

Bøveien 11

Stedsanalyse



Innhold

1. Hvor er vi?	3
2. Planstatus	x
3. Historisk utvikling	x
4. Landskap og natur	
5. Offentlig tilbud og bebyggelse	
6. Mobilitet	x
7. Nærmiljøutfordringer	x
8. Anbefalingskart	x
Kilder og rettigheter	x

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: ByggTek AS

Tittel på rapport: Stedsanalyse Bøveien 11

Oppdragsnummer: 636603-02

Utarbeidet av: Lene Bjørnø, Nina Helen Halseid-Budd, Lisa Selvåg

Oppdragleder: Pierre Marie LeDantec

Dato: 18.08.2023

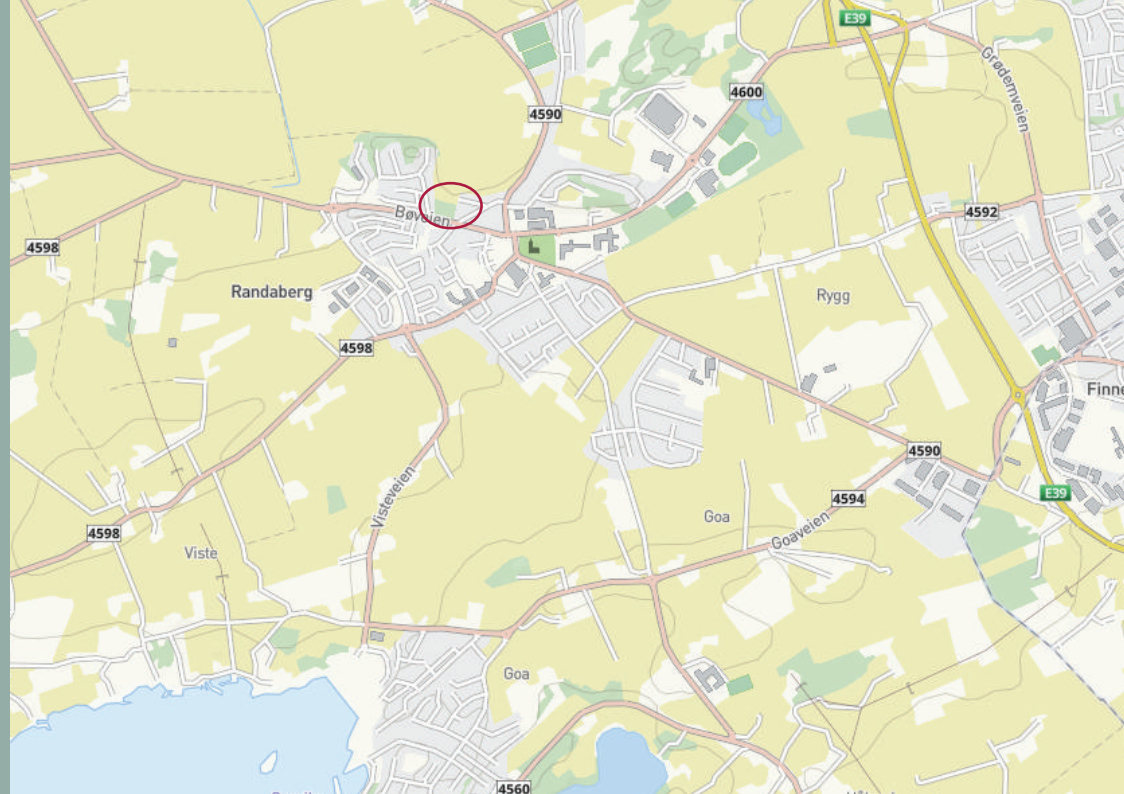
Forord

Asplan Viak har på oppdrag for Bøveien 11 utarbeidet en stedsanalyse for området. Stedsanalysen er et ledd i den innledende fasen til planarbeidet. Den beskriver og analyserer området slik det er og belyser viktige funn og momenter som bør ivaretas i den videre utviklingen av området.

1. HVOR ER VI?

Planområdet ligger vest for Randaberg sentrum, avgrenset av Bøveien i sør, dyrket mark i nord og eneboligbebyggelse i øst og vest.

Planområdet er ca 11,3 daa.



Eiendommer:

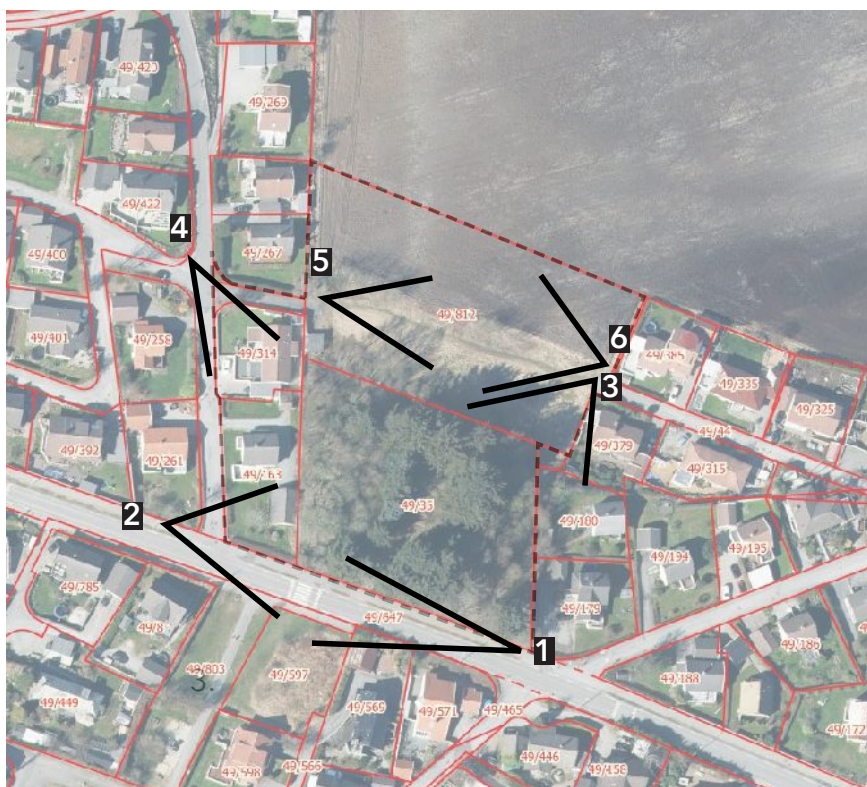
Planområdet består hovedsakelig av 4 eiendommer:

- Valaveien 1, gnr/bnr 49/163, er bebygd med enebolig og stort uthus/garasje.
- Valaveien 3, gnr/bnr 49/314, er bebygd med en enebolig. Det står en trafo delvis over eiendomsgrensen mot øst.
- Bøveien 11, gnr/ bnr 49/35, utgjør hoveddelen av tomte og var tidligere bebygd med en enebolig. I dag er tomte tilvokst med skog.
- Gnr / bnr 49/812 er ubebygd og delvis dyrket i den nordligste delen.

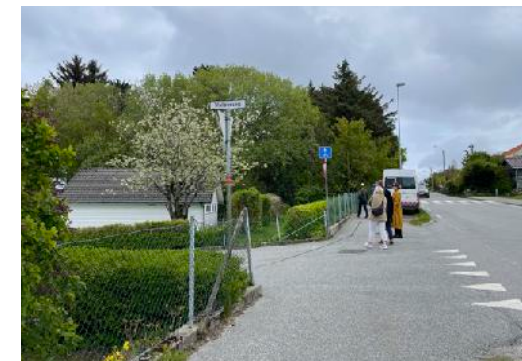
I tillegg er det en veistubb med gnr/ bnr 49/902 og gnr/bnr 49/163, som forbinder planområdet med Valaveien.



Situasjon i bilder:



1. Langs Bøveien vokser skogen inntil fortauet.



2. Bøveien ved Valaveien 1



3. Bøveien 11 sett fra Bøveistubben



4. Valaveien 1 og 3 til venstre



5. Nedre del av tomta sett mot vest



6. Nedre del av tomta sett mot øst

2. PLANSTATUS

Overordnede føringer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planen ble vedtatt i Fylkestinget i Rogaland 20.oktober 2020. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er en langsiktig plan for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Planen gir retning for videreutvikling av en bærekraftig og endringsdyktig region fram mot 2050. Regionalplanen har klare strategier og føringer for arealutviklingen:

- Innenfra og ut - Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål.
- Levende sentrumsområder og stedstilpasset by- og tettsted-utvikling - Videreutvikle attraktive sentrumsmiljø og tiltrekke aktivitet til sentrum. God stedstilpasning i en menneskelig skala tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilhørighet.
- Enklere hverdag - Utbyggingsstrategier som gir økt nærhet til sentre og kollektivknutepunkter.

§6.1 Stedstilpassede retninglinjer for bokvalitet og tetthet:

Kommunesentra og større tettsteder: Tomteutnyttelse (%BRA): 70-200% BRA



§6.3 Uteopphold:

30m2 pr bolig, minimum 50% av areal skal ha sol ved vårjevndøgn kl 15, skal ikke legges på tak.

Møtepass for alle /sandekeplass: 4-25 boliger, 150 m2 og 50-70 meter fra bolig. dersom det er mer enn 25 boliger som skal bruke, økes størrelsen med 6m2 pr bolig.

Områdeleplass: 25-200 boliger, 1500m2 og maks 400 meter fra bolig

§ 8.4 Parkering:

Vi ligger i overgang mellom sone 2 og 3;

- Sone 2: 1 pr bolig.
- Sone 3: 1,2 for blokkleilighet og 1,8 for småhusbebyggelse.

Tallene inkluderer gjesteparkering.

Kommuneplan, Randaberg kommune 2018-2030

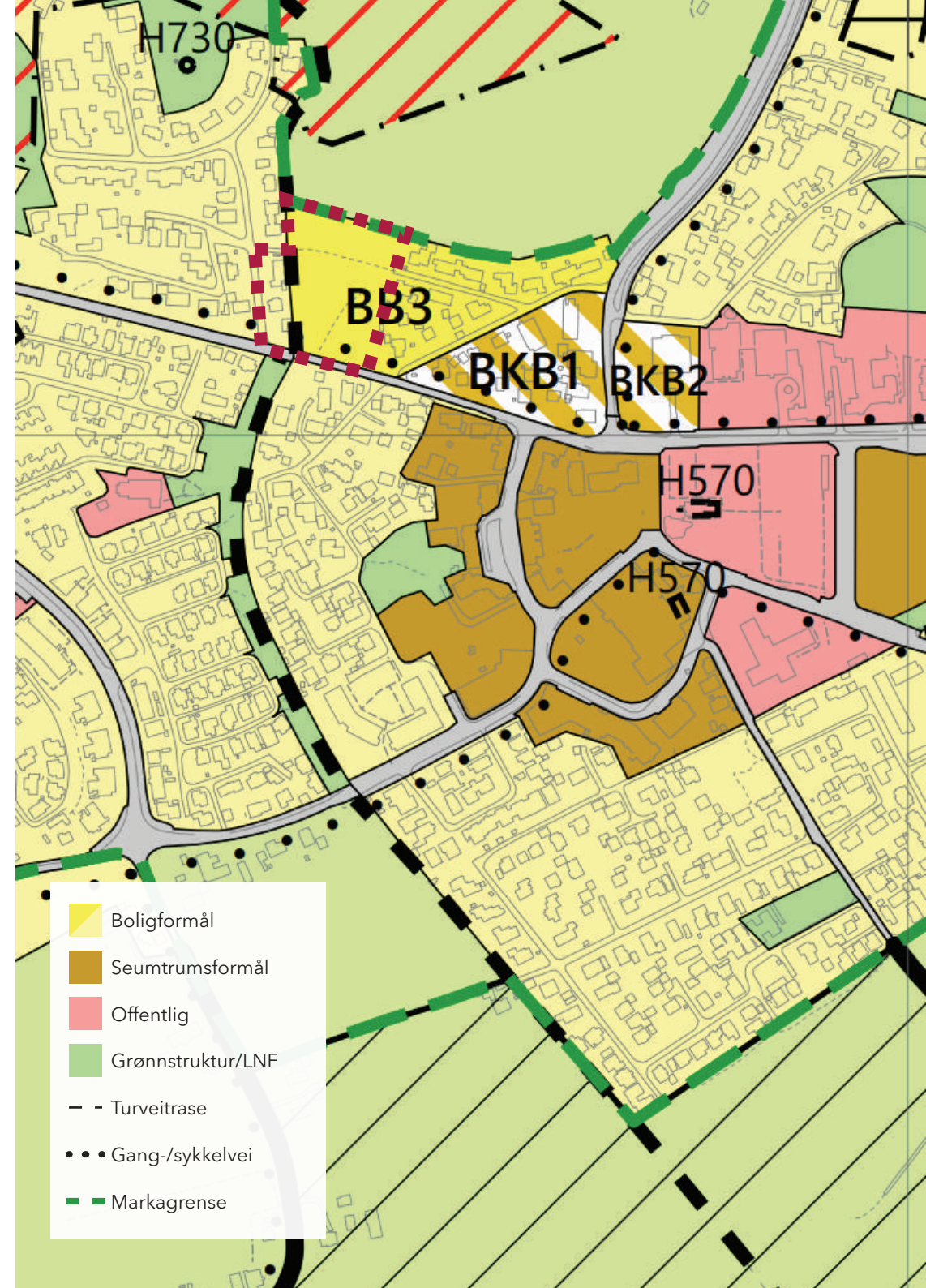
Planområde er i kommuneplanen avsatt til bolig. I nord grenser området til markagensen. Det er lagt opp til gang/sykkelvei langs Bøveien og det går en turvegtase gjennom området i vest.

§2 Planleggingsprinsipp

- dokumentere at nærmiljøet tilføres kvaliteter; nye eller forbedrede møteplasser, grøntstruktur, gang og sukkellsøninger, snaveier, bedre trafiksikkerhet mm.
- plassering av bebyggelse skal brukes bevist for å danne gode og varierte gate- og uterom.
- dokumentere hvordan planen forholder seg til omgivelsene.

§5 Utnyttelse og bygningshøyder

- 6 boliger pr daa.
- Volum og høyder skal ta hensyn til landskapet, omkringliggende bebyggelse, solforhold, utsikt/sjenanse og proposjoner mellom bygninger og gate-/uterom.



§ 6 Uteområder og bebyggelse

- Nærlekeplass: 1-25 boliger, 150m² maks 50m fra bolig. 75 % sol vårjevndøgn kl 1500
- Kvartalslekeplass: 25-200, 1500-2000m², 150 m fra bolig.
- 30 m² MFUA pr bolig; møteplasser for alle aldre, maks 50% kan være underbygget, minimum 1.2 meter jordekke. minimum 50% sol på vårjevndøgn kl 15 og solsommerverv kl 18.
- Privat uteoppholdsareal; 8m² for leilighet og 60m² for rekkehus/småhus, samme solkrav som for felles uteområder.
- Variasjon i boligtyper, maks 20% kan være mindre enn 60m². Minimum 15% av alle blokkleiligheter skal være familievennlige og ha minst 3 soverom. I boenheter uten heis, skal 50% av boligene være tilgjengelige.

§7 Parkering

- Sykkelparkering: minimum 1 + 1 pr soverom og 0.5 gjesteparkering. Minimum 5% skal tilrettelegges for lastesykkel og det skal være ladepunkt for elsykler ved sykkelparkeringsplasser.
- Bilparkering: maks 1,2 for blokkbebyggelse og 1,5 for rekehus og bygninger med intill 3 boenheter. For boligfelt med over 25 boenheter skal det etableres felles parkeringsanlegg. Minimum 5% av plassene skal tilrettelegges for bevegelsesh-

emmede. Parkeringsplasser for boligblokker skal ha ladepunkt for elbil.

§11 Vann- og Flom håndtering

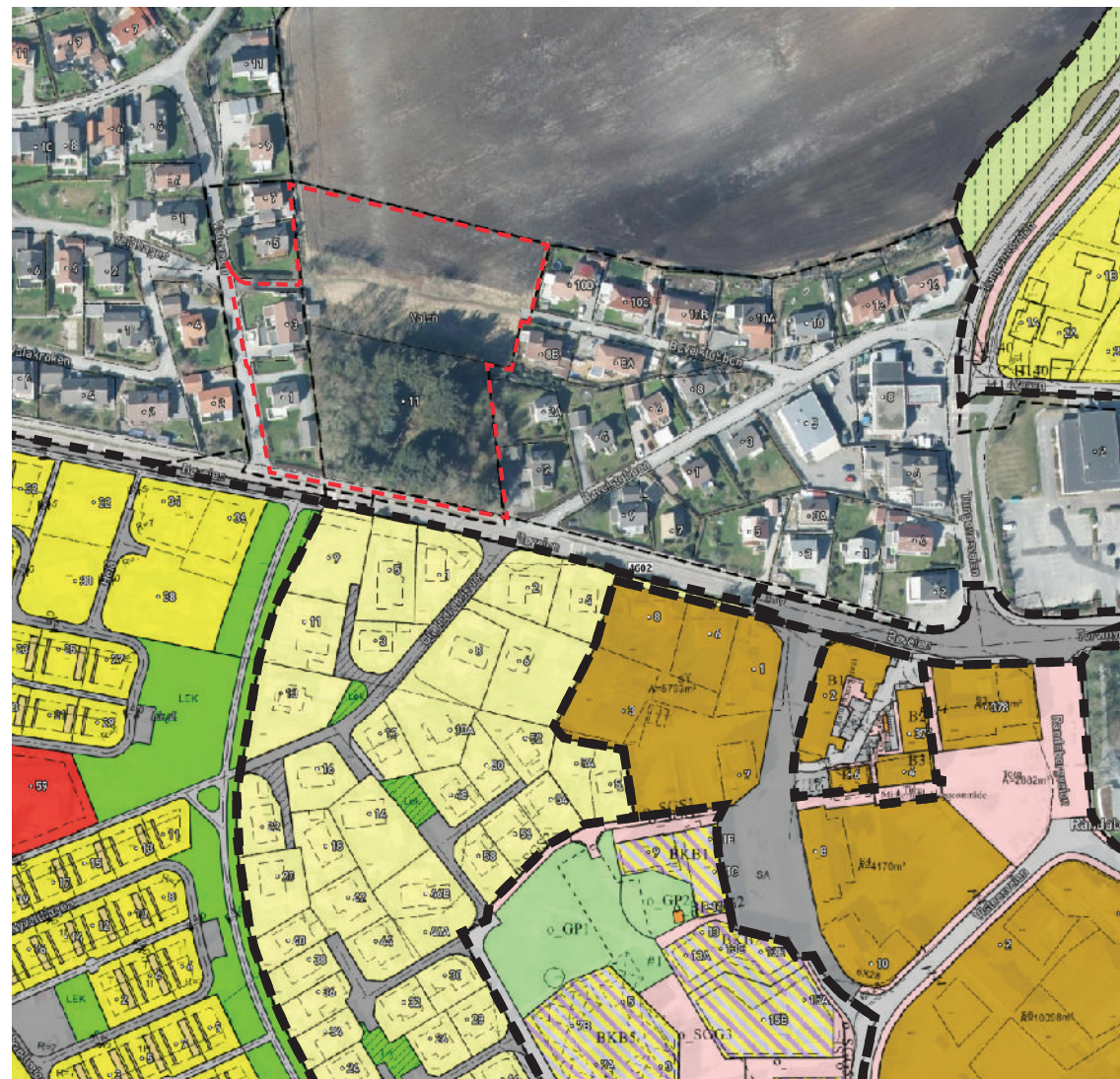
Overvann skal håndteres på tomt eller innenfor reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for planområdet.

Følgende planer ligger rundt eller grenser til planområdet:

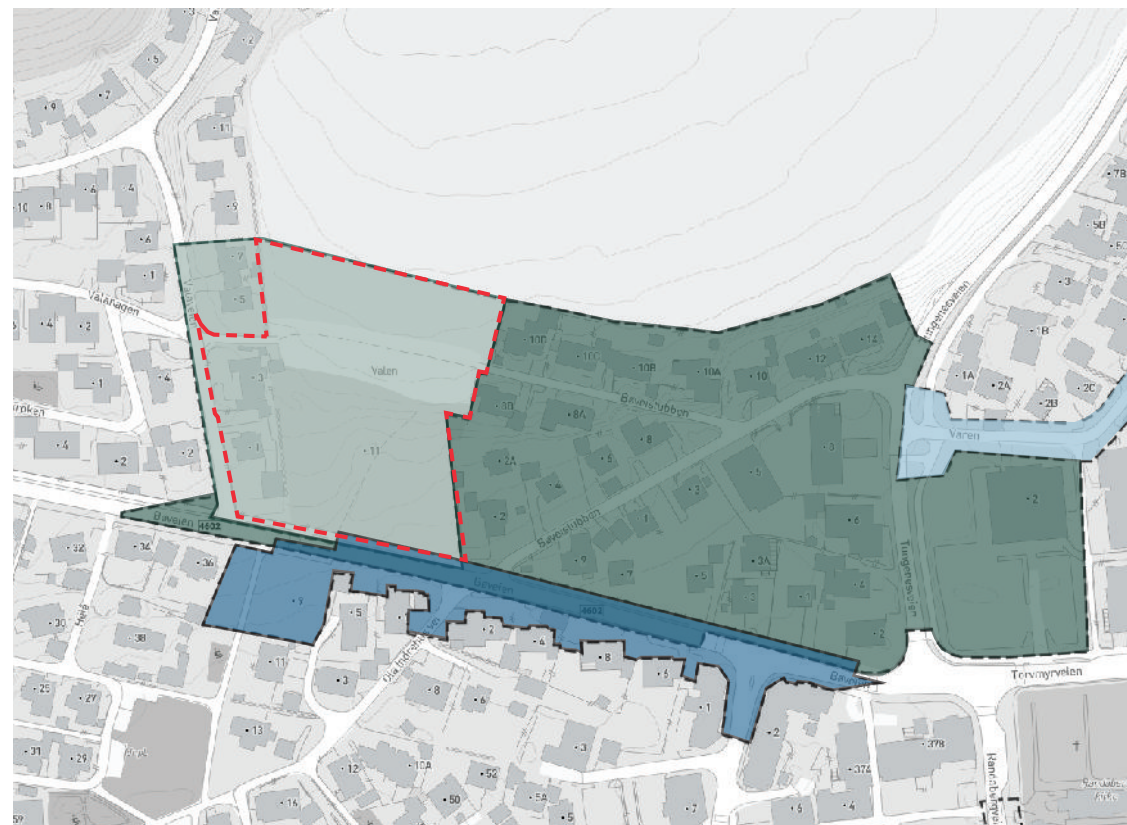
- Plan 1984002 Reguleringsplan for Randaberg sentrum øst, vedtatt 20.10.1984
- Plan 1986001 Reguleringsplan for Randaberg sentrum del 2, vedtatt 02.10.1986
- Plan 1999002 Reguleringsplan for Randaberg sentrum vest, vedtatt 18.11.1999
- Plan 2008005 Områderegulering for Randaberg sentrum, vedtatt 21.03.2013
- Plan 2011004 Områderegulering for Randaberg sentrum øst, vedtatt 25.09.2017
- Plan 2011008 Detaljregulering av Vardheim, vedtatt 11.02.2016
- Plan 2014001 Detaljregulering av Randaberg sentrum delfelt S5, vedtatt 11.02.2016
- Plan 2014008 Detaljregulering av Randaberg sentrum delfelt S2, vedtatt 07.03.2019



Pågående planarbeid

Det ble i 2012 varslet oppstart for planarbeid på dagens planområde, plan 2012003. Planen er ikke førstegangsbehandlet, og planarbeidet har stoppet opp. Det ble samme år også varslet en områderegulering for området øst for planområdet. Planprogram ble vedtatt oktober 2013 men planen er enda ikke førstegangsbehandlet.

Fylkeskommunen varslet i 2021 oppstart for detaljregulering av fortau langs deler av sørsiden til Bøveien. Dette arbeidet pågår, og det ble januar 2023 varslet om utvidelse av planområdet.



- Plan 2012003 Detaljregulering av Bøveien 11
- Plan 2012008 Områderegulering av Randaberg sentrum nord
- Plan 2020005 Detaljregulering av gang- og sykkelløsning for Varen
- Plan 2021002 Detaljregulering av fortau langs deler av Bøveien

3. HISTORISK UTVIKLING

Tettstedet Randaberg har vært ei jordbruksbygd som vokste frem rundt kirka fra 1845. Fra 1960 har befolkningsveksten økt sterkt og i 2023 er det ca 11700 innbyggere i kommunen.

Navnet kommer av norrønt "rond" -rand eller kant og henviser til plasseringen, kanten mot havet. Havkanten og jordbruket er fremdeles de viktigste identitetene i Randaberg.



Historiske linjer i planområdet

I planområdet er Bøveien 11 den største tomte og den er markert med eiendomsskiller i kartet fra 1937. Her kan man også se steingarder som markerer gårdsgrensene i landskapet. Det går et nord-sør skille i markene øst for planområdet på det som kan se ut som skillet mellom dyrka mark og utmark (mørk grunn)

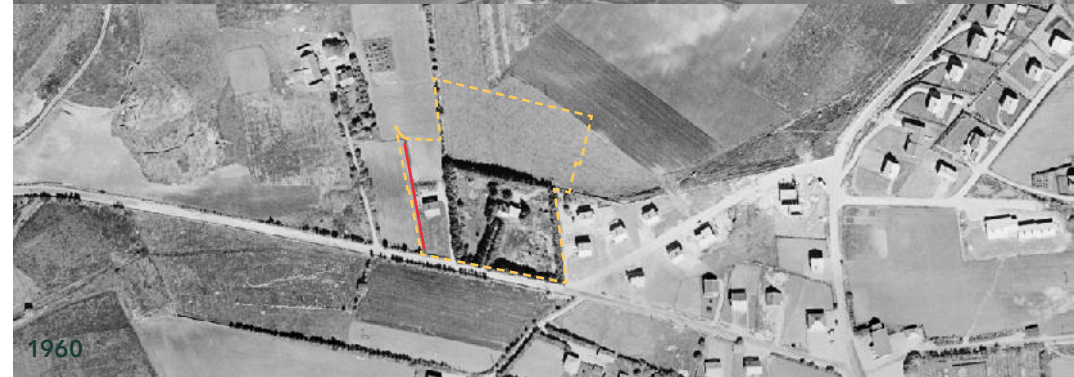
I kartet fra 1937 ser vi at Bøveistubben mellom Bøveien og Tungenesveien er bygd og det er kommet spredt bebyggelse på det som tidligere var dyrka mark. Disse boligene ligger alle på høyden over et bakke drag mot nord. I utsnittet fra 1999 er det kommet til boligfelt både mot vest, øst og sør for Bøveien.

Fra og være omringet av landbruk, har planområdet blitt omkranset av mer og mer bebyggelse. Planområdet ligger i dag i utkanten av Randaberg sentrum og er en grønn flekk mellom godt etablert småhusbebyggelse.

Boligen som tidligere sto på planområdet ble oppført i 1935 og eiendommen hadde navnet Blidensol. Det er ingen kjente kulturminner i planområdet i dag.



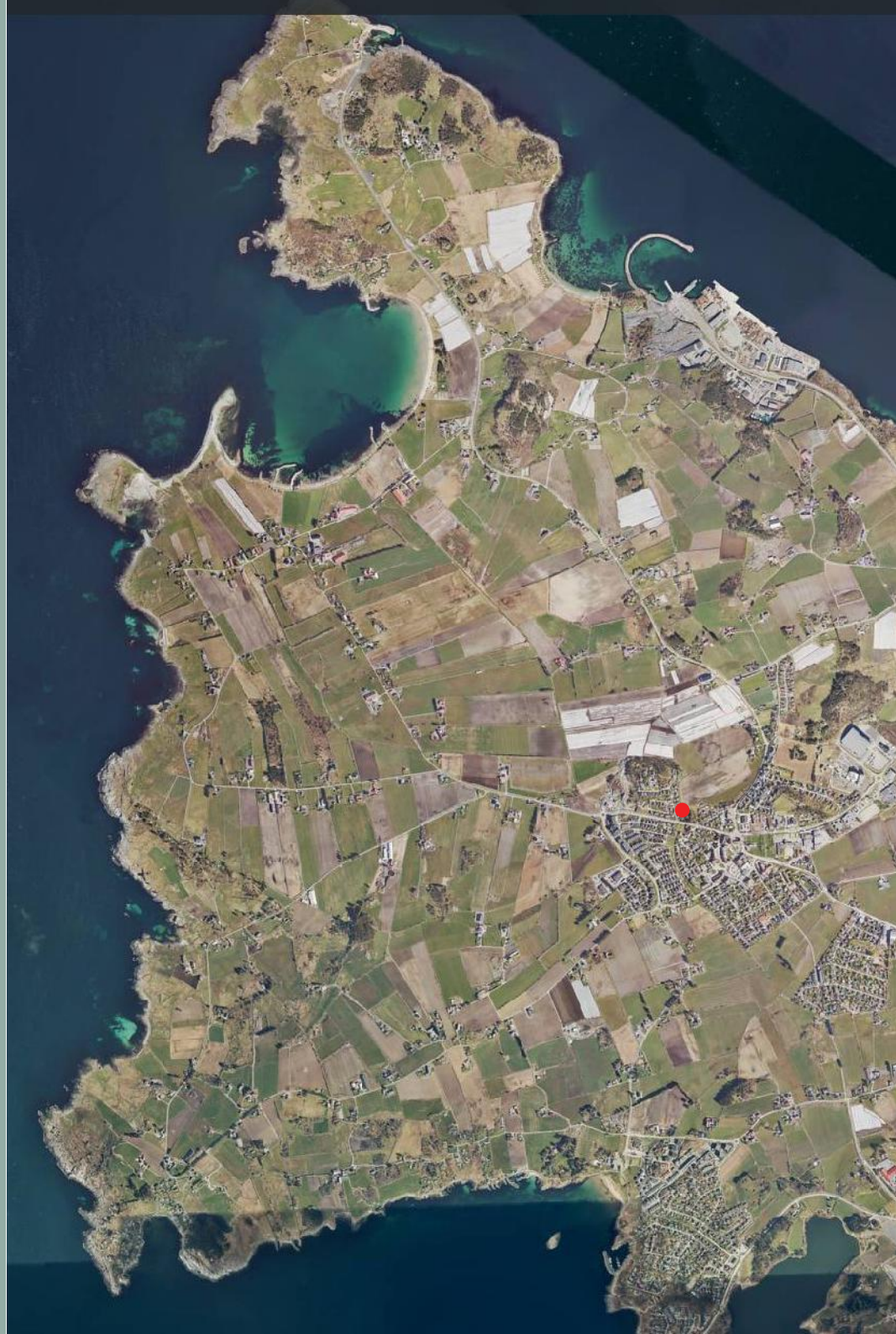
Utsnitt fra Norges bebyggelse bind 2



4. LANDSKAP OG NATUR

Randaberg kommune er hovedsakelig jordbruksareal. Randaberg sentrum ligger omtrent midt på halvøya og har et overordnet mål om å være "Den grønne landsbyen".

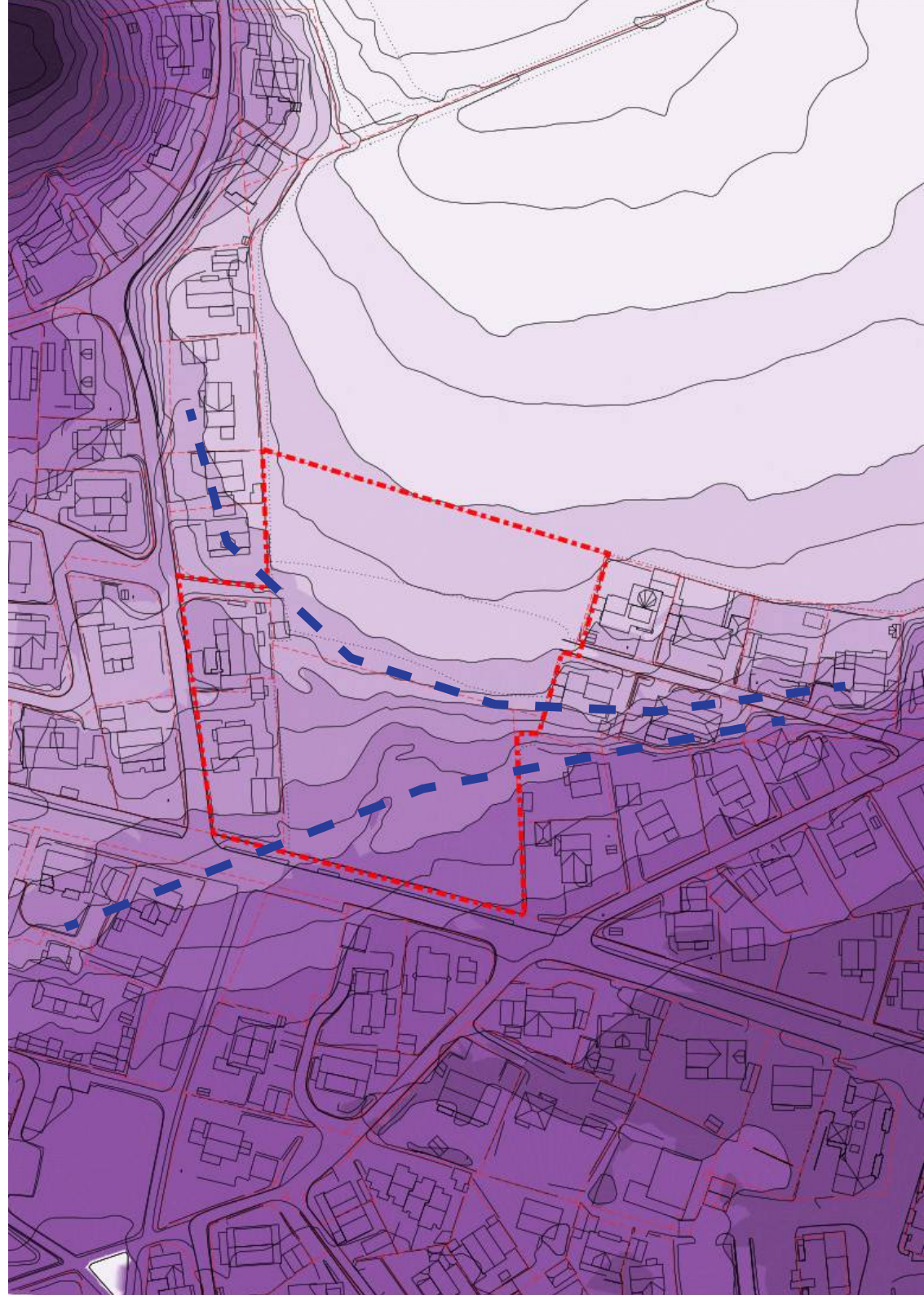
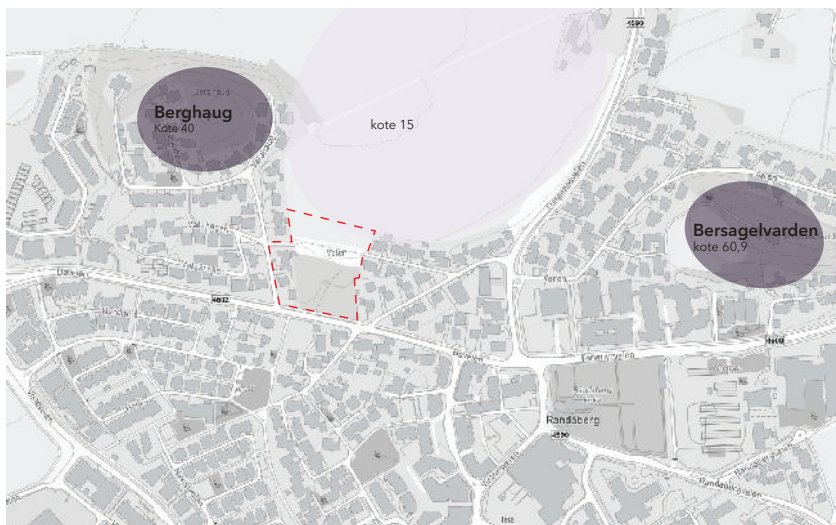
Landskapet er åpent og relativt flatt. Jordbruksarealene brytes av flere markante og skogklede koller. Kontakten med havet er tydelig og en stor kvalitet for friluftsjnteresser. Bøveien mot Bø er en av flere veier som forbinder Randaberg sentrum ut mot havet.



Landskap

Planområdet ligger i en skråning der terrenget synker mot nord / nordvest. Det er 10 meters høydeforskjell mellom høyeste kote på +28 og laveste kote på +18. Skråningen i planområdet utgjør kanten på det som kan beskrives som et platå der den eldste bebyggelsen rundt sentrum er plassert.

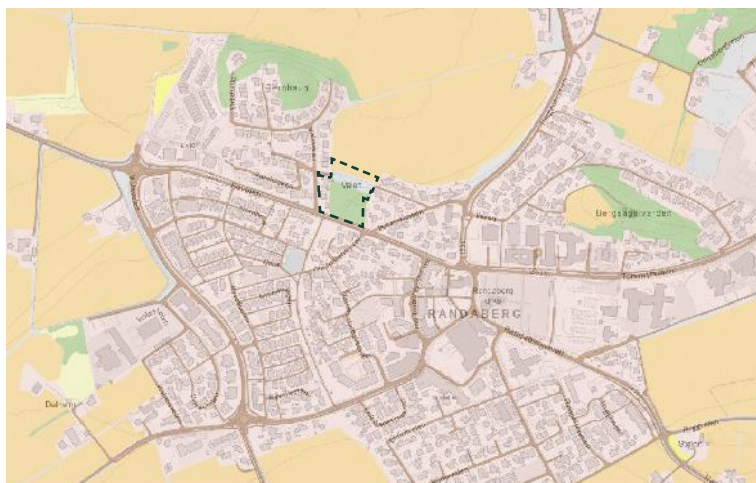
I det slake landskapet rundt sentrum utgjør de to kollene Bergsagelvarden (+40) og Berghaug (+60) de tydeligste landskapselementene.



Arealtyper og artsmangfold

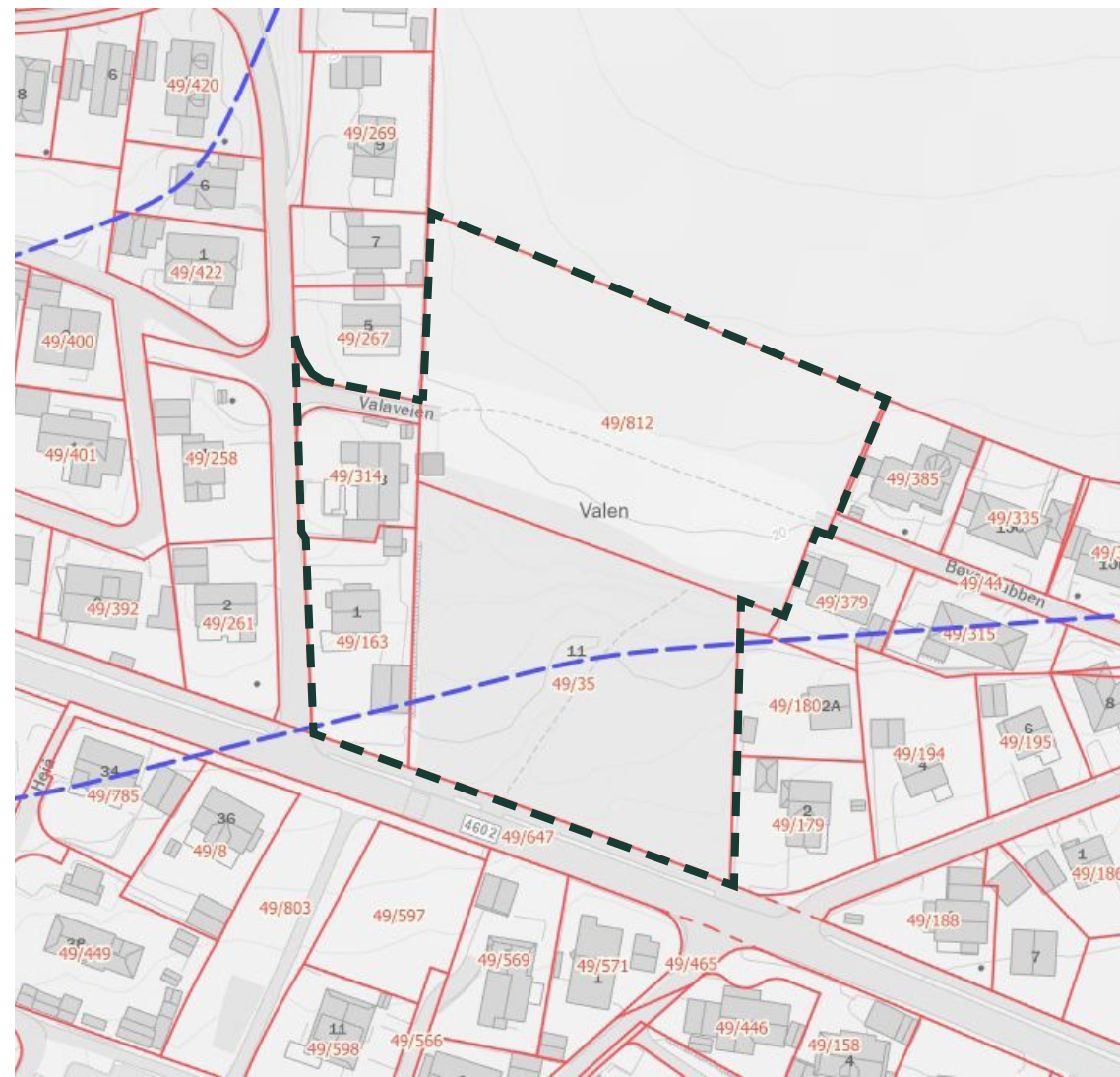
Skogen er markert grønt i kartet og er registrert som barskog med høy bonitet. Det gule arealet er fulldyrka jord og beltet mellom disse er registrert som åpen fastmark. Artsdatabanken har ingen registreringer i planområdet og det er ikke registrert truede arter.

Skogen er en av fire skogflekker i tilknytning til Randaberg. Kartet under viser arealene i grønt. Det antas derfor at skogen har en høy verdi for artsmangfold i sentrumsområdet.



Geologi

Ved ca kote 24-25 i planområdet går den marine grensen. Nord for denne er det mulighet for marin leire i grunnen. Området er imidlertid ikke klassifisert. Sør for Bøveien er tilsvarende områder klassifisert med stor mulighet for marin leire (NGU)



Kart fra NGU

5. OFFENTLIG TILBUD OG BEBYGGELSE

Planområdet ligger omkranset av boligbebyggelse mot vest, sør og øst, og vender nordover mot jordbruksareal. Planområdet er dekket av en vegetasjonsstruktur bestående av høye trær, og er godt synlig i det flate landbrukslandskapet, også fra nærliggende koller Valahaug og Bergsagelvarden. I Bøveien er denne strukturen også fremtredende og synlig fra nordvestre del av sentrum.

Lokalisert rett i utkanten av sentrum er dette et naturlig fortettingssområde.



Sikt fra Tungenesetveien, Google SV 2022, (rød linje - planområde)



Sikt fra Bergsagelvarden, UT.no (rød linje - planområde)



Sikt langs Bøveien fra Sentrum, Google SV 2022, (rød linje - planområde)

Offentlige arealer og offentlig / privat tjenestetilbud

Planområdet har gode forbindelser til sentrum og videre til skoler, barnehager og andre funksjoner, hovedsakelig via vegnett. Noen grønne strukturer gir turmuligheter og alternative ruter til skole og barnehage utenom vegnettet. Sammenhengende grøntstrukturer kan med fordel videreføres og forsterkes ved planområdet.



----- Sannsynlige gang - og sykkelforbindelser til offentlig tilbud

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse nær området er hovedsakelig eneboliger med romslige tomter og garasje. De fleste boligene er to etasjer, med saltaksform og gesims over første plan.

Kartet viser bebyggelsesstrukturene i nærområdet. Bebyggelsen følger linjene i Bøveien, Bøveistubben og de eldre gårdsgrensene. Mot Berghaug er det terrenget som gir linjene. Store deler av bebyggelsen er plassert med sør-nord orientering og gir en trapping i bygningsstrukturen langs Bøveien.



Valaveien sett fra Bøveien / sør.



Bøveistubben sett fra vest Google SV 2022

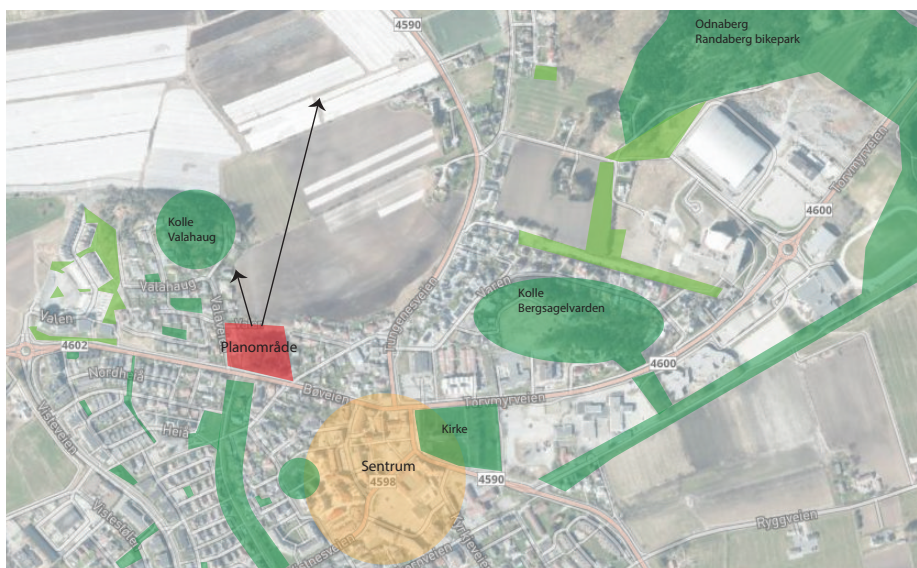


Grønnstruktur og lekeplasser

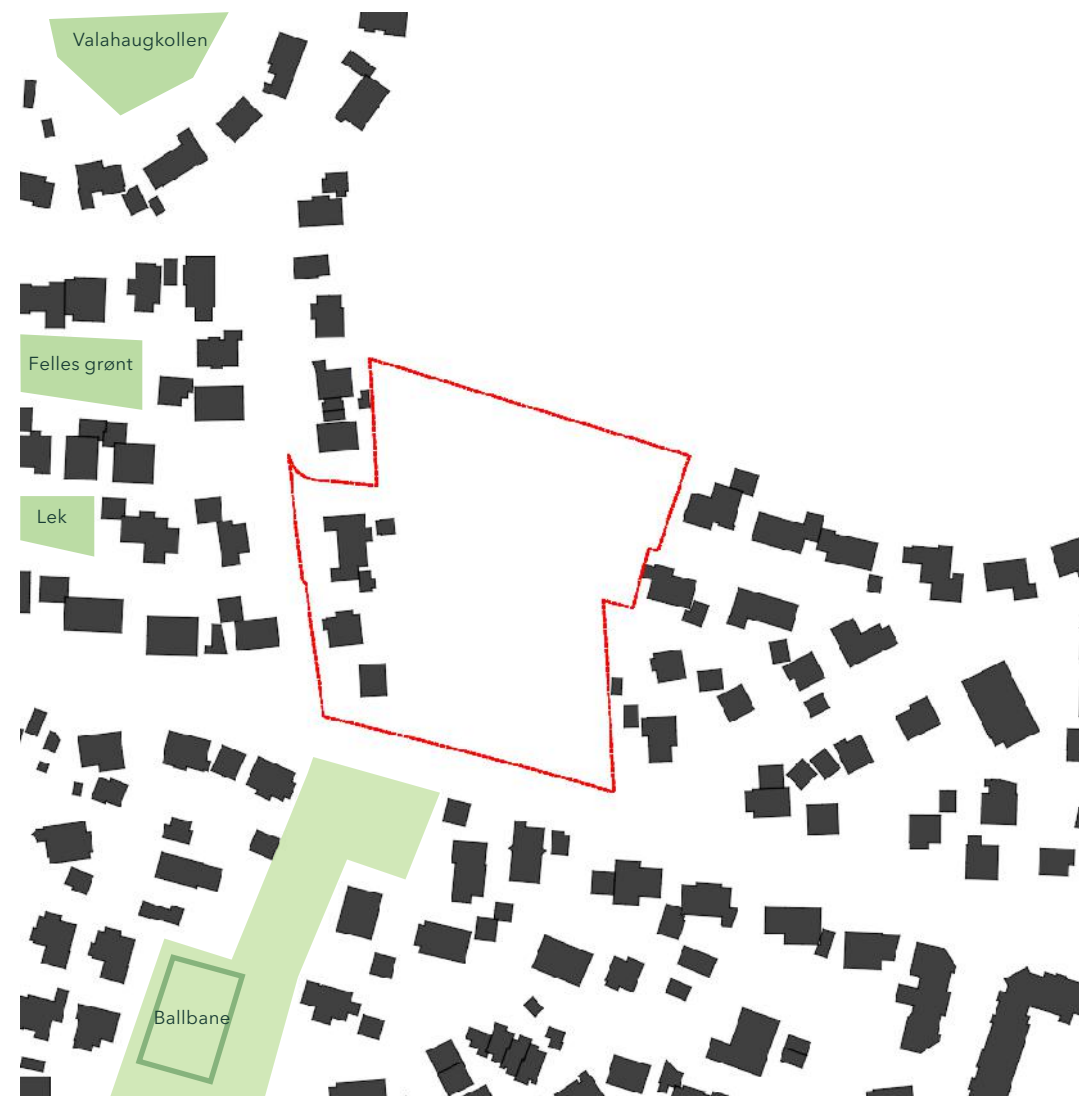
Planområdet ligger i forlengelsen av eksisterende overordnet grønnstruktursakse vest for sentrum. Etablering av offentlig grønne soner og lekearealer gjennom, og i planområdet, vil forsterke denne strukturen. Planområdet ligger sentralt i et etablert boligområde, som mangler større felles lekefunksjoner/kvartalslek.

Nabolaget mot vest inneholder et par mindre, eldre lekeplasser, samt et større fellesområde med plen og piknikbenker. Valahaugkollen er også et friområde med en del naturvegetasjon. Mot øst er det ingen grønne fellesareal. Sørover kobles man på overordnet grønnstruktur, og har kort veg til eksisterende ballbane. Nordover strekker det seg store jordbruksareal, og man har fra planområdet god utsikt utover disse.

Forsterking av grønnstruktur østover kan bidra til snarveger til skole og andre funksjoner/aktiviteter, som går utenfor hovedveg, og planområdet kan bidra til dette.

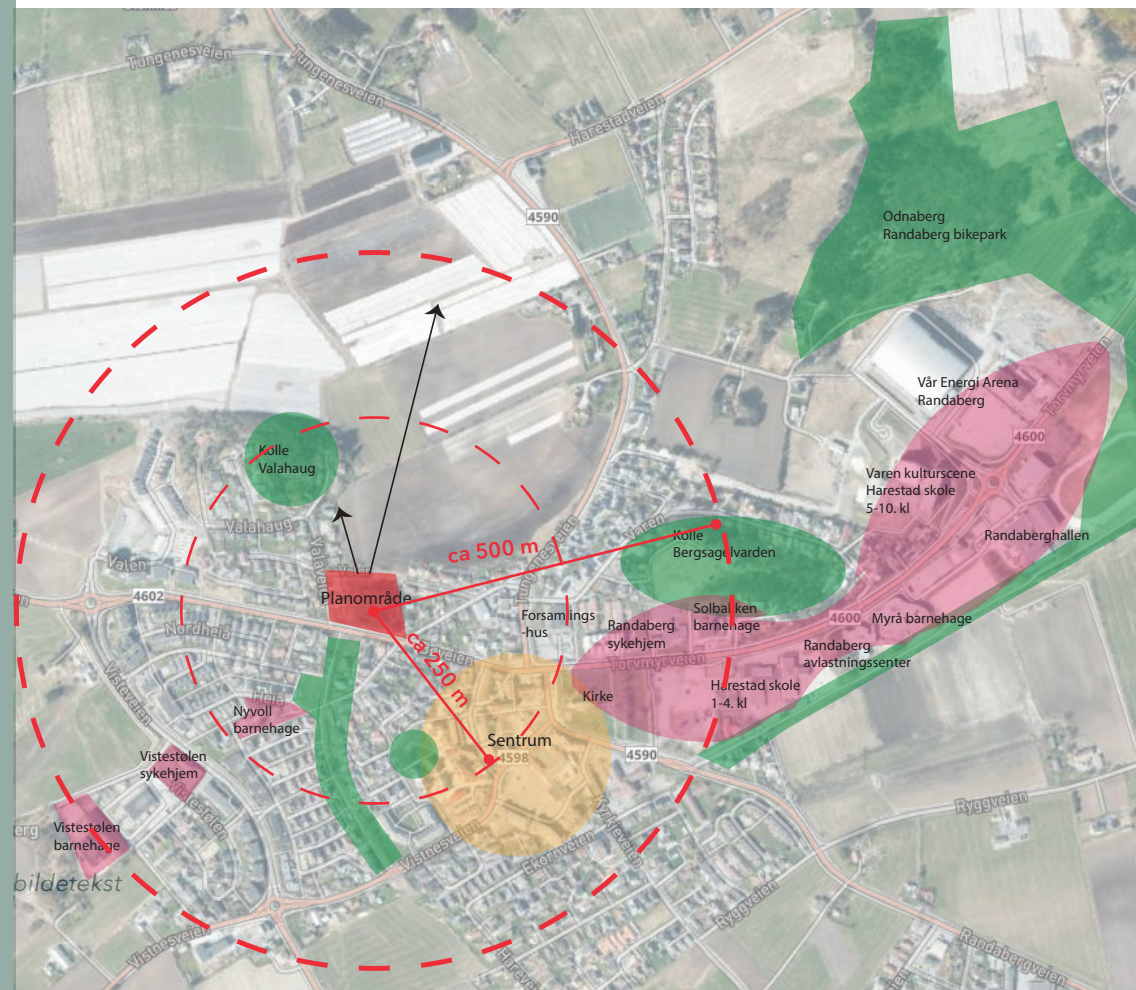


Overordnet grønnstruktur, mørkegrønn eksisterende, lysegrønn regulert. Siktretning fra planområdet.



5. Mobilitet

Planområdet er sentralt plassert nær sentrumsfunksjoner og offentlig tilbud. Det er gang- og sykkelforbindelser til de viktigste målpunktene i Randaberg.



Ortofotofra Norge i bilder / AV-kartet

Bil og kollektiv

Nærmeste busstopp er busstasjonen i Randaberg sentrum. Det er ca 250-400 m fra planområdet og tar 3-5 minutt å gå. Busstilbudet er noe begrenset.

Randaberg er godt tilrettelagt for bil og har høy tetthet av veier. Bøveien er en fylkesveg (fv. 4602). Vegen er forkjøringsregulert, og forbi planområdet har den en fartsgrense på 30 km/t.

Aktuell adkomst til planområdet er via Valaveien (kommunal veg). Valaveien er en boliggate uten fortau eller annen tilrettelegging for gående og syklende. Gatebredden er ca. 5-6,5 meter på streknin-gen fra adkomst til planområdet og krysset med Bøveien. Krysset Valaveien/Bøveien er ikke utformet etter gjeldende krav i N100 Veg- og gateutforming ettersom gang- og sykkelvegen føres direkte gjennom krysset.



1. Bøveien med gang- og sykkelveg



2. Valaveien sett fra adkomst til planområdet



3. Valaveien sett mot nord



4. Gang- og sykkelvei over Bøveien mot sør



5. Bøveistubben sett fra planområdet mot øst








6. Gateutforming i Torvmyrveien - Bøveiens fortsettelse fra sentrum mot øst.

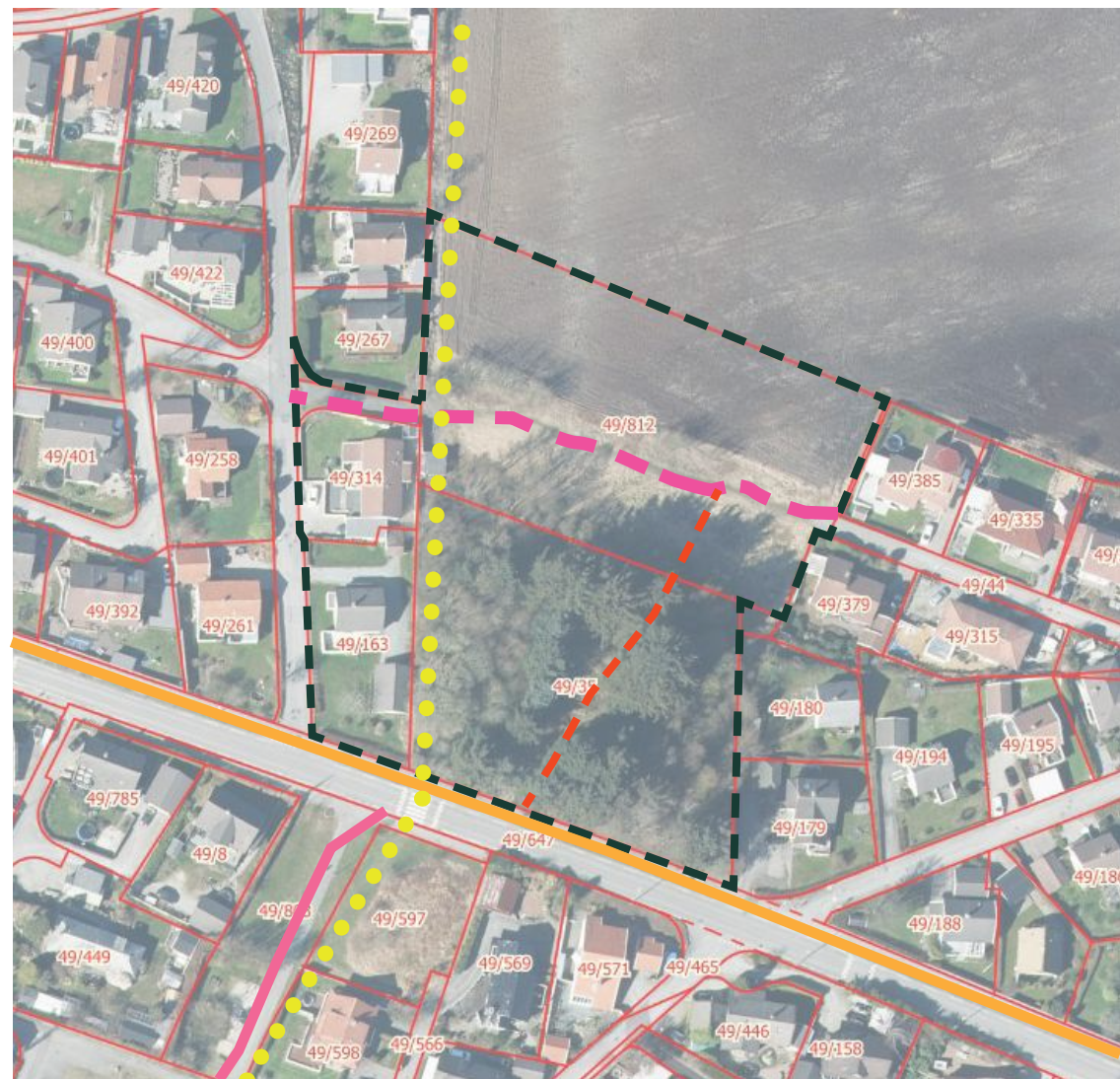
Gang- og sykkelforbindelser

Langs Bøveien er det etablert gang- og sykkelveg. Den viktigste gangforbindelsen i området er mellom Valaveien og Bøveistubben. Det er en mye brukt sti som forbinder de to boligområdene. Gjennom skogen er det markert et tråkk i kartgrunnlaget. Stien følger det som sannsynligvis har vært innkjørselen til boligen so sto der før.

Sørover fra Bøveien går hovedgrøntdraget i Randaberg sentrum med turvei. I kommuneplanen er det lagt inn en turforbindelse som går gjennom planområdet og nordover rundt Berghaug.

Skolevei - Både Bøveien og Bøveistubben kan benyttes til skolevei. Sørover i grøntdrag og langs Bøveien mot øst ligger det flere barnehager.

-  Gang- og sykkelveg langs Bøveien
-  Gang- og sykkelvei i grøntdrag
-  Tråkk mellom Bøveistubben og Valaveien
-  Tråkk vist i kartgrunnlag
-  Overordnet turdrag i kommuneplan



Ortofoto fra Norge i bilder / AV-kartet

6. NÆRMILJØUTFORDRINGER

Det er ikke kjente større utfordringer innen planområdet eller i nærmiljøet. I dette kapitlet vurderes klimatiske forhold, sol - og skyggeforhold, støy, overvann - og VA-løsninger på et overordnet nivå.



Sikt fra nedre del av planområdet



Bøveien med planområdet til høyre

Klimatiske forhold

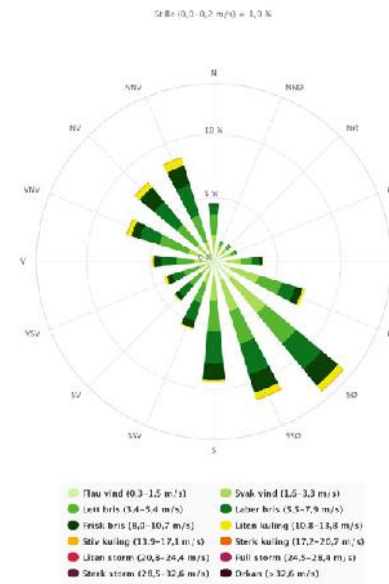
Vindrosene viser hovedvindretningene og vindstryke fra de ulike retningene. Data fra Sola vurderes mest relevant på grunn av den eksponerte plasseringen mot havet og viser at nordvestlig og sørøstlig vind er fremherskende. Under vises solrose fra Sundekrossen som er nærmere geografisk enn Sola og viser en mulighet for at sørvesten også kan være kraftig. Skjema til høyre viser vindretningene fordelt på sesong. Sommeren med mest finvær har mest og sterkest vind fra nord-nordvest. Resten av året er det sør- sørøstlig retning som dominerer.

Terrenget på planområdet heller mot nord - nordvest og er ekstra utsatt for nordavinden på sommerstid. Det kan tenkes at Berghaug gir noe skjerming. Motsatt er det sannsynlig at området har noe naturlig skjerming fra sørøstlig retning.

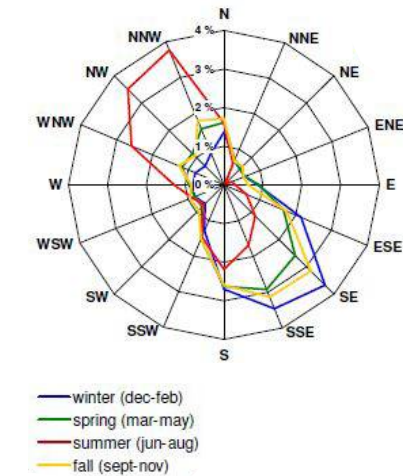
Bebyggelse som er høyere enn omkringliggende bebyggelse vil kunne skape turbulens i uteområdene, spesielt der de er plassert vinkelrett på vindretningene.

Jordbruksområdene nord for planområdet ligger lavt i terrenget og det er sannsynlig at det kan oppstå inversjon med kald, stillestående luft i kjølig vær. Det er mulig at planområdets nedre del kan påvirkes av dette.

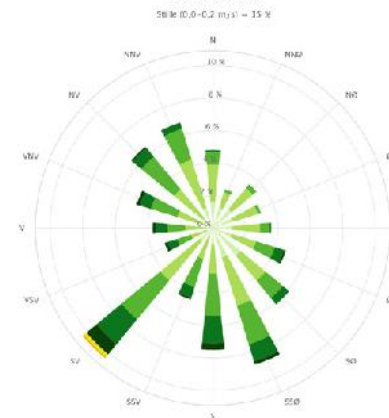
Vindrose for Sola (SN44560) i perioden: 8.2013 - 8.2023.



Vindanalyse pr sesong for Stavanger



Vindrose for FV509 Sundekrossen (SN44563) i perioden: 9.2015 - 8.2023.



Vindroser fra Met.no

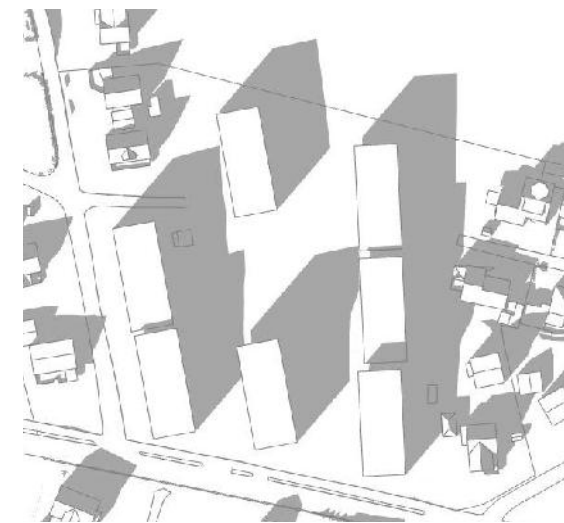
Sol og skygge

Planområdet ligger åpent til og har ikke slagskygge fra tiliggende bebyggelse på dagtid. Planområdets kanter gir også godt orienterte linjer for bebyggelsen. Da terrenget heller nordover vil slagskygger bli lange og bebyggelsne må planlegges godt for å få nok sol på utearealet.

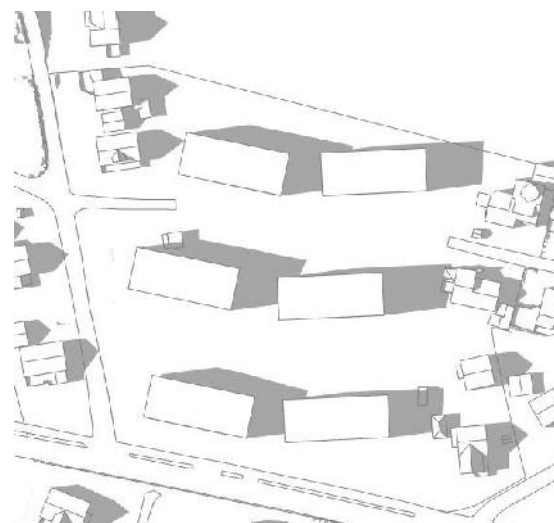
Diagrammene til høyre viser generell bebyggelse på 10 m høyde / 3 etasjer og slagskygger på relevante tidspunkt. I solanalyse 1 vises bebyggelse med orientering langs Bøveien og øst/vest. I solanalyse 2 vises orientering langs Valaveien og nord/sør.



Solanalyse 1 21 mars kl 1500



Solanalyse 2 21 mars kl 1500



Solanalyse 1 21 juni kl 18.00



Solanalyse 2 21 juni kl 1800

Støy

Trafikken i Bøveien fører til at ca 20 meter av planområdet sørligste del ligger i gul støysone. Støynivået i markeringen ligger på 55-65 dB og krever tiltak for de delene av bebyggelsen og utearealene det påvirker.

For gul sone anbefales det i Retningslinjer for støy T-1442/2021 at man skiller mellom nedre og øvre del av støysonen. Boliger bør tilrettelegges med stille side i nedre del av gul sone og soverom på stille side i øvre del av sonen. Det kan unntaksvis tillates at f eks hjørneleiligheter tillates bygd med dempet fasade dersom stille side ikke kan oppnås.

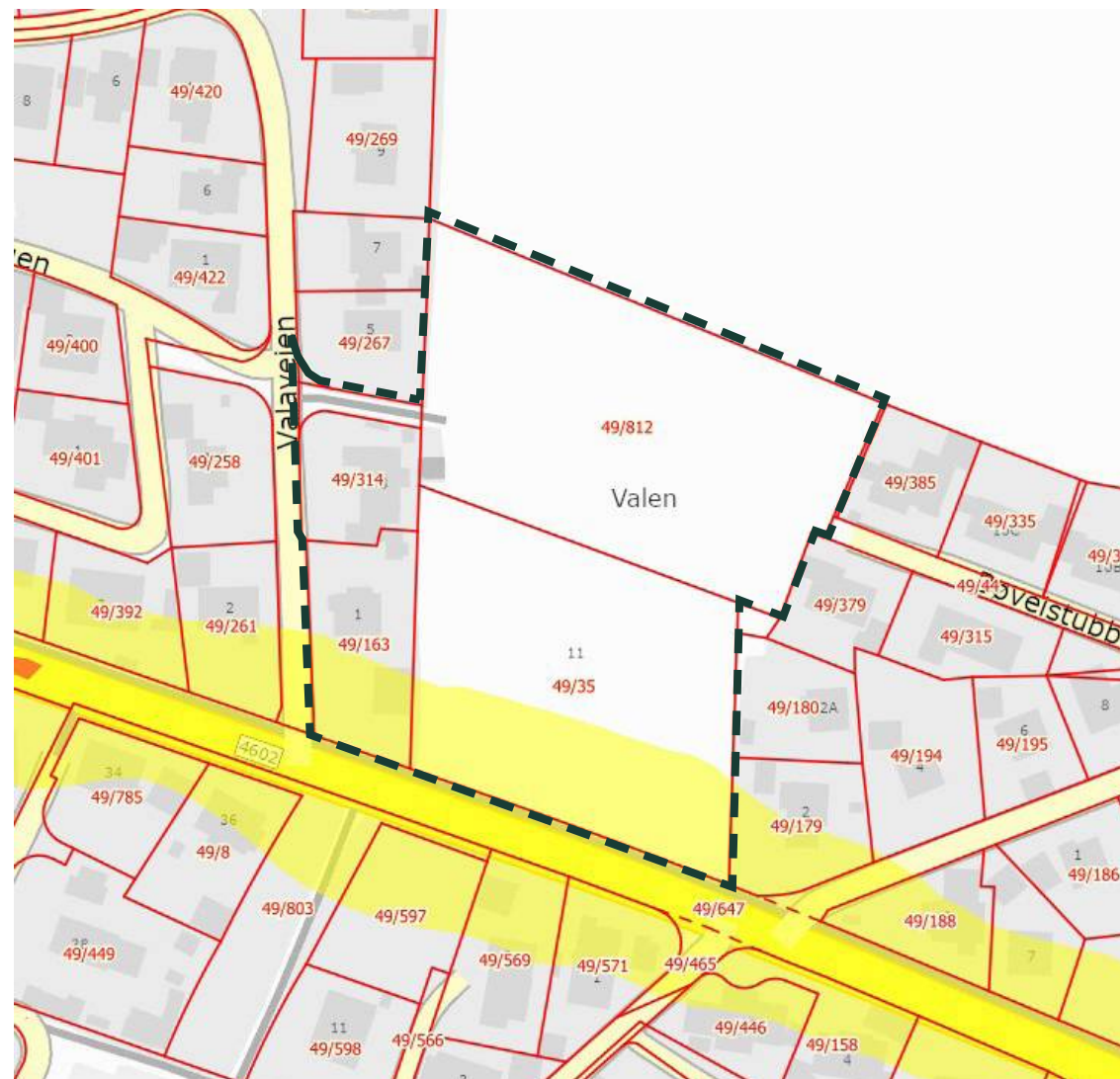
Under - utsnitt fra kommuneplan 2018 - 2030

2.8 Støy (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og grenseverdiene gitt der skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk og etablering av støvende virksomheter.

Retningslinje:

Ved støyskjerming skal det søkes bruk av alternative støytiltak til støyskjermer for å oppnå nødvendig støyskjerming. Det bør søkes arealeffektive løsninger.



Overordnet støypåvirkning - utsnitt fra Arcgis

Overvann og VA-føringer

Planområdets laveste del mot nord utgjør et lavbrekk mellom boligområdene mot vest og øst. Scalgo-kartet til høyre viser at det renner vann over planområdet fra grøntdrag og Bøveien i sør og fra Bøveistubben. Det er ingen naturlige oppsamlingssteder på planområdet og vannet renner ut av tomta mot nord.

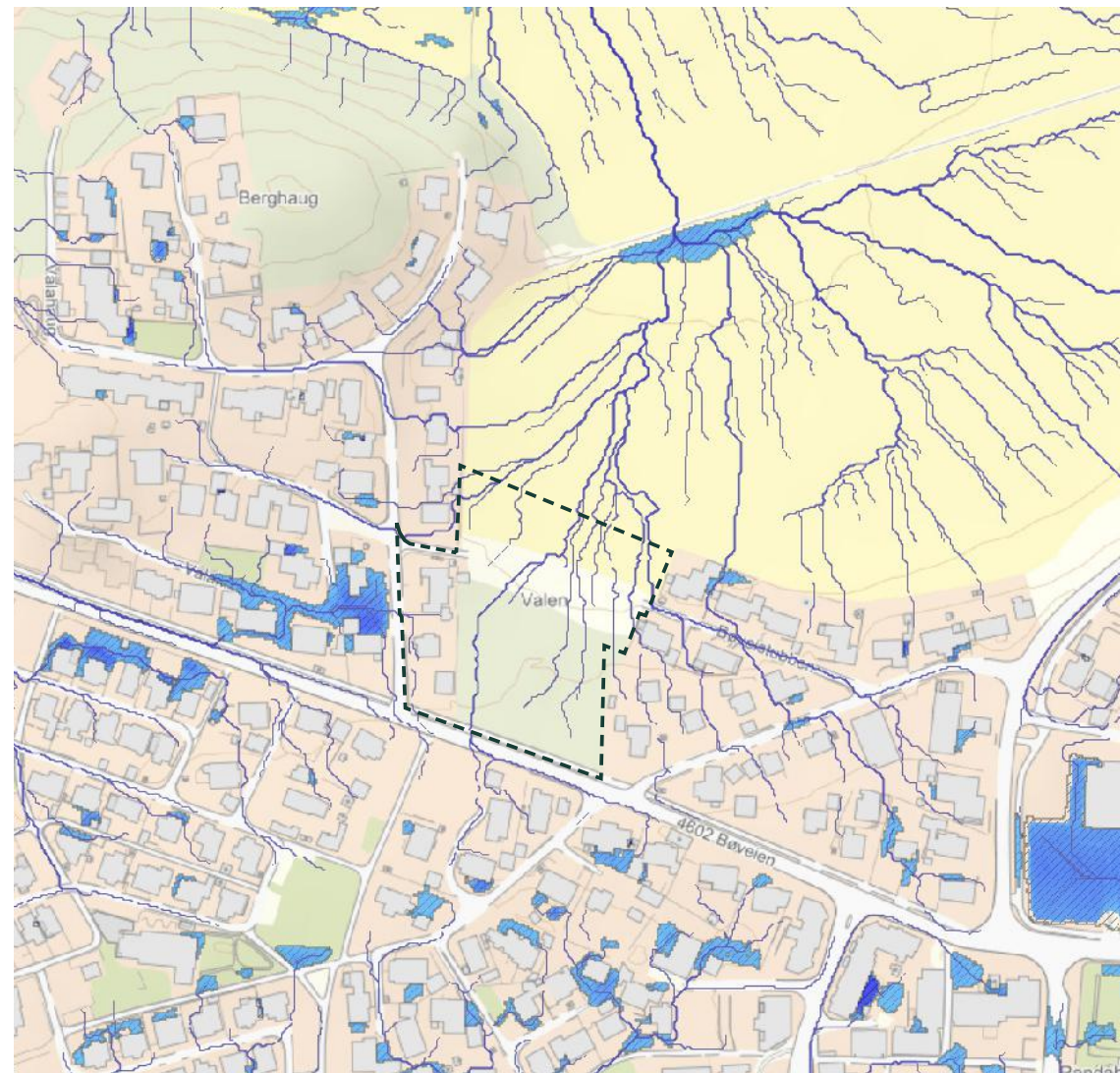
Kommuneplan 2018 - 2030 §2.6 stiller krav om blågrønn faktor på 0,7 for arealer i utomhusplanen.

Det går VA-føringer fra Valaveien og Bøveistubben gjennom den nordre delen av planområdet. Føringene møtes omtrent midt mellom veiene og føres nordover i jordbruksarealet.



VA-kart fra kommunen

— Vassledning
 — Sewerledning
 — Stormledning
 — Ansluttelse



Overvann etter terreng - utsnitt fra Scalgo

7. ANBEFALINGER FOR PLANGREP

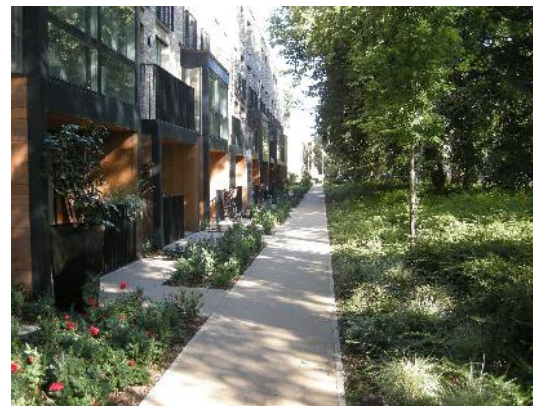
Gjennom registreringer og analyser i tidligere kapitler er det gjort viktige funn knyttet til hvilke forutsetninger som bør ivaretas i den videre utviklingen av området. Disse blir presentert i dette kapittelet.

Kravene til høy tomteutnyttelse og boligtetthet i både regionalplanen (RPNJ) og kommuneplanen (KPL) tilsier et plangrep der de fleste boligene er leiligheter og har felles parkeringsløsninger med rause felles utearealer:

- Minst 6 boliger pr daa gir minst 68 boliger (KPL)
- 70% - 200 % utnyttelse BRA gir 7900 - 22 500 kvm BRA (RPNJ)
- Krav til boligtetthet i KPL tilsvarer nedre del av utnyttelse i regionalplan.

Sett i sammenheng med nordvendt helning på tomta og at den tilgrensende bebyggelsen er spredte eneboliger vil det være mest naturlig å planlegge en bebyggelse i nedre del av skalaen. Samtidig er det behov for å utnytte dyrebare utbyggingsarealer. En fremtidig høyere utnyttelse av områdene øst for tomta støtter opp om en tettere struktur som i en periode vil skille seg fra omgivelsene, for deretter å bli bygd sammen mot øst.

Som følge av overordnede føringer vil bebyggelsen i planområdet likevel bli tettere og høyere og ha en karakter som skiller seg fra tilgrensende områder.



Overgang felles parkareal og innganger



Flerbruksrom og privat uteareal La Citta Vita

Landskap / grønnstruktur

Høy boligtetthet gir føringer om rause felles uteoppholdsareal med lekeplasser og grønne kvaliteter. I den omkringliggende bebyggelsen er det få felles uterom. Tilbudet som etableres i denne planen har et potensial til å fungere som møteplass for beboerne i de tilliggende boligfeltene. Utomhusarealene bør tilrettelegges for dette samtidig som det legges vekt på å sikre gode private uteplasser med tydelige overganger mellom offentlig og privat areal.

- Bøveien er den viktigste ferdselsåren både for bil, turforbindelser og skolevei. Utomhusarealene må planlegges for å gi gode kvaliteter til denne forbindelsen.
- Gangvei fra grøntdrag i sør (med ballfelt) med over fotgjengerfelt må sikres naturlig fortsettelse mot nord. Valavegen og Bøveistubben kobles sammen og det må tilrettelegges for et knutepunkt der gangforbindelsene møtes.
- Overvannshåndtering og flomvei må sikres i grøntdrag. VA-ledninger må føres ut mot nord.
- De viktigste terrenglinjene bør komme fram i planstrukturen og i bearbeidingen av landskap.



Bebyggelsesstruktur og boligsammensetning

Kommuneplanen stiller krav om at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Det bør tilstrebes at bebyggelsens volumer, høyder og enkelte arkitektoniske element kan relateres til bebyggelsen rundt.

- Ny bebyggelse bør ta opp dagens orientering mot sør. Bøveien og historisk struktur bør danne linjene i bebyggelsen.

Området øst for tomta planlegges videreutviklet til sentrumsformål. Dette gir en fremtidig kontekst med høy utnyttelse mot øst. På grunn av markant terrengforskjell og et mulig behov for å konsentrere sentrumsvirksomheten, er det sannsynlig at kun den sørlige del av området utvikles med sentrumsfunksjoner.

- Sørlig del av planområdet bør som følge av dette ha høyest utyttelse.
- Det er mest hensiktsmessig å plassere høyere bebyggelse i nord-sørlig retning da dette gir minst slagskygger på viktige tidspunkt og ivaretar gode solforhold på ettermiddag og kveld.
- Bebyggelse som vender mot Bøveien må ha gode løsninger for støyskjerming.
- Landskapslinjene ivaretas med tilpasset høydeplassing av bebyggelsen og ved å unngå forstøtningsmurer.



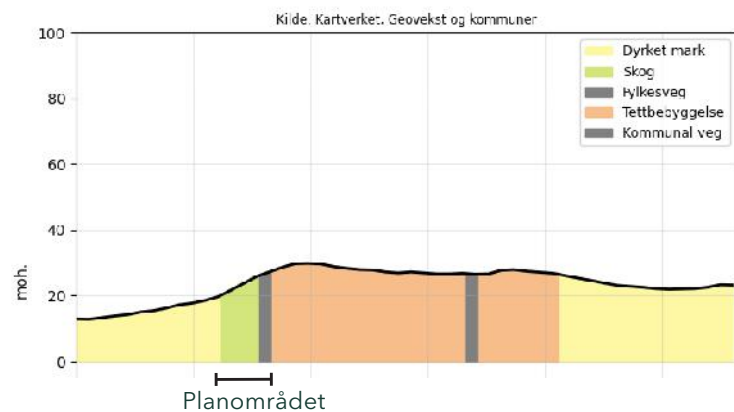
Sikt

Planområdet er skrånende mot nord, og har her utsikt utover jordbrukslandskapet og Oddaheia og Todnem bakenfor.

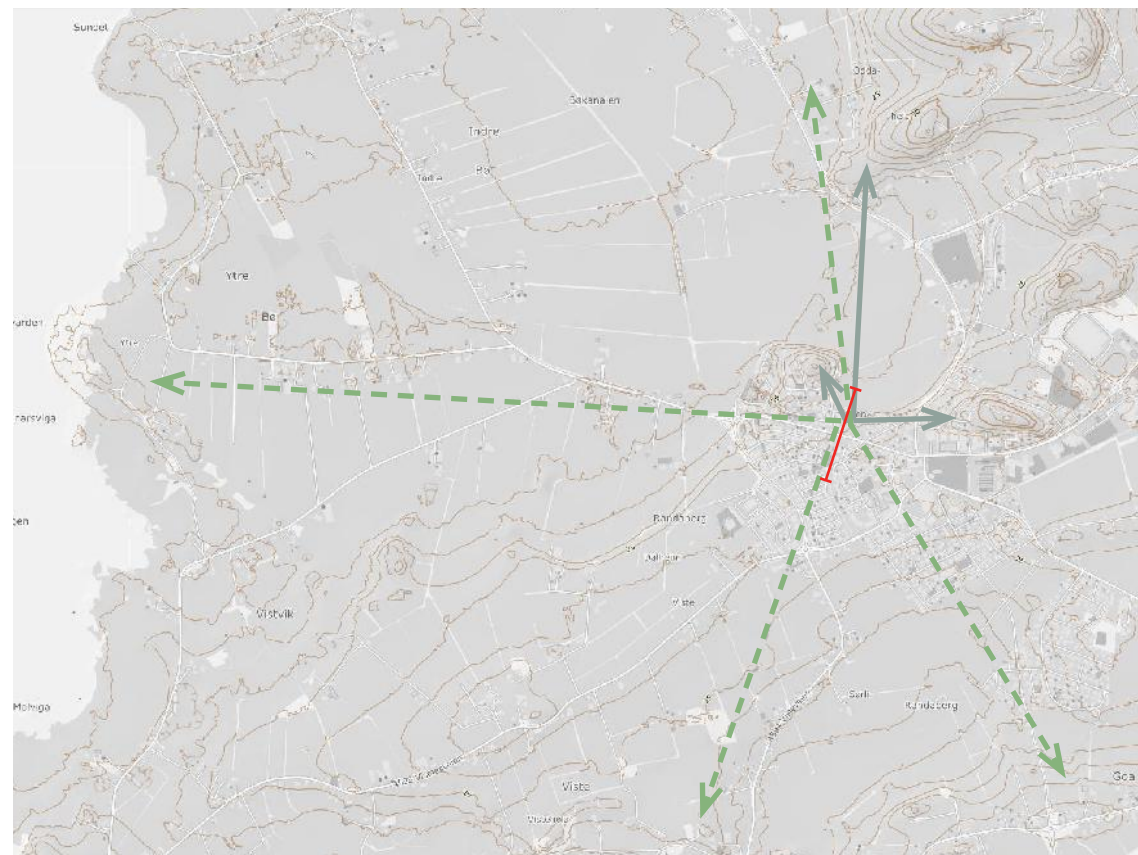
Randaberg sentrum ligger på et lite høydedrag der kirken er plassert på kote + 32, det høyeste stedet i sentrum.

Planområdets nedre del ligger grovt rundt kote 19 - 20 mens områdets øvre del mot Bøveien ligger på kote 25 - 27. Det er småhusbebyggelse på ca 2 etasjer mot sør, vest og øst.

Etasjer over kote 32 vil kunne få utsikt til havet mot sør og vest mellom hustak.



Landskapsnitt nord - sør gjennom Randaberg (oransje)



- Mulighet for lange siktlinjer mot havet
- Begrensede siktlinjer mot kollene
- Snittlinje landskap