



Denne siden fylles ut av kommunen.

Hvor i kommunen (bydel): Sentrum

Planområdets plassering i kommunen

Planområdets avgrensning

Planen gjelder Haraldsgata 191, 193 samt Sørhauggata 192 og 194. Forslaget innebærer bevaring av Haraldsgata 191 og 193, med gjenoppbygging og fasadebevaring av sistnevnte slik at bygget kan tas i bruk som kontorlokaler. På baksiden av disse to byggene planlegges et nytt kontorbygg i seks etasjer, inkludert sokkel.

Det er hovedsakelig et positivt tiltak for sentrumsområdet, som bygger arbeidsplasser og bidrar til bedre arealutnyttelse. Etter tre orienteringsmøter anbefaler administrasjonen oppstart av planarbeidet. Det mest omdiskuterte temaet i planen er byggets høyde, som overstiger sentrumsplanens grense som er 16,5 meter over bakken. Volumutformingen av bygget inkluderer noen justeringer, for eksempel tilbaketrekning på 6. etasje, som positivt

tilpasser gatestrukturen. Videre medvirkning i planprosessen kunne påvirke volumutformingen. Kommunen støtter kvaliteter som skapes i følge av «Punkthuset» på gateplan.



Haugesund
kommune

Skjema for oppstartsmøte - anmodning og referat

Forslagsstiller redegjør for planinitiativet ved å fylle ut feltene under markert med grønn bakgrunnsfarge. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig. Se Haugesund kommunes Planpakke for mer informasjon. Dersom skjemaet er mangelfullt, vil det være grunnlag for å ikke avtale oppstartsmøte.

I oppstartsmøtet gjennomgås dokumentet og kommunen fyller inn de hvite feltene.

Etter gjennomført oppstartsmøte vil dokument meldes opp som referatsak til utvalg for plan- og miljø. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart.

Plannavn	Kolbeinshaugen
PlanID	202507
Adresse planområdet	Haraldsgata 191, 193 og Sørhauggata 192,194
Saksnummer	25/11210

Oppsummering, inkludert tema og konklusjoner det ble enighet om

Dato forespørsel mottatt	11.09.2025
Møtedato	24.09.2025
Møtested	Kirkegata 85
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	Oppfylt
Punkter som gjenstår å avklare , før innsending av planforslag til førstegangsbehandling aksepteres	-
Vesentlige punkter det er uenighet om, enten de gir grunn til å avslå planinitiativet eller ikke	-
For større reguleringsplaner og planer som er i strid med kommuneplan bør forslaget bringes inn for regionalt planforum	Bringes ikke inn for regionalt planforum.

Administrativ beslutning	Anbefaler oppstart av planarbeidet
Forslagstillers krav om politisk behandling, dersom planinitiativet er i henhold til overordnet plan, men stoppes administrativt	Ikke aktuelt
Aktuell møtedato for utvalg for plan og miljø for referatsak/avgjørelse	15.10.2025

Ønsket møtedato (minimum 14 dager fra dagens dato)	24. september
Det ønskes oppstartsmøte for følgende plantype: Detaljregulering, endring av reguleringsplan eller områderegulering.	Detaljregulering

Forslagsstiller

Navn / firma	Berg Eiendom Haugaland AS
Kontaktperson	Ole Ben Pedersen
Adresse	Longhammarvegen 36, 5536 Haugesund
Telefon	52 86 55 71
E-postadresse	post@bergeiendom.no

Plankonsulent

Navn / firma	HOLON Arkitektur
Kontaktperson	Odin Stafsnes
Adresse	Tollbodallmenningen 2A, 5004 Bergen
Telefon	944 53 164
E-postadresse	odin@holon.no

Fakturagrunnlag

Navn	Berg Eiendom Haugaland AS
Adresse	Longhammarvegen 36
Postnummer	5536 Haugesund
Organisasjonsnummer	856473392

Møtedeltakere

Forslagsstillere	Ole Ben Pedersen, Camilla Teikari Bøe, Carolina Berg Hagen
Plankonsulent	Odin Stafsnes, Bjarne S. Harloff, Roald Bø
Fra kommunen	Kent Geirmund Dagsland Håkull, Trygve Eriksen, Ada Scheffler, Karen Iltad, Nikoo Mohajermoghari

Referent	Nikoo Mohajermoghari
----------	----------------------

Opplysninger om planområdet og eiendomsforhold

Navn på området	Sentrum nord
Eiendom / gårds- og bruksnummer	40/448, 40/446, 40/343, 40/345
Eiendomsadresse	Haraldsgata 191 og 193, Sørhauggata 192 og 194
Gjeldende plan med planID	Haraldsgata 191, 193 og Sørhauggata 192, 194, RL1626
Gjeldende reguleringsformål	Kombinasjonsformål - Bolig/forretning/kontor
Tillatt utnyttelsesgrad	100 % BYA i 1. etasje, 60 % BYA i øvrige etasjer
Eksisterende arealbruk	Forretningslokaler, bolig, grøntareal og parkering
Er forslagsstiller eier av området?	Ja
Er noen av grensene usikre og krever ny oppmåling?	Må vurderes nærmere
Kjenner dere til eiendomsforhold som kan være til hinder for gjennomføring av plan?	Nei
Forslag til eventuell revidert planavgrensning etter innspill i oppstartsmøtet sendes til kommunen for godkjenning før varsel om oppstart	Nei
Planavgrensning bør også avklares med Rogaland fylkeskommune/Statens vegvesen om oppstart	Nei

Formålet med planen

Formålet med detaljreguleringen er å åpne for ytterligere utnyttelse av planområdet sammenlignet med RL1626, <i>Haraldsgata 191, 193 og Sørhauggata 192, 194</i> . Ønsket er å videreføre formålene kontor og forretning som allerede ligger i gjeldende plan, men øke utnyttelsesgraden og maks byggehøyder. Haraldsgata 193, som ligger i hensynssone for bevaring, vil bli hevet for å få lokaler med bedre etasjehøyde mot gaten, for så å få gjenoppbygget fasaden mot gaten for å gjenspeile det opprinnelige uttrykket. Planendringen vil også sikre helhetlig planlegging innenfor planområdet, og gode og funksjonelle løsninger for eksisterende og ny bebyggelse på området.
Kommunens merknader
Planen skal være en full detaljreguleringsplan, på grunn av temaer som ikke er i tråd med overordnede planer. Disse temaene gjelder maks byggehøyde på nybygget, antall parkeringsplasser og 100% utnyttelse av tomten i første etasje.

Beskrivelse av planområdet - stedsanalyse

Stedsanalyse med tekst og illustrasjoner hjelper kommunen med å forstå området og overordnende intensjoner og rammer. Se side 7-10 i Haugesund kommunes Planpakke.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet. Stedsanalysen leveres som et vedlegg til dette skjemaet.

Kommunens merknader til stedsanalysen

--

Beskrivelse av planinitiativet

Forslag til plannavn (vegnavn / lokalt stedsnavn)	Kolbeinshaugen (jf. info i <u>Det Gamle Haugesund – Et billedalbum</u> s. 24 m.m.)
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det ønskes å beholde Haraldsgata 191 slik den er i dag, med mindre endringer for å koble den opp mot ny bebyggelse. Bruken av bygget vil videreføres. For Haraldsgata 193 vurderes bygget ut mot gaten revet, og fasaden skal tilbakeføres til opprinnelig, for å beholde dagens opplevelse av gateløpet. Etasjehøyden på første etasje vil da økes noe for å gi egnede rom for forretning. Bygningene i bakgården blir forslått revet. Det foreslås å oppføre et nytt bygg på de ubebygde tomtene, Sørhauggata 192 og 194, og i bakgården til Haraldsgata 193. Dette er tenkt som et bygg med forretning og kontorlokaler. Forretning blir primært på bakkeplan, men muligheten for å benytte to etasjer til handel kan utforskes. Grunnet eksisterende bygninger og lokasjonen til planområdet blir utforming av den nye bygningsmassen viktig. Hensyn til eksisterende kulturmiljø og relasjon til denne skal etterstrebes.
Kommunens merknader	

Utbyggingsvolum og byggehøyde

Areal på foreslått planområde (dekar)	2,5 daa
Bygningstypologi	Næringsbygg
Bruksareal på planlagt bebyggelse (oppgi i kvadratmeter)	Rundt 3000 m ²
Ønsket utnyttelsesgrad	100 % i en etasje og øvrige 60 %, eller alternativer.
Byggehøyde	18,2 meter for maks byggehøyde og 15 meter for gesims. Heis skal ikke ha oppbygg.
Ønsket antall boenheter/arbeidsplasser	I utgangspunktet 0 boenheter, eventuell videreføring av opptil 3 godkjente boliger i Haraldsgata. Estimert 120–180 ansatte.
Bolig per dekar	-

Parkeringsplasser bil/sykkel/ladepunkt	Bilparkering blir vanskelig pga. restriksjoner på innkjøring. Mobilitetsplan utarbeides med grunnlag for parkeringsdekning.
Kommunens merknader	
Det må tydelig beskrives i planbeskrivelsen at det er krav til ~25 bilparkeringsplasser, basert på sentrumsplanen, som ikke skal oppfylles.	

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Punktene under er diskusjonspunkter til oppstartsmøtet. Svar ut i den grad det er relevant.

Hvordan vil prosjektet kunne oppnå krav til uteoppholdsareal?	Ingen boliger – ingen uteoppholdsareal. Avklaring om eventuell videreføring av eksisterende boliger uten felles uterom kan være aktuelt.
Hvordan forholder prosjektet seg til energieffektivitet?	Nybygg vil oppføres i henhold til TEK eller bedre.
Hvordan vil prosjektet oppfylle kravene til blågrønn faktor?	Prosjektet vil etterstrebe BGF på 0,7, som er svært høy for en sentrumstomt med fortettingsambisjoner.
Hvordan vil prosjektet forholde seg til områdets estetiske kvaliteter og strøkskarakter?	Det er sett på ulike tilnærminger for nybygget over tre orienteringsmøter. Det vil legges til rette for et punkthus over en første etasje / sokkel med 100 % utnyttelse. Sentrum er en blanding av typologier, små trehus med skråtak, bygårder og kontorbygg. I området er det mest trekledning, murpuss og innslag av bar betong og fasadeplater. Materialene tegl og puss kan for eksempel passe bra inn i dette kvartalet.
Hvordan vil prosjektet påvirke/tilpasses landskap og omgivelser?	En tom eiendom bebygges og man må vise noe hensyn til nabobebyggelsen, spesielt nord for tomten, med tanke på skyggelegging. Høyder må avpasses tilliggende bebyggelse på strategiske steder. En vil gjerne gi noe tilbake til allmennheten, og et lite, sørvendt amfi som leder til et gårdsrom er eksempel på dette.
Hvordan vil prosjektet påvirke naturmangfold og jordressurser. Hvilke tiltak vurderes for å bevare naturmangfoldet og jordressurser?	Prosjektet sikter på 100 % utnyttelse av tomten og det som finnes av villnis på tomten vil derfor måtte fjernes. Med en slik utnyttelse, måtte eventuell vegetasjon etableres på tak.
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? Hvilke tiltak kan vurderes for å håndtere eventuelle risikoer?	Spørsmål om det er kjent aktivitet på eiendommen som kan tilsi forurenset grunn. KDP for overvann indikerer flomvei gjennom Sørhauggata til Tuhauggata, som må vurderes i plan for VAO.
Hvilke tiltak vurderes for å unngå eventuelle overskuddsmasser?	Byjord er ofte for forurenset til å gjenbrukes. Det er derfor foreløpig ikke planlagt tiltak for å unngå overskuddsmasser.

Hvordan vil prosjektet ivareta og integrere eventuelle kulturminner/kulturmiljø?	Haraldsgata 191 skal reguleres til bevaring, og 193 ønskes revet og gjenoppført som kopi med opprinnelig fasade, før bevaring. Sistnevnte sin fasade skal restaureres til opprinnelig uttrykk.
Hvilke tiltak vurderes for å håndtere eventuell støy og forurensning i området?	Demping i fasaden hvor det er nødvendig for tilfredsstillende støynivå i næringsbygg.
Beskriv hvordan prosjektet vil sikre tilgjengelighet og inkludering for barn/unge, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.	Nybygg skal oppføres i tråd med prinsippene for universell utforming. Det vil bli gjort vurderinger av tilpasninger i Haraldsgata 191 og 193 hvor originalløsninger ikke oppfyller universell tilgjengelighet. Et sørvendt amfi mellom Haraldsgata og kinoen kan bli attraktivt for alle aldre, mens også en rampe vil føre til gårdsrommet.
Hvordan vil prosjektet håndtere vann, avløp, overvann og strøm?	Overvann vil bli vurdert av VA-konsulent. Det kan bli aktuelt med fordrøyning på blå eller blågrønne tak.
Hvordan skal adkomst, parkering og forhold for myke trafikanter løses i prosjektet?	Avkjørsel er i utgangspunktet begrenset til Sørhauggata, men høydeforskjell gjør det mindre aktuelt.
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Høyde bryter med overordnede planer, men tilpasning av volumet på nybygget vil gjøre påvirkningen mindre. Mobilitet blir et viktig tema og innpassing av typologien med punkthus til et heterogent område i stiler og materialer.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Foreslått nybygg åpner kvartalet mer opp, men for å opprettholde antallet kvadratmeter som gjør at det svarer seg, går det utover 16,5 meter i høyden på den inntrukne etasjen.
Kommunens merknader	
Kommunen åpner for opprettholdelse av eksisterende boliger på grunn av vernestatusen. Det må avklares om de nåværende boligene har tilgang til uteoppholdsareal, samt hvordan denne tilgangen eventuelt vil endres som følge av planforslaget. Forslagsstiller har opplyst at de eksisterende boligene per i dag ikke har tilgang til uteoppholdsareal. Grunnen at kommunen viser fleksibilitet til planen er åpentarealet på gatenivå. Dette arealet må ha et tydelig grønnpreg og fungere som et offentlig kvalitativt uteoppholdsareal. Området er i dag svært permeabelt. Denne kvaliteten kan imidlertid ikke gjenskapes i den nye planen, ettersom reguleringen åpner for inntil 100 % BYA i første etasje, mot 60% BYA i sentrumsplan. Konsekvensen er en lavere blå- grønnfaktor som kan oppnås ifølge planen. For en generell uttalelse i saker som omhandler byjord, eller i saker hvor eiendommens historikk eller bruk gir mistanke om at grunnen kan være forurenset, så kan vi vise til <u>forurensingsforskriften §2-4</u> : <u>§ 2-4.Krav om undersøkelser</u> <i>Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført.</i>	

Dersom det er grunn til å tro at det er forurensset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal som minimum avklare om normverdier, jf. vedlegg 1 til dette kapitlet, er overskredet.

Dersom undersøkelsene viser at det er forurensset grunn, jf. Forurensingsforskriften § 2-3 bokstav a, kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

Hvis undersøkelser viser at grunnen er forurensset så skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan. Krav til tiltaksplan er gitt i forurensingsforskriften §2-6. Tiltaksplanen skal behandles og godkjennes av Haugesund kommune før terrenginngrepet starter. Krav til selve terrenginngrepet er gitt i forurensingsforskriften §2-5.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet ligger innenfor sentrumsformål i KDP Haugesund sentrum. Foreslått kombinasjonsformål er i tråd med dette. Planområdet er innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø og faresone for brannsmittefare i samme plan. Dette må hensyntas. Temakart fra KDP sentrum tillater 60 % utnyttelse av området, men gjeldende reguleringsplan har tillatt 100 % BYA i 1. et. og 60 % i øvrige. Sentrumsplanens temakart tillater maks 13 meter gesims, men § 3.1.5.3 og § 3.1.5.4 i bestemmelsene tillater maks 15 m mot gate, og maks. 16,5 m totalt, om det ikke fører til negative virkinger. Forslagsstiller tar utgangspunkt i bestemmelsene og ikke temakartet. Fasader skal være aktive ut mot gatene. Parkeringskravet fra KDP sentrum er 2–3 sykkelparkeringer per 100 m² BRA, avhengig av hvor mye areal som blir benyttet til kontor og hvor mye blir handel. For bil tilsvarer dette 0,9–1,2 per 100 m² BRA, men endringsforslaget legger ikke nødvendigvis opp til bilparkering, grunnet nærhet til kollektiv og andre målpunkter.

Kommunens merknader

Planbestemmelsene må sikre offentlig bruk av gårdsrommet. Dette kan eventuelt også reguleres gjennom formål i plankartet.

Hvordan planen kan sikre behovet for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne? Det skal beskrives inn i mobilitetsplanen.

Løsningen for varelevering til butikk i Haraldsgata 193 må avklares nærmere i mobilitetsplanen.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Kulturmiljø er en viktig interesse som planen vil berøre. Relasjon og respekt i utforming av nye bygg, og bevaring av det eksisterende blir viktig. Arbeidet med renovering av Haraldsgata 193 må starte med en presis oppmåling av dagens situasjon. Relasjonen mellom det nye og det gamle må fungere, både estetisk og funksjonelt, for å kunne utnytte potensialet til området fullstendig. Brannsikkerhet blir også et viktig hensyn å ta, som må utarbeides i dialog med Byantikvaren og brannvesenet, i tråd med bestemmelse fra KDP. Fortetting og etablering av gode sentrumsarealer kan være positive resultater av

planendringen, som er i tråd med ATP Haugalandet (2017). Transport, og spesielt kollektivtransport, er temaer som må belyses.

Innenfor planområdet er det registrert to almetrær (sterkt truet), observert hettemåke (kritisk truet) i 2024 og storspove (sterkt truet) i 2025, men dette er ikke deres type hekkeområde. Flere sårbare arter er observert innenfor planområdet, som fiskemåke, granmeis, grønnfink og gråmåke. Flere nær truede arter er også observert innenfor planområdet, som gråspurv, storskarv, stær, tjeld, tyrkerdue og tårnseiler. Den livskraftige ansvarsarten rognasal er også registrert innenfor planområdet, og ansvarsartene gråtrost og svartbak er observert.

Kommunens merknader

Oppmålingen av Haraldsgata 193 gjelder dagens situasjon og det som faktisk er bygget.

Natur som et tema i planbeskrivelsen: «*Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter Naturmangfoldloven kapittel II.*»

Risiko og sårbarhetsanalyse

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (ROS). Forslag til tema i ROS-analysen: 1. Status for forurensning, f.eks. i grunnen, skal alltid vurderes og tilnærming begrunnes 2. Klimatilpasning og påvirkning skal alltid vurderes 3. Trafikksikkerhet skal alltid vurderes. DSB veileder: <u>veileder for ROS-analyse</u>	- Ekstrem nedbør - Akutt forurensning (fra ev. forurenset grunn) - Større branner i bebyggelse - Trafikksikkerhet
Kommunens merknader	Samfunnssikkerhet/kriminalitet
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart <i>Se kommunens adresseliste.</i>	- Statsforvalter i Rogaland - HIM - Haugaland Kraft / Fagne - Rogaland fylkeskommune - Statens vegvesen - Velforeningens fellesutvalg - Kolumbus, Rogaland Kollektivtrafikk FKF - Forum for natur og friluftsliv i Rogaland - Haugaland lokallag av Fortidsminneforeningen - Haugesund Historielag - Haugesund sentrum næringsdrift AS - Haugesund handelsstand forening - Naturvernforbundet i Rogaland - Næringsforeningen Haugesund - Sentrumsgårdene
Kommunens merknader	

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Se 3.2 Generelt om medvirkning i planprosessene i reguleringsplanveilederen

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeid ved varselbrev og annonse i minst en avis.	Ja
Kommunen legger ut kunngjøring på kommunens nettside og arealplaner.no ved varsel om oppstart	Ja.
Forslagsstiller arrangerer åpent informasjonsmøte	Ja
Barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. (Det avtales mellom forslagsstiller og kommunen om metode for medvirkning.)	Nei

Planlagt fremdrift

Innlevering av planforslag	
Førstegangsbehandling	
Er det enighet om fremdriftsplan for planarbeidet?	Nei
Er det behov for dialogmøter med kommunen underveis?	Ja
Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15?	Nei
Kommunen skal bidra med:	1. Medvirkningsopplegg 2. Veiledning
Kommunens merknader	Dialog med byantikvaren om bevaring og gjenoppbygging, samt med kommunen om fasade og utforming. Kommunen skal bidra til å arrangere et informasjonsmøte i løpet av høringsperioden.

Konsekvensutredning

Utløser planen krav om konsekvensutredning etter pbl. § 4-2 og forskrift om KU, med eller uten planprogram? Hvordan vil kravene i tilfelle kunne bli ivaretatt? Veiledning: 1. Lovdata: <u>Forskrift om konsekvensutredninger</u> 2. Regjeringen: <u>Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven</u>	Nei Foreslått formål og bruk utløser ikke krav om KU. § 6 og § 7 er ikke relevant for planendringen ettersom det er en detaljregulering, og foreslått bruk ikke er listet opp i vedlegg I eller vedlegg II. Planen vil heller ikke få vesentlige virkinger for samfunn og miljø, i henhold til § 8.
Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart	Nei
Det er enighet om utarbeidelsen av planprogram.	Nei
Kommunens merknader	

Vedlegg

Følgende dokumenter med tittel må vedlegges anmodning om oppstartsmøte: 1. Kart med ønsket planavgrensning og planskisse 2. Innledende stedsanalyse 3. Enkle skisser av den planlagte bebyggelsen og snitt med plassering av denne og tiliggende områder/naboer Eventuelle andre dokumenter som vedlegges utfylt skjema oppføres også med tittel.	Vedlegg: 1. Planavgrensning med planskisse 2. Innledende stedsanalyse 3. Illustrasjonsprosjekt 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.
---	--

Utbyggingsavtale

Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?	Nei
Kommunens merknader	

Rækkefølgebestemmelser – som er aktuelle på oppstartstidspunktet. Det tas forbehold om at det under planarbeidet kan vise seg å være flere aktuelle rækkefølgebestemmelser

Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)	Ja
Godkjent utomhusplan	Ja
Leke- og møteplasser	Nei
Kjøreveg	
Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun	Ja
Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Nei
Vann- og avløpsnett	Ja
Høyspentledninger	Nei
Renovasjon	Ja
Annet	
Kommunens merknader	

Oppstartsmøte holdes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.