

# Fortettingsstrategier

Del 1

Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted -  
*Vurderinger av verdi og fortettingspotensial*

Del 2

Kunnskapsgrunnlag, situasjonsbeskrivelse og  
fortettingsstrategier



# Prosjektinformasjon

|                     |  |
|---------------------|--|
| Prosjekt:           | 620873-01  |
| Tittel:             | Kulturhistoriske verdier og fortettingsstrategi  |
| Fagområde:          | Byutvikling  |
| Oppdragsgiver:      | Halden kommune   |
| Ref. oppdragsgiver: | Anneli Nesbakken   |
| Utarbeidet av:      | Katja Buen   |
| Oppdragsansvarlig:  | Katja Buen   |
| Medarbeidere:       | Gunnar Berglund, Astrid Storøy, Åse Marit Rudlang Flesseberg, Taryn Ann Galloway, Hogne Nersund Larsen |
| KS -ansvarlig:      | Astrid Storøy og Gunnar Berglund   |
| Dato:               | 18.02.2019   |

# Innhold

---

## Forord

---

### Del 1. **Kulturhistorisk vurdering av Halden tettsted -**

Vurderinger av verdi og fortettingspotensial

Beskrivelse

Fortolkning

Verdikategorier

Handlingsrom

---

### Del 2. **Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier**

Kunnskapsgrunnlag

Fortettingsmetoder og fortettingsstrategier

Anbefaling av fortettingsstrategier

---

# Sammendrag

På vegne av Halden kommune har Asplan Viak utarbeidet fortetningsstrategier og kulturhistoriske vurderinger for Halden tettsted utenfor bysentrum. Denne rapporten dokumenterer arbeidet. Gjennom arbeidet med fortetningsstrategien har vi gjennomført ulike analyser som belyser viktige faktorer i bystrukturen. En viktig oppgave har vært å avdekke hvor stort fortetningspotensialet er. Vi finner at det er store fortetningspotensialer innenfor eksisterende tettstedsområde. Utfordringen har derfor vært å finne hvilke områder som bør fortettes, i hvilken grad og i hvilken rekkefølge. For å ha et godt grunnlag for å vurdere dette har vi sett på en rekke vurderingskriterier.

Asplan Viak anbefaler at Halden kommune først og fremst fortsetter å tilrettelegge for boligutvikling i sentrum. Samtidig kan det tillattes fortetting i småhusområdene. To handelsområder, Brødløs og Risum, har potensial for å kunne videreutvikles til viktige sentre for sine nærområder, og bør på lang sikt kunne transformeres til en tettere struktur enn i dag, med både bolig og næringsformål.

Sentrum har tydelige uforløste potensialer når det gjelder handel, service og byliv. Sentrum er også kommunens desidert viktigste kollektivknutepunkt og arbeidsplasslokalisering. Boligbygging i sentrum kan bidra til å forløse potensialene som ligger her, gjennom økt kundegrunnlag for tilbudene som finnes og gjennom dette gi sentrum økt styrke og vekst, noe som vil komme hele Halden by til gode. Sentrum omfattes ikke av vår oppgave, men er en forutsetning for utvikling av Halden tettsted.

Potensialet for boligbygging i småhusområdene ligger først og fremst i

en fortetting med småhus i eksisterende hager. Enkelte steder i småhusområdene er det også rom for en kraftigere type fortetting, som blokk/leilighetsbebyggelse og terrassehus/rekkehus.

En tyngre fortetting i bydelssentrene anbefales vurdert sent i perioden. Halden har ikke en tilstrekkelig høy forventet befolkningsvekst til å kunne utvikle flere større områder parallelt, og en samtidig utvikling av både sentrum og bydelssentrene kan gjøre at ingen av områdene oppnår tilstrekkelig tyngde/tetthet. For å ivareta mulighetene for en helhetlig utvikling av bydelssentrene på lang sikt, kan det på kort sikt vurderes å innta en restriktiv holdning til større prosjekter i disse områdene.

Bydelssentrene Brødløs, Risum og Tistedal har i dag en funksjon som lokalt handelsområde for sine nærområder. Særlig på Brødløs, og i noen grad på Risum, finner vi at det er potensial for fortetting, først og fremst gjennom transformasjon til en tettere bygningsstruktur. I Tistedal er potensialet langt mindre på grunn av områdets kulturhistoriske verdier, eiendomsstruktur og terrengutfordringer.

Gjennom en transformasjon på Brødløs og Risum vil disse områdene kunne få styrket sin rolle som bydelssenter gjennom å få et større kundegrunnlag og dermed kunne tilby innbyggerne et bredere utvalg av tjenester. Transformasjon på Brødløs vil kunne gi området nok tyngde til å kunne tilby innbyggere innenfor gangavstand et godt lokalt tilbud. På Risum er ikke områdene rundt tilstrekkelig tette til at den samme effekten vil oppstå, og bydelssentret her vil også i fremtiden være bilbasert.

# Del 1.

## Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted - *Vurderinger av verdi og fortettpotensial*



Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

# Innhold

---

## Del 1. KULTURHISTORISKE VURDERINGER AV HALDEN TETTSTED

---

### **Innledning**

#### **Kulturhistoriske vurderinger**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Fase 1 - beskrivelse     | 8  |
| Fase 2 - fortolkning     | 18 |
| Fase 3 - Verdikategorier | 25 |
| Fase 4 - Handlingsrom    | 38 |
| Kilder                   | 48 |

# Innledning

Det er gjennomført en kulturhistorisk kartlegging av Haldens ytre byområder jf. tettstedsgrensen avsatt i fylkesplanen. Sentrum inngår ikke. Kartleggingen er ment som et kunnskapsgrunnlag for en fortettingsstrategi som underlag for rullering av kommuneplanen. I kartleggingen er områder av kulturhistorisk verdi identifisert, avgrenset, beskrevet og vurdert. For hvert område er så fortettingspotensial med utgangspunkt i de kulturhistoriske verdiene vurdert. Der de kulturhistoriske verdiene gir rom for fortetting er det gitt anbefalinger for type fortetting (omfang, skala, kontrast eller tilpasning mm). Det har vært tett kontakt og dialog med oppdragsgiver underveis.

Som metodikk for denne type kartlegging er det benyttet en forenklet versjon av Riksantikvarens metodikk for Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE). Metoden legger historien om stedets utvikling til grunn for identifisering av utviklingstrinn i bebyggelse med historisk betydning. En DIVE-analyse kan bidra til å skille viktige kulturhistoriske verdier og kvaliteter fra mindre viktige, og med det skape forutsigbare rammer for vern og utvikling av de kulturhistoriske ressursene i analyseområdet. Gjennom fire målrettede arbeidsfaser omdannes passiv historisk informasjon om analyseområdets kulturhistoriske karakter, betydning og verdier til praktisk anvendbar kunnskap om stedets muligheter og handlingsrom. Der kildehenvisning ikke er oppgitt er illustrasjon og bilde laget/ tatt av Asplan Viak AS.

# Fase 1 - Beskrivelse

## Metode

*I første fase etableres kunnskapsgrunnlaget som danner utgangspunktet for vurdering av kulturminnenes kvaliteter og muligheter for videre stedsutvikling. Kunnskapsgrunnlaget er basert på kjente kilder, og er skrevet på et overordnet nivå som anses som tilstrekkelig til å viser hvordan naturgitte og kulturelt betingede forutsetninger og forhold har påvirket og formet Halden. Kunnskapsgrunnlaget omfatter i hovedsak den del av historien som har påvirket kartleggingsområdet, og utgjør en viktig del av argumentasjonsgrunnlaget for inndeling i de tre kategoriene.*

## Før 1665 Ladestedet Halden

Halden har mange spor etter forhistorisk bosetning. Det er særlig gjort rike funn fra bronsealderen og jernalderen som helleristninger ved Idd kirke og en jernaldergrav ved Idd kirke. Flere av funnene vitner om nær kontakt med

Bohuslän og Dalsland.

Halden ble et ladested på 1500-tallet siden havna egnet seg godt for utskiping av trelast fra omegnen til England og Holland. Det vokste tidlig frem en del industri langs elva Tista. Særlig viktige var oppgangssagene som ble drevet av vannkraft fra elven. Halden fikk status som ladested rundt 1538.

På grunn av stadige stridigheter mellom Sverige og Danmark-Norge ble Halden befestet med blokkhus ved havnen og en egen garnison. Forsvarsverk der festningen ligger i dag ble bygget i årene 1640-45 i forbindelse med Hannibalfeiden. Selve Fredriksten festning ble påbegynt i 1661.

Borgerne søkte om bystatus i 1656, men fikk avslag. Ved freden i Roskilde i 1658 ble områdene sør for Iddefjorden avstått til Sverige. Med tapet av Båhuslen havnet Halden rett ved grensen til Sverige. Etter dette nederlaget begynte en ny krig med tre angrep mot Fredriksten festning mellom 1658 og 1660.



Frederickshald, 1800. Kilde: Wikipedia



## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

Det heroiske forsvaret av byen førte til at kong III i 1665 innvilget kjøpstadsprivilegier, og gav byen navnet Frederikshald etter seg selv, fornorsket til Fredrikshald.

I Tistedalen har det vært saget trelast siden 1600-tallet, og før svenskene forlot området etter beleiringen av Halden i 1660 under Bjelkefeiden satte de flere gårder og skanser samt alle sagene i Tistedalen med 60 000 planker i brann.

### 1665-1826 Kjøpstaden Fredrikshald frem til bybrannen i 1826

I perioden 1661–1701 ble de gamle forsvarsverkene utbygd til Fredriksten festning. Bybrannen i 1667 var den første totale brannen i Fredrikshalds historie, og med gjenoppbyggingen fulgte de første tilløp til gatereguleringer.

Halden var på denne tiden en innelukket by med palisadeverk mot havna og Tista. Bebyggelsen innenfor palisadene var preget av imponerende kjøpmannsgårder på store tomter og mange bygninger, de fleste av laftetømmer. Nordsiden hadde mange hus, løkker og lastetomter, og var lenge en trang og rotete bydel. En lang og kronglete landevei ble en sentral ferdselsåre mellom Nord- og Sydsiden. Den fikk etter hvert navnet Storgata. I utkanten av bebyggelsen lå løkker, jorder og noen hager.

I 1716 tente borgerne fyr på byen for å avverge et nytt svensk angrep ledet av Karl XII. To år senere falt kongen under beleiringen av Fredriksten festning, noe som bidro til å avslutte den store nordiske krig.



Fredriksten festning, 1890-tallet. Kilde: Wikipedia

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

På slutten av 1700-tallet ble enkelte hovedveier steinlagt. Kommandanten på Fredriksten festning hadde stadig et ord med i laget ved veiutbygging og logistikk. Enkelte av de største gatene skulle fortsatt beskyttes med kanoner fra Fredriksten. Ellers vokste gater og hus frem uregulert i kjølvannet av sjøfart, handel, industri og andre næringer.

I 1743 ble byens første fabrikk, et tobakksspinneri, etablert. Mads Wiels Bomuldsfabrique, senere Halden Bomuldsspinneri og Haldens Bomuldsspinneri og Væveri, ble anlagt i Tistedalen i 1813. Produksjonen startet i 1815, som den første mekaniske industribedriften i Norge. Det skulle gå flere tiår før den industrielle revolusjon for alvor begynte å forandre Norge. Fabrikken ble drevet sammenhengende frem til 1971.

Damhaugen var et av de eldste og største arbeidermiljøene i Østfold knyttet til industrivirksomheten langs nedre del av Tista. Det som i første halvdel

av 1700-tallet var et fornemt miljø, var i annen halvdel av 1800-tallet et arbeiderstrøk.

I 1814 ble byen og festningen bombardert av svenske tropper. I 1826 brenner nesten hele byen og deler av festningen ned, og det meste av bydelenes krokete, smale gater, hus og smug forsvinner. Etter brannen ble murtvungen innført i sentrum da byen skulle bygges opp igjen.

Navnet Brødløs dukket opp første gang i 1814. Da var det en ekserserplass der. Storgårdene Idd og Berg var viktige på 1700- og 1800-tallet. Fredrikshald var en rik kjøpstad på 1700- og 1800-tallet, og ingeniørarkitektene hadde en viktig rolle for både borgernes hus i byen og for storgårdene og lyststedene ute i bygdene. Like utenfor Halden sentrum oppførte velstående byborgere på 1700- og 1800-tallet sine landsteder. Størrelsen kunne variere fra beskjedne løkker til store herregårder. Samlet satte disse et markant preg på byens omland.



Kaken. Øvre del av Stranda 1908, Kilde: Halden før og nå, Frank Kiel Jacobsen, 1991

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

Lystgårdene var tenkt for sommerbruk, og det ble brukt mange penger på å anlegge parker og hager. Sommerro og Sorgenfri var lystgårder, mens Stumberg, Store Bjørnstad, Orød, Rød m.fl. ble senere sommer- og helårsbolig for fremtredende kjøpmannsfamilier i byen. Landstedene lå like ved den gamle bygrensa, der det den gang var åpne jorder, løkker, bekker og skogholt.

Eiendommen som kalles Schnitlerhytta var tidligere husmannsplass under Rishaugen, kalt Galgebakken på eldre kart. Den lille empirebygningen og hageanlegget med damanlegg, minnestein, brønn, steinplater, kunstige gravhauger og steingjerder, er trolig tegnet av kaptein Schnitler selv. Huset ligger på en bakketopp oppe i åssiden med fri utsikt mot Fredriksten. Etter Schnitlers død i 1839, ble han gravlagt i hagen.



Utsnitt av veikart med bebyggelse over Berg kompanidistrikt fra 1805, Kilde: Kartverket

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

### 1826-1940 Den nye byen frem til andre verdenskrig

Fra 1814 til 1905 var Fredrikshald det kommersielle sentrum for et stort omland både i Norge og Sverige.

Fra 1830-tallet lærte bøndene å utnytte jorda bedre. Økonomiske oppgangstider førte også til at staten i 1840-årene fattet større interesse for landbruk. Husmannsvesenet ble avviklet rundt midten av 1800-tallet. Ved byutvidelser og urbanisering gikk flere nedlagte husmannsplasser og gårdsbruk inn i tettbebyggelsen, eksempelvis Brødløs, Billebakken og Nybo.

Av de eldste arbeidermiljøene utenfor byen var Tistedal og Iddefjorden de mest markante. I Tistedal bodde innfødte sagbruksarbeidere og svenske innflyttere i egne miljøer. Arbeidsplassene var sagbruk, jernverk og bomullsspinneri med arbeiderboliger like ved. Cathrineholms jernværk ble etablert i 1829. I den første tiden produserte bedriften stangjern og støpegods. I etterkrigstiden ble det produsert kjøkkenartikler og emaljerte plater i støpegods.

Fra 1840-årene og i de neste 100 årene fikk steinindustrien stor betydning for Halden. Langs Iddefjorden var det et stort steinhoggersamfunn. Bruddene lå i hovedsak i Hovsfjellet sør for Fredriksten festning, ved Ystehede, Aspedammen, Petersborg, Liholt og Brekke, alle sørøst for Iddeletta. Steinhoggerne bodde på Fiskeklev på Hov, Bakke, i Ystehede, Fagerholt, Osdalen, og Liholt. Beliggenheten ved fjorden gjorde at det var lett å skipe ut steinproduktene. Virksomheten fikk en oppblomstring på midten av 1860-tallet i forbindelse med steinlegging av Haldens gater. Emne til Monolitten i Vigelandsparken er tatt ut her. Årene 1900-1915 regnes som gullalderen i den norske steinindustrien.

I 1859 blir sagbruksprivilegiene opphevet og Saugbrugsforeningen grunnlagt som treforedlings-bedrift der sagbrukene i Tistedalen også inngikk. Saugbrugsforeningen ble det største sagbruket i Norge, og ble et ikon for moderne trelastindustri i Norge. Tistedal kirke ble oppført i 1865, tegnet av arkitekt Gustav Blom Kielland.



Industrimiljøet rundt fossen i Tistedal

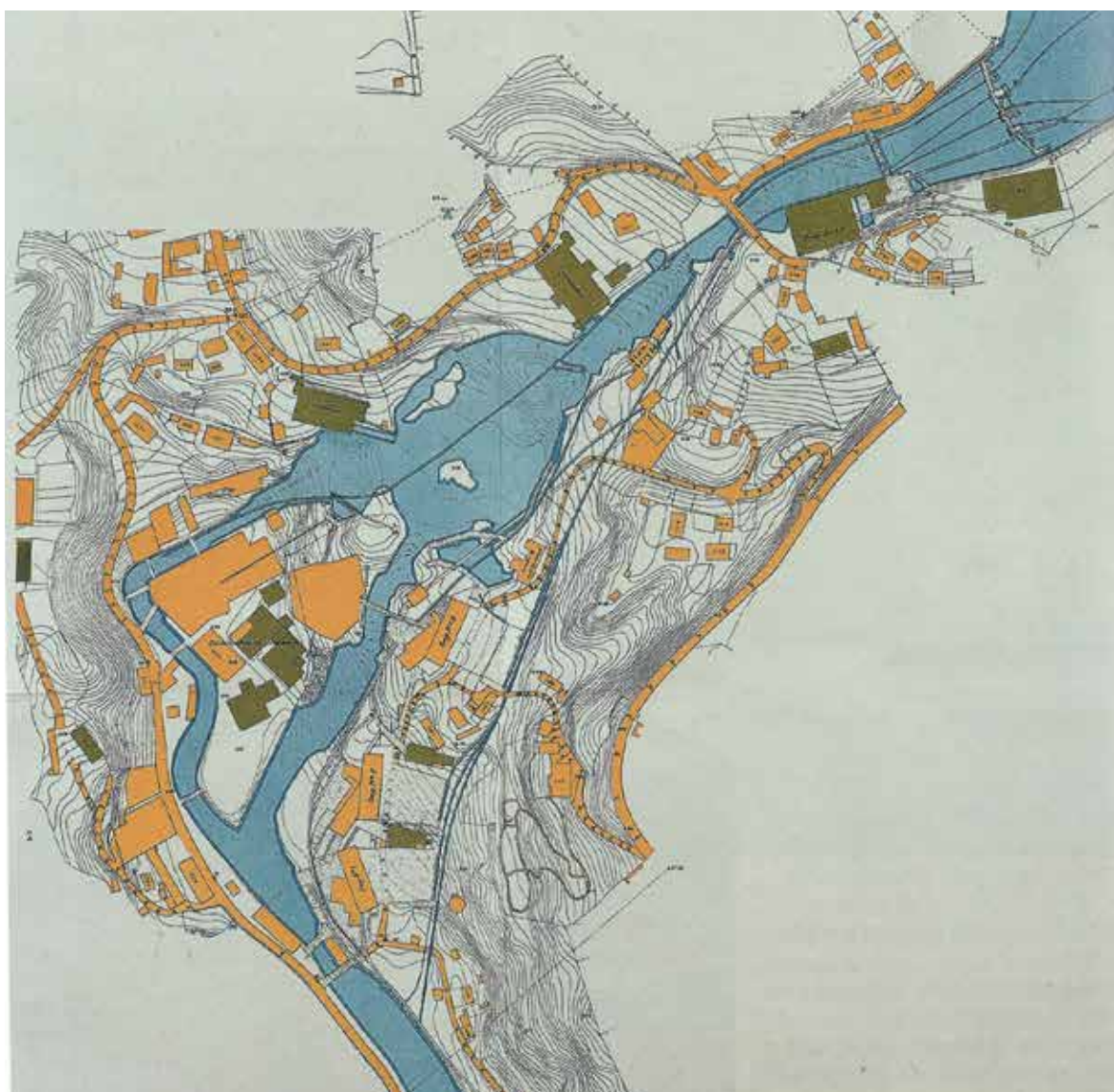
## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

Fra slutten av det 16. århundre og frem til starten på 1900-tallet blir Fredrikshald en betydelig sjøfartsby. I 1875 når byen sin topp med 133 skip og en samlet besetning på 1200 mann. Dette endret seg fra 1880-årene, og byen fikk færre skip og flere industribedrifter.

Etableringen av Haldenkanalen i 1849 fikk betydning for byen som utskipningshavn og trelastindustrien i byen. I 1877 var Haldenvassdraget ferdig kanalisert for skipstrafikk Tistedalen–Skulerud, og i 1879 ble både Dalslandbanen (strekningen Kristiania – Fredrikshald)

og jernbaneforbindelsen med utlandet over Kornsjø til riksgrensa åpnet. Selv om jernbanestrekningen for det meste lå i Sverige var det stort sett norske investorer som finansierte den, blant dem borgere i Halden som ville ha bedre tilgang til det svenske markedet. Tistedal stasjon fikk stor betydning for industrien og tettstedet som vokste frem.

Tangen Dampsag og Høvleri var en bedrift som drev med treforedling, herunder sag, høvleri, snekkerverksted m.m. Bedriften ble etablert i 1880, og nedlagt i 1981.



Kart over industrianleggene ved Tistedal i slutten av 1890-årene. Kilde Haldens historie bind 2, Sven Eliassen

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

I siste del av 1800-tallet forandret samfunnet seg. Kommunikasjonene gikk raskere, og Halden endret karakter. Maskinalderen på slutten av 1800-tallet førte til store endringer i kulturlandskapet. Næringsliv og nye kommunikasjoner knyttet by og land tettere sammen. Fritid og ferie kom til som nye begreper, og lystgårdene gikk av mote. Den nye tids kapitalister kjøpte seg heller landsted på Hvaler enn lystgård på Iddesletta. Gamle landsteder ble stykket opp i mindre enheter. Nye generasjoner forretningsfolk flyttet fra bygårdene til villaer i landlige omgivelser like ved bygrensa. Der de gamle lystgårdene hadde ligget helt inn mot byen, kom det på slutten av 1800-tallet opp nye villastrøk. Noen slike eneboliger ble anlagt på jordveien til gamle lystgårder, andre langs hovedinnfartsårene. Byen spiste opp de mest nærliggende delene av det gamle lystgård- og løkkelandskapet. Store eneboliger ble oppført i Dyrendalsveien og Busterudkleva. Fra Dyrendal ble det i 1898 utparsellert tomter til villabebyggelse. I Berg kommune ble det utskilt tomter i perioden fra 1890-årene til 1914, kalt Retiro, Fjellhøi, Bellevue, Fagerhøi og andre beskrivende navn. Den tidligste bebyggelsen er oppført i sveitserstil, den senere i jugendstil.

Bygningene representerer en glidende stilmessig overgang.

I 1890-årene ble de første skofabrikkene etablert i Halden. På det meste hadde Halden 17 sko-virksomheter i gang samtidig.

Fredrikshald kommune kjøpte Porsnes gård i 1888 med sikte på å bygge et kraftverk der. Da kommunen i 1896 kjøpte Gassverket på Porsnes, kunne en samordning mellom gass og elektrisitet komme i stand etter at Porsnes elektrisitetsverk sto ferdig i 1900. Saugbruksforeningens kraftstasjon fra 1907 forsynte det nye industrianlegget på Kaken, sliperiet i Tistedal, det nye høvleriet ved elveutløpet, Bomullsspinneriet, Cathrineholm og Fredrikshald kommune med strøm.

I 1897 ble mellomriksloven vedtatt, tollfri handel med nabobygdene i Sverige tok slutt. Unionsoppløsningen og tollgrensen mot Sverige førte til at byen mistet mye av sitt handelsområde.

Ut over 1900-tallet ble helse- og levevilkårene vesentlig bedret, ikke minst på grunn av elektrisitet, innlagt



*Industribebyggelse Tistedal*

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

vann, utslagsvask og avløp. Bolignøden var merkbar i Halden i 1940, akkurat som andre steder i landet, men i løpet av de første fire tiårene av 1900-tallet var standarden blitt bedre, og hus og leiligheter blitt større. Det skyldtes fraflytting, nybygging av egne hjem og oppføring av hus og leiligheter i kommunal regi. På Os hadde Fredrikshald egne tomter til større kommunale bygninger som pikeskole, aldershjem og bad. Kommunen tjente bra på salg av villatomter. Fordi Os fikk unntak fra murtvungen etter brannen i 1826, er det meste av bebyggelsen i tre med unntak av de kommunale bygningene og Arbeidernes aldershjem. Her ble et av landets første borettslag, Halden Boligselskap, Løkkeveien BL etablert i 1926. Lemmehusene (barakker) på Os, oppført som del av sosial boligbygging, er de første ferdighusene i Halden.

I Karlstadforliket, som satte betingelsene for unionsoppløsningen i 1905, ble det bestemt at grenseområdet mot Sverige skulle demilitariseres. Festninger og skanser nær grensen skulle avvæpnes og gjøres ubrukelige. Fredriksten festning ble spart, men opphørte å være en aktiv festning.

Steinindustrien, som hadde basert seg på Iddefjordsgranitt fra en rekke steinbrudd langs Iddefjorden, stagnerte etter første verdenskrig, blant annet på grunn av at billigere bygningsmaterialer ble populære. I 1909 ble Haldenvassdraget kanalisert for tømmertransport Tistedalen–Iddefjorden. Tistedalsfossen har en brutto fallhøyde fra Femsjøen på 67 meter, som utnyttes av Tistedalsfoss kraftverk. Det eldste aggregatet er fra i 1923. I 1955 og kom det ytterligere to turbiner, plassert i fjell. I Eskeviken har det vært bosetning siden bronsealderen. Eskeviken har kjent historie tilbake til 1400-tallet og har siden da hatt mange eiere. Sauøya tilhørte fra 1500-tallet Eskeviken, og ble brukt som havnegang for småfe, sauer og geiter. Så sent som i 1744 var Sauøya fortsatt

ubebyggt. I 1835 bodde det 51 mennesker i Eskeviken. Etter 1907 ble det frasolgt en del tomter og småbruk. Etter å ha forfalt over lengre tid brant hovedbygningen og uthusene på gården ned i 1914. Både husdyr og avling strøk med. I 1919 sto den nye gården ferdig, betydelig mindre enn den opprinnelige. I 1919 flyttet Idd kommune sin administrasjon ut hit. Det var både kommunehus og lensmannsgård her frem til 1941.

I 1928 fikk byen tilbake navnet Halden. Asak skole ble reist i 1927. Skolen ble modernisert og utvidet mange ganger, men spesielt i 1932. Den ble nedlagt i 2010, og erstattet av Tistedal skole.

### 1940-i dag Den moderne byen

I årene 1940-1945 var Norge okkupert av Tyskland. I løpet av de fem første etterkrigsåra vendte samfunnet gradvis tilbake til normalen. Krigen la samtidig grunnlag for en ny tid. Fra krigens slutt i 1945 og frem til omkring 1970 opplevde Norge en sterk vekst på nesten alle områder av samfunnslivet. I etterkrigstiden kom det på landsbasis betydelige sosiale og geografiske strukturendringer. Det var en klar nedgang i antall årsverk i landbruk og fiske. Samtidig var det en spesielt sterk vekst i antall funksjonærer i administrasjon og tjenesteyting. Den store folkeøkningen etter andre verdenskrig medførte et enormt behov for nye boliger, og bosettingsmønsteret ble endret ved at mange flyttet fra landsbygda til byer og tettsteder. Med mellomkrigstiden kom gjennombruddet for fritidsliv gjennom at folk hadde krav på ferie og fritid. I løpet av 1950- og 1960-årene ble det private forbruket i Norge nesten tredoblet, samtidig som brede folkegrupper fikk del i velstandsutviklingen og kjøpekraften økte. Norsk næringsliv kom seg raskt på fote igjen etter okkupasjonen. I nærmere 30 år etter andre verdenskrig var arbeidsledighet så godt som fraværende i Norge. På 1950- og 60-tallet hadde den vestlige verden en

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

enorm fremgang, og en rekke bedrifter etablerte seg i Halden før og under kriseårene. Fram til 1960-tallet ble Halden regnet som Norges skohovedstad. I Norge førte arbeiderpartiregjeringen en vanskelig, men målrettet vekstpolitikk. I Norge oppsto det en todeling av industrien. På den ene siden kom et veldig oppsving i olje- og gassindustrien og tilknyttede næringer på land. På den andre siden kom en urolig periode med nedbygging av den tradisjonelle industrien. I 1970 forsvant en god del tradisjonelle håndverksbedrifter, bakerier, snekkerfabrikker og andre i Halden. Også innenfor industrivirksomheten falt Halden tilbake. Bomuldsspinneriet gikk konkurs i 1971. I 1975 stanset produksjonen ved Cathrineholm på grunn av dårlige økonomiske resultater.

Saugbruksforeningen satset på 1960-tallet, og i 1967 flyttet Holters Lys til Halden. Det ble oppstarten for omfattende industrietableringer. Halden Industriselskap ble opprettet samme år med formål å skaffe nye virksomheter. Halden-samfunnet ble fra 1970-årene og fremover modernisert, og næringslivet ble mer preget av høyt utdannet arbeidskraft og moderne informasjons- og kommunikasjonsteknologi. Halden kommune har som andre kommuner ekspandert mye, primært i skolevesenet. Det er også skapt nye statlige arbeidsplasser. I løpet av 1990-tallet vokste det frem et IT-miljø i Halden bestående av både private og offentlige aktører som drev med forskning, utvikling og produksjon. Nexans, Fresenius Kabi og nye Saugbruks inngir Østfolds mest moderne næringsliv. Her inngår også Institutt for Energiteknikk, tidligere Institutt for Atomenergi etablert i 1958. Den vanlige tilflyttingen til norske byer i etterkrigsårene skjedde ikke i Halden. Først etter 1950 opplevde byen folkevekst, som følge av god tilgang på nye boliger. Boligområdene ble i hovedsak flyttet ut av byens sentrum, og ettersom Halden

bykommune, med noen unntak for mindre byutvidelser i 1936 og 1950, ikke hadde noe oppland innenfor kommunegrensen hvor det kunne bygges. Dermed kom folkeveksten i Berg og Idd, særlig i Berg, som regel så nært opptil byen det var praktisk mulig å bygge.

Utbyggingen av nye boligfelt førte til tilflytting og folkevekst. Folketallet i Halden er økt med rundt 8000 etter andre verdenskrig, og antall boliger er økt med vel 11 600. Mer enn halvparten av disse er oppført mellom 1950 og 1980, der Den Norske stats Husbank (etablert i 1946) var et sentralt virkemiddel. På slutten av 1970-tallet var etterkrigstidens oppdemmede boligbehov stort sett dekket, og boligoppføringen fortsatte etterpå i noe lavere tempo.

I 1948 begynte utbyggingen av Knardal hageby, som var den første store boligutbyggingen etter andre verdenskrig. En spesiell tømmerkvote til industrien i de første etterkrigsårene gjaldt husbygging for funksjonærer og arbeidere. Saugbruksforeningen fikk sommeren 1948 tillatelse til å sette opp syv hus av typen «Sørli» på Hofgårdsløkka. Dette var eneboliger på ca 75 m<sup>2</sup>.

På 1950-tallet ble det i alt oppført 2079 boliger, og på 1960-tallet 2022 boliger i Halden - for det meste en- og tomannsboliger finansiert av Husbanken. Tallet på privatbiler var i 1959 firedoblet på ti år. Opphevingen av rasjoneringen av bilimporten i 1960 ga nordmenn flest muligheten til å eie egen bil. Med bilene måtte det bygges moderne trafikkårer for å få til effektiv trafikkflyt, gjerne gjennom eldre tettbygde bydeler. En rekke funksjoner, som før var byfunksjoner, ble etter kommunesammenslåingen (Halden, Idd og Berg) i 1967 lagt til bilbaserte områder utenfor bykjernen. 1960-tallet hus var noe større og ofte frittliggende eneboliger. Halden Boligbyggelag (HABO) sto for en god del



## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

av byggingen, men det meste var satt opp i privat regi. I de første 20 årene etter krigen flyttet ca. 1500 personer ut av byen. Praktisk talt all bygging foregikk i en ring relativt nært Halden sentrum. Det medførte at 76 % av Haldenserne i 1970 bodde i tettbygde strøk. I dag er andelen økt til 84 %.

Stangeløkka og Fridheimsjordet – Marcus Tranes gate ble utbygd fra 1930-1950 og frem til 1960-tallet, men det var nord for Rødsveien at størsteparten av boligutbyggingen fant sted de første 20 åra etter 1945. Det vil si på Hestemyra-Glenne-Låby-Stangeberget. På 1960-tallet hadde mesteparten av eiendommene blitt utparsellert til boligtomter og det som allerede ikke var utskiftet ble det i løpet av 1960- og 1970-årene. Omkring 1965 ble Billebakken gradvis lagt ut til boligtomter, like etter skjedde det samme med Østre, Søndre og Vestre Lie, samt en rekke andre gårdsbruk. Thorsheim ved Brødløs fikk for en stor del forretninger og Halden meieris nye produksjons- og administrasjonsbygning i tillegg til boligtomter. Deler av Isebakke fikk industritomter (Sørlifeltet). Store deler av Remmen ble skoleområde og industriareal.

I 1970 besto ca. 33 % av Haldens boligmasse av frittliggende eneboliger. Horisontale eneboliger utgjorde 23 %, 4 % lå i rekkehus eller kjede mens 8 % var våningshus tilknyttet gårdsdrift. De fleste tomtene som ble lagt ut i de mange boligfeltene var for eneboliger og tomannsboliger. Dette var områder som Ole Dahls gate bak Rødsberget, Snippen, Hofgårdsløkka ovenfor Os, Knardal, Risumhøgda, Øberg, Sommerro, Furubo, Store Bjørnstad, Tillikor, Veden rundt Tistedal stadion og på Nybo, Gimle, Næridsrød, Hjortsberg, Brødløs, Strupe, Vatvedt, Stangeløkka, Glenne og Låby. Halden har aldri båret preg av blokkbebyggelse. Det finnes noen få blokkområder fra perioden 1969 til

1990. I 1970 lå 596 av byens 9625 bebodde boliger i 52 blokker. Den aller første høyblokka ble oppført i Solbakken borettslag i 1969/70.

Etter 1970 kom mange flere nye boligområder, for eksempel Stenrød som ble utbygd i flere etapper, samt Måstadværet som ble påbegynt i 1977. I 1980 startet utbyggingen av boligfelt på Isebakke og Folkvang. Også ved Slavekirkegården, i Knardalsåsen og på Sommerro kom en rekke nye hus. Nær Stenrød-feltene ble Frydelundfeltet utbygd. Brekkerød var 2000-tallets store utbyggingsområde for eneboliger.



Blokkbebyggelse Major Forbus gate 27

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

## Fase 2 - Fortolkning

### Metode

*I fase 2 fortolkes kunnskapsgrunnlaget og synliggjør hvilke konkrete gjenværende spor fra Haldens historie som kan oppleves og leses i dagens struktur. De kulturhistoriske sporene omfatter alle typer kulturminner som fornminner, bygninger, tekniske anlegg, elementer, grønnstruktur, mm. Kulturminnenes alder, autentisitet (opprinnelighet) helhet og tekniske tilstand utgjør en viktig del av vurderingene. Som i fase 1 er i hovedsak kjente kulturminnet innenfor kartleggingsområdet som er beskrevet i fase 2.*

### Før 1665 Ladestedet Halden

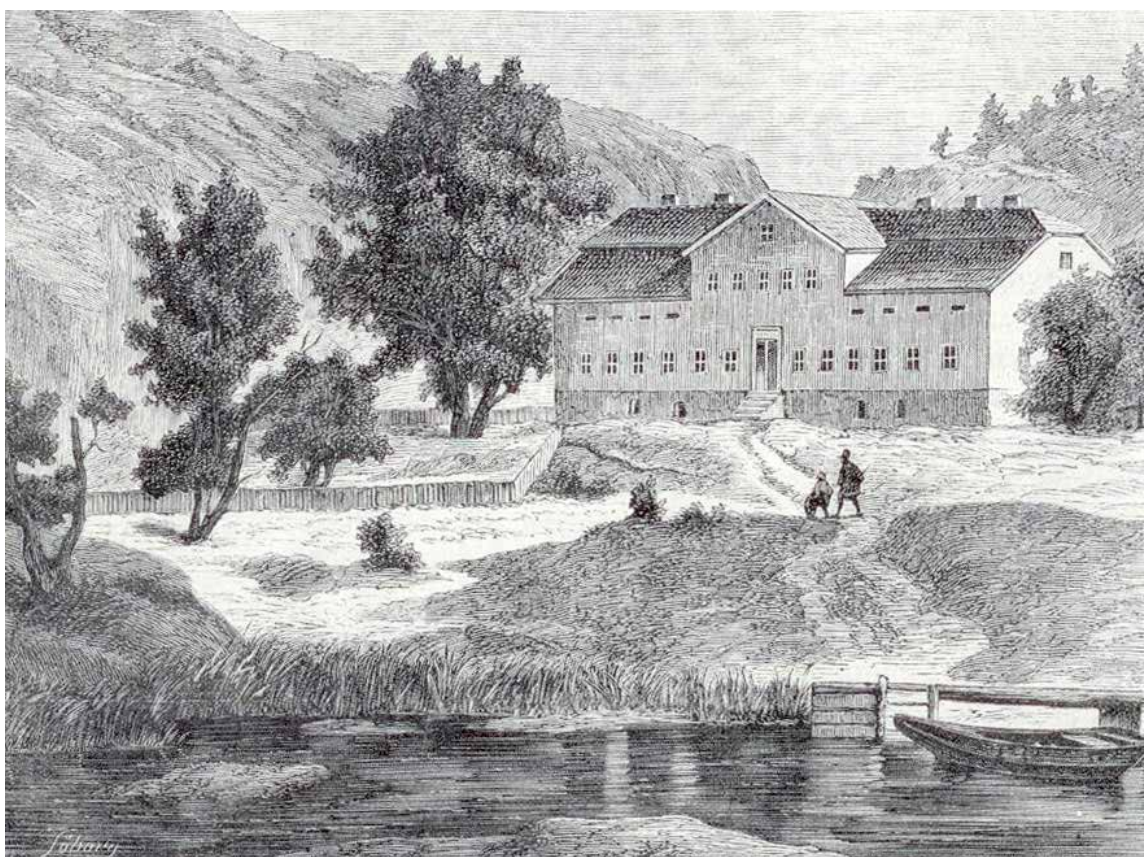
Sør for Halden ligger flere ulike bosetningsspor som boplasser, veganlegg og fangstgroper innenfor et avgrenset område øst for festningsområde, samt en større bygdeborg oppe på Harekasfjellet. Kulturminnelokalitetene er datert innenfor

perioden steinalder til middelalder. Ved Risum ligger et større bo- og aktivitetsområde datert bronsealder. Nord for Halden sentrum er flere lokaliteter med gravminner og noen gravfelt registrert innenfor boligområdene. Ved Tistedal er det registrert flere gravminner og bosetningsområder fra bronsealder-jernalder. Ved Veden er det registrert en bautastein fra jernalder.

Rolandsskanse og Christianopel skanse er begge fra første halvdel av 1600-tallet.

### 1665-1826 Kjøpstaden Fredrikshald frem til bybrannen i 1826

De deler av festningsanlegget som ikke brant i 1826 er bevart. Noen få gateløp i den eldste delen av byen er fortsatt rettet mot festningen. En del av hovedgatene følger fortsatt de gamle veiene inn mot byen, også Storgata. Boligområdene



Eskeviken, bygd ca. 1802. Kilde: Østfold1814.no

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

nedenfor festningen har også i dag et selvgrodd preg. Disse områdene overlevde bybrannen i 1826, og er preget av den klassiske tette småhusbebyggelsen som var i byen før murtvungen ble innført.

Det gjenstår en del eldre arbeiderboliger fra denne perioden, spesielt er det en del trehus fra første halvdel av 1800-tallet. Karl 12.s hus i Tistedal er fra tidlig 1700-tall, og et av de eldste bevarte husene i distriktet.

Schnitlerhytta står det fortsatt gravminner. Av storgårdene og lyststedene ute i bygdene gjenstår landstedet Rishaugen ved Iddeletta, Berg, Risum, Rishaugen, Sofielund med nytt våningshus og kun hagearealet intakt, Stumberg (Iddeveien 71), Veden, Østgård, Grimsrød, Marienlyst, Store Bjørnstad, Orød, Lundestad ved Isebakke, Herrebøe, Berby, Eskeviken, Torpum, Store Bjørnstad og Knardal. Av disse ligger Rishaugen, Risum, Sofielund,



*Hovedbygningen Veden gård*

Fortsatt finnes bevarte lystgårder rundt Halden, de fleste like utenfor den gamle bygrensen. Her finnes det rester av hageanlegg med dammer, terrasser, hageganger, edelløvsogger, utsiktspunkter og monumenter, noen steder også gravsteder for familien. Ved Rød og

Veden, Eskeviken og Knardal innenfor tettstedsavgrensingen til Halden. En del av disse ligger i dag inneklemt i boligfelt, mens en del fortsatt ligger i sin opprinnelige kulturhistoriske sammenheng. Størst av alle lystgårdene er Rød herregård - som ikke ble oppført som en adelig herregård. Rød var bygd for sommeropphold og representasjon. Den siste lystgården ved Halden som ble brukt på tradisjonelt vis, var Rishaugen som var i bruk frem til 1952.



*Eskeviken gård*

Gården Knardal tilhørte fra omkring 1700 til 1838 kommandanten på Fredriksten, og har siden tilhørt familien Stang, som 1845 lot oppføre en hovedbygning i klassisistisk stil. Anlegget er fredet.

Schnitlerhytta, en lille empirebygningen, og en liten del av det opprinnelige hageanlegget er bevart. Anlegget er vernet, men ikke fredet. Anlegget er forfalt.

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

### 1826-1940 Den nye byen frem til andre verdenskrig

Bygningsmiljøet på Fredriksten har en overvekt av bygninger reist eller hovedombygget etter brannen i 1826. Disse bygningene, som særlig dominerer innenfor Citadellet, har den militære empirens strenge preg, og regnes som et hovedbidrag til denne stilretningen i Norge. Deler av de gamle husmannsplassene og gårdsbrukene gikk nå inn i tettbebyggelsen, eksempelvis Brødløs, Billebakken nord for høgskolens anlegg og Nybo i Tistedal. Det er usikkert i hvilken grad disse er bevart. For noen er kun stedsnavnene igjen.

Iddefjordsfjella omfatter et stort steinbruddområde med godt bevarte steinhoggergrender, bygninger, steinbrudd og andre tilhørende kulturminner. Landskapet har kuperte granittåser med store steinbrudd. På moer og

løkker mellom åsene, samt på egnede plasser langs fjorden, finnes det mindre klynger med hus som stammer fra steinhoggerperioden. Landskapet har mange spor etter brudd, slagghauger, steinkjøerveier, skinneganger, brygger, smier, spisebrakker, kraner og andre elementer. Bygningsmiljøene besto av formannsboliger, småboliger, arbeiderbrakker, butikker, forsamlingslokaler, tollstasjoner samt ulike former for småhus knyttet til selve uttaksvirksomheten. På 1930-tallet ble flere lange veistreknings i Halden steinlagt som nødsarbeid.

I Tistedal, ved Tistas utløp av Femsjøen, ble tømme-ret overført fra vassdraget til bearbeiding i treforedlingsindustri. Spor etter gamle tømmerlenser finnes utenfor Tangen helt ned til fossen. Her finnes mange og sammensatte spor etter betydelig virksomhet innenfor trevareindustri og verkstedindustri. Langs elva ligger gamle tidstypiske og



Kart over Tistedal 1926, Kilde: Halden kommune

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

store teglsteinsbygninger fra sist på 1800-tallet iblandet noen nyere store bygningsvolumer. Damanlegget øverst i Tistedalsfossen er intakt. Tett ved industribedriftene finnes fortsatt tidlige områder med arbeiderboliger, som Kokkehaugen og langs gamle veifar som Granveien og Orødveien samt ved Georg Feydts gate. Flere av disse har godt bevarte boligmiljøer.

Bygningen etter Halden Bomuldsspinneri og Væveri nede ved Cathrineholm er intakt. Det samme er Saugbruksforeningens tresliperi fra 1888 oppe ved brua (Tørpedsveien). De gamle industribygningene er stort sett intakte fra byggeår, de er lite endret fasade- og volummessig og synes å være i relativt god stand. Tistedal kirke fra 1865 er bevart og i bruk. Tistedalen stasjon (Østfoldbanen) og Tangen gård ligger fortsatt i sammenheng med Haldenkanalen. Tangen Dampsag er revet i sin helhet, kun kaiområdet er igjen. I omlandet rundt Tistedal sentrum ligger flere av de store herregårdene/lystgårdene som Marienlyst, Veden, Store Bjørnstad og Orød i åpne, kulturhistoriske landskapsrom

med viktige siktlinjer. Asak gamle skole fra 1907 ligger i visuell sammenheng med Marienlyst.



*Siktlinjene fra Veden til Halden by*



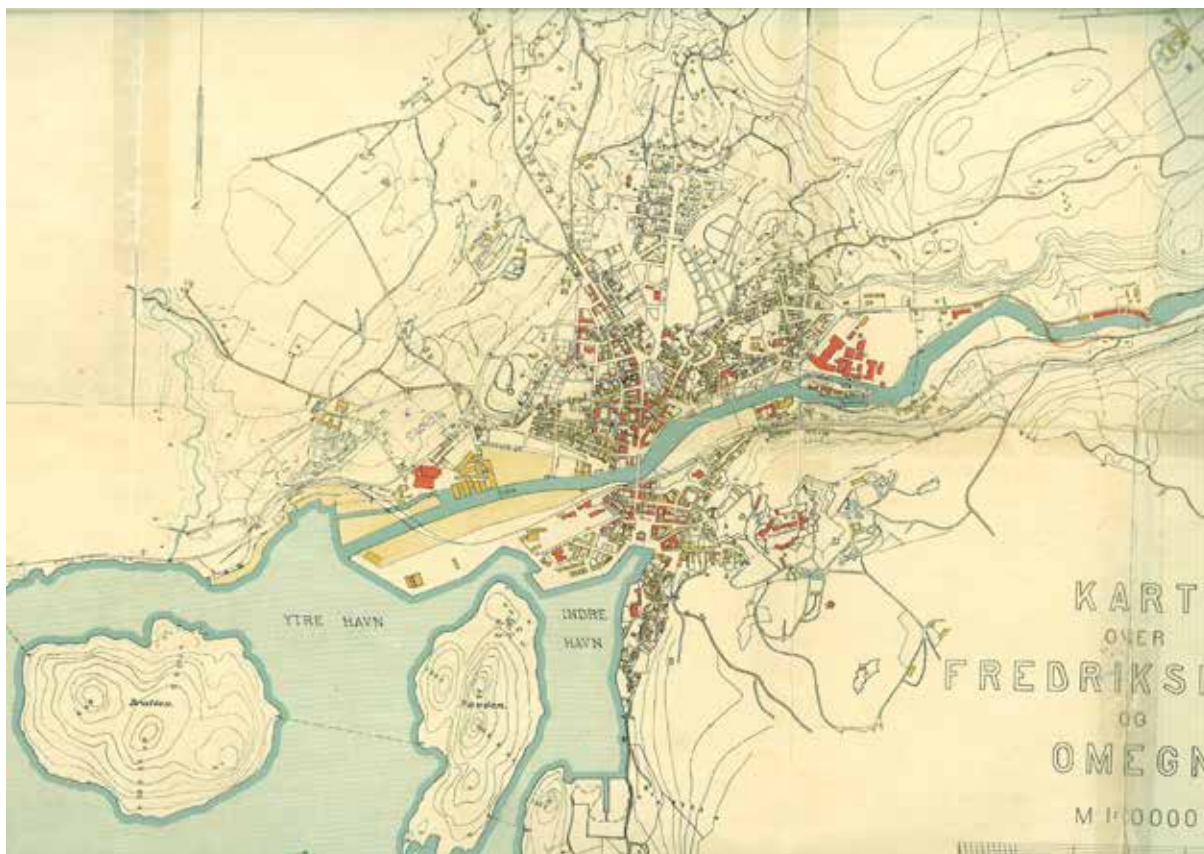
*Tistedal sentrum 1930. Kilde: Halden før og nå, Frank Kiel, Jacobsen, 1991*

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

Bevarte hus i Busterudkleva og Dyrendalsveien representerte i sin tid en ny fase i bebyggelses-historien, og utgjør i dag Haldens eldste villastrøk. Utparselleringen fra de gamle gårdene til store villatomter/ villaområder tidlig på 1900-tallet er fortsatt lesbart i Dyrendalsveien og Busterudkleva. Her finnes godt bevarte og svært autentiske bygg fra denne perioden. Lesbarheten er noe redusert i deler av områdene og i situasjonen rundt på grunn av en stor andel fortetting etter andre verdenskrig. Også villaene fra perioden fra 1890-årene til 1914, som ble kalt Retiro, Fjellhøi, Bellevue, Fagerhøi i den gamle Berg kommune, er intakte og i bruk. Langs de gamle hovedinnfartsveiene, som for eksempel Asakveien, Gimleveien, Båstadlundveien, Rødsveien og Grimsrødhøgda, ligger det fortsatt godt bevarte sveitserhus på store tomter med romslige hager langs veien.

Porsnes kraftstasjon og sekundærstasjon ble satt i drift i 1907, og deler av den tidligste industribebyggelsen innenfor den fremste del av industriområdet samt langs elva ved Skonningsfoss er bevart, noe med ny bruk. Kaken er oppført rundt 1961 synes å være lite endret fra byggeår. Tista kanal fra 1907 forbi Porsnes er opprinnelig og lesbar i dagens struktur. Av bebyggelsen her er det kun Møllemeisters bolig i sveitserstil fra 1859 som står igjen.

Området med de første ferdighusene i Halden, på Os, fremstår som tilnærmet opprinnelig både i struktur og bygninger. Feltet er supplert med noen få nyere bygg. Eskeviken har en lang historie. Dagens gårdstun er oppbygd i 1919 etter en brann i 1914. Tunet er opprinnelig fra



Kart over Halden sentrum 1926, Kilde: Halden kommune

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

byggeår, oppført på samme tomt som det opprinnelige tunet med viktige siktlinjer mot Halden i nord. Gården ligger i sin opprinnelige kulturhistoriske sammenheng til tross for omkringliggende lav- og småskala boligbebyggelse på tomter utparsellert fra gårdens grunn. Boligene er oppført fra 1907 og fremover i tid.

### 1940-i dag Den moderne byen

Etablering av nye bolig-, næring- og industriområder samt veiutbygginger har medført at deler av den stedegne, eldre bebyggelsen har måttet vike plass. Enkelte anlegg eller enkeltbygninger ligger igjen som små enklaver innimellom ny bebyggelse i boligfeltene, mens enkelte bygninger, særlig uthus og sidebygninger i tun er revet.

Etter 1970 ble de tradisjonelle håndverksbedriftene, bakeriene og snekkerfabrikkene lagt ned. De nye industrimiljøene holder i hovedsak til innenfor sentrumsområdet og ved næringsområdet ved Sørlifeltet nord for Isebakke. Institutt for Energiteknikk er lokalisert ved Kaken.

De gamle veifarene er bevart, de fleste er oppgradert til dagens veistandard. BRA veien er etablert etter 1960 som en tversgående ringvei (fylkesvei 921) fra Rødsveien ved Høgskolen til Grimsrødkollen der den går over til å hete Grimsrødhøgda, som følger traseen til den gamle innfartsveien inn til Tistedal.

Industristedet Tistedal har endret seg over tid. Boligområdene er ivaretatt og svært lite endret de senere år. På Kokkehaugen er den eldre strukturen godt bevart, med få nyere endringer. Et lite felt er utbygget etter andre verdenskrig, men følger samme tette struktur. Øverst i boligområdet Veden finnes godt bevart mellomkrigsbebyggelse langs trange gateløp, i årenes løp fortettet og utvidet vestover med etterkrigsbebyggelse. Nybo er regulert og utbygd på midten av 1950-tallet. Begge områdene er ytterligere utbygget/ fortettet

frem til i dag. Småbruket Nybo ligger inne i feltet. Den eldste sentrumsbebyggelsen er fortettet med etterkrigsbebyggelse.

Etterkrigstidens nye boligfelt ligger stort sett samlet innenfor en ring rundt Halden bysentrum, fordelt over områder nord for sentrum avgrenset av Rødsveien - Billebakken - Brekkerød - Bekkhus - Asak - Gimle, Isebakke i vest, området Knardal - Folkvang - Risum - Måstad i sør samt Tistedal i øst. Byen har i hovedsak vokst utover, og ringen som utgjør nye boligområder/-felt har blitt stadig større. De eldste feltene fra slutten av 1940-tallet og 1950-tallet ligger innerst. Det er eneboligene som dominerer boligfeltene. Av de eldste er Knardal haveby bevart, bolighusene er med noen unntak lite endret og området oppleves fortsatt helhetlig og lesbart. De syv husene på Hofgårdsløkka er en del endret, og området er fortettet. Lesbarheten er mindre her enn på Knardal.



Knardal Hageby 1950-årene Kilde: Byggestiler i Halden - Norges Empireby, Arild Johanson, 2001

Mye av bebyggelsen fra 1960- og 1970-tallet oppleves lite enhetlig på grunn av ulike uttrykk der nesten ingen boliger er like, samt stor grad av på- og tilbygginger og endring av opprinnelig fasadeuttrykk. I enkelte områder er bygningsmassen mindre endret, og det opprinnelige

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

preget bedre ivaretatt. Slike områder er eksempelvis eneboligområdet i Likollveien fra 1960-tallet og nedre del av Måstad fra 1970-tallet.

De nyeste feltene er fra første del av 2000-tallet, eksempelvis Brekkerød. Også disse områdene bærer preg av en stor blanding av boligtyper med normale kvaliteter. Ingen av de nyeste områdene har vurdert å ha spesielle kulturhistoriske kvaliteter.

Sør for sentrum er Eskeviken fortettet med flere nye boliger etter andre verdenskrig, i samme skala og i lite omfang. Nordre del av Eskeviken brukes i dag som marina/ vinterlagringssted for private båter. Golfbanen på Risum er i bruk, og fungerer som en buffersone mot festningsområdet. Første utbygging av golfbanen på Risum med 6 hull sto ferdig i 1996. I 2003 var trolig dagens baneareal å være ferdigstilt.





# Fase 3 - Verdikategorier

## Metode

*I fase 3 vurderes kulturminnenes kvalitative egenskaper med verdispørsmålet som hovedelement. I verdivurderingene benyttes både det kulturhistoriske grunnlaget og Riksantikvarens sett med verdikriterier som aldersverdi, representativitet, autentisitet, teknisk tilstand samt sammenheng og betydning.*

*For å forstå muligheter og begrensninger i de ulike delområdene er det viktig å lese utredningens fase 3 og 4 i sammenheng.*

## Generelt for hele Halden tettsted

1930-regelen. Et viktig trekk ved Halden er at det innenfor tettstedet Halden ligger spredte, enkeltstående bygninger og anlegg oppført i perioden fra sist på 1800-tallet og frem til andre verdenskrig. Disse representerer en blanding av de gamle gårdstunene og en tidlig boligutbygging langs hovedinnfartsårene. Stilarten på disse spenner fra typiske sveitserhus via historisme og jugendstil til tidligfunksjonalisme. Dette er i hovedsak trebygninger oppført i 1 ½ til to etasjer. Svært mange av disse bygningene ligger fortatt på store tomter/i grønne hager. Mange har store arkitektoniske kvaliteter ved å være tilnærmet uendret fra byggeår med intakt form og fasader, i tillegg til å være i god teknisk stand. De representerer en viktig periode i nasjonal, regional og lokal boligutvikling.

Det er ikke så mange igjen av de eldste bygningene innenfor Halden tettsted, og det vil være desto viktigere å ta vare på så mange som mulig. Bygningene ligger i dag som enkeltbygg eller små grupper inni tettbygde områder, og det som er igjen av gårdsbebyggelsen har i stor grad mistet sin opprinnelige kulturhistoriske sammenheng knyttet til jordbrukslandskapet.

Bygningenes verdi ligger i å dokumentere de tidligere gårdstunenes plassering i landskapet samt de tidligste fasene i byens vekst gjennom ivaretagelse av enkeltbygg på opprinnelige tomter.

Siden vurderingen er forutsatt gjort på overordnet områdenivå er det ikke rammer i fortettingsstrategien til å markere frittstående enkelteiendommer med vesentlig kulturhistorisk verdi. Det foreslås isteden at den eldre gårdsbebyggelsen samt tidlig utbygde boliger ivaretas gjennom en aktsomhetsregel; 1930-regelen.

**Aktsomhetsregelen** innebærer at enkeltbygninger og anlegg eldre enn 1930 i utgangspunktet skal bevares (ikke rives), og foreslås i første rekke som en hjelp til hvordan Halden kommune kan ivareta disse verdiene i reguleringsplaner og byggesaker ved forslag om fortetting. Det vil i den anledning være viktig at kommuneplanen og reguleringsplaner har bestemmelser som sikrer følgende forhold:

- At den eldste bebyggelsen blir tilstrekkelig vurdert før det eventuelt fattes et rivevedtak.
- At historiske bygninger også etter fortetting kan oppleves i en tilnærmet opprinnelig kulturhistorisk sammenheng gjennom å opprettholde buffersoner, eksempelvis tilstrekkelig avstand til ny bebyggelse og grønn skjerming.
- At det stilles krav til omfang av til- og påbygginger og fasadeendringer på autentiske bygninger og anlegg.

**Enkeltstående herregårder/lystgårder og anlegg** med stor verneverdi eller som er formelt vernet eller fredet bør (for de fredete: skal) alltid behandles med særskilt aktsomhet. Ved berøring eller nærføring til fredete bygninger skal tiltaket avklares med Østfold fylkeskommune, som rette forvaltningsmyndighet.

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

**Automatisk fredete kulturminner** må ivaretas i all planlegging på vanlig måte. Vi gjør spesielt oppmerksom på den kulturhistoriske sammenhengen mellom det førhistoriske forsvarsverket oppe på Harekasfjellet (automatisk fredet) og det fredete forsvarsanlegget på Fredriksten festning, som begge er lokalisert i samme område.

Tiltak innenfor **Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold (KULA, 2015)** må avklares med Østfold fylkeskommune. KULA gir en pekepinn på verdier i ubebygde områder som tilsier at disse ikke bør bygges ut. Det kan forventes noe innenfor eksisterende bygningsmiljø.

### Inndeling i verdinivåer

Det er registrert og kategorisert sammenhengende delområder ut fra kunnskap om historien og verdikriterier som blant annet alder, byggestil, struktur, helhet, opprinnelighet (autentisitet) og hvor typiske områdene er for sin tid. Disse er også brukt til å begrunne verdiene i tabellen nedenfor.

Det er områdets dominerende struktur og arkitektoniske preg som har vært utslagsgivende for tidfesting og verdivurdering.

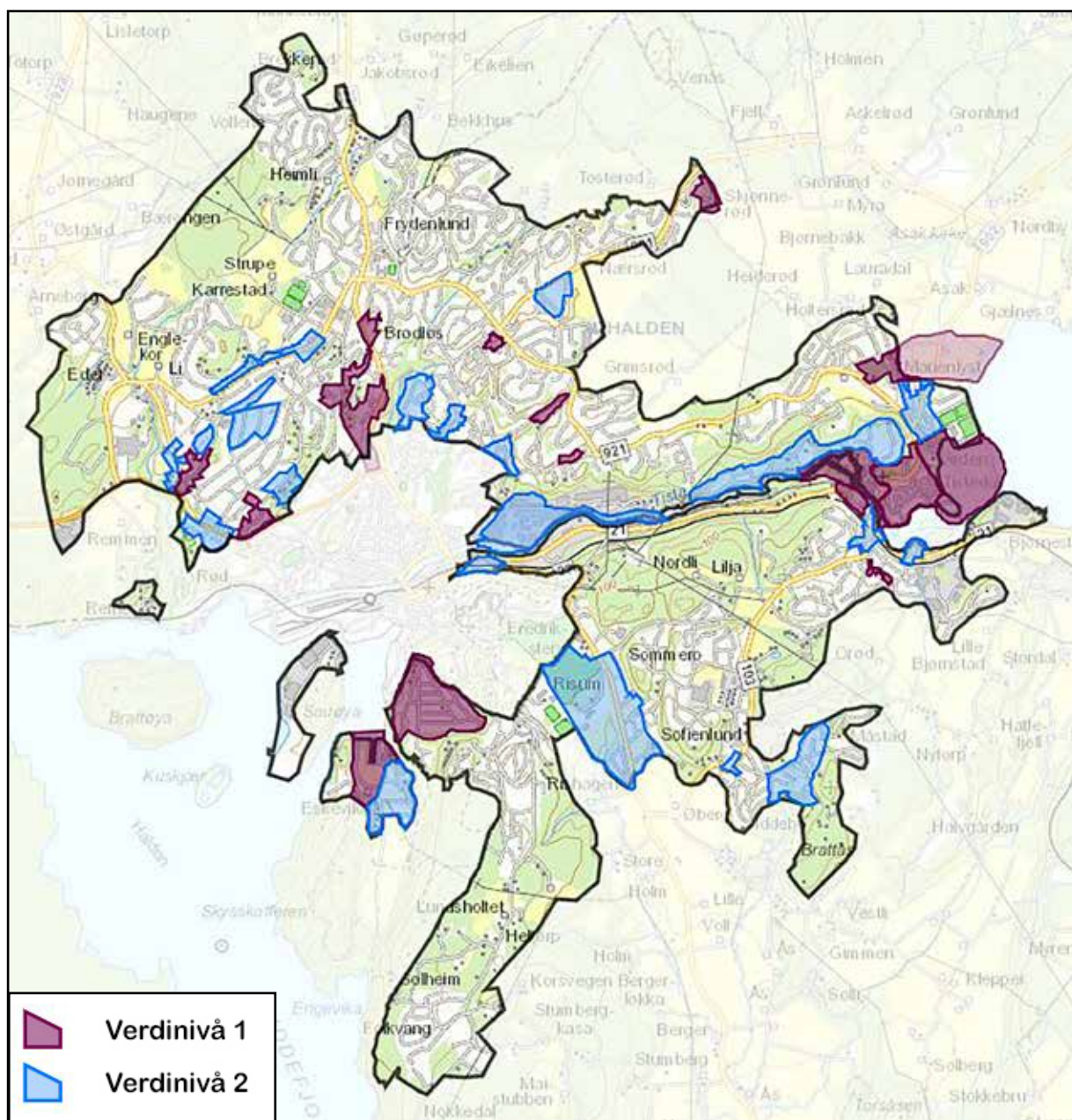
Der det har vært mange områder fra samme tidsepoke har vi prioritert de vi mener har best kvalitet, og som er viktigst for å ivareta verdifulle trekk og kvaliteter i Haldens historie. For oversikten sin del er verdiområdene fordelt innenfor fire hovedområder; Halden nord, Tistedal, Halden sør og Halden vest. Navn på delområdene er hentet fra offentlig tilgjengelige kart.

Verneområdene er delt inn i to nivåer:

1. Områder med stor grad av verneverdier.
2. Områder med noe verneverdi. Øvrige deler av utredningsområdet har ingen sammenhengende områder med verneverdi, men kan inneha enkeltbygninger med verdi (1930-regelen).

*Det poengteres at avgrensingen inn mot sentrumsområdet tar utgangspunkt i sentrumsplanens avgrensing. I noen få delområder har vi gått utenfor avgrensingen av analyseområdet. Dette begrunnes i at vi ut fra et faglig grunnlag oppfatter at enkelte deler utenfor har bygningsmessig eller landskapsmessig tilhørighet til det aktuelle delområdet.*

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted



Verdikart over områder

## Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted

### Uttrykk som benyttes i verdibegrunnelsen

Kulturhistorisk sammenheng innebærer å ta vare på sammenhengen mellom kulturminner og sammenhengen mellom kulturminner og situasjonen kulturminnet står i, både i urban situasjon og naturgrunnlaget.

I *arkitektoniske kvaliteter* ligger en estetisk vurdering av byggene, som kan innebære at byggene er arkitekttegnede (flere av villaene er trolig det), at byggene er unike, at de er individuelt tilpasset tomt og situasjon eller at de er gitt en spesielt forseggjort detaljering.

Typiske for perioden betyr at bebyggelsen har stiltrekk som er karakteristiske for stilperioden eller at bebyggelsen er organisert etter prinsipper som var fremherskende på tiden den ble planlagt. Eksempel på dette er etterkrigsmodernismens forkjærlighet for å plassere bygg etter himmelretning uavhengig av terreng eller gate, eller etterkrigstidens likhetsprinsipper, der blokkene ikke har vinduer på gavlveggene. Trekkene som beskrives i

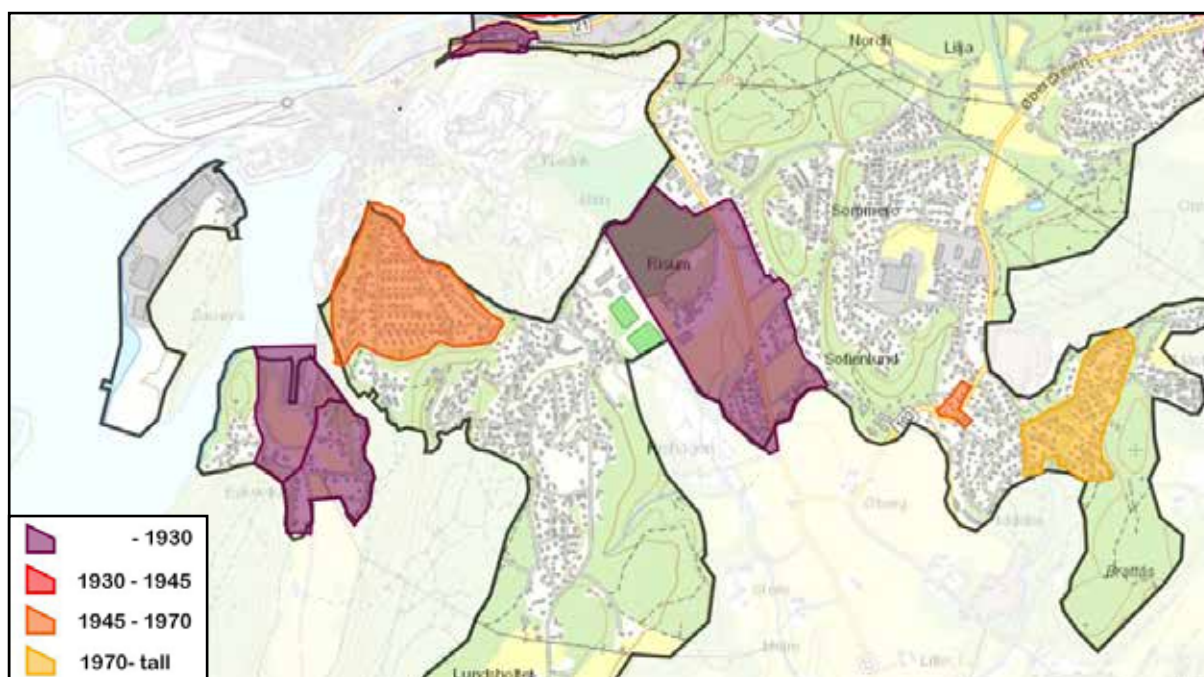
områdebeskrivelsen er av betydning å opprettholde.

Begrepet *tidsdybde* benyttes når kulturminner fra ulike tidsperioder er samlet innenfor et område. Representativitet beskriver områder og kulturminner som er typiske for sin tid eller for en funksjon og brukes også ved sammenligning mellom ulike miljø som forteller samme historie.

*Autentisitet* betyr det ekte eller opprinnelige, og kan være relatert til materialet i et bygg, en bestemt periode, en bestemt funksjon med mer. Kriteriet blir tillagt stor vekt ved utvalg av områder med høy verdi.

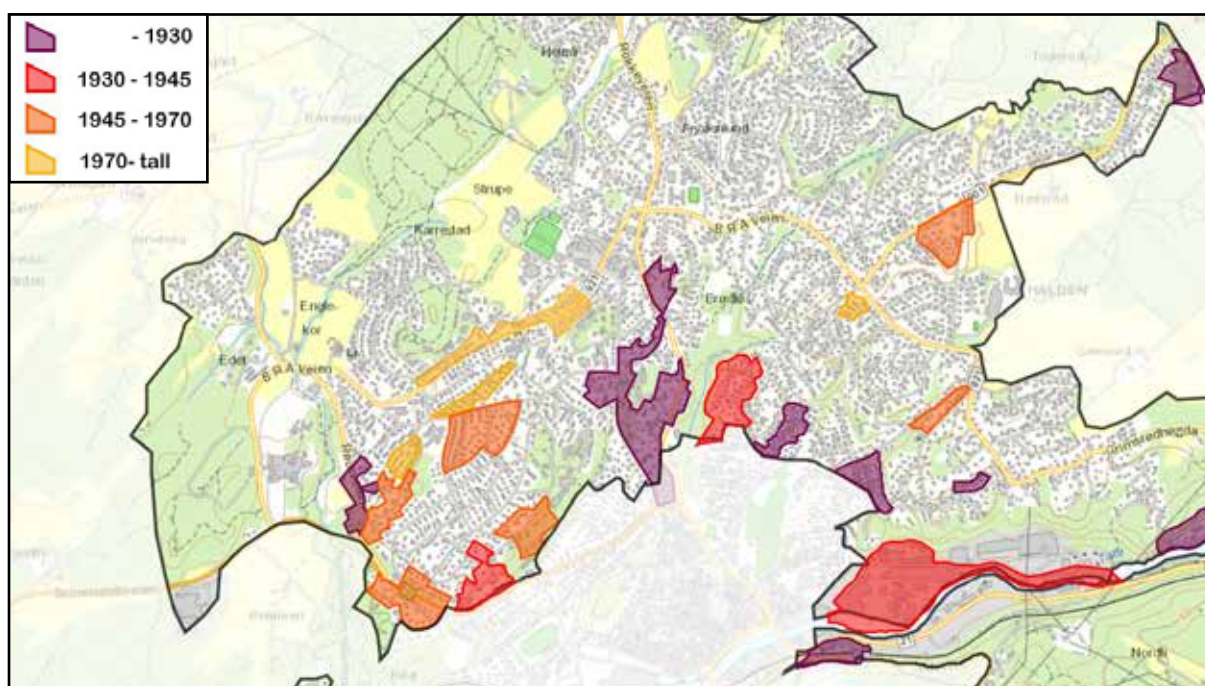
*Kulturhistorisk bebyggelse* er bebyggelse fra de tidsperioder området er ment å ivareta.

*Identitet og symbol.* Kulturminner og kulturmiljø kan være viktige for ulike deler av folket, for et bestemt lokalsamfunn eller for hele nasjonen. Kulturminnet kan knyttes til konkrete hendelser, personer eller til tradisjon om bruk av området.

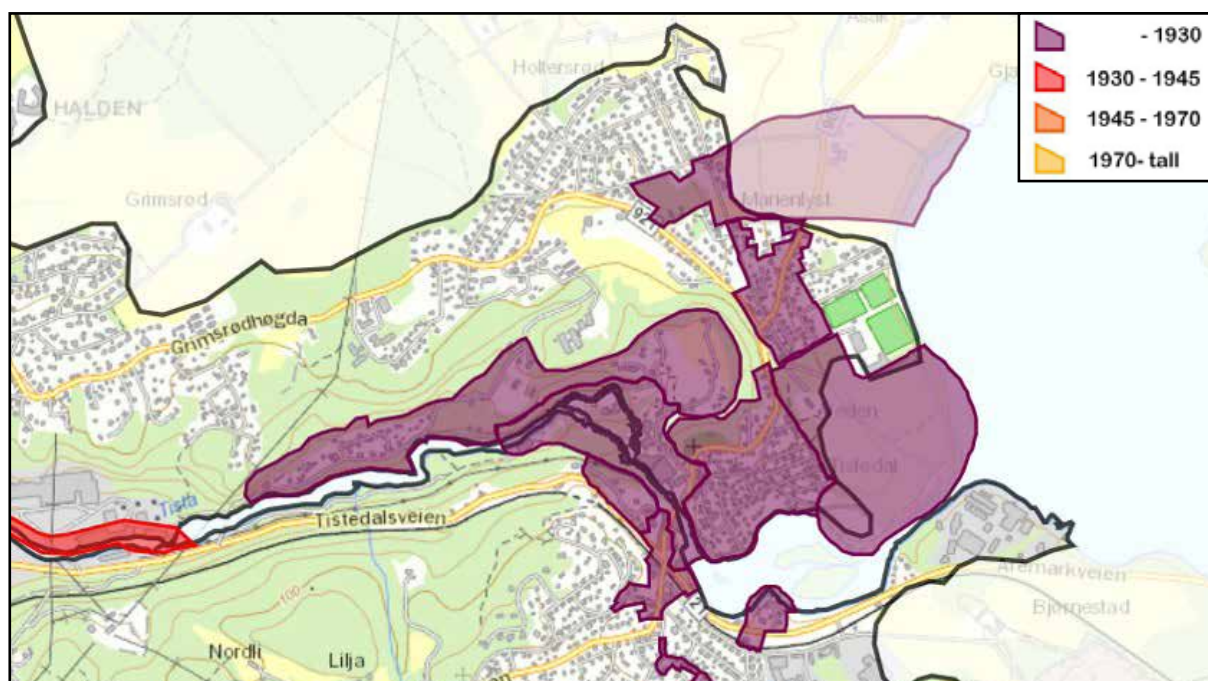


Halden sør

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted



*Halden nord*



*Tistedal*

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

## Verdinivå 1

### Områder med stor grad av verneverdier

Verdinivå 1 omfatter kulturmiljø/  
delområder med stor grad av verneverdier.  
Dette er områder som begrunnes i store  
arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi  
og grad av opprinnelighet (autentisitet),

enhetlig og lett lesbar struktur og/  
eller svært typiske for sin tid basert på  
kunnskapsgrunnlaget. Dette vil være  
områder der en ikke anbefaler fortetting ut  
over komplettering av bebyggelsen der det  
er hull i strukturen etter riving eller brann.  
Nye bygg skal hensynta kulturhistoriske  
verdier.



*Meiseveien, Terrassehus*

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted**Verdinivå 1**

| <b>Verdinivå 1</b>                             | <b>Områder med stor grad av verneverdier</b>   |
|--|--|
| <b>Halden nord</b>                             |  |
| Likollveien<br>Villabebyggelse                 | 1960-talls villaer i modernistisk stil med flate tak, plassert på kanten av en kolle i terrenget. Typisk og representativt preg for sin tid med store hus med 1960-tallets typiske stiltrekk, brunbeisede fasader, sammensatte bygningsvolum, flate tak med enten gesimskasse eller slake saltak, varierte vindusåpninger og lav bygningshøyde på store tomter med utsikt. Begrenset terrenginngrep på tomt og innslag av naturtomt med fjellknauser og en god del stor vegetasjon (også et typisk stiltrekk). Stor arkitektonisk kvalitet og opprinnelighet i form og fasadeuttrykk. Ensartet bebyggelse i tidstypisk stilpreg og fargesetting. To nye bygg (Likollveien 16 a og b) i godt tilpasset volum og stiluttrykk er under oppføring. |
| Busterudkleiva<br>Villabebyggelse              | Eksempel på tidlig utbygget område med villaer i sveitserstil langs vei. Senere forettinger med villaer i sveitser-, jugendstil og historisme inne i området. Hele området er fra tiårene rundt 1900-tallet. Enhetlig preg der mange hus er uendret eller har opprinnelig utseende. Mange hus med individuell/unik utforming og store arkitektoniske kvaliteter. I hovedsak store tomter med hageareal mot vei. Området er sjeldent i Halden, og representativt for den tiden. I nordre del av området er lesbarheten noe mindre pga større andel nyere forettinger.   |
| Dyrendalsveien<br>Villabebyggelse              | Store villaer på svært store tomter samt to mindre, samtidige boliger utskilt fra Dyrendal i perioden 1890-1914. Villaene har store hageanlegg med parkmessig preg henvendt mot veien. Store arkitektoniske kvaliteter i villabebyggelsen og stor grad av opprinnelighet i bygningsmassen generelt. Bellevue i Dyrendalsveien 14 er et godt eksempel for villabebyggelse fra mellomkrigstiden.   |
| Meiseveien<br>Borettslag                       | Omfatter et bygningsmiljø med fire 1970-talls terrasserte rekkehus plassert ved siden av hverandre rundt en kolle. Tilhørende garasjeanlegg i overkant og sekundær innkjørsel fra Gimleveien. Ligger godt synlig opp mot toppen av kollen med grønne flater mellom byggene. Anlegget er svært typisk for perioden, og har beholdt det opprinnelige uttrykket. Her er store arkitektoniske kvaliteter i utforming. Dette er et enhetlig, godt bevart anlegg typisk for 1970-tallets arkitektur og planlegging.  |
| Osveien<br>Villabebyggelse                     | Rekke med villaer med store sørvendte hager, på utskilte eiendommer fra tidlig 1900-tall. Godt ivaretatt, relativt opprinnelige (autentiske) i form og uttrykk. Også de store tomtene/hagene er bevart. Området er representativt for sin tid med bolig plassert lengst inn på tomt med hageareal henvendt mot vei og stilarter som spenner over sveitserstil, jugendstil, historisme og funksjonalisme. Sekundærbebyggelse er plassert i bakkant, inn mot terreng og bidrar til at husrekken er godt lesbar selv om de er omsluttet av etterkrigsbebyggelse.  |
| Kjærlighetsstien sør<br>Villabebyggelse        | Villaer på store tomter med delvis store hageanlegg oppført i mellomkrigstiden. Tomtene er plassert mot kanten av en skrent med god utsikt over byen. Området er godt bevart med tidstypisk bebyggelse fra ca. 1910-1940 i stilarter fra historisme til tidlig funksjonalisme. Bygningenes hovedform og fasadeuttrykk er godt bevart. Bebyggelsen har store arkitektoniske kvaliteter og stor grad av opprinnelighet.  |
| Asakveien 90-94<br>Villabebyggelse<br>Gårdstun | Område med ett gårdstun og to tidlig utskilte boligeiendommer. Våningshusene med uthus, hage og omkringliggende kulturlandskap er lite endret. Bebyggelsen har arkitektoniske kvaliteter. Særlig beitet areal innad i bebyggelsen og kontakten med historisk veifar med steingjerder har stor kulturhistorisk verdi.   |
| Stubberudveien<br>Eneboligområde               | Område med blanding av arbeider- og funksjonærboliger. Godt bilde på klasseskille med hierarki i bebyggelsen. Nr 6B-16 er oppført på 1950-tallet og nr 2 og 4 tidlig på 1960-tallet. Nr 6A er oppført på 2000-tallet, men glir både stilmessig og størrelsesmessig godt inn i miljøet. Husene er lite endret fra byggeår, opprinnelig form og fasadeuttrykk er intakt.   |

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

## Verdinivå 1

| Verdinivå 1  | Områder med stor grad av verneverdier  |
|--|--|
| <b>Tistedal</b>  |  |
| Tistedal<br>industriområde<br>Industribebyggelse<br>Eneboligområde | Gammel industribebyggelse langs Tista samt miljø med arbeiderboliger fra slutten av 1700-tallet og tidlig 1800-tall langs Fossveien og Raveien. Dette er til dels svært sjeldne bygninger. Selv om enkelte av byggene har redusert tilstand har flere mye originalt materiale intakt. Raveien 1 nevnes spesielt; å finne 1700-tallsbebyggelse med slik grad av autenticitet er svært sjeldent, også på landsbasis. Hele miljøet bør vies ekstra oppmerksomhet ved eventuell videre planlegging.<br>Industribebyggelsens uttrykk er lesbart fra opprinnelig byggeår med autentiske og intakte bygningsvolum og fasadeuttrykk. Eldre fløtningsanlegg oppstrøms i vassdraget, damanlegg og fossefall i elva. Bebyggelsen som helhet er stilmessig representativ for sin tid, og sammen med anlegget viser kulturmiljøet en viktig sammenheng mellom bygningenes funksjoner og den nødvendige vasskraften i elva. Anlegget har verdi som sentral del av Tistedals identitet. |
| Kokkehaugen<br>Eneboligområde                                      | Gammelt boligområde med stor konsentrasjon av opprinnelig bebyggelse. Hierarki i lokalsamfunnet gjenspeiles i bebyggelsens utforming. Bebyggelsen er i hovedsak fra sen 1800-tall og tidlig 1900-tall med tilhørende stiltrekk i enkel sveitserstil, jugendstil og funksjonalisme. Enkelte bygg har svært foreseggjort utforming, høy arkitektonisk kvalitet og mye originalt materiale. Noen bygninger står til forfalls. Liten grad av endring, den opprinnelige strukturen med små tomter og smale gateløp er bevart. Brygger mellom Løkenveien og elva viser koblingen mot vannveien og hvor viktig den var.   |
| Karl XIIIs gate<br>Eneboligområde                                  | To vedtaksfredete bygninger samt flere små, eldre boliger beliggende langs et gammelt veifar. Området er omkranset av vegetasjon på tre sider og grenser mot sentrum på den tredje. De ubebygde arealene er en viktig del av området struktur, og har også verdi som uberørte omgivelser til et fredet bygg. Bebyggelsen og vegetasjonen er en viktig del av landskapsrommet mot elva.   |
| Veden gård<br>Herregård  | Opprinnelig en adelig <u>setegård</u> . Hovedbygningen er intakt og autentisk. Det store våningshuset i empirestil har klar sammenheng med oppbyggingen av Halden sentrum etter brannen i 1826, og er en sjelden bygningstype. Her er ingen moderne inngrep i de nærmeste omgivelsene, og bygget oppleves å ligge i sin opprinnelige kulturhistoriske sammenheng, selv om de opprinnelige sidebygningene er tapt. Kulturlandskapet er gjengrodd, men uten nyere inngrep. Beliggenheten på åskammen gir viktige siktlinjer mot både Femsjøen og ned mot Halden sentrum via elverommet. Siktlinjen mot Halden er i dag noe svekket pga en høy bygning på tomten nedenfor.  |
| Marienlyst<br>Lystgård   | Gårdsanlegg med stor kulturhistorisk verdi. Viktig kulturhistorisk sammenheng med kulturlandskapet nedenfor og siktlinjer mot Femsjøen i øst, gamle ferdselsårer og Asak gamle skole. Marienlyst er et helt gårdsanlegg med hageanlegg, som med sin monumentale hovedbygning representerer en av de mange lystgårdene som ble bygd ut som sommerlige herskaps hus. Hovedhuset er lite endret, og fremstår opprinnelig med stor aldersverdi og en sjelden bygningstype. Berg bygdetun, som ligger på en grønn kulle i bakkant, er anlagt på vollene til Veden skanse i 1947 og består av et tun med stue, stabbur, låve og fjøs fra 1800-tallet. Denne sammenhengen viser både stor tidsdybde og en kulturhistorisk sammenheng.   |
| Orødveien<br>Villaområder  | Eksempel på tidlig fraskilte boligtomter beliggende langs den opprinnelige gårdsveien til Orød gård, med hus oppført i sveitserstil samt noen i jugendstil. Sammenhengen med det gamle veifaret er viktig. Området er hovedsakelig utbygget i siste halvdel av 1800-tallet, og har aldersverdi. Eiendommene er romslige, med store hager i tilknytning til husene. Bygningene er opprinnelige, og fasadene er lite endret. Sammenhengen i bebyggelsen er lett lesbar, selv om området rundt er fortettet etter andre verdenskrig.  |



**Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted**

## Verdinivå 1

| Verdinivå 1   | Områder med stor grad av verneverdier   |
|---|---|
| <b>Halden sør</b>   |   |
| Eskeviken gård<br>Herregård                               | Eskeviken gård med tilhørende kulturlandskap (jordbrukslandskap) ligger i et markert landskapsrom. Gården har lang historie, og har alltid hatt, og har, en monumental plassering i landskapet med utsikt og viktig siktzone mot Halden sentrum i nord. Gårdsbebyggelsen fra 1914 er lite endret fra byggeår. Tunet oppleves å ligge sin opprinnelige kulturhistoriske sammenheng. Den nyere bebyggelsen ligger utenfor den viktige siktsonen, og anlegget er lite forstyrret av fortettingen som har skjedd tidligere.   |
| Knardal<br>Herregård<br>Villabebyggelse<br>Eneboligområde | Regulert boligområde i hovedsak oppført like etter andre verdenskrig. Feltet består av typehus i husbankstil i stram orden på relativt flate tomter. Mot vest på et høydedrag ligger det fredete gårdsanlegget Knardal samt flere arkitekttegnede og individuelt formede villaer fra etterkrigstiden. Knardal gård har viktig siktzone inn mot Halden. Øvrige eiendommene på høydedraget er villabebyggelse på store tomter. Sikt/utsikt mot Halden er et poeng også for denne bebyggelsen.<br>Både Husbank- og villabebyggelsen har beholdt sitt enhetlige preg. Området er representativt for sin tid, både i arkitektur og struktur/organisering i de to delene av området. Det er få tilbygg og endringer som forstyrrer det opprinnelige preget. |

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Halden vest</b> |   |
|                    | Ingen aktuelle områder med kulturhistorisk verdi. |

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

## Verdinivå 2

### Områder med noe verneverdi

Verdinivå 2 er områder med kulturhistorisk verdi, men hvor det også har skjedd endringer. Flere av områdene har begrenset alder og representerer områder utbygget etter andre verdenskrig.

Områdene har som regel et visst system, i for eksempel tomtestørrelser, husstørrelser, byggeretning og hvilken vei hagene er plassert. I tillegg ser man at interne gangveier og smett, samt

lekeareal kommer inn i planleggingen etter andre verdenskrig og opp mot moderne tid. I verdinivå 2 har områdene en lesbar struktur, en overvekt av byggene har tilnærmet original fasadeutforming, og i området som helhet er det liten grad av tilbygg eller nye garasjebygg som utfordrer den opprinnelige områdekarakteren. Verdien omfatter også tidstypiske uteanlegg som hager og fellesarealer.



*Bygningsmiljø, Haslundveien*

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

## Verdinivå 2

| Verdinivå 2  | Områder med noe verneverdi   |
|--|--|
| <b>Halden nord</b>                                 |  |
| Nini Roll Ankers vei<br>Borettslag                 | Rekkehusområde fra 1970-tallet med karakteristisk, enhetlig utforming og systematisk orientering av bebyggelsen, interne grønne gangveier og sentrale, felles lekearealer. Bebyggelsen har enhetlig utforming der små enheter er satt sammen til lange og smale bygningsvolum med husmorvinduer og slake saltak. Fasadeuttrykket er i liten grad endret siden byggeår. Området er representativt for den omfattende boligutbyggingen i Halden på 1970-tallet.  |
| Landstads vei<br>Eneboligområde                    | Område regulert på 1960-tallet, bestående av typehus med en streng, retningsgitt plassering i vest og individuelt utformede og plasserte eneboliger i øst. Arkitekturen er tidstypisk og stort sett lite endret. Området som helhet gjenspeiler mangfoldet som utviklet seg i boligmassen mot slutten av 1960-tallet og ut over 1970-tallet.   |
| Odins vei<br>Borettslag                            | Område regulert i 1969, og oppført tidlig på 1970-tallet med firemanns-boliger i Husbankstil på store grønne fellesarealer. Området representerer en typisk og godt bevart utbygging i regi av boligbyggelag i etterkrigstiden. Bebyggelsen er lite endret fra byggeår, og er en god representant for 1970-tallets borettslag i Halden.  |
| BRA Veien<br>Eneboligområde<br>Borettslag          | Området består av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus oppført på 1970-tallet. Gjenspeiler spennet i boligbebyggelsen som er typisk for tidsperioden. Bebyggelsen er lite endret siden byggeår, og det opprinnelige preget er godt ivaretatt uten for mange nye garasjer, på- og tilbygg.  |
| Kjærlighetsstien nord<br>Villaområde<br>Borettslag | Område med rekkehus og villaer i hovedsak fra etterkrigstiden. Området gjenspeiler spennet mellom tidstypiske, husbankfinansierte, tette boligformer og individuelt formede villaer på store tomter plassert med god utsikt over byen. Arkitekturen er tidstypisk for perioden, området er utbygget med bygg i funksstil og etterkrigsmodernisme. Områdepreget er lite endret fra byggeår. Innehar delvis arkitektoniske kvaliteter, spesielt i villabebyggelsen.  |
| Rødsveien<br>Villaområde                           | Området representerer tidlig utskilte tomter langs et gammelt veifar inn mot Halden. I hovedsak boliger i sveitserstil på store tomter. Bygningene har arkitektonisk kvaliteter i fasadeutforming, og er opprinnelig i uttrykk. Grønt preg, det er få nye bygg mellom denne klyngen med boliger, noe som gjør at de langt på vei er lesbare i sin opprinnelige sammenheng.   |
| Ringveien<br>Eneboligområde                        | Regulert boligområdet fra 1952 bestående av ene- og tomannsboliger med romslige hager med opprinnelig preg og en sentralt plassert lekeplass i midten. Representerer den økende boligbyggingen like etter krigen. Bebyggelsen har noen endringer i form av tilbygg, men fasadeuttrykk er stort sett bevart.  |
| Haslundveien<br>Eneboligområde<br>Villabebyggelse  | Område bestående av eneboliger oppført på slutten av 1800-tallet og frem til ca. 1940. Opprinnelige store eiendommer skilt ut og etablert rundt 1900-tallet. Ferdig utbygd før andre verdenskrig. Bebyggelsen er oppført i sveitserstil samt noe jugendstil og tidlig funksjonalisme. Noen fasade-endringer, men liten grad av nye tilbygg. Et hus fra 1970-tallet er uendret fra byggeår. Gammelt veifar til Schultzedalen går gjennom området. På østsiden av veien ligger tidlige, utskilte tomter langs gammelt veifar med villabebyggelse. Bebyggelsen ligger eksponert mot Gimleveien. |
| Hofgårdløkkveien<br>Eneboligområde                 | Omfatter i hovedsak små sveitserhus på mindre eiendommer som utvidelse av bysentrum. Boligene har begrenset størrelse og enkel utforming, som tyder på at de ble oppført som vanlig folks boliger. De fleste av bygningene er godt bevart. Noen har endret fasadeuttrykket, men hovedform er intakt.   |
| Øvreveien<br>Eneboligområde                        | Sveitser-/jugendhus, opprinnelig med store hager. Eplehagefortetting fra 1940-tallet. Stramt regulert gatestruktur. Bygningene er noe endret, men har fortsatt god lesbarhet i hovedform og fasadeuttrykk og er gjenkjennelige fra sin tid.  |
| Næridsrødveien<br>Borettslag                       | Blokkbebyggelse, firemannsboliger og rekkehus fra 1960-tallet. En del nye vinduer og overflater, men 1960-tallsuttrykket med opprinnelig form, fasadeutforming og balkonger er intakt og lesbart. Store grønne omkring-liggende fellesområder og garasjeanlegg er også intakt, typisk for tiden.   |
| Industriområdet<br>Kaken                           | I dag et industriområde med spor fra mange tidsperioder. Området dokumenterer en viktig del av Haldens industrihistorie med en stor variasjon av industribebyggelse fra 1900-tallet. Store deler av bygnings-massen er oppført i tegl i første halvdel av 1900-tallet. Størrelsen på de ulike bygningene varierer ut fra type produksjon de var bygd for. Flere av bygningene har arkitektoniske kvaliteter, de er opprinnelige i form og fasadeuttrykk og svært typiske for sin tid.  |

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

## Verdinivå 2

| Verdinivå 2  | Områder med noe verneverdi  |
|--|---|
| <b>Tistedal</b>  |   |
| Tistedal Sentrums-bebyggelsen                          | Enkeltstående forretningsgårder og boliger langs Georg Feydts gate. Omfatter Tistedal sentrum, tidlig boligbebyggelse fra siste kvartal av 1800-tallet langs Georg Feydts gate, og tidlig 1900-talls bebyggelse nederst i Granveien. Deler av bebyggelsen er svært godt bevart og lesbar fra den tiden de er bygd. Dokumenterer Tistedals utvikling over tid i sammenheng med industri- og boligområder med identitets- og symbolverdi som tidlig industristed.   |
| Tangen Eneboligområde                                  | Omfatter Tangen gård datert til fjerde kvartal på 1800-tallet og historisk bebyggelse i sammenheng med denne. Gården ligger nært kai/elvekant og har historisk tilknytning til Tangen Dampsag, som nå er revet. Jernbanen og Tistedal stasjon er lokalisert på den andre siden av Aremarkveien. Gårdstunet er fortettet med tre boliger i funksstil fra før krigen, og byggene er gitt samme retning som gårdstunet. S sammensatt miljø der bygningene har aldersverdi, de er lite endret og svært typiske for hver sin tid. Betydningsfull sammenhengen med elva er fortsatt tilstede. |
| Cathrineholm/ Fosseløkka Eneboligområde Villa/Gårdstun | På Fosseløkka og Cathrineholm ligger arbeiderboliger tilknyttet industri-bedriftene langs elva. Boligene ved Cathrineholm er fra siste halvdel av 1800-tallet. Fosseløkka ble etablert som boligområde tidlig på 1900-tallet, og er i dag fortettet med nyere boliger. Området representerer de første arbeiderboligene i Tistedal. Innenfor området ligger også tunet til gården Kasene med våningshus og uthus/sidebygninger intakt og hageanlegg mot sør og øst.   |
| Veden boligområde Eneboligområde                       | Regulert boligområde langs smale boliggater i øverste del. Omfatter sveitserhus og enkelte ungdomsbygninger fra tidlig 1900-tall med aldersverdi. Nyere infill med funksstil og boliger frem til 1970-tallet lenger øst i feltet. Området representerer en planlagt utbyggingen fra tidlig 1900-tallet, der bygningsmasse og struktur ligger intakt og er lite endret.  |

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

## Verdinivå 2

| Verdinivå 2   | Områder med noe verneverdi  |
|---|---|
| <b>Halden sør</b>                                   |   |
| Eskeviken<br>boligområde<br>Eneboligområde          | Nærområdet rundt Eskeviken gård med spredt boligbebyggelse på tomter utskilt fra gårdens grunn tidlig på 1900-tallet. Bebyggelsen gjenspeiler en begrenset og gradvis boligutbygging og fortetting fra århundreskiftet og fremover i tid. De eldste boligene har aldersverdi, og er opprinnelige både i uttrykk og tomtestørrelse.  |
| Forareal Fredriksten<br>festning<br>Festningsanlegg | Åpent kulturlandskap med tidlig bosetningsspor og verneverdige gårds-anlegg. Området er forareal til festningens søndre side, og sikrer viktige siktlinjer mellom festningen, Iddeveien og det historiske kulturlandskapet. Golfbanen har en viktig rolle i å ivareta et åpent og skjøttet landskap. Mellomkrigsbebyggelse mellom Iddeveien og Vesleveien har kulturhistorisk verdi. Sammenheng mellom bebyggelsen her og Iddeveien er viktig. Øvrige boligområder fra 1950- og 1960-tallet (etterkrigsbebyggelse) har i seg selv ingen kulturhistorisk verdi.                                  |
| Måstad<br>Eneboligområde<br>Borettslag              | Regulert boligområde fra 1970-tallet med eneboliger og rekkehus. Enhetlig område med klar og lesbar struktur. Lite endret fra byggeår, noen få tilbygg og fasadeendringer. Tidstypiske grønne interne gangveier og store leke-plassarealer. Typisk for sin tid, og en god representant for 1970-tallets boligfelt.  |
| Øbergveien<br>Eneboligområde                        | Boligrekke inklusive butikk langs Øbergveien, oppført på 1960-tallet. Opprinnelige i form og stort sett i fasadeuttrykk. Klar struktur med henvendelse mot veiløpet. Butikken har et tilbygg fra 1970-tallet som dokumenterer en typisk utvikling for denne typen bebyggelse. Boligene er typiske bygningstyper for sin tid der preget er bevart.   |
| Sykehusveien/<br>Iddeveien<br>Eneboligområde        | Langs begge sider av Sykehusveien ligger eldre trehusbebyggelse fra andre, tredje og fjerde kvartal av 1800-tallet. Veifaret er smalt, noe som tydelig viser høy alder. Området er utbygd etter bybrannen i 1826, og den selvgrodde strukturen er bevart. Den eldste bebyggelsen er lokalisert nærmest sentrum, og henger sammen med sentrumsbebyggelsen. Bebyggelsen langs Iddeveien er oppført i mellomkrigstiden. Bebyggelsen har en god del fasademessige endringer. Kun enkeltbygninger har verdier ut over aldersverdi. Verdien ligger i intakt struktur og bygningenes høye aldersverdi. |
| <b>Halden vest</b>                                  |   |
|   | Ingen aktuelle områder med kulturhistorisk verdi.   |

## Fase 4 - Handlingsrom

### Metode

*Fase 4 utgjør anbefalinger og innspill til videre planarbeid. Handlingsrommet angir mulighetene for vern kontra utvikling av de ulike delområdene.*

*I fasen er det skilt mellom områder med kulturhistoriske verdier hvor fortetting ikke anbefales, og områder med kulturhistoriske verdier hvor det er rammer for noe fortetting, men hvor tiltak må foregå på den historiske bebyggelsens premisser. Rammer og potensiale for fortetting i øvrige områder (verdinivå 3) blir behandlet i oppdragets oppgaveområde 3. For å forstå muligheter og begrensninger i de ulike delområdene er det viktig å lese utredningens fase 3 og 4 i sammenheng.*

### Viktige begreper om fortetting

I rapporten benytter vi begrepet fortetting om tiltak som øker antall boenheter innenfor eksisterende tomter, både i form av nye bygg og i form av seksjonering av eksisterende bygg.

I den grad det er snakk om nytt bygg på *selvstendige, gjenværende, gamle tomter* eller branntomter innenfor områdene benyttes begrepet *komplettering av en gammel/eksisterende struktur*.

**Endret bruk** (transformasjon) omfatter ombygging av eldre, store industri- og næringsbygg med verneverdi som gis nye funksjoner, eksempelvis boliger, kontor, undervisning, kultur med mer, men der endringene skjer på bygningenes premisser.

### Generelt om tålegrenser og handlingsrom

Karakteristisk for Halden er de mange boligområdene som allerede er utbygd som relativt tette eneboligområder. Flere av boligområdene er allerede fortettet med en helhetlig og komplett struktur, der alle bygningene innenfor området inngår og hvor det ikke er ledig, ubebygget areal.

Premiss for fortetting innenfor de kulturhistoriske områdene bør være at det ikke skal medføre riving av eksisterende bebyggelse og/eller endring av viktige trekk ved områdepreget. Mange av områdene tåler i liten grad nye bygningsvolumer før sammenhenger og områdepreg endres. Vegetasjon og hage inngår som ramme rundt bebyggelsen, og omdisponering av slike areal til for eksempel parkeringsareal, adkomst og garasjer endrer forholdet mellom grønt (plen/vegetasjon) og grått (parkering/ grå overflater) på tomten, noe som kan føre til forringelse av områdepreg.

*Om vern skal ha en hensikt bør områdene som plukkes ut sikres et juridisk vern gjennom plan- og bygningsloven (pbl). Tilhørende bestemmelser bør sikre at tiltak innen sonen følger normale antikvariske prinsipper; at viktige trekk ved områdepreg kan ivaretas, at bygg med verneverdi ikke uten videre rives og at fasadeuttrykk og historisk materiale ikke forringes.*

Om et område bør tillates fortettet eller ikke avhenger av områdenes tålegrense, det vil si hva områdene tåler før det begynner å forringe de kulturhistoriske kvalitetene. Dette avhenger først og fremst av egenskaper i områdene, og er ikke avhengig av områdenes verdi. **Områder med samme tålegrense er derfor beskrevet samlet, uavhengig av verdi,** og er i det følgende delt opp i:

- Områder som på grunn av verneverdi ikke bør fortettes ytterligere.
- Områder med verneverdi hvor det er rammer for forsiktig fortetting.

Vurderingen er gjort på områdenivå hvor generelle trekk for de ulike områdetypene er beskrevet. Videre er det pekt på viktige trekk ved hvert enkelt område. Vurdering av spesifikke tiltak på enkelttomter ligger utenfor oppdragets mandat og ramme, og er derfor ikke beskrevet.

## Områder som på grunn av verneverdi ikke bør fortettes ytterligere

*Innenfor verneområdene bør bygninger som er en del av strukturen som prinsipp ikke rives. Fortetting i slike områder vil føre til en fragmentering av miljøet, og en forringelse av verneverdien, og anbefales ikke.*

## Generelle rammer/ begrensning for disse områdene

Områder innenfor verdinivå 1 bør ikke fortettes med ytterligere boenheter innenfor eksisterende tomter. Dette omfatter også seksjonering, fordi dette fører til endret bruk av areal på tomta som påvirker områdepreg negativt. Tomter bør ikke deles.

Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på ledig areal (eksisterende ubebygde tomter, branntomter etc.) bør kunne tillates, såfremt bebyggelsen er tilpasset miljøet. Innenfor rammen for videre utvikling bør eiere kunne få utvidet sine boliger etter behov ut ifra livssituasjon. Byggesaker i disse områdene bør sikre at folk kan fortsette å bo i sine boliger, men at det ikke bør legges rammer for tiltak som øker antall boenheter, f.eks. seksjonering til to boenheter, ombygging til hybelbygg, innredning av loft for å lage utleieenhet eller lignende.

## Tilpassing av ny bebyggelse i et verneverdig område

Ny bebyggelse bør som en regel følge gjeldende bygningstypologi i området. Dette innebærer at det på en ubebygget tomt i eneboligområde kun bør tillates oppføring av enebolig. Bygningens hovedform, fotavtrykk, lengde, bredde, plassering, retning, takform og takvinkel bør følge og innordne seg det som er fremherskende i områdepreget. Fasadeutforming bør være avdempet og ikke avvike sterkt i farge- og materialbruk. Andel grønt i forhold til grå overflater (kjøreareal, asfalt, grus mm.) bør tilsvare det historiske områdepreget. Høyde på bygg oppleves ved gesims. Tilpassing av byggehøyde på nye bygg bør derfor forholde seg til gesims, ikke mønehøyde, på nærliggende bygg og ikke overstige denne. Største/høyeste bygg i nærområde bør ikke legges til grunn for tilpassing.

## Områdepreg

Ved fortetting innenfor kulturhistoriske områder er det viktig at nye tilføyelser ikke forringer verneverdiene. Preget i et område er sammensatt av ulike faktorer, noen historisk betinget og noen betinget av type bebyggelse. Til sammen utgjør disse det særpreget man ønsker å bevare.

I det videre følger en karakteristikk av områdene med en vurdering av områdenes sårbarhet; tiltak som er til skade for områdepreg og grunnlag for kulturhistorisk verdi:

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted**VILLAOMRÅDER**

Strukturen kjennetegnes av store, grønne tomter med stor andel hageareal og ett stort bygningsvolum. I tillegg kan det på eiendommene være sekundære volum (uthus, garasje, sidebygning etc.) men disse er alltid underordnet, både i størrelse (høyde og fotavtrykk) og i detaljering. Villaen er ofte gitt en forseggjort arkitektonisk utforming (= arkitektonisk verdi, et uttrykk for estetiske kvaliteter ved bebyggelsen). Bebyggelsen har som regel en «finside», som er en viktigere/mer utsmykket og detaljert side hvor huset eksponerer seg mot omverdenen. I Halden inngår som regel hagearealet i denne eksponeringen. Den tidlige villabebyggelsen ligger på flate eller svakt skrånende tomter, hvor boligen er plassert øverst. Noen av disse villaområdene er tidlig utskilte tomter beliggende langs gamle veifar. I den grad disse eiendommene/områdene har kontakt med dyrket mark, eller det er ubebygde grønne områder rundt tomten, er dette en viktig sammenheng som bør opprettholdes. Fra funkisstilen gjør sitt inntog rundt 1930 fremover til 1970-tallet er villatomtene plassert på høydedrag i terreng, gjerne på toppen av en skrent med utsikt over byen. Bebyggelsen ligger i mange tilfeller i silhuett.

Villaområdene er sårbare for tiltak som «spiser av» hageareal til fordel for grå overflater (kjøreareal, asfalterte flater, grus) og bygninger. Fortetting med ytterligere boenheter vil spise av hageareal og bryte visuelle sammenhenger og enhetlig preg. Over tid vil dette kunne forringe områdepreget. Villaområdene anbefales derfor ikke fortettet med nye enheter (hverken eplehagefortetting eller seksjonering), men ledige tomter må kunne bebygges.

Den verneverdige bebyggelsen er sårbar for endringer. Tiltak på den mest eksponerte siden, både tilbygg og fasadeendringer, vil ha stor negativ påvirkning på kulturmiljøet. Behov for tiltak bør i størst mulig grad løses på den minst eksponerte siden, vanligvis den eller de fasaden(e) som vender vekk fra vei. Unntaket er villabebyggelse som ligger på kanten av høydedrag. Denne bebyggelsen er eksponert på flere sider, ofte både mot vei og mot skrent/utsikt.

*Områder som på grunn av verneverdi ikke bør fortettes og som inngår i kategorien Villaområder:*

| Villaområder – bør ikke fortettes |                                      |                    |   |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|---|
|                                   | Område                               | Bør ikke fortettes | Ytterligere presisering   |
|                                   | Likollveien                          | x                  | Villaer på eksponerte tomter  |
|                                   | Busterudkleiva                       | x                  | Hageanlegg og eksponering mot sør.  |
|                                   | Dyrendalsveien                       | x                  | Svært store villaer, hageanlegg mot vei.  |
|                                   | Osveien                              | x                  | Tidlig utskilte tomter ved gammelt veifar   |
|                                   | Kjærlighetsstien sør                 | x                  | Viktige hager/hageanlegg mot sør og sørvest.  |
|                                   | Asakveien 90-94                      | x                  | Tidlig utskilte tomter og gårdstun ved gammelt veifar   |
|                                   | Orødveien                            | x                  | Tidlig utskilte tomter ved gammelt veifar   |
|                                   | Knardal                              | x                  | Vestre del av området består av villaer på eksponerte tomter  |
|                                   | Kjærlighetsstien nord                | x                  | Østre del av området  |
|                                   | Rødsveien                            | x                  | Tidlig utskilte tomter ved gammelt veifar   |
|                                   | Haslundveien                         | x                  | Tidlig utskilte tomter øst for Gimleveien.  |
|                                   | Cathrineholm/Fossløkka (Kasene gård) | x                  | Gårdstunet med hageanlegg sorterer under villabebyggelse. Det bør ikke fortettes med ytterligere boliger tett på tunet. Grønn buffer og åpent areal rundt tunet er viktig for autenticiteten. |

Verdinivå 1  
 Verdinivå 2



Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted**ENEBOLIGOMRÅDER**

Strukturen kjennetegnes av enkeltvolum på grønne tomter. Eneboligstrukturen ligner villastrukturen, men er mindre, tettere og har enklere utforming. Eventuelle sekundære bygninger har i de eldre områdene (før 1940) enklere utforming enn huset. I bebyggelsen oppført etter 1950 er garasje i enkelte tilfeller integrert i bygg. Hagene er en vesentlig del av kvaliteten i områdene, men har ikke alltid en rolle i eksponering av bygget. Byggene har derimot ofte en fasade som i større grad enn de andre henvender seg mot omgivelsene, og som dermed er viktigere enn de andre. Andre typer småhusbebyggelse, tomannsboliger og firemannsboliger inngår også i strukturen.

Innen områdene kan det finnes strukturerende prinsipper som er av betydning for verneverdien. I eldre områder hvor utbyggingen har skjedd uten en overordnet plan, der veiløp slynger seg bortover og boligene er noe tilfeldig plassert snakker vi om en «selvgrodd struktur». I andre områder har gatene en stram, rettvinklet struktur, og noen ganger er bygg plassert etter like prinsipper. I de tilfeller der

bebyggelsen er ordnet etter slike prinsipper, for eksempel med eksponering mot vei, parallelt med terreng, etter himmelretning osv. er dette viktige trekk man bør opprettholde. Nye bygg på ledige tomter bør underordne seg slike prinsipper, og tilbygg bør plasseres slik at de i minst mulig grad bryter/ forringer de samme prinsippene.

Områdene er sårbare for tiltak som bryter med det som preger områdekarakteren. Avvik i form av økt høyde og fotavtrykk på bygg, samt avvikende tetthet både i form av utnyttelse av tomter og mindre grønt til fordel for flere bygg og grå overflater (asfalterte flater, grus), er de viktigste faktorene å unngå. I områder hvor bygningene har ensartet plassering/retning vil tilbygg som endrer inntrykk av husets retning virke negativt på områdepreg. Tilbygg som tilrettelegger for endrede personlige behov bør kunne tillates dersom tiltaket gis en tilpasset utforming og plasseres så lite eksponert som mulig.

*Områder som på grunn av verneverdi ikke bør fortettes og som inngår i kategorien Eneboligområder:*

| Eneboligområder – bør ikke fortettes |                         |                    |   |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|---|
|                                      | Område                  | Bør ikke fortettes | Ytterligere presisering   |
|                                      | Stubberudveien          | x                  | Hierarki i bebyggelsen  |
|                                      | Tistedal industriområde | x                  | Miljø med svært gamle og sjeldne arbeiderboliger langs vei.   |
|                                      | Kokkehaugen             | x                  | Bolig mot gate, sekundære bygg bak. I hellende terreng ligger bolig øverst på tomt med unntak langs nedre del av Kirkeveien.                  |
|                                      | Karl XIIIs gate         | x                  | Selvgrodd struktur  |
|                                      | Knardal                 | x                  | Østre del av området er eneboliger. Her er det klare retninger i bebyggelsen.   |
|                                      | Landstads vei           | x                  | Del av området har rettvinklet struktur, resterende bebyggelse plassert i forhold til tomt/terreng.   |
|                                      | BRA veien               | x                  | Østre del av området har eneboligbebyggelse. Klare retninger i bebyggelsen.   |
|                                      | Ringveien               | x                  | Felter ordnet med langvegg mot gate, gavlvegg mot gate eller vinkel mot gate.   |
|                                      | Haslundveien            | x                  | Gammelt, grønt veifar fra Tverrveien mot Schultzedalen mellom gnr/bnr 98/517 og 98/518 bør ikke tillates oppgradert og benyttet til kjørevei. |
|                                      | Hofgårdløkkveien        | x                  | Selvgrodd struktur  |
|                                      | Øvregate                | x                  | Rettvinklet struktur  |
|                                      | Tangen                  | x                  | Alle bygg plassert med lik vinkel   |
|                                      | Måstad                  | x                  | Klare retninger i bebyggelsen   |
|                                      | Øbergveien              | x                  | Eksponering mot veiløp og lik vinkel mot gate viktige trekk.  |
|                                      | Sykehusveien/ Iddeveien | x                  | Selvgrodd struktur  |

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted**BORETTSLAG  
(TOMANNSBOLIGER,  
FIREMANNSBOLIGER OG  
REKKEHUS)**

Består av flere ensartede enheter satt sammen. Enhetene kan være gjentatt både innen hver enkelt bygningskropp (rekkehus) eller ved at bygningskroppene også er repetert (flere rekkehus eller firemannsboliger). Rundt enhetene ligger det ofte større, sammenhengende grønne arealer som er felles for enheten. Der parkering ligger samlet, separat fra boligene, er dette en viktig del av preget. Samlet er alle disse faktorene noe som bør ivaretas for fremtiden.

For slike områder ligger sårbarheten i tiltak som bryter med det ensartede preget.

For eksempel vil et tilbygg til en enhet gjøre at enheten skiller seg fra resten. Tilsvarende vil separate, private boder plassert på forskjellig vis ved hver enhet forringe området ved at det enhetlige preget vannes ut for til slutt å forsvinne. Det samme gjelder fasadeendring av enkeltvise boenheter, endringer bør i minst mulig grad forekomme. Behov for tiltak bør i størst mulig grad planlegges felles for hele bebyggelsen, eventuelt som felles separat bygg i utkanten av området. Felles grøntarealer bør ikke fradeles for å bygges ned.

*Områder som på grunn av verneverdi ikke bør fortettes og som inngår i kategorien Borettslag (tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus):*

| Borettslag – bør ikke fortettes |                       |                    |   |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------|---|
|                                 | Område                | Bør ikke fortettes | Ytterligere presisering   |
|                                 | Meiseveien            | x                  | Mest eksponerte sider mot nord og nordøst, sett fra Gimleveien og BRA veien       |
|                                 | Nini Roll Ankers vei  | x                  | Mest eksponerte side mot Nini Roll Ankers vei                                     |
|                                 | Odins vei             | x                  | Klare retninger i bebyggelsen   |
|                                 | BRA veien             | x                  | Klare retninger i bebyggelsen   |
|                                 | Kjærlighetsstien nord | x                  | Vestre del av området er borettslag   |
|                                 | Næridsrødveien        | x                  | Klare retninger i ulike boligtyper.   |
|                                 | Måstad                | x                  | Østre del av området er borettslag. Retninger i bebyggelsen, forskjøvede enheter. |

Verdinivå 1  
 Verdinivå 2

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted**LYSTGÅRDER/HERREGÅRDER/  
FESTNINGSVERK MED  
SIKTSONER**

Disse anleggene har historisk sett ligget for seg selv, og er ofte gitt en fremtredende plassering i landskapet. Anleggene eksponerer seg over større avstander, og det vil være viktig å opprettholde de gamle siktsonene til anleggene fra avstand der de fortsatt eksisterer. Anleggenes sammenheng med det store kulturhistoriske jordbrukslandskapet er i den sammenheng svært viktig. Historisk sett har det ofte vært et hierarki innad i anleggene. Hovedbygningen på lystgården hatt en spesielt forseggjort utforming og detaljering. I tillegg har ganske mange av disse anleggene fortsatt hageanlegg

tilknyttet hovedbygning. Øvrige bygg kan være plassert for å understreke hovedbygningen. Som regel har disse en underordnet og enklere detaljering. Anleggene er sårbare for tiltak som bryter de historiske sammenhengene. Til dels store, ubebygde buffersoner er nødvendig for å kunne ivareta de store sammenhengene. Innad i anleggene er det viktig at et eventuelt hierarki mellom bygninger opprettholdes.

*Områder som på grunn av verneverdi ikke bør fortettes og som inngår i kategorien Lystgårder/herregårder/festningsverk med siktsoner:*

*Lystgårder, herregårder, festningsverk med siktsoner – bør ikke fortettes:*

| <b>Lystgårder, herregårder, festningsverk med siktsoner – bør ikke fortettes</b> |                |                    |  |
|--|----------------|--------------------|--|
|  | Område         | Bør ikke fortettes | Ytterligere presisering  |
|  | Marienlyst     | x                  | Arealet bak Marienlyst bør opprettholdes ubebygget av hensyn til oppfattelse av gårdstunet i det store landskapet. |
|  | Veden gård     | x                  | Har siktsoner både mot Femsjøen og mot Halden sentrum  |
|  | Eskeviken gård | x                  | Siktzone mot nord og Halden sentrum.   |
|  | Knardal        | x                  | Fredete Knardal gård med siktzone mot Halden   |

 Verdinivå 1

## **KULA - OMRÅDE IDDEFJORDSFJELLENE**

Det er ikke gjort noen egen vurdering av ubebygde områder innen KULA-området i utredningen, men statusen som KULA-område er i seg selv en pekepinn på verdier i ubebygde områder som tilsier at disse ikke bør bygges ut. Forvaltningen har selv gjort en vurdering av området i forbindelse med vurdering og utvalg til KULA-status. Denne gir føringer man bør følge for å ivareta verdiene i området: «Ved nye byggetiltak må det tas spesielt hensyn til elementene som representerer steinindustrien. Ved en eventuell framføring av nye veier bør steinhoggerveienes skala og estetikk ivaretas. Mindre, ubebodde bygninger som smier, spisehytter o.l. bør i den grad det er mulig tas vare på og settes i stand. Det bør forhindres at viktige og eksponerte brudd benyttes til massedeponier e.l.» (Kilde: Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold, 2015).

## **TISTEDAL**

Kulturmiljøene som omfatter Tistedal, gjelder Tistedal industribebyggelse, Kokkehaugen, Karl XIIIs gate, Tistedal sentrumsbebyggelse, Cathrineholm og Veden, må ses i sammenheng. Kulturmiljøene danner til sammen et lite samfunn som har sammenhengende eldre bebyggelse med svært liten grad av nyere tilføyelser. Området omfatter sentrumsbebyggelse, industribebyggelse og boligområder i sammenheng, og avspeiler et eldre industrisamfunn. Å finne så godt bevarte samfunn er relativt unikt i norsk målestokk.

## **OMRÅDER MED VERNEVERDI HVOR DET ER RAMMER FOR FORSIKTIG FORTETTING**

Innenfor områdene med verdinivå 2 er det kun noen få områder hvor det er rammer for fortetting. Områdene kjennetegnes ved at det er sammenhengende ledig areal. Slike områder kan ofte oppleves noe fragmenterte eller ufullstendige, og oppføring av ny bebyggelse kan styrke sammenhengen i området eller komplettere en allerede påbegynt struktur. Generelle rammer/ begrensning for disse områdene.

Det vil være rammer for en forsiktig fortetting av i alt seks områder, disse er Cathrineholm/Fosseløkka, Veden boligområde, Eskeviken, sentrumsbebyggelsen i Tistedal, Kaken og forarealet til Fredriksten festning. Eksisterende bygninger innenfor disse områdene bør som en regel ikke rives. Fortetting innenfor de verneverdige områdene bør størrelsesmessig forholde seg til (og ikke avvike vesentlig fra) den verneverdige bebyggelsen i samme område. For Cathrineholm beskrives også rammer for en vesentlig høyere bygningstype. Arealet det gjelder ligger perifert i området, og høydevirkningen av nybygg vil i dette tilfellet avbøtes av terrengets bratte helning.

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted**ENEBOLIGOMRÅDER**

Strukturen kjennetegnes av enkeltvolum på grønne tomter. Hagene er en vesentlig del av kvaliteten i områdene, men har ikke alltid hatt en rolle i eksponering av bygget. De eldste bygningene har stor aldersverdi, og mange har det opprinnelige fasadeuttrykket bevart. Områdene har hatt en langsom utbygging og fortetting som flere steder strekker seg mer enn 100 år tilbake i tid, men det er fortsatt en del

ledig areal mellom byggene, og strukturen oppleves som ufullendt. Nye bygg på ledige tomter bør underordne seg eksisterende bygningsstruktur og komplementere denne.

Områder med rammer for noe fortetting i kategorien Eneboligområder:  
Eneboligområder - Verdinivå 2 - fortetting med hensyn

| Eneboligområder - Verdinivå 2 - fortetting med hensyn |   |
|---|---|
| Område  | Rammer for fortetting   |
| Cathrineholm/<br>Fosseløkka                           | Mellom Cathrineholm og Raveien ligger det sammenhengende areal som ikke er bebygget. Her er det rom for fortetting. På flate arealer bør fortettingen dreie seg om småhusfortetting; rekkehus, ene- og tomannsboliger i inntil to fulle etasjer. I bakkant inn mot terreng er det rammer også for høyere bebyggelse, f.eks. terrasseblokk, men det er viktig at disse ikke trekkes utover på de flate arealene. Det er et poeng at det ikke legges opp til fortetting innenfor tomter med kulturhistorisk bebyggelse, og at disse byggene kan bestå. Øvrige deler av området, Fosseløkka og Kasene gård i Linåkerbakken bør ikke fortettes.   |
| Veden boligområde                                     | Området er sammensatt av eneboliger på små og store tomter, da deler av området allerede er fortettet ved tradisjonell eplehagefortetting. Her er det rom for fortetting i form av komplettering av den påbegynte eplehage-fortettingen med rekkehus, ene- og tomannsboliger i inntil to fulle etasjer. Allerede fortattede eiendommer bør ikke fortettes ytterligere. Området har en viss robusthet i at de ulike lagene i utbyggingen er tydelige. Dette er noe av bakgrunnen for at området tåler fortetting på store tomter som ikke er fortettet tidligere. Det er derfor særdeles viktig at man ikke tillater riving av enkeltbygg som kulturhistorisk tilhører området (gjelder alle bygg oppført før 1960). |
| Eskeviken boligområde                                 | Innenfor området ligger det noe ubebygget areal, mellom eksisterende boligtomter. Området tåler fortetting på ubebygget areal med bygg i samme skala og målestokk, rekkehus, ene- og tomannsboliger (i tråd med gjeldende reguleringsplaner). Det bør ikke fradeles nye tomter fra eldre, store boligtomter med gamle bygg. Rammer satt i gjeldende reguleringsplaner innenfor området er i tråd med dette. Lesbarheten i området er avhengig av at tomtestrukturen til den historiske bygningsmassen opprettholdes. Området er derfor sårbart for eplehagefortetting innenfor eksisterende, store (eldre) boligeiendommer.   |

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

## SENTRUMSBEBYGGELSE

Områdene karakteriseres av at bebyggelsen er plassert med fasade i byggelinje mot fortau/gate. Bebyggelsen inneholder ofte næringslokaler i første etasje og bolig i etasjen(e) over.

*Områder med rammer for noe fortetting i kategorien Sentrumsbebyggelse:*

| Sentrumsbebyggelse - Verdinivå 2 fortetting med hensyn |                                |  |
|--|--------------------------------|--|
|  | Område                         | Rammer for fortetting  |
|  | Tistedal - Sentrumsbebyggelsen | Området tåler godt nye byggetiltak som kompletterer bygningsrekke. Nye bygg bør plasseres i byggelinje langs gate. Det er viktig at høyder ikke i vesentlig grad overstiger eksisterende høyder i området. |

Verdinivå 2

## INDUSTRIOMRÅDER

Strukturen kjennetegnes av store, robuste bygg på lite bearbejdede tomter, med liten grad av grønt preg. I Halden har mye av industribebyggelsen direkte sammenheng med elven Tista. Særlig for bygg med tidligere funksjon drevet av vannkraft er dette en viktig sammenheng.

Industribebyggelsen har noe romsligere tålegrenser når det gjelder nye bygningsvolum innimellom de gamle. Bebyggelsen har et mer robust preg,

men er derimot sårbare for innvendig transformasjon som gjør at det deles opp i små enheter. Omdisponering til bolig, som ofte utløser krav om balkong og behov for flere vinduer, er som regel uheldig uti fra et vernehensyn. Omdisponering av bygg til ny bruk, som eksempelvis kontor, undervisning, kultur med mer, er positivt, men bør skje uten for store inngrep og endringer i byggenes fasader.

*Områder med noe verneverdi i kategorien industriområder:*

| Industriområder - Verdinivå 2 fortetting med hensyn |                      |  |
|---|----------------------|--|
|   | Område               | Rammer for fortetting  |
|   | Kaken industriområde | Området tåler innfil av ny bebyggelse. Bygningene er sårbare for ny bruk som deler byggene i små enheter med tilhørende behov for tiltak i fasade. |

Verdinivå 2

## LYSTGÅRDER/ HERREGÅRDER/ FESTNINGSANLEGG MED SIKTSONER

Forarealet til Fredriksten festning er det siste området hvor kontakten mellom festningen og kulturlandskapet består, og denne er i ferd med å gå tapt som følge av tidligere boligutbygginger. Grensene mellom at området oppleves med overvekt av ubebygget jordbruksland med innslag av bebyggelse, og til at det

oppleves som jordbruksland avbrutt av sammenhengende boligområder, er svært små. Landbruksjord innenfor sonen bør derfor ikke omdisponeres til byggeareal. Området er også sårbart for bygg som strekker seg over eksisterende bebyggelse og påvirker det store landskapet.

*Områder med noe verneverdi i kategorien Lystgårder/herregårder/festningsanlegg med siktsoner:*

| Lystgårder, Herregårder, festningsanlegg med siktsoner - Verdinivå 2 fortetting med |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
|   | Område                        | Rammer for fortetting  |
|   | Forareal Fredriksten festning | Tomter mellom Vesleveien og fylkesvei 22 bør ikke fortettes, hverken i form av tomtedeling eller nye boenheter. Dyrket mark innenfor sonen bør ikke omdisponeres til byggeformål. Innenfor eksisterende byggeområder bør ny bebyggelse ikke overskride to fulle etasjer. |

Verdinivå 2

## ØVRIGE OMRÅDER

De resterende områdene utgjør områder som ikke har kulturhistoriske kvaliteter (verneverdi). For disse områdene er handlingsrommet størst, og rammer for utvikling må gis begrunnelse i andre tema enn kulturhistorisk verdi.

Unntak bør likevel gjelde for to forhold; enkelttomter med bygg oppført før 1930, og tomter som grenser mot områder i verdinivå 1 og 2.

- 1) For enkelttomter med bygg oppført før 1930 foreslås sikres i en aktsomhetsregel som innebærer at enkeltbygninger og anlegg eldre enn 1930 i utgangspunktet skal bevares (ikke rives).
- 2) På tomter som grenser inn mot områder med verdinivå 1 og 2 bør det utøves hensyn til den verneverdige bebyggelsen. Det er viktig at fortetting på tilgrensende tomter ikke påvirker kulturhistoriske verdier i negativ retning. Hovedvekt vil ligge i å begrense byggehøyder i nærområdene for å unngå at ny bebyggelse er synlig fra gater i verneområdene, kommer inn i viktige siktsoner eller forstyrrer sentrale elementer i verneverdiene.

Inndeling i delområder, beskrivelser av type bebyggelse og strategi for utbygging i disse områdene utredes videre i oppdragets Oppgaveområde 3.

Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

# Kilder

Alf Lars Solberg, "Historiske Halden" (1998), Ask Forlag Halden.

Harald Bakke, "Id Herred - En Grænsebygds Historie" (1915), E. Sem Fredrikshald.

<http://www.eskeviken.com/>

Haldens historie:

- Bind I: 1665-1826 Svein G. Eliassen, 2016 Ask forlag Halden i samarbeid med Halden kommune og - - Berg sparebank.
- Bind II: 1826-1940 Svein G. Eliassen og Svein Olav Hansen, 2014 Ask forlag Halden i samarbeid med Halden kommune og Berg sparebank.
- Bind III: 1940-1918 Svein Olav Hansen, 2018 Ask forlag Halden i samarbeid med Halden kommune og Berg sparebank.

Halden kommune:

- Sentrumsplan for Halden 2017: Verneverdige bygningsmiljøer, dokument 2 på denne sida: <http://halden.kommune.no/Planer/kommunedelplaner/sentrumsplan/Sider/side.aspx>
- Eldre reguleringsplaner – finnes i kommunens kartløsning. [http://halden.kommune.no/byen\\_og\\_kommunen/kart/Sider/side.aspx](http://halden.kommune.no/byen_og_kommunen/kart/Sider/side.aspx)
- Historiske kart
- <http://halden.kommune.no/Planer/kommuneplan/arealdel/Sider/Arealdel%202011-2023.aspx>

Frank Kiel Jacobsen 1994: Gatnavn i Halden

Frank Kiel Jacobsen 1991: Halden – før og nå

Idd og Enningdal historielag  
Ivar Bjørndal 1998: Fra vannkraft til datakraft

Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold. Riksantikvaren 2015.

Lokalwikipedia

Riksantikvaren

Store Norske leksikon

Sven G. Eliassen og Jørn Bøhmer Olsen: "Halden - Byen, landskapet og menneskene" (2000), Ask Forlag Halden.

Visit Østfold - Den offisielle reiseportalen for Halden

Østfoldmuseene



Del 1. Kulturhistoriske vurderinger av  
Halden tettsted

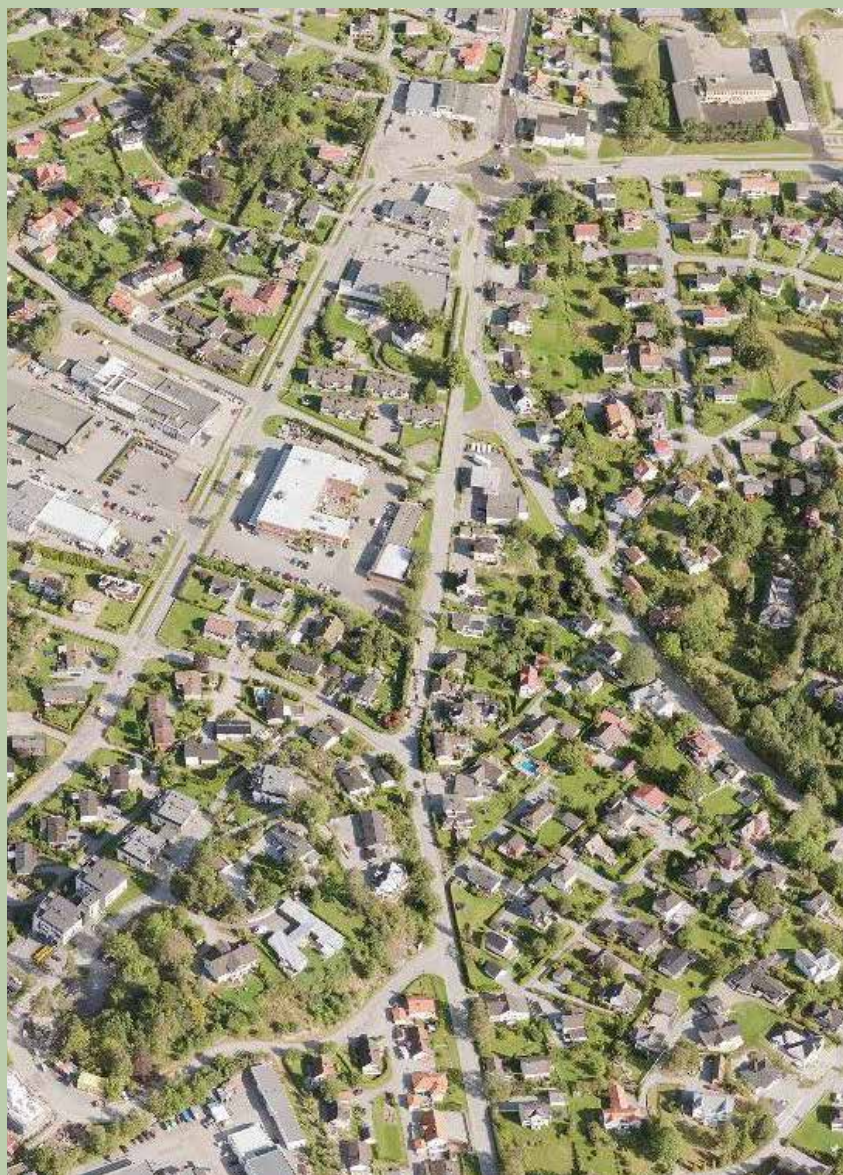


*Bygningsmiljø, Knardal*



# Del 2.

Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og  
fortettingsstrategier



Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

# Innhold

---

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

---

|   |            |
|---|------------|
| <b>Innledning</b>   | <b>53</b>  |
| <b>Grunnlag fortettingsstrategier</b>                                 | <b>54</b>  |
| <b>Befolkningsutvikling</b>   | <b>56</b>  |
| <b>Boligbehov</b>   | <b>58</b>  |
| <b>Befolkningsstetthet</b>  | <b>59</b>  |
| <b>Omsetning og boligmarked</b>                                       | <b>60</b>  |
| <b>Boligtypesammensetning</b>   | <b>61</b>  |
| <b>Skolestruktur</b>  | <b>63</b>  |
| <b>Byform</b>   | <b>64</b>  |
| <b>Sentrumsutvikling</b>  | <b>65</b>  |
| <b>Bydelssentre</b>   | <b>66</b>  |
| <b>Klima og miljø</b>   | <b>67</b>  |
| <b>Landskap</b>   | <b>71</b>  |
| <b>Mobilitet - gangavstander og tilgjengelighet til servicetilbud</b> | <b>75</b>  |
| <b>Eksisterende kollektivtilbud</b>                                   | <b>77</b>  |
| <b>Selvforsynte boligsatellitter</b>                                  | <b>78</b>  |
| <b>Arbeidsplasser</b>   | <b>79</b>  |
| <b>Halden i et regionalt perspektiv</b>                               | <b>80</b>  |
| <b>Pendling</b>   | <b>82</b>  |
| <b>Agglomerasjonseffekter og lokalisering av handel og tjenester</b>  | <b>83</b>  |
| <b>Grensen til Sverige</b>  | <b>84</b>  |
| <b>Fortetting</b>   | <b>85</b>  |
| <b>Eplehagefortetting</b>   | <b>86</b>  |
| <b>Transformasjon</b>   | <b>87</b>  |
| <b>Utvikling av nye områder</b>                                       | <b>88</b>  |
| <b>Fortettingsstrategier</b>  | <b>89</b>  |
| <b>Vurdering av fortettingsmetoder</b>                                | <b>97</b>  |
| <b>Anbefaling</b>   | <b>99</b>  |
| <b>Retningslinjer til strategien</b>                                  | <b>103</b> |
| <b>Begrunnelse av anbefaling</b>                                      | <b>105</b> |

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

# Innledning

På oppdrag fra Halden kommune har Asplan Viak AS laget en anbefalt fortettingsstrategi. Det er benyttet offentlig tilgjengelig statistikk og kilder i tillegg til egne registreringer for å lage kunnskapsgrunnlaget. Kilder er beskrevet i rapporten. Der kildehenvisning ikke er oppgitt er illustrasjon, kart og bilde laget/tatt av Asplan Viak AS.

# Grunnlag fortettingsstrategier

## Kulturhistoriske vurderinger

(Sammendrag av hovedrapport i del 1 - kap. 1)

Hele analyseområdet er befart og vurdert ut ifra kulturhistorisk betydning og verdi. Det er identifisert 37 verneverdige områder som viser ulike tidsperioder og utviklingstrekk i bebyggelsen, og som til sammen representerer viktige trekk i Haldens historie. Områdene er kategorisert i to verdinivå; verdinivå 1 og verdinivå 2 hvor 1 er høyest. Videre er det gjort en vurdering av potensiale for fortetting innen områdene.

Om et område bør tillates fortettet eller ikke avhenger av områdenes tålegrense dvs. hva områdene tåler før det begynner å forringe de kulturhistoriske kvalitetene. Dette avhenger først og fremst av egenskaper i områdene, og er ikke kun avhengig av områdenes verdi. Verneverdige områder med samme tålegrense er derfor beskrevet samlet, uavhengig av verdi, og delt opp i to kategorier, områder som ikke bør fortettes og områder hvor det er rammer for en forsiktig fortetting jf. kart.

Karakteristisk for Halden er de mange kulturhistoriske områdene som allerede er utbygd som relativt tette eneboligområder. Flere av boligområdene er allerede fortettet med en helhetlig og komplett struktur, der alle bygningene innenfor området inngår og hvor det ikke er ledig, ubebygde areal. Premiss for fortetting bør være at det ikke skal medføre riving av eksisterende bebyggelse og/eller endring av viktige trekk ved områdepreget. Mange av områdene tåler i liten grad nye bygningsvolumer før sammenhenger og områdepreg endres. Vegetasjon og hage inngår som ramme rundt bebyggelsen, og omdisponering av slike areal til for eksempel parkeringsareal, adkomst og garasjer endrer forholdet mellom grønt (plen/vegetasjon) og grått (parkering/ grå overflater) på tomte, noe som kan føre til forringelse av områdepreg.

## Områder som på grunn av verneverdi ikke bør fortettes ytterligere

Områdene kjennetegnes ved at de har en komplett struktur, der de fleste inngår i verdien i området, og hvor det ikke er sammenhengende ubebygde tomter. Dersom man fortettet i disse verneområdene ville det med stor sannsynlighet kunne føre til en fragmentering av miljøet og en forringelse av verneverdien. I denne kategorien inngår både områder med verdinivå 1 og verdinivå 2. Områdene bør derfor ikke fortettes med ytterligere boenheter innenfor eksisterende tomter. Tomter bør ikke deles fordi dette fører til endret bruk av areal på tomte som påvirker områdepreg negativt. Bygninger som er oppført i det stilpreg/ den tidsperioden området representerer bør som prinsipp ikke rives.

Innenfor rammen for videre utvikling bør eiere kunne få utvidet sine boliger etter behov ut ifra livssituasjon. Byggesaker i disse områdene bør sikre at folk kan fortsette å bo i sine boliger, men at det ikke bør legges rammer for tiltak som øker antall boenheter, f.eks. seksjonering til to boenheter, ombygging til hybelbygg, innredning av loft for å lage utleieenhet eller lignende.

Komplettering av den gamle strukturen med nye volum på ledig areal (eksisterende ubebygde tomter, branntomter etc.) bør kunne tillates, såfremt bebyggelsen er tilpasset miljøet (skala, volum, materialbruk etc).

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

## Områder med verneverdi hvor det er rammer for forsiktig fortetting

Innenfor analyseområdet er det kun noen få områder hvor det er rammer for fortetting. Alle områdene har noe verneverdi (verdinivå 2) og kjennetegnes ved at det er sammenhengende ledig areal eller et det er en påbegynt struktur som ikke er komplettert. Slike områder kan ofte oppleves noe fragmenterte eller ufullstendige, og oppføring av ny bebyggelse kan styrke sammenhengen i området eller komplettere en allerede påbegynt struktur.

Innenfor analyseområdet er det identifisert seks verneverdige områder hvor det er rammer for en forsiktig fortetting:

- Cathrineholm/Føsseløkka
- Veden boligområde
- Eskeviken
- Sentrumsbebyggelsen i Tistedal
- Kaken
- Forarealet til Fredriksten festning.

Rammer for fortetting innen hvert av områdene er beskrevet «Kulturhistorisk vurdering av Halden tettsted – vurdering av verdi og fortettingspotensial». Eksisterende bygninger fra de tidsperiodene området er ment å ivareta bør ikke rives. Fortetting innenfor de verneverdige områdene bør størrelsesmessig forholde seg til (og ikke avvike vesentlig fra) den verneverdige bebyggelsen i samme område. For Cathrineholm beskrives også rammer for en vesentlig høyere bygningstype. Arealet det gjelder ligger perifert i området, og høydevirkningen av nybygg vil i dette tilfellet avbøtes av terrengets bratte helning.

## Øvrige områder

De resterende områdene utgjør områder som ikke har kulturhistoriske kvaliteter (verneverdi). For disse områdene er handlingsrommet størst, og rammer for utvikling må gis begrunnelse i andre tema enn kulturhistorisk verdi.

Unntak bør likevel gjelde for to forhold; enkelttomter med bygg oppført før 1930, og tomter som grenser mot områder i verdinivå 1 og 2.

1) For enkelttomter med bygg oppført før 1930 foreslås sikres i en aktsomhetsregel som innebærer at enkeltbygninger og anlegg eldre enn 1930 i utgangspunktet skal bevares (ikke rives).

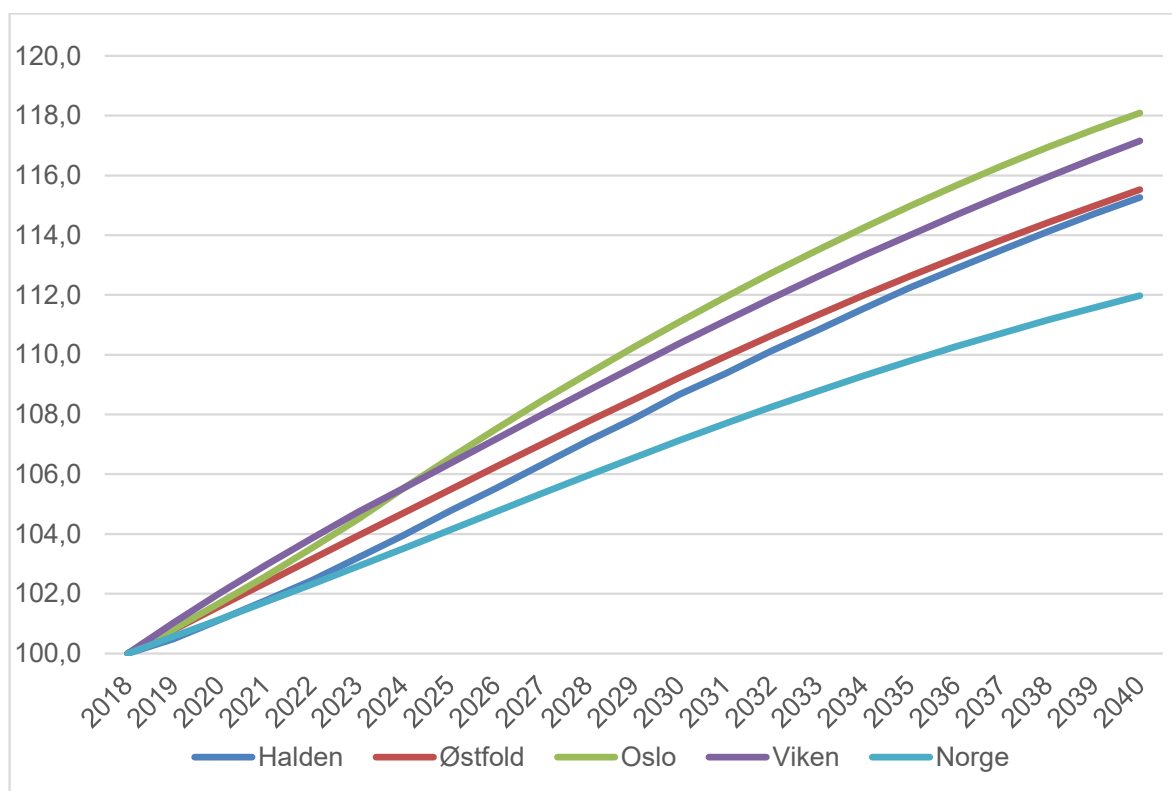
På tomter som grenser inn mot områder med verdinivå 1 og 2 bør det utøves hensyn til den verneverdige bebyggelsen. Det er viktig at fortetting på tilgrensende tomter ikke påvirker kulturhistoriske verdier i negativ retning. Hovedvekt vil ligge i å begrense byggehøyder i nærområdene for å unngå at ny bebyggelse er synlig fra gater i verneområdene, kommer inn i viktige siktsoner eller forstyrrer sentrale elementer i verneverdiene

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Befolkningsutvikling

Ifølge SSBs hovedalternativ for befolkningsframskriving (MMMM) vil befolkningen i Halden vokse med over 5.300 personer fram mot 2040, fra rundt 31.000 personer til over 36.000. Dette er en vekst på 17 prosent. Innvandring, og særlig arbeidsinnvandring fra Øst-Europa, har vært en av hoveddrivkreftene bak den veldig høye befolkningsveksten i Norge de siste 10-15 årene, og det er mye som tyder på at den svært høye innvandringen nå er i ferd med å avta.

Hvis vi tar utgangspunkt i SSBs framskrivingsalternativ med lav innvandring (MMML), vil befolkningsveksten i Halden være noe lavere, rundt 15 prosent fram mot 2040. Dette tilsvarer 4.700 personer. I figur 1 ser vi at framskrevet befolkningsvekst for Halden (MMML-alternativet) er betydelig høyere enn for hele landet (omtrent 12 prosent vekst), og omtrent på linje med hele Østfold. Framskrevet vekst for Halden er noe lavere enn for Oslo (18 prosent) og for den framtidige fylkeskommunen Viken (17 prosent).



Figur 1. Befolkningsframskriving med lav innvandring (MMML). Halden, Norge og utvalgte andre regioner. 2018-2040 (2018=100)  
Kilde: SSB



Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

Framskrevet befolkningsvekst for Halden er imidlertid ujevnt fordelt mellom aldersgrupper, jf. Tabell 1: av de om lag 4.700 flere personer i Halden i 2040, vil om lag 3.200 – eller 2 av 3 være 67 år eller eldre.

Aldersprofilen på befolkningsveksten forventes å ha betydning, da det kan påvirke både hva slags boliger og hva slags lokalisering som er etterspurt og/eller kan anses å være mest fordelaktig fra et samfunnsøkonomisk perspektiv.

På bakgrunn av befolkningsvekst og aldersprofil, bør valgt strategi svare på følgende kriterium:

- Strategien er egnet til å møte utfordringer knyttet til befolkningsutvikling og aldersprofilen for befolkningsutviklingen.

|                  | Antall personer i aldersgruppe: |       |       |       |       |            |
|------------------|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|------------|
|                  | 0-17                            | 18-49 | 50-66 | 67-79 | 80+   | Alle aldre |
| 2018             | 6262                            | 12565 | 6843  | 3865  | 1502  | 31037      |
| 2030             | 6143                            | 13014 | 7589  | 4581  | 2401  | 33728      |
| 2040             | 6508                            | 13234 | 7483  | 5450  | 3099  | 35774      |
| Økning 2018-2040 |                                 |       |       |       |       |            |
| Antall personer  | 246                             | 669   | 640   | 1585  | 1597  | 4737       |
| Prosent          | 3,9                             | 5,3   | 9,4   | 41,0  | 106,3 | 15,3       |

Tabell 1: Befolkningsframskriving med lav innvandring (SSBs MMLL-alternativ) for Halden. 2018-2040. Antall personer etter alder

# Boligbehov

I kommuneplanens samfunnsdel er kommunens områder delt opp i 4 deler med befolkningsprognoser fram mot 2040. Prognosen viser at veksten i all hovedsak kommer innenfor Halden by og dagens tettstedsområde. Områdene lengst sør i kommunen ligger an til en nedgang i befolkning.

Gjennomsnittlig antall personer per privathusholdning i Halden ifølge SSB er i dag på 2,11. Utviklingen fremover viser at den eldre delen av befolkningen vokser. Siden det er forholdsvis uvanlig at de eldre (over 66) bor i (privat-)husholdninger med flere enn 2 personer, er dagens tall for personer per privathusholdning trolig litt høyt i forhold til hva vi kan forvente i framtiden.

Ifølge SSBs framskrivninger (MML-alternativet), jf. Tabell 1, forventes det at befolkningen i Halden vil ha vokst med om lag 4.700 personer i 2040. Hvis vi legger til grunn dagens husholdningsstørrelse (2,11) til grunn, tilsier det et boligbehov på rundt 2.200 nye boliger. Hvis vi antar en litt mindre husholdningsstørrelse (2,0 personer per husholdning) grunnet aldring av befolkningen, blir boligbehovet være på om lag 2350 boenheter. I disse betraktningene har vi antatt at alle innenfor det økte antallet Haldensere i framtiden vil bo i privathusholdninger. Når andel eldre øker – og særlig når andel over 80 år øker – vil en noe større andel av befolkningen trolig bo på

institusjon. Det betyr at boligbehovet for privathusholdninger kan være noe lavere enn 2350 boenheter. Hvor mye lavere avhenger også om hvordan kommunen eventuelt velger å organisere eldreomsorg i eget hjem i framtiden, da det kan minske behov for institusjonsplasser. Nærmere omtale av det temaet er utenfor rammene av denne rapporten, men vi noterer at behovet for nye boenheter kan være noe lavere enn 2350.

I sentrumsplan for Halden sentrum 2017 er det lagt til rette for 1000 nye boliger fram til 2027. I et lengre perspektiv er det skissert mulighet for 650 – 700 boliger i tillegg, når forhold rundt utvikling av jernbaneområdet og areal for fremtidig havn er klarlagt. Sentrumsplanens avgrensning er i hovedsak den samme som denne analysens områdeavgrensning inn mot Halden sentrum. Vi legger til grunn at 1000 nye boliger vil komme i området for sentrumsplan.

Innenfor analyseområdet er det en rekke vedtatte reguleringsplaner som forventes å realiseres innenfor en 10 årsperiode. Hovedvekten av disse reguleringsplanene ligger sør for Halden by med ca. 300 enheter. I tillegg kommer ca. 50 enheter nordøst for Halden langs Grimshøda i retning Tistedal.

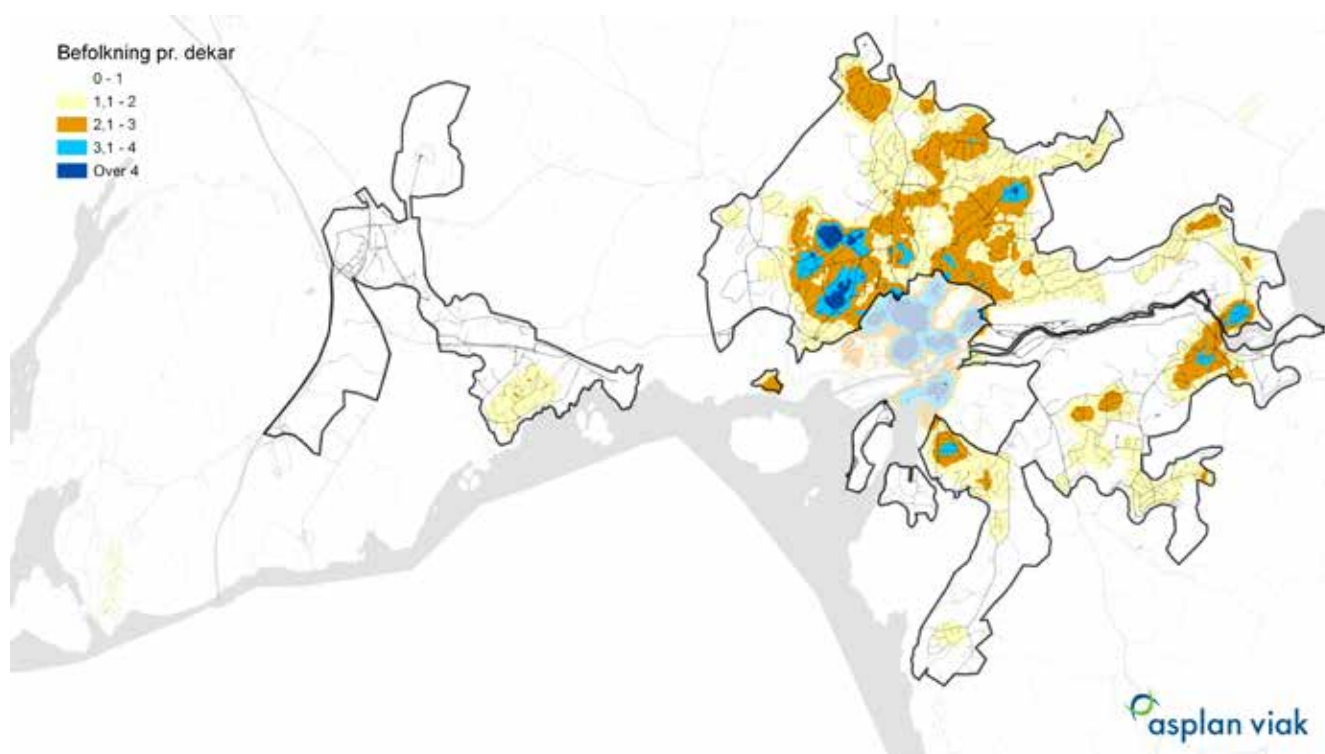
- Det innebærer at våre analyseområder utenfor sentrum til sammen skal dekke et boligbehov på rundt 1.000 boliger fram mot 2040.

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

# Befolkningstetthet

Illustrasjonen nedenfor viser befolkningstettheten slik den er i Halden i dag. De tettest befolkede områdene, med unntak av sentrum, ligger rett nord for sentrum. Befolkningskonsentrasjonene i tettstedsområdet sammenfaller imidlertid

ikke med beliggenheten til bydelssentrene Brødløs og Risum. Tettheten er målt i personer pr. dekar, og resultatet varierer fra 0 – 5 personer pr. dekar. I norsk sammenheng er dette relativt lave tall.



Figur 2. Befolkning pr. dekar (detaljnivå 150 meter radius)

# Omsetning og boligmarked

Den gjennomsnittlige boligproduksjonen i kommunen har fra 2007 og fram til 2018 ligget på ca. 150 boliger i året (SSB).

Omsetningsstatistikk for Halden viser at Haldens boligpriser på eneboliger ligger lavere enn Sarpsborg og Fredrikstad, og prisene har ligget lavere over tid. I 2007 lå prisene på eneboliger i Halden hele 14 % under Sarpsborg, i 2018 ligger Halden i underkant av 12 % bak.

For leiligheter har Halden hatt en gjennomsnittlig økning i kvadratmeterpris de siste 11 årene (2007 – 2018) på 6%. Til sammenligning har veksten i Østfoldbyene og andre relevante byområder i tilnærmet lik avstand til Oslo vært på ca. 5 %. Kvadratmeterprisen for leiligheter i Halden ligger imidlertid minst 10% under prisnivået i Sarpsborg og nærmere 30% under prisnivået i Fredrikstad. Halden har ellers et lavere prisnivå på leiligheter enn byområder det er naturlig å sammenligne seg med, som for eksempel Gjøvik, Hamar og Vestfoldbyene Horten, Tønsberg og Larvik.

Boligpriser bestemmes i et komplisert samspill mellom tilbud og etterspørsel, og prisene i én by påvirkes blant annet av omfanget og lokalisering av byggeaktiviteten i både egen by og byene i nærheten. For Halden betyr det at utviklingen i Sarpsborg/Fredrikstad til en viss grad vil påvirke boliggetterspørsel, boligtilbud og boligpriser i Halden. For større eiendomsutviklere kan byggeprosjekter i Fredrikstad og/eller Sarpsborg fort framstå som mer lønnsomt

enn utbygging i Halden, men det avhenger blant annet av hva som er tilgjengelig av tomter og hvordan de reguleres, både i Halden og ellers i regionen. Boligutvikling og fortetting som bidrar til å fremmeve eller øke Haldens attraktivitet som en mellomstor by med lett tilgang til handel, tjenester, grøntarealer og andre tilbud, kan gjøre det lettere å få til større omfang av bygging og derigjennom endre noe på forhold mellom prisene i Halden og prisene ellers i regionen.

I hovedsak vil de mest attraktive tomtene i Halden framstå som minst like attraktive for utbyggere som tomter i utkanten av Fredrikstad/Sarpsborg, men tomter i utkanten av Halden trolig vil framstå som de minst attraktive (og minst lønnsomme) områdene for utbyggere i den større regionen. Av den grunnen vil fortetting og tilrettelegging for boligbygging i eksisterende områder i nærheten av sentrum og/eller andre bymessige kvaliteter trolig være lettere å realisere.

I områder som ikke er de mest attraktive for store boligutbyggere kan muligheten for småskalautbygging være viktig for å sikre tilstrekkelig boligbygging. Muligheten for småskalautbygging vil kunne være spesielt viktig for mindre, lokale bedrifter eller innbyggere som ellers ikke har kapital og/eller kapasitet til å foreta utbygging av større områder. Småskalautbygging kan i tillegg bidra til variasjon og fornyelse av småhustilbudet i byen. Av den grunn trekker vi inn betraktninger rundt muligheter for småskalautbygging inn når vi vurderer ulike fortettingsstrategier.

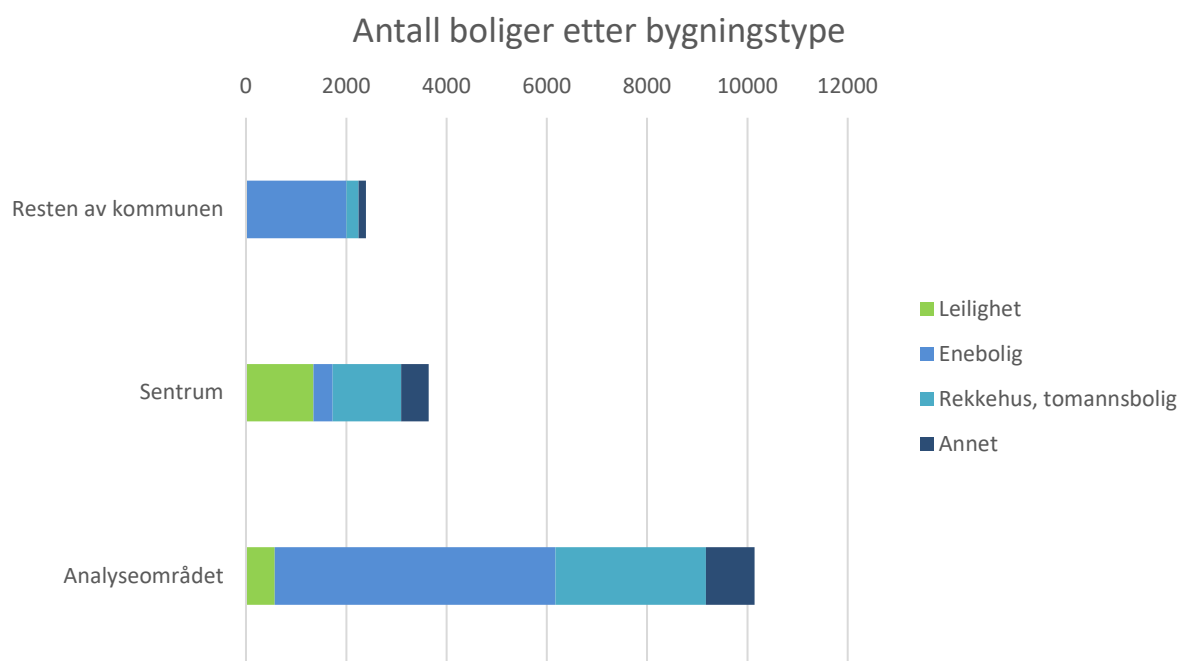
Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Boligtypesammensetning

Hovedtendensen viser at det er lite blokkbebyggelse i Halden generelt og innenfor områdeavgrænsningen spesielt. Den mest fremtredende boligtypologien er småhus bestående av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

Analysen av boligtypesammensetning viser at sentrum og områdene nord for sentrum har størst tetthet av boligblokker (definert som store boligbygg på 2 etasjer eller mer) og rekkehus, dette sammenfaller med områdetetthets- og befolkningstetthetsanalysene.

Tistedal har en fordeling av boligblokker rundt og delvis i sentrumsområdet, men også her dominerer rekkehus og eneboligstrukturen. Befolkningstettheten sammenfaller med boligtypesammensetningen ved at tettheten er høyest der det er boligblokker (se definisjon over). Områdene på østsiden av Schultzedalen opp mot avgrænsningen til bysentrum har en mindre andel av blokkbebyggelse og lavere befolkningstetthet. Det er mye terreng innenfor området i tillegg til grønne arealer.



Figur 3. Antall boliger i Halden kommune, etter bygningstype og lokalisering. Tall pr. juni 2018.

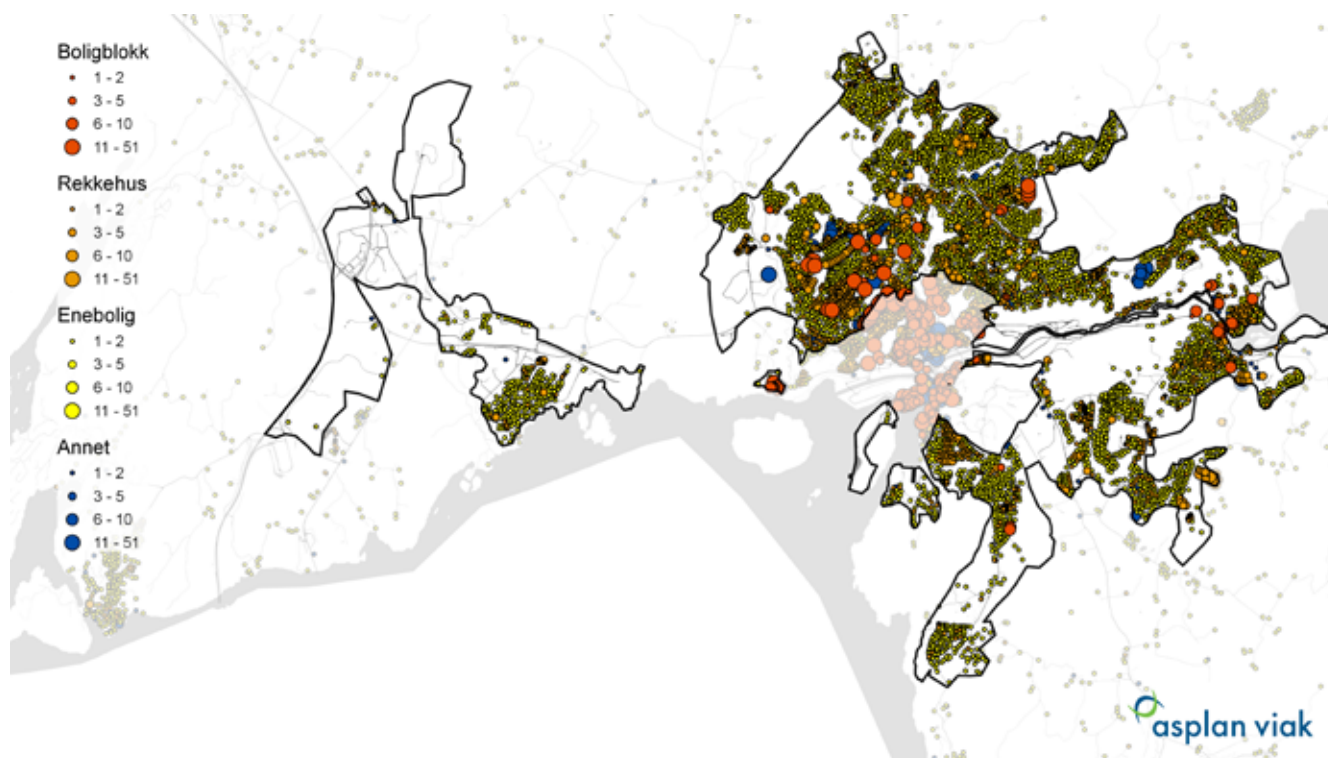
## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

I områdene sør for sentrum og rundt bydelssentret Risum er det en markant lavere andel boligblokker enn nord for sentrum. Her er det imidlertid nærhet til et sårbart landskapsrom foran festningen med store kvaliteter å ivareta. Selve bydelssentret er også lavt utnyttet. Områdene sør for sentrum består i hovedsak av småhusområder og har en mer spredt struktur.

Konklusjon: Haldens boligmarked domineres av småhus. Et større utvalg av leilighetsbebyggelse kan være hensiktsmessig av flere grunner. Lettstelte leiligheter kan være attraktivt for eldre, en gruppe som ventes å vokse i Halden. Et større tilfang av leiligheter kan gjøre at det blir enklere for de som ønsker det

å flytte fra småhus til leilighet. Dette vil bidra til å frigjøre småhus som igjen kan være attraktive for barnefamilier. På denne måten kan bygging av leilighetsbebyggelse bidra til en mer effektiv utnyttelse av hele boligmarkedet. Leilighetsbebyggelse er en arealeffektiv boform, og kan bidra til høyere befolkningstetthet. Dersom leilighetsbebyggelsen får en relativt sentral lokalisering kan den bidra til at flere kan løse mange av sine daglige gjøremål i nærområdet.

- Strategien skal ha en høy andel leilighetsbebyggelse, spesielt i sentrale områder. Leilighetsandelen skal bidra til en bedre fordeling av boligtypologier samt å imøtekomme boligbehovet til de eldre aldersgruppene.

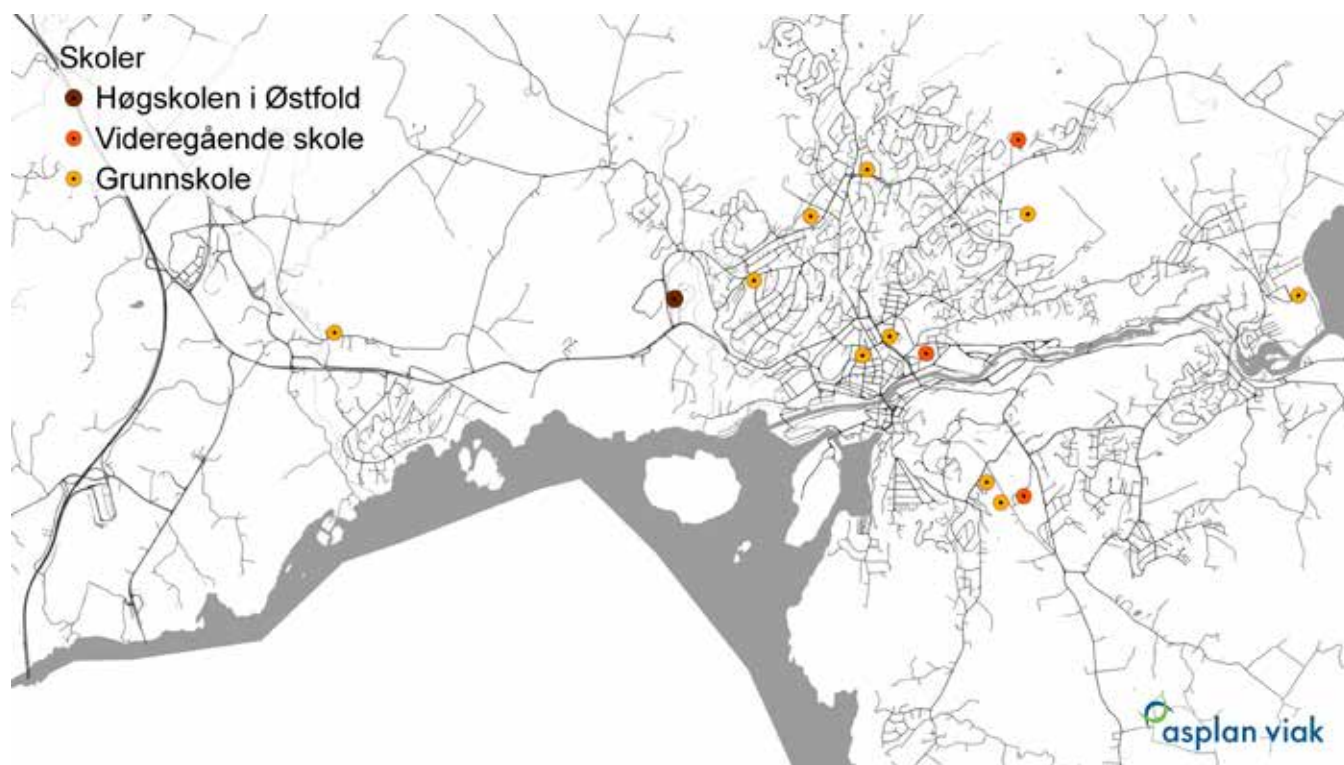


Figur 4. Boligtypologi. Basert på matrikkeldata, juni 2018

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

# Skolestruktur

Den geografiske fordelingen av  
grunnskoletilbudet i Halden følger i stor del  
befolkningsmønsteret, og området er godt  
dekket.



Figur 5. Skolestruktur

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

## Byform

Områdetetthet er et begrep som er nyttig når vi ønsker å se på dagens og framtidig utnytting av større arealer, slik som i denne analysen. Uttrykket er beslektet med begrepet prosentvis bruksareal (%BRA), som uttrykker forholdet mellom arealet av en tomt eller eiendom, og størrelsen på bygningsmassen på samme tomt eller eiendom. Områdeutnytting måler et tilsvarende forhold, men for et større areal, eller for mange tomter på en gang. Arealet som måles vil da inneholde alt av veier, friområder, offentlige rom innenfor avgrensningen. Områdeutnyttelsen vil dermed som regel ligge lavere enn %BRA for eiendommene innenfor samme område.

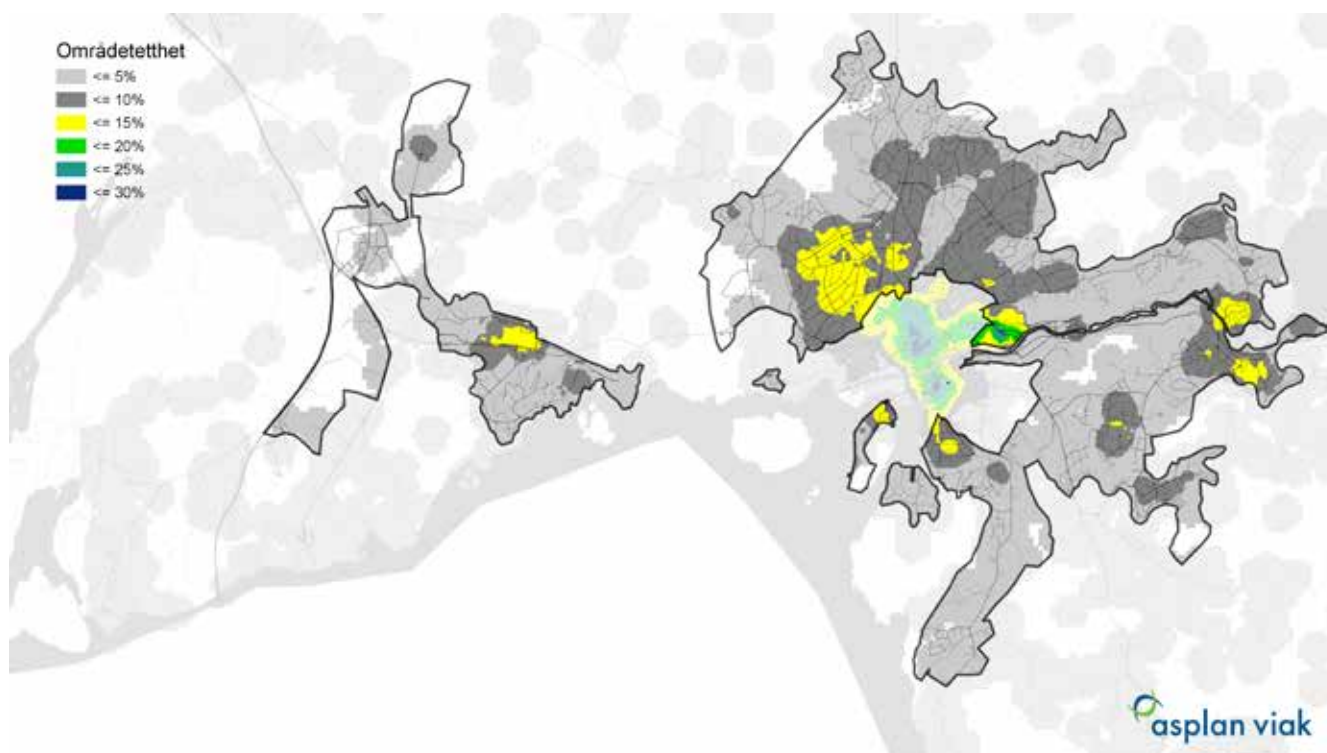
Et typisk småhusområde i Norge har en områdeutnytting på mellom 15% og 30%, blokk- eller leilighetsbebyggelse kan ha

en utnytting fra 20% og oppover, mens sentrumsområder varierer fra 60% til 150% og høyere.

Som det går fram av illustrasjonen av områdetetthet er det Halden sentrum og industriområdene Kaken og Grønland som har den høyeste områdetettheten i Halden. I tillegg viser analysen at handelsområdet på Isebakke kommer ut med høy tetthet.

Nord for Halden sentrum langs BRA veien og nord og sør for Tistedal sentrum er det boligkonsentrasjoner som bidrar til høyere områdetetthet.

- Strategien skal samle ny bebyggelse for å oppnå større konsentrasjoner og bygge opp under Halden som det viktigste urbane området og som det tettest bebygde området.



Figur 6. Områdetetthet (detaljnivå 200 meter radius)



Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

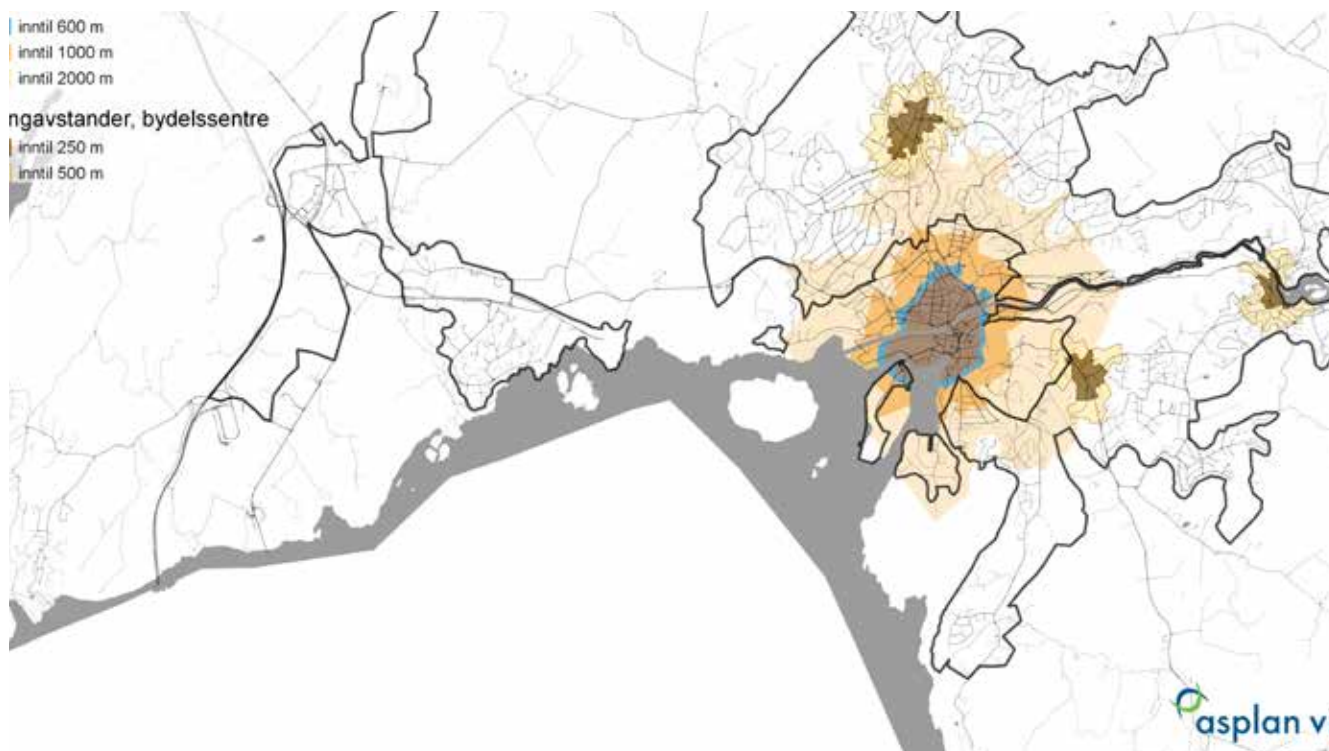
# Sentrumsutvikling

Halden sentrum er det historiske tyngdepunktet for tjenesteyting, arbeid, boliger og handel. Byområdet har andre kvaliteter enn i resten av kommunen med nærhet til sentrale funksjoner sammen med en definert bystruktur. Dette prosjektet begrenser seg til å se på fortetting innenfor et avgrenset område, som ikke inneholder sentrum. Bebyggelsesstrukturene i og rundt Halden henger imidlertid naturlig sammen med det historiske bysentrum, og sentrum er derfor en viktig premisse for utvikling av områdene rundt. Boligutvikling i sentrum styres gjennom Sentrumsplan for Halden 2017-2027, vedtatt i mars 2017. Planen legger til rette for at det kan utvikles 1000 nye boliger i sentrum i planperioden.

For å bygge opp under Halden sentrum, vil det være viktig å fortsette arbeidet med å prioritere boligutvikling i dagens bysentrum eller i umiddelbar nærhet, det vil si innenfor gangavstand. Den største andelen av arbeidsplasser ligger

innenfor sentrumsområdet, og sentrum har best tilgjengelighet både for gående og kollektivreisende. Å legge til rette for flere boliger tett opp mot sentrum vil gi et bedre næringsgrunnlag for handel og tjenester og et potensiale for kort arbeidsvei. I tillegg vil flere folk og boligprosjekter danne grunnlag for urbane strukturer og kvaliteter som parker, gater, torg og plasser/byrom. Selv om Halden sentrum har høy bebyggelsestetthet i dag er det avsatt flere nye boliger i gjeldende sentrumsplan. For å bygge opp under dagens bysentrum bør vekst og utvikling styres inn mot byen.

- Strategien skal bygge opp om Halden sentrum for å styrke kvalitetene og muligheten som ligger her



Figur 7. Gangavstand

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

## Bydelssentre

Et lokalt tilbud av handel, service og offentlige tjenester kan bidra til at flere av hverdagens gjøremål kan løses i nærmiljøet. Dette kan bidra til å gi mindre transportbehov og et bedre bomiljø. For at det lokale tilbudet skal kunne tilby et visst nivå må kundegrunnlaget for bydelssentrene være tilstrekkelige. I kapittel om Selvforsynte boligsatellitter anbefales det en befolkningstetthet på mellom 3-5000 innenfor en gangavstand på 10 minutter. Dette er erfaringsmessig et godt grunnlag for et lokalt handels og tjenestetilbud.

Halden kommune har definert tre bydelssentre. Brødløs nord for sentrum, Risum sør for sentrum og Tistedal øst for sentrum. Dersom fortettingspotensialet i bydelssentrene er tilstrekkelige, kan en fortetting her bidra til at områdene får et større kundegrunnlag, og dermed kan tilby flere tjenester.

Slik bydelssentrene Brødløs og Risum er utformet i dag, bærer de preg av å ha blitt etablert etter krigen i sammenheng med den mer spredte boligbyggingen. Områdene har derfor relativt lav områdetetthet og godt med parkeringsplasser. Tistedal har en annen og tettere utforming, og er tidligere kommunesenter i Idd kommune, som er sammenslått med Halden kommune.

- Strategien skal sørge for at bydelssentrene kan utvikles med et godt tilbud av handel, service og offentlige tjenester for innbyggere i nærmiljøet.

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Klima og miljø

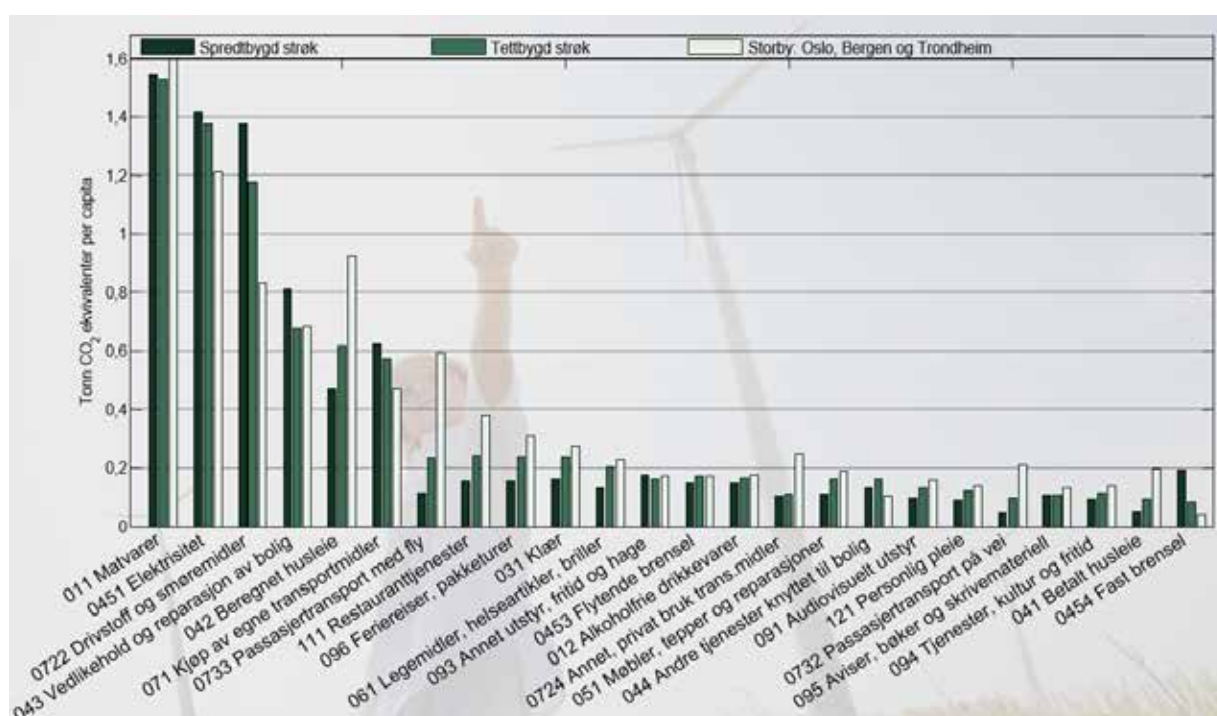
## Innledende vurderinger

En stadig større del av verdens befolkning bor nå i byer, og mange peker på byer som en viktig del av løsningen av klimaproblemet. Samling av mennesker i byer, og fortetting av disse, har en del åpenbare gode klimamessige egenskaper. En mer effektiv transportløsning er kanskje det som oftest trekkes frem. Bor folk tett er det lettere å legge til rette for gode kollektivløsninger, og har man nærhet til arbeidsplass og tjenester så er det også lettere å benytte gang og sykkelløsninger. Andre fordeler av et kompakt bebyggelsesmønster er:

- Potensielt lavere energibruk pga. lavere boligareal per person
- Potensielt lavere fotavtrykk fra energibruk da byer og har større muligheter for samkjørte energiløsninger
- Lavere klimafotavtrykk fra en del tjenestetilbud, eksempelvis avfallshåndtering

Til tross for dette viser flere studier at mennesker i byer har et høyere klimafotavtrykk enn de som bor i mer spredtbebygde områder. Årsaken til dette er at mennesker i større byer har et høyere forbruk av varer og tjenester. Dette kan skyldes høyere inntekt og mer eksponering fra handelssektoren, ettersom vi ser at utslipp per krone er lavere i byer. Dette er illustrert i figur x. Selv om folk i spredtbebygde strøk har betydelig høyere klimagassutslipp fra energi og drivstoff, har folk i byene et høyere klimafotavtrykk totalt.

Sentralt for å hente ut det klimamessige potensialet i en fortetting er altså å forsøke å bevare de positive elementene, og samtidig hindre de potensielt negative.



Figur 8. Klimafotavtrykk fordelt på spredtbygd strøk, tettbygd strøk, og storby. Figur fra Beregninger av byers klimafotavtrykk. Larsen H, N. et al.

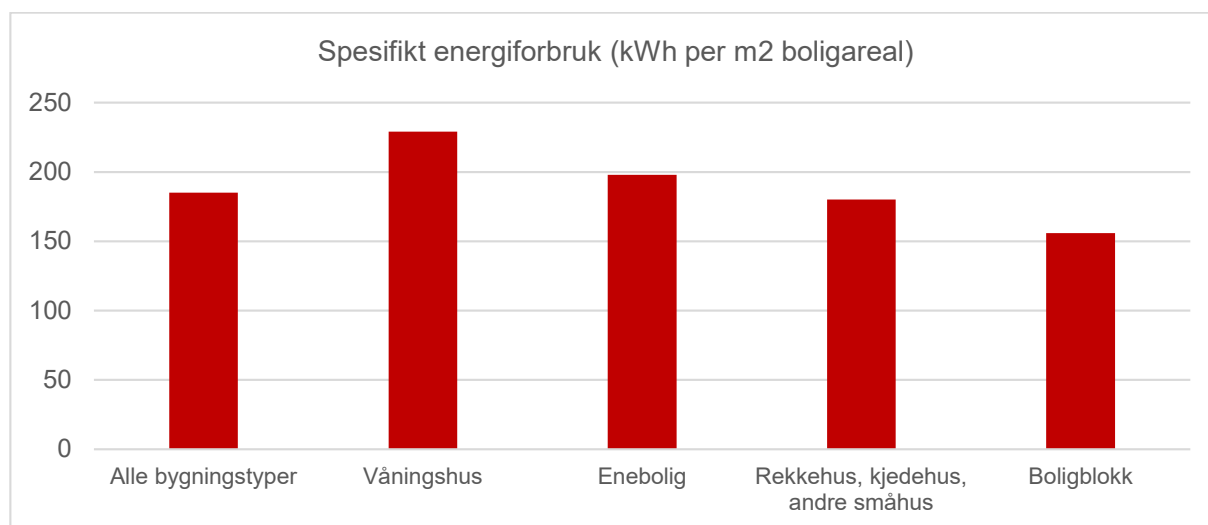
## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

En studie fra Wien<sup>1</sup> viser eksempelvis at en miljøvennlig bilfri bosetting har omtrent tilsvarende klimafotavtrykk som referansegruppen, mye på grunn av økte flyreiser. Dette er kjent som «rebound effect»<sup>2</sup>, hvis man tjener penger på et miljøtiltak – eksempelvis på det å ikke ha bil – vil disse pengene benyttes på noe annet med negativ klimaeffekt. Det er altså en sterk sammenheng mellom en husholdningens inntekt og dens klimafotavtrykk. Å sikre at forbruk benyttes på varer og tjenester med så lavt klimafotavtrykk som mulig er derfor sentralt. Opplevelsesbaserte tjenester har et mye lavere klimafotavtrykk per krone sammenlignet med materialintensive varegrupper som f.eks. elektronikk. Her vil en tettere befolkning på noen områder virke positivt (kino, teater, etc), der man er avhengig av en viss befolkning/befolkningstetthet for å kunne tilby disse tjenester.

## Klimaarbeid i Halden kommune

Halden kommune har en kommunedelplan for klima og energi 2010-2015. Ser man på klimagassutslipp i Halden går det her frem av transport står for halvparten av klimagassutslippene. Kommunedelplanen har flere målsettinger for fremtiden, hvorav 55% reduksjon av utslipp innen 2030 er mest hensiktsmessig å ta utgangspunkt i. Skal dette nås er det åpenbart at en stor del av klimagassreduksjoner må komme innen transport gjennom overgang til gang, sykkel, kollektive løsninger, og en innfasing av lavutslippskjøretøy. Utvikling av nye boligområder må gjøres på en måte som legger opp til dette.

Energibruk er en annen viktig kilde til utslipp av klimagasser globalt. Her er det lite utslipp som skjer lokalt, men elektrisitet er en vare som omsettes også på tvers av landegrensene, slik at en reduksjon av energiforbruk i Halden vil kunne gi reduksjoner av klimagasser globalt. Nye utbygginger av boliger og boligområder har derfor høye krav på energibruk. Valg av utbyggingsstrategi vil



Figur 9. Spesifikt energiforbruk per m<sup>2</sup> for ulike bygningstyper.

1 <https://ideas.repec.org/a/eee/ecolect/v65y2008i3p516-530.html>

2 <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1162/1088198054084635>

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

kunne påvirke dette på en rekke områder. En sentralisert utbygging vil sannsynligvis bestå av boligtyper med mindre areal per husholdning, noe som gir lavere energiforbruk per person. I tillegg er leiligheter i seg selv mer energieffektive enn eneboliger.

I tillegg til transport og energi er det andre viktige klima og miljømessige vurderinger rundt en utbygging av boliger en må vurdere. Arealbruksendringer kan ha både klima og andre miljømessige konsekvenser. Å unngå bruk av dyrka mark er et eksempel på dette. Med stadig bedre energiprestasjoner i bygg så blir også materialbruken til selve bygget relativt sett mer viktig. Fokus på byggeprosess og gjenbruk av byggematerialer vil derfor kunne være viktig. Dette gjelder spesielt i transformasjonsområder.

### Spesifikke klimavurderinger av fortettingsstrategier

Et sentralt element i å klimavurdere fortetting er å vurdere boligsammensetningen - og plasseringen av denne - som ligger til grunn for fortettingsstrategier. Dette vil påvirke klimagassutslipp fra både etablering av de nye boligene, og også påvirke potensialet for reduserte klimagassutslipp fra drift av bygg<sup>3</sup> og levesteder til de som bor der. Slike klimavurderinger bør gjøres når man har kommet lengre i planarbeid og de ulike scenarier for utbygging er skissert i mer detalj. Men man kan på generelt nivå skille ut en del viktige momenter som kan virke positive og negativt for ulike fortettingsstrategier.

Fokuserer vi på utslipp fra selve byggingen og drift av bygget (hovedsakelig energibruk) har vi under skissert noen elementer fordelt på tre ulike strategier: eplehagefortetting, transformasjon og utvikling av nye områder.

- Eplehagefortetting:
  - Lite bruk av dyrkbar mark
  - Lave utslipp fra rivning
  - Mindre potensial for energieffektive bygg
- Transformasjon
  - Lite bruk av dyrkbar mark
  - Mer utslipp fra rivning / omforming
  - Større potensial for energieffektive bygg
- Utvikling av nye områder
  - Mer bruk og utslipp fra arealbruksendringer
  - Stort potensial for energieffektive bygg

Vi ser altså at det er store forskjeller mellom ulike type utbygginger. Eplehagefortetting og transformasjon krever mindre nytt areal med potensielle klimagassutslipp fra arealbruksendringer.

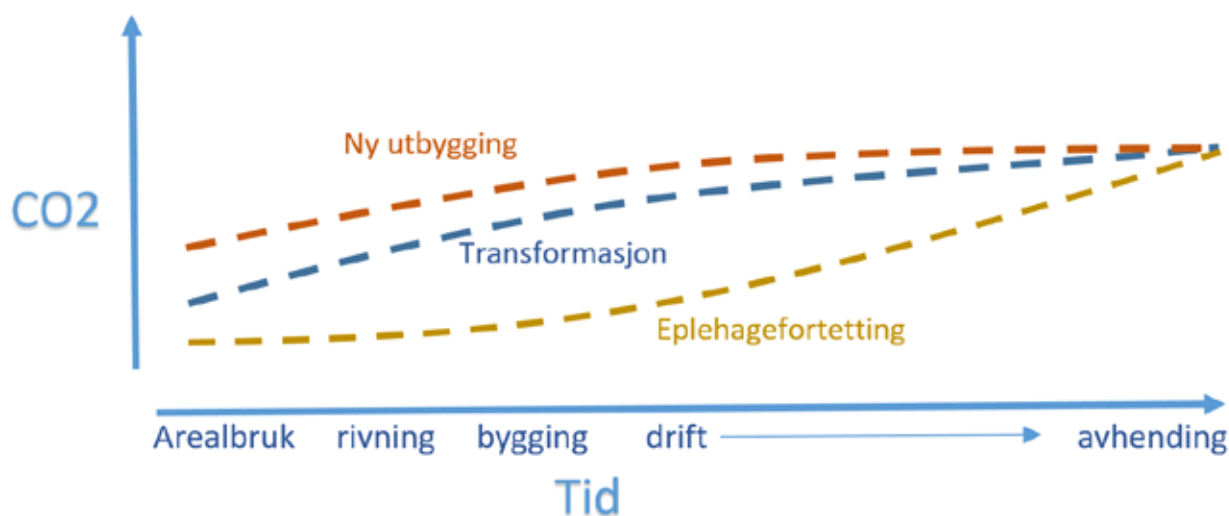
<sup>3</sup>Utslipp fra drift av bygg er hovedsakelig knyttet til forbruk av energi gjennom byggets levetid. Også løsninger på håndtering av avfall er naturlig å ta mer her.

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

Samtidig vil en mer omfattende transformasjon og/eller utvikling av nye områder gi et større potensial for mer effektive energi/transport/avfallsløsninger. Alle faser må veies opp mot hverandre i å kunne vurdere hvilke løsninger som er best, og hvor. I figur under oppsummerer vi dette skjematisk. Her konkluderes det ikke hva som er den mest klimavennlige utbyggingen, men vi skisserer at ulike strategier har ulike fokusområder. F.eks. ved transformasjon så kan gjenbruk av byggematerialer i en rivning-byggeprosess være viktig, og at ved ny utbygging så må arealbruksendringer vurderes.

En sentral fortetting vil i all hovedsak være mest klimavennlig. Ved utbygginger utenfor sentrumsområder kan det være hensiktsmessig med bydelsentrum som både gir innbyggere nærhet til servicetilbud og som muliggjør mer effektive kollektivløsninger.

For transport er bildet noe mer enkelt.



Figur 10. Eksempel på vurderinger av klima fra ulike utbyggingsalternativ.

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

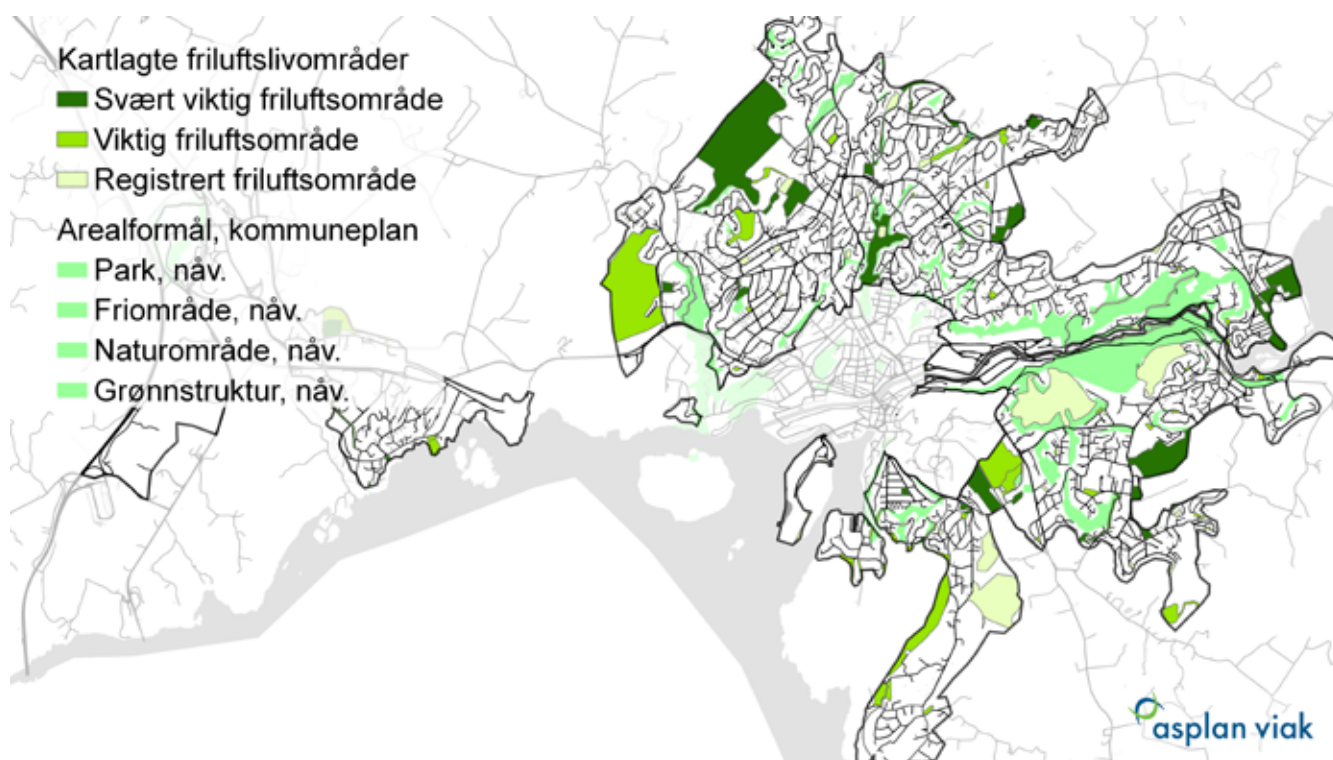
# Landskap

## Grønnstruktur - registrerte og verdsatte friluftsområder

Med grønnstruktur menes i denne sammenhengen registrerte og verdsatte friluftsområder, og områder avsatt til grønt i kommuneplanens arealdel. Halden kommune har gjennomført en registrering og verdsetting av friluftsområder i kommunen. Illustrasjonen er basert på denne registreringen og viser de registrerte friluftsområdene som ligger innenfor analyseområdet, kategorisert etter verdsetting. De registrerte friluftsområdene er ikke vurdert ut ifra arealformål eller forvaltningsmessige kriterier. Områdene er imidlertid registrert som verdifulle ut fra dagens bruk og status og viser kvaliteter som bør vektes i det videre arbeidet i tråd med Miljødirektoratets veileder

om å sikre et godt friluftslivstilbud for befolkningen, skape forutsigbarhet i planleggingen og tjene som et underlag for kommuneplanens arealdel for å nevne noe. I gjeldende kommuneplan vises også flere grønne områder, disse er også tatt med i vurdering av grønnstruktur.

Flere av områdene som vurderes som svært viktige friluftsområder ligger som fremtidige byggeområder i gjeldende kommuneplan. Tilgjengelige friluftsområder i boligområder er viktige kvaliteter for å ivareta bokvalitet og god folkehelse i befolkningen. Områdene som omkranser tettstedsavgrensningen i Halden er i stor grad landbruk, natur og friluftsområder. Flere av områdene er dyrka mark eller dyrkbar mark. Område B5, B6 og B7 vil i særlig grad påvirke friluftsområder og områder med dyrka mark, også utover de konkrete avgrensningene ettersom spesielt B6 og B7 deler opp landbruksområder i mindre deler.



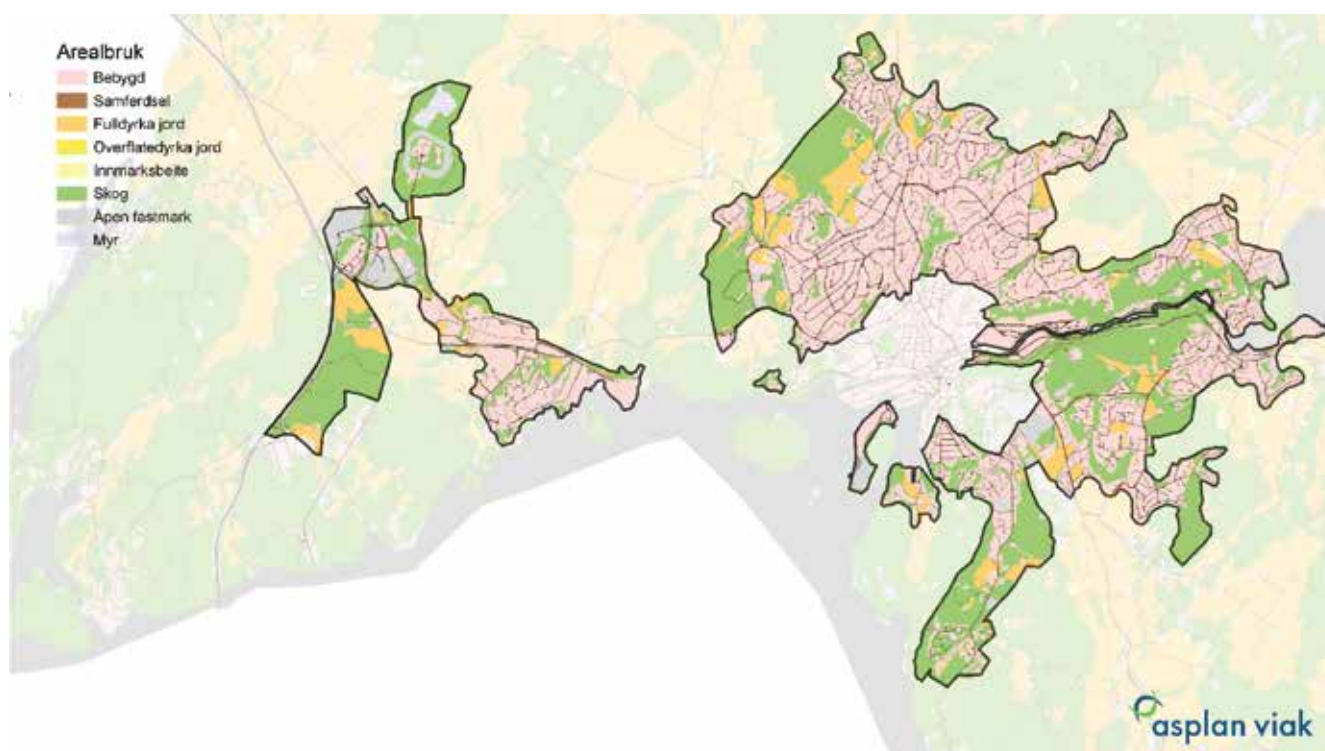
Figur 11. Grønnstruktur og verdsatte friluftsområder innenfor analyseområdet

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

Nærhet til gode rekreasjonsområder på minimum 1 dekar for både nye og framtidige boliger vil bidra til å sikre bokvalitet. Ett dekar er i mange tilfelle lite og regnes derfor som et minimumsareal. Denne størrelsen vil egne seg som rekreasjonsareal i tettere strukturer. Gangavstand regnes gjerne ut fra hvor langt man gjennomsnittlig når på for eksempel fem minutter. Undersøkelser viser at man tilbakelegger gjennomsnittlig 430 meter på fem minutter og 850 meter på 10 minutter (RVU2013/2014). Dersom befolkningen skal bo tettere

enn tidligere, vil behovet for store nok friluftsområder og tilgjengelig grønnstruktur økes. Alternativt må nye rekreasjonsarealer etableres innenfor tettstedsavgrensningen for å ivareta dette.

- Strategien skal sikre tilgjengelige store og grønne friluftsområder på minimum 1 dekar maksimum 500 meter fra boligområder.



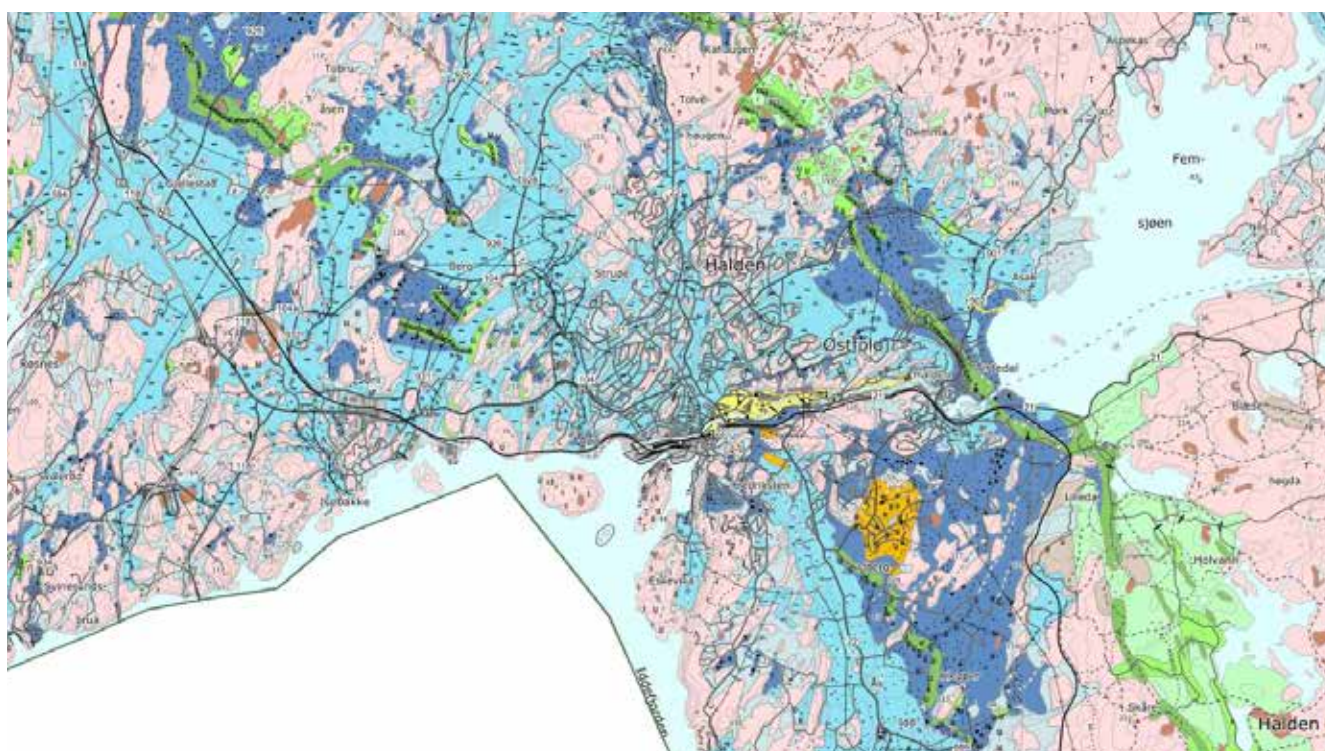
Figur 12. Markslagskart



Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

## Fysiske forutsetninger

Halden by- og tettsted ligger i et dramatisk landskap mellom landbruksområdene øst for ræet og Iddefjorden i vest. Ræet går fra sør mot nord og krysser Tistedal. Elva Tista som renner fra Femsjøen og ut i Iddefjorden har formet landskapet og bidratt til gode forutsetninger for industrialiseringen. Halden har flere bratte skrenter, åser og koller, mest fremtredende er festningsverket Fredriksten som ligger over den historiske byen ved elveutløpet til Tista.



Figur 13. Grunnforutsetninger - løsmassekart NGU

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettningsstrategier

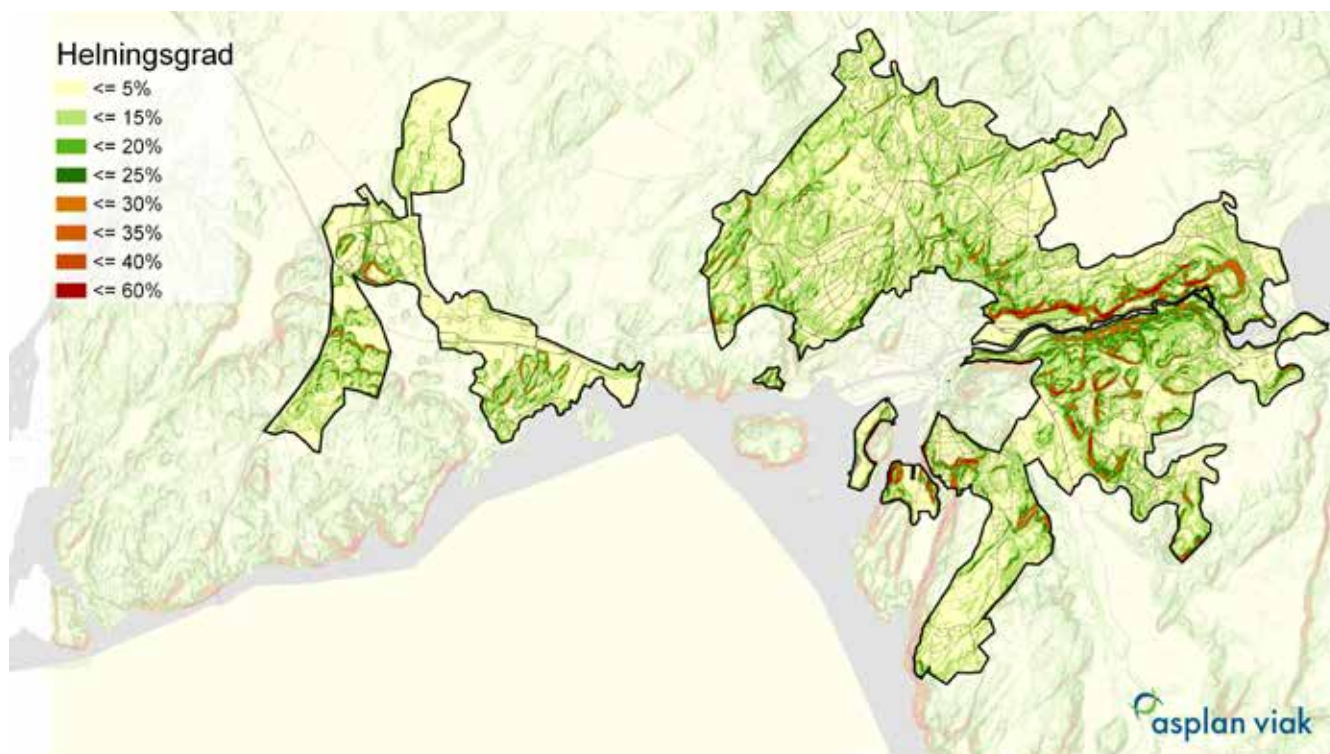
### Helningsgrad

Gjeldende kommuneplan har lagt til grunn et krav om at det ikke skal etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. Sintef byggforsk har i sin veileder «Boligbygging i bratt terreng» definert bratt terreng som mer enn 1:5. Halden har imidlertid mange bratte områder og tradisjoner for å bygge i bratt terreng, og det vurderes derfor som hensiktsmessig å benytte seg av 1:4 for å ikke utelukke områder som har mulighet for å etablere boliger med god bokvalitet i noen brattere områder. Helningsforholdet 1:4 tilsvarer en helningsgrad på 25%, og områder som har en helning brattere enn dette er markert

med oransje/rødt i illustrasjonen ovenfor. I det videre arbeidet med fortettningsstrategier er alle områder med en helningsgrad på over 25% tatt ut.

Kartet viser alle områder som er brattere enn 1:4 i rødt, disse områdene tas ut av beregningen av fortettningspotensial innenfor alle alternativer for å gi et realistisk bilde av gjennomførbarhet.

- Strategien skal sikre gode boligområder som er egnet til fortetting.



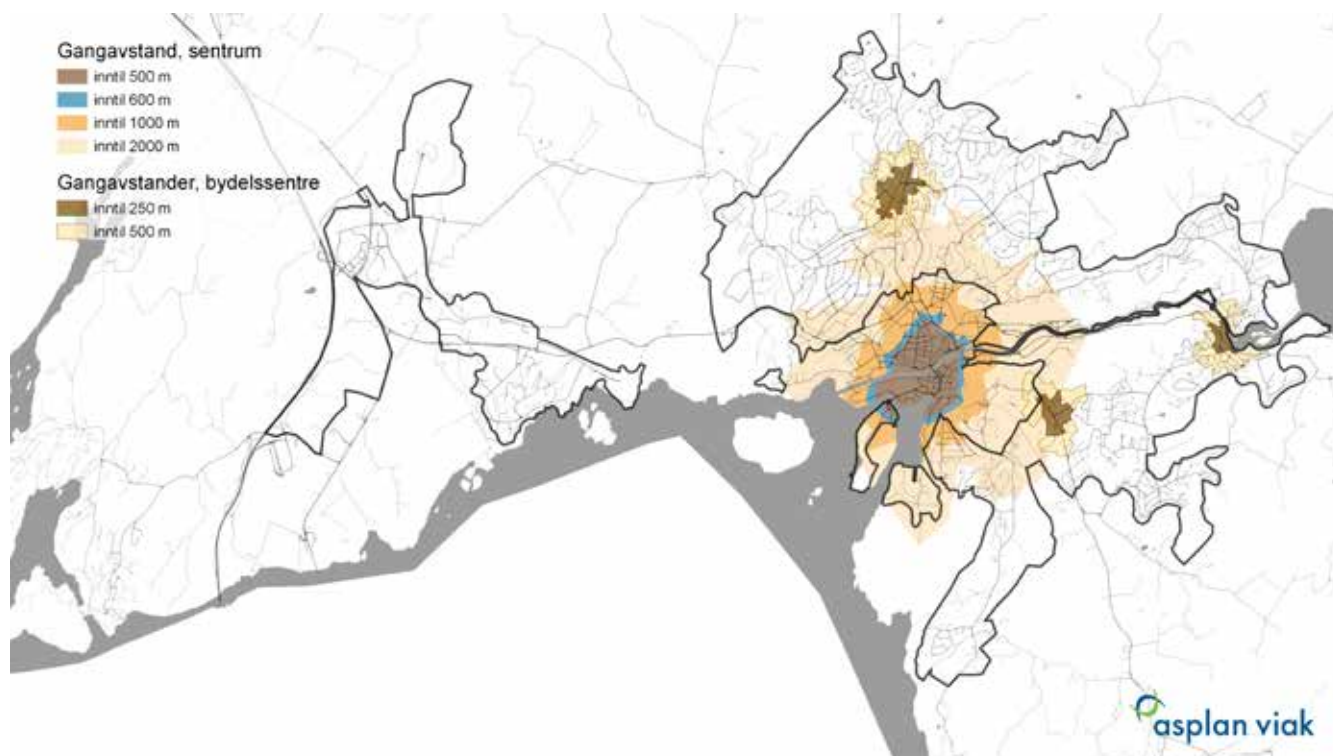
Figur 14. Helningsgrad i prosent

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

## Mobilitet - Gangavstander og tilgjengelig servicetilbud

For å sikre handels- og tjenestetilbud innenfor sentrumsområdet er det nødvendig med et godt nok kundegrunnlag. Dersom tilbudet ikke skal være bilbasert, må boliger lokaliseres i kort avstand til by- eller bydelssentra. I kartet nedenfor viser ulike gangavstander fra Halden sentrum og de tre bydelssentrene. Halden sentrum fått en videre avgrensning fordi bysentrum har

et større tilbud både med hensyn til handel og tjenester, men også som arbeidsplass og som kollektivknutepunkt. Avstandene som er vist på kartet definerer akseptable gang- og sykkelavstander som benyttes for å vurdere sannsynligheten for at man ikke velger bil som transportmiddel.

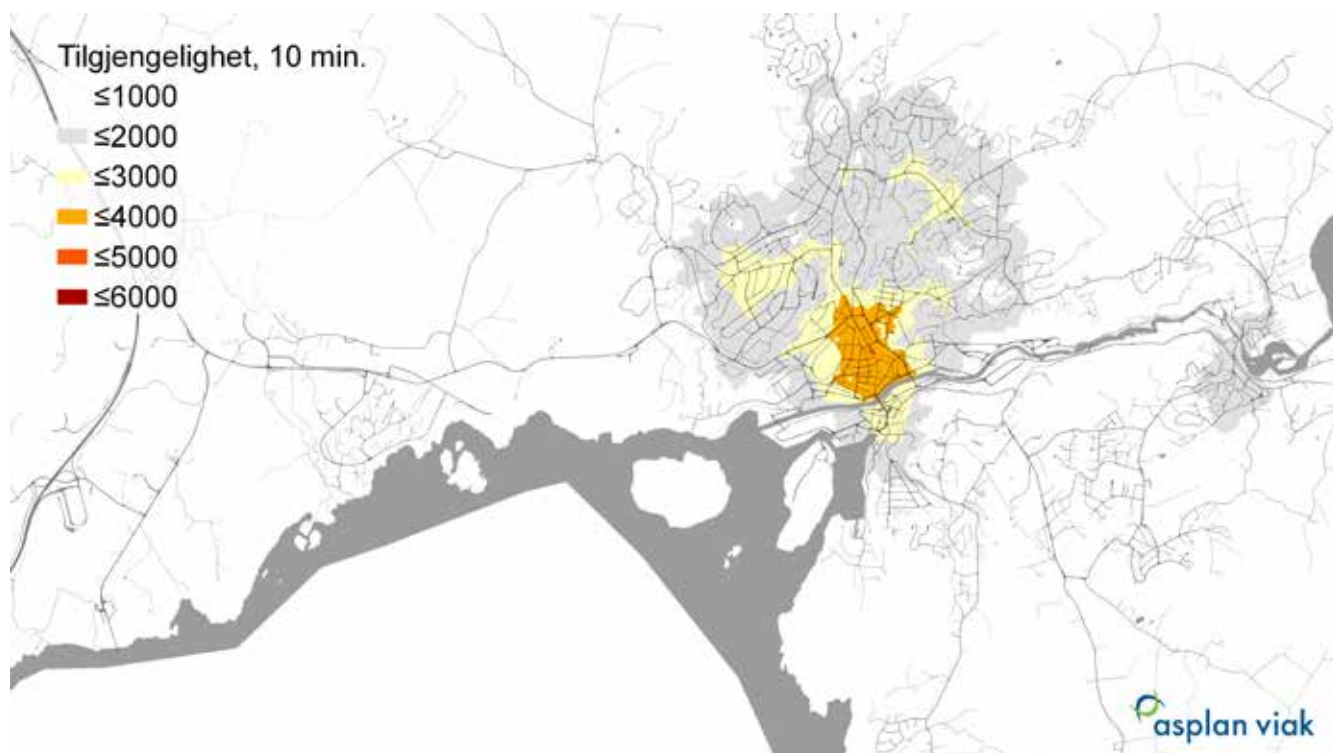


Figur 15. Gangavstander fra sentrum og bydelssentre

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

Tilgjengelighet henger tett sammen med befolkningstetthet. En tilgjengelighetsanalyse viser hvilke områder som flest mennesker kan nå ved å gå 1 km langs vei. Dersom det etableres nok boliger i nærhet av allerede tilgjengelige områder vil tilgjengeligheten stige. Alternativt kan det etableres nye boliger andre steder som kan gjøre at andre områder får en høyere tilgjengelighet. Det mest tilgjengelige området i dag er Halden sentrum.

- Strategien skal legge til rette for fortetting der potensialet for gange og sykkelbruk i hverdagen er gode.



Figur 16. Gangtilgjengelighet: Hvor mange kan nå et sted i dag på ved å gå maks. 1 km langs vei fra sitt bosted

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

## Eksisterende kollektivtilbud

I tillegg til gange og sykkel er tilgang til effektivt kollektivtransport en viktig premisse å redusere utslippene knyttet til transport.

Illustrasjonen ovenfor viser eksisterende kollektivtilbud i Halden, samt på- og avstigninger i snitt pr. døgn. Illustrasjonen viser ikke trafikk på jernbanen, eller påstigninger på Halden stasjon, som ligger i Halden sentrum. Når vi ser på avganger pr. time, er tilbudet best i den øst-vestgående retningen, og innad i sentrum, og det er i sentrum vi finner flest påstigninger per døgn.

Et effektiv kollektivtransportsystem er avhengig av et godt kundegrunnlag og et tett utbyggingsmønster vil bidra til dette. Et spredt utbyggingsmønster gir

dårligere premisser for å utvikle et godt kollektivtilbud gjennom at kundegrunnlaget for det enkelte stoppestedet blir dårligere, samtidig som det må etablere flere stoppesteder for å betjene hele befolkningen. Dette gir økt reisetid og dermed et dårligere tilbud.

- Strategien skal legge til rette for fortetting der potensialet for godt og robust kollektivtilbud er godt.



Figur 17. Kollektivtilbud (buss) og antall påstigninger pr. døgn (snitt 2016)

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Selvforsynte boligsatellitter

TØI har i sin rapport 1530/2016<sup>4</sup> gjort en undersøkelse av hvordan boligsatellitter kan gjøres mindre bilavhengige ved å gjøre dem selvforsynte med tanke på handel og tjenestetilbud. Undersøkelsen er basert på en intervjurunde med aktuelle aktører fra dagligvare, apotek, blomsterkjede, kioskkjede og kollektivselskap. Undersøkelsen konkluderer med at det er behov for mellom 3 – 5000 mennesker for å ha et tilstrekkelig kundegrunnlag for handelsetableringer.

For å sannsynliggjøre lavere bilbruk er det anbefalt at befolkningen bør bo innenfor 10 minutters gangavstand fra handelstilbudet. Undersøkelser viser at det ved gangavstander over 10 minutter velges andre transportmidler enn gange og sykkel. Et konsentrert sentrum vil også kunne bidra til et bedre grunnlag for et kollektivtilbud.

For å oppnå tilstrekkelig tetthet i innenfor 10 minutters gangavstand vil det være behov for en innbyggertetthet per dekar på områdenivå på mellom 2,3 og 4,5. For å måle fortettingsstrategiene tas det på bakgrunn av dette utgangspunkt i en gjennomsnittlig tetthet på 3 personer per dekar innenfor 10 minutters gangavstand fra definerte senterpunkter. Dersom det er potensiale for å oppnå tilstrekkelig tetthet, vil dette kunne anses som en bærekraftig fortettingsstrategi som kan bidra til lavere transportarbeid. I denne sammenhengen vil det være aktuelt å vurdere bydelssentrene ut i fra et potensiale for innbyggertetthet.

Det understrekes at en fortetting rundt bydelssentrene ikke bør prioriteres foran fortetting rundt eksisterende bysenter.

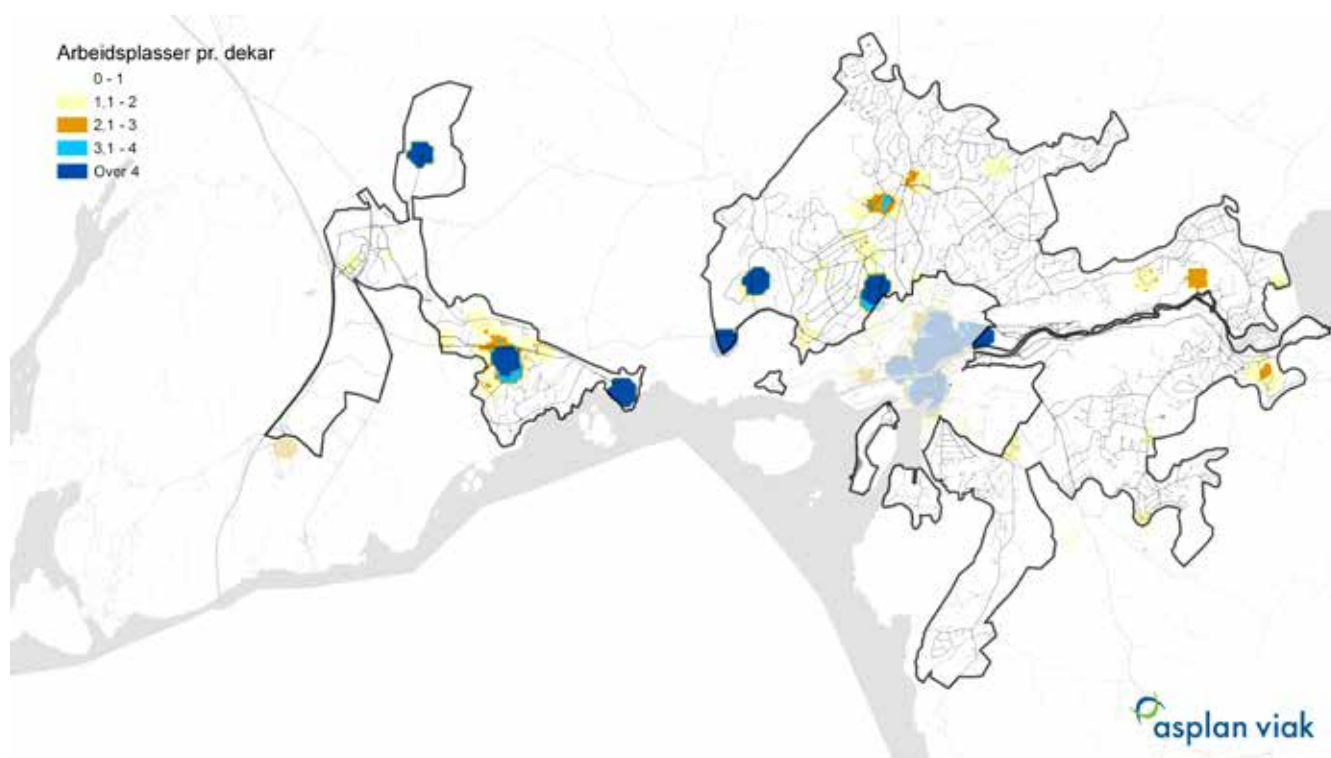
<sup>4</sup><https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=44339>

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Arbeidsplasser

Hovedvekten av arbeidsplassene i Halden ligger innenfor Halden sentrum med unntak av konkrete større arbeidsplasser som har naturlig plassering utenfor, som for eksempel Halden fengsel beliggende kort vei fra motorveikrysset på E6. De aller fleste arbeidsplassene utenfor sentrum ligger i tilknytning til aksene mellom Halden sentrum og E6.

- Strategien skal bygge opp under dagens arbeidsplassmønster.



Figur 18. Arbeidsplassmønster: Arbeidsplasser pr. dekar (datagrunnlag 2016)

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

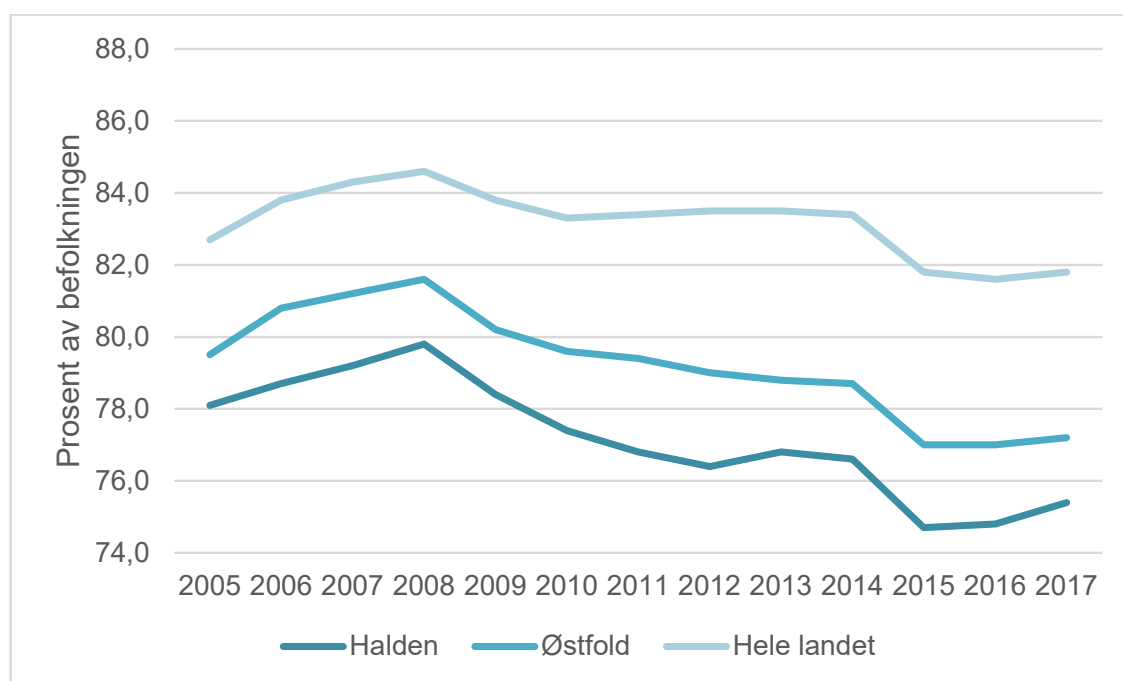
## Halden i et regionalt perspektiv

Forhold og utviklingstrekk utenfor kommunegrensen er med å danne bakteppet for utvikling av Halden og kan dermed ha betydning for utforming av fortettingsstrategier. I dette kapitlet ønsker vi derfor å trekke fram noen viktige momenter angående Haldens interaksjon med en større region samt betydning av byens beliggenhet ved grensen til Sverige. Vi begynner imidlertid med å sette Haldens økonomiske situasjon i perspektiv ved å omtale noen grunnleggende økonomiske forutsetninger som er med å påvirke befolkningsvekst, boligbygging og verdiskaping i byen. Omtalen av de temaene legges inn her i dette kapitlet, fordi sammenligning med resten av Norge og/eller den større regionen blir viktig for å forstå både Haldens situasjon i dag og for å drøfte muligheter for fremtiden. Økonomiske forutsetninger for befolkningsutvikling, boligbygging og økonomi.

Her ønsker vi å gi et kort og overordnet bilde av noen grunnleggende kjennetegn ved Halden sammenlignet med resten av Østfold, hele landet og/eller utvalgte

andre norske byer på lignende størrelse som Halden. Den økonomiske situasjonen i en by eller en region oppstår i vekselvirkningene mellom for eksempel verdiskaping, handel og tilbud av arbeid på den ene siden og sysselsetting, lønn/inntekt og kjøpekraft på den andre siden. Et høyt produktivt næringsliv og en godt utdannet befolkning gir som oftest grunnlag for bedre jobber, god inntekt og god kjøpekraft i en region, noe som i sin tur gir bedre betingelser for handel og handelsetablering. Det kan også gi utslag i høyere boligpriser og bedre lønnsomhet i boligutbyggingsprosjekter. Årsakssammenhengene og vekselvirkningene her er ikke alltid lett å gjennomskue eller forutse, men ved å se på noen grunnleggende økonomiske variabler og sammenhengen, kan vi få et inntrykk av situasjonen i Halden sammenlignet med resten av Østfold og resten av landet.

Figur 19 og Figur 20 viser at Halden ligger godt under hele landet når det gjelder både andel sysselsatte i kjernen av arbeidsfør alder (40-54 år) og gjennomsnittlig

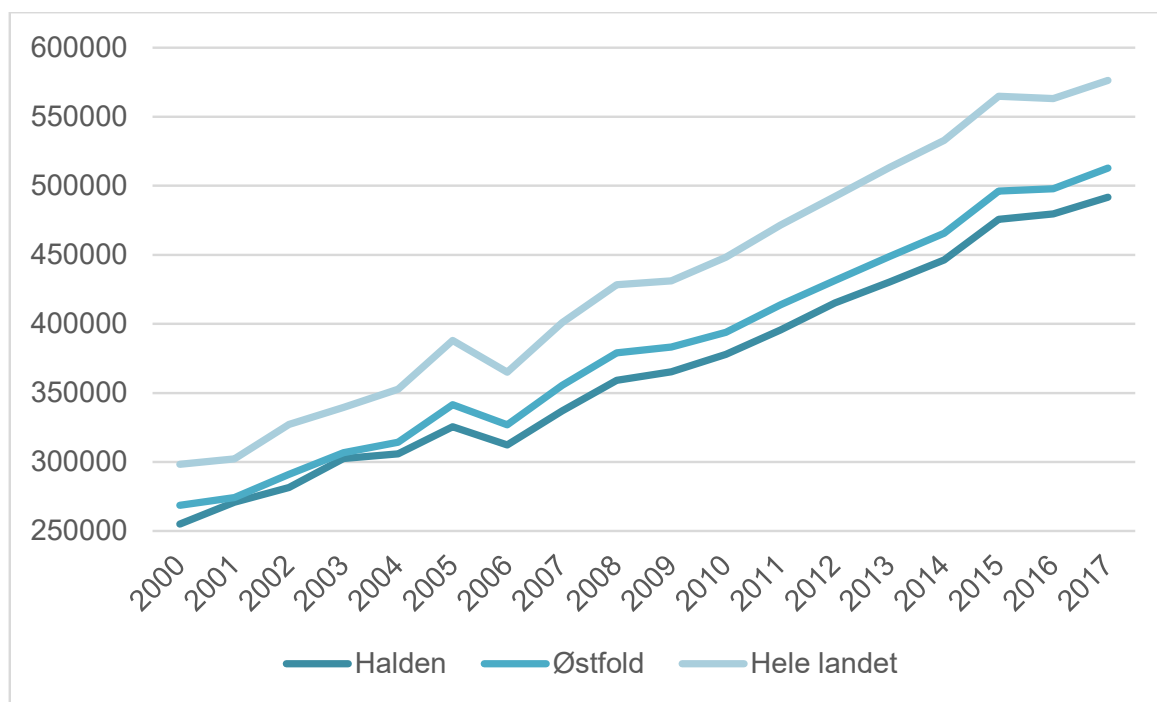


Figur 19. Andel sysselsatte i befolkningen 40-54 år i Halden, Østfold og hele landet



## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

inntekt for befolkningen 35-66 år.<sup>5</sup> Ifølge statistikk fra SSB har Halden i tillegg både hatt høyere (registrert) arbeidsledighet og en høyere andel uføretrygdede enn i hele landet. Dette gjelder også når vi ser på utfallene for smalere aldersgrupper, dvs. når vi tar bort alderssammensetning i befolkningen som forklaring for eventuelle regionale forskjeller. I hovedsak tegnes det et bilde hvor arbeidsmarkedet i Halden og Østfold ikke har framstått som særlig sterkt den siste tiden, noe som har en viss betydning for både omfang av handel og boliggetterspørselen.



Figur 20. Gjennomsnittlig bruttoinntekt fra ligningen for personer 35-66 år i Halden, Østfold og Norge, SSB

<sup>5</sup> Aldersgruppene som blir presentert i figurene er valgt med tanke på å gjøre regioner som ellers kan ha en svært ulik aldersstruktur, mer sammenliknbar for arbeidsmarkedsstatistikk. Sysselsettingsandel, inntekt og en rekke andre arbeidsmarkedsvariabler påvirkes i stor grad av alder og aldersfordelingen til befolkningen i en region.  
<sup>6</sup> Grensependlere som bor i Norge og jobber i Sverige vil ikke nødvendigvis fanges opp godt nok i SSB sysselsettings- og skattestatistikk, og dette vil kunne være en del av forklaring for hvorfor Halden ligger lavere enn landsgjennomsnittet for enkelte av statistikkene om arbeidsmarkedet nedenfor. Forskjellene til landsgjennomsnittet framstår imidlertid som for store til at grensependlere kan være hele forklaringen. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel for Halden kan omfanget av grensependling fra Halden til Sverige være i størrelsesorden 200 personer.

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

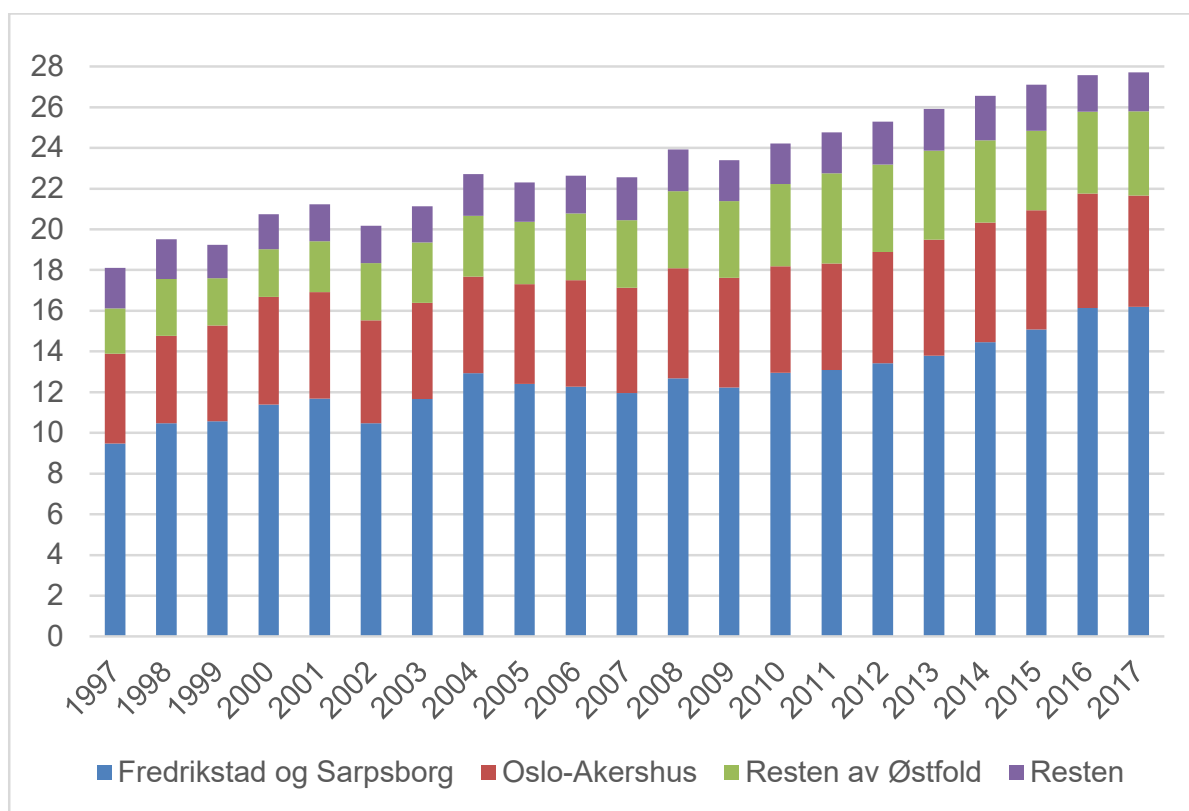
## Pendling

Pendling til og fra Halden har økt betraktelig de siste 20 årene. Nettoppendling – innpendling minus utpendling – er negativ, dvs. det er flere Haldensere som pendler ut av kommunen enn folk som kommer til Halden for å jobbe. Nettoutpendling har ligget på rundt -1000 personer de siste 10-12 årene.

Andelen av sysselsatte Haldensere som jobber i en annen kommunen, har økt fra under 20 prosent (av sysselsatte Haldensere) i 1997 til 27 prosent i 2017, jf. Figur 0 1. Med andre ord, over én av fire sysselsatte bosatt i Halden, jobber i en annen kommune. I antall utgjorde disse utpendlerne rundt 3.700 personer i 2017.

Om lag 16 prosent av de sysselsatte bosatt i Halden – eller én av seks – jobbet i Sarpsborg eller Fredrikstad i 2017 og nesten 10 prosent jobbet i Oslo, Akershus eller resten av Østfold. Til sammenligning var det under 10 prosent av Haldensere som jobber i Fredrikstad eller Sarpsborg for 20 år siden (i 1997).

I tillegg til dette kommer pendling til Sverige som ikke inngår i statistikken til SSB. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er denne i størrelsesorden 200 personer.



Figur 21 Utpendling fra Halden 1997-2017. Andel av de sysselsatte bosatt i Halden som jobber utenfor kommunen etter arbeidsstedskommune/-region, SSB

# Agglomerasjonseffekter og lokalisering av handel og tjenester

Agglomerasjonseffekter oppstår når høyere befolkningstetthet eller samlokalisering av virksomheter gjør det lettere å koble sammen arbeidsgivere og arbeidstakere, bedrifter og kunder eller virksomheter og underleverandører. I byområder er gjør korte avstander mellom folk og bedrifter/ varer det lettere å flytte folk og varer samt å finne både tilbydere og kunder av et variert utvalg av varer og tjenester. Kunnskapsoverføring mellom mennesker, bedrifter og andre økonomiske aktører går lettere. I større byområder eller i større bo- og arbeidsmarkedsregioner er det lettere å kombinere både stor grad av spesialisering med en differensiert næringsstruktur, noe som gjør at regionen blir mer robust overfor konjunktursvingene eller skiftende etterspørsel i. Kunnskapsoverføring mellom mennesker, bedrifter og andre økonomiske aktører går lettere.

For Halden som mellomstor norsk by, kan befolkningen og verdiskaping innenfor kommunegrensene være nok til å høste agglomerasjonseffekter på noen områder, for eksempel handel, mens Haldens situasjon i forhold til en større region kan være mer relevant på andre områder (for eksempel for mer spesialiserte, kunnskapsbaserte næringer). Pendlingsmønsteret med mange Haldensere som pendler til Fredrikstad/ Sarpsborg og en del fra de byene som også pendler til Halden, viser at Halden er godt integrert i det større regionale arbeidsmarkedet.

Innenfor kommunegrensen vil konsentrasjon av økonomisk aktivitet (handel, tjenester, arbeidsplasser) kunne støtte opp under samlokaliseringsevinster. Tilbud av handel, tjenester eller underholdning som trekker folk til et område, kan for eksempel ha spillovereffekter til andre virksomheter som befinner seg i samme område. Dette taler for en fortettingsstrategi som stryker sentrum framfor å smøre folk, handelstilbud og arbeidsplasser tynt ut over i kommunen.

For å tilrettelegge for at Halden kan bidra til, og høste godt av, agglomerasjonseffekter i den større regionen rundt, kan det være hensiktsmessig å legge noe vekt på tilgjengelighet og framkommelighet til jobber særlig i retning Sarpsborg/ Fredrikstad ved vurdering av fortettingsstrategier. Ut ifra eksisterende infrastruktur (jernbane og busstilbud) og kundegrunnlag (befolkningstetthet) er muligheten for å reise kollektivt ut av byen (med tog eller buss) best i sentrumsnære områder. En ytterligere konsentrasjon av boliger og arbeidsplasser rundt sentrum kan danne et grunnlag for styrking eller utbedring av kollektivtilbudet også ut av byen, dvs. til den større regionene rundt, samt til Oslo og Sverige.

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Grensen til Sverige

Haldens beliggenhet ved svenskegrensen skaper både muligheter og utfordringer. Høy økonomisk vekst i Norge og en sterk kronkurs har bidratt til høyere lønninger og høyere lønnskostnader i Norge sammenlignet med Sverige i lang tid, siden cirka 1990-tallet. For arbeidstakere i grenseregionene har det derfor vært mest gunstig å jobbe i Norge, men å handle i Sverige. For arbeidsgivere har det til en viss grad vært motsatt: lavere arbeidskraftkostnader og muligheten til å tilby lavere priser på handelsvarer og tjenester gjør at lokalisering over grensen i Sverige i mange tilfeller ville ha framstått som gunstig.

Den ulike økonomiske situasjonen i Norge og Sverige har dermed vært med å påvirke Haldens muligheter for by- og samfunnsutvikling på en annen måte enn for andre norske byer. Konkurransen med handelen i Sverige har trolig gjort det særlig krevende å etablere og opprettholde et levende og variert detaljhandelstilbud i byen den siste tiden. Utfordringene som andre mellomstore norske byer kan ha opplevd når det gjelder å tilrettelegge for variert detaljhandel og gode jobber, har derfor være enda større og mer krevende i Halden.

Under slike konkurranseforhold blir det enda viktigere at detaljhandel i byen ikke fragmenteres. Dette taler for å støtte opp under sentrum som det eneste store handelsområdet i Halden.

## Konklusjon

Kapitlene over viser at Halden har en enda mer krevende situasjon for handel og tjenester enn andre mellomstore byer. Av den grunnen blir det enda viktigere å utnytte mulige samlokaliseringsevner ved å legge så mye framtidig fortetting som mulig til eksisterende senterområder. Halden sentrum har den største konsentrasjonen av arbeidsplasser, handel og tjenester i dag, og det er her det er best tilrettelagt og finnes et tilstrekkelig kundegrunnlag for kollektivforbindelser til andre deler av regionen. Bydelsentrene Brødløs, Risum og Tistedal har også noe handels- og tjenestetilbud som bør opprettholdes og utvikles uten å konkurrere ut Halden sentrum.

- Strategien skal bidra til samlokalisering og utvikling av eksisterende sentrumsområder for å bidra positivt på framtidige agglomerasjonseffekter gjennom samlokalisering av funksjoner.

# Fortetting

Hva er fortetting?

«Med fortetting menes all byggevirksomhet innenfor dagens utbygde områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse»

*Stortingsmelding nr. 31 (1992-93) «Den regionale planleggingen og arealpolitikken»*

Ut fra vanlig praksis rundt fortetting er det vanlig å kategorisere ulike typer fortetting for å kunne håndtere og styre utviklingen innenfor plansystemet.

## Styringsmuligheter

Med styringsmuligheter menes det i hvor stor grad kommunen kan påvirke fortetting og utbygging i byggesonen med hensyn til når utbyggingen blir gjennomført og hva slags type fortetting. Dersom det er ønskelig å bygge opp under et vekstmønster, en transportkorridor eller dempe utbygging innfor områder, vil det være hensiktsmessig å sikre gode styringsverktøy gjennom valg av fortettingsmetode(r). Den definerte tettstedsavgrensning for dette arbeidet er et konkret styringsverktøy og kan være en fordel for å styre fortetting og utvikling inn mot allerede bebygde og utviklede arealer.

En ulempe med en definert avgrensning er at det i randsonen ut mot landbruks-, natur- og friluftsområder kan oppleves som det er mindre interessekonflikter og større arealressurser som gjør at områdene kan være lettere å utvikle. En tettstedsgrense som er ment som grense for langsiktig utvikling kan derfor i noen tilfeller medføre en større spredning av by- og tettstedsområdet enn ønskelig ut i fra intensjonen om å bygge opp under dagens by- og bydelssentrum. For å sørge for en konsentrert byutvikling inn mot eksisterende sentrumsstruktur vil det derfor være viktig å prioritere valg av fortettingsmetode som styrker ønsket utvikling og vekstmønster i tråd med overordnede mål for fortettingsstrategien.

De langsiktige målene fra planprogrammet for kommuneplanens arealdel 2019 – 2031:

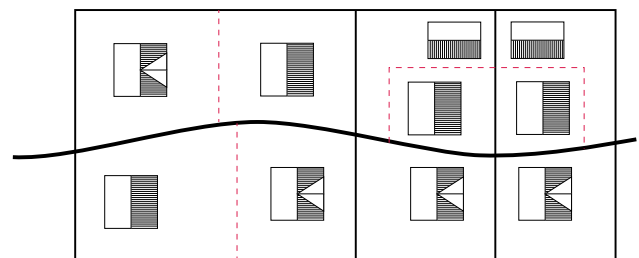
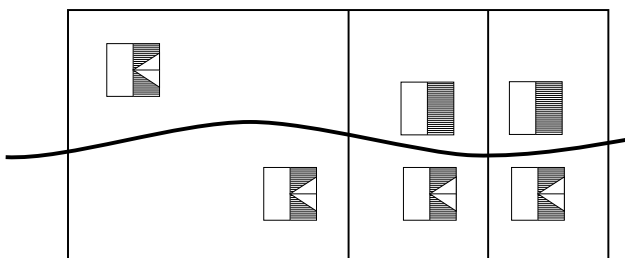
- Utvikling av en kompakt by.
- Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen.
- Legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling.
- Legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier.
- Ivareta kommunens rike kulturlandskap.
- Ivareta den historiske arven som byen og kommunen er svært rik på.

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortetningsstrategier

# Eplehagefortetting

Begrepet «eplehagefortetting» brukes om småhusfortetting når det åpnes for å bygge tettere innenfor eksisterende boligområder ved at tomtene deles i mindre deler. Store deler av områdene rundt Halden sentrum består av enebolig og småhusområder bygget ut i ulike tidsepoker. Enkelte eiendommer er romslige, og det er mulig å fortette ved å dele fra en ny tomt og bygge nytt i hagen.

I gjeldende kommuneplan åpnes det for å fortette i eksisterende småhusområder dersom det er rom for å dele fra en tomt slik at den blir på minimum 600 m<sup>2</sup> for både ny- og eksisterende tomt. Eplehagefortetting bidrar til at eksisterende småhusområder får en høyere tetthet, muligheten for å få en høy tetthet er imidlertid begrenset uavhengig av om minste tomtestørrelse settes lavere enn 400.



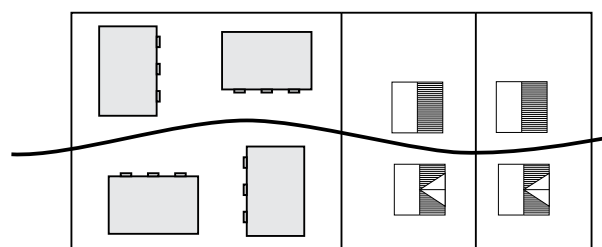
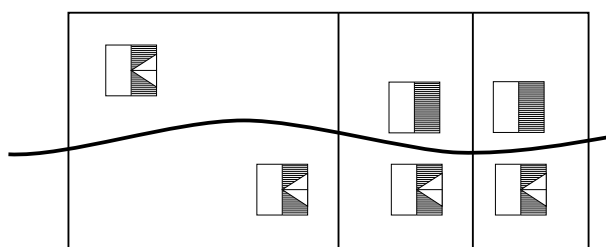
| Fordeler  | Ulemper  |
|---|--|
| Ikke nedbygging av dyrka/dyrkbar mark             | Bidrar ikke til et høyt antall boenheter, relativ liten effekt av fortettingen |
| Ingen endring av eksisterende bebyggelsesstruktur | Liten grad av kommunal styring/gjennomføring                                   |

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Transformasjon

Ved transformasjon menes endret bruk av eksisterende bygningsmasse fra for eksempel nærings- eller industriformål til boligformål. Transformasjon kan også bety endring av bebyggelsesstruktur ved at flere mindre eiendommer slås sammen og det reguleres en tettere eller annen bebyggelsesstruktur enn tidligere. I noen tilfeller kan også eksisterende småhusområder transformeres, i slike tilfeller vil det gjerne medføre at flere mindre eiendommer slås sammen

for å muliggjøre en annen og tettere boligstruktur. Denne typen transformasjon er imidlertid ofte avhengig av et samarbeid mellom hjemmelshavere eller strategisk oppkjøp av eiendommer fra en profesjonell aktør. Denne formen for transformasjon kan derfor være mer komplisert enn en bruksendring av eksisterende bygningsmasse.



| Fordeler   | Ulemper  |
|--|--|
| Ikke nedbygging av dyrka/dyrkbar mark                              | Ved endring av formål fra for eksempel næring til bolig vil det kunne være utfordrende å få til tilfredsstillende bokvalitet i eksisterende bygningsmasse. |
| Kan bidra til en større grad av fortetting, høy effekt av tiltaket | Kan være utfordrende å få flere hjemmelshavere av eiendommer til å samarbeide for å få til en endring/transformasjon av eksisterende struktur.             |
| Større grad av kommunal styring avhengig av type transformasjon    |  |

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Utvikling av nye områder,

## innfylling og komplettering

Med utviklingsområder menes det her områder som har ingen eller liten grad av bebyggelse i dag, men som ligger innenfor definert tettstedsavgrensning. Utvikling av nye områder betyr at tetthet og boligtypologi bestemmes gjennom en reguleringsplanprosess. I slike områder er det stor mulighet til å bestemme hvor tett og hvilken type bebyggelse som det skal tilrettelegges for til forskjell fra eksempelvis eplehagefortetting.

Utviklingsområder som ikke foreløpig er bygd ligger i hovedsak i ytterkant av tettstedsavgrensningen.

| Fordeler   | Ulemper   |
|--|---|
| Kan bidra med høy fortetting/utvikling av tettstedsområdet, høy effekt av fortettingen | Nedbygging av dyrka/dyrkbar mark og/ eller naturområder   |
| Stor grad av styringsmulighet for kommunen med tanke på gjennomføringstidspunkt        | Områdene ligger i hovedsak i ytterkant av tettstedsområdet og bygger derfor i liten grad opp om eksisterende bysentrum og/ eller bydelssentrum                              |
|  | Områder som ligger i ytterkant av tettstedsområdet bidrar i mindre grad til samordnet areal- og transport på grunn av avstand til by- og bydelssentrum og kollektivtraséer. |

## Innfylling og komplettering

I by- og tettstedsstruktur kan det være regulerte ubebygde tomter eller det kan i tettere kvartalsstruktur være deler som ikke er bebygd. I disse tilfellene vil en fortetting defineres som innfylling i eksisterende struktur eller komplettering av ferdige regulerte områder. Innenfor det definerte tettstedsområdet er det enkelttomter som kan bebygges. Dette utgjør imidlertid en liten andel av fortettingspotensialet til Halden.



Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Fortettingsstrategier

Arbeidet med å anbefale en fortettingsstrategi er todelt. I fase 1 utarbeider vi fem prinsipielt ulike strategier. Disse blir deretter analysert og vurdert etter fastlagte kriterier basert på drøftingene i kunnskapsgrunnlaget. Hensikten med øvelsen er å finne hvilke strategityper oppfyller ulike typer kriterier. I fase 1 kommer det tydelig fram at ulike grunnleggende strategityper har hver sine fordeler. I fase 2 utarbeider vi derfor en strategi som kombinerer elementer fra flere av de rendyrkede strategitypene i fase 1. Denne kombinasjonsstrategien er Asplan Viaks anbefaling. Alle strategiene er vurdert etter følgende kriterier:

**Boligpotensiale på mellom ca. 1000 boenheter**  
**Stort leilighetspotensial**  
**Mulighet for småskalabygging**  
**Styringsmulighet**

**Tilgang til grønnstruktur**  
**Nedbygging av grønnstruktur**  
**Nedbygging av dyrka mark**

**Potensiale for gang- sykkel**  
**Nærhet til tjenester og tilbud**  
**Nærhet til kollektiv/ pendling**  
**God mulighet for kollektivbetjening**

**Klimagass utbyggingsfase**  
**Klimagass driftsfase**

**Agglomerasjonseffekter**  
**Bygge opp under sentrum**

Kriteriene er avledet av resonnementer og momenter som ble drøftet i kunnskapsgrunnlaget.

## Eplehagefortetting

Eplehagefortetting som fortettingsmetode er beskrevet i eget kapittel (s.86). En stor andel av boligene i analyseområdet er småhus, og det er et potensial for fortetting i mange småhusområder. For å finne hvor stort potensialet er, har vi gjennomført en overordnet analyse av småhuseiendommene i analyseområdet. Analysen tar utgangspunkt i eiendomsstørrelse og eiendommens utnyttning, samt terrengets helningsgrad. Analysen tar derimot ikke hensyn til bebyggelsens eller eiendommens geometriske utforming.

Illustrasjonen viser områder som har potensiale for fortetting i eksisterende småhusområder. Potensialene er spredd i hele analyseområdet, men er særlig tydelig i områdene nord for sentrum.

I gjeldende kommuneplan for Halden finnes det føringer for utnyttning av dagens småhusområder. En tomt for enebolig må være på minimum 600 m<sup>2</sup>, mens tomter for to- eller firemannsboliger må være på minimum 1000 m<sup>2</sup>. Gitt disse føringene, er det et potensial for omlag 1300 nye boliger innenfor områdeavgrensningen.

I underkant av 300 av disse potensielle boligene ligger i områder angitt som verdinivå 1 og 2 i den kulturhistoriske vurderingen. I tillegg bør det tas høyde for at ikke alle eiendommer kan fortettes som forutsatt. Det er derfor rimelig å anta at det reelle potensialet ligger godt i underkant av 1000 boliger.

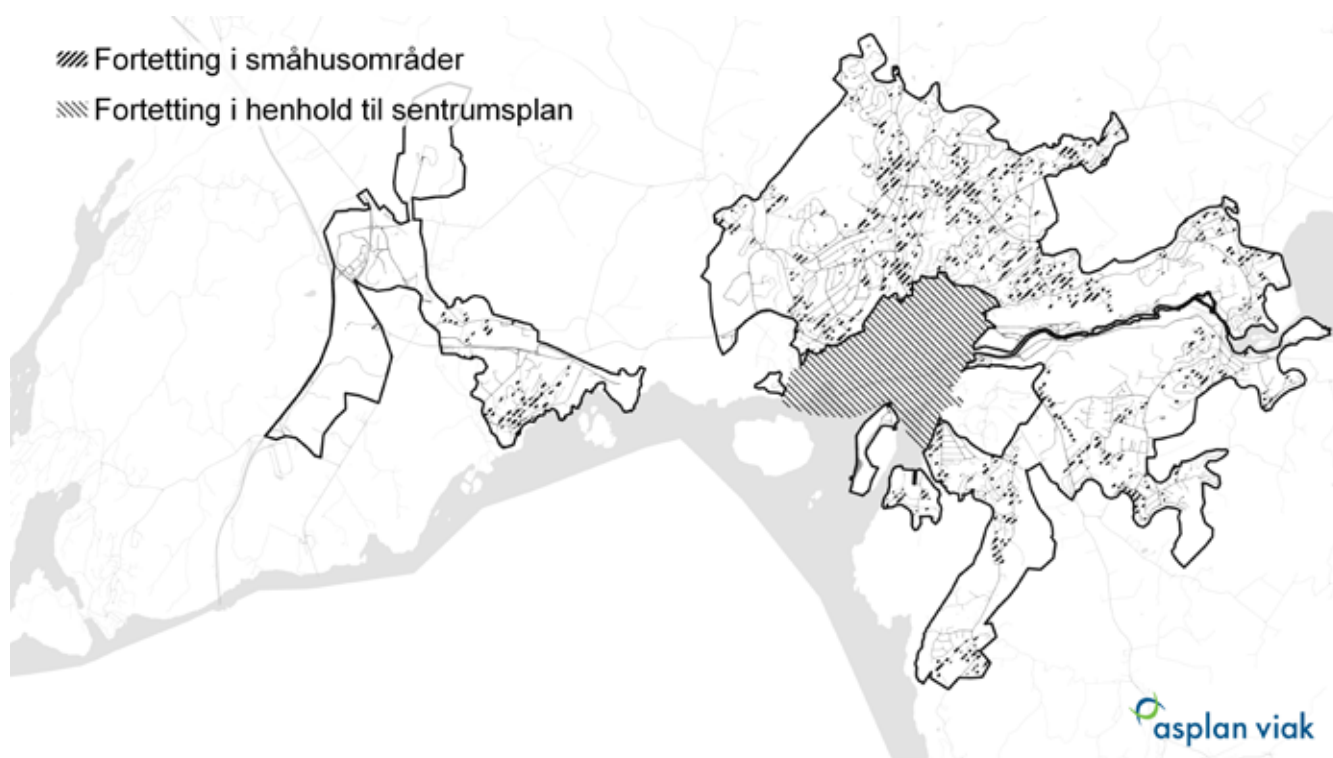
Dersom vi tar utgangspunkt i mindre strenge føringer og forutsetter at en tomt for enebolig må være på minimum 400 m<sup>2</sup> og minimums størrelse på tomt for to- eller firemannsboliger må være 800 m<sup>2</sup>,

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

gir dette et potensial på i underkant av 1700 boliger. Dette potensialet reduseres med rundt 350 boliger når vi trekker fra potensialet som ligger i områder med verdinivå 1 og 2 fra den kulturhistoriske vurderingen. Også her bør det tas høyde for at ikke alle eiendommer kan fortettes som forutsatt i denne overordnede analysen, og potensialet med mindre strenge føringer kan derfor antas å ligge på noe i overkant av 1000 nye boliger.

### Sammendrag:

Potensiale med eplehagefortetting er på rundt 1000 nye boliger innenfor analyseområdet, noe avhengig av hvilke føringer som legges til grunn. Det må tas høyde for at en del av fortettingen kan være utfordrende med tanke på konfliktnivå, plassering av eksisterende bebyggelse, hjemmelshavere med mer. Gjennomføring av eplehagefortetting er derfor uforutsigbar.



Figur 22. Strategi: Eplehagefortetting

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan for Halden kommune er det satt av en rekke arealer til framtidig boligbebyggelse, og store deler av disse ligger innenfor analyseområdet. Totalt er et areal på 1479 dekar satt av til framtidig boligbebyggelse når vi trekker fra terreng som er brattere enn 1:4.

Noen av arealene som er avsatt i kommuneplanen ligger i områder som har fått verdinivå 1 og 2 i den kulturhistoriske vurderingen, og når disse trekkes fra er det igjen et areal på 1215 dekar.

I en del av arealene som er avsatt til boligbygging i kommuneplanen er det igangsatt bygging av boliger. Disse arealene er tatt ut av potensialberegningen. Vi sitter da igjen med et areal på 937 dekar. Potensialet som ligger i disse arealene vil være helt avhengig av hvilken utnyttingsgrad områdene får. Dersom vi legger til grunn en områdeutnytting på 15%, som tilsvarer vanlige småhusområder

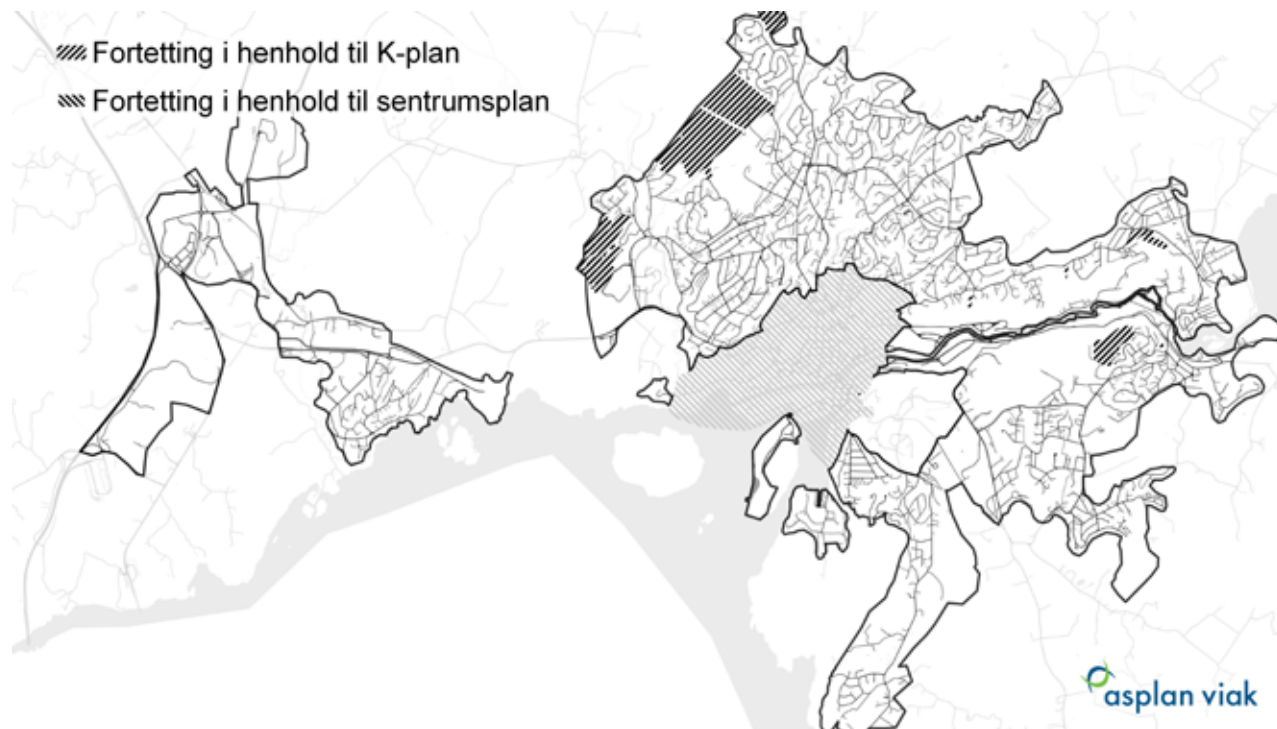
i Halden, og en gjennomsnittlig boligstørrelse på 120 m<sup>2</sup>, gir arealene i kommuneplanen rom for 1200 nye boliger. Dette vil si at områdene utvikles som småhusområder.

Hvis vi legger til grunn høyere utnyttelse, 25%, og en boligstørrelse på 75m<sup>2</sup>, vil det tilsvare områder med moderat tett leilighetsbebyggelse og gi et potensial på 3100 nye boliger.

Illustrasjonen viser arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Områdene ligger i hovedsak i utkanten av analyseområdet.

#### Sammendrag:

Potensiale på mellom 1000 – 3000 nye boliger avhengig av boligstørrelse og utnyttelsesgrad. Områdene ligger i hovedsak i utkanten av analyseområdet. Gjennomføring av utvikling av områdene er forutsigbar med tanke på planarbeid og klargjøring av tomter med mer.



Figur 23. Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

### Bydelssenter

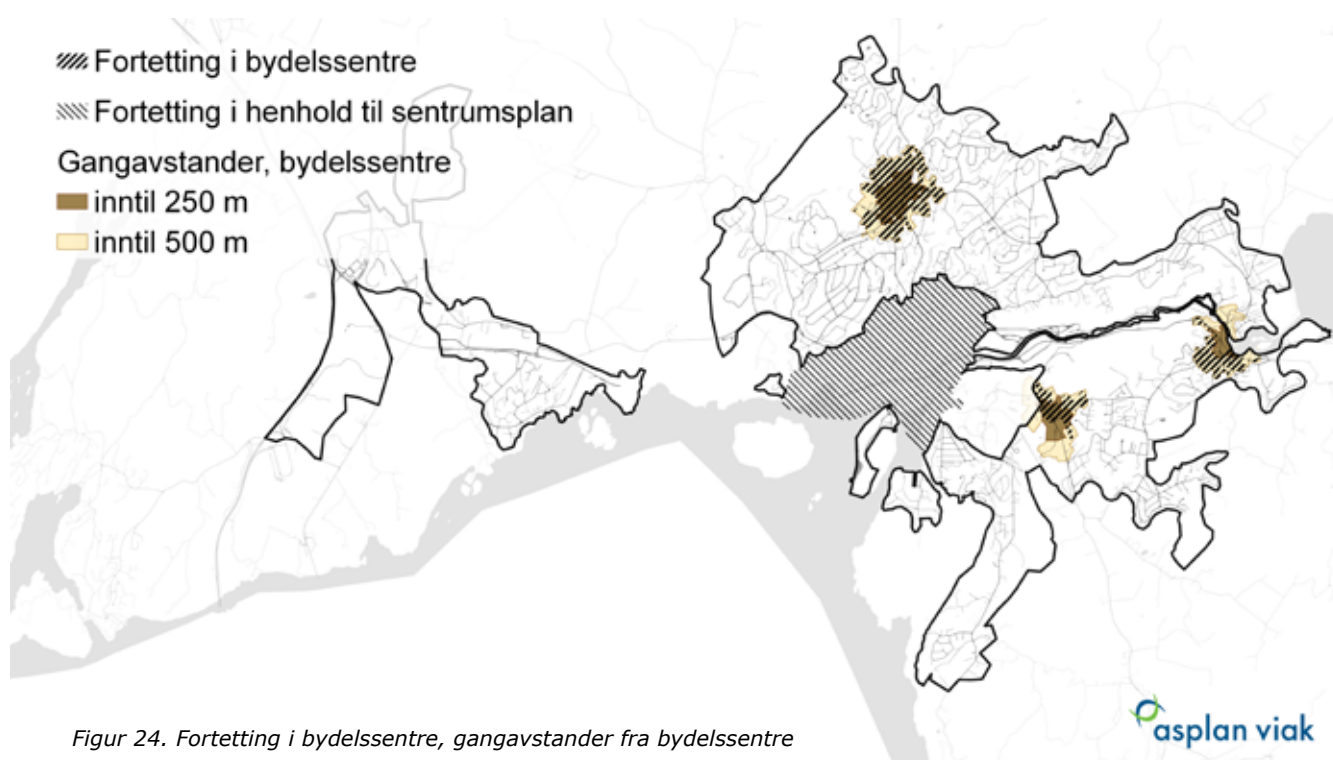
Brødløs, Tistedal og Risum har i dag bydelsfunksjoner. En fortetting i disse områdene kan bidra til å forsterke dette tilbudet. Vi har kartlagt områder som ligger innenfor 250 og 500 meter gangavstand fra sentrene. Områder som har en helningsgrad på mer enn 1:4 eller er registrert som friluftsområde, er holdt utenfor. I tillegg har vi holdt områder som har fått verdinivå 1 og 2 i den kulturhistoriske vurderingen utenfor.

I Tistedal og Risum har relativt store områder rundt bydelssentret fått verdinivå 1 eller 2. Dette gjør at fortettings- og transformasjonspotensialet i disse senterområdene er lavt. Risum og Tistedal har imidlertid funksjon som senterområde for et større omland, som gjør at bydelsfunksjonen er viktig å opprettholde. Illustrasjonen viser områder som kartlagt for fortetting, samt områder

som er innenfor 250 meter og 500 meter gangavstand fra bydelssentrene.

For å bygge mest mulig opp om nærmiljøfunksjoner, har vi i denne strategien lagt til grunn en relativt høy tetthet i umiddelbar nærhet til sentret, mens det er avtrappende utnyttelse når gangavstanden øker. Dette betyr at strategien innebærer transformasjon av områdene nærmest sentrene fra småhusområder eller handel og service, til tettere bygningstypologier med både bolig og næring.

I umiddelbar nærhet til bydelssentret er det lagt opp til en høy områdeutnyttelse. Det er avgjørende at området inneholder en miks av bolig, næring og funksjoner som er viktige i et bydelssenter. Det er derfor lagt til grunn at 70% av bruksarealet i bygningene består av boliger, mens resterende settes av til



Figur 24. Fortetting i bydelssentre, gangavstander fra bydelssentre

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

næring, handel og service. Ved beregning av boligpotensiale legger vi en moderat snittstørrelse pr. leilighet til grunn (75 m<sup>2</sup>). På Brødløs er det lagt opp til en transformasjon av de mest sentrale områdene til en områdetetthet på 60 %. Rundt selve senterområdet er det satt av en sone på 250 meter der skole og idrettsarealer er tatt ut av fortettingsberegningen. I dette området er det lagt opp til en områdetetthet på 35 %. En områdetetthet på 35 % tilsvarer tettbebygde småhusområder.

På Risum er det også lagt opp til en transformasjon av selve sentrumsområdet samt en fortetting av tilliggende områder. Selve bydelssentret her har fått en områdetetthet på 40 %. Innenfor Risum er det rom for ca 250 boenheter.

Tistedal bydelssenter har et lavere potensial enn de andre bydelssentrene på bakgrunn av kulturmiljøvurderinger og færre områder som egner seg for transformasjon. Boligpotensialet i Tistedal ligger på om lag 50 boliger.

### Sammendrag:

Potensiale for til sammen 870 boenheter knyttet til bydelssentrene

## **Transformasjon av større småhuseiendommer i gangavstand til Halden sentrum**

Halden sentrum er det tetteste bebygde området i Halden, og inneholder det bredeste tilbudet av handel, næring og servicefunksjoner. Det er også byens viktigste kollektivknutepunkt. Fortetting i nærheten av sentrum vil sette flere i stand til å gå og sykle til daglige gjøremål, og vil bidra til å bygge opp om det eksisterende tilbudet i sentrum.

Vi har tatt utgangspunkt i en maksimal avstand på to kilometer langs vei fra Halden stasjon og Storgata i nordenden av bybrua i våre analyser. To kilometer vil for mange tilsvare en gangtid på 20 minutter og ellers en rimelig sykkelavstand. Illustrasjonen viser områder som ligger innenfor to kilometer fra Halden sentrum. Områder som er registrert som friluftsområder, områder kategorisert som verdinivå 1 og 2 i den kulturhistoriske vurderingen og områder som har en helningsgrad på mer enn 1:4 er holdt utenfor.

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

I sentrumsnære områder kan det være rimelig å tillate også transformasjon av småhusområder til boligtyper med høyere utnyttelse. Dersom vi forutsetter at alle småhuseiendommer som er større enn 2 dekar gis anledning til å transformeres til blokkbebyggelse eller rekkehus/terrassehus finner vi et samlet potensial for 328 boliger. Potensialet er funnet gjennom en overordnet vurdering av den enkelte eiendommen og basert på typiske leilighetsbygg, rekkehus og terrassehus i samme området.

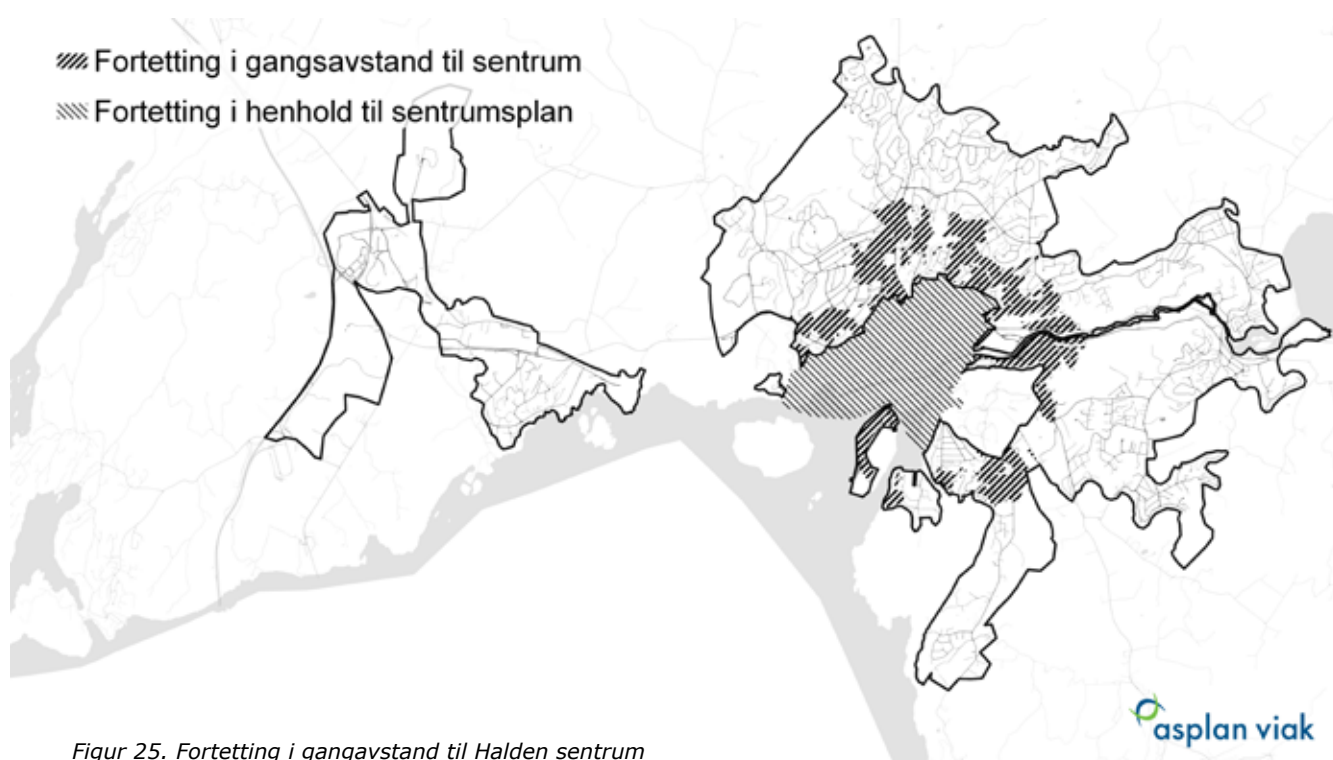
### Sammendrag:

Potensial for 328 boliger gjennom transformasjon av større småhuseiendommer

## Fortetting på Isebakke og i Tistedal

Områdene Isebakke og Tistedal har svært ulik historisk bakgrunn, men har det felles at de ligger plassert langs viktige innfartsårer mot Halden. For å kunne vurdere hvorvidt det er gunstig å dekke byens boligbehov gjennom en fortetting i slike områder, har vi kartlagt områder som ligger innenfor 250 og 500 meter gangavstand fra sentrale punkt i Isebakke og Tistedal. Utformingen og beregningen av boligpotensialet i denne strategien tilsvarer den som er gjort for bydelsentrene.

Områder som har en helningsgrad på mer enn 1:4, er registrert som friluftsområde eller har fått verdinivå 1 og 2 i den kulturhistoriske vurderingen er holdt utenfor. I Tistedal har relativt store



Figur 25. Fortetting i gangavstand til Halden sentrum

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

områder rundt det sentrale punktet fått verdinivå 1 eller 2, mens dette ikke gjelder for Isebakke.

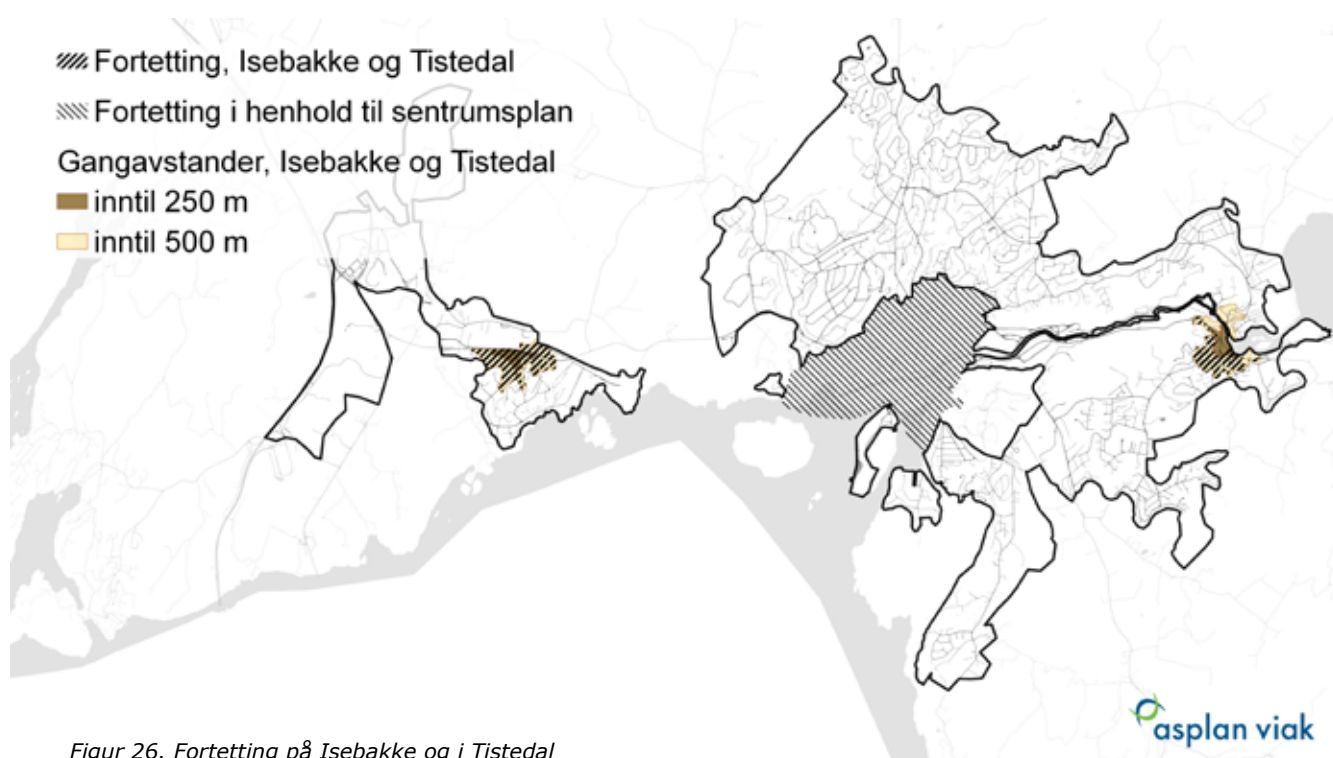
Illustrasjon 0 5 viser områder som er kartlagt for fortetting, samt områder som er innenfor 250 meter og 500 meter gangavstand fra de sentrale punkt i de to områdene.

For å bygge mest mulig opp om nærmiljøfunksjoner er det lagt til grunn en høy tetthet i de mest sentrale områdene, mens det er lagt til grunn lavere utnyttelse lenger ut. I Tistedal er de mest sentrale områdene tatt ut på bakgrunn av den kulturhistoriske verdivurderingen. I Isebakke vil imidlertid strategien innebære en transformasjon fra plasskrevende virksomheter i dag, til tettere bygningstypologier med både bolig og næring i framtiden.

I de mest sentrale områdene er det lagt til grunn 40% områdeutnyttelse. Det er avgjørende at området inneholder en miks av bolig, næring og funksjoner som er viktige for beboerne i nærmiljøet. Det er derfor lagt til grunn at 75% av bruksarealet i bygningene består av boliger, mens resterende settes av til næring, handel og service.

Innenfor 250 meter fra det sentrale punktet gir dette et samlet boligpotensial på rundt 250 boliger i de to områdene til sammen. Da er det lagt til grunn en moderat snittstørrelse pr. leilighet til grunn (75m<sup>2</sup>). Potensialet er størst på Isebakke med rundt 200 boliger og kun 50 i Tistedal.

Transformasjon i umiddelbar nærhet til de to sentrale punktene på Isebakke og i Tistedal bør følges av adgang til å fortette også i områdene som ligger i gangavstand til disse punktene. Det er



Figur 26. Fortetting på Isebakke og i Tistedal

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

svært lite å hente på eplehagefortetting rundt de to områdene. På Isebakke er det minimalt med småhuseiendommer innenfor området som er kartlagt, og i Tistedal er potensialet i disse eiendommene svært lavt. På Isebakke preges dette området i dag av plasskrevende virksomheter. Dersom området transformeres til et småhusområde. Når vi legger til grunn en relativt tett småhusbebyggelse (15% områdeutnyttelse) og en gjennomsnittlig boligstørrelse på 120 m<sup>2</sup>, gir dette et potensial på ca. 250 boliger.

Sammendrag:

Potensiale for ca. 250 boenheter innenfor 250 meter fra de sentrale punktene og ca. 250 boenheter i 500 meters gangavstand. Tilsammen om lag 500 boenheter. Potensialet er i stor grad hentet fra Isebakke, og svært lite fra Tistedal, som har lavt potensial for fortetting.



Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

# Vurdering av fortettingsmetoder

| Vurderingskriterier                 | Eplehagefortetting | Kommuneplanen | Bydelssenter | Transformasjon småhuseiendommer | Isebakke og Tistedal |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|--------------|---------------------------------|----------------------|
| Boligpotensiale på 1000             |                    |               |              |                                 |                      |
| Stort leilighetspotensial           |                    |               |              |                                 |                      |
| Mulighet for småskalabygging        |                    |               |              |                                 |                      |
| Styringsmulighet                    |                    |               |              |                                 |                      |
| Tilgang til grønnstruktur           |                    |               |              |                                 |                      |
| Nedbygging av grønnstruktur         | -                  |               |              |                                 |                      |
| Nedbygging av dyrka mark            |                    |               |              |                                 |                      |
| Potensiale for gang-sykel           |                    |               |              |                                 |                      |
| Nærhet til tjenester og tilbud      |                    |               |              |                                 |                      |
| Nærhet til kollektiv/pendling       |                    |               |              |                                 |                      |
| God mulighet for kollektivbetjening |                    |               |              |                                 |                      |
| Klimagass utbyggingsfase            |                    |               |              |                                 |                      |
| Klimagass driftsfase:               |                    |               |              |                                 |                      |
| Bygge opp under sentrum             |                    |               |              |                                 |                      |
| Agglomerasjonseffekter:             |                    |               |              |                                 |                      |

- Negativ
- Litt negativ
- Ingen endring
- Litt positiv
- Positiv

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

Når fortettingsstrategiene vurderes opp mot vurderingskriteriene kommer i hovedsak transformasjon av småhuseiendommer og bydelssenter best ut. Kommuneplanalternativet kommer tydelig dårligst ut samlet sett. Flere av de rendyrkede strategitypene inneholder ikke det antallet boliger som skal til for å dekke behovet, men inneholder elementer som er viktige for en helhetlig strategi.

Eplehagefortetting vil ikke alene kunne ta all fremtidig vekst i Halden, men en eplehagefortetting vil være en bestanddel av et utbyggingsmønster i et større tettbebygget strøk. Eplehagefortettingen ivaretar småhusområdene og bidrar til en fleksibilitet for befolkningen slik at tilbudet av småhus kan utvikles eller fornyes over tid.

Kommuneplanalternativet har sin styrke i styringsmuligheten og dermed gjennomføringsmuligheten. Det bidrar med en stor mengde boliger, men har dårlig måloppnåelse på andre vesentlige punkter som i hovedsak dreier seg om by- og stedsutvikling, transport og ikke minst grunnlag for arbeidsplasser, handel, tjenester og næringsliv. Det er allerede igangsatt eller detaljplanlagt for 350 nye boliger innenfor kommuneplanens arealer. Ut fra en vurdering av det totale hensynet til byutvikling og transport anbefales det ikke å legge til rette for mer vekst innenfor de avsatte områdene i kommuneplanen. Områdene bør tas ut som utbyggingsområder i sin helhet, eller skyves ut i tid til neste planperiode.

Bydelssentrene representerer en stor utviklingsmulighet og en mulighet for

Halden til å skape nye møteplasser og steder for befolkningen. Bydelssentrene har potensiale til å transformeres, og gjennom transformasjonen håndtere forventet boligvekst innenfor tettstedsområdet. Bydelssentrene må imidlertid ikke konkurrere ut Halden sentrum som det aller viktigste senterområdet både med hensyn til tjenestetilbud, handel, næring og arbeidsplasser. Bydelssentrene bør representere et nært tilbud med et begrenset utvalg av dagligvarer og tjenester som ikke er i konkurranse med Halden sentrum, men bidrar til at flere velger å gå og sykle i forbindelsen med de vanligste gjøremål hverdagen.

Transformasjon av større småhuseiendommer representerer i likhet med eplehagefortettingen kun en brikke i en større helhet med hensyn til antall boenheter. Strategien kommer imidlertid godt ut når det gjelder styrking av sentrum og ikke minst med hensyn til transport.

Isebakke og Tistedal inneholder ikke et boligpotensial som er stort nok til å dekke den forventede veksten og bidrar heller ikke til å styrke sentrum.

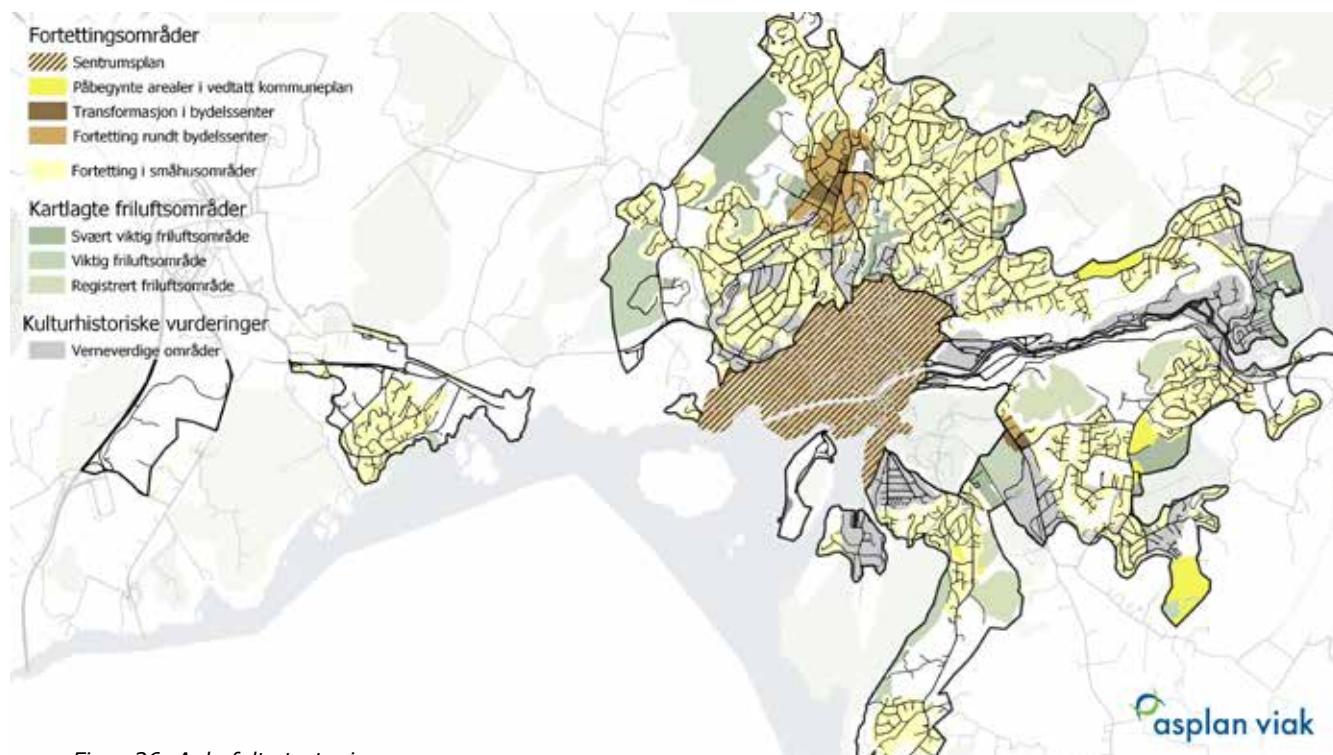
Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Anbefaling

På bakgrunn av kunnskapsgrunnlaget og vurderingskriteriene har Asplan Viak utarbeidet en anbefalt fortettingsstrategi. I arbeidet har vi lagt vekt på å finne en strategi som på best mulig vis svarer ut utfordringene og mulighetene Halden har fram mot 2040. Strategien viser hvordan veksten på områdenivå bør prioriteres for å utvikle og muliggjøre synergieffekter fra forventet befolkningsvekst.

Kunnskapsgrunnlaget beskriver nøkkeltall om hvordan utviklingen har vært de seneste 10 – 15 årene, og sammenligner Halden med byer med samme størrelse

ut fra beliggenhet og økonomiske og geografiske forutsetninger. Økonomiske forutsetninger og befolkningsvekst er ikke faste størrelser. De siste årene har for eksempel SSB justert ned forventet befolkningsvekst i flere omganger. På bakgrunn av usikkerheten omkring forventet vekst og økonomi, er det ikke likegyldig hvilke områder som prioriteres først. Strategien inneholder derfor også en anbefalt prioritering. Vi vet mest om den forventede veksten i nærmeste fremtid. Derfor er det vesentlig å rette denne veksten inn der den har antatt mest effekt.



Figur 26. Anbefalt strategi

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

### Beskrivelse anbefaling

For å utforme den anbefalte fortettingsstrategien har vi benyttet de omtalte fortettingsmetodene som byggesteiner i en langsiktig strategi. I vår anbefalte strategi har benyttet følgende byggesteiner:

- Utvikling i henhold til sentrumsplanen
- Utvikling i igangsatte arealer i kommuneplanen
- Fortetting med småhus i småhusområder (eplehagefortetting)
- Transformasjon fra småhus til leilighetsbygg/terrassehus/rekkehus i eksisterende småhusområder
- Transformasjon og fortetting rundt bydelssentrene på Brødløs og Risum.

Den aller viktigste byggesteinen er dagens bysentrum, som ligger utenfor områdeavgrensningen til dette arbeidet. Sentrum har det beste kollektivtilbudet, det beste handels-, nærings- og tjenestetilbudet og størst mulighet for agglomerasjonseffekter av samlokalisering av arbeidsplasser, tjenester og flere innbyggere. En realisering av **sentrumsplanen** med estimerte 1000 nye boliger vil derfor være svært viktig for å kunne utløse positive effekter av befolkningsveksten.

Dagens vedtatte **kommuneplan** inneholder store områder avsatt til framtidig boligbygging. Innenfor et mindre antall av disse er det igangsatt bygging, eller detaljplanlagt bygging av boliger. Disse boligene er tatt med i virkningsberegningen av den anbefalte strategien. Totalt gjelder dette 430 boliger. Øvrige framtidige boligarealer i dagens vedtatte kommuneplan anbefales ikke videre utviklet.

Parallelt med videre utvikling av sentrum kan **eplehagefortettingen** bidra til småskalabygging innenfor tettstedsavgrensningen. Kommunen har få virkemidler for å påvirke eplehagefortettingen, og det kan dermed ikke påregnes et stort antall boliger gjennom denne type fortetting. Det er allikevel naturlig å legge til rette for en viss eplehagefortetting for å ivareta fleksibilitet og mulighet for mindre tilpasninger innenfor de eksisterende boligområdene. Eplehagefortettingen har et teoretisk potensiale på ca. 1000. Hvor mange av disse som vil realiseres er vanskelig å anslå. I virkningsberegningen av den anbefalte strategien, har vi regnet med at rundt 250 boliger realiseres som eplehagefortetting fram mot 2040.

Gjennom **transformasjon av større småhuseiendommer** i gangavstand til sentrum har vi vurdert at det ligger et potensiale for på ca 300 boliger. For å bedre speile en realistisk situasjon er også dette justert ned på lik linje som eplehagefortettingen, og det er antatt et realiserbart boligantall på rundt 70 boenheter.

**Fortetting og transformasjon i bydelssentrene** Brødløs og Risum vil bidra til en høy andel av boenhetene som inngår i fortettingsstrategien. På Brødløs har vi i virkningsberegningen regnet med en total boligvekst på ca 600 boliger, og tilsvarende har vi regnet med 250 boliger på Risum. Denne delen av strategien vil imidlertid være avhengig av at områdene transformeres etter en helhetlig plan, og gjennomføringen vil derfor henge tett sammen med eierskap og næringsinteresser.

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

Med unntak av eplehagefortettingen som i hovedsak vil forsterke dagens boligstruktur, og enkelte av de igangsatte arealene fra kommuneplanen som vil bidra til et noe mer spredt mønster, vurderes alle fortettingsstrategienes bestanddeler å komme godt ut med tanke på mobilitet for gående og syklende og for sentrumsutvikling og derigjennom agglomerasjonseffekter.

Totalt gir den samlede strategien et anslag på 2550 boliger, nok til å dekke det beregnede boligbehovet. Det vil altså ikke være nødvendig å ta i bruk allerede avsatte utviklingsområder i gjeldende kommuneplan, med unntak for de som pr. 2019 er igangsatt. Vi anbefaler at disse områdene tas ut i forslag til ny kommuneplan, eventuelt at utviklingsområdene som i hovedsak ligger i ytterkant av tettstedsavgrensningen eller utenfor definert gangavstand, skyves ut som en langsiktig arealreserve for neste planperiode.

### **Utviklingsrekkefølge og planmessig modenhet**

Flere av strategiens byggesteiner kan påbegynnes samtidig. De ulike bestanddelene har ulik planmessig modenhet. Det vil si at eplehagefortettingen vil foregå kontinuerlig og bidra inn i fortettingsstrategien gjennom hele perioden. I randsonen til Halden sentrum vil flere av boligene være avhengig av en detaljreguleringsprosess, og en realisering vil også her ligge noe fram i tid. Bydelssentrene vil måtte gå igjennom en konkret planprosess. Det anbefales at føringer for utvikling legges i en overordnet plan dvs., kommunedelplan, områdeplan eller veiledende plan for offentlig rom (VPOR – Oslo modellen). Dette planarbeidet vil kunne påbegynnes,

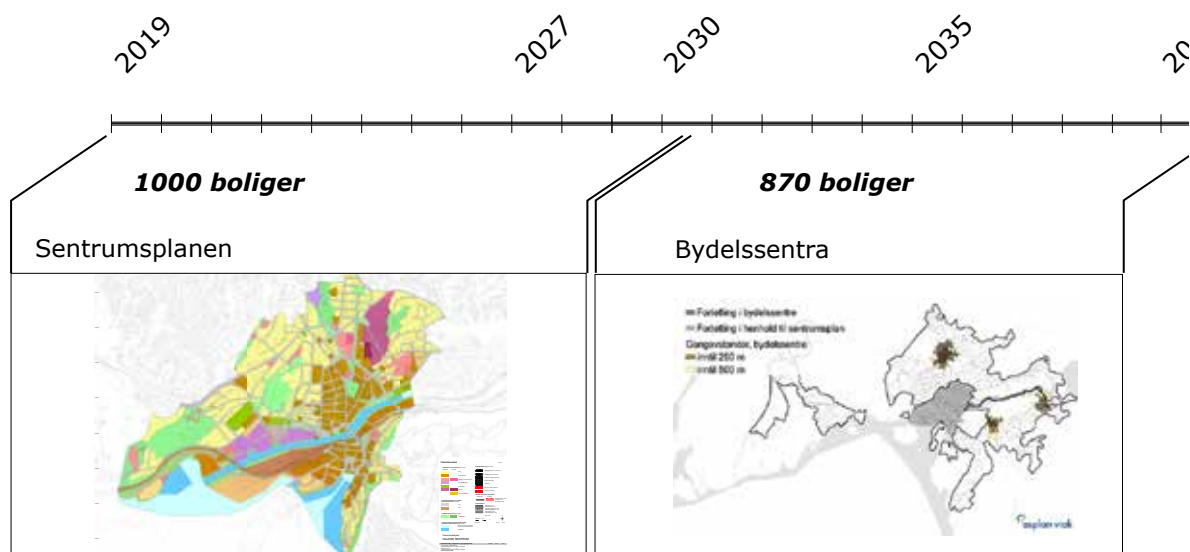
men selve realiseringen vil være avhengig av blant annet vilje til investering og utvikling fra hjemmelshavere eller interessenter og et grunneiersamarbeid som ivaretar de enkelte interessene. Dette kan være lange prosesser, og en realisering vil derfor fort ligge noe fram i tid avhengig av både kommunale og private ressurser. Dersom prosesser rundt planlegging og utvikling av bydelssentrene starter opp tidlig i perioden vil dette kunne bidra til større forutsigbarhet med tanke på realisering av boenheter noe fram i tid, hvis et konkret behov inntreffer. For å styre prosessen og boligene dit de i første omgang har størst effekt, anbefales det å sørge for god tilgang på leiligheter i sentrum.

For å legge til rette for utbygging i andre deler av tettstedsområde anbefales det å klargjøre bydelssenterområdene gjennom kommunale plangrep som i neste runde muliggjør mindre detaljreguleringer og utvikling av bydelssentrene. For bydelssentrene anbefales det å begynne utviklingen innenfor 5-minutterssenteret slik at lokalisering av handel og tjenester bidrar til hensiktsmessig senterstruktur fra første byggetrinn. Kommunen bør vurdere å legge begrensninger på eplehagefortetting innenfor 250-meterssonen til bydelssentrene, da det bør legges til rette for transformasjon og høyere tetthet ved at større områder enn enkelteiendommer ses i sammenheng.

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag  
og fortettingsstrategier

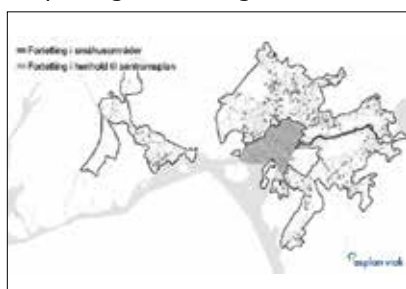
## Strategi 2040

4700 befolkningsvekst  
2570 nye boliger



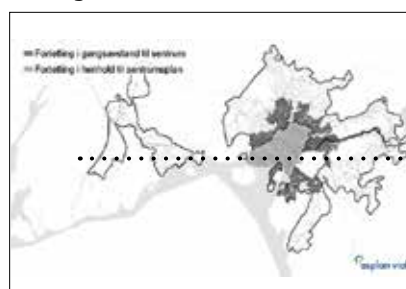
### Kommuneplanens arealdel 430 boliger

Eplehagefortetting



**200 boliger**

Gangavstand til sentrum



**70 boliger**

Figur 27. Fordeling av boliger i strategien

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Retningslinjer til strategien

## Eplehagefortetting

Eplehagefortetting kan være utfordrende i etablerte boligstrukturer og bør som hovedregel hensynta eksisterende bebyggelsesstruktur og omgivelser med hensyn til volum, takform og plassering. For å best mulig ivareta bokvaliteter bør det ved søknad om etablering av nye boliger gjøres en vurdering av nabolag med tanke på hvordan ny bebyggelse vil føye seg inn i eksisterende boområder. Overordnede strukturer som vei- og gatearealer samt grønnstruktur bør ikke endres vesentlig. Med grønnstruktur menes i denne sammenheng hagearealer, i den grad disse gir karakter til boligområdet, og regulerte grønne arealer.

Dagens kommuneplan angir at det ikke skal etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4, samt at plassering av garasje/carport/uthus skal vises på situasjonsplan og følge byggesøknaden, dette anbefales videreført.

Forslag til retningslinjer for eplehagefortetting med unntak av områder avsatt til verdi 1 og 2 i Del 1 Kulturmiljøvurderinger:

Ved søknad om ny bebyggelse og eller ved fradeling av eiendom skal følgende forhold vurderes:

- Områdets bebyggelsesstruktur
- Volum og plassering på tomt
- Takform
- Grønnstruktur, grøntdrag og naturgitte omgivelser

Med hensyn til arealstørrelser for fradeling kan dette omtales som en retningslinje og ikke bestemmelse.

Retningslinjen kan være styrende for saksbehandlingen samt at den kan bidra til forutsigbarhet.

For eneboliger minimum 400 m<sup>2</sup> tomteareal, for to- og firemannsboliger minimum 800 m<sup>2</sup> tomteareal dersom krav til uteoppholdsareal, parkering, tomtearrondring er ivarettatt.

For områder avsatt til verdi 1 og 2 – anbefales det å sikre områdene i tråd med anbefalinger under *Fase 3 side 25* og *Fase 4 side 38* samt Del 1 Kulturhistoriske vurderinger av Halden tettsted generelt.

**I gangavstand til sentrum** ligger det et fortettingspotensial innenfor enkelte områder. Transformasjon av større småhuseiendommer i utkanten av sentrum vil kunne bidra til å styrke sentrumsområdet og er derfor ønskelig ut i fra vurderingene av mobilitet, agglomerasjonseffekter og klima og miljø. Dette vil imidlertid bare gjelde dersom hovedandelen av boligene bygges ut som leiligheter.

Forslag til retningslinje for bygging innenfor større eiendommer i nærhet til sentrum:

Ved søknad om ny bebyggelse og eller ved fradeling av eiendom skal følgende forhold vurderes:

- Egned typologi og tetthet på minimum 35% områdetetthet på tomter over 2 daa
- Områdets bebyggelsesstruktur
- Volum og plassering på tomt
- Takform
- Grønnstruktur, grøntdrag og naturgitte omgivelser

Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

## Bydelssenter

Innenfor Brødløs bydelssenter anbefales det en utnyttelse på områdenivå på 60%. Områdeutnyttelse tar med seg alt av arealer innenfor et større område. Utnyttelse for den enkelte eiendom kan derfor ligge høyere og i noen tilfeller lavere. Innenfor området bør det avsettes urbane møteplasser og byrom, samt legges til rette for nødvendige leke- og uteoppholdsarealer for beboere. I våre beregninger har vi brukt en fordeling av 70 % boliger og 30 % næring. På Brødløs sikrer dette en befolkningstetthet i tråd med TØIs anbefalinger for selvforsynte boligsatellitter på mellom 3 – 5000 beboere innenfor 10-minutters gangavstand.

For Risum anbefales en utnyttelse på områdenivå på 40% med tilsvarende fordeling på 70% bolig og 30% næring innenfor det sentrale området. Bydelssentret når ikke opp til TØIs anbefalinger, til det er de nærliggende områdene for lavt utnyttet. Risum har imidlertid en plassering som betjener et større omland sør for Halden, og området har derfor en viktig funksjon for Halden sør.

Tistedal vil heller ikke nå opp til TØIs anbefalinger. Tistedal sted er et viktig historisk sted og har store kulturmiljøverdier som bær bevarer.

I en angitt sone i tilknytning til bydelssentrene er det lagt opp til en høyere utnyttelse på områdenivå på 35%, dette vil tilsa en konsentrert utnyttelse med fellesløsninger for boenhetene. Småhusområder ligger normalt på mellom 15 – 35% områdeutnyttelse. For å bygge opp under senterområdene legges det her opp til en høy tetthet i umiddelbar nærhet.

Tistedal har noe potensiale for boligvekst innenfor eksisterende areal avsatt til boligutvikling kommuneplanen, men resultatene fra den kulturhistoriske vurderingen, samt eiendomsstruktur og terrengforhold gjør at potensialet i Tistedal er vurdert til å være svært lavt.

Forslag til retningslinje for bydelssentret: Før det kan godkjennes bygging eller fradeling av tomt skal det foreligge en overordnet plan for utvikling av plasser, torg og gatestruktur samt arealformål.



Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

# Begrunnelse av anbefaling

Anbefalingen tar opp i seg alle vurderingskriteriene som er beskrevet i kapittel Fortettingsstrategier.

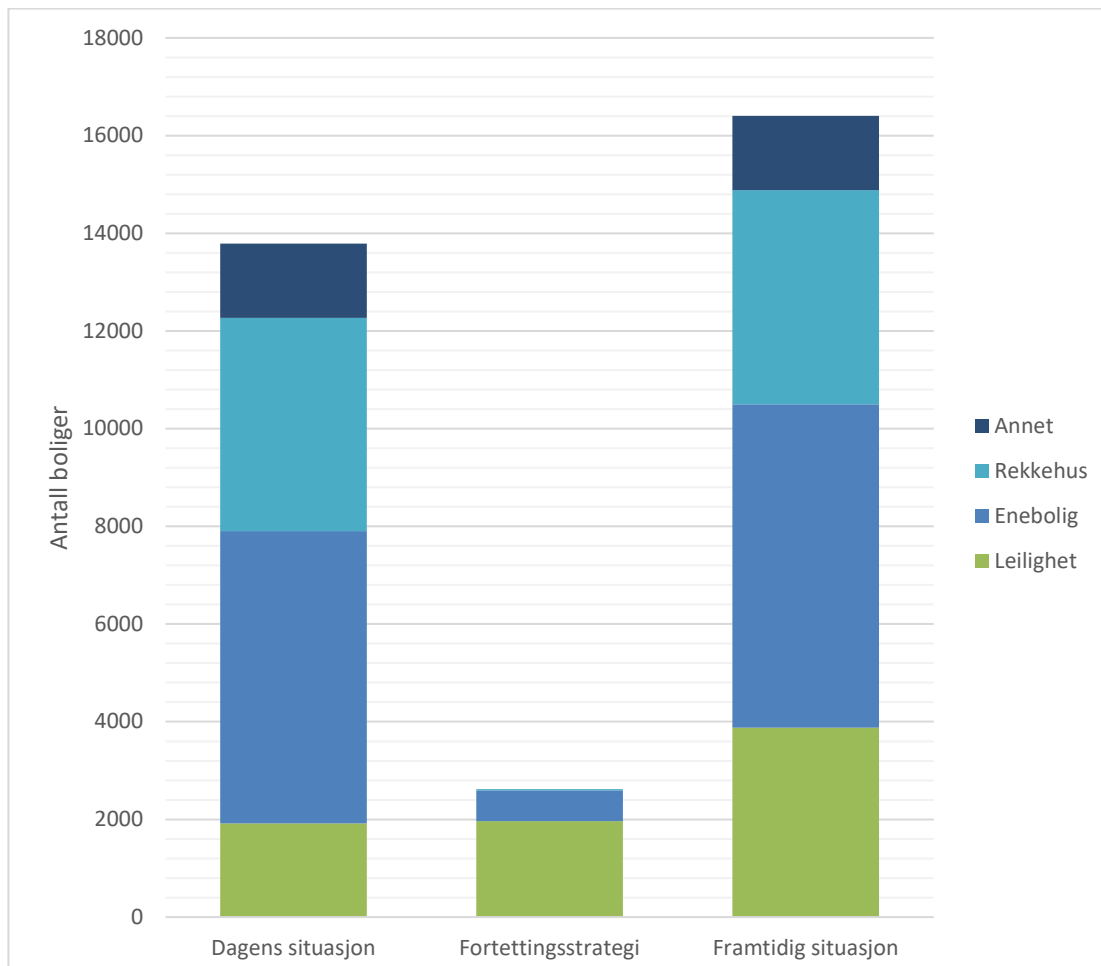
## Boligpotensial og fordeling

Fortettingsstrategi og framtidig situasjon inkluderer her både den anbefalte strategien, fortetting i henhold til sentrumsplan og igangsatte prosjekter i henhold til kommuneplanen.

Halden har i dag en stor andel eneboliger og rekkehus. Leilighetsandelen er lav. Fortettingsstrategien legger derfor opp til at hovedandelen av nye boliger skal være leiligheter primært i tilknytning til Halden sentrum eller innenfor eller i umiddelbar nærhet til bydelsentrene.

For å ivareta en viss mulighet for småskalabygging og for å gjøre det lettere å utvikle eller fornye småhustilbudet åpnes for noe eplehagefortetting. En høy leilighetsandel på sentrale områder gir en god styringsmulighet for kommunen. Områdenes planmessige modenhet varierer imidlertid.

I beregningene er det tatt høyde for en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 75 m<sup>2</sup>, en gjennomsnittlig eneboligstørrelse på 120 m<sup>2</sup> og en gjennomsnittlig rekkehusstørrelse på 90 m<sup>2</sup>.



Figur 28 Antall boliger i analyseområdet og i sentrum, etter boligtype.

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

### Grønnstruktur

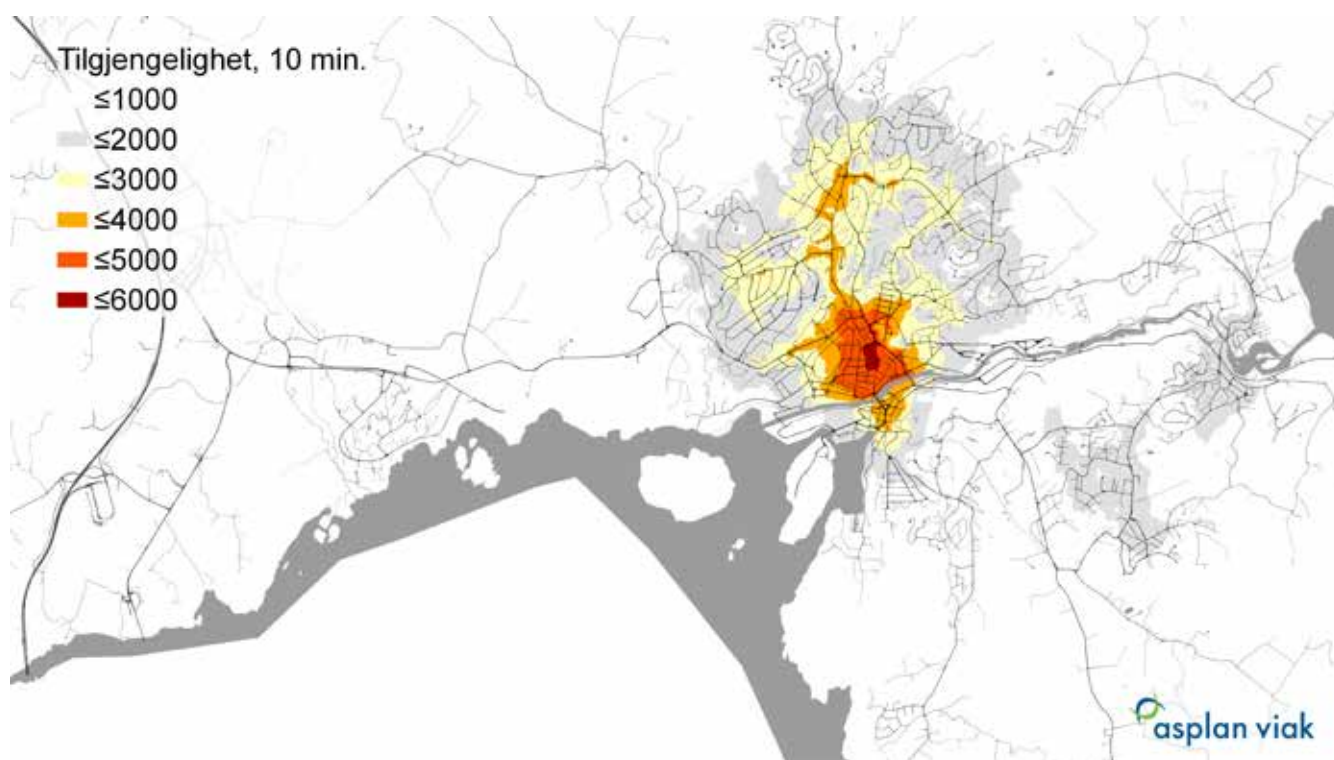
Det anbefalte alternativet bygger i liten grad ned eksisterende grønnstruktur. Eplehagefortettingen er i anbefalingen lagt på et forsiktig nivå. Dette vil si at dagens grønne preg i småhusområdene i stor grad vil videreføres.

Bydelssentrene foreslås transformert. Ved transformasjon vil det være vesentlig å legge til rette for nye grønne områder. Dette gjelder spesielt Brødløs og Risum, som har en høy andel av grå arealer i dag. Ved boligetablering vil det måtte etableres tilstrekkelige leke- og uteoppholdsarealer, gjerne i kombinasjon med urbane rom. På bakgrunn av dette vurderes det at alternativet gir god tilgang til grønne områder for både dagens og fremtidig befolkning.

### Mobilitet

I tråd med anbefalingene i kapittelet om klima og miljø vil potensialet for å begrense transportbehovet ved ny bebyggelse være vesentlig. Det er lagt opp til at ny fortetting i all hovedsak bør skje innenfor de mest sentrale områdene i Halden. Ved å fortette i sentrum og i nær tilknytning til Halden sentrum, vil nye innbyggere få god tilgjengelighet til eksisterende kollektivtilbud og bidra til å styrke grunnlaget for et bedre fremtidig tilbud.

Potensialet for god kollektivdekning øker ved høyere befolkningstetthet. Området med høyest potensiale for nye boliger er i boligområdene nord for Halden sentrum, inkludert Brødløs. Dette området har den høyeste tilgjengeligheten utenfor Halden sentrum i dag.. De aller største arbeidsplassene utenfor sentrums ligger også nord for sentrum og langs Rv 21 mot E6. For å legge til rette for kortere transportdistanser i det daglige (hjem – arbeid – hjem) og for å muliggjøre andre



Figur 29. Gangtilgjengelighet for strategien: Hvor mange kan nå et sted på ved å gå maks. 1 km langs vei fra sitt bosted.

## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortettingsstrategier

transportformer enn personbil, anbefales det å utvikle de sentrumsnære områdene (i tillegg til sentrum) og legge opp til tette og gode bydelssentre som har grunnlag for et lokalt handels-, nærings- og tjenestetilbud i kort avstand fra der folk bor. Dette vil kunne bidra til mindre bruk av privatbil for korte reiser i det daglige. Det er imidlertid en andel av Halden kommunes innbyggere som bor utenfor definert tettstedsavgrensning. Bydelssentrene vil også inneha viktige funksjoner som vil benyttes av innbyggere bosatt i mindre sentrale områder. Disse vil nødvendigvis benytte personbil.

En sentralisert utbygging med leiligheter vil også bidra til å kunne effektivisere kommunens tjenestetilbud og samlede transportbehov.

## Agglomerasjons- og samlokaliseringseffekter

Nærhet til svenskegrensen og et betydelig større tettsted (Sarpsborg/Fredrikstad) bidrar til særdeles krevende konkurranseforhold for handelsstand og virksomheter for øvrig i Halden. Det tilsier at en ved planlegging i Halden bør være enda mer oppmerksom på å utnytte mulige agglomerasjons- og samlokaliseringseffekter. Innenfor kommunegrensen innebærer det at detaljhandel helst ikke skal fragmenteres, dvs. at tyngden av handelstilbudet bør være ett sted (i sentrum). Når det gjelder arbeidsmarkedet og næringslivsutvikling, betyr det at områder med ny boliger bør være i nærheten av arbeidsplasser eller konsentreres slik at det vil kunne være et godt grunnlag for framtidig utvikling av kollektivtilbudet i byen og for pendling inn og ut av byen.

Fra 2003 og fram til i dag har boligutviklingen særlig foregått i områder i randsonen av tettbebyggelsen blitt utviklet. I tillegg er flere tilsvarende områder, avsatt i forrige kommuneplanperiode under bygging og utvikling nå. Områder beliggende i utkanten av tettstedsområdene bygger i liten grad under å utvikle eksisterende bysentrum. På bakgrunn av boligutviklingen de siste årene og på bakgrunn av områder som utvikles nå, vil det være av enda større viktighet å prioritere sentrumsområdene.

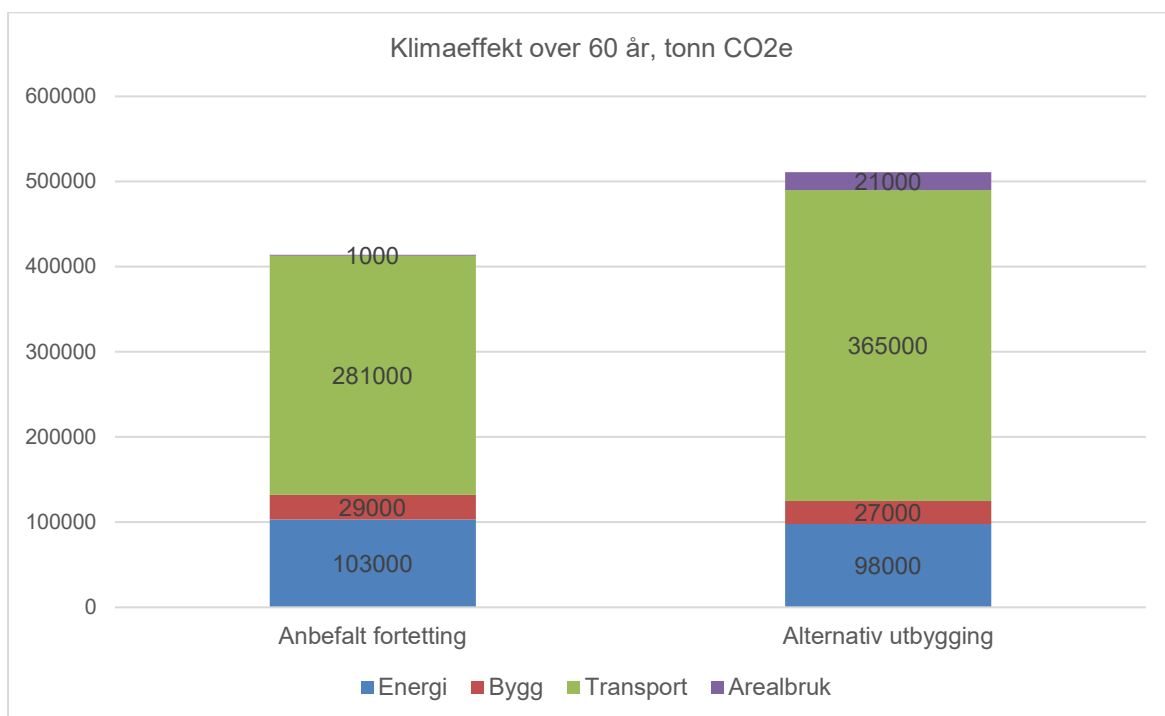
## Del 2. Situasjonsbeskrivelse, kunnskapsgrunnlag og fortetningsstrategier

### Klima og miljø

Fortetting har positive klima og miljøeffekter, spesielt på grunn av mindre transportbehov. Ulike fortetningsstrategier har imidlertid ulik effekt på de forskjellige bidrag til klima og miljøutslipp. Eplehagefortetting krever eksempelvis lite arealbruksendringer, men har mindre muligheter til energieffektive løsninger. Større transformasjoner har mer utslipp knyttet til rivning / rehabilitering, men har samtidig større muligheter til mer omfattende tiltak for energieffektive løsninger. Også større utbygginger i randsoner til kommuner har muligheter til gode og ambisiøse energiløsninger. I slike randsoner er man imidlertid ofte mer avhengig av bilbruk, samt man kan komme i konflikt med dyrka mark.

Under er klimaeffekten av anbefalt fortetting for Halden modellert og sammenlignet med en alternativ utbygging. En alternativ utbygging er satt opp med en høy andel av bygg i randsonen og tilsvarer på mange måter utvikling av nye områder – perspektivet. Resultater viser at det er klimabidraget fra transport som dominerer. Totalt kommer prosjektert fortetting ut med et bidrag på nær 100 000 tonn CO<sub>2</sub>e lavere klimagassutslipp over 60 år, sammenlignet med tilsvarende økning av boliger uten fortetningsstrategi.

Dette er innledende vurderinger som bør betraktes som estimater til videre diskusjon. For en mer nøyaktig vurdering rundt ulike utbyggingsstrategier må en benytte tall fra mer spesifikke analyser, spesielt på transportbehov. Tall under bygger i stor grad på gjennomsnittstall per m<sup>2</sup> for ulike områdetyper.



Figur 30. Innledende klimavurderinger av anbefalt fortetting versus alternativ utbygging

Del

## **Konklusjon**

På bakgrunn av vurderingskriteriene anbefales prioriteringen som beskrevet i kapitlene over.

