

# Retningslinjer og prinsippavklaringer for planområdet - Byplan Brønnøysund

Vedtatt av Plan- og næringsutvalget den 30.01.2024 i sak 5/2024.

## Estetiske retningslinjer:

- **Naturgrunnlaget:**

Naturgrunnlaget i landskapsformer, geologien vegetasjon skal respekteres. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare landskapssilhuettene og karakteristiske naturformer i boligfelt og i byen. Plassering av bygg på skrenter og åskammer skal unngås.

- **Estetisk redegjørelse:**

Alle plan og byggesaker skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv, til nære omgivelser og til fjernvirkning (jfr. PBL §§ 1-1, 3-1 og 29-2). Kommunen kan kreve særskilt estetisk redegjørelse for alle typer saker, dersom man finner grunn til det.

Innhold i en estetisk redegjørelse:

Kontraster og/eller brudd skal synliggjøres og begrunnes. Det skal fremgå av plan- og byggesaken, hvordan denne forholder seg til omgivelsene og eksisterende bebyggelse ved hjelp av en analyse og vurdering av landskapet og det bygde miljø. Det skal redegjøres for hva plan eller tiltak tilfører området og hvilke positive og negative effekter plan eller tiltak har på nærmiljøet.

Reguleringer skal sette krav til arkitektkompetanse innenfor sentrum (Rød stiplet linje i kart over sentrum). Det skal også vurderes krav til arkitektkompetanse der tiltakets karakter tilsier at bygningen vil gi vesentlig estetisk påvirkning for nærområdene.

- **Byggeskikk:**

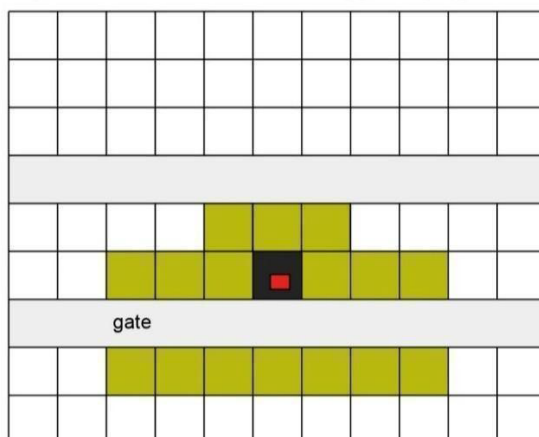
Byggeskikk oppfattes gjerne som et normativt begrep og defineres som kvalitet i bygde omgivelser, både miljømessig, estetisk og funksjonelt. Begrepet angår derfor gammel og ny bebyggelse. Sentralt i vurderingen av hva som er god byggeskikk står hensiktsmessighet, varighet, estetisk kvalitet og samspill med omgivelsene. Eldre bebyggelse kan likevel ha en spesiell betydning for forståelsen av kvalitet: «Slik folkearkitekturen fremtrer i forskjellige regioner, er den knyttet til bestemte byggemåter. Disse er ikke bare et resultat av materialtilgangen og lokal teknologi, men også av ønsket om at byggverket skal «passe» i en stedsmessig sammenheng. Således har byggeskikk sitt opphav i karakteristiske byggemåter som har vært bestemmende for *formfølelser* som forblir selv om de tekniske mulighetene skifter, og selv om fremmed import kommer inn i bidet» (Chr. N. Schulz; Nattlandene, Gyldendal 1993).

Innslag av utradisjonell og dristig arkitektur, skal fortrinnsvis gis rom der den ikke provoserer omgivelsene, eller i områder som er lite ensartet. Uvanlige bygninger kan også tillates når de ved sin arkitektoniske styrke i seg selv, og ved sin harmoni med omgivelsene, positivt uttrykker bybildets forandring over tid. Ved tiltak nær verneverdige kulturminner skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering. Tekniske installasjoner skal plasseres skånsomt eller skjules. Nye luft trekk av ledninger og kabler tillates i utgangspunktet ikke.

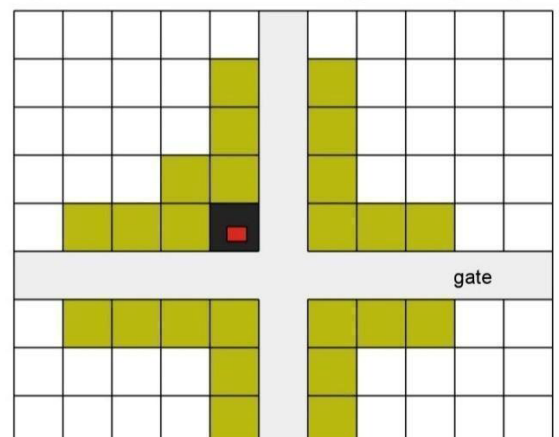
- **Fortetting:**

Leilighetsbygg og andre tiltak for fortetting i boligmassen skal ikke provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til estetisk monoton og lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering. Som hovedregel skal fortettingsprosjekter underordnes nærområdets eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder. For å få hele etasjer, med dagens tekniske krav, kan det gis dispensasjon for gesims og mønehøyder. Fortettingen skal heller ikke ødelegge områder for rekreasjon og lek. Nærområde defineres i A, B og C under.

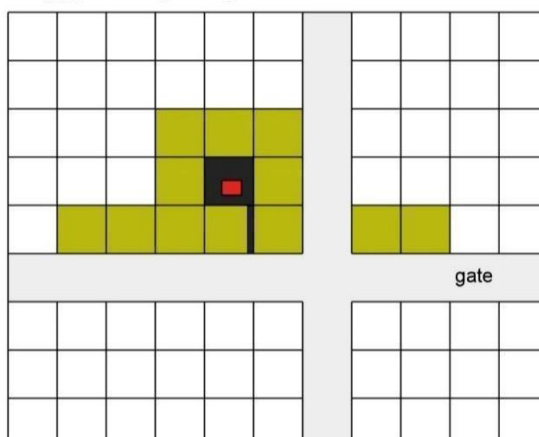
**Figur A:** Nærområde der tiltaket ligger langs gate



**Figur B:** Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



**Figur C:** Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



**Tegnforklaring:**

-  Eiendom med byggetiltak
-  Eiendom som inngår i nærområdet

- **Byrommet:**

For å bidra til et levende bysentrum, skal møteplasser og torg vedlikeholdes og opprustes med belegg, beplantning, belysning, møblering og kunst som bygger opp under byens tradisjonsbaserte identitet som kystby. Parker og grøntanlegg i sentrumsområdene må på samme måte bevares og utvikles.

- **Industri og næring:**

Ved nye reguleringsplaner for industri og næringsområder, bør det inngå bestemmelser som legger føringer for arkitektur, material og fargevalg, slik at områdene får en estetisk helhet.

I industri og næringsområder skal lagring fortrinnsvis skje bak bygg eller skjermet fra gjennomfartsveier.

- **Bruk av byggelinjer**

Ved ny regulering skal det benyttes byggelinjer for å styre bygningers plassering i forhold til gateløp. Byggelinjene skal være lagt for å gi god estetisk utforming med tanke på by- og gaterom, sikre god utnyttelse av tilgjengelig tomteareal og ivareta hensynet til eventuelle senere utvidelser. Kommunen kan gi unntak fra bestemmelsen etter vurdering i hvert enkelt tilfelle.

- **Kulturminner**

1. Automatisk freda kulturminner er verna gjennom kulturminneloven.
2. Nasjonalt og regionalt viktige kulturminner (bygninger), skal ikke rives uten godkjenning fra Nordland fylkeskommune. Ombygging og fasadeendring av slike kulturminner skal ikke endre byggverkets byggeskikk og arkitektoniske stil. Disse kulturminnene ligger inne i rapporten «Kulturminner på Sør-Helgeland» (nr. 52-64).
3. Ellers skal alle tiltak som berører byggverk oppført før 1850 sendes på høring til Nordland fylkeskommune, og en uttalelse skal foreligge før igangsetting av tiltaket.

### **Generelle bestemmelser i sentrum:**

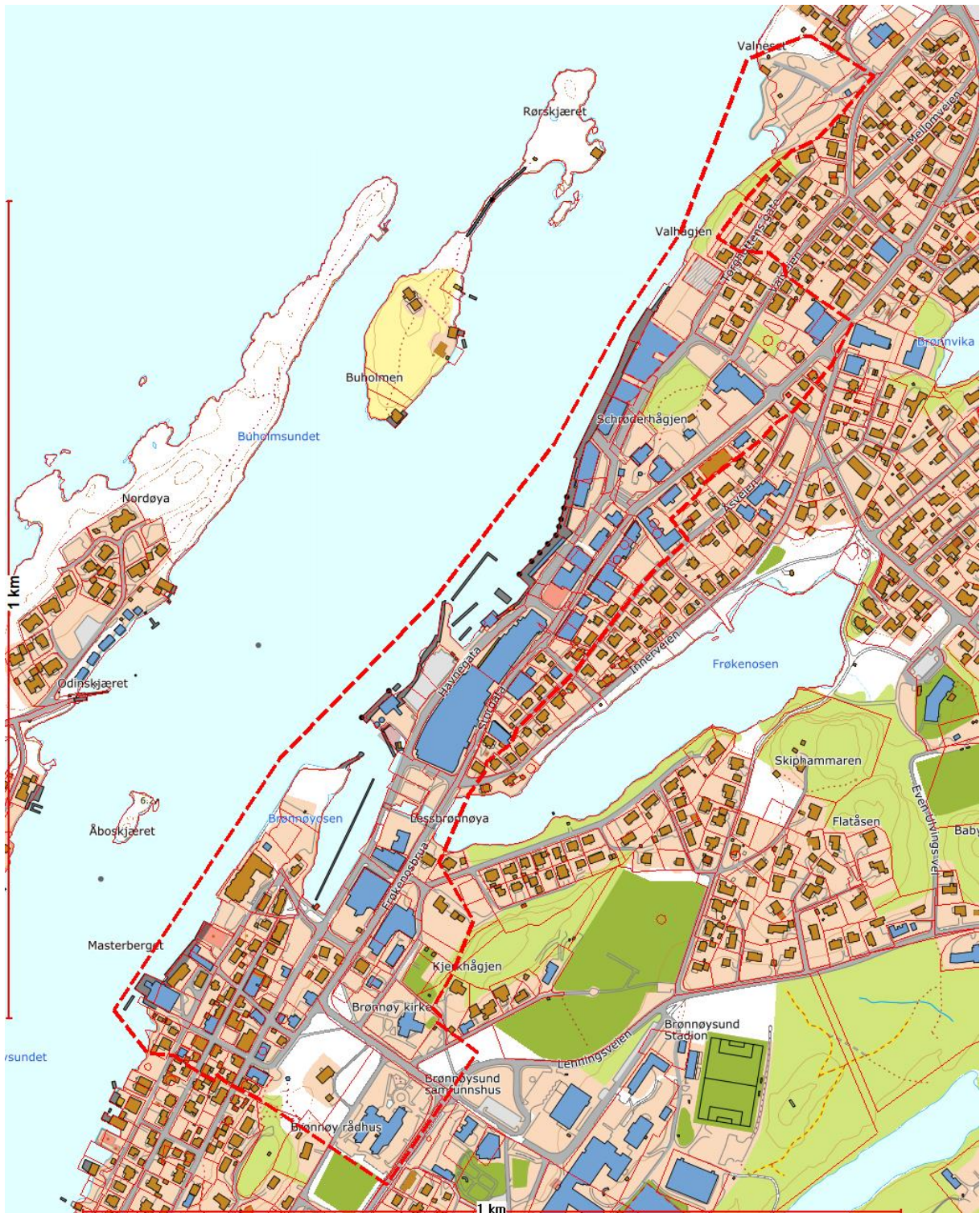
- Avgrensning av sentrum som vist på kart under (rød stipla linje)
- Formål: Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger.
- Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum.
- Ny bebyggelse skal ikke føre til betraktelig økt skyggelegging av parkarealer og andre viktige byrom på vår og høstjevndøgn som vil gå utover bruken av det aktuelle byrommet.

- Krav til kompetanse for prosjektering i sentrum: arkitekt med tiltaksklasse 3
- Dokumentasjonskrav for fortetting i sentrum:
  1. Sol/skyggediagram for vårjevndøgn/høstjevndøgn, som viser skyggelegging av byrom på de klokkeslettene – 0900, 1200 og 1600.
  2. Illustrasjoner som viser volumoppbygging og sammenheng med omkringliggende bebyggelse.
  3. Fjernvirkning

Akser:

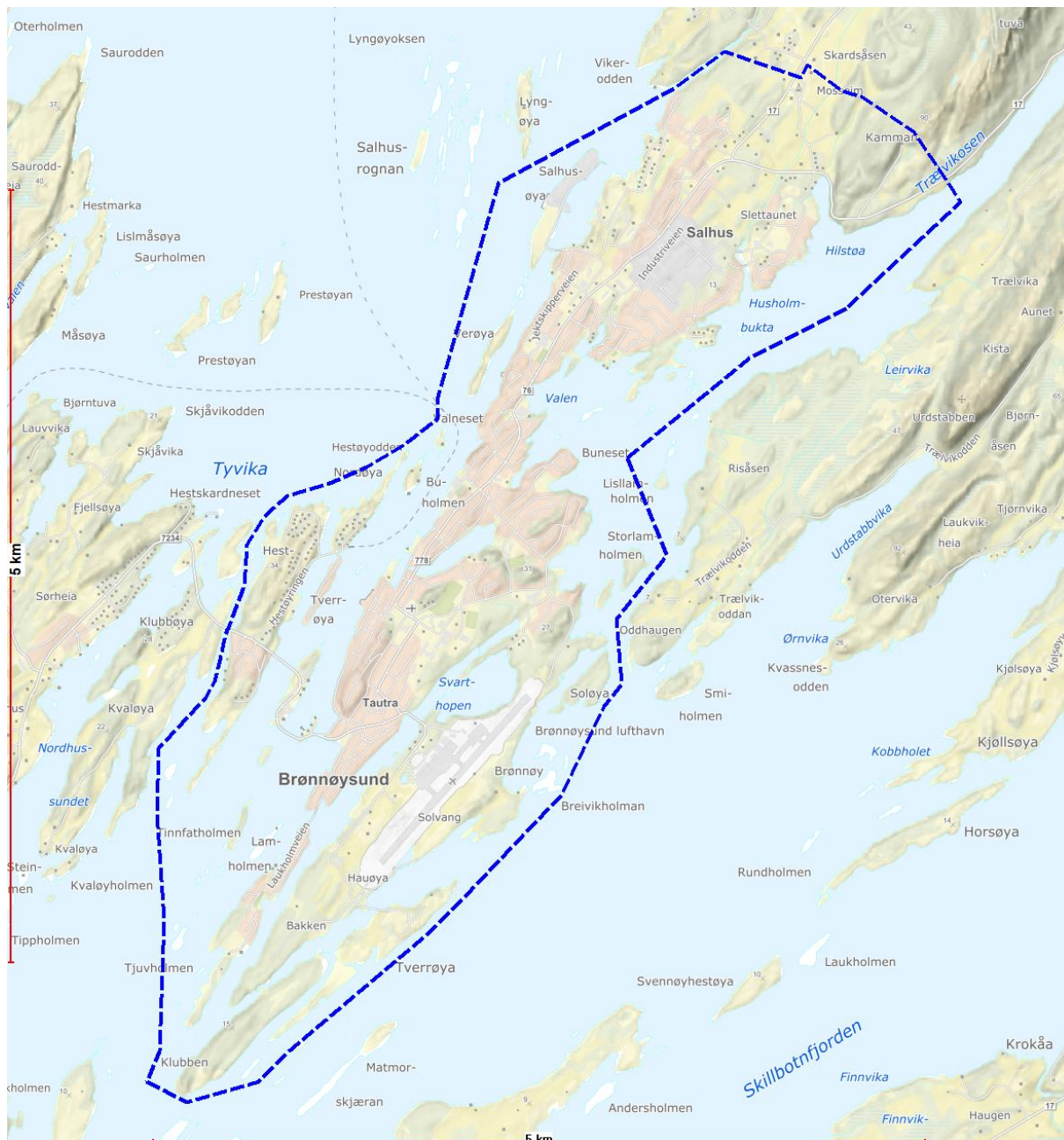
- Akser skal bevares som viktige siktlinjer til sundet/sjøen, og skal ikke bygges igjen, se kart 1 i Stedsanalyse Brønnøysund sentrum.
- Aksene er åpne korridorer og skal ha minimum åpen bredde tilsvarende gateløpet. Dette gjelder likt på begge sider av senterlinjen.

***Som hovedregel legges de generelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, kap. 1, samt gjeldende reguleringsplaner med bestemmelser, til grunn for styring av nye utbyggingsprosjekt. Retningslinjene over skal utfylle gjeldende planer og bestemmelser.***



Kart over sentrum (rød stiplet linje)





Kart over byplanområde hvor retningslinjene gjelder