

Planinitiativ



(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr/bnr 49/501 / Bøveistubben 5, Randaberg

Utarbeidet av Arkipartner AS

Datert 28.05.2026

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Arkipartner AS
	Kontaktperson	Marthe Schjelderup
	E-post	marthe@arkipartner.no
	Telefon	402 19 398
	Organisasjonsnr.	971979135
Forslagstiller	Firma	Bøveistubben Panorama AS
	Kontaktperson	Kjartan Grødem
	E-post	kjartangrodem@gmail.com
	Telefon	450 60 963
	Organisasjonsnr.	937 756 925
Hjemmelshaver	Navn	Kåre Grødem
	E-post / Telefon	kaagroeg@online.no
	Organisasjonsnr.	937 756 925
Mottaker av gebyr	Organisasjonsnr.	937 756 925

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Planens hensikt er å tilrettelegge for en moderat boligbebyggelse med 11-13 leiligheter i Bøveistubben 5 med tilhørende veiareal, parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

Fremtidig arealformål vil være bolig. Eller reguleres til kun bolig?

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger ca. 150 meter nordvest for Randaberg sentrum, avgrenset av Bøveistubben, Bøveien og Tungenesveien.

Planområdet er på ca. 1,5 daa.



Figur 1 Planområdet og sentrum

Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i dag av et bilverksted med tilhørende verkstedasarealer utendørs.



Figur 2 Tomten

Tomten er eid av tiltakshaver. Bøveistubben er en kommunal vei. Rett nord og nord-vest for tomten er et boligområde med eneboliger, før store jordbruksarealer fortsetter videre nordover. På sørsiden er arealet avsatt til sentrumsformål, mens østsiden er avsatt til kombinert formål, bolig, handel og service.

Stedets karakter

Området består i hovedsak av et etablert eneboligområde med svært gode sol- og utsiktsforhold. Bøveistubben 5 og nabotomten i øst består av næringsbebyggelse, henholdsvis bensinstasjon og bilverksted.

Struktur og bebyggelse

Eksisterende boliger har oppbrutte volumer, som regel med saltak, samt ulike tilbygg og garasjeløsninger. Bilverkstedet og bensinstasjonen er enkle volumer med tydelige funksjoner.

Landskap

Selve planområdet har små høydeforskjeller. Terrenget nord for planområdet skråner ned mot dyrket mark i nord, dette gir flotte utsiktsforhold til jordbruksarealene og havet. Det er ingen vegetasjon og grøntområder på tomten i dag. Det er grøntdrag utenfor planområdet i høyereliggende terreng mot øst og nordvest, samt en siktlinje fra planområdet mot kirken i sørøst.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Planområdet er sentrumsnært med gode forbindelser til Randaberg sentrum, men er samtidig et rolig boligområde preget av eneboligstrukturer. Det er gode bokvaliteter i området i tillegg kort avstand til sentrumsfunksjoner. Vi anbefaler derfor en endring til boligformål i samsvar med føringer lagt i kommuneplanen. Området tåler også en moderat økning i utnyttelsen samtidig som tilpasning til omgivelsene blir viktig.

Vi viser til stedsanalysen i vedlegg for utfyllende beskrivelse.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Ev. forholdet til overordna planer og føringer

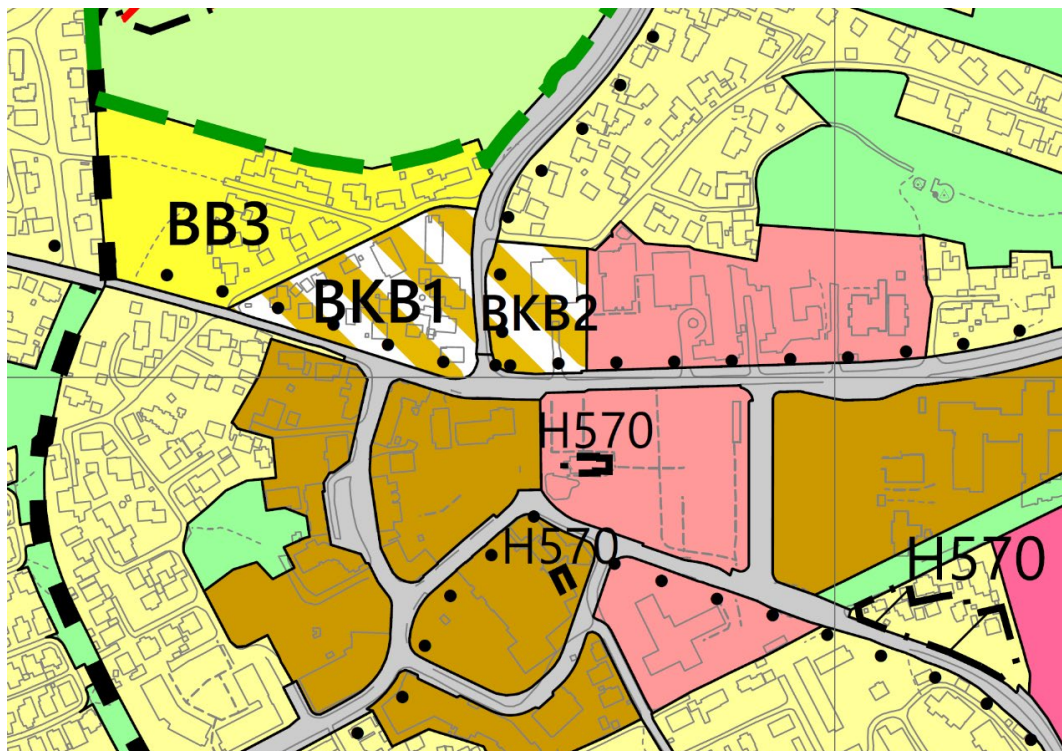
Bøveistubben er ikke del av en område- eller detaljregulering og er per definisjon uregulert. Det har pågått et arbeid med en områderegulering for sentrum nord, men dette er lagt på is og private aktører trenger ikke å vente på denne planen. Bøveistubben har krav om detaljregulering ved utvikling av eiendommen.

Forholdet til kommuneplan

Kommuneplan for Randaberg 2018-2030:

Kommuneplanens hovedgrep for boligbygging er å ikke legge ut nye områder. Det er satt av sentrumsnære områder til transformasjon.

Bøveistubben inngår i BKB1 i sentrum nord-området. Området er i kommuneplanen avsatt til en videreutvikling av kombinert formål med bolig, service og handel.



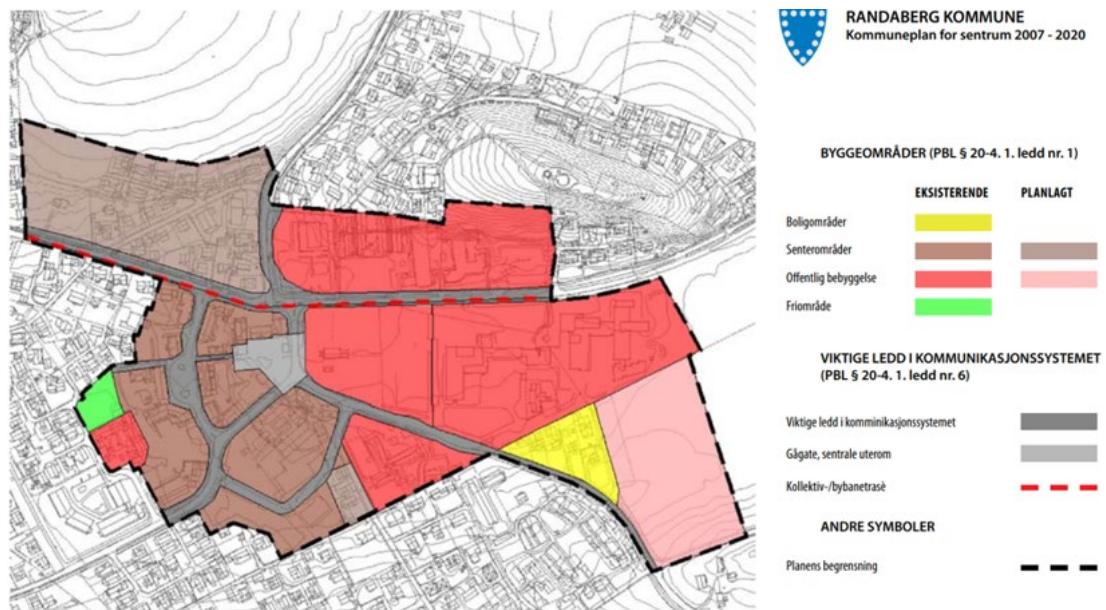
Figur 3 Kommuneplanen

Forholdet til kommunedelplaner

Kommunedelplan for sentrum 2007-2020

Sentrumsplanen har vist området som en del av et fremtidig senterområde.

Planen er ikke rullert og kommuneplanen er følgelig siste reviderte overordnede plan.



Figur 4 Kommunedelplan for sentrum

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Forslaget for Bøveistubben 5 er i tråd med både kommunedelplanen for sentrum og kommuneplanens intensjoner for dette området.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Forslaget bygger på tiltakshavers planer om boligbebyggelse med moderat økt utnyttelse. Bebyggelsen er plassert øst på tomten for å oppnå optimale uteromsforhold og minst mulig skyggevirkning på eksisterende bebyggelse og uterom. Uteoppholdsarelene vil ha gode solforhold. Det legges også opp til overbygget felles uteopphold på tak i andre etasje. Privat uteopphold vil i stor grad baseres på innglassede balkonger da tomten generelt er vindutsatt. Prosjektets profil er rette mot familier og godt voksne og vi har vi fokusert på å legge til rette for gode og lune uteoppholdsområder, både de private arealene og fellesområdene.



Figur 5 Forslag til oppbrutt bebyggelse, med fellesarealer i midten

Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er fra Bøveistubben, via Bøveien eller Tungenesveien. Tomten ligger på sørsiden av Bøveistubben. Det planlegges for parkeringskjeller og adkomst vil være fra Bøveistubben i nordøstre hjørne der den ikke stjeler verdifullt uteoppholdsareal. Det planlegges i tillegg for en fremtidig utvidelse til nabotomter i øst og sør. Innkjøring er plassert her for å muliggjøre påkobling til nabotomtene med felles adkomst.

Det er også lagt inn et forslag om en gangveikobling fra sørsiden av planområdet og gjennom området for en tydeligere og raskere gang- og sykkelkobling mellom sentrum og boligområdene i nord.



Figur 6 Tomten med gangveikobling og plassering av uteopphold



Figur 7 Bebyggelsen og plassering på tomten

Prosjektet er planlagt for 11 relativt store leiligheter med gode materialkvaliteter. Leilighetene er i hovedsak tiltenkt familier og godt voksne som ønsker å flytte fra

enebolig til leilighet. Leilighetene skal ha høy kvalitet, i tillegg til gode fellesfunksjoner med spennende innhold. Foreslått bebyggelse er fordelt på fire volum som knyttes sammen av fellesområder i første etasje og felles takterrasse i andre etasje. Høydene trappes ned i møte med eksisterende boligbebyggelse, og opp mot næringsbebyggelsen. Vi mener en høydevariasjon mellom 2 og 4 etasjer gir en god stedstilpasning samtidig som utnyttelsen på tomten økes. De fire selvstendige volumene med deres takform gir et uttrykk og størrelser som er gjenkjennelig i området med eneboligbebyggelse med saltak. Grepet er rasjonelt, samtidig som det gir gode kvaliteter for alle leilighetene og fellesarealene.

Utbyggingsvolum og byggehøyder: Planområdet er på 1505 m². Foreslått bebyggelse over bakken er på 1530 m². Vi får da en utnyttelse på ca. 102% BRA. Høydevariasjon mellom 2-4 etasjer gir byggehøyder mellom k+39,5 og k+45,5.

Oppriss sett fra nord viser hvordan bebyggelsen er lavest mot laveste del av omkringliggende boligområde, og trappes opp mot næringstomten i øst.



Figur 7 Høyder på foreslått bebyggelse

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Prosjektet har tilpasset seg omgivelsene ved å bryte volumene opp i småhus og trappe ned høydene mot laveste omkringliggende bebyggelse. Samtidig har prosjektet ett hus som er noe høyere enn eksisterende bebyggelse. Dette er en moderat høydeøkning og vi mener omgivelsene tåler dette godt fordi den foreslåtte bebyggelsen ikke fremstår som ett massivt volum.

Vi mener prosjektet tilpasser seg omgivelsene på en god måte, med volum og høyder som er gjenkjennelige i nærområdet. Dette er også et område som i overordnede planer pekes på som sentrumsnært med muligheter for fortetting.

Aktuelle utredningstema vil være:

- Mulighet til å samle renovasjon i en felles nedgravd løsning for et større område
- Mulighet for planlegging av fremtidig felles parkeringsløsning for flere av nabotomtene.
- Mulighet for å trekke ny bebyggelse nærmere gaten enn fire meter, for å få gode løsninger internt og et mer gjennomtenkt forhold mellom gate og fasade.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Det er ikke ras- og flomfare i planområdet.

Eksisterende virksomhet er bilverksted, det er ikke registrert forurening i grunnen på Miljødirektoratets kartbase.

Inn- og utkjøring til ny parkeringskjeller med siktlinjer må utredes. Trafikkmengde må dokumenteres.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Det utløses ikke krav til konsekvensutredning. Forslaget er i tråd med kommuneplanens arealformål og det skal ikke gjøres tiltak som omfattes i vedlegg I eller II i § 6 og § 8.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Det er ingen vesentlige nasjonale, regionale eller lokale interesser som berøres av planinitiativet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser, samt naboer.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kap. 5 og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Stavanger Aftenblad, Bygdebladet og på kommunens og Arkipartners nettsider. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser, naboer og andre interessenter vil bli varslet. Det er ikke lagt opp til særskilte nabomøter, men dette vurderes underveis.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet

1. Stedsanalyse Bøveistubben 5, Arkipartner, datert 17.04.2026