

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Fredriksten festning"

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 28.09.2016

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.03.2018

Dato for kommunestyrets vedtak:

§1 Planens formål

Planens formål er å sikre en god forvaltning av hele planområdet; både det som er fredet ved forskrift og det som er regulert til bevaring. Det skal legges til rette for en god balanse mellom vern og utvikling.

§2 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene gnr./bnr. 159/3, 159/70, 159/94, 160/1, 160/3, 160/4, 160/570, 161/2, 161/3 samt deler av 160/241 og 160/549.

§3 Reguleringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF 1-5)*
- *Offentlig eller privat tjenesteyting (TY1-10)*
- *Utleiehytter (U1-2)*
- *Campingplass (C1-3)*
- *Hotell/overnatting (H1)*
- *Beverting (BV1)*
- *Kombinert bebyggelse og anlegg (K1-2)*

- *Bolig/forretning (B/F1)*
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - *Kjørevei (VI-3)*
 - *Gang-/ sykkelvei (GS1-11)*
 - *Fortau (FT1)*
 - *Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-2)*
 - *Parkering (PP1-2)*
- 3. Grønnstruktur**
 - *Park (P1-21)*
 - *Turveger (TV1-3)*
 - *Kombinert grøntstrukturformål -park/ arrangementsområde (P/A1)*
- 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål**
 - *Naturvern (NI-5)*
- 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
 - *Naturområde i sjø og vassdrag (D1-3)*

§4 Hensynssoner, jfr. plan og bygningsloven § 12-6

- a) **Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.**
 - *Frisikt (H140)*
- c) **særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø**
 - *Bevaring naturmiljø (H560)*
 - *Bevaring kulturmiljø (H570)*
- d) **båndlegging**
 - *Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)*

§5 Fellesbestemmelser

§5.1 I forbindelse søknad om tillatelse til tiltak skal antall biloppstillingsplasser vurderes ut fra hensynet til områdets verneinteresser.

§5.2 Nettstasjoner som er nødvendig for strømforsyning internt i planområdet kan kun tillates under forutsetning av at utformingen tilpasses omgivelsene og etter tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

§5.3 Skilting skal utføres etter en godkjent helhetlig plan.

§5.4 Forekomster av naturtypen hule eiker registrert i Miljødirektoratets naturbase skal bevares.

§5.5 Ved prosjektering og bygging av ny bebyggelse og anlegg skal gjeldende teknisk forskrift med veiledning for universell utforming/tilgjengelighet følges.

Ved hovedombygging av eksisterende bebyggelse og ved utbedring av veier og plasser skal teknisk forskrift med veiledning for universell utforming/tilgjengelighet følges der det er mulig og forenlig med fredningsbestemmelser, verneplan og naturhensyn.

§6 Sikringszone frisikt (H140)

Innenfor sikringssoner frisikt skal vegetasjon holdes lavere enn 50 cm. Der vegetasjonsrydding kan være i konflikt med natur- og/eller kulturminneverninteresser, skal rett myndighet foreta en avveining. Høystammede trær tillates innenfor frisiktsonen.

§7 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Området samsvarer fredningsområdet (jf. forskrift om fredning av Fredriksten festning, fastsatt 16. august 2014).

For alle tiltak innen området som er båndlagt, gjelder fredningsforskrift med bestemmelser foran og i tillegg til denne planen.

Dette innebærer at etablering av faste eller midlertidige konstruksjoner, endring av terreng el., krever et dispensasjonsvedtak fra kulturminnemyndigheten. Bare vanlig vedlikehold er ikke søknadspliktig. Ved usikkerhet om behandling etter kulturminneloven er nødvendig skal kulturminnemyndigheten alltid kontaktes.

§8 Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (H570)

Der ikke annet er bestemt, tillates ikke oppføring av ny bebyggelse. Bebyggelse med tilhørende anlegg skal tilpasses eksisterende bygninger og miljø og utformes slik at opplevelsen av Fredriksten Festning som kulturhistorisk miljø ikke reduseres.

Alle rester av murstrenger, palisadeverk, veianlegg, skytestillinger, kulturlag eller andre elementer fra alle faser av festningsanleggene skal bevares. Nyanlegg, vesentlige endringer eller utvidelse av veier, plasser, terreng, murer eller trapper som vil kunne endre områdets karakter er ikke tillatt. Unntatt fra dette er eventuelt tilbakeføringer i samsvar med dokumentert tidligere utforming.

Arbeid som kan være til skade for mulige uregistrerte kulturminner er ikke tillatt.

§9 Hensynssone – bevaring av naturmiljø (H560)

Sonene skal bevares som leveområde for rødknappsandbie. Skjøtselstiltak skal gjennomføres som beskrevet i «Skjøtselplan for vegetasjon og grøntområder», utgave oppdatert i 2013. Skjøtselstiltak skal også ta hensyn til kulturminner i sonene.

§10 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BF 1-5)

Innenfor områdene BF 1-3 kan ny bebyggelse tillates oppført innenfor angitte byggegrenser og med tilsvarende størrelse, gesims- og mønehøyde som dagens bebyggelse.

§11 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (TY1-10)

Felt TY1 og 2 (Brådland): Områdene og bebyggelsen skal benyttes til undervisning eller næring og som servicelokaler i forbindelse med arrangementer.

Felt TY3 (Materialgården): Området og bebyggelsen skal benyttes til kontor, verksted eller annen tjenesteyting.

Felt TY4 og TY5: Områdene og bebyggelsen skal benyttes i forbindelse med forvaltning og drift av Festningsområdet. Lagring av utstyr skal skje på en slik måte at det ikke forringer opplevelsen av kulturmiljøet.

Innenfor felt TY5 kan det tillates oppført ny supplerende bebyggelse. Bebygd areal for ny bebyggelse kan være på inntil BYA=300 m². Møne- og gesimshøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige tilsvarende høyde for eksisterende tilstøtende bebyggelse.

Felt TY6 Overberget, TY7 Stortårnet og TY8 Gyldenløve: Lokalene skal benyttes til foreningsvirksomhet og arrangementer.

Felt TY9 Ekserserhuset: Lokalene skal benyttes til utstilling, servering, idrett og arrangementer.

Felt TY10 Retts- og parolebygningen: Lokalene skal benyttes til næring og utstilling.

§12 Bebyggelse og anlegg – utleiehytter (U1-2))

Områdene skal benyttes til utleiehytter. 8 av dagens utleiehytter inngår i planen. Det kan tillates oppført inntil 6 nye utleiehytter innenfor angitt byggegrense innenfor felt U1. Hyttene skal ha en utforming og fargebruk som gjør at nye og eksisterende hytter oppfattes som en helhet. Annen ny bebyggelse er ikke tillatt.

Hyttene skal tilpasses terrenget med hensyn til fall og eksisterende stier. Ny bebyggelse skal utføres som trebygninger med saltak og med maksimalt tillatt mønehøyde på 4,5 m. Hver hytte kan være på inntil 30 m² BRA. Hyttene kan tilknyttes eksisterende vann- og avløpsanlegg.

For øvrig vises til §7.

§13 Bebyggelse og anlegg – campingplass (C1-3)

Områdene kan benyttes til campingplass. Oppstilling av bobiler og campingvogner er kun tillatt innenfor delområde C1. Delområde C2 skal benyttes til telting. I delområde C1 og 2 tillates ikke beplantning av hekker eller anlegg av faste terrassegulv.

Delområde C3 skal benyttes til servicefunksjoner for campingplassen og utleiehytter.

Ny bebyggelse tillates kun oppført innenfor delområde C3 og angitt byggegrense, til erstatning for nåværende bebyggelse og med tilsvarende størrelse, gesims- og mønehøyde som dagens bebyggelse.

§14 Bebyggelse og anlegg – hotell (H1)

Området skal benyttes til hotell med tilhørende anlegg. Ny bebyggelse kan tillates oppføres vest for eksisterende hovedbygg (Nye kaserne), innenfor angitte byggegrenser. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og øvrige omgivelser.

Tillatt bebygd areal i tillegg til fredet bebyggelse er 2100 m² BYA, hvorav eksisterende bebyggelse utgjør 900 m² BYA.

Ny bebyggelse kan tillates oppføres vest for eksisterende hovedbygg (Nye kaserne), innenfor angitte byggegrenser og med maksimal tillatt mønehøyde og gesims for ny bebyggelse på K+94.

§15 Bebyggelse og anlegg – bevertning (BV1)

Området skal benyttes til bevertning og publikumsorientert service, herunder turistinformasjon.

For øvrig vises til §7.

§16 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (K1-2)

Områdene reguleres til kombinert formål for museum/ bevertning/ forretning/ verksteder. Virksomheter i områdene skal bidra til å styrke Fredriksten festning som et helhetlig kulturhistorisk miljø. Virksomhetene skal være publikumsorientert og ha en karakter som er forenlig med det bestående kulturmiljøet.

§17 Kombinert bebyggelse– Bolig/ forretning (B/F 1)

Ny bebyggelse tillates kun oppført innenfor angitte byggegrenser og med tilsvarende størrelse, gesims- og mønehøyde som dagens bebyggelse.

§18 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gang- og sykkelveier (GS1-11) og område P sykkel

Alle veier og plasser skal være åpne for allmenn bruk. Områder regulert til gang- og sykkelveier skal primært brukes til gange og sykling.

I tillegg tillates vare- og servicetrafikk til Place d'Armes og indre festning langs G/S8 og 10.

Sykkelparkering uten overdekning skal opparbeides innenfor området P sykkel.

§19 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering (PP1-2)

PP1 og PP2 skal utformes med god terrengtilpasning. Felt PP2 skal benyttes som parkering for felt H1.

§20 Grønnstruktur – park (P1-21)

Sykling og ridning er ikke tillatt i friområdene, med unntak for asfalterte, stein- og gruslagte veier og plasser.

Friområdene kan benyttes til organiserte arrangementer med tilhørende provisoriske anlegg, forutsatt at de ikke er til skade for anlegg og vegetasjon, hindrer atkomst til festningen eller forringer den visuelle opplevelsen av Ravellinporten, mellom Place d'Armes og indre festning.

Rekonstruksjon av historiske hageanlegg kan tillates under forutsetning av at rekonstruksjonen skjer på et dokumentert grunnlag.

§21 Grøntstruktur – park kombinert med arrangementsområde (P/A-1)

Området skal være hovedområde for arrangementer på festningsområdet. Området kan brukes til kulturelle arrangementer forutsatt at det ikke er til skade for anlegg eller vegetasjon eller til sjenanse for annen etablert virksomhet innenfor festningsområdet. Provisoriske anlegg i forbindelse med arrangementer kan tillates forutsatt at det i utformingen tas tilstrekkelig hensyn til omgivelsenes karakter, ikke hindrer atkomst til festningen eller forringer den visuelle opplevelsen av Ravellinporten, mellom Place d'Armes og indre festning, og at de er oppsatt i nærmere avtalt tidsrom. Arrangement skal avtales med Festningsforvaltningen. For større arrangement skal driftsplan framlegges før det inngås avtale.

§22 Naturvern (N1-5)

Innen områdene skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt å endre landskapets art eller karakter. Ingen skjøtsel eller hogst skal foretas i skogspartiene med unntak av tiltak for å hindre vegetasjon i å skade kulturminner eller for å holde åpne eksisterende stier og tråkk.

Skjøtselstiltak skal gjennomføres som beskrevet i «Skjøtelsplan for vegetasjon og grøntområder», utgave oppdatert i 2013. Skjøtselstiltak skal også ta hensyn til kulturminner i samme områder.

Innenfor felt N1 og N3 tillates rydding og hogst innenfor en sone på inntil 10 m fra tilstøtende vei i den grad det er påkrevet av hensyn til siktforhold langs veien. Hule eiker som omfattes av §8 er unntatt fra denne bestemmelsen.

§23 Naturområder dammer (D1-3)

Dammene skal bevares. Skjøtselstiltak skal gjennomføres som beskrevet i «Skjøtelsplan for vegetasjon og grøntområder», utgave oppdatert i 2013.

§24 Lekeplass (o_Lek)

Utforming og utrustning skal tilpasses omgivelsene når det gjelder størrelse, materialbruk og fargevalg. I tillegg gjelder bestemmelsene i §7.

Utarbeidet av: Spor Arkitekter AS