



Retningslinjer stedsforming

Kvalitetskrav til utforming

- Alle planer og utbyggingsprosjekter vurderes i et bærekraftperspektiv.
- Utforming av byrom og bygninger ivaretar sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
- Det generelle målet om fortetting og større grad av bymessighet tilpasses eksisterende kontekst og diskuteres på grunnlag av områdebestemte krav til byroms- og bebyggelses-struktur, byggehøyde og uteareal.
- Byer og tettsteder på Jæren utvikles så langt som mulig med utgangspunkt i grønn transport - gående og syklende – med lokalsentra, offentlige møtesteder, og flest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen. Det sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser.
- Planprosesser sikrer kvalitet i arkitektur og utforming av byrom. Det legges vekt på nytenking i arbeidet med bygninger og byrom som inneholder viktige allmenne funksjoner.
- Byrom planlegges for allsidig aktivitet og for å styrke lokal offentlighet og sosialt fellesskap. Byrom utvikles med blå-grønne kvaliteter.
- Grønnstruktur gis høy prioritet både i byene, i suburbane områder og i tettstedene. Grønnstruktur skal tas vare på og kultiveres både som bruks- og rekreasjonsområde og som økosystemer.

Retningslinjer stedsforming

Stedsspesifikke krav

- Kommunen videreutvikler generelle kvalitetskrav til utbygging som del av kommuneplanen. Kvalitetskrav for det enkelte området klarlegges gjennom stedsanalyse.
- Kommunene legger spesielt vekt på kravene til kvalitet ved prosjekter med høy utnyttelsesgrad.
- Byene etablerer nye prinsipper for utbygging i transformasjonsområdene og søker fornyende og kompletterende kontekstuelle prosjekter i mer homogene områder.
- I transformasjonsområdene i byenes randsoner lages områdeplaner som enkeltprosjekter kan vurderes i forhold til. Planene gis rekkefølgebestemmelser. Kravene til flerfunksjonalitet er spesielt viktige fordi dette dreier seg om etablering av nye steder ved kollektivknutepunkt med liten grad av historiske overordnede strukturer. I deler av bybåndet skjer utbygging som fortetting tilpasset eksisterende bebyggelsesmønster.
- I de øvrige tettstedene er kvalitetskrav som skal sikre høy områdekvalitet overordnet andre forhold.
- Innenfor småhusområder og feltutbygging utenfor bybåndet er kravene til bymessighet og andre kvalitetskrav underordnet intensjonen om tilpasning til eksisterende kontekst. Det legges til rette for vedlikeholdsvekst for å opprettholde grunnlag for sosial og kommunal infrastruktur.

Retningslinjer stedsforming

Krav til tetthet

Tallene i tabellen er veiledende og skal benyttes sammen med stedsanalyse og kvalitetskrav.

Stedskategori	Utnyttelse og høyder	Kommentar
Etablerte byområder	Høy utnyttelse. Utnyttelse og høyder vurderes i forhold til den konteksten prosjektene er plassert inn i.	Alle de tre etablerte byene på Jæren (Stavanger, Sandnes og Bryne) har sentrumsplaner som ivaretar spørsmål om utnyttelse.
Transformasjonsområder i byens randsoner	60 – 100 % områdeutnyttelse	Områdeutnyttelse der bruksareal (BRA) diskuteres for et helt område, inkludert alle byrom, er et operasjonelt måltall i områderettet planlegging.
Øvrige tettsteder	70 – 160 % BRA 3 – 4 etasjer	BRA er et egnet måltall i situasjoner med der en ønsker klare styringsparametra for volum og høyde og måler dette i forhold til tomtestørrelse.
Boligområder med lav tetthet	20-30 % BYA 2-3 etasjer	Bebygd areal (BYA) er et måltall for bebygd areal på tomten. Denne måleenheten er egnet for småhusområder og kan bidra til å sikre et åpent og grønt preg.