



Verneverdige bygningstilgjør

Sentrumsplanen for Halden 2017 - 2029

Verneverdige bygningstilgjør er et analysearbeid i forbindelse med kommunedelplan for sentrum av Halden. Vurderingen er også nedfelt i kart «Verneverdivurdering bygninger og bygningstilgjør».

Kommunedelplan Vedtatt Halden kommunestyre 9. mars 2017

Innholdsfortegnelse

Verneverdige bygningsmiljøer	3
Planutvikling	5
SYDSIDEN	10
UNDER FESTNINGEN/ELVEGATA	10
SØRHALDEN	11
NORDSIDEN SENTRUM	11
BANKEN	12
PORSNES	12
DAMHAUGEN	12
BOCKRAMLØKKA	13
OS	13
DYRENDAL	14
STANGELØKKA – FRIDHEIMJORDET	14
RØDSJORDET – STADIONBAKKEN	15
HØVLERIET	15
JERNBANEOMRÅDET	15
Historiske byrom, plasser og parker	16
Halden torg	16
Kirkegårdene	17
Busterudparken	17
Strandparken – Peder Colbjørnsens park	17
Knardalsparken	18
Jernbanetorget	18
Viktige gateløp	18

Verneverdige bygningsmiljøer

Halden laget sin første sentrumsplan i 1983. Forløpet for dette var at en i 1977 hadde en arkitektkonkurranse på utforming av sentrumsområdene på Nordsiden. Dette avdekket behovet for en samlet vurdering av hele sentrum før en fattet beslutninger. I 1978 kom kommunen i samråd med Miljøverndepartementet, Riksantikvaren og Østfold fylkes planavdeling frem til at det mest hensiktsmessige var å vurdere bygningsvernet som en del av det ordinære general- og detaljplanarbeidet. På bakgrunn av dette rådet ble det ikke laget egen verneplan for Halden, men en todelt sentrumsplan der del en hadde vekt på verneplan og del to en arealbruksplan.

Mange personer har sin del av æren for at planen kom til realisering og sto ferdig i 1983. Den politiske viljen og styrken som ble frontet av ordfører Knut Pettersen og fra administrasjonen siv.arkitekt Per Stenseth som satt som sekretær for arbeidet, hae bidratt til at vi i dag med stor stolthet kan kalle oss Empirbyen Halden.

Under sentrumsplanarbeidet i 2014 har grunnlaget som ble gjort i 1978 – 83 blitt vurdert og for venedelen er de vurderinger og tiltak som ble skissert i 1983, enda sterkt gjeldende. 2014 planens vurderinger for verneverdige bygningsmiljøer bygger på planen fra 1983.

Verneverdige bygningsmiljøer er vist i kart «**Verneverdige bygninger/områder**» som skal tas hensyn til ved tiltak innenfor planområdet.

1983 planens generelle målsetting:

Planen skal utarbeides med tanke på at den skal være en rettesnor for utviklingen i Halden sentrum og de sentrumsnære boligområdene. Den skal gi retningslinjer for byfornyelse der bevaringsinteresser blir avveid mot andre interesser av betydning for sentrumsfunksjonen. Den skal likeledes gi retningslinjer for hvordan trafikk- og parkeringsproblemer skal løses med bakgrunn i NVP II og for hvordan bybildes skjøttes.

Kunne like gjerne vært skrevet i 2014. Den er like aktuell i dag.

Sentrumsplanen av 1983 har aldri blitt revidert eller formelt videreutviklet senere ved annen revidering. Men i etterkant av planen kom det en stor bevissthet for planens målsettinger og fokus. «Ånden» fra 1983 har vært en rød ledesnor for alt arbeid med planarbeid i sentrum siden 1983 med tanke på bygningsvern. For den delen av planarbeidet som omhandlet arealbruk, har manglende revideringer bidratt til at utbygginger i sentrum ikke har blitt satt inn i en samlet arealbruksvurdering.

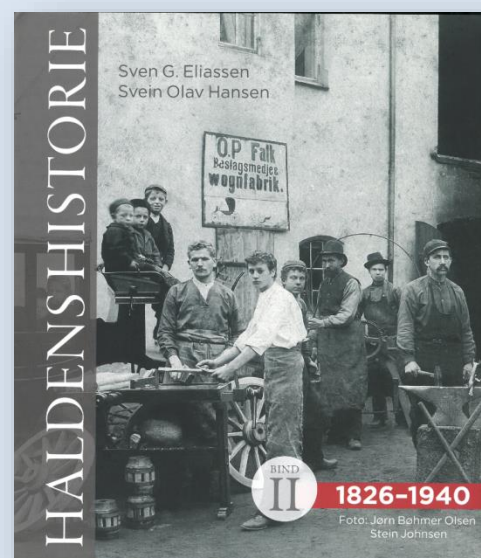
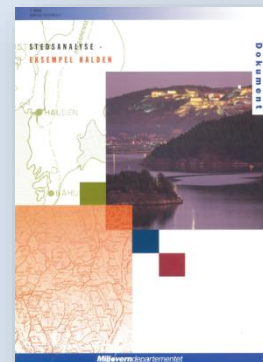
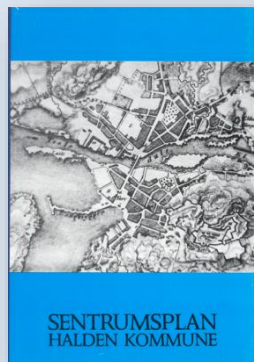
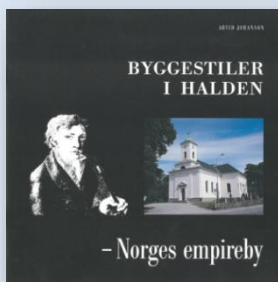
Ved endring av praksis ved regulering som en konsekvens av gebyrbetaling for regulering (1998), har reguleringsarbeidet gradvis gått fra kommunalt til privat ansvar. Der kommunen tidligere så store områder (Banken, Sørhalden osv) under ett, har det utviklet seg til at en i dag kun ser tomten som reguleringsområde (eks HA-Bygget). For arealbruksvurderinger er dette en svakhet. Sentrumsplanarbeidet av 2014 retter sitt fokus mot denne problemstillingen.

Med bakgrunn i Sentrumsplanen av 1983 ble det laget oppfølginger av planarbeidet. Spesielt **Halden – et byportrett** i Byggekunst 9/1991 og **Stedsanalyse – Eksempel Halden fra 1993**- utgitt av Miljøverndepartementet gir god informasjon og beskrivelse av sentrumsplanarbeidets resultater.

Analysen som ble gjort før sentrumsplanarbeidet i 1983 som da gikk på bygninger, er senere utvidet til å omfattes av en analyse på bystrukturelle trekk og landskapsanalyse. Disse analysene ble utarbeidet av kommunen selv ved plansjef Tor Granum og byarkitekt Andreas Ebeltoft.

Vurderinger av virkningen av Sentrumsplan – 1983, må sees i lys av det analysearbeidet som kom senere, samt at både Granum og Ebeltoft gjennom mer enn 25 år har vært kontinuitetsbærere av planens målsettinger.

Bevistgjøringen etter 1978 og planarbeidet har blitt svært sentralt. Innbyggerne er stolte av sin by og bygningshistorie. Mange bøker og hefter er gitt ut med dette som tema og vi viser stolt frem byen. Stoltheten kommer fra det vi ser av bygninger og det landskapsrommet de ligger i. **Sentrumsplanens viktigste målsetting er å være kontinuitetsbærer av vår historie. Dette medfører at det nye MÅ tilpasse seg det som allerede er her.**



Planutvikling

Sentrumsplan 1983

Sentrumsplan av 1983 har bygger tungt på analyser som er utført av kommunen selv med hjelp av Halden historiske samlinger. Videre er det for hele kommunen foretatt en SEFRAK registrering. Fylkesmannens Naturvernregistrering i Østfold 1976 er også et grunnlagsmateriale.

Sentrumsplanprosess 1991

I 1991 vedtar kommunen en oppstart av kommunedelplan for sentrum. Arbeidet blir organisert som et internt planarbeid. Arbeidet blir ikke ferdigstilt, men analysearbeidet fra dette arbeidet er gjennomgått og vurdert ved denne planen.

Sentrumsplanprosess 1996

Sentrumsplanarbeidet blir i 1995 satt på den politiske agendaen og kommer i gang igjen i 1996. Arbeidet blir betydelig utvidet og gitt større omfang. De interne arbeidsgruppene fra planarbeidet i 1991 blir vitalisert og det knyttes til eksterne konsulenter og ekstern prosjektleder. Kommunens plansjef Tor Granum står for arbeidet fra Halden kommune og ekstern prosjektleder er Halden Arkitektkontor. Planarbeidet skulle være en kommunedelplan med ferdigstilling i 1997. I 1998 blir arbeidet terminert som planarbeid. Analysematerialet fra denne prosessen er omfattende og svært godt faglig arbeid. Prosjekt gjenskaping av historisk byakse blir gjennomført og ny bybro sto ferdig 1. januar 2000.

For området bygningsvern var det en egen faggruppe som videreutvikler analysearbeidet fra 1983 planen. 1983 planen la en stor vekt på objektene – husene. Arbeidet i 1996-97 fokuserer mer på områder. På grunn av lite riving og ombygging av bygningsmassen i de nasjonalt sterke utbyggingsårene på -50 og -60 tallet, har Halden store sammenhengende områder som har autensitet og opprinnelse fra perioden de er utbygd i. Dette var et fokus i planprosessen i 96 – 98. Vernevurderingene av bygg blir utvidet til mere finmasket vurdering og bygg blir satt inn med vernevurdering som del av område. Helhetlige områder blir kartlagt og beskrevet.

Disse vurderingene er innarbeidet i Sentrumsplan - 2014.

Byområdeplan 2001/5

I 2001 blir det på nytt gjort et politisk forsøk på starte opp en planprosess med formål å se på hele byområdet. Også i denne planprosessen ble vern vurdert. Da med fokus på de områder som ikke dekker sentrum. Dette arbeidet har ikke analyser eller utredninger som understøtter denne planprosessen. Men har gitt en god oversikt over sammenhenger mellom sentrum og de bynære områdene. Spesielt i forhold til vurderinger som angår infrastruktur som sykkel/bil/kollektivtrafikk.

Overordnet planverk

Halden kommune vedtok 2011 revisjon av kommuneplanens arealdel. I denne satte man av et område som fikk sentrumsformål. Arbeidet med sentrumsplan er større enn avsatt område i kommuneplanen, dette er gjort ut fra en helhetsbetraktning på hvilke områder som historisk og naturlig er å regne inn som sentrumsområdet.

Kommuneplanens arealdel peker i liten grad på verneproblematikken for sentrumsområdet.

Andre planforutsetninger som angår sentrumsplanarbeidet fra vernehensyn.

Lowverket

Kulturminneloven (KML) er en overordnet lov som skal sikre et godt vern av våre kulturminner og gjelder i praksis for riving eller større endringer på bygg og anlegg eldre enn 1850 og fredete bygg og anlegg. Et hvert vedtak etter en annen lov som får konsekvenser for fredete kulturminner, skal vurderes i forhold til § 1 i kulturminneloven og kan overprøves

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven

Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Loven legger opp til at prinsippet bør være at virksomheten har en plikt til å forsøke å få til tilrettelegging og en plikt til å kartlegge mulighetene for dette. Dette gir grunnlag for en riktig avveining av hva som er mulig og et evt grunnlag for en søknad om dispensasjon.

Plan og bygningsloven (PBL)

Plan- og bygningsloven (pbl) berører temaet kulturminner og universell utforming. Plan- og bygningsloven ble revidert i 2008 og alle henvisninger her refererer til gjeldende lov.

I Plan- og bygningsloven av 2008 kan bevaring sikres ved at bestemmelser gis til hensynsoner på kommune- og reguleringsplan nivå. Disse bestemmelsene styrer hvordan kulturminner kan behandles og eventuelt endres.

Sentrumsplan vil i hovedsak omhandle kulturminner som bygg og anlegg.

Arbeidsmiljøloven

§ 1-1. Lovens formål

- a) å sikre et arbeidsmiljø som gir grunnlag for en helsefremmende og meningsfylt arbeidssituasjon, som gir full trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og med en velferdsmessig standard som til enhver tid er i samsvar med den teknologiske og sosiale utvikling i samfunnet,
- b) å sikre trygge ansettelsesforhold og likebehandling i arbeidslivet,
- c) å legge til rette for tilpasninger i arbeidsforholdet knyttet til den enkelte arbeidstakers forutsetninger og livssituasjon, å gi grunnlag for at arbeidsgiver og arbeidstakerne i virksomhetene selv kan ivareta og utvikle sitt arbeidsmiljø i samarbeid med arbeidslivets parter og med nødvendig veiledning og kontroll fra offentlig myndighet,
- d) å bidra til et inkluderende arbeidsliv.

Loven er her nevnt da den i en rekke tilfeller vil få påvirkning av de tiltak som skjer i et bysamfunn der det tilrettelegges for at det skal være virksomheter.

Riksantikvaren

har gjennom sitt NB-register foretatt sine vurderinger av Halden sentrum i første del av 2000 tallet. Denne vurderingen har medført at tre bygningsmiljøer i Halden sentrum er gitt spesielt fokus. NB-registeret er ikke et verneregister, men en må i planarbeidet ta hensyn til disse områdene.

Områdene er

1. Sør Halden – området er regulert og samsvarer med reguleringsplan for Sør Halden som har fokus på vern.
2. Empirebyen – området er hovedsakelig uregulerte områder på sydsiden.
3. Sentrum – område som dekker store deler av Storgata og Svenskegata. Området er blandet mellom uregulert og regulert. Nordsiden reguleringsplan som dekker deler av området har fokus på vern.

I tillegg til disse tre områdene er det under utarbeidelse to nye områder som er ønsket å få inn i registeret. Dette er:

1. Banken – området er regulert og samsvarer i hovedsak med Banken reguleringsplan og Banken – Østre del:. Begge reguleringsplanene har fokus på vern.
2. Damhaugen og Porsnes – området dekkes av to reguleringsplaner Damhaugen og Porsnes. Begge planene har fokus på vern.

Plankart *Verneverdig bebyggelse/område* har ivaretatt dette.

Det pågår et arbeid med å sikre nasjonalt viktige kulturmiljøer i Østfold. Riksantikvaren har pekt ut Haldenvassdraget som et av aktuelle områder. Planforslaget på avgrensning går fra Porsnes og følger vassdraget. Planarbeidet har fulgt med i den pågående prosessen og hensyntatt de føringer som ligger i planarbeidet og vil få føringer for sentrumsområdet-

Fredriksten festning ligger utenfor planområdet, fredning av festningområdet får påvirkning for de områder i Borgerskanen, Peder Colbjørnsens gate, Lorangstredet og Festningegata som ligger inn mot festningen. Disse områdene må ivaretas på en skånsom måte for å forsterke forholdet mellom byen og Fredriksten festning.

Innen sentrumsplanområdet er det en rekke fredede bygninger. Disse er vi ved lov pålagt å ta hensyn til i planarbeidet.

De fredede bygninger er, Søylegården (Poulsengården), Kongegården (Wielgården), Bochramgården, Rød Herregård, Nordre og Søndre Sjøbod og Halden Jernbanestasjon. Halden Politistasjon/fengsel (Torget 4) er varslet fredet.

Halden sentrum har i tillegg Immanuelns kirken som er Grosch sitt hovedverk i empirestil i Halden. Kirken er ikke fredet men arkitektur og den historiske betydningen av kirken og kirkestedet, setter spesielle krav til hvordan en behandler området rundt kirken. Likeledes er nordsiden kirke (Busterudparken) et historisk kirkested. Selv om kirken er borte og kirkegården avvigslet og omgjort til park, må en alltid ta hensyn til parkens opprinnelse.

Universell utforming

Likeverd er en viktig verdi i vårt samfunn. Mennesker med ulike funksjonsnedsettelse skal ha like gode muligheter til deltakelse som andre. Dette er tydeliggjort gjennom ny diskriminerings- og tilgjengelighetslov gjeldende fra januar 2009. Lovens formål er å fremme likestilling, likeverd og å sikre like muligheter for samfunnsdeltakelse uavhengig av funksjonsevne. Den skal bidra til nedbygging av funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.

Universell utforming er en strategi for å nærme seg et samfunn der alle kan delta på en likeverdig måte. I ny plan- og bygningslov er universell utforming tatt inn i første formålsparagraf.

Sentrumsplanens strategi er at alle kan delta på en likeverdig måte, dette forutsetter at tiltak skal tilstrebe tilgjengelighet for alle.

Halden sentrum har en rekke bygg og anlegg som på grunn av alder er bygget i en tid da universell utforming var en fremmed tanke.

I enkelte saker vil det være behov for å søke om dispensasjon med begrunnelse i antikvarisk verdi, enten ved PBL § 19.2 eller man kan benytte KML 15a for fredede bygg.

Plan og bygningsloven § 31-2 åpner også for at det gis tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.

For de viktigste delene av Halden sentrum vil tilgjengelighet være en utfordring. Hovedstrategien skal søkes løst før en åpner for tillatelse der dette blir satt til side.

Det skal gjennom søknad vises til hvilke vurderinger som er gjort. Kartlegging av forholdet, diskusjon rundt forslag til løsninger, forutsetninger som må oppfylles, økonomiske vurderinger og gjennomføring skal vises i søknaden før en kan fravike hovedstrategien.

BRANN

Planarbeidet har hatt fokus på brannfaren ved store miljøer med trehusbebyggelse der denne står tett. Disse områdene er svært utsatt ved brann og store verdier både økonomisk og historisk kan gå tapt. Planarbeidet dreier seg om fremtidige tiltak og endringer. Tiltak som bør gjøres i den eksisterende bebyggelsen bør skje gjennom forskrift for brannhinder og brannsmitte i disse områdene.

Halden brannvesen har gjort og gjør en omfattende registrering og tiltaksplanlegging for sentrum. Spesielt er det områdene som inngår i Riksantikvarens NB! Register som har fokus. Det fokuseres på brannhindrende tiltak f.eks avfallshåndtering, passiv sprinkling, brannskiller o.l.

Ved tiltak i disse områdene må brannhindrende tiltak for området ha fokus og man kan påregne at det må gjøres nødvendige tiltak for brannsikring ved større ombygginger, restaurering og nybygg. Både for å sikre egen eiendom men og som hindrer brannsmitte i området.

Verneverdivurdering

Bygninger

I 1983 arbeidet man etter en verdivurdering med to aspekter. Verneverdivurdering på bakgrunn av bygningens egenverdi og bygningen som en del av et bygningsmiljø. For å få god lesbarhet på kart valgte man å gi de ulike verneverdiene en fargekode. Denne måten å vise verneverdi ble videreutviklet i perioden 96-97. En valgte å legge inn et ekstra nivå for å vise en større nyansering av miljøvurdering. En fikk mørk blå og blå. En hadde behov for et nytt nivå spesielt for å få vist bygg som var viktige som en del av et miljø, men er av nyere dato.

Prinsippene er videreført i dette planarbeidet slik at en kan følge utviklingen fra 1983 og frem til i dag. Noe av endringene skyldes en utvikling av synet på bygningsvern. Spesielt på områder som angår bebyggelse etter 1900. Andre forhold som spiller inn er endringer som er gjort på bygg ved ombygging og ikke bygger opp under objekt eller miljø.

Verdivurderingen har følgende skala:

Rød	- Fredet bygg
Mørk rød	- MEGET HØY verneverdi som enkeltobjekt
Fiolett	- HØY verneverdi som enkeltobjekt
Mørk Blå	- MEGET HØY verneverdi som del av et miljø
Blå	- HØY verneverdi som del av et miljø
Grønn	- verneverdi som del av et miljø.

Ved verneverdivurderingene er det lagt vekt på flere sett kriterier og egenskaper ved de bevaringsverdige objektene - Identitet, symbolverdi, historiske kilder, alder, autensitet, reresentativ – sjeldenhet, variasjon få/mange, miljøverdi, skjønnhetsverdi, bruksverdi, læringsverdi og arkitektonisk verdi.

Områdeavgrensning

I tillegg er det utviklet en områdeavgrensning modell der fargekoden viser betydning av områdene.

Fargkodene er enklere og har to funksjoner.

1. vise områder med likhetstrekk/særtrekk.
2. vise innbyrdes rangering av områdenes betydning.

Rød nyanser - Sentrumsområder før 1900 styrke på farge viser betydning (svak – sterk)

Gul nyanser - Sentrumsområder 1900 - 1960

Grønn nyanser - Tidligere næring/industriområder.

Riksantikvarens NB-områder er markert. Heltrukken linje er eksisterende og brutt strek er fremtidige.

Viktige BYROM, PLASSER og PARKER er i plankartet vist med hensynsone H-570

Beskrivelse av de enkelte områdene

SYDSIDEN

Sydsiden sentrum har et regulert kvartalsmønster rundt hovedgata Torggata og Torget. Bystrukturen stammer fra byplanen som ble laget av reguleringskommisjonen etter bybrannen i 1826. Området inneholder forretninger, kontorer og noen boliger.

Området avgrenses mot øst med Olav Vs gate . Denne ble etablert i 1964 som en del av infrastrukturen rundt bybro. Gaten opptar mye areal og det er i sentrumsplanen pekt på fremtidige veiløsninger som vil berøre Olav Vs gate (Fjerning av bybro, tunnel fra Parkeringsplass og mot Vaterland).

Endringer som kommer av dette kan gi åpning for å rekonstruere bystruktur som Adelgata og Thomas stangs gate. Sentrumsplan anbefaler ikke dette da dagens bystruktur er basert på ny bebyggelse i området.

Nye tilgjengelige arealer som kommer av endringer i Olav Vs gate sees i sammenheng med fremtidig veistruktur, parkeringsbehov og friarealer.

Området er innen Riksantikvarens NB! Register som Empirebyen. I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse før 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.



Bykart 1963

UNDER FESTNINGEN/ELVEGATA

Området strekker seg fra foten av festningsfjellet og oppover skråningen mot festningsmurene. Bebyggelsen er organisert i forhold til den gamle ferdselsåra opp Storkleva (Festningsgata) mot Sverige og ut Elvegata nordøstover mot Tistedalen. Området består i hovedsak av boligbebyggelse med innslag av handel og service.

Bebyggelsen har vokst opp mot festningens murer i Borgerskansen. Områdene var befolket av håndverkere, kjøpmenn og arbeidsfolk.

Bygårder av tre er den dominerende bebyggelsesformen. Området har intakt bebyggelse. Området er fremdeles sterkt preget av empirebebyggelse fra første halvdel av 1800-årene. Området har en rekke gateløp av historisk verdi. Disse skal tas hensyn til.

Kun deler rundt Elvegata er regulert. Sentrumsplanens bestemmelser skal ivareta de ikke regulerte områder og supplere de områder som er regulert.

Området er innen Riksantikvarens NB! Register som Empirebyen. I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse før 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

SØRHALDEN

Området er begrenset av strandlinjen og den markante fjellskråningen mot Knardal. Sørhalden ligger på en lang, smal trekantet strandflate med to holmer: Huitfeldholmen og Peterborg. Ved Peterborg lå en byport, og her gikk byens palisade.

Strandlinjen, fjellskråningene og den gamle ferdselsåren gjennom området er de viktigste strukturerende elementene.

Bebyggelsesstrukturen er en lineærstruktur langs den gamle ferdselsåren (Skippergata -Sølvgata -Gamle Sørhaugen). Sørhalden var en bydel for kjøpmenn og folk knyttet til skipsfart og båt- eller skipsbygging.

Den viktigste bebyggelsesformen er bygårder av tre på smale, dype tomter mellom ferdselsåren og fjellskråningen. Mellom ferdselsåren og havnelinjen er bebyggelsesmønsteret noe mer sammensatt, med bygårder, sjøboder og gamle industribygg i tegl. Området er sterkest preget av empirebebyggelse fra gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1826.

Området er innen Riksantikvarens NB! Register som Empirebyen. I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse før 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

NORDSIDEN SENTRUM

Området er strukturert langs de gamle ferdselsårene Storgata og Svenskegata. Langs disse gatene og Violgata har det vokst fram en tett bygningsstruktur med to og treetasjes murgårder.

Store deler av bebyggelsen er fra I 880 -1910, som er stilmessig preget av historismen. Dette gjelder Storgata, Violgata og Oscarsgate.

Svenskegata. Jacob Stuarts gate og Repslagergata er sterkere preget av empirebebyggelse. I denne delen av byen er innslaget av trehus stort.

Deler av Nordsiden er regulert slik at bygningsvernet er sikret. Men viktige områder mellom Svenskegata og Oscars gate er uregulert.

Deler av området er innen Riksantikvarens NB! Register som Halden sentrum. I vernekartet er hele området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse før 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

BANKEN

Tre langsgående gater som har tatt form etter elvebredden, danner hovedstrukturen. Området har aldri blitt vesentlig påvirket av tidligere tiders reguleringer. Banken var det eneste området i Halden sentrum som overlevde bybrannen i 1826.

Gatestrukturen og bebyggelsen er fremdeles sterkt preget av 1700-årene. Rundt 1980 var mange av husene revet. Fram til i dag har Banken gjennomgått en stor byreparasjon. På rivningstomtene er det reist tilpasningsarkitektur som i store trekk supplerer den gamle trehusbebyggelsen.

Området er regulert i to reguleringsplaner (Banken og Banken Østre del). Begge planene ivaretar bygningsvernet og supplerer sentrumsplanens bestemmelser.

Området er foreslått inn i Riksantikvarens NB! Register som Banken. I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse før 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

PORSNES

Området rundt Porsnesbakken og Pilestredet har empirebebyggelse i tre og en uregulert gate- og bebyggelsesstruktur rundt en gammel ferdselsåre. Store deler av bebyggelsen er restaurert eller rekonstruert, mens andre deler av området er supplert med ny tilpasningsarkitektur.

Området er regulert i reguleringsplan Porsnes. Planen ivaretar bygningsvernet og supplerer sentrumsplanens bestemmelser.

Området er foreslått inn i Riksantikvarens NB! Register som Porsnes / Damhaugen. I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse før 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

DAMHAUGEN

Garvergata - Oskleiva er den gamle ferdselsåren fra Halden til Asak/Aremark. Bymessig bebyggelse har vokst opp langs dens naturlige løp. Det gamle hage- og løkkeområdet ble rundt 1880-tallet regulert for utbygging. Ny bybebyggelse vokste opp her under byveksten for århundreskiftet.

Damhauggata / Damstredet er regulert etter et kvadraturmønster som i noen grad er tilpasset topografien. Området har et sterkt og enhetlig sveitserstilpreg. Mesteparten av den originale bebyggelsen er intakt.

Området er foreslått inn i Riksantikvarens NB! Register som Porsnes / Damhaugen. I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse før 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

BOCKRAMLØKKA

Området har en regulert kvartalstruktur preget av kvadratur- og hagebyidealer. Bebyggelsen er hovedsaklig murvillaer i nyempire fra 1910 -20 -årene. Området har også innslag av interessant, tidlig funkisarkitektur og bygninger som er preget av en blanding av funkis og nyempire. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bochramgården som er fredet, ligger som en redusert øy mellom nyere 50/60-talls bebyggelse. Nedbygging rundt denne står som en av de sterkeste miljøforringelsene på nordsiden. Alle nye tiltak i området rundt den fredede bygningen må sees i sammenheng med bygningen slik at situasjonen ikke ytterligere forverres.

I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse etter 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.



Bockramgården slik den var - fredet

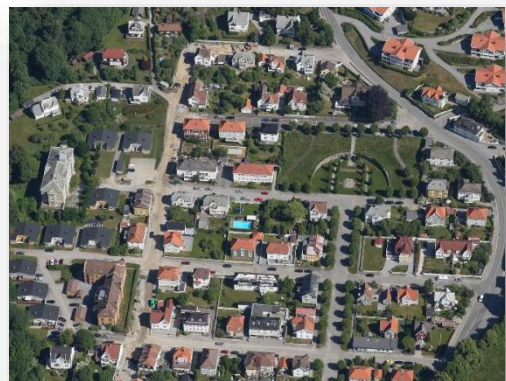


Dagens situasjon

OS

Os er et område bygget ut etter en reguleringsplan fra 1909.

Os ligger på en morenerygg mellom to gamle bekkeløp. Midt på moreneryggen er det lagt en akse fra byparken og nordover. I denne aksen er det lagt en allè med et monumentalt parkanlegg i enden av aksen. Sammen med en flott jugendvilla danner parken fondmotiv i Os alle. Rundt alleen er det en rektangulær kvartalsstruktur som er tilpasset den gamle ferdselsåren mot Asak (Gimleveien).



Bebyggelsen har et hagebypreg med toetasjes trevillaer. Husene er lagt mot byggelinjer langs gatene. På nord-, øst - og vestsiden av kvartalene går byggelinjen i fortauskantene. På sydsiden av kvartalene er byggelinjen trukket tre meter inn fra fortauskanten slik at husene har forhager. Bebyggelsen har et helhetlig stilpreg hvor jugend og nyempire er fremtredende stiltrekk. Bebyggelsen er fra 1910 - 30-årene.

I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse etter 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

DYRENDAL

Sentrumsplanområdet strekker seg opp mot Dyrendal men omfatter bare de nedre deler av Dyrendalsområdet. Denne delen må sees i en større sammenheng utenfor planområdet slik at helhetsinntrykket av området ikke forringes.

Dyrendalsveien og Busterudkleiva er gamle ferdselsårer nordover fra byen. Mellom disse veiene ligger et område med store villaer i store hager. Bebyggelsen er fra perioden 1890-1930. De fleste husene er preget av nyempire, men det er også innslag av jugend- og sveitserstil og funksjonalisme.

I vernekartet er området gitt svakeste områdebetydning for bebyggelse etter 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

STANGELØKKA – FRIDHEIMJORDET

Mellom Stangeberget og Rødsberget lå jorder og beitemarker frem til etter siste krig.

Området inngikk i reguleringen av Rødsbryggen - Asakveien fra 1923, men utbygging var ikke påbegynt før krigen. Etter siste krig ble dette området det første store utbyggingsområdet i gjenoppbyggingsperioden.

Arkitektene Gengenbaeh og Mollø-Christensen lagde en stor reguleringsplan her i 1949. Det viktigste elementet i planen var en ny, bred innfartsvei fra vest (Marcus Thranesgate) som skulle avløse nedre del av Rødsveien. Området inneholder to- og firemannboliger i tre, samt rekkehus og noen blokker.



Området framstår som svært homogent og godt regulert. Topografien er innarbeidet i planen på en god måte. Bebyggelsen og de forskjellige hustypene er også plassert på en gjennomarbeidet og velreflektert måte. Bygningene er stort sett tegnet av reguleringsarkitektene.

Mye av bebyggelsen har beholdt originale fasadematerialer. Selv om det er skjedd en del endringer de siste årene, framstår likevel det området som et unikt dokument på 1950 - årenes boligbygging og den funksjonalistiske ideologi.

Endringer i området har som regel ført til en reduksjon av de felles kvalitetene. Originale materialer og stiltrekk som saltak/valmet tak bør bevares.

En bør være svært forsiktig med fortetting i området. Større fortettinger innen området skal kun skje etter utarbeidelse av reguleringsplan. Det skal stilles strenge tilpasningskrav til tilbygg.

I vernekartet er deler av området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse etter 1900. Den resterende delen er gitt middels områdebetydning for bebyggelse etter 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

RØDSJORDET – STADIONBAKKEN

Mellom Fridheimsjordet og Rød herregård ligger området. Utviklet etter reguleringsplan Rødsbryggen – Asakveien fra 1923. Topografitilpasset kvadratur med villabebyggelse.

Bebyggelsen og de forskjellige hustypene er også plassert på en gjennomarbeidet og velreflektert måte. Området bærer preg at det er et villaområde bygd ut i perioden etter 1930. I området mellom Peder Ankers gate og Rødsveien finner vi sen nyempire. Området er karakteristisk med to etasjer, valmet skifertak. Lengre opp i området rundt Bjerkeveien og Herregårdsveien finner en funkisarkitektur med høy kvalitet. Arkitektene Arne Korsmo og Ole Øvergaard er representert med bygg her.

En bør være svært forsiktig med fortetting i området. Større fortettinger innen området skal kun skje etter utarbeidelse av reguleringsplan. Det skal stilles strenge tilpasningskrav til tilbygg.

I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for bebyggelse etter 1900.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet. Rød Herregård med hageanlegg må tas hensyn til ved endringer i området.

HØVLERIET

Sør for Peder Ankers gate ligger et gammelt industriområde med tilhørende arbeiderboliger. Området har industrihistorie med sukkerverk fra 1700 tallet. Avløst av høvleri og trelastindustri på 1800 tallet. I dag er industrien borte og området benyttes til handel. I dag ser en klare trekk fra tidligere industrihistorie og dette bør videreføres i all endring og fornyelse av virksomhet i området.

Området er regulert. I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for tidligere nærings og industriområder.

Tiltak i området skal tilpasse seg det eksisterende og bygge på kontinuitet.

JERNBANEOMRÅDET

Halden stasjon fra 1879 har et monumentalt preg og er fredet. Stasjonsbygningen ligger omkranset av et sett bygninger som har «jernbane»-funksjoner. Området er stort sett som det fremsto i 1879 som et helhetlig anlegg.

Området er ønsket som et transformasjonsområde øst for hovedsporet og mot Jernbanegata. Del av område som er opp mot Blokkhusgata skal brukes for å etablere felles kollektivterminal ved jernbanestasjonen.

De tiltak som skal gjøres i området må ta hensyn til det historiske jernbanemiljøet og den fredede stasjonsbygningen. Jernbanetorget vil i en slik sammenheng stå sentralt og må ivaretas da det bidrar til å fremheve stasjonsbygget og området.

Området må reguleres. I vernekartet er området gitt sterkest områdebetydning for tidligere nærings og industriområder.

Historiske byrom, plasser og parker.

I 2014 kan en se hele sentrumsområdet som et kulturhistorisk miljø da de fleste områder er bygd ut, og det er omforming, transformasjon og fortetting som er sentrums hovedutfordringer i tiden fremover.

Innenfor temaet Verneverdige bygningsmiljøer har vi imidlertid valgt å sette et tidsskille rundt 1900 for de plassene som er omhandlet under dette temaet og den generelle planbeskrivelsen. De plassene som omtales her er svært viktige som kulturhistoriske dokumenter og behandles her. Plasser som oppstår på 1900 tallet har klare regulerings-tekniske funksjoner og blir behandlet i planbeskrivelsen.

I historisk perspektiv har kirkeområdet på sydsiden og senere nordsiden lengst tradisjon og funksjon som plassdannelse. I middelalderbyen er området rundt kirken på sydsiden plassdannelse i form av kirkested og kirkegård. Helt frem til 1964 var det en klar plass rundt Immanuels kirken. Senere kan vi se at det rundt Nordsiden kirke oppstår samme situasjon. I et langsiktig perspektiv bør en få gjenskapt kirkebakken rundt Immanuels kirken med park og beplantning. Området er på Aktsomhetskartet markert med hensynsone Kulturvern.

Ved bybrannen i 1826 og ny regulering får en innslag av nye plasser som utvikles til viktige byfunksjoner. Torget blir anlagt som en plass. Torget er mindre enn dagens torg og lukkes inne ved at det er bebyggelse mellom torget og strandlinjen i sør. Ved byens torg blir byens rådhus anlagt. Torget får en formell funksjon.

Halden torg

er et klassisk by-torg fra første del av 1800 tallet. Opprinnelig lå torget inne i bysentrum. Byens rådhus ligger til plassen og det er hus og haver som skiller torget fra havnen. I 1850 får en Nordmannstøtten som blir torgets Obelisk. Torget er klassisk og en finner mange av dem nedover i Europa. I 1856 brenner rådhuset og i løpet av de nærmeste årene får vi formen som er dagens torg. Opprinnelig gikk gatene inn til torget. Ikke slik som i dag der Storgata går langs torget. Torget var innrammet av husene som dannet veggene til torget. Dagens Storgate er et klart brudd på det opprinnelige. Da en steinsatte torget var det ingen renner som dannet forhøyninger. Dette er elementer som har kommet senere.

Torget hadde heller ikke trær slik som i dag. Det var et formelt sted med stramme linjer.



En utvikling av torget bør skje på de opprinnelige idealene.

Dette medfører at en gjenskaper «Torgrommet» og har få nivåskiller, slik som kanten inn mot Storgata.

Bruken gjøres ut fra dette ved at omkringliggende bebyggelse får disponere arealer utenfor bygningen til servering, handel og aktivitet. Alle hindre slik som jernstolper, kantstener og slikt fjernes. Parkeringen blir avmerket slik at det rundt bygningene er plass til aktivitet. Kjørefeltene blir lagt mellom Husenes aktivitetssoner og parkeringsarealet.

Urinal og toalett fjernes og løses i bebyggelsen rundt torget. Taxiholdeplass fjernes.

Kirkegårdene

På midten av 1800 tallet nedsetter en komiteen for byens forskjønnelse. Nå kommer det fart i arbeidet med å anlegge flere plasser. Byens kirkegård var rundt nordsiden kirke og Immanuelskirken.

Begge disse kirkegårdene er under avvikling og siden 1937 har byens kirkegård vært OS kirkegård. Den blir anlagt med sine terrasser og blir byens nye parkanlegg. I dag fremstår Høyden som en av tre unike terrassekirkegårder i Norge.

Os kirkegården har på Aktsomhetskartet fått hensynsone kulturmiljø.

Os kirkegård har behov for utvidelse for å legge til rette for nye gravplasser. Planen viser slik utvidelse og utvidelsen skal kun skje etter egen reguleringsprosess. Denne skal sikre det historiske miljøet og grøntstrukturen på området.

Busterudparken

Første planlegging av park her var rundt 1850 da byen fikk sin første forskjønnelseskomite. Området hadde lagt som nedlagt kirkegård fra 1837. Fra 1860 prøvde man å anlegge parkanlegg her, men på grunn av ulike forhold fungerte dette ikke.

Opprinnelig lå det en husrekke ut mot Storgata. Denne brant i 1870 og ble innlemmet i parkområdet. Fra 1870 var alle graver fjernet og området ble formelt park. I 1876 kom paviljongen på plass og parken fikk sin endelige utførelse etter datidens viktorianske form.

Parken er slik den fremstår i dag, byens mest sentrale og viktige parkanlegg. Busterudparken er markert som hensynsone kulturvern i planforslaget.

Noe som medfører at en skal utøve stramt skjønn ved nye tiltak i parken. Den klassiske viktorianske formen skal opprettholdes og ikke brytes.

Strandparken – Peder Colbjørnsens park

Byens første parkanlegg. Anlagt fra 1850 på dugnad av byensinnbyggere. Opprinnelig en «skogspark» med lysthus og serveringssted. I dag et aktivitetsområde med ulike arealer for idrett og lek. Fungerer for nærmiljøet og Halden videregående skole. Mye brukt. Den opprinnelige parken er nå borte, men det er viktig å opprettholde arealet som et friareal som minne om den historiske funksjonen og ikke minst for at det er stort behov for slike anlegg i sentrum. Markert som friareale/grøntareal.

Knardalsparken

på midten av 1800 tallet et parkanlegg som strekte seg fra Knardal gård og ned mot Stangsplass langs Knardalsbakken. Ennå kan en se restene etter denne parken, men området er ikke skjøttet. Området har et stort potensiale til å fremstå som et lite parkområde. Ved åpning av den opprinnelige Knardalsbakken som gangvei fra byen og opp mot Knardal vil man få en hyggelig adkomst ved inngangen til sentrum og Parken kan reetableres som en av byens historiske parkanlegg.

Jernbanetorget

I 1876 blir Halden stasjon anlagt. Etter datidens idealer blir bygget et monumentalbygg og foran blir det anlagt et torg. Stasjonsbygget er fredet. Torget sin funksjon var stort sett den samme som i dag. Her møtes de som skal reise eller kommer fra reise. Plassen ble strengt utformet med brostein og kantstein. I dag fremstår plassen asfaltert med dårlig dekke. Brostein ligger under asfalten.

Plassen bør gjenskapes slik den var med brostein. Dette vil fremheve bygget og plassens betydning i sentrum.

I planen er plassen merket med gategrunn.



Viktige gateløp

Halden har hatt en utvikling rundt en del viktige gateløp. De har enten hatt funksjon som bestrykningsgater i skytelinjene fra Fredriksten festning, eller kommet til som ferdselsårene fra bygdene rundt byen og inn til byen. Disse gatene er fra byens tidligere tider og ble ivaretatt ved byplanen av 1826. Gatene ligger der som den gang og er viktige historiske «bilder».

De ble tidlig steinsatt og har bygninger som historiske «vegger». Verneverdivurderingen er utvidet til også å innbefatte disse gateløpene og en bør være svært varsom med tiltak i gaten og på bygninger som ligger inn til gaten. Gatene er avmerket på kartet med rød farge.

Tiltak i gategrunnen bør medføre at en tilbakefører gategrunnen med den opprinnelige belegningssteinen som var i gateløpet. Gater med opprinnelig kullertstein og hugget gatestein er det noen få eksempler på. Disse bør vises spesiell omsorg.

Dette er øvre del av Peder Colbjørnsens gate, Moriangata. Raschepranga, Porsnesbakken og Blekergata.

VEDLEGG:

Verne vurdering bebyggelse/område 21.01.2015