

---

# Rapport

Kristian Holst AS

---

## OPDRAG

Detaljplan for Holstneset

## EMNE

Landskap og byform

## DOKUMENTKODE

712410-PLAN-RAP-002

---





## RAPPORT

OPPDRAG	<b>Detaljplan for Holstneset</b>	DOKUMENT KODE	712060-PLAN-RAP-002
EMNE	<b>Landskap og byform</b>	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	<b>Kristian Holst AS</b>	ANSVARLIG ENHET	4032 Tromsø Plan / Arkitektur
KONTAKTPERSON	Kristian Holst		

REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
02	12.03.15	Endelig versjon	Tom Langeid	Guri Ugedahl	Guri Ugedahl
01	06.03.15	Justert utkast til oppdragsgivers gjennomsyn	Tom Langeid	Guri Ugedahl	Guri Ugedahl
00	03.03.15	Utkast	Tom Langeid	Guri Ugedahl	Guri Ugedahl

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PLANLAGTE UTBYGGING .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>BETYDNINGEN AV PLANLAGT UTBYGGING .....</b>	<b>8</b>
	3.1 Siktlinjer .....	8
	3.2 Andre akser .....	11
	3.3 Landskapsform .....	14
	3.4 Bebyggelsesstruktur .....	16
	3.5 Byggehøyder .....	18
	3.6 Byggtype/funksjon .....	20
	3.7 Grønnstruktur .....	22
	3.8 Synlighetsvurderinger .....	24
	3.9 Fjernvirkninger .....	25
	3.10 Nærvirkninger .....	32
<b>4</b>	<b>OPPSUMMERING .....</b>	<b>39</b>

## 1 INNLEDNING

Som en del av arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan for Holstneset, er det pekt på behovet for en landskapsmessig vurdering.

I den forbindelse er følgende kriterier vurdert som relevante i forhold til å undersøke situasjonen som grunnlag for framtidig bebyggelse på de aktuelle eiendommene:

- Siktlinjer
- Landskapsform
- Bebyggelsesstruktur
- Byggehøyder
- Byggtype/funksjon
- Grønnstruktur

Som underlag for vurderingene er det bl.a. konstruert fotomontasjer som viser ettersituasjonen sett fra en rekke representative ståsteder.

Mens enkelte av disse er fotorealistiske, framstår andre som modellfoto.

## 2 PLANLAGTE UTBYGGING

Planlagte utbygging legger til rette for etablering av boligbebyggelse på begge sider av Holstneset, i regi av hhv Kristian Holst AS og Harstad Skipsindustri AS (HSI).

Mens førstnevnte legger til rette for ca 100 boliger fordelt på 3 leilighetsbygg langs Harstadhamna, et nytt kontorbygg i krysset Samasjøveien x Tore Hunds gate og en ekstra kontoretasje på Tore Hunds gate 7, legger HSI til rette for en lavblokk med 24 boliger den gamle kullager-tomta.

Figuren under viser modellen som er benyttet i fotomontasjene, og omfatter hhv bygningsvolumer, kaiarealer, vegløsninger og uterom.

Bebyggelsens utforming og plassering er basert på konseptskisser og annet grunnlag fra de respektive arkitektene, dvs *A3 Arkitekter* (HSI) og *Arkitekt Jim Myrstad* (Holst Eiendom AS), pr februar 2015.

I modellen varierer gesimshøyden på leilighetsbyggene mot Harstadhamna mellom ca kote +26 og +33, mens gesimshøyden på lavblokka på den gamle kullager-tomta er ca kote +19, og på kontorbyggene langs Tore Hunds gate ca kote +20.



Merk at det i tillegg er utarbeidet fotomontasjer som illustrerer betydningen av at det på naboeiendommen Tore Hunds gate 5 bygges ut ihht vedtatt reguleringsplan (se pil).

Som det framgår i disse fotomontasjene, har dette fra enkelte ståsteder en ikke uvesentlig betydning.



### 3 BETYDNINGEN AV PLANLAGT UTBYGGING

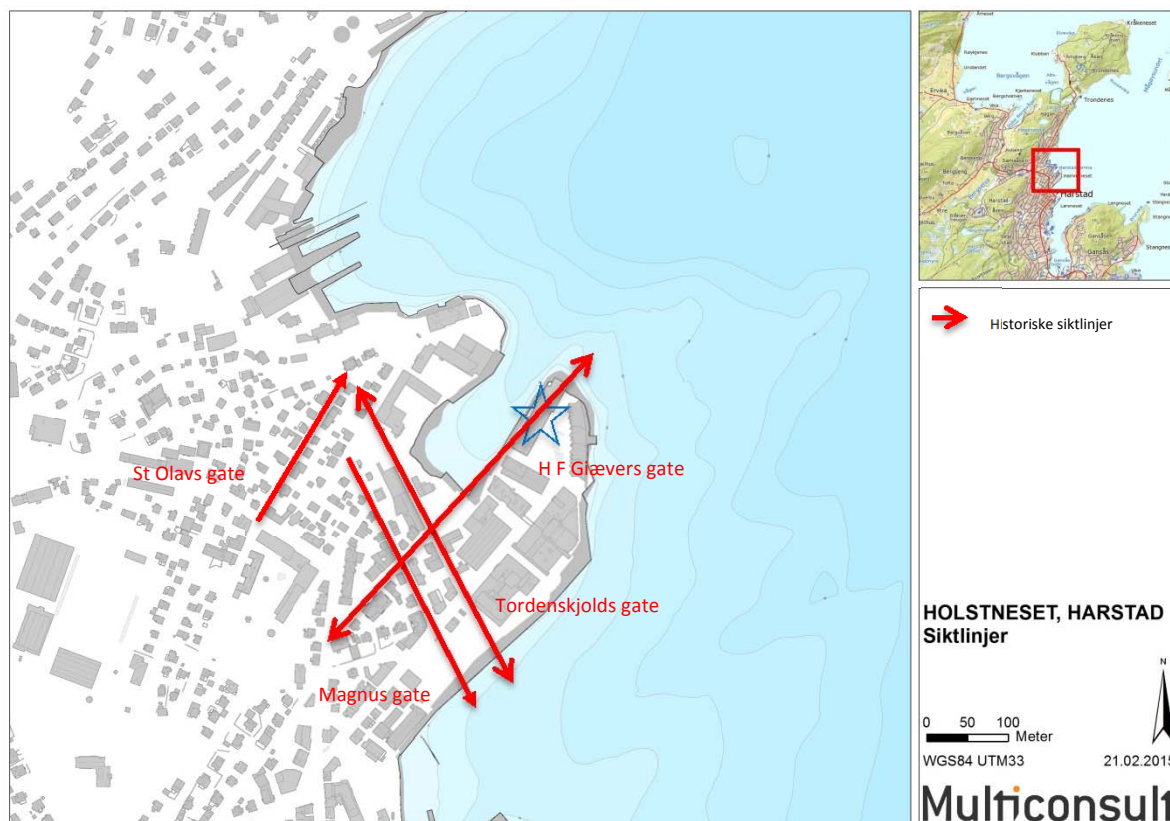
#### 3.1 Siktlinjer

##### 3.1.1 Dagens situasjon

I forbindelse med pågående arbeid med ny kommunedelplan for sentrum, har det fra kommunens side vært pekt på enkelte siktlinjer i området som har *historisk interesse*.

I den forbindelse fokuseres det på siktlinjene som er vist i skissen under, og som er basert på forslag til verneplan for Harstad sentrum (Fylkeskulturetaten, 2002).

På neste side er sikten langs de aktuelle gateløpene dokumentert ved bilder.



Som det framgår er det grunn til å påpeke at to av de nevnte siktlinjene allerede er sterkt berørt i dagens situasjon (markert med blå stjerne):

Siktlinjen i St Olavs gate knyttes til jugendvillaen som ligger for enden, og ikke utsyn videre mot sjøen og Trondeneslandet.

Den opprinnelige siktlinjen mot sjøen langs H F Giævers gate blir vesentlig endret som følge av påstartet utbygging på Hamneset.





Sikt langs H F Giævers gate, sett fra Magnusgate. Gateløpet gir gløtt mot sjøen mellom eksisterende bebyggelse, som vil bli vesentlig berørt av påstartet utbygging på Hamneset (merk gammelt foto). Planlagt bebyggelse på Holstneset vil ikke være synlig herfra, og virkninger av tiltaket undersøkes ikke nærmere. (Foto: Google Pro)



Sikt langs Tordenskjolds gate, sett fra Havnegata. Planlagt bebyggelse på Holstneset vil ikke være synlig herfra, og virkninger av tiltaket undersøkes ikke nærmere. (Foto: Google Pro)



Sikt langs Magnus gate, sett fra Havnegata. Planlagt bebyggelse på Holstneset vil ikke være synlig herfra, og virkninger av tiltaket undersøkes ikke nærmere. (Foto: Google Pro)

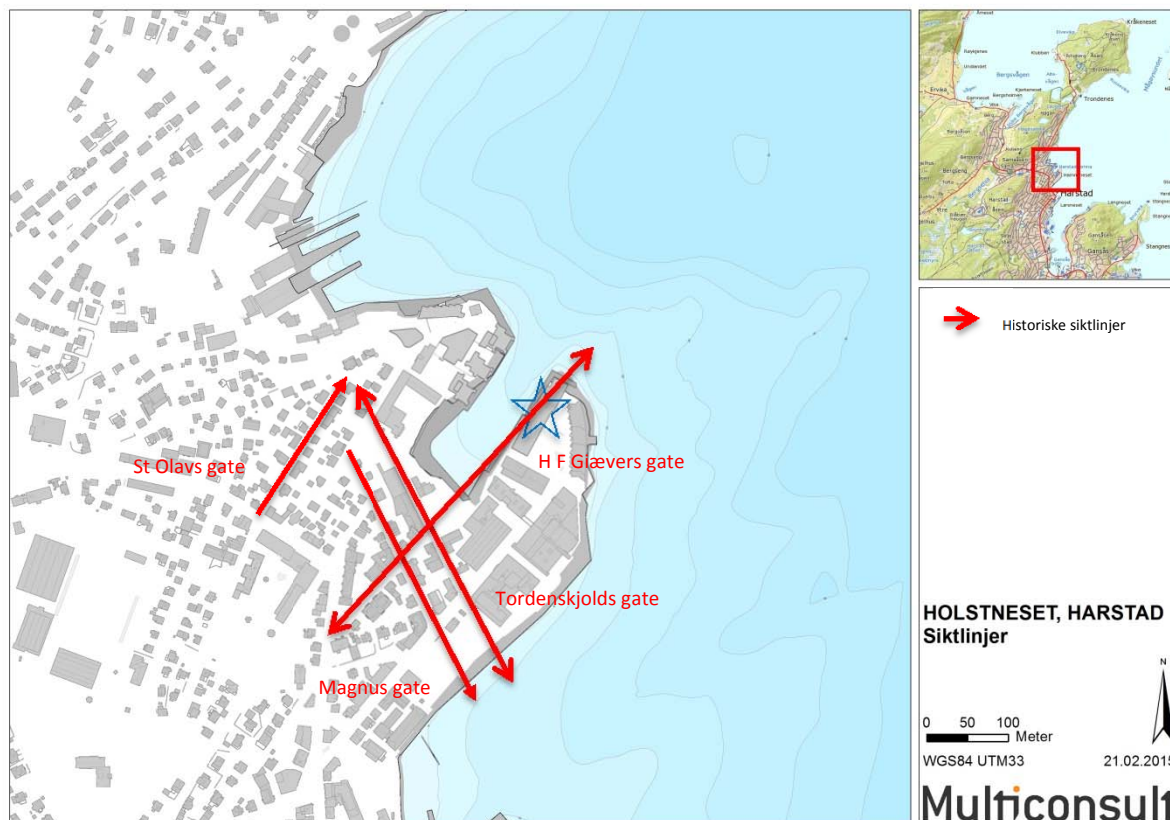


Sikt langs St Olav gate, sett fra nr 4. Siden gateløpet ender blindt, med jugentvillaen *Holsthuset* i fond, er det begrenset mulighet til å få et glimt av sjøen og Trondeneslandet mellom eksisterende bebyggelse og vegetasjon. Planlagt bebyggelse vil ikke endre situasjon, og virkninger av tiltaket undersøkes ikke nærmere. (Foto: Google Pro)

### 3.1.2 Framtidig situasjon

De samme siktlinjene er under vist på et kartutsnitt der planlagt bebyggelse er lagt inn.

Som det framgår av bilder og kartskisse blir ingen av de nevnte siktlinjene berørt av planlagt utbygging på Holstneset, hverken direkte eller indirekte.



Så langt vi kan se er det således heller ikke kartlagt siktlinjer med påpekt historisk verdi i området som blir berørt av planlagt utbygging på Holstneset.

### 3.2 Andre visuelle akser

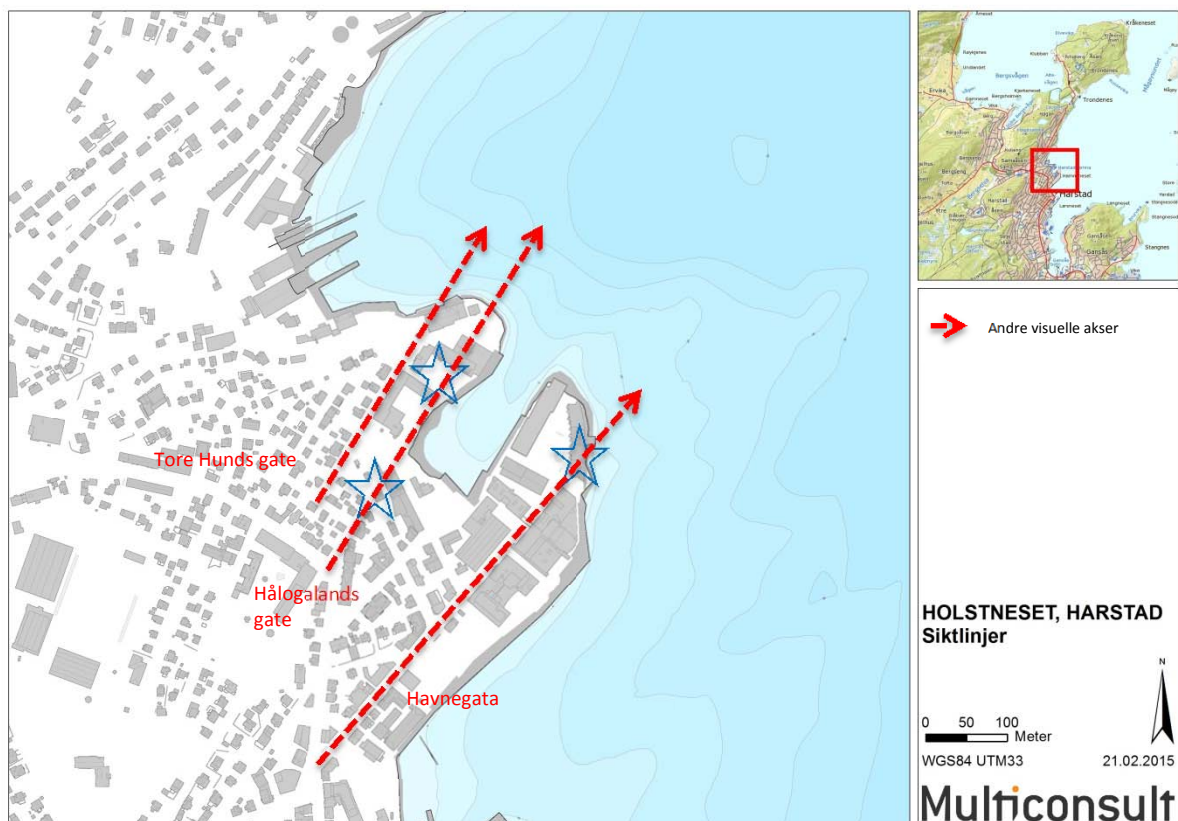
#### 3.2.1 Dagens situasjon

Selv om det altså ikke er kartlagt siktlinjer med historisk verdi som berøres av utviklingsplanene for Holstneset, er det rimelig å vurdere planlagt utbygging ifht endrede siktforhold, også i andre gateløp i bydelen.

Harstad kommune har i møter vært opptatt av sikt langs Tore Hunds gate. I verneplan for Harstad sentrum (Fylkeskulturetaten, 2002) er aksen beskrevet slik: «Her ser en nordover ut mot sjøen. Sjørover mot småhusbebyggelsen».

Sikten langs Hålogalands gate er den samme som fylkeskommunen fokuserer på i sin forhåndsuttalelse til plan for Holstneset. I nevnte verneplan er aksen omtalt slik: «Nordover ser en over taket på Holst sitt anlegg og ut i sjøen. Andre veien er det småhusbebyggelsen som vises».

Med bakgrunn i Paul Holsts kart av 1897, framstår ellers Havnegata som et av få opprinnelige gateløp, som potensielt vurderes som en viktig akse i byplanmessig sammenheng.



Som det framgår er det grunn til å påpeke at to av de potensielle aksene allerede er sterkt berørt i dagens situasjon (markert med blå stjerner).



Sikt langs Tore Hunds gate, sett fra Per Aas gate.

Gateløpet gir relativt åpen sikt mot sjøen og Trondeneshalvøya. Planlagt bebyggelse vil kunne endre dette.

Merk at det fram til 1985 stod et bolighus i enden av gata, og at sikten mot sjøen opprinnelig var mer begrenset.

Kfr avsnitt 3.9/3.10.



Sikt langs Hålogalands-gate, sett fra Per Aas gate.

Gateløpet gir gløtt mot sjøen og Trondeneshalvøya mellom eksisterende bebyggelse.

Planlagt bebyggelse vil kunne endre dette.

Kfr avsnitt 3.9/3.10.



Sikt langs Havnegata, sett fra Smedgata.

Opprinnelig utsyn mot fjorden er endret (fjernet) pga utbygging på Hamneset.

Planlagt bebyggelse på Holstneset vil ikke være synlig herfra.

Virkninger av tiltaket undersøkes ikke nærmere.

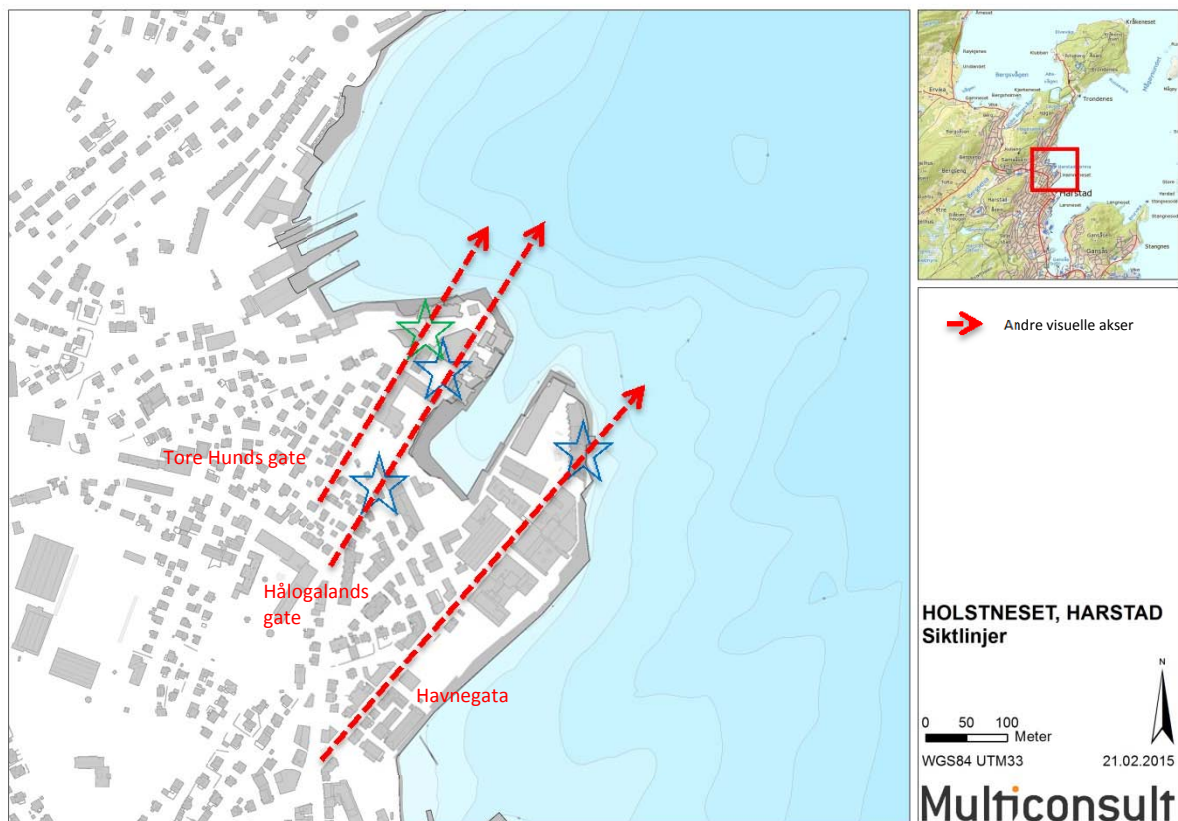
### 3.2.2 Framtidig situasjon

Som det framgår av figuren under medfører planlagt bebyggelse at sikten langs Tore Hunds gate endres betydelig, ved at den stenger for utsynet mot sjøen og Trondeneslandet (markert med grønn stjerne).

I byplanmessig sammenheng er det imidlertid vesensforskjell på om et tiltak innebærer at dagens situasjon blir endret, eller at dette i tillegg innebærer at viktige landskapselementer blir berørt.

Siden dagens utforming av gateløpet nok like mye er et resultat av en tilfeldig som en planmessig og styrt utvikling, vurderes dette derfor å ha en begrenset betydning.

For de øvrige gateløpene vil situasjonen være uendret.



Så langt vi kan se er det således ikke kartlagt andre visuelle akser i området av betydning som blir berørt av planlagt utbygging på Holstneset.

At dagens situasjon i Tore Hunds gate blir vesentlig endret er drøftet nærmere i avsnitt 3.9/3.10.

### 3.3 Landskapsform

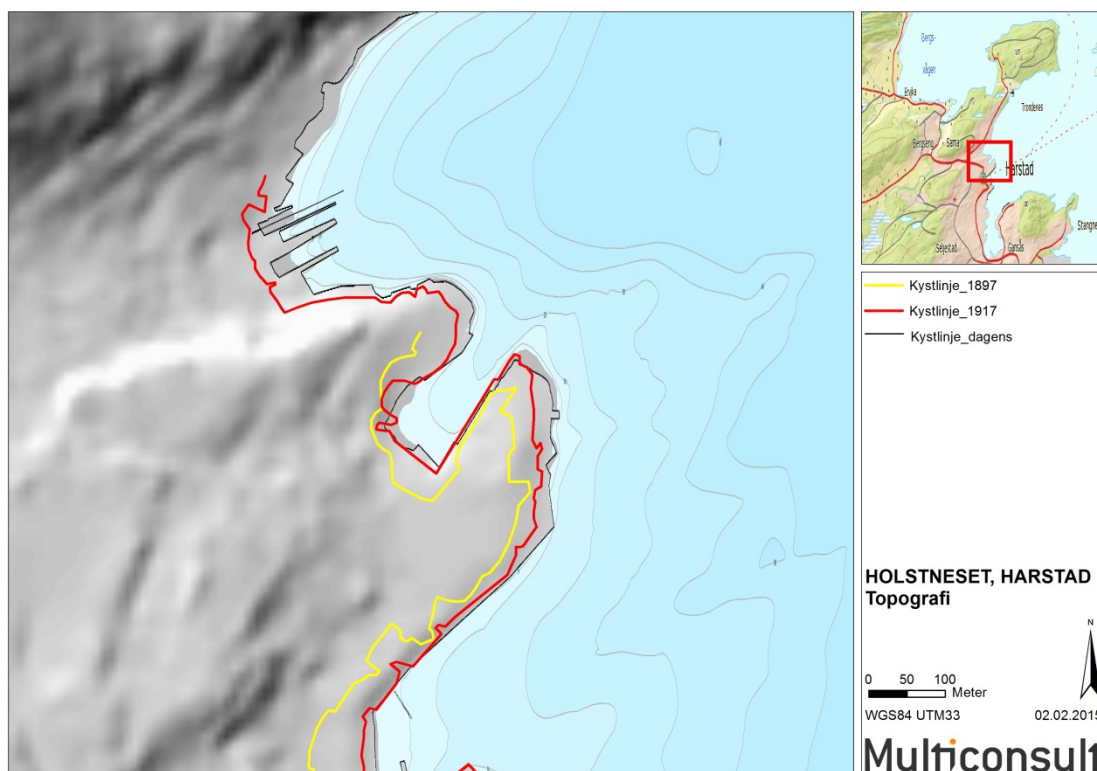
#### 3.3.1 Dagens situasjon

Et karakteristisk trekk ved sjøfronten i Harstad er de mange buktene og nesene.

Dette er forøvrig påpekt av fylkeskommunen i deres forhåndsuttalelse til planarbeidet.

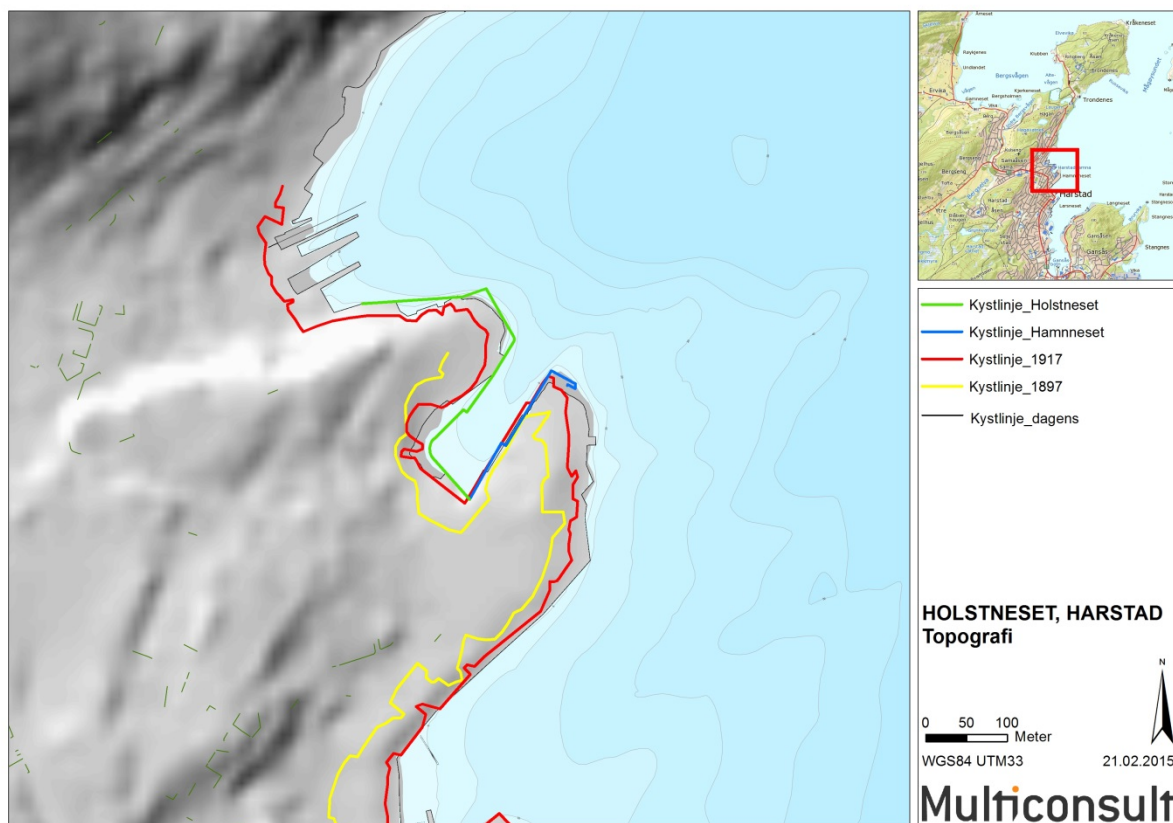
Som vi ser av figuren under er hovedformen i området Holstneset-Hamneset tilnærmet opprinnelig, og den historiske kystlinja er relativt uendret.

I forbindelse med arbeidet knyttet til kommunedelplan for sentrum, har det fra kommunens side vært pekt på at sjøarealet i Harstadhamna har historisk interesse.



### 3.3.2 Framtidig situasjon

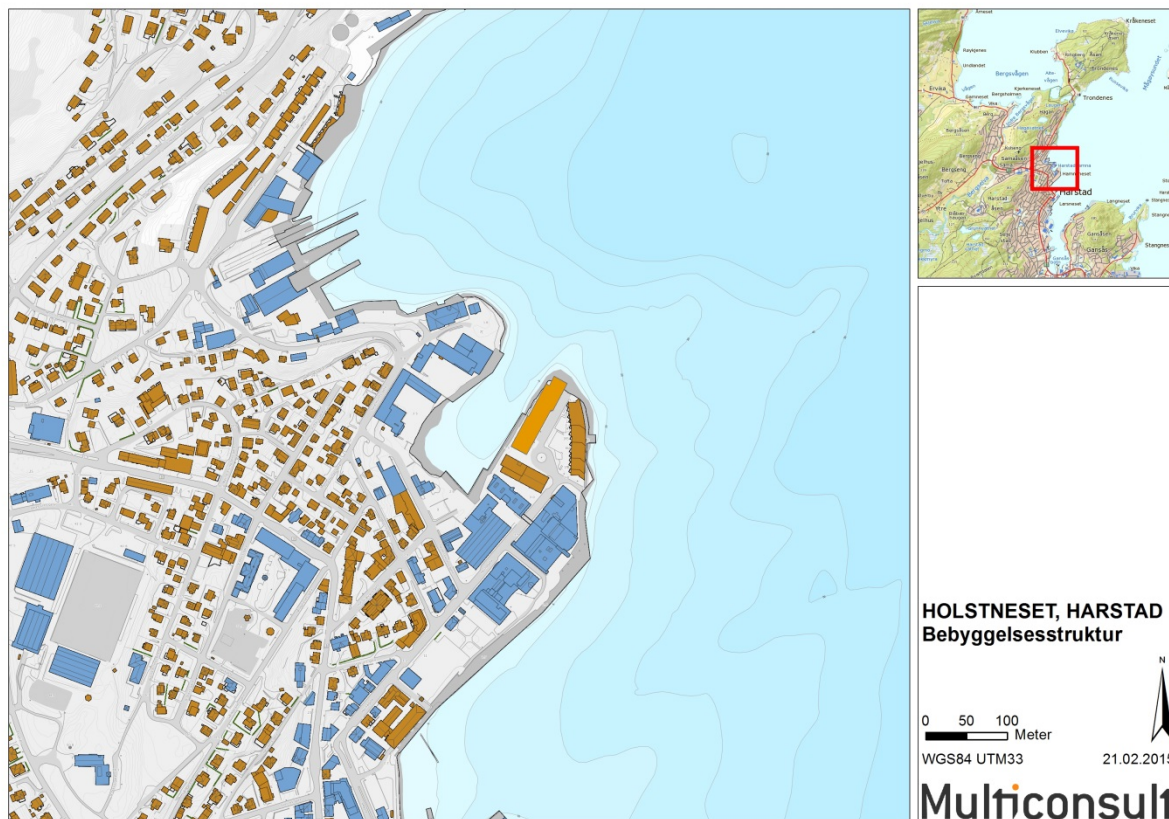
Planlagte utbygging legger opp til at dagens kystlinje i hovedsak videreføres.



### 3.4 Bebyggelsesstruktur

#### 3.4.1 Dagens situasjon

Som det framgår av figuren under framstår bebyggelsen i planområdet med relativt stor grunnflate, på samme måte som på Hamneset.

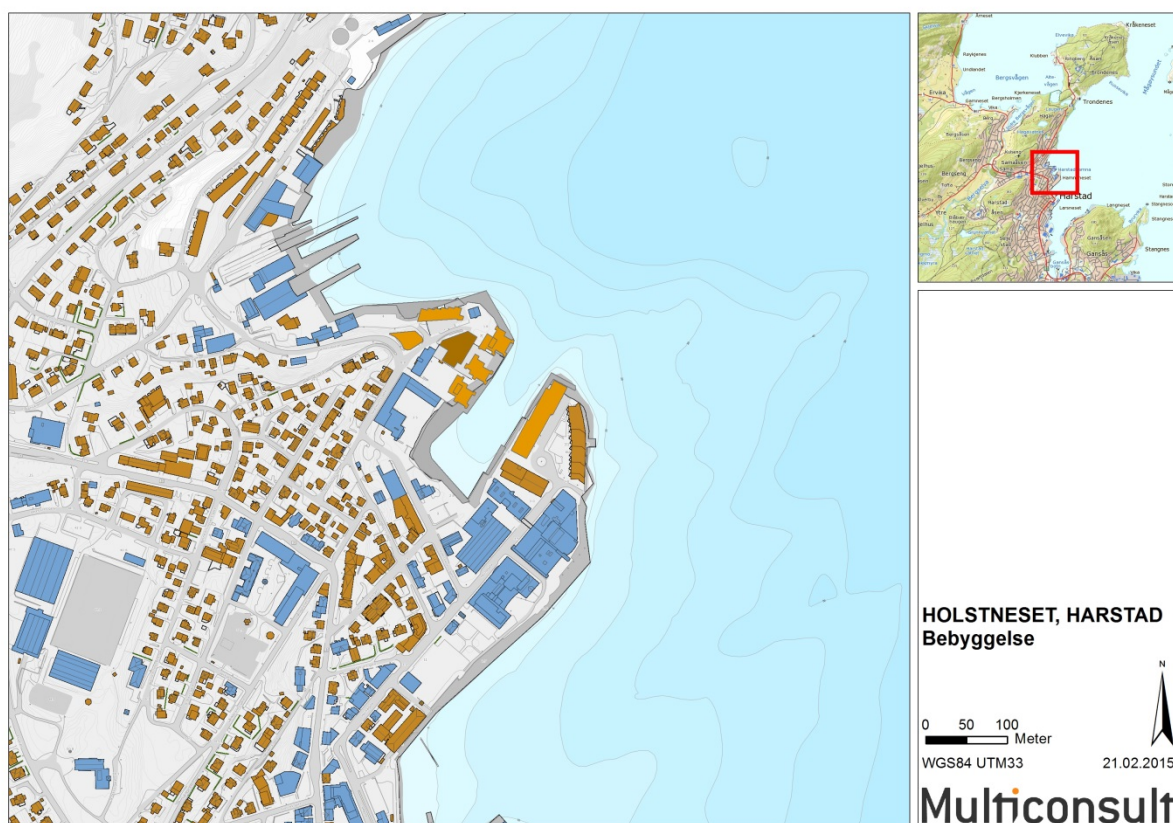




### 3.4.2 Framtidig situasjon

Planlagte utbygging innebærer at bebyggelsen på Holstneset i stor grad videreføres hva gjelder grunnflate.

Plasseringen av nye leilighetsbygg langs sjøen bidrar til å understreke de to nesene som landskapsform.

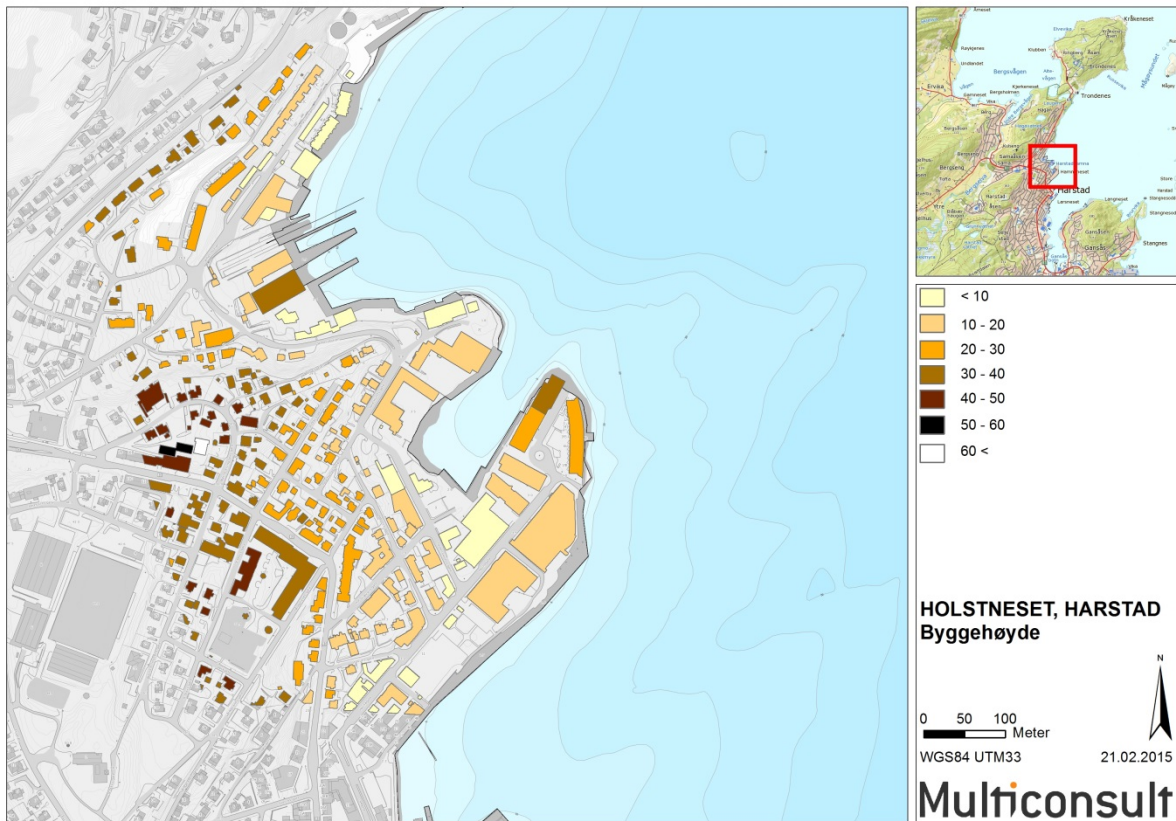


### 3.5 Byggehøyder

#### 3.5.1 Dagens situasjon

Som det framgår av figuren under er bebyggelsen i planområdet relativt homogen med tanke på byggehøyde (i skissene er angitt kotehøyder).

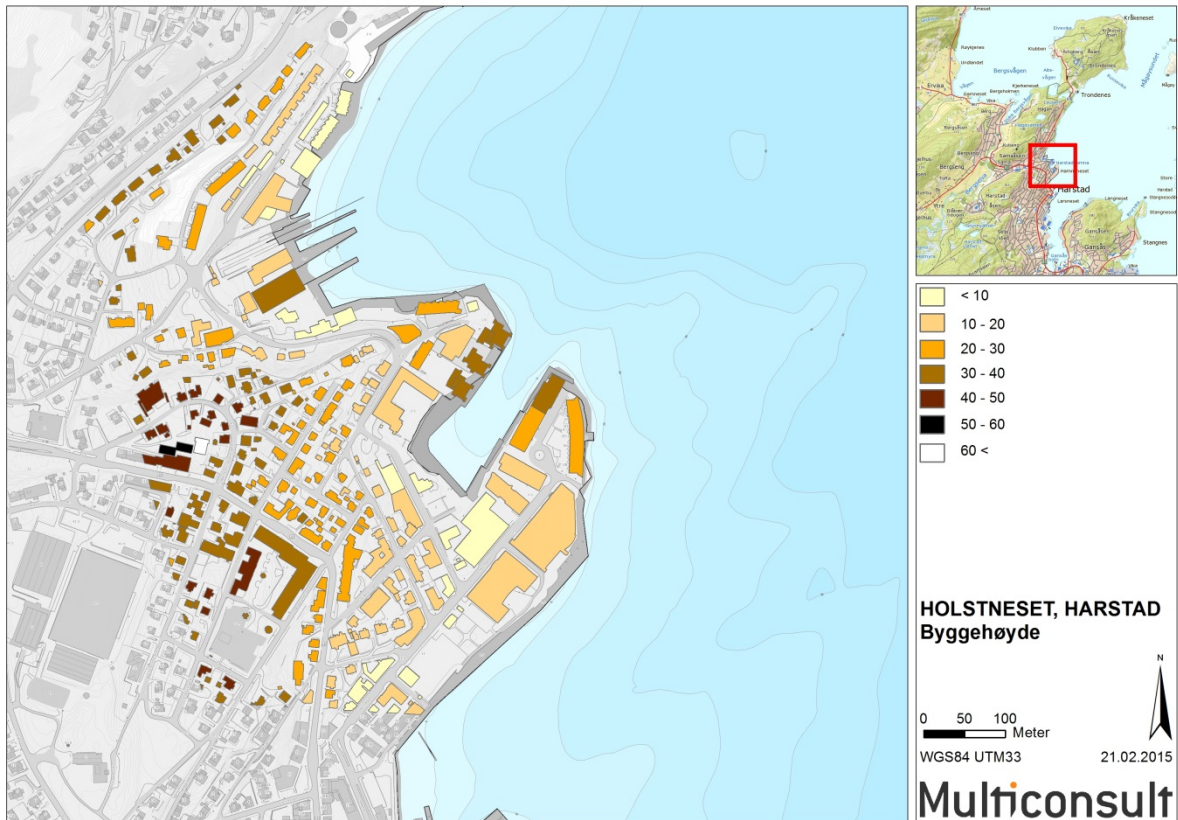
Nyere boligbebyggelse på Hamneset er tillatt oppført i flere etasjer enn hva som tidligere har vært vanlig i området.



3.5.2 Framtidig situasjon

Planlagt omdanning innenfor planområdet legger opp til at høyden på boligbebyggelsen på Holstneset øker, på samme måte som på Hamneset.

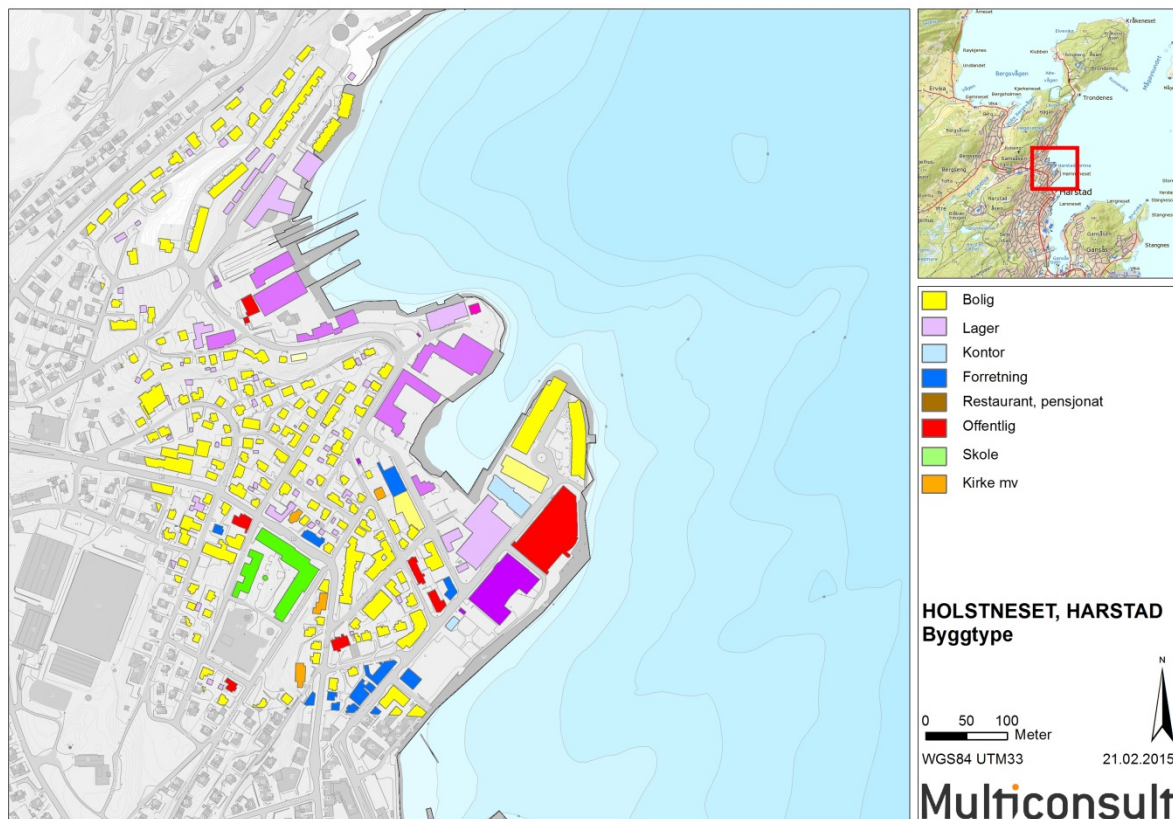
På denne måten konsentreres høyere bygninger til de utstikkende nesene.



### 3.6 Byggtype/funksjon

#### 3.6.1 Dagens situasjon

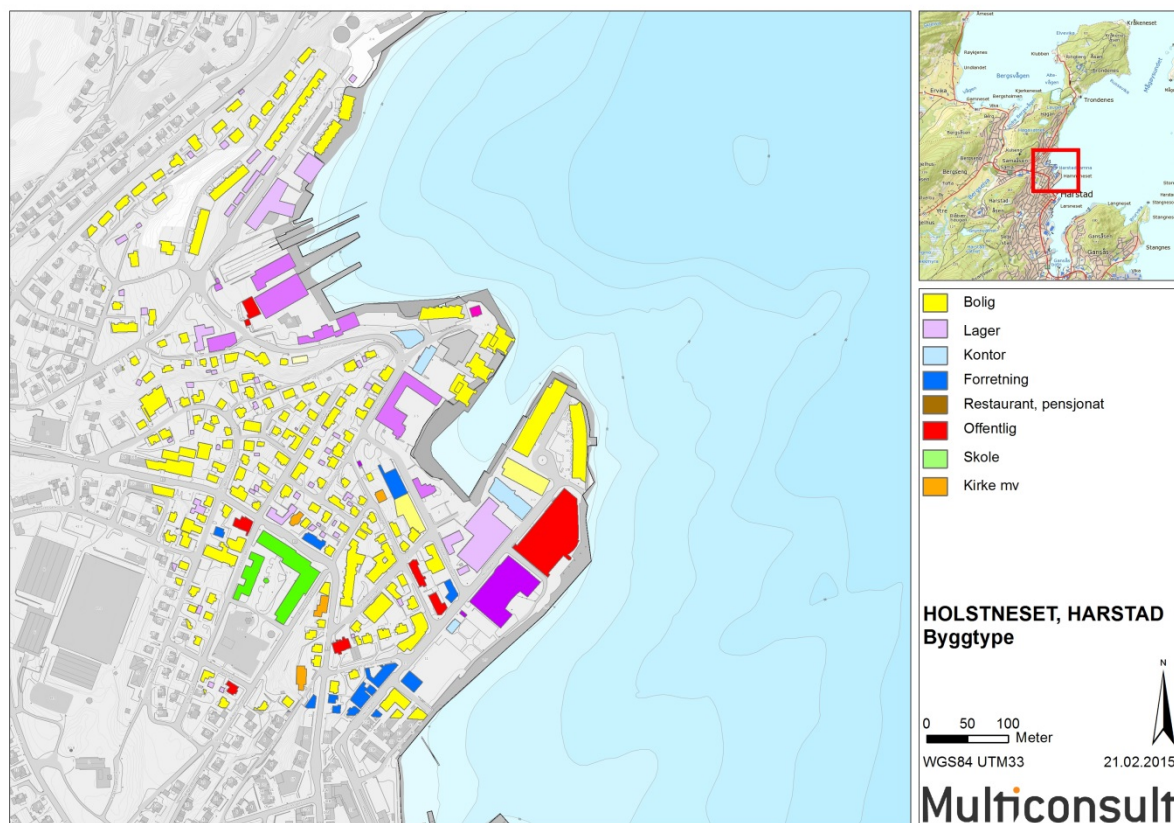
Som det framgår av figuren under er bebyggelsen langs sjøen i planområdet knyttet til industri/lager, mens bebyggelsen på Hamneset i stor grad er omdannet til bolig, utdannings- og kulturfunksjoner.



### 3.6.2 Framtidig situasjon

Planlagt omdanning innenfor planområdet fra industri/lager til bolig- og kontorformål vurderes å være i tråd med en allerede påstartet utvikling i bydelen.

Og som er en velkjent trend innen byutvikling, både i landsdelen, nasjonen og utlandet.



I pågående arbeid med ny kommunedelplan for sentrum, blir området også foreslått avsatt til boligbebyggelse.

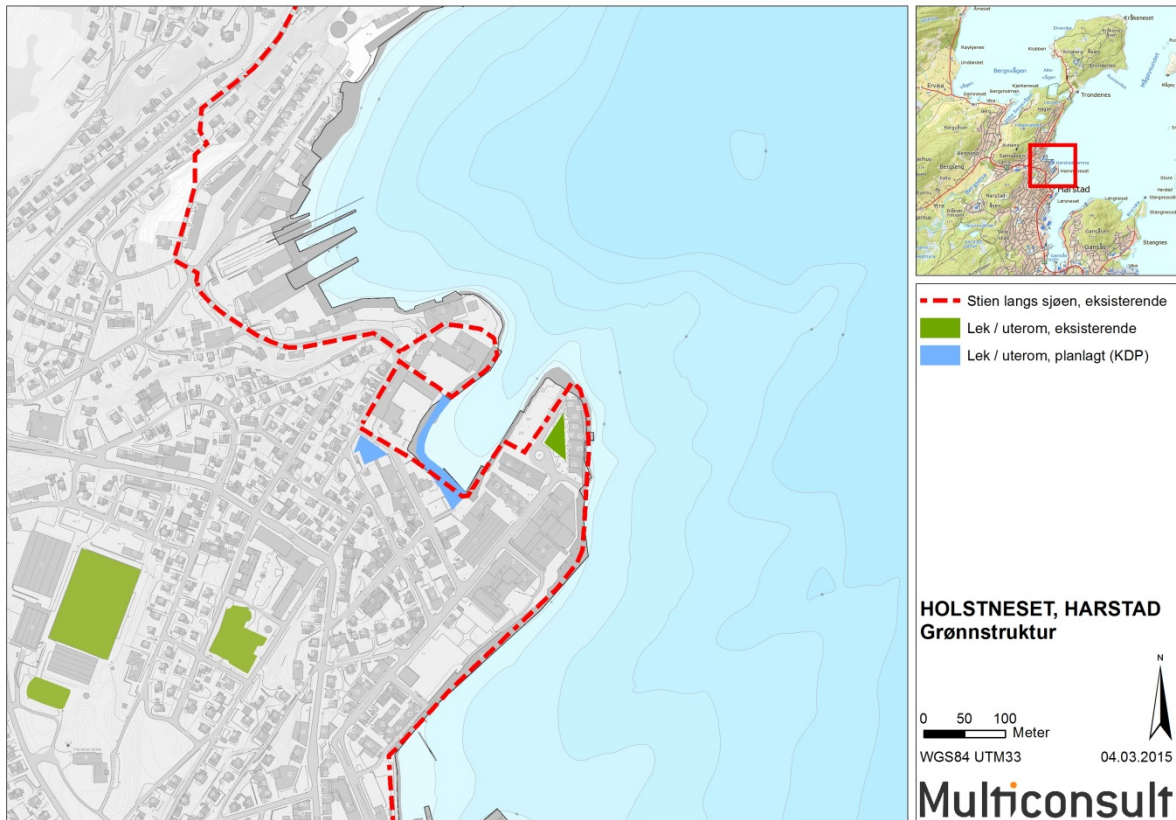
### 3.7 Grønnstruktur

#### 3.7.1 Dagens situasjon

I utgangspunktet er det ikke etablert grønnstruktur i planområdet, men på Hamneset er det etablert et mindre uterom som kombinerer lek og rekreasjon.

Innenfor rammene av vedtatte planer er det lagt til rette for å føre «Stien langs sjøen» gjennom området, samt etablere friområder/lekeplass både innerst i Hardstadhavna og i Tordenskjolds gate.

Pga dagens aktivitet og områdets beskaffenhet er arealene langs sjøen i begrenset grad tilgjengelig for befolkningen.

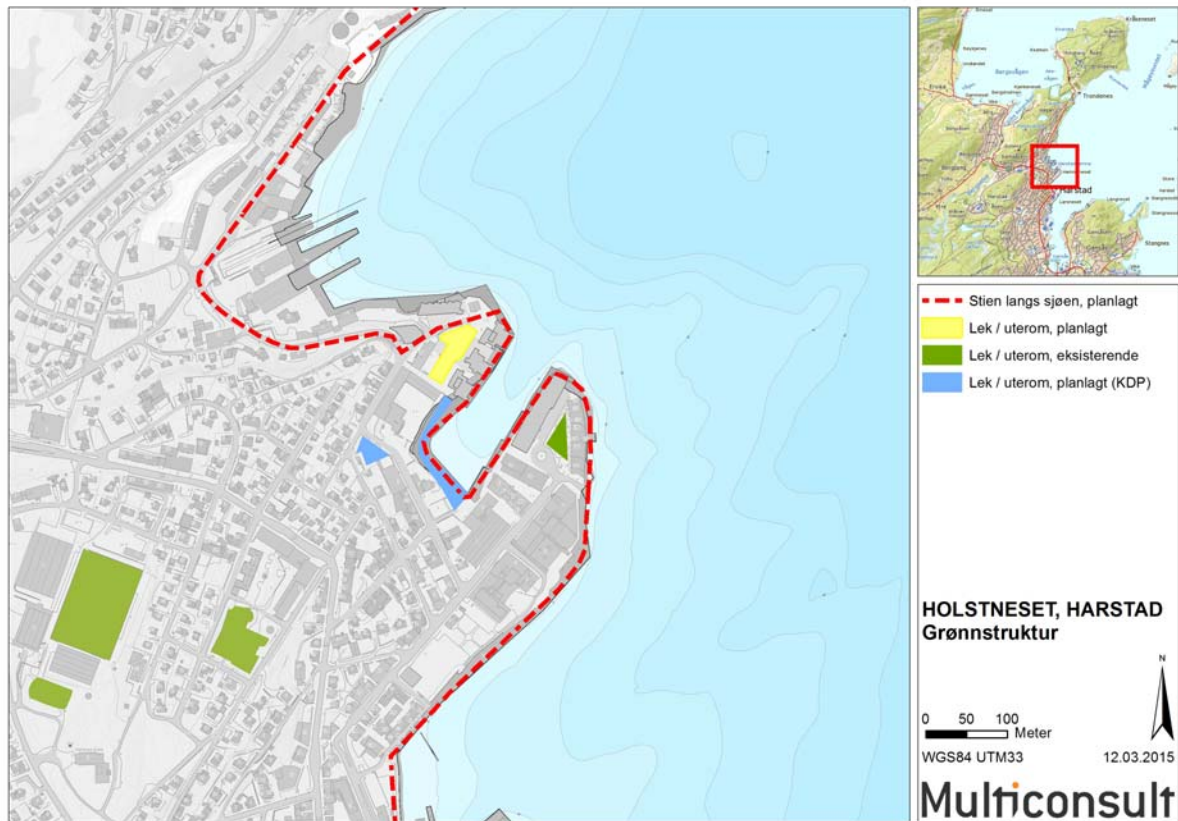


### 3.7.2 Framtidig situasjon

Planlagte utbygging legger opp til at det etableres lekeplasser og uterom i tilknytning til boligbebyggelsen i tråd med gjeldende retningslinjer (markert med gult). For detaljer vises det til utomhusplanen.

Videre planlegges det for at arealene langs Harstadhamna skal kunne opparbeides i tråd med overordnede føringer, som bl.a. innebærer at «Stien langs sjøen» føres gjennom området.

Generelt vil arealene langs sjøen i større grad enn i dagens situasjon gjøres tilgjengelig for befolkningen.



### 3.8 Synlighetsvurderinger

Vi har valgt å bruke synlighetsvurderinger, dels til å beskrive opplevelsen av bylandskapet fra relevante betraktningpunkter, dels til å beskrive virkninger av tiltaket – sett fra de samme punktene.

Basert på resonnementet over er følgende ståsteder undersøkt, hvorav noen er dokumentert nærmere gjennom utarbeidelse av fotorealistiske montasjer (\*), andre ved enklere illustrasjoner:

#### Fjernvirkninger

1. Trondenes Historiske museum \*
2. Blåbærbakken \*
3. Hagebyveien \*
4. Prof. Blix gt.
5. Audun Raudes gt
6. Solgryveien

#### Nærvirkninger

7. Hålogalandsgata \*
8. Magnus gt. (ved Sion) \*
9. Tore Hunds gt. \*
10. St Olavs gt 4



Bilder av førsituasjonen og fotomontasjer av ettersituasjonen knyttet til ståstedene er presentert nedenfor.

Som nevnt er det for relevante ståsteder også vist et alternativ hvor tillatt utbygging på naboeiendommen Tore Hunds gate 5 er inkludert.



### 3.9 Fjernvirkninger

#### 3.9.1 Trondenes Historiske museum



Førsituasjon: Sett herfra framstår eksisterende og påstartet bebyggelse på Hamneset som dominerende, i noen grad sammen med slippoverbygget ved Hamek og høyblokka i Samagata. Fjernvirkningen er begrenset pga bakenforliggende terrengs evne til å ta opp i seg større bebyggelse. Også i mørkesituasjonen vil byen og boligområdene bakom i stor grad absorbere den nye bebyggelsen. (Foto: Arkitekt Jim Myrstad)



Ettersituasjon: Planlagt bebyggelse viderefører dagens utvikling i området, og vil forsterke inntrykket av et framskutt *Manhattan* sentralt langs byens sjøfront. (Fotomontasje: Multiconsult)

### 3.9.2 Blåbærbakken



**Førsituasjon:** Sett herfra framstår eksisterende og påstartet bebyggelse på Hamnneset som dominerende. Mens øvrig bebyggelse underordner seg landskapet, er det særlig Perlen og Harstad Brygge som utfordrer overordnet landskapsform ved å bryte silhuetten mot sør. Kaikonstruksjonene på Hamnneset framhever overgangen sjø/land, og dermed at det dreier seg om et nes. (Foto: Arkitekt Jim Myrstad)



**Ettersituasjon:** Både eksisterende/påstartet bebyggelse på Hamnneset og planlagt bebyggelse på Holstneset framstår som dominerende, men helhetlig. Merk at planlagt bebyggelse pga fargesetting framstår som mer dominerende enn hva som kan forventes. På samme måten som Perlen og Harstad Brygge, utfordrer planlagt bebyggelse overordnet landskapsform ved å bryte silhuetten mot sør. Kaikonstruksjonene på de to nesene framhever overgangen sjø/land på en positiv måte. (Fotomontasje: Multiconsult)

### 3.9.3 Hagebyveien



Førsituasjon: Sett herfra framstår industridebyggelsen i Samasjøen sammen med eksisterende og påstartet utbygging på Hamneset som dominerende. Ventende fartøyer ved kai er tydelige elementer i bybildet. (Foto: Arkitekt Jim Myrstad)



Ettersituasjon: Sett herfra vil planlagt boligbebyggelse på Holstneset i stor grad smelte sammen med eksisterende og påstartet utbygging på Hamneset, og bidrar til at området danner en tydelig avslutning mot sjøen. Planlagt lavblokk langs Samasjøveien framstår med liknende skala som bygningene lenger inne, mens bygget på *trekanttomta* framstår som dominerende. (Fotomontasje: Multiconsult)

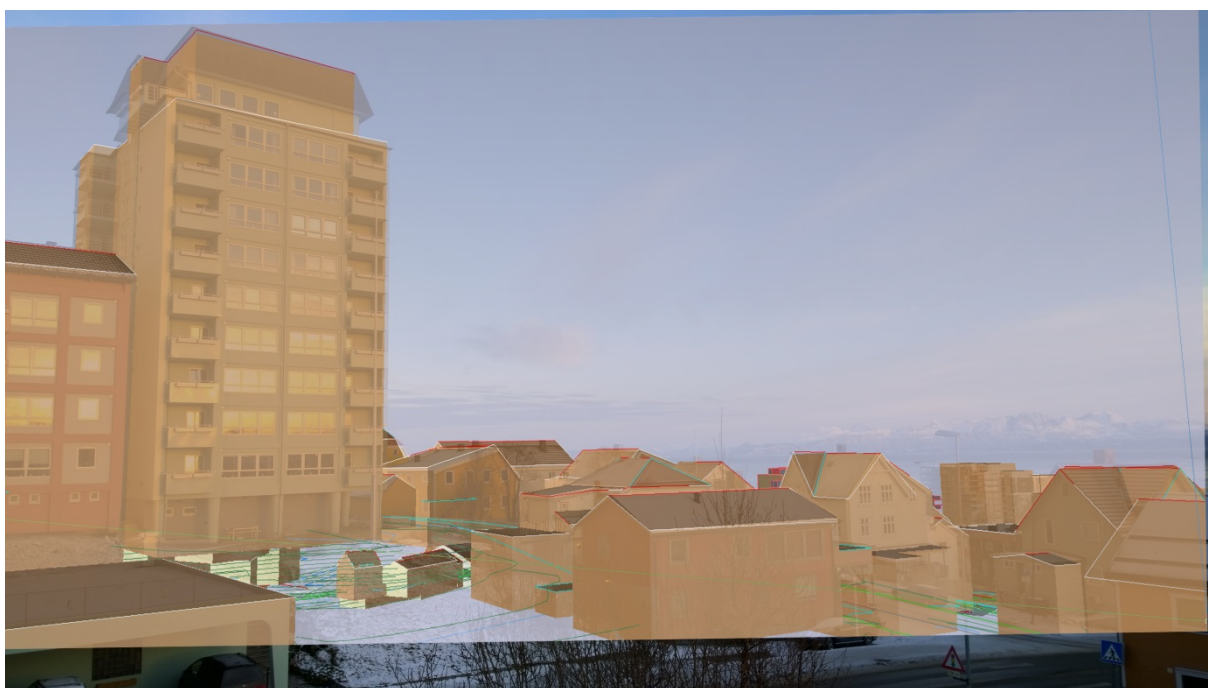


Ettersituasjon med Tore Hunds gate 5: Sett herfra vil planlagt boligbebyggelse på Holstneset i stor grad smelte sammen med eksisterende og påstartet utbygging på Hamneset, og bidrar til at området danner en tydelig avslutning mot sjøen. Planlagt lavblokk langs Samasjøveien framstår med liknende skala som bygningene lenger inne, mens bygget på *trekanttomta* framstår som dominerende. Evt utbygging på naboeiendommen i sør i tråd med gjeldende reguleringsplan vil ha liten betydning. (Fotomontasje: Multiconsult)

3.9.4 Prof. Blix gt.



Førsituasjon: Sett herfra er eksisterende og påstartet bebyggelse på Hamneset relativt synlig. Ingen viktige landskapselementer. (Foto: Arkitekt Jim Myrstad)



Ettersituasjon: Sett herfra vil planlagt boligbebyggelse på Holstneset knapt være synlig. Ingen viktige landskapselementer som blir berørt. (Draft: Multiconsult)

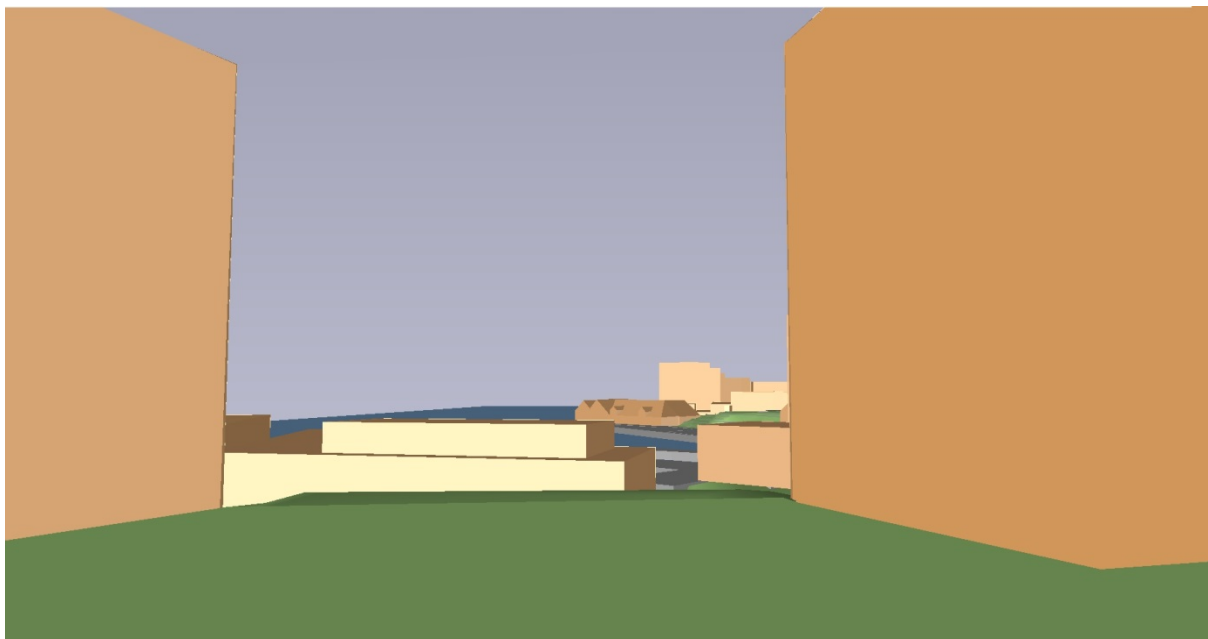
### 3.9.5 Audun Raudes gate 7



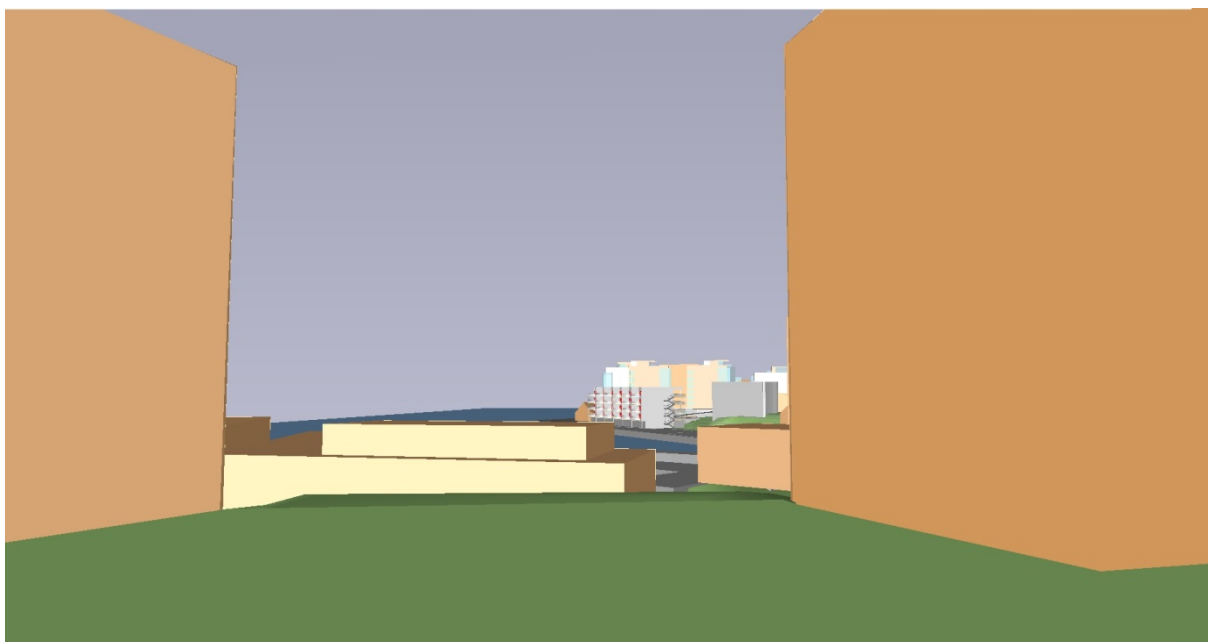
**Førsituasjon:** Sett herfra er industribebyggelsen i Samasjøen og høyblokka i St Olavs gate godt synlig mot sjøen, sammen med eksisterende og påstartet bebyggelse på Hamneset. Utsynet utover den vide Vågsfjorden er likevel relativt uforstyrret. (Foto: Google Pro)

Planlagt bebyggelse vil i liten grad endre dagens utsikt, om overhodet.

### 3.9.6 Solgryveien 7



Førsituasjon: Sett herfra er eksisterende bebyggelse på Holstneset, samt eksisterende og påstartet bebyggelse på Hamneset relativt synlig. Utsynet over Vågsfjorden mot Ibestad er i stor grad preget av industribebyggelsen i forgrunnen. (Modellfoto: Multiconsult)



Ettersituasjon: Planlagt bebyggelse innebærer at eksisterende og påstartet bebyggelse på Hamneset forsterkes, og får en tydeligere avslutning mot sjøen. Utsynet over Vågsfjorden mot Ibestad berøres i noen grad. (Modellfoto: Multiconsult)

### 3.10 Nærvirkninger

#### 3.10.1 Hålogalandsgata



Førsituasjon: Gateløpet gir et gløtt utover sjøen mellom eksisterende vegetasjon og bebyggelse. Hverken akse i seg selv eller Trondeneslandet som fond er vurdert som landskapselementer av særlig betydning. (Foto: Arkitekt Jim Myrstad)



Ettersituasjon: Sett herfra vil planlagt bebyggelse i noen grad endre dagens utsyn mot sjøen. (Fotomontasje: Multiconsult)



### 3.10.2 Magnus gt. (ved Sion)



Førsituasjon: Sett herfra har en utsyn over Harstadhamna, med næringsbebyggelsen på vestsiden og boligbebyggelsen på østsiden. (Foto: Arkitekt Jim Myrstad)



Ettersituasjon: Planlagt bebyggelse medfører at sikten utover Vågsfjorden opprettholdes, selv om den begrenses i forhold til i dag. Harstadhamna er tilnærmet urørt. (Fotomontasje: Multiconsult)



Ettersituasjon med Tore Hunds gate 5: Planlagt bebyggelse medfører at sikten utover Vågsfjorden opprettholdes, selv om den begrenses i forhold til i dag. Harstadhamna er tilnærmet urørt. Merk at evt utbygging på naboeiendommen i sør i tråd med gjeldende reguleringsplan vil ha betydning, også isolert sett. (Fotomontasje: Multiconsult)

**3.10.3 Tore Hunds gt.**



Førsituasjon: Sett herfra får en et gløtt utover sjøen mellom eksisterende bebyggelse langs Tore Hunds gate. Hverken akse i seg selv eller Trondeneslandet som fond er vurdert som landskapselementer av særlig betydning. (Foto: Arkitekt Jim Myrstad)



Ettersituasjon: Planlagt bebyggelse innebærer at utsynet mot sjøen mellom eksisterende bebyggelse og gateløp hindres i forhold til i dag. Også sikten utover Vågsfjorden via Harstadhamna blir redusert. (Fotomontasje: Multiconsult)



Ettersituasjon med Tore Hunds gate 5: Planlagt bebyggelse innebærer at utsynet mot sjøen mellom eksisterende bebyggelse og gateløp hindres i forhold til i dag. Også sikten utover Vågsfjorden via Harstadhamna blir redusert. Merk at evt utbygging på naboeiendommen i sør i tråd med gjeldende reguleringsplan vil ha stor betydning, også isolert sett. (Fotomontasje: Multiconsult)

**3.10.4 St Olav gate 4 (fra hagen)**



Førsituasjon: Sett herfra har en utsyn over Harstadhamna, med næringsbebyggelsen på vestsiden og boligbebyggelsen på østsiden. Og en kan skimte fjorden utenfor. (Modellfoto: Multiconsult)



Ettersituasjon: Planlagt bebyggelse innebærer at sikten utover Vågsfjorden blir redusert. (Modellfoto: Multiconsult)



Ettersituasjon med Tore Hunds gate 5: Planlagt bebyggelse innebærer at sikten utover Vågsfjorden blir redusert. Merk at evt utbygging på naboeiendommen i sør i tråd med gjeldende reguleringsplan vil ha stor betydning, også isolert sett. (Modellfoto: Multiconsult)

## 4 OPPSUMMERING

### 1. Siktlinjer:

Det er ikke kartlagt akser/siktlinjer av landskapsmessig verdi i området som ikke allerede er ødelagt som følge av etablert/påstartet bebyggelse.

Imidlertid vil planlagt bebyggelse medføre at dagens sikt langs flere gater blir endret, bl.a. utsyn mot sjøen og Trondeneslandet langs Tore Hunds gate.

Det er spesielt planlagt kontorbygg i krysset med Samasjøveien og leilighetsbygget på den gamle kullager-tomta som gir denne typen negative visuelle virkninger.

### 2. Landskapsform:

De karakteristiske buktene og nesene i byen vurderes som viktige landskapsmessige elementer. For å bidra til å framheve den overordnede landskapsformen, bør overgangen sjø/land defineres mest mulig. Planlagt bebyggelse forholder seg til dette.

### 3. Bebyggelsesstruktur:

Sjøarealet i Harstadhamna har historisk verdi, og bør opprettholdes. Planlagt utbygging forholder seg til dette.

### 4. Byggehøyder:

Det er allerede tillatt boligbygg på opptil 10 etasjer på Hamneset. Planlagte leilighetsbygg på Holstneset forholder seg til dette, mens lavblokka på den gamle kullager-tomta forholder seg til høyden på eksisterende bebyggelse lenger inne.

Så langt vi kan se, vil det med bakgrunn i vurderingene foran ha begrenset betydning om høyden på planlagt bebyggelse økes ifht foreliggende modell med f.eks. 1 meter, muligens mer. Antagelig vil sol- og skyggeforhold, internt og eksternt, være mer begrensende mtp byggehøyde enn arkitektoniske elementer i området.

### 5. Byggtype/funksjon:

Planlagt bebyggelse på Holstneset viderefører påstartet omdanning i bydelen fra lager/industri til bolig- og kontorformål, og er i tråd med forslag til kommunedelplan for sentrum.

### 6. Grønnstruktur:

Pga dagens aktivitet og området's beskaffenhet er arealene langs sjøen i begrenset grad tilgjengelig for befolkningen. Planlagte utbygging inkl etablering av lekeplasser og uterom tilpasset planlagt bebyggelse. Videre legges til rette for etablering av uterom og *Stien langs sjøen*, og derigjennom økt tilgjengelighet langs sjøen.