



PlanID : 1620200501

Arkivsak : 22/1834

## Reguleringsplan for Auka, Gnr. 44 Bnr. 3

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 23.11.2022

Dato for godkjenning i kommunestyret :

#### BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Gnr.44, Bnr.3 ligger på Auka, nordøst på Frøya langs veien mot Dyrøya. Reguleringsområdet er småkupert, sørvendt mot Langstraumen som deler Auka fra Fast-Frøya. Planområdet dekker et eksisterende småbruk der jordbruksarealene nyttes til sauhold og hvor våningshusene delvis benyttes til bolig, delvis til utleie i forbindelse med fisketurisme. En økende næringsvei i Frøya. Planen legger opp til å utnytte uproduktivt land til utleiehytter og til tre tomter. En bolig og to feriehus. De to siste inngår i forretningsideen der en skal nytte salgssummen til egenkapital i oppbyggingen av et fiskeferiested med utleieleiligheter.

Totalt omfatter planen ca. 250 da. Hvorav ca. 25 da. er dyrket eller dyrkbar mark. Disse arealene er i sin helhet avsatt til landbruksareal. Deler av eiendommen ligger øst for fylkesveien. Dette område er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-I. Dette området er regulert til landbruk med unntak for en bestående hytteeiendom som er fradelt inne i eiendommen.

#### § 1 GENERELT

Det regulerte området, som på planen er vist med reguleringsgrense er inndelt til følgende reguleringsformål:

##### Byggeområder (PBL § 25, 1 ledd nr.1)

- Bolig
- Forretning
- Fritidshus
- Sjøhus/naust

##### Områder til kombinerte formål (PBL § 25, 2 ledd)

- Kombinert forretning/bolig

##### Jordbruksområder (PBL § 25,1 ledd.nr.2)

- Landbruk

#### Trafikkområder (PBL § 25,1 ledd nr.3)

- Offentlig kjørevei
- Annet trafikkareal
- Trafikkareal i sjø

#### Spesialområder (PBL § 25,1 ledd nr.6)

- Friluftarealer
- Privat vei
- Friluftsområde
- Privat parkeringsplass
- Privat småbåthavn/marina
- Frisiktsone ved vei
- Bevaring av anlegg/gravminne

I tillegg til ovennevnte områdeinndeling er det visst følgende på plankartet: Reguleringsgrenser, formålsgrenser, eiendomsgrense og gangsti.

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

**§ 2.1** Fremmede arter kan fjernes i samråd med kommunen.

**§ 2.2** Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, ved innstramminger eller lempinger i forhold til plankart og bestemmelser innenfor rammene av det Plan- og bygningsloven tillater.

## **§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **§ 3.1 Byggeområder (PBL § 25, 1 ledd nr.1)**

For all utbygging i byggeområdene gjelder at nybygg, tilbygg, påbygg og utbedringer skal skje med tilpassing til den lokale byggeskikk i form, farge og materialbruk.

Definisjoner i forhold til dette skal i det enkelte tilfelle avgjøres av bygningsrådets skjønn.

#### **§ 3.1.1 Bolig**

Planen viser to områder for bolig. Ett for tomteområdet til en bestående bolig. Ett som tomt for ny bolig.

#### **§ 3.1.2 Forretning**

- a) Planen viser to områder for forretning. Det lengst mot sør viser bestående sjøhus med mulighet for utvidelse.
- b) Det nordre viser en strandtomt mellom områder for sjøhus/naust. Begge områdene skal benyttes til drift av marina, lager av båter og motorer, lagring og stell av fiskehegn og annet utstyr til driften av anlegget. I tillegg skal det være mulighet for rorbuutleie. I nordre område, seks enheter. I søndre område, fire enheter.

#### **§ 3.1.3 Fritidshus**

- a) Planen viser tre områder avsatt til fritidshus. Ett på nordsiden av fylkesveien. Dette er tomteområdet til eksisterende fritidsbolig.

- b) To områder ved forretningsområdene i sørvest. Dette er tomteområder for fritidsboliger. Areal for hver tomt er 800 kvm.

#### **§ 3.1.4 Sjøhus/naust**

Planen viser to områder for sjøhus/naust. I disse områdene er det tillatt med oppføring av naust, sjøhus, brygge. Som enkeltbygg eller som felles utbygging. Ved utbygging i disse områdene skal kommunens bestemmelser for bygging i strandsonen gjelde uavkortet.

### **§ 3.2 Områder til kombinerte formål (PBL § 25, 2 ledd)**

#### **§ 3.2.1 Kombinert forretning/bolig**

- a) Planen viser ett slikt område. Området omfatter eksisterende bolighus med driftsbygning. Boligen skal benyttes som bolig med rom for utleie til turister.
- b) Driftsbygningen skal nyttes som utstyrslager for driften ved anlegget.

### **§ 3.3 Jordbruksområder (PBL § 25,1 ledd.nr.2.)**

#### **Område for landbruk**

Planen viser ett område for landbruk. Landbruksområdet omfatter dyrke-/dyrkbart areal og beiteland. Arealene skal nyttes til beite for sau og produksjon av vinterfôr.

### **§ 3.4 Trafikkområder (PBL § 25,1 ledd nr.3)**

#### **§ 3.4.1 Offentlig kjørevei**

Planen viser ett område for offentlig vei. FV-431. Avsatt veibredde 6 m.

#### **§ 3.4.2 Annet trafikkareal**

- a) Planen viser ett område for annet trafikkareal. Arealet er avsatt i en bredde av 10 m til side for senterlinje av vei på begge veisider.
- b) Dette arealet skal holdes fritt for inngrep og er avsatt til eventuell omlegging/utviding/utbedring av eksisterende vei.

#### **§ 3.4.3 Trafikkareal i sjø**

- a) Området omfatter alle arealer i sjø med unntak av område avsatt til småbåthavn.
- b) Disse områdene skal holdes fri for alle anlegg på bunn og forankret på overflaten.

### **§ 3.5 Spesialområder (PBL § 25,1 ledd nr.6.)**

#### **§ 3.5.1 Friluftarealer**

- a) Planen viser to friarealer:
- Ett sammenhengende areal langs sjøen av varierende bredde 35 – 100 m: Dette arealet skal sikre strandsonen for alle brukere av planområdet og for allmenn ferdsel langs strandkanten.
  - Ett sentralt område i planens søndre del: Dette området skal sikres som utsiktspunkt for samtlige brukere av planområdet og allmenheten.

- b) Innenfor friarealet tillates anlagt turstier og satt opp benker på utsiktspunkter.

#### **§ 3.5.2 Privat vei**

Alle områder avsatt til privat vei skal benyttes av brukerne av området og til fri gjennomfart gjennom området. Det tillates ikke oppført stengsler på-/langs disse veiene ut over det som er nødvendig for arealenes bruk som landbruksområde/beiteland.

#### **§ 3.5.3 Privat parkeringsplass**

- a) Parkeringsplass 1. Er parkering for brukerne av eksisterende feriehus øst for fylkesvegen.
- b) Parkeringsplass 2. Er parkering for brukerne av områdene til forretning, sjøhus/naust, småbåthavn og de to feriehustomtene i planens sørøstre hjørne.

#### **§ 3.5.4 Privat småbåthavn/marina**

Planen viser ett område for småbåthavn/marina. I dette området kan det utplasseres flytende anlegg til fortøyning av småbåter med de nødvendige forankringer og landfester.

#### **§ 3.5.5 Frisiktzone ved veg**

Planen viser to slike områder i kryss mellom privat vei ned til hytte øst for fylkesvegen og i kryss mellom privat vei til Bårdsenget og Fylkesveien. Begge har utstrekning 10X70 m.

#### **§ 3.5.6 Bevaring av anlegg/gravminne**

Planen viser ett slik område. Kulturminnene innenfor bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelde for en sone i fem meters bredde fra kulturminnets ytterkant. Innenfor bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og godkjennes av fylkeskommunens kulturminnemyndigheter.