

Møtereferat

OPPSTARTSMØTE

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



Randaberg
kommune

Plannavn/-type

Detaljregulering av Bøveistubben 5

Område - Adresse

Gnr/bnr. 49/501 – Bøveistubben 5, 4072 Randaberg

Planidentitet

1127 2026001

Arkivsaksnummer

25/06648

Møtedato

01.07.2026 kl. 09:00

Møtested

Randaberg kommunehus

Referent

Saksbehandler plan

Datert

13.08.2026

Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Yangyou Sun
	Fagleder plan	Anna Katharina Kraus
	Tekniske tjenester	Idar Kolnes Goa
Forslagstiller	Plankonsulent	Marthe Schjelderup (Arkipartner AS)
	Hjemmelshaver	Kåre Grødem (Bøveistubben Panorama AS)

Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Arkipartner AS
	Kontaktperson	Marthe Schjelderup
	Telefon	402 19 398
	E-post	marthe@arkipartner.no
	Postadresse	Jens Zetlitz gate 38, 4008 Stavanger
	Org.nr.	971979135
Randaberg kommune	Saksbehandler	Yangyou Sun
	Telefon	45229499
	E-post	Yangyou.sun@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

1 Kort om planinitiativet

1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Planinitiativet og stedsanalysen er utarbeidet av Arkipartner AS på vegne av Bøveistubben Panorama AS. Den ble sendt til kommunen 28.05.2026.

For nærmere beskrivelse av planområdet og omgivelsene, se:

- Planinitiativ, datert 28.05.2026
- Stedsanalyse, datert 20.04.2026

Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser, naboer og andre interessenter vil bli varslet om planoppstart.

1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

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

Bebyggelsen er plassert øst og nord på tomten, og uteoppholdsareal ligger i sørvest. Det legges også opp til overbygget fellesareal på tak i andre etasje. Foreslått bebyggelse er fordelt på fire volum som knyttes sammen av fellesområder i første etasje og felles takterrasse i andre etasje.

Parkering skal anlegges under bakken, og innkjøring til parkering er plassert i nordøstre hjørne for å muliggjøre påkobling til flere nabotomter.



2 Avklaring om planoppstart

2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Oppstart anbefales siden planarbeidet i hovedsak er i samsvar med overordnede føringer og planer.

Bøveistubben 5 ligger innenfor felt BKB1, som i kommuneplanen er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Det er i utgangspunktet åpnet for bolig, service og detaljhandel innenfor området. I planforslaget er det imidlertid kun foreslått boligformål. Etter kommunens vurdering er det ikke hensiktsmessig å etablere service- og detaljhandelsvirksomhet på denne delen av området, da slike funksjoner i hovedsak bør lokaliseres langs hovedveier. Kommunen vurderer derfor at planforslaget er i tråd med overordnet plan, selv om det ikke legges opp til service og detaljhandel.

2.2 Planavgrensning

Planområdet ligger ca. 150 meter nordvest for Sentrumskjernen i Randaberg, og omfatter et bilverksted med tilhørende arealer, samt deler av veiareal.

Planavgrensningen kommer fram av bildet nedenfor:



Varslingsgrensen er en foreløpig plangrense, som tar med alle områder som kan bli berørt samt areal for elementer som frisisiklinjer osv. Den kan justeres innover i løpet av planarbeid uten nytt varsel, mens det må varsles utvidelse om den skal overskrides.

3 Plansituasjon og føringer

Forholdet til kommuneplanen / overordna plan(er) som gjelder for hele/deler av området.

3.1 Regionale føringer

Plan

[Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#)

Aktuelle føringer:

- Tomteutnyttelse: 70-200% BRA (Kommunesentra og større tettsteder)
- Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenteres med soldiagrammer.
- Størrelse på minste felles uteoppholdsareal: 30 m² per boenhet (Byutvidelsesområder, kommunesentra og større tettsteder)
- 1 bilparkeringsplass per bolig, inkludert gjesteparkering (sone 2)
- 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet
- Min. størrelse på lekeplass 150 m²

Forhold til planen: Tekst om hvordan ny plan forholder seg til regionalplanen

3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002)

Kartutsnitt fra kommuneplanen:



Forhold/føringer:

- Arealformål: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
- Bestemmelser: Det tillates bolig, service og detaljhandel i området. Grenseverdier for tillatt areal skal avklares i områderegulering for Sentrum Nord.
- 6 boliger per dekar
- MFUA er 30 m² per boenhet.
- 8 m² private uteoppholdsareal per boenhet
- Min. lekeplass 150 m²
- Uteoppholdsareal og lekeareal skal ha minimum 50 % sol ved vårjevndøgn (21. mars) kl. 15:00 og ved sommersolverv (21. juni) kl. 18:00. For reguleringsplaner skal det lages solstudier for vårjevndøgn kl. 12:00 og 15:00, og sommersolverv kl. 12:00, 15:00 og 18:00.
- Maks 50 % av ute oppholdsareal og lekeareal kan være underbygget. Det skal etableres jorddekke på minimum 1,2 meter på underbygget areal.

	• Maksimalt 20 % av alle nye boenheter kan være mindre enn 60 m2 BRA. • Minimum 15 % av blokkleiligheter skal være familie vennlige og ha minst 3 soverom. • Sykkelparkering per boenhet: Min. 1+1 per soverom, samt 0,5 gjesteparkering. • Bilparkering (inkl. gjesteparkering) Maks 1,2 per boenhet
--	--

3.3 Kommunedelplan for Randaberg sentrum 2007-2020

Kartutsnitt fra planen:	Utgått plan
-------------------------	-------------

3.4 Områderegulering av Randaberg sentrum nord

Kartutsnitt fra planen:	Det er stillstand i planarbeidet.
-------------------------	-----------------------------------

3.5 Planendring

Planen vil helt erstatte følgende plan(er): Ingen

Planen vil erstatte deler av følgende plan(er): Ingen

3.6 Planarbeid i området

Detaljregulering av Bøveien 11, planid 2023003. Planen ble vedtatt med innsigelse 06.02.2025. En klage som ikke ble tatt til følge ble sendt til Statsforvalteren for endelig behandling og avgjørelse 09.2025. En mindre endring ble vedtatt 24.06.2025.

4 Viktige tema i planarbeidet

- Etablering av felles gangforbindelser i felt BKB1:
Fremtidens felt BKB1 skal være åpent og ha god tilgjengelighet. Planforslaget skal bidra til en langsiktig og helhetlig utvikling av området ved å etablere den første delen av et større, felles gårdsrom med gode gangforbindelser. Dette skal videreutvikles gjennom framtidige prosjekter i felt BKB1. Se kapittel 4.3.
- Etablering av fortau langs sørsiden av Bøveistubben. Se kapittel 4.2 og 4.4.
- Plassering av bygninger og fastsettelse av bygningshøyder skal ta hensyn til solforhold, utsikt, sjenanse og annen påvirkning for omkringliggende områder/bebyggelse, særlig eneboligene i nord. Se kapittel 4.2

- Felles renovasjonsanlegg. Se kapittel 4.11.
- Parkeringsanlegg under bakken med tilrettelegging for fremtidig sammenkobling med parkeringsanlegg på tilgrensende naboeiendommer. Se kapittel 4.5.
- Gode uteoppholdsareal på underbygget areal. Se kapittel 4.3
- Overvannshåndtering på egen tomt.

4.1 Arealformål

Det kan med fordel reguleres plankart i 3 vertikalnivå:

Vertikalnivå 1: Parkering og bod i kjeller

Vertikalnivå 2: Bolig, uteoppholdsarealer og vei på bakkeplan

Vertikalnivå 3: Felles areal på tak

4.2 Bebyggelse og struktur

- Utnyttelsesgrad: Ca. 102% BRA (Mulig loft under saltak er ikke medregnet i BRA)
- Antall boenheter: 11-13
- Plassering/Struktur: Bebyggelsen er plassert øst og nord på tomten, og uteoppholdsareal ligger i sørvest.
- Utforming: Foreslått bebyggelse har saltak og er fordelt på fire volum.
- Høyder: Høydevariasjon mellom 2-4 etasjer. Med saltak vil mønehøydene variere mellom kote +39,5 og kote +45,5. Kommunen ber forslagstiller vurdere tiltak for å redusere høyden på saltaket for den høyeste leilighetsblokken.
- Byggegrenser: Kommunen ber forslagstiller se nærmere på forholdet mellom etablering av fortau, byggegrense mot Bøvestubben og hensyn til boligene i nord. Fortau skal ha en bredde på 2– 2,5 meter. Kommunen anbefaler at fortau gis en bredde på 2,5 m. Kommunen legger særlig vekt på at plasseringen av bebyggelsen langs Bøvestubben skal utformes slik at skyggevirkningene for boligene i nord begrenses mest mulig. Fortauet kan innsnevres til min 2m, forutsatt at dette ikke medfører uakseptable solforhold på nabotomtene i nord.

4.3 Uteoppholdsareal / uterom

- MFUA er 30 m² per boenhet.
- 8 m² private uteoppholdsareal per boenhet. Balkong og felles uterom må ligge utenfor klimaskillet for å kunne regnes som uteareal. Innglassingen må kunne åpnes under dårlig vær uten at det medfører fare for skader på bygningen, og 50% av innglassingen må kunne skyves til side.
- Min. lekeplass 150 m². Lekeplasser skal utformes som inkluderende møteplasser for alle aldersgrupper.
- Det skal reguleres inn en 2 meter bred gangsti langs tomtens sørlige grense, samt en gangsti i nord-sør-retning. Forslagstiller bes vurdere om gangstien i nord-sør-retning kan legges langs tomtens vestside eller østside. Se figuren under.



Kravene i kommuneplanen om maks 50 % av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget og jorddekke på minimum 1,2 meter på underbygget areal, ble diskutert. Forslagstiller må undersøke mer detaljert om dette kravet kan oppfylles grunnet tilkoblinger til nabotomter. Kommunen mener at dette kan vurderes nærmere i det videre planarbeidet, og det skal sikres i bestemmelsene en maksimal prosentandel for hvor stor del av uteoppholdsareal og lekeareal som kan være underbygd.

4.4 Gate-/Vei-/trafikk, tilkomst/avkjørsel

Det skal etableres 2–2,5 meter bredt fortau på sørsiden av Bøveistubben. Kjørebanelen skal ha en bredde på 5 meter, og deler av fortauet kan ligge i dagens vei. Se kapittel 4.2 Byggegrenser. Frisikt i avkjørsel skal ivaretas.

4.5 Parkering (sykkel og bil)

Sykkel:

Det ble avklart at både kravene til sykkelparkering i kommuneplanen og regionalplanen kan legges til grunn for prosjektet, men valget må begrunnes.

Bil:

Skal forholde seg til regionalplanens norm.

Beboere + gjest: 1 p-plass per boenhet

Parkeringsanlegg skal prosjekteres og utføres slik at det legger til rette for fremtidig fysisk sammenkobling med parkeringsanlegg på naboeiendommene i sør og øst.

Planforslaget skal tilrettelegge for HC-parkering og plasser til hjemmesykepleien.

All parkering, med unntak av HC-parkering og plasser til hjemmesykepleien, skal etableres under bakken.

4.6 Kollektivs

Ca. 350m til bussholdeplassen i Randaberg sentrum.

4.7 Barn og unge sine interesser

Barn og unge benytter Bøveistubben som skolevei i dag.

4.8 Universell utforming

Viktig å tenke på tilgjengelighet i planløsningen i byggverk og uterom, slik at fremkommeligheten for rullestolbrukere er god.

Krav om heis helt ned til p-anlegg. HC-plasser bør ligge nær heis eller på bakkeplan

Fri bredde på ganglinjer 1,8 m (1,4 m på korte strekk). Bruk av ledelinjer. Unngå brostein og grus.

Deler av lekeplassen må tilrettelegges for rullestolbrukere.

Jf. TEK17, NS 11001:2009, NS 11005:2011 og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

4.9 Overvannshåndtering

Blågrønnfaktor (BBGF) kan/skal benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann.

Kommunen foreslo faktor på min. 0,7, jf. side 8 i Blågrønn faktor – Veileder byggesak.

Forslagsstiller kan vurdere endelig bruk av BGF og endelig faktorverdi. Det bør beskrives hva slags kvaliteter som oppnås med eventuelt lavere faktor.

4.10 Kommunaltekniske anlegg

Avklares med teknisk avdeling når det foreligger VA-plan.

4.11 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)

Nedgravde avfallsstasjoner: Det må være minimum 4 containere. Disse er til papir-, bio- og restavfall. Renovasjonsanlegget skal betjene et større område i Randaberg sentrum nord.

4.12 Forurensning (støy, luft, mv.)

Anses ikke som en utfordring i denne planen.

4.13 Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-analyse) (Jf. Pbl § 4-3)

Krav om ROS-analyse/-sjekkliste. Kommentarfeltet i sjekklisten skal brukes. Bakgrunnen for ja/nei-vurderinger skal kort beskrives. Kun «ikke relevant» og ja/nei-vurderinger, er ikke godt nok.

Punkter som må utredes spesielt skal gjøres i eget dokument – i en ROS-analyse. For hendelser i gul og rød sone skal det skal beskrives forebyggende tiltak (som reduserer sannsynligheten) og skadereduserende tiltak (som reduserer konsekvensen av inntruffen hendelse), samt virkningen av tiltaket (nytt risikobilde). Planbeskrivelsen kan henvise til ROS-analysen og skal beskrive hvordan planen oppfyller ROS-analysen. Statsforvalteren anbefaler at hendelser i forhold til klima og trafikk alltid skal omtales.

4.14 Naturmangfoldloven

//Vurderinger etter § 7. (*prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12*). Tilgjengelige kartbaser: www.temakart-rogaland.no) og www.naturbase.no

4.15 Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget skal inneholde rekkefølgekrav som sikrer at utbyggingen av området ikke stopper «halvveis».

Tekniske planer for vei, vann og avløp og utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse for bygninger vedtatt i reguleringsplan.

4.16 Utbyggingsavtale

Det skal vurderes behov for en eventuell gjennomføringsavtale for etablering av offentlig fortau og gangforbindelse.

4.17 Andre emner som skal utredes/fremheves i planbeskrivelse

Arkitektur og estetikk

Hensyn til naboer

5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

5.1 Forslagstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften

Forslagstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften § 6, § 7 eller § 8 – om planen krever konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram:
Nei.

5.2 Kommunens vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften

Planforslaget vurderes ikke å være KU-pliktig etter forskrift om konsekvensutredning. Virkninger for aktuelle tema vil inngå i planbeskrivelsen, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. Blant annet skal det utredes for naturmangfold, overvannshåndtering, jordbruk, landskap, vei/tilkomst og anleggstilkomst. Det kreves ikke planprogram, jf. § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram.

5.3 Krav om planprogram?

Utløser tiltaket krav om planprogram / revisjon av gjeldene planprogram? (Jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning kapittel 2)
Nei

6 Planfremstilling

6.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

Jf. Krav til innsendelse av planforslag i Startpakken. Følg maler/sjekklistene i Startpakken.

Dokumenter	Kommentarer
Plankart	Plankartet skal framstilles i flere vertikalnivå. Fremstilles i gjeldende sosi-format og på pdf.
Bestemmelser	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken.
Planbeskrivelse	Listen fungerer som en sjekkliste slik at punkter kan slås sammen. Hovedkapitlene kan/bør brukes slik som sjekklister er satt opp. Viktige tema i planarbeidet, som er drøftet ovenfor, må dokumenteres i planbeskrivelsen/-dokumentasjonen. Sol-/skyggediagram må også beskrives sammen med temaet uteoppholdsareal.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekkliste)	Se merknad lenger opp.
Kopi av varsel og mottatte innspill	
Merknadsdokument	Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken.
Illustrasjonsmateriale	Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell Utomhusplan Terrengsnitt 3D modell
Andre dokumenter	Renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelse Grunnundersøkelser Masseberegning i planbeskrivelse VA-rammeplan Overvannsplan i planbeskrivelse Brann teknisk notat i planbeskrivelse Mobilitetsplan i planbeskrivelse

6.2 Krav/behov for nykartlegging

Er basisdata gode nok? Ja.

Er eiendomsforholdene tilstrekkelig kartlagt? Ja.

7 Oppsummering av føringer

Forslagsstiller og kommunen er enige om at føringene ovenfor er grunnlaget for planforslaget.

Forslagsstiller kan kreve at eventuelle uenigheter forelegges kommunestyret. Tilbakemeldinger fra politikere i en møteprotokoll, anses som et supplement og korrektiv til referatet, som hvis det er motstrid gjelder foran referatet. (Jf. pbl § 12-8 og Prop. 149 L)

8 Planprosessen og videre fremdrift

8.1 Avklaring om parallell plan- og byggesak (jf. pbl §§ 1-7, 12-15, 21-4)

Dette holdes åpent og vurderes nærmere dersom det viser seg å være hensiktsmessig.

8.2 Varsel om oppstart (jf. pbl § 12-8)

- Startpakke sendes ca. 1 uke etter oppstartsmøtet.
- Referat fra oppstartsmøtet sendes i uke 29. Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut i august.
Varsle i Bygdebladet og Stavanger Aftenblad (**annonse fortrinnsvis på en torsdag – Bygdebladet kommer ut i papirformat kun på torsdager**), samt på kommunens hjemmeside. Oversend tekst og bilde med planavgrensning til varsel om oppstart minimum 1 uke før varslingsdato slik at kommunen kan kunngjøre varslingen på sin hjemmeside.
- Frist for å komme med innspill settes til DATO.

Planinitiativet og møterefateret skal være tilgjengelige på hjemmesiden ved kunngjøring om oppstart. Kunngjøringen skal opplyse om hvor dokumentene er tilgjengelige.

8.3 Medvirkningsprosess

Oppstartsvarsel i avis(er) og kommunens hjemmeside.

8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist) [Frist: 6 uker]	Varsel: Ikke bestemt Frist: Ikke bestemt
Ev. infomøte	Ikke bestemt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen	Ikke bestemt

	Etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget.
Ev. overleveringsmøte	Ikke bestemt
Planforslag	Ikke bestemt
Førstegangsbehandling	12 ukers frist fra mottatt planforslag. Vurdere ev. behov for nytt gatenavn.
Offentlig høring* - Kunngjøring	Min. 6 ukers høringsperiode
Infomøte (under høringsperioden)	Dato avtales ved avklaring om høringsperioden.
Vedtatt plan	Innen 12 uker fra vedtak om kunngjøring.
Klagemulighet	3 uker fra mottatt vedtak

*: Høringsperioder må forlenges ved kunngjøring rundt ferier (sommer, jul, påske). Forlengelse med 3 uker i fellesferien, og 1 uke ved jul/påske.

Kommentar:

8.5 Gebyr

Gjeldene gebyrregulativ/priser for regulering: [Pris regulering](#). Gebyret/prisene revideres årlig. Les mer i dokumentet om hvilke priser som gjelder og fra hvilket tidspunkt gebyr/pris beregnes fra.

Ved innsendelse av plan må det oppgis hvem som skal motta fakturaer fra kommunen.

8.6 Kommunens bidrag underveis i planarbeidet

Eventuelle arbeidsmøter hvis ønsket.

8.7 Vurdering av fagkyndighet i henhold til pbl § 12-3 fjerde ledd

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget. Det er behov for å bruke rådgivere med kunnskap om naturmangfold.

9 Startpakken

Dokumenter til Startpakken lastes ned fra hjemmesiden her:

Naboliste bestilles her:

Startpakken sendes ca. 1 uke etter oppstartsmøtet.

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert 07.07.2026) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.]
4. Bestemmelser (Mal - Smartkommune)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste - Smartkommune)
6. ROS-sjekkliste (Mal - Smartkommune)
7. Digitalt kartgrunnlag (ZIP-fil med SOSI-filer)
8. Planavgrensning (ZIP-fil med SOSI-fil)

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra planavdelingen er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes planavdelingen innen 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil planavdelingen avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.