

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Industri og dypvannskai Drag-Revskjæret

PlanID 1875202203

Saksnummer 2022/648

1. Planens hensikt

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet datert 14.07.2023 i målestokk 1:1000 (format A0) er avgrenset med plangrense.

Planen legger til rette for utvidelse av eksisterende industriområde og etablering av ny dypvannskai i direkte tilknytning til industriområdet. Målsettingen er å flytte mest mulig varetransport fra vei til sjø, og sikre mulighet for fortsatt drift og utvikling av The Quartz Corp AS' aktiviteter og arbeidsplasser på Drag.

2. Reguleringsformål

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 er området regulert til følgende formål:

Formål jf. Plan- og bygningsloven	Sosi	Feltnavn	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg - §12-5 (1)			
Industri	1340	BI 1-3	129,3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - §12-5 (2)			
Kjøreveg	2011	SKV 1-7	5,4
Fortau	2012	SF 1-8	1,8
Annen veggrunn grønt	2019	SVG 1-11	3,8
Kai	2041	SK	6,6
Parkeringsplasser	2082	SPP 1-4	6,7
Kombinert formål. Teknisk infrastruktur og parkering	2800	SKF	1,5
Grønnstruktur - §12-5 (3)			
Blå/grønnstruktur	3002	GBG 1-7	12,4
Overvannstiltak	3100	GVT 1-3	0,7
LNFR - §12-5 (5)			
Landbruksformål	5110	LL	39,9
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - §12-6 (6)			
Havneområde i sjø	6220	VHS 1-2	50,4
SUM areal alle kategorier			258,5
Hensynssoner - §12-6			
Frisiktzone	140	H140	
Annen fare. Kjemikalieutslipp.	390	H390	
Krav vedrørende infrastruktur	410	H410	
Bevaring kulturmiljø	570	H570	
Bestemmelseområder - §12-7			
Vilkår for bruk	2		
Midlertidig rigg- og anleggsområde	2		

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

I medhold av plan- og bygningslovens §12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

1. Inntil planområdet søkes utviklet som helhet i henhold til planens bestemmelser, tillates midlertidig bruk som riggområder og i forbindelse med uttak, mellomlagring, deponering og bearbeiding av masser. Anleggsområder skal være inngjerdet.
2. Nødvendig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområdene.
3. Skjæringer og fyllinger skal utformes på en tiltalende måte. Der det er mulig, skal skråning revegeteres. Fyllingsfront mot sjø skal utføres som erosjonssikker ordnet steinfylling eller med kaifront.
4. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - i. Brann og eksplosjon: Sikkerhet for brann og eksplosjon skal ivaretas i henhold til gjeldende lov og forskrift, og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak
 - ii. Sikring: Bratte kanter skal sikres med tanke på ferdsel og fare for is- og snøras
 - iii. Støy: Støy i anleggs- og driftsfasen håndteres i henhold til anbefalte grenseverdier i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplaner. Ved overskridelse av grenseverdier må det etableres avbøtende tiltak. Dette gjelder også for nærliggende støyømfintlig bebyggelse, herunder boliger innenfor bestemmelseområde #1 og #2, i den grad disse fortsatt er i bruk som bolig.
 - iv. Støv: Det skal gjøres tiltak i anleggs- og driftsfasen for å hindre spredning av støvpartikler til omgivelsene
 - v. Flom: Sikringstiltak mot stormflo må etableres dersom arealer ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot flom i ht. aktuell sikkerhetsklasse
5. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8 annet ledd. Det same gjelder kulturminner i sjø der Tromsø museum skal varsles. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
6. Ved funn av forurensede masser i marken skal arbeidet stanses og plan for handtering av funnet utarbeides.
7. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2) fremkommer av kart. Der det ikke vises i plankart, ligger byggegrense i formåls grensen.
8. Tiltak i sjø skal behandles etter både plan- og bygningsloven, havne- og farvannsloven, og forurensningsmyndighet og det må søkes om tillatelse fra myndigheter for hver av lovene.
9. Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser. Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av finpartikler og for å samle opp plast. Utfylling bør skje utenfor gytesesong av hensyn til gyting og fiskeyngels oppvekstperiode.
10. Jordmasser skal tas vare på for gjenbruk og revegetering.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Parkeringsplasser tillates etablert utenfor byggegrense, men ikke i frisisiktsoner og ikke nærmere enn 3 m fra offentlige veiers veiskulder. Biler må ikke stå i veien for snøopplag.
- b) Håndtering av overvann og snøopplag skal primært løses innenfor formålsområde

- c) Ved utforming av bebyggelse skal det vektlegges å finne avdempede og tilpassede løsninger gjennom farge-, lys- og materialbruk.
- d) Elkraft-transformatorer tillates plassert innenfor byggeområdene
- e) Det tillates sikringsgjerdar og støyskjermar i nødvendig utstrekning i byggeområder. Disse kan plasseres utenfor byggegrenser, men ikke innenfor frisisiktsoner.
- f) Det tillates etablering av jordvoller som tiltak mot støy, innsyn, og i forbindelse med overvannshåndtering innenfor byggeområder. Disse kan plasseres utenfor byggegrenser, men ikke innenfor frisisiktsoner.
- g) Det skal etableres innsynsskjerm mot strandsone sør for BI2

4.1.2 Industri (felt BI1 – BI3)

- a) Områdene er avsatt til industribebyggelse med tilhørende anlegg, herunder lager, internveier, parkering av kjøretøy og utendørs lagring.
- b) Arealer som fungerer som trafikkarealer skal ha fast dekke
- c) Industriområdet skal ha sikkerhetsgjerdar og porter med adgangskontroll, unntatt mot sjø
- d) Det tillates storulykke-virksomheter innenfor byggeområdene.
- e) Innenfor områdene kan det også etableres energianlegg/ varmesentral. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytning til ev. fremtidig fjernvarmenett, eller det skal dokumenteres løysning som er minst like energieffektiv.
- f) Laveste tillatte gulvnivå er 3,5 moh.
- g) Bygninger som omfattes av regelverk for storulykkeforskrift og har lavere gulvnivå enn 5,0 moh. skal plasseres minst 25 m fra fyllingskant eller kaikant mot sjø.
- h) Høydebestemmelser BI1
 - i. Maksimal gesims- og mønehøyde generelt er 18,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - ii. Det tillates oppført én bygning innenfor området med gesims- og mønehøyde på inntil 25,0 m.
 - iii. Gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote +35 moh
 - iv. Gesims-/mønehøyde langs Njårgga skal ikke overstige kote +35 moh
- i) Høydebestemmelser BI2
 - i. Maksimal gesims- og mønehøyde generelt er 25,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - ii. Det tillates oppført én bygning innenfor området med gesims- og mønehøyde på inntil 35,0 m.
 - iii. Gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote +40 moh
- j) Høydebestemmelser BI3
 - i. Maksimal gesims- og mønehøyde generelt er 20,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - ii. Gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote +25 moh
- k) Piper, siloer og andre tekniske anlegg tillates høyere (men ikke over +45 moh)
- l) Tillatt utnyttelsesgrad i byggeområdene beregnes som %-BYA
 - i. BI1 = 60%-BYA
 - ii. BI2= 60%-BYA
 - iii. BI3 = 80%-BYA
- m) Takformer som tillates: flatt tak, saltak og pulttak.
- n) Feltene har adkomst fra offentlig vei som vist på plankart.
 - i. Avkjørsler skal prosjekteres og utføres i henhold til Statens vegvesens vegnormaler.
 - ii. Det tillates interne adkomstveier mellom feltene
 - iii. Adkomst fra SKV4 til BI2 skal benyttes som reserveløsning ved krisetilfeller og som anleggsvei i byggeperioder

- iv. Adkomst fra SKV5 til B11 skal benyttes som reserveløsning ved krisetilfeller og som anleggsvei i byggeperioder
- o) Formålsgrense mellom BI og VHS er å anse som topp av fylling.
- p) Eierform er privat

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med inndeling i formål som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veg- og gateutformingen, med mindre noe annet er nevnt i bestemmelsene.
- b) Mindre justering av formålsgrenser mellom "annen veggrunn, grønstruktur" og tilstøtende arealformål vil kunne tillates om nærmere detaljprosjektering viser slikt behov.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- d) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor områdene.

4.2.2 Kjøreveg (SKV1 – SKV7)

- a) Områdene er avsatt til kjøreveg
- b) Veger skal utformes og utføres i henhold til vegvesenets vegnormaler
- c) Kjørebane skal ha fast dekke for alle SKV unntatt SKV4
- d) Kjørebane på SKV4 skal være grusdekke eller annet permeabelt dekke
- e) Eierform for SKV1, SKV2 og SKV3 er offentlig
- f) Eierform for SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7 er privat/annet

4.2.3 Fortau (SF1 – SF8)

- a) Områdene er avsatt til fortau
- b) Fortaue skal utformes og utføres i henhold til vegvesenets vegnormaler og i tråd med prinsipper for universell utforming
- c) Fortauet skal ha fast dekke
- d) Det skal være nivåforskjell og kantstein mot kjørebane veg
- e) Eierform for SF1 – SF4 er offentlig
- f) Eierform for SF5 – SF8 er privat/annet

4.2.4 Annen veggrunn (SVG1 – SVG11)

- a) Områdene er avsatt til sideareal langs veger
- b) Arealene kan benyttes til grøfter og snølagring
- c) Eierform for SVG1 – SVG5 er offentlig
- d) Eierform for SVG6 – SVG11 er privat/annet

4.2.5 Kai (SK)

- a) Områdene er avsatt til dypvannskai tilknyttet industriområder.
- b) Innenfor området kan det etableres tiltak knyttet til kaia og havnens bruk og drift.
- c) Tiltak skal godkjennes av havnemyndighet før behandling etter plan- og bygningsloven.
- d) Det tillates å etablere kai mindre enn avsatt formålsområde. I så tilfelle skal resterende areal benyttes som havneområde i sjø (sosikode 6220).
- e) Laveste tillatte nivå på kaidekke er +3,25 moh
- f) Det skal etableres fat uttak for landstrøm ved etablering av kaianlegg, under forutsetning av at det er tilstrekkelig overføringskapasitet i nettet til kraftleverandør
- g) Eierform er privat

4.2.6 Parkeringsplasser (SPP1-4)

- a) Områdene er avsatt til parkeringsplasser for arbeidstakere og besøkende i BI1-3 og SK
- b) Innenfor området kan det etableres nødvendige tekniske anlegg, så lenge området ikke mister sin funksjon som parkeringsplass.
- c) Tekniske anlegg skal ikke være til hinder for friskt, og skal ha avstand minimum 20 m til senterlinje i SKV1 dersom anlegget er høyere enn 0,5 m over terrengnivå.
- d) Snø skal ryddes til snøopplag i GVT1-3.
- e) Parkeringsplassene skal ha
 - i. tilstrekkelig størrelse og manøvreringsareal for personbil
 - ii. fast dekke
 - iii. tilstrekkelig fall til grøfter og kummer
 - iv. adkomst til SPP1 og SPP2 skal være fra SKV6
 - v. adkomst til SPP3 og SPP4 skal være fra SKV7
- f) Eierform er privat

4.2.7 Kombinert parkering og kommunaltekniske anlegg (felt SKF)

- a) Området er avsatt til bygg og anlegg som inngår i kommunens system for vanntilførsel og/eller avløpshåndtering
- b) Arealet kan benyttes som parkeringsplass (korttidsparkering). Parkering må ikke være til hinder for service og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg.
- c) Adkomst fra området skal være fra SKV4
- d) Tillatt utnyttelsesgrad %-BYA = 10 %
- e) Eierform er offentlig

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blågrønn struktur (GBG1-7)

- a) Områdene er avsatt til vegetasjon, overvannstiltak og jordvoller
- b) Eksisterende vegetasjon i GBG5 og GBG6: For å beholde mest mulig av eksisterende vegetasjon skal den registreres, kartfestes i marksikringsplan og verdsettes for bruk i entrepriser. Marksikringsplanen skal følges opp med tiltak for å unngå skader i anleggsperioden.
- c) Dersom eksisterende vegetasjon skades eller fjernes i GBG5, GBG6 eller GBG7, skal den erstattes med ny, stedstilpasset beplantning
- d) Det tillates å etablere gangsti utenfor jordvoll i felt GBG7
- e) Eierform er privat

4.3.2 Overvannstiltak (GVT1-3)

- a) Områdene er avsatt til overvannstiltak for å ivareta avrenning fra parkeringsplasser
- b) Eierform er privat

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Landbruksformål (LL)

- a) Området er avsatt til nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- b) Det tillates bolig med tilhørende anlegg og driftsbygninger tilknyttet gården.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.5.1 Havneområde i sjø (VHS1-2)

- a) Områdene skal benyttes til havneområde tilknyttet aktivitet i område BI1-3 og SK

- b) I VHS1 tillates etablert flytebrygger og fortøyninger, men disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel av fartøy.
- c) I VHS1 tillates utlegging av sjøledning for avløp. Utløp skal føres minimum 2 m under laveste lavvann.
- d) I VHS2 tillates etablert dykdalb, pullerter, forankringer og fortøyninger og lignende

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over kjørebanelen. Det tillates stolper som er nødvendig for skilt og belysning innenfor sonen.

5.1.2 Annen fare (H390)

Faresone for håndtering av giftige kjemikalier.

- a) Hensynssonen angir sikkerhetssone for virksomheten. Innenfor fareområdet tillates oppføring av nye bygg og anlegg under forutsetning av at risikoen for spredning av giftig stoff er vurdert. Det tillates etablering av risikoreduserende tiltak knyttet til storulykaneanlegg.
- b) Innenfor hensynssonen tillates ikke:
 - i. etablering av skole, barnehage, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner
 - ii. hotell, kjøpesenter og store publikumsarenaer
 - iii. boliger i tettbebyggelse

5.1.3 Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Hensynssone for etablering av kommunalteknisk infrastruktur.

- a) Det tillates ikke å plassere bygninger i hensynssonen
- b) Før det gjøres terrenginngrep og oppfylling av terreng skal det avklares med Hamarøy kommune hvilke tekniske anlegg som eventuelt må legges inn i fylling før overfylling og ferdigstillelse av terrengoverflate
- c) Det tillates kryssende tekniske anlegg. De må planlegges slik at det ikke er til hinder eller skade for kommunalteknisk anlegg i hensynssonen

5.1.4 Kulturminner (H570)

Området omfatter automatisk samiske kulturminner.

- a) Det tillates ikke fysiske inngrep i terreng innenfor hensynssonen
- b) Det skal etableres informasjonsskilt tilknyttet kulturminnet i nærheten
- c) Besøkende til kulturminnet kan korttidsparkere kjøretøy i område SKF

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1, #2)

6.1.1 #1 Bruksvilkår

Eksisterende boliger innenfor bestemmelsesområdet kan fortsatt benyttes til boligformål inntil:

- a) Risikokontur for storulykkevirksomhet innenfor BI1 eller BI2 viser at indre eller midtre sone berører den aktuelle eiendommen
- b) Det er gitt igangsettingstillatelse for tiltak som ikke er boligformål på den aktuelle eiendommen

6.1.2 #2 Bruksvilkår

Eksisterende boliger innenfor bestemmelsesområdet kan fortsatt benyttes til boligformål inntil:

- a) Det er gitt igangsettingstillatelse for tiltak med industriformål i B13
- a) Det er gitt brukstillatelse til ny industribebyggelse i B12 og/eller
- b) Risikokontur for storulykkevirksomhet innenfor B11 eller B12 viser at indre eller midtre sone berører aktuell bolig

6.1.3 Adkomst

Boliger skal så lenge de er i bruk få adkomst via SKV7 og B13

6.1.3 #3 Midlertidig rigg- og anleggsområde

Bestemmelsesområde #3 omfatter midlertidige rigg- og anleggsområder.

- a) Arealet kan brukes til midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av tiltak innenfor plan 1875202203. Områdene kan også benyttes til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende.
- b) Vegetasjonsdekket (toppsjiktet) innenfor området skal så langt mulig tas vare på og benyttes til jordvoller og ved revegetering innenfor planområdet. Overskuddsmasser tillates fraktet ut av planområdet.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse kreves følgende dokumentasjon

- a) **Grunnforhold:** Det skal legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene og stabilitet i grunnen er tilfredsstillende og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- b) **Teknisk infrastruktur:** VVAO-plan (plan for veg, vann, avløp og overvannshåndtering) som er godkjent av kommunen ved teknisk etat
- c) **Renovasjon:** Plan for avfallshåndtering som er godkjent av renovatør skal vedlegges. Det skal leveres plan for anleggsfasen og bruksfasen.
- d) **Brannsikkerhet:** Brannteknisk konsept
- e) **Situasjonsplan** i målestokk 1:500. Planen skal være målsatt, og vise tiltaket eller tiltakenes plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, vei og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering, interne trafikkløsninger, snøopplag og skråning og skjæringer (nye terrenglinjer) fremgå. Utforming av jordvoller med eventuell vegetasjon beskrives i situasjonsplan.
- f) **Lysplan** for utvendig belysningsanlegg tilhørende omsøkt tiltak
- g) Parkering, utendørs lagring og intern trafikkløsning skal beregnes, planlegges og dokumenteres i søknad om rammetillatelse.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves følgende dokumentasjon

- a) **Grunnforurensning:** Før igangsettingstillatelse gis for utfylling i sjø, skal det dokumenteres miljøundersøkelser som grunnlag for risikovurderinger og vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk.
- b) **Nordland fylkeskommune** skal godkjenne detaljplaner for tiltak som berører fylkesveg
- c) **Riggplan / anleggsplan** som viser trafikk, sikring, skilting, tiltak mot støv og støy
- d) **Marksikringsplan** for vegetasjon i felt GBG 5 og 6
- e) Samtykke fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap for tiltak som omfattes av forskrift om storulykkevirksomhet
- f) Oppdaterte risikokonturer som følge av planlagt tiltak. Dersom tiltaket ikke utløser behov for oppdatering av risikokonturene, skal det opplyses i søknad om igangsettingstillatelse.
- g) Miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsfasen som er godkjent av kommunen.

- h) Masseberegning og redegjørelse for hvordan overskuddsmasser er planlagt håndtert og deponert.
- i) Støyberegninger eller støymålinger skal foreligge. Dersom tiltak i områdene medfører at grenseverdier overstiges skal forslag til avbøtende tiltak vedlegges.
- j) **Ulempeplan:** Plan for rigg og drift, sikring og skilting

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (midlertidig brukstillatelse)

7.3.1 Før brukstillatelse i BI1, BI2 og BI3

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i formålsområdene BI1, BI2 og BI3, skal følgende rekkefølgebestemmelser være innfridd:

- a) Tiltaket skal
 - i. ha tilstrekkelig sikkerhet
 - ii. ha tilstrekkelig brukbarhet
 - iii. være tilkoblet teknisk infrastruktur for vann, avløp og energi
 - iv. ha tilhørende adkomstløsning og tilstrekkelig antall parkeringsplasser opparbeidet
 - v. ha tillatelser fra berørte sektormyndigheter
 - vi. levere dokumentasjon på at belysning er utført i henhold til lysplan

7.3.2 Før brukstillatelse i BI2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i formålsområde BI2, skal følgende rekkefølgebestemmelser være innfridd:

- a) Fortau eller gang- og sykkelvei
 - i. Fortau SF1-SF3 skal være opparbeidet
 - ii. Fortau utenfor planområdet langs Hellandsveien fra kryss Dragsarmen til kryss ved Njårgga skal være opparbeidet på én side av veien.
- b) Tilrettelegging av kulturminne
 - i. Plan for tilrettelegging av kulturminne skal foreligge. Planen skal minimum vise adkomst og skilting, og være godkjent av Sametinget.

7.3.3 Før brukstillatelse i SK, BI1, BI2 og BI3

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i formålsområdene SK, BI1, BI2 og BI3, skal følgende rekkefølgebestemmelser være innfridd:

- a) Avbøtende tiltak for støybegrensning skal være gjennomført. Det gjelder også for nærliggende støyfølsom bebyggelse.