

VALASKOG

STEDSANALYSE FOR VALAHAUG 20

DATO: 20.05.25

VERSJON: 02



Innhold

1. Oversikt
2. Historiske utvikling
3. Planstatus/gjeldende planer
4. Offentlig /privat tjenestetilbud/lekeplasser
5. Kulturminner
6. Landskap
7. Bebyggelse
8. Mobilitet
9. Anbefalingskart

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: ByggTek AS

Tittel på rapport: Stedsanalyse Valahaug 20

Oppdragsnummer: 649851-02

Utarbeidet av: Tonje Broch Moe, Lisa Selvåg

Oppdragleder: Hanne Vikesdal Kristiansen

Dato: 20.05.2025

Forord

Asplan Viak har på oppdrag for Byggtek AS 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.

Planområdet ligger ca 600 meter nordvest for Randaberg sentrum, på vestsiden av kollen "Berghaug". Mot nord er det dyrket mark.

Denne stedsanalysen tar for seg en aktuell eiendom for boligfortetting. Eiendommen som utgjør planområdet er på ca 4,4daa. Plangrensen utvides noe for å regulere veiadkomst og er totalt ca. 4,6daa.

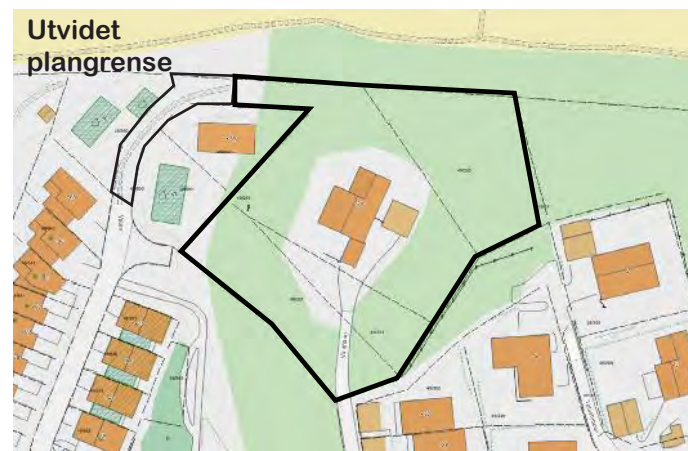
Det er i dag en enebolig på området. Boligen har adkomst fra Bøveien, der man svinger opp Valaveien og videre til venstre i veien som heter Valahaug. Boligen ligger i enden av veien. Grå strek viser en mulig adkomst til eiendommen på nordsiden. Her vil man ankomme gjennom via veien Valen.

Eiendomsforhold

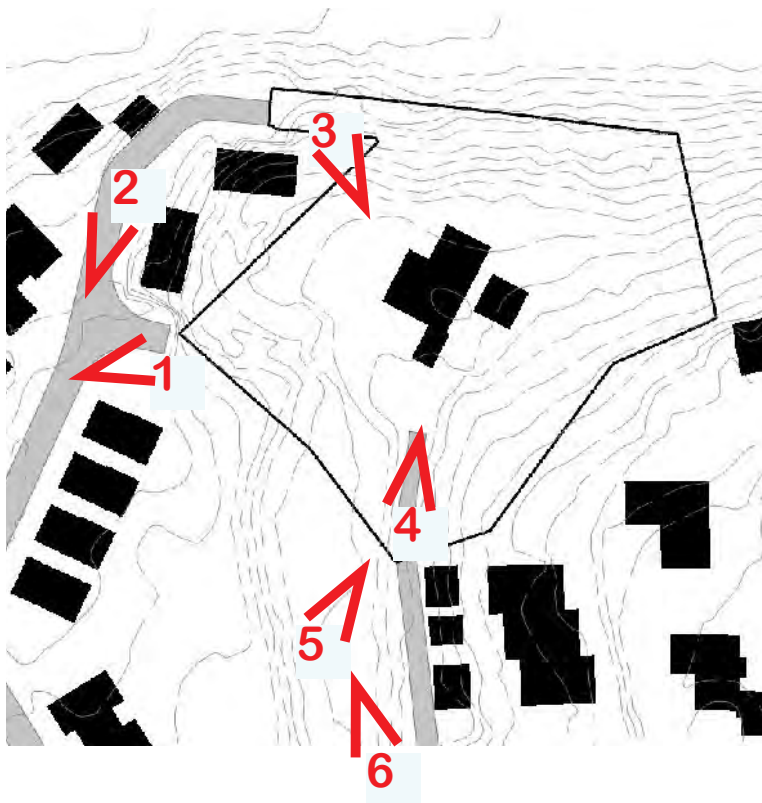
Analyseområdet består av flere eiendommer med samme eier. Gnr/Bnr 49/331, 49/301, 49-253 og 49/332.

I planområdet inngår i tillegg en veiadkomst med Gnr/Bnr 49/853.

De grønne naboeiendommene er kommunale.



Fotoene viser situasjonen rundt planområdet.



1 Sti fra Valahaug boligfelt mot lekeplassen. Skyteskår midt i bildet.



4 Dagens adkomstvei til tomte.



2 Mulig adkomstvei vest for tomte - under bygging



5 Valahaug boligområde med friareal mot sørvest



3 Vest for tomte - under bygging. Utsikt mot nordvest.



6 Friareal med lekeplass sør for tomte

Fotoene viser situasjonen på eiendommen



Adkomst fra sør til eksisterende bolig.



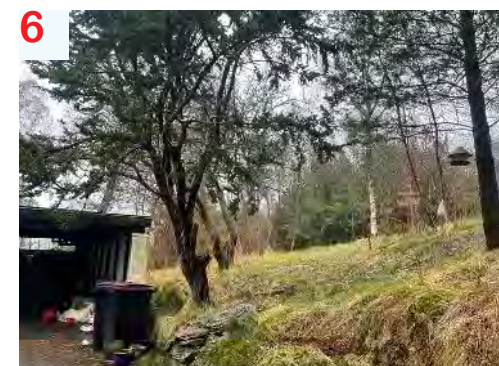
Eksisterende bolig med planert hageareal



Svært bratt skråning nord på tomte



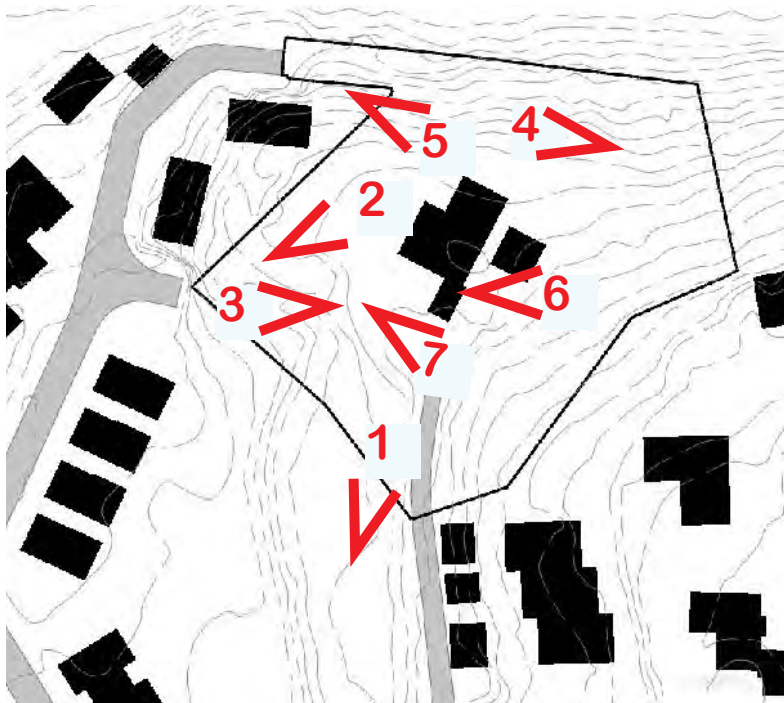
Rester av skyteskår fra 2.verdenskrig helt vest på tomte. Skråning med berg mot øst



Overgang mellom planert hage og skråning.



Naboer mot øst ligger høyt i terrenget



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

Som fotoene viser, var det gårdsdrift i området fram til 1970-tallet. Området ble bygget ut med eneboliger fram til 2000-tallet. Deretter ble det en fortetting med blokker og rekkehus i øst. Selve kollen, "Berghaug" med vegetasjon er tydelig fra 1930-tallet og fram til i dag.



1937



1960



1973



2010



2025

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 tettstedsutvikling: 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, økes størrelsen med 6m2 pr bolig.

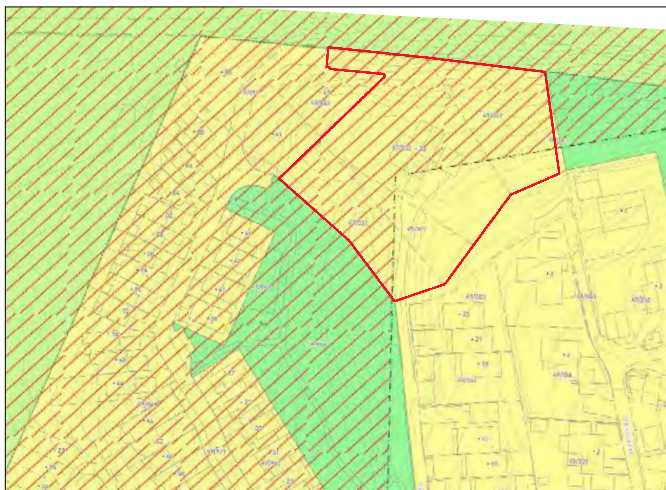
Områdelekeplass: 25-200 boliger, 1500m2 og maks 400 meter fra bolig

§ 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.

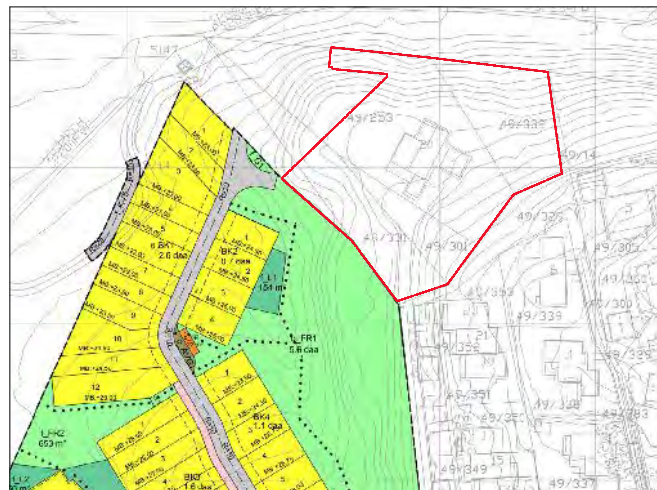


Kommuneplanen:

Planområdet er avsatt til boligformål.

Retningslinjer for boligtetthet: "Minimum boligtetthet innenfor sentrum og nær hovedtrasè for kollektiv er 6 boliger pr dekar. Minimum boligtetthet i øvrige områder er 4 boliger pr dekar."

Skravert felt angir faresone for skred og ras.



Tilgrensende plan for Valen:

Arealet sør for planområdet er regulert til friareal.



Plan for Valahaug - 197001

Deler av planområdet er regulert i en eldre plan.

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 hovedvegnettet.



Stiplet linje viser sannsynlige gang - og sykkelforbindelser



Det er etablert en rekke lekeplasser innenfor 200meter. Skogen i øst og friområdet mot sør er også flotte lekeressurser

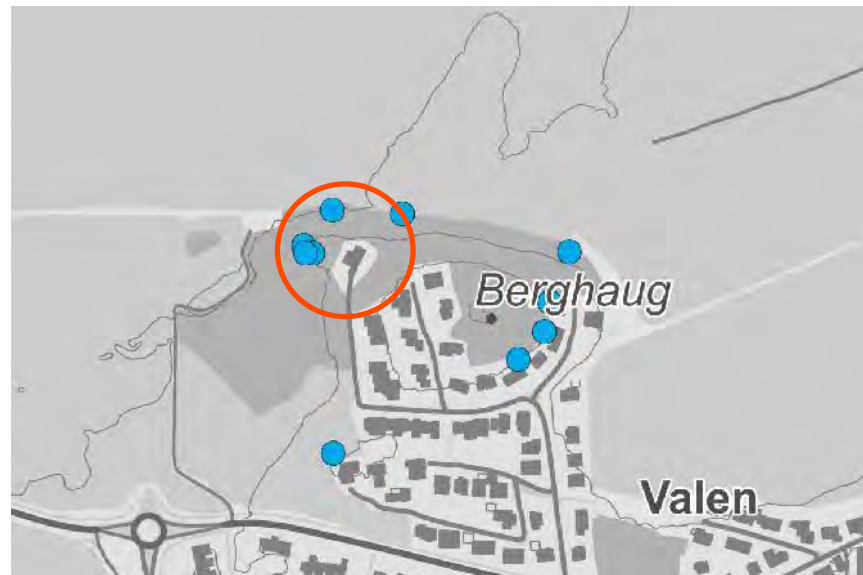
Temaplaner: Kulturminneplan for Randaberg kommune 2019-2030 gir føringer for bevaring og forvaltning av krigsminner og andre kulturmiljøer. Planområdet omfatter det tyske forsvarsanlegget på Valahaug, bestående av bunkere, tunnelanlegg og stillinger fra andre verdenskrig. Kulturminneplanen slår fast at slike kulturminner som hovedregel ikke skal fjernes som følge av andre tiltak.



Bunkers nord-vest på eiendommen



Bunkers sør-vest på eiendommen

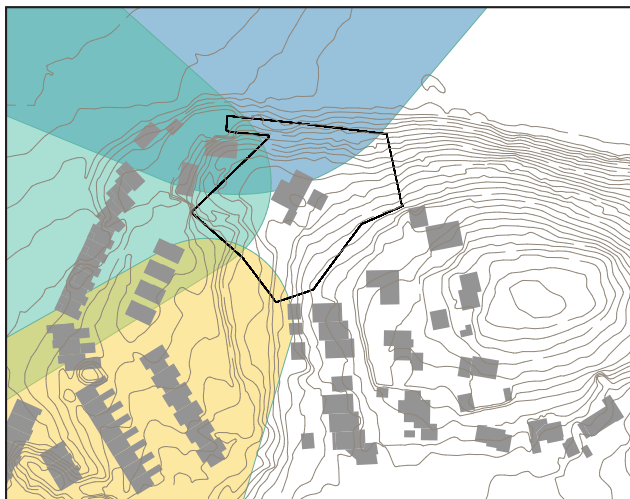


Kart til kulturminneplanen for Randaberg



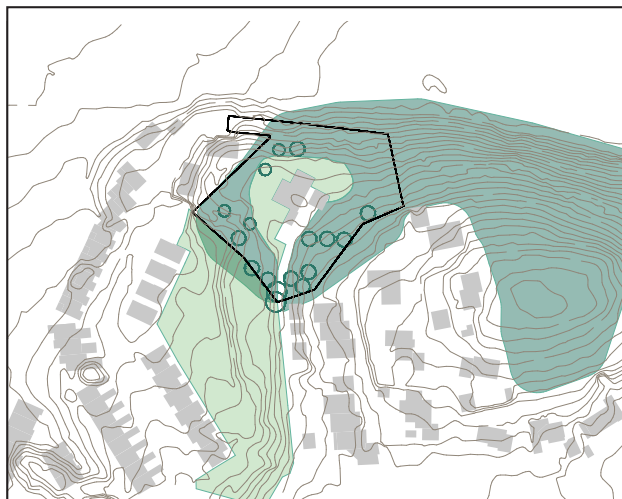
Rosa prikker markerer to registrerte bunkersanlegg

Den eksisterende boligen ligger på en hylle i landskapet. Mot sør-øst skråer det oppover, de andre retningene skråer den nedover. Mot nord er det relativt bratt terreng. Rundt boligen er det plen, men i alle skråningene er det mye vegetasjon. I tillegg til krattskog er det enkelte høye, eldre trær.



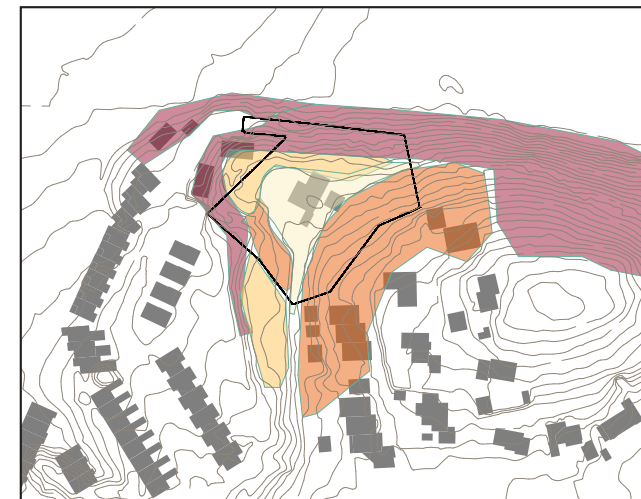
LANDSKAPSROM

Blå farge viser mulighet for flott utsikt.
Grønn farge viser mulig utsikt over eks bebyggelse
Gul farge viser utsikt som domineres av bygninger.



VEGETASJON

Mørk grønn viser skog og busker.
Lys grønn farge - gressarealer
Eldre enkelttrær bør vurderes tatt vare på (furu, eik og bjørk)



TERRENGFORM

Tomten har bratte partier. Mørkere farge viser brattere terreng

Nabobebyggelsen består av eneboliger, kjedete boliger og rekkehus.

Vi mener det bør tilstrebes å opprettholde småhus-preget i området



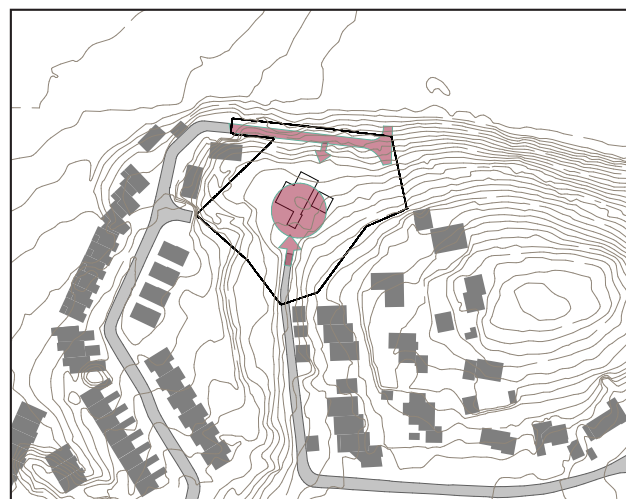
Planområdet ligger tett på et eksisterende turveinett. Langs Bøveien er det etablert gang/sykkelvei inn til sentrum og derfra videre nord- og sørover.

Det tar i underkant av 10 minutter å gå til bussholdeplassen.

Dagens adkomst til den eksisterende boligen er via veien Valahaug. Dette er i dag en smal vei som vurderes til å ha begrenset kapasitet. Alternativ adkomst er i nord via Valen. Kan kun nå nordre del av feltet pga krevende terreng.



Valahaugen. Planområdet starter i enden av veien.



Adkomst med bil. Det bør vurderes en ny adkomst fra nord



Fra turvei langs dyrka mark nord for planområdet

Hovedadkomst:

Anbefalingskartet viser to mulige adkomster med grå strek. Forhold til kulturminne må avklares ved ny adkomst i nord. Dersom det er kun adkomst fra sør, må veibredde vurderes.

De gule pilene viser prinsipielle forbindelser til friareal og lek.

Vegetasjon:

Det er flere store, eldre trær på eiendommen. Enkelte av disse bør vurderes tatt vare på.

Karakter :

Dersom det bygges skråningene, anbefaler vi at det etableres luft/sikt-linjer mellom byggene (markert med blå piler). Dette er for å sikre synlig vegetasjon mellom byggene slik at skråningene og landskapstrekket opprettholdes. Dette vil ivareta stedets landskapskarakter, samt at man bygger videre på områdets preg som småhusbebyggelse.

Kulturminner:

I planarbeidet må det avklares om hvorvidt og evt hvorledes bunkersrestene skal bevares.



-  Pilene viser prinsipielle adkomster til lek/friareal/natur (skog)
-  Pilene viser prinsipielle siktlinjer mellom bygg
-  Grønn prikk foreslår trær det er verd å ta vare på
-  Rosa prikk viser kulturminner