



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/2301-20

Saksbehandler: Bjørn-Inge Lange

Saksnummer: 5/2024 **Møtedato:** **Utvalg:** Plan- og næringsutvalget

Retningslinjer og prinsippavklaringer for utbyggingsprosjekt i Byplanområdet

Vedlegg

- 1 Retningslinjer prinsippavklaringer Byplan
- 2 Stedsanalyse med kartvedlegg
- 3 Kulturminner på Sør-Helgeland
- 4 Generelle bestemmelser for KPA

Kommunedirektørens innstilling:

Retningslinjer og prinsippavklaringer for planområdet – Byplan Brønnøysund vedtas.

Begrunnelse for vedtaket som i saksutredning i denne sak.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Brønnøy kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 34/09 og 38/09, den 17.06.2009.

Behandling:

Enstemmig vedtak:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Retningslinjer og prinsippavklaringer for planområdet – Byplan Brønnøysund vedtas.

Begrunnelse for vedtaket som i saksutredning i denne sak.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Brønnøy kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 34/09 og 38/09, den 17.06.2009.

Bakgrunn for saken:

Dagens oversiktsplan for Brønnøysund med omland er todelt og fra 1992 og 1999. Derfor ble arbeidet med ny kommunedelplan for Brønnøysund med omland påbegynt i 2017. På grunn av arbeid med andre planer og mangel på bemanning stoppet arbeidet opp en periode, men startet opp igjen i 2023. Nå arbeides det med denne byplanen og kommuneplanens samfunnsdel. Siden samfunnsdelen er den overordna planen, også for byplanen, prioriteres arbeidet med samfunnsplanen, slik at den kommer foran byplanen i tidslinje.

Målet er at byplanen skal være ferdig i løpet av første halvår 2025. Derfor vil det være en periode nå frem til byplanen blir vedtatt, der kommunen mangler et overordna styringsgrunnlag for byplanområdet, da gjeldende kommunedelplaner for området er gamle og utdaterte.

Vi kjenner pr. i dag til flere nye prosjekt i oppstartfasen, som ønsker å komme i gang før planen er vedtatt. Det vil sikkert komme flere prosjekt også, før byplanen er vedtatt. Det er viktig at arbeidet med byplanen ikke stopper utviklingen innenfor planområdet helt. De prosjekt som er i tråd med gjeldende reguleringsplaner, vil kunne gjennomføres uavhengig av om byplanen er vedtatt eller ikke. Men siden flere av reguleringsplanene i Brønnøysund er blitt utdaterte på grunn av den tekniske krav og endring i bygningstyper, er det flere omsøkte og planlagte prosjekter som utfordrer gjeldende reguleringsplaner.

På bakgrunn av ovennevnte, og etter innspill fra Plan- og næringsutvalget, er det behov for noen retningslinjer for nye prosjekter. Det vil gjøre behandlingen av plan- og byggesaker innenfor byplanområdet enklere og mer forutsigbar frem til byplanen er vedtatt. Utgangspunktet vil jo være at gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel følges, men kommer det søknader og dispensasjoner eller nye reguleringsplaner, skal man ha noen overordna retningslinjer for behandling av disse sakene.

Vurdering:

De foreslåtte retningslinjene og prinsippavklaringene skal fungere som et styringsverktøy i påvente av ny kommunedelplan for Brønnøysund og omland. Disse retningslinjene er ikke juridisk bindende, men vil kunne være en rettesnor for plan- og byggesaksarbeidet, når de er vedtatt, både for administrasjonen og Plan- og næringsutvalget. Ved at disse retningslinjene vedtas av Plan- og næringsutvalget, gir det føringer for ønsket utvikling av Byplanområdet.

Flere av retningslinjene vil kunne tas inn som bestemmelser i Byplanen, når denne vedtas. De vil da bli juridisk bindende og bare kunne avvikes ved at det eventuelt gis dispensasjon. Gjennom planprosessen og bruken av retningslinjene, vil det bli avklart hvilke retningslinjer som bør tas inn i planen som bestemmelser, hvilke som fortsatt bør være retningslinjer, og eventuelt hvilke som bør tas bort.

Målet med retningslinjene er å sikre en utvikling av Brønnøysund, der byen beholder sitt særpreg som kystnær småby, og at nye prosjekter tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen. Samtidig gis det rom for ny og utradisjonell arkitektur i områder som er lite ensartet. Det er uansett viktig at den nye bebyggelsen tilpasses eksisterende volum og byggehøyder i nærområdet.

Hensynet til bygninger som er av nasjonal eller regional kulturhistorisk verdi er viktig å ivareta. Disse bygningene vil bli ivaretatt i den pågående kulturminneplanen, samt Byplanen når disse planene blir vedtatt. I kommuneplanens arealdel (KPA) står det følgende i pkt. 1.6.4:

«Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging»

Videre står det i pkt. 1.6.6:

«Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningens fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.»

Men det er ikke beskrevet hvilke bygninger dette konkret gjelder. Derfor peker de foreslåtte retningslinjene til byplanområdet på at de nasjonalt og regionalt viktige kulturminnene i rapporten «Kulturminner på Sør-Helgeland», må bli ivaretatt. Selv om det ikke står konkret i bestemmelsen til, vil nok alle bygninger som beskrives i «Kulturminner på Sør-Helgeland» innenfor planområdet regnes som verneverdige bygninger, og på denne måten være sikret gjennom bestemmelsene i KPA. Likevel bør dette konkretiseres i retningslinjene. Videre er det viktig å sikre at disse kulturminnene ikke kan rives uten en grundig vurdering og uttalelse fra Nordland fylkeskommune.