



HALDEN SENTRUM / NORDSIDEN

Vurdering av utbyggingspotensial

Cornelis Evensen, Dominique Sellier, Siv Leden

10.10.2016





Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU)

Storgata 2, Postboks 736 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: 23 35 50 00

www.niku.no

Tittel Halden sentrum / Nordsiden Vurdering av utbyggingspotensial	Rapporttype/nummer NIKU Oppdragsrapport 142/2016	Publiseringsdato [Publiseringsdato]
	Prosjektnummer 1020884	Oppdragstidspunkt Høst 2016
	Forsidebilde Skriv beskrivelse og fotograf.	
Forfatter(e) Cornelis Evensen, Dominique Sellier, Siv Leden	Sider 50	Tilgjengelighet Åpen
	Avdeling Kulturarv og samfunn	

Prosjektleder Cornelis Horn Evensen
Prosjektmedarbeider(e) Dominique Sellier, Siv Leden
Kvalitetssikrer Sveinung Krokann Berg

Oppdragsgiver(e) Halden kommune

Sammendrag NIKU har fått i oppdrag av Halden kommune å utrede potensialet for utvikling av og redegjøre for konsekvensene av høyere arealutnyttelse av sentrum i byen. Rapporten belyser ulike utviklingsstrategier, og konsekvensene de vil få for kulturminner og kulturmiljøer i bysentrum. Avslutningsvis gir vi konkrete anbefalinger for utbygging i sentrumsområdet.

Emneord Byutvikling, arkitektur, urbanisme, byhistorie, sentrumsplan
--

Avdelingsleder

Sveinung Krokann Berg

Forord

Halden kommune er i gang med å utarbeide sentrumsplan etter plan- og bygningslovens bestemmelser om *kommunedelplan*. Planen skal erstatte gjeldende plan for sentrum fra 1983. Program for planen ble vedtatt 2012. Den var på offentlig ettersyn 1. kvartal 2015.

På bakgrunn av høringsprosessen gjorde formannskapet i mars 2016 vedtak om å la et uavhengig fagmiljø utrede utviklingspotensialet i sentrum. Planprosessen løper likevel uavhengig av arbeidet med denne mulighetsstudien.

NIKU har fått i oppdrag av Halden kommune å utrede potensialet for utvikling av sentrum og redegjøre for konsekvensene av høyere arealutnyttelse. Kulturarven står sterkt i byen, og dette er vårt faglige utgangspunkt hele veien gjennom denne studien.

Rapporten er resultatet av vårt arbeid med studier av det mulighetsrommet vi mener Halden sentrum har.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	7
1.1	Metode	9
1.2	Bakgrunnsmateriale	9
2	Hva er karakteristisk for Halden sentrum?	11
2.1	Bysilhuett / byggehøyder	11
2.2	Utsikt / siktlinjer	11
2.3	Eldre bebyggelse.....	12
2.4	Gatestruktur	13
2.5	Tomtestruktur	14
2.6	Plassering og organisering av bygninger	14
2.7	Offentlige rom, grøntstruktur og parker	15
3	Veivalg for Halden sentrum.....	15
3.1	Ulike scenarier.....	16
4	Hvordan påvirkes sentrum av framtidige utbyggingsscenarier?.....	19
4.1	Område 1: Busterudgata – Karl Johans gate	19
4.1.1	Vurdering av området	19
4.1.2	Ulike utbyggingsscenarier	21
4.1.3	Anbefaling.....	23
4.2	Område 2: Esso-tomta langs Vognmakergata	24
4.2.1	Vurdering av området	24
4.2.2	Ulike utbyggingsscenarier	25
4.2.3	Anbefaling.....	27
4.3	Område 3: Fv. 22 - St. Joseph kirke - Busterudgata - Vognmakergata.....	28
4.3.1	Vurdering av området	28
4.3.2	Ulike utbyggingsscenarier	29
4.3.3	Anbefaling.....	34
4.4	De seks kvartalene omkranset av Wærns gate, Violgata, Repslagergata og Karl Johans gate 35	
4.5	Område 4: Wærns gate - Oscars gate – Kristian Augusts gate - Karl Johans gate	37
4.5.1	Vurdering av området	37
4.5.2	Ulike utbyggingsscenarier	37
4.5.3	Anbefaling.....	39
4.6	Område 5: Kristian Augusts gate - Violgata – Nils Ankers gate – Oscars gate	40
4.6.1	Vurdering av området	40
4.6.2	Ulike utbyggingsscenarier	40
4.6.3	Anbefaling.....	41
4.7	Område 6: Svenskegata - Jacob Blocks gate – Fylkesvei 22 - Teatergata.....	42
4.7.1	Vurdering av området	42
4.7.2	Ulike utbyggingsscenarier	44
4.7.3	Anbefaling.....	46
5	Øvrige områder på Nordsiden med utviklingspotensiale	47
6	Konklusjon	48
7	Litteratur.....	54

1 Bakgrunn

NIKU fikk 24. juni 2016 i oppdrag av Halden kommune å utarbeide en rapport som beskriver utviklingspotensialet i sentrum av Halden by. Bakgrunnen er formannskapetets vedtak i forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for sentrum, der følgende tilleggsutredninger ble vedtatt gjennomført:

«Utkastet til sentrumsplan har vist til en rekke områder som skal transformeres, og gir et godt utgangspunkt for et videre arbeid.

Gjennom høringsrunden er det kommet innsigelser, merknader og innspill til planutkastet. Formannskapet mener at flere av innspillene har relevante poenger og ber rådmannen:

- ***Vurdere høyderestriksjoner på bygg på Nordsiden, og om en oppmykning av disse er nødvendig og hensiktsmessig for å nå målsettingene om boligutvikling i sentrum.****
- *Vurdere parkeringsbestemmelser på Nordsiden og kartlegge behov, krav og evt. begrensninger for ønsket utvikling. Herunder vurdere parkerings-/frikjøpskrav for ønsket boligutvikling i sentrum.*
- *Dette arbeidet begrenses i første omgang til et mer avgrenset område for eksempel: Violgata og Oscarsgate nord for Fredrikshalds teater opp mot Vognmakergata.*
- *Vurdere trafikkmønstre/gågatesystemet på Nordsiden for å bedre tilrettelegge for brukere.*
- *Vurdere konsekvensene av endret havnivå og flommål i henhold til nasjonale retningslinjer*
- ***Iverksette en egen mulighetsstudie (for å få frem innovative fremtidsrettede idéer) for bruk av området Os, gjennom Storgata og ned til havna med følgende formål*:***
 - ***Vurdere hvilken rolle eksisterende bebyggelse har i fremtidig utvikling av sentrum.***
 - ***Vurdere om det bør settes bestemmelser for eksisterende bebyggelse med hensyn til bruk, deling, med mer, hvilken betydning dette har for å muliggjøre opprettholdelse og transformasjon til dagens og fremtidige behov.***

I denne mulighetsstudien bes vurdert konsekvenser av ulike scenarier mht.

- *Trafikk*
- *Tilgjengelighet/ universell utforming*
- *Demografi*
- *Overvannsproblematikk*
- ***Grøntstrukturer***
- *Gjennomførbarhet / lønnsomhet*

- **Attraktivitet***
- **Identitet innad (tilhørighet)***
- **Identitet utad (branding)***

Sentrumsplanen kan vedtas uten ferdigstilling av mulighetsstudien.»

*(*Våre uthevnninger)*

Ut i fra dette, har kommunens administrasjon tatt kontakt med NIKU. Etter samtaler har vi definert en oppgaveforståelse som har blitt nedfelt i et tilbud til kommunen. I tilbudets avsnitt *NIKUs oppdrag og leveranse* har vi definert:

NIKUs oppdrag vil bli løst ved:

Først å utarbeide en karakteristikk av Halden og identifisere hvilke romlige nivåer som er hensiktsmessige å vurdere som kulturminner/kulturmiljøer der:

- bygning
- kvartal
- område
- bysentrum

...kan være aktuelle som romlige forståelsesrammer. En slik inndeling vil gjøre det mulig å vurdere ulike kulturhistoriske kvaliteter i relasjon til hverandre og hvordan de ulike romlige nivåene bidrar til utviklingen av sentrum.

Innenfor de valgte romlige nivåene vil kulturhistoriske kvaliteter defineres og redegjøres for med tanke på å vurdere rammer for utvikling, hva de kulturhistoriske kvalitetene kan bidra med samt hvordan tålegrenser og utviklingspotensial kan balanseres.

Halden kommunes eksisterende kartlegging og verdivurdering av kulturminneverdier blir lagt til grunn for NIKUs utredning, men i vurdering av hvilke verdier som settes i spill vil det redegjøres for hvordan disse verdiene påvirkes av ny bebyggelse og spesielt med tanke på hvordan bygningenes verdi som del av et miljø påvirkes ved ulike grader av fortetting i form av byggehøyder og utnyttelsesgrad.

Vi ser i denne rapporten først og fremst på potensialet for konkret utvikling i seks foreslåtte utbyggingsområder som kommunen har definert. Vi berører gjennom dette også litt mer overordnet tankegang rundt hva Halden vil med seg selv, identitetsmessig, i framtida.

Halden som byen var, som byen er, som byen skal bli: Hva er det som gjør byen til et godt sted å bo? Hva er særpreget, og hvordan vil man «brande» (markedsføre) byen?

1.1 Metode

Siden grunnlaget for verdivurderingen av byen med dens kulturhistoriske strukturer allerede er lagt, er denne studien hovedsakelig en visuell studie. Vi har benyttet typologisk og strukturell analyse som beskrevet i metoden *realistisk byanalyse* (Tvilde og Ellefsen 1991), i kombinasjon med metoden for konsekvensbeskrivelse som er benyttet av vegmyndighetene (Statens vegvesen 2014).

I alternativsvurderingene er følgende kriterier lagt til grunn for å tydeliggjøre og forenkle utredningen:

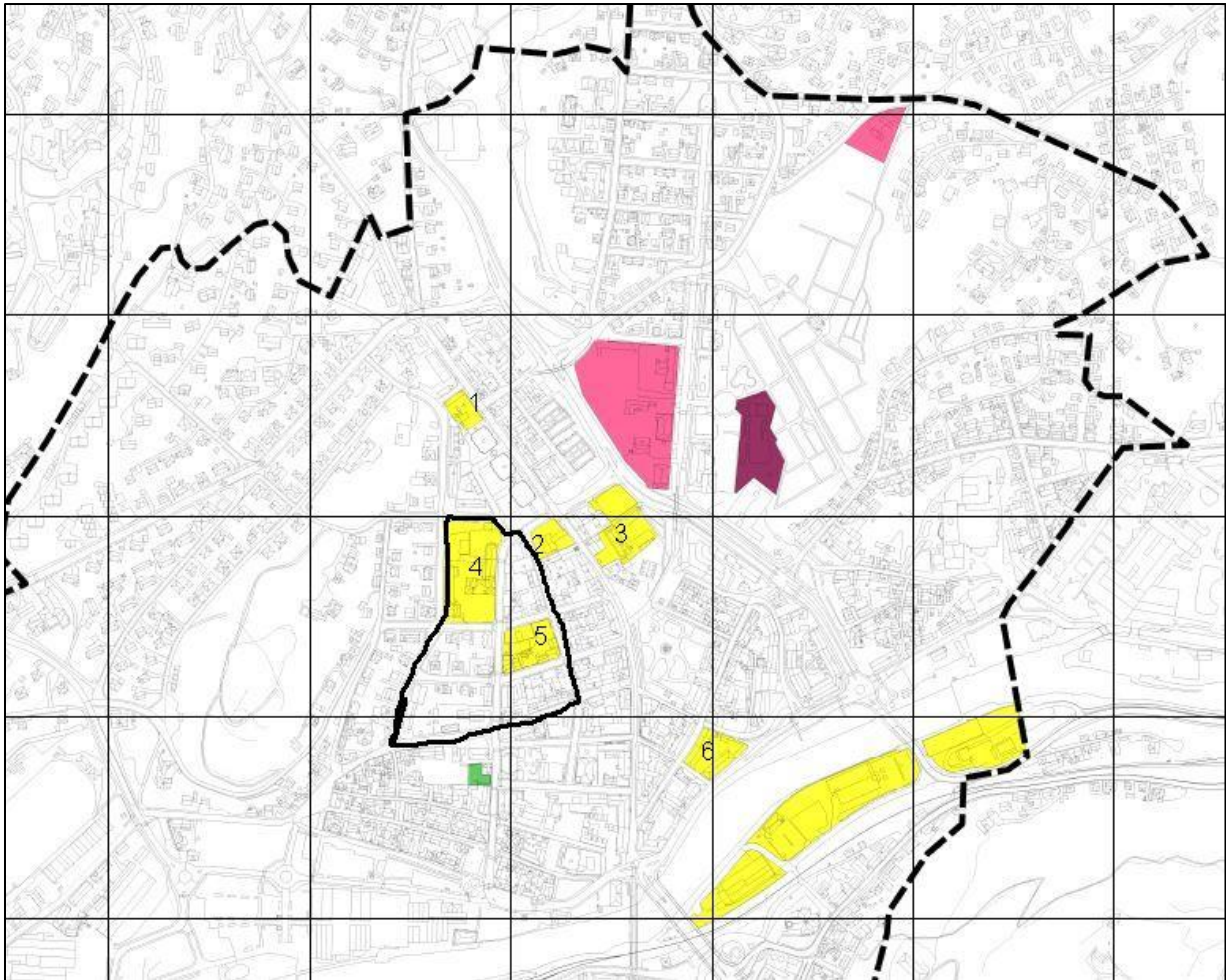
- Ved benevning av alternativenes høyde i etasjer er **gesimshøyde** lagt til grunn. Dette er hva som umiddelbart oppfattes som høyde ved standpunkt nærmeste gateløp.
- **Takvinkler**, der skråtak vises, er ikke tatt stilling til, og eventuelt måleverdig areal i loftsetasje er ikke tatt med. Om Halden kommune ønsker en politikk med skråtakskrav i sitt videre arbeid med utformingen av sentrum, må kommunen ta et videre standpunkt i om loftsetasjer skal være uinnredet eller måleverdige areal. Dette blir også et kostnadsspørsmål for eventuelle utbyggere. Modeller med flatt tak er tatt med noen steder for å demonstrere virkningene også av disse.
- **Kjellerareal** er ikke medregnet uavhengig om dette kan være aktuelt eller ikke. Jo større utbyggingsflate (og volum totalt), jo mer vil det lønne seg for utbygger å bygge kjeller. Dette er et kostnadsspørsmål relatert for eksempel til forholdet mellom parkerings- og kjøreflater i en parkeringskjeller.
- **BYA** er regnet grovt, og tallene i alternativene er avrundet.

1.2 Bakgrunnsmateriale

Halden er veldokumentert; bakgrunns materialet er omfattende. Byen har blitt undersøkt grundig, og flere rapporter beskriver dens form og historie. NB!-registeret beskriver bymiljøene av såkalt nasjonal verdi (Riksantikvaren 2016) og overordnede planmyndigheters modell for stedsanalyse (Miljøverndepartementet 1993) går mer i dybden på de lokale kulturmiljøverdiene i byen.

De nyeste resultatene av analyser av byen, er Halden kommunes eget bakgrunnsmateriale fra arbeidet med sentrumsplanen (Halden kommune 2015). Dette materialet har vært hovedutgangspunktet for NIKUs arbeid med denne rapporten.

NIKUs rapport baserer seg på alt dette i de følgende alternativsvisjonene for områdene 1- 6 som er definert som utbyggingsområder i planarbeidet. Dette er områdene vi har fått i oppdrag av kommunen å se nærmere på.



De seks foreslåtte utbyggingsområdene i utkastet til sentrumsplan for Halden. Områdene 4 og 5 blir sett i sammenheng med omkringliggende kvartaler.

Halden har betydelige arealer i sentrum som egner seg for videre utvikling. I tillegg til de seks områdene definert i planmaterialet, har vi avdekket fire ytterligere arealer som vi omtaler kort, fordi det foreligger et åpenbart potensiale der.

NIKU er bedt om å se områdene 4 og 5 i sammenheng, for å se hvilket potensiale for utvikling også nabokvartalene her kan ha.

2 Hva er karakteristisk for Halden sentrum?



Nordsiden, Halden sentrum. Fra Google Earth.

2.1 Bysilhuett / byggehøyder

Et karakteristisk trekk ved Halden sentrum i dag, er bysilhuetten. Hovedinntrykket er en ensartet by der bebyggelsen framstår som likeverdig med omtrent samme høyde. Sett fra festningen er Halden i stor grad preget av saltak som dominerende takform, og rød takstein. Dette enhetlige preget er en viktig kvalitet ved opplevelsen av byen som helhetlig kulturmiljø.

2.2 Utsikt / siktlinjer

Motsatt vei er sikten opp mot festningen som troner over byen, en vesentlig kvalitet. Festningen kan ses over hustakene fra mange steder i byen, og er en viktig gjenkjennelses- og identitetsskapende faktor. Synligheten til festningen skyldes langt på vei at bebyggelsen i sentrum jevnt over er relativt lav (1-3 etasjes bygninger), i tillegg til siktaksene anlagt i retning festningen.



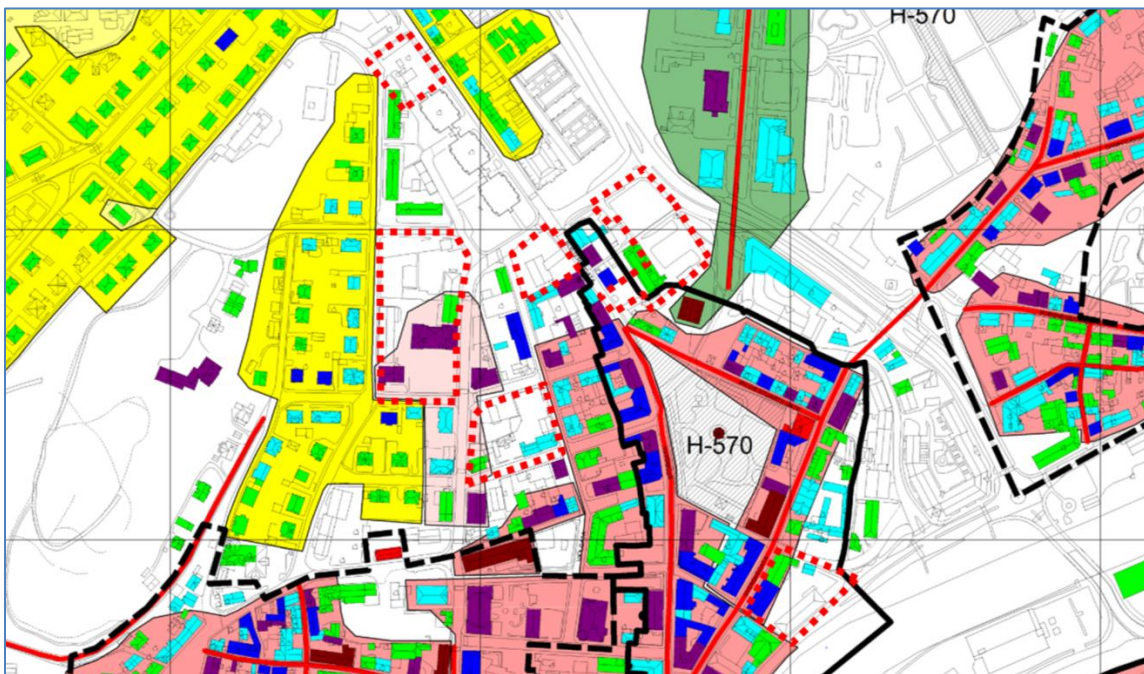
Fra område 3, sett mot vest mot område 2. Foto: Siv Leden, NIKU.



Fra område 3, sett mot syd mot den katolske kirken på Kristian IVs plass og festningen. Foto: Siv Leden, NIKU.

De lave byggehøydene betyr også at monumentalbygg som kirker med kirketårn, trer fram fra den lavere, homogene bebyggelsen og blir synlige i bybildet. Dette gir gjenkjennelse og oversikt i det man beveger seg i byen.

2.3 Eldre bebyggelse



De 6 foreslåtte utbyggingsområdene (røde stiplede avgrensninger) lagt over vernekartet fra sentrumsplanmaterialet.

Karakteristisk for Halden sentrum er også bebyggelsen med bygninger fra 1700-tallet og fram til i dag som til sammen utgjør et helhetlig, men likevel variert kulturmiljø. Verneverdivurderingen som er

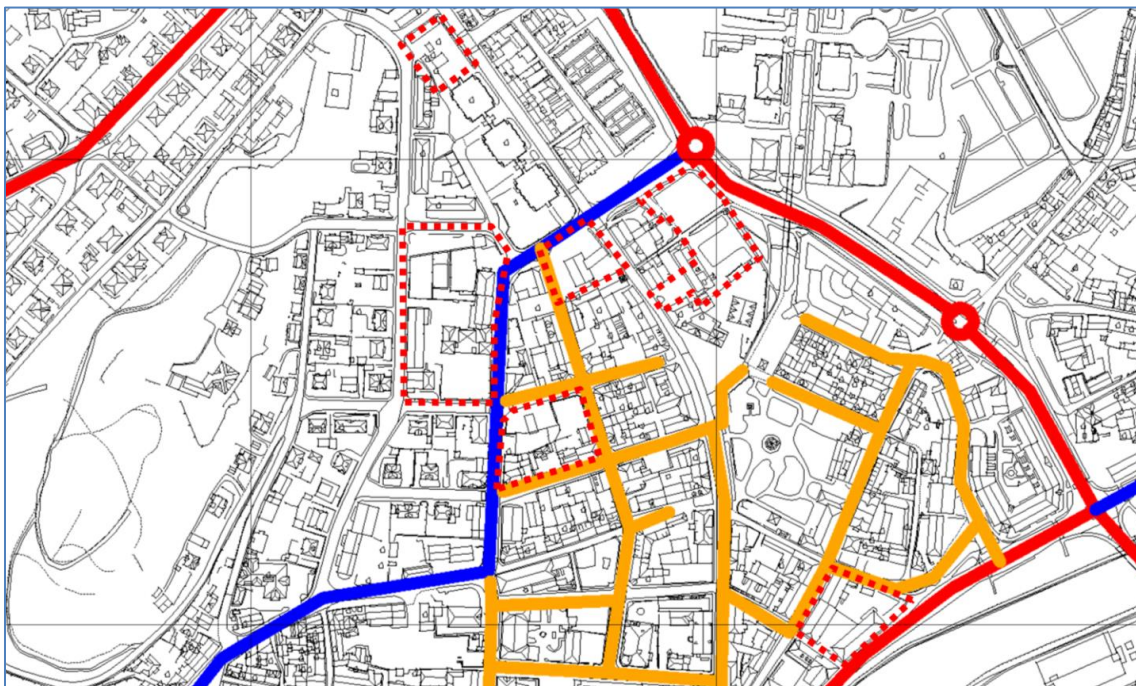
gjort for Halden sentrum¹, viser at de fleste bygningene er tilkjent kulturhistorisk verdi. Foruten bygninger som er fredet etter kulturminneloven som nasjonalt verneverdige kulturminner, angir sentrumsplanen bygninger med «meget høy» og «høy» verneverdi *som enkeltobjekt*, og bygninger med «meget høy», «høy» eller ganske enkelt «verneverdi» som *del av et kulturmiljø* (dvs. bygninger som ikke har særskilte kvaliteter i seg selv, men som likevel kan ha betydning for opplevelsen av andre bygninger i en sammenheng).

2.4 Gatestruktur

Gatestrukturen i sentrum er for en stor del ortogonal (rutenettsplan), men fremstår likevel som relativt organisk. Byen har et logisk hierarki av gater med brede brangater, normale bygater og smale smug.

Hovedinnfartsårene er beskrevet i utkastet til planbeskrivelse Sentrumsplan Halden, side 27. Se kartet nedenfor. Hovedinnfartsåren Fylkesvei 22 avgrenser sentrumsområdet mot øst (rød). Vognmakergata (langs område nr 2 og 3 mot nord) og Oscars gate (mellom område 4 og 5) er markert som internt viktig sentrumsvei (blå). Innen sentrumsområdet avgrenset av disse hovedårene, er det interne sentrumsgater med rutenett-struktur. Dette gjelder vestsiden av Storgata mot Oscarsgate, og på en mindre tydelig måte på østsiden av Storgata, på begge sider av Svenskegata.

Bredden av gatene i Halden er varierende. Eksempelvis har Violgata kjørebane på maks 5 m pluss smale fortau, mens Vognmakergata med bredde 7,5m og store åpne rom på begge sider av gaten har et mer utflytende preg. I tillegg til gatene finnes det smale passasjer, smug, gjennom noen av kvartalene. For eksempel er det et slik smug mellom Busterudgata 5 og 7 mot øst langs parkeringsplassen mot Fylkesvei 22.



De 6 foreslåtte utbyggingsområdene (røde stiplede avgrensninger) lagt over vegsystem-kartet fra sentrumsplanmaterialet.

¹ Sentrumsplan Halden – Verneverdige bygningsmiljøer. Halden kommune 21.1.2015.

For den tidligere Esso-tomta (utbyggingsområde nr 2) heter det i planbeskrivelse sentrumsplan for Halden, side 19, at «Arbeiderstedets opprinnelige løp frem til Violgata må gjenskapes». Mellom Kristian Augusts gate (sør) og kryss Vognmakergata og Oscars gate, finnes det en passasje som er stor nok også for biler (se foto).



Passasjen mellom Kristian Augusts gate (sør) og kryss Vognmakergata og Oscars gate.

Foto: Dominique Sellier © NIKU

2.5 Tomtestruktur

Gatene har en jevn rytme med relativt små tomter og hus. Det er en veksling i bygningsvolumene, ingen sammenhengende lange fasader. Utfra utdraget av Kartverket som er vist i illustrasjonene til alternativsvurderingene, ser det ikke ut til at tomtestrukturen er avgjørende for utbyggingen i sentrum. Av og til er ikke tidligere tomtestruktur endret selv om nåtidens bygninger ikke forholder seg til den opprinnelige strukturen.

På vestsiden av sentrum, vest for Oscarsgate (i kvartalene lengst nord og lengst sør), finnes det tomtestrukturer som åpenbart stammer fra en opprinnelig eneboligstruktur.

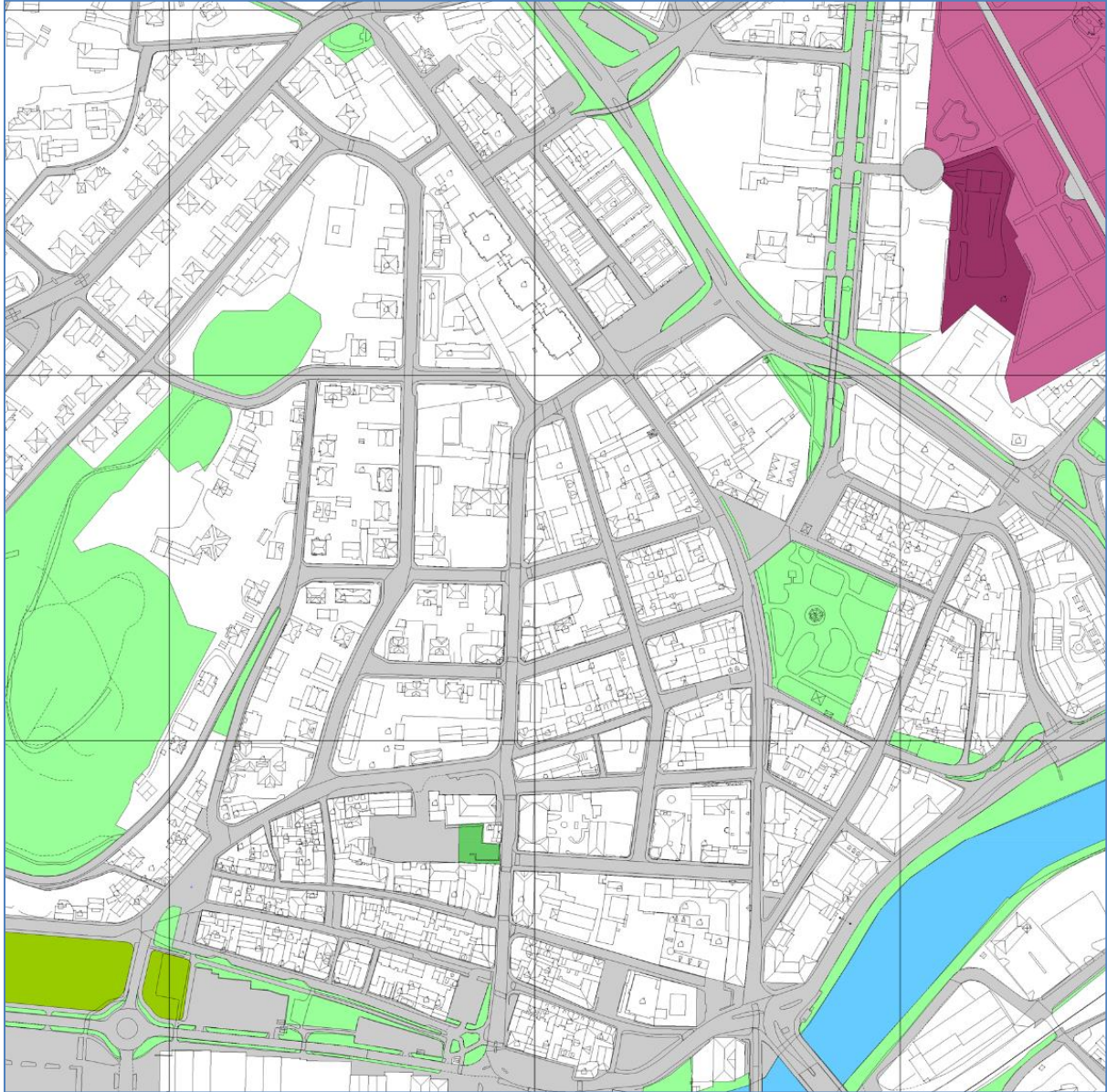
2.6 Plassering og organisering av bygninger

Tette kvartaler (karrébebyggelse) er det dominerende planprinsippet i bystrukturen. Bygningene ligger vegg-i-vegg og i jevn avstand fra gate. Hjørnebygninger har gjerne brutte hjørner.

I enkelte kvartaler er eldre bebyggelse revet, og det er tomme arealer som brukes til parkering. Dette gir et øde preg og svekker sentrums helhetlige og urbane karakter.

I noen kvartaler (f.eks. blokker langs Busterudgata) ligger bygningene fritt plassert på tomte. Dette skaper ikke samme følelse av bysentrum.

2.7 Offentlige rom, grøntstruktur og parker



Utdrag av sentrumsområdet i planutkastets grøntstrukturkart. Halden kommune 2015.

I kommuneplankartet for Grønnstruktur (se illustrasjon over) er det for det indre sentrum bare inntegnet parkområdene Busterudparken og en planlagt liten park i kvartalet Karl Johans gate – Nils Ankers gate – Oscars gate – Repslagergata mot Oscars gate.

Det finnes ingen grønn infrastruktur eller korridorer som går gjennom hele sentrumsområdet. Det er likevel noen interessante enkelttrær som kan vurderes å gi spesiell verdi til enkelte områder.

3 Veivalg for Halden sentrum

I utkastet til planbeskrivelse for Sentrumsplan for Halden 2015-2027, er de viktigste grepene i planen beskrevet. Det heter blant annet at man vil «bevare det historiske Halden» og at «sentrumsområdet skal ta sin del av fremtidig vekst og imøtekomme kravene om fortetting gjennom å legge til rette for om lag 1000 boliger».

NIKUs utredning av utbyggingspotensialet i seks bestemte områder i sentrum, handler om å teste ut ulike byutviklingsscenarier som skal svare til visjonen om en by for framtiden: Hvor skal Halden være om 20-25 år? Hva slags by skal det være? Hvor tett? Hvor grønn? Og hvor levende?

Ulike utbyggingsscenarier kan bevare, forsterke eller utfordre det preget som Halden sentrum har, jf. beskrivelsen i forrige kapittel. I målene i kommunens planprogram (side 5), handler det om «ivaretagelse og framheving av bysentrums kvaliteter og særpreg» og samtidig om et «utvidet bysentrum, mer kompakt og urbant bysentrum». Disse målsetningene kan være motstridende og krever at man søker en balanse mellom ulike forventninger. Samtidig bør man være tydelig på hva som er den ønskede visjonen for bysentrum og hvilke løsninger som best kan bidra til at den blir oppfylt.

3.1 Ulike scenarier

I neste kapittel presenteres ulike scenarier for framtidig byutvikling for seks ulike områder i sentrum:

- en minimumsløsning som følger forslag til planregulert utnyttelse av området
- en mellomløsning som eventuelt øker tillatt bygningsvolum definert i forslaget til sentrumsplan med gjennomsnittlig 30-50 %
- en maksimumsløsning som øker tillatt bygningsvolum definert i forslaget til sentrumsplan med 50-100 %

Minimumsløsning – forsiktig utbygging.

Det første scenariet bevarer Halden sentrum som homogen, småskala-by med sluttete kvartaler, enhetlige bygningshøyder og gjerne røde tak. Ved å legge restriksjoner på bygging i høyden, vil bebyggelsen i stedet måtte bygges i bredden. Kanskje kan dette være en fordel for å oppnå at de arealer som i dag står ubebygde i sentrum, vil bli bebygget? Scenariet er det mest konservative alternativet.

Mellomløsning – moderat utbygging.

Scenariet for mellomløsningen åpner for en transformasjon av byen i retning av større bygningsvolumer. På kort sikt vil det trolig ikke gi så store synlige utslag, og det vil kanskje være i tråd med politiske ønsker. På langt sikt kan det imidlertid innebære en endring bort fra den lave, tette byen som Halden sentrum framstår som i dag.

Maksimalløsning – offensiv utbygging.

Det tredje scenariet er svært pro-aktivt og utfordrer det klassiske bildet av Halden. Det vil kunne endre situasjonen radikalt, men vil kunne være i tråd med målsetninger om «utvidet bysentrum, mer kompakt og urbant bysentrum».

I debatten om fortetting bør man imidlertid være oppmerksom på at ikke bare bygningenes høyde, men også andre forhold spiller inn på opplevelsen av fortetting. Det bør være et mål

- å skape gode offentlige rom og mellomrom;
- å beholde og forlenge eksisterende byggelinjer/ gateløp;
- å skape fleksibilitet og tilpasningsevne i kvartalets form;
- å skape blanding av urbane funksjoner.

Gode og offentlige rom

Uterom skal ikke bare være areal som blir til overs etter at bygninger er plassert (av og til med stor avstand mellom bygg), men en del av en helhetlig komposisjon. Det bør være et samspill mellom bygningsmasse og omliggende areal, enten det er offentlige gater/plasser/grøntarealer eller halvoffentlige eller private gårdsrom og hager. Uterom skal gi en følelse av velvære og tilhørighet for beboerne og andre brukere. Markerte, men åpne avgrensninger som kantstein, lave murer, hekker som man kan se over, eller trekker som kan se gjennom, kan bidra til en positiv fortetting. Videre kan sammenhengende grønne korridorer og nærhet til grønntarealer dempe inntrykket av tett/høy bygningsmasse.

Gode offentlig rom er også knyttet til arealbruk. I Halden sentrum i dag er flere tomter, rom og uterom benyttet som parkeringsplasser. Dette er noe byen trenger for å trekke folk til sentrum og gi god tilgjengelighet for dem som kommer i bil, men det bør løses på andre måter. I Bestemmelser for Halden sentrum, side 10, heter det: «ved transformasjon eller fortetting av områder bør parkeringsanlegg plasseres under bakken eller i felles parkeringsanlegg». NIKU støtter dette.

Klimamessige forhold kan også ha betydning for opplevelsen av byrommene. Høye bygninger kan kaste lange skygger, og kan fange vind/kalde luftstrømmer. Dette kan forverre mikroklimaet på bakken, og kan gjøre byrom, gater og andre uteoppholdsarealer mindre attraktive. Lave bygninger kan derimot skjerme mot vind og danne lune oppholdsarealer. Dette er spesielt framtrædende i nordisk vinterklima.

Byggelinjer og gateløp

For å beholde leseligheten av sentrum som helhet, er det viktig at ny bebyggelse forholder seg til eksisterende byggelinje. Utbygging av de seks områdene NIKU har sett på i denne rapporten, gir mulighet for forbedring av uterommene ved at det dannes vegger i byrom og kontinuerlige bygningsrekker langs gater. Dette vil skape mer tetthet og forsterke opplevelsen av et urbant sentrum.



Et areal i byen med utviklingspotensiale: Grøntarealet foran første boligblokk langs Busterudgata mot Vognmakergata. Foto: Dominique Sellier © NIKU

En av utfordringene vil være hvordan arealene mellom gatelegeme og fasade (fortausareal og forhager) opparbeides. Å utforme disse arealene med kvalitet kan være et viktig byforbedringstiltak. Et eksempel på områder som har et forbedringspotensial, er det store grønne området foran første boligblokk langs Busterudgata mot Vognmakergata. Det samme gjelder andre siden av Busterudgata med et lite supermarked og parkeringsplasser. For å skape mer urbanitet, vil det være viktig å unngå slike løsninger på andre siden av Vognmakergata langs de foreslåtte utbyggingsområdene 2, 3 og 4. Her bør man utnytte muligheten til å forsterke gatelinjen ved å plassere nye bygninger med mindre avstand til gate.

Kvartalets form

Plassering av bygninger på tomta og oppbygging og komposisjon av kvartalet kan også ha betydning for opplevelsen av en tett og urban by, jf. neste kapittel 5 der fullføring av den eksisterende, lukkede karréstrukturen vises som mulig utbyggingsform.

Fortettings- eller intensifiseringspotensialet kan vurderes annerledes når det gjelder tomme rom («manglende tenner») i den tette kvartalsstrukturen f. eks. områdene 1-2-3 enn på allerede bebygde områder med lav utnyttelse (områdene 4-6).

Dermed kan en fortettingsstrategi i nordområdene langs Wærnsgate og Vognmakergata (områdene 3 og 4), med bruk av høydeforskjell i sentrum kunne føre til en forsterkelse av aktiviseringen og bymessigheten i sentrum, og samtidig bidra til en klarere avslutning av bysentrum med lukkede kvartaler på de eksisterende tomteområdene (områdene 2 og 5).

Det er likevel interessant også å beholde åpne kvartaler som kan bidra til fleksibilitet og kapasitet for å tilpasse seg til framtidige endrede behov.

Blanding av urbane funksjoner

En fortetting med nye boliger eller næringsaktivitet (f. eks. butikker) vil forsterke sentrumsfunksjoner og bidra til ønsket revitalisering av sentrum på en god måte. Det vil være i tråd med det historiske sentrum med service eller handelsaktiviteter i første etasje og bolig i øvrige etasjer. Slik blanding av funksjoner er ønskelig, og aktivisering av første etasje er et tema som bør tas opp.

Mulige næringsvirksomheter bør fortrinnsvis samles i tilknytning til eksisterende kommersielle akser som Storgata.

4 Hvordan påvirkes sentrum av framtidige utbyggingsscenarier?

4.1 Område 1: Busterudgata – Karl Johans gate

4.1.1 Vurdering av området

Området avgrenses av Busterudgata i nordøst, Karl Johans gate i vest og Blokkbebyggelsen mot Busterudgata i sørøst.



Område 1. Til venstre: Utsnitt fra Halden kommunes sentrumsplan, utbyggingsområder. Til høyre: utsnitt fra vernekartet, utbyggingsområdet markert rødt stiplet.

Dette området er strategisk og byr på mulighet til å bygge opp den urbane veven som her er litt løs. Nå brukes tomten bare til garasjer. Med tanke på kulturminner, har tomten lav sårbarhet. Kulturminneverdiene i området er i første rekke knyttet til gateløp og strukturer. En utbygging av området vil ikke påvirke siktlinjer i byen negativt. Tomten framstår i dag som et brudd i strukturen, ved å bebygge tomten lukkes kvartalet, dette er positivt så langt man forholder seg til dimensjoner/proporsjoner og retninger. Den nærmeste bebyggelsen er henholdsvis to etasjer mot øst; femetasjes blokker mot sør; mot vest blokker i tre etasjer pluss loft, mot nord blokk i fire etasjer, bak dette ett punkthus/tårnhus og videre eneboliger i to etasjer.

Det er interessant å få et nytt bygg som kan gi en kontinuitet i Karl Johans Gate på dennes høyre side når man kommer fra Sentrum (bygningshøyde før tomten er 3 etasjer pluss saltak 4,5 et. med flatt tak). Det samme gjelder den andre siden av tomten i Busterudgata på venstre side (bygningshøyde før tomten er 6 etasjer og etterpå 4,5 et. med flatt tak).

Bygningshøyde på østsiden av Busterudgata, er mellom 1 og 2 etasjer med tak. Det finnes allerede noen høyere bygninger i området, for eks. Haldø-bygningen med 4 et. bak bygningene som huser DNB og pizza Marco Polo.

Det ville være interessant å prøve å beholde de eksisterende 4 trærne langs Busterudgata. Det kunne gjøre en løsning med for eksempel en høyere bygning mer akseptabel fra fotgjengerperspektiv. Samtidig vil det være fint å beholde en passasje og litt perspektiv til slutten av Arbeidergata, på innsiden av kvartalet mot sør.



Utsnitt fra seeiendom.no. Utbyggingsområdet er per i dag del av en eiendom som allerede er utbygget med den utnyttelsen som forslaget til sentrumsplan definerer (BYA 65 %, høyde tilsvarende 5 etasjer).

4.1.2 Ulike utbyggingsscenarier

Minimumsløsning

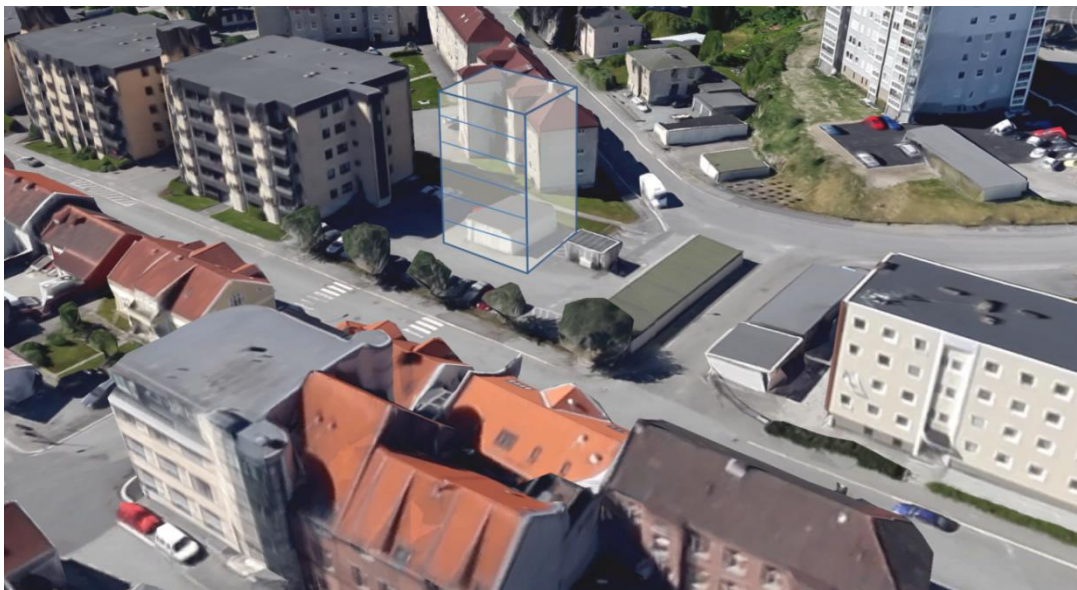
En minimumsløsning er 2-3 etasjer. Tomta tåler imidlertid mer. En så lav utnyttelse gir en kontrast til bygningshøyden i nabolaget og virker fremmed mot blokkene i sør.



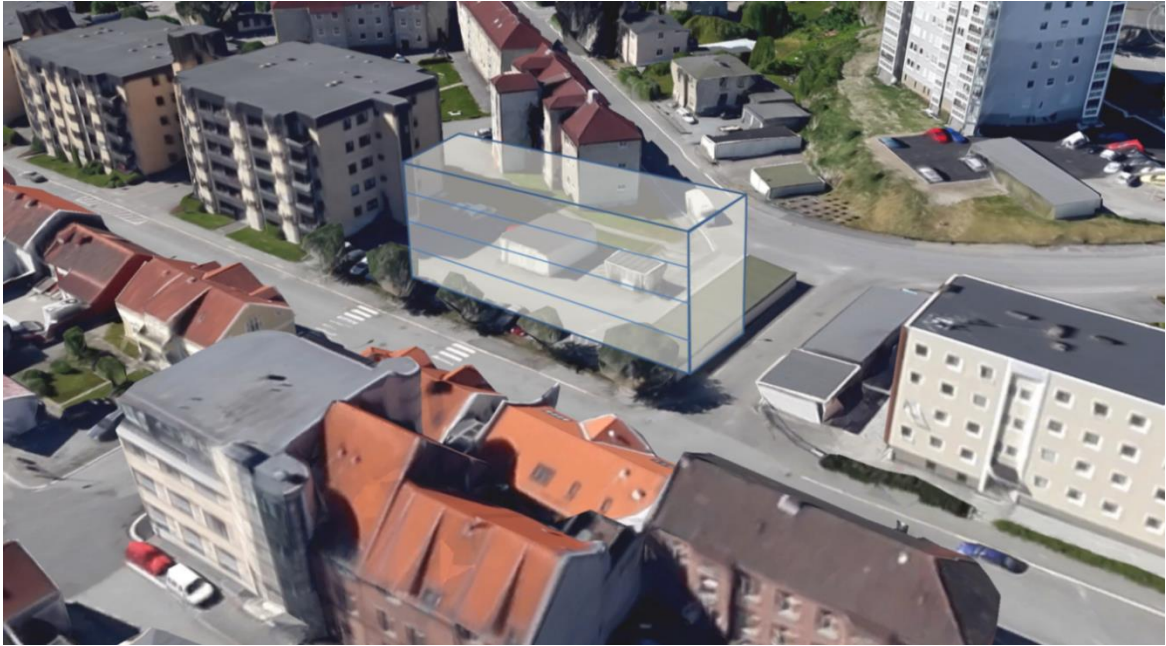
Område 1, eksempel på minimumsløsning i 3 etasjer. BYA nede på 25 % i et scenario der kun den i dag ubebygde delen av tomte blir utskilt og dermed kan bebygges.

Mellomløsning

Hvis forslagets forutsetninger for utbyggingsvolum brytes, gir det mulighet for en utbygging med slektskap til bebyggelsen i umiddelbar nærhet. 4 etasjer forslag gjør ikke så stor forskjell i et område der nærliggende bebyggelse går opp i 4, 5 og 12 etasjer.



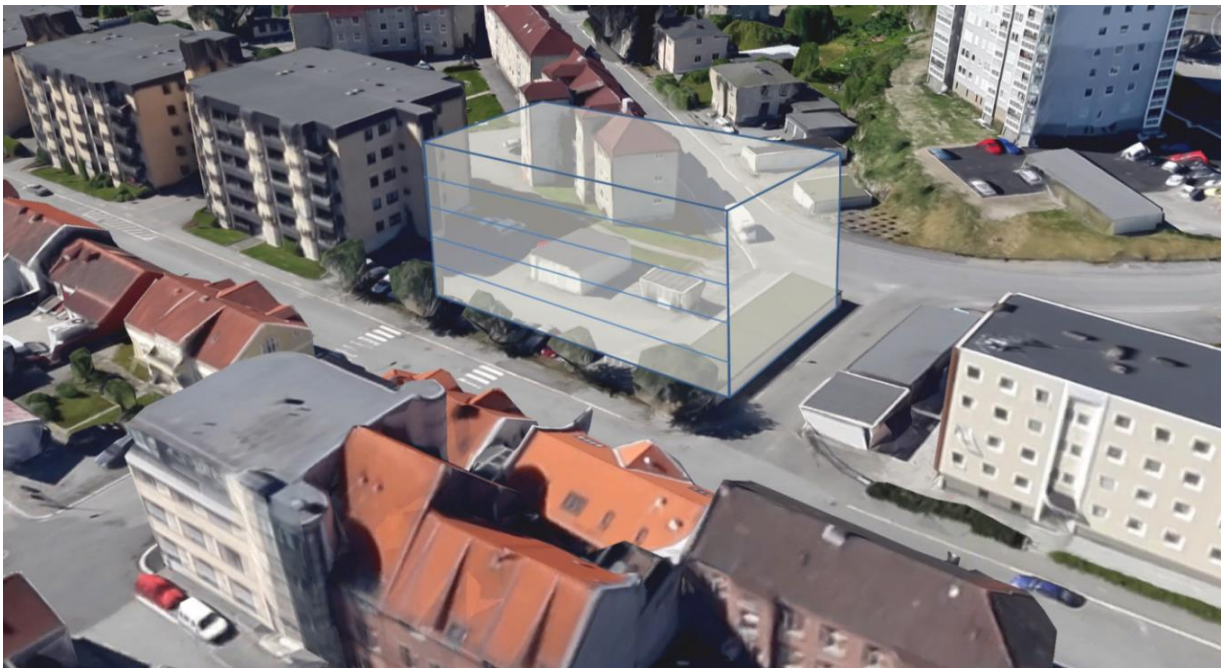
Område 1, mellomløsning A. BYA nede på 15 % i et scenario der kun den i dag ubebygde delen av tomte blir utskilt, og bygningshøyden utvides med en etasje til seks.



Område 1, mellomløsning B. Følger gateløpet med en etasjehøyde på 4 som korresponderer med bebyggelsen i nord. Bygningen vil fylle ut mer mot gaten, men medfører ikke høyere BYA enn om lag 55 % for den utskilte tomte.

Maksimumsløsning

Forslaget på 5 etasjer gir kontinuitet med blokkene mot sør i Busterudgata. Større byggehøyde vil skape en kontrast i området, som kan virke umotivert utover at bygningen ligger mellom to større gater, Karl Johans og Busterudgata, og med sentrums høyeste bygning i tilliggende kvartal.



Område 1, maksimumsløsning A. Følger gateløpene, med en etasjehøyde på 5 som korresponderer med bebyggelsen i sør. Bygningen fyller ut hele det foreslåtte utbyggingsområdet, og ville innebære en redigering av BYA til 100 % for den utskilte tomte.



Område 1, maksimalløsning B. Høy utnyttning, med en etasjehøyde på 12 som korresponderer med bebyggelsen på tiliggende kvartal i vest. Bygningens fotavtrykk fyller ut hele det foreslåtte utbyggingsområdet - BYA 100 % - for den utskilte tomte. Alle ill.: Cornelis Horn Evensen, NIKU.

4.1.3 Anbefaling

Ulike scenarier:

- Lav utnyttelse: 3 etasjer virker som en noe dårlig utnyttelse – stedet tåler mer, en lav utnyttelse som dette blir for lite mot blokkene i sør.
- Omtrent fire etasjer – samme høyde som bebyggelse i nord vil være en nøytral utnyttelse av tomte.
- Høy utnyttelse: som naboblokker (5-6 etasjer) vil fungere greit. Kan også tåle å gå høyere (som punkthuset med 12.etg.). Innvendingen kan være at blir ruvende mot 2-etasjes småhus på andre sida av gata, og vil kaste lange skygger.
- Takform: Hvis en bygger så høyt og i denne delens av sentrum med dens typologi, er flatt tak en akseptabel løsning.

Konklusjon:

Tomte framstår i dag som et brudd i strukturen. Ved å bebygge tomte lukkes kvartalet, dette er positivt så langt man forholder seg til dimensjoner/proporsjoner og retninger.

4.2 Område 2: Esso-tomta langs Vognmakergata

4.2.1 Vurdering av området



Område 2. Til venstre: Utsnitt fra Halden kommunes sentrumsplan, utbyggingsområder. Høyre; utsnitt fra vernekartet, utbyggingsområdet markert rødt stiplet.

Den tidligere Esso-tomten langs Vognmakergata tilbyr en mulighet til å avslutte sentrumsområdet. Et U-formet bygningsvolum ville forholde seg til gatelinjen langs Busterudgata og Violgata og det øvrige kvartalet som ellers avgrenses av Vognmakergata og Kristian Augusts gate i sør.

Som vi ser av eiendomskartet med rød linje som markerer eiendomsgrensen (gnr/bnr 62/119) er det viktig å beholde en avstand på siden av Metodistkirken. Nord for kirken kunne det være en liten passasje mellom Busterudgata og Violgata. Dette er en reminisens av det tidligere såkalte Arbeiderstredet, som fortsatte over Busterudgata inn i tiliggende kvartal mot øst. Jo bredere passasje, desto mer høyde kunne den nye bygningen inntil Metodistkirken til en viss grad være.



Utsnitt fra seeiendom.no. Utbyggingsområdet er skilt fra tiliggende bebyggelse i kvartalet av en smal stripe eiendom som tidligere har vært et strede (Arbeiderstredet).

Angående høyde på ny bebyggelse, nordlig fra Vognmakergata, kan det være aktuelt å få en lignende høyde som på andre siden av gata med blokker i fem etasjer. Dette er et sted i sentrum der den høyere blokkbebyggelsen møter den lavere, historiske kvartalsstrukturen. Mot øst er byggehøyden halvannen etasje, mot sør to etasjer.

Med tanke på kulturminner, har tomta høy sårbarhet. I nærområdet er det en kirke med *høy verneverdi* som enkeltobjekt, og det er flere bygninger med høy verneverdi som del av kulturmiljø med sammenhengende gateløp og strukturer. Kirka med tårn er et landemerke. For øvrig kan vi ikke se at viktige siktlinjer i byen påvirkes negativt ved at det bygges på tomta.

4.2.2 Ulike utbyggingsscenarier

Minimumsløsning



Område 2, minimumsløsning. BYA nede på om lag 30 % i maksimalt 3 et., etter planforslagets gesimshøyde for kvartalet.

Mellomløsning



Område 2, mellomløsning. BYA om lag 65 % i maks 3 et., etter planforslaget, maks 3 et (gesimshøyde). Smug mot Metodistkirken beholdt, selv om alternativet lukker/kompletterer kvartalet.

Maksimumsløsninger



Område 2, maksimalløsning A. BYA om lag 65 % i maks 5 et. Smug mot Metodistkirken beholdt. Alternativet utfyller kvartalet, og utformingen utgjør overgang fra / korresponderer med blokkbebyggelsen i nord.



Område 2, maksimalløsning B. BYA om lag 65 % i maks 6 et. Smug mot Metodistkirken beholdt. Karrébebyggelse, to avtrappede fløyer mot sør. Alternativet utfyller kvartalet og utformingen utgjør overgang fra / korresponderer med blokkbebyggelsen i nord. Alle ill.: Cornelis Horn Evensen, NIKU.

4.2.3 Anbefaling

Ulike scenarier:

- Lav utnyttelse i 2 etasjer er en bystruktur som dominerer de øvrige kvartalene som dette kvartalet er en del av..
- 4 etasjer er like høyt som kirketårnet, reduserer kirkens betydning i bybildet og svekker opplevelsesverdien av den
- Høy utnyttelse: 6 etasjer bryter med skalaen, og er ikke akseptabelt mot kirka og de andre byhusene. Disse blir redusert til dverger. Løsningen blir veldig massiv opp mot 2-etasjes små hus på andre sida av gata, og vil kaste lange skygger.

Konklusjon:

Alternativ 1 med liten utnytting vil ikke skape det forventede bylivet, med urban tetthet og bedre utnyttelse.

Tomta framstår i dag som et brudd i strukturen. Ved å bebygge tomta lukkes kvartalet/strøket, dette er positivt så langt man forholder seg til de enhetlige dimensjoner/proporsjoner og retninger på stedet. Det bør bygges et tett kvartal. Med karrébebyggelse skapes oppholdsareal inne i kvartalet, sol og luft til eventuelle leiligheter. Kirka med kirketårn er et landemerke, og tårnet bør fortsatt være det høyeste punktet i strøket.

Mellomløsningen vil passe best til den øvrige bystrukturen, kombinert med intensjonen om høyere utnyttelse.

4.3 Område 3: Fv. 22 - St. Joseph kirke - Busterudgata - Vognmakergata

4.3.1 Vurdering av området



Område 3. Til venstre: Utsnitt fra Halden kommunes sentrumsplan, utbyggingsområder. Høyre; utsnitt fra vernekartet, utbyggingsområdet markert rødt stiplet.

Området rammes inn av Fylkesvei 22 i nordøst, St. Joseph katolske kirke i sørøst, bygningsrekken som skal bevares langs Busterudgata i sør vest og Vognmakergata i nordvest. Som forrige område, er dette også et område som befinner seg et sted hvor forskjellige typer bystrukturer møtes, blokkstruktur (lameller) mot nord, og de historiske, sluttede kvartalsstrukturene med lavere bebyggelse i sør. I tillegg utgjør Fv. 22 en barriere som samtidig blir brutt av den tydelige landskapsmessige aksen rundt Os allé. Dette er en viktig forbindelseslinje for myke trafikanter, mellom sentrum og skole- / kirkearealet nord for fylkesveien.

For området 3 (St Joseph parkeringsplass), sydøst delen, langs Os allé, finnes det en sti, noen trær og lunder med kontinuitet og gressplen mot fv. 21/22 og forlengelse utover fv. 21/22 langs Os allé med fin innplassering av trær.



Utsnitt fra seeiendom.no. Utbyggingsområdet er to eiendommer skilt fra hverandre av en smal stripe areal som tidligere har vært et stred (Arbeiderstredet).

Med tanke på kulturminner, har tomta middels til høy sårbarhet. I nærområdet er det en kirke med *meget høy verneverdi* som enkeltobjekt. Denne ligger i et grøntdrag som knytter seg til grøntdraget på den andre siden av fylkesvei 22. Videre er det flere bygninger med verneverdi – også høy og meget høy verdi – som del av kulturmiljø med sammenhengende gateløp og strukturer. Kirka med tårn er et landemerke, og smuget som går fra kirka i retning mot badet på den andre siden av fylkesveien gir en siktlinje/akse mellom disse bygningene.

Målestokken i nærområdet er større offentlig bygg (bad osv.) i 3-4 etasjer mot øst; mot sør kirke og et åpent grønndrag som ikke bør bebygges, mot vest gateløp med 1-2 etasjes hus, mot nord boligblokk med fire etasjer.

4.3.2 Ulike utbyggingsscenarier

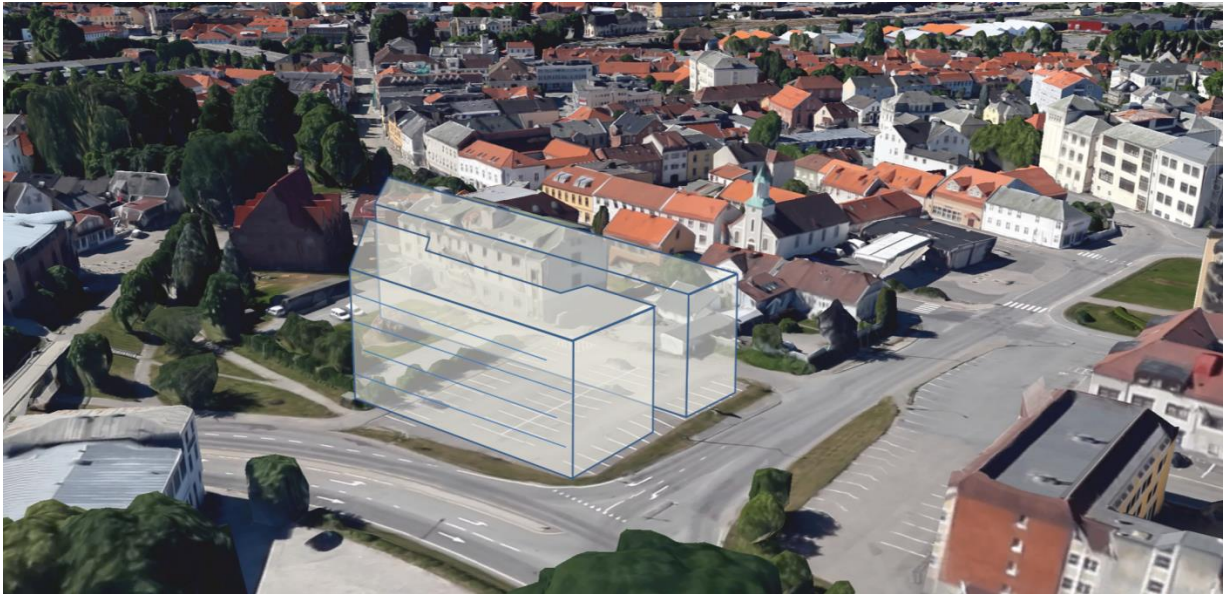
Minimumsløsning

Det er per i dag en visuell ubalanse langs Vognmakergata fordi de eksisterende bygg på sørsiden er lavere, eller arealene er ubebygde. Dette optimaliserer ikke utnyttelsen av tomteareal og den ønskede urbane omstrukturering definert i forslaget til sentrumsplan legger til rette for en endring her.



Område 3, minimumsløsning. BYA nede i 40 % i maks 3 et. Forutsetter riving av eksisterende bebyggelse (forhenv. St. Joseph sykehus). Alternativet utfyller kvartalet og følger sentrums sluttede kvartalsbebyggelse. Arbeiderstredet er vist åpnet, som en lettere oppløsning av kvartalet samt historisk referanse.

Mellomløsning



Område 3, mellomløsning. Vist uten gjenåpning av streket. BYA om lag 35 %, økt til 5 et., forutsetter riving av eksisterende bebyggelse. Forslaget utfyller kvartalet. Høyden blir en overgang fra / korresponderer med blokkbebyggelsen i nord. Løsningen er ytterligere tilbaketrukket fra kirken og aksene langs Os allé, og gir potensiale for mer park bak kirken enn forslaget til sentrumsplan legger til rette for.

Maksimumsløsninger

Stort utbyggingsalternativ med utnyttning BYA 175 % kan gi mulighet til å få et signalbygg til sentrum. Området kan fungere som overgangsområde fordi det ligger mot høyt trafikkerte fv.22 og kan bli inngangen til sentrum. En høydeforskjell for en eventuell blokk mot fv. 22 kan være en løsning for å bryte ensformighet av en ellers massiv bygning og gir en visuell dragning mot sentrum. Dette er også et av de få stedene i Halden sentrum der siktaksene fra festningen ikke i så høy grad blir forstyrret.



Område 3, maksimumsløsning A. BYA om lag 35 % økt til 12 et., forutsetter riving av eksisterende bebyggelse. Utfyller kvartalet. Refererer til mest dominante blokkbebyggelse i nord i bydelen. Hjørnemarkering mot tyngre urbant rom (hovedtrafikkåre). Tilbaketrukket fra kirken og aksene langs Os allé.



Område 3, maksimumsløsning B. BYA 30 %, 12 et., forutsetter riving av eksisterende bebyggelse. Utfyller kvartalet. Refererer til mest dominante blokkbebyggelse i nord i bydelen. Hjørnemarkering mot tyngre urbant rom (hovedtrafikkåre). Tilbaketrukket fra kirken og aksen langs Os allé. Arbeiderstredet er vist åpnet (synlig bak tårnvolumet). Alle ill.: Cornelis Horn Evensen, NIKU.

Spesielt for areal i Busterudgata 3, direkte ut mot gata

En flik av arealet i foreslått utbyggingsområde 3 vender direkte ut mot gata. Vi har i det følgende eksempel valgt å behandle dette særskilt, for å vise hvordan et bygningsvolum på dette stedet bør forholde seg mer til gatas kontinuitet og øvrige bygninger enn til kvartalet bakenfor.

De to alternativene er mindre volumer, og disse bør snarere vurderes i forhold til eksisterende bygninger i gateløpet enn til eiendommens totale størrelse når det gjelder BYA-angivelse. Begge alternativene er vist med flatt tak, da et eventuelt skråtak ikke vil være synlig fra gatemiljø. Alternativene utelukker likevel ikke et skråtaksvolum over gesimshøyde som endelig løsning.

Liten løsning



Område 3, areal direkte ut mot Busterudgata. Alternativ i 2 etasjer, fugleperspektiv. Hvis tomt utskilles ved det som i dag er fasadelivet til den forhenværende sykehusbygningen innenfor ligger BYA på om lag 40 %.



Område 3, areal direkte ut mot Busterudgata. Alternativ i 2 etasjer, gateperspektiv.

Stor løsning



Område 3, areal direkte ut mot Busterudgata. Alternativ i 3 etasjer, fugleperspektiv. Hvis tomt utskilles ved det som i dag er fasadelivet til den forhenværende sykehusbygningen innenfor ligger BYA på om lag 40 %.



Område 3, areal direkte ut mot Busterudgata. Alternativ i 3 etasjer, gateperspektiv.



Det er også mulig å tenke arealet ut mot Busterudgata ikke utskilt som egen tomt. Dette blir da mer som en alternativ tilgang til kvartalets indre, i et scenario med en bygningsmasse inne på området som kan ha nytte av en supertilgjengelig atkomst. BYA øker, og vil måtte regnes om ut i fra hvilket alternativ det er snakk om inne i kvartalet. Alle ill.: Cornelis Horn Evensen, NIKU.

4.3.3 Anbefaling

Ulike scenarier:

- Lav utnyttelse: 2 etasjer – akseptabel, men dette ville være en lav utnyttelse av et sentrumskvartal.
- Fem etasjer ville bryte med skalaen i vest, men likevel være innenfor rammene av hva vi ser som akseptabel skala.
- Høy utnyttelse: 6 etasjer bryter med skalaen, og er ikke tilrådelig. Kirka og de andre byhusene blir redusert til små enkeltelementer.
- Området vil tåle et signalbygg, enten i form av spektakulær arkitektur, eller høy utnyttelse i punkt- / tårnform.

Konklusjon:

Infill-tomt. Grøntdraget ved kirken i sør er viktig for opplevelsen av kontakten mellom Nordbyen og Os allé. Det ville være gunstig for sammenhengene og åpenheten i sentrum hvis dette kunne beholdes. P-plass kunne bebygges, men vei/siktlinjen mot bebyggelsen i Os allé (kirke og bad) ville tjene på en fortsatt åpenhet.

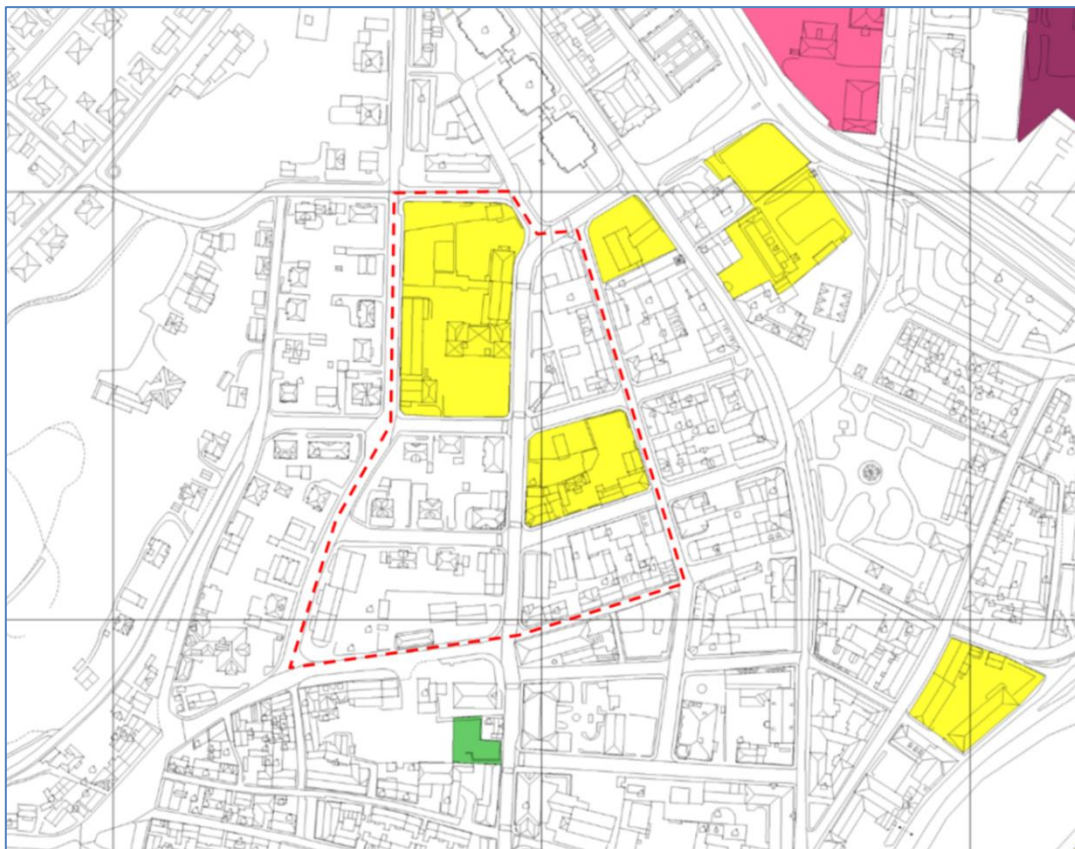
Signalbygg (eller -funksjon) kan være passende her, da dette er en lett tilgjengelig og meget synlig tomt i byen. Å etablere en inngangsdør til kvartalet (og dermed til sentrumskvartalene) i enden av Arbeiderstredet ut mot Fv. 22 kan være en måte å reetablere en historisk gatestruktur og samtidig løse opp kvartalet.

4.4 De seks kvartalene omkranset av Wærns gate, Violgata, Repslagergata og Karl Johans gate

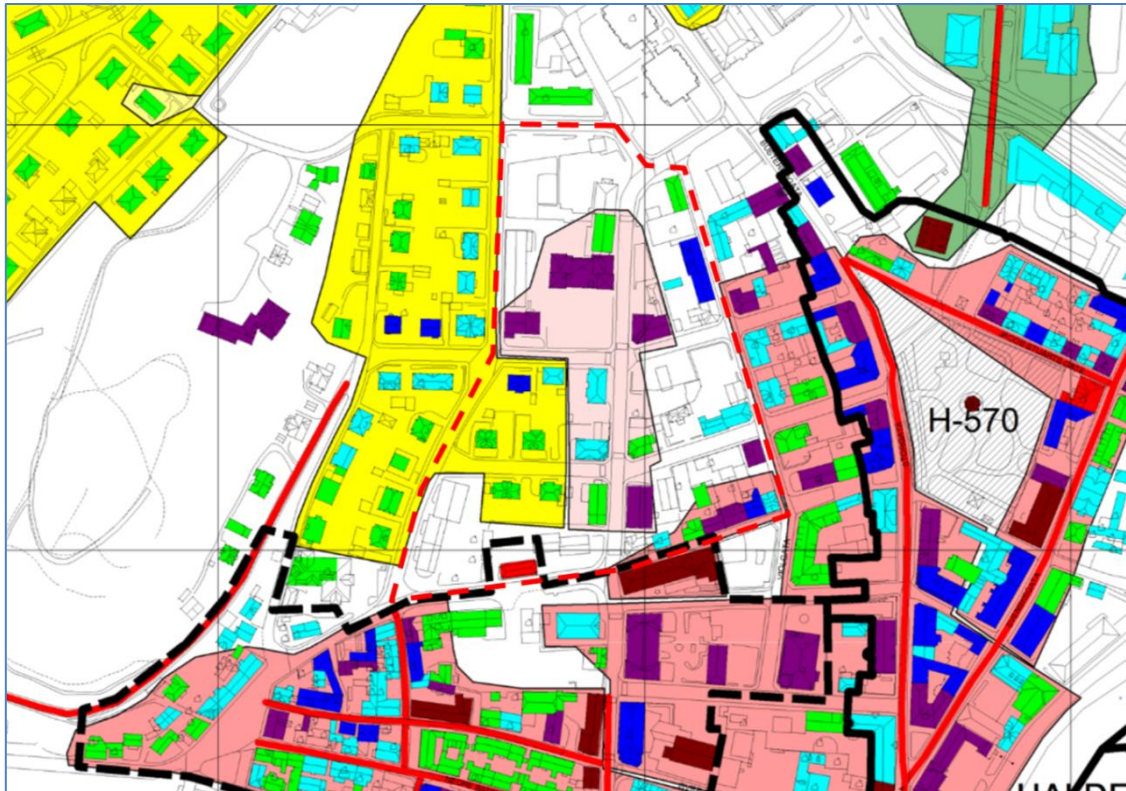
Kvartalene omfatter de foreslåtte utbyggingsområdene 4 og 5, som behandles i de påfølgende underkapitlene.

Dette er et område som er utfordrende i Halden sentrum fordi her møtes flere typer byplanstrukturer – byvillaer med hager, lave, lave sluttete kvartaler og blokkområdene i nord. Foreslått utbyggingsområde 4, skolekvartalet, ligger der alle disse tre typologiene møtes. Område 5 er et av de siste sluttete kvartalene som ligger mot byvillabebyggelsen vest for Oscars gate.

For området 4 (Rødsberg skole) finnes det i skolegården og langs Kristian Augusts gate 12 lindetrær beskrevet i KU-dokumentet som «viktige elementer i bybildet» (side 14). Å ta vare på dette som premiss for videre utvikling av området, bør også prege fortetningsalternativene.



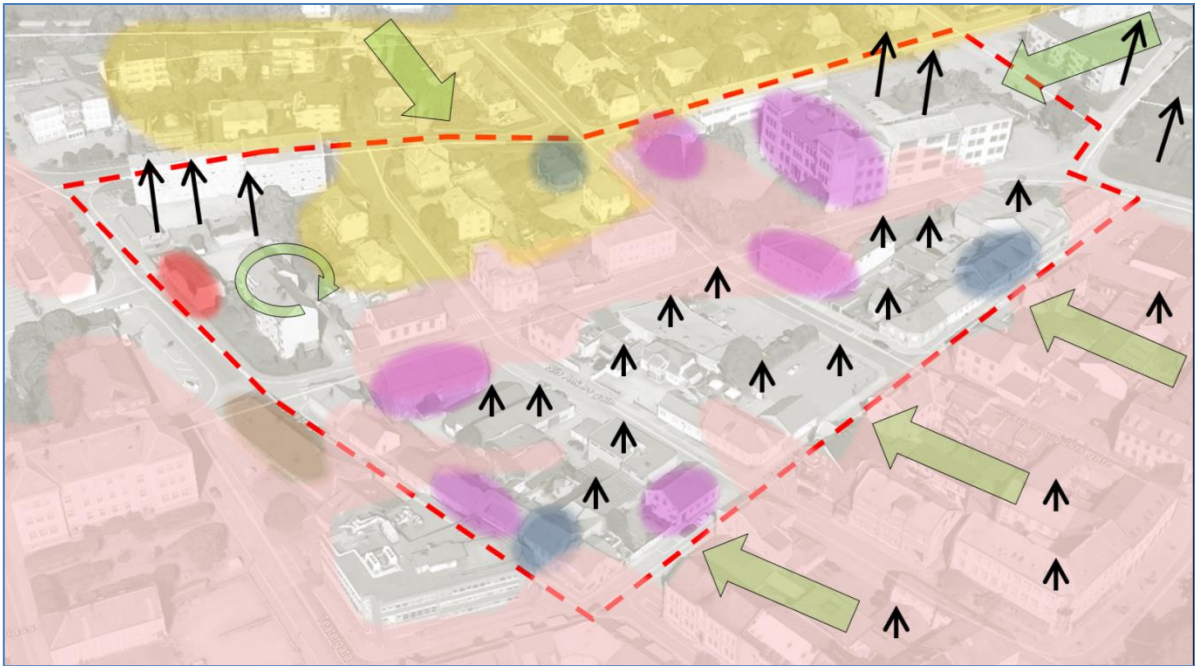
Utsnitt fra Halden kommunes sentrumsplan, de seks kvartalene omkranset av Wærns gate, Violgata, Repslagergata og Karl Johans gate markert rødt stiplet.



Utsnitt fra vernekartet, vurderingsområdet markert rødt stiplet.

Hva angår kulturminner har området middels til høy sårbarhet. I nærområdet ligger Bockramgården som er fredet etter kulturminneloven. Videre er det en monumental skolebygning med skolegård, en kirke og noen spredte bygårder med *høy verneverdi* som enkeltobjekt. Rett utenfor området (i sør) ligger teaterbygningen som har meget høy verneverdi. Området omfatter også flere bygninger med verneverdi som del av miljø – også høy og meget høy verdi.

Målestokken i området er i hovedsak to etasjer. Skolebygningen har 3 høye etasjer samt sokkel, skolens tårn har 4 etasjer og sokkel.



Analyseperspektiv, sett fra sørøst. De 4 sterkeste vernetyperne for enkeltobjekter (bygninger), og historiske enhetlige områder (rosa). Omkringliggende kvartalers bystrukturtyper og slektskap til kvartalene i vurderingsområdet

Strukturtypen til kvartalene i øst dominerer de tre østligste kvartalene. Det gjør at det er naturlig å fortsette denne strukturen her: Lave, sluttete kvartaler.

De tre vestligste kvartalene er mer forskjellige. Det midterste er preget av villabebyggelsen som det er mer av i vest. Det nordligste er preget av å være et skolekvartal, med store, dominante skolebygg og åpne skolegårder mot sør og nord. Det sørligste er en blandet struktur. Her finnes en fredet bygning, Bockramgården, boligblokker fra etterkrigstiden og et par villaer med hage.

For de tre vestligste kvartalene må Halden kommune velge en strategi for utvikling. Det er nærliggende å tenke slektskap til sentrumskvartalene mer enn villakvartalene hvis en har en intensjon om høyere utnyttelse og mer urban sentrumsbebyggelse.

Kvartalet som inneholder Bockramgården er av spesiell karakter, og mer utfordrende. Dette kan kreve et eget analysearbeid, ikke bare på grunn av typologiblandingen, men spesielt på grunn av det fredede anlegget.

4.5 Område 4: Wærns gate - Oscars gate – Kristian Augusts gate - Karl Johans gate

4.5.1 Vurdering av området

Område 4 er et transisjonsområde mellom Oscars gate og Karl Johans gate mer preget av villaformer. Gatekontinuiteten er forskjellig på alle sidene av kvartalet.

4.5.2 Ulike utbyggingsscenarioer

Minimumsløsning



Område 4, minimumsalternativ. Forutsetningen i sentrumsplanen for hele kvartalet, BYA 65 %, innebærer at kvartalet er utbygget. Modellen over forutsetter utskillelse av ledig tomt nord og vest i kvartalet, og en utnytting på omkring BYA om lag 50 %, i 3 etasjers gesimshøyde.

Mellomløsninger

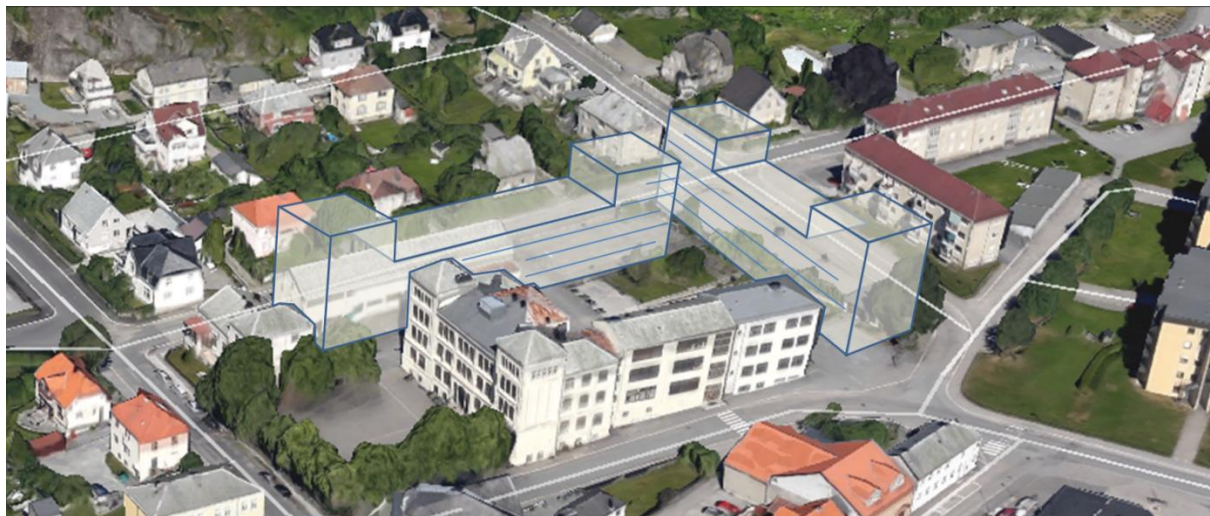


Område 4, mellomalternativ A. Modellen over forutsetter utskillelse av ledig tomt nord og vest i kvartalet, og en utnytting på omkring BYA om lag 50 %, i 4 etasjers gesimshøyde.



Område 4, mellomalternativ B. Modellen over forutsetter utskillelse av ledig tomt nord og vest i kvartalet, og en utnyttning på omkring BYA om lag 25 %, i 4 etasjers gesimshøyde. Modellen skaper en ny typologi i kvartalet; punkthuset. Dette kan designes med slektskap til byvillaområdene, og / eller mer i retning blokkbebyggelsen i nord.

Maksimumsløsning



Område 4, maksimalalternativ. Modellen over forutsetter utskillelse av ledig tomt nord og vest i kvartalet, og en utnyttning på omkring BYA om lag 50 %, i 6 etasjers gesimshøyde. Alternativets høye utnyttelse ville markere kvartalet som egen typologi på stedet.

4.5.3 Anbefaling

Skolen er et markant monumentalbygg. Skolegården, som del av det historiske skoleanlegget, ville ha godt av ikke å gjenbygges. Velger en å bygge høyere enn skolen, reduseres opplevelsen av monumentalitet. Bebyggelsen nærmest skolen kan derfor eksempelvis holdes på 4 etasjer. Skolens tårn kunne rage som det høyest punkt i kvartalet for å understreke viktigheten av historien her. Nabobebyggelsen i nord er høyere, har ikke så høy verneverdi, og ville tåle at en bygger opp mot denne.

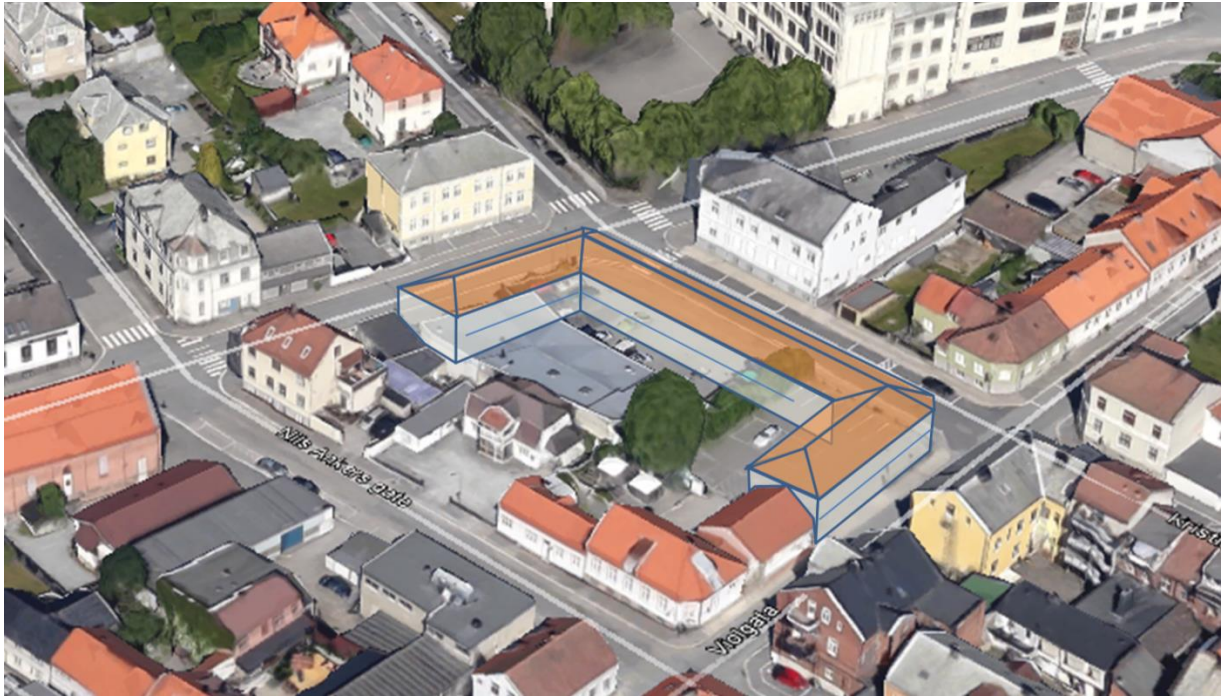
4.6 Område 5: Kristian Augusts gate - Violgata – Nils Ankers gate – Oscars gate

4.6.1 Vurdering av området

Strukturtypen til kvartalene i øst dominerer område 5. Det gjør at det er naturlig å fortsette denne strukturen her med lave, sluttete kvartaler.

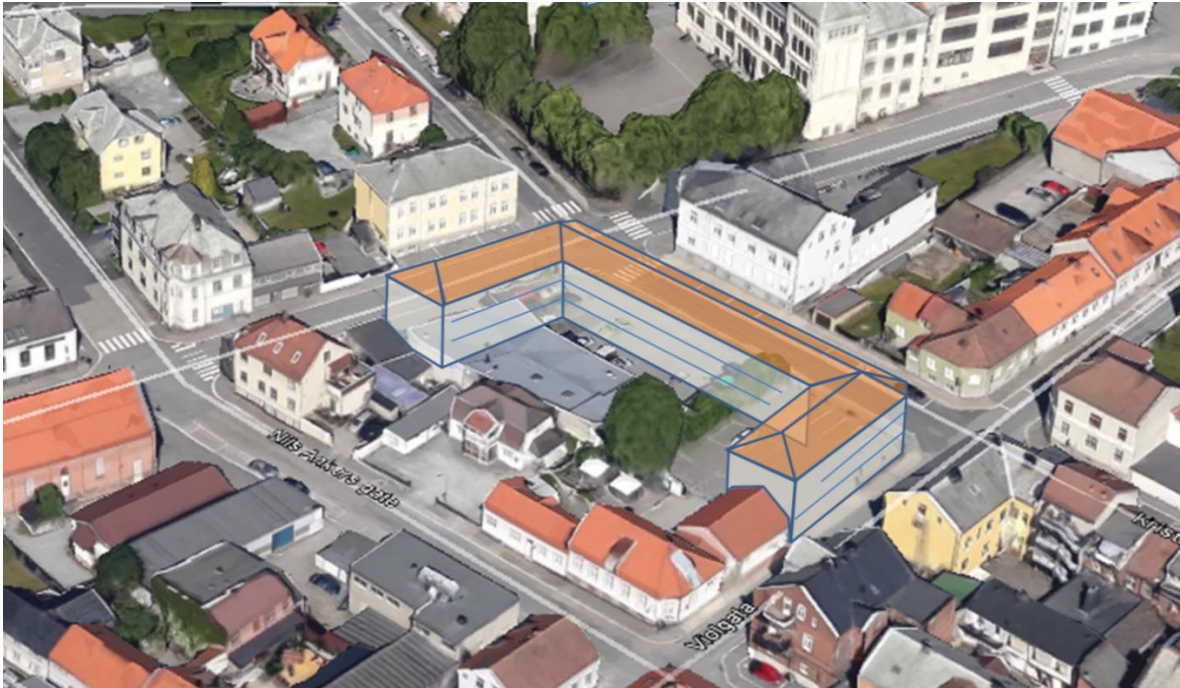
4.6.2 Ulike utbyggingsscenarier

Minimumsløsning



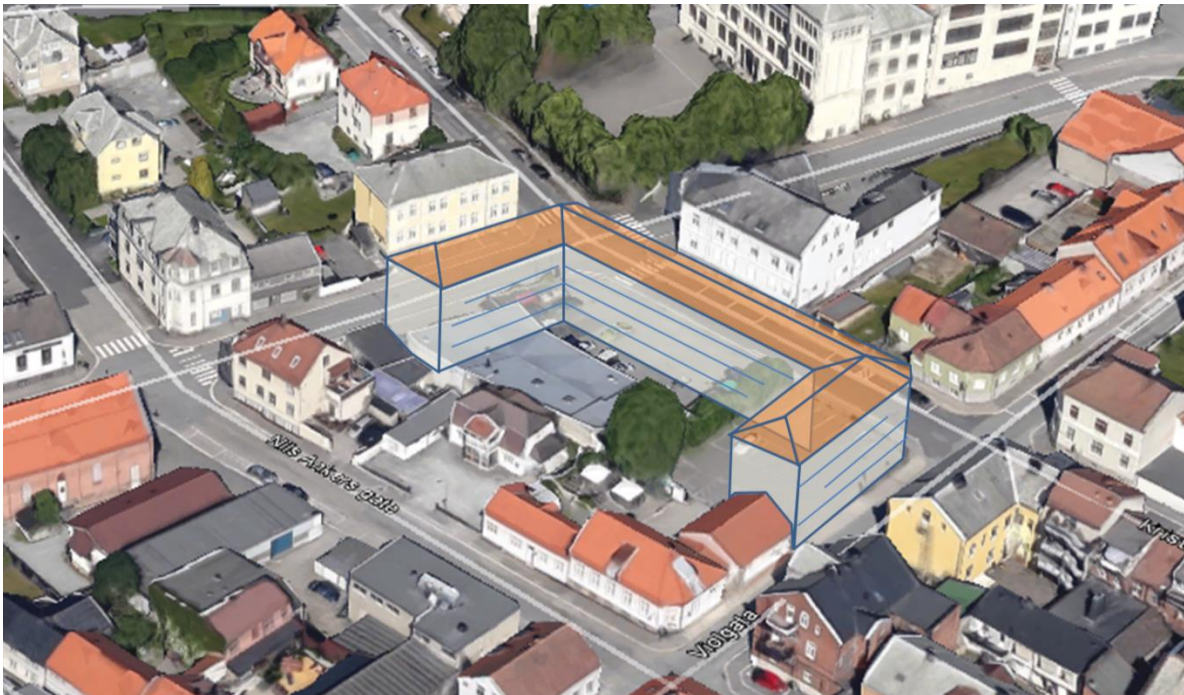
Område 5, minimumsalternativ. Forutsetningen i sentrumsplanen for hele kvartalet, BYA 100 %, ville dekke hele kvartalet. Bebyggelse i 2 etasjers gesimshøyde som vist ville innebære en utnyttning på omkring BYA 60 %.

Mellomløsning



Område 5, mellomalternativ. Bebyggelse i 3 etasjers gesimshøyde ville innebære en utnyttning på omkring BYA om lag 60 %.

Maksimumsløsning



Område 5, maksimalalternativ. Bebyggelse i 4 etasjers gesimshøyde ville innebære en utnyttning på omkring BYA om lag 60 %.

4.6.3 Anbefaling

Kvartalet og området rundt framstår som homogent hva etasjehøyder angår: To etasjer pluss loft og ev. sokkeletasje. Kan være argument for å holde det lavt. På den andre side er det ingen monumentalbygg som reduseres dersom ny bebyggelse heves til tre etasjer. Det er viktig å være

oppmerksom på smitteeffekt og press på nabobebyggelse når høyere bebyggelse tillates. Dette er et sentrumsnært kvartal, midt i historisk bystruktur. Det blir markant dersom bygninger avviker fra bystrukturen rundt, også sett fra festningen.

4.7 Område 6: Svenskegata - Jacob Blocks gate - Fylkesvei 22 - Teatergata.

4.7.1 Vurdering av området



Område 6. Til venstre: Utsnitt fra Halden kommunes sentrumsplan, utbyggingsområder. Høyre; utsnitt fra vernekartet, utbyggingsområdet markert rødt stiplet.

Området er avgrenset av Svenskegata, Jacob Blocks gate, Fylkesvei 22 og smuget i fortsettelse av Teatergata. Det ligger innenfor NB!-avgrensningen (Riksantikvaren 2016), og det er den østlige delen av kvartalet som er mest aktuell å utvikle.



Utsnitt fra seeiendom.no. Utbyggingsområdet er tre eiendommer innenfor samme kvartal.

Hvis en ser kvartalet under ett, som området er definert i forslaget til sentrumsplan, er mye av det foreslåtte bygningsvolumet allerede benyttet. I alternativene forutsettes derfor at bygningen med høyest kulturminneverdi skilles ut, så dette arealet ikke medregnes i BYA for utbyggingsområdet.

Når det gjelder kulturminner, har tomta middels til stor sårbarhet. På tomta/i nærområdet er det bygninger med verneverdi som del av miljø – også høy og meget høy verdi. Videre er forbygningen

mot elva, elvepromenaden og trerekken mot nord verdifulle kvaliteter. Likeså gir gata på nord utsikt opp mot festningen fra Halden sentrum. Fordi bebyggelsen i sentrum er relativt lav (to etasjer), vil man over hustakene kunne se opp mot festningen.

Målestokken i nærområdet er 3-4 etg. mot øst, mot vest eksisterende verneverdige bygninger i 2-3 etasjer, bortenfor dette gateløp med 1-2 etasjer. Mot nord småhusbebyggelse i 2 etasjer.



Siktlinje fra Halden sentrum opp mot festningen. Tomt 6 med verneverdige 1-2 etasjes bygninger ligger på høyre side av gaten, bortenfor vegkrysset på bildet. Foto: Siv Leden , NIKU 2016.

4.7.2 Ulike utbyggingsscenarier

Minimumsløsning

Dette alternativet fyller ikke inn hele området og vil ikke skape et høyere ønsket byliv enn det som eksisterer allerede. Det mangler en lukkende bebyggelse mot Jacob Blochs gate.



Område 6, minimumsalternativ. i maks 3 et. Hvis forutsetningene i forslaget til sentrumsplan, BYA 100 %, skulle følges, ville hele arealet dekket av ny bebyggelse. Forutsetter vi riving av eksisterende unntatt all verneverdig bebyggelse, viser alternativet over en BYA på om lag 35 %, hvis verneverdig bebyggelse i vestre hjørne av kvartalet skilles ut av tomtearealet.

Mellomløsning

Høyde og urban form tilpasser seg til de eksisterende karakteristikkene i sentrum.

Det finnes allerede moderne bolig bygninger i Osbekkgata som har 5 etasjer pluss tak.



Område 6, mellomalternativ. BYA om lag 45 % i maksimalt 3 et. Forutsetter riving av eksisterende bebyggelse unntatt verneverdig bebyggelse i vestre hjørne av kvartalet (skilles ut av tomtearealet). Alternativet innebærer riving av den lille verneverdige bygningen mot Jacob Brachs gate. Utfyller kvartalet, føyer seg inn struktur med lukket kvartalsbebyggelse.



Område 6, mellomalternativ. BYA om lag 55 % i maksimalt 3 et. Forutsetter riving av eksisterende bebyggelse unntatt verneverdig bebyggelse i vestre hjørne av kvartalet som det eneste som skilles ut av tomtearealet (kvartalet). Alternativet innebærer riving av verneverdige Svenskegata 5. Det ville utfylle kvartalet, og føye seg inn strukturen med lukket kvartalsbebyggelse i bydelen.

Maksimumsløsning

Man kan se for seg et signalbygg i hjørnet av Jacob Blochs gate og Fylkesvei 22. Kryssingen av de to gatene er ikke ortogonal på grunn av Jacob Blochs gates rampe, så det finnes ikke en streng gatelinde langs kvartalet her.

Et slikt signalbygg vil bryte kontinuiteten langs Fv. 22. Den eventuelle nye bygningen vil være veldig synlig når man kommer fra krysset med Fv. 22. Det vil være også veldig synlig fra andre siden av Tistaelven og heve seg over alle trær og øvrige bygninger i Halden sentrum.



Område 6, maksimalalternativ. BYA om lag 45 % i maksimalt 6 et. Forutsetter riving av eksisterende bebyggelse unntatt verneverdig bebyggelse i vestre hjørne av kvartalet (skilles ut av tomtearealet). Alternativet innebærer riving av den lille verneverdige bygningen mot Jacob Brochs gate. Utfyller kvartalet og danner hjørnemarkering mot innfartsåre, elv og utkant av sentrumsområdet.

4.7.3 Anbefaling

Ulike scenarier:

- Lav utnyttelse: 2 etasjer vil være akseptabelt, men en lav utnyttelse av eiendom i bysentrum.
- Omtrent fire etasjer vil heve seg over den øvrige bebyggelsen, men ikke nødvendigvis sperrer for utsynet mot festningen. Det vil imidlertid kunne være en smitteeffekt og gi press på nabobebyggelse når høyere bebyggelse tillates.
- Høy utnyttelse: 6 etasjer bryter med skalaen, sperrer for utsynet mot festningen, og er ikke akseptabelt.

Konklusjon:

Kvartal med byggepotensiale. I kvartalet kan en ofre alt unntatt Svenskegata 3, bygningen med høyest vern. Her bør en bygge i samme høyde som bygningene omkring. Det er en kvalitet at man kan se fra Storgata (gågata) opp mot festningen gjennom Jacob Brochs gate, se foto. Dersom

bebyggelsen blir høyere enn eksisterende bebyggelse, vil den sperre sikten opp mot festningen. Dette er aktuelt også fra andre gater/plasser i sentrum?

Muren mot elvegata («Meierimuren») er en kvalitet. Det er også murer som elveforbygning, festningsmurer i byen. Disse er kvaliteter på grunn av elementenes store opplevelsesverdi.

5 Øvrige områder på Nordsiden med utviklingspotensiale

De 4 ytterligere arealene vi nevner under punkt 1.2 Bakgrunnsmateriale (side 10) av denne rapporten er følgende:

1. Teatergata 2, på østsiden av kvartalet mellom Violgata, Tordenskjolds gate og Teatergata og Oscars gate.
2. Parkeringsplassen som ligger mellom bygningene og som befinner seg mellom Nedre bankgate, Øvre bankgate, direkte sør for bygningen til Halden kommuneadministrasjon i Tordenskjolds gate 4.
3. Arealer som ligger langs nordsiden av Vognmakergata, sør for boligblokken i Busterudgata og Rema 1000. Der finnes et mer 10 meter bredt areal som nå brukes til parkering eller er gressbelagt.
4. Repslagergata 6A, det indre av kvartalet mellom Repslagergata, Oscars gate, Øvre bankgate og Liljegata.

Disse arealer benyttes nå mest til parkering. Det preger bybildet sterkt, og skaper ikke en god følelse av urbanitet i bysentrum. På grunn av arealenes beliggenhet har det et stort potensiale. Det handler om å finne en bedre måte å utnytte disse ulike tomtene på, noe som ville være mer i tråd med planbeskrivelsen i Sentrumsplanens formulering angående parkering: «ny parkering forutsettes lagt til kjeller/underetasje i sentrumsområdet». Der er det også nevnt at eventuelle nye parkeringshus skal forholde seg til høyden på eksisterende bebyggelse.

Det bør vurderes om det er interessant og mulig å prøve å inkludere disse fire arealene med de eksisterende ideene for og vurderingene av de seks andre foreslåtte utbyggingsområdene. Målet ville være å foreslå en urban intervensjon i disse arealene for å prøve å bedre kvalifisere de som fullverdige deler av bysentrum.

Dette ville handler om en revurdering og -komposisjon av arealene, og å foreslå en urban form som kan styrke sentrum og gi de en større formmessig enhet, slik som det er nevnt i sentrumsplanens kapittel 3.1: "ulike scenarier med poenger angående gode og offentlige rom, og kvartalets form." En del av løsningene kan også være å midlertidig arbeide med bedret kvalitet på dekket, eventuell bymøblering, for ett eller fler av disse uterommene.

Vi går ikke nærmere inn på disse områdene i denne rapporten, da det ikke er vårt mandat i utgangspunktet. Det blir opp til kommunen å gjøre en ny vurdering av disse områdene.

6 Konklusjon

På grunn av størrelsen til de seks studerte områdene (kvartalsnivå) er det ikke mulig å gi en detaljert analyse av overordnede veivalg for en strategi for utvikling av Halden sentrum. Vi kan imidlertid, ut i fra arbeidet vi har utført med byromsanalyse av enkeltområdene, antyde en retning:

- Individuelt tilpasset utbygging, område for område.
- Tillate høy utnyttelse eller spektakulær ny arkitektur på områder som ligger i randsoner eller som vil få oppgaven å stramme opp i en uoversiktlig situasjon.
- Restriktiv ny utnyttelse i områder preget av enhetlige historiske miljøer eller i tilknytning til viktige verneverdige enkeltbygg.

Over er det angitt hva som vil være konsekvenser av de tre ulike alternativene (forsiktig, moderat eller offensiv utbygging) for berørte byfunksjoner. Det er spesifikke bemerkninger som man kan knytte til hvert område. Anbefalingene område for område, finnes under, i dette kapitlet.

Vi anbefaler skreddersøm. Det finnes ingen universell tilnærming som er tilfredsstillende for alle enkeltområder. Hvert område må vurderes for seg utfra hensyn til både den enkelte tomt/utbygging, påvirkning på nærområdet og betydning for byen/sentrum i større utstrekning.

De seks foreslåtte utbyggingsområdene åpner mulighet for en byreparasjonsstrategi og aktivisering av sentrum i tråd med ønsker om et tettere og mer lesbart sentrum.

Siden det er kommunen som står som eier av de fleste tomtene i disse seks områdene, finnes det en mulighet til å motivere investorer til å følge felles prinsipper, anbefalinger eller krav som kommunen har satt opp. Det kan også være en del av forhandlingsrommet mellom offentlige forventninger frambåret av kommunen og private interesser hos utbyggere.

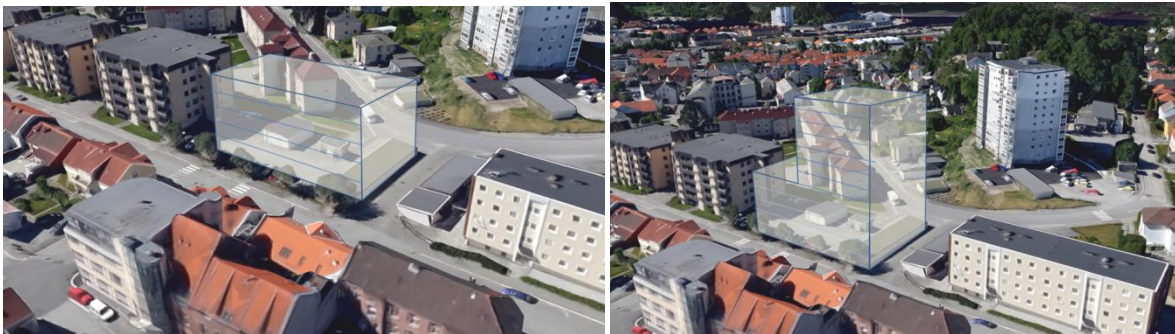
For de seks studerte områdene, presenteres tre foreslåtte scenarier som viser kontrasterende alternativer. Det handler ikke bare om å finne et kompromiss mellom alternativene, men om å avgjøre hvilket alternativ som best passer, skreddersydd til den lokale konteksten.

Område 1: Busterudgata – Karl Johans gate

Lav utnyttelse virker som en noe dårlig utnyttelse – stedet tåler mer, en lav utnyttelse som dette blir for lite mot blokkene i sør. Høy utnyttelse: som naboblokker (5-6 etasjer) vil fungere greit. Kan også tåle å gå høyere (som punkthuset med 12.etg.)

Tomta framstår i dag som et brudd i strukturen, ved å bebygge tomta lukkes kvartalet, dette er positivt så langt man forholder seg til dimensjoner/proporsjoner og retninger. Hvis en bygger så høyt og i denne delens av sentrum med dens typologi, kan flatt tak være en akseptabel løsning.

Vi anbefaler her maksimalalternativene for utvikling.



Område 2: Esso-tomta langs Vognmakergata

Alternativ 1 med liten utnyttning vil ikke skape det forvente bylivet, med urban tetthet og bedre utnyttelse.

Tomta framstår i dag som et brudd i strukturen. Ved å bebygge tomta lukkes kvartalet/strøket, dette kan være positivt så langt man forholder seg til de enhetlige dimensjoner/proporsjoner og retninger på stedet. Det kan bygges et tett kvartal, noe som vil binde kvartalet med de øvrige kvartalene innenfor denne typologien mot sør. Med karrébebyggelse kan det skapes oppholdsareal inne i kvartalet, sol og luft til eventuelle leiligheter. Kirka med kirketårn er et landemerke. At tårnet opprettholdes som det høyeste punktet i strøket kan være positivt for følelsen av historisk kontinuitet i området, selv etter en nyutbygging.

Mellomløsningen vil kunne oppfylle kriteriene for en løsning under de forhold skissert over, kombinert med intensjonen om høyere utnyttelse.



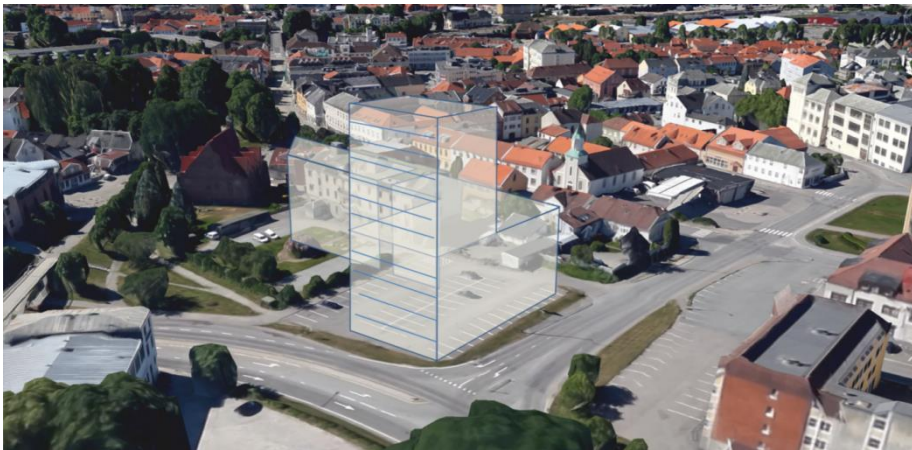
Område 3: Fylkesvei 22 - St. Joseph kirke - Busterudgata - Vognmakergata

Infill-tomt. Fem etasjer ville bryte med skalaen i vest, men likevel være innenfor rammene av hva vi ser som akseptabel skala.

Grøntdraget ved kirken i sør bør beholdes. P-plass kan bebygges, men vei/siktlinje mot bebyggelsen i Os allé (kirke – bad) bør beholdes.

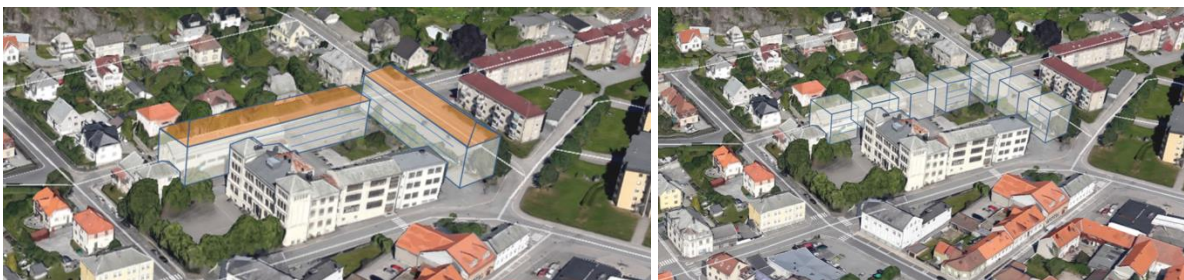
Signalbygg (eller -funksjon) kan være passende på dette stedet-, da dette er en lett tilgjengelig, og meget synlig, tomt i byen. Å etablere en inngangsdør til kvartalet (og dermed til sentrumskvartalene) i enden av Arbeiderstredet ut mot Fv. 22 kan være en måte å reetablere en historisk gatestruktur og samtidig løse opp kvartalet. Vi anbefaler her en tilpasset maksimalløsning. Denne kan tilpasses den funksjonen på tomten som måtte være ønsket av kommunen.

Illustrasjonen er et eksempel på utnyttelse. På dette stedet kan også et signalbygg med lavere utnyttelse (mindre volum, lavere etasjeantall) innpasses.



Område 4: Wærns gate - Oscars gate – Kristian Augusts gate - Karl Johans gate

Skolen er et markant monumentalbygg., og skolegården i sør kunne være et areal som det ville være naturlig å ikke bebygge, for å vise til den historiske funksjonen dette stedet har hatt. Skolen er en tydelig historisk markør, både fysisk, og som mentalt gjenkjennbart element (funksjon) her. Bebyggelsen nærmest skolen kunne holdes på 4 etasjer for å opprettholde markørfunksjonen. Skolens tårn kunne eksempelvis være høyest punkt i kvartalet. Nabobebyggelsen i nord er høyere, og ville tåle at en bygger opp mot denne. Vi anbefaler her derfor mellomalternativene.



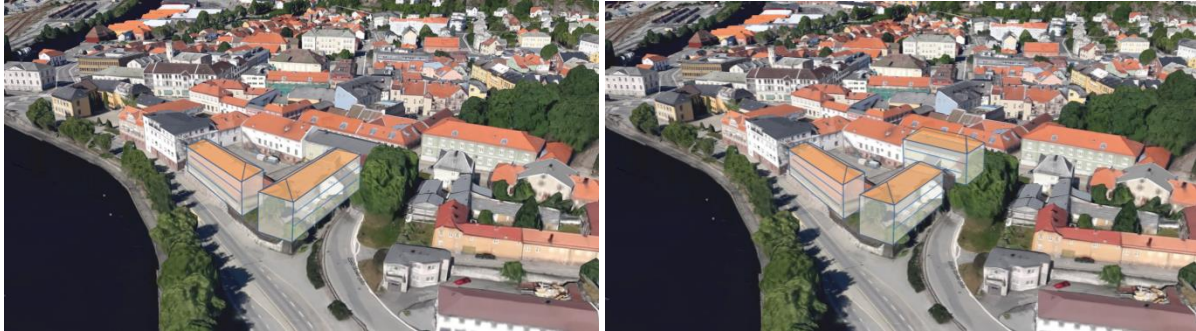
Område 5: Kristian Augusts gate - Violgata – Nils Ankers gate – Oscars gate

Kvartalet og området rundt framstår som homogent hva etasjehøyder angår: 2 etasjer pluss loft og ev. sokkeletasje. monumentalbygg som reduseres dersom ny bebyggelse heves til 3 etasjer. Det er viktig å være oppmerksom på smitteeffekt og press på nabobebyggelse når høyere bebyggelse tillates. Dette er et sentrumsnært kvartal, midt i historisk bystruktur. Det blir markant dersom bygninger avviker fra bystrukturen rundt, også sett fra festningen. Vi anbefaler derfor minimumsalternativet her.



Område 6. Svenskegata - Jacob Blocks gate - fv. 22 - Teatergata

Kvartalet er homogent. Dette er et argument for å holde det lavt. Dette er et sentrumsnært kvartal, midt i historisk bystruktur. Det blir markant dersom bygninger avviker fra bystrukturen rundt, også sett fra festningen. Vi anbefaler her mellomalternativene. En måte for å nærme seg dette området, kunne være at kommunen gikk inn i problematikken og valgte seg en strategi for prioritering av de historiske byggene av lavere verneverdi på området.



7 Litteratur

Ellefsen, Karl Otto og Tvilde, Dag. 1991: Realistisk byanalyse. Trondheim: Norges tekniske høgskole.

Miljøverndepartementet. 1993: Veileder T-989, stedsanalyse – eksempel Halden. Oslo: Miljøverndepartementet.

Riksantikvaren. 2016: NB!-registeret. Halden. <http://nb.ra.no/nb/index.jsf>

Statens vegvesen. 2014: Konsekvensanalyser. Veiledning – håndbok V12.

Norsk institutt for kulturminneforskning er et uavhengig forsknings- og kompetansemiljø med kunnskap om norske og internasjonale kulturminner.

Instituttet driver forskning og oppdragsvirksomhet for offentlig forvaltning og private aktører på felter som by- og landskapsplanlegging, arkeologi, konservering og bygningsvern.

Våre ansatte er konservatorer, arkeologer, arkitekter, ingeniører, geografer, etnologer, samfunnsvitere, kunsthistorikere, forskere og rådgivere med spesiell kompetanse på kulturarv og kulturminner.

www.niku.no

NIKU Oppdragsrapport 142/2016

NIKU hovedkontor
Storgata 2
Postboks 736 Sentrum
0105 OSLO
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Tønsberg
Farmannsveien 30
3111 TØNSBERG
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Bergen
Dreggsallmenningen 3
Postboks 4112 Sandviken
5835 BERGEN
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Trondheim
Kjøpmannsgata 1b
7013 TRONDHEIM
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Tromsø
Framsenteret
Hjalmar Johansens gt. 14
9296 TROMSØ
Telefon: 77 75 04 00