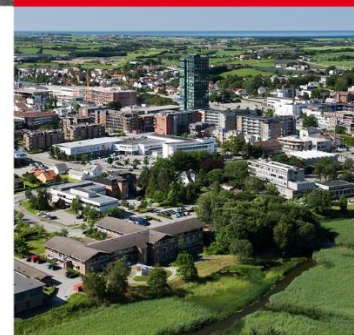


Trygg og framtidisretta



Fagnotat byform,
bygggehøyder og
bokvalitet



Time kommune

Innhold

1. Forord	3
2. Innledning.....	4
Brynes utvikling	5
3. Forslag til byplankonsept	7
4. Forslag til byform- og høydekonsept.....	9
a) Den kompakte byen	9
b) Kvartalsstruktur	10
c) Høydekonsept	10
d) Utformingskonsept.....	10
5. Fokus på byutvikling	12
a) Kvartalsutvikling	13
i) Karrébebyggelse	14
ii) Karrébebyggelse med åpning mot parkdrag	15
iii) Kombinasjon av karré og eksisterende bebyggelse	16
iv) Frittstående bebyggelse	17
b) Sol og skygge i kvartalene.....	18
c) Behov for høyhus.....	19
6. Stedsanalyse på kvartalsnivå.....	22
6.1 Kvartal 1 – Meierigata	24
6.1 Kvartal 2 - Gamle Hognestad veg	27
6.2 Kvartal 3 – Solhøgda	30

6.3	Kvartal 4 – Hetlandsgata	36
7.	Konklusjoner.....	41

1. Forord

I dette fagnotatet er det fokus på betydningen av de fysiske rammene for å skape en god by med et godt sentrum.

Planforslag til revidert sentrumsplan skal sikre allmenne kvaliteter og samtidig gi tydelige rammer for ønsket by- og sentrumsutvikling, både i forhold til de fysiske strukturene og de funksjonene sentrumet skal ha. Et av hovedformålene med planen er at framtidig utbygging i Bryne sentrum kan bidra til en helhetlig og hensiktsmessig byutvikling.

I følge planprogrammet skal planarbeidet innenfor temaet Byform, byggehøyder og bokvalitet svare på følgende problemstillinger:

- Hva skal til for å skape gode boforhold i og rundt sentrumskjernen?
- Bør dagens byggehøyder revideres? I så fall hvor og hvordan?
- Bør vi stille krav om ekstra høy kompetanse for å prosjektere i sentrum?
- Hvordan kan man redusere virkningen av Arne Garborgs veg som en barriere mot sentrum?
- Hvilket formål skal tomten, der Time videregående skole står i dag, ha?

Fagnotatet omhandler hva som skal til for å skape gode boforhold gjennom byform og byggehøyder. Problemstillinger knyttet til Arne Garborgs veg drøftes i kapittelet om samferdsel i planforslaget. Formålet for tomten der Time videregående skole står i dag vil bli behandlet i en

egen politisk sak med utgangspunkt i en mulighetsstudie gjennomført av Asplan Viak. Det utdypes derfor ikke i dette fagnotatet.

For å komme til byformkonsept for Bryne sentrum, inkludert vurdering av høyder og eventuelle høyhus er det tatt utgangspunkt i gjeldende sentrumsplan og Norconsult sitt forslag til byplankonsept (Norconsult, september 2014- vedlagt). I tett samarbeid med Time kommune har Norconsult laget beskrivelser og vurderinger av ulike kvartaltypologier. Dette arbeidet er innarbeidet i dette fagnotatet.

Det tas forbehold om mangler og eventuelle feil i notatet.

2. Innledning

Vår anbefaling er at det er kvartalsstrukturen, byrommene som Storgata, Arne Garborgs veg og Jernbanegata, parkdraget og innganger til sentrum som bør fremheves og styrkes.

I planarbeidet er den nåværende situasjonen kartlagt, slik at en har et utgangspunkt for å kunne diskutere tiltak og muligheter.

Følgende tema er kartlagt:

- Byens historie
- Bruk av byen
- Byrom/Bystruktur/Høyder
- Grøntstruktur
- Estetikk
- Veistruktur/Trafikk/Parkering
- Barrierer/Sikkerhet
- Eiendomsstruktur
- Sol og skygge

Grøntstruktur omtales i detalj i fagnotatet Byrom og grønntstruktur. Veistruktur/trafikk/parkering er nærmere beskrevet i Trafikkanalyse Bryne og i planforslag. Øvrige tema er omtalt i dette fagnotatet.

De eksisterende strukturene videreføres og de elementene i byen som er identitetsskapende for stedene bevarer. Det er viktig å ha fokus på kvalitet i byrommene. Byforskning viser også at aktive fasader er avgjørende for by-brukernes opplevelse av sentrum. Byrom og møtesteder skal egne seg for opphold og være godt tilrettelagt for myke trafikanter.

Noen viktige konklusjoner fra gjennomført SWOT-analyse i 2013 i forbindelse med planarbeidet:

STYRKER

- Intimt sentrum
- Mølledammen
- M44-lokalisert ved Storgata
- Gode festivaler - sterke varemerker
- Fritz Røed Skulpturpark

SVAKHETER

- Lite grønt i sentrum
- Få parkeringsplasser, nedbygging av eksisterende p-plasser
- Dårlig annonsering av sentrum ved hovedinnfartsårene
- Bygningsmasse av varierende kvalitet
- Offentlige rom er preget av biltrafikk

MULIGHETER

- Synliggjøring av Mølledammen/Bryneåna
- Flere møteplasser langs Storgata, sosiale møteplasser generelt
- Helhetlig byutvikling
- Offentlig transport, sykkeltilrettelegging
- Flere tilbud til ungdom
- Koselig handlegate

UTFORDRINGER

- Bryne har dårligere tilbud for unge enn Stavanger og Klepp
- Lite forutsigbarhet i kommunale planer
- Hva retning vil M44 ta - avgjørende for resten av sentrum

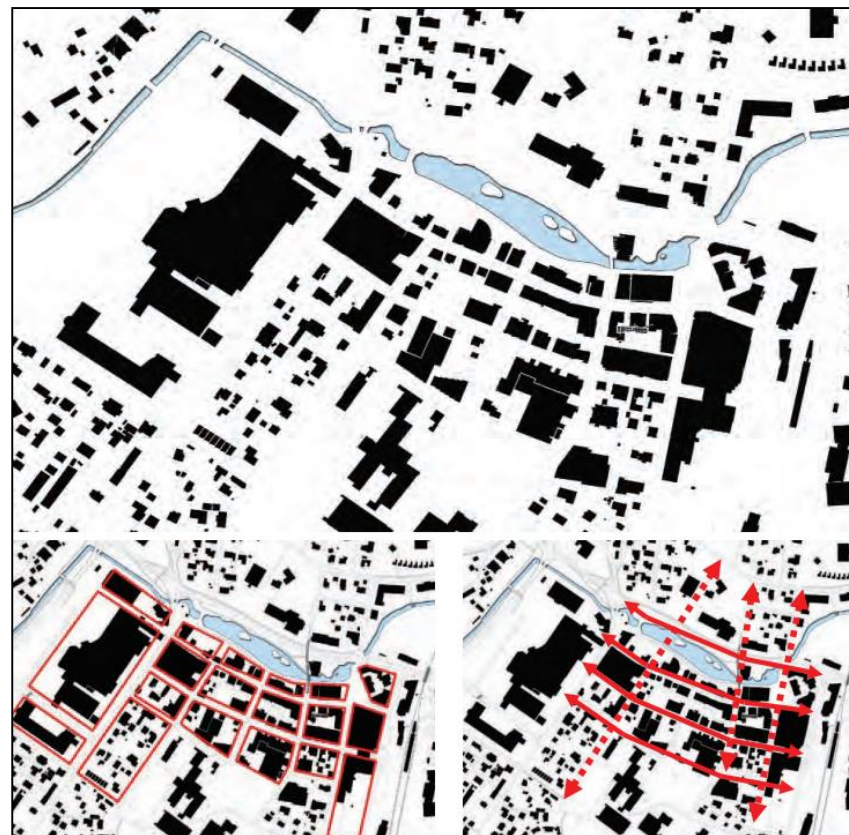
Brynes utvikling

Etter etablering av Jernbanen i 1878 økte byggeaktiviteten raskt og medførte behov for å regulere sentrumsområdet. Reguleringsplanen fra 1898 gav føringer for hvordan gater skulle utformes. Her ligger grunnlaget for kvartalsstrukturen med vegbredder på 12,5 m.

Bryne sentrum har hatt et avgrenset og konsentrert sentrum mellom fv. 44 og jernbanen, som langsomt er blitt utvidet. Jernbanen var hovedmotor for utviklingen av tettstedet. Store fabrikanlegg ble oppført og hovedutbyggingen fant sted i nærheten.

Hovedgatene i sentrum; Arne Garborgs veg, Storgata, Meierigata og Lauritz Bellesens gate har en tydelig orientering øst-vest. I forhold til andre byer med kvartalsstruktur, er ikke gatene i Bryne helt rette, men buer svakt mot nord.

Vi mener at kvartalsstrukturen bidrar som et godt grunnlag for videre byvekst.



Figur 1: Svartplan som viser tydelig kvartalsstruktur og viktige forbindelser

Bryne har utviklet seg langs Storgata mellom Revegen og Jernbanen som en 2,5 etasjers by med veier i 12,5m bredde. I de siste 15 årene har Bryne fått høyere bygninger i form av boligblokker, både i og utenfor sentrum.

Forum Jæren har blitt etablert. Det har 18 etasjer og er 64 m høyt (kotehøyde høyeste punkt: 95 m)

Forum Jæren bidrar til å markere sentrum og gi Bryne en ny identitet. Det er et rent kontorbygg som i tillegg er tilgjengelig for offentligheten. Forum Jæren har en god plassering nær jernbane og skole. Forum Jæren framstår som et positivt element i byen til tross for at det fører med seg utfordringer i forhold til skygge for bebyggelsen i øst og ulemper i forhold til vindturbulens.

3. Forslag til byplankonsept

Kommunen har engasjert Norconsult til å utføre analyse og utarbeide et forslag til byplankonsept for Bryne. Dette konseptet er vedlagt.

Byplankonseptet definerer overordnede strategier for transformasjon og utvikling av sentrumsområdet frem mot 2026.

Innenfor det kompakte sentrumet finner vi Forum Jæren, Bryneåna og kjøpesenteret M44. Forum Jæren er et signalbygg som tydelig viser hvor sentrum er. Bryneåna gir vann midt i byen og sammen med tilliggende Fritz Røed skulpturpark utgjør den en viktig ressurs i byen.

Bryne har en intim handlegate der kulturhistorien fortsatt er synlig. Den knytter sammen jernbanestasjon og kjøpesenteret.

Sentrumet er kompakt. Innenfor en radius på ca 500 meter finner en det meste av tjenestetilbud. I sentrum finner en bl.a. skoler, bibliotek og Garborgsenteret.

Bryne er kjent i regionen for kulturhuset Storstova og festivaler som tiltrekker mange besøkende. Bryne FK gjør også byen kjent utenfor regionen.

Det er ubrukte arealer som gir et utbyggingspotensial, noen av dem midt i sentrum. Realisering av dette potensialet vil kunne gjøre Bryne enda mer attraktivt.

Handlegaten trenger et bredere spekter av butikker for å gi mer liv i sentrum.

Torget brukes lite og inviterer ikke til opphold.

Byen er i endring. I nyere tid er deler av den opprinnelige bygningsmassen i sentrum erstattet av nyere bygg. I tillegg til trehusbebyggelsen i sveitserstil har det i årenes løp kommet til bygninger med forskjellige arkitektoniske stilarter og kvaliteter.

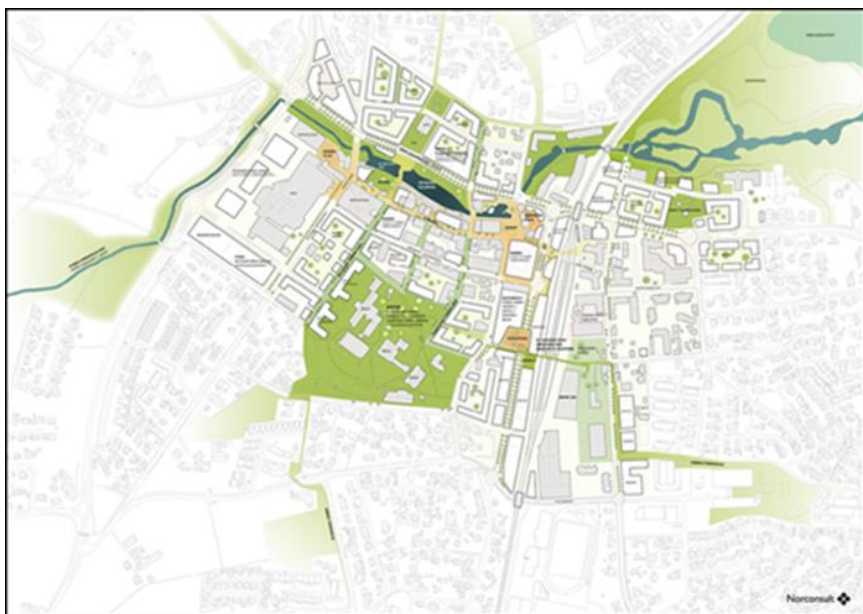
Mange av de nye boligprosjektene er gode bosteder, men har i varierende grad bidratt til helhetlig byutvikling.

Alle gater i sentrum ser ut til å ha samme status og det vanskeliggjør lesbarheten. I forhold til funksjon utpeker Arne Garborgs veg og Meierigata seg fordi de leder trafikk i sentrum mellom øst og vest.

Arne Garborgs veg og Jernbanegata oppleves som barrierer i byen. Biler dominerer fortsatt i bybildet, og en god, sammenhengende infrastruktur for syklist og gående mangler. Med den økende befolkningen som forventes i byen og i regionen rundt vil krysset Arne Garborgs veg/fv. 44 bli en enda større utfordring.

Hovedgrep i byplankonseptet er å:

- Styrke kvartalsstrukturen
- Styrke byens preg som fireetasjes by med variasjon opp til seks og noen plasser åtte etasjer
- Styrke byens funksjon som knutepunkt, med et attraktivt knutepunkt som har flere funksjoner



Figur 2: *Byplankonsept fra Nordconsult – September 2014*

4. Forslag til byform- og høydekonsept

Planlegging skal bygge opp om eksisterende kvaliteter og muligheter samt redusere virkningen av negative trekk.

Utvikling fra tettsted til by skjer gradvis gjennom konsentrert byvekst og økt intensitet i servicetilbud, varehandel og kulturtilbud. Sammenheng i bebyggelsesstrukturen, lokalisering av funksjonen og utforming av byrommet er avgjørende for i hvilken grad det vil oppstå byliv.

Det er viktig å styrke sentrum som handelssenter og møtested for ulike aktiviteter og attraksjoner, samt gjøre sentrum bedre og mer attraktivt for fotgjengere og syklister.

Dette kan oppnås med:

- a) en kompakt by med hovedfunksjoner i sentrum
- b) en bærekraftig kvartalsstruktur som danner gode byrom og bystruktur i forhold til grønt og ferdsel
- c) et høydekonsept som gir gode byrom, samt plass til mange nye innbyggere
- d) et utformingskonsept som både ivaretar de enkelte element og helheten

a) Den kompakte byen

En bærekraftig by er en kompakt by. Den har en bystruktur hvor flest mulig av servicefunksjonene, arbeidsplassene, skolene og møtestedene for fritids- og kulturaktivitetene er lokalisert samlet, og slik at de kan nås til fots eller med sykkel. Den kompakte byen dannes ofte med

kvartalsstruktur. Brynes sentrum har utviklet seg med utgangspunkt i en tradisjonell kvartalsstruktur. Med kvartalsstruktur menes her at:

- Bebyggelsen definerer kvartalets størrelse og avgrensning
- Bebyggelsen ligger med hovedfasaden mot gaterommet
- Bebyggelsen henvender seg gjennom sin utforming til det offentlige rommet og danner byrom og plasser

I forhold til handel bidrar en kompakt by til at flest mulig kunder samler seg i et begrenset område og at disse kundene kan gjøre flere ærender med/i samme anledning/tur. Dette bidrar på den ene siden til reduksjon av transportbehovet, noe som er viktig i et klimaperspektiv. Samtidig vil en kompakt by bidra til en økt bruk av byen og bidra til økt handel.

Et sentrum bør derfor inneholde mest mulig av offentlige og private tjenester som videregående skoler, gjerne virksomheter som trenger spesialisert og høy utdannet arbeidskraft, regionale helsetjenester, hotell, kulturhus, kino osv. Bysentrene er som regel også nesten alene om å kunne tilby et kvelds- og utemiljø med variert kultur- og underholdningstilbud. I den levende byen er det derfor viktig å sikre byens døgnrytme, slik at sentrum oppleves som et attraktivt og aktivt knutepunkt; fra morgen til kveld, og fra sommer til vinter.

Bysentrene er også ofte stedene hvor det er mest av byens historie igjen. Historiske bygninger og bygningsmiljøer bidrar til byens identitet, noe som er viktig. Gode koblinger mellom det historiske og moderne gjør byen attraktiv, og gir byen særpreg og økt opplevelseskvalitet. Kulturminnepolitikken hadde tidligere fokus rettet mot enkeltobjekter, mens det i dag er større vekt på å bevare miljøer knyttet til hverdagsliv og lokalhistorie, ikke minst ut fra opplevelsesøkonomi-perspektivet.

Det er disse perspektivene en skal ha med seg når en skal planlegge de fysiske rammene.

b) Kvartalsstruktur

Det er arealene mellom bygningene som danner byrom, og disse er like viktige for opplevelse av byen som bygningene selv. Det er i de åpne, offentlig tilgjengelige rommene vi ønsker liv og aktivitet. Ulike typer bygg er med på å danne ulike typer byrom.

I bystruktur er torg sentrale og viktige byrom. Møtesteder er omtalt i eget fagnotat.

Kvartalsstrukturen bidrar til at en får 'lesbare' offentlige rom. Da er det klart og tydelig hva som er offentlige og hva som er private rom i byen. Det er viktig at alle nye prosjekter ivaretar begge typer rom.

Den historiske gatebredden må tas hensyn til i videre byutvikling. Her spiller også bygningshøyde inn. Høyde er en faktor som påvirker opplevelsen av et byrom.

c) Høydekonsept

Før krigen var boligene i Bryne sentrum i hovedsak gårder/eneboliger i 2-3 etasjer. Trehusbebyggelse langs Storgata mellom jernbanen og Revegen har dannet grunnlaget for de urbane kvalitetene som preger sentrumskjernen i dag.

I de siste 15 årene har Bryne fått høye bygninger i form av boligblokker i og utenfor sentrum.

Ved byggehøgder over fire etasjer er det mer krevende å få til god tilpassing til verneverdige boområder/-miljø samt gode proposjoner på

byrom, lekeplasser og gater. For å sikre sol i alle offentlige byrom og friområder foreslås det derfor som hovedregel en gjennomsnittshøyde på 4 etasjer.

Hovedregelen er derfor at bygninger oppføres i tre etasjer med en inntrukket 4. etasje.

Noen steder tillater gatebredde og andre lokale forhold at det kan tillates inntil 6-7 etasjer.

Høydekonseptet skal sikre siktlinjer mot viktige bymotiv og utsikt mot landskapet rundt byen.

For å markere viktige punkt i bybildet åpner konseptet for høyhus på 8-12 etasjer. For slike høyhus utenom Forum Jæren (Høgghuset) anbefales en maks høyde inntil ca. 2/3 av Forum Jæren (i fht. kotehøyde).

Aktuell lokalisering er:

1. Langs Jernbanegata
2. Ved inngangen til Sandtangen
3. Langs Arne Garborgs veg ved inngangen til sentrum i vest og i øst

Det er viktig å sikre at høyhus alltid skal tilføre byen ekstraordinære kvaliteter og aldri må forhindre god oppholdskvalitet i tilknyttede byrom.

d) Utformingskonsept

Estetikk er definert som menneskets bruk og opplevelse av omgivelser, og er viktig i utforming av byrom. Helheten og sammenstilling av de ulike element er like viktig som at hvert element får høy kvalitet.

Når begrepet "estetikk" benyttes i plan- og bygningsloven er dette særlig knyttet til de visuelle kvalitetene i byggverk og fysiske omgivelser.

Element som påvirker det visuelle miljøet i sentrum er:

- Tomte- og byggestruktur
- Dimensjoner på bygg og byrom
- Fasadeutforming
- Farger
- Reklame- og opplysningsskilt
- Baldakiner
- Lyssetting og lysarmaturer
- Benker og andre gatemøbler
- Sykkelstativ
- Avfallsdunker
- Bygulv (gate- og plassdekke)

For å sikre kvalitetene skal det utarbeides en analyseliste med sjekkpunkter hvor det også tas hensyn til tilgjengelighet.

Aktive fasader skaper kontakt mellom inn- og utside i næringslokaler.

I gjeldene sentrumsplan er det et temakart som viser hvor det er krav om aktive fasader ut mot gatene. Temakartet skal revideres og det skal tydeliggjøres hva krav om åpne fasader innebærer.

5. Fokus på byutvikling

Brynes tydelige kvartalsstruktur gir et svært godt utgangspunkt for videre byutvikling. Dette muliggjør en god arealutnyttelse og kompakt by med et urbant senter.

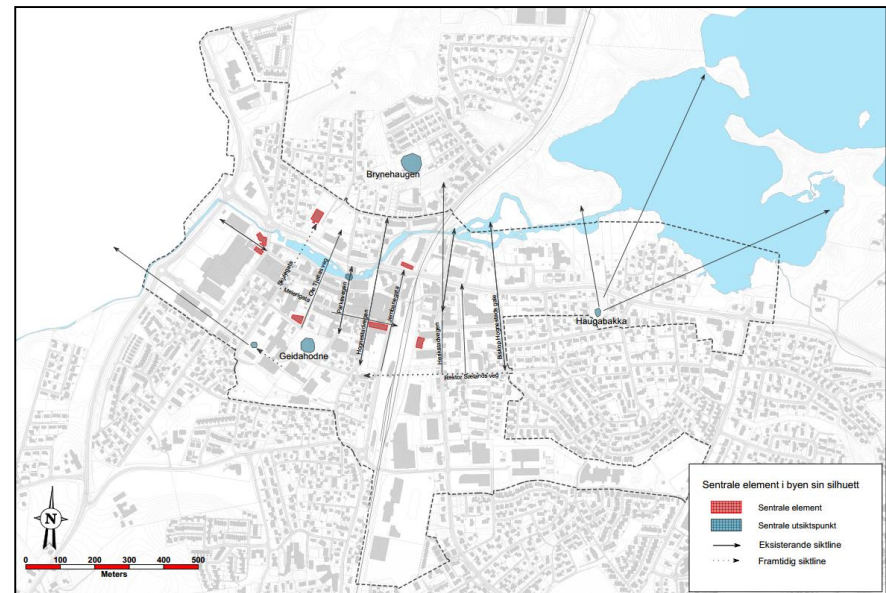
Det er utarbeidet egne temakart som viser prinsipp for byform.

Målet er:

- a) Styrke intern organisering av byen ved kvartalsutvikling
- b) Å ta hensyn til solforhold i kvartalene
- c) Etablere utvalgte høyhus

Disse målene er nærmere omtalt og begrunnet i delkapitlene kvartalsutvikling, sol og skygge i kvartalene og behov for høyhus.

Mer utfyllende informasjon om konsept for byform og kvartalsstruktur finns i dokumentet fra Norconsult.



Figur 3 og 4: Kartene viser linjer som danner kvartalene

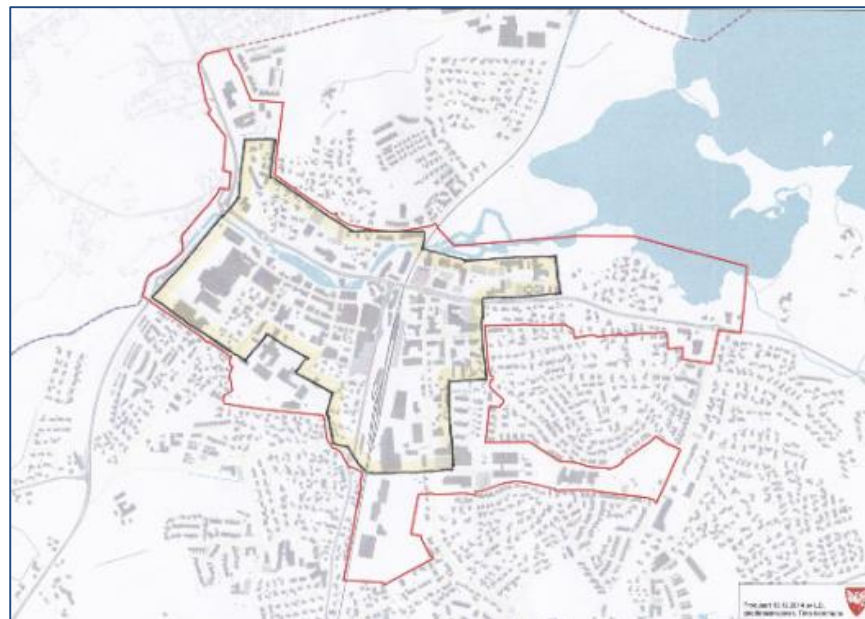


Figur 4: Mulig inndeling i kvartaler

a) Kvartalsutvikling

Planforslaget som legges ut i første høringsrunde vil vise i hvilket område Bryne skal ha kvartalsstruktur og hvilken av de forskjellige typologiene som blir valgt for hvert enkelt kvartal.

Med bakgrunn i kartleggingen av strukturen i sentrum anbefales det at følgende områder skal ha kvartalsstruktur:

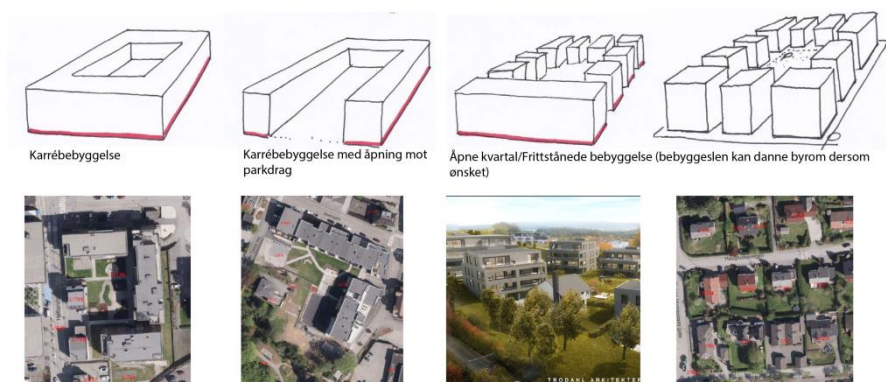


Figur 5: Forslag til avgrensning av område med kvartalsstruktur

I vurdering av valg av typologi vil det tas flere ulike hensyn, som verdi og betydningen av dagens bebyggelse for Bryne sin identitet. Her vil man også se på eventuelle bevaringsverdige bygninger eller bygningsmiljøer (kirke, bygg med historisk eller høy arkitektonisk kvalitet m.m.), kvartalets beliggenhet i forhold til viktige grøntdrag, vei og annen infrastruktur.

Bygningstypologier i Bryne sentrum

Kvartalsstrukturer finnes i forskjellige varianter. Det er definert fire ulike bygningstypologier som anses som relevante for framtidig utbygging i Bryne sentrum.



Figur 6: Kvartal typologier som allerede finnes pr i dag i Bryne

Disse fire er:

- i. Karrébebyggelse
- ii. Åpent kvartal
- iii. Kombinasjon av karré og eksisterende bebyggelse
- iv. Frittstående bebyggelse

i) Karrébebyggelse

I det sentrale sentrum og langs byens hovedgater ønskes en klar definisjon av byrommet. Dette oppnås best ved hjelp av sammenhengende fasader.



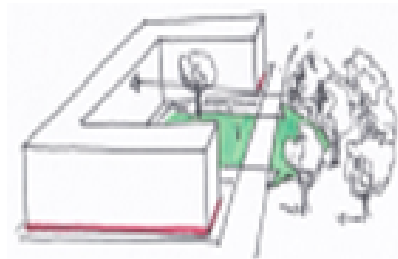
Nøkkelegenskaper:

- Romdannende effekt, både langs gaten og for kvartalets indre rom
- Differensierer klart mellom privat/felles (indre rom) og offentlig areal (gaten)
- Kan gi dårligere solforhold og utsikt for boligbebyggelse – gir ikke mulighet for samme utsyn og solforhold for alle leiligheter i bygget.
- Krever en viss størrelse på kvartalet for å oppnå gode solforhold på bakkeplan

Denne typen kvartalsbebyggelse er den som tradisjonelt ses i et bysentrum, og bør være hovedregelen i Bryne sentrum.

ii) Karrébebyggelse med åpning mot parkdrag

Ved å åpne kvartalet mot tilliggende områder kan boligbebyggelse i sentrum dra nytte av eksempelvis eksisterende grøntområder. Det skapes en (visuell) sammenheng mellom kvartalets indre rom og de eksisterende områdene utenfor kvartalet.



Nøkkelegenskaper:

- Klar definisjon av gaterommet langs sammenhengende fasader
- Ved å åpne kvartalet mot eksisterende grøntområder gir man visuelt mer grøntareal både til kvartalet, og til området utenfor
- Kan bety noe lavere utnyttelse av kvartalet
- Avgrensning mellom offentlig og privat/felles areal må vies spesiell oppmerksomhet.

Aktuelle områder for denne type bebyggelse er opp mot Geidahodne og langs Sandtangen. Grøntområdene ved Kirkeparken og Bryneåna bør få en mer urban karakter og avgrenses av den omkringliggende bebyggelsens fasader.

iii) Kombinasjon av karré og eksisterende bebyggelse

I enkelte områder kan det være ønskelig å bevare eksisterende frittliggende småskalabebyggelse samtidig som det sikres en klarere definisjon av viktige gaterom. Eksisterende bebyggelse kan da suppleres med ny bebyggelse langs det eller de viktige gaterommene.



Nøkkelegenskaper:

- Definerer viktige gater, men åpner opp for å beholde/danne en åpnere karakter i bakkant av den sammenhengende fasaden
- Ny bebyggelse mot hovedgate bidrar med støyskjerming av bakenforliggende bebyggelse

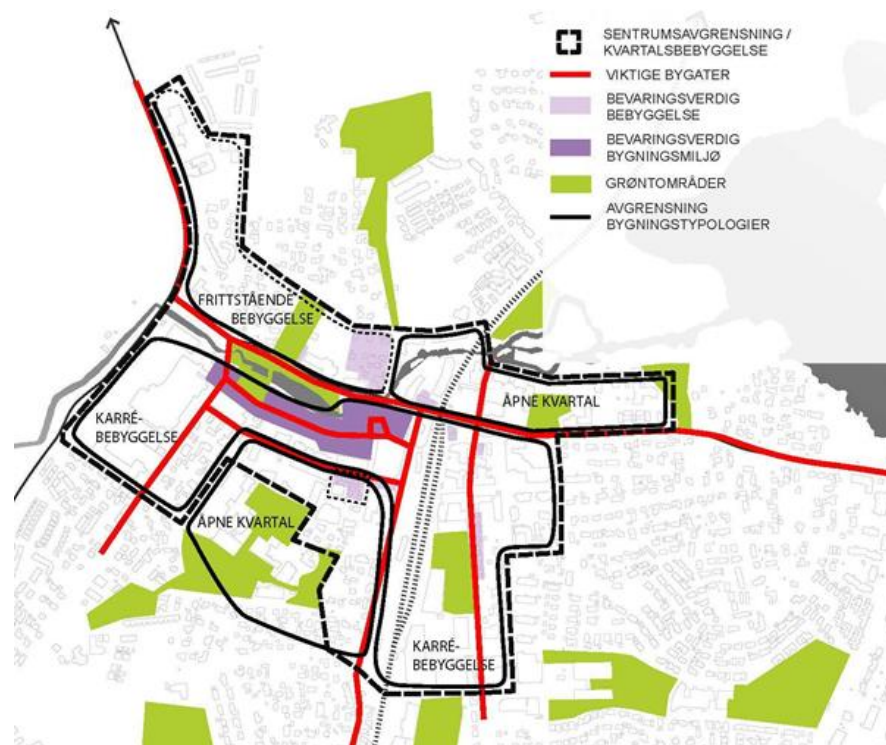
Bygningstypologien er særlig aktuell langs Arne Garborgs veg, hvor en videreføring av eksisterende bebyggelse mot nord ønskes kombinert med en klarere definisjon av Arne Garborgs veg.

iv) Frittstående bebyggelse

Frittstående bebyggelse finnes hovedsakelig i form av eneboliger utenfor det tette bysentrum. Områder som kan være aktuelle for denne type bebyggelse innenfor sentrumsavgrænsningen er områder hvor bevaring av eksisterende bebyggelse er det overveiende hensynet. Ny bebyggelse innenfor sentrum bør ikke oppføres som frittstående bebyggelse med mindre det er snakk om fortetting innenfor bevaringsverdige miljø.

Nøkkelegenskaper:

- Muliggjør en spredt/gradvis utbygging
- Belysning fra alle sider - velegnet til boliger
- Private hager kan bidra med grønne kvaliteter til gaten
- Krever tydelige retningslinjer for å sikre en tilpasning nytt til gammel

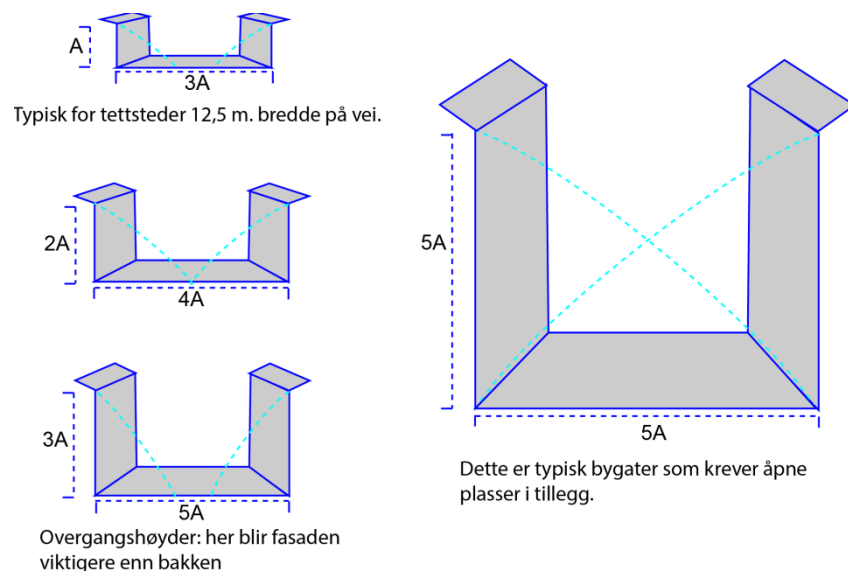


Figur 7: Forslag til avgrensning av kvartalsstruktur og typologier i kvartalsstrukturen

b) Sol og skygge i kvartalene

Høydevurdering for Bryne tar utgangspunkt i å videreføre den eksisterende kvartalsstrukturen som Bryne har. Det skal legges særlig vekt på gode oppholdskvaliteter i det offentlig rommet. Kvaliteten i offentlige rom er avhengig av høyden i forhold til avstanden mellom husene, samt avhengig av bystrukturen. Her særlig i forhold til vekslingen mellom trange gater og åpne rom.

Illustrasjonen viser til venstre hvordan forholdet mellom etasjer og vegbredde historisk har utviklet seg i Bryne og til høyre det som foreslås i planen.

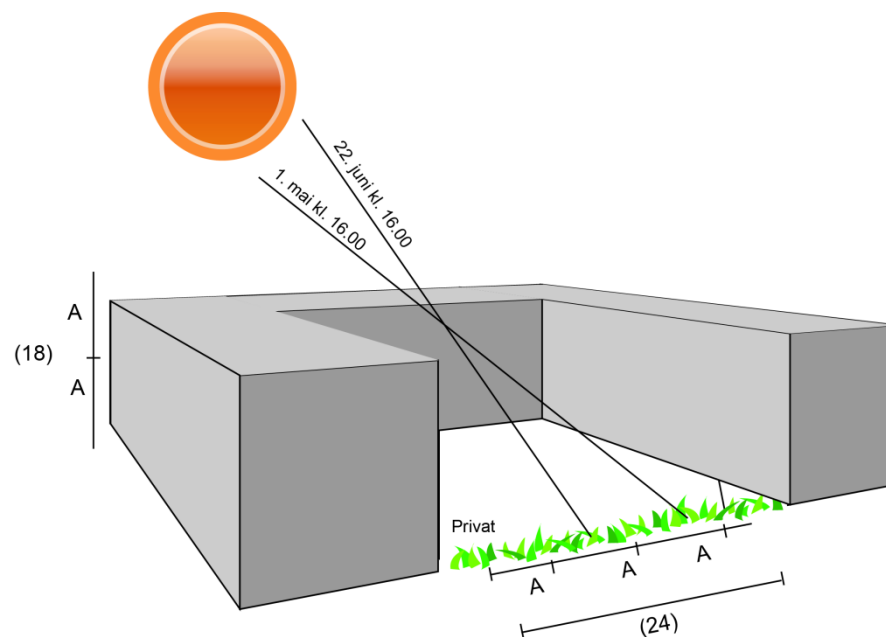


Figur 8: Bygningshøyde (etasjer) i forhold til vegbredde, historisk og framtidig situasjon.

Dette viser igjen at det som hovedregel bør bygges inntil 4 etasjer.

For å sikre god oppholdskvalitet bør byggets høyde være $\frac{2}{3}$ del av gatebredden. Med en gatebredde på 12,5 m betyr dette at gesimshøyde bør være maks 8,5 m. For å få tilstrekkelig sol i gatene kan det aksepteres et høydeforhold som ligger ved ca. $\frac{3}{4}$.

Eksempelvis vil en byggehøyde på f. eks. 18 meter medføre at hele fasaden har sol den 1. mai kl. 16.00. Om sommeren har mer en halvparten av gårdstunet sol kl. 16.00. Oslo kommune har eksempelvis en minimumsavstand mellom bygg på 17 meter.



Figur 9: Anbefalt forhold mellom bredder og maksimal byggehøyde innenfor kvartalet.

c) Behov for høyhus

Ut fra et byplanleggings- og byutviklingsperspektiv vil det ikke være behov for høyhus for å dekke forventet befolkningvekst. Både kommunens og Norconsult sine beregninger viser at bygg på fire etasjer vil være tilstrekkelig for å oppfylle kravene i Regionalplan Jæren (RPJ).

Sentrumsplanen har mål om en høy arealutnytting og kompakt by. Beregninger viser at ved et kvartal på 8 daa med fire etasjer allerede har en høyere utnytting enn i RPJ. Høyhus vil derfor først og fremst være et virkemiddel for å gi byen en god og lesbar struktur. Denne typen bygning egner seg best til for eksempel kontor- og hotellformål, da disse har andre krav til uteoppholdsareal og er av offentlig karakter.

Det åpnes derfor for høyhus langs jernbanetraseen samt enkelte høyhus langs Arne Garborgs veg. Dette bidrar til å markere jernbanen som element i byen og viktige knutepunkter og vise innganger til sentrum.



Figur 10: Foreslått lokalisering av høyhus

Anbefalt høyde for nye høyhus vil ta utgangspunkt i høyden på Forum Jæren. Høyeste punkt på Forum Jæren ligger på kotehøyde 95 meter. Anbefalt høyde for nye høyhus vil være 2/3 av høyden på Forum Jæren. Det medfører at nye høyhus kan ha maksimal kotehøyde 64 meter, mens etasjetall er avhengig av plassering i terrenget i forhold til dette.

Ved vurdering av nye høyhus er det viktig å være tydelig på at disse alltid skal tilføre byen gode kvaliteter.

Hvert forslag til lokalisering av høyhus vil bli vurdert etter kriteriene nedunder. Nøyaktig plassering av nye høyhus vil framkomme til andregangshøringen.

Følgende kriterier legges til grunn:

1. Plassering i bylandskapet

- Forsterkning av jernbanelinjen med avslutningspunkter i sør og nord samt mulighet for høyder i Jernbanegata mot jernbanen som viktig byrom/byelement
- Markere inngang til Bryne (Bryneporten) ved Felleskjøpet og Bryne Mek
- Valgt plassering sikrer tilstrekkelig form og luft rundt seg, samt at det er mulig å etablere en base som vil avslutte og forsterke kvartalet. Med base menes fot til høyhuset som danner et kvartal (tilsvarende Forum Jæren)

2. Fjernvirkning, landskapsbildet

- Sett fra fv.44/Jærvegen, vil et høyhus på Felleskjøpets eiendom bli synlig og fungere som en markering av inngangen til sentrum
- Fra Storgata vil siloen ved Kaizersplassen danne avslutning av sentrumskjernen
- Et høyhus ved Sandtangen vil markere inngangen til friområdet
- Et høyhus sør i Jernbanegata vil fungere som en markering av sentrumsavgrensingen

3. Byrom og gateløp

- I forhold til byrom har Forum Jæren satt sentrum på kartet og nye planlagte høyhus vil hjelpe med å avgrense og tydeliggjøre sentrum med sine funksjoner som handel og tjenester, opplevelser m.m.

- Høyhus vil oppleves visuelt fra store deler av Jernbanegata og Arne Garborgs veg. Begge veier defineres som bygater og disse har tilstrekkelig bredde for å tåle høyder

4. Bystruktur, byggehøyder og topologi

- Høyhus vil framstå som en kontrast til eksisterende uttrykk og skala. For å sikre kvaliteten innenfor sentrumsområde og jernbanestasjonen er det viktig at høyhusene har høy kvalitet i arkitektur og materialbruk.
- Kvartalsstruktur skal beholdes og forsterkes

5. Byens identitet – kulturminner

- Plassering av høyhus må velges bevist for å ikke påvirke kulturhistoriske verdier i byen
- Ved plassering og utforming av høyhus er det viktig å ta i betraktning Brynes identitet

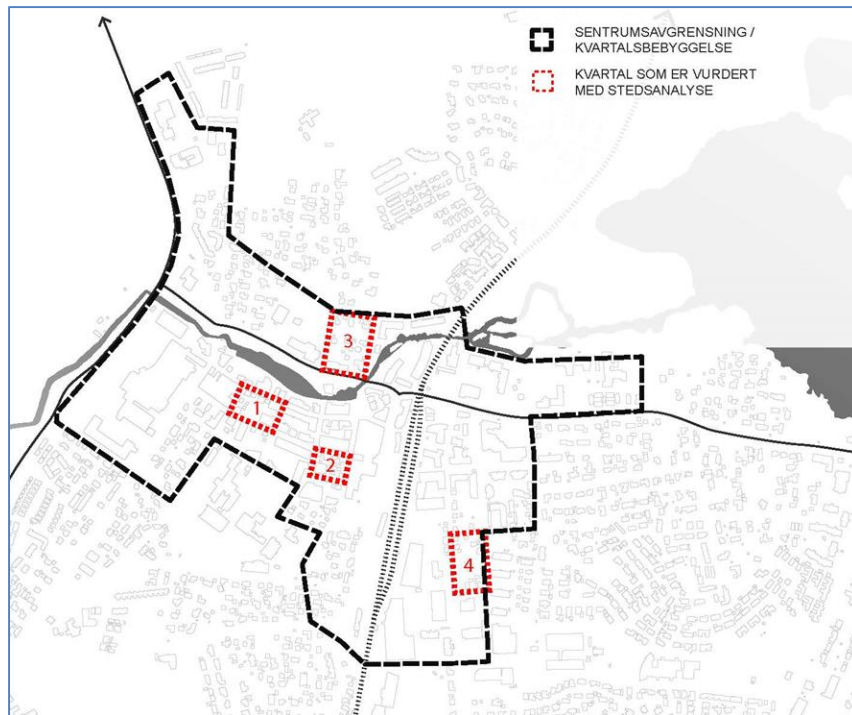
6. Lokalklima

- Ved utforming av høyhus må man være spesielt oppmerksom på hjørner der to vindretninger møtes, da et høyhus vil kunne forsterke vindforholdene samt at stillestående luft kan settes i bevegelse
- Lokalklima må ivaretas med hensyn til slagskygge og vind
- Plassering må vurderes opp mot bruksfrekvens og lokalklima

7. Tilgjengelighet

- Byrom skal være offentlig tilgjengelige og ikke oppleves som private
- Et høyhus bør gi noe tilbake til byen; for eksempel gjennom butikker i underetasje eller restaurant i øverste etasje

6. Stedsanalyse på kvartalsnivå



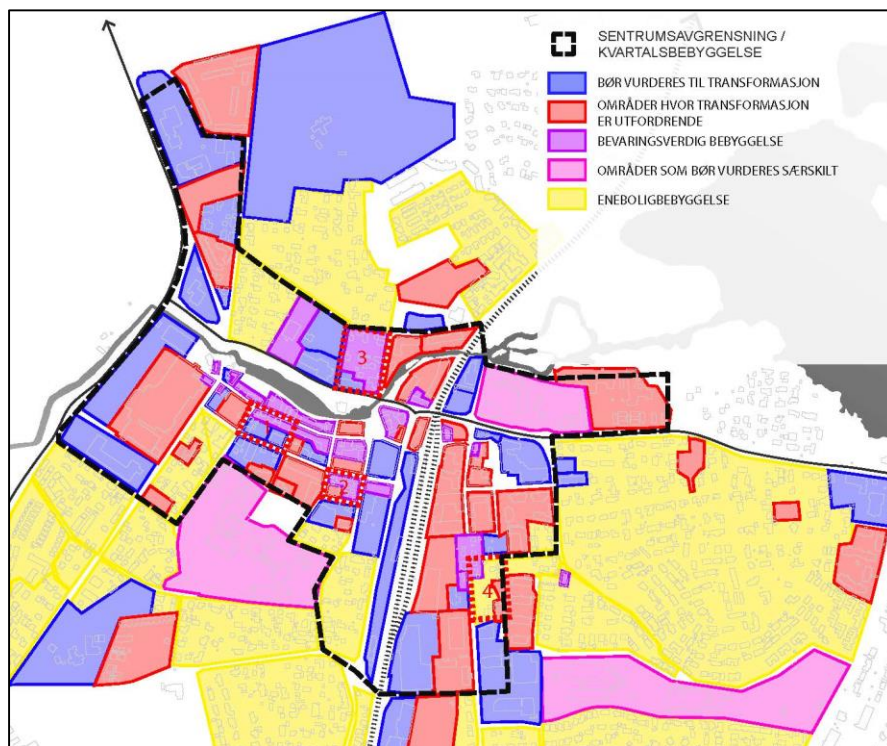
Figur 11: Kvartal som inngår i stedsanalysen

Det anbefales stedsanalyse på kvartalsnivå ved utbygging i Bryne sentrum.

En slik stedsanalyse vil være nyttig for å få klarhet i kvartalets karakter; hvilken funksjon det skal ha, hensyn som skal tas med tanke på eksisterende forhold i og i nærheten av kvartalet og hvordan det skal sees i sammenheng med resten av byen.

Det er utført fire analyser for å belyse ulike situasjoner:

1. sentrumskvartal med relativt lav utnyttelse, hellende terreng, noe bevaringsverdig bebyggelse.
2. bevaringsverdig bebyggelse, byboliger
3. bevaringsverdig bygningsmiljø med eldre villabebyggelse, eksisterende næringsbebyggelse
4. eneboligbebyggelse, noe bevaringsverdig bebyggelse, lokalisert i utkanten av sentrum og som må forholde seg til et boligområde med lamellstruktur



Figur 13: Oversikt over bystrukturen i forhold til utviklingspotensial

Kartet viser hvilke utviklingspotensial ulike områder i byen har. De fire områdene som det er gjennomført stedsanalyse for er nummerert med 1-4 i dette kartet. Disse er:

1. Kvartal langs Meierigata
2. Kvartal langs Gamle Hognestads veg
3. Kvartal på Solhøgda
4. Kvartal langs Hetlandsgata

6.1 Kvartal 1 – Meierigata



6.1.1 Beskrivelse

Kvartalet Meierigata, Øgårdsbakken, Storgata og forlengelsen av Olav Tjøttas vei består av en blanding av gamle trehus og nyere bebyggelse. Bygningene i Storgata inngår i et bevaringsverdig bygningsmiljø. Det finnes SEFRAC-bygninger (Storgata 30, verdiklasse C og Øgårdsbakken 4, verdiklasse B) i kvartalet. Øgårdsbakken 6 står også på listen for kommunal prioritering. I Meierigata er det en parkeringsplass og et bygg med industriell karakter.

På grunn av den verdifulle bebyggelsen i Øgårdsbakken og det eksisterende bygningsmiljøet i Storgata, er kvartalets største potensiale for transformasjon i Meierigata.

6.1.2 Byrom og forbindelser og byrom – forhold til det offentlige rom

Bygningene ut mot Storgata har typisk handelsgate preg med butikklokaler eller service i første etasje. Dette bør videreføres. Meierigata bærer preg av at det er en "bakgate" og det er få aktive fasader som henvender seg ut mot gata. Nye bygninger bør ha en aktiv fasade i første etasje. Dette kan enten være bolig, næring, service eller kontor. Fasaden ut mot Meierigata er mot sørvest som gjør at det er bra potensiale for boligbebyggelse med sørvendte balkonger. Dette kan bidra med liv til gata i form av beplantning og opphold for mennesker.

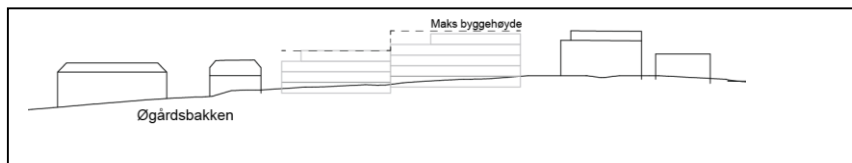
Kvartalet er avgrenset av et smug i den østlige delen.

Det indre rom i kvartalet består av en bakgate, parkering og forstøtningsmurer. Det er lite kvalitet over dette indre rommet og det gir ikke mulighet for opphold.

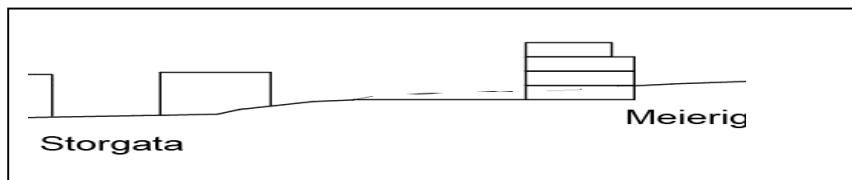
6.1.3 Forhold til eksisterende bebyggelse og terreng

Det er mest potensiale for transformasjon i Meierigata. Vest i Meierigata befinner det seg et hus på kommunalt prioritert liste. I øst befinner det seg et nyere bygg i tre etasjer med inntrukket fjerde etasje. På motsatt side av gata befinner det seg eneboliger og næringsbygg. Snittet under viser hvordan bebyggelsen bør forholde seg til eksisterende bebyggelse ved at den trappes opp mot boligblokka i øst.

Siden Meierigata faller mot vest er bebyggelsen nødt til å trappes for å ikke få for stort avvik mellom 1. etasje og gateplan.



Snittet under viser hvordan bebyggelsen i Meierigata kan forholde seg til terrenget i det indre kvartalet. Eksisterende terreng er vist som stiplet linje. Et nytt bygg kan ta opp høydeforskjellen i stedet for å sette opp forstøtningsmurer i det indre kvartalet. Dette gjør at det indre kvartalet kan utnyttes bedre.



6.1.4 Byggehøyder og solforhold



Det anbefales en byggehøyde på maks tre etasjer pluss en inntrukket fjerde etasje.

Kvartalets indre rom er langt, smalt og heller mot nordøst. Dette gir utfordringer med tanke på solforhold. Kartet under viser solforholdene i kvartalet 21. mars kl. 15:00

6.1.5 Forslag til utforming av ny bebyggelse

Prinsipper for utformingen:

- Bebyggelsen legges ut mot Meierigata.

- Dybde på bebyggelse: 10-14 m
- Balkonger ut mot Meierigata og beplantning.
- Byggehøyde: fire etasjer i den østlige delen, trappes ned mot to etasjer i den vestlige. Inntrukne toppetasjer.
- Første etasje ut mot Meierigata bør ha aktive/åpne fasader og inngang fra bakkeplan.
 - Grunnere næringslokaler kan dekke lengre del av fasaden enn dype næringslokaler
 - Bakre deler av etasje kan benyttes til parkering, lagring



6.1.6 Beregning av utbyggingspotensiale og tilgjengelig uteoppholdsareal

Beregnet tomtestørrelse	2500 m ²
BRA	3000 m ²
%-BRA	120 %
Areal til boligformål (BRA)	2200 – 2600 m ²
Areal til næringsformål (BRA)	400 – 800 m ²
Antall boenheter (gjennomsnittlig leilighetsstørrelse 85 m ² BRA)	26 – 30
Boliger/daa	Ikke relevant ved blandet formål
Krav til uteoppholdsareal: 30 m ² MFUA/boenhet (Regionalplan for Jæren) 16 m ² MFUA/boenhet (forslag til redusert krav)	780 – 900 m ² 416 – 480 m ²
Tilgjengelig uteoppholdsareal på tomten:	1600 m ² . 92,5 % av arealet ligger i skygge 21. mars kl. 15:00
Selv med relativt lav utnyttelse ligger nesten alt uteoppholdsareal i skygge 21. mars kl. 15:00. Felles uteoppholdsareal på tak kan kompensere for noe manglende uteoppholdsareal. Det bør vurderes om en større andel av bebyggelsen bør nyttes til næringsformål.	

6.1 Kvartal 2 - Gamle Hognestad veg



6.2.1 Beskrivelse

Kvartalet består hovedsakelig av eldre bebyggelse. Det er et kulturminne og to SEFRAK registrerte bygg i kvartalet (Meierigata 4, 6 og 8). Kvartalet er med på å danne et eldre bygningsmiljø. I det sørvestlige hjørnet befinner det seg et nyere boligkompleks i tre. Det finnes også en nyere enebolig midt i kvartalet.

6.2.2 Byrom og forbindelser – forhold til det offentlige rom

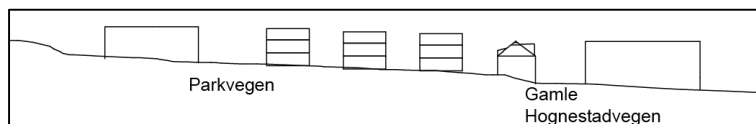
Kvartalet bidrar til det offentlige rom med at det er eldre bebyggelse med historisk viktig verdi for Bryne. Norabakken (Meierigata 4) som er registrert som kulturminne er et gammelt apotek fra 1920-tallet og bidrar med en positivitet til gaten på grunn av arkitekturen.

Kvartalet har i dag ingen klart definert indre rom. Hvert enkelt bygg har en bakgård eller bakhage. De nyeste bygningene har blitt plassert slik at det ikke dannes noe indre rom i kvartalet.

6.2.3 Forhold til eksisterende bebyggelse og terreng

Ved transformasjon av kvartalet vil bygninger med historisk verdi gå tapt. Bebyggelsen ligger allerede nokså tett, og det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å rive den eldre bebyggelsen i dette kvartalet når det er annet tilgjengelig areal i sentrumsområdet som egner seg bedre for ny bebyggelse. Gevinsten nye bygg vil medføre er sannsynligvis ikke større enn den konsekvensen riving av eksisterende bygg vil medføre.

Det er størst potensiale for transformasjon i det sørvestlige hjørnet hvor de to nyeste bygningene befinner seg. Byggehøyden bør i tilfelle reduseres noe for å være i samme skala som resten av kvartalet.



Ny bebyggelse bør også trekkes helt ut mot gaten for å bidra til å skape et indre rom i kvartalet.

6.2.4 Byggehøyder og solforhold

For å beholde karakteren i kvartalet bør ikke eventuell ny bebyggelse være høyere enn 3 etasjer.

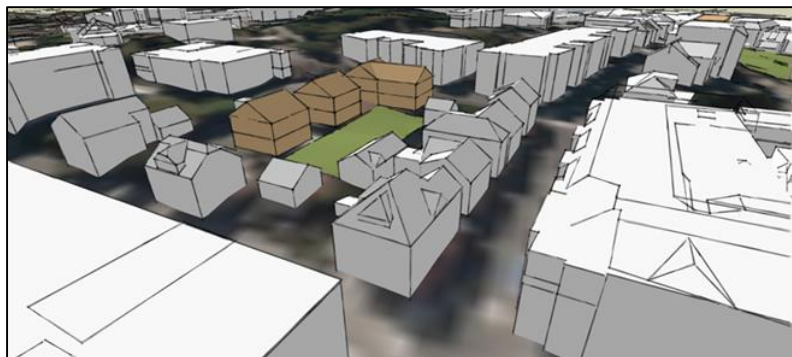
Illustrasjonen under viser sol skygge forholdene ved eventuelle nye bygninger mot sørvest. Dette gir rom for et indre rom i kvartalet. Sol og skyggeforholdene er ikke optimale ved vårjevndøgn kl. 15:00.



6.2.5 Forslag til utforming av ny bebyggelse

Prinsipper for utformingen:

- Mindre oppdelte bygninger med dybde på maksimalt 10 meter.
- Trekke nye bygg ut mot gaten slik at det blir dannet et indre rom.
- 2 +1 etasje



6.2.6 Beregning av utbyggingspotensiale og tilgjengelig uteoppholdsareal:

Beregnet tomtestørrelse	1030 m ²
BRA	Ca. 1000 m ²
%-BRA	100 %
Areal til boligformål (BRA)	1000 m ²
Antall boenheter	4 – 8, fire eneboliger eller fire tomannsboliger
Boliger/daa	4 – 8
Krav til uteoppholdsareal: 30 m ² MFUA/boenhet (Regionalplan for Jæren) 16 m ² MFUA/boenhet (forslag til redusert krav)	120 – 240 m ² 64 – 128 m ²
Tilgjengelig uteoppholdsareal på tomten:	460 m ² . Ca. 80 % er skyggelagt 21. mars kl. 15:00
Bare omtrent 100 m ² av tilgjengelig uteoppholdsareal har sol 21. mars kl. 15:00. Dersom redusert krav kan aksepteres i kvartalet er krav til uteoppholdsareal oppfylt.	

6.2 Kvartal 3 – Solhøgda



6.3.1 Beskrivelse

Kvartalet på Solhøgda består hovedsakelig av eldre, bevaringsverdig villabebyggelse. Kvartalet er det eldste av sitt slag på Bryne i dag, og representerer et helhetlig og samlet kulturmiljø. Innenfor kvartalet ligger to av Brynes eldste eneboliger, begge SEFRAK-bygg i klasse A. På et av disse foreligger vedtak om tillatelse til å flytte huset. I sørlig del av kvartalet ligger tre næringsbygg, hvorav også ett av disse har bevaringsverdi og står på kommunalt prioritert liste.

Omfattende utbygging eller transformasjon av kvartalet vurderes å være uaktuelt. Sentrumsplanens bestemmelser må sikre at ny bebyggelse

tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen i området, og bidrar til å bevare eller forsterke områdets karakter.

6.3.2 Formål og beliggenhet

Dagens bruk av området med boligbebyggelse i nord og næringsbebyggelse i sør anbefales videreført. Næringsbebyggelse kan vurderes kombinert med boligbebyggelse i øvre etasjer.

Første etasje mot Arne Garborgs veg og i sørlig ende av Solhøgda bør tilrettelegges for publikumsrettet aktivitet med aktive og åpne fasader.

6.3.3 Byrom og forbindelser – forhold til det offentlige rom

Torggata, Brynevegen og Solhøgda oppfattes som boliggate. Området har i dag et grønt preg fra private hager langs gatene. Egne bestemmelser om byggegrense 2-3 meter fra veggen og grønne områder mellom bebyggelsen og gata bør vurderes for å sikre at det grønne preget bevares.

Arne Garborgs veg og sørlig del av Solhøgda fungerer begge som inngangsport til Bryne sentrum. Gatene bør framstå som bygater med åpne og aktive fasader som henvender seg mot byrommet.

For å oppnå en klarere definisjon av Arne Garborgs veg som bygate og offentlig rom foreslås det å fastsette en byggelinje langs gata som framtidig bebyggelse skal forholde seg til. Underordnet areal som parkering o.l. legges i bakkant av bebyggelsen eller under bakken.

Det anbefales at også bebyggelse langs Solhøgda får en utforming som tilrettelegger for publikumsrettet aktivitet med åpne fasader mot gata. Dette vil bidra til å markere inngangen til sentrum via gangbrua.

Forbindelsen via Solhøgda til og gjennom Serigstadkvartalet bør bevares og vurderes forlenget mot kirken og Kirkeparken for å skape en grønn forbindelse til Sandtangen.

6.3.4 Forhold til eksisterende bebyggelse og terreng

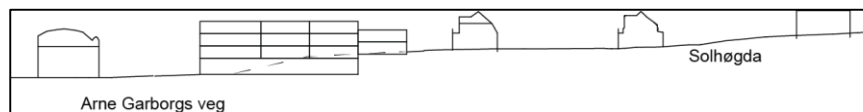
Det er relativt lite potensiale for transformasjon og omfattende nybygging i kvartalet. Hovedfokus i anbefalingene er tilpasning til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, og forholdet til Arne Garborgs veg og Solhøgda som viktige offentlige rom.

Innenfor området med bevaringsverdig bebyggelse bør ny bebyggelse tilpasses den eksisterende med tanke på grunnflate og byggehøyde. Maksimal grunnflate på 12 x 12 m og maksimal gesimshøyde på to etasjer gir rom for både enebolig, tomannsbolig og firemannsbolig.

Ut mot Arne Garborgs veg og langs sørlig del av Solhøgda er det mulighet for noe mer massiv bebyggelse. Lengre, sammenhengende fasader kan tillates ut mot Arne Garborgs veg, mens sammenhengende fasader mot Solhøgda bør brytes opp slik at de harmonerer med skala i den bevaringsverdige bebyggelsen.

Terrenget åpner for at bebyggelse langs Arne Garborgs veg kan oppføres med noe høyere byggehøyde. Bebyggelsen vil her ta opp en høydeforskjell på omtrent en etasje, slik at fasade mot Arne Garborgs veg kan ha gesimshøyde ved fire etasjer og likevel harmonere med bevaringsverdig villabebyggelse mot nord.

Gamle Festiviteten (Torggata 2) bør få stå synlig fra Arne Garborgs veg for å oppfattes som del av miljø med eldre næringsbebyggelse i Trekantkvartalet og Serigstadkvartalet.



6.3.5 Byggehøyder og solforhold

De viktigste offentlige rommene langs kvartalet (Arne Garborgs veg og Solhøgda) ligger sør og vest for bebyggelsen, og vil i liten grad påvirkes av byggehøyder innenfor kvartalet.

Videreføring av eksisterende byggehøyder i bevaringsverdig villabebyggelse sikrer solforhold på private hager.

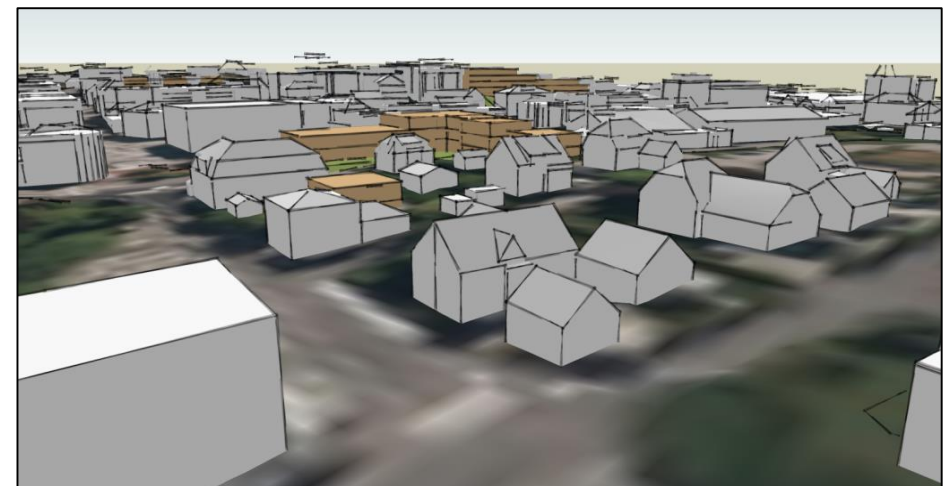
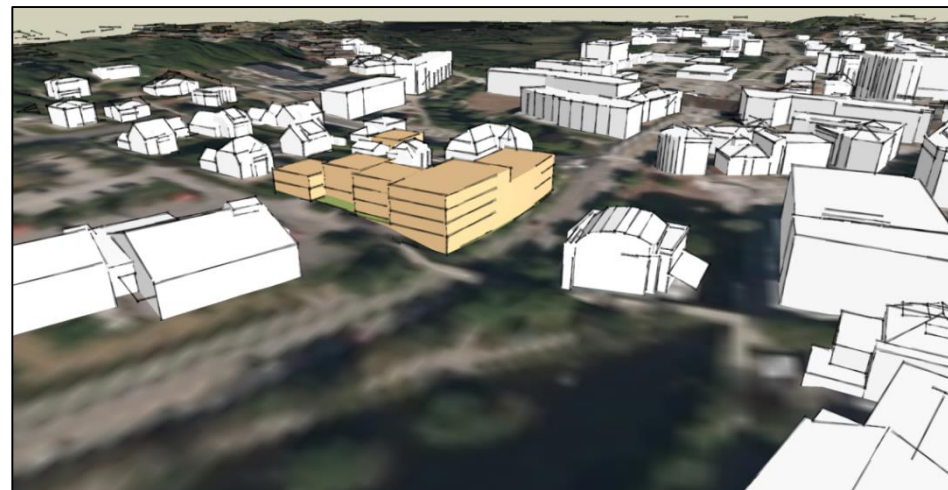
Det foreslås en noe høyere byggehøyde langs Arne Garborgs veg og sørlig del av Solhøgda. Bebyggelsen langs Arne Garborgs veg vil ta opp en høydeforskjell på omtrent en etasje, og ligger sånn sett gunstig plassert i forhold til eksisterende bebyggelse.



6.3.6 Forslag til utforming av ny bebyggelse

Prinsipper for utformingen:

- Maksimal grunnflate 12 x 12 m og maksimal gesimshøyde 6 m for bebyggelse innenfor kulturhistorisk miljø
- Tilsvarende skala for grunnflate er videreført ut mot Solhøgda, hvor fasadebrudd/forskyvning av bygningsmassen ivaretar horisontal skala. Byggehøyde trappes fra to til tre etasjer.
- Byggehøyde på fire etasjer ut mot Arne Garborgs veg, bebyggelsen trappes ned mot øst for å tilpasses Festiviteten.
- Første etasjer bør ha aktive/åpne fasader og inngang fra bakkeplan.
 - Grunnere næringslokaler kan dekke lengre del av fasaden enn dype næringslokaler.
 - Bakre deler av underetasje kan benyttes til parkering, lagring o.l.
- Bolig i tredje og fjerde etasje mot Arne Garborgs veg, og i andre og tredje etasje mot Solhøgda.



3.6.7 Beregning av utbyggingspotensiale og tilgjengelig uteoppholdsareal

Beregnet tomtestørrelse ¹	2337 m ²
BRA	3868 m ²
%-BRA	166 %
Areal til boligformål (BRA)	1930 m ²
Areal til næringsformål (BRA)	1938 m ²
Antall boenheter (gjennomsnittlig leilighetsstørrelse 85 m ² BRA)	23
Boliger/daa	Ikke relevant ved blandet formål
Krav til uteoppholdsareal:	
30 m ² MFUA/boenhet (Regionalplan for Jæren)	690 m ²
16 m ² MFUA/boenhet (forslag til redusert krav)	368 m ²
Tilgjengelig uteoppholdsareal på tomten:	720 m ² . Ca. 95 % ligger i skygge 21. mars kl. 15:00

Felles uteoppholdsareal på tak kan kompensere for noe manglende uteoppholdsareal. Det bør vurderes om en større andel av bebyggelsen bør nyttes til næringsformål.

¹ Ikke medregnet forslag til ny bebyggelse på tomten hvor det er gjort vedtak om tillatelse til flytting av SEFRAK-bygg klasse A. Ny bebyggelse på tomten er vist med grunnflate 12 x 12 m, og maksimal gesimshøyde 6 m. Tomten er 771 m².

6.3 Kvartal 4 – Hetlandsgata



6.4.1 Beskrivelse

Kvartalet består i dag av eneboligbebyggelse av varierende alder og størrelse. Det nordvestre hjørnet av kvartalet er del av et kulturhistorisk miljø langs Hetlandsgata.

Kvartalet ligger i et område av Bryne som har gjennomgått en stor grad av transformasjon de siste årene, og det er fortsatt potensiale for videre utvikling av området

6.4.2 Formål og beliggenhet

Området ligger i utkanten av Bryne sentrum, i overgangen mot etablert boligområde. Det er likevel kort avstand til sentrum og jernbanestasjonen. Avstanden vil bli ytterligere forkortet ved etablering av ny gangforbindelse over jernbanen.

Området er egnet for både bolig og (kontor)arbeidsplasser. Det er ikke aktuelt med handel eller stor grad av publikumsrettet aktivitet.

Stort behov for nye boliger i Bryne sentrum tilsier at en utbygging i kvartalet hovedsakelig vil være til boligformål. Det kan også tillates boliger i første etasje, forutsatt at utforming av bebyggelsen og overgang til offentlig areal utføres med hensyn til både beboere og det offentlige rom.

6.4.3 Forbindelser og byrom – forhold til det offentlige rom

Hetlandsgata fungerer som gjennomgående hovedforbindelse i nord-sør retning øst for jernbanen. Flere skoler og grøntområder ligger langs eller i nærheten av gata. I sør ligger et etablert boligområde. Nord i gata er det etablert flere offentlige funksjoner og virksomheter tilknyttet helse.

Ny videregående skole er under oppføring vest for kvartalet. I tilknytning til skolen skal det også etableres ny park og grøntområde.

Det er foreslått ny gangforbindelse over jernbanen i forlengelse av Rektor Sælands gate.

Hetlandsgata vurderes å være en viktig ferdselsåre for gående og syklende mellom sentrum, skoler, boligområder og grøntområder. Gata bør derfor få en opparbeidelse med grønne elementer. Forbi ny videregående skole bør gate opparbeides med prioritering for gående og syklende.

Området som er vurdert ligger i utkanten av området med kvartalsbebyggelse, og er i dag en del av et større sammenhengende område uten tydelige forbindelseslinjer. Det er potensiale for nye forbindelser langs østlig og sørlig kant av området. Ny forbindelse i nord-sør retning vil kunne gi en ny sammenhengende forbindelse til Arne Garborgs veg, men bør være underordnet Hetlandsgata. Ny forbindelse i øst-vest retning vil hovedsakelig være for beboere i området, og vil derfor få karakter som boliggate, ev. forbeholdes gående og syklende.

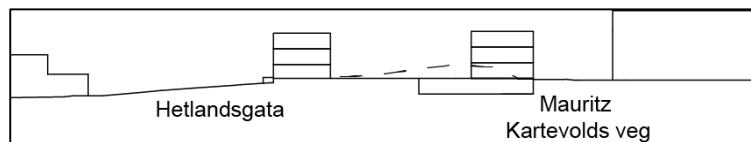
6.4.4 Forhold til eksisterende bebyggelse og terreng

Det nordvestlige hjørnet av kvartalet er del av et kulturhistorisk miljø langs Hetlandsgata. I det sørøstre hjørnet av kvartalet ligger et mindre, nyere leilighetsbygg. De resterende delene av kvartalet er eneboligbebyggelse av varierende alder og størrelse.

Småskala bebyggelse foreslås videreført i nordlig ende av kvartalet for å harmonere med skala i det kulturhistoriske miljøet langs Hetlandsgata. I østre del av kvartalet foreslås eneboligbebyggelse som en forlengelse av eksisterende forhold.

I sør og øst foreslås en tilpasning til potensielle nye forbindelser. Deler av eksisterende bebyggelse i og utenfor kvartalet er i konflikt med ny forbindelse.

Byggehøyde for ny bebyggelse nord i kvartalet tilpasses kulturhistorisk miljø, og trappes opp til fire etasjer mot sør.



6.4.5 Byggehøyder og solforhold

Hetlandsgata som viktig offentlig gate ligger gunstig plassert i forhold til ny utbygging i kvartalet.

Boliger langs Hetlandsgata og sør i kvartalet må få uteplasser ut mot offentlig rom for å tilfredsstille krav til sol på privat uteplass. Skjerming av uteplasser kan kombineres med tiltak for å skape et grønt miljø i Hetlandsgata.

Kvartalets indre rom blir liggende nordøstvendt i forhold til ny bebyggelse. Dette er ikke optimalt med tanke på solforhold på felles uteoppholdsareal, men stort areal gir likevel brukbare solforhold.



6.4.6 Forslag til utforming av ny bebyggelse

Prinsipper for utformingen:

- Bebyggelse nord i kvartalet som er del av bevaringsverdig bygningsmiljø beholdes
- Småskala bebyggelse beholdes mot nord og øst
- Byggehøyder tilpasses bevaringsverdig bebyggelse og trappes opp mot sør
- Dersom boliger skal tillates i første etasje mot Hetlandsgata må overgang mellom private uteplasser og offentlig areal vies spesiell oppmerksomhet
- Hetlandsgata foreslås som grønn gate med treplanting, på deler av strekningen forbi kvartalet opparbeides gata med prioritet for gående og syklende.
- Fasadebrudd kan benyttes til beplantningsareal for å skape grønt miljø i gaten
- Det tilrettelegges for nye forbindelser øst og sør for kvartalet.



6.4.7 Beregning av utbyggingspotensiale og tilgjengelig uteoppholdsareal

Beregnet tomtestørrelse	3325 m ²
BRA	4507 m ²
%-BRA	136 %
Areal til boligformål (BRA)	4507 m ²
Antall boenheter (gjennomsnittlig leilighetsstørrelse 85 m ² BRA)	53
Boliger/daa	~ 16
Krav til uteoppholdsareal: 30 m ² MFUA/boenhet (Regionalplan for Jæren) 16 m ² MFUA/boenhet (forslag til redusert krav)	1590 m ² 848 m ²
Tilgjengelig uteoppholdsareal på tomten:	1130 m ² . 40 % ligger i skygge 21. mars kl. 15:00

7. Konklusjoner

Vår opplevelse er at flere prosjekter de siste 10-20 årene har hatt for lite fokus på å gi kvalitet til de offentlige rommene. Som analysen og de valgte eksemplene viser har dette bl. a. ført til at byen kan oppleves som litt kaotisk og at både offentlige og private fellesarealer er mindre brukt enn ønskelig.

For å bygge en by med gode oppholdskvaliteter i det offentlige rommet skal kvartalsstrukturen styrkes. Kvartalsstrukturen vil bidra til å danne en kompakt by med hovedfunksjoner i sentrum.

Utvikling av en kompakt by medfører at krav om felles uteoppholdsareal samt maks tillat BRA må vurderes og tilpasses en urban by med gode offentlige rom.

Allerede ved fire etasjers kvartal vil en kunne oppnå høyere utnyttning enn RPJ har retningslinjer om. Med grunnlag i egne beregninger og beregninger fra Norconsult anbefales det derfor å øke maks tillat BRA fra 160 % til 180 %.

Oppsummering av faglige anbefalinger:

- Styrke intern organisering av byen ved kvartalsutvikling. Eksisterende veger og kvartal danner grunnlaget for bystrukturen.
- Nye prosjekter skal forholde seg til bystrukturen.
- Nye prosjekter skal bidra til å styrke kvaliteten i byform og byrom. I områdene med kvartalstruktur skal bygninger derfor organiseres slik at hovedfasaden (med inngang) vendes mot veien, og det offentlige rommet.
- Ved viktige byrom, særlig i områder med formål senterformål, skal det stilles krav om aktive fasader.
- For å forhindre at byrommene virker uryddige og støyende bør det stilles høye krav til tiltakshaver. «Analyselisten» som skal utfylles av tiltakshaver skal sikre at prosjektet vil bidra til kvalitet i offentlig rom, og at tiltaket tilpasser seg eksisterende strukturer.
- For å sikre kvalitet i det offentlige rommet bør skalaen i eksisterende sentrumsjerne videreføres. Gjennomsnittshøyde på fire etasjer bør i utgangspunktet ikke overskrides, men i noen områder kan andre høyder tillates.
- Endring av høyder må ses i sammenheng med bystrukturen. Ved «byens inngang» i Arne Garborgs veg, Jernbanegata samt med inngangen til Sandtangen kan det vurderes høyhus med høyde inntil 44 moh (2/3 del Forum Jæren).