



Bøveistubben 5

Stedsanalyse for Bøveistubben 5, Randaberg kommune
20.04.26

arki
partn
er

Oversikt

Planområdet ligger ca 150 meter nordvest for Randaberg sentrum og vest for bensinstasjonen, med dyrket mark mot nord.

Eiendommen har et areal på 1523m².

Planområdet har adkomst fra Bøveistubben, via Bøveien eller Tungenesveien. Tomten ligger på sørsiden av veien.

Planområdet består av Gnr/Bnr 49/501.



■ Analyseområde
■ Planområde
— Hovedveier

1:5000

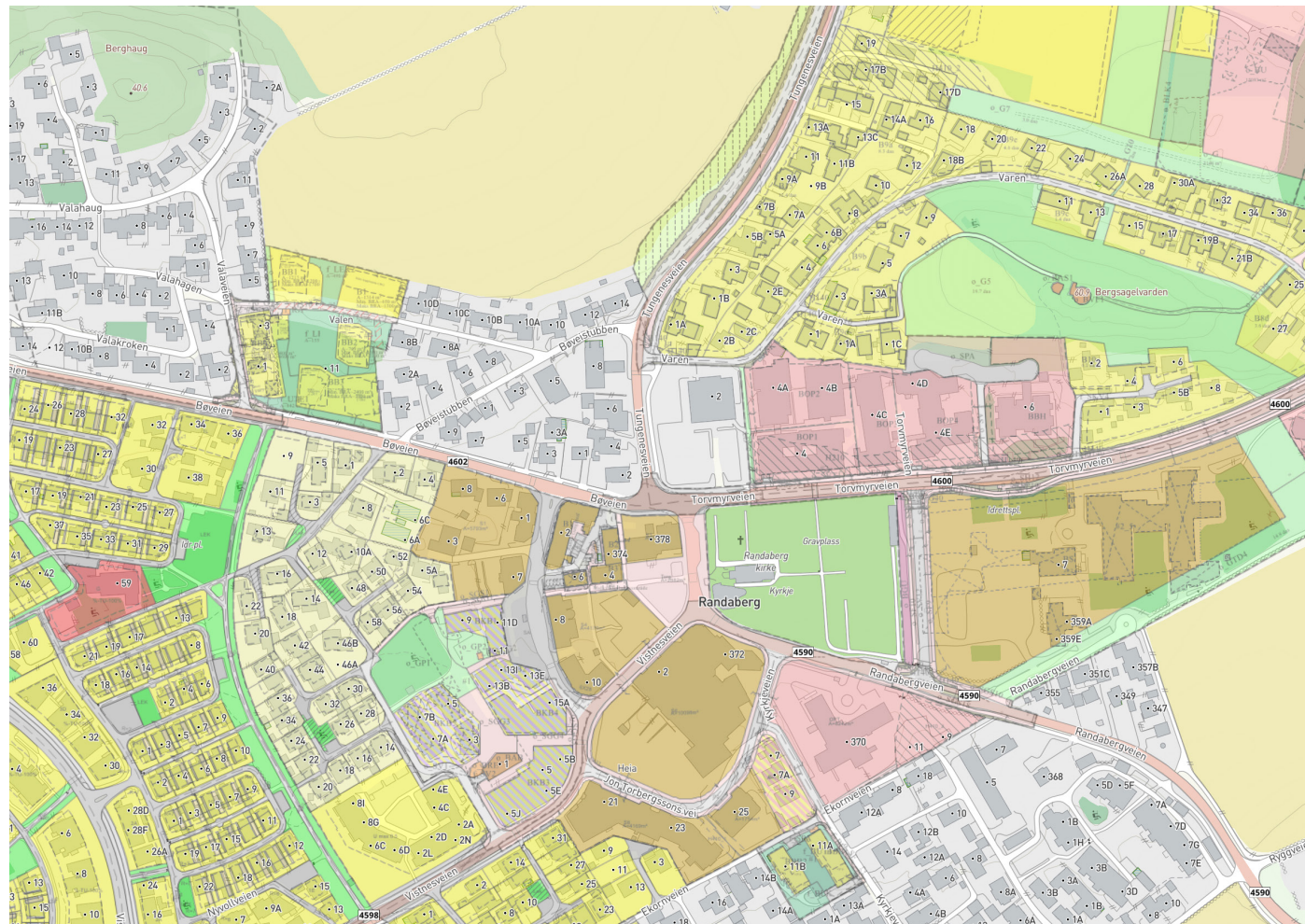
Stedsanalyse

Bøveistubben 5
Randaberg kommune

arki
partn
er

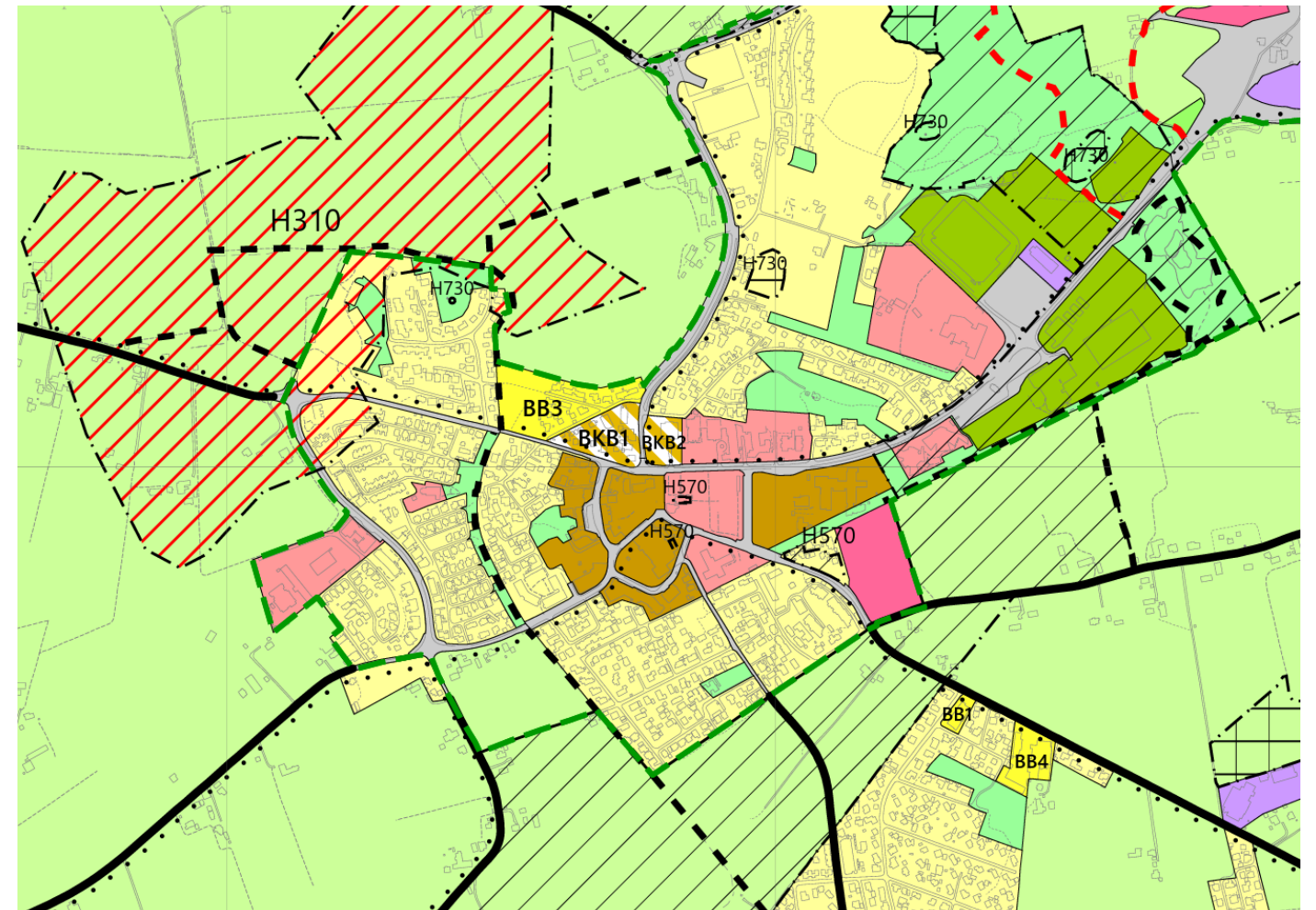
Planstatus

Bøveistubben er ikke del av noen område- eller detaljregulering. Det har pågått et arbeid med 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.



Reguleringsplan

Kommuneplan for Randaberg 2018-2030:
Kommuneplanens hovedgrep for boligbutbygging 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 blant annet bolig. Det foreligger en kommunedelplan for Randaberg sentrum, der Bøveistubben er en del av senterområdet. Denne er ikke rullert og kommuneplanen er følgelig gjeldende plandokument.



Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030

Stedsanalyse

Bøveistubben 5
Randaberg kommune

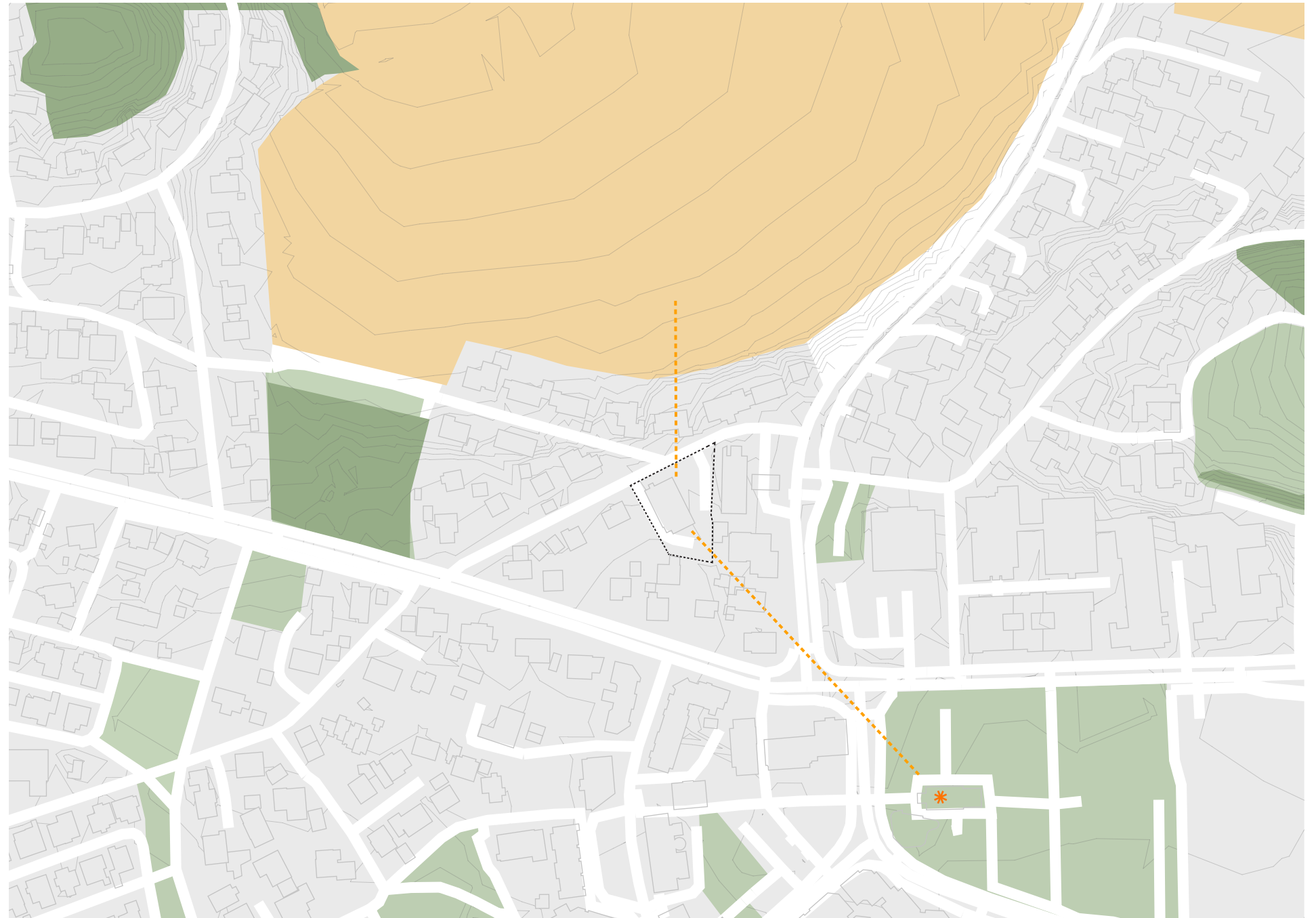
Natur og landskap

Planområdet har små høydeforskjell. Analyseområdet har også generelt små høydeforskjeller, men skråner ned mot dyrket mark i nord. Tomten har derfor god utsikt i denne retningen.

Eiendommene rundt utgjør ikke en vesentlig hindring for solforholdene i planområdet.

Det er ingen trær eller grøntområder på tomten i dag. Analyseområdet inkluderer grøntdrag i høyereliggende terreng mot øst og nordvest, samt en siktlinje fra planområdet mot kirken i sørøst.

- Jordbruk
- Skog
- Grøntområder
- Bebygget område
- ★ Landemerke
- Siktlinje



Historisk utvikling

Bøveistubben ble etablert en gang før 1960, mens Randaberg sentrum enda var preget av spredte eneboliger og jordbruk.

Når ble bilverkstedet bygget?

På 70/80-tallet fikk sentrumskjernen bygninger med større fotavtrykk og området rundt preges av en lavere, men likevel tett eneboligbebyggelse. Randaberg har også noen områder med rekkehus og leilighetsbygg.

Rundt tusenårsskiftet bygges det tettere og høyere i sentrumskjernen og rundt kirka, mens Bøveistubben stort sett forblir slik det har vært tidligere.



1937



1960



1979



1999



2021

Stedsanalyse

Bøveistubben 5
Randaberg kommune

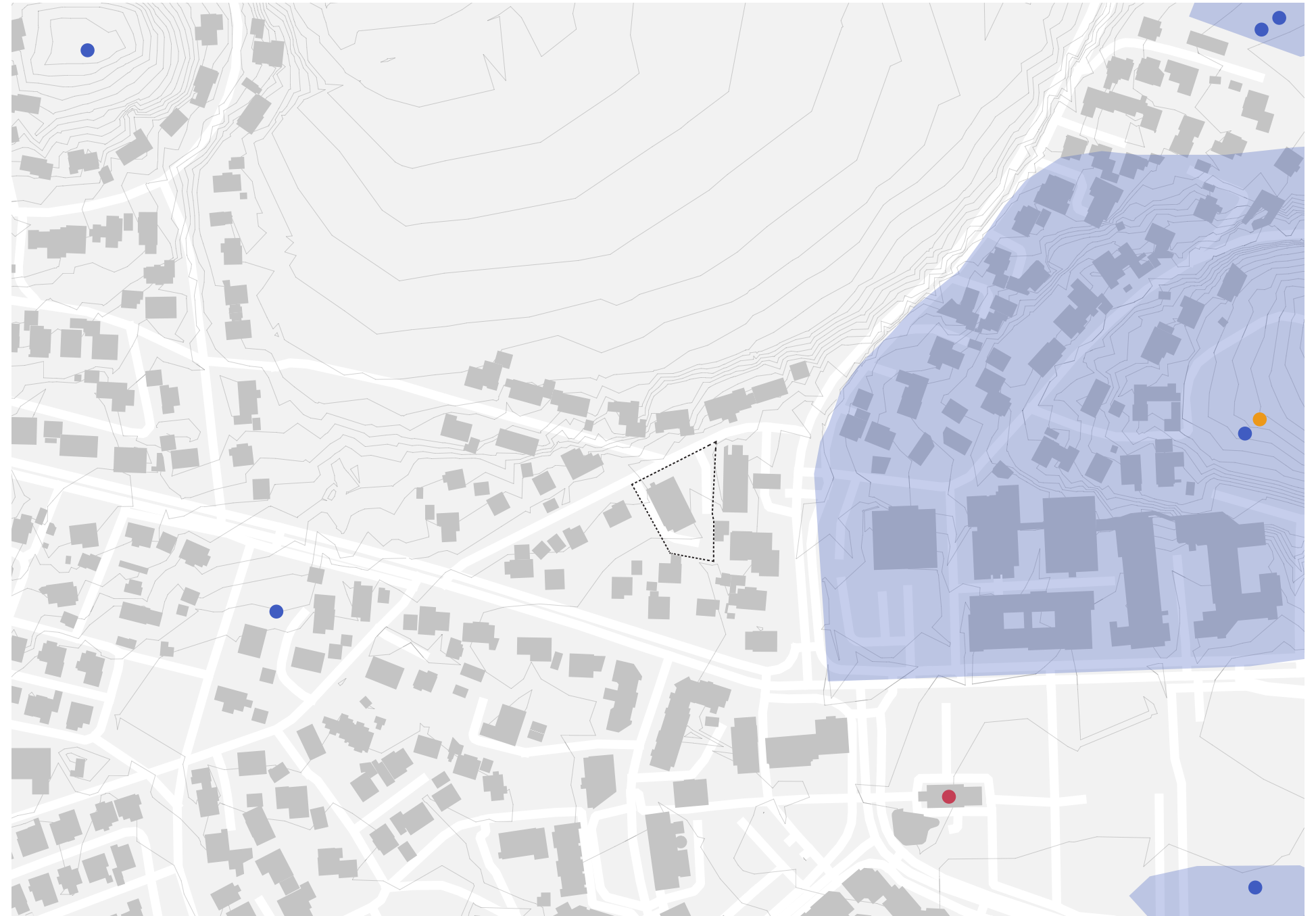
Kulturminner

Kulturminneplanen for Randaberg kommune 2019-2030 gir føringer for bevaring og forvaltning av krigsminner og andre kulturmiljøer.

Det er ikke registrert fredede områder eller bygninger innenfor planområdet, og det vil derfor ikke kunne påvirke tiltak på tomten.



- Kirkested
 - listeført kirke
- Bebyggelse/infrastruktur
 - kommunalt listeført
- Arkeologisk minne
- -fjernet aut. fredet



Stedsanalyse

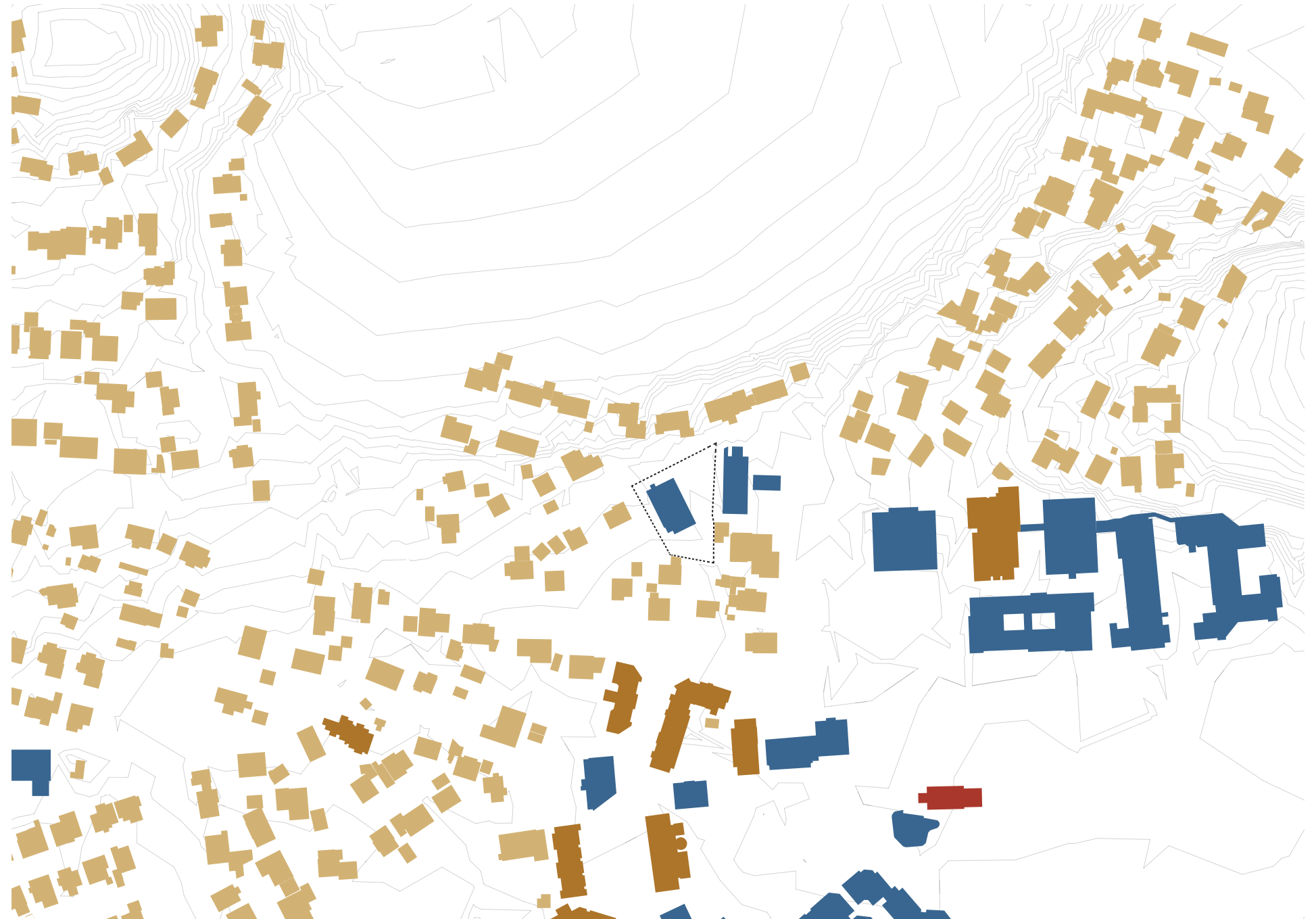
Bøveistubben 5
Randaberg kommune

Bebyggelse

Analyseområdet er i hovedsak preget av eneboligbebyggelse. I sentrum finnes også noe rekkehus- og leilighetsbebyggelse, samt næringsbygg og offentlige bygg i øst.

Forholdene på tomten og nærheten til sentrum gir rom for å øke utnyttelsen utover en enebolig. Samtidig er det hensiktsmessig å opprettholde et volum og fotavtrykk som relaterer seg til omkringliggende eneboligbebyggelse.

- Eneboligbebyggelse
- Leiligheter og rekkehus
- Markante enkeltbygg
- Næringsbygg



Stedsanalyse

Bøveistubben 5
Randaberg kommune

Bebyggelsens karakter og kvaliteter

I dag er det et bilverksted på tomten. Bygningen vurderes å ha begrenset arkitektonisk og kulturell verdi, og det forelegger ikke grunnlag for bevaring i forbindelse med tiltak på tomten.

Det anses heller ikke som hensiktsmessig med transformasjon av bygget, da dette ikke vil gi en god tilpasning til boligformål. Videre vurderes plasseringen av eksisterende bebyggelse på tomten å gi begrensede muligheter for en effektiv utnyttelse av arealet.



Adkomst via Bøveistubben fra øst



Eksisterende bebyggelse, nordvendt fasade



Inngang til planområde, nordøstlig side



Eksisterende bebyggelse, sørvendt fasade, utsikt mot nord

Nabobebyggelsens karakter

Nabobebyggelsen består i hovedsak av eneboliger. Byggene har oppbrutte volumer, som regel med saltak, samt ulike tilbygg eller garasjeløsninger. Tomtene har noe hage eller beplantning, men det er likevel en relativ tett bebyggelse.

Mot sør finnes det også noen større bygg med leiligheter og næringsarealer. Disse har opptil fire etasjer, og viderefører bruk av saltak og trepanel for å opprettholde en visuell sammenheng med eneboligbebyggelsen i området.



Bøveistubben 8



Bøveistubben 12



Bøveien 3 og 5



Jon Torbergssons vei 2

Stedsanalyse

Bøveistubben 5
Randaberg kommune

Byrom, målpunkter og forbindelser

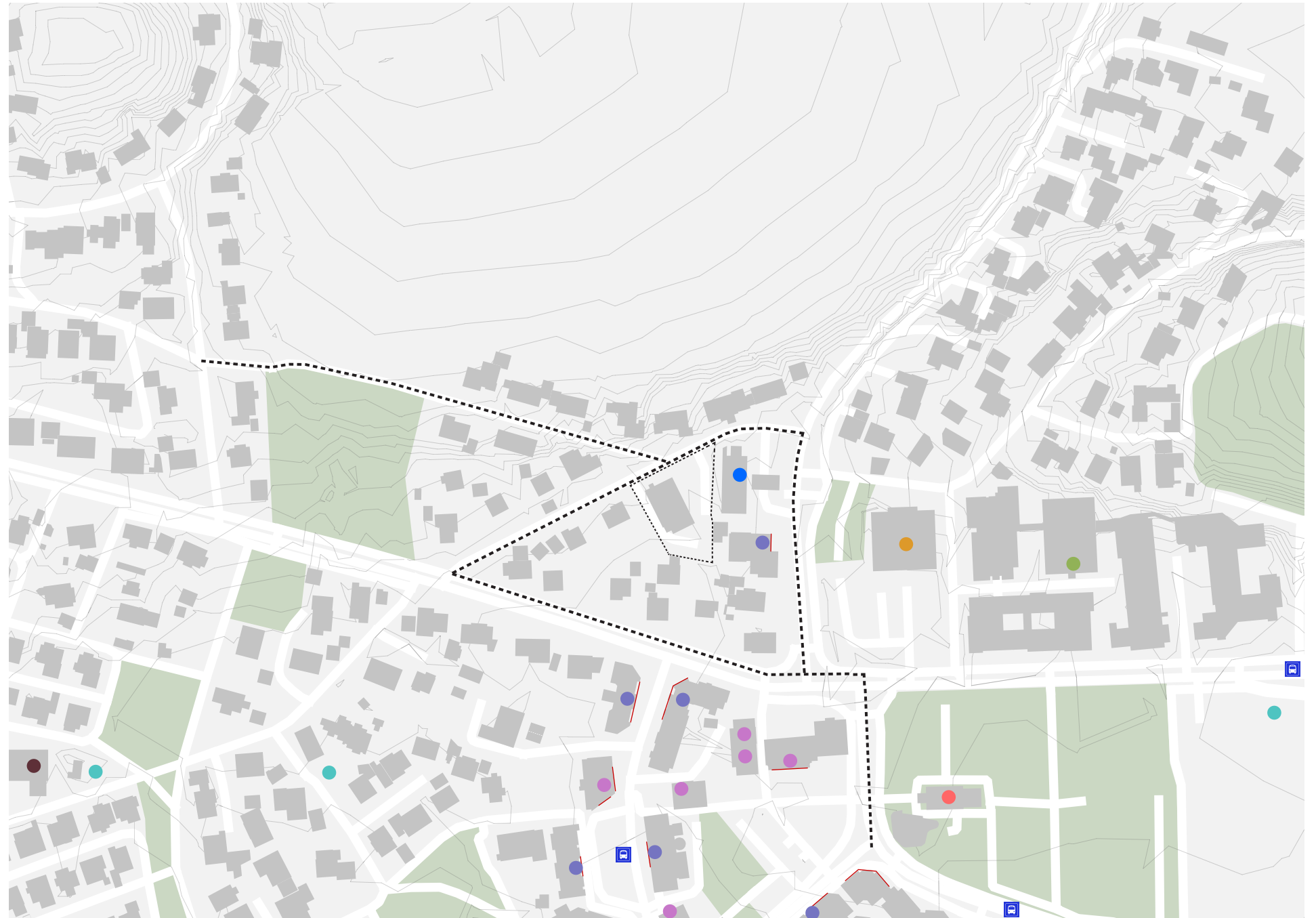
Det ligger en bensinstasjon rett øst for planområdet. Ellers er butikker og restauranter konsentrert i sentrum.

Kirken og forsamlingshuset er også plassert nært sentrum, med gangforbindelser mellom dem.

Jordbruksdriften bidrar til store åpne områder, i tillegg til grøntområder og et par lekeplasser fordelt i analyseområdet.

■ Parker og blågrønne soner
--- Viktige gangforbindelser
— Aktive førsteetasjer

● Butikk
● Restaurant
● Bensinstasjon
● Lekeplass
● Sykehjem
● Kirke
● Forsamlingshus
● Barnehage
■ Bussholderplass



Stedsanalyse

Bøveistubben 5
Randaberg kommune

arki
partn
er

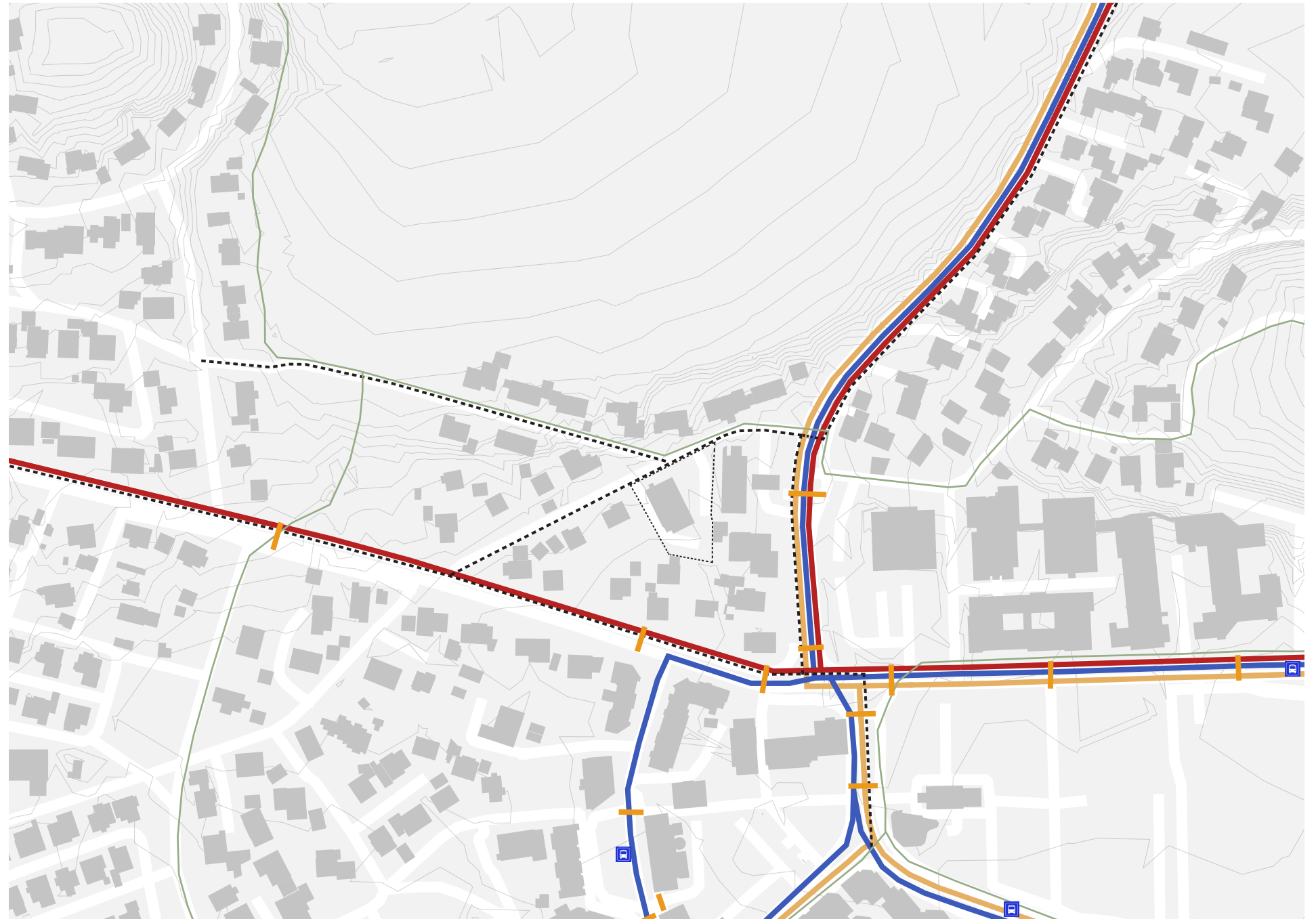
Mobilitet

Planområdet har kort avstand til bil-, buss- og sykkelveinett. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Bøveien og videre nordover. Fra planområdet er det gode gangforbindelser til både sykkelveinett og nærliggende bussholdeplasser, med under 5 minutters gangavstand til holdeplass.

I tillegg finnes det et nettverk av turstier i analyseområdet som knytter planområdet til omkringliggende grøntområder.

Adkomst til planområdet for både bil og gående skjer via Bøveistubben.

- Gangforbindelse
- Tursti
- Sykkelnett
- Bussrute
- Hovedbilvei
- Bussholdeplass
- Gangfelt



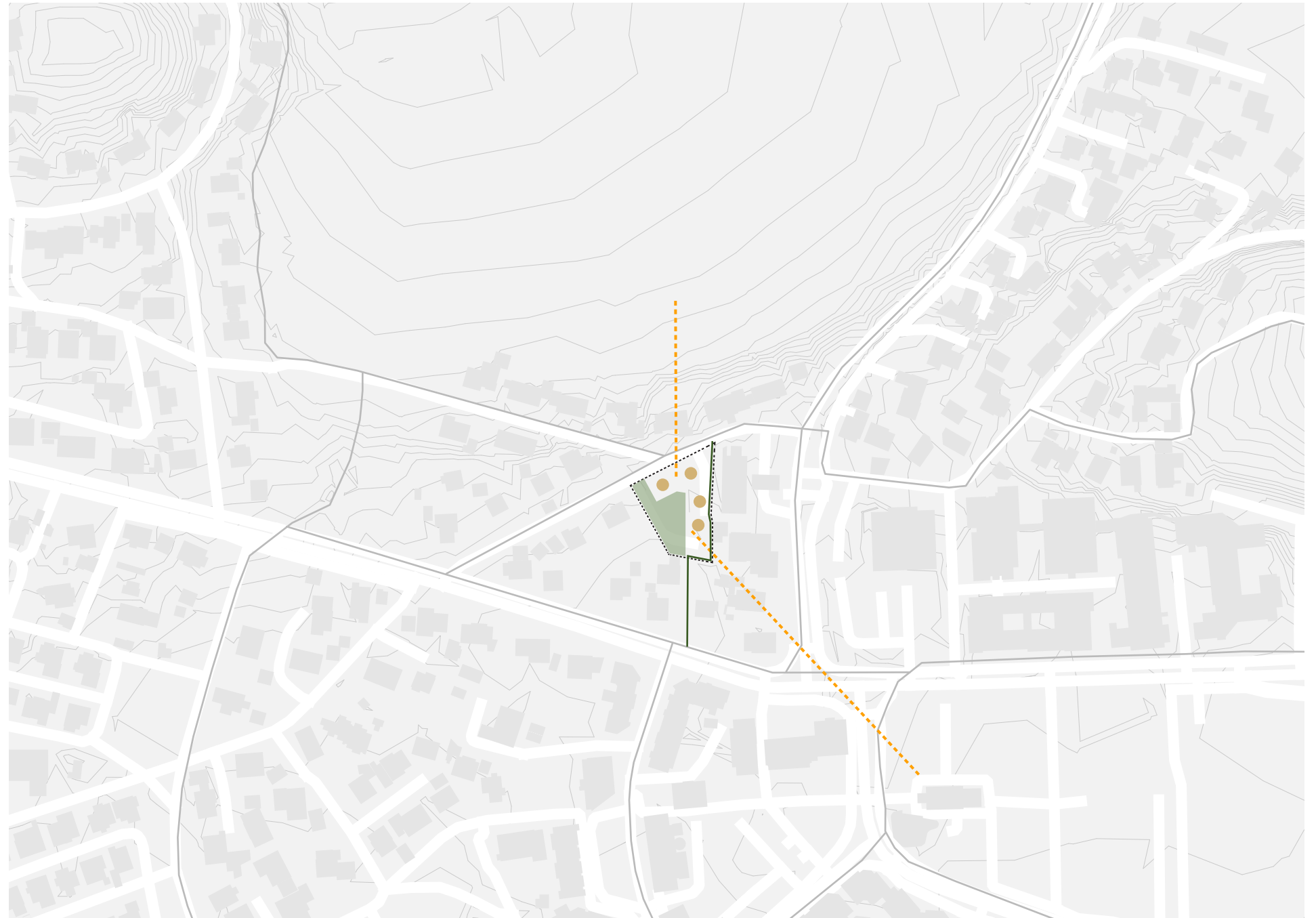
Anbefaling

Vi anbefaler endring til boligformål i samsvar med kommuneplanen, med tiltak som øker utnyttelsen av planområdet. Samtidig anbefales oppbrutte volumer for å videreføre og tilpasse prosjektet til størrelser og formspråk fra eneboligbebyggelsen i området.

Med utgangspunkt i omkringliggende bebyggelse og planområdets nærhet til sentrum, vurderes det som hensiktsmessig med bebyggelse på opptil fire etasjer i deler av planområdet, under forutsetning av en takform som gir lavere gesimshøyde mot omkringliggende bebyggelse.

Anbefalingskartet viser også en ny gangforbindelse mellom Bøveien og Bøveistubben. Denne vil fungere som en sekundær adkomst til planområdet, samtidig som den knytter gangveinettet bedre sammen, og gir en mer direkte forbindelse fra boligområdene og turstiene langs landbruksområdene til sentrum.

- Ny bebyggelse
- Eksisterendegangforbindelse
- Ny gangforbindelse
- Felles hage
- Siktlinjer



Stedsanalyse

Bøveistubben 5
Randaberg kommune