
Halden kommune**REGULERINGSBESTEMMELSER****for****Nexans****Plan-ID 3001 G-733****Detaljregulering**

Bestemmelsene er datert:30.08.2021 Dato siste revisjon av bestemmelsene: 23.11.2021

Dato for kommunestyrets vedtak:

1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med planen er legge til rette for utvidelse av eksisterende kabelfabrikk for økt kabelproduksjon innenfor eksisterende industriområde.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan-og bygningsloven (pbl):

Bebyggelse og anlegg. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:*

- Industri – BI (1340)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:*

- Kjøreveg – SKV (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Havn (2040)
- Kai – SK (2041)
- Parkering – SPA (2080)

Grønnstruktur. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:*

- Naturområde – GN (3020)

Bruk og vern av sjø og vassdrag. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.6:*

- Småbåthavn – VS (6230)
- Naturområde i sjø og vassdrag – VNV (6610)

Hensynssoner. *Jf pbl § 12-6:*

- Ras- og skredfare (H310)
- Frisiktsone mot veg (H140)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy

For tiltak innenfor planområdet som ikke omfattes av tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven skal tabell 2 (permanente tiltak) og tabell 4/5 (midlertidige tiltak) i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) overholdes.

3.2 Overvannshåndtering

Overvann skal ikke føres til bekk eller føre til forurensning av bekk eller sjø. Overvann skal tas hånd om lokalt. Overvann som samles opp i arealer der det kan forekomme forurensning fra virksomhet, skal infiltreres i lukkede filterbasseng før overvannet slippes ut i fjorden.

Det skal etableres grønne kantsoner mot bekk, som skal samle opp og filtrere avrenning fra området.

Ved søknad om byggetiltak må det redegjøres for planlagt overvannshåndtering. Det må vises til tiltak for å hindre at forurenset vann kommer ut i bekk eller sjø.

3.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid påtreffes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.4 Estetisk utforming

Ny bebyggelse skal utformes med dempet farge og materialitet. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer. Ny bebyggelse skal ha et samlet arkitektonisk uttrykk.

3.5 Belysning

Bruk av skilt og andre reklameeffekter skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader, og skilt og utvendig belysning skal ikke være sjenerende for skipsfart eller ha uheldig fjernvirkning. Det skal legges vekt på å unngå lysforurensning, synlighet fra nært og fjernt, og naturens mulige påvirkning av kunstig belysning.

3.6 Plassering av bebyggelse, tekniske anlegg og infrastruktur

Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom minimum opp til kote + 2,5. Dette gjelder også teknisk infrastruktur. Andre arealer under kote + 2,5 må dimensjoneres for å tåle vanninntrenging eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

3.7 Utfylling i sjø

Ved utfylling i sjø skal det sendes søknad om tillatelse til statsforvalteren iht. forurensingsloven §11. Før innsending av søknad skal sedimentene i området undersøkes for å kartlegge evt. forurensing. Ved funn av forurensede sedimenter må det skisseres tiltak for å begrense spredning. For tiltak som kan berøre sikkerheten eller ferdselen til sjøs må det søkes om tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.

3.8 Vannmiljø

Ved søknad om tillatelse til tiltak for utfylling i sjø skal det dokumenteres at det er gjort tilstrekkelig avbøtende tiltak, samt at beste miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes, slik at miljøkvaliteten og miljømålene for området ikke vurderes å bli forringet av tiltaket.

3.9 Fremmede arter

Fremmede arter skal bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av masser må det sikres at fremmede arter med høy eller svært høy risiko, ikke spres. Slike arter skal heller ikke plantes.

3.10 Dokumentasjonskrav

3.10.1 Utomhusplan

Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av feltet skal opparbeides, terrengforhold med eksisterende og framtidige koter, trafikkforhold som kjøreveier, gangveier, parkeringsareal og nødvendig manøvreringsareal, tilrettelegging for slökkemannskap, vegetasjon og grøntanlegg, overvannsanlegg (grøfter, infiltrasjonsanlegg, fordryningsanlegg etc.), plassering av oppsamlingsutstyr for avfall, areal for utelagring, belysning, universell utforming, snø-opplag, transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg samt arealenes materialbruk. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:750 og skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

3.10.2 Geoteknisk prosjektering og sikringstiltak

Sikringstiltak med avstivet spunt til berg, som beskrevet i geoteknisk rapport for reguleringsplan G-733 datert 24.11.2021, skal være utført før utbygging kan igangsettes. Dette må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved utbygging skal lokal stabilitet mot tilgrensende vei og jernbane ivaretas. Det kan ikke gis rammetillatelse til tiltak før tilfredsstillende lokal stabilitet mot vei og jernbane er dokumentert.

3.10.3 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

3.10.4 Universell utforming

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas.

3.10.5 Belysningsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en belysningsplan som viser viktige belysningsprinsipper for fabrikkområdet.

3.10.6 Estetikk

I tilknytning til søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres dokumentasjon av utforming og landskapstilpasning i form av perspektivillustrasjoner, fysiske modeller eller annet relevant uttrykk. Det skal gjøres en analyse av bebyggelsens materialbruk, farge og overflatestruktur for å sikre en optimal landskapstilpasning. Analysen skal dokumenteres i rammetillatelsen med en redegjørelse og illustrasjoner.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrensene er juridisk bindende. Der hvor byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen skal formålsgrensen gjelde. Det skal ikke være byggegrense mellom felt BI2 og BI3

Maksimal kotehøyde og grad av utnyttning er angitt på plankartet.

Det tillates tekniske anlegg 6 meter over angitt kotehøyde. Tekniske anlegg skal være inntrukket fra fasaden og ikke utgjøre mer enn 30 % av takflaten. Anlegg for solcelle/solfanger kan tillates utenom dette.

Det tillates maksimalt 56 000 m² BRA til sammen for ny bebyggelse innenfor BI1-BI4. Tenkte plan for hver tredje meter skal ikke medregnes i bruksarealet. Arealer for nettstasjoner tillates i tillegg til angitt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner må plasseres innenfor byggegrensene, med en avstand på minimum 5 m til andre bygg.

4.2 Industri (felt BI1)

4.2.1 Utnyttelse

Det tillates maksimalt 60 % BYA.

4.2.2 Plassering og bruk

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Innenfor feltet tillates nytt service/garderobe/portbygg/lager tilknyttet industrivirksomheten, samt parkeringsplasser for bevegelsehemmede og parkering for større kjøretøy.

Det skal innenfor feltet etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser hvor minimum 25 % av disse skal være overdekket. Det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet. Sykkelparkeringen skal ha trafiksikker atkomst.

Det skal etableres gangveg gjennom feltet. Gangveg skal være universelt utformet, opparbeides i en bredde på minimum 2,5 m. Gangveg skal fungere som trafiksikker forbindelse mellom parkering (SPA1), felt BI1 og BI2.

4.3 Industri (felt BI2)

4.3.1 Utnyttelse

Det tillates maksimalt 70 % BYA.

4.3.2 Plassering og bruk

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Innenfor feltet tillates industri med tilhørende anlegg. Det tillates også lager, kontorer og

administrasjon tilknyttet industriformålet. Det tillates kjøre- og logistikkarealer tilknyttet industriformålet.

4.4 Industri (felt BI3)

4.4.1 Utnyttelse

Det tillates maksimalt 70 % BYA.

4.4.2 Plassering og bruk

I området kan det innenfor byggegrense oppføres bygninger for industri med tilhørende anlegg. Det tillates også lagerformål og kontorer til egen administrasjon av industrivirksomheten på stedet, samt parkering tilknyttet industriformålet.

4.5 Industri (felt BI4)

4.5.1 Utnyttelse

Det tillates maksimalt 20 % BYA.

4.5.2 Plassering og bruk

I området kan det innenfor byggegrense oppføres bygninger i tilknytning til industriformålet, samt parkeringsplasser for bevegelseshemmede og parkering for større kjøretøy.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (f_SKV1 - f_SKV6)

Kjøreveg(f_SKV1) tillates opparbeidet som internadkomst mellom industriarealene..

Kjøreveg(f_SKV2) skal benyttes som adkomstveg til parkeringsplass SPA1.

Kjøreveg (f_SKV3) skal benyttes som adkomst til småbåthavn og parkeringsplass for småbåthavnen (#1)

Kjøreveg (f_SKV4) skal anlegges med bro over bekkeløpet. Det tillates ikke benyttet kulvert eller etablert konstruksjoner i bekkeløpet som er til hinder for fiskens oppgangsmuligheter i bekk.

Kjøreveg(f_SKV5) og kjøreveg (f_SKV6) skal benyttes som atkomst for varelevering til Nexans.

Vegene er felles for fabrikkområdene på Nexans.

5.2 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

Området skal benyttes til funksjoner som naturlig hører til vegen som skulder, grøft, vegetasjon, støttemur, lysteknisk anlegg, rekkverk, skjæring og fylling. Området skal ha et grønt preg og det skal benyttes lignende beplantning som eksisterende vegetasjon langs bekk.

5.3 Kai (SK1)

Innenfor feltet tillates det etablert kaianlegg til bruk for industriformålet. Formålsgrensen gjelder som byggegrense mot sjø.

5.4 *Havneområde i sjø (SHA1)*

Det tillates sjøfartstrafikk knyttet til kai for industrivirksomheten, og ferdsel for fritidsbåter som benytter småbåthavnen. Det tillates ikke innretninger eller anlegg som kan være til hinder for nyttetrafikken.

5.5 *Parkering (SPA1)*

Innenfor formålet tillates det maksimalt 118 parkeringsplasser. Minimum 5 % av disse skal avsettes til bevegelseshemmede. Plasser for bevegelseshemmede skal skiltes, opparbeides med en størrelse på minimum 4,5 x 6 meter og ha fast dekke. Det kan tilrettelegges for elbil-lading. Det kan tillates mindre terrengendringer utenfor byggegrensen. Parkeringsplasser tillates etablert utenfor byggegrensen.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 *Naturområde (GN1-GN4)*

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig supplerende trær og vegetasjon kan etableres dersom dette er stedeegne arter i GN1-GN3.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 *Småbåthavn (VS1)*

I området tillates etablert flytebrygger med utliggere.

7.2 *Naturområde – bekk (VNV1 og VN1)*

Eksisterende bekker skal ivaretas og holdes åpne der de går åpne i dagen. Alle inngrep i kantsonene er forbudt.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1 *Hensynssone H310 – ras- og skredfare*

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres tilfredsstillende områdestabilitet. Stabilitet ned mot sjøen skal ivaretas av en permanent sikringskonstruksjon.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssonen før faren for ras/skred er tilstrekkelig vurdert og før sikringstiltak er gjennomført.

8.2 *Hensynssone H140 - frisikt*

Innenfor hensynssonen for frisikt H140 tillates det ikke sikthinder høyere enn 0,5 m.

9 BESTEMMELSESOMRÅDE

9.1 *Parkering (#1)*

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres maksimalt 70 parkeringsplasser for småbåthavnen.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Før rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse må geoteknisk prosjektering være ferdig.

10.2 Før brukstillatelse

- Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før brukstillatelse gis.
- Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt BI2 skal atkomst til småbåthavnen og parkeringsplasser til småbåthavnen være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BI2 skal parkeringsplass SPA1, sykkelparkering og gangveg gjennom felt BI1 være ferdig opparbeidet.

