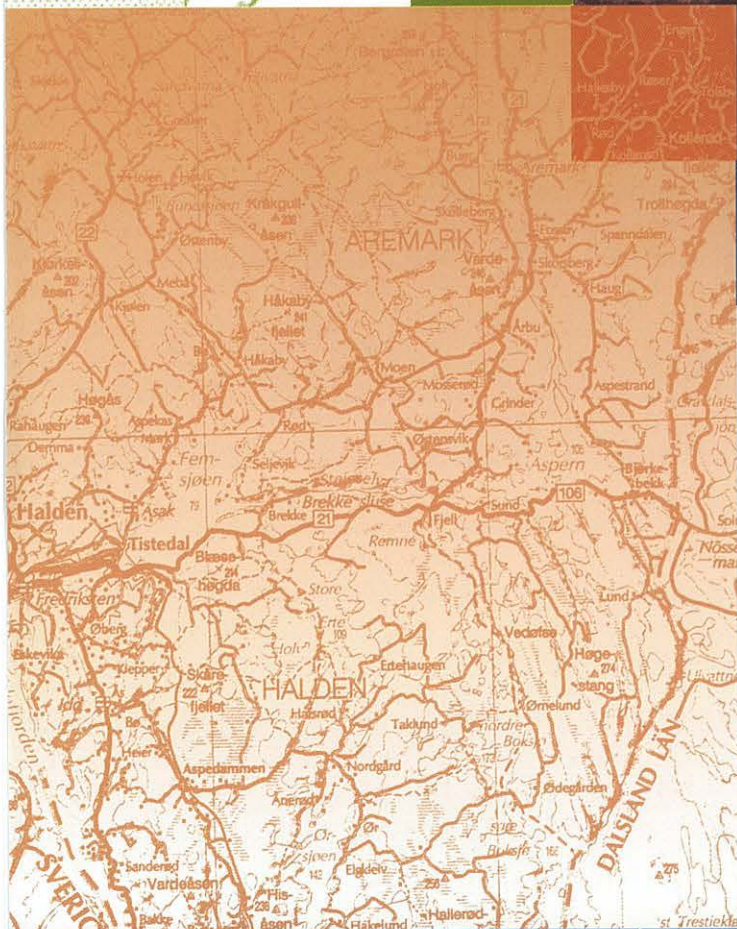
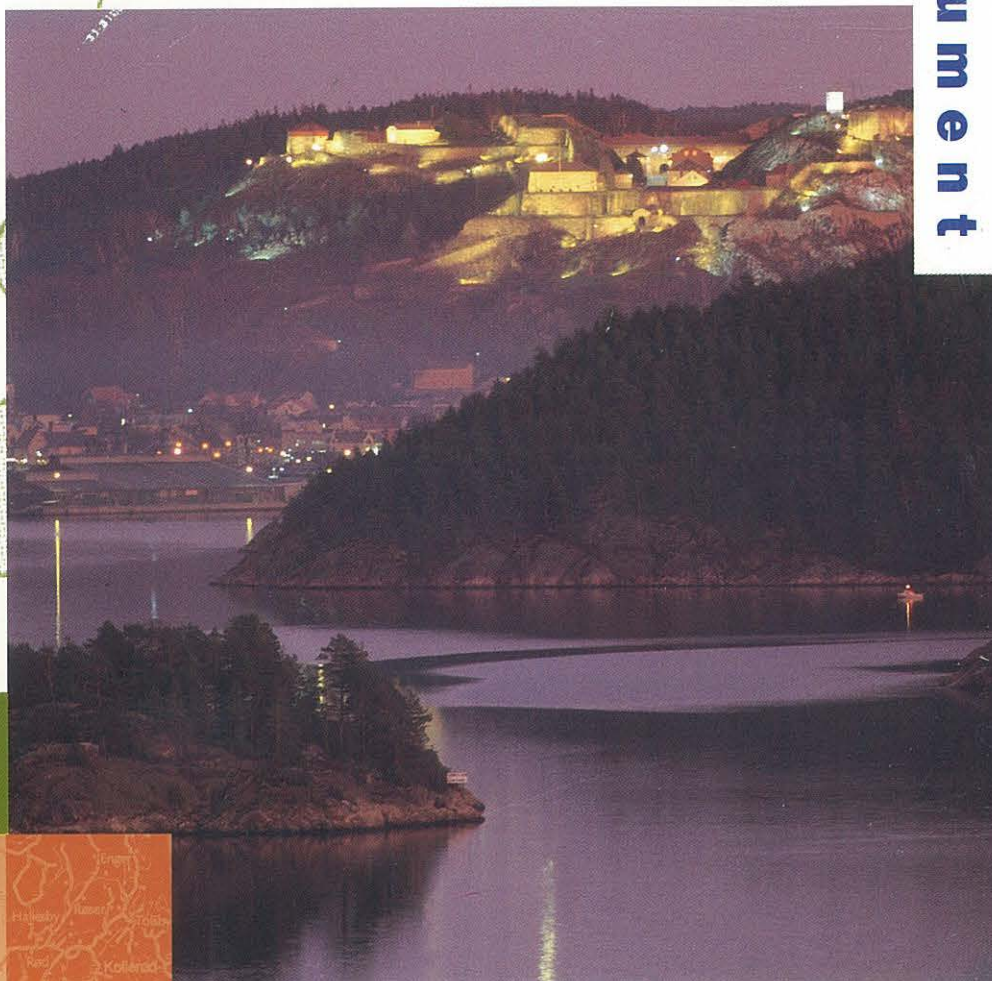


STEDSANALYSE - EKSEMPEL HALDEN



INN H O L D

FORORD

1 BAKGRUNN 3

Stedet Halden 3

Planarbeidet, problemstillinger og organisering 4

2 STEDSANALYSEN 7

Metoden 7

Historisk utvikling 8

Natur og landskap 14

Bebyggelsens organisering 17

Bygningene 19

3 BRUK AV STEDSANALYSEN 27

Enkeltsaksbehandling og reguleringsplaner 27

Istandsetting av gamle hus 28

Konservering og restaurering 29

Tilbakeføring 31

Rekonstruksjon 32

Tilpasningsprosjektet "Banken Borettslag" 32

Rekonstruksjonsprosjektet "Langbrygga Borettslag" 33

Byreparasjonsprosjektet "Vaterland Borettslag" 34

LITTERATUR

Miljøverndepartementets veilederhefte *"Stedsanalyse - innhold og gjennomføring"* tar sikte på å gi inspirasjon og generell veiledning i utarbeiding av stedsanalyser.

Som supplement til veilederen er det utarbeidet 4 hefter med eksempler på utførte analyser. Eksempelheftene viser både metoder og anvendelsesmuligheter for stedsanalyser.

Analysene er konsentrert om temaene historisk utvikling, natur og landskap, bebyggelsens organisering, og bygninger og andre enkeltelementer, slik det er anbefalt i veilederen.

Alle steder har sin egenart og sine aktuelle planleggingsutfordringer. Vi håper veilederen og eksemplheftene tilsammen vil gi et godt grunnlag for å velge et opplegg for stedsanalyse tilpasset sted, oppgave og situasjon.

Dette eksempleheftet om stedsanalyse Halden viser en framgangsmåte som legger vekt på kulturhistoriske verdier. Analysen har mange felles trekk med "kulturmiljøanalyse" som Riksantikvaren nå arbeider med å utvikle.

Sentrumsplanen for Halden som ble utarbeidet i perioden 1979 - 81, var ingen tradisjonell plan. Den fikk form av en analyse som la vekt på den historiske utviklingen og den

gamle bygningsmassen. På 70-tallet var det flere opprivende bevaringsdebatter i Halden. Planarbeidet ble utløst av fredningen av Sjøbodene på Lekterbrygga i desember 1978.

Arbeidet ble utført ved reguleringsavdelingen i Halden kommune ved siv.ark. Per Stenseth. Planen ble vedtatt i kommunestyret i 1983.

Analysen i Sentrumsplanen er siden videreutviklet med en bredere analyse av den historiske utviklingen, spesielt med tanke på bystrukturelle trekk, og en landskapsanalyse. Arbeidet er utført ved planavdelingen i Halden kommune ved forvaltningssjef Tor Granum og byarkitekt Andreas Ebeltoft.

I dette eksempleheftet er analysene som er gjennomført i Halden sammenfattet og redigert og supplert med nye illustrasjoner. Heftet er utarbeidet av siv.ark. Per Stenseth, SG arkitekter AS i samarbeid med siv.ark. Tor Granum, Halden kommune. Forfatterne er ansvarlige for tekst og illustrasjoner i heftet.

MILJØVERNDEPARTEMENTET 1993



1 BAKGRUNN

STEDET HALDEN

Allerede ved første blikk ser en at Halden er en by med historiske røtter. Over byen ligger Fredriksten festning som et akropolis, på en måte som ingen annen norsk by kan vise til. En tett og konsentrert bystruktur, hvor mange av de sentrale bygningene har empirestilens strenge, militære preg, underbygger inntrykket. Opplevelsen av en konsentrert by, med en klar identitet, forsterkes av dens tydelige plassering i et dramatisk fjord- og dal-landskap. Den ligger i et markert landskapsrom, ved elveosen der det 14 mil lange Haldenvassdraget løper ut i Iddefjorden. Fjorden har vært grense mellom Sverige og Norge siden Roskildefreden i 1658.



FLYTTING AV RIKSGRENSE I 1658. Båhus festning var tidligere grensefestning. Fredriksten festning fikk nå status som grensefestning.

Beliggenheten ved grensefjorden forklarer festningen. Den fornemme bygningsfaglige kyndighet som var knyttet til festningen forklarer byens arkitektoniske særtrekk. Beliggenheten ved vassdraget er også en viktig del av det andre grunnleggende element i Haldens identitet: industribyen.

Industribyen Halden er tuftet på sagbruksdrift langs fossene ved enden av Haldenvassdraget allerede fra 1500-årene. Langs disse fossene startet 1800-årenes industrielle revolusjon i Norge, med blant annet Halden Bomuldsspinneri og Væveri allerede i 1815, Catrineholm Jernverk i 1829 og Saugbrugsforeningen i 1859. Rundt 1870 var Halden landets nest største fabrikkby, bare Christiania var større.

Halden var også den første norske by som fikk merke krisen ved den tradisjonelle industriens fall i 60 - 70 årene. 3 - 4000 arbeidsplasser forsvant på kort tid. Selv om 1 - 2000 nye ble skapt gjennom aktivt tiltaksarbeid, er dette en krise som har preget byen frem til i dag. I 1967 ble Halden slått sammen med to nabokommuner og er nå en egen regional enhet på 640 km², med et stabilt folketall på ca. 26 000. Byen er fortsatt en markert industriby med ca. 1/3 av sysselsettingen i industrien.

Ved inngangen til 90-årene er Halden preget av optimisme og fremtidstro. Basisnæringen industri har mange fremtidsrettede bedrifter i utvikling. Saugbrugsforeningens nye papirmaskin til 3,2 milliarder kroner er Norges største fastlandsinvestering, og ble satt i drift i 1993. Den tidligere så forurenset Iddefjorden har som følge av disse nye investeringene hatt en rask og radikal forbedring. Videre har Halden utviklet seg til å bli Østfolds fremste høyskoleby. Sammen med byens forsknings- og utviklingsbedrifter skaper dette miljøet en betydelig utviklingskraft.

FREDRIKSHALD 1843 - HALDEN 1993

Fredrikshald 1843 sett fra Sauøya. Maleri av Ferdinand Gjøs, Halden Minders Museum.

Halden 1993 sett fra Sauøya. Fotografi fra samme standpunkt som Gjøs brukte i 1843. Fotograf Jørn Böhmer Olsen.



Riving av hus i Svenskegata i 1978.

I den perioden var presset på den gamle bebyggelsen hardest.

Det er et paradoks at 60- og 70-årenes dype krise bidrog sterkt til at så store deler av den historiske bebyggelse ikke ble revet, slik det skjedde i mange andre byer i den perioden. Nå er dette en av byens fremste ressurser for å utvikle et miljø å trives i og være stolt av.

PLANARBEIDET, PROBLEM-STILLINGER OG ORGANISERING

I løpet av 70-årene fikk vi en stadig heftigere debatt omkring bevaringsproblematikken i Halden sentrum. Omformingen av sentrumsområdet etter moderne prinsipper for å skape en biltrafikktilpasset bystruktur hadde medført riving av gammel bebyggelse i 60-årene. Nye planer etter Norsk Veiplan II fra 1974 medførte en større omformingsprosess som førte med seg nye strukturelle elementer og fjerning av bestående bystruktur og bygninger.

Prosesen ble i stor grad styrt av Vegvesenet og vei-ingeniører.

"Haldenkrise" i 60- og 70-årene medførte mye mindre utbyggingspress i Halden sentrum enn i andre norske byer i 1965 - 80. Likevel var mye gammel, antikvarisk verdifull bebyggelse truet av likegyldighet, forfall, saneringsvedtak og dårlige ombygginger. Byens gamle teaterbygning, Fredrikshald Teater, ble reddet og restaurering ble igangsatt rundt 1975. Antikvariske myndigheter, lokalt representert ved første-konservator Vidar Parmer og Halden historiske Samlinger og en stadig voksende lokal opinion, førte an i denne bevaringsdebatten.

I 1977 ble det avholdt en arkitektkonkurranse om byplan for Nordsiden sentrum. Vinnerutkastet "Yes sør", forfattet av Hougen og Solheim arkitektkontor AS, og praktisk talt alle premierte og innkjøpte forslag baserte seg på bevaring av store deler av den gamle bystrukturen og mye av den gamle bebyggelsen.

I perioden 1975 - 79 gikk det en heftig debatt om riving eller restaurering av de to gamle sjøbodene på Lektarbrygga. Lokale politiske myndigheter vedtok at bodene skulle rives. Den antikvariske Bygningsnemnd foreslo fredning av bodene. Miljøvernminister Gro Harlem Brundtland løftet saken opp på et nasjonalt nivå ved at bodene ble karakterisert som bevaringsverdige i nasjonal sammenheng, blandt annet fordi det var så få slike lagerboder igjen i norske byer. Fredning ble vedtatt i statsråd 22.12.78. Under sjøbodstriden ble det framsatt et stadig sterkere krav om en samlet verneplan for Halden. Det kravet ble framsatt av begge sider i striden. Det var et behov for å avdekke bevaringsinteressene. En ønsket klare signaler om hva som skulle bevares, men også retningslinjer for hvordan den gamle bebyggelsen skulle behandles.

Sjøbodstriden i 1977 og -78 var heftig og het. Striden endte med fredning av de to sjøbodene på Lektarbrygga. Striden utløste arbeidet med sentrumsplanen.



Miljøvern-statsråden avgjør

(Liv Hognes) Skal sjøbodene i Halden rives eller bli? Halden sentrum har hatt en lang og urolig historie. I dag er saken ferdigbehandlet i Miljøverndepartementet, men den endelige avgjørelsen vil først bli tatt av statsråd Gro Harlem Brundtland når hun kommer tilbake fra ferie i begynnelsen av august.

Statsråd Gro Harlem Brundtland har vært i Halden to ganger for å se på sjøbodene. Etter det første besøket har hun gitt ut uttalelser som gir grunn til å tro, for eksempel, at et eventuelt bevaringsvedtak vil bli en viktig del av Halden sentrumsplanen.

Den 26. april ble saken videreført i Miljøvernstatsråden. På den tiden var statsministeren i Halden sentrum, og det var derfor en stor sak for Halden sentrum.

Statsministeren i Halden sentrum har gitt ut uttalelser som gir grunn til å tro, for eksempel, at et eventuelt bevaringsvedtak vil bli en viktig del av Halden sentrumsplanen.



Gro har talt: Sjøbodene skal fredes



Vedtak fattet i går, bred tilslutning i regjeringen

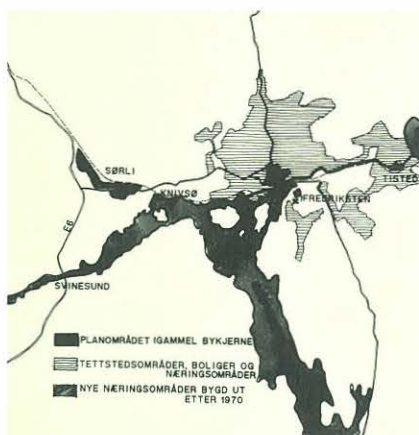
Sjøbodene i Halden er nå fredet. Dette skjedde gjennom at miljøvernminister Gro Harlem Brundtland som det siste ledd i den lange behandlingsprosessen i statsråden.

I en samtale med Halden Arbeiderblad har Gro Harlem Brundtland uttalt at hun har hatt en lang og urolig historie. I dag er saken ferdigbehandlet i Miljøverndepartementet, men den endelige avgjørelsen vil først bli tatt av statsråd Gro Harlem Brundtland når hun kommer tilbake fra ferie i begynnelsen av august.

Statsråd Gro Harlem Brundtland har vært i Halden to ganger for å se på sjøbodene. Etter det første besøket har hun gitt ut uttalelser som gir grunn til å tro, for eksempel, at et eventuelt bevaringsvedtak vil bli en viktig del av Halden sentrumsplanen.

Den 26. april ble saken videreført i Miljøvernstatsråden. På den tiden var statsministeren i Halden sentrum, og det var derfor en stor sak for Halden sentrum.

Statsministeren i Halden sentrum har gitt ut uttalelser som gir grunn til å tro, for eksempel, at et eventuelt bevaringsvedtak vil bli en viktig del av Halden sentrumsplanen.



PLANOMRÅDET

Områdeavgrensning for sentrumsplanen.

Miljøverdepartementet følte en forpliktelse til å følge opp arbeidet. De initierte utarbeidelse av en plan hvor verneinteressene skulle innarbeides i en sentrumsplan. Miljøverndepartementet gav økonomisk støtte til planarbeidet og sentrumsplanarbeidet ble igangsatt høsten 1979. En bredt sammensatt styringsgruppe ledet arbeidet. Gruppen bestod av tre politikere, teknisk sjef, plansjef, én representant for byens næringsråd, fylkeskonservator og én representant fra fylkets planavdeling.

Arbeidet ble utført av planavdelingen ved en arkitekt i engasjementstilting. Planen forelå til behandling ved årsskiftet 80/81. Planen ble behandlet av bygningsrådet, formannskapet og bystyret. Planen fikk form av stedsanalyse i kulturhistorisk tradisjon med en del retningslinjer, forslag til tiltak og virkemidler samt et arbeidsprogram for reguleringsplaner. Planen ble altså et slags politisk vedtatt arbeidsprogram.

I etterkrigstiden fram til 80-årene skjedde en kraftig ekspansjon av bebyggelse rundt byen. Det nærmeste landskapet ble "overkjørt" av en hastverkspreget utbygging av nye bolig- og næringsområder. Mangeartede arealbrukskonflikter i byens vekstsoner ble mer og mer synlige etter hvert som sterke sektorinstanser med tilhørende lovverk vokste frem gjennom 70- og 80-årene. Et faglig sterkt, men oppsplittet offentlig planapparat, understreket behovet for et bredt lokalt helheltsgrep på planleggingen.

Halden startet derfor på slutten av 80-årene opp arbeid med kommunedelplan for byområder i Halden med et analysearbeid som tok for seg hovedtemaene kulturminnevern, naturvern (vern av biologisk mangfold, særpreg og sammenheng), friluftsliv, vern av landbruksmiljø og teknisk-økonomiske betingelser for utbygging. Analysen har ført frem til en klassifisering av areal, som er beskrevet nærmere i kapitlet: "Natur og landskap".

Planarbeidet er ikke avsluttet, men er ført fram til en foreløpig faglig helhetsvurdering som gir grunnlag for

- > politikk for byens grønnstruktur,
- > forståelse av sammenhenger mellom byens struktur og landskapet
- > videre fortetting og byvekst på en mer harmonisk måte
- > bevisstgjøring om, og utgangspunkt for utvikling av, andre steder i landskapet rundt Halden som har spesiell egenart og identitet.

Helhetsforståelsen av natur- og landskapsforhold gir, på samme måte som den historiske utvikling, et viktig grunnlag for å forstå byens situasjon og framtidsmuligheter.

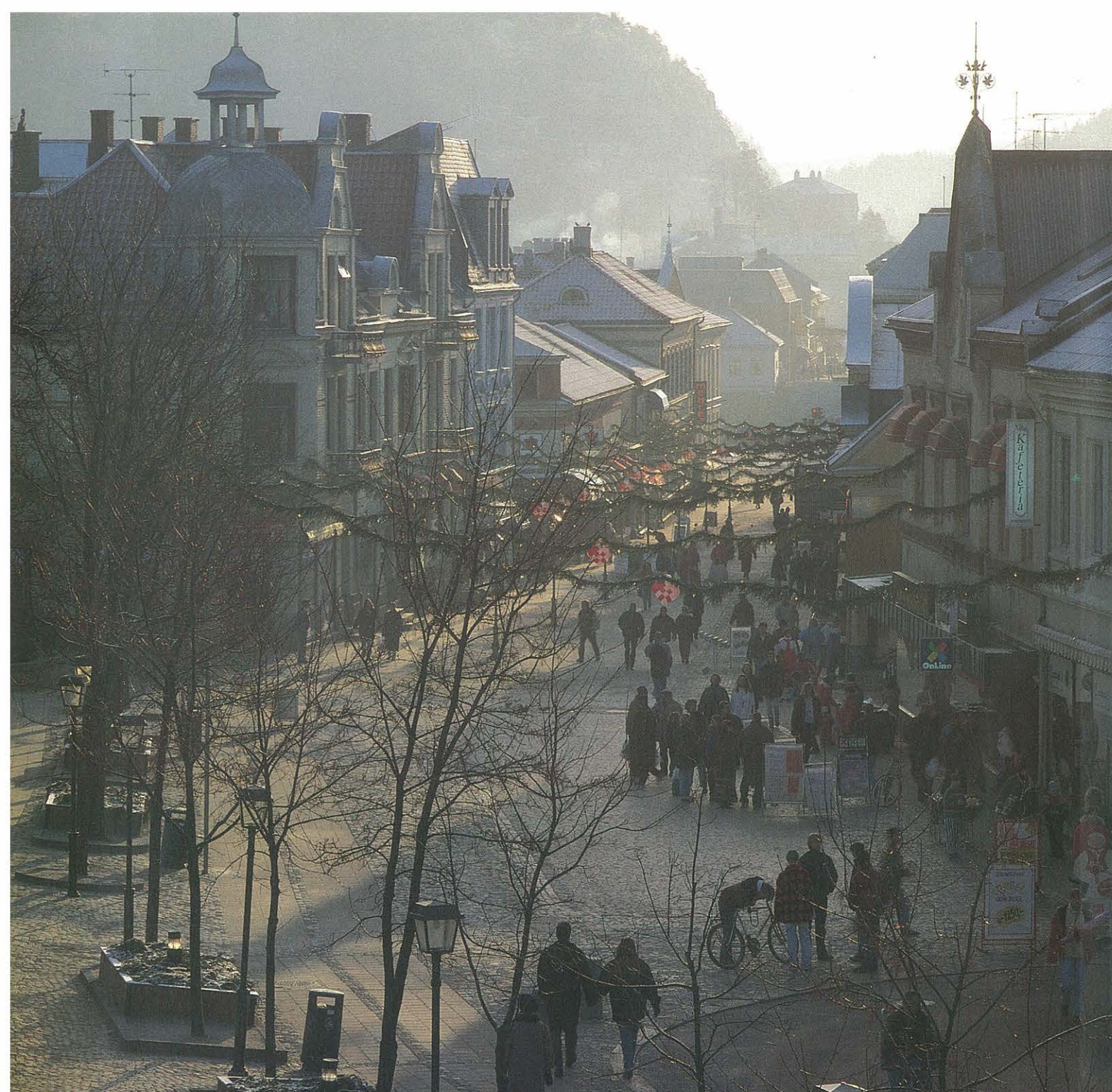
Analysearbeidet har vært utført som et gruppearbeid med deltagelse av miljøvernssjefen (natur og friluftsliv), stiftelsen Halden historiske Samlinger (kulturminner), landbrukskontoret (landbruk, samt kommunens planavdeling (opplegg og ledelse). Videre har en gruppe med representanter fra rådmannskontoret og teknisk etat bidratt med analyser av arealbehov og teknisk-økonomiske vurderinger.

Kildene for de registreringer og opplysninger som analysen bygger på, er i det vesentlige den store lokal-kunnskap som deltakerne i gruppa besitter. Av spesielle kilder for øvrig nevnes: "Naturvernregistrering i Østfold 1976" ved Fylkesmannens utbyggingsavdeling og SEFRAK-registreringer, som i Halden er utført for hele kommunen.

Analysearbeidet som er samlet i denne rapporten har altså foregått i tre perioder:

- 1 Sentrumsplanarbeidet 1979 - 83
- 2 Oppfølging, erfaring og videre bearbeiding 1983 - 1991
- 3 Landskapsanalyse som en del av kommunedelplanarbeidet 1991 -

Dette er vesentlige deler av grunnlaget for det arbeidet med "kommunedelplan for Halden sentrum" som foregår nå, og er planlagt ferdig i 1994.



Storgata på Nordsiden.
Fram til 1980 var den byens hovedgate.
Da østre tangent ble åpnet, kunne Storgata
stenges for biltrafikk. Siden har den
vært gågate og byens viktigste treffsted.

Foto: Jørn Behmer Olsen.

2 STEDSANALYSEN

METODEN

Stedsanalyse, definert som "en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter", er ikke noe nytt i Halden. Den obligatoriske generalplan fra slutten av 60-årene og NVP II fra 1974 inneholder blant annet stedsanalyser, men er preget av andre verdier og holdninger enn de som gjelder nå.

Her presenteres Halden ut fra den historiske stedsanalysen i sentrumsplanen fra 1983. Kommunen har arbeidet videre med utdypning og supplering av denne fram til det som presenteres i dette heftet. Analysen omfatter hovedtemaene: Historisk utvikling, natur og landskap, bebyggelsens organisering og bygningene.

Historisk utvikling

Det viktigste materialet for analysen av den historiske utvikling er de gode arkivene til Halden historiske Samlinger over gamle kart, planer og gamle prospekter (malerier og riss). Disse opplysningene er supplert med stoff fra byhistorien og fra kommunens planarkiv. Gode, lokale kunnskaper har også vært vesentlige. Materialet ble først presentert i sentrumsplanen. Det er videreutviklet og bearbeidet i 1991 i forbindelse med presentasjonen i Byggekunst nr. 8, 1991. Materialet er ytterligere bearbeidet i forbindelse med det foreliggende arbeidet.

Natur og landskap

Landskapsanalysen i "Kommunedelplan for byområdet i Halden" benytter en metode som dels bygger på Nordisk ministerråds miljørapport i "Natur- og kulturlandskapet i arealplanlegging"(1987:3), og dels "Landskapsanalyse for Svinesund - Tor-

pumområdet" som fylkesmannens miljøvernnavdeling i Østfold ved landskapsarkitekt Vidar Asheim utførte for Halden kommune i 1984. Med utgangspunkt i disse kildene har kommunens planavdeling utviklet en praktisk anvendbar metode, tilpasset lokale forhold og egne faglige ressurser.

Bebyggelsens organisering

Basis for denne analysen er analysen av den historiske utvikling kombinert med eiendomskartstudier, kartanalyser og befaringer eller kunnskaper om byen. En områdeinndeling av byen ble utført på dette grunnlaget. Hensikten med inndelingen er å avgrense ensartede områder for bevaring og senere reguleringsarbeid.

Registreringsarbeidet utført i forbindelse med arkitektkonkurransen i 1977 og sentrumsplanen har også vært nyttig. Temaene for registreringene er arealbruk, alder på bygninger og så videre. Materialet ble først presentert i sentrumsplanens del 1.

Bygningene

Bygningene er et meget viktig tema i sentrumsplanen. Det er gjort et grundig registreringsarbeid av bygningsmassen. Bygningene i sentrum er registrert etter opplegget fra Sekretariatet for registrering av faste kulturminner (SEFRAK). Registreringsarbeidet er utført av arkitekter og en entologistudent. Materialet er supplert med stoff fra kildegranskninger i arkivene til Halden historiske Samlinger, og fra kommunens bygningsarkiv. Registreringer av bygningenes høyde, materialbruk, alder og så videre er kartfestet og analysert.

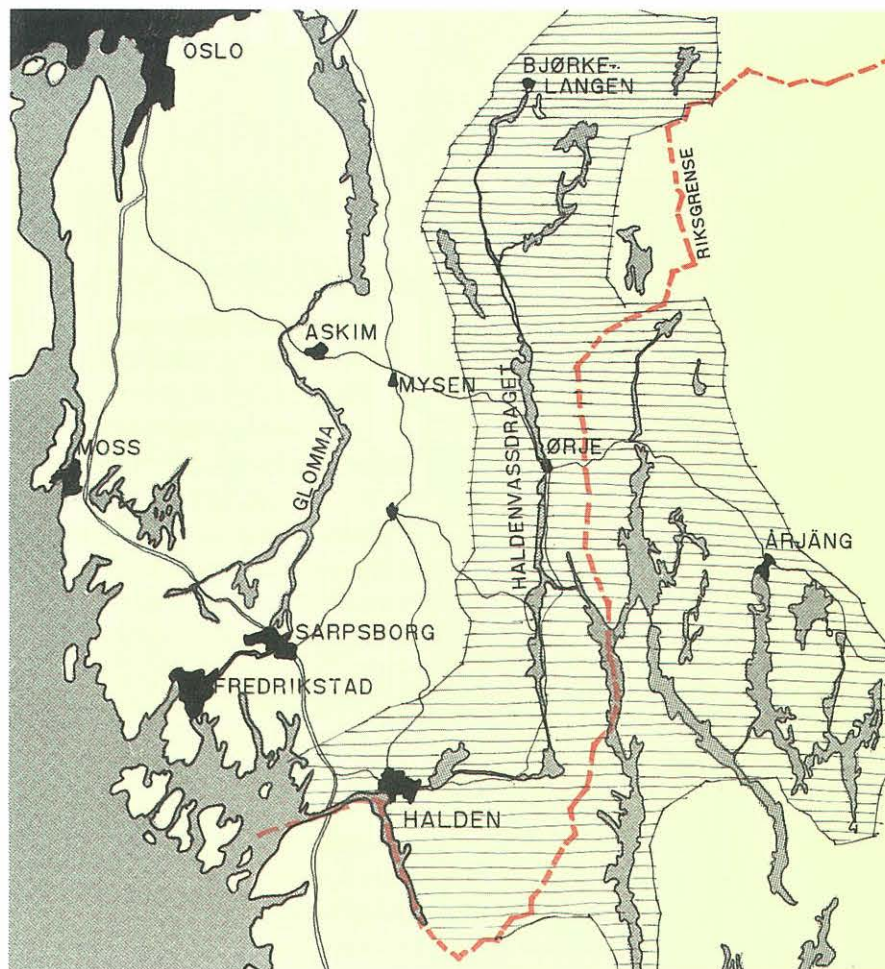
Bygningenes fasadeendringer gjennom tid er registrert ved hjelp av fotografier og tegninger i bygningsarkivet. De store linjene i endringene er analysert. Det er foretatt en bygningshistorisk "vareopptelling" og systematisering. Dette med tanke på å få fram generell kunnskap for å kunne utføre godt bygningsvern, og for å avdekke regionale særtrekk.

En mal for analyse av eksisterende bebyggelse er utarbeidet. Analysene skal gjennomføres med tanke på utforming av tilpasningsarkitektur i de gamle, bevaringsverdige bygningsmiljøene. Analysen er utført etter mønster av Balgård (1976): "Nya hus i gammel stad".

HISTORISK UTVIKLING

Store skoger langs et fløtbart vassdrag, fossefall velegnet for bruksdrift, en god havn - disse faktorer la grunnlaget for en omfattende trelasthandel ved utløpet av Tista. Vannkraften skapte byen. Mellom Femsjøen og Iddefjorden, en strekning på 5 kilometer, er høydeforskjellen 78,5 meter. Vannfallet er fordelt på tre fosser: Tistefoss (66 meter), Skoningsfoss (8 meter) og Porsnesfoss (4,5 meter). Tidlig ble det anlagt møller. Vannsagene ble vanlige rundt 1530, og snart etter antas det at ladestedet Halden har begynt å utvikle seg. I flere hundre år var eksport av skåren trelast en hjørnesten i byens næringsgrunnlag. På 1700-tallet var det 33 sager langs Tista.

Sarpsborg er den eldste kjøpstaden i Østfold, grunnlagt i år 1026. I 1567, under den nordiske sjuårskrigen, ble Sarpsborg flyttet og etter hvert omdøpt til Fredrikstad. På den tiden



Haldens omland og Haldenvassdraget. Det skraverte feltet viser områdene som har levert tømmer til treforedlingsindustrien i byen.

stod kjøpstadene en svært spesiell stilling. De var pålagt å drive militærvesen og forvaltningsapparat. Til gjengjeld var det bare byer med kjøpstadsrettighet som kunne drive handel og håndverk.

Da eksport av skåren trelast, først og fremst til engelskmenn og hollendere, ble vanlig på 1500-tallet, vokste det fram et ladested på Halden. Ladestedet Halden var én av flere utskipningshavner for trelast i Østfold, som var underlagt kjøpstaden Fredrikstad.

Grunnen rundt Tistas utløp tilhørte Os-godsene mellom 1500- og 1800-tallet. En plass under Os-godsene het Hallen etter beliggenheten (en hall: helning, li). Ladestedet utviklet seg her på sørsiden av Tistas munning. Råstoffet kom fra skogene rundt Haldenvassdraget, men mye kom også fra skogene i Värmland og

Dalsland. Halden hadde god råstofftilgang, god tilgang på fossekraft og en seilbar havn. Fredrikstad hadde ikke fossekraften, og Sarpsborg hadde ikke den seilbare havna. Halden fikk derfor etter hvert den største utførselen av trelast i denne delen av landet.

Tiden fra 1500-tallet og fram til 1814 var svært urolige år med mye krig og stridigheter mellom kongerikene Danmark-Norge og Sverige. De første befestningsanlegg ved Halden kom i 1644 - 45. Etter at Danmark-Norge gjennom Roskildefreden i februar 1658 hadde avstått Båhuslen, økte Haldens militærstrategiske betydning sterkt. Allerede sju måneder senere kom det første svenske angrep på byen. I februar 1659 kom det andre. Begge ganger ble angrepene avvist, men under de sistnevnte kampene satte forsvarerne selv fyr på noen snes hus på elvens nord-

side. Deretter ble det anlagt omfattende befestningsverk rundt hele det bebygde området på Sydsiden. Disse anlegg motstod den seks ukers beleiringen som startet i januar 1660 med 5000 mann.

Som en konsekvens av disse angrepene, ble byggingen av Fredriksten festning påbegynt i 1661. Haldenserne innsats under krigshandlingene var nok avgjørende for at stedet fikk kjøpstadsrettigheter 10. april 1665. Byen fikk navnet Fredrikshald etter kong Fredrik 3.

1659 Befestet middelalderstruktur

Ladestedet Halden ble befestet under Hannibalsfeiden (1544 - 45). En palisade med blokkhus og fire byporter omgav stedet. Palisadene fortsatte opp i bergene øst for byen med tre skanseanlegg og et blokkhus på den høyeste toppen. På kartet er det vist omriss av hovedfestningsverket - det femkantete Citadellet. Det ble påbegynt i 1661. Arbeidet på festningen ble foreløpig avsluttet i 1672. Da var den på langt nær ferdig. En del utenverker ble også påbegynt. I den andre byggeperioden, 1682 - 1701, ble anlegget av Citadellet videreført, utenverkene ble utvidet og forbedret, og tre deta-sjerte fort ble bygget.

De eldste pålitelige kartene over Halden er fra 1661 og ble utarbeidet i forbindelse med planleggingen av festningen. Ett av kartene er aksonometrisk tegnet og gav inntrykk av en tettvokst, litt uryddig trehusbebyggelse med smale gater. Bebyggelsen er konsentrert innenfor palisadene på tangen sør for elveoset. På Nordsiden vises det bare noen spredte hus. Her hadde også borgerne

bymarker og hager. De viktigste ferdselsveier er vist. Mot øst går Kongeveien opp Storkleva mot Sverige. Nordover går en bro over elva. Broa lå på samme sted fram til 1964. På Nordsiden går det hovedårer i tre retninger mot Christiania, mot Rakkestad og mot Aremark.

Det er vist flere ferdselsårene på kartet. Alle ferdselsårene er fremdeles viktige elementer i bystrukturen. Haldens bystruktur ble basert på en eksisterende og ikke planlagt bystruktur. Fredrikstad (Gamlebyen) ble for eksempel fra første stund i 1567 anlagt etter en plan. Sarpsborg gjenoppstod som by i 1842 og ble bygd ut etter en typisk 1800-talls rutenettsplan organisert rundt to hovedakser (en visuell mellom to kirker og en gammel, viktig ferdselsåre).

Haldens første store bybrann var i 1667. Festningen var da inne i sin første byggeperiode. Fra militært hold ønsket man ikke at byen ble gjenoppbygd. Det gjorde festningen lettere inntakelig med bebyggelse helt opp til festningsmuren. (Noe Karl 12. viste var en helt reell frykt). Tidligere var det bygd befestede byer, nå var det mer vanlig å bygge rene militære festningsverk. De militære fikk ikke gjennomslag, byen ble gjenoppbygd. Som en imøtekommelse av de militære ønsker fikk byen en ny regulering hvor gatene skulle gå fra vannet mot festningen slik at gatene kunne bestrykes fra kanonstillingene på festningsens bastioner.

1667-1826 Byen og Festningen. For-svarshensyn påvirket byutviklingen
Fra byen ble stiftet fram til og med 1814 er det en meget sterk binding

mellom byen og festningen. Når Fredriksten kan ha mottoet "Ofte beleiret, aldri beseiret", skyldes det ikke minst borgernes sterke forsvarsinnsats. Den store innsatsen under Karl 12.s beleiringer i 1716 og 1718 er jo svært viktige hendelser i Norges historie. Hadde ikke Karl 12. blitt stanset på Fredrikshald, ville vårt lands historie vært ganske annerledes. Karl 12. falt under den andre beleiringen i 1718, og svenske-ne trakk seg da tilbake og oppgav i denne omgangen erobringen av Norge.

Et annet kart viser byen slik den lå før Karl 12.s første beleiring. Festningen har nå fått sin endelige utstrekning. Selve byen er som før befestet med palisaderinger og blokkhus. Bystrukturen er preget av reguleringen fra 1667. Langgatene er utvidet og rettet ut slik at de har en svak stjerneform med retning mot batteriene på festningen. Dette trekket er en levende del av bystrukturen også i dag.

Nordsiden av elven tilhørte Os-godset fram til 1686. Da erverver Kristian 5. Os-godset og gir det til byen. Byens borgere får dermed bymarker til husdyrene sine. Innbyggerne på Nordsiden blir innlemmet i byen. Deler av Tistedalen blir også innlemmet. Langs Tistedalsfossen ligger de fleste sagene ved vassdraget. Arbeidsfolkene på sagene bor også her. På Nordsiden vokser det fram en bymessig bebyggelse langs de gamle ferdselsveiene. Her er det betydelig innslag av enger, løkker og hager helt fram til 1900-tallet. Det blir anlagt en kirke på Nordsiden etter byutvidelsen . Fram til brannen på Nordsiden i 1759 er det to kirker i byen. Etter 1759 har det

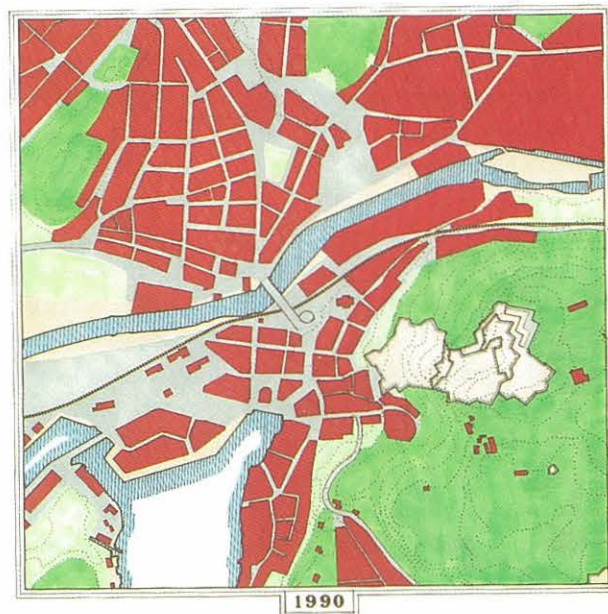
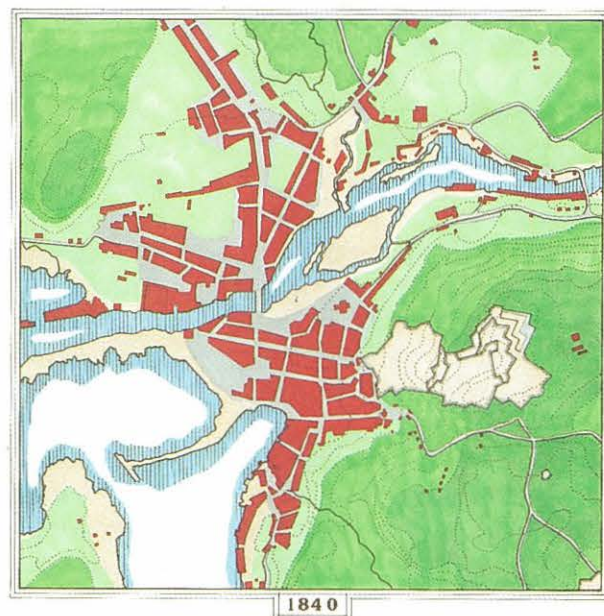
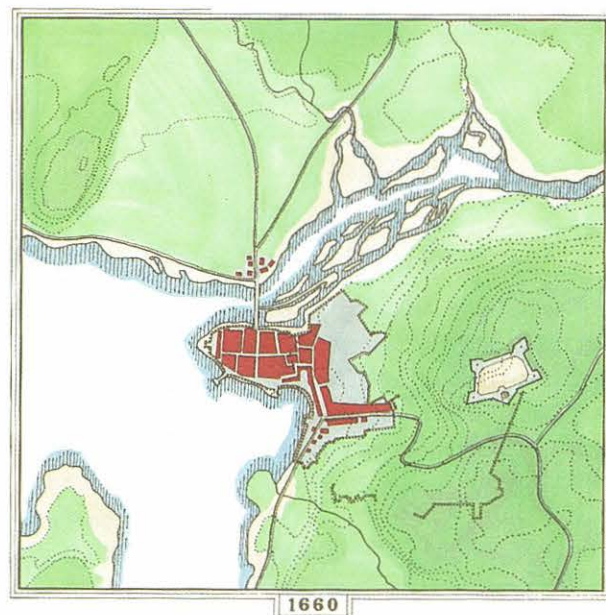
bare vært én - Immanuels kirke. Bybildet var også preget av store gårdsplasser mot elven og sjøen. Disse ble brukt til utskipningslager for trelast.

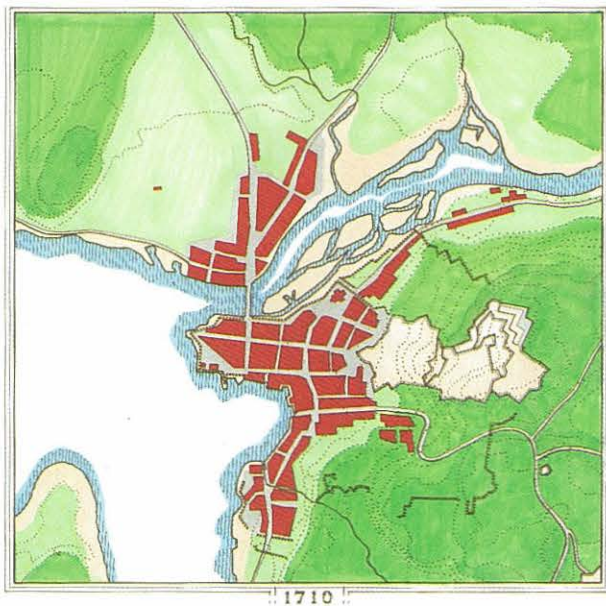
Under Karl 12.s beleiring i 1716 setter fredrikhaldenserne selv fyr på byen sin 4. juli. Svenskene har inn tatt byen og truer festningen. Dagen etter er det ingen hus igjen i byen, men heller ingen svensker. Byen blir gjenoppbygd uten noen endringer i eiendoms- eller gatestrukturen.

I 1759 brenner bebyggelsen på Nordsiden. I 1817 kommer en ny, begrenset bybrann. Etter brannen i 1759 blir det gjort en begrenset breddeutvidelse av gatene på Nordsiden. Det er et mål at også gatene på Nordsiden skal rettes mot batteriene på festningene, men dette er ikke gjennomførbart. Bare deler av 2 - 3 gater på Nordsiden peker i dag mot festningen.

1826 - 1860 Empireby. Trelasteksport. Brannsikring

I store trekk beholder byen sin gatestruktur fra 1667 gjennom 1700-tallet og fram til 1826. Da brenner nesten hele byen. Det blir nedsatt en reguleringskommisjon for å lage en plan for gjenoppbyggingen av byen. Et av de viktigste målene for kommisjonen er å sikre byen mot nye brannkatastrofer. Virkemidlene er å lage større plasser og branngater med trerekker som gnistfang, utvide smale gater og fjerne en del av bebyggelsen mot elva og opp mot festningsmurene. Å lage en slik plan er en vanskelig prosess med erverv av grunn, makeskifter og erstatningstomter. Det kompliserer prosessen at det står igjen mange murte kjellere med og uten hvelv. Disse er



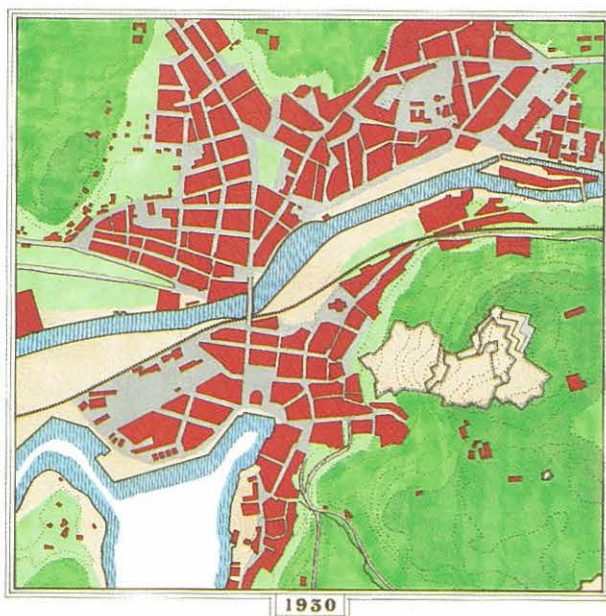


1660 BEFESTET MIDDELALDERSTRUKTUR.

Kartet viser Halden slik den var da den ble kjøpstad i 1665. Palisadene er vist med grov prikket linje. Hovedfestningen på Fredriksten er påbegynt.

1710 FESTNINGEN OG BYEN.

Kart over Halden før Karl den 12.s angrep. Byen er gjenoppbygd etter ny regulering i 1667, og den vokser sørover på Sydsiden og over på Nordsiden.



1840 EMPIREBYEN.

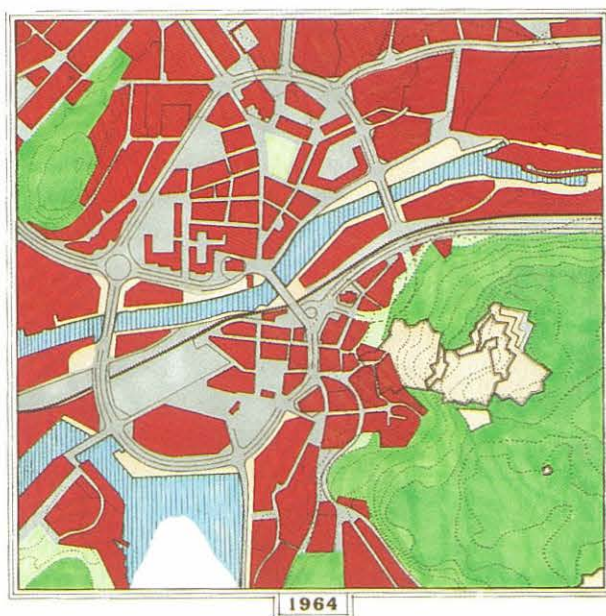
Byen er gjenoppbygd etter den store hybrannen i 1826. Langbrygga og Bakertangen er bygd. Byveksten fortsetter på Nordsiden.

1930 INDUSTRIBYEN.

Langbrygga og Mølen er fylt ut. Jernbanen kom i 1879. Nordsiden sentrum overtar som viktigste handelsområde. Industriutbyggingen fortsetter langs Tista.

1990 BILTILPASNING.

Ny hybro og Storgate på Sydsiden. Østre tangent, vestre innfart, og tverrforbindelsen i Oscarsgate har gjort det mulig å stenge Storgata på Nordsiden for biltrafikk. Fortsatt fortetting i byområdet. For øvrig skjer byvekst utenfor kartutsnittet fra rundt 1920.



1964 GENERALPLANEN.

Firefelts indre ringveisystem. Tunnel inn i festningsfjellet. Utfylling av indre havnebasseng. Noen prinsipper i planen er beholdt og videreutviklet i NVP II. For øvrig er få av forslagene i planen gjennomført.

De fem første kartene viser realiteter.

Det siste viser en visjon

en ressurs det kan reises nye hus oppå.

Reguleringsplanen fra 1826 finnes velbevart ennå. Planen er gjennomført, og de fleste trekkene kan studeres i byen ennå. Det overordnede mål med brannsikring er kombinert med en sikker sans for byforming. Flere av byens vakre plassdannelser og byrom får sin form i denne planen: Kristian 5.s plass (Bikkjetorget), Wiels plass, Johan Stangs plass, Tønne Huitfeldts plass og byens torg blir betydelig utvidet. Byens rådhus (tegnet av Grosch) hadde en monumental plassering på torget. Dessverre brant det i 1855, og torget blir igjen utvidet. Rådhuset får en mye mindre framtrædende plassering.

1826-planen bygger på den nedarvede bystruktur. Byen blir likevel forandret slik at den blir mere brannsikker. Dette blir gjort med et sterkt blikk for det estetiske og sikkert også med empirens byidealer i tankene. Når attpåtil den nyutdannede arkitekt Chr.H. Grosch var i byen og stod for oppførelsen av flere av monumentalbyggene sammen med to av festningens dyktige ingeniørløytnanter (og arkitekter) B.N. Garben og F.C. Gedde, må resultatet bli et meget spennende senempiremonument. En står jo her overfor en hel by som blir bygd opp i løpet av to til tre år. En god byplan og dyktige arkitekter for de største og viktigste bygningene gir et flott resultat. Anonymarkitekturen påvirkes også av de monumentale byggene. Riksantikvar Harry Fett gir gjenreisningsarkitekturen i 1919 benevnelsen "Fredrikshald-stilen". Han forklarer den som "en borgelig empire bygd på militære tradisjoner". Arkitekturen

har disiplin og strenghet i uttrykket. Hovedaksen i byen er Storgata fra Kristian 5.plass til Kongens Brygge. Den gamle bybroa binder Sydsiden og Nordsiden sammen på en god og vakker måte.

Perioden blir også preget av byens sterke trelasteksport. Havneområdet blir utvidet med bygging av Langbrygga, og det blir gjort utfyllinger langs Tistas munning.

1860 - 1950 Industribyen

Fredrikshald var ved folketellingen i 1759 blant de fem - seks største byene i landet. Det utviklet seg tidlig en allsidig industri: Herrebøfajanse, Sukkerverket, Catrineholm Jernverk, Halden Bomuldspinderi og Væveri er eksempler. Midt på 1800-tallet er Fredrikshald landets nest største industriby. Mye av den eldste industrien plasserer seg langs vassdraget på grunn av fossekraften. Etter hvert som damp, gass, elektrisitet og atomkraft avløser fossekraften, synker trelastens betydning for byen.

Sagbrukene går sammen i Saugbrugsforeningen da det blir fritt fram for damsager i 1859. Etter hvert satser de mer på cellulose og papirproduksjon enn på produksjon av skur- og høvellast. Sko-, portefølje- og tekstilbedrifter blir viktige industrigrener de første 60-70 årene av 1900-tallet. Disse bedriftene blir ofte plassert sentralt i byen.

Nye bydeler vokser fram med bolig, håndverk, industri og handel:

> 1870 - 90: Damhaugen, en bydel sterkt preget av sveitserstilen

> 1900 - 30: Bockram- og Busterudløkkene, preget av jugend og nyempire

Og disse bydelene, som delvis ligger utenfor kartutsnittet:

> 1910 - 30: Os haveby, med sentral allé og bygninger preget av jugend og nyempire

> Stangeløkkka/Rødsbergmyra, med en typisk og fint gjennomført reguleringsplan og tilhørende funksjonsbebyggelse fra 1940- og 50-årene.

> Knardal haveby fra 1950-årene, med en enkel og grei reguleringsplan og husbankfunks

Etter dette skjer byveksten utenfor kartutsnittet.

1700-tallet har bord- og lastetomter, hager, enger, låver og fjøs som viktige innslag innimellom bybebyggelsen. Dette blir etterhvert erstattet med mer bymessig bebyggelse og industribygg. Lastetomtene innebærer brannfare og blir bevisst flyttet ut av byen etter 1826. Husdyrholdet blir trappet ned. Håndverks- og industribebyggelsen fram til 1940 blir plassert inne i bykjernen og langs vassdraget. Næringsbyggene får bymessig form og arkitektur og er i dag naturlige elementer i bybildet. Lastetomter og tømmerlager har hatt en framtrædende plass i bybildet helt til 1990. Nå er celluloseproduksjonen og høvlerivirksomheten nedlagt ved Saugbrugsforeningen. Det er bygget et nytt tømmeropplag for magasinpapirproduksjonen med en mindre sentral beliggenhet. Trelastlagrene er nå ikke lenger et trekk i bybildet.

Sagene langs Tista produserte mye sagflis fordi sagbladene var grove. Sagflisen blir sluppet rett i vassdraget. Sammen med synketømmer danner den banker og grunner. Det må settes opp bolverk i elveutløpet, og mudres. På denne måten vokser også byområdet. Navnet på to byde-

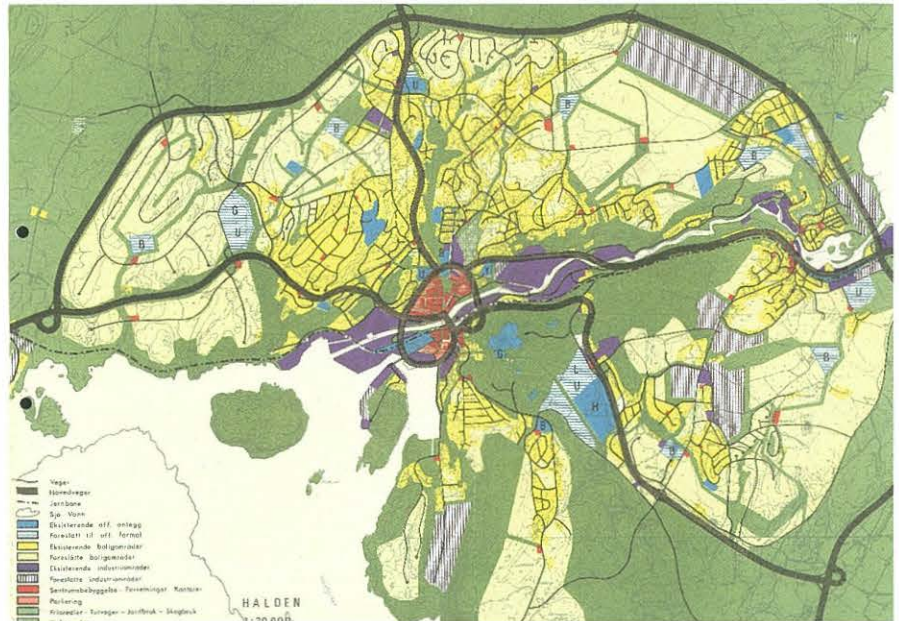
ler forteller om dette for eksempel Saugbanken eller bare Banken og Mølen. Utover på 1800-tallet blir ikke sagmølen lenger ført rett ut i vassdraget, men til en slipprenne. Dette fører til en mer planmessig oppfylling av Mølenområdet. Dessuten legger trelastskutene fra seg sin ballast her. Disse områdene har bare unntaksvis blitt bebyggt med ordentlig bebyggelse. Mest er det enklere lagerskur som tåler litt setninger. De gamle strandlinjene fra tidlig 1700-tall kan derfor fremdeles leses veldig klart i byen.

På kartet fra 1840 er elveoset flyttet betydelig utover i fjorden. Langs nordre bredd har Bankenområdet vokst. På Sydsiden vokser det frem en tange langs elva. Sørøstover er det bygget en pir - Langbrygga (ca. 1775). Hensikten med den er å hindre at oppmudret sagmøle ødelegger indre havn, samt at Langbrygga også gir god havneplass. I bukta mellom Langbrygga og "Bakertangen" vokser etter hvert bydelen Mølen fram. Til nå har Mølen vært havne- og jernbaneområde samt tømmeropplag, ispedd noe annen lager- og næringsvirksomhet. Nå har utbyggingen av et nytt boligområde startet på Langbrygga.

Smålensbanen ble åpnet i 1878. Jernbanelinja har siden vært en barriere mellom elva og Sydsiden.

1950 - Omforming. Tilpasning til biltrafikk

Empirebyens byplan fra 1826 er i praksis gjeldende fram til 1950-årene. Byen fungerte godt innenfor denne rammen. Da biltrafikken for alvor begynte å øke, gav det gamle gatenettet små muligheter til å avvike trafikken. Første skritt i



Generalplanen vedtatt i 1967. Utarbeidet av arkitekt Per Norseng for Halden kommune. Planen er typisk for generalplanene fra 60-årene. Den er basert på en kraftig vekst. Enkelte trekk har hatt betydning for utviklingen. Flere av prinsippene blant annet en stor, ytre ringvei, er forlatt.

byens tilpasning til biltrafikken var tiltak som å fjerne trapper på fortau, trær og andre fysiske hindringer i gatene.

De første reguleringsplanene fra denne tiden viser breddeutvidelse av alle gater og mer kompakte kvartaler og karrébebyggelser. Perioden gir byen noen nye bygninger med tilbaketrukne gatefasader.

Neste epoke blir den første store generalplanperioden i begynnelsen av 1960-årene. Det blir lagt opp til et differensiert gate- og veinett med stor grad av separering av trafikkantgruppene. Arealbruken blir også separert. Boligområder, forretnings- og kontorstrøk, industriområder, friområder og landbruksområder blir skilt i rene områder. Bilen har ført til større mobilitet og gjør denne utviklingen mulig. Bygrensene er for trange for en slik utvikling. Kommunesammenslutning med Berg og Idd kommer i 1967.

Første store omlegging av trafikksystemet er den nye bybroa (ferdig 1964). Den gamle broa gav trafikkork, og jernbanen som gikk under broa trengte større høyde. Dessverre blir derfor den gamle bybroa revet.

En mangehundreårig tradisjon ble brutt og den flotte aksen som bandt de to sentrale bydelene Nordsiden og Sydsiden sammen, forsvant. Tilførselsveiene til broa gir en ganske stor rasering av bebyggelse på Sydsiden og de bryter gjennom et kvartal langs elva på Nordsiden.

Generalplanforslaget fra 1967 viser firefelts innfartsveier inn på en firefelts indre ringvei rundt det gamle bysentrum. Indre havnebasseng skal fylles igjen. Det gamle sentrale gatepettet skal bli gågatestrøk, bortsett fra noen mategater inn fra ringen. Planen vil gi tre sentrale broer over elva. Norsk Veiplan II for Halden fra 1975 gir en mer realistisk løsning for trafikkavviklingen i Halden. Denne er i dag gjennomført i store trekk.

Østre tangent på Nordsiden blir ferdig i 1980. Den åpner muligheten for å stenge Storgata på Nordsiden for biltrafikk. Innfart fra vest og en tverrforbindelse er løst med små endringer av eksisterende gater. Sammen danner disse hovedveiene en indre ring rundt Nordsiden sentrum. Med disse veiutbyggingene er i store trekk trafikkavviklingsproblemene i Halden løst. Bygging av ny magasinpapirfabrikk på Saugbrugs i 1990 - 93 fører til omlegging

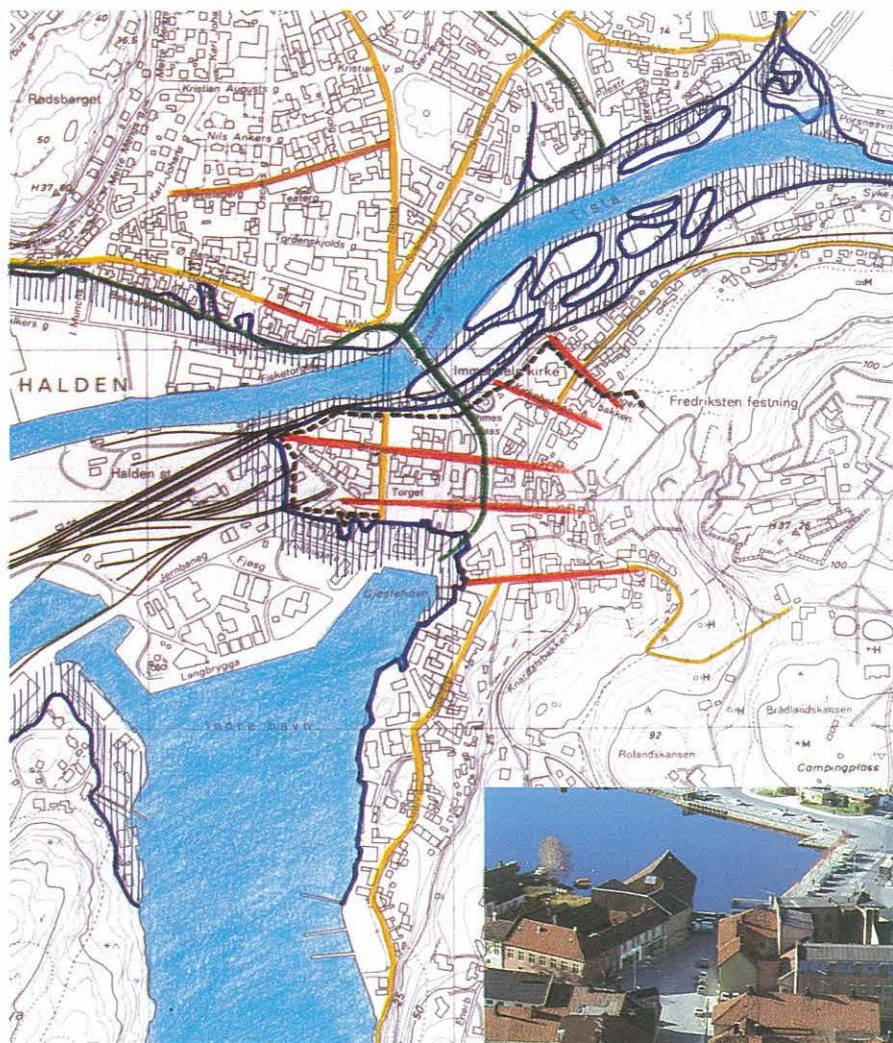


FIG. 5 SAMMENFATNING AV HISTORISK UTVIKLING. Dagens situasjon er lagt inn som bunnkart. Nåværende vannflater er fargelagt blått. Strandlinjene fra ca. 1710 er vist med skravur. Gamle ferdselsårer som har stor betydning for dagens bystruktur, er vist med gult. Gater rettet mot festningens kanonstillinger er vist med rødt. Grønne linjer viser nye bilgater bygd etter 1960. Stiplet linje er den gamle befestningslinjen (palisadering) rundt byen i 1710.

Festningsgata sett fra kanonstilling på Fredriksten. Gata var en av de som ble rettet mot kanonstillingen i 1667.

lig bybroa rives. Dette blir en stor utfordring for byplanlegging i Halden utover i 90-årene.

NATUR OG LANDSKAP

Om metoden

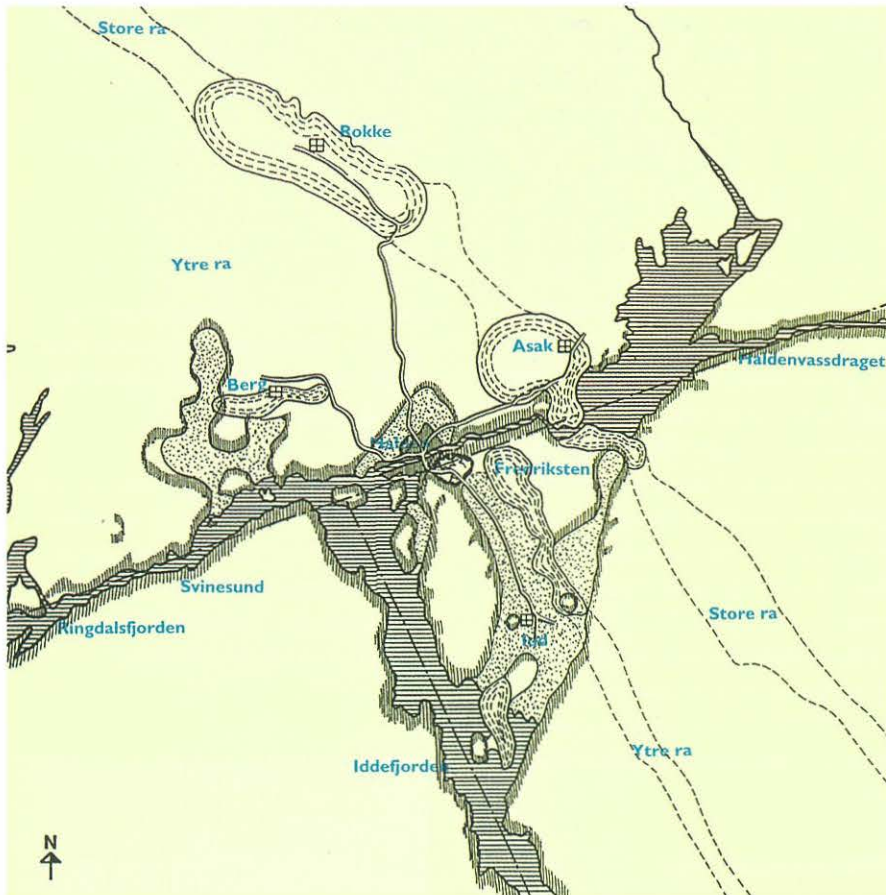
Som grunnlag for landskapsanalysens registreringer og vurderinger, er det benyttet et bearbeidet kartgrunnlag i målestokk 1 : 10 000. Bearbeidingen består av linjer og skravur som beskriver landskapets form i hovedtrekk: "gulv" og "vegger" i "landskapsrom", "platåer", "overgangssoner" og annet. Ut fra lokal-kunnskap er det lagt vekt på sammenhengen mellom landskapets form og dets geologiske egenskaper: fjell, havbunn, morener og så videre. På denne måten kommer det fram en nær sammenheng mellom landskapets form, naturgrunnlaget og de historiske spor (kultuminner), naturfaglige forhold samt dagens bruk av landskapet til produksjons- og rekreasjonsformål.

Dette bearbeidede kartgrunnlaget er først benyttet til å registrere enkeltobjekter eller linjedrag og annet som fornminner, verneverdige bygninger eller anlegg, turveier og "grønne kor-

av riksveien østover. En ny bro i forlengelsen av østre tangent skal derfor bygges i 1994. Dette vil fullføre perioden Norsk Veiplan II i Halden.

Bybrobyggingen og gjennomføringen av NVP II setter store spor etter seg i bystrukturen. 80-årene er preget av forsøk på å bygge igjen sårene etter overleggingen av hovedveisystemet. Byreparasjoner, bevarings- og restaureringsprosjekter har også preget utviklingen de siste årene. De store næringsbyggprosjektene kunne tidligere være "gjøkkunger" i bybildet. De fortrenger annen bebyggelse for å skaffe tilgjengelighet for varetransport og parkeringsplasser til kundene. Næringsbygg som trenger store, åpne arealer nær inngangene, blir nå gjerne lokalisert utenfor bykjernen eller rett ved bykjernen på gamle havneområder, tømmeropplag eller industriarealer.

Byboligen har fått sin renessanse. Mindre handels- og servicefunksjoner, kulturbygg og kontorer er også viktige sentrumsfunksjoner. De gamle fabrikkbygningene langs nedre del av Os Allé er ombygd til skole-, forsknings- og kontorlokaler. Det foreligger planer om å bygge høyhastighetsjernbane mellom Oslo og Göteborg. Banen skal gå gjennom Halden sentrum. Hvis denne jernbaneutbyggingen kommer, vil den føre til store omforminger og helt nye forutsetninger for Haldens byplan. Den må føre til store omlegginger av veistrukturen. Blant annet må antage-



Halden ligger der Tistedalen munner ut i Iddefjorden. Her startet 1800-årenes industrielle revolusjon i Norge. Fotografiet er tatt fra raryggen og ned dalen mot fjorden.
Foto: Jørn Bøhmer Olsen.

Halden ligger i et landskap med markerte trekk. Veiene mellom byen og bygdesentra rundt danner hovedtrekkene i bystrukturen.

ridorer", bekker, spesielle tregrupper eller dammer og så videre. Ved å betrakte registreringene sammen med grunnlagskartets beskrivelse av landskapets form (og geologiske forhold), avgrenses nærområder rundt enkeltobjekter og annet til områder med spesielle bygnings- eller anleggsmiljø (for eksempel Halden sentrum), edellauvskog, våtmarksområder, turmarkområder og annet. Endelig er det gjort en helhetsvurdering der større områder er definert som sammenhengende kulturlandskap, viktige landskapsbilder eller landbrukets "kjerneområder".

Landskapets geologi og form

Beskrivelsen av landskapets form, og registrering av de formålene som er nevnt overfor, gir grunnlag for å se noen viktige sammenhenger mellom by og landskap. Slik tegningen "Beskrivelse av hovedtrekk i landskapet rundt Halden" viser, ligger Halden i krysset mellom to store forkastningssprekker i fjellet. Den ene strekker seg i rett linje sydover fra byen, og rommer Iddefjorden,

Enningdalen og Bullarebygden i Sverige. Den andre strekker seg øst-vest fra fjordens munning mot Singlefjorden/Hvaler og rommer Ringdalsfjorden med Svinesund, Tistedalen og de nedre deler av Haldenvassdraget for øvrig.

Fjellformasjonene, med det storslagne aksedrag som forkastningene gir, danner markerte grenser, rom, plattåer og punkter i landskapet. Slik har fjorden blitt en landegrense, og fjellet der Fredriksten festning ligger, et naturgitt strategisk punkt for kontroll og forsvar av den.

Den andre landskapstype som preger byens omgivelser, er istidens mektige endemorener, raene. En parsell av det store raet, som strekker seg gjennom Sverige, videre gjennom Østfold og krysser Oslofjorden ved Moss, går gjennom Halden. Morenen demmer opp Femsjøen, siste sjø i Haldenvassdraget. Nærmere fjorden ligger deler av ett eller flere ytre ra.

Langs raene finner vi de tidligste kulturspor. De var de første naturlige boplasser, dyrkningsområder, ferdselsårer og gravplasser. Også i dag er de mektigste raområdene rundt byen sentrale deler av de forskjellige bygdelag. Med sine mange spor fra tidligere tider er de hovedelementer i det kulturlandskapsbilde som også byen er en del av.

Den tredje hovedtype av landskap rundt byen er gammel havbunn. Bunnsedimentene ligger igjen som markerte, flate gulv i klare landskapsrom der veggene dannes av fjell eller morener. Den tunge leirfjorden ble senere til kulturlandskap i det som i dag, er rike jordbruksbygder.

Stedstruktur

Selv om Halden er en gammel by i norsk sammenheng, kommer den inn som element i dette rike landskapsbildet på et relativt sent tidspunkt. De viktigste trekk i byens hovedstruktur forteller da også om dens forbindelseslinjer til de opprin-

nelige bygdesentra rundt byen. Analysen viser oss også klart at byens sentrum bare er ett av flere steder som fortjener oppmerksomhet, nærmere analyse og oppfølging, innenfor det som i denne sammenheng er definert som byområdet.

Byen har utviklet seg på strandflata ved elvemunningen under festningsfjellet. Stedet har gunstige strategiske egenskaper, opprinnelig som strandsted ved fjorden, senere som del av befestningen og endelig som industri og handelssted ved elveosen. Vassdraget, fossefallene i Tistadalen og havnemulighetene i fjorden er bakgrunn for Haldens tidlige utvikling som industriby. I dag er dette grunnelementene i Haldens identitet: festningsbyen ved grensen og den tidlige industribyen.

De opprinnelige veiene fram til flata under festningen, og broa over den, danner sammen med de tidligere befestningssystemer hovedmønster i bystrukturen. Dette veimønsteret tar utgangspunkt i brostedet: En hovedvei førte sydover, opp "Storkle-va", som i dag heter Festningsgata, gjennom festningen mot bygda Idd. Den går forbi Idd middelalderkirke ved gården Hov(!), som er det sentrale sted i det rike kulturlandskapet Iddesletta.

Den andre hovedveien førte østover, nord for Tistadalen, mot bygda Asak på det store raet. Videre forbi Asak kirke, langs vassdraget og mot Sverige. Den første del av denne traseen gjennom byen heter derfor fortsatt Svenskegata.

Halden ligger i et markert dal- og fjordlandskap. Standpunkt for fotografen er Unnebergåsen. Vi ser Ringdalsfjorden med Brattøya i forkant og byen med festningen i bakkant.
Foto: Jørn Bøhmer Olsen.

Den tredje hovedveien førte nordover mot bygda Rokke, som også ligger på en meget markert del av det store raet, videre forbi Rokke kirke nordover mot indre Østfold og landsraet mot Moss. Den første del av denne traseen gjennom byen er Storgata som er en del av byens hovedakse. Den fjerde hovedveien førte vestover mot bygda Berg, forbi Berg middelalderkirke som kroner toppen på en del av de ytre rasystemer. Den første del av denne traseen gjennom byen gir mønster for bydelen "Banken".

Arealklassifisering

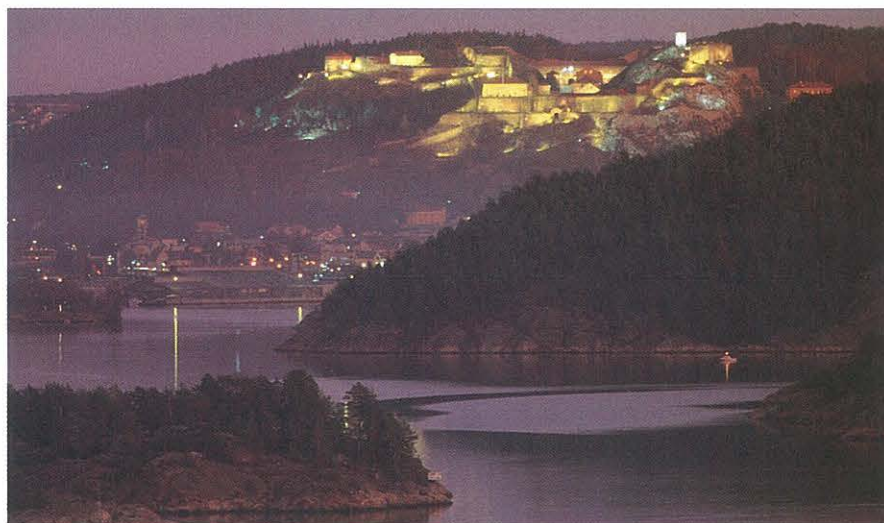
De registreringene og vurderingene som er nevnt ovenfor, er i første omgang foretatt på tre temakart for naturvern og friluftsliv, kulturminner og landbruk. Dernest er det gjort en sammenstilling av disse og en teknisk-økonomiske vurderinger av utbyggingsmuligheter, med anslag av kortsiktige og langsiktige arealbehov for å nå fram til en samlet vurdering. Den samlede vurderingen er framstilt på det samme bearbejdede kartgrunnlag som temakartene, og fører fram til følgende areal-

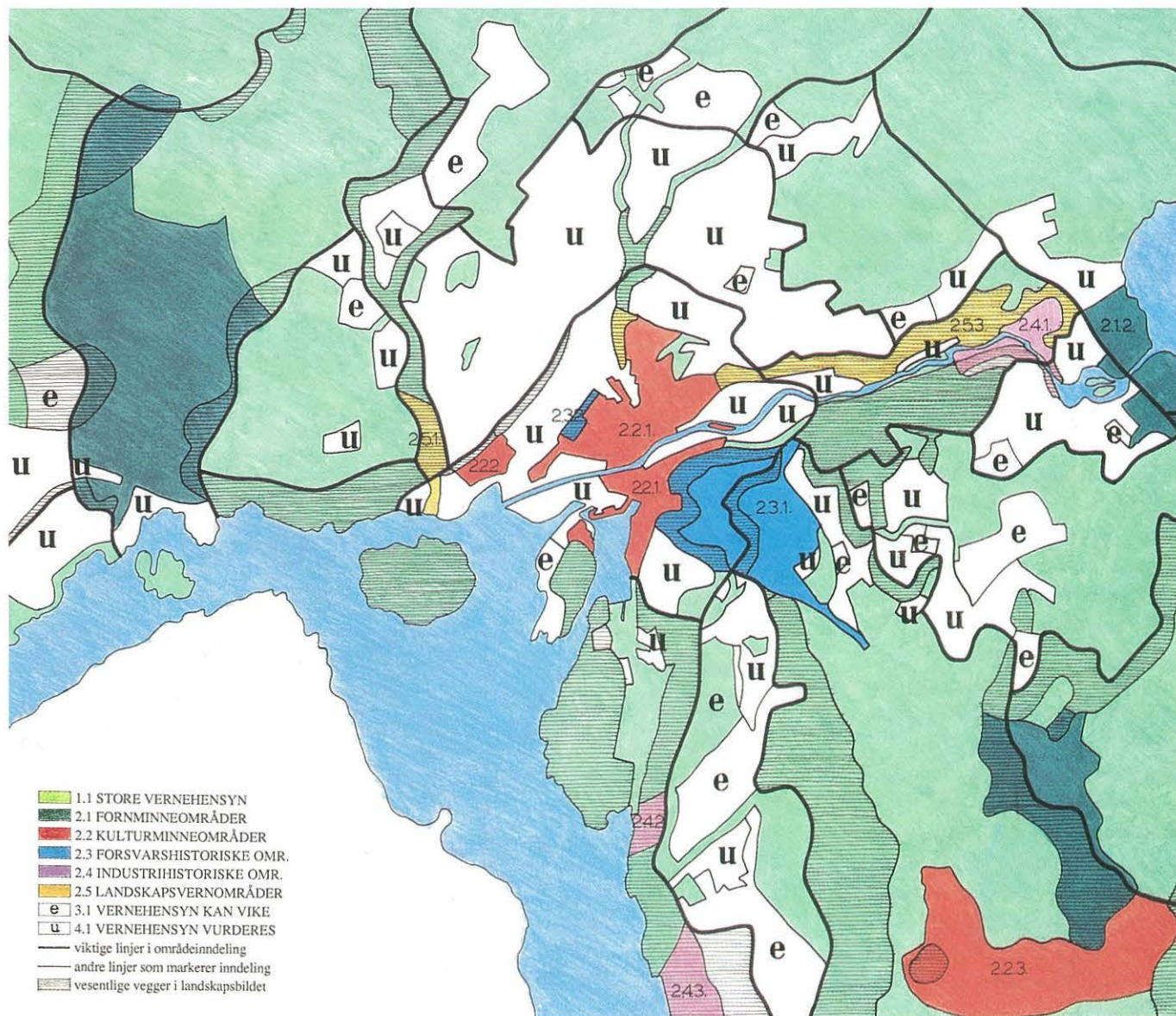
klassifisering, som er vist på tegningen "Kommunedelplan for byområdet, Halden. Landskapsanalyse. Arealklassifisering".

➤ Områder med store vernehensyn. Dette er områder hvor flere vernehensyn, ut fra helhetsvurderinger, faller sammen. For eksempel sammenhengende kulturlandskap med landbrukets "kjerneområder".



Idd bygdesentrum, med steinkirke fra middelalderen, var et senter i det nære landskap rundt Halden lenge før byen oppsto. Stedet ligger i et vakkert og intakt kulturlandskap, rikt på kulturminner fra alle århundre siden istiden. Foto: Jørn Bøhmer Olsen.





Kartet viser hovedtrekkene i landskapsanalysens konklusjoner.

Arealbrukspolitikken i disse områdene vil oppfordre til landskapspleie og være restriktiv overfor utbygging.

➤ Områder med spesielle vernehensyn. Dette er områder hvor spesielt høye vernehensyn er knyttet til et spesielt tema: For eksempel edellauvskogsområde, fornminnefelt, Halden sentrum eller Fredriksten festnings med forterreng. Arealbrukspolitikken i disse områdene vil oppfordre til mer detaljerte verneplaner og være restriktiv overfor inngrep i strid med vernehensynet.

➤ Områder med vernehensyn som kan vike på lang sikt. Dette er områder i overgangssoner eller lignende

som er teknisk-økonomisk utbyggbare, ligger funksjonsmessig bra til, og hvor det ikke er flere store eller overlappende vernehensyn. Arealbrukspolitikken i disse områdene vil inntil videre være restriktiv overfor utbygging. Områdene er en arealreserve på lang sikt (10 - 30 år) som helst bør finnes inntil områder med vernehensyn som kan vike i kommuneplanperioden (ca. 10 år).

➤ Områder med vernehensyn som ikke kan vike i kommuneplanperioden. Dette er områder som er teknisk-økonomisk utbyggbare, ligger funksjonsmessig bra til og som gjenstår når de viktigste områdene med store eller spesielle vernehensyn er

pekt ut. Arealbrukspolitikken i områdene vil stille krav til videre utlegging og utbyggingsrekkefølge.

➤ Utbygde områder der vernespørsmål må behandles i reguleringsplaner. Dette er områder som det ikke er knyttet spesielle vernehensyn til, men hvor mer detaljerte vernehensyn må løses i mer detaljert målestokk. Arealbrukspolitikken i disse områdene vil stille krav til videre planlegging.

BEBYGGELSENS ORGANISERING

Stedsanalysen som blir utført i Halden i 1979 - 81 begrenser seg til den historiske bykjernen slik byområdet

OMRÅDEINDELING. Inndeling av planområdet i omformingsområder, ensartede og sammensatte områder.

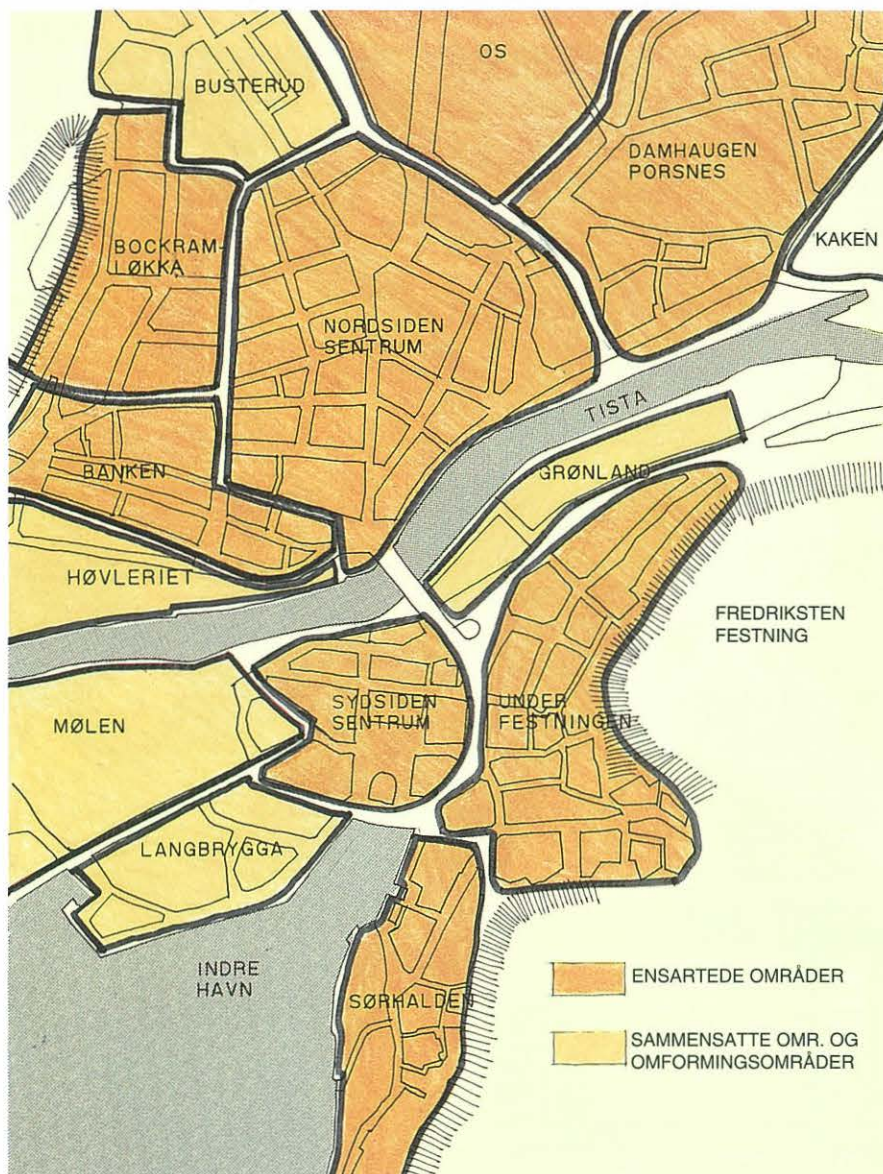
framstår ca. 1910. Det blir gjort en områdeinndeling av byen. Problemstillingen i 1980 er å avgrense først og fremst de ensartede byområdene. Hensikten er å analysere disse for å gi retningslinjer med sikte på å redde og reparere de historiske interessante bydelene. De øvrige områdene er inndelt som sammensatte områder eller omformingsområder. De sammensatte områdene er blandingsområder hvor ulike strukturer og utbyggingsformer bidrar til et blandet bilde. Omformingsområdene er områder i sterk endring. De sammensatte områdene er det også aktuelt å vurdere i stedsanalysen, mens omformingsområdene i liten grad er berørt. I senere faser og spesielt nå inn i 90-årene er det svært aktuelt å arbeide med omformingsområdene og sammensatte områder.

Ensartede områder

a. Sørhalden

Området er begrenset av strandlinjen og den markante fjellskråningen. Sørhalden ligger på en lang, smal trekantet strandflate med to holmer: Huitfeldtholmen og Peterborg. Ved Peterborg lå en byport, og her gikk byens palisadering. Strandlinjen, fjellskråningene og den gamle ferdselsåren gjennom området er de viktigste strukturerende elementene. Bebyggelsesstrukturen er en lineærstruktur langs den gamle ferdselsåren (Skippergata - Strandgata - Gamle Sørhaugen).

Sørhalden var en bydel for kjøpmenn og folk knyttet til skipsfart og båt- eller skipsbygging. Tre båtbyggerier eller skipsverft lå her i siste



halvdel av 1800-tallet. Under andre del av industrialiseringen (rundt 1900) vokste det fram to større skofabrikker og en emballasjefabrikk her.

Den viktigste bebyggelsesformen er bygårder av tre på smale, dype tomter mellom ferdselsåren og fjellskråningen. Mellom ferdselsåren og havnelinjen er bebyggelsesmønsteret noe mer sammensatt, med bygårder, sjøboder og gamle industribygg i tegl.

b. Under festningen

Området strekker seg fra foten av festningsfjellet og oppover skråningen mot festningsmurene. Bebyggelsen er organisert i forhold til den gamle ferdselsåra opp Storkleva (Festningsgata) mot Sverige og ut

Elvagata nordøstover mot Tistedalen. Bebyggelsen har vokst mot festningsmurene i utenverket Borger-skansen.

Området var befolket av håndverkere, kjøpmenn og arbeidsfolk. Bygårder av tre er den dominerende bebyggelsesformen. Området har intakt bebyggelse. Elvegata er sterkt trafikkbelastet.

c. Sydsiden

Sydsiden sentrum har et regulert kvartalsmønster rundt hovedgata Torggata og Torget. Den nye Storgata avgrenser området i øst. Den ble bygd som en firefelts bilgate i 1964. Området inneholder forretninger, kontorer og noen boliger.

Bebyggelsen er blandet, men innslaget av 1800-tallsbebyggelse, mest i murverk, er dominerende.

d. Banken

Tre langsgående gater som har tatt form etter elvebredden danner hovedstrukturen. Området har små, lave trehus. I 1980 var mange av husene revet. Banken er et boligområde med noe håndverkdrift og med forretninger i den østre delen.

e. Bockramløkka

Området har en kvartalstruktur og er preget av hagebyidealet og har mest frittliggende bolighus fra 1910 - 30.

f. Nordsiden sentrum

Området er strukturert langs de gamle ferdselsårene Storgata og Svenskegata. Langs disse gatene og Violgata har det vokst fram en tett bygningsstruktur med to- og treetasjes murgårder. Hovedmengden av bebyggelsen er fra 1880 - 1910. Bygningene blir brukt til forretninger, kontorer, kulturinstitusjoner og noen boliger.

g. Damhaugen-Porsnes

To gamle veier gir området hovedstruktur. Strukturen er på 1880-tallet supplert med en rutenettstruktur. Området ble hovedsaklig bygd ut med leiegårder i tre i 1880 - 90-årene. Her bodde opprinnelig arbeidsfolk og håndverkere. Håndverkerne hadde også sine verksteder her. Midt i området lå byens gamle sykehus i en park. Nå ligger en vide-regående skole her.

Sammensatte områder og omformingsområder

a. Langbrygga

Langbrygga er et havneområde som ble oppfylt på 1800-tallet. Her lå

lagerboder, fjøs og slakteri. Dens opprinnelige virksomhet er lagt ned eller flyttet. Buss-stasjonen ble bygd her i 1960 og består. For øvrig er området under omforming til boligområde og småbåthavn.

b. Mølen

Mølen ligger på en oppfylling av sagmøle og ballast, derav navnet Mølen. For øvrig har området vært brukt til tømmeropplag og havneområde. Havnedriften er delvis nedlagt. Tømmeropplaget er fjernet, mens jernbanen kanskje skal fjernes.

c. Høvleriet

Saugbrugsforeningens høvlerivirksomhet og trelastlager er lagt ned. En omformingsprosess har startet. Høvleribygningene er bygget om til forretninger. Omlegging av jernbanen kan få stor betydning for området.

d. Busterud

Busterud ligger langs den gamle hovedveien gjennom byen. Det er et boligområde med noe forretningsdrift. Bebyggelsen er en blanding av ny blokkbebyggelse og gamle bygårder av tre. Blokkbebyggelsen er dominerende, og området er fortsatt under omforming.

e. Grønland

Området ligger på noen øyer i Tista. Øyene er påfylt slik at Grønland er landfast. Her ligger gammel industribebyggelse fra 40-, 50- og 60-årene. Bygningene står nå delvis tomme. Området vil antakelig bli et omformingsområde. Veiutbygging og omlegging av jernbanen vil bidra til omformingene.

BYGNINGENE

Dette temaet er delt i tre deler.

Først kommer en bygningshistorisk gjennomgang av bebyggelsen. Bygningene er ordnet i ulike stilhistoriske epoker. Dette er viktig kunnskap for å kunne behandle ombyggings-søknader og for å håndtere en målrettet bypleie.

Andre del knytter seg til verneverdivurdering og til en plan for bevaring av bygningsmiljøer. Det er redegjort spesielt for kriteriene som lå til grunn for verneverdivurderingen.

Tredje del er en analysemetode til lempet Halden sentrums særtrekk for å komme fram til retningslinjer for bygging av nye hus som utfyllingsarkitektur mellom de bevaringsverdige husene.

Bygningshistorisk analyse

Bygningshistorisk kunnskap og gjennomgang er et nødvendig supplement til kunnskap om historisk utvikling og analyse av bebyggelsens organisering for å kunne foreta en verneverdivurdering. Det er også nødvendig for å kunne gjennomføre en vellykket bypleie og ombyggingspolitikk. I 1980 var denne kunnskapen og bevisstheten et helt nødvendig virkemiddel i seg selv for å kunne gjennomføre en bevaringsplan.

1700-talls arkitektur

I tidsrommet 1667 - 1826 blir Halden herjet av seks store branner. Det meste av 1700-talls arkitekturen nede i byen er derfor forsvunnet. Bare i Bankenstrøket vest for Oscarsgate finnes det sammenhengende 1700-tallsbebyggelse. Få bygninger har opprinnelige fasader og

detaljer. 1700-talls karakteren finner en igjen i form og dimensjon. Empire-, sveitser- og funkistiden har satt sine spor i fasadene.

Noen av de få eksemplene på autentisk 1700-tallarkitektur i Halden sentrum er Bockramgården, Spinnerriboden ved Fiskebrygga og delvis "Konservativen".

1810-1860 Empiretiden

Bybrannene i 1817 og 1826 fører til at mesteparten av Halden må gjenoppbygges i løpet av få år. Dette er empirestilens periode. Klassiske motiver fra antikkens byggekunst overtar etter svungne og utbroderte barokk- og rokokkomotiver.

Empiren får lokale varianter tilpasset byggeskikken og håndverkstradisjonene på stedet. I Halden blir byggeskikken naturlig nok påvirket av den strenge, nøkterne militærarkitekturen på Fredriksten. Naturlig er det også at festningens fagfolk blir trukket inn og brukt som arkitekter for de store byggeoppgavene nede i byen. Særlig to ingeniøroffiserer, F.G. Gedde og B.N. Garben, blir mye brukt som arkitekter i empiretiden.

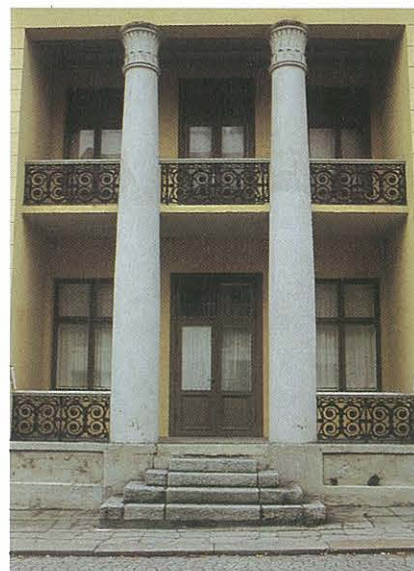
C.H. Grosch, en nyutdannet arkitekt fra København, får likevel det meste av æren for å ha formet "Fredrikshaldstilen". Grosch er en av de mest betydelige norske arkitekter på 1800-tallet. I gjenoppbyggingstiden etter 1826-brannen får Grosch flere av de store byggeoppgavene. Han kommer med nye impulser fra København og gir inspirasjon til militærarkitektene. Det er også mulig at det var Grosch som henter opp tyske murere til gjenoppbyggingen. Nye håndverksimpulser blir på den måten tilført.



Christian Heinrich Grosch (1810 - 65) var en av de mest markante arkitekter i Norge i forrige århundre. Han tegnet flere av monumentalbyggene under gjenreisningen etter bybrannen i 1826. Immanuelskirken er det viktigste. Fotografiet viser hovedinngang og tårn. Foto: Jørn Böhmer Olsen.

De betydeligste bygningene Grosch har tegnet, er Immanuelskirken, Søylegården (Svenskegata 10), Rådhuset på Torget og Latinskolen (Torggata 12). Rådhuset på Torget brant i 1855, mens Latinskolen er ombygd. Geddes hovedverk er Kongegården og Fayegården, som begge er lite forandret utvendig. Garben har tegnet blandt annet Tungegården (Storgata 9), Dietz-gården (Tønne Huitfeldts plass 4) og Fredrikshalds Teater. Tungegården er senere bygd om.

De store, arkitekttegnede byggverk påvirker og inspirerer skapere av den anonyme småhusarkitekturen. Stilmessige trekk og håndverksmessige detaljer blir kopiert og brukt i småhusbebyggelse, sjøboder og så videre. En får altså en lokal, anonym empirebebyggelse.

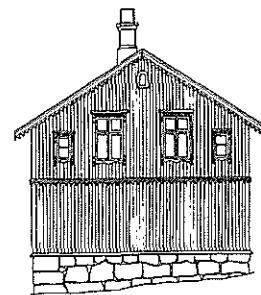
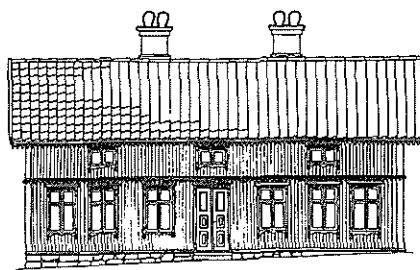


"Søylegården" i Svenskegata ble bygd for en kjøpmann. Bygningen er godt bevart utvendig. Den er fredet og blir i dag brukt som selskapslokale. Fotografiet viser hovedmotivet i gatefasaden. Foto: Jørn Böhmer Olsen.

I gjenoppbyggingstiden etter brannen i 1826 skapes det et nytt bylandskap. Byen får en revidert byplan og en ny, helhetlig bebyggelse. Halden ble en empireby. En lokal, borglig militærstil ble utviklet, riksantikvar Harry Fett beskrev den som "Fredrikshaldstilen" i "Gamle bygaarde på Frerikshald" (Kristiania 1919). Empireepoken var en glanstid for den lokale byggeskikken. Byplanen og bygninger fra denne tiden setter fremdeles sterkt preg på byen. De best bevarte miljøene fra empiretiden er Festningsgata, Tønne Huitfeldts plass, Svenskegata og et parti av Borberggata.

1860-1910 Historisme og sveitserstil

Empiren er rådende stilretning langt utover 1800-tallet. Særlig holder empiretradisjonene seg lenge i den anonyme arkitekturen.



I de store byggeoppgavene (murbygningene) i byen fra siste halvdel av 1800-tallet er det tendenser til å bruke motiver fra stilepoker som gotikk og renessanse. Denne arkitekturen går ofte under betegnelsen "historisme". Den gamle politistasjonen på Torget, Jernbanestasjonen og Arbeidersamfundet er eksempler på dette.

En annen retning i murarkitekturen karakteriseres av sjablonmønstre. Fasadene blir utbrodert og dekorert i gesimser og etasjeskiller, rundt vinduer og dører med stukkdekor inspirert særlig fra Tyskland. Saugbrugsforeningens kontorbygning på Wiel plass, Rådhuset, Storgata 26 og 32 hører til denne retningen.

I trehusarkitekturen er det sveitserstilen som dominerer i denne epoken. Sveitserstilen kommer fra Mellom-Europa. Den har sammenheng med innføringen av ny teknikk i sagbruks- og høvleriindustrien. Innføringen av dampsgene fra 1859 fører med seg nye muligheter til presisjon. Lasteverkskonstruksjonene blir avløst av reisverks- og bindingsverkskonstruksjoner som utnytter trelasten på en mer sparsom måte.

Sveitserstilen kjennetegnes ved at detaljene utbroderes med sjablondedekor. Saltak uten valming er vanlig, og det er store takutstikk både på langvegger og gavler. Sperreføtter og bjelkeender er synlige og dekorerte.

Høvlet, pløyd staffpanel er det vanligste. Sveitseretidens bygninger er mer høyreiste og luftigere enn empierehusene. Takene ligger som paraplyer over bygningene.

Det beste eksemplet på sveitserarkitektur i bykjernen er Ynglingen i Øvre Bankegate. Damhaugområdet er sterkt preget av sveitserarkitekturen. Damhauggata og Damstredet har helhetlige og fine sveitsermiljøer. I Norge kom sveitserstilen først til Halden. De to eldste kjente sveitserbygningene er våningshuset på Stumberg og Braadlandsbygningen på Fredriksten.

1900-1930 Jugend og Nyempire

Jugendstilen avløser "historismen" i de store byggeoppgavene. Jugendstilen representerer en helt ny retning på sin tid. "Backe-Toresen-gården" (Kirkegata 6) er et eksempel. "Juelgården" (Storgata 15) er en annen tidstypisk bygning. Begge er tegnet av Albert Wille.

Utover fra 1910 blir det igjen på mote å søke tilbake til tidligere stilepoker. Takene er bratte saltak eller mansardtak. Arker og takutbygg er også vanlig, og pløyd panel blir gjerne benyttet utvendig.

Boligområdene på Bockrammløkka fra denne tiden er preget av jugendstil og nyempire. Disse løkkene blir dessuten bygd ut etter den nye have-

Damhauggata 3. En representant for den anonyme sveitserarkitekturen

byidéen. Os er et tilsvarende nyempireinspirert havebystrøk.

1930-1950 Funksjonalismen

Funksjonalismen slår igjennom omkring 1930 i Halden. Den blir et markant brudd med tidligere stilepoker. Funksjonalismens idéinnhold går først og fremst ut på at bygningens utseende skal være et uttrykk for det som skal foregå innvendig. Det blir lagt stor vekt på huset planløsning. Ifølge funksjonalismens program, "form følger funksjon", skulle så fasadeutformingen nærmest komme av seg selv som en logisk følge av planløsningen.

Funksjonalismen får likevel sitt eget formspråk og stilpreg. Nye byggematerialer som armert betong, stål og store glassflater er også forutsetning for funksjonalismen (eller funkisen). Den tidlige funkisen kjennetegnes av slette vegger uten dekor, rette horisontale linjer og flate tak.

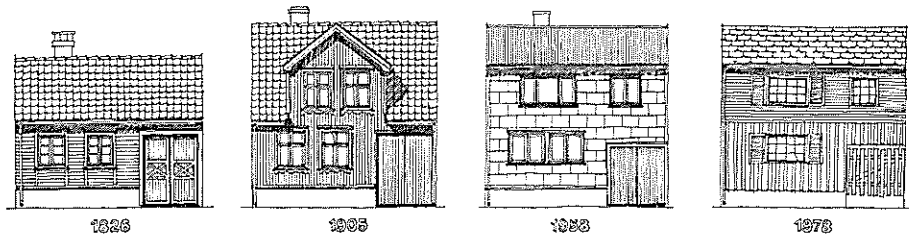
Telegrafgården i Blokkhusgata fra 1937 er et fint eksempel på tidlig funkis. Jernbanegata 4, Mette Mengsgate 5, 7 og 9 er andre eksempler. Halden Sparebanks bygning er også fra denne epoken. Boligbebyggelsen på Friedheimjordet er et helhetlig funkisstrøk.

Ombygge hus

Mange av bygningene i Halden sentrum er ombygd og modernisert en eller flere ganger. Et hus kan derfor ha et annet utseende enn det opprinnelig hadde. Ombygginger blir ofte utført etter egen tids forbilder,

To typiske bolighus i Kr. Augustsgate med jugend/nyempire preg.





Et hus i Skippergata som har gjennomgått flere fasadeendringer. Husets opprinnelse er godt skjult.

blandt annet for å gi huset mer moteriktige fasader.

De fleste hus har en huskropp, vinduer, takform og detaljering avpasset til hverandre. Til sammen danner disse elementene bygningens stilpreg. Det gir sjelden helt gode resultater å sette inn vinduer, materialer m.m. som stilmessig hører hjemme på andre typer hus. I stedet for å gi en gammel bygning et moteriktig utseende, vil det i de fleste tilfeller være riktig å ta utgangspunkt i husets særpreg og arbeide innenfor de begrensningene dette setter. Dette gir ofte mindre omfattende ombyggingsarbeider og de mest vellykkede resultater.

Verneverdivurdering

En av de viktigste oppgaver i sentrumsplanarbeidet var å avklare hvilke hus og strøk som skal bevares. Verneinteressene er dokumentert i to kart. En faglig, antikvarisk verneverdivurdering og en politisk vedtatt verneplan.

Den faglige verneverdivurderingen er en detaljert klassifisering av hvert enkelt hus, mens det politiske dokumentet er en mer grovmasket klassifisering av gateløp eller husrekker. Verneplanen bygger på den faglige verneverdivurderingen, men skal gi uttrykk for den politiske viljen til å verne. Verneverdivurderingen er et faglig dokument som viser hvilke verneinteressene det er knyttet til hvert enkelt hus.

Med utgangspunkt i registreringen og øvrig kjennskap til byen og dens

hus foretok det faglige personalet ved Halden historiske Samlinger en fornyet verneverdivurdering i samråd med fylkeskonservator. Vurderingen er utført i en skala med trinn fra ingen til meget høy verneverdi. Det er gjort vurdering på to nivåer: Bygningene som enkeltobjekt og bygningene som del av bystruktur eller bygningsmiljø. Førstekonservator Vidar Parmer ved Halden historiske Samlinger er faglig ansvarlig for vurderingene.

Verneverdivurderingen er framstilt grafisk på kart, hvor de mest verneverdige bygningene har signatur i tre graderinger:

Den røde gradering omfatter fredede eller fredningsverdige bygninger, byggverk som i nasjonal eller lokal-historisk sammenheng regnes for meget verdifulle og uerstattelige representanter (minnesmerker) for en byggeepoke.

Den fiolette gradering omfatter bygninger som ved sin bruk representerer en interessant del av et tidligere samfunnsbilde. Bygningene representerer et gjennomført og meget verdifullt stykke eldre arkitektur, der både stil- og håndverksmessig utførelse ligger på et høyt nivå.

Den blå gradering omfatter bygninger som er interessante og verdifulle i bymiljøssammenheng. Bygningene har miljøskapende og variasjonsbringende verdi i den strøksammenheng de står. Deres bevaringsverdi som enkeltobjekter er ikke først og fremst viktig, men en "blå" bygning kan ikke fjernes uten at miljøet den står i, blir svekket eller revet opp.

Verneplan

Med basis i den faglige verneverdivurderingen fremmet sentrumsplanutvalget et forslag til en enkel verneplan. Planen er vist på kartbilag. I denne verneplanen er det brukt to graderinger: Spesielt viktige husrekker og viktige husrekker og strøk.

I sentrumsplanarbeidet er det særlig sett på verneverdien i strøksammenheng. På Sydsiden er gateløpet Skippergata - Sølvkata - Gamle Sørhauget, Festningsgata og strøket rundt Torvet markert som spesielt viktige bevaringsområder. Sørhalden og områdene under festningen er det store sammenhengende partiet i Halden hvor bevaringsinnsatsen bør konsentreres. Ved vurdering av bygningsmessige forandringer her bør det i særlig grad legges vekt på verneinteressene. På Nordsiden er Svenskegata, deler av Storgata og deler av Øvre og Nedre Bankegate vurdert til å være spesielt viktige i vernesammenheng.

Andre viktige strøk i bevaringssammenheng er markert med blått. På Sørhalden gjelder det Lavendelstredet, Pistolstredet, Springstredet og Pyntestredet. I sentrumsområdet på Sydsiden er Blokkhusgata og deler av Moriangata, Morianstredet, Borgerskansen, Spinnestredet, Skomakerstredet, øvre del av Peder Colbjørnsensgate og sørøstre side av Elvegata markert.

På Nordsiden er følgende strøk markert med blått: Damhauggata, Damstredet, Porsnesbakken, Blekerkata, Balmannbakken, Jacob Stuartsgate, deler av Busterudgatas østre side, deler av Violgata, deler av Oscarsgate og Bankegatene samt Liljegata og Rødsbergstien.

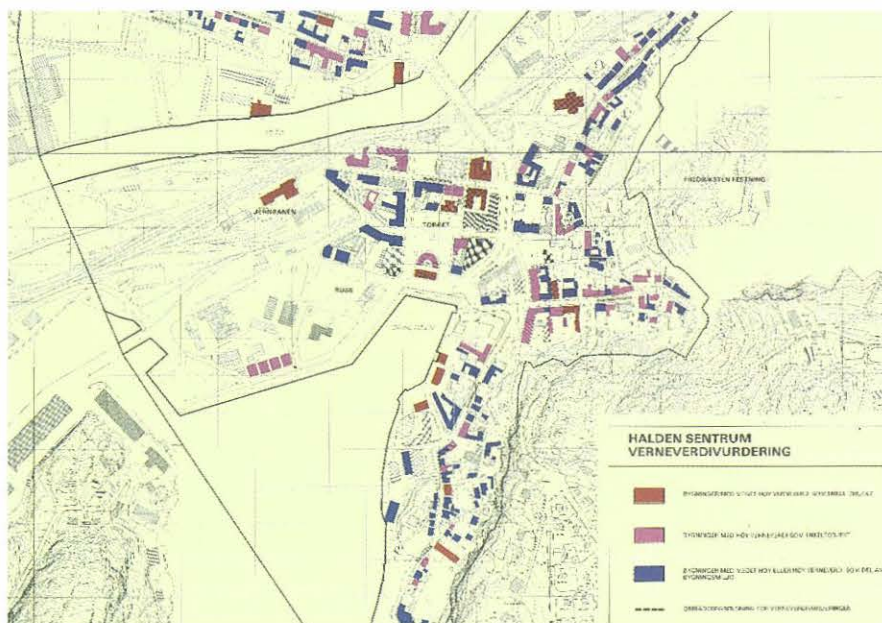
Når disse strøkene skal reguleres, bør de nevnte gateløp reguleres til spesialområde etter plan- og bygningsloven paragraf 25.6: "Anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi bør søkes bevart".

Kriterier for verneverdivurderingen

Ved verneverdivurderingen er det lagt vekt på flere sett kriterier og egenskaper ved de bevaringsverdige objektene: Identitetsverdi, symbolverdi, historisk kildeverdi, alder, autenticitet (opprinnelighet), representativitet - sjeldenhet, variasjon-homogenitet, miljøverdi, pedagogisk verdi, skjønnhetsverdi og kunstnerisk verdi og bruksverdi.

Utvelgelseskriteriene er brukt på flere forskjellige nivåer i Halden: Den gamle bykjernen, de enkelte strøk og gateløp og hver enkelt bygning. Forskjellige kriterier har større eller mindre betydning på det enkelte nivå.

Nivå 1: Den gamle bykjernen. Halden bys identitet er sterkt knyttet til bebyggelsen og byplanen fra empiretiden. Det er viktig å ta vare på denne identiteten. Haldensernes forhold til bykjernen er todelt i 70-årene. Delvis representerer bykjernen det faste og trygge, delvis representerer den et stivnet, forfallent bilde av stillstand og fattigdom - noe en gjerne fortrenger og lar være å vise fram. Det er viktig å gi denne tilknytningen nytt innhold og nytt liv. Gjenoppbyggingen etter bybrannene i 1817 og 1826 har preget byen meget sterkt. Bevaring av hovedtrekkene i byplanen fra 1826 og de viktigste objektene fra denne tiden



Verneverdivurdering utført til sentrumsplanen. Halden historiske Samlinger står ansvarlig for det faglige innholdet.

har med identitet og tilhørighet å gjøre.

En overordnet vurdering av historisk kildeverdi og pedagogisk verdi har ligget til grunn for verneverdivurderingen. Spesielt er forholdet mellom byen og festningen viktig (jmf. kapitlet om historisk utvikling). Hendelsene under beleiringen og krigshandlingene i 1716 og 1718 er av stor nasjonal symbolverdi og har også med nasjonal identitet å gjøre. I 1716 inntar Karl 12.s hær byen. Borgere driver svenskene på flukt ved å sette ild på byen. I 1718 faller Karl 12. på Fredriksten. Disse hendelsene forhindrer kanskje at svenskene erobrer landet. Byen er slagmark og byens innsats er senere blitt heroisert. Det er derfor viktig å ta vare på strukturer og bygninger som historisk knytter byen sammen med festningen. Faste minnesmerker og steder i byen som er knyttet til hendelse i 1716 har en særstilling - f.eks. festningsmurene ved kirken.

Nivå 2: Strøk og gateløp.

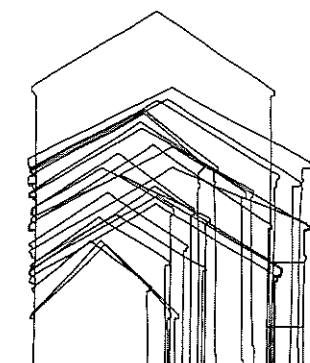
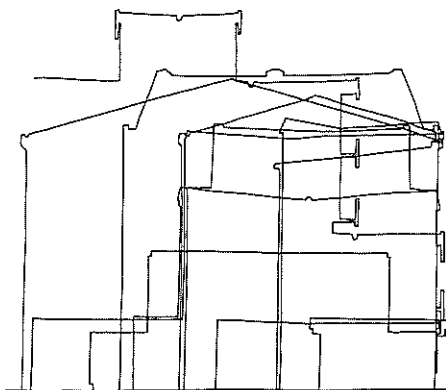
På dette nivået har egenskaper og kriterier som miljøverdi, variasjon-homogenitet, pedagogisk verdi og historisk kildeverdi, størst betydning. Bevaring av hele strøk og gate-

løp er viktig for å sette det enkelte objekt i historisk og pedagogisk sammenheng. En sjøbod uten tilknytning til et havnemiljø kan gjøre bevaring av boden vanskelig forståelig. Et enkelt uthus uten sammenheng med et opprinnelig bygårdsmiljø likeså. Historien ligger lag på lag i en gammel by. Fjernes disse lagene forsvinner mulighetene for å gå tilbake å granske dem. Den historiske kildeværdien blir redusert.

Nivå 3: Den enkelte bygning.

Hver enkelt bygning er vurdert isolert og i sammenheng med miljøet det stod i. Ved hver enkelt objekt er det forskjellige egenskaper og kriterier som var aktuelle. Hvilke kriterier som er brukt avhenger av hva slags bygning det er og av hvilken sammenheng den står i. De monumentale bygningene som kirken, Teateret og Kongegården er vurdert utfra kriterier som skjønnhetsverdi, kunstnerisk verdi, autenticitet og symbolverdi. Det er også som regel knyttet historisk kildeverdi til disse objektene. Ved vurdering av den mere anonyme arkitekturen er egenskaper som representativitet-sjeldenhet, variasjon-ensartethet og miljøverdi viktigere. Bygningene fra gjenoppbyggingsperiodene i 1817 og

Husets høyde, tak - og gesimsform er viktige faktorer for et gatebilde. Tegningene viser tverrsnittene gjennom nybyggene på Sydsiden i perioden 1945 - 78, mens snittene gjennom bygningene som er revet i samme periode er vist til høyre.



1826 er viktige da de danner grunnstammen i byens bygningsmiljø. Objekter fra andre epoker enn empiriden er blitt vurdert som verneverdige representanter for vitaliteten og utviklingen i et mangfoldig bybilde. De gir spennet i byens dynamikk og dokumentasjon av byens historie i senere stadier. Særlig er de vurdert ut fra evnen til å knytte seg til empirebyen. Et eksempel på dette er funkisbygningen "Telegrafgården" fra 1937. Restene av 1700-tallsbebyggelse er viktige spesielt fordi de har aldersverdi og sjeldenhetsverdi.

Ved vurdering av bygninger er alltid kriterier som alder og opprinnelighet (autentisitet) viktige. En forholdsvis pragmatisk vurdering av bygningens bruksverdi ligger også til grunn for verneverdivurdering. Dess færre bruksmuligheter, dess færre realistiske muligheter for vern. For eksempel er det vanskeligere å finne bruk til næringsbygg (gamle lagerboder og industrilokaler) enn til gamle, små bolighus. Vern gjennom bruk er en nødvendighet.

Analyse for bygningsforming i bevaringsområder

Ved en bevaring og videreutvikling av ensartede, gamle byområder (klassiske byområder) er det nødvendig å ha en analyse av bygningenes utforming og underliggende kriterier for utformingen. Analysen må gjennomføres for hvert enkelt ensartet område. Analysemetodikken kan egne seg ved bevaringsproblematikk

og tilpasningsproblematikk i bevaringsområder. Den egner seg neppe til bruk i større omforminger av byområder. Analyseformen har en klar begrensning overfor de store endringsprosessene levende byorganismer skal tilpasse seg for ikke å stivne.

Bygningsmessige og strukturelle karaktertrekk

Det er særlig bygningenes utseende og plassering i forhold til hverandre som bestemmer det synsinntrykk en bystruktur framstår med. Bebyggelsen i byen har tradisjonelt innordnet seg et mønster. Selv om ingen bygninger er helt like, har de felles trekk. Det er variasjoner i høyde, lengde, bredde, takform, takvinkel, fasadekomposisjon, detaljering, materialbruk og fargevalg. Variasjonene ligger imidlertid innenfor visse grenser. Dette gjør at bygningene har samhörighet og danner helhetlige bygningsmiljøer. Noen hus, særlig nye, holder seg ikke innenfor variasjonsgrensene. Disse bryter mer eller mindre opp helheten i bygningsmiljøet. Derfor er det viktig å finne og definere disse variasjonsgrensene, hvis en ønsker å kultivere og bevare bybildet.

I byen har forskjellige bygningsmiljøer ulike fellestrekk. Her beskrives enkelte trekk ved byhusene, som er viktige for de klassiske norske bybildene:

Husenes plassering på tomtene

Hovedbygningen ligger vanligvis i tomtegrense mot fortau. Dette er viktig for gaterommet. Tilbaketrukkne fasader bryter ofte opp perspektivvirkningen og skaper uorden. Varelevering, økonomiinnnganger og så videre bør være fra gårdsromssiden, mens hovedinngangen bør ligge mot fortauet.

Husenes lengde

Lengden på bygningene har vært avhengig av tomtenes lengde mot gata. Denne lengden varierer fra strøk til strøk. På Sørhalden er det for eksempel smale tomter. Rytmen i husrekken er en annen enn for eksempel på Damhaugen, hvor tomtene er bredere. En bør ta hensyn til rytmen i en husrekke når det skal reises nybygg.

Avhengig av hvor tett et byområde er utnyttet, vil det være deler av tomteplanja mot gata som ikke er bebygd. De ubebygde delene er utfyllt med plankegjerd, porter og trær. Dette er med på å danne de slutte gate- og plassrommene i byen.

Dette trekket er viktig for byens utseende og bør opprettholdes.

Husenes høyde og takform

Husenes høyde og takform er viktige faktorer for bybildet og bylandskapsprofilen. Gjennomsnittlig gesimshøyde varierer fra strøk til strøk. I de gamle trehusbebyggelsene bør ikke husene være høyere enn to eta-

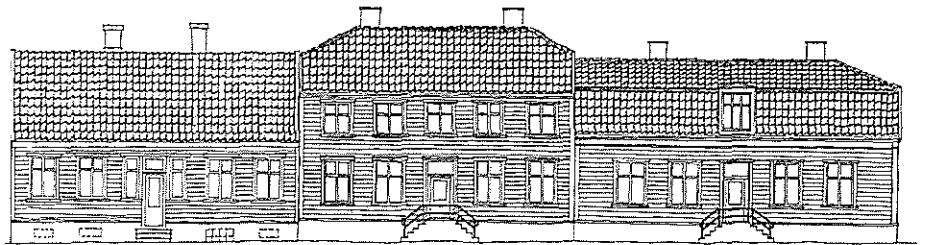
sjer. I murområdene i de mest sentrale deler bør det ikke bygges høyere enn tre eller fire etasjer med eventuell innredet loftsetasje.

Når det skal bestemmes høyde på et nybygg, må den vurderes i forhold til nabobebyggelsen. En bør se nærmere på strøkets begrensninger i etasjehøyde og gesimshøyde når det utarbeides reguleringsplaner. I byggesaksdokumenter som skal behandles av bygningsrådet, er det viktig at forholdet til nabobebyggelsen illustreres, gjerne med tegninger som viser et større utsnitt av gatebildet. Da kan nybyggets høyde og utforming bedre vurderes.

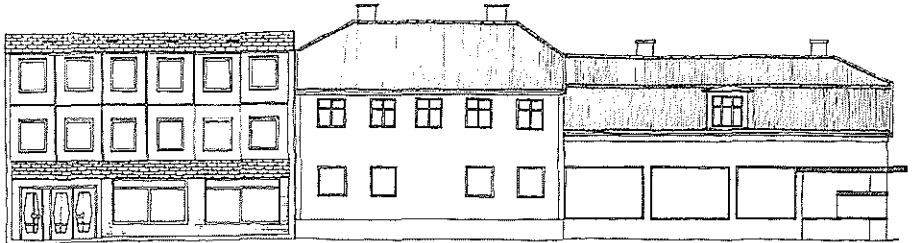
Saltak er den vanligste takformen. Mot kvartalshjørner, og for øvrig hvor gavlen ligger fri, er taket gjerne avvalmet med hel- eller halvvalm. Takvinkelen ligger vanligvis i området fra 30 til 45 grader. I tre og fire etasjes bebyggelse er takformen mindre viktig.

Materialbruk

De tradisjonelle fasadematerialene i byområdet er tre og mur. Disse to materialene er gode, livfulle fasadematerialer med mange bruksmuligheter. Nyere fasadematerialer, som metallplater, plastkledninger, fasadeglassplater og andre typer plater, er ofte fremmedelementer i bymiljøet. Særlig i bevaringsområdene må en unngå bruk av slike materialer. I de fleste byggeoppgavene i byområdet vil trekledning og forskjellige typer murfasader være riktig materialbruk. Falske sprosser og vindusposter må helt unngås. Som taktekkingsmateriale dominerer det røde takteglet. Skifertekkingmateriale og svartglassert taktegl er også tradisjonelle materialer. Falsk materi-



1950



1978

Utsnitt av gatevegg i Borgergata. Flere partier i byen er preget av senere tiders omlegginger. Hva som kan skje er vist på tegningen. I 1950 er det ganske intakte 1800 - tallsfasader. I 1978 er fasaderekken preget av ombygginger hvor detaljering er fjernet, materialbruken er endret, symmetriske inngangspartier er fjernet, og et nybygg er kommet til.

albruk, for eksempel stålplater som ser ut som takstein, må unngås. I bevaringsområder bør en holde på de tradisjonelle tekkingsmaterialene.

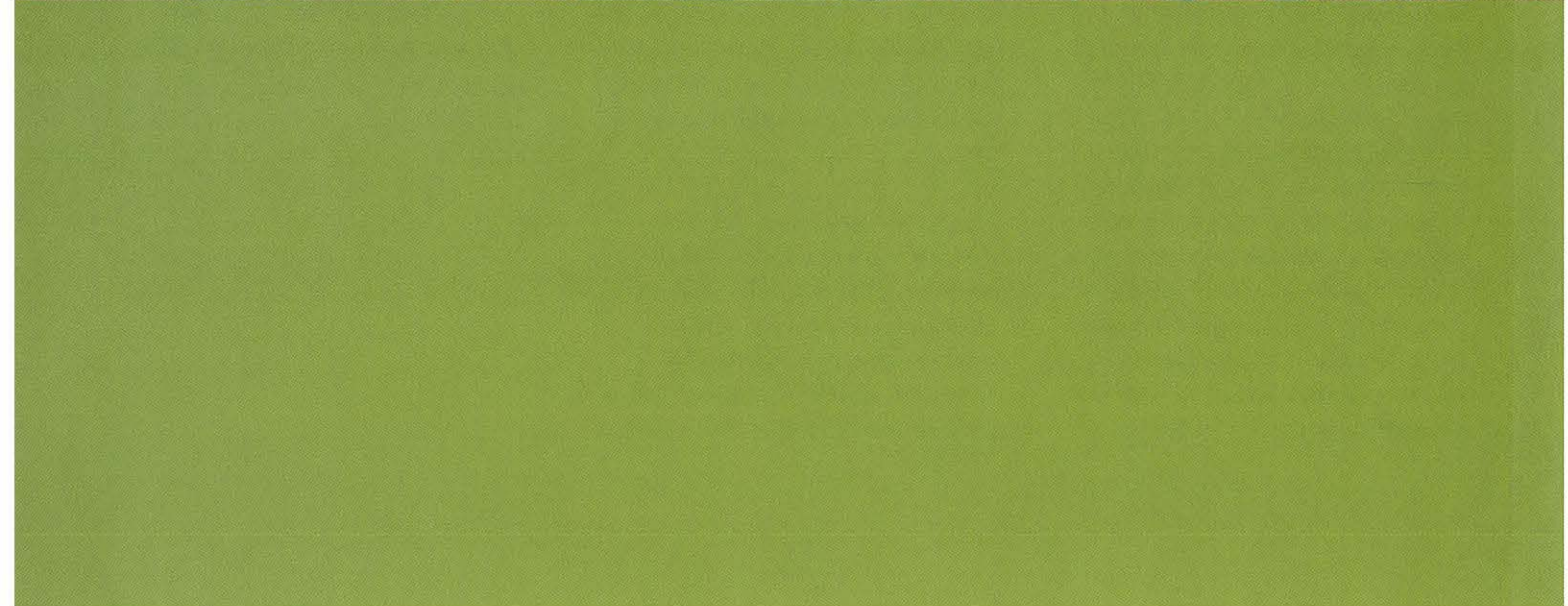
Fasadekomposisjon og detaljering

Tradisjonelt er fasadene bygd opp med plassering av vinduene ett og ett i fasaden. Ofte er vinduene plassert symmetrisk rundt gjennomarbeidet inngangsparti. Veggen framstår som en flate hvor vinduer og dører er satt inn som enkeltelementer. Vindusbånd og store sammenhengende vindusflater høver vanligvis dårlig i de eldre bygningsmiljøene.

De gamle husene har en rikere detaljering enn nye hus. Profilerte paneler og listverk, rikt utformede gesimser, etasjeskillemarkering, vindusomramminger, vinduer og dører går igjen på de gamle husene. Detaljeringen gir opplevelsesrike og

mangfoldige fasader. Ved oppussing av fasader bør dette tas godt vare på. Ved prosjektering av nye bygg bør en være mer oppmerksom på fasadedetaljenes verdi enn en har vært i de siste tiårene.

Reklameskilt får ofte en uheldig utforming i forhold til byggene de er satt opp på. Skiltene bør innarbeides best mulig i husets arkitektur. Ofte passer det best om bokstavene monteres én og én på fasaden, om bokstavene males direkte på fasaden, eller om skiltene monteres på skiltoppheng ut over fortau.



3 BRUK AV STEDSANALYSEN

ENKELTSAKSBEHANDLING OG REGULERINGSPLANER

Stedsanalysen for Halden har hittil i første rekke vært brukt som grunnlag for utvikling av byens sentrum. Sentrumsplanen uttrykker politikk og retningslinjer for den praktiske bruk av stedsanalysen. Denne planen ble enstemmig godkjent av Halden kommunestyre 8. november 1983. Ti år senere kan vi konstatere at de prinsipper og retningslinjer den slo fast, har hatt stort gjennomslag. Viktigst er at den har blitt fulgt i et stort antall små og store enkeltsaker.

Planen ble utarbeidet og vedtatt før kommunedelplaner kunne gis juridisk bindende virkning med planbestemmelser, slik dagens plan- og bygningslov gir anledning til. Planen har hatt sin virkning ved å være godt formulerte retningslinjer, med den status som kommunestyrets vedtak gir.

Gjennom sentrumsplanen, har stedsanalysen først og fremst ført til endret praksis ved å påvirke holdninger hos kommunens innbyggere, og derved byggherrer og tiltakshavere. Den har fungert som et referansemateriale, og har hatt en folkeopplysende funksjon. Bevissheten om byens kvaliteter har økt.

Kunnskapen i stedsanalysen har vært formidlet på ulike måter, gjennom foredragsvirksomhet, skoleundervisning, "munn-til-munn"-metoden, avisreportasjer og årlig kommunal byggeskikkpris siden 1984. Andre positive virkemidler har vært tilbud fra kommunen om inntil ti timer gratis arkitekt hjelp for eiere av gamle hus i byen. Videre har lokale antikvariske myndigheter stilt opp med rådgiving og uttalelser som har gitt adgang til gunstige husbanklån på antikvarisk grunnlag.

Selv om det på denne måten har utviklet seg et godt klima for heldige løsninger på byggesaker, vil det alltid være betydelige problemstillinger knyttet til hver enkelt sak. Disse løses gjennom dialog mellom plan- og bygningslovmyndigheten i kommunen og byggherre/arkitekt. Gjennom disse dialogene høstes stadig erfaringer. Kommunens saksbehandlere er derfor blitt bedre i stand til å kunne gi råd og peke på muligheter for riktige løsninger.

Selv om sentrumsplanens kommunestyrevedtatte retningslinjer har hatt betydelig og positiv virkning uten juridiske planbestemmelser, har kommunen hele tiden siden 1983 arbeidet med detaljerte reguleringsbestemmelser som oppfølging av sentrumsplanen. For tretten av tjue planteiger finnes nå godkjente planer fra denne perioden. Fire er for tiden under arbeid.

Reguleringsplanene utarbeides for å gi juridisk grunnlag for å avgjøre enkeltsaker. En annen viktig effekt av arbeidet med reguleringsplanene er at den enkelte huseier og innbygger med konkrete interesser i området bringes aktivt med i prosessen. Planenes omfattende behandlingsrutiner gir på den måten forståelse for sentrumsplanens mål, og en mer smertefri behandling av byggesakene. En rekke prinsippsspørsmål blir drøftet og avklart på forhånd. Formelle reguleringsplaner gir dessuten huseierne den nødvendige sikkerhet for store investeringer i opprusting. Det foregår nå omfattende restaurering og fornyelse av bebyggelsen i alle bydeler i Halden.

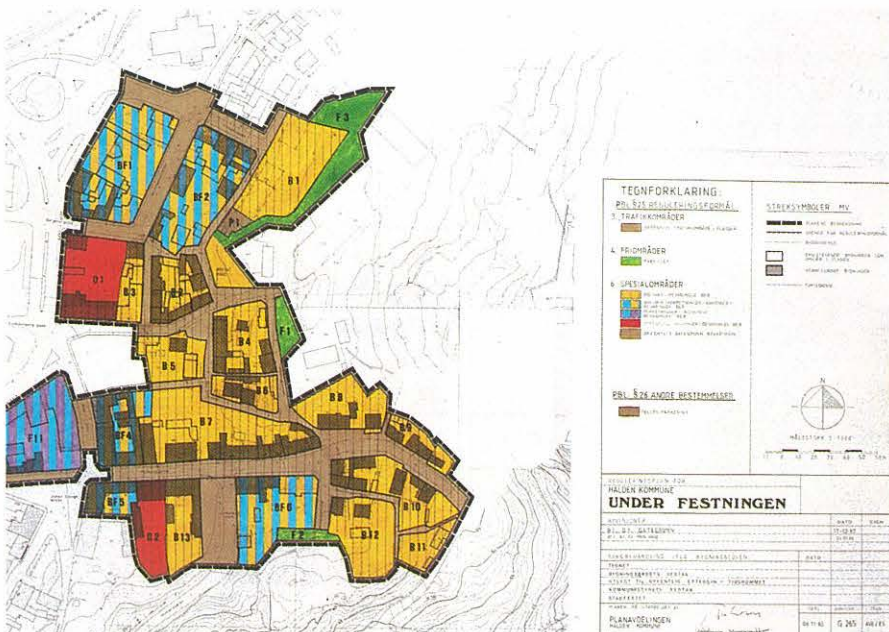
Banken sett fra Rødsberget. Borettslaget ligger i det lange, smale kvartalet midt i bildet. Kvartalet ligger sentralt i en bebyggelse fra 1700-årene. Den gamle bebyggelsen i kvartalet ble revet i 60-årene. Øvrig bebyggelse bestod, men var i sterk forfall. Byggingen av det nye borettslaget i 1985 var et sterkt signal om at Banken var blitt et trygt sted for gamle hus. Foto: Jørn Bøhmer Olsen.

I disse planene reguleres store deler av den historiske bystrukturen til spesialområder for verneverdig bebyggelse. I slike områder er det detaljerte reguleringsbestemmelser for materialbruk og utforming av taktekking, panel og vindusutforming med videre. Verneverdige bygninger er markert og skal tilbakeføres til opprinnelig utforming. Krav til materialbruk og utforming gjelder også for viktige ubebygde tomter eller nabobebyggelse uten egen verneverdi. Gater og plassrom inngår også i spesialområdene, med krav om tilpasset utforming, møblering og materialbruk.

Som eksempel på utforming av denne type reguleringsplaner vises planområdet "Under festningen".

Praktisering av sentrumsplanens

stedsanalyse gjennom enkeltsaksbehandling og reguleringplanlegging har gitt erfaringer som har ført til endring av planer og saksbehandlingspraksis. Den fremste erfaring er en bedre evne til å skille mellom restaurering, rekonstruksjon, tilpasning eller nyskaping som riktig løsning fra tilfelle til tilfelle. Restaurering innebærer at det legges hovedvekt på bevaring av det historiske kildemateriale. Ved rekonstruksjon aksepteres det, av tekniske eller andre grunner, at det historiske materialet går tapt, men bymønster og historisk utseende beholdes for å fortelle om viktige sammenhenger. Ved tilpasning legges vekt på å bevare bymønster og strøkets uttrykksmessige karakter, uten å kopiere historiske bygninger. Nyskaping benyttes der den historiske bystruktur er ødelagt eller det er



REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "UNDER FESTNINGEN", HALDEN (1988).

Sentrumsplanen er blitt fulgt opp av reguleringsplaner, som denne for området under festningen. Området er regulert til spesialområde for bevaring etter plan - og bygningsloven § 25,6. Reguleringsplan for området "Under festningen" er et karakteristisk eksempel på en av tjue planer for Halden historiske sentrum. Planen er utarbeidet etter retningslinjene i sentrumsplanen.



"Storkleva" ligger i reguleringsområdet "Under festningen", og er en av de gamle hovedforbindelser mellom byen og landskapet rundt. Foto: Jørn Bøhmer Olsen.

andre viktige grunner til å supplere bybilledet med arkitektur på friere grunnlag. "Byreparasjon" har vært brukt som uttrykk for dette. Det stilles svært forskjellige krav til valg av utforming og teknikker for disse fire eksempler senere i rapporten.

En spesiell erfaring er ellers at noen enkeltsaker har utløst reaksjoner fra antikvariske myndigheter, men med hensyn til til den historiske bystruktur. Den detaljerte kunnskapen om mønster som stammer helt tilbake fra byens totale befestning på 1600 og 1700-årene og gamle strandlinjer og lignende har vist seg å ikke komme klart nok frem i sentrumsplanen. Reguleringsplanbehandlingen har derfor vært nyttig og nødvendig for å avklare slike spørsmål.

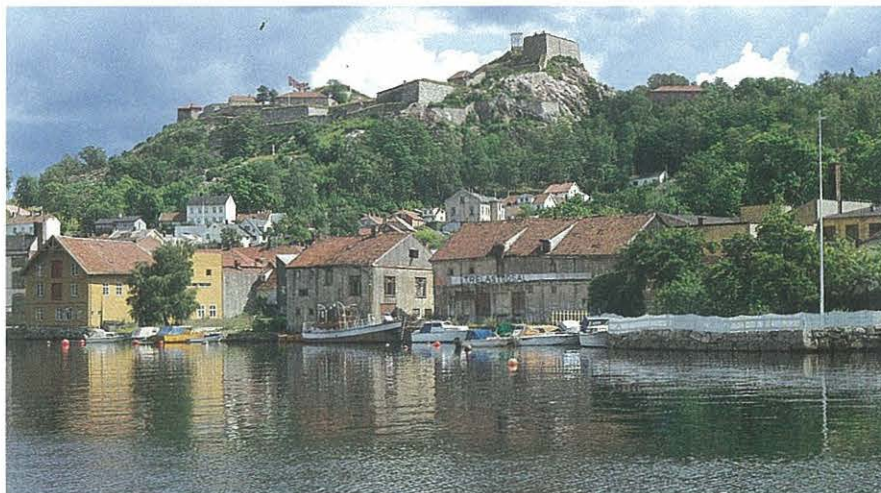
Disse erfaringene er nedfelt i de reguleringsplanene som er utarbeidet underveis. De kommer også til uttrykk i ny kommunedelplan for sentrum.

ISTANDSETTING AV GAMLE HUS

Haldens bykjerne har en stor stamme av gammel bebyggelse. Bebyggelse som i varierende grad har verneverdi som enkeltobjekter, og bebyggelse som har sammenheng med bevaringsverdig bystruktur.

Bydelen Banken er i en særstilling. Bystrukturen her har i liten grad endret seg siden bebyggelsen vokste fram her på 1700-tallet. Bebyggelsens struktur og også mange av enkeltbygningene har sine klare utspring i 1700-tallet.

Sjøbodene på Lekterbrygga sto sentralt i bevaringsdebatten i 70-årene. Fotografiet viser bodene slik de sto i 1978 før de ble fredet. Nordre sjøbod til venstre og Søndre sjøbod til høyre.



Sjøbodene på Lekterbrygga fotografert i 1993. Søndre sjøbod er under restaurering. Den blir brukt av Halden kysthistoriske forening som verksted, utstillings- og møtelokale og av en lokal fisker. Nordre sjøbod er restaurert til papirlager og arkitektkontor. Arkitekt: SG arkitekter.



Resten av bykjernen har like klare røtter i gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1826. Bykjernen blir bygd opp etter en ny byplan og bebyggelsen - både monumentene og den mer anonyme arkitekturen - blir preget sterkt og godt av tiden.

Byen og bygningene har levd og utviklet seg senere. Noen bygninger har stor grad av opprinnelighet, andre er bygd om, til og på senere. I noen bygninger er opprinnelsen svært bortgjemt. Andre bygninger har fått mindre endringer.

Verneverdivurderingskartet og bevisstheten om en bedre bygningspleie som planen bidrog til, har hatt stor betydning for alle enkeltsakene som etter hvert har endret Haldens bybilde. Ved noen forskjellige ombyggings- og restaureringseksempler vil vi belyse forskjellige måter å analysere ombyggingsproblematikken på. Alle eksemplene er fra den store mengden av anonym trehusarkitektur.

KONSERVERING OG RESTAURERING

Nordre sjøbod på lekterbrygga

1827: Lagerbod for kjøpmann H. Elster gjenoppbygges etter bybrannen i 1826.

1912: Fredrikshald Dampskipsselskap overtar denne boden og naboboden (Søndre Sjøbod) i 1910. I 1912 bygges søndre halvpart av Nordre Sjøbod om til kontor og ekspedisjon. Sørgavl og deler av vestvegg mot indre havn bygges om med vinduer og innvendig detaljering i svært typisk 1912-preg. Bodene for øvrig brukes som opprinnelig til lagerboder.

1912-1964: Fredrikshald Dampskipsselskap driver ekspedisjon og lagervirksomhet her helt til selskapet ble lagt ned i 1963. Det blir bare gjort mindre bygningsmessige tillegninger i denne perioden samt noen sekundære tilbygg.

1964: Halden kommune kjøper bodene for nedrivning. Halden Bilspedisjon leier bodene en periode for kontor og godshåndtering.

1974-78: Stor debatt om sjøbodenes framtid. Uenighet mellom antikvariske myndigheter og eier om riving eller bevaring. Den antikvariske bygningsnemnd foreslår fredning. Miljøverndepartementet anbefaler fredning og bringer dette forslag inn for Statsråd. Kongen i Statsråd vedtar fredning 22.12.78.

1981: Bodene er i svært framskredent forfall. Takene blir lagt om og fasadene blir sikret med statlige midler gjennom riksantikvaren. Arbeidene utføres etter riksantikvarens anvisninger. Sekundære tilbygg blir revet.

1988: Sjøbodene blir solgt. Nordre Sjøbod til en privatmann som driver et av byens trykkerier. Ombyggingsarbeider starter i samarbeid med arkitekt og antikvariske myndigheter. Sjøfasaden som var en blanding av 1827 og 1912 blir tilbakeført til 1912-utseende. Øvrige fasader restaureres til 1827. Innvendig blir 1912-interiøret bevart i søndre del, mens 1827-interiøret blir bevart i nordre del. Det blir gjort en del mindre tillempninger for å gjøre bygningen i stand til å romme nye funksjoner - papirlager og arkitektkontor.

RESTAURERING med supplement

Festningsgata 14

Bygd på gammel kjeller etter en brann i 1855. Bygd i senempire som typisk "Fredrikshaldarkitektur". Huset er viktig med høy verneverdi i en av byens mest bevaringsverdige gater. Eiendommen er svært forfallen og står kondemnert i 1982. Dessuten er den skadet etter en brann. Kommunen går inn og legger press på eier med pålegg om istandsetting etter plan- og bygningsloven. Med kommunens påvirkning overtar nye eiere med krav på seg til restaurering etter antikvariske prinsipper.

Hovedhuset blir restaurert med bevaring av mest mulig opprinnelige fasadematerialer. Minst mulig utskifting av panel, nye vinduer, nye rekonstruerte interiører. Bakgården ble supplert med ny bebyggelse.

"Konservativen".

Øvre Bankegate 5 er en av Halden eldste bygninger og vurdert som fredningsverdig. Det er også et av byens mest karakteristiske hus, og det var inntil for to år siden et av de



Festningsgata 14.

Bakgården fotografert i 1985 før restaurering.



Festningsgata 14.

Gatefasaden ble restaurert slik den stod i opprinnelig 1855 - utseende. Bakgården er supplert med ny tilpasset bebyggelse som gjør eiendommen funksjonell for de nye eierne. Arkitekt: SG Arkitekter.

mest forfalne. Søndre del av bygningens første etasje er fra 1759. Før 1777 blir bygningen bygd på og til, slik at den får den form den har idag. I andre etasje blir det blandt annet bygd en stor sal. Salen blir fra 1790 periodevis brukt til konserter, teaterforestillinger og danseaftener. Rundt 1870 får huset nytt fasadeutstyr. Siden er det gjort svært få bygningsmessige forandringer. "Konservativen" har hatt mange eiere blandt annet "Harald Hårfagres Klub" fra

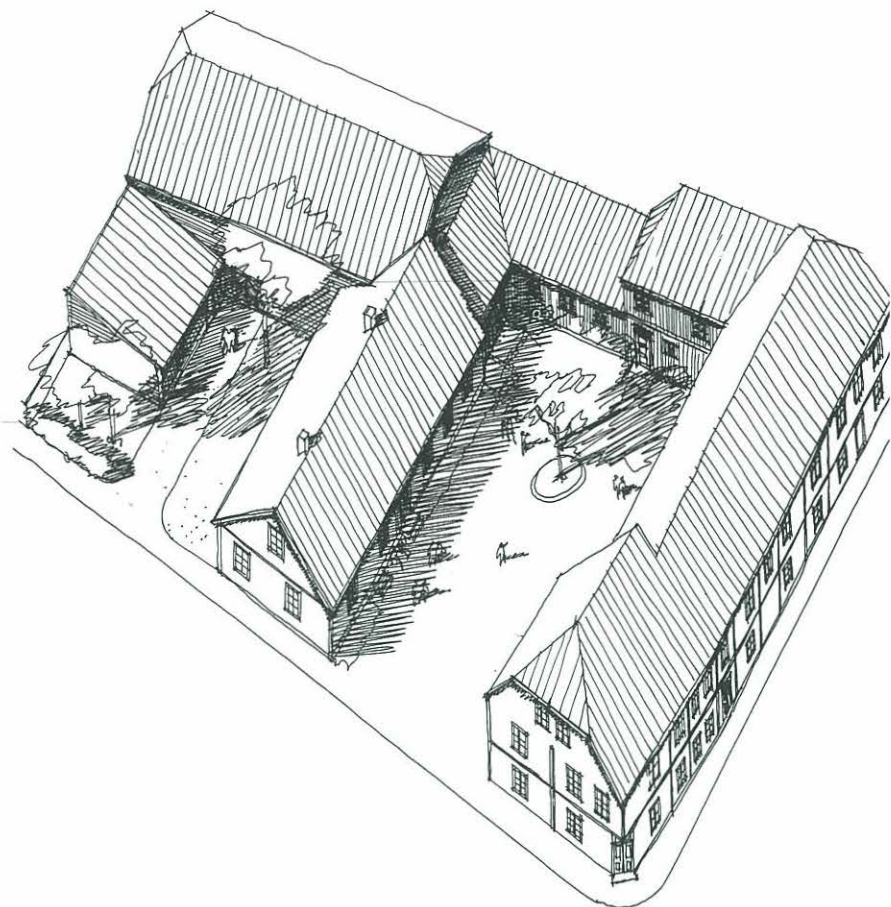
1790-årene fram til 1821, "Den ven-skabelige Forening" i perioden 1852 - 1895 og Fredrikshalds konservative Arbeiderforening 1900 - 61. Den siste eieren har ført til at bygningen på folkemunne har blitt hetende "Konservativen".

I 1961 kjøpte en møbelhandler eiendommen med tanke på riving, for så å bygge et nytt forretningsbygg. Byggeplanene ble aldri gjennomført. "Konservativen" blir midlertidig brukt til møbellager. Dette varer til midten av 1980-årene. Da var forfallet kommet meget langt. Halden kommune tar på seg ansvaret for å redde bygningen. Man forhandler med eieren og overtar i 1987 eiendommen. Dette var en politisk modig beslutning. I opinionen var det nok en klar og høylydt rivningsstemning.

Med tiden modnes en idé om å sette i stand "Konservativen" til et allaktivitetshus med sterk vekt på amatørteatervirksomhet. Det blir vedtatt at Østfold teaterverksted skal ta i bruk "Konservativen". Den gamle bygningen kan dekke en del funksjoner. Flere funksjoner som en fullverdig "Black Box"-prøvesal, må løses i tilbygg.

Hovedbygningen og sidebygningen blir restaurert. Gårdsrommet mellom disse to bygningene kompletteres med fløyer slik at bygningene blir forbundet. Prøvesalen blir bygd innskjøvet i den gamle hagen, som et låvevolum. Publikumsfoajeen er vendt mot gårdsrommet. Den har også atkomst fra tiliggende parkeringsplass. På hagesiden er det scene inngang, kulisser og riggport.

"Konservativen" var en gammel bygning som det var svært vanskelig å bruke til noe fornuftig. Ved å supple-



Konservativen med sin vakre sal fra 1770 vil bli reddet. En ny teatersal er bygd til og verksteder innredet. Arkitekt: Stenseth Grimsrud Jakobsen Koppen AS (SG arkitekter).

Situasjonsplan:

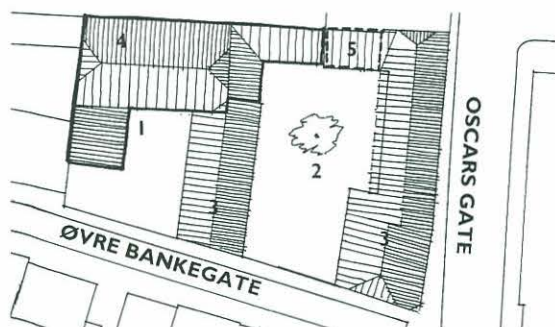
1. Scene-inngang, 2. Gårdsplass med utescene, 3. Gammelt hus (restaurant), 4. Byggetrinn 2 (nybygg), 5. Byggetrinn 3 (nybygg).

re de gamle bygningene med nye skreddersydde tilbygg, kunne hele anlegget tas i bruk til et moderne teaterverksted.

TILBAKEFØRING

Peder Colbjørnsensgate 1

ligger i bakken under Fredriksten festning langs veien mot festningsporten. Bygningen er fra 1827. Bygd på og om i flere omganger. I 1960 kledd med eternitt på vegger og tak. I 1980 til -81 ble hovedhuset tilbakeført til tidlig 1800-tallsutseende. Fasadene ble rekonstruert på grunnlag av rester av gamle fasadedetaljer i vegger og på loft. Et gammelt fotografi var også nyttig for rekonstruksjonen. Sidefløy og uthus ble revet.



Et velkjent motiv i gamle Halden i krysset Øvre Bankegate / Oscarsgate. "Gløersegården" til venstre og "Konservativen" til høyre. Fotografiet er tatt før bygningene ble reddet i 1981.



Samme motiv fotografert i 1992 etter restaurering. "Gløersegården" er løftet og flyttet noe tilbake for å øke gatebredden i Oscarsgate. Den er restaurert til boligformål. "Konservativen" blir brukt av Østfold Teaterverksted. Arkitekt: SG arkitekter.



Peder Colbjørnsens gate 1. Bakgården fotografert før ombygging i 1981. Sidefløy og uthus var fra forskjellige epoker og teknisk sett i meget slett tilstand. Bakgårdsbebyggelsen ble revet.

Ny bolig ble skapt i restaurert hovedhus supplert med en ny toetasjes sidefløy.

REKONSTRUKSJON

Peder Colbjørnsensgate 4

ligger i bevaringsområdet under festningen. Opprinnelig bygd etter bybrannen i 1826. Påbygd og tilbygd i 1882. Vesentlig ombygd i 1962. Man hadde få holdepunkter for en rekonstruksjon. Huset ble rekonstruert delvis på grunnlag av spor etter gamle løsninger funnet i huset og delvis på et teoretisk grunnlag av kunnskap om byggeskikken i Halden under gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1826.

TILPASNINGSPROSJEKTET "BANKEN BORETTSLAG"

Dette prosjektet er basert på en anvendelse av analysen som er beskrevet i kapittel 2.4.

Banken er et sentralt tettbebygd byområde med små, lave trehus. Det ligger på Nordsiden av Tistas utløp. Tre langsgående, svakt krummede gater har tatt form etter tidligere strandlinjer. Siste store bybrann i området var i 1759. Store deler av bebyggelsen og bystrukturen har her



Samme bakgård etter ombygging. Sidefløy har fått en fri form. Uthus ble satt opp av gjenbruksmaterialer. Hovedfløy fikk tilbakeført fasadene. Arkitekt: SG arkitekter. Foto: Terje Solvang

overlevd fra den tid og helt fram til idag. Bydelen var en frodig blanding av boliger, håndverksvirksomhet, forretninger og offentlige institusjoner.

Fra 1940-årene blir bydelen stadig mer preget av forfall og forslumming. I 50- og 60-årene blir det stadig diskutert saneringsprosjekter. I 1964 fatter bystyret et saneringsvedtak. Kommunen benytter sin forkjøpsrett til å kjøpe eiendommer som er til salgs. I løpet av 12 - 13 år blir ca. 30 % av eiendommene ervervet. Deler av bebyggelsen ble revet, og andre deler ble disponert av sosialkontoret.

Antikvariske interesser slåss for bevaring av bebyggelsen. Utover i 70-årene får bevaringstanken større

oppslutning. I 1977 arrangerer kommunen arkitektkonkurranse om byplan for Nordsiden sentrum. De fleste utkastene støtter i større eller mindre grad bevaringssynet. Vinneren av konkurransen, Hougen og Solheim arkitektkontor AS, får i oppdrag å regulere Banken. I 1981 blir reguleringsplanen stadfestet. Den legger opp til delvis bevaring, og for øvrig en myk gradvis byfornyelse. Et sentralt kvartal på Banken - B7 - er i sin helhet ervervet av kommunen. Mesteparten av husene i kvartalet er revet. Et par verneverdige bygninger øst i kvartalet står i sterkt forfall. Nabokvartalene er i stor grad inntakte.

For å snu utviklingen og for å signalisere de nye holdninger, går kommunen sammen med Halden Bolig-



Peder Colbjørnsens gate 4 er bygd om i flere omganger og framsto som en arkitektonisk basert for ombygging i 1986.



Peder Colbjørnsens gate 4 fotografert etter ombygging. Husets opprinnelige form og fasader er rekonstruert. Arkitekt: SG arkitekter.



Banken B.L. Utsnitt av fasaderekke mot Nedre Bankegate



Fra bakgården i Banken B.L. Bakgården er for beboerne. En felles, gjennomgående stripe i midten og "private" uteplasser langs fasaden.

byggelag om å bygge et nytt borettslag. Det mest verneverdige huset skal bevares og inngå i det nye kvartalet.

Da er viktigste problemstilling: Hvordan bebygge et helt kvartal med en ny, rasjonell og billig boligbebyggelse, slik at den glir inn i en

struktur som er skapt over tid i et finmasket eiendomsnett? Den gamle bebyggelsen er ensartet og har mange fellestrekk. Samtidig er den svært mangfoldig og variert. Mangfoldet i den nye bebyggelsen kan ikke skapes over flere år med mange forskjellige byggherrer og byggmestere. Det måtte brukes andre virkemidler for å oppnå mangfoldet. Fem sett variasjonselementer blir anvendt:

> Det viktigste variasjonselementet er å bruke flere boligtyper. Ved å bruke fem typer boliger fra 65m² til 130m², oppnås det en god blanding av bygningskropper.

> Fire forskjellige snitt: Én etasje, halvannen etasje med knevegg på 90 cm + arker, halvannen etasjer med knevegg på 150 cm og to etasjer

> To hovedtyper vinduer

> To typer panel i gatefasader, en enklere tredje type mot gårdsrommene

> Fire fargekombinasjoner mot gaten. Bare to av dem mot gårdsrommet. Tre typer inngangdører, hver type med forskjellig farge

Ved å stokke disse elementene ble det oppnådd et naturlig mangfold av bygninger til et mangfold av beboere. Det var også vesentlig å ta med de tradisjonelle kvalitetene ved byboligen.

Gårdsrommet er utformet med et fellesareal i midten og en liten uteplass til hver bolig. Gatene har kommunen opparbeidet som gate-tun.

Banken Borettslag er blitt et billig og populært borettslag. Det signaliserte klart og tydelig den nye offisielle holdningen til gamle Banken. Eiere og beboere i nabohusene satset igjen på husene sine, og nye eiere investerer friskt i kjøp og rehabilitering.

REKONSTRUKSJONSPROSJEKTET "LANGBRYGGA BORETTSLAG"

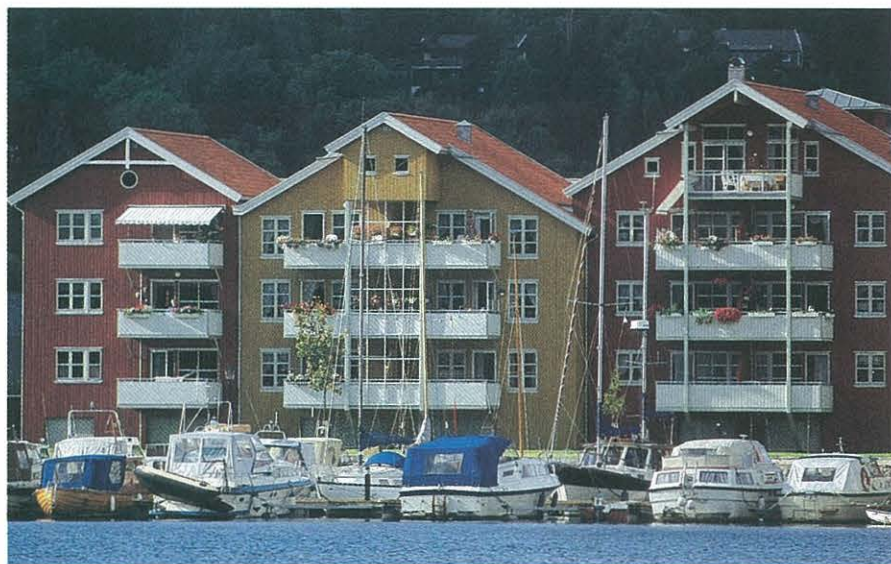
Langbrygga blir bygd som en pirlbrygge ca. 1775. I bakkant av brygga blir det bygd lagerboder i tre etasjer med gavlen mot sjøsiden. Områdene bak Langbrygga blir oppfylt senere på 1800-tallet. Det blir bygd slakteribygning, kommunalt fjøs og Gartnerhall her. Langbrygga mister

Banken Borettslag gatefasader.





Langbrygga fotografert i 1993 med to nye bolig anlegg, sameierforeningen Kiellands gate 14 til venstre (4 gavler), en gammel sjøbod som skal erstattes med en ny i 1994. Til høyre Langbrygga borettslag (tre gavler). Arkitekt: SG arkitekter. Foto: Jørn Bøhmer Olsen.



Sameierforeningen Kiellands gate 14 som er vist på fotografiet, ble ferdig i 1992. Her stod en friere i bygningsformingen enn i Langbrygga BL, hvor bygningskroppene til de gamle sjøbodene skulle gjenskapes. Foto: Jørn Bøhmer Olsen.

etterhvert utover på -50 tallet sin funksjon som havneområde. Bodene får etterhvert rene lagerfunksjoner for papirgrossistvirksomhet, byggevareforretning og en skraphandlervirksomhet. Papirgrossisten og byggevareforretningen forsvinner i begynnelsen av 80-årene. Skraphandlerforretningen flytter ut av bykjernen rundt midten av tiåret. Kommunen går inn og påvirker denne flyttingen ved at de kjøper eiendommen. Slakterivirksomheten og Gartnerhallen forsvinner.

Midt i 80-årene står en altså med et sentralt, forlatt byområde. Tre av sjøbodene ble vurdert som verneverdige. En lokal entrepenør, Sverre Caspersen AS, ble koblet inn i pro-

sjektet og overtok den gamle skraphandlereiendommen. Det ble laget en ny reguleringsplan for området som la opp til noe næringsvirksomhet og nye boliger.

Utgangspunktet var at de tre verneverdige sjøbodene skulle restaureres. Det ble gjort forsøk på å lage et boligprosjekt i bodene. Prosjektet viste seg å gi svært dårlige tekniske og økonomiske løsninger. Den antikvariske verdien av de ombygde bodene ble også svært tvilsom. De antikvariske myndigheter ble med på at bodene kunne rives. Vilårene for riving var at nybyggene skulle ha samme bygningsvolumer som de gamle bodene. Gavlutformingen mot sjøen skulle også

rekonstrueres. Dette gav et svært spesielt utgangspunkt for boligprosjektet. På nabotomten bygde Block Watne et boligprosjekt hvor en brukte samme bebyggelsestruktur, men her sto en mye friere i bygningsformingen. Langbryggaområdet har plass til enda ca. 100 boliger. Disse prosjektene vil komme i løpet av to til ti år.

Langbrygga er ikke et av de ensartede områdene i sentrumsplanen, og området er ikke regulert til bevaringsområde. Tvert om er det omformingsområde. En husrekke var vurdert til å ha verneverdi. Dette har styrt utviklingen her ute. En kan stille spørsmål om det var heldig eller ikke. Kanskje skulle vår tid satt sterkere preg på Langbrygga? Nå er iallfall et kjent og kjært trekk i bybildet gjenskapt, dog med et helt nytt innhold. Det er også blitt gode og populære boliger.

BYREPRASJONSPROSJEKTET "VATERLAND BORETTSLAG"

Vaterland i Halden er en liten bydel ved Osbekkens utløp i Tista. Østre tangent (eller Olof Palmes vei) var en del av den indre ringvei NVP II la opp til rundt Nordsiden sentrum.

Østre tangent ble bygd i 1980. Den gikk på tvers av den gamle gatestrukturen og etterlot et opprevet og fragmentert bymiljø. Her lå rester av en gate, en gammel, nedslitt bensinstasjon og noen små bygårder av tre. Vaterlandsområdet ble regulert til parkeringsformål med en innarbeidet bensinstasjon. Reguleringen ble gjennomført i forbindelse med gjennomføringen av NVP II.

Halden kommune har et ambisiøst program for omlegging av eldrepolitikken. De tradisjonelle institusjonene legges ned og erstattes med tilrettelagte botilbud. Sentrale tomter er svært aktuelle. Vaterlandsområdet ble derfor omregulert. Omreguleringsforslaget førte til at kommunestyrets mindretall anket saken. Mindretallet mente området ikke egnet seg til boliger på grunn av trafikkstøy. Saken gikk helt til statsråd, som avviste klagen. Dette ble blant annet gjort på grunnlag av resultatet av Halden kommunes arkitektkonkurranse for Vaterland. Denne viste at arkitektoniske og funksjonelle grep på en utmerket måte kunne ta hånd om støyproblematikken.

Prosjektet gav muligheten til å reparere dette hjørnet av byen. Vaterland blir gjenerobret som byområde. Vaterland Borettslag inneholder 59 boliger, en del servicearealer og parkeringskjeller. Det er bygget ut i en hesteskoformet karré med et romslig indre gårdsrom. Boligene vender inn mot gårdsrommet. Korridorene vender mot Østre tangent.

Vaterlandprosjektet hadde ikke vært mulig uten den holdningsendring til byen som skjedde i løpet av 80-årene. Tradisjonelle, bymessige kvaliteter ble verdsatt høyt, og sentrum ble igjen et aktuelt sted å bo.



Vaterland borettslag fotografert fra festningen med Tista i forkant. Den nye innfartsåren - østre tangent - går til høyre i bildet. Tomta til Vaterland B.L. er resultatet av omforming av bydelen etter bygging av østre tangent i 1981. Den gangen var tomta tiltenkt bensinstasjon og parkeringshus. Foto: Jørn Bøhmer Olsen.

L I T T E R A T U R

Asheim, V. "Landskapsanalyse for Svinesund - Torpumområdet", Fylkesmannens miljøvernnavdeling i Østfold.

Balgård S. (1976): Nya hus i en gammal stad. Statens råd för byggnadforskning Stockholm.

Bull, Lisen (1987): Verneverdi og utvelgeseskriterier. Informasjon fra Riksantikvaren Oslo.

Byggekunst nr. 8/1991. Halden - Et byportrett. NAL, Oslo.

Fett, Harry: (1991): Gamle byggaarde paa Fredrikshald, Kristiania.

Forstrøm, O. (1915): Fredrikshald i 250 aar. Fredrikshald 1915.

Halden kommune (1981): Sentrumsplan.

Kavlie G., Widerberg C. (1960): Halden - festningen og byen. Norske Minnesmerker, Riksantikvaren, Oslo.

Kommunalteknikk (1992): " Fra vegkryss til tettsted", temahefte. Norsk kommunalteknisk Forening.

"Natur- og kulturlandskapet i arealplanlegging" (1887).Nordisk ministerråd.

Stenseth P. (1978): Sentrumsanalyse Halden. Hovedoppgave ved Institutt for by- og regionplanlegging. Norges Tekniske Høgskole.

"Naturvernregistrering i Østfold (1976): v/Fylkesmannens Utbyggingsavdeling, Østfold.

KILDER FOR ILLUSTRASJONER

Fotografens navn og kilder for illustrasjoner er nevnt i illustrasjonsteksten noen steder.

Der fotografens navn ikke er oppgitt, er Per Stenseth fotograf.

Der kilde for illustrasjonene ikke er oppgitt, er illustrasjonene utarbeidet ved planavdelingen, Halden kommune eller hos Stenseth Grimsrud Jakobsen Koppen AS (SG arkitekter). Forruten Granum, Ebeltoft og Stenseth, har sivilarkitekt Svein Jakobsen hos SG arkitekter bidratt med bearbeidelse av deler av illustrasjonsmaterialet.

Noen av illustrasjonene er utarbeidet til sentrumsplanen fra 1981, noe er utarbeidet i senere planarbeid, mens en stor del av materialet er utarbeidet til denne rapporten.

Flere eksemplarer
av denne publikasjonen
kan bestilles fra:

Statens forurensningstilsyn (SFT)

Strømsvn. 96
postboks 8100 Dep.
0032 Oslo

Telefon 22 57 34 00
Telefax 22 67 67 06

