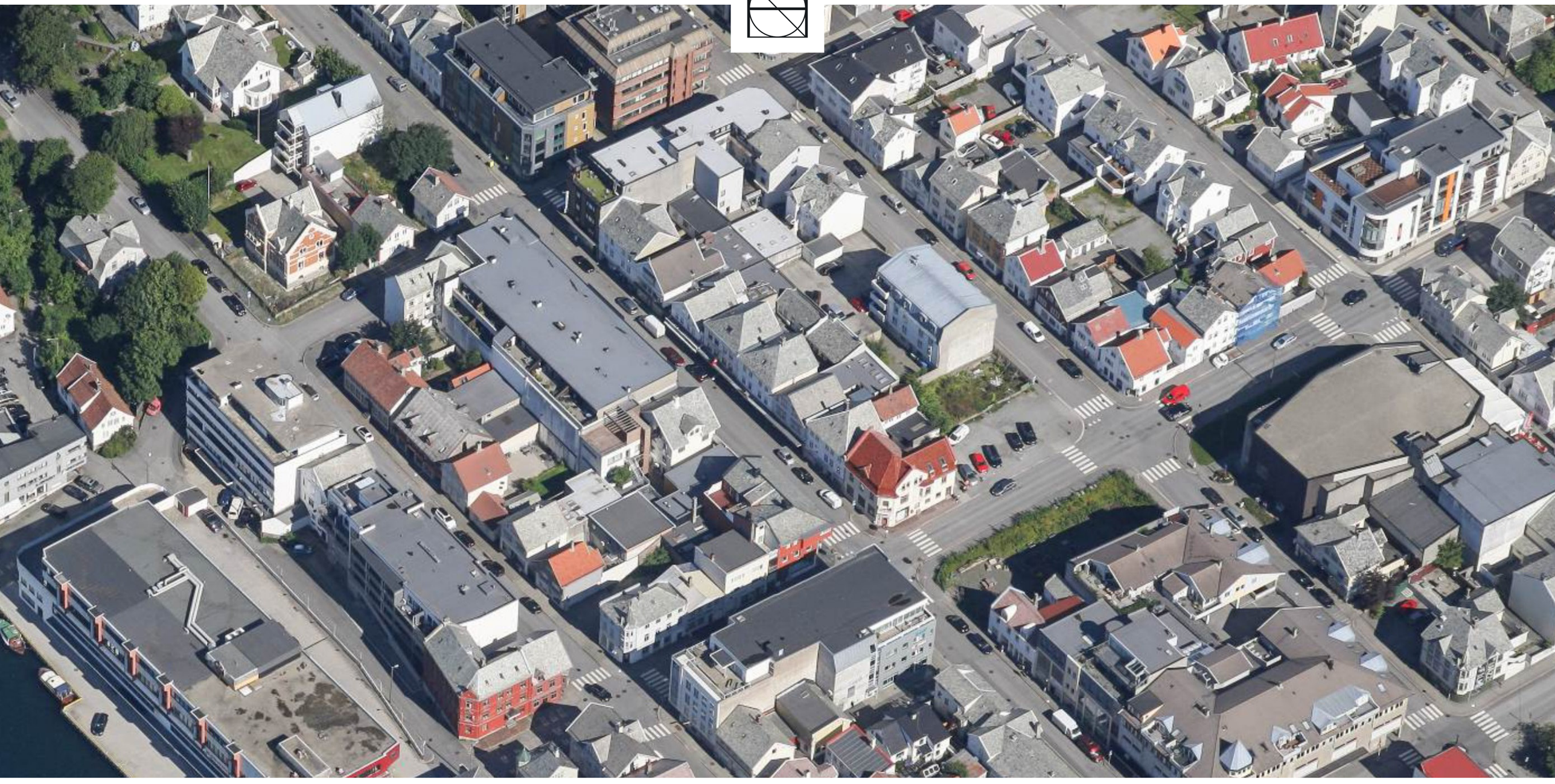
HOLON

September 2025



STEDSANALYSE HS19X

Haraldsgata 191 - 193 og Sørhauggata 192 - 194, 5525 Haugesund

HOLON ARKITEKTUR

1. Oversikt

Planområdet ligger sentralt i Haugesund sentrum, i en del av byen som består hovedsakelig av trehus fra slutten av 1800-tallet i regulær kvartalsstruktur. Planavgrensningen defineres i hovedsak av eiendomsgrensen og tilliggende gater.

I dag fremstår tomten, sammen med en ubebygd eiendom over gaten, som et stort hull i kvartalet. Den ligger mot et gatekryss i en viktig tilkomst for trafikken til sentrum, diagonalt overfor Edda Kino, som er et svært mye brukt kulturtilbud på kveldstid. Området omfattes av gjeldende reguleringsplan fra 2010, RL1626, og kommunedelplanen for Haugesund sentrum. Eventuelle utviklingsprosjekter må forholde seg til rammer knyttet til kulturmiljø, fortetting og næringsformål.

Langs motsatt side av Tuhauggata, er det regulert i to planer, RL1553 og RL1810. Sistnevnte ble regulert i forbindelse med utvidelse av kinoen, mens den andre planen er eldre og ble bare utbygget mellom Strandgata og Haraldsgata. Mellom Haraldsgata og Sørhauggata er det fortsatt ikke bygget noe. Anbefalingsområdet i stedsanalysen er begrenset til planområdet og arealene som forslagsstiller besitter.

- Planområdet
- Analyseområdet
- Nyere vedtatte planer
- Pågående planer (Kommuneplan- gjelder hele området)
- Anbefalingsområdet
- Hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø og Hensynssone H350 Brannsmittefare (gjelder hele området)



1:1500

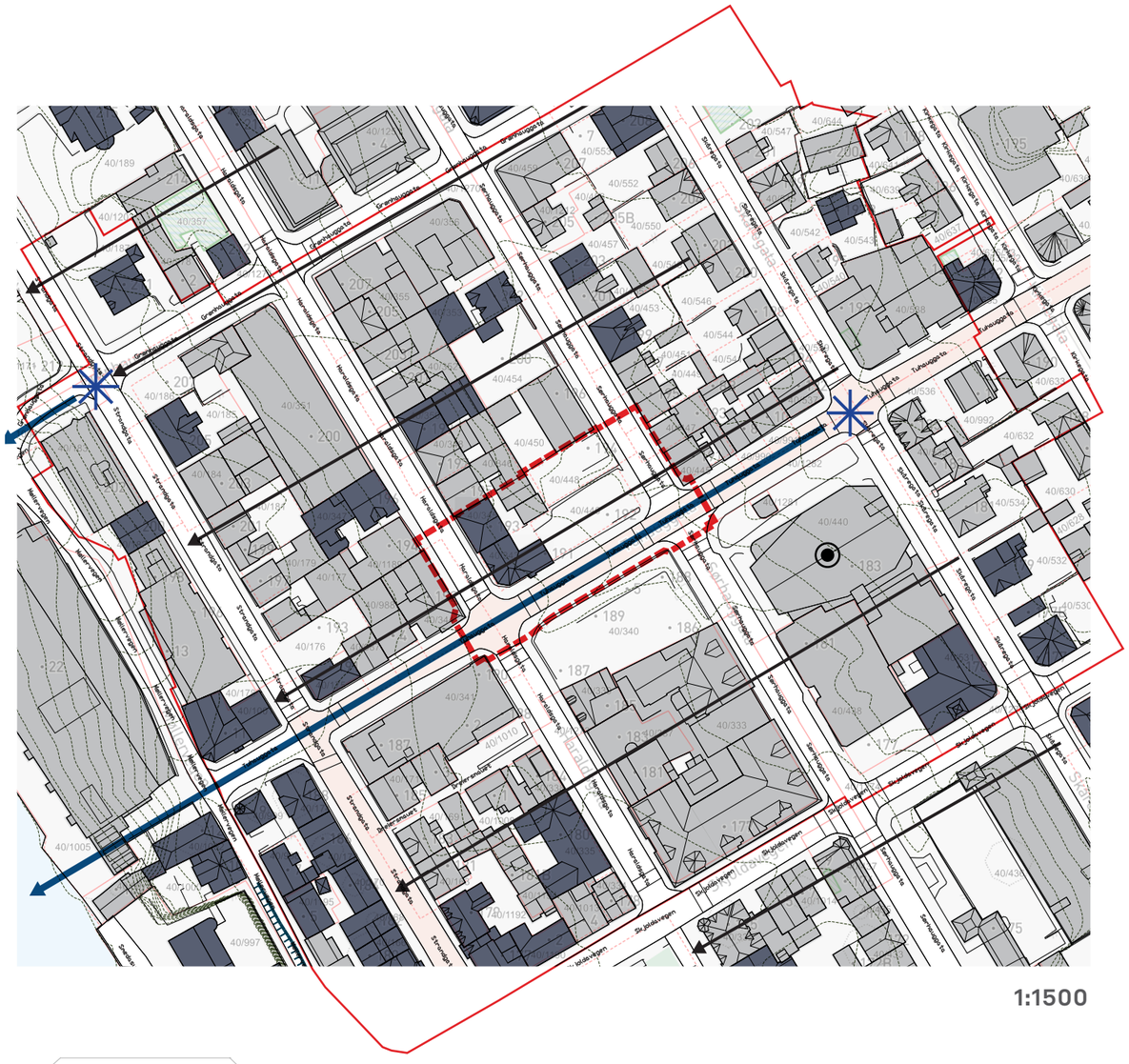
2. Landskap og historie

Området er en del av sentrums nordlige kvartaler, som sammen med Strandgata og Haraldsgata fremdeles gir byen karakter av å være en relativt homogen og hurtig etablert trehusby fra slutten av 1800-tallet. Det mest markante bygget i analyseområdet er likevel Edda Kino, som er et landemerke, som er gjort kjent også nasjonalt gjennom Den norske filmfestivalen.

Planområdet og arealene vest for dette var tidligere et kupert område, kjent som Kolbeinshaugen, som hindret Haraldsgatas opparbeiding nordover i noen år på slutten av 1800-tallet. Da Haraldsgata til slutt ble lagt videre, ble Ørneapoteket etablert med bygget som i dag er kjent som Cupcakehuset.

Terrenget har karakter av en vestvendt svakt hellende flate, med utsikt til hav og naboøyer fra oppe i tverrgatene. Små høyder og terrengforskjeller er jevnet ut ved etableringen av kvartalene. Terrengets helning gir jevnt over i hele byen en halv etasjehøyde i kotehøyde stigende østover for de langsgående gateløpene. Dette gir premisser for etasje- og tilkomstnivåer samt beregninger av gesimshøyder som må avklares i reguleringsplan.

- Planområdet
- Analyseområdet
- Kotelinjer
- +10 Kotehøyde
- Fallretning
- Viktig siktlinje
- Utsiktspunkt
- Sterk fallende terreng el. skrent
- Landmerke - Edda kino
- Bygg med høy bevaringsverdi



1:1500



3. Byrom og målpunkt

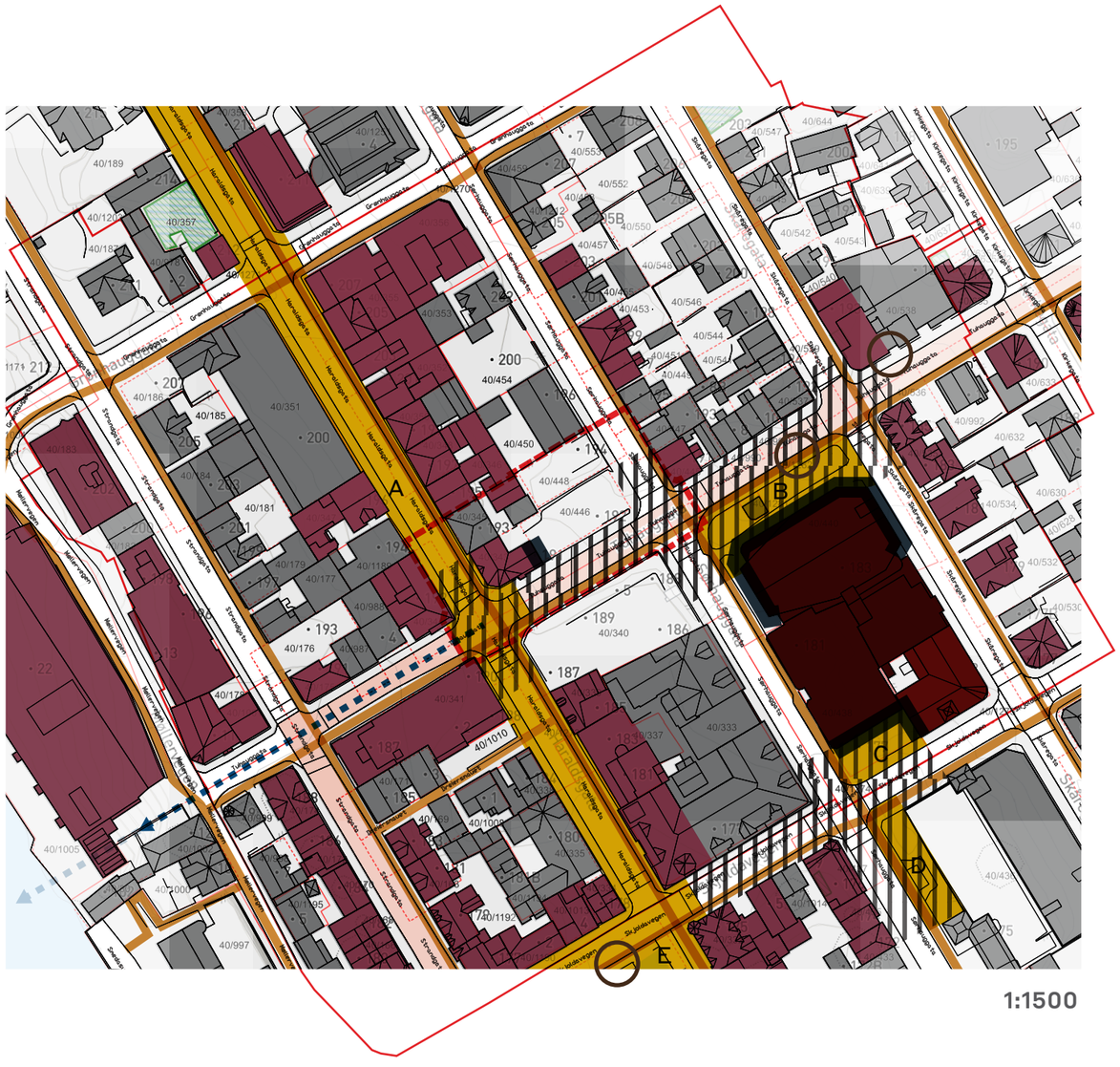
Planområdet ligger i en aktiv del av byen med gangavstand til sentrale funksjoner. Det ligger til Tuhauggata som i nord er hovedinnfart øst-vest til sentrum og betjener de mange enveiskjørte gatene parallelt med Karmsundgata. Planområdet ligger mellom Haraldsgata, som er byens fremste sentrumsgate, og Sørhauggata. I krysset Sørhauggata×Tuhauggata ligger Edda Kino, byens mest besøkte kulturinstitusjon på kveldstid, hvor det er en større, nordvendt sykkelparkeringsplass.

Byrommet sentralt i analyseområdet er utflytende, karakterisert ved åpningene i kvartalsstrukturen på begge sider av Tuhauggata. Dette gjør at lommeparken ved kinoen ikke defineres, at gateløpene ikke oppleves visuelt og at kvartalene ikke riktig oppleves som kvartaler. Koblingen mellom målpunktene Edda og Haraldsgata er utydelig, også grunnet hullene i kvartalene mot Tuhauggata.

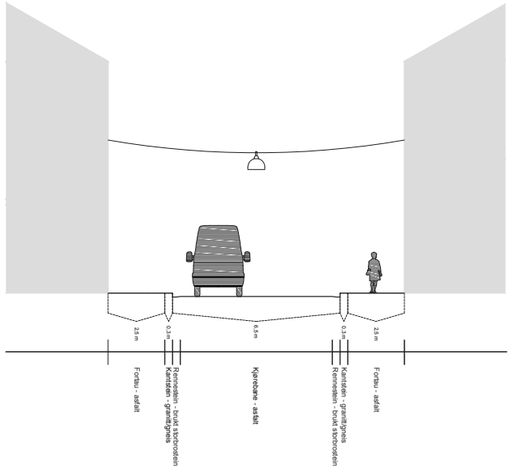
De viktigste fondveggene i området finner man rundt det ikoniske bygget til kinoen og de fremtredende gavlveggene til Cupcakehuset og kinoen.

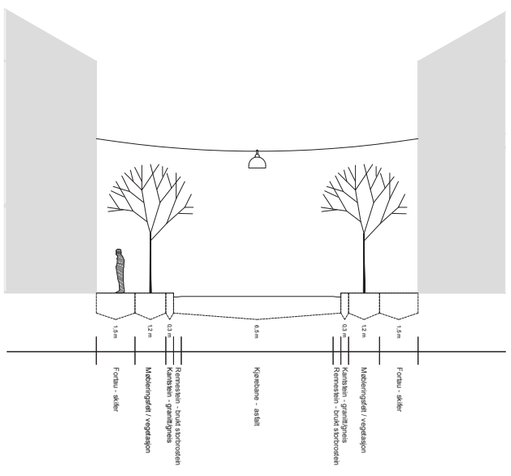
Gatene i området stemmer generelt med standarden til sentrumsplanen, som vist i gatesnitt fra formingsveileder. Haraldsgata nord har snittet til høyre, mens øvrige har tilnærmet likt snittet til venstre.

- Planområdet
- Analyseområdet
- Gangforbindelser, eksisterende
- Viktige byrom, eksisterende
 - A. Miljøgata fra Bytunet til Byparken
 - B. Sykkelparkering nord for Edda
 - C. Uferdig areal sør for Edda
 - D. Park foran Centralen P-HUS
 - E. Bytunet
- Skole, barnehage, idrett, helse og kultur
- Publikumsrettet virksomhet / stor arbeidsplass (restaurant, cafe, service, hotell, kontor, mm
- Brutt siktlinje i allmenning
- Viktig fondvegg i byrom
- Kollektivholdeplass
- Kobling mellom to byrom



1:1500





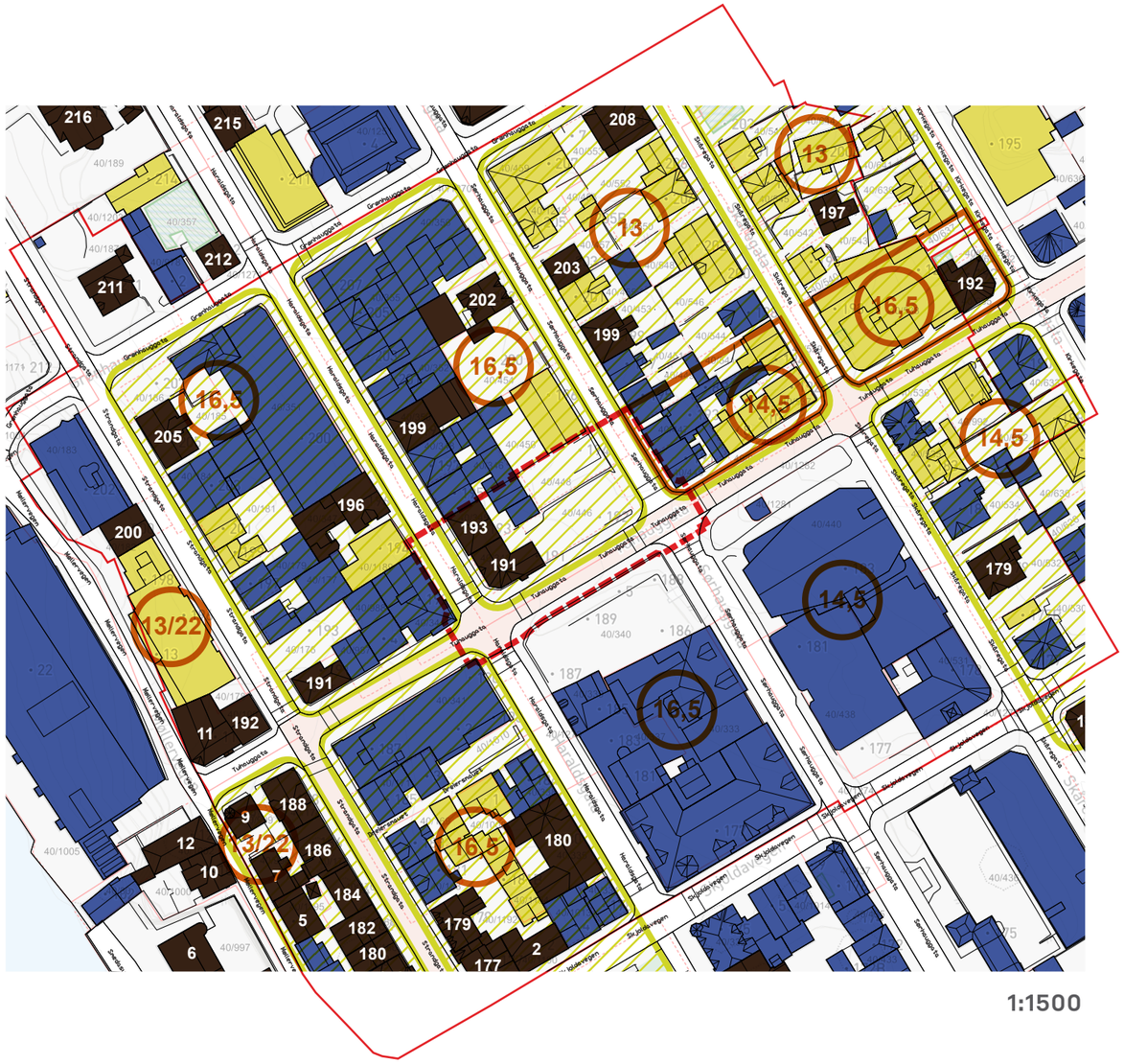
4. Bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet består av to bygg over tre plan langs Haraldsgata – en trebygning fra sent 1800-tall og en murbygning på hjørnet fra jobbetiden, 1917. Begge er verneverdige. Trehusbebyggelsen fortsetter langs Haraldsgata, mens en nyere hybelblokk i «folkelig» stil ligger i nord. I nordøst trehus, i øst Edda kino – et opprinnelig flott, moderne bygg med egen lommepark. I sør er en kvartalsbred tomt regulert til et ca. 20 meter høyt hotell. Ved full utbygging i henhold til reguleringsplan her vil gaterommet langs Tuhauggata presses betydelig. Sør for denne tomten er det tette gavlvegger i betong, klargjort for det regulerte bygget.

Delene av kvartalene som ligger til nordsiden av Tuhauggata utgjør i dag en overgang mellom det levende sentrum med butikker på gateplan og der det i dag er mindre næringsgrunnlag (folkeliv) for handel. Fordelingen mellom næringsvirksomhet og bolig vist i kartet, er basert på Norgeskart sin inndeling. Denne er nok igjen basert på matrikkelen, og det er betydelig mer blandet bruk i området enn man kan få inntrykk av. Byggehøydene er basert på den største sentrumsplanen tillater, i de fleste tilfeller vil største tillatte gesimshøyde være lavere. Som man kan ellers kan se i landskapssnittet i avsnitt 2, er det ganske varierte byggehøyder i området.

- Planområdet
- Analyseområdet
- Næring
- Bolig
- Balanse mellom næring og bolig
- 2 — Bygg med høy bevaringsverdi
- Viktige identitetsbærende elementer i strøkskarakteren: Trehus-kvartalstruktur
- 16,5 — Tillatte byggehøyder over terreng per kvartal, basert på kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022–2030 (datert 25.05.2022).

Dersom to tall er oppgitt, gjelder dette kuperte kvartal: Det laveste tallet angir tillatt byggehøyde ved høyeste terrengpunkt, mens det høyeste tallet angir byggehøyde ved laveste terrengpunkt.



1:1500

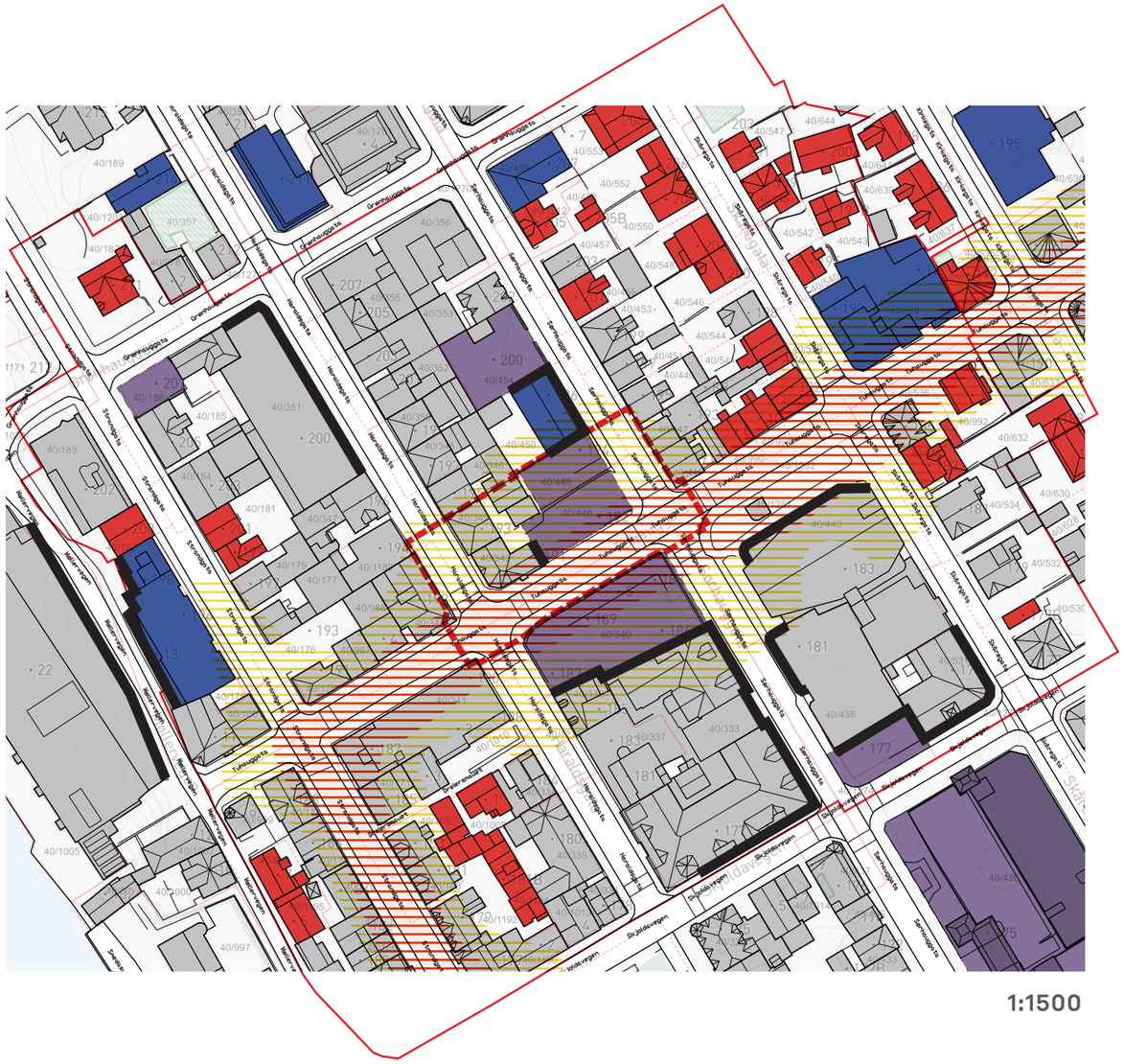
5. Bo- og bymiljø

Haugesund sentrum består av et tverrsnitt av historien, og det er en blanding av den eldste bystrukturen og strukturer fra tiden etter gateløpene var veletablerte. Størrelsen på de eldre byggene resulterer i at de stort sett fungerer som opprinnelig – villabygg hvor det er en eller to boenheter. I noen tilfeller er det også gjennomført seksjonering, såkalt hyblifisering. Det er ingen rekkehus i dette området, men til gjengjeld innpasset en del lavblokker.

Sov tidligere avsnitt har vært inne på, er det noen lite attraktive byrom innenfor analyseområdet. De er gjerne også påvirket av at tilliggende fasader er lukket, slik at byggene snur ryggen til byrommet. Grunnene kan være praktiske, som at det er folierte vinduer hvor en ikke ønsker innsyn, eller rent strukturelle. Det er en del brannvegger som vender ut mot byen, fordi noen eiendommer ikke er blitt utviklet som forventet. I andre tilfeller er det uheldige, blinde vegger i arkitekturen, hvor funksjonen innvendig har fått prioritet.

Trafikken i Tuhauggata produserer støy nok til at hele planområdet ligger i gul sone, med en rand mot fylkesveien som er rød sone.

- Planområdet
- Analyseområdet
- Boligtyper og størrelser
 - Ene-/tomannsbolig (villa)
 - Rekke-/kjedehus
 - Blokk-/leilighetsbygg
- Mindre attraktivt byrom
- Lukket fasade / støyskjerm
- Rød støysone
- Gul støysone
- Jevndøgn:
 - Soloppgang: kl. 06:40
 - Solnedgang: kl. 18:53



1:1500

6. Sammenstilling

Planområdet er godt tilpasset næringsvirksomhet. Dels vil ikke krav til uteopphold kunne oppfylles, dels muliggjør tomten større, attraktive næringsarealer som det er mangel på i Haugesund sentrum. Det ligger i et hull i kvartalsstrukturen, i en overgang mellom et aktivt og passivt sentrumsområde, mellom handelssentrum og kombinerte handel/ boligbygg. Dette er i en bystruktur som har med seg mange opprinnelige kvaliteter, men som i dag fremstår ufullendt mot hovedinnfartsåren fra øst.

Styrende for bygningsutformingen må være avveining av disse problemstillingene. Formsvaret må også løse høydevariasjonen innenfor kvartalet, mulig konsekvens av nytt nabobygg i sør, behovet for å koble sammen målpunktene Haraldsgata og Edda Kino, bedre gateløpets lesbarhet, samt andre generiske tilpasningsoppgaver.

Planen bør ha en positiv virkning for kommersiell virksomhet på gateplan og gi gode kvaliteter for boligutvikling i den eldre bygningsmassen langs Sørhauggata – kanskje også med elementer på gateplan.

- Planområdet
- Analyseområdet
- Viktige byrom
- Viktige fasader, byromsvegger
- Bygg med høy bevaringsverdi
- Kobling mellom to byrom
- Fremtidige bygg (fasade mot gaterom)
- Målpunkt
- Visuell og fysisk kobling
- Kultur


Haraldsgata
Sørhauggata
Strandgata
Skjoldavegen
Turhaugen
Tuhaugen
Merkevegen
Grønhaugvegen
Skansegata
Skansegata
Skansegata