen preget av store, dype bygningsvolumer på 1-3 etasjer. De ligger vinkelrett mot veinettet med store parkeringsflater rundt seg. Langs Bodøveien inn mot sentrum ligger et kontorbygg på 7 etasjer (Bodø Innovation Gate), som er godt synlig i området og fra veien.

Idrettshallen sør for tomten og den nye fotballstadion som skal bygges på andre siden av riksveien, utgjør også store volumer som blir landemerker.

Like vest for tomten ligger boligblokker på 4-7 etasjer, som smalere volumer i lameller eller vinkler parallelt med veiene. Lenger vest og nord mot sentrum, ligger den historiske småhusbebyggelsen med en blanding av rekkehus, eneboliger og lavblokker/ flermannsboliger med 1-2 etasjer.

Treningsfeltet ligger godt plassert innenfor et område som tåler store bygningsvolumer og høyder. Bortsett fra de kommunale boligene på samme tomt, er det ikke bygninger omkring som er sårbare for å få et relativt stort og høyt bygg som nabo. Et nytt sykehjem på tomten vil få god synlighet fra innkjøringsveien til Bodø sentrum, og fra handelsområdet rundt, og har potensiale til å utgjøre et positivt arkitektonisk tilskudd.



Typologi og bygningsstruktur

Bebyggelsen i Bodø sentrum består av et rektangulært gatenett der kvartalene er fylt helt ut eller hvor det er bygget langs veiene med mindre gårdsrom og smug (fig. 1). Det er også mange mindre bolighus og lavblokker som er organisert i kvartaler med grønne gårdsrom og langsiden langs gatene, hvor det også er bilparkering langs vei (fig. 3). Her skaper bebyggelsen en tydelig struktur og forsterker veilinjene, samtidig som rommet innenfor blir mer skjult og privatisert.

Næringsbyggene rundt Treningsfeltet er derimot plassert løsere innenfor gatestrukturen, for å gi rom til flateparkering (fig. 2). Det er også eksempler på boligkvartaler hvor husene orientert på skrå eller med kortside mot gaten, som både skaper mindre uterom som er tilgjengelig og synlig fra gaten, og mer transparens gjennom bebyggelsen (fig. 4).

De nederste figurene er eksempler på sykehjem i Bodø, som har til felles at de er utformet med fløyer i T- eller U-formasjon. Behovet for dagslys i store deler av programmet gir mye fasadeareal og smalere bygningskropper. Det svarer også på behovet for uterom til opphold og logistikk som varelevering, avfallshåndtering og transportflyt av ansatte og besøkende.

Fig. 1

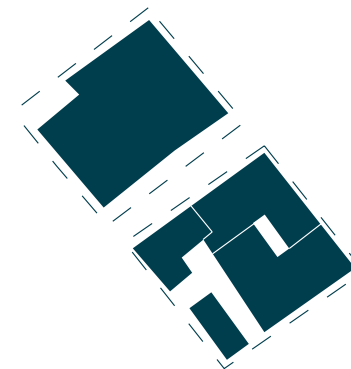


Fig. 2

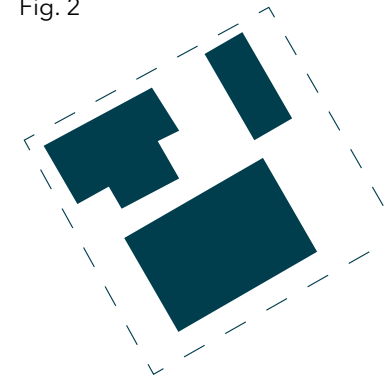


Fig. 3

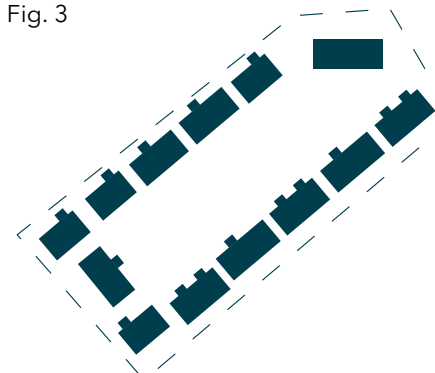
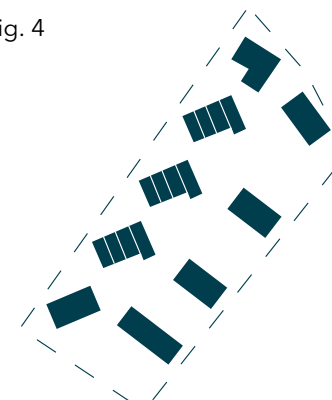
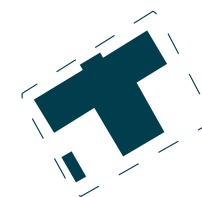


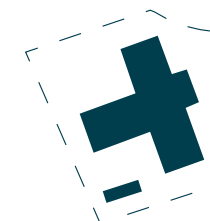
Fig. 4



Sentrum



Hovdejordet



Stadiontunet



#Stedsanalyse

Siktlinjer og landemerker

Treningsfeltet ligger mellom tre store veier, som danner klare linjer mellom Bodø sentrum og omlandet. Veiene skaper en trekantstruktur der den ene langsiden av tomten har en nesten konveks form som vender mot sørøst og det åpne landskapet. Langsiden mot nord vil til dels har sikt mot sentrum over den nærmeste næringsbebyggelsen, mens kortsiden mot vest har begrenset utsyn pga. en noe høyere boligbebyggelse.

Hålogalandsveien har fri sikt mot Bodømarka i øst langs en historisk veiakse, mens den nye broen som binder området sammen med Rønvikjordene, vil rette blikket mot den nye Idrettsparken som er planlagt på Thalleåkeren.



#Stedsanalyse

Historisk kontekst

Utvikling av området

Ingen registrerte kulturminner i planområdet

