

Stedsanalyse for Turkisveien 1, planid 2021001:

Oversikt:

Planområdet ligger sentralt på Grødem, med utsikt mot Byfjorden i nord og vest. Planområdet omfatter eiendom 48/44 og er på 1,95 daa.

Planstatus:

Se referat for oppstartsmøte.

Det pågår vegtekniske utredninger i forberedning for planarbeid i Smaragdbakken, her skal det bygges ett fortau. Plassbruken til det er per dags dato ikke avklart.

Historisk utvikling og kulturmiljø:

Utbyggingen til bolig i denne delen av Grødem startet i slutten av 60 tallet.



1960: landbruk med gårdsbebyggelse

1968: de første eneboligene i området

Utbyggingen startet for fullt etter Detaljregulering for Grødem 3, øvre, planID 1127 1975001, ble vedtatt 27.02.1975. Strukturen i bebyggelsen følger stort sett denne planen også i dag.



1978: utbygging etter reguleringsplanen

Tomten var et grøntareal helt til barnehagen blir bygd i 1979/1980.

Barnehagen var i bruk i rundt 40 år, og ble revet i 2020.

Det har skjedd noe fortetting av småhusbebyggelsen i området rundt tomten i løpet av de siste ca.

10 år, men ikke i sterk grad. Fortetting har stort sett skjedd som “eplehagefortetting”.



Bildet til venstre fra 2007, bildet til høyre fra 2019. To store eneboligtomter rett ved siden av tomten har blitt fortettet til tre boenheter hver.

(Kilde til bildene: Norge i bilder, <https://norgeibilder.no>)

Det er ikke registrerte kulturminner i, eller i de nærmeste omgivelsene til planområdet. Det er registrert noen kulturminner og krigsminner på randen av boligfeltet og langs kysten.



Kulturminner og krigsminner på Grødem, utsnitt av kart til kommunedelplan for kulturminner.

Grødem kirke ligger ca. 250m fra planområdet.

Landskap:

Boligfeltet og planområdet ligger i hellende terreng ned mot havet i nord. Tomten heller med ca. 3 meter fra sørøst til nord-nordvest. Det ligger ca. 120m fra sjøkanten, med bra utsikt til Bokn på nordsiden av Boknafjorden.

Som de fleste steder langs kysten, og Randaberg kommune generelt, er området vindutsatt. Den dominerende vindretningen i Randaberg er nord-nordvest om sommeren, og syd-sydost om vinteren. (En detaljert vindstudie for planområdet vil sprengte rammen av en innledende analyse)

Tomten ligger innenfor faresone for kvikkleira.

Bebyggelse:

Boligområdet på Grødem domineres av småhusbebyggelse, ene- og tomannsboliger og rekkehus i en til to etasjer (oftest enten 2 fulle etasjer, eller en etasje pluss sokkel og tak). De fleste husene har saltak, men noen av de nyere bygningene er utført med pulttak. Det finns noen lengre rekkehus i den nærmere omgivelsen, enhetene i disse er forskyved mot hverandre, slik at volumene holder seg i skala med ene- og tomannsboligene.

Planområdet skiller seg ut fra eiendomsstrukturen rundt, da tomten er nesten 2 daa.

Mobilitet og (by)rom

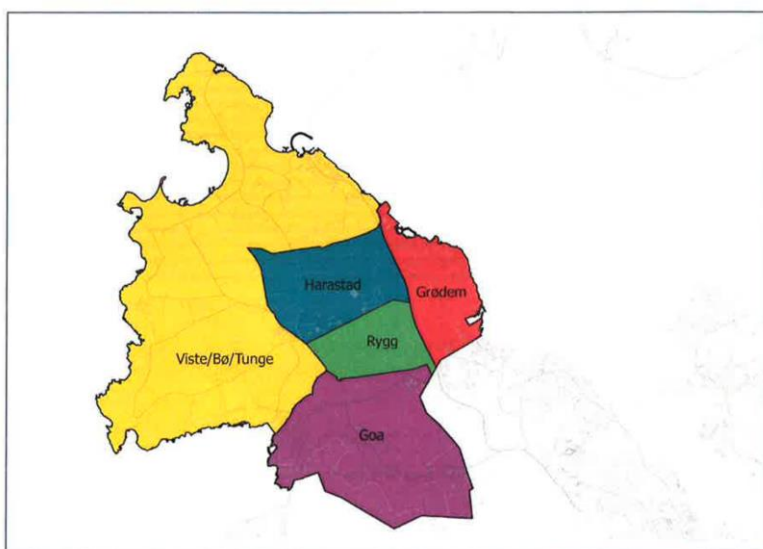
Smaragdbakken er skolevei, og det planlegges å etablere et fortau her. Fra planområdet er det ca. 120 m ned til sjøkanten og turvei som går langs Byfjorden. Utover grøntdraget langs denne turveien og lekeplassen som ligger nordvest for planområdet er det ingen registreringer i barnetråkk.

Tomten ligger ca. 250 gangavstand fra nærmeste bussholdeplassen i Krystallveien. Her stopper bussrute nr 8, som er Randabergs hoved-rute, og kjører flere ganger i timen i begge retninger.

Biltilkomst skjer fra Torvmyrveien via Krystallveien og Smaragdbakken.

Demografi:

Randaberg kommune utarbeidet en levekårsundersøkelse i fra 2014 - 2017. Siden boligområdene på Grødem har ikke blitt forandret betydelig i de siste årene, vurderer vi det som akseptabelt å basere noen vurderinger på den, selv om datasettet er noen år gammelt.



soner i levekårsundersøkelsen

Undersøkelsen viste at beboerne på Grødem flytter ut av sonen litt oftere enn gjennomsnittet i Randaberg. Det er området i Randaberg med flest barn med enslige foreldre (14,6%), samtidig som det har lavest andel aleneboende (19,8%). B

Det er en høy andel av beboerne som har høy utdanning (nesten 50%) og bra inntekt, men det er også forholdsvis mange husholdninger (nesten 25%) med gjeld over 3 ganger samlet inntekt før skatt.

Bo- og Bymiljøutfordringer

Området har mistet en del lekemuligheter for yngre barn ved stenging og riving av barnehagen.

Anbefaling:

Det bør utarbeides en vurdering av vindforhold og avbøtende tiltak.

Det bør tilstrebes ett naturlig utforming av terreng, støttemurer bør unngås så langt det la seg gjøre.

Det er en fordel om bebyggelsen kan holdes i to etasjer, evt. med noe "sokkel" eller skrå tak.

Det skal utredes for hvordan bebyggelsen påvirker sikten, ikke bare utsikten for boligene rundt, men også silhuetten av boligfeltet sett fra sjøkanten.

Lekeplasser skal plasseres som naturlig element i uteområdet.

Det bør vurderes om det kan være behov for noen mindre leiligheter i området, samtidig som leiligheter i første etasje bør være egnet for familier med barn.

Med hensyn til sol, terreng og uteområdene bør bebyggelsen plasseres nord på tomten.



