

# **Planbeskrivelse til : Reguleringsplan for Hilstad**

Reguleringsplan for Hilstad omfatter del av gnr. 9 på Hilstad i Rødøy kommune.

Planen omfatter et areal på ca. 150 daa inkl. sjøareal.

Formålet med planen er å få avklart arealbruken innenfor området mellom i hovedsak industri, reiseliv, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og landbruk.

Området inneholder i dag bedriftene Hilstad Camping, Polarsirkelen Kystferie, og Nord-Reker.

Aktiviteten til reiselivsvirksomheten har de senere år ekspandert, og det er blant annet bygd ut småbåthavn med molo som benyttes i forbindelse med dette formålet.

Bedriften Nord-Reker – som driver mottak og videreforedling av reker - har planer om utbygging og satsing også innenfor mottak og videreforedling av andre marine arter som bl.a. kråkeboller/skjell.

Det er satt av plass til slike etableringer i området til industri/næring langs sjøen.

Rødøy kommune var byggherre for utbygging av havneanlegg m/ kai på Hilstad i 1988-89. Målet med prosjektet var å utbedre havneforholdene og prosjektet var finansiert med bl.a. statstilskott.

Det er også gjennom planen satt av områder til fremtidig boligbygging innenfor området, samt avgrenset utstrekning av fremtidig fritidsbebyggelse.

En har gjennom utarbeidelse av planen forsøkt å ta hensyn til primærnæringene i området, gjennom å sikre eksisterende landbruksareal.

Videre har en gjennom planen forsøkt å ivareta krav om miljøhensyn.

Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd omgående, Kfr. lov av 9. juni 1978 om kulturminner.

Rødøy kommune,  
den 26. februar 2003

Kjetil Hansen  
tekn. sjef



# **Planbestemmelser til: Reguleringsplan for Hilstad**

## **§ 1**

Reguleringsplanen er vist på kartet, avgrenset med plangrense. Planen omfatter deler av gnr. 9 på Hilstad i Rødøy kommune.

Byggeområder, § 25-1:

## **§ 2**

Industriområde ( del A, B og C ):

Planen viser 1 industriområde; del A, B, og C. I tillegg er det innenfor planområdet beliggende en eksisterende industritomt (del D).

Det er i planen vist eksisterende/planlagt adkomstvei med bredde 5 meter langs østre begrensning av industriområdet.

Byggegrense fra senterlinje adkomstvei er 6 meter.

Det kan innenfor området tillates oppført bygg for industri/næring.

Bygg og adkomstvei skal etableres på utsprengt planum på ca. kote + 3,0 NGO. Dette slik at bygg blir liggende lavest mulig i forhold til bakenforliggende bebyggelse.

Utsprengte masser kan fylles ut i sjøen.

Tillatt tomteutnyttelse (%-TU i henhold til veileder T1205 fra Miljøverndepartementet) er 50 %.

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen.

Bygg skal være med saltak. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 og 9 meter. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplass på egen tomt for bedriften, eller parkering kan løses ved skriftlig avtale om parkering på andre areal like i nærheten. Det tillates etablert kaier for den enkelte bedrifts behov.

Del A:

Innenfor del A er det i dag eksisterende næringsmiddelindustri.

Del B:

Innenfor del B er det i dag havneanlegg samt anlegg for opptrekk og lagring av mindre båter. Innenfor del B kan det være aktuelt med fremtidig moloanlegg for å beskytte havnen. Dette er vist på plankartet.

Del C:

Området er pr. i dag ikke tatt i bruk.

Del D:

Dette er eksisterende industritomt med bruksformål Industri/båtslip.

## **§ 3**

Område for boliger:

Innenfor områdene tillates det oppført nye helårsboliger.

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer og med tilhørende garasje. Bygninger skal oppføres med saltak.

#### § 4

Område for fritidsboliger:

Det er satt av område for en ny fritidstomt innenfor reguleringsplanen.

For bebyggelse gjelder de krav som er satt til fritidsbebyggelse gjennom de til enhver tid gjeldende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune.

#### § 5

Område for naust:

Det er i planen satt av ett område for naust. Innenfor området kan det oppføres naust og brygger. Naust og brygger skal oppføres med saltak, de skal være røde med hvite stafferinger. Byggene skal oppføres med røstvegg mot sjøen.

Tillatt bruksareal(T-BRA) er på 50 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er på hhv. 3,5 og 6 meter.

Naust/brygger tillates ikke innredet til beboelse.

#### § 6

Område for Cafe:

Det er innenfor området eksisterende cafe med serverings- og skjenkebevilling.

Landbruksområde, § 25-2:

#### § 7

Område for jordbruk:

Innenfor dette området er det ikke tillatt å føre opp bygg eller andre installasjoner som kan være forringelse for området bruk til jordbruk.

Offentlige trafikkområder, § 25-3:

#### § 8

Fylkesvei 442:

Fylkesvei 442 går gjennom området. Nye avkjørsler til fylkesveien skal søkes samlet så langt dette er mulig. For øvrig gjelder Statens vegvesens regler for etablering av nye avkjørsler.

Trafikkområde i sjø:

Det er i planen vist trafikkområde i sjø. Det kan i dette området ikke legges ut innretninger, så som flytebrygger, liggeanlegg m.v. dersom disse er til hinder for båttrafikken.

Spesialområder, § 25-6:

#### § 9

Det er i planen vist område for private veier.

#### § 10

Havner:

Det er i planen vist 2 områder med eksisterende private småbåthavner, samt ett område med havneanlegg for større båter. Innenfor småbåthavnene kan det etableres flytebrygger og nødvendige installasjoner knyttet til formålet.

#### § 11

Område for camping:

Innenfor dette området kan det drives campingplass, herunder: utleiehytter, oppstillingsplasser for vogner/bobiler, sanitærbygg, tømmeanlegg for bobiler, teltplasser etc.

Det tillates innenfor området oppført nye utleiehytter, øvrige bygg tilknyttet campingvirksomhet, samt opparbeidet områder for oppstilling av vogner/bobiler.

Nye utleiehytter skal være med saltak, tillatt bruksareal(T-BRA) inntil 50 m<sup>2</sup>.

Nye utleiehytter/faste installasjoner tillates ikke oppført nærmere senterlinje adkomstvei gjennom området enn 6 meter.

## § 12

Badeplass:

Det er i planen vist område for badeplass på land/i sjø. Dette området er planlagt benyttet til badeplass, og det tillates etablert innretninger/tilrettelegginger så som benker etc. som er nødvendig for formålet.

## § 13

Område for Idrett/lek:

Det er i planen vist 2 områder for "Idrett/lek".

Innenfor disse områdene kan det opparbeides ballplass, samt monteres innretninger for bruk til lekeplass for barn.

## § 14

Friområde:

I planen er det vist ett friområde. Dette området skal fungere som en "buffersone" mellom boligbebyggelsen og industriområdet. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området. Eksisterende naturmark skal bevares.

Spesialområder, § 25-6:

## § 15

Privat fellesadkomst:

Det er i planen vist private veier som er felles for flere brukere. Det er hjemmelshaverne til de enkelte eiendommer som har bruksrett til disse. For privat fellesadkomst som leder fra fylkesvei og ned til planlagt område for industri/næring, kan det være aktuelt med kommunal overtakelse av denne.

Del av privat fellesadkomst sør for område for cafe er vurdert stengt/fjernet på sikt.

Generelt:

## § 16

Fra disse planbestemmelsene kan kommunen, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtekter i Rødøy kommune, tillate unntak når særlige grunner taler for dette, jfr. § 7 i plan- og bygningsloven.

Rødøy kommune,  
den 26. februar 2003

Kjetil Hansen  
teknisk sjef



RØDØY KOMMUNE  
Teknisk etat