

# Reguleringsplan for Vasøya

PlanID 5057 202202

Saksnummer 22/3496

Dato: 11.05.2026

## 1 Generelt

---

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Plankart med plan-ID 5057 202202, er datert 12.02.2026.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.), og bestemmelser og retningslinjer knyttet til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

## 2 Reguleringsformål

---

I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

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

- Næringsbebyggelse (1300)
- Angitt bebyggelse kombinert med andre hovedformål – næring/lager (1900)

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

- Veg (2010)
- Annen veggrunn (2019)
- Kai (2041)
- Molo (2044)
- Parkering (2080)

### Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

- Naturområde (3020)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
- Havneområde i sjø (6220)

### Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Faresoner - Flomfare (H3220)
- Frisiktsone (H140)

### 3 Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge til rette for fremtidig næringsutvikling innen hav- og kystfiske på Vasøya. Planen skal sikre at næringen får tilstrekkelig areal og fasiliteter uten at dette påvirker naturverdier, bo- og levetilstand negativt.

### 4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 4.1 Estetikk og utforming

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at de etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbruk), i forhold til sin funksjon og de bygde og naturlige omgivelsene, herunder også plassering.

Byggene skal ha stående kledning og saltak.

#### 4.2 Krav til situasjonsplan og terrengbehandling

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en detaljert situasjonsplan som viser:

- a) Plassering av bygg
- b) Eksisterende og fremtidig terreng
- c) Påtegnede høydekoter
- d) Parkeringsplasser, også HC-parkering
- e) Hvordan vann/avløp og overvann er tenkt løst
- f) Belysning av området
- g) Snuplass og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- h) Hentepunkt renovasjon

Situasjonsplanen skal også inneholde terrengsnitt og videre vise hvordan terrenget er tenkt formet.

Ikke utbygde deler av tomten skal utformes tiltalende.

Der det er behov for støttemurer, skal disse i hovedsak utføres i naturstein.

Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal plantes til med stedegen vegetasjon.

#### 4.3 Byggenes plassering og dimensjonering

Det skal legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til tilpasning til eksisterende landskap/terreng/bygningsmiljø, utsikt for naboer samt etablering av gode og trygge utearealer.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes med særlig hensyn til eksisterende landskap, terrengformasjoner, vegetasjon, nabobebyggelse, uteområder og stedets karakter.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket er tilpasset terreng, landskap og omkringliggende bebyggelse, og hvordan hensynet til naboers utsikt, solforhold og bokvalitet er ivare tatt.

Bygg skal utformes slik at de tåler sterk vind.

## 4.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kulturminneloven (kml.) § 4 eller kml. § 14, skal arbeidene straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune, NTNU Vitenskapsmuseet, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidene.

## 4.5 Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal generelt tilstrebtes god tilgjengelighet for alle brukere. Krav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Det må komme frem av tegninger og utomhusplan hvordan kravene er ivaretatt.

## 4.6 Miljø og klima

- Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, og det skal i byggesaken fremlegges en vurdering av hvordan tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg.
- Nye bygg skal fortrinnsvis bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid. Bruk av lokale, klimatilpassede byggematerialer og konstruksjonsteknikker skal vektlegges.
- Belysning skal skjermes mot horisonten slik at lysforurensning unngås.

## 4.7 Generelle bestemmelser om støy og støv

### 4.7.1 Anleggsperioden

Ved utbygging skal det utarbeides en plan for hvordan omgivelsene skal sikres mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen. Planen skal vedlegges søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støvforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

#### 4.7.1.1 Hensynet til støy T-1442/2021

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 kap. 6 og T-1442/2021, eller senere revideringer, skal legges til grunn ved utbygging av området. Grenseverdiene for støy i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal ikke overskride.

Ved eventuell overskridelse skal kap. 6 i T-1442/2021 følges.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støvfølsomt bruksformål. | Illustrasjon: Miljødirektoratet

Dersom bygg- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 db høyere lydnivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4

Tabell 5: Anbefalte innendørs støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå, i rom for støyfølsom bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L <sub>pAeq12h</sub> 07-19)	Støykrav på kveld (L <sub>pAeq8h</sub> 19-23) eller <u>søn</u> -/helligdag (L <sub>pAeq16h</sub> 07-23)	Støykrav på natt (L <sub>pAeq8h</sub> 23-07)
Boliger, fritidsboliger, overnattingsbedrifter, sykehus og pleieinstitusjoner	40	35	30
Arbeidsplass med krav om lavt støynivå	45 i brukstid		

Tabell 5: Anbefalte innendørs støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå, i rom for støyfølsom bruksformål. | Illustrasjon: Miljødirektoratet

Dersom støygrensene i tabell 5 ikke kan overholdes, gjelder anbefalingen om varsling som beskrevet i kapittel 6.3 i veilederen.

Avvik tillates kun for kortvarig anleggsaktivitet inntil 2 uker, støygrensen skal ikke heves mer enn 5 db.

Sprenging og/eller utfyllingsarbeid skal ikke foregå om natten

#### 4.7.1.2 Hensyn til luftkvalitet skal følge T- 1520.

Hensynet til luftkvaliteten skal vurderes i samsvar med retningslinje T-1520

Tiltakshaver skal ved søknad om tiltak redegjøre om tiltaket kan medføre luftforurensning som kan påvirke følsom arealbruk.

Dersom tiltaket kan medføre luftforurensning i form av støv eller annen forurensning som kan påvirke følsom arealbruk, skal det før igangsetting av tiltak utarbeides en plan som viser avbøtende tiltak . eks. transportplan, hjulvask rengjøring av vei osv.

#### 4.7.1.3 Hensyn til vannmiljø.

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for arbeide i sjø. Denne skal godkjennes av Ørland kommune før tiltak kan igangsettes.

### 4.7.2 Driftsperioden

Retningslinjer for behandling av støy og støv, T-1442/2021 og T-1520, skal legges til grunn ved oppføring av ny bebyggelse i området. Alle bygg med boenheter skal ha støynivå mindre enn L<sub>den</sub> 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl. 23-07) ikke overstige 45 dB.

## 4.8 Fremmede arter

Fare for spredning av fremmede arter må vurderes ved all massehåndtering. Hvis fremmede arter oppdages, skal disse fortrinnsvis håndteres innenfor planområdet ved at de legges oppå

ugjennomtrengelig duk, dekkes med samme type duk og overfylles med rene masser. Det skal ikke tilføres eller spres fremmede arter gjennom bruk og flytting av jordmasser og vegetasjon på planområdet eller andre flater. Ved etablering av ny beplantning skal det benyttes stedegne arter.

## **4.9 Håndtering av overvann**

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn: fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveier.

## **4.10 Forurensing**

Det skal legges til rette for gode driftsrutiner med tanke på forebyggende arbeid mot forurensing. Dette gjelder både i sjø og på land.

### **4.10.1 Forurensing i sjø**

All utfylling i sjø skal skje skånsomt og med rene stedegne masser.

For å unngå partikkelspredning skal utfylling foregå på fjære sjø.

Det skal foreligge en beskrivelse av hvordan utfylling i sjø skal skje med angivelse av tiltak for å motvirke partikkelspredning.

Bunnfester i sjøbunn skal ikke komme i kontakt med forurenset masse.

### **4.10.2 Forurensing på land**

Løsemiddel, olje og miljøfarlige væsker skal håndteres forsvarlig i lukkede installasjoner.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning.

## **4.11 Renovasjon**

Avfallshåndtering skal planlegges, etableres og drives i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og kommunale renovasjonsbestemmelser.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for avfallsløsninger og snuplass for renovasjonsbiler. Godkjent situasjonsplan skal vise område for avfallssortering og snuplass for renovasjonsbiler, jf. punkt 4.2.

## **4.12 Parkering**

Øvre grense for parkeringsplasser settes til 26 plasser. Dette inkluderer også HC-plass.

## **4.13 Fradeling**

Innenfor området tillates det fradelt selvstendige tomter, disse skal da følge formålsgrensen.

#### 4.14 Havnivåstigning og stormflo

Det skal vurderes vind- og bølgepåslag for å finne trygg byggehøyde for enkelttiltak. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

For bygg med personalopphold skal topp gulv ligge på min. 3,0 moh.

Bygninger som ligger på en lavere kotehøyde enn 3,00 moh. skal tåle vanninntrenging.

#### 4.15 Naturhensyn i sjø

Ved utfylling i sjø skal det tilstrebes minst mulig fotavtrykk i sjø, jf. punkt 5.1.3 BAA1.

Utfyllingene tillates utført med stabelt stein i front, og etableres hovedsakelig med stedege masser tatt ut av berget sør på planområdet.

Anbefalt skråningsutslag er maks 1:40 for å få minst mulig fotavtrykk i sjøen, men det tillates stabelstein i front.

#### 4.16 Utfylling i sjø

Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser. Utfylling skal gjennomføres på fjære sjø for å unngå spredning av partikler og bunnsedimenter.

#### 4.17 Byggegrense

##### 4.17.1 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø går i formålsgrensen

##### 4.17.2 Byggegrense mot vei

- o\_V1 = 7,5 m fra senterlinje veg.
- V4 = 4,5 m fra senterlinje veg

#### 4.18 Grønnstruktur

Området skal fremstå mest mulig urørt som en naturlig del av områdets kystkulturlandskap. Der området allerede er berørt, skal dette område forskjøttes og tilføres stedege masser.

#### 4.19 Tekniske anlegg og infrastruktur

- a) Innenfor byggeområdene kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger der dette er nødvendig. Bygg skal tilpasses stedets bebyggelse.
- b) Ved søknad om tiltak i området, skal det utarbeides en detaljert VA-plan for området. Denne skal godkjennes av kommunen.
- c) Overvann skal føres via sandfangkummer og ut i felles ledning til sjø.
- d) Spillvann skal føres til felles slamavskiller og videre ut til utslippsledning.
- e) Utslippsledning skal føres til godkjent dybde og sikres med lodd.

#### 4.20 Bom og gjerder

Det tillates oppført gjerde i formålsgrensen med tanke på sikkerhet og skjerming mot innsyn. Det tillates oppført gjerder langs sjøen for å hindre at gjenstander blir ført ut på havet.

Bom tillates satt opp på eiendommen i den hensikt å hindre uønsket ferdsel.

#### 4.21 Grunnforhold

Det er krav om geoteknisk detaljprosjektering for alle søknadspåkravende tiltak (byggetiltak og utfylling) i planområdet.

#### 4.22 Slokkevann

Inntil det er etablert tilstrekkelig vannforsyning til Vasøya, skal det opprettes eget brannutstyr på planområdet til egenberedskap.

Dette skal inneholde utstyr for pumping av sjøvann, samt tilhørende strømaggregat. Dette kan være selvstendig bygg eller annen installasjon.

Anlegget skal levere tilstrekkelig kapasitet med slokkevann som til enhver tid er nødvendig.

Det skal opprettes jevnlig rutiner for inspeksjon og kontroll av utstyret.

Anlegget skal etableres på eksisterende kai.

## 5 Bestemmelser til arealformål (§ 12-5 nr. 1-6)

---

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

Felles for områdene.

Byggegrense: Der byggegrensene ikke vises på plankartet er det sammenfallende med formåls grensen.

#### 5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) All ny bebyggelse skal plasseres med gulvhøyde på kote + 2,5 (NN2000) eller høyere.
- b) Rom for personalopphold skal ligge på en gulvhøyde på min. 3,0 moh.
- c) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene
- d) Området skal utnyttes til fiskerelatert næringsvirksomhet eller virksomheter tilknyttet dette.
- e) Bygg skal utformes og sikres slik at det tåler sterk vind.
- f) Det tillates oppført mindre bygg som boder osv. i tilknytning til driften.
- g) Utendørs lagring skal ikke hindre adkomst for utrykningskjøretøy.

#### 5.1.2 Næringsbebyggelse

##### 5.1.2.1 NÆ1

Innenfor området tillates det oppført bygg som er nødvendig for næringsformål. Bygg skal ha saltak.

Det tillates oppført brakker for omkledding med tilhørende fasiliteter.

Utnytting: Minimum utnyttelse (%-BYA) settes til 50 %.

Parkeringskrav: Det tillates maksimum 1,0 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bebyggelse. For området vil det maksimalt utgjøre 12 p-plasser.

Høyde: Topp gulv skal ligge på min 3,0 moh. Topp gesims/mønehøyde settes til 6,0 fra planert terreng.

#### 5.1.2.2 NÆ2

Innenfor området tillates det oppført næringsbygg inntil 2 etasjer. Det tillates lager, personopphold/kontor, hybler for arbeidsfolk m.m.

Rom for personopphold skal ha en gulvhøyde på min + 3,0 moh.

Utnytting: Minimum utnytting (%-BYA) settes til 50 %.

Parkeringskrav: Det tillates maksimum 1,0 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bebyggelse. For området vil det maksimalt utgjøre 5 p-plasser.

Høyde: Høyde for topp gulv skal ligge på min 3,0 moh. Maks. gesims/mønehøyde settes til 10,0m fra planert terreng.

### 5.1.3 Angitt bebyggelse kombinert med andre hovedformål – næring/lager (BAA)

- a) Innenfor områdene tillates det ikke bygg for personopphold.
- b) Det tillates ikke opparbeidede parkeringsplasser innenfor området.
- c) Det tillates ikke bygg eller konstruksjoner som hindrer adkomst til molo.
- d) Innenfor områdene tillates det utvendig lagring av materialer og utstyr.
- e) Materialer og utstyr som lagres utendørs skal sikres slik at de ikke medfører fare for omgivelsene ved sterk vind.
- f) Det tillates levegger o.l. i den hensikt å skjerme for vind og/eller visuell forurensning.

#### 5.1.3.1 BAA1

Innenfor området tillates det utvendig lagring. Det tillates oppsetting av lagerbygg på inntil 350m<sup>2</sup>.

- a) Bygget skal ha saltak og ha gavl mot sjø.
- b) Maks mønehøyde settes til 8,0 m fra planert terreng.
- c) Bygget skal plasseres mot eksisterende berg/terreng vest i området.
- d) Utnytting: Minimum utnytting settes til (%-BYA) 15 %.

#### Utfylling i sjø:

- a) Det tillates utfylling i sjø innenfor området på inntil ca. 850 m<sup>2</sup> +/- 20 %. Det skal kun benyttes stedege rene masser.
- b) Fylling i sjø skal ikke overstige skråningsutfall på 1:40.
- c) Utfyllingen tillates plastret med naturstein.
- d) Det tillates å anlegge mur av naturstein i stedet for skrå fyllingsfot.
- e) Retningslinjene i geoteknisk rapport skal legges til grunn for utfyllingen.
- f) Høyde på planert terreng skal ikke overstige 2,5 moh.

### 5.1.3.2 BAA2

Dette gjelder de eksisterende bygninger i området samt fremtidig nye.

- a) Det tillates oppsetting av lagerbygg/verksted.
- b) Bygget skal ha saltak.
- c) Maks mønehøyde settes til 8,0 m fra planert terreng.
- d) Utnytting: Minimum utnytting settes til %-BYA settes til 20%.

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

### 5.2.1 Veg (V)

Området o\_V er offentlig vei frem til snuplass, mens området V er privat kjørevei.

Det tillates å anlegge vei med maks 5,0 m veibredde.

### 5.2.2 Annen veggrunn – grøntareal

Dette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg tilknyttet drift av veg.

### 5.2.3 Molo (MO)

Dette er eksisterende molo. Det tillates vedlikeholdsarbeider på molo.

### 5.2.4 Kai (KAI)

Dette er eksisterende kai i området. Det tillates etablert vannpumpe for slokkevann i området.

### 5.2.5 Parkering (P)

Det er felles gjesteparkering for næringsområdet.

Det skal opparbeides min 5 stk. parkeringsplasser.

## 5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 5.3.1 Naturområde - grønnstruktur (GN1 og GN2)

Områdene skal berøres i minst mulig grad og inngå i det samlede kystkulturlandskapet. Det kan tillates nødvendige sikringstiltak mot flom, ras og fall forutsatt at dette ivaretar hensynet til biologisk mangfold og ikke reduserer naturverdiene i området.

Områdene skal fremstå mest mulig urørt som en naturlig del av områdets kystkulturlandskap. Områdene skal ryddes.

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

### 5.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

Området skal berøres i minst mulig grad og inngå i det samlede kystkulturlandskapet.

Det tillates nødvendige sikringstiltak mot flom og stormflo forutsatt at dette ivaretar hensynet til biologisk mangfold og ikke reduserer naturverdiene i området.

#### 5.4.2 Havneområde i sjø (HOS)

Innenfor området kan det etableres flytemolo/lekter som bølgedemper og flytebrygger, landganger, ramper o.l. med nødvendige festeanordninger av hensyn til havnens funksjon og drift.

Innenfor området tillates det ikke konstruksjoner og anlegg som er til hinder for sjøadkomsten til etablert småbåthavn.

Det tillates å sette opp bygg på lekter i den hensikt å ha som mellomlagring av utstyr.

Det tillates ikke etablert anlegg for rengjøring eller reparasjon av båter eller konstruksjoner som kan medføre forurensning eller utslipp av miljøfarlige stoffer.

## 6 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 6.1 Faresone – Stormflo (H320)

Ved etablering av tiltak lavere enn kote +2,50 (NN2000), må nødvendige sikringstiltak mot stormflo gjennomføres.

### 6.2 Frisiktsone (H140)

Det skal etableres frisiktlinjer i områder iht. plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m over høyden på de tilstøtende veienes nivå.

## 7 Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 GN1

I forbindelse med utfylling av område i sjø, skal grøntarealet GN1 ryddes for løsmasser(stein) og forskjønnnes med rene jordmasser før det gis ferdigattest for utfyllingsarbeider i planområdet BAA1.

### 7.2 GN2

Før det gis ferdigattest for tiltak i planområdene NÆ2, skal planområdet GN2 forskjønnnes og ryddes for løsmasser.

### 7.3 Slokkevann

Før det gis brukstillatelse på nye bygg i området, skal det opprettes egenberedskap for slokkevann.

## 8 Dokumenter som gis juridisk virkning

---

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- Geoteknisk vurdering utarbeidet av Dr.techn. Olav Olsen, dokumentnummer 13980-RIG-N-001. Versjon 01, datert: 14.12.2023.