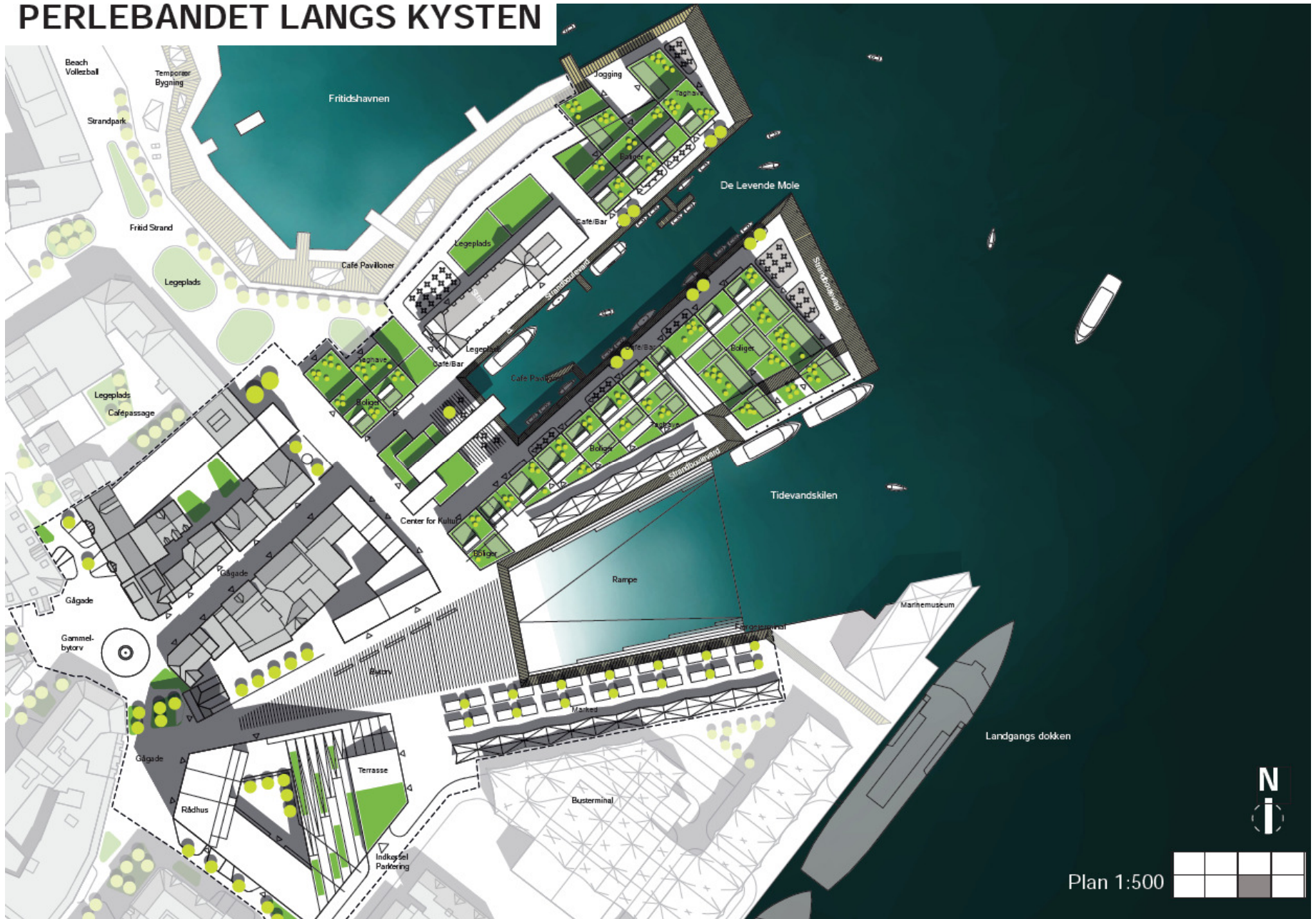


# Kommunedelplan for Harstad sentrum 2014-2025

## Boligstruktur

### Idékonkurransen

#### PERLEBANDET LANGS KYSTEN



## Boligstruktur Harstad sentrum. Fra planprogrammet

### Situasjon

Harstad vil ha behov for 1500 nye boliger de neste 15 årene

### Intensjon (Kommuneplanens samfunnsdel)

Fortetting ved boligetablering som middel for å styrke sentrum.

- og sikre tilstrekkelige næringsarealer
- og sikre gode utemiljøer

Kompakt: God arealutnyttelse

Mindre trafikk (privatbil)

Liv

### Problemstillinger

- Hvilke boligtyper?
- Hvor?
- Hvor mange?

Villabebyggelse/fortetting

Fordeling av areal mellom bolig og

- Arbeidsplasser
- Handel
- Kulturformål
- Offentlige rom

Parkering til sentrumsboliger

- Bort fra gateplan.

### Oppgave

- Anbefale boliger, hvor, hvor mange og typer bolig.
- Revidere bestemmelser for kvartalsutnyttelse for boliger

#### Boligstruktur

I følge Sparebanken Nord-Norges konjunkturbarometer våren 2013 vil Harstad ha behov for 1500 nye boliger i løpet av de neste 15 årene. I landsdelen ble 38% av boliger etablert i 2012 bygget som leiligheter.

Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til at fortetting ved boligetablering i sentrum skal brukes som et virkemiddel for å nå målet om å styrke sentrum:

- god arealutnyttelse, kompakt sentrum
- mindre trafikk
- sikre liv i sentrum

Samtidig vil det være nødvendig å sikre tilstrekkelig areal til næringsformål, samt tilrettelegge gode utemiljøer.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser for kvartalutnyttelse når det gjelder boliger. Disse må gjennomgås og rulleres.

Hva må utredes i det videre planarbeidet:

- Hvilke boligtyper skal det legges til rette for i sentrum, hvor skal de lokaliseres, hvor tett skal de lokaliseres og hvor mange boliger skal det legges til rette for?
- I hvilke sentrumsområder bør det legges til rette for fortetting, og hvor bør det være villabebyggelse?
- Hvordan sikre en hensiktsmessig fordeling av areal mellom boliger og andre viktige sentrumsfunksjoner som arbeidsplasser, handel og kulturformål/offentlige rom?
- Hvordan legge til rette for parkeringsplasser til sentrumsboliger uten å beslaglegge areal på gateplan?

*Kommunedelplan for Harstad sentrum  
2014-2025  
Boligstruktur, planprogrammet s. 4*

**Boligstruktur**  
**Harstad sentrum.**  
**Innspill fra boligstrukturgruppa**

Gruppa har utarbeidet innspill med utgangspunkt i følgende framlagt dokumentasjon:

1. Plankart som viser ca. sentrumsplanens avgrensing.
2. Oversikt (uttrekk fra matrikkelen) over bygningstyper og bruksenheter pr sentrumsområde
3. Oversikt over folketall i de 4 sentrumsområdene
4. Kart over planområdet som viser kommunale eiendommer (blå flater).
5. Fastsatt planprogram.

## **Boligstruktur-gruppa har utredet følgende:**

**1. Hvilke boligtyper skal det legges til rette for i sentrum, hvor skal de lokaliseres, hvor tett skal de lokaliseres og hvor mange boliger skal det legges til rette for?**

- **Boligtyper:**
  - Flerleilighetsbygg
- **Plassering:**
  - Holstneset
  - Store Norske-tomta (Havnegata)
  - Gammelbrygga-kvartalet.
  - Fortetting i øvrige bydeler
- **Hvor tett?**
  - Intensiv utnyttning
- **Hvor mange?**
  - Så mange som mulig
- **Størrelse og standard på boligene.**
  - (Små boliger ( 3-roms / 80 m<sup>2</sup> BRA) – høy standard)

**2. I hvilke sentrumsområde bør det legges til rette for fortetting, og hvor bør det være villabebyggelse?**

- Kun fortetting. Villabebyggelse gir en svært dårlig arealutnyttning. Eksisterende villabebyggelse oppe i Sentrum vest foreslås bestå urørt.

**Boligstruktur**  
**Harstad sentrum.**  
**Innspill fra boligstrukturgruppa, forts**

**3. Hvordan sikre en hensiktsmessig fordeling av areal mellom boliger og andre viktige sentrumsfunksjoner som arbeidsplasser, handel og kulturformål/offentlige rom?**

- Primært - Næring på gateplan. Boliger i øvrige etasjer.
- Hvor: Sentrum og Sentrum Sør.
- Kommuneplanens bestemmelser i kap 3 videreføres.

*I kvartaler avsatt til blandet formål tillates maks 20 % BRA utbygd til boligformål pr. kvartal. 30 % av boligene skal etableres som 2-roms leiligheter. Boliger tillates etablert fra og med 2. etasje.*

*For hvert bygg i kvartalet kan det tillates en utnyttelse på 20 % til boligformål. Ved eventuell etablering av nye boliger skal utnyttelsen vurderes i forhold til eksisterende boligmasse ellers i kvartalet slik at den totalt ikke overskrider 20 %. Bevaringsverdig bygningsmiljø innenfor sone Sentrum vest skal bevares. Dette skal synliggjøres i ny sentrumsplan*

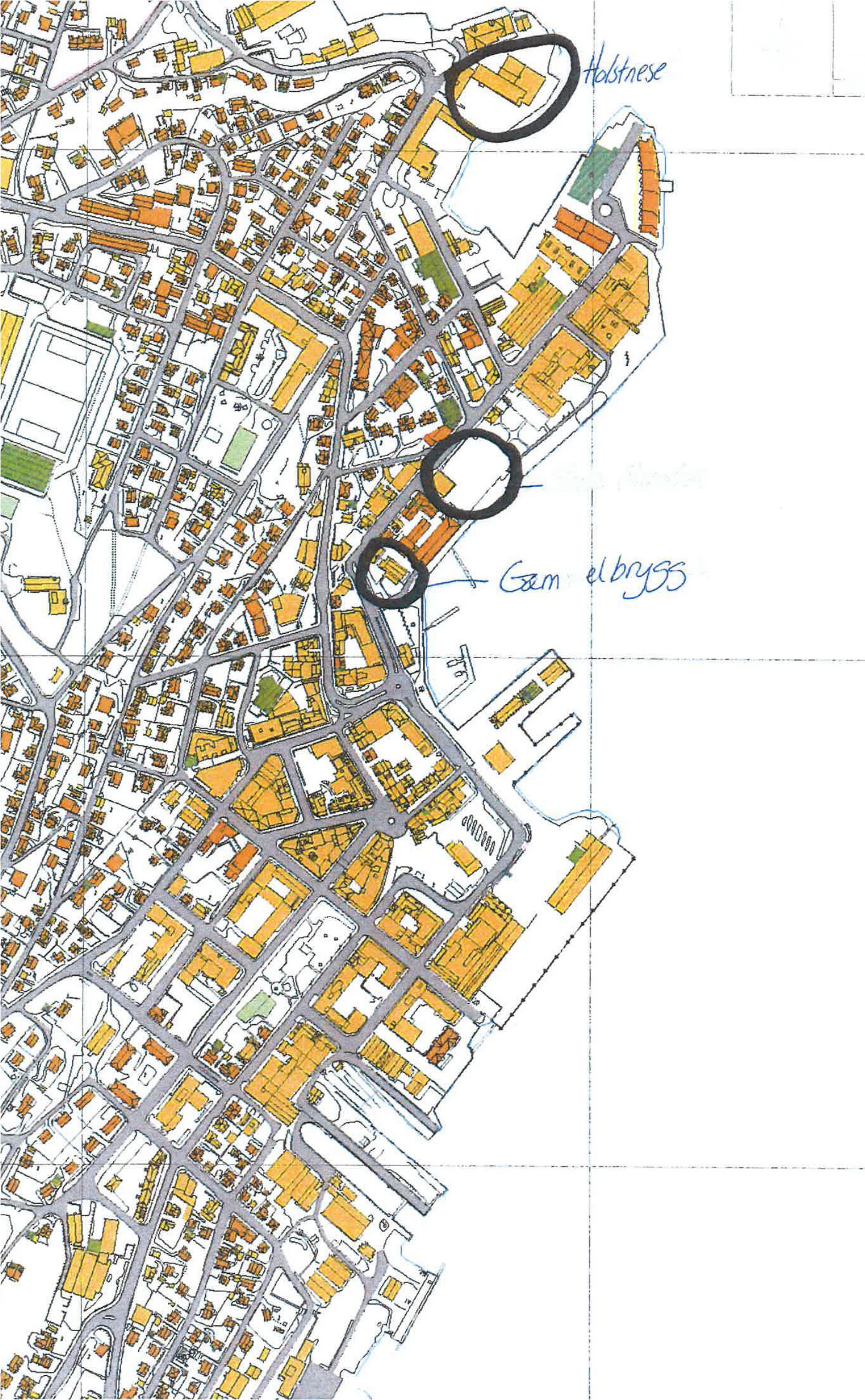
**4. Hvordan legge til rette for parkeringsplasser til sentrumsboliger uten å beslaglegge areal på gateplan?**

- Legge inn i planbestemmelse at hvert utbyggingsprosjekt må «ordne seg» ned tilstrekkelig parkeringsdekning på egen eiendom – da over/under gateplan. Frikjøpsordningen videreføres.

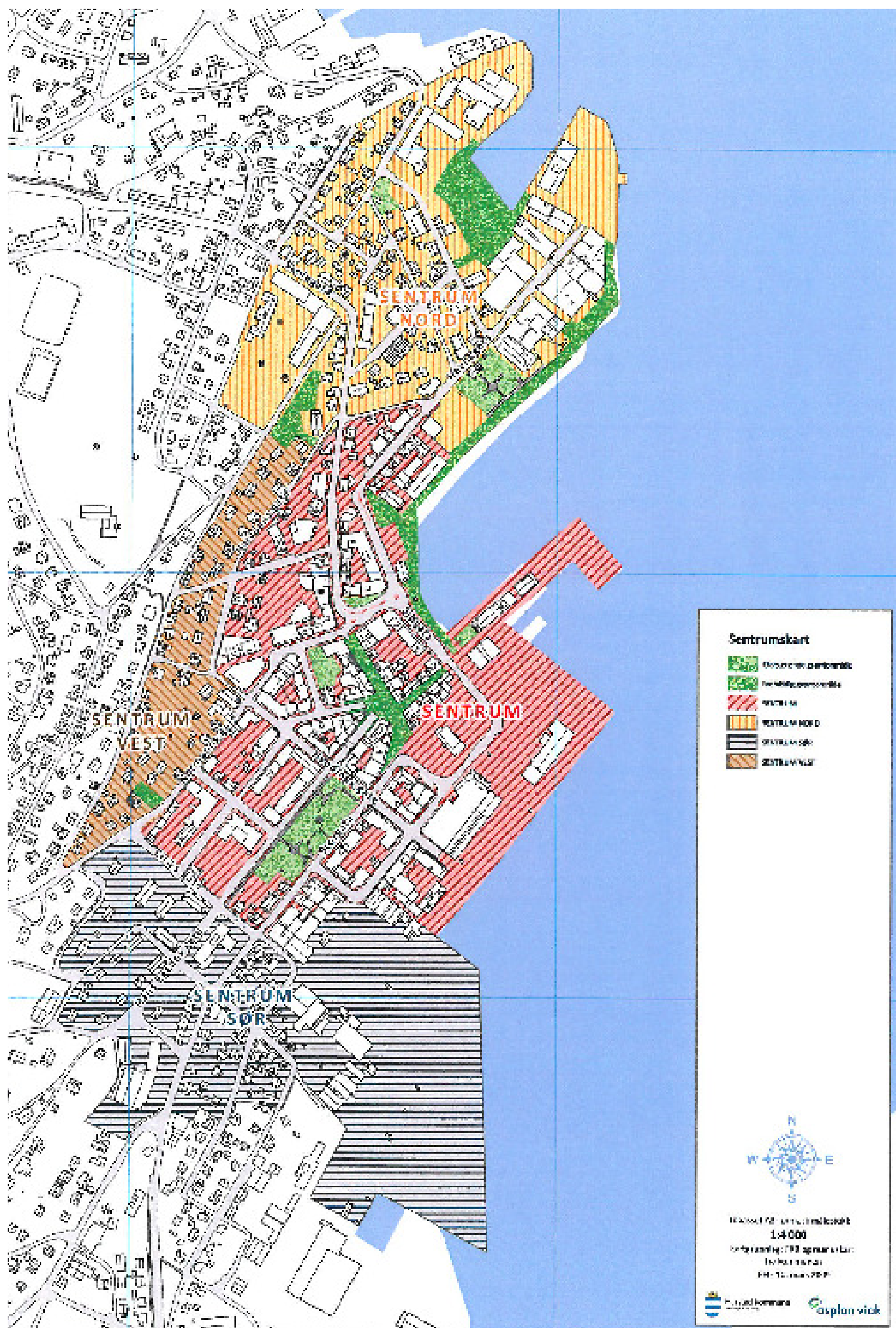
**Sluttkommentar:**

- Ny byskole vil være positivt for ny boligbygging innenfor planområdet.
- Ny barnehage innenfor planområdet vil også være positivt for ny boligbygging innenfor planområdet.
- Frikjøpsbestemmelsene fra kravet om lekeareal innenfor sentrumskjernen videreføres.

**Boligstruktur  
Harstad sentrum.  
Innspill fra boligstrukturgruppa**



# Boligstruktur Harstad sentrum. Sentrumskart



**Boligstruktur  
Harstad sentrum.  
Boligstørrelser og typer i 2013**



Harstad kommune  
Attraktivt hele livet



Temakart til  
kommundelplanen for  
Harstad sentrum

**BOLIGSTRUKTUR**

Kartet viser  
boligstørrelser og  
boligtyper.

**Tegnforklaring**

**Boligstruktur**

-  ENEBOLIG (209)
-  TOMANNSBOLIG (169)
-  REKKE/KJEDEHUS (56)
-  BOLIG 2 ETG OG STØRRE (39)
-  BOLIG M OFF.KARAKTER (2)
-  ANDRE BYGG MED BOLIG (47)
-  ANDRE BYGG (298)
-  Plan grense



Prosjekt nr. 33499 Kart. nr. 4 Dato: 13.01.14 Prosj.leder: HB Utklart av: KOT



**Feste Nordøst as**  
Landskapsarkitektur med  
Hydrus, p8 33  
2547 Trondheim tlf: 47 48 03 33 www.feste.no

## Boligstruktur

### Harstad sentrum, sentrumsområdene



#### Gatestruktur

Storgata som kommer inn fra sør, Rikard Kaarbøs gate fra piren og oppover mot Harstad gård og Strandgata som skrå opp mot skolen i nord, er opprinnelige, selvgrodde veier. Fjordgatas søndre arm ble tidlig etablert, og gatenettet forøvrig er opprettet som følge av byplanen fra 1897. Gatene brer seg ut i det nedre amfiet som en vifte.

#### Topografi

De flater partiene langs havna er bygd ut på fyllinger i sjøen. Sentrum løfter seg raskt i nord og er noe slakere oppover helningen lenger sør. I hovedsak er sentrum vendt mot østsørøst, men noen partier vender mer mot nordøst.

#### Tomter og bygningsstruktur

Sentrum har en tilstrebet kvartalstruktur. De skrå gatene gir mange spisse tomter og tildels lite homogene kvartaler. Likevel har særlig områdene i sørvest langsmale kvartaler med to ganger fire tomter.- Bak rutenettmønsteret kan en likevel lese en mer selvgrodd tomtestruktur med små og store tomter om hverandre. I kvartalene følger bygningene gatelinja i sluttede fasaderekker. Flere kvartaler er blitt lukket, og mangler utearealer i indre gårdsrom, mens andre har større gårdsrom med ulike muligheter. Bygningshøydene er forholdsvis lave, særlig i kvartalene med eldre bebyggelse ut mot havna.

#### Verneverdier

I verne vurderingene fra 2009 er det markert mange enkeltbygninger og miljøer i kvartaler særlig rundt Rikard Kaarbøs plass og sørøst for Håkons gate, samt ut mot havna i sørøst.

#### Boligtyper, størrelser, volum.

Området har mindre boligenheter enn hva som er vanlig i Harstad sentrum, med et snitt rundt 50 m<sup>2</sup>. Det er en overvekt av husholdninger med kun en person. Det er noen få eneboliger som ligger i grenseområdet til sentrum vest. Ellers er det i hovedsak leiligheter i kombinasjon med andre byfunksjoner og enkelte rene leilighetsbygg.

#### Status i kommuneplanens arealdel

Områdene er satt av til senterområde

#### Arealutnyttelse.

Områdene er bygd ut med relativ høy arealutnyttelse, men med noen områder under omforming og noen åpne områder. Det er en definert, opparbeidet bypark som dekker halvannet kvartal. Det er satt av noe areal til torg, plasser og promenade. Lite av dette er endelig etablert. Havneområdene er svakt utnyttet.

#### Fortetningspotensiale

Boligfortetting kan skje ved å endre bruk av eksisterende næringsarealer, ved å ta i bruk ubebygde deler av kvartaler, ved påbygg eller ved å integrere leiligheter i andre byggeprosjekter. Det er få rene boligområder, men noen med innslag av boliger. Det går an å oppnå en bedre arealutnyttelse i sentrumskvartalene nedenfor Halvdans gate ved for eksempel å fornye bebyggelsen på de tomtene med lavest utnyttelse i kvartalet mellom Sverres gate, Halvdans gate og Strandgata. Tilsvarende for kvartalet mellom Halvdans gate og Øysteins gate med unntak av boligene mot Ravens gate. Mye av bebyggelsen langs nordvestsiden av hele Havnegata kan tenkes fornyet. Her kan rene leilighetsbygg i flere etasjer føye seg godt inn i landskapet. Boliger kan vurderes oppe i etasjene i vestveggen av større anlegg ut mot dagens hurtigrute kai. Kvartalene mellom Hvedings gate og Eriks gate, over Generalhagen, har stort potensiale for endring.

#### Vurdering

Fortetting med boliger inne i bysenteret må alltid veies opp mot utvikling av næringsarealer. Fortetting må vurderes opp mot bevaringshensyn, og konflikten her er kanskje størst i bakken øverst mot bebyggelsen i sentrum vest. Det blir nesten alltid en ulempe med private uteområder ut mot sentrale offentlige byrom. Dette kan møtes ved å legge boliger mer perifert i bysenteret, f. eks i vestfasaden av nye bygg langs hurtigrute kai, eller på sjøsiden av nye kvartaler eller bygg mot mindre beferdte deler av havnepromenaden.

#### Anbefaling

Boliger i sentrum bør konsentreres i noen områder der de ikke skaper ulemper for viktige offentlige byrom, men likevel kan bidra til å befolke disse. Boligene bør anlegges slik at de knyttes til hovedganglinjer i sentrum og bidrar til å forsterke disse. Områder mellom Havnegata og havna bør forbeholdes offentlige formål eller fellesfunksjoner, ikke boliger. Kvartalene mellom Eriks gate og Hvedings gate kan reserveres for offentlige formål og næring, og foreslås ikke som områder for leilighetsbygg. Framtidig skole er kanskje mer aktuelt her.

*Det anbefales å velge noen områder for fornyelse, og gjennomføre en strategisk boligutbygging i sentrum. Det går an å finne forbilder i andre havnebyer, som f. eks Stavanger.*



## Boligstruktur

### Harstad sentrum, sentrum sør



#### Gatestruktur

Dette området brer seg på begge sider av den gamle hovedveien, Storgata. Rutenettplanen i området er bygget opp slik at den følger hovedretningene i Storgata. Øst for Storgata er bare gatene som følger terrenget etablert, med unntak av Sigurds gate og Eriks gate som stiger med terrenget og slutter der det blir for bratt. Øverst går den gamle gårdsveien til Harstadgård som en diagonal i terrenget. I forsvarsområdene er det etablert et eget vegnett uavhengig av rutenettplanen.

#### Topografi

Terrenget øst for Storgata er relativt slakt, og er inndelt i langsmale kvartaler og husrekker som følger kotene. Det brattere terrenget på vestsiden av innfartsåra varierer en del i retning og bratthet, og gir et mer organisk vegmønster med gater som klatrer oppover åssiden. Her løses kvartalsstrukturen opp.

#### Tomter og bygningsstruktur

Øverst i området er det et område benyttet av forsvaret med kontorbygninger og verksted for bygningstjenesten og avhendt boligbebyggelse. En del flermannsboliger på større tomter. Noen anlegg disponerer hele kvartaler. Arbeiderboligene ned mot verftet, på østsiden av Storgata, er ordnet omtrent som i Harstad vest men med noe mindre hus og tomter. Tomtestørrelsene er forholdsvis homogene. Det er nesten kun små tomter på ca 300-600 m<sup>2</sup>. Tomtene ligger rygg mot rygg langs hovedgater. Husene ligger ordnet i gatelinja der terrenget tillater det.

#### Verneverdier

I rapporten fra 2009 er det avmerket et konsentrert område langs begge sider av Storgata der den krysser området. I tillegg er det noen anlegg og enkeltbygg. Det er ofte sammenfall mellom bygninger med verneverdi og lav arealutnyttelse i områdene rundt. Arbeiderstrøket er et særpreget kulturmiljø.

#### Boligtyper, størrelser, volum.

Området har middels størrelse på boligenheter med et snitt rundt 75 m<sup>2</sup>. Det er i snitt opp mot 2 personer pr bolig. Opp mot Skolegata i nord er det noen flerleilighetsbygg, forøvrig villabebyggelse. Det er en del flermannsboliger i den gamle forsvarsbebyggelsen, forøvrig dominerer småhus.

#### Status i kommuneplanens arealdel

Områdene langs havna er avsatt til industri, seks kvartal nærmest slipen er satt av til erverv, mens resten er satt av til boligbebyggelse.

#### Arealutnyttelse.

De eksisterende og gamle forsvarsområdene er bygd ut med relativ lav arealutnyttelse. Småhusbebyggelsen er tett, men arealutnyttelsen samlet er noe lav.

#### Fortettingspotensiale

Dette området kan få høyere utnyttelse ved fornying av deler av eller hele kvartaler. De fleste tomtene er vanskelige å dele i to boligtomter, så en generell fortetting må skje ved noe hagefortetting og ved å tillate utvidelse av eksisterende bolig med ekstra boenhet.

#### Vurdering

Et område mellom Hans Egedes gate og Storgata ligger ubebygd/spredt bebygd, og kan vurderes brukt på andre måter. På samme måte er områdene vest for Gymnastikkbygningen i Asbjørn Selsbanesgate lavt utnyttet, og kan vurderes i en fortettingsstrategi. Deler av denne bebyggelsen har hatt lavere status enn andre deler av byen, men framstår som forholdsvis homogene boligkvartaler med småhusbebyggelse. Det er et robust område med en god del variasjon i bebyggelsen. Endringer innenfor etablert volum-/høydeskala i hvert område kan skje uten store konsekvenser for helheten. Sterk økning og volum og høyde av enkelte anlegg inne i småhusbebyggelsen, svekker helhetskarakteren kraftig.

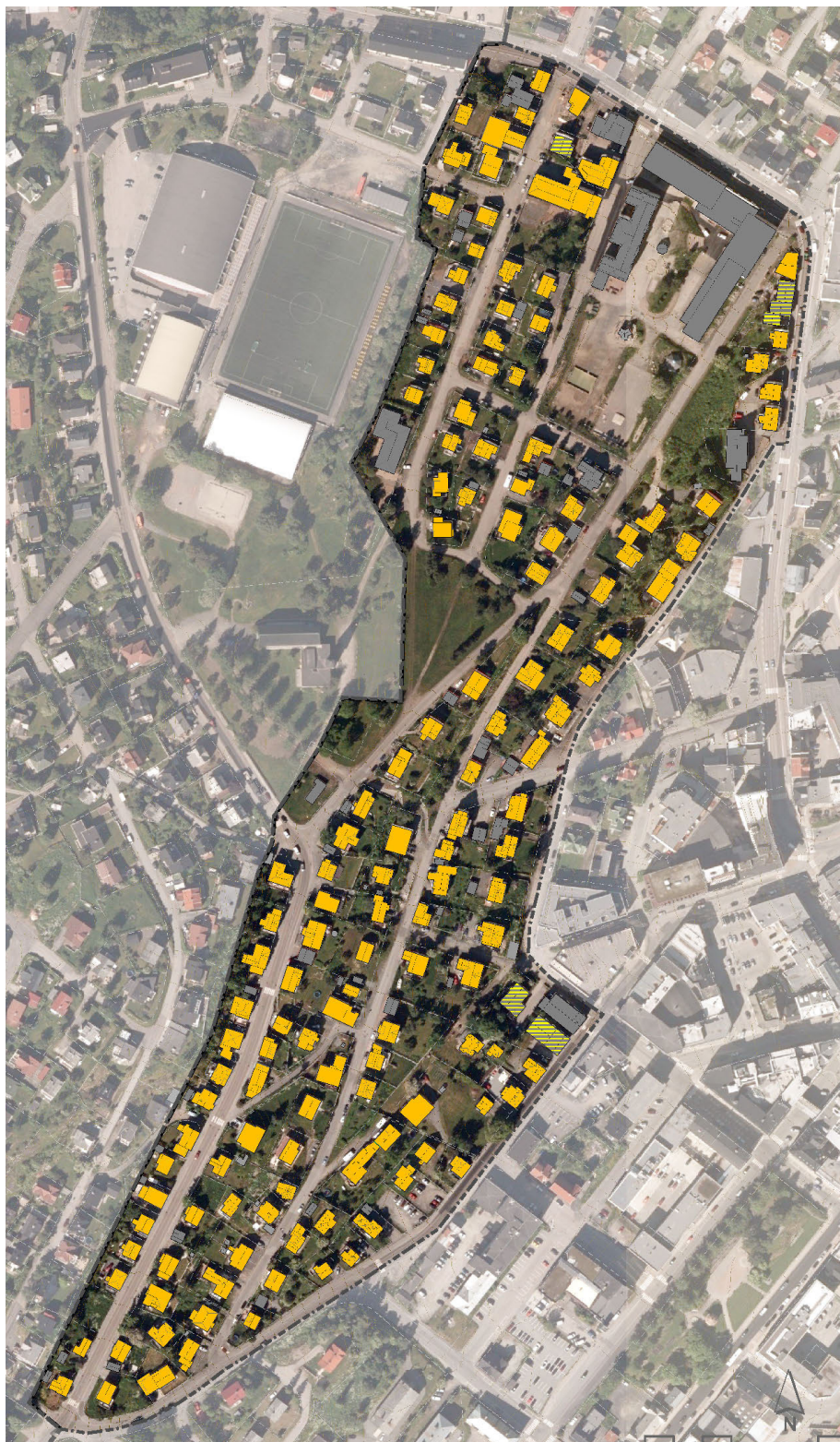
#### Anbefaling

Øst for Storgata er det fine arbeiderboliger med gode kvaliteter som kan utvikles videre på egne premisser. Det er lite å hente i dette området når det gjelder bedre arealutnyttelse uten at det får store konsekvenser for området. Sterk endring av bygningskarakter på enkelttomter bør ikke tillates hvis ikke hele området/husrekka eller kvartalet er bestemt å kunne endres tilsvarende. Det kan være mer å hente i områdene som har vært disponert av forsvaret, kanskje i direkte tilknytning til administrasjonsbyggene.

*Det anbefales å se på andre områder i byen for å finne arealer for aktiv fornyelse av bygningsstrukturen og boligstrukturen.*

## Boligstruktur

### Harstad sentrum, sentrum vest



#### Gatestruktur

Harstadgårdsvegen i sør og Åsvegen/St Olavsgate med nordre del av Hålogalandsgate i vest er opprinnelige, selvgrodde veier. Hålogalandsgate er en gjennomgående gate som følger terrenget. Den vestlige delen av Hålogalandsgate og de fleste øvrige gater i området er opprettet som følge av byplanen fra 1897. Fra sentrum og opp byamfiet er hovedbevegelsene skrått på terrenget.

#### Topografi

På grunn av det bratte terrenget som faller mot østsørøst, er det anlagt flere langsmale kvartaler mellom gater som følger terrenget. I det flatere terrenget vest for skolen er bebyggelsen delt i et mer regulært rutenett bare brutt av store terrengsprang. I bakken ned mot sentrum er terrenget for bratt for vertikale gater, så tverrforbindelsene er i hovedsak anlagt som skrågater.

#### Tomter og bygningsstruktur

Tomtestørrelsene er forholdsvis homogene. Det er nesten kun små tomter på ca 400-600 m<sup>2</sup>. Tomtene ligger rygg mot rygg langs hovedgater. Husene ligger ordnet i gatelinja der terrenget tillater det.

#### Verneverdier

I verneverdiene er det markert noen spredte enkeltbygninger i området, hovedsakelig boliger, med en større konsentrasjon i kvartalet mellom Bakkegata og Hålogalandsgate.

#### Boligtyper, størrelser, volum.

Området har større boligenheter enn hva som er vanlig i Harstad sentrum, med et snitt rundt 100 m<sup>2</sup>. Det er i snitt opp mot 2 personer pr bolig. Opp mot Skolegata i nord er det noen flerleilighetsbygg, forøvrig villabebyggelse.

#### Status i kommuneplanens arealdel

Områdene er satt av til tettbebyggelse og boligområder.

#### Arealutnyttelse.

Områdene er bygd ut med relativ lav arealutnyttelse, men med høy utnyttelse av vanskelig byggbare, bratte tomter og få "restareal".

#### Fortettingspotensiale

Det finnes en håndfull ubebygde enkelttomter og enkelte bratte restarealer som kan gjøres byggbare hvis en gjør større terrenginngrep. De fleste tomtene er vanskelige å dele i to boligtomter, så en fortetting må skje ved noe hagefortetting og ved å tillate utvidelse av eksisterende bolig med ekstra boenhet.

#### Vurdering

Denne delen av Harstad framstår som homogene, velplanlagte boligkvartaler med småhusbebyggelse. Det er et robust område med en god del variasjon i bebyggelsen. Endringer innenfor denne volum-/høydeskala kan skje uten store konsekvenser for helheten. Ved tiltak som krever større terrenginngrep må anstrengelsen vurderes opp mot gevinsten og konsekvensene for karakteren på området. Småhusutbyggingen har kunnet foregå relativt godt tilpasset terrenget og med få store inngrep, så det økologiske fotsporet er begrenset. En storskala, mindre hensynsfull utbygging ville satt mye større økologiske fotspor.

#### Anbefaling

Dette er fine villaområder med gode kvaliteter som kan utvikles videre på egne premisser. Det er lite å hente i dette området når det gjelder bedre arealutnyttelse uten at det får store konsekvenser for området. De større, ubebygde arealene er parkpregete tomter som bør forbli park eller forbli åpen ramme og buffer rundt verneverdige bygg.

*Det anbefales å se på andre sentrumsnære områder i byen for å finne arealer for aktiv fornyelse og fortetting av bygnings- og boligstrukturen.*

## Boligstruktur

### Harstad sentrum, sentrum nord



#### Gatestruktur

Strandgata/Skolegata og Samagata/Bjarne Erlingsøns gate på bakkekanten følger den gamle innfartsåra til Harstad fra nord. H F Giæversgate og Tordenskioldsgate innerst i Harstadhamn følger også delvis de gamle veiløpene i og til denne delen av havna. Øvrige gater synes å være resultat av rutenettplanen fra 1897. Områdene rundt Harstadhamn bærer preg av å være orientert mot kommunikasjon på havet, for her er selve gatenettet mot landsiden mindre klart utviklet, og noe rotete. Havnegata er hovedforbindelsen for biltrafikk til sentrum.

#### Topografi

"Folkesiloen" og blokkene på Haugen er et landemerke i området. Denne knatten skyter fram i bysiden. Sammen med de store anleggene nord på Hamneset danner bebyggelsen sin egen topografi. Det formes et lite amfi vendt mot nordøst rundt bukta Harstadhamn. Den sørligste delen av området faller mot sørøst ned mot flaten langs kaia ved Store Norske.

#### Tomter og bygningsstruktur

Tomtestørrelsene i småhusbebyggelsen i kvartalene rundt St. Olavs gate, "Chicago", er forholdsvis små og varierer mellom ca ca 300-500 m<sup>2</sup>. Tomtene ligger oftest rygg mot rygg langs hovedgater. Husene ligger ordnet i gatelinja i kvartalene, men det er også eksempler på husrekker som ligger anlagt midt inne i sine hageanlegg, som sveitserhusene mot Vidkuns gate. Blokkene som hever seg ved Skolegata skiller seg ut fra resten av bebyggelsen. Likeledes de nyanlagte, høye boligblokkene nord på Hamneset, øst for Harstadhamna. Kvartalene rundt H F Giævers gate har blandet bebyggelse på større tomter og noen leilighetsbygg.

#### Verneverdier

Miljøer i Vidkuns gate og "Folkesiloen" med blokkene i Skolegata er markert som viktige kulturmiljøer. I tillegg er anlegget til Store Norske, noen spredte enkelthus og ett industrianlegg markert som verneverdig.

#### Boligtyper, størrelser, volum.

Folkesiloen med blokkene rundt, samt de nye boliganleggene på Hamneset er store leilighetsbygg som skiller seg ut fra boligstrukturen ellers i Harstad. Området forøvrig har små boligenheter som i det sentrale Harstad sentrum, med et snitt rundt 50 m<sup>2</sup>. Det er her vanligst med en person pr bolig. "Chicago", har vært et noe stagnert område som nå er i en endringsprosess og overtas av nye grupper.

#### Status i kommuneplanens arealdel

Områdene øst for St. Olavs gate er satt av til ervervsbebyggelse. Områdene lenger vest er satt av til boligbebyggelse.

#### Arealutnyttelse.

Arealutnyttelsen varierer veldig. De to nye boligblokkene på inntil åtte etasjer ytterst på Hamneset disponerer ca 10 daa bygrunn og har til sammen 116 boenheter. Det er ca fire ganger flere boenheter enn på et tilsvarende tomteareal i småhusbebyggelsen i Chicago.

#### Fortettingspotensiale

Området i Harstadhamn er prioritert for ervervsvirksomhet, men det foregår en omforming av virksomheten på de store industritomtene. Epoken med fiskeindustri er definitivt over, og det er uttrykt et ønske om å bygge stadig flere boliger her. I tillegg er det foreslått å utvikle en bypark på utfylte arealer i vågen der det er regulert til havn/parkering. De store industrianleggene og arealene i vågen gir mulighet for fortetting og etablering av boligområder. Tomtene i småhusbebyggelsen er vanskelige å dele i to boligtomter, så en fortetting her må skje ved noe hagefortetting og ved å tillate utvidelse av eksisterende bolig med ekstra boenhet.

#### Vurdering

Dette området er sentrumsnært og nært variert service, som kultur, bibliotek, skole og idrettsanlegg. Fra ytterst på Hamneset er det 10-15 minutter å gå til fots (ca 750 m) til du er i gågata i sentrum.

- Ved å øke utnyttelse og høyde på bebyggelsen på tomtene rundt vågen, vil en forsterke den nord-østlige orienteringen. Det er ikke ideelt for byparken som er tenkt plassert innerst i vågen. Samtidig ønsker grunneiere på nordvestsiden av vågen å etablere en ny adkomst langs havna. Det er heller ikke ideelt i en kombinasjon med et nytt rekreasjonsområde her.

En ny tett/lav bebyggelse kan inneholde like mange boenheter som lavblokker med fire etasjer, men vil gi ulike muligheter for bokvalitet og bymiljø. Det kan være aktuelt å kombinere ulike utbyggingsformer innenfor en helhetlig løsning.

Et alternativ er å etablere helt nye premisser for utvikling av området for å oppnå mer omfattende boligbygging. Det kan skje ved å beholde/etablere et mindre basseng som "sjøbad" innerst, vest i vågen med et parkområde rundt og gode forbindelser og sikt ut til fjorden. Ny bebyggelse sør for park må være lav, mot nordøst en noe høyere bebyggelse som skjerming mot fjorden. Vegforbindelse og adkomst til nordsiden utenfor, tvers over vågen fra Hamneset og fra Tore Hunds gate. Kanskje også mer lav bebyggelse på fylling videre ut mot fjorden og avslutning med promenaden ytterst. Et slikt grep vil endre amfiet rundt vågen til en gryte med en ny park i sentrum. Gevinsten blir variert men omfattende boligbygging nært sentrum. Det må i så fall skapes nye kvaliteter som erstatter tapet av den gamle bukta i Harstadhamna.

#### Anbefaling

Ifølge kommuneplanens arealdel er ervervsvirksomhet prioritert formål i sentrum nord. Det anbefales å endre dette, og heller gjøre området mellom Havnegata, Magnus gate og Tore Hunds gate til et prioritert område for sentrumsnære byboliger. Omformingen fra industri til boligområde og bydelspark bør stimuleres av tiltak.

*Det anbefales å lage en samlet plan for nye byboliger i dette området (ca 60 daa), gjerne utviklet sammen med grunneiere gjennom en idékonkurranse, og utvikle hvert anlegg innenfor rammene av og som bidrag til den felles planen. Dette må gjelde både for arealer på land og nye arealer som skal etableres ved hel eller delvis utfylling i Harstadhamn. Disse tiltakene bør iverettes omgående.*

## Boligstruktur Harstad sentrum, oppsummering



### Anbefaling

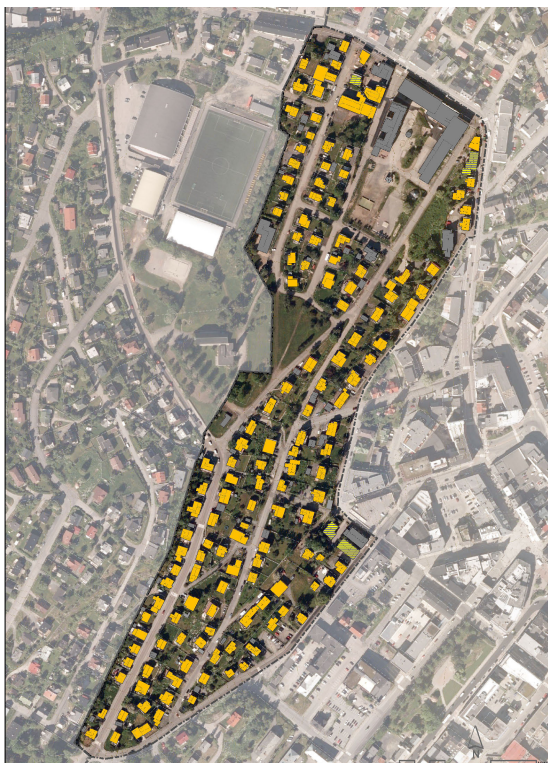
#### Sentrumsområdene

*Det anbefales å velge noen områder for fornyelse, og gjennomføre en strategisk boligutbygging utvalgte steder i sentrum. Det går an å finne forbilder i andre havnebyer, som f. eks Stavanger og København.*



#### Sentrum sør

*Det anbefales å se på andre områder i byen for å finne arealer for aktiv fornyelse av bygningsstrukturen og boligstrukturen.*



#### Sentrum vest

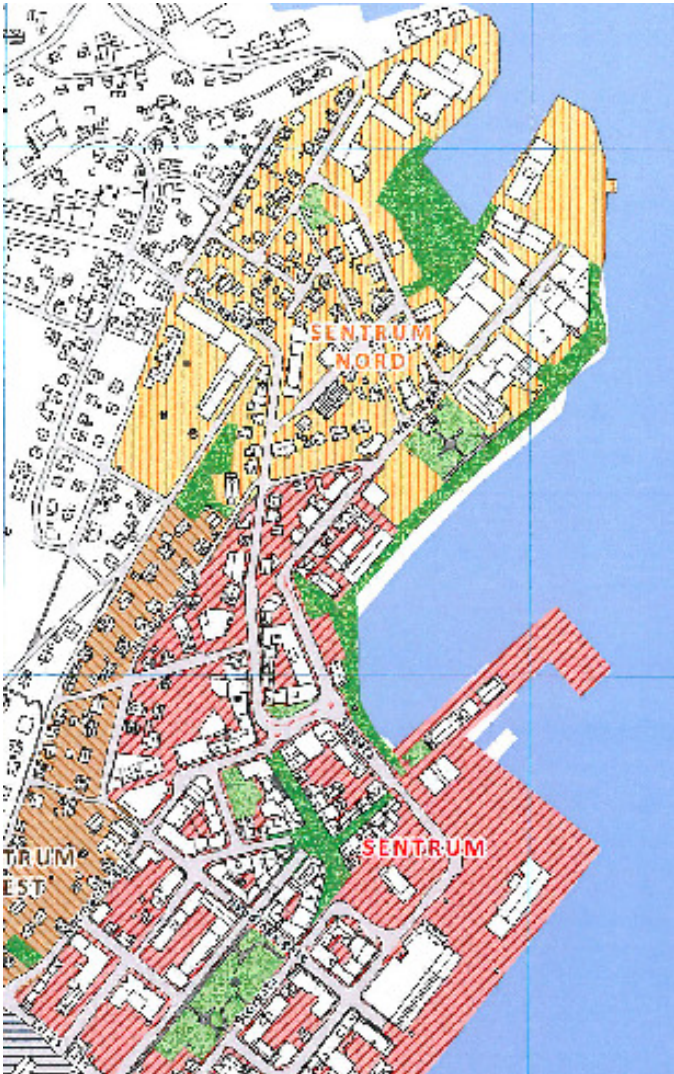
*Det anbefales å se på andre sentrumsnære områder i byen for å finne arealer for aktiv fornyelse og fortetting av bygnings- og boligstrukturen.*



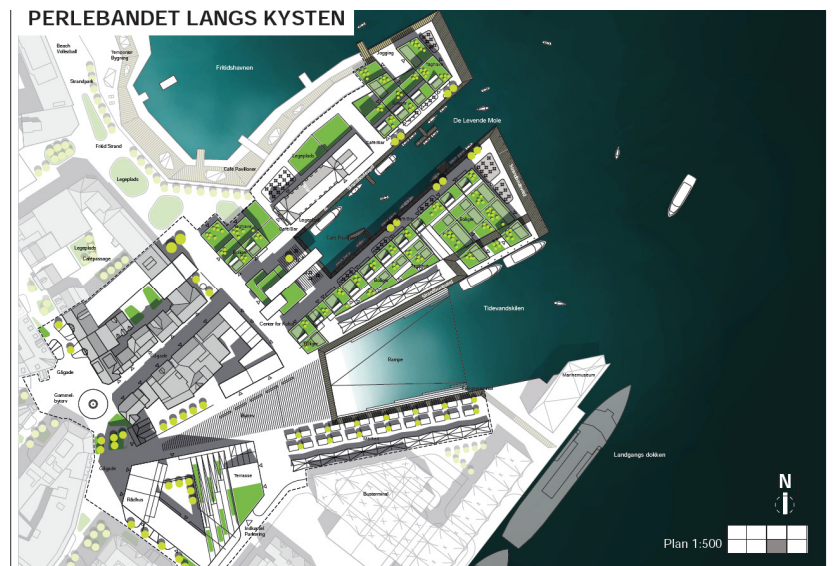
#### Sentrum nord

*Det anbefales å lage en samlet plan for nye byboliger i dette området (ca 60 daa), gjerne utviklet sammen med grunneiere gjennom en idékonkurranse, og utvikle hvert anlegg innenfor rammene av og som bidrag til den felles planen. Dette må gjelde både for arealer på land og nye arealer som skal etableres ved hel eller delvis utfylling i Harstadhamn. Disse tiltakene bør iverettes omgående.*

# Boligstruktur Harstad sentrum. Utgangspunkt

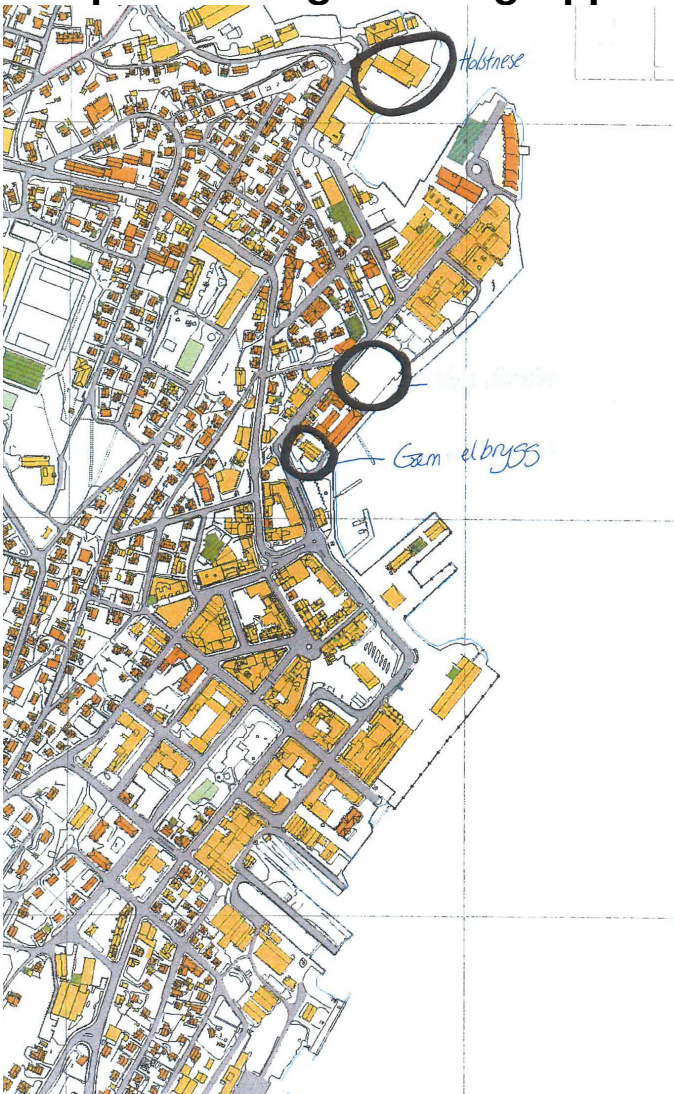


Tidligere ideer og utviklingsfokus

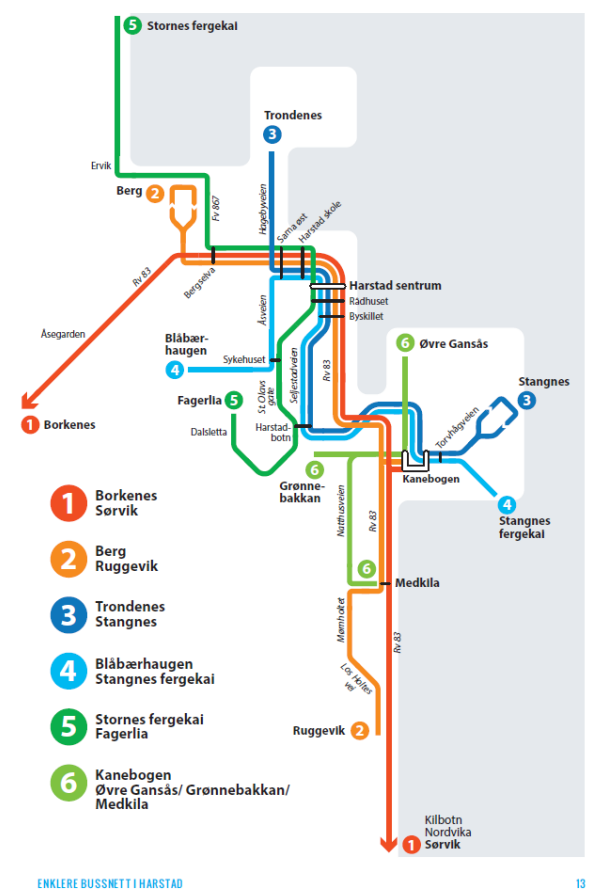


Arkitektkonkurransen

## Innspill fra boligstrukturgruppa



Veipakken for Harstad



Nytt kollektivnett

**Boligstruktur**  
**Harstad sentrum.**  
**Lokalisering av nye boliger i sentrum**



**Boligstruktur**  
**Harstad sentrum.**  
**Antall nye leiligheter. Idéskisse**

**Harstadhamn**

Omfattende byfornyelse, parkområde med bad. Bussforbindelse  
En tredel i tett/lav  
To tredeler i leilighetsbygg på 3-5 etasjer.  
350-450 nye leiligheter.

**Havnegata**

Fortetting/fornyning langs eksisterende gateløp. 3-4 etasjer  
Ca 50 nye leiligheter i bygårder.

**Ottar Håloygs plass**

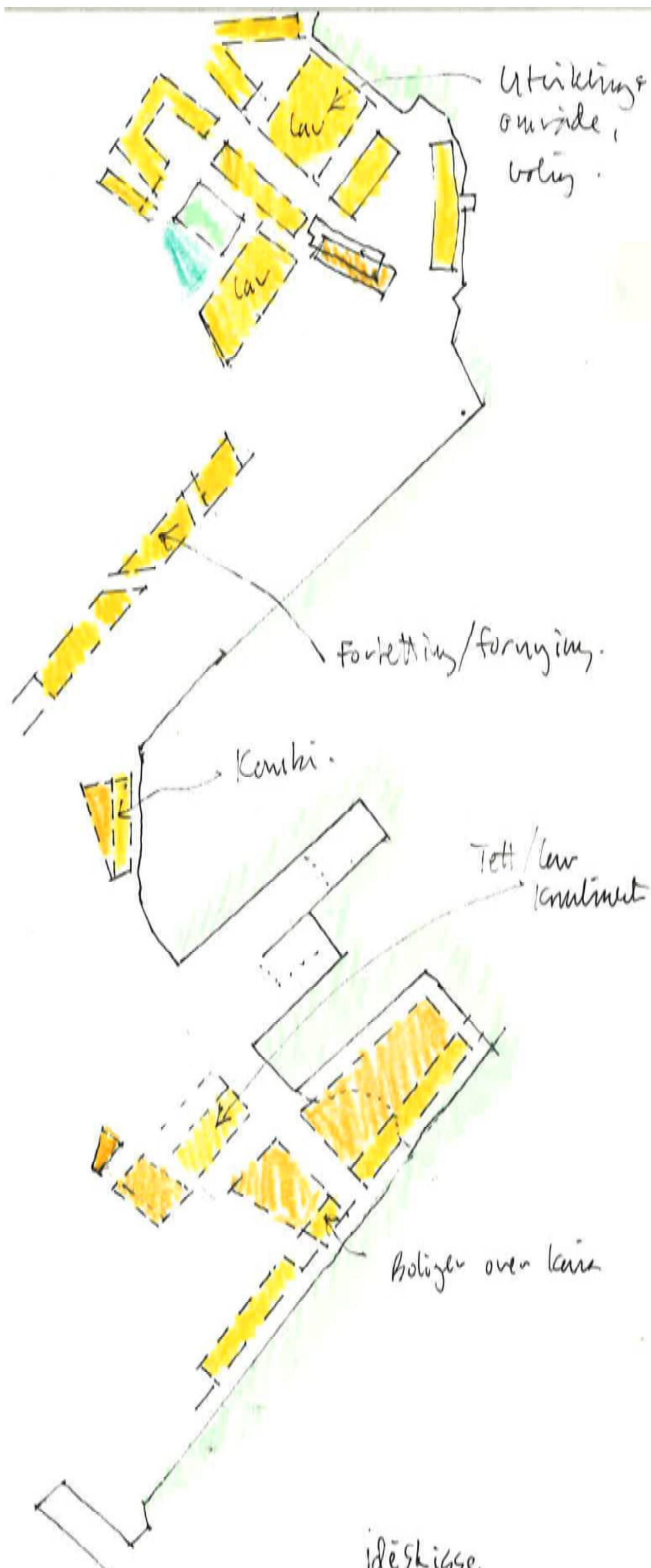
Byutvikling langs havna.  
Parkeringsanlegg to etasjer mot/under gata, ikke mot kaia. Innkjøring direkte fra bakkenivåer. Bygård 3-5 etasjer.  
Boliger i øvre etasjer mot havna.  
Ca 20 nye leiligheter

**Hurtigrutekaia**

Omfattende byutvikling langs havna  
Boliger i øvre etasjer på kaisiden.  
Ca 100 leiligheter .

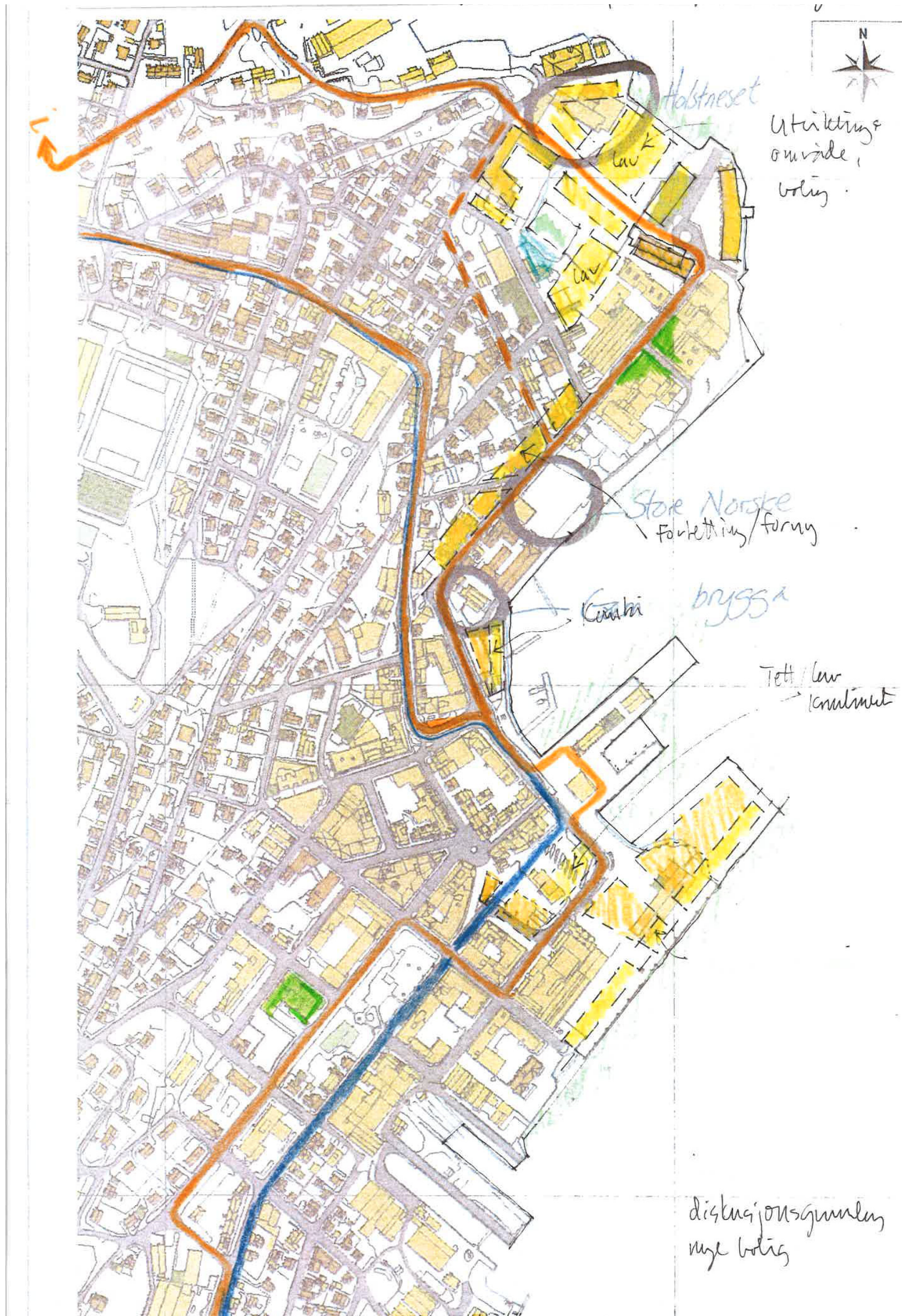
*Illustrasjonen viser muligheter hvor mellom en halvpart og en tredel, 500-750 leiligheter, lokaliseres til indre sentrumsområder uten å hindre generell sentrumsutvikling.*

*Det er anslått at Harstad i en femtenårsperiode framover vil trenge til sammen 1500 nye boliger. Det vil si et snitt på 100 nye boliger hvert år.*



**Boligstruktur**  
**Harstad sentrum.**  
**Idéskisse med bussrute**

Harstadvavn, Hamnneset, bibliotek, kulturhus, høgskole. 250 - 650 leiligheter

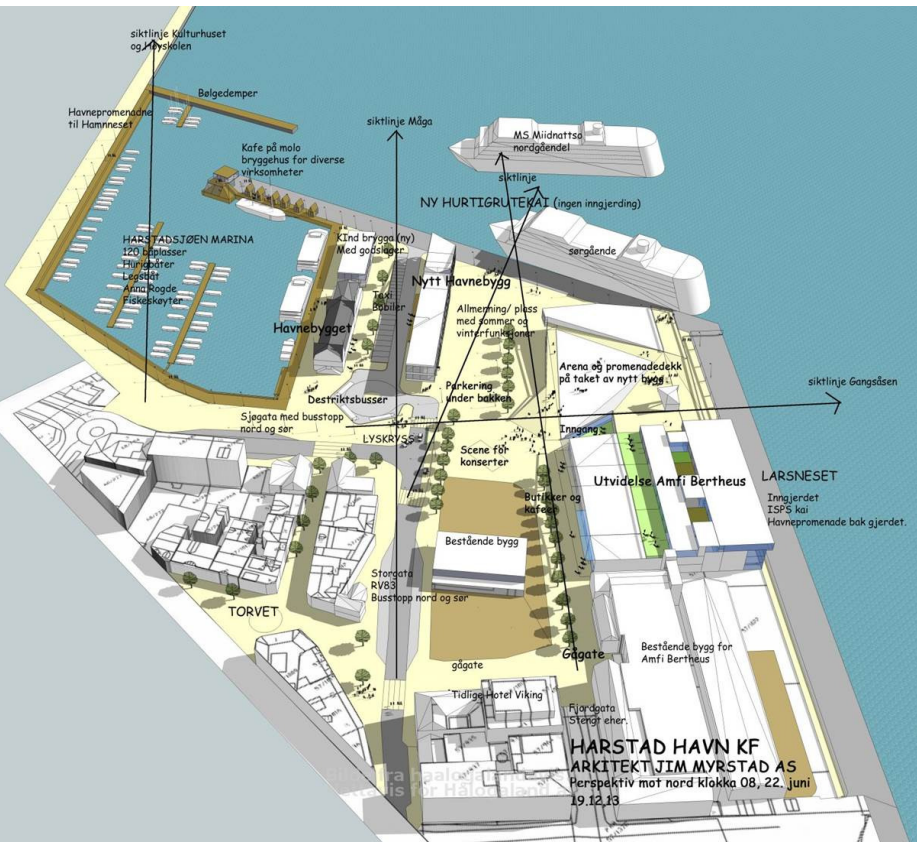
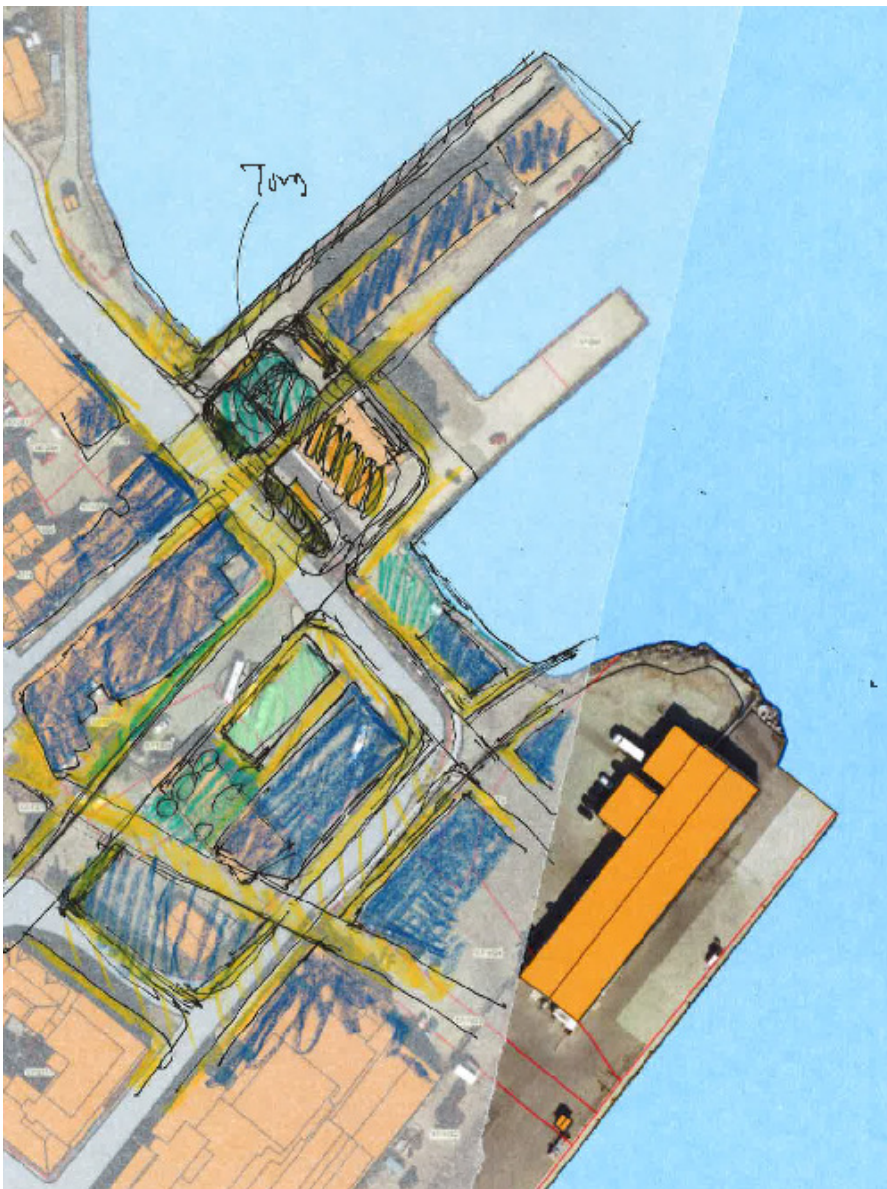




# Boligstruktur vs Bystruktur Harstad sentrum.



## PERLEBANDET LANGS KYSTEN



**Boligstruktur  
Harstad sentrum.  
Byens skala og lokalisering av funksjoner?**



H. G. 10. 1. 14.

**Boligstruktur  
Harstad sentrum.  
Idéskisse mykt/hardt trafikkmønster**



**Boligstruktur  
Harstad sentrum.  
Innspill inndeling etter boligstruktur og utfordringer**



Temakart til  
kommunedelplanen for  
Harstad sentrum

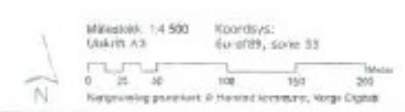
**UTKAST NYE  
BOLIGSTRUKTUR  
OMRÅDER, bolig.**  
(Bengt gjemte  
kartet viser  
andres størrelser og  
skal bolig.)

- Tegnforklaring
- Byformråde, bolig
  - Bolig, småhus-område
  - Fartelling, bolig
  - Sentrumsutvikling  
Lav andel bolig
  - Byformråde  
Havn, offentlig for-  
nærings, utd/bolig.
  - Verft (Multi-  
bygformråde)

~~Tegnforklaring~~

~~Boligstruktur~~

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	ENEBOLOG (269)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span>	TOMANNSBOLIG (169)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	REKKERKJEDEHUS (56)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span>	BOLIG 2 ETG OG STØRRE (39)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkred; border: 1px solid black;"></span>	BOLIG M OFFKARAKTER (2)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black;"></span>	ANDRE BYGG MED BOLIG (47)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span>	ANDRE BYGG (298)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span>	Plangrense



Prosjekt nr. 33499 Kart. nr. 4 Dato: 13.01.14 Prosj.leder: HE  
Utarbeidet av: ROT

**FESTE** Feste Nordøst as  
Landskapsarkitektur og  
planlegging, arkitektur, utdanning, utdanning, utdanning  
2207 Norge 02-42 48 00 35 www.feste.no