

STEDSANALYSE BRØNNØYSUND SENTRUM

Brønnøy kommune



Beregnet til

Brønnøy kommune

Dokument type

Rapport/arealutredning

Dato

16.06.2017 Rev. 2.10.17

Rambøll
Mellomila 79

NO-7493 TRONDHEIM
T +47 73 84 10 00
T +47 92 01 22 99
www.ramboll.no

RAMBOLL



Revisjon **0**
Dato **16.06.2017**
Utført av **SRNTRH**
Kontrollert av **EGLTRH**

Godkjent av
Beskrivelse **Arealutredning, stedsanalyse**
Prosjektnr. **135 00 20282**
Filnavn: /Analysefasen/Rapport arealutredning

Innledning

Stedsanalysen for sentrum er en del av planarbeidet knyttet til ny kommunedelplan for byområdet Brønnøysund.

Analysen har vurdert aktualiteten i tidligere analyser og vurderinger, men bygger primært på egne registreringer og tolkninger. Registreringer ble foretatt 9. mars 2017.

Metodikk

Metodisk skiller det mellom registreringer og tolkninger, som har fått hvert sitt kart. I vårt arbeide med stedsanalyser har vi over tid beveget oss fra å ta utgangspunkt i Miljøverndepartementets metode for *kvalitativ stedsanalyse (Veileder 1993)* til kombinasjon med andre registreringer. Særlig manglet departementet tema for stedets *liv og funksjoner* i sin definisjon av stedsanalyse, noe vi har tatt inn som et hovedelement. Kevin Lynch's metodikk for systematisering av de opplevelsesmessige element som et urbant miljø er bygd opp av, er opphav til mye av begrepsbruken i denne analysen. Alt i alt skal tolkningene gjøres «gjennomsiktige» - mulig å diskutere for andre.

Videre er det registrert de viktigste innganger og funksjoner – terminaler, butikker, store arbeidsplasser – for å få på plass en forståelse av hvordan sentrum fungerer utendørs for folk flest, noe som er en forutsetning for å kunne foreslå endringer og satsninger.

Nytt i denne analysen er begrepet *byromsnettverk*, introdusert nylig av departementet som et tema for sammenhengende kvalitet i by- og tettstedsmiljø.

Svein Rasmussen, Trondheim 16.06.17

1 Registreringer

- a. besøksmål, offentlige dører, funksjonelle tyngdepunkter
- b. tomme lokaler/ hus (ikke uttømmende).
- c. parkeringsplasser
- d. offentlige rom og tilrettelagte oppholdssoner

- e. symbolladede bygninger, kulturminner, historiske spor, spesielle attraksjoner og punkt for lokal identitet

- f. park, grønne innslag
- g. landskapsrom og hauger/koller
- h. forhold til vannet

FUNKSJONER, RELASJONER,
BRUK AV BYEN

IDENTITET

BLÅ-GRØNNE STRUKTURER

2 Tolkninger

- A. sentrale byrom med potensiale, knutepunkt
- B. byromsnettverk, topologi
- C. sekvensiell bevegelse gjennom byen, dynamisk bybilde
- D. siktlinjer, utsikt, siktkontakt med sjøen, kulturminner

- E. typologisk og morfologisk status
- F. områdetyper, strukturer, skala
- G. felt i endring, grenseland, amorfe mellomsoner

BYROM, BYBILDE, SIKT

OMRÅDER, GRENSER,
TYPOLOGIER

1 REGISTRERINGER

a. Kjøpesenterets innganger er blitt de helt dominerende besøksmålene. Hoveddelen av veksten i handel skyldes forbruksvekst, men en del handel er også tatt fra butikker i gatene, kanskje særlig Storgata. Storgata framstår som bygate kun på den strekningen den er opparbeidet som miljøgate. Kjøpesenteret og Registeret er de to viktigste tyngdepunktene i sentrum. Hurtigruta er et tyngdepunkt når det er anløp.

Kommunens administrasjon og skolene er også svært viktige tyngdepunkt, sosialt og trafikalt i Brønnøysund, men disse ligger utenfor det en oppfatter som bysentrum.

b. Tomme hus og lokaler (pr. 9.03.17) legger en demper på bruken av sentrum. Særlig Schrøders plass er preget av dette, noe som kan synes paradoksalt, ettersom dette – trafikalt og romlig - oppleves som sentrum i sentrum.

c. Parkeringsplasser er utgangspunkt for gangtrafikk. De er spredd i sentrum, men hovedtyngden ligger vest og sør for kjøpesenteret. Ansatteparkering tar opp en svært stor del av parkeringsareal på gateplan, og kl. 10.00 på en vanlig hverdag (9.03.17) var det åpne plasser for besøkende/kunder nesten bare rundt kjøpesenteret.

d. Det er tre typer tilrettelagte steder for gående og som møteplasser:

- *Miljøgata*. Denne utgjør en kort del av Storgata, som ellers nesten ikke har aktive innganger eller attraktivitet nord for osen.

- *Del av Schrøders plass.* Plassen har av og til en viss aktivitet hvor det er tilrettelagt, men den har uklare avgrensninger, preg av tomme og forsømte eiendommer, og meget få aktive innganger.
- *Deler av kaia.* Preges av godt tilrettelagte areal, med mye aktivitet. Viktige innganger.

e. Kulturminner, symbolbygg, andre identitetsskapende byggverk og historiske spor: Deres plassering samsvarer dårlig med de sentrale steder og byrom i sentrum hvor folk i dag møtes og ferdes til fots. Viktige og positive unntak er: «Telegrafan» på Schrøders plass, «Sjøstua» (Hamnegata 16) og havneskurene på kaia.

I kategorien symboladede bygninger kommer også bygningsmassen *Amfi*, fordi den har en størrelse som faller ut av byens generelle målestokk, og fordi den er et helt dominerende besøksmål for befolkningen.

f. Sentrum har ingen parker. Schrøderieiendommen/Schrøderhaugen/Norahaugen, og området mellom prestegården og kirken utgjør to betydelige grønne innslag i hver sin ytterende, men de er ikke opparbeidet, og heller ikke integrert i bystrukturen som parker. Innerst i Frøkenosen ligger et fint areal, men heller ikke dette har god sammenheng med sentrum.

2 TOLKNINGER

A. Sentrum har to store byrom som framstår som de viktigste: Schrøders plass og Brønnøynosen. **Schrøders plass** binder Storgata (miljøgata) til havna, med kontakt til hurtigrutekaia. *Telegrafan* er en viktig bygning i rommet. Plassen flankeres også av enkelte andre bra bygninger, men det er framfor alt stort potensiale for forbedringer, i plassens vestre og sørlige sider. Tverrgående trafikkareal er trolig unødvendig arealkrevende. Den bygningsmessige skalaen er relativt homogen. Plassen har mange tomme bygninger og lokaler, reserver for nybygg, og for opparbeiding av park- eller plassrom.

Til tross for sin svake aktivitet i dag, oppleves dette byrommet som sentrum i sentrum, og tidligere opparbeidinger tyder på at dette har vært en rådende tanke. I så tilfelle vil en oppgradering av plassen med fornying og aktivisering av bebyggelsen være noe av en nøkkel til å løfte hele sentrum. Potensialet for å tydeliggjøre Schrøders plass som byens «nav» er stort. Om Registrere bygger nær dagens lokalisering, vil plassen ikke minst kunne få en viktig funksjon ved å binde tunge sentrumsfunksjoner sammen.

I dag er kjøpesenterets innganger dominerende som målpunkt og «fokuspunkt». Innvendig er senteret en viktig møteplass. Mange kjører til og fra døra, knapt uten i det hele tatt å vises utenfor kjøpesenteret. En by må ha mer enn ett dominerende besøksmål. Dette betyr at kjøpesenteret må få større konkurranse som fokuspunkt. Det trengs flere viktige målpunkt. Nye attraksjoner/ fokuspunkt må da *ikke* legges ved kjøpesenteret, men innenfor relativt kort gangavstand fra parkeringen, f.eks. nettopp Schrøders plass (og lille Brønnøya).

Det er potensiale for en sammenheng med et fint parkområde innerst i Frøkenosen, men dette krever en forbindelse for gående fra plassen opp langs Telegrafan. Dette vil bøte på en dårlig sammenheng mellom sentrum og Frøkenosen.

Det kan være påkrevet med offentlig initiativ og tilrettelegging for å få en utvikling i gang. Forbedringene i dette området kan i prinsippet realiseres gjennom lønnsomme investeringer, og bare i noen grad som offentlig innsats (gateomlegging og tilrettelegging av kvartalsavgrensninger).

Brønnøynosen er et historisk viktig punkt, som også både skiller og binder sammen Sørbyen med Nordbyen, og sentrum med Skolegata-området. Os-området har viktige kulturminner i bru, fundamenter og forbygninger, som i dag er neglisjert, presset sammen og blitt lite synlige. Ny opparbeiding bør rette på dette. Kostnaden vil være tap av noen få p-plasser.

Den gamle brannstasjonen (og Torget) ligger innen synsvidde, og gir negative signal ved sitt forfall. Den bygningsmessige skalaen – og kvaliteten – nord og sør for området varierer kraftig, og gjør i dag dette byrommet svært ubalansert.

Bru-anlegget, Lille Brønnøya med ny bru til Havnegata og den gamle brannstasjonen – sammen med en bygningsmessig oppgradering og fortetting - er de elementene som bør ses i sammenheng. Et uklart og forsømt grenseland kan snus til et karakteristisk byrom og knutepunkt som vil styrke bybildet. Et urbant bindeledd mellom nord og sør.

Storgata. Også miljøgata er markert som viktig byrom, fordi den er vektlagt og opparbeidet som sentralt byrom. Denne biten av Storgata har fått sin form, og utfordringen er å holde lokalene fylt med aktivitet. Miljøgata har liten *identitet* som hovedgate i Brønnøysund. Den har ganske svak fortsettelse som *gate* i begge ender, men ligger som en kort utløper fra Schrøders plass. Bl.a. er Ritz et etablissement av betydelig verdi i Storgata, i seg selv, men også fordi det fins få kafeer utenom kjøpesenteret. Det er nødvendig at alle lokaler har virksomhet. I denne typen handlemiljø vil tomme lokaler fort gi nedadgående spiral for hele miljøet. At gata ligger som utløper til plassen er viktig å utnytte for å få begge til å virke bedre, og sammen.

Skolegata. Det større byrommet rundt Skolegata er av en helt annen type: viktige bygg og anlegg avgrensar ikke bare rom, men ligger som «møbler» i rommet. Dette etterlater mye restareal uten egen mening, kun dekt med plen, brutt opp av ulik type trafikkareal. Området har dårlig utnytting i en storskalig og grov struktur. Kirken og prestegården er viktige symbolbygninger. Særlig prestegården svekkes av at den ikke har en selvforklarende plassering i rommet, men «et tilfeldig sted på plenen». Dette skyldes manglende innhold og struktur i omgivelsene. Strukturell sammenheng både med sentrum og Sørbyen er svak, grenselandet har en diffus karakter. Øst for kirken beslaglegger krumme veiføringer på en ikke-bymessig måte et betydelig større område enn de trenger, og etterlater store restareal.

Schrødereiendommen. Som grønt innslag i sentrum ligger denne sentralt, men om området ligger sentralt nok som en mulig bypark må vurderes nærmere. I dag er det dessuten utrivelige baksider og p-plasser som vender mot området. Som opparbeidet park bør den få bedre avgrensninger ved at defineres fortettingspotensiale i randsonen. Om også haugen bør bebygges for å øke aktivitetsnivået rundt en park, eller tvert imot bli del av en park, må vurderes nærmere.

B. Byrommene lenker seg sammen i sentrums lengderetning langs Havnegata og langs Storgata/Sømnaveien. Hensikten med å tilstrebe *byromsnettverk* er å oppnå kontinuitet for gående, der hele romsammenheng har en kvalitet som gjør dem attraktive, og der denne romsammenheng beskriver selve byen som sammenhengende – ikke oppdelt og fragmentert.

Storgata «starter» i nord med hotellet, og har en god kobling til Schrøders plass, før miljøgateparsellen. Lenger sør er den kvalitative kontinuiteten brutt, ved at kjøpesenterkvarartalet har ødelagt et langt stykke av gata som byrom, med sine døde vegger, forverret av at en av de tidligere tverrgående siktlinjene er fjernet. Storgata er fortsatt viktig, men er ikke den viktigste møteplassen eller det viktigste byrommet. Miljøgata viser ikke fram Brønnøysunds identitet; den er en allmen type byrom som viser «at Brønnøysund er en by» men ikke hva slags, eller hvilken by. Kvaliteten i byromforløpet er dessuten avbrutt.

I Byrom- og gateforløpet Havnegata/Ytre Høgåsvei oppleves kontinuiteten sammenhengende: det er variert og opplevelsesrikt å gå hele veien. Dette forløpet er langt mer innholdsrikt – og lengre, og

forteller langt mer om byen, både historisk, landskapsmessig og funksjonelt. Her er en betydelig større ferdsel av gående - fastboende og tilreisende.

Fordi den bygningsmessige tilstanden er så variert, er det her også en større tilpasningsdyktighet til endringer i næringslivet, med husleier på alle nivå, og lokaler av alle typer. Der miljøgatas innhold til en viss grad overlappes markedsmessig av kjøpesenterets, vil Havnegata kunne utvikles og leve mer på egne premisser. Den uptetensiose karakteren bebyggelsen har, gjør det også mer til å leve med at lokaler står tomme i perioder. De eksponeres ikke av store glassruter dekt med gråpapir. At også kjøpesenteret har sine viktigste innganger mot Havnegata understreker den sentrale rollen som *hovedgate*.

Mens Storgata/Sømnaveien er en mer eller mindre bymessig gate med fasader i byggelinje og varierende grad av tetthet og urbanitet, er Havnegata/Ytre Høgåsvei fysisk og romlig langt mer mangfoldig. Den er uten de klassiske bymessige fasadeforløp på deler av strekningen mellom Schrøderhaugen/Norahaugen og Sørbyen. En stor del av kvaliteten ligger i direktekontakten med sjøen. Dette gjør at gata ikke blir mindre urban – kaiene gir den en mer lokalt forankret bymessighet. Begge de to parallelle gatene har med seg de to viktigste byrommene Schrøders plass og Brønnøyosen. Ved bruene har begge gatene kontakt med både Frøkenosens landskapsrom, og sjø og øyer i vest. Havnegata tangerer vika ved Lille Brønnøya (og det som evt. er igjen av Torget i Sørbyen.)

Storgata knytter seg i sør til det større byrommet rundt Skolegata. Dette skjer i et utflytende område som har ikke har karakter av verken park eller knutepunkt. Havnegata/Ytre Høgåsvei står på sin side i bare indirekte sammenheng med Skolegata, og denne sammenhengen er ikke lesbar, eller forståelig, f.eks. for turister.

Ytre Høgåsvei fortsetter forbi brannstasjonen, gjennom Sørbyens tette småbykvartal og videre sørover.

C. Dynamisk bybilde. Det er ikke i statiske bilder eller snitt at Havnegata/Ytre Høgåsvei viser sine sterke sider. Det er lett å peke på partier som kunne trenge renovering, fortetting eller endra bruk. Det viktige ligger i *bevegelsen* og lengden – det sammenhengende, lange forløpet, langs kaier og sjørelaterte hus og anlegg, som har med seg hele byen, med stadig varierte inntrykk. I forlengelsen av denne forståelsen av sentrum må det *bymessige* ved Brønnøysund defineres på annen måte (morfologisk og romlig) enn i større byer: ikke (bare) ved regelmessige gater med beslektede bygninger på rekke, men framfor alt som det «uryddige» (amorfe), men innholdsrike, varierte og sosiale byromsforløpet.

Ved planlegging av nybygg må en vite hva slags sammenheng det skal inn i. I de deler av sentrum som har tradisjonelt gate- og kvartalspreg, må bygninger følge strukturen og føres opp i fasadeliv parallelt med gate. Registerene vil bli bygd som bybebyggelse, som må danne regulært gaterom.

Der gate- og kvartalsmønster *ikke* er en tydelig regel, vil situasjonen kunne betraktes friere: I deler av Havnegata bør hovedvekten like gjerne kunne legges på de *offentlige byrom* som hektes på hovedgata – som ryggraden i en kjede av kaier og byrom.

D. Sikt, utsikt og identitetsskapende byggverk. Visuell kontakt med sjøen er symbolisert med piler. I tillegg er det på et langt stykke langs Havnegata direktekontakt med sjøen. Det er ønskelig med en tverrkontakt også ved Registerene, langs et gammelt sjøhus som i dag er forsømt og «pakket inn» av nyere bebyggelse.

Flere kulturminner / identitetsskapende byggverk er lite synlige. Ved avtaler og planarbeid bør bedre synlighet og ny bruk hjelpes fram. Dette gjelder først og fremst de 4-5 sjøhus, men også sentrale deler av Sørbyen og en del enkeltbygninger og –byggverk (bruer og bruhoder).

E. Prinsipielt preges det tette sentrum av 3 typologier:

- o Det tradisjonelle, to-etasjes trehuset, enten frittliggende eller i rekke langs gate. (til ca. 1960).
- o Nyere bygninger med flate tak i 2-3(4) etasjer som er tilpasset byens struktur og skala. (ca. 1960 – 1980).
- o Nyere bygninger som sprenger skalaen og utfordrer strukturen. (etter 2000). Dette gjelder i første rekke kjøpesenteret med sine boligblokker på taket. Effekten på sentrum er:
 - lange gateforløp uten vinduer og dører. Kundeinnganger konsentrert til 2-3 steder. Mer aktive fasader trengs. Tidligere forsøk på flere innganger har blitt droppet.
 - Stort volum, høye fasader. Kan balanseres av flere høye fasader - sør for osen.
 - Storbymessig materialbruk og formspråk. Er en utfordring til den lokale stedsidentiteten.Nybygg for Registerene kan ha større mulighet for å lykkes hvis naboskapet allerede er store bygg, f.eks. Thon hotell.

F. Områdetyper. Sørbyen, det historiske Brønnøysund, er ganske homogent. Variasjonen består i store trekk av ulike typer og bredde på mellomrom mellom bygningene – enten som hager, portrom, eller ledige tomter. Området skiller seg i dag ut ved sin homogenitet som en «gammelby», og er en ressurs for Brønnøysund – for egne innbyggere og besøkende. I dag er bydelen i forfall funksjonelt: det skjer stadig mindre i Sørbyen; dette er en ond sirkel som med erfaring fra andre byer, kan snus.

I Nordbyen er alle typologier representert. Normen er også her bygninger i 2 etasjer, med saltak eller flate tak. Bygningen Registerene holder til i er større, men inngår i en sjøfront hvor det ikke stikker seg ut skalamessig. Mot landsida stiger terrenget og bygningsmassen gjør derfor lite av seg. Thons nye hotellfløy markerer nordenden av sentrum med sin større høyde, og savner foreløpig en sammenheng med annen bebyggelse. Framfor alt faller kjøpesenteret, med sine påbygde boligblokker, helt ut av all sammenliknbar skala i byen. Mot sør er problemet størst, men kan være langsiktig løsbart i forhold til byrommet rundt osen, med å etablere klarere og høyere bygningsmessige avgrensninger sør for bruene (og annet innhold på innsida av 1. etasjes glassruter enn biler).

Schrøders plass kan tåle høyere og tydeligere bebyggelse mot sør og vest, og dermed også få sentrum til å bli mer helhetlig.

Området rundt Skolegata er både et byrom og en bydel. Omfattende restarealer er i dag «kamouflert», gjennom sin opparbeiding med plen. Området bør få en egen plan for ny parkmessig opparbeiding, som kan definere og dele det inn. Innslag av strategisk plassert, mindre bebyggelse bør vurderes som del av dette. Målet bør være å gi området som helhet mer mening og brukbarhet. Å markere Skolegata som allé vil være en god start.

G. Grenseland i endring. Sentrumsområdet er inndelt i ulike mønstre eller strukturer, som et resultat av de historiske perioder de er bygd ut i. Det er som oftest i grenselandet *mellom* disse delområdene det ligger muligheter for fortetting og tydeliggjøring. Typisk for grenseland er at det ikke er tydelig hva slags «regler» som gjelder. Resultatet kan bli udefinerte restarealer og lav utnyttning. De viktigste grenseland er markert på kart. Mye av framtidig planlegging og prosjektering bør skje i disse områdene.

Grenseland er ikke bare mellom delområder, men også mellom byrom og deres avgrensninger. Schrøders plass og området i overgangen mot Skolegata og Brønnøyosen er viktige grenseland.

Brønnøysund har fått et stort prosjekt i sentrum – kjøpesenteret med boligblokker - en bygningsmasse som er ute av skala med den øvrige sentrumsbebyggelsen. Dominansen får i tillegg den effekt at den storby-urbane byggestilen og materialbruken kan få andre deler av bebyggelsen til å virke mindreverdige, bygninger som tidligere gled greit inn i helheten - kanskje særlig i sør mot osen.

Dermed er det «inntrengeren» som får danne normen, ikke det tradisjonelle og mangfoldige som er det egentlige Brønnøysund.

Et aktuelt eksempel er den design og materialbruk *ny bru* skal få. Denne bør bli et tema nettopp i forhold til hvorvidt den devaluerende effekt kjøpesenteret har på øvrig bebyggelse skal forsterkes, eller om formen heller bør tas ned til en mer regional karakter, i en overgang mot Sørbyen. Dette handler ikke om høy/lav estetisk kvalitet, men om at valget av formspråk og materialbruk ikke bør gjøres uten bevissthet om forholdet til stedets karakter.

Vedlegg til analysen:

Kart 1

Kart 2

Kart 3









Veiene videre (skisse):

- Satse på Havnegata, Schrøders plass og Brønnøyosen.
- Knytte Skolegata og prestegården til strukturen – skape struktur i restarealene.
- Fulle ut noen tomrom i Sørbyen.
- Balansere ut skala – hotellet og kjøpesenteret.
- Skisser til forbedring av overgangene, og bedre utnyttning, i sentrums grenseland.
- Man må klare seg med den Storgata man har, men sikre at alle lokalene er fylt.
- Ny avgrensning av hva som skal være Schrøders plass. Slagplan for å fylle lokaler og bygge ut, skape nye vegger i plassen.
- Strategiplan for parkering. P-plasser reduseres i antall ved Amfi. P-plasser øremerkes kunder.
- Dyrke de tre typene møteplasser/oppholdssoner.
- Opparbeide rundt alle kulturminner for gode byrom, inkl. sørbyen. Sjøhus.
- Park hvor? Må ta utgangspunkt i hvordan en park vil brukes.
- Nye fokuspunkt. Bruhodeprosjekt.
- Fordeler og ulemper med å fjerne Schrøderhaugen fjernes?

STEDSANALYSE BRØNNØYSUND SENTRUM

KART 1
REGISTRERING

RAMBØLL







-  Identitetsskapende byggverk for byen, i stor grad sammenfallende med kulturminner.
-  Kulturmiljø.
-  Innganger for publikum: butikker, tjenester, kafe, hotell, etc.
-  Tomme lokaler.
-  Sikt mot sjøen, og adkomst til kaia.
-  Grønne hauger.
-  Typologi: det gamle, bymessige Brønnøysund
-  Store, samla parkeringsareal

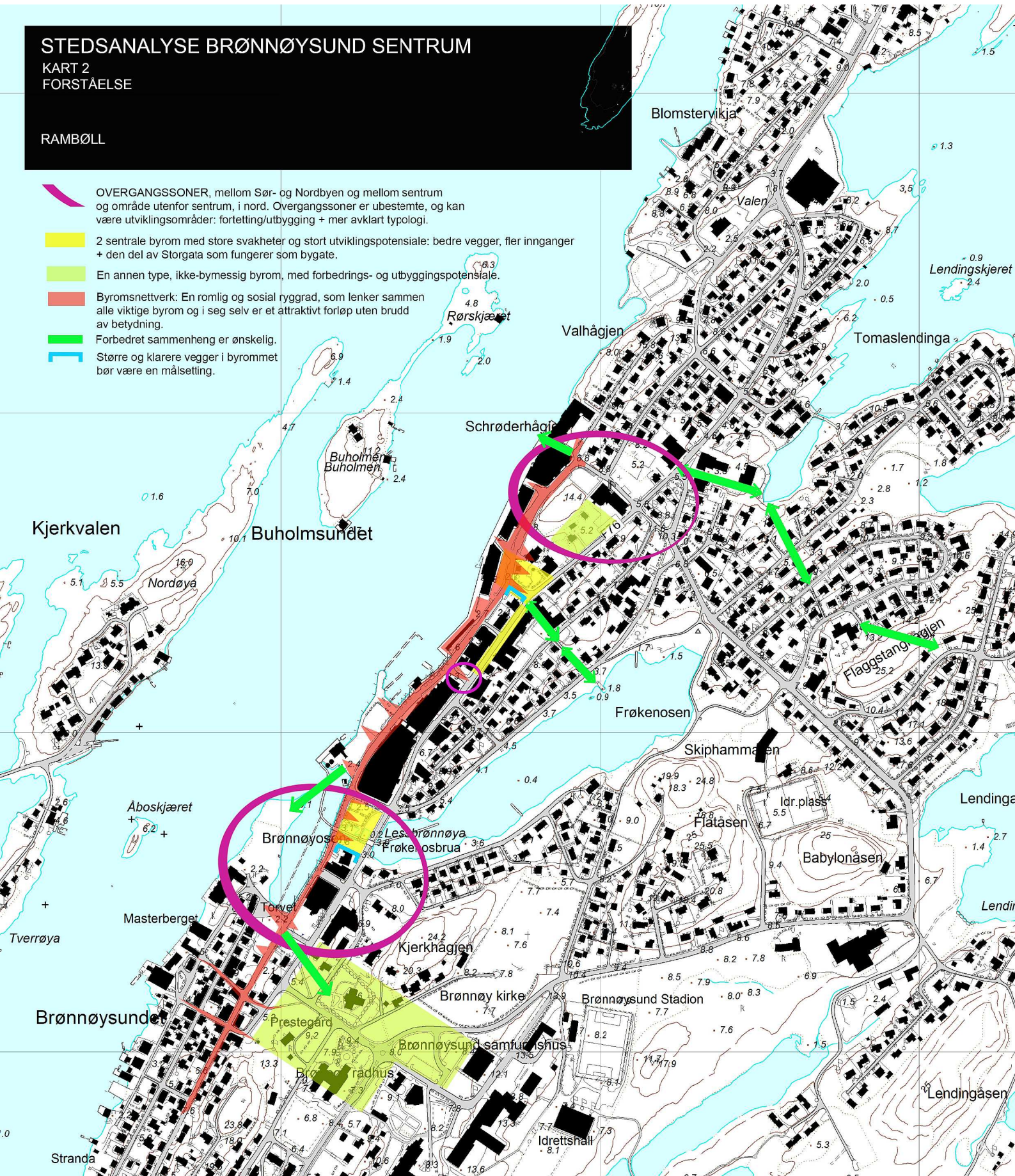


STEDSANALYSE BRØNNØYSUND SENTRUM

KART 2
FORSTÅELSE

RAMBØLL

-  OVERGANGSSONER, mellom Sør- og Nordbyen og mellom sentrum og område utenfor sentrum, i nord. Overgangssoner er ubestemte, og kan være utviklingsområder: fortetting/utbygging + mer avklart typologi.
-  2 sentrale byrom med store svakheter og stort utviklingspotensiale: bedre vegger, fler innganger + den del av Storgata som fungerer som bygate.
-  En annen type, ikke-bymessig byrom, med forbedrings- og utbyggingspotensiale.
-  Byromsnettverk: En romlig og sosial ryggrad, som lenker sammen alle viktige byrom og i seg selv er et attraktivt forløp uten brudd av betydning.
-  Forbedret sammenheng er ønskelig.
-  Større og klarere vegger i byrommet bør være en målsetting.



STEDSANALYSE BRØNNØYSUND SENTRUM

19.06.2017

RAMBØLL

-  NÅVÆRENDE SENTRUM (2017)
-  MÅL FOR FRAMTIDIG SENTRUM

