

Hensynet til automatisk freda kulturminner, og viktige kulturlandskap, skal ivaretas gjennom kommunenes plan- og byggesaksbehandling.

6.1.4 Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet

Kommunene stiller differensierte og steds-tilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet ved planlegging i ulike områder basert på tabellen på neste side. Dette må sikres i kommuneplanens arealdel.

Bruk av utnyttelsesgradene i tabellen vurderes for det enkelte sted. Tallene under benyttes sammen med stedsanalyse og ulike kvalitetskrav

knyttet til stedsforming, bokvalitet og uteoppholdsareal.

For større transformasjonsområder stilles det krav om felles planlegging på områdenivå med utgangspunkt i områdeutnyttelse gitt i kommuneplanen.

For sentrumsområder sikres hensyn til utnyttelse i kommunedelplan/sentrumsplan.

Vurdering av utnyttelsesgrad

- Tetthetskravene til arealplaner som omfatter boligformål må vurderes opp mot en større sammenhengende struktur, både når det gjelder transport, møteplasser og rekreasjon.
- Områdeutnyttelse (OU) er bruksareal (BRA) i prosent av områdeareal. OU beregnes ut fra et areal på minst 100daa og bør ha en god funksjonsblanding som inkludere en forholdsmessig andel av arealkrevende offentlige programmer, som parker, næridrett, uterom, samferdselsanlegg og offentlig service (barnehager, skoler mm.). Større områdeovergripende grønnstruktur og veisystem medregnes ikke.
- Prosent bruksareal (%-BRA) i RPJ 2050 angir forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomtearealet. Beregningsgrunnlaget for BRA i regionalplanen følger veilederen «Grad av utnyttning» men omfatter ikke parkeringsareal under terreng.
- Veiledning i beregning av områdeutnyttelse og % BRA gis i egen veileder til retningslinjene i dette kapitlet. Veilederen beskriver også kvalitetene knyttet til de ulike stedstypene i tabellene på de neste sidene.

Tabell 6.1 Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet

Sted	Stedsbeskrivelse	Mål	Utnyttelse
Sentrums-områder i Stavanger, Sandnes og Bryne	Sentrale områder og kulturmiljø i sentrum av Stavanger, Sandnes og Bryne.	<ul style="list-style-type: none"> • Stedenes historiske kvaliteter og særpreg skal ivaretas i arealplanleggingen. • Utvikling av områder og enkeltprosjekter som bygger på bymessige prinsipper, herunder tett bebyggelse med finmasket og sammenhengende gate- og byromstruktur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad, høyder og morfologi (form). • Det åpnes for særlig høy utnyttelse ved sentrale kollektivknutepunkt. • Det legges spesielt vekt på krav til kvalitet og stedsanalyse i prosjekter med høy utnyttelsesgrad.
Transformasjonsområder i bybåndet	Større transformasjonsområder i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes, med svært god kollektivdekning (bussvei/jernbane).	<ul style="list-style-type: none"> • Skape attraktive, urbane lokalsentre og levende knutepunktsområder etter bymessige formingsprinsipper, herunder med tett bebyggelse og med finmasket og sammenhengende gate- og byromstruktur. • Særlig høy utnyttelse opp mot kollektivknutepunkt langs jernbanen og bussveien. • Høy grad av funksjonsblanding i bolig og næringsområder med høy urbaniseringsgrad (kategori I). • Differensiering mellom prosjekter for å oppnå både høy områdeutnyttelse og varierte boligtyper. 	<ul style="list-style-type: none"> • Områdeutnyttelse (OU): 80-100% • For områder med særlig høyt innslag av boliger eller ved behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere områdeutnyttelse vurderes. • Høyere områdeutnyttelse kan vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringsbebyggelse.
Byutvidelsesområder	Sammensatte bolig- og næringsområder i kollektivaksene på Nord-Jæren (bussveien og byrutene) og rundt Bryne sentrum	<ul style="list-style-type: none"> • Områder med et større potensial for transformasjon behandles etter samme prinsipper som transformasjonsområder i bybåndet. • Øvrige områder bør utvikles på grunnlag av lokale og suburbane kvaliteter der det tas hensyn til behov for rekreasjonsarealer og varierte boligtyper. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA • Utnyttelse i øvre enda av skalaen bør vurderes opp mot bussveien og kollektivknutepunkter. • Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.

Sted	Stedsbeskrivelse	Mål	Utnyttelse
Kommunesentra og større tettsteder	Sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder (>2000 innbyggere)	<ul style="list-style-type: none"> • Skape attraktive og levende tettsteder som ivaretar stedenes historiske kvaliteter. Bymessige formingsprinsipper legges til grunn, med tett bebyggelse og funksjonsblanding (bolig, næring og tjenesteyting) i sentrumsområder. • Høy utnyttelse, særlig opp mot kollektivknutepunkt langs jernbane og ved sentrale bussholdeplasser • Differensiering mellom prosjekter for å ivareta bymessig utnyttelse og bokvalitet med varierte boligtyper. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA • Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes. • Høyere utnyttelse vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringbebyggelse.
Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	Nye, eller videreutbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influensområdet til kollektivaksene på Nord-Jæren (bussvei og byruter)	<ul style="list-style-type: none"> • Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder • Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass. • God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tomteutnyttelse (% BRA): 60-100 % BRA • Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet
Mindre tettsteder	Sentrumsnære områder i mindre tettsteder (<2000 innbyggere) med lavere kollektivdekning	<ul style="list-style-type: none"> • Bidra til å videreutvikle attraktive og levende lokalsentre basert på stedenes historiske kvaliteter og særpreg. • Utvikle infill-prosjekter som kompletterer stedenes eksisterende kvaliteter • Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.
Etablerte boligområder med lav tetthet	Etablerte småhusområder/ boligfelt i hele planområdet	<ul style="list-style-type: none"> • Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer • Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder og eplehagefortetting i eldre boligfelt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.