
RAPPORT

Kulturminnedokumentasjon

Hans Jacob Nilsens gate 4, Fredrikstad

OPPDRAUGSGIVER

St. Croix Eiendom AS

EMNE

Kulturminnedokumentasjon og anbefalinger

DATO / REVISJON: 11. NOVEMBER 2024 / 01

DOKUMENTKODE: 10259328-01-TVF-RAP-01



Multiconsult

Alle foto i rapporten hvis ikke annet nevnt: Multiconsult Norge AS
Forsidefoto: Skjermdump Askeladden

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAG	Hans Jacob Nilsens gate 4, Fredrikstad	DOKUMENTKODE	10259328-01 -TVF-RAP-01
EMNE	Kulturminnedokumentasjon	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	St. Croix Eiendom AS	OPPDRAGSLEDER	Tanja Røskar
KONTAKTPERSON	Håvard Wold Skaaden/HS Arealplan AS	UTARBEIDET AV	Tanja Røskar
KOPI		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS
GNR./BNR./SNR.	300/1543, Fredrikstad kommune		

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	4
2	Kulturmiljø/-minner i nærmiljøet.....	4
2.1	Kulturmiljø	4
2.2	Rød liste	6
2.3	Registrerte kulturminner	6
3	Historiske oversiktsfoto	8
4	Nærområdet – arkitektur og oppbygging	10
4.1	Område A.....	10
4.2	Område B.....	11
4.3	Område C.....	12
4.4	Siktlinjer	13
5	Vurderinger/anbefalinger	13
6	Kilder	15
7	Vedlegg – Vurdering av illustrasjoner/visualiseringer.....	15

01	6.11.2024	Revidert med vedlegg/visualiseringer	TANR	SJM	TANR
00	23.9.2024	Kulturminnedokumentasjon og anbefalinger	TANR	FAS	TANR
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

I forbindelse med utviklingen av Hans Jacob Nilsens gate 4 har Multiconsult på oppdrag fra St. Croix Eiendom AS og HS Arealplan AS utarbeidet en kulturminnedokumentasjon og -oversikt over eiendommen og de tilstøtende kvartalene mot vest og sør.

Eiendommen er planlagt brukt til næring.

Eiendommen og tilstøtende områder ble befart av Multiconsult v/spesialrådgiver kulturminner og kulturmiljø Tanja Røskar, 30. april 2024.

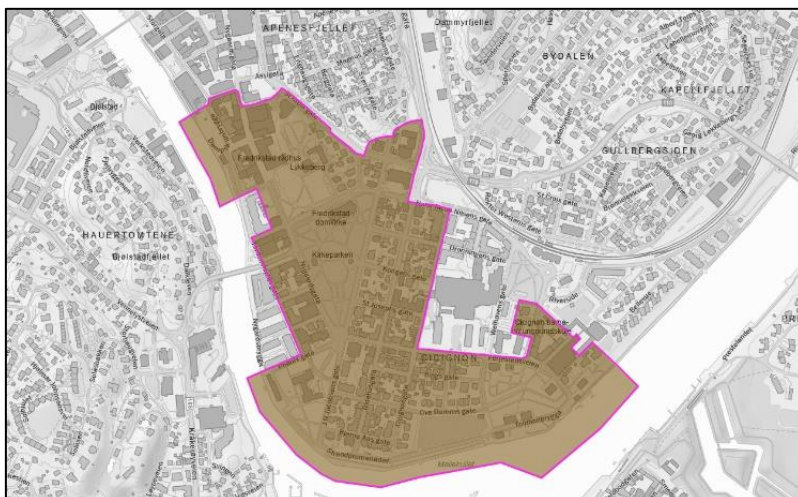


III. 1-1. Prinsippskisse planlagt utvikling av eiendommen.

2 Kulturmiljø/-minner i nærmiljøet

2.1 Kulturmiljø

Eiendommen/planområdet ligger i randsonen til K255: Fredrikstad Vestsiden som er et Kulturmiljø av nasjonal interesse.



III. 2-1. K255: Fredrikstad Vestsiden. (Skjermdump Askeladden)

Fra Askeladden:

Kulturmiljøet er av nasjonal interesse på bakgrunn av tilknytning til Fredrikstads industrihistoriske rolle i nasjonal byutviklingshistorie. På bakgrunn av industrihistorien utviklet denne bydelen seg med sentrale offentlige bygninger og institusjoner.

Området formidler historien om industrifremveksten og bydelen som etablerte seg rundt sentrale ferdselsårer.

Vestsiden har opplevelses- og kunnskapsverdier basert på stedets arkitektur- og samfunnshistorie. Bygningsmiljøet er sammensatt av bygninger med høye arkitektoniske og estetiske verdier som formidler Fredrikstads industrihistorisk-tilknyttede byutvikling fra 1800-tallet frem til i dag.

Bebyggelsen innenfor kulturmiljøet er av høy kvalitet, er lite endret, og er i stor grad tegnet av noen av landets ledende arkitekter på den tiden da de ble oppført. Innad i miljøet finnes stiluttrykk fra ca. 1850 til i dag. Delområdet er heterogent og er derfor sammensatt i henhold til stil og form. Området består av flere mindre miljøer som innbyrdes har et homogent uttrykk, samt sentrale offentlige institusjoner og bygninger som har vært relevante for utviklingen av området. Funksjonene innad i miljøet er mange. Her finner vi blant annet sykehus, bibliotek, kino, hotell, badehus, rådhus, sparebank, religiøse hus, tollbod, brannstasjon, skole, klubbhus og parker.



III. 2-2. Detalj av ill. 2-1. Planområdet markert med rød sirkel. (Skjermdump Askeladden)

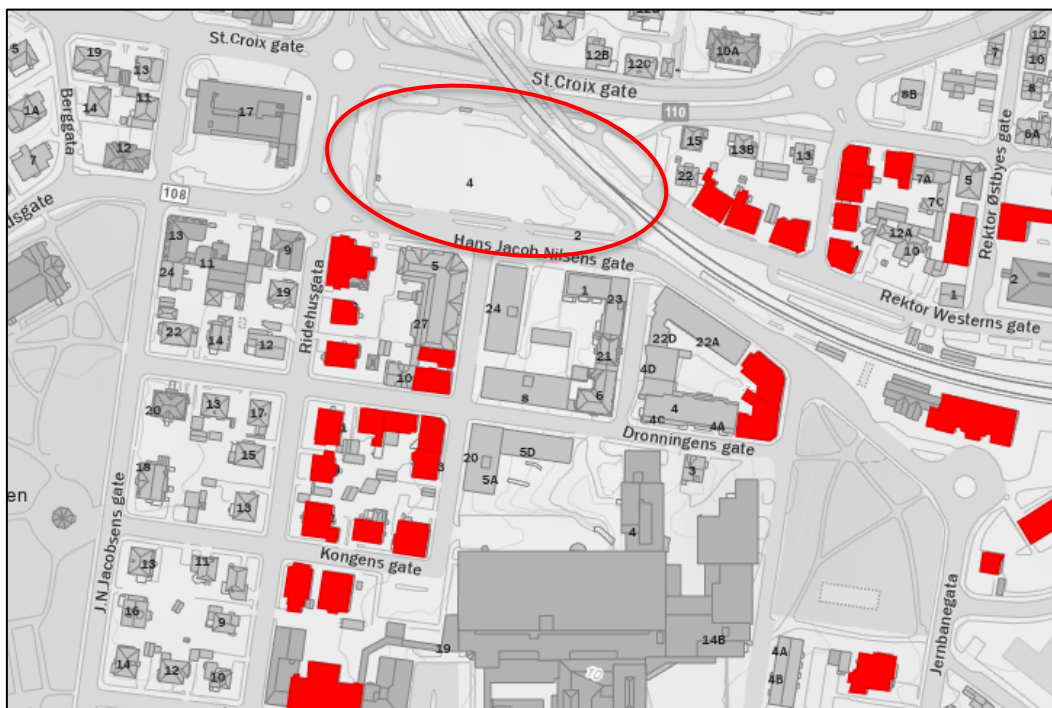
Under faglige råd for forvaltning for kulturmiljøet i Riksantikvarens database Askeladden står følgende punkt oppført: *I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.*

Videre i samme liste står følgende punkt: *I området bør historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger bør videreføres ved nye tiltak.* Det siste punktet gjelder for tiltak innenfor kulturmiljøet, men bør også være noe man bør tilstrebe i randsonen der det er mulig.

2.2 Rød liste

Den røde listen er Fredrikstad kommunes listeføring av verneverdige kulturminner. I planområdets nærområde er følgende bygninger på listen:

- Hans Jacob Nilsens gate 7
- Ridehusgata 30
- Ridehusgata 32
- Cicignongata 25 a/b/c
- Dronningensgate 2
- Jernbanegata 17



III. 2-3. Rødlistede bygninger i nærområdet, planområdet markert med rød sirkel. (Skjermdump Fredrikstad kommunes kartløsning, temakart kulturminner)

Av de rødlistede bygningene så vil tiltak på planområdet ha noe fjernvirkning på Hans Jacob Nilsens gate 7 og Cicignongata 25 a/b/c. For den førstnevnte eiendommen vil bebyggelse/tiltak innenfor planområdet være synlig fra inne i bygningen. For bygningene i Cicignongata vil bebyggelse/tiltak kun være synlig fra fortauet utenfor eiendommen.

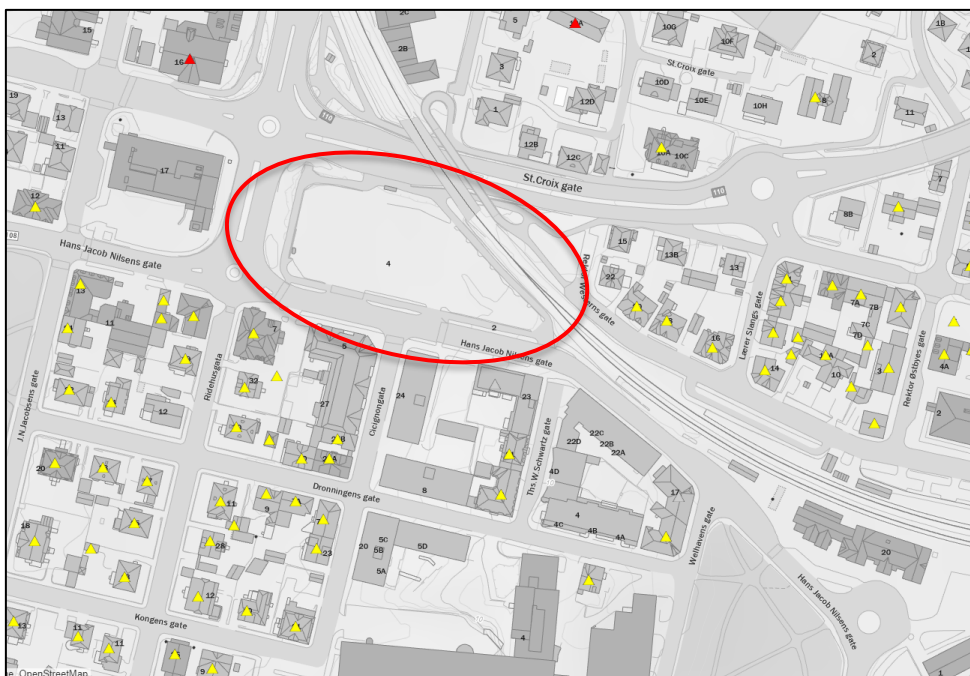
2.3 Registrerte kulturminner

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner på planområdet eller i nærområdet (influensområdet).

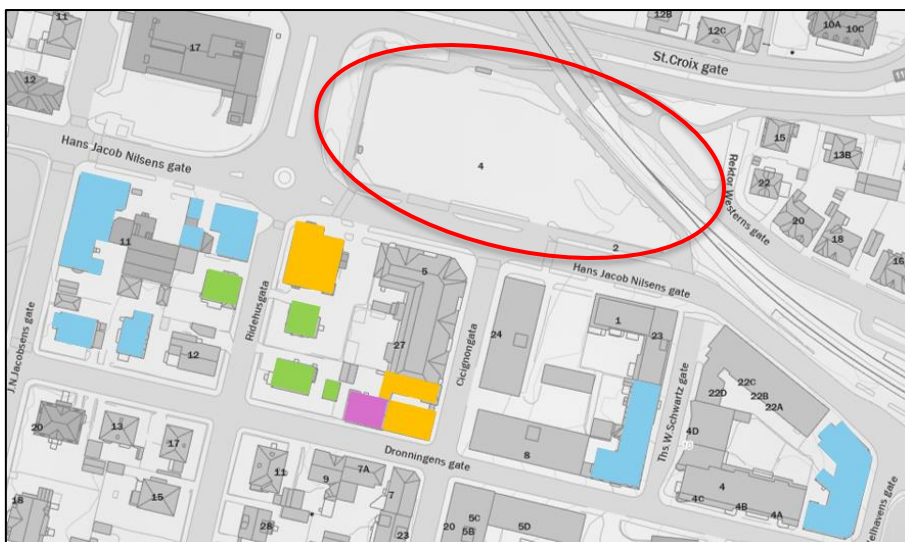
I nærområdet finnes det mange SEFRAK-registrerte bygninger fra etter 1850.

Betegnelsen brukes om bygninger som ble registrert i regi av SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) i årene 1975-1995. Registreringene omfatter i prinsippet alle bygninger bygget før 1900. Det eneste kriteriet for registrering var antatt alder på bygningen. Registreringene innebærer ikke et vern.

I denne rapporten har man valgt å definere nærområdet (influensområdet) til planområdet som de fire kvartalene mot sør, langs Hans Jacob Nilsens gate, samt brannstasjonstomta mot vest, og beskrive disse nærmere. Tiltakene på planområdet vil ha noe nær- og fjernvirkning på bebyggelsen i disse kvartalene, og liten fjernvirkning på kvartalene lengre mot sør (innenfor kulturområdet Fredrikstad Vestsiden).



III. 2-4. SEFRAK-registrerte bygninger i nærområdet markert med gul trekant, planområdet markert med rød sirkel.. (Skjermdump Askeladden)



1850-1875	1900-1925
1876-1899	1926-1950

III. 2-5. Datering på omkringliggende SEFRAK-registrerte bygninger. Dateringene er hentet fra registeret. Planområdet er markert med rød sirkel. (Fargesetting gjort av Multiconsult)

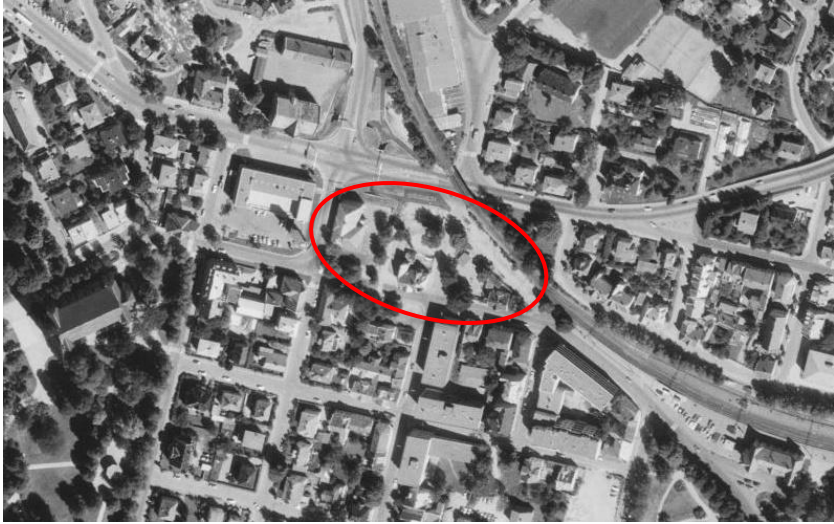
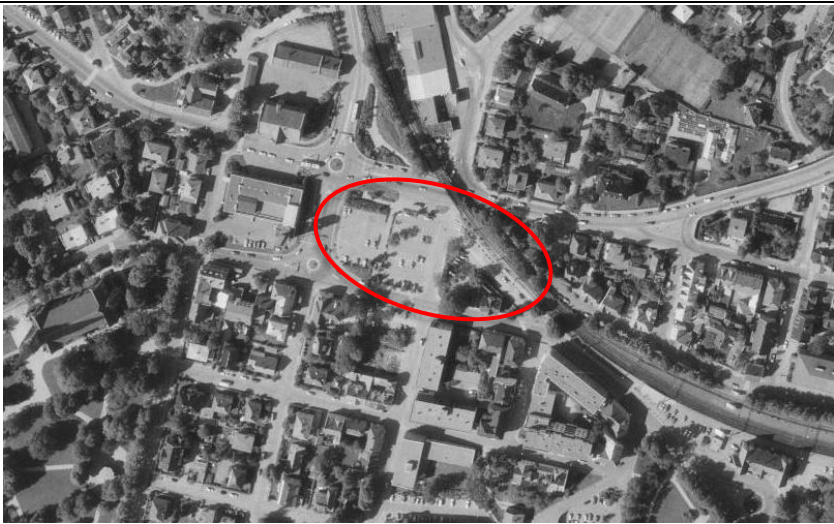
De registrerte bygningene i nærområdet er oppført i perioden 1860 til 1930.

Den eldste bygningen i nærområdet er Dronningensgate 10, datert til 1860. Den nest eldste bygningen er Hans Jacob Nilsens gate 7, forsamlingshuset «Ynglingen», datert til 1899.

3 Historiske oversiktsfoto

Bildene viser utviklingen av planområdet fra 1947 og frem til i dag.

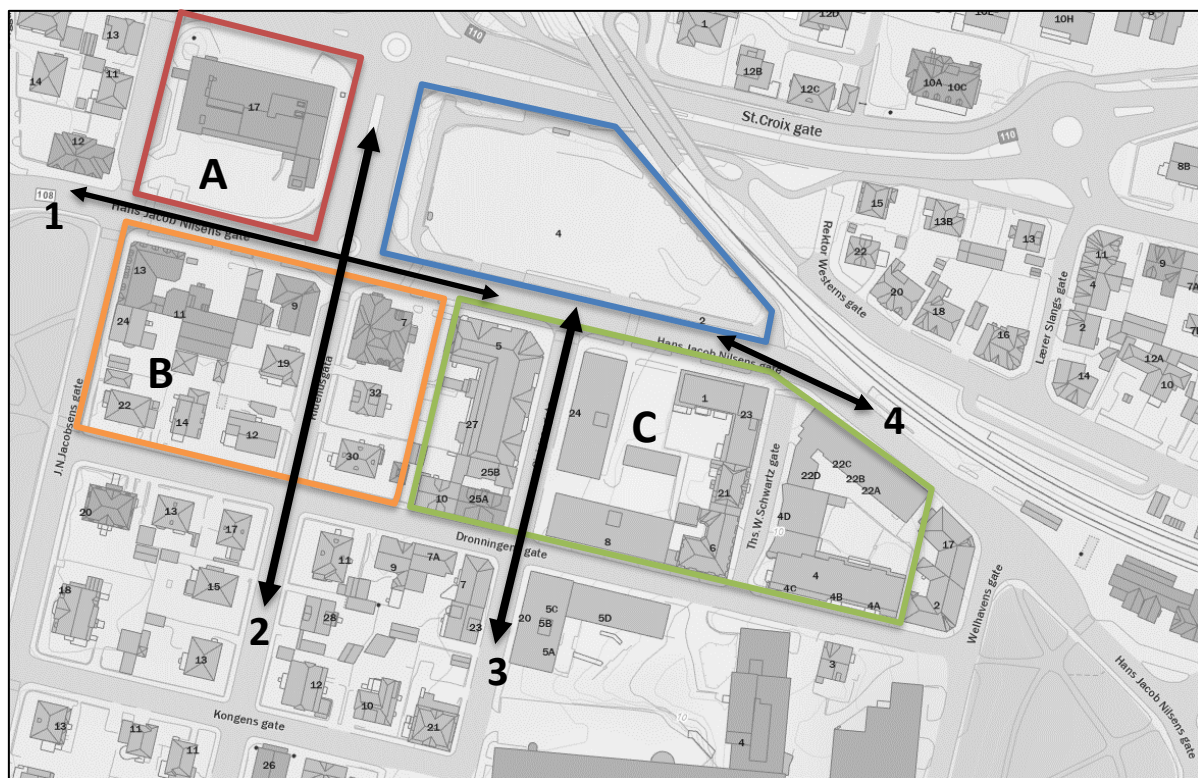
	1947 Området er preget av boligbebyggelse og hager i kvartalet mot vest, og grøntarealet og bolig/bygning i triangelet mot øst. Brannstasjonstomten vest for området er ubebygd.
	1952 Situasjonen er forholdsvis uendret fra 1947.

	1978 Det er nå færre bygninger og hager/grøntarealer. Kvartalet mot vest og triangelet mot øst har nå vokst sammen. Brannstasjonen er oppført på tomten vest for planområdet.
	1988 De fleste bygningene på den vestre delen av området er fjernet og det har blitt opparbeidet parkeringsarealer. Det er fremdeles noe grønntarealer og en bygning igjen mot øst.
	1997 Parkeringshuset er etablert på vestre og midtre del av området. Bygningen og grønntarealet mot øst er fjernet.



Tabell 3-1. Historiske oversiktsbilder. (Skjermddumper fra Askeladden)

4 Nærområdet – arkitektur og oppbygging



III. 4-1 Oversiktskart med tegnforklaring (bokstaver for bygningsmiljøer og tall for siktlinjer) for etterfølgende beskrivelser. Tegnforklaringer inntegnet av Multiconsult. (Skjermddump Askeladden)

4.1 Område A

Område A består i sin helhet av Fredrikstad brannstasjon. Brannstasjonen er et tydelig signalbygg i det omkringliggende nærmiljøet og ligger innenfor kulturmiljøet K255: Fredrikstad Vestsiden.

Fredrikstad brannstasjon ble oppført i 1961 og er tegnet av arkitekt Arne Bang Larsen sammen med medarbeiderne Berent A. Moe og Arne E. Oldem.

Bygningen er trukket frem i kommunens kulturminneplan som et viktig bygg i etterkrigsmodernistisk stil.



Fasade sør og øst, sett fra St. Croix krysset.



Tårnet på brannstasjonen sett fra Hans Jacob Nilsens gate 5.

4.2 Område B

Område B består av bygninger fra etter 1899. De SEFRAX-registrerte bygningene i området er datert fra 1899 til 1932. Områdets kvartalsstruktur med boliger og hager er bevart. De eldste husene ligger ut mot gaten, mens de fleste husene fra 1920-30 ligger tilbaketrukket med en forhage ut mot gaten. Bygningmaterialet i eksteriørene er trekledning, teglstein og pusset mur.



Hans Jacob Nilsen gate 7 (1899) og 5 (1900), sett fra planområdet.



Ridehusgata 32 (1932).



Ridehusgata 30 (1927). (Skjermdump Google maps)



Ridehusgata 19 (1930). (Skjermdump Google maps)

4.3 Område C

Område C består for det meste av moderne leilighetsbygg.

Innenfor området ligger to miljøer med eldre bygninger. Dronningens gate 10, opprinnelig oppført 1860, og Cicignongata 25 a/b/c, opprinnelig oppført 1884, utgjør et lite trehusmiljø.

Langs Ths. W. Schwartzs gate ligger e to eldre leilighetsbygg i pusset mur; Dronningens gate 6, oppført 1916 og Ths. W. Schwartz gate 21, oppført 1921.



Cicignongata 24. (Skjermdump Google maps)



Hans Jacob Nilsens gate 5



Hans Jacob Nilsens gate 1. (Skjermdump Google maps)



Cicignongata 25 a/b/c. (Skjermdump Google maps)

4.4 Siktlinjer

Både det nærliggende kulturmiljøet K255: Fredrikstad Vestsiden og nærområdet til planområdet har en klar kvartalsstruktur med siktlinjer både langs øst-vest og nord-sør aksene.



Siktlinje 1. Hans Jacob Nilsens gate (sett mot øst).



Siktlinje 2. Ridehusgata (sett mot nord).



Siktlinje 3. Cicignongata (sett mot nord).



Siktlinje 4. Hans Jacob Nilsens gate (sett mot vest).

5 Vurderinger/anbefalinger

Planområdet ligger i randsonen til et kulturmiljø av nasjonal interesse og man bør derfor se til det omkringliggende bygningsmiljøet ved planleggingen av bygningene som skal oppføres i Hans Jacob Nilsens gate 4. Som nevnt tidligere i rapporten (side 5) står det under faglige råd for forvaltning for kulturmiljøet Fredrikstad Vestsiden (Cicignon):

I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevels- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.

Området rundt planområdet har stor tidsdybde når det gjelder stilarter og arkitektur, og det er store variasjoner i materialbruken. Sør for planområdet er de fleste kvartalene småhus/boliger med hager: I disse kvartalene er det i tillegg til varierende materialbruk også variasjon i fasadefarger.

Planområdet var opprinnelig likt kvartalene mot sør som ligger innenfor kulturmiljøet Fredrikstad Vestsiden, med boliger og hager. I dag er området svært endret, og en tilbakeføring til et boligmiljø er ikke planlagt. Det er derfor meget viktig at kvartalsstrukturen visuelt videreføres ved at siktlinjen gjennom Cicignongata opprettholdes/gjenopprettes slik at planområdet ikke oppleves som et brudd med kulturmiljøet.

Bygningene som nå er planlagt oppført på planområdet er næringsbygg og denne typen bygninger kan ofte ha et noe begrenset arkitektonisk uttrykk. Det er viktig å finne en balansegang mellom de nye bygningene og kulturmiljøet mot sør, det er ikke ønskelig at de nye bygningene skal redusere opplevelsesverdien av kulturmiljøet.

Fra en helhetsvurdering av nærområdet og kulturmiljøet Fredrikstad Vestsiden (Cicignon) anbefales det at bygningene henter inspirasjon fra leilighetsbygget i Hans Jacob Nilsens gate 5 og fra St. Croix skole som ligger nord for brannstasjonen. Disse to bygningene har et arkitektonisk uttrykk som kan tilpasses og videreføres i et moderne næringsbygg, og det nye bygget vil ligge plassert i en siktlinje mellom disse to. Forskjellige elementer som kan tas med i planleggingen av nye bygg på planområdet er for eksempel fasadematerialet (tegl), variasjon i fasader og tak og vinduer med mørk omramming. Variasjoner i fasader og tak er også kjennetegn for boligbebyggelsen sør for planområdet og en videreføring av dette på planområdet vil være med å trekke linjer mellom kulturmiljøet og planområdet.

Teglstein er et tidløst materiale og etter vår vurdering vil bruk av tegl på de planlagte nybyggene gi en dempet fasade som ikke konkurrerer med de historiske bygningene i kulturmiljøet. Nybyggets begrensede høyde og omkringliggende vegetasjon vil også være med på å gi planområdet med de nye bygningene en nedtrappende funksjon i randsonen mellom kulturmiljøet og jernbanen/St. Croix gate.



St. Croix skole



Hans Jacob Nilsens gate 5

Det anbefales å:

- videreføre eksisterende siktlinje i Cicignongata gjennom ny bebyggelse på planområdet.
- bruke tegl og tre/bordkledning som fasadekledning på bygningene.
- trekke ut elementer fra St. Croix skole og Hans Jacob Nilsens gate 5 og bruke dem i bygningen/-e.
- ha variasjon i fasader og takformer
- begrense bruken av lyskilt/flombelysning.
- opprettholde vegetasjonen som finnes i dag på planområdet så langt det er mulig. Det anbefales spesifikt at trenekkene mot syd og nordøst bevares. Trær som det er uunngåelig at må felles pga. anleggsarbeider bør erstattes av tilsvarende ny vegetasjon.
- vurdere å det skal tilføres mer vegetasjon på lengst mot øst/på østre side av bilvaskeriet på arealer som ikke egner seg til parkering eller lignende bruk.

6 Kilder

- Askeladden - Riksantikvarens kulturminnedatabase (askeladden.ra.no)
- Norgebilder.no
- Kommunedelplan for kulturminner 2023-2035 (Fredrikstad kommune)
- Temakart for kulturminner (Fredrikstad kommune)

7 Vedlegg – Vurdering av illustrasjoner/visualiseringer

I etterkant av ferdigstilling av kulturminnedokumentasjonen/rapporten har oppdragsgiver fått oversendt illustrasjoner/visualiseringer av den planlagte bebyggelsen på planområdet. Kulturminnerådgiver mottok disse 1.11.2024, og har gjort en vurdering av hvordan de planlagte bygningene svarer ut de anbefalinger og vurderinger gjort underveis i prosessen.

Hovedvolumet/Remabutikken har fasadematerialer som speiler både St. Croix skole, en viktig kulturhistorisk bygning, som ligger nordvest for planområdet og den nærmeste, nyere bebyggelsen som ligger på andre siden av Hans Nilsen Hauges gate. Brukes av tre i fasaden trekker også linjer til annen bebyggelse innenfor det nærliggende kulturmiljøet Fredrikstad Vestsiden.

Hovedvolumet/Remabutikken er tegnet med varierende takformer og brudd i fasadene, noe som er med på å tilpasse bygningen mer til det omkringliggende boligområdet enn det som er mer vanlig for større næringsseiendommer/-lokaler. Vinduer med sprosser og vindu/urskive i gavlene er detaljer som kan bli funnet igjen i omkringliggende bebyggelse.

Siktlinjen gjennom Cicignongata er opprettholdt med en bred innkjørsel og ubebygd areal mellom butikken og bilvaskeriet.

Det anbefales å vurdere om fargen for bilvaskeriets fasader og takflate kan bli mer tilpasset den eldre bebyggelse i østre del av nærområdet som har pussede fasader. Det bør også vurderes om det er mulig å utvide grøntarealet lengst øst i planområdet, jmf. eldre foto (se 3 Historiske oversiktsfoto).



III. 7-1. Remabutikken sett fra sørvest.



III. 7-2. Remabutikken sett i fugleperspektiv fra sørøst, med taket til bilvask nede i høyre hjørne.



III. 7-3. Begge bygningene på planområdet sett i fugleperspektiv fra sør.