



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		22.09.2021

Forslag til detaljregulering for Nexans - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Nexans» (nasjonal plan-ID: G-733) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, datert 30.08.2021, bestemmelser datert 30.08.2021 og planbeskrivelse datert 30.08.2021.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

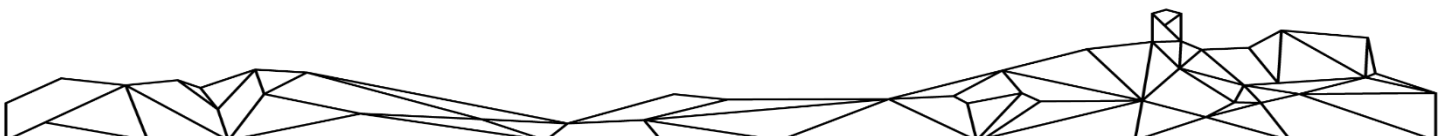
Sammendrag av saken:

Nexans kabelfabrikk drives i dag innenfor reguleringsplan for Nexans I, plan-ID G-670, og reguleringsplan for Nexans II, plan-ID G-671. I tillegg benytter de arealer innenfor reguleringsplan for Isebakke, plan-ID G-554. Disse arealene er i all hovedsak regulert til industri, men det er også noe areal satt av til vei, havn, kai, småbåthavn, naturområde og sjø og vassdrag. Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplaner slik at det legges til rette for utvidelse av Nexans kabelfabrikk, med nytt industribygg og et nytt kabeltårn med maksimal høyde opp til kote 155. Det legges også til rette for etablering av nytt garderobe-/servicebygg og ny parkering.

Forslagsstiller er Nexans og planforslaget er utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects/AFRY.

Hva aktualiserer saken?

Det er ønske om å øke kabelproduksjonen ved Nexans. Ved å legge til rette for etablering av nytt fabrikkbygg med varierende byggehøyder inntil kote 35 og nytt kabeltårn med maksimal byggehøyde kote 155, vil det være mulig å øke produksjonshastigheten, øke fleksibiliteten i fabrikken og ta større markedsandeler. Det er også ønske om å utvide et høyspentlaboratorium innenfor eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil i hovedsak etableres på arealer regulert til industri, men som i dag benyttes til parkering for de ansatte. Nye parkeringsplasser er tenkt lokalisert lengst vest i planområdet. Dette området er til dels benyttet til parkering også i dag, men er regulert til industri i gjeldende reguleringsplan for



Isebakke, vedtatt 02.12.1976. De nye industribyggene vil gå ut over de rammene som gjeldende reguleringsplaner gir. Det er derfor sett som hensiktsmessig å samle gjeldende reguleringsplaner til en plan, og med oppdaterte bestemmelser og kart som åpner for den ønskede utviklingen.

Saksopplysninger

Det ble fremmet et planinitiativ fra forslagsstiller 16.04.2021 med ønske om å utarbeide ny detaljregulering for området. Oppstartsmøte ble holdt den 21.04.2021 og oppstart av planarbeid til statlige og regionale myndigheter, naboer og andre berørte ble varslet den 03.05.2021. Det er utarbeidet et forslag til detaljregulering som nå fremmes til politisk førstegangsbehandling som del av en lovpålagt prosess etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. §§ 12-8, 12-10 og 12-11, samt forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Vurderinger

Det er liten tvil om at det med det fremlagte planforslaget åpnes for en stor utbygging. Også gjeldende reguleringsplaner åpner for en større utbygging av området. Det som er nytt, er etableringen av et nytt tårn. Det legges også til rette for et nytt fabrikkbygg som er noe større enn det gjeldende plan tillater.

I gjeldende reguleringsplan Nexans II, som enkelt forklart omfatter det allerede utbygde fabrikkområde, er det i dag åpnet opp for bebyggelse med høyde inntil kote 25. Tårnet er regulert med dagens byggehøyde, kote 128. Dette videreføres også i det nye planforslaget, med unntak for to bygninger der det tillates byggehøyde inntil kote 30. I gjeldende reguleringsplan for Nexans I, som enkelt forklart i hovedsak er dagens ansatteparkering, er det lov til å bygge inntil kotehøyde 18. Her er det forslag om å øke dette til kote 25, men med inntil kote 35 på ett delområde/større bygg og inntil kote 155 på et nytt tårn.

Pga. ønske fra tiltakshaver om snarlig utbygging har det vært svært rask fremdrift i planarbeidet, og det er flere detaljer som ennå ikke helt er avklart og som derfor utsettes til byggesaksbehandlingen. Noen av disse momentene kunne med fordel ha vært innarbeidet i detaljreguleringen, som f.eks. utforming og lokalisering av infiltrasjonsbasseng for overvann og interne kjøreveier og gangforbindelser. Kommunedirektøren mener likevel at planforslaget er detaljert og godt nok for å kunne ivareta disse interessene og hensynene.

Effektiv arealbruk

Nexans er et stort og viktig industriområde for Halden. Området har vært satt av til industri i kommunens arealplaner og er utviklet over tid. Nexans ønsker nå å videreutvikle bedriften og industrivirksomheten innenfor arealer som allerede er satt av til dette formålet. Sammenliknet med gjeldende planer ønskes det nå å tillate å sette opp bygg med større grunnflate og i større høyde. Det er ikke planer om å omdisponere nye områder til industri. Kommunedirektøren mener det er fornuftig å tillate høyere arealutnyttelse på et område som allerede er satt av til og tatt i bruk til utbyggingsformål. Dette er i tråd med nasjonale, regionale og lokale målsettinger om mer effektiv arealbruk, og er en utvikling som kommunedirektøren støtter.

Landskapsvirkning

Det er ikke tvil om at utbyggingen vil få konsekvenser, og landskapsvirkningen og synligheten av industrianlegget er kanskje noe av det som flest vil merke. Dagens tårn er synlig fra store områder og ett tårn til, som også vil bli enda høyere, vil kunne forsterke dette ytterligere dersom det ikke tas hensyn og gis føringer i planen. Bl.a. vil farger- og materialbruk, belysning og reklame/bedriftslogo o.l. være med på å dempe eller ev. fremheve synligheten av tårnene.

Det er utarbeidet en landskapsanalyse av planforslaget. Det konkluderes der at landskapsvirkningen av den planlagte utbyggingen vil være størst fra Ringdalsfjorden og fra den svenske landsiden. Fjernvirkningen av utbyggingen og det nye tårnet fra de viktige kulturmiljøene i Halden, er vurdert til å være liten eller ingen og den totale landskapsvirkningen for anlegget er vurdert til å være akseptabel. Fundamentet til tårnet må ligge på fast fjell. Dagens bebyggelse på industriområdet og anlegging av ny produksjonslinje vil også legge føringer på hvor et nytt tårn kan plasseres. Foreslåtte lokalisering peker seg derfor ut som ett av få alternativer. Så selv om det i teorien kanskje kan være mulig å redusere landskapsvirkningen av det nye tårnet ved å legge det på et annet sted på området, er ikke dette en realistisk mulig i praksis.

Det er forsøkt å gi bestemmelser i planen som kan være med på å dempe inntrykket av ny bebyggelse og nytt tårn på området. Bestemmelsene baserer seg på gjeldende reguleringsplaner, men forsøker å gi ytterligere føringer for estetikk og farger (planbestemmelse nr. 3.4), samt belysning og skilt/reklame (planbestemmelsene nr. 3.6 og 3.10.5). Det er imidlertid utfordrende å formulere entydige og eksakte bestemmelser på dette, og det vil også være rom for skjønn i hvordan disse hensynene best ivaretas.

Grunnforhold

Midt gjennom planområdet går det en løsmasserenne med antatt bløt og sensitiv leire. For å sikre området mot en ev. utglidning settes det opp en avstivet spunt til fjell. Dette er vurdert som tilstrekkelig for å ivareta områdesikkerheten. Alternativt kan det settes opp en motfylling i sjø eller en kombinert løsning med både motfylling og bruk av lette fyllmasser på utbyggingsområdet. For å unngå store inngrep og utfyllinger i sjøen, er en løsning med spunt å foretrekke.

Parkering og trafikkavvikling

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som en del av planen. Utbyggingen legger til rette for å øke antall ansatte på Nexans med ca. 150 personer, fra dagens ca. 790 ansatte til ca. 940. I dag er det ca. 600 parkeringsplasser for bil tilgjengelig for de ansatte, fordelt på et areal sentralt i området mellom dagens fabrikker og Lundestadbekken, og på et (leid) areal helt vest i industriområdet. I planforslaget legges det til rette for etablering av ansatteparkering helt vest i planområdet, til sammen maksimalt 118 p-plasser, som kommer til erstatning for dagens parkeringsplasser sentralt i området. De innleide p-plassene kommer i tillegg. Dette ansees å gi tilstrekkelig med p-plasser til de ansatte, også etter utvidelsen av arbeidsstokken. Ettersom de ansatte jobber i skift, er det ikke behov for like mange p-plasser som ansatte.

I det oversendte planforslaget økes antallet sykkelparkingsplasser, fra ca. 20 til minimum 100. Kommunedirektøren mener det er viktig å legge godt til rette for økt bruk av sykkel for de ansatte. Nexans ligger godt innenfor akseptabel sykkelavstand fra store deler av boligbebyggelsen i Halden, og det er etablert gang- og sykkelvei på hele strekningen langs

Svinesundsveien rv. 204 fra Sørлие-feltet og inn mot byen. Det er derfor gode forutsetninger for å kunne bruke sykkel til og fra Nexsans for de ansatte.

Trafikkanalysen viser at den planlagte utbyggingen kan gi en trafikkvekst på ca. 290 ÅDT på Knivsøveien. Dagens trafikk er på ca. 1200 ÅDT. Det antas at Knivsøveien kan håndtere trafikk opp til 3500 ÅDT, og at den planlagte utbyggingen derfor ikke vil medføre trafikale utfordringer. Fremskrivning av trafikk tallene til 2030 og 2040 viser imidlertid at den generelle veksten i trafikken på Svinesundsveien rv. 204 vil kunne gi kapasitetsmessige utfordringer i rundkjøringen/krysset Svinesundsveien/Knivsøveien. Denne utfordringen kommer uavhengig av utbyggingen av Nexans, og bør derfor ikke legge noen begrensninger for planforslaget og den planlagte utbyggingen. Trafikkanalysen viser likevel at det er et generelt behov for å jobbe videre med å begrense trafikkveksten og legge enda bedre til rette for å kunne gå, bruk av sykkel eller å reise kollektivt.

Naturmangfold

Planområdet har vært satt av til industriformål i lengre tid og er også i stor grad utbygd til dette. Det kan argumenteres for at hensynet til natur og biologisk mangfold ikke kan tillegges stor vekt i dette allerede utbygde industriområdet. Det er likevel flere naturkvaliteter her som det bør tas hensyn til og som er forsøkt innarbeidet i planforslaget. Det er lagt vekt på at Lundestadbekken og naturmiljøet der ikke reduseres, men kan videreutvikles positivt. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Det er også gitt føringer for å hindre etablering og spredning av fremmede arter.

Det er registrert en stor (potensiell hul) eik ved Knivsåveien 54. Dette området, delfelt BI1, er satt av til bl.a. nytt service/garderobebygg og til sykkelparkering. Detaljutformingen av dette delfeltet er ikke gjort ennå, og det er ikke avklart om det er mulig å kunne bevare denne eika selv om det er ønskelig. Det er relativt mange eiker i Halden og i denne delen av kommunen som er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Selv om denne eika skulle hugges, vil ikke dette gå ut over mulighetene til nå forvaltningsmålene i naturmangfoldloven §§ 4 og 5. Kommunedirektøren mener derfor at det kan aksepteres at denne eika ikke reguleres til bevaring i planen.

Det er tidligere registrert klippeblåvinge innenfor delfelt GN4. Planforslaget legger ikke opp til tiltak i dette området som vil kunne påvirke denne arten eller dens leveområde negativt.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken har i sine uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid stilt spørsmål om det ikke bør være krav til konsekvensutredning etter reglene i forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) når det åpnes opp for en stor utbygging i dette området. Kommunedirektøren vurderer at det fremlagte planforslaget ikke åpner opp for en så stor utbygging at det faller inn under kriteriene om planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. § 6 og vedlegg 1 i forskrift om konsekvensutredninger. Så kan det alltid diskuteres hvorvidt det åpnes opp for en utbygging som skal konsekvensutredes, men ikke ha eget planprogram, jf. KU-forskriften §§ 7 og 8 og vedlegg 2. Kriteriene for om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn går frem av KU-forskriften § 10. Kommunedirektøren mener i denne saken at det vesentlige ikke er hvorvidt det utarbeides en konsekvensutredning eller ikke, men at virkningene av planen faktisk er utredet og beskrevet, vurdert og tatt hensyn til i planforslaget, jf. også KU-forskriften § 21. Om dette da kalles en planbeskrivelse eller om det

kalles en konsekvensutredning, bør være av mindre betydning, så lenge prosessen, vurderingene og resultatet for planforslaget er det samme.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Et alternativ vil være å utvikle industriområdet og virksomheten der innenfor gjeldende reguleringsplaner. Dette vil imidlertid ikke kunne gi rom for like stor utvidelse av fabrikkbygninger og heller ikke noe nytt tårn, slik det nå er ønske om. Dette alternativet gir derfor begrensninger for videreutviklingen av bedriften.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke aktuelt for saken.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 1: Utrydde fattigdom

Planforslaget legger til rette for flere arbeidsplasser, som igjen kan bidra til å sikre inntekt og gi muligheter for flere.

Mål 3: God helse

Etablering av flere og trygge arbeidsplasser kan bidra til å bedre både mental og fysisk helse for flere.

Mål 6: Rent vann

Planforslaget vil bidra til reduserte utslipp av potensielt forurenset overflatevann, og derigjennom bidra til renere vann.

Mål 7: Ren energi for alle

Planforslaget legger til rette for økt produksjon av elektriske kabler, for økt og sikrere forsyning av strøm som energi i stedet for fossile energikilder.

Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Planforslaget legger til rette for flere og trygge arbeidsplasser.

Mål 9: Innovasjon og infrastruktur

Planforslaget legger til rette for videreutvikling og produksjon av kabler for ledning av elektrisitet.

Mål 10: Mindre ulikhet

Ved å legge til rette for utvidelse av industrivirksomheten, kan dette gi flere arbeidsplasser og flere kan få mulighet til komme seg i jobb, eller eksisterende arbeidsplasser kan sikres. Arbeid og lønnsinntekter vil være med på å utjevne ulikheter i samfunnet.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn

Ved å legge til rette for flere arbeidsplasser nært boligområdene i Halden, kan dette være med på å styrke Halden som by og kommune, og bidra til å redusere arbeidspendling ut av kommunen.

Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon

Planforslaget kan være med på å bidra til at bedriften når sine mål om reduserte klimagassutslipp i sin produksjon.

Mål 13: Stoppe klimaendringene

Planforslaget kan være med på å bidra til at bedriften når sine mål om reduserte klimagassutslipp i sin produksjon.

Mål 14: Liv under vann

Planforslaget søker å redusere påvirkningen på livet under vann gjennom bedret overvannshåndtering, samt at utbyggingen nå ikke medfører ytterligere utfylling i sjøen.

Mål 15: Liv på land

Planforslaget søker å ta hensyn til og ikke ytterligere redusere grønne soner og områder i nærområdet. Planforslaget vil ikke medføre en uakseptabel reduksjon i biologisk mangfold, selv om det bl.a. kan føre til at en stor eik definert som prioritert naturtype, må felles.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å følge opp samfunnsplanens mål om at Halden skal være en attraktiv kommune basert på bærekraftig utvikling og at omstilling og innovative løsninger gir økt sysselsetting og etableringsattraktivitet. Se også kommentarer til FNs bærekraftsmål over.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og følger opp strategisk næringsplan for Halden ved at det legges til rette for videreutvikling av eksisterende industrivirksomhet.

Andre forhold

Ikke relevant for saken.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ulf Ellingsen
direktør for teknisk

Morten Høvik

fagleder

Saksbehandler: Bjørn Murvold

Utsendte vedlegg

- 1 B Reguleringsplankart.pdf
- 2 illustrasjonsplan.pdf
- 3 00723873_B_planbeskrivelse
- 4 00723874_B_reguleringsbestemmelser

Ikke utsendte vedlegg:

Følgende vedlegg til planforslaget er ikke sendt ut, men kan finnes på kommunens hjemmeside:

- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Biologiske verdier i Knivsøveien
- Trafikanalys for Nexans exploatering
- Landskapsanalyse
- Nexans Vurdering av KU §6 og §8
- Rammeplan VAO
- Målerapport Aurora
- Veileder for belysning
- Områdestabilitet
- Miljøtilstand i vann, jord og sedimenter
- Støyutredning RIAKU
- Kartlegging av marint naturmangfold
- Støy Bygg og anlegg
- Konsekvensvurdering Utslipp
- Kvalitetsvurdering av geoteknisk rapport - Multiconsult

Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:



Morten Høvik

Planavdelingen

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

Se merknader om dette i avsnittet over.

<p>1 UTRYDDE FATTIGDOM</p> 	<p>Fattigdom handler om mangel på trygghet, forutsigbarhet, valgmuligheter og innflytelse. For å bekjempe fattigdom må den økonomiske veksten være inkluderende og fordeles jevnere blant land og befolkning. Den må skape bærekraftige jobber, og gi like muligheter til alle.</p>
<p>3 GOD HELSE</p> 	<p>Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.</p>
<p>6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p> 	<p>Fokus på bedre forvaltning av vannressurser lokalt, nasjonalt, regionalt og globalt, ved å måle graden av tilgang til rent vann og gode sanitærforhold. Dette innebærer målingen av hvor mye vann som blir brukt, hvor mye som er vernet og renses og gjenvunnet.</p>
<p>7 REN ENERGI FOR ALLE</p> 	<p>Energi er den største bidragsyteren til klimaendringer, gjennom utslipp av CO2 og andre klimagasser. Tilgang til energi står i sentrum av så nær som alle utfordringer og muligheter vi møter i dag. Det kan dreie seg om jobber, sikkerhet, klimaendringer, matproduksjon eller muligheter for økt inntekt.</p>
<p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p> 	<p>Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Anstendig arbeid er i FNs bærekraftsmål beskrevet som: arbeid som er produktivt, arbeid som gir en rettferdig inntekt, sikkerhet på arbeidsplassen og sosial beskyttelse til familier.</p>
<p>9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p> 	<p>Infrastruktur er den underliggende strukturen som må være på plass for at et samfunn skal fungere. Infrastruktur er en forutsetning for økning i vekst og produktivitet, og for forbedringer i utdannings- og helsetilbud. Teknologi og innovasjon anses som drivere til å løse miljømessige utfordringer.</p>
<p>10 MINDRE ULIKHET</p> 	<p>For å kunne skape en bærekraftig utvikling må vi redusere ulikheter mellom land, og innad i land. En rettferdig fordeling av et lands ressurser er nødvendig for å redusere fattigdom og skape stabile samfunn. Samtidig øker forskjellene mellom dagens befolkning både gjennom ulikhet i inntekt og formue, og i tilgang til skole, helsehjelp og muligheter.</p>
<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</p>
<p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p> 	<p>Bærekraftig produksjon innebærer å minske ressursbruk, miljøødeleggelse og klimagassutslipp når en lager en vare. I dag forbruker vi mer enn hva som er miljømessig bærekraftig. For å sikre gode levekår for nåværende og fremtidige generasjoner må også hver enkelt forbruker endre livsstil.</p>

<p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p><i>Klimaendringer er et globalt spørsmål og kjenner ingen landegrenser. Derfor må vi også finne globale løsninger. I tillegg til å kutte i utslipp og fange og lagre CO₂, må det satses langt mer på annen ren energi. 2 graders temperaturøkning er grensen for hva naturen kan tåle. Stiger temperaturen mer enn det vil klimaendringene bli ukontrollerbare.</i></p>
<p>14 LIV UNDER VANN</p> 	<p><i>Marine næringer er viktige for å dekke økende etterspørsel etter mat, energi og medisin i framtiden. Slik byr havet også på muligheter for nye arbeidsplasser og økonomisk vekst. Regn, drikkevann, været, klimaet, mye av maten vår og til og med lufta vi puster inn er til syvende og sist regulert av havet.</i></p>
<p>15 LIV PÅ LAND</p> 	<p><i>Over 80 prosent av alle dyr, planter og insekter som lever på land, bor i skogen. Målets hovedfokus er å bevare klodens biologiske mangfold, fremme bærekraftig bruk av ressursene og dele godene av genetiske ressurser rettferdig.</i></p>