



Til
HALDEN KOMMUNE

Vår saksbehandler
Une Sand

Vår dato
06.03.2024

Vår referanse
2023/4094-15/315

Postboks 150
1751 HALDEN

Tidligere dato

Tidligere referanse
2021/5813

Svar på forespørsel om å trekke innsigelse til detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4

Vi viser til brev av 19.02.2024 med anmodning om å trekke innsigelse til reguleringsplan for Sykehusgata 2 og 4. Vår vurdering av trekking av innsigelse baserer seg på anmodningsbrevet. Vår innsigelse er basert på en kulturminnefaglig vurdering.

Bakgrunn

Forsvarsbygg fremmet 13.10.2023 innsigelse til reguleringsplan for Sykehusgata 2 og 4 med følgende begrunnelse:

Fredriksten festning er plassert på et markant høydedrag med fritt utsyn. Etter Forsvarsbyggs vurdering vil planforslaget påvirke opplevelsen av forterrenget som underbygger Fredrikstens posisjon i landskapet. De foreslåtte byggehøyder og bygningsvolum vil endre siktlinjene inn mot festningen og virke visuelt forstyrrende for opplevelsen av fortet.

For å ivareta de nasjonale verneinteressene knyttet til Fredriksten festning bør byggehøydene reduseres og bygningsvolumene tilpasses slik at de ikke hindrer siktlinjer mot festningen. Dette innebærer at Forsvarsbygg har innsigelse til foreslåtte byggehøyder og volumer i planen.

Det har vært gjennomført dialogmøter mellom kommunen, Østfold fylkeskommune og Forsvarsbygg. På bakgrunn av dette oversendte kommunen nytt planforslag.

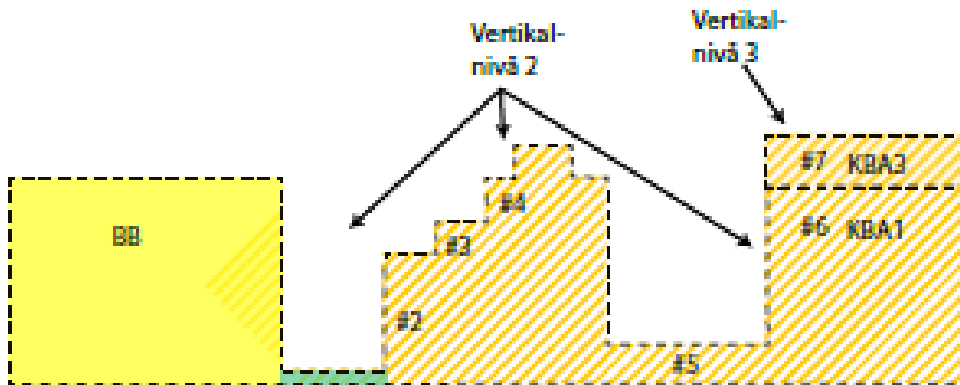
Fredriksten festning

Forskrift om fredning av Fredriksten festning trådte i kraft 16.08.2014, og formålet med fredningen er i følge § 1-1: (...) å sikre og bevare et forsvarsanlegg med vesentlig riks-, militær- og arkitekturhistorisk betydning. Anlegget skal bevares og forvaltes som en helhet. I § 1-2 kommer det frem at fredningen omfatter: (...) anlegget Fredriksten festning, herunder de tre utenverkene Gyldenløve, Overberget og Stortårnet samt det omkringliggende forterreng (...).

Festningens forterreng er viktig for opplevelsen av festningen og virkningen av beliggenheten på et høydedrag over byen.

Endringer i nytt planforslag

Kommunen har i ny oversendelse av planforslaget gjort endringer på høydene i bestemmelsesområdene #5 og #7. Bildet under illustrerer vertikalnivåene.



Arealformål KBA1 og bestemmelsesområde #2-4

I bestemmelsesområdet som nå benevnes #2-4, trappes høydene opp fra 15,5 meter til maksimal gesimshøyde på 22,5 meter. Maksimal byggehøyde var i tidligere planforslag på 22,5 meter for hele.

Bestemmelsesområdene gir rom for at maksimalhøyden kan overstiges med ytterligere 3 meter ved behov for tekniske installasjoner på tak for #4.

Arealformål KBA1 og bestemmelsesområde #5

Maksimal byggehøyde er endret fra 15 moh. til 8,5 moh.

Arealformål KBA1 og bestemmelsesområde #6

Tidligere bestemmelsesområde #4 er nå delt i to og benevnt med #6 og #7.

Maksimal tillatt gesimshøyde for #6 er 22,5 moh.

Bestemmelsene gir rom for at maksimal gesimshøyde for #6 kan overstiges med ytterligere 3 meter ved behov for tekniske installasjoner på tak.

Det er i brev av 19.02.2024, lagt inn at i bestemmelsesområde #6 og #7 vil tekniske installasjoner på taket trekkes inn i bygget, slik at det kun vil være inn/ut-luft som kommer over gesimshøyden. Vi forutsetter at dette oppdateres i bestemmelsene.

Arealformål KBA3 og bestemmelsesområde #7

Bestemmelsene gir rom for maksimal tillatt gesimshøyde på 26,0 meter, redusert fra 26,5 meter. Dette utgjør en reduksjon i maksimal gesimshøyde på 0,5 meter.

Vurdering av nytt planforslag

Forsvarsbygg mener det er viktig at festningen som et nasjonalt kulturminne beholder sin tydelige posisjon i forhold til omkringliggende bebyggelse og sentrum av Halden by. Forsvarsbygg vil fremholde at forterrenget må anses som en integrert del av festningsverket og at bebyggelsen ved foten av festningen må vurderes i forhold til dette.

Forsvarsbygg mener at planforslaget også i sin reviderte utgave, vil innebære byggehøyder som vil virke forstyrrende på opplevelsen av Fredriksten festning og dens forterreng.

Den foreslåtte kotehøyden på bestemmelsesområde #7 gir en økning på 3,5 m i forhold til den eksisterende boligblokken "Batterifabrikken". Den reviderte planen innebærer kun en endring på 0,5 m for bestemmelsesområde # 7. Vi mener forslagstillers illustrasjoner av utbyggingsmuligheten som planen gir, gir et tydelig uttrykk for at virkningen av en utbygging sett fra byen på motsatt side av elven, og eksempelvis fra området foran Halden videregående skole, vil endre og dominere innsynet mot festningshøyden og forterrenget i for stor grad. Vi mener at forskjellen mellom 22,5 og 26 moh, ikke er ubetydelig i så måte, og fastholder derfor at ny bebyggelse innenfor planområdet ikke må overstige 22,5 moh. Se figur 1 og 2.

Selv om det tidligere har vært næringsbygninger på eiendommen, innebærer de foreslåtte byggehøydene og øvrige tilhørende bestemmelser, mulighet for utforming av bygninger som vil innebære en stor endring av området og innsynet mot festningshøyden og forterrenget.

Vi kan ikke se at hensynet til festningen er tilstrekkelig utredet i planen og vi savner en redegjørelse i planen for tålegrense i forhold til festningen og hvilke kriterier kommunen har for å ivareta opplevelsen av festningen.

Vi vil forøvrig nevne at omkringliggende områder er under utvikling, og høyder vil være et viktig tema i alle arealplaner som grenser til festningens forterreng.

Figur 1, 26 moh.



Figur 2, 22,5 moh.



Konklusjon:

Foreslått maksimal byggehøyde for delfelt KBA3 og bestemmelsesområde #7, anses å forringe opplevelsen av festningen og utsynet opp mot festnings høyden med tilhørende forterreng. Justeringene i det fremlagte planforslaget, hvor de foreslåtte byggehøydene er redusert med 0,5 m, anses ikke å utgjøre tilstrekkelig endring til at den negative påvirkningen av det vernede festningsverket reduseres. Vi kan derfor ikke se at vi har tilstrekkelig grunnlag til å anse vår innsigelse som imøtekommet. Forsvarsbygg opprettholder derfor innsigelsen for delfelt KBA 3 og bestemmelsesområde #7. Vi motsetter oss ikke at de øvrige delene av reguleringsplanen egengodkjennes.

Jan Erik Johansen

Direktør Eiendomsforvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.