

Til:
postmottak@halden.kommune.no

04.11.2025

**ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE
IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID:**

Omregulering av G-733 (hele) Detaljregulering Nexans (09.12.2021), samt del av (trafo-tomt) G-214 Del av Isebakke – Fange (01.04.1982)

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid ifølge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen fra Halden Arkitektkontor AS, samt Knut Eriksen fra Nexans Norway AS.*

Det er ønskelig at Elvia og byggesaksavdelingen også deltar på møtet, om det er mulighet for det.

Det har tidligere vært kontakt med kommunens byggesaksavdeling og planavdeling om denne saken fra vår side.

Temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:

- *Planavgrensning og vurdering av eventuelt behov for KU.*
- *Forholdet til Kommuneplanens arealdel.*
- *Øvrige aktuelle forhold, hensyn eller rammebetingelser.*
- *Eventuelle kommunale normkrav: Infrastruktur, overvannshåndtering etc.*
- *Samarbeid/ samråd med kommunen.*
- *Eventuelt felles forslagsstiller eller samarbeid med Elvia.*

Med hilsen
Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen
Halden Arkitektkontor AS

Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ

PLANINITIATIV

for detaljreguleringssak:

Omregulering Nexans

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse:

51/7

51/6 - Knivsøveien 70

4/67

4/113

4/164 – Knivsøveien 68

4/162 – Knivsøveien 58

5/1 F-62 – Knivsøveien 56

5/243 – Knivsøveien 54

4/43 – Knivsøveien 52 (Harlem)

4/122 – Hestehaugveien

4/49 – Hestehaugveien (229m²)

4/42 – Knivsøveien 20 (trafo + Knivsøveien)

4/66 – Knivsøveien (kjøreveg + sideareal)

Tiltakshaver: Nexans Norway AS

Forslagsstiller: Halden Arkitektkontor AS

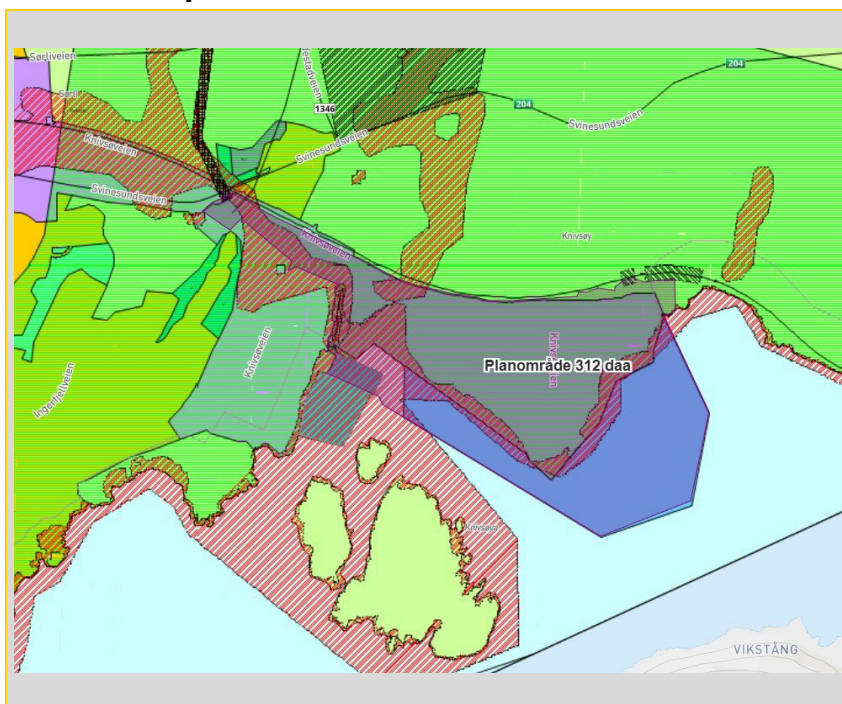
Skråfoto eller flyfoto av planområdet



Området sett sydfra mot nord (2021).

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:



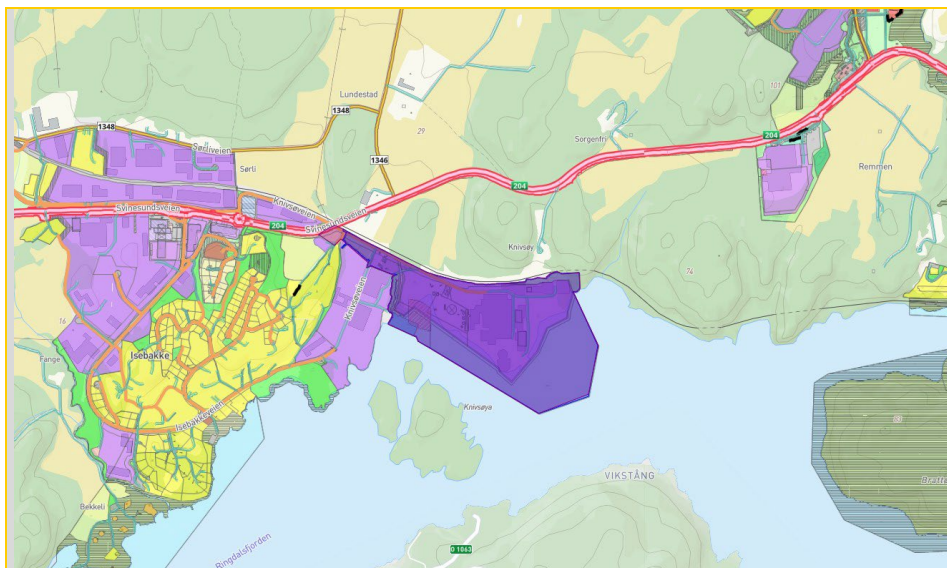
Arealformål: Nåværende næringsvirksomhet (BN17). Ferdsl i sjø VFE2).

Hensynssone H320_2: 200-års stormflo flomfare.

Retningslinje: Strandsone - Oslofjorden

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Gjeldende og tilliggende reguleringsplan:



Omreguleringen
omfatter G-733
(hele) Detalj-
regulering Nexans
(vedtatt
09.12.2021), samt
del av (trafo-
tomten i) G-214
Del av Isebakke –
Fange (vedtatt
01.04.1982)

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Industri (Rp1340)	x
Havn (Rp2040)	x
Kai (Rp2041)	x
Småbåthavn (Rp6230)	x
Parkering (Rp2080)	x
Energianlegg (Rp1510)	x
Naturområde (Rp3020)	x
Vegetasjonsskjerm (Rp3060)	x

Beskrivelse – hva og hvem

FOR-2017-12-08-1950² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Gjeldende plan er fra 2021, men utviklingen på fabrikkområdet går raskt, og tilgjengelig areal er begrenset. Byggesøknader og tidspress har vist at gjeldende regulering ikke er optimal, og fabrikkens ønsker en gjennomgang og revisjon for å få bedre forutsigbarhet, og reguleringsplanen optimalisert som et mer egnet styringsverktøy. Videre har fabrikkens nylig ervervet to
------------------------	--

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	tilleggstomer i forbindelse med oppføring av garderobebygning og portvakt (nyåpnet) for etablering av tilliggende sykkelparkering og biloppstillingsplasser for ansatte og besøkende. Tilliggende transformatorstasjon skal også flyttes (parkeringsplasser forsvinner dermed), og tidligere trafo-tomt (lengst vest) skal omdisponeres til parkering.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Tidligere eksisterende boliger nær industriområdet er nå innløst, slik at påvirkning på umiddelbart tilliggende boligbebyggelse er fjernet. Med unntak av «bytting/ veksling» mellom trafo-stasjon og parkeringsplass i vest, vil omreguleringen ikke innebære at industriområdet utvides. Det blir isteden snakk om fortetting/ høyere utnyttelse innenfor eksisterende industriområde.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Industribebyggelse og -anlegg/ -innretninger. Havn og kai opprettholdes. Konkret er det behov for å bygge inn store svingskiver (med bygning) – sett i forhold til værmessige utfordringer, spesielt vinterstid. Det kan også være andre nye test- eller produksjonsanlegg eller bygninger. <i>Illustrasjonen viser ny planlagt trafostasjon, samt ny parkering på tidligere trafo-tomt (til venstre).</i> 
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Bestemmelsesområdene for de to tårnenes høyde opprettholdes og videreføres. Grad av utnytting for industriområdet vil settes svært høyt (konsentrert industribebyggelse), og soner eller områdeinndeling vil fjernes, slik at det blir ett sammenhengende industriområde. Parkering utenfor industri-/produksjonsområdet vil avsettes som nettopp dette, og dermed ikke berøre eller påvirke utnyttelsesgraden inne på industriområdet.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det er et mål at området utnyttes funksjonelt og effektivt for industrivirksomheten, samt at det miljømessige ivaretas gjennom vegetasjonsbelter og grønnstruktur i randsoner der det er mulig. Det er lagt til rette for økt sykkelbruk i forbindelse med nyåpnet garderobebygg og flyttet portvakt.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Det åpnes ikke for nye tårn eller høye tiltak som vil endre virkning på omgivelsene (fjernvirkning). Området fremstår allerede som et eksisterende fabrikkområde med tilhørende havn. 
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Omreguleringen er ikke i konflikt med kommuneplanens samfunnsdel eller arealdel.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Arbeidsplasser – Nexans er en hjørnesteinsbedrift i Halden.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Om nødvendig/ påkrevet vil det utarbeides ytterligere geoteknisk vurdering av områdestabiliteten og eller risiko for stormflo i området. Det foreligger allerede utredninger og dokumentasjon i så måte i forhold til nylig gjennomførte byggearbeider, samt reguleringen fra 2021.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Naboer og de vanlige regionale hørings-instansene. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold fylkeskommune, NVE, Kystverket/ havnesjefen, Norsk Maritimt Museum. Sverige (eventuelt gjennom Espoo-konvensjonen – Miljødirektoratet)
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Vanlig planprosess som følger av plan- og bygningsloven legges til grunn.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig. Ingen faktisk eller vesentlig endring av formålet (industriområde) i forhold til gjeldende bruk eller planverk. Området ble regulert sist i 2021.