



Kommunedelplan for Brønnøysund med omland

Konsekvensutredning

Utbyggingsstrategier for sentrum

INNHold

1. Mål 2
2. Dagens situasjon 3
3. Hva vil en framtidig sentrumsvekst inneholde? 4
4. Brønnøysund som regionsenter 6
5. Hvordan kan eksisterende og nye bygninger brukes? 8
6. Alternativer 10
7. Transformasjonsområder i sentrum 11
8. Vekst innover mot tyngdepunkt 11
9. Sentrumsutvidelser i endene – to overgangssoner 13
10. Vekst på tvers av Schrøders plass 15
11. Evaluering 17
12. Vurdering av måloppnåelse 18

135 00 20282 15.05.2018 SR Rev. 20.06.18

RAMBOLL

Utbyggingsstrategier for sentrum

1. Mål

Det er en hovedoppgave for planarbeidet å se etter bærekraftige alternativ til å fortsette utbygging av boliger og næring på tilgjengelige arealer i nord. Regjeringens *Nasjonale forventninger* (12.6.15) legger vekt på at byområdene skal bli attraktive og klimavennlige. Et sentralt virkemiddel er fortetting og rasjonell arealbruk.

«Et levende sentrum med et variert tilbud av boliger, handel, tjenester og kultur er viktig for byer og tettsteders attraktivitet og konkurransekraft. Mange sentrumsområder har i dag lite liv og aktivitet, samtidig som sentrumshandelen taper markedsandeler. For å styrke by og tettstedssentrene, er det derfor viktig at kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitik og tilrettelegger for etablering av både boliger, arbeidsplasser, handel og servicefunksjoner i sentrum.»

En del av bakgrunnen for denne politikken er kreftene som driver fram det motsatte: Utspredning av norske byer og tettsteder. Når investering i fortetting skal komme i gang, forutsetter det omforent tro på et tydelig, attraktivt og komplett bysentrum. Det er videre et både nasjonalt, regionalt og lokalt (se boks) mål å oppnå nettverk av gode byrom og lett tilgjengelige sentrumsfunksjoner for flest mulig, fordi et levende bysentrum er attraktivt og gir byliv og økt bosetting.

Brønnøysund skal være et sentrum på Sør-Helgeland, for samferdsel, tjenesteyting og handel. Dessuten som senter i en arbeidsmarkedsregion med 5 kommuner og ca. 13 200 innbyggere, der Brønnøy alene står for 60 %. Som besøksmål/nav for reiselivet, skal byen bygge videre på den lokale identiteten og forbedre de kvalitetene som gjør sentrum i byen attraktivt.

Stedsanalysen konkluderer med forslag til føringer for hvilke grep som kan tas for å styrke sentrums sammenhenger og karakter.

Fylkeskommunen har bedt om en sentrumsavgrensning for kulturminner, og for kjøpesenter.

Utdrag av mål fra KP, samfunnsdelen:

Kommunen vil:

- at nybygg, nye prosjekter og annen byutvikling må tilføre kvaliteter og spille på lag med omgivelsene, og ivareta byens småbypreg. Høyder, utnyttingsgrad og sammenhengende utstrekning på bakkeplan (fotavtrykk) må utformes med omtanke for omgivelsene og med spesielt hensyn til siktakser, gløtt mot sjøen, sol og andre klimatiske forhold i gater og andre uteområder.

- understreke Brønnøysunds tilknytning til sundet, ved å legge til rette for en sammenhengende havnepromenade mellom Valen og Tautra. Denne må bygges med god kvalitet i utforming og materialer, ha varierte møteplasser og være tilgjengelig for alle.

- bidra til at Sørbyen ivaretas og utvikles med omsorg for historien og samtidig med hensyn til nåtidens behov, og at Torvet i Sørbyen opparbeides til en funksjonell plass.

- bidra til at Tørrfiskbrygga utvikles til et lokalhistorisk aktivitetshus, og at den gamle Brann-stasjonen renoveres og tas i bruk.

- legge til rette for at sentrum (fra Brønnøyosen til Schrøders plass) får mest mulig levende førsteetasjer, ved at arealene i gateplan fortrinnsvis skal inneholde publikumsrettede virksomheter, hvor vinduer gir innblikk i aktiviteten innenfor. Inngangspartier plasseres med korte mellomrom for å få aktivitet langs gata. Andre praktiske hensyn som varelevering o.l. må vektlegges ved planleggingen.

- sikre og utvikle havnas sentrumsnære areal.

- styrke Brønnøysund som levende kystby med et attraktivt sentrum gjennom god by- og regionscenterplanlegging der fortetting og nærhet til tjeneste- og handelstilbud står sentralt.

2. Dagens situasjon

Målsettingene bør holdes opp mot *trend*: Hvor er sentrum på vei?

Byen oppleves i dag som 3-delt, som tre ulike typer mindre sentra, som samtidig er tre arbeidsplasskonsentrasjoner.

- o Nordbyen: Havnegata/ Storgata fra Brønnøyosen til Valhågen: Det egentlige sentrum i dag.
- o Området rundt og øst for Skolegata: Rådhus, kirke og skoler.
- o Nærings- og boligområdene Salhus/ Salhusmarka.

Det opprinnelige sentrum *Sørbyen* oppleves i dag som en stille gammelby, fordi butikker og all annen virksomhet er innstilt. Historisk er byen forskjøvet fra Sørbyen mot nord. I den siste fasen har den dels «vokst innover» med én ny, stor og kompakt bygningsmasse med butikker og boliger. Dels har byen gått videre nordover til Salhus/Salhusmarka, med tett boligbebyggelse, handel og offentlige tjenester. Det er to sentrale årsaker til at byen «flytter seg». Den ene er at de siste ti-årene har skjedd en kraftig økonomisk og strukturell endring i handel og produksjon. Den andre «driveren» er spredning av bosettingsmønsteret, som fremmer bilbruk, som igjen gir sentrum konkurranse fra alle andre steder hvor det er satt opp næringsbygninger – med butikker, tjenester og arbeidsplasser.

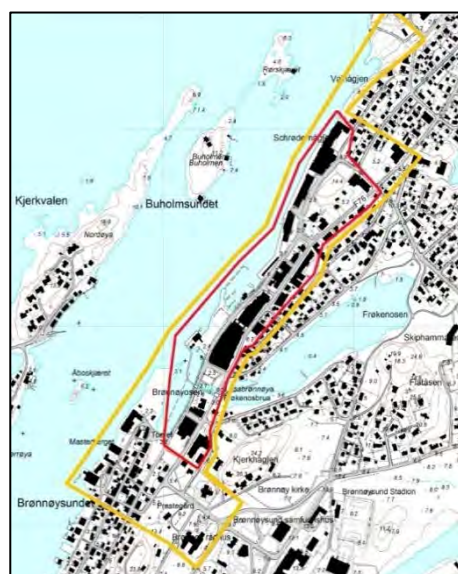
Det kan ses som et uønsket scenario at byen fortsetter mot nord, hvor arealreservene er større og kan oppnås i større enheter (begrensning ligger til slutt i dyrka jord). En videre forskyvning mot nord vil bidra til at dagens sentrum svekkes og mister vekstevne. Som sentrum for handel og tjenester vil det stadig mer bli stående på én fot – kjøpesenteret. Fortetting og vitalisering vil ikke komme videre.

Område rammet inn med *rødt*, i nedre kartfigur, oppfattes som sentrum idag. Det er en antakelse (*Planprogrammet*) at området rammet inn med *gult*, gjennom oppgradering, opparbeiding og transformasjon, kan bli det området en framtidig vil kunne oppleve som sentrum. (Jfr. *Stedsanalyse Brønnøysund sentrum*, Rambøll 16.06.17.)

En del av bebyggelsen i sentrum bærer preg av usikkerhet for framtidig bruk, og svak rentabilitet på mange eiendommer. Det er en trend i flere småbyer at eiendoms kapital og

utbyggerinitiativ (fra rundt årtusenskiftet) er kommet i «store porsjoner», mens markedet ikke har vist den samme interessen for lokaler og tomter i den tradisjonelle skalaen. De store prosjektene har dessuten fanget opp så mye etterspørsel etter boliger og forretningslokaler at det er blitt ytterligere vanskelig å finne marked for utnyttning av ledige lokaler og fortettingsmuligheter.

En justering av kursen krever både «pisk og gulrot». «Pisk» i denne sammenhengen betyr reguleringsmessig kanalisering av byggeformål, trafikk og parkering. Denne utredninga skal primært omhandle «gulrot», dvs. tilrettelegging for en bestemt type utvikling, gjennom en valgt strategi.



3. Hva vil framtidens sentrumsvekt inneholde?

Vi skal se på hva slags funksjoner og dimensjoner som kan være aktuelle.

Handel

For detaljhandel retta mot publikum har kjøpesenteret fått en helt dominerende posisjon. Alle mindre byer har i dag et kjøpesenter, som en nødvendig del av tilbudet. Det er imidlertid avgjørende at det finnes en balanse mellom dette og det øvrige bysentrum. Der balanse ikke oppnås, vil senteret kunne bli en gjøkunge som sparker ut vertskapet. Flere småbyer lider under dette.

Det er handel som *ikke* suges opp av et kjøpesenter, som frittstående butikker kan fange opp. Ikke alle bransjer finnes i et standard kjøpesenter, som spesialbutikker med stiler og nisjeprodukt som kjedebutikkene ikke fører, håndverk og husflid eller brukmarkedet. Arealkrevende varer og handel i grenselandet til næringslivet (maskin, verktøy) finner man normalt ikke på kjøpesentra. Felles for mange frittstående butikker i småbyer der kjøpesenteret står sterkt, er at de er familieeide, har kortere åpningstider og til dels lavere fortjeneste. De forutsetter oftest langt lavere husleie enn i kjøpesenteret. Derfor er eksisterende, nedbetalt bebyggelse viktig. Selv om det må forutsettes å bli ført opp nybygg i sentrum, er det svært viktig at *eksisterende lokaler* i de gode beliggenhetene blir holdt i stand og er tilgjengelige for nye tiltak.

Handel til næringslivet

Aktuell når det ikke kreves store lokaler. Den vil kunne finne seg best til rette direkte mot gate, utenom kjøpesenterets strenge fellesregler for drift. De vil ofte kreve god biltilgjengelighet for kundens transport, og trenger kanskje noe kontorplass.

Arealkrevende varer

Denne kategorien (møbler, hvitevarer etc.) vil bare kunne tenkes i sentrum om husleienivået er like lavt og biltilgjengeligheten like god som i Salhus-området. Kan være aktuelt i en fase da sentrum enda ikke har «fått opp dampen».

Tjenester

Det vil ofte finnes «gründere» som setter i gang med spesielle tjenester innen f.eks. helse/ velvære, som har for liten omsetning til å høre hjemme i kjøpesenter. Også disse forutsetter moderat/lav husleie. Treningssenter, klinikker m.v. må oftest finne rimelige lokaler utenom kjøpesentra.

Utdrag av mål fra KP, samfunnsdelen:

Kommunen vil:

- ivareta og styrke gjennomgående grønnstruktur som grunnlag for en sammenhengende ferdselsnerve for myke trafikanter ... i framtidens Brønnøysund, og som rekreasjonsområder, spesielt rundt skoletunet, flyplassen og «de sju høyder».

- videreutvikle et effektivt og miljøvennlig transportsystem med bybuss og gode gang-, sykkel- og turveier for at en større del av trafikken til/fra sentrum gjennomføres til fots og på sykkel.

- ta vare på og skjømte viktige grønne områder i sentrum, slik at disse aktivt kan tas i bruk til lek for barn og unge, og som utfluktsmål for alle.

- utvikle en robust, sentral bypark for lek og opphold. Her bør Prestegårdsparken, Schrødereiendommen og lille Brønnøya vurderes spesielt.

- utvikle et [bolig-]tilbud for ungdom og førstegangsetablerere.

- bidra til å styrke et desentralisert høgskoletilbud i Brønnøysund.

- legge til rette for en trafikkløsning gjennom sentrum som gjør det mulig å arrangere festivaler og markedsdager med gågate både sommer og vinter.

Sør-Helgeland regionråd:

Et attraktivt sentrum av Brønnøysund vil være viktig for å sikre helårstilbudet innen reiseliv (sesongutvidelse). For å skape en by med sterk attraksjonskraft, både som bosted og besøkssted, er det viktig å ivareta og styrke byens særpreg. Målsettingen bør være å skape et regionsenter som blir så bra at det også styrker sitt omland – altså de omkringliggende kommunene. Det er i regionsenteret at man på kort sikt vil kunne ta imot en større mengde gjester, da her finnes overnattingskapasitet, bl.a. for å håndtere kurs- og konferansegrupper opp mot 400 stk.

Det betyr bl.a. god infrastruktur, tilstrekkelig med overnatting, aktiviteter og et pulserende byliv. (2013)

Spise-/utesteder

For bruk på kveldstid vil restauranter, kafeer og kroer ligge best direkte mot gate og kai, og et kjøpesenter kan sjelden konkurrere på attraktivitet. Livskraften til utestedene hviler mest på hele sentrums samlede attraktivitet – at det finnes en *kultur* for å bruke sentrum også kveld og helg - og på reiselivet. At mange har *gangavstand* er sentralt for denne typen bruk av sentrum. (Gangavstand = 1 -1,5 km)



Kontor

Bortsett fra Registrenes prosjekt, er det ingen særlig etterspørsel etter kontor i sentrum (tomme lokaler). En lignende kategori er *undervisning og studielokaler*, som kanskje vil bli aktuelt.

Boliger

Etterspørselen etter bymessig boform i Brønnøysund ble tappet ut ved bygging av 70 boliger på taket av kjøpesenteret. Etter noen år må en likevel anta at det igjen oppstår en etterspørsel som er sammenliknbar med denne. Boligene på Amfi bidrar verken til gateliv eller utforming av gode byrom. Årsaken er utbyggingsformen, men kanskje også den aldersgruppa boligene ble solgt til. Det bør i de kommende årene være et mål å utnytte boligetterspørselen på en måte som styrker byen. Det er for eksempel lettere å se for seg unge familier i sentrum om de får inngangene fra gateplan.

På bakgrunn av forventet befolkningsvekst og fortetningsstrategien foreslo rådmannen under diskusjonen om arealpolitisk strategi i 2014, at en i framtidig arealplanlegging bør legge til rette for ca. 325 nye boligenheter i Brønnøysund og omland (fra Mosheimkrysset til Laukholmen og fra Trælvikodden til Toft) for en 12-årsperiode. Hvor mye av dette som kan skje i eller inntil sentrum er svært vanskelig å anslå – attraktiviteten i konkrete prosjekt betyr sannsynligvis svært mye. Hvis en gjennom offensiv tilrettelegging kan oppnå at halvparten av boligbygginga i Brønnøysund by, skal skje i eller tilknyttet sentrum, utgjør dette 16 boliger i årlig gjennomsnitt. I praksis kan det enkelte boligprosjekt være større.

Offentlige sentrumsfunksjoner

som har vært tatt inn som muligheter i kommuneplanens samfunnsdel er: *helsesenter/-tjeneste, sykehjem, flyktningeboliger, kulturhus/bibliotek, museum for kystkultur, studiesenter for høyskole*.

Offentlige funksjoner kan brukes som *bruhodeprosjekt* for å få en ny utvikling i gang. De vil ofte fungere dynamisk utover seg selv, fordi de besøkes av mange. De kan skape ringvirkninger der de legges, og dermed bidra til å vitalisere et større område. Dette betyr at kommunen, før en ny offentlig etablering, ikke bare ser etter tomtegrunn som kommunen eier, eller hvor det er enklest prosessmessig å utvikle et separat prosjekt, men også bruker muligheten offensivt til å bygge hele bysentrum bedre.

Enkelte funksjoner, som kulturhus/bibliotek, kan bidra til at sentrum blir oppsøkt mer også på kveldstid, og kan, sammen med etablering av utesteder, skape en god sirkel for at sentrum får flere typer bruk, dvs. flere føtter å stå på i sosial forstand. Flere byer har brukt særlig kulturhus/bibliotek som en strategisk etablering. Sortland kan trekkes fram her. Holmestrand hadde en politisk diskusjon om dette også ved plassering av NAV. Bevisstheten om potensialet for strategisk lokalisering har sannsynligvis vært økende.

Enkelte offentlige funksjoner må ligge på gateplan (kulturhus, bibliotek), mens andre (sykehjem, undervisningslokaler, helsesenter) kan ligge over gateplanet, der en ellers ville ha lagt boliger.

Blå-grønne strukturer

Sentrumsveksten skal finne sin form i samspill med eksisterende og planlagte blå-grønne strukturer i sentrumsområdet, disse utredes i et eget notat. Schrøderhaugen, Frøkenosen og Lillebrønnøya bør likevel framheves allerede nå som sentrale kvalitetsområder som utgjør en naturlig og prioritert struktur i byromsnettverket.

Schrøderhaugen er med sine 14,4, m o.h. den laveste men også mest sentralt beliggende av «de sju høyder» i Brønnøysund. Rett øst for Schrøderhaugen ligger gårdsbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet i den opprinnelige Brønnøyvika, der våningshuset for tida huser stedets turistinformasjon. Som resultat av prosessen med lokalisering av nytt kontorbygg til Brønnøysundregistrene er selve Schrøderhaugen regulert til byggeområde for kontor. Framtidig reguleringsstatus for Schrøderhaugen må vurderes opp mot områdets kvalitet og betydning som grønn lunge i sentrumsområdet og øvrig arealbruk i området.

Sjøpollen Frøkenosen utgjør det naturlige skillet mellom den opprinnelige Sørbyen og det nyere Nordbyen i Brønnøysund, og ligger som et vannspeil med grøntområde omkranset av veier, boliger og barnehage. Området har et rikt fugleliv, og med stisystemet er det både et tilgjengelig og mye brukt turområde. Frøkenosen utgjør en naturlig barriere for sentrumsvekst mot øst, men kan ha sentral funksjon i byromsnettverket som et område for rekreasjon og ferdsel.

Lillebrønnøya vest for utløpet av Frøkenosen er forbundet med byen gjennom mange års oppfylling. Her finnes vedtatte planer for en bypark med scenebygg, beplantning og bruforbindelse til havnepromenaden på Strømsneset. En bypark på Lillebrønnøya vil stå i et nært samspill med sjøen på flere kanter.

4. Brønnøysund som regionsenter

Regionsenter

Brønnøysund er senter i den lokale regionen bestående av Vega, Brønnøy, Vevelstad, Sømna, og Bindal, med i alt 13 147 innbyggere (2018). Brønnøy har godt over halvparten av innbyggerne. Regionen har et felles organ i Sør-Helgeland Regionråd, som tar opp saker av felles interesse og betydning.

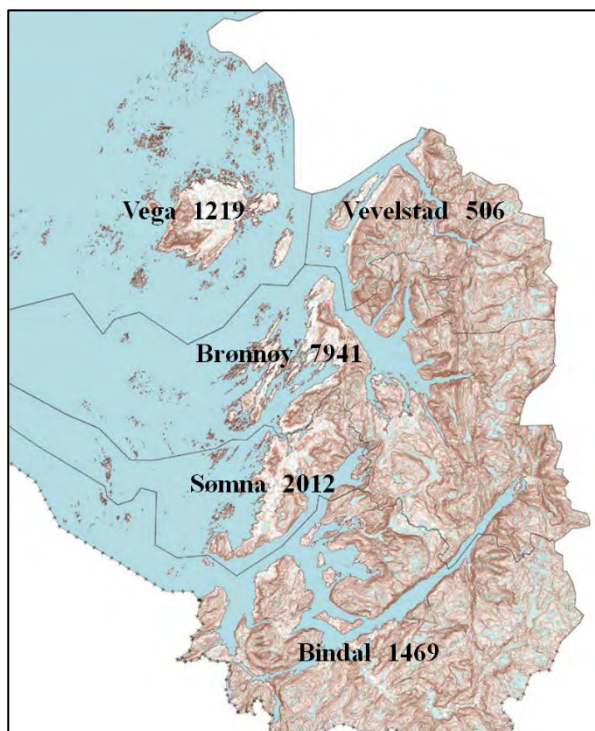
Nordland fylkeskommune har mål for regionsentrene:

- «Regionsentrene skal fungere som lokomotiv i livskraftige regioner.
- Næringsområder skal tilrettelegges i tilknytning til etablert eller planlagt infrastruktur som sikrer god arealutnyttelse og innovative miljøer.»

Fra Handlingsprogrammet 2017 for by- og regionsenterpolitikk:

- «Utvikle gründersatsning i hver by.»

Det kan være et ansvar for Brønnøy kommune å legge til rette for at det finnes tomter og arealer for virksomheter som skal betjene hele regionen. Det gjelder *handel med store varer*, og mange *ulike servicenæringer*,



som betjener både privat- og bedriftsmarkedet. Handel med store varer og visse servicenæringer kan høre hjemme i Salhusområdet, men flest mulig av de aktuelle regiondekkende næringene bør kunne finne rom i Brønnøysund sentrum. «*Gründersatsning*» kan i prinsippet bety alle slags lokaler og tomter i alle skalaer og beliggenheter. Det betyr ikke minst *rimelige lokaler*, i eksisterende bygninger, gjerne for begrensede arealbehov.

Dessuten er *kjøpesenter* et regionalt besøksmål, men det er kanskje ikke sannsynlig at det er behov eller marked for ytterligere kjøpesenterkapasitet. Et større mangfold av butikktyper vil derimot gjøre byen mer attraktiv som besøksmål - også for regionen. Sammen med *miljøgata* kan de danne en *klynge*, som tydelig kan supplere og balansere kjøpesenteret. Geografisk peker Schrøders plass seg ut for en slik strategi, beliggende i spennet mellom Storgatas handlemiljø og trafikknutepunktet ved kaia.

Andre funksjoner som kan ha et regionalt oppland og brukergrunnlag er:

- Helse- og velferdssenter.
- Flyktningeboliger.
- Museum for kystkultur.
- Badeanlegg.
- Studiesenter for høyere utdanning.
- Tilrettelegging for fest og festival.
- Utvikling av den videregående skolen.
- Busstilbudet, og tilgangen til flyplass med transportrelaterte tjenester.
- Servicebase for marint orienterte næringer.
- Sjøverts transport – knutepunkt for omlasting.

I den grad slike tiltak realiseres eller skal styrkes, trengs tilrettelegging for god orientering, parkeringskapasitet og busstilbud, samt overnattingsmuligheter.



Videre fra Handlingsprogrammet 2017:

- «Arbeide for klimavennlig dagpendling innenfor regionen.
- Reduksjon i reisetid mellom regionsenter og omland.»

Dette er til dels motstridende mål. Forbedring av kollektivtilbudet mellom regionens kommunesentra er uansett en utfordring.

Reiseliv

Reiselivet er til en viss grad en regionsenterfunksjon, som følge av anløp fra Hurtigrute/Kystrute og rutefly, og større overnattingskapasitet enn øvrige kommunesentra.

I et oppfølgingsnotat til reiselivsstrategi for Sør-Helgeland (Torgar Næringshage 2011) er det blant annet formulert disse målsetningene:

- «Byen skal assosieres med kysten og naturen.
- Det mest besøkte stedet i Lofoten er Torvet i Svolvær. Erfaringen er at Sør-Helgeland-turistene er innom Brønnøysund. Derfor er det ikke utenkelig at de samme tallene som ble brukt i Lofoten, også kan brukes her. Det betyr at ca. 175.000 besøkende kan komme innom Brønnøysund. Disse vil bo, spise, vandre og oppleve stedet. Noen vil også reise ut til f.eks. Vega, Nevernes, Torghatten.

- Det vil bli behov for flere overnattingssteder, som bl.a. flere hotellsenger, og sentrumsnære rorbuanlegg vil bli aktuelt. I dag er det ... ca. 400 senger i Brønnøysund sentrum.»

De besøkende fordeler seg mellom fly, skip og privatbil. Hvor opplever de å være kommet til Brønnøysund? Passasjerer med buss og skip ankommer på Schrøders plass, og dette vil være grunnlag for førsteinntrykket. Deretter oppdages at sentrum ikke er denne plassen, men Havnegatas løp i retning Essobrygga. *Storgata* blir med denne synsvinkelen en bakevje. Idag er det kaisonen og inngangspartiene til Amfi som er motstykket til Torget i Svolvær.

Et byromsnettverk skal kjede oppmerksomheten videre til det byen har å vise fram. I dag er det noen «missing links» i de forløp som besøkende automatisk vil velge, eller blir ledet gjennom av en omviser. Det er behov for å se viktige sammenhenger som en *kjede av mål* i samme vandring; kystruta (liggetid 1 time), turistinfo, fly, bilutleie, hurtigbåt Vega, Essobrygga, Sørbyen, kirka, tur til Torghatten etc. Byen trenger mer enn hotell – det kunne blant annet være ønskelig med større tilbud på en standard av typen B&B med delte bad/wc. Overnattingstilbud kan med fordel ligge i eller nær den samme ruta.

Videre er det formulert følgende mål (Torgar Næringshage 2011):

- «Synliggjøring av lokalprodusert mat i matvarehandelen.
- Utvikle et mattilbud der alle serveringsbedrifter og matbutikker selger lokalprodusert mat.»

Byromsnettverket og vandringsruta må inneholde attraksjoner. Nye spisesteder og kafeer må derfor definitivt ligge langs ruta. Derfor bør det være en del av bildet at det må finnes potensiale for passende lokaler i *et prioritert byromsnettverk*.

5. Hvordan kan eksisterende og nye bygninger brukes?

Gammel bebyggelse

Framfor alt bør *eksisterende forretningslokaler* i de gode beliggenhetene bli holdt i stand og tilgjengelige for nye tiltak, viktig som følge av prismekanismen på eiendom og næringslokaler.

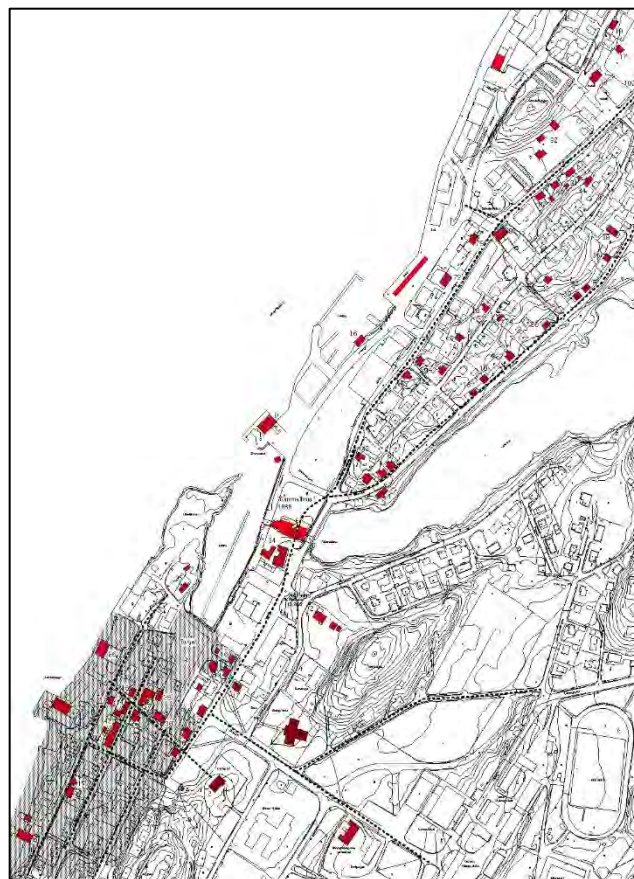
Ikke bare kulturminner over terreng, men all gammel bebyggelse i sentrum – og særlig langs sjøen - bidrar til å holde fast noe av Brønnøysunds «sjel».



Tørrfiskbrygga og *Essobrygga* er viktige bygninger som har fått politisk oppmerksomhet, og som bør tas vare på, og få et innhold som styrker sentrumsmiljøet. De kan hjelpes i gang gjennom spleiselag og tilskudd fra fond, som bl.a. Trondheim kommune nå gjør med viktige brygger. Også *Brannstasjonen* har politisk fokus, men kan bli mer krevende å fylle med innhold.

Det finnes andre byggverk som ikke har fått denne oppmerksomheten, men som likevel bør løftes fram. Kartet til høyre viser historiske spor i form av gamle bygninger og anlegg. Sjøhuset ved Brønnøysundregistrene er i dag knapt synlig, men har et potensiale. Som følge av registrenes nybygg kan det være relevant å vurdere om sjøhuset kan tas ned og settes opp igjen på et annet egnet sted i sentrum. Formål for kommersiell bruk er ofte vanskelig for denne typen bygninger. Dette kan tenkes løst i sammenheng med inntilliggende bebyggelse, evt. nybygg. Spisested/kantine / møterom/vrimlerom/utstilling er nærliggende formål.

Kartet over kulturminneverdier viser også bru og murer i Brønnøyosen, som også stedsanalysen peker på, som ikke kan få noen egentlig ny bruk i seg sjøl, men som sammen med opprusting av Lille Brønnøya, Brannstasjonen og Torvet kan bidra til en tidligere nevnt *strategisk vitalisering* av det øvrige bygningsmiljøet i overgangen til Sørbyen, som i dag er svak.



Ny bybebyggelse

Utfra gjennomgangen i dette kapittelet kan det konkluderes at mange typer handel og tjenester kan oppstå i sentrums gater om kundegrunlaget og andre forutsetninger er til stede. Slike forutsetninger er:

- ✓ Rimelig god/nøktern standard og passende størrelse på tilgjengelige lokaler.
- ✓ Rimelige og lave husleier.
- ✓ Beliggenhet langs de ruter folk ferdes.
- ✓ For enkelte bransjer: God tilgang med bil.

En typisk bybebyggelse har handel og tjenester på gateplan og boliger og/eller kontor i etasjene over. I Brønnøysund er boliger nå mest aktuelt i nybygg. Når boliger i denne situasjonen øker i antall, vil de sammen med alle eksisterende boliger på bakkeplan i sentrum bygge opp en større lokal etterspørsel. Den kan fanges opp av frittstående butikker/ tjenester/utesteder mot gatene, fordi kundene går til fots. Utenfor hovedgatene kan boligbygg føres opp uten næringslokaler på gateplanet, men likevel med et bymessig forhold til fortau og gaterom.

6. Alternativer

Prinsipielt om alternativer

Mulighetene for sentrumsvekst er knappe:

- ✓ Brønnøysund er smal i sentrum, byen møter her vannet overalt.
- ✓ Flystøysonene legger sterke begrensninger på muligheten for sentrumsvekst, selvom gul sone eventuelt kan reduseres noe.
- ✓ Tett på sentrumskjernen ligger privat småhusbebyggelse, i sør, øst og nord.
- ✓ Mye av de ubebygde arealene utenfor sentrumskjernen er naturområder som det settes stor pris på lokalt.
- ✓ I nord setter jordvernet begrensninger.

Prinsipielt kan sentrum utvikle seg på to måter: Vekst innover (fortetting), og vekst i omfang (sentrumsutvidelser). Det kan være endel å gå på uten arealmessig vekst. Videre er det ikke trolig at en kan velge *én* vekstretning blant flere tenkbare. Ikke all fortetting styrker sentrum. Utvikling av sentrum skal ha en *retning* – men forstått her som *strategi*.

Målet bør være å utforme en politisk strategi som består av en kombinasjon av mål og virkemidler, kort- og langsiktige. Hvordan kan en strategi ta seg ut?

Satt inn i en konsekvensutredning er *rådende trend* 0-alternativet. Dette betyr at ulike alternativers konsekvenser skal sammenliknes med dette – med hva som skjer *hvis man ikke gjør noe*. Det vil vise seg at et hvert alternativ har fordeler og ulemper, der kommunen skal få et grunnlag til å velge strategi - eller kombinasjon av strategier - i forhold til de mål som er satt opp. Fordeler og ulemper er satt opp i tabell i kapittel 11. Utredninga konkluderer ikke i denne omgang med en tilråding.

Alternativene:

- A Vekst i Salhus (*0-alternativ*)
- B Transformasjonsområder i sentrum
- C Vekst innover mot tyngdepunkt
- D Sentrumsutvidelse i sentrums ender (to overgangssoner)
- E Vekst på tvers fra Schrøders plass

7. Transformasjonsområder i sentrum (B).

Transformasjonsområder

Analysen av sentrum peker på forsømte byrom og svakt utnyttede kvartaler. Disse kan få status av *transformasjonsområder* (blå felt på kartfigur). Dette betyr ikke at disse er de eneste arealer hvor fortetting kan og bør skje, men at det i disse områdene må legges *nye rammer* for byrom, arealbruk og utbyggingsformer. Dette er en oppgave for kommunedelplanarbeid og videre regulering.

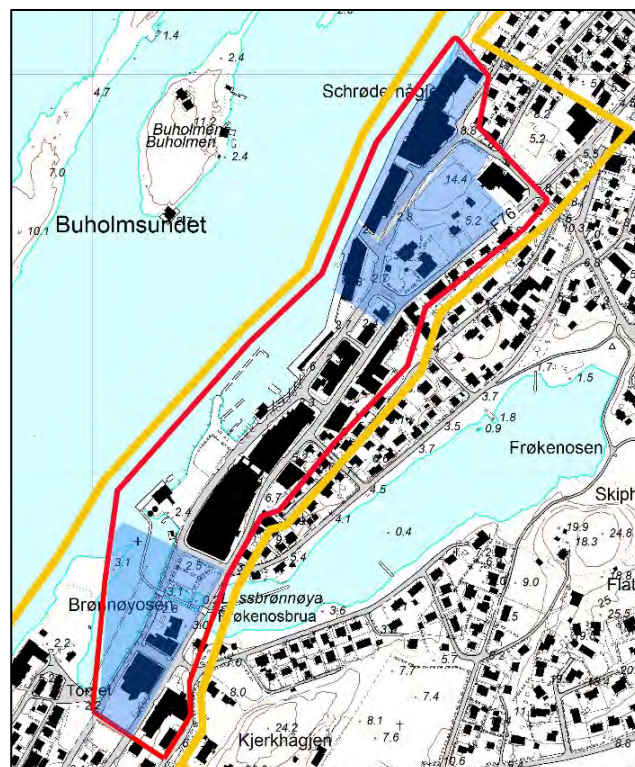
De to områdene har ulike roller i sentrum. I nord har sentrum det største utviklingspotensialet. Her vil blant annet det nye kontorbygget til Brønnøysundregistrene øke aktivitetsnivået i området og endre bevegelsesmønstrene. Økt aktivitetsnivå vil i sin tur øke attraktiviteten i denne delen av sentrum, som lokalitet for næring. Økt attraktivitet gir høyere grunnverdier og grunnlag for flere nybygg.

Arealutnyttelsen rundt Schrøders plass er lav, og bygningene står i stor grad tomme.

Utbyggingspotensialet i området er stort, særlig om en også regner med Schrøderhaugen, som har vært, og i en gitt situasjon igjen kan bli foreslått sprengt ned (den antas å bli liggende urørt i planperioden.) Østre del av Schrøderieendommen er aktuell som *park/bevaringsområde*.

Området i sør handler primært om potensialet i å binde sammen nord- og sørbyen på en bedre måte. Kjøpesenteret med boligblokker introduserer en stor skala og en bymessig, men «stedsfremmed» standard i småbyen. Området rundt osen, som tidligere ikke ga spesielt negativt inntrykk, framstår nå i kontrast til Amfi: Oppløst og nesten forsømt. Den svake sammenhengen med Sørbyen er også resultat av andre enkelt-tiltak i nyere tid. Det opprinnelige Torvet har ikke lenger noen synlig form. Det er altså behov for å skape en ny *helhet*, med rammer for bebyggelse og byrom.

For Lille Brønnøya fins planer for opprusting, og med evt. ny gangbru vil det følge et endre bevegelsesmønster i dette området, som en plan for Sørbyens avslutning mot nord må legge til grunn. Etttersom arealutnyttelsen er lav, finnes det også i dette området et visst utbyggingspotensiale, særlig ved å skifte ut enkelte av de eksisterende bygninger.



8. Vekst innover mot tyngdepunkt (C).

Dette alternativet bygger tydeligere på en strategitenking.

Vitalisering av sentrum dreier seg mye om at det må finnes et mangfold av besøksmål. I dagens sentrum er kjøpesenterets to-tre viktigste innganger det dominerende besøksmålet, og de aller fleste kjører bil til dette (røde piler). Det kan også være noen gående, fra arbeidsplasser, fra Storgata og bosatte i det nære nabolaget (symbolisert ved grønne piler).

I all hovedsak skaper kjøpesenteret en trafikk som ikke styrker det øvrige sentrum: Folk parkerer ved inngangen eller inne i bygningen. I forhold til dette ene tyngdepunktet blir alle andre deler av sentrum usentrale – også miljøgata. Dette gjør sentrum svært sårbart.

(Dagens situasjon med ett tyngdepunkt, til høyre).

Hvis sentrum kan utvikles til å få *to* mer likeverdige tyngdepunkt, vil strekningen mellom disse to tyngdepunktene også kunne bli vitalisert, fordi flere parkerer ett sted og går til fots imellom. Byen vil da stå på to føtter og bli langt mindre sårbart for *en* gang å tape sitt bypreg.

(To tyngdepunkt, under til høyre).

Dette blir et tungtveiende moment til fordel for å utvikle Schrøders plass med nærmeste omgivelser. Potensialet for full omforming og bymessig fortetting er stort, med både boliger og næring. (Arealmessig er det overlapp med alternativ B, men dette alternativet har annet fokus).

Hovedfokus i dette alternativet er innramming og utforming av Schrøders plass, som sentralt byrom, møteplass, motvekt til kjøpesenteret, og kommunikasjonsknutepunkt. Plassen er et sentralt knutepunkt, med ulike båtanløp, buss og drosje. **Registrene** er, med nesten 600 ansatte, et tyngdepunkt, som kommer nærmere. Plassen har sammenheng med **miljøgata**, som den vil styrke, og med **Telegrafan**, som vil bli en mer sentral bygning. Bygningsmassen er nesten uten aktivitet i dag - på alle sider. Tidspunktet synes derfor riktig for å legge premissene for dette området på nytt. I plan kan en vurdere formål med *hensynssone båndlegging*.

Schrøders plass med omgivelser er tema i eget notat som grunnlag for dialog med private parter, og for plan.

Byromsnettverket

Det er viktig for bruken av sentrum, og for en organisk utvikling av bygningsmassen, at gode byrom henger sammen i *et nettverk*.

Noen byrom må gjøres mer stas på enn andre. Dette er de sentrale møtestedene. Med flere tyngdepunkt blir det forbindelser mellom dem, der disse bør være sammenhengende byrom. Til sammen dannes et nettverk. Den beste og tydeligste kontinuiteten i Brønnøysund i dag er Havnegata fra Schrøderhaugen til Essobrygga. Det tydeligste bruddet skjer i Storgata sør for miljøgata, men også området rundt osen representerer som tidligere nevnt et brudd i sammenhengene.



I prosjektbasert byutvikling er byromsnettverket det *eneste* viktige. Hovinbyen (Oslo) styres av planskisser som ikke er bindende, som et *veiledende program for de offentlige rom* (VPOR). Byromsnettverket fastlegges i plan – det er dette, og bare dette, som skal ligge langsiktig fast.

Parkering

Idag er det meste av besøksparkeringen konsentrert om kjøpesenterets innganger – det ene tyngdepunktet. Om parkeringsmulighetene kan ligge mer spredt, vil det fremme gange i gatene og styrke næring langs gangrutene. Å endre dagens situasjon er en langsiktig oppgave, som må løses gradvis, og i takt med annen vitalisering av sentrum - særlig Schrøders plass med omgivelser. Parkeringsordninger på offentlige areal vil kunne brukes til å støtte dette.

9. Sentrumsutvidelse i sentrums ender - to overgangssoner (D)

Transformasjonsområde nord

Kartfiguren viser to mulige transformasjonsområder *utenfor* det en idag opplever som sentrumskjernen.

Området i nord er et naturlig utvidelsesområde, der Thon Eiendom har hånd om areal med fasade mot Havnegata, som utvikling kan starte på. Sannsynlig formål i dette området er boliger. Realisering av *ett* byprosjekt vil øke sannsynligheten for videre utvikling.

Videre omforming forutsetter at eksisterende hus lar seg innløse. Det er for småhuskvartal ikke hensiktsmessig å legge noe annet enn boligformål inn i plan.

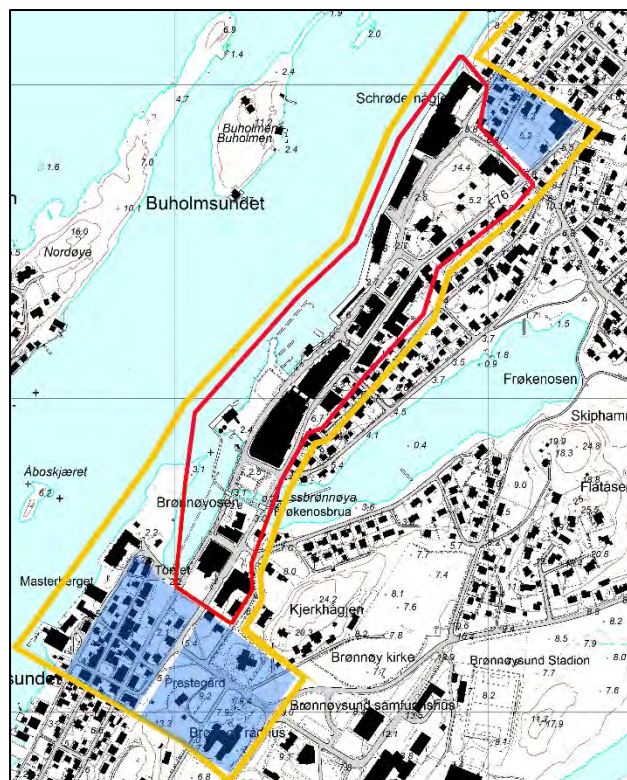
Transformasjonsområde sør

Dette består av to delområder: Sørbyen og Skolegata.

Sørbyen: I den nordlige delen av Sørbyen er det fortetningspotensiale, som samtidig kan møte behovet for vitalisering av gaterommene: Kiosk, butikk, tjenester, spisested, barnehage... Samtidig vil en fortetting i dette området gi en bedre avgrensning mot *Torvet*, og ikke minst også knytte byen bedre sammen nord-sør. *Tørrfiskbrygga* med nærmeste omgivelser kan gjøres til et tyngdepunkt.

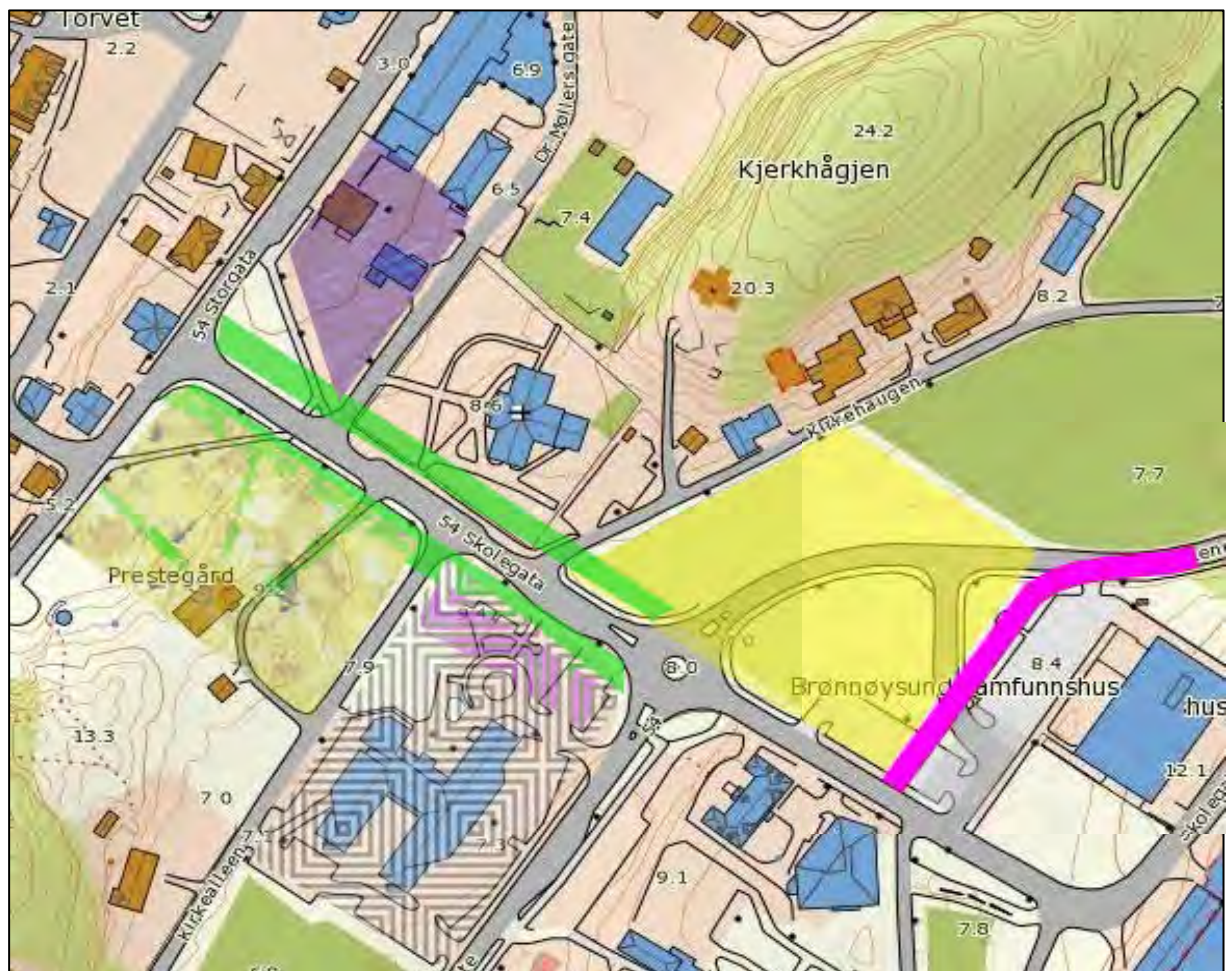
Fortetting/komplettering vil dessuten gi et klarere og mindre «oppløst» førsteintrykk for besøkende som følger Havnegata fra kaiene i nord. Det er relevant å se byform-tiltak i Sørbyen i sammenheng med ei rute turister som kommer med *kystruta* vil velge - eller blir ledet - når de stopper i byen.

Fortetting forutsettes å skje i lokal byggeskikk, med faglig oppfølging fra antikvarisk myndighet.



Skolegata: Området på begge sider av Skolegata, med sentrale bygninger som *kirke og rådhus*, kan og bør framtidig bli opplevd som del av sentrum. Dette krever i tilfelle planendringer og opparbeidingsplan(er). Følgende kan legges inn i dette alternativet:

- o Kvartal mellom Storgata og Dr. Møllers gate er ufullstendig. Kompletteres fram til skrå gangvei.
- o Hele området oppleves utflytende. Et sentralt tiltak i området er parkmessig opparbeiding med en tydelig, kanskje dobbel allé, og romdannende beplantninger innenfor prestegårdens kvartal.
- o Rådhusets kvartal preges av mye udefinerte rest-arealer og parkering. En bebyggelse langs Skolegata vil utnytte arealene i kvartalet langt bedre, og dessuten gjøre Skolegata mer bymessig.
- o I området vest for samfunnshuset er det oppstått store restareal på grunn av en «landlig» veislyng. Byggepotensialet her (for boliger?) er betydelig, og Skolegata vil styrkes som bygate. Dette må naturligvis vurderes nøye med hensyn til trafikksikkerheten rundt skoletunet.



10. Vekst på tvers fra Schrøders plass (E)

Knutepunktbasert sentrumsvekst

Kartfiguren til høyre viser hvordan et bysentrum basert på to tyngdepunkter kan tenkes å vokse videre:

- Mot sør og nord (ytre transformasjonsområder – alternativ D).
- På tvers, med utgangspunkt i større og mindre knutepunkt (dette alternativ: E).

Dette alternativet er en videreføring av alternativ C og D. Regelen er at utvikling av flere lokale tyngdepunkt vil skape flere utgangspunkt for utvikling. Lokale tyngdepunkt kan skapes ved å opparbeide små plasser og parker («byperler»), og samordne med lokaler for handel og tjenester, eller etablering av offentlige tjenester og institusjoner.

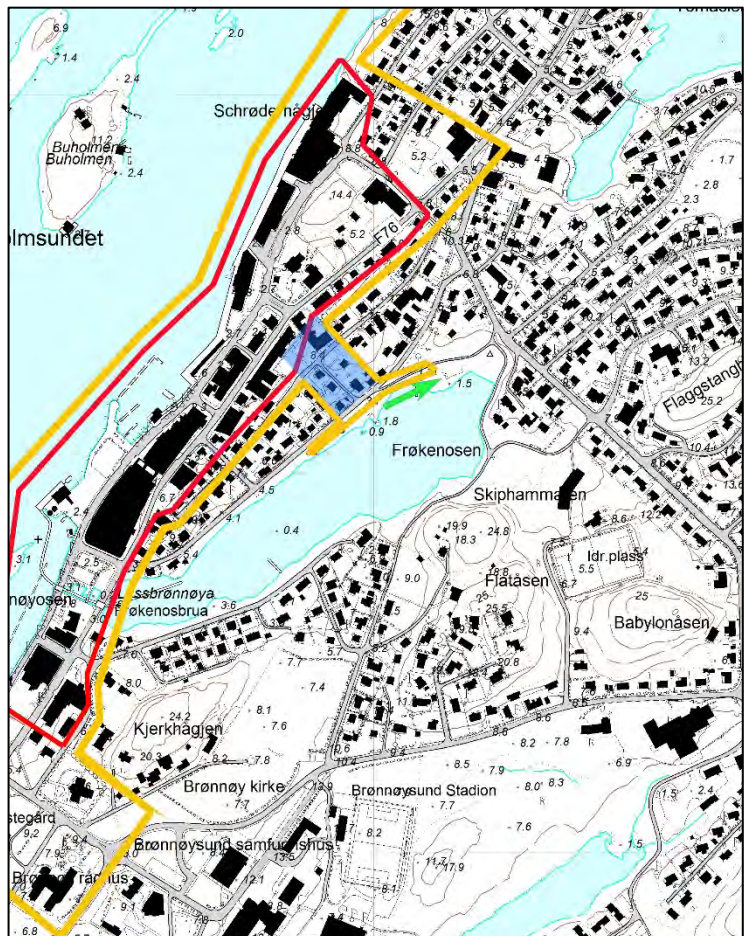
Hvis det kan etableres *tverr-retninger* i tyngdepunkt – som dermed blir *knutepunkt* – vil det styrke den bymessige dynamikken. At sentrum er nesten uten sammenhenger på tvers i dag, er derfor en klar svakhet.

Å få etablert en bedre tverr-retning i *Schrøders plass* er et hovedmål innen dette alternativet, fordi det støtter et mål om å bygge opp Schrøders plass som sentralt knute- og tyngdepunkt, som en balansering av området ved Amfi.

Sannsynligvis er det ikke ønskelig med en ny gate med kjøretrafikk helt inn til plassen. Eksisterende veit fra øst beholdes, men bygges om, for å bli tydeligere og mer attraktiv. En av besøksparkeringene til Schrøders plass legges ved telebygget, i forlengelse av Wergelands gate. Bymessig utvikling mot øst får kjøreadkomst fra dagens gater.

Dette grepet vil også knytte Frøkenosen tettere til sentrum – gjøre den vestre strandsonen til *en del av sentrum*, tydeliggjort gjennom opparbeiding.

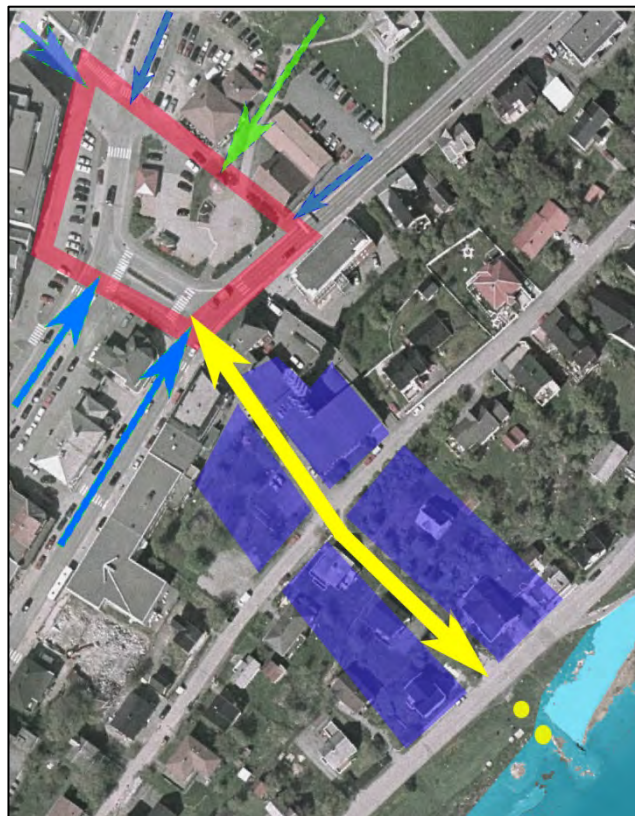
For videre utvikling mot øst er Frøkenosen en barriere.



Flystøy

Støysonen legger en sterk begrensning på det sentrumsnære området. Store areal, også der de grønne interessene ikke setter stopp for utbygging, er i dag av denne grunn ikke mulige å utnytte. Byggemuligheter kan over tid tenkes utnyttet ved valg av tilpasset utbyggingsform, utbyggingsformål, og framtidige endringer i offshore-helikoptrenes flymønster, eventuelt støyretningslinjer.

Nærmest sentrum er det aktuelt å definere en *sentrumssone* der avvik kan aksepteres fra retningslinjene (T-1442/ 2016). Etablering av en avvikssone har hjemmel i retningslinjene. Definisjon av en sentrumssone i støyretningslinjenes betydning må begrunnes i at sentrum er et knutepunkt i kommunen, for transport, arbeidsplasser, boliger, handel og tjenester, og dessuten regionsenter.



11. Evaluering

		+	-
A	Vekst i Salhus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GREI GJENNOMFØRBARHET I ALLE FASER. ▪ INGEN PROBLEM MED FLYSTØYSONEN. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SPREDNING FØRER TIL AT BYEN RASKT GÅR TOM FOR KONFLIKTFRIE BYGGEAREAL. ▪ SPREDNING FØRER TIL MINDRE BRUK AV SENTRUM, SOM TØMMES FOR AKTIVITET. ▪ BRØNNØYSUND TAPER IDENTITET SOM BY. ▪ UTTYNNING FØRER PÅ LANG SIKT TIL MER BILBRUK.
B	Transformasjonsområder i sentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ VIL STYRKE SAMMENHENGENE I DEN «LANGE BYEN». ▪ VIL KUNNE STYRKE SØRBYEN GJENNOM BEDRE SAMMENHENG. ▪ VIL STYRKE LOKAL IDENTITET (OSEN). ▪ FORTETTING I NORD GIR GANGAVSTAND FOR FLERE TIL SENTRUM. ▪ GIR ØKT ANTALL BOLIGER, MER HANDEL OG MINDRE BILBRUK I SENTRUM. ▪ STYRKER LOKAL IDENTITET OG ATTRAKTIVITET. ▪ BEVARER TOMTERESERVER PÅ SALHUS LENGER. ▪ TRUER IKKE GRØNNE ELLER DYRKA AREAL. ▪ IKKE PROBLEM MED FLYSTØYSONEN. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KAN VÆRE KREVENDE GJENNOMFØRBARHET I REGULERINGSFASENE MHT. EIENDOMSFORHOLD OG RETTIGHETER. ▪ KOMMUNEN MÅ TA SAMORDNER/DRIVERROLLE. ▪ KOMMUNEN BØR TA BRUHODE-HENSYN VED LOKALISERING AV OFFENTLIGE FUNKSJONER.
C	Vekst innover mot tyngdepunkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ STYRKER I SEG SELV TYNGDEPUNKTET. ▪ FORVENTEDE RINGVIRKNINGER, VED ØKT BRUK AV GATER OG BUTIKKER. ▪ FORTETTING I NORD GIR GANGAVSTAND FOR FLERE TIL SENTRUM. ▪ GIR ØKT ANTALL BOLIGER, DVS. ØKT KUNDEGRUNNLAG, MER HANDEL OG MINDRE BILBRUK I SENTRUM. ▪ STYRKER LOKAL IDENTITET OG ATTRAKTIVITET. ▪ BEVARER TOMTERESERVER PÅ SALHUS LENGER. ▪ TRUER IKKE GRØNNE ELLER DYRKA AREAL. ▪ IKKE PROBLEM MED FLYSTØYSONEN. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KAN VÆRE KREVENDE GJENNOMFØRBARHET I REGULERINGSFASENE MHT. EIENDOMSFORHOLD OG RETTIGHETER. ▪ KOMMUNEN MÅ TA SAMORDNER/DRIVERROLLE. ▪ KOMMUNEN BØR TA BRUHODE-HENSYN VED LOKALISERING AV OFFENTLIGE FUNKSJONER.
D	Sentrumsutvidelse i sentrumsender (to overgangssoner)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ UTVIKLING I SØR VIL STYRKE SAMMENHENG I BYEN, OG KUNNE VITALISERE SØRBYEN, MED SJØHUSMILJØET. ▪ UTVIKLING I SØR VIL KUNNE INTEGRERE KIRKE OG RÅDHUS BEDRE SOM DEL AV BYENS SENTRUM. ▪ UTVIKLING I SØR VIL STYRKE DEN DEL AV SENTRUM SOM ER MEST INTERESSANT FOR REISELIVET. ▪ UTVIKLING I NORD ER ET BOLIGPOTENSIALE. ▪ INGEN PROBLEM MED FLYSTØYSONEN. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KAN I NORD GI KREVENDE GJENNOMFØRBARHET I REGULERINGSFASENE MHT. EIENDOMSFORHOLD OG RETTIGHETER. ▪ KAN VÆRE KREVENDE Å FINNE RIKTIG BRUK AV REGULERINGSPLAN. ▪ FORUTSETTER KOBLING MELLOM ULIKE VIRKEMIDLER OG MANGE AKTØRER FOR Å OPPNÅ GOD PROSESS OG GODT RESULTAT.
E	Vekst på tvers fra Schrøders plass	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KAN GI MULIGHET FOR Å UTVIKLE SENTRUM I BREDDEN, LANGSIKTIG. KAN PÅSTARTES VIA EN GANGTRASE. ▪ VIL YTTERLIGERE BIDRA TIL Å ETABLERE SCHRØDERS Plass SOM TYNGDEPUNKT. ▪ GIR ET LENGRE TIDSPERSPEKTIV PÅ SENTRUMSUTVIKLING OG SENTRUMSNÆR BOLIGBYGGING. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KAN VÆRE KREVENDE GJENNOMFØRBARHET I REGULERINGSFASENE MHT. EIENDOMSFORHOLD OG RETTIGHETER. ▪ KAN KOMME I KONFLIKT MED FLYSTØYSONEN. ▪ KAN KOMME I KONFLIKT MED GRØNT-OMRÅDER OG ETABLERT MILJØ.

+ : Positive trekk, fordeler og ønskede potensialer for sentrumsutviklinga og kommunen.

- : Uønskede trekk, men også trekk som *ikke* er uønskede /negative, men som stiller krav til ressursbruk i kommunens administrasjon utover det normale, til pådriver-/samordnerfunksjon.

12. Vurdering av måloppnåelse

Hva med Salhus?

Samfunnsdelen slår fast at næringsområdet fra nordre Salhus til Mosheimkrysset skal videreutvikles. Lokalisering og utvikling av framtidige næringsområder og -lokaler må derfor ses i sammenheng med sentrumsutvikling. Om det offentlige tilrettelegger for fortsatt vekst i uspesifisert næringsvirksomhet og boligbygging i nord, vil det ikke bli noen endringer i dagens trender: De utbyggingsalternativer som synes enklest å gjennomføre, og med best biltilgjengelighet, vil bli valgt.

Det bør derfor styres mot en **arbeidsdeling** mellom sentrum og Salhus. Næring som passer i sentrum kanaliseres dit, mens særlig arealkrevende og særlig transportskapende bedrifter fortsatt må kunne etableres og utvikles i nord. Detaljhandel med store varer – maskiner, trelast, biler, hvitevarer – er arealkrevende. Detaljhandel som *ønsker* store flater fordi de er varehus eller kjøpesenter, forholder seg derimot annerledes med – de kan også tilpasses mindre areal.

Oppdeling av større bygninger i mindre enheter med det formål å leie ut til småvirksomheter, er et mer «usynlig» fenomen, som vil underminere sentrum. Denne typen endringer bør forsøkes begrenset gjennom planbestemmelser og tillatt parkeringskapasitet.

Det skal etter ønske fra fylkeskommunen utredes en ny sentrumsavgrensning til bruk for håndtering av kjøpesenterinitiativ. Denne skal i tilfelle vises på plankartet.



Det må for byen som helhet legges opp til boliger av flere typer. Det vil fortsatt være behov for tomter for frittliggende eneboliger, men ikke innenfor kommunedelplanens sentrale område. Det bør fokuseres spesielt på utbyggingstettheter som ligger *mellom* eneboliger og blokk, dvs. boformer tilsvarende kjedehus/rekkehuis/2-etasjes svalgangshus. Dette gir mulighet for boformer som kan være attraktive for en stor bredde av befolkningen, samtidig som de kan innpasses både tett ved og lenger unna sentrum.

(Tegning: Sjo Fasting. Bilde: NBI).

Et småbydilemma

Det kan være potensielle motsetninger mellom bærekraftsmål i 'Nasjonale forventninger', og småbyenes mål om attraktivitet og vekstkraft. Det er det siste som oftest blir prioritert. Mange opplever å ha «småbyfordeler», bestående av:

- ✓ god plass og romslige boforhold,
- ✓ rimelige hus og næringslokaler, og
- ✓ gode forhold for privatbilen - som større byer ikke har.

At bærekraftsmål skal true småbyfordelene kan sitte langt inne å akseptere. Her ligger en utfordring som er helt sentral; å undersøke hvordan en kan planlegge og saksbehandle i tråd med statlige forventninger og retningslinjer, *samtidig* som en tar vare på småbyfordelene.

Når er det ikke noen motsetning mellom mål:

- Styrking av sentrum gjennom fortetting gir økt attraktivitet for næring, og redusert handelslekkasje. Brønnøysund blir tydeligere som by, med en styrket regionsenterfunksjon.
- Flere boliger i sentrum styrker handelsnæringer, og det gir boligtilbud til en større bredde av byboere.
- Styrking av mulighetene for å sykle og gå er et velferdsgode, selv om det ikke uten videre fører til redusert bilbruk.

Og når kan det være motsetning mellom mål?

- Biltilgjengelighet og parkeringsmuligheter. Fortetting skaper i seg selv større trafikk, som fører med seg et større behov for å begrense bilbruken. Hvis en ikke får til dette, vil økt biltrafikk i gatene kunne motvirke de miljøforbedringer en ellers gjør for å øke sentrums attraktivitet. Mer arealforbruk - eller større kostnader - til *parkering*, vil dessuten motvirke ønske om overkommelige kostnadsnivå (salgs- og leiepriser). Arbeidsparkering bør derfor i større grad legges i sentrums ytterkant, framfor å oppta sentrumsareal og belaste sentrale gaterom og plasser.
- Sentrale småboliger i fortettingsprosjekt treffer ikke unge folk, før/under etablering, men 60+, på grunn av prisnivået. Konsentrerte boligprosjekt, som høyhus, fyrer spesielt opp grunnverdiene og legger ikke grunnlag for en type beboere som skaper byliv. Målet om fortetting er dermed ikke tilstrekkelig alene, for å ivareta sosiale hensyn og mål om byliv. Å begrense etasjetallet til 3-4 begrenser grunnverdien på hver enkelt tomt, og øker derved muligheten for å få inn varierte brukergrupper. Dette må balanseres mot arealtilgang og fortettingspotensial.
- Eksisterende struktur i sentrumsbebyggelsen kan begrense mulighetene for handel og næring, fordi skalaen er liten, og på grunn av naboskap, verneverdier og grønne verdier. (Bilbasert handel med store varer kan normalt ikke være i sentrum, på grunn av trafikk som skapes og behovet for mye parkering, men dette er anerkjent som nødvendig, og dermed ikke i strid med miljømål). I bestemte beliggenheter kan en nok likevel legge til rette for noen større lokaler.
- Investorprioriteringer kan få forrang framfor byrom og andre fellesskapsinteresser.