

Halden kommune,

Styringsgruppe for arealplanen 2021-2031

v/ leder Øivind Holt

Halden, 25. nov. 2020

RULLERING AV AREALPLAN 2020-2031 – Hensynssone Kulturmiljø

Jeg har registrert at det foreligger planer/forslag om å legge min eiendom, Kjærlighetsstien 26, gnr. 679 og 810, inn i Hensynssone Kulturmiljø for Kjærlighetsstien. Jeg er ikke kontaktet, informert eller har framsatt ønske om dette.

Tvert imot, så krever jeg at forslaget ikke gjøres gjeldende for min eiendom med mindre en finner en løsning som eliminerer de uakseptable negative konsekvenser forslaget med et bundet arealregime innebærer.

Den økonomiske verdien ligger først og fremst i eiendommens tomteareal og potensiale for bebyggelse.

Verneverdien ligger i boligen, bygget i stilen funksjonalisme i 1937. Boligen krever imidlertid omfattende rehabilitering. Jeg anser at et bundet arealregime, etter det forslaget som nå foreligger i kommunens arealplan, vil medføre et betydelig verditap i forhold til verdien uten et bundet arealregime. Verditalet vil utgjøre ca. 4 millioner, basert på anslag fra kompetent hold. Det bør være åpenbart for alle at dette er helt uakseptabelt.

I den foreslåtte Hensynssone kulturmiljø for Kjærlighetsstien er det 19 eiendommer totalt. 16 av disse er ikke utbyggbare. Et fåtall på 2-3 kan muligens bygges ut med en enebolig. Min eiendom rammes særskilt, og jeg som grunneier må bære den langt største byrden av styringsgruppes forslag.

Min eiendom grenser til Haldenklinikken - Sykehuset Østfold og Helsehuset og de nye omsorgsboligene. I nær framtid vil naboskapet bli utvidet med et parkeringshus i flere etasjer og en 3 meters mur langs store deler av eiendommens nordre grense. Dette er Kjærlighetsstiens desidert mest fortettede område, og det foreligger ingen saklig grunn for å verne min eiendom fra fortetting. Det finnes imidlertid svært gode argumenter for at

potensialet på min eiendom må utnyttes. Det er svært dårlig forvaltning å binde det lukrative området som deler av min eiendom utgjør.

Min plan for området (se vedlegg 1) baserer seg på følgende:

- 1) Vern av hovedhuset og tilstøtende naturtomt
- 2) Beholde naturtomtens avtrykk mot Kjærlighetsstien
- 3) Dempe den særdeles skjemmende virkning av nytt parkeringshus og ny høy mur
- 4) Utnytte et platå, som ble en del av eiendommen ved et makeskifte med Halden kommune i 1950, til etablering av boliger på særskilte attraktive areal.

Jeg presiserer at hovedhuset vil stå som før, naturtomten rundt huset blir som før og avtrykket mot Kjærlighetsstien blir som før. Det å legge min eiendom inn i en Hensynssone Kulturmiljø har ingen reell betydning for å ivareta Kjærlighetsstiens kulturverdi.

Jeg antar at Styringsgruppa for arealplanen ikke har hatt kjennskap til parkeringshuset og den høye muren ved Helsehuset, og heller ikke har kjennskap til den avtalen som foreligger mellom undertegnende og kommunen når det gjelder utskilling av et areal i tilknytning til parkeringshuset og den nye muren da de i sitt forslag fastsatte grensene for Kjærlighetsstiens Hensynssone Kulturmiljø.

Jeg har 3 forslag til løsning som kan aksepteres:

- 1) Min eiendom tas ut av den foreslåtte Hensynssone Kulturmiljø for Kjærlighetsstien, og grensen flyttes til nr. 24.
- 2) Hensynssone Kulturmiljø for Kjærlighetsstien opprettholdes, med en justering når det gjelder den allerede inngåtte avtalen. Halden kommune kompenserer verditapet, krone for krone.
- 3) Hensynssone Kulturmiljø for Kjærlighetsstien opprettholdes. Det innarbeides i planen at min eiendom kan utbygges med 4 boligenheter etter en reguleringsplan basert på vedlagte skisse. Det stilles krav til at utbygging i moderne funkisstil. Dette vil kunne gi en ekstra dimensjon til kulturverneområdets verdi ved at en vil finne byggestiler som spenner seg fra 1930-2020-tallet. En slik avtale må være juridisk bindende.

Det er uaktuelt og uakseptabelt at min eiendom inngår i Hensynssone Kulturmiljø Kjærlighetsstien og det restriktive bindende arealregime det innebærer, med mindre en finner en løsning som kan aksepteres. Det sier seg selv at en eiendom på 6 mål, med betydelig fortetningspotensiale på attraktive tomter, må behandles spesielt.

For Haldens del vil det være et negativt, oppsiktsvekkende og ulogisk mulighetstap dersom arealpotensiale og de attraktive tomter ikke vil bli utbygd.

Ideen om kulturvernesoner er ny når det gjelder arealplaner i Halden. For at ideen skal være bærekraftig og gjennomførbar, må alle åpenbare ulemper, urimelige og uakseptable konsekvenser finne sin løsning.

Jeg ser fram til en konstruktiv løsning og forventer tilbakemelding fra Styringsgruppe for arealplan 2021-2031 og ansvarlig i Halden kommune.

Jeg forventer at dette brev blir behørig registrert, journalført og distribuert til styringsgruppa og rette instans i Halden kommune.

Hilsen

Camilla Sivesind

Camilla Sivesind

Camilla Sivesind
Kjærlighetsstien 26
1781 Halden
Tlf. 950 38 726

28.9.2020

Halden kommune

Vedr. rullering av kommuneplanens arealdel

Jeg eier Kjærlighetsstien 26, gnr. 26, bnr. 679 og 810.

Jeg er blitt gjort oppmerksom på at en del av min eiendom er blitt gjort om fra bebyggbar boligtomt til friareal, uten mitt vitende og samtykke.

Bnr. 810 ble lagt til eiendommen ved et makeskifte med kommunen 1950. Kommunen overtok da et areal langs Kjærlighetsstien, fordi man ønsket det til parkeringsplass for sykehuset. På dette arealet skal det nå bygges parkeringshus i forbindelse med opprustningen av sykehjemmet til helsehus og legevaktsentral. På denne bakgrunn finner jeg det merkelig at den samme kommunen i neste omgang kan bestemme at mitt areal ikke lenger skal kunne bebygges.

To representanter fra byggesaksavdelingen som var på befarings hos meg i forbindelse med byggesaken for legevakten, hvor jeg er nærmeste og sterkt berørt nabo, kikket på dette arealet og var enige i at det kunne vært et flott areal å bygge noe på.

Jeg har stor forståelse for at det trengs grønne buffersoner rundt et bysentrum, og ser behovet for vegetasjon og vakker natur i en by. Og jeg mener det må være mulig å tillate en begrenset utbygging på min eiendom, og fortsatt ivareta dette behovet.

Jeg kan tenke meg at det kunne åpnes for bygging på den hyllen i terrenget som ligger fra kote 68-69 og oppover. Da vil alt nedenfor dette være friareal og vegetasjon. Det skal i tillegg bemerkes at hele min eiendom har et gjennomgående grønt preg, med store furuer, samt eik, lønn, kastanje, osp, bjørk og andre løvtrær.

Jeg ser nå i avisen at det er store diskusjoner om hvor i kommunen det skal bygges boliger, i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Jeg håper på en fornuftig løsning for min eiendom ved den videre behandlingen.

Vennlig hilsen

Camilla Sivesind



1: Vedlegg. Kartskisse.