Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: .....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: .....

Under K. Sak nummer: .....

.....

formannskapssekretær

Detaljregulering for nytt sykehjem i Hålogalandsgata 131

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2025008

Saksnummer 2026/6980 og 2025/7674

Dato: 10.11.26

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av nytt sykehjem med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering, teknisk infrastruktur, energiforsyning, adkomst- og trafikkløsninger i Hålogalandsgata 131 på Stormyra i Bodø kommune. Planen skal sikre et framtidsrettet og funksjonelt helse- og omsorgsanlegg med gode løsninger for beboere, ansatte og besøkende.

Reguleringsplanen opphever hele detaljregulering for Hålogalandsgata 131, planID 1293, vedtatt 13.12.2012, deler av reguleringsplan for Rv 80 Thalleveien - Hunstadmoen, planID 1263, vedtatt 17.02.2011 og deler av reguleringsplan for Gamle Riksveg, planID 1246, vedtatt 20.05.2009.

Planområdet er vist på plankart datert 09.11.2026 i målestokk 1:1000 (A2)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan:

Overordnet utomhusplan skal som minimum vise:

- Eksisterende og planlagt bebyggelse med målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygninger og avstand til senterlinje vei.
- Endringer i eksisterende terreng og vegetasjon, med angivelse av vegetasjon som skal ivaretas.
- Trafikkarealer inkludert parkeringsplasser for bil og sykkelparkering samt manøvreringsareal og støttefunksjoner.
- Oppstillingsplasser for renovasjon og varelevering inkl manøvreringsareal.
- Uteoppholdsareal, med kort funksjonsbeskrivelse.
- Interne gangveier og oppholdssoner.
- Areal for avfallshåndtering.
- Areal for snølagring og fremkommelighet for brøyting.
- Areal for ny beplantning/vegetasjon, med overordnet angivelse av type.
- Areal for naturbaserte overvannsløsninger, med angivelse av type løsning.

Detaljert utomhusplan skal baseres på overordnet utomhusplan og som minimum vise:

- Universell utforming.
- Detaljert beplantningsplan for ny vegetasjon med angivelse av type, art, inkludert stammeomkrets/høyde.
- Belegningstype, kantstein og andre kantelementer.
- Møblering, belysning, parkutstyr og andre faste utomhuselementer.
- Konstruksjoner for skjerming og terrengelementer som gjerder, porter, murer, trapper, levegger, støyskjerm mv.
- Utforming av naturbaserte overvannsløsninger og avrenning av overvann med høydeangivelse.
- Håndtering av overvann/is ved værskifte og sikring av avløp/sluk/kummer.
- Fremkommelighet for myke trafikanter vinterstid og sklisikring av gangareal.

2.2 Estetikk og utforming:

o_HOM1

Tilbygg/påbygg skal framstå helhetlig.

o_HOM2

Bebyggelsen på o_HOM2 skal framstå helhetlig, samtidig som bygningsmassen skal brytes opp og varieres.

- Fasadelengder over 30 meter skal bearbeides gjennom inntrukne partier, sprang i fasadeliv, variasjon i høyde eller andre virkemidler for volumoppdeling.
- Tekniske rom på tak skal ligge minimum 2 meter inn fra hovedfasaden og utgjøre maksimalt 35 % av takflaten.
- Flatt og gjentakende institusjonspreg skal motvirkes gjennom detaljering, relieffvirkning, variasjon i farger, materialitet eller teksturer, horisontal og vertikal artikulering, og bearbeiding av hjørner og balkonger.
- Første etasjen skal utformes som en åpen og aktiv fasade mot offentlige utearealer, og synliggjøre fellesfunksjoner innvendig.
- Hovedinngang skal være godt synlig, og alle inngangspartier skal markeres gjennom bygningsform, materialbruk, belysning, overdekning, eller annen arkitektonisk bearbeiding.
- Balkonger skal fremstå som en integrert del av fasaden. Innglassing av balkonger er tillatt hvis glasset kan åpnes og lukkes. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere fasadeuttrykket, og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av total fasadeflate på angjeldende vegg.
- Det skal benyttes vakre og varige materialer av høy arkitektonisk kvalitet, og bygget må detaljeres med et helhetlig uttrykk for å håndtere lokalklima. I valg av materialer skal det legges vekt på bærekraft gjennom lang teknisk levetid, god aldring av materialer og lavt vedlikeholdsbehov.
- Store ubehandlede betongflater eller fasader dominert av platekledning uten arkitektonisk bearbeiding tillates ikke.
- Bebyggelsen skal ha en dempet og harmonisk fargepalett, som understøtter et lunt og hjemlig arkitektonisk uttrykk. Det skal i hovedsak benyttes andre farger enn hvit, grå og sort.
- Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg, solcelleanlegg, takterrasser og lignende skal framstå som en del av byggets helhetlige uttrykk, eller skjermes slik at de ikke er synlig fra bakkeplan.

2.3 Parkering for bil og sykkel:

- For o_HOM1, tillates det etablert inntil 32 parkeringsplasser for bil i bestemmelsesområde #1.
- Det skal i o_HOM1 etableres 1,1 sykkelparkeringsplasser pr beboer.
- For o_HOM2 (utenfor bestemmelsesområde #1) tillates det etablert inntil 77 parkeringsplasser for bil. Maksimalt 25 av disse plassene tillates etablert på bakkeplan, de resterende skal etableres i parkeringskjeller.

- Det skal i o_HOM2 etableres 0,4 sykkelparkeringsplasser pr. sykehjemsplass, hvor av minst 30% skal være tilrettelagt for alle typer sykler, herunder lastesykkel, sykkel med vogn, o.l.
- I underetasje på bebyggelse o_HOM2 skal det etableres servicerom/verksted og fasiliteter for spyling/vasking av sykkel.
- I o_HOM1 og 2 skal minst 50 % av parkeringsplassene for bil skal være tilrettelagt for lading.
- Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Disse skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang og/eller heis.

2.4 Forholdet til lufthavn og flytrafikk:

Hinderflater og kranbruk

- Det tillates ikke etablert bygg, påbygg, tekniske installasjoner eller andre anlegg som gjennomtrenger gjeldende hinderflater for Bodø lufthavn, herunder både dagens og fremtidig ny lufthavn.
- Bruk av tårnkran eller mobilkran krever godkjenning fra Avinor før oppstilling. Kraner skal merkes og utstyres i samsvar med gjeldende luftfartsregelverk. Kraner som overstiger 30 meter over terreng og som er oppstilt i mer enn fire uker skal rapporteres til nasjonalt register over luftfartshindre (NRL) hos Kartverket i samsvar med gjeldende regelverk.
- Dersom radiotekniske vurderinger medfører restriksjoner for bruk av kran, skal nødvendige varslings- og sikkerhetsrutiner etableres i samråd med Avinor. Tiltakshaver skal varsle Avinor før opp- og nedrigging av kran.

Radiotekniske forhold

- Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 32,7 meter over havet, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.
- Mobilkran kan benyttes med armhøyde opp til 25 meter over terreng uten separat radioteknisk vurdering. Ved bruk av mobilkran over denne høyden, eller ved bruk av tårnkran, skal radioteknisk vurdering fra Avinor foreligge før oppstilling.

Forebyggende tiltak mot birdstrike

- Det skal etableres lukket avfallshåndtering innenfor planområdet.
- Tak og bygningskonstruksjoner skal utformes slik at de i minst mulig grad tiltrekker fugl eller legger til rette for hekking og opphold. Det skal være tilgang til alle store takflater.
- Krav om ROS-analyse.

Belysning

- Det tillates ikke bruk av farlig eller villedende belysning, spesielt i anleggsfasen.
- Det skal lages en belysningsplan.

2.5 Overvannshåndtering:

- Overvann skal håndteres lokalt og i tråd med tre-trinnsstrategien. Det skal etableres tiltak for fordrøyning og trygg avledning av overvann innenfor planområdet.
- Det skal sikres trygge flomveier gjennom planområdet.
- Ledningsbaserte overvannsløsninger skal være i overensstemmelse med og godkjennes i sammenheng med naturbaserte overvannsløsninger i utomhusplan.

2.6 Teknisk infrastruktur og kommunalteknisk anlegg:

Ved etablering av ny teknisk infrastruktur og kommunalteknisk anlegg, skal eksisterende anlegg og infrastruktur fjernes dersom disse finnes.

2.7 Renovasjon:

- Renovasjon for o_HOM1 og 2 skal løses feltinternt.
- Det skal settes av tilstrekkelig areal for avfallsløsning, og manøvreringsareal og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy.

2.8 Tilgjengelighet for gående:

Det skal etableres sammenhengende allment tilgjengelig gangforbindelse mellom o_FO1/o_GG og o_FO2/3 gjennom o_HOM1 og 2. Denne skal være universelt utformet, ha belysning og ha en bredde på minimum 1,8 meter.

2.9 Ulempehåndtering i anleggs- og byggefasen:

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal inngå i byggesøknad. Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Det skal dokumenteres at nødvendige beskyttelsestiltak er etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med retningslinje T–1442.

2.10 Terrengbehandling:

Det skal utarbeides en redegjørelse og gjennomføringsplan for terrengtilpassing. Denne skal beskrive terrengtilpassing, type masser og ulike mengder, mottaksareal og massetransport. Dokumentasjonen må tilpasses prosjektets størrelse og kompleksitet.

2.11 Stedegen vegetasjon:

Utearealene skal ha områder med stedegne arter som bidrar til økt biologisk mangfold.

2.12 Byggegrense

Der byggegrense ikke er angitt i plankartet, følger den formålsgrensen. Støyskjerm tillates etablert utenfor byggegrense.

2.13 Støy

Det skal etableres støyskjerm innenfor o_HOM1 og 2 for å få tilfredsstillende støynivå vest for planlagt bebyggelse, i sansehagen. Denne skal minimum være 1,8 meter høy.

Det tillates at støy på fasade overstiger tilhørende grenseverdier satt i T-1442 og NS 8175, med følgende kompenserende tiltak:

- Det skal etableres mekanisk ventilering med kjøling som dekker alle beboerrom.
- Det skal etableres utvending solavskjerming på alle beboerrom.

2.14 Forurensede masser
Det skal utarbeides en tiltaksplan for gravearbeider innenfor planområdet som følge av at det er forurensende masser innenfor planområde. Forurensende masser skal transporteres til godkjent deponi. Kun rene masser tillates brukt i forbindelse med bearbeidelse av terreng.

2.15 Vannbåren varme og fjernvarme
Oppføring/hovedombygging av bygning med over 500 m^2 oppvarmet BRA, når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår, skal tilkobles fjernvarme.

Unntak fra tilknytningsplikten kan gis der det dokumenteres at alternative løsninger samlet sett vil gi lavere klimagassutslipp og lavere energibruk. Det skal i tillegg dokumenteres at løsningen ikke medfører vesentlig høyere belastning på el-nettet ved dimensjonerende utetemperatur, sammenlignet med tilsvarende bygg som oppfyller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primær varmekilde.

2.16 Universell utforming
Alle tiltak innenfor formålene o_HOM1 og 2 skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

3 Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

3.1 Krav om detaljregulering
Ikke aktuelt

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Helse- eller omsorgsinstitusjon (felt o_HOM1)

o_HOM1 skal benyttes til offentlig helse- og omsorgsinstitusjon med tilhørende utearealer og anlegg samt parkeringsplasser for bil og sykkel.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 39.

4.1.2 Helse- eller omsorgsinstitusjon (felt o_HOM2)

o_HOM2 skal benyttes til offentlig helse- og omsorgsinstitusjon i form av sykehjem med tilhørende funksjoner, uterealer, anlegg samt parkeringsplasser for bil og sykkel, herunder også underetasje med nødvendige tekniske funksjoner, lager og parkering.

Det tillates etablert service- og behandlingsfunksjoner som er knyttet til sykehjemmets drift og beboernes behov, herunder kafé, frisør, fotpleie, fysioterapi, administrasjon, samt øvrige personal/driftsfunksjoner og tekniske anlegg

Maksimal gesimshøyde/byggehøyde skal ikke overstige kote 48. Det kan etableres tekniske bygg på tak som kan føres opp til kote 51,80 (gesimshøyde). Tekniske bygg skal være tilbaketrukket, minst 2 meter, fra fasade på hovedvolumet. Tekniske installasjoner tillates etablert over kote 51,8, dette kan være ventilasjonsrør (jethetter) og solcelleanlegg.

Det skal opparbeides en sansehage innenfor o_HOM2 på minimum 650 m^2. Sansehagen skal være orienteringsvennlige og tilpasset personer med ulike funksjonsnivå og orienteringsbehov. Innenfor og i tilknytning til sansehagen tillates det ført opp bygg som sykkel- og redskapsboder samt andre bygg som er del av sansehagen (hagestue). Maksimal byggehøyde på disse skal ikke overstige 3 meter. Disse byggene skal føres opp utenfor byggegrensen mot formålet o_HOM1. Avgrensning av sansehagen (gjerde) skal ha en god utforming og inngå som en naturlig del av denne.

Det skal i tillegg opparbeides annet uteareal med oppholdskvaliteter på terreng i o_HOM2. Utearealene skal gode solforhold, samt ha møblering for hvile, sosialt opphold og rekreasjon.

I o_HOM2 tillates det etablert uteareal med oppholdskvaliteter på takterrasse. Rekkverk skal ha minst 1,2 meter høyde og ligge tilbaketrukket fra underliggende fasade.

Det skal være adkomst for bil til bestemmelsesområde #2.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_KV)

o_KV skal benyttes til offentlig kjøreveg og skal opparbeides med fast dekke. Det tillates etablert fotgjengeroverganger over o_KV.

Fortau (o_FO1-3)

o_FO1-3 skal benyttes som offentlig fortau og skal opparbeides med fast dekke og kantstein.

Gangareal (o_GG)

o_GG skal benyttes som offentlig gangvei og skal opparbeides med fast dekke.

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-3)

- o_AVG1-3 skal være offentlig og tillates benyttet til grøft, skjæring, fylling, belysning, tekniske installasjoner og annet som tilhører naturlig til veganlegget.
- Det tillates etablert fotgjengerovergang over o_AVG2.
- Det skal etableres fotgjengerovergang over o_AVG3. Eksisterende fotgjengerovergang skal fjernes ved etablering av ny.

Hovednett for sykkel (o_HS1 og 2)

Arealet skal benyttes som offentlig sykkelveg og skal opparbeides med fast dekke. Det tillates etablert fotgjengerovergang over o_HS1 og 2.

Kollektivholdeplass (o_KH)

Formålet skal benyttes til offentlig holdeplass for kollektivtrafikk. Det tillates etablert leskur.

4.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur (o_G)

o_G er offentlig og skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Trær innenfor formålet skal bevares. Dersom trær må fjernes på grunn av dokumentert sikkerhetsrisiko, sykdom eller konflikt med nødvendig teknisk infrastruktur (belysning, støyskjerm, etc.), skal de erstattes med nye trær.

Vegetasjonsskjerm (o_VS)

o_VS er offentlig og skal beplantes med stedegne trær og busker. Det tillates etablert snarvei igjennom dette området til gang- og sykkelveien i øst utenfor planområdet. Det tillates også etablering av stisystem som kobles opp mot stisystemene i o_HOM2.

4.4 Forsvaret

Ikke aktuell

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

Ikke aktuell

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ikke aktuell

4.7 Kombinerte hovedformål

Ikke aktuell

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140)

H140 skal sikre frisikt for trafikanter. Det tillates ikke etablert tiltak som er høyere enn 0,5 meter over bakken. Enkeltstående skilt, stolper eller trær som ikke er til hinder for frisikt kan tillates.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Ikke aktuell

5.3 Hensyn grønnstruktur (§ 11-8 c) (H540)

Trær innenfor hensynssone H540 skal bevares. Dersom trær må fjernes på grunn av dokumentert sikkerhetsrisiko, sykdom eller konflikt med nødvendig teknisk infrastruktur (belysning, støyskjerm, VA-ledninger etc.), skal de erstattes med nye trær der dette er mulig.

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Ikke aktuell

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Ikke aktuell

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1-2)

Innenfor #1 skal det etableres parkering for bil tilknyttet o_HOM1 og 2.

Areal som ikke benyttes til parkering og tilhørende anlegg, skal benyttes til overvannshåndtering/grøntareal, fortrinnsvis som en forlengelse av utearealer etablert i o_HOM2.

Ved fjerning av eksisterende uteareal for o_HOM1 innenfor bestemmelsesområde #1, skal arealet erstattes med et tilsvarende areal med minimum samme kvalitet som eksisterende.

Innenfor #2 tillates etablert funksjoner som trafo, nettstasjon, nødaggregat, terminalrom for avfall/avfallsrom, batteribank og lignende tekniske funksjoner. Maksimalt tillatt BTA er 300 m^2. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5,5 meter.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

Ikke aktuell

7.2 Før rammetillatelse (o_HOM2)

Før rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Overordnet utomhusplan, jf. 2.1
- Plan for massehåndtering
- Redegjøres for terrengtilpassing, jf. 2.10
- VA Rammeplan
- Plan for flytting av høyspentkabel i grunnen godkjent av infrastruktureier
- Miljøprogram iht. NS3466

- Fjernvarme - avtale om tilknytning til fjernvarme med konsesjonær for fjernvarme eller dispensasjon fra tilknytningsplikten skal foreligge før det gis rammetillatelse.
- Belysningsplan, godkjent av Avinor jf. 2.4
- ROS-analyse, godkjent av Avinor, jf. 2.4
- Dokumentasjon på grunnforhold/stabilitet
- Ulempeplan
- Overordnet plan for offentlig infrastruktur, herunder VA-rammeplan og plan for samferdsel, skal være godkjent av Bodø kommune ved relevante faginstanser.
- Redegjørelse for visuelle kvaliteter, jf. 2.2, og tiltakets tilpassing til omgivelsene.

7.3 Før igangsettingstillatelse (o_HOM2)

Før IG kan innvilges skal følgende foreligge eller være utført:

- Miljøoppfølgingsplan (MOP)
- Detaljplan VA
- Ved etablering av bygg, påbygg eller andre anlegg over kote 32,7 moh skal radioteknisk vurdering fra Avinor foreligge.
- Detaljert utomhusplan, jf. 2.1
- Massebudsjett/redegjørelse for transport og håndtering av masser
- Tiltaksplan for forurensede masser
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning, herunder eventuelt sprinkelanlegg
- Oppfølging ulempeplan - nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- Detaljplaner for offentlig infrastruktur, herunder VA og samferdsel, skal være godkjent av Bodø kommune ved relevante faginstanser.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (o_HOM1 og 2)

Før ny bebyggelse tas i bruk skal følgende være ferdigstilt:

- Avkjørsel fra Hålogalandsgata og interne kjøreveger i o_HOM2
- Parkeringskjeller i o_HOM2
- Parkeringsplasser for forflytningshemmede i o_HOM1 og 2
- Parkeringsplasser for sykkel i o_HOM1 og 2
- Interne gangveger i o_HOM1 og 2
- Uteareal i o_HOM2
- Erstatningsareal for uteareal i o_HOM1
- Flytting av eksisterende fotgjengerfelt på o_KV og o_AVG3. Dette gjelder også tilbakeføring/heving av kantstein og fortau.
- o_FO2-3, o_HS1-2 og o_GG skal være opparbeidet iht. plankartet.

- Utomhusarealer skal være utført iht detaljert utomhusplan
- Avbøtende tiltak ift støy skal være ferdigstilt, jf. 2.13.
- Terrengbehandling, gjennomføring i henhold til redegjørelsen, jf. 2.10.
- Masseregnskap som dokumenterer hvordan overskuddsmasser er håndtert og deponert
- Sluttrapport for forurensede masser

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuell

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell