



Til
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår saksbehandler
Une Sand

Vår dato
27.05.2024

Vår referanse
2023/4094-
18/315

Postboks 325
1502 MOSS

Tidligere dato

Tidligere referanse

Innsigelse til reguleringsplan for Sykehusgata 2 og 4 - ny vurdering

Forsvarsbygg har ansvar for forvaltning av kulturhistoriske eiendommer i forsvarssektoren og de nasjonale festningsverkene. Kulturvirksomheten i forsvarssektoren skaper forankring og er et bindeledd til samfunnet ved at den skaper opplevelser og formidler kunnskap. Forsvarsbygg er innsigelsesmyndighet for saker som berøre Forsvarets bygg, anlegg og virksomhet.

Forsvarsbygg har gjort en ny vurdering av vår innsigelse til Sykehusgata 2 og 4, basert på Riksantikvaren sin uttalelse.

Bakgrunn

Forsvarsbygg fremmet 13.10.2023 innsigelse til planforslag for Sykehusgata 2 og 4 i Halden. Innsigelsen var basert på en faglig vurdering, begrunnet med at planforslaget vil påvirke opplevelsen av forterrenget som underbygger Fredrikstens posisjon i landskapet og at forslåtte byggehøyder vil være dominerende og endre siktlinjer mot festningen på en slik måte at det vil virke visuelt forstyrrende for opplevelsen av fortet.

Det har blitt gjennomført flere dialogmøter med kommunen hvor også Østfold fylkeskommune har deltatt. Forsvarsbygg har fremholdt at ny bebyggelse i planområdet ikke måtte overstige høyden på den eksisterende boligblokken «Batterifabrikken» med kotehøyde på 22.5 moh. Maksimal høyde ble justert med 0,5 meter, til 26 moh. For å ivareta hensynet til festningen ble dette ikke ansett som tilstrekkelig justering av muligheten for maksimal utnyttelse i planområdet. Forsvarsbygg kunne ikke anse innsigelsen som imøtekommet og opprettholdt innsigelsen i brev av 6.3.2024.

Østfold fylkeskommune hadde innsigelse til planen med sammenfallende faglig begrunnelse som Forsvarsbygg. Fylkeskommunens innsigelse ble trukket etter politisk behandling.

Riksantikvaren overtok saken etter at fylkeskommunen trakk sin innsigelse og gjorde en egen

vurdering i saken. Riksantikvaren påpeker at planforslaget, slik det foreligger, vil påvirke opplevelsen av landskapet i festningens forterreng. Imidlertid er Riksantikvarens vurdering at virkningen av planforslaget for landskapet, ligger innenfor tålegrensen. Dette er begrunnet med at planområdet ligger i randsonen til den mer sårbare delen av forterrenget. Som følge av det har Riksantikvaren valgt å endre innsigelsen til et fagligråd.

Riksantikvaren råder sterkt til at bygningsvolumene reduseres ytterligere i høyde og at ny bebyggelse innenfor planområdet ikke overstiger den eksisterende ombygde «Batterifabrikken». De påpeker at maksimal høyde innenfor planområdet anbefales til kote 22.5 og at material- og fargebruk vil være viktig for å dempe nybyggets virkning på området.

Vurdering

Forsvarsbygg tolker Riksantikvarens vurdering som at man er helt på grensen for hva området tåler av ny bebyggelse, men at de faller ned på at det ikke er tilstrekkelig for å opprettholde innsigelsen.

Forsvarsbyggs faglige vurdering av tiltaket er i stor grad på linje med både Fylkeskommunen og Riksantikvaren. Riksantikvarens konklusjon med en sterk anbefaling om en maksimal kotehøyde på 22,5 moh. innenfor planområdet, er i tråd med Forsvarsbyggs vurdering av tiltaket.

Riksantikvaren påpeker også i sin vurdering at nye tiltak i fremtiden vil kunne komme i konflikt med den sårbare randsonen til festningen. Forsvarsbygg tolker dette som at en fremtidig utvikling av arealer i nærheten av planområdet vil kunne få en vesentlig negativ påvirkning på festningens forterreng. Det vil være hensiktsmessig å ta dette til etterretning ved en eventuell fremtidig utbygging av området ved forterrenget.

Vi slår fast at Riksantikvaren har vurdert utbyggingen som planen legger til rette for, å være innenfor tålegrensen sett i forhold til det nasjonale festningsverket. Samtidig gir Riksantikvaren et faglig råd om at det ikke bør bygges slik planen legger til rette for, men at man forholder seg til maksimal byggehøyde på 22.5 moh.

Med bakgrunn i dette er vi faglig på linje når det gjelder den negative virkning utbygging etter planen vil gi. Etter en ny vurdering ønsker vi ikke å bruke vår anledning til å føre saken videre. Vi endrer derfor vår innstilling fra å være innsigelse til å være et faglig råd.

Konklusjon

Forsvarsbygg tar til etterretning at Riksantikvaren vurderer planforslagets virkning å være innenfor tålegrensen, med bakgrunn i at planområdet ligger i randsonen til området hvor tiltak i samme skala vil kunne få en vesentlig negativ påvirkning. Samtidig er Riksantikvaren tydelig på at en ny utbygging ikke bør overstige byggehøyden for tilleggende bebyggelse.

Forsvarsbygg trekker innsigelsen og endrer vår uttalelse til et faglig råd. Vi fraråder her at det gis anledning til å bygge høyere enn eksisterende bebyggelse på 22,5 moh.

Vi har en forventning om at de faglige rådene fra Forsvarsbygg, Østfold fylkeskommune og Riksantikvaren blir fulgt opp av kommunen.

Med hilsen

Jan Erik Johansen

Avdelingsdirektør Eiendomsforvaltning

Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.