

# Boligstrukturgruppa:

3 møter

**Maren Anna Steiro, Gårdeierforeninga**

**Roger Søvting, Planutvalget**

**Odd Sverre Holte, Eiendomsmegler DnB Eiendom**

**Per Gunnar Johnsen, Samskipnaden i Harstad**

**Siri Austgard, Næringsforeninga**





## BOLIGSTRUKTURGRUPPA – INNSPILL.

Gruppen har utarbeidet innspill med utgangspunkt i følgende fremlagt dokumentasjon:

1. Plankart som viser ca. sentrumsplanens avgrensning.
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-gruppen 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.

**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.

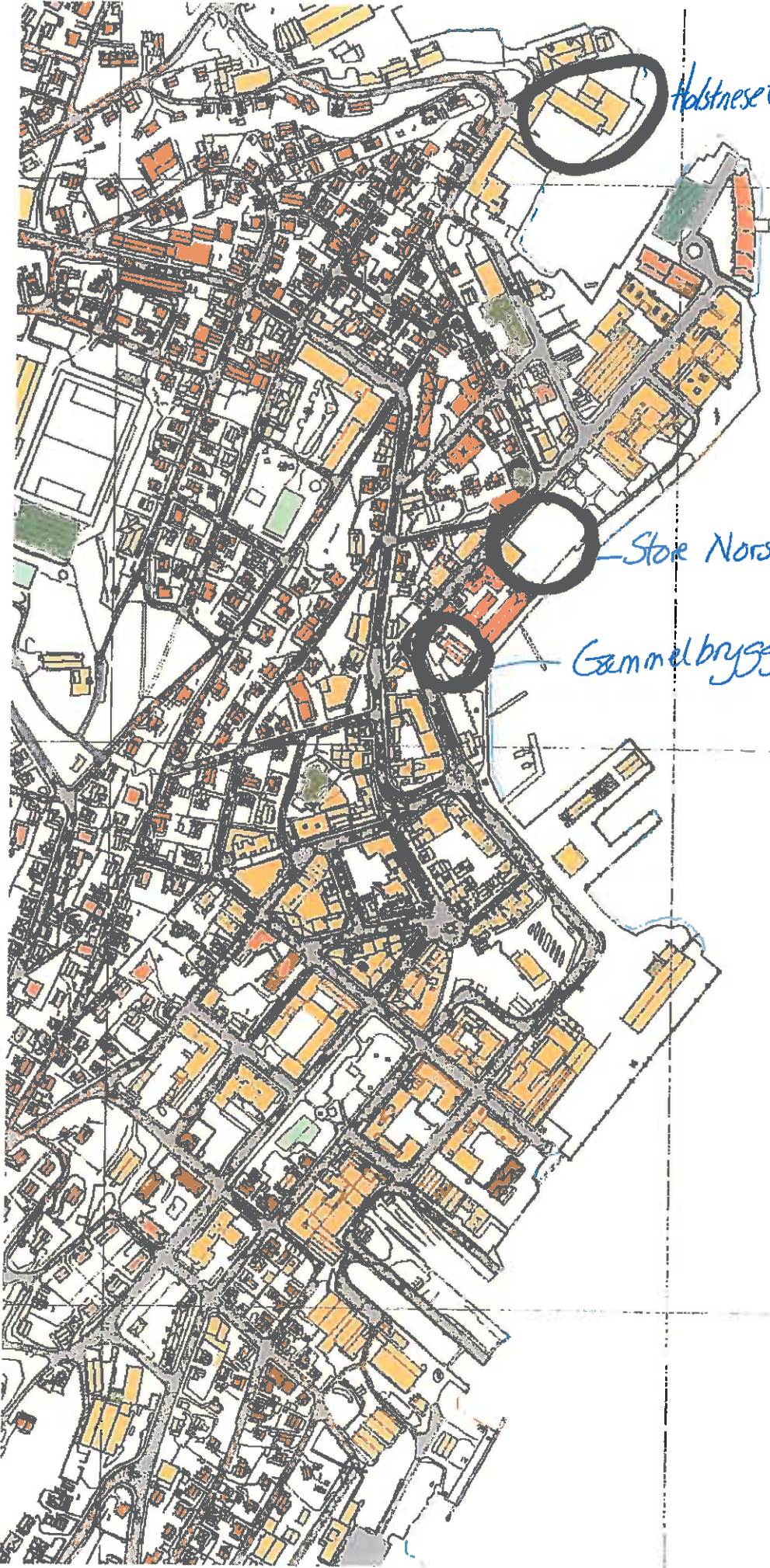
**Sluttkommentar:**

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

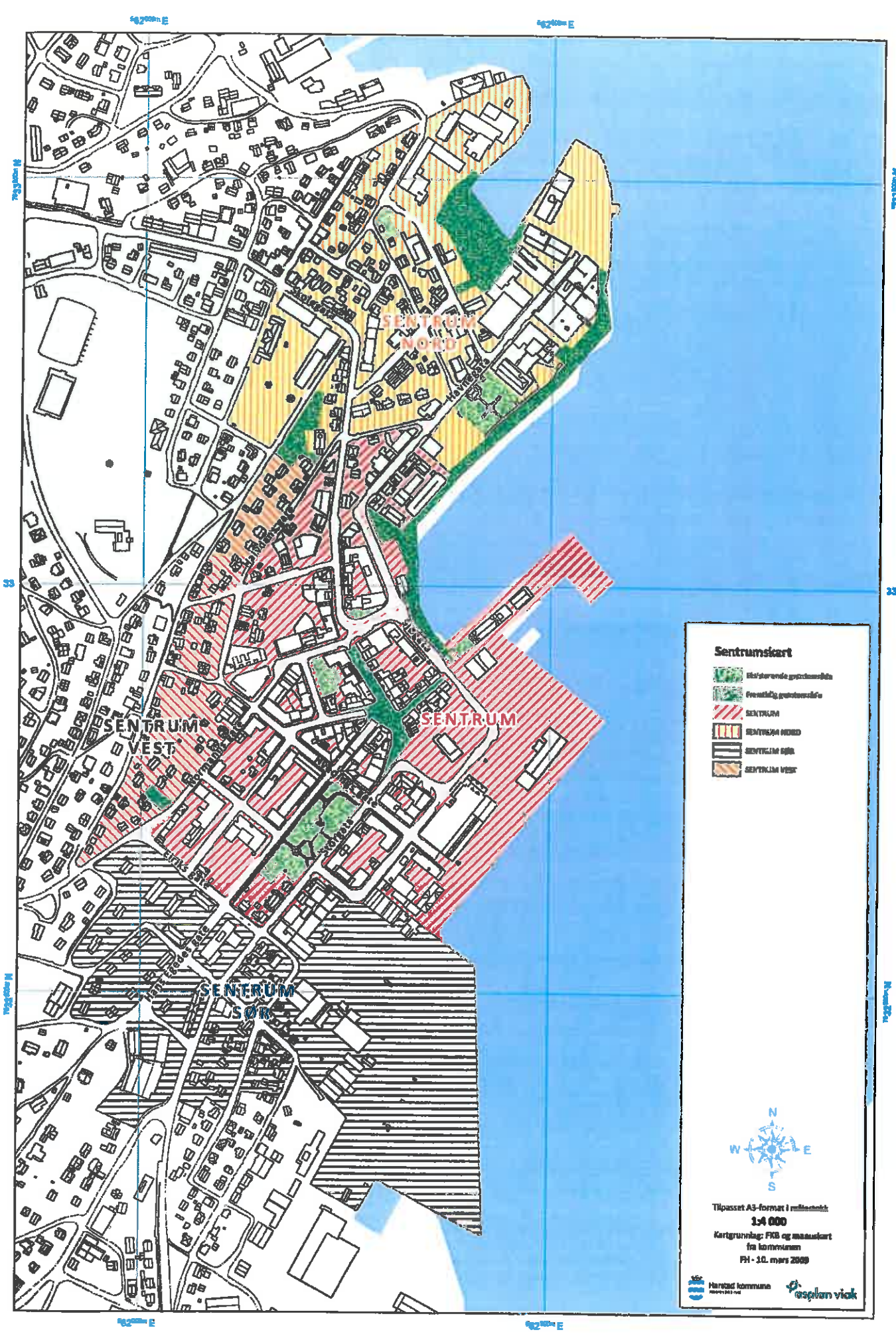
Holstneset

Stor Norske

Gammelbrygga







- Sentrumskart**
-  Blåstørende gressområder
  -  Frøntlig gressområder
  -  SENTRUM
  -  SENTRUM NORD
  -  SENTRUM ØST
  -  SENTRUM SØR
  -  SENTRUM VEST



Tilpasset A3-format i rettsenhet  
**1:4 000**  
 Kartgrunnlag: FKB og målestort  
 fra kommunen  
 P1 - 10. mars 2009

**SONE: SENTRUM**

ANTALLBYGNINGER: 150

ANTALL BRUKSENHETER: 423

SNITT\_BYGG\_AREAL: 1139.08

SNITT\_BRUKSENHET\_AREAL: 52.17

**BYGNINGSTYPER**

Kontor Forretning: 79

Bolig: 30

Hotell Restaurant: 15

Industri: 9

Kultur Forskning: 6

Samferdsel: 6

Garasje Uthus: 4

Fengsel Beredskapsbygning: 1

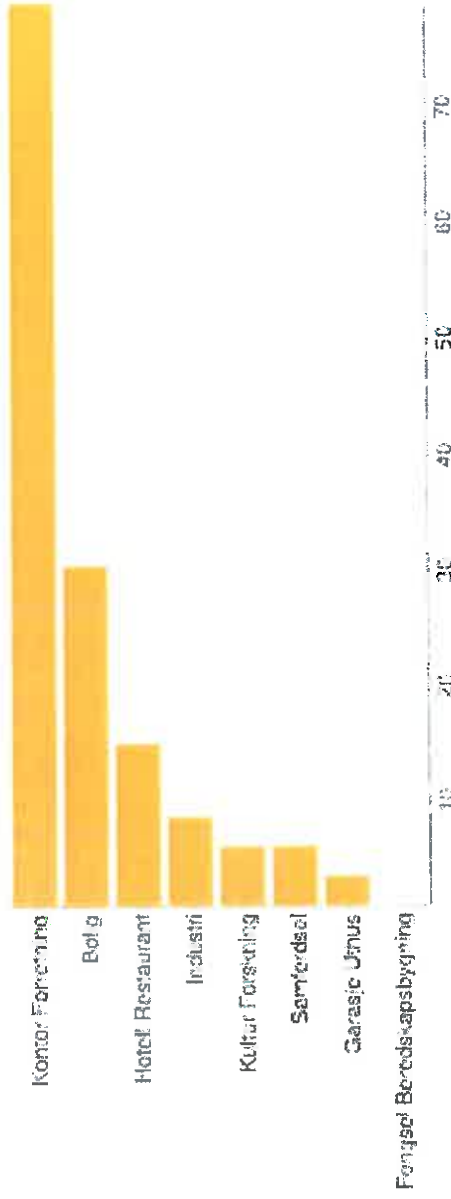
**BRUKSENHETSTYPER**

Bolig: 253

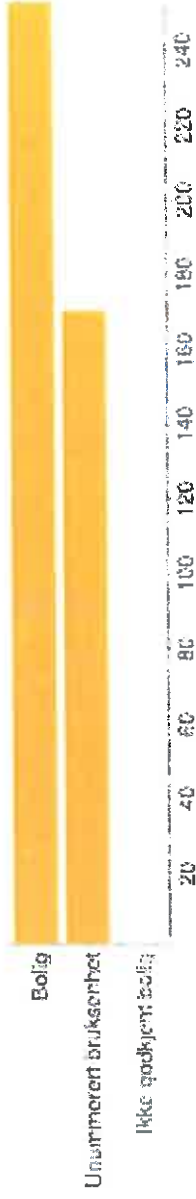
Unummerert bruksenhet: 169

Ikke godkjent bolig: 1

**BYGNINGSTYPER**



**BRUKSENHETER**



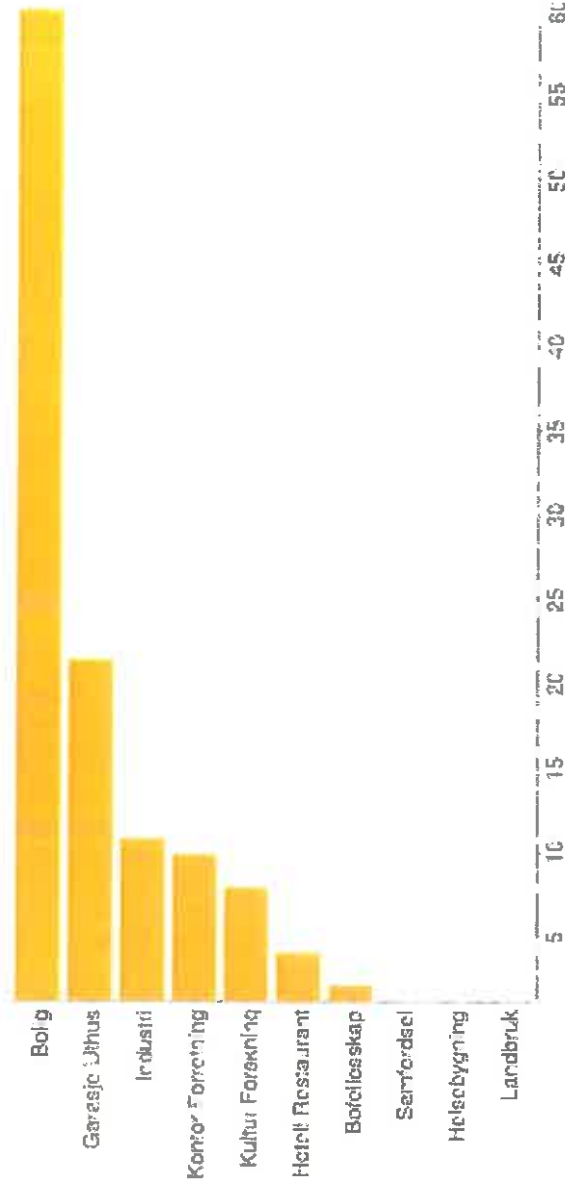


**SONE: NORD**

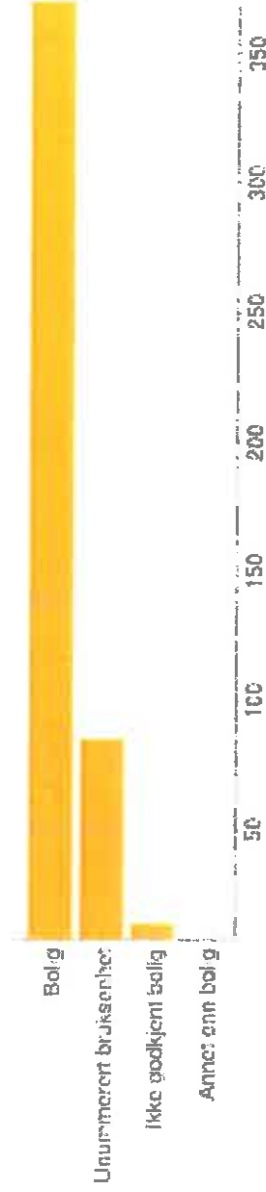
ANTALLBYGNINGER: 119  
ANTALL BRUKSENHETER: 470  
SNITT\_BYGG\_AREAL: 766.76  
SNITT\_BRUKSENHET\_AREAL: 57.19

**BYGNINGSTYPER****BYGNINGSTYPER**

Bolig: 60  
Garasje Uthus: 21  
Industri: 11  
Kontor Forretning: 10  
Kultur Forskning: 8  
Hotell Restaurant: 4  
Bofellesskap: 2  
Samferdsel: 1  
Helsebygning: 1  
Landbruk: 1

**BRUKSENHETSTYPER**

Bolig: 370  
Unummerert bruksenhet: 83  
Ikke godkjent bolig: 10  
Annet enn bolig: 7

**BRUKSENHETER**

**SONE: SØR**

ANTALLBYGNINGER: 98  
ANTALL BRUKSENHETER: 170  
SNITT\_BYGG\_AREAL: 382.39  
SNITT\_BRUKSENHET\_AREAL: 74.26

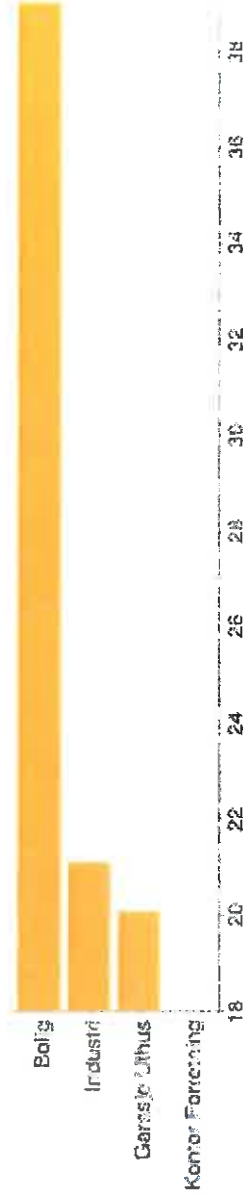
**BYGNINGSTYPER**

Bolig: 39  
Industri: 21  
Garasje Uthus: 20  
Kontor Forretning: 18

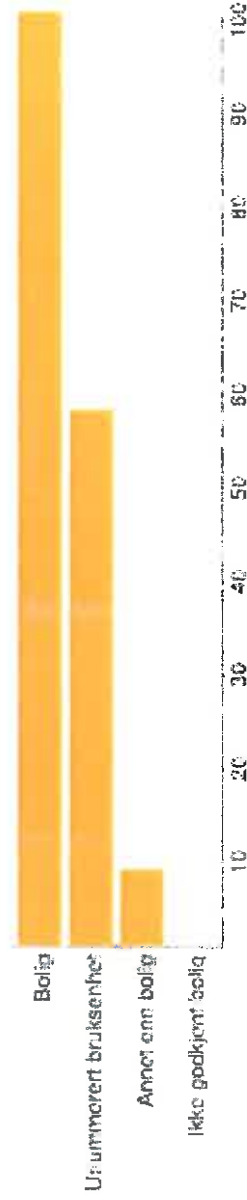
**BRUKSENHETSTYPER**

Bolig: 101  
Unummerert bruksenhet: 59  
Annet enn bolig: 9  
Ikke godkjent bolig: 1

**BYGNINGSTYPER**



**BRUKSENHETER**



**SONE: VEST**

ANTALLBYGNINGER: 69

ANTALL BRUKSENHETER: 106

SNITT\_BYGG\_AREAL: 189.04

SNITT\_BRUKSENHET\_AREAL: 103.58

**BYGNINGSTYPER**

Bolig: 45

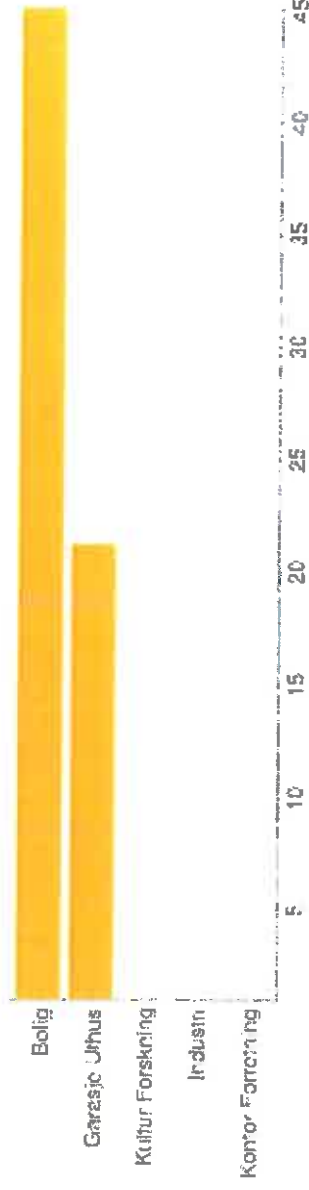
Garasje Uthus: 21

Kultur Forskning: 1

Industri: 1

Kontor Forretning: 1

**BYGNINGSTYPER**



**BRUKSENHETER**

**BRUKSENHETSTYPER**

Bolig: 83

Unummerert bruksenheter: 23



Uttrekk fra folkeregisteret:

1. Sentrum Nord:	466
2. Sentrum:	339
3. Sentrum Vest:	144
4. Sentrum Sør:	179

Til sammen er det bosatt innenfor planområdet 1.128 personer



Harstad Kommune  
15.10.2013  
Målestokk 1:6000

