



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/013	Planutvalg	24.02.2026

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Vasøya - planid 5057202202

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 finner planutvalget i Ørland kommune å kunne legge forslag til detaljregulering for Vasøya – planid 5057202202 – ut til høring og offentlig ettersyn.

Planutvalg 24.02.2026

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 3, H 1, SP 4, UAVHENGIG 1

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 26/013 vedtak

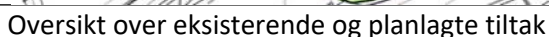
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 finner planutvalget i Ørland kommune å kunne legge forslag til detaljregulering for Vasøya – planid 5057202202 – ut til høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

On arkitekter og ingeniører AS har på vegne av forslagsstiller Vasøyfisk AS sendt inn forslag til detaljregulering for Vasøya.

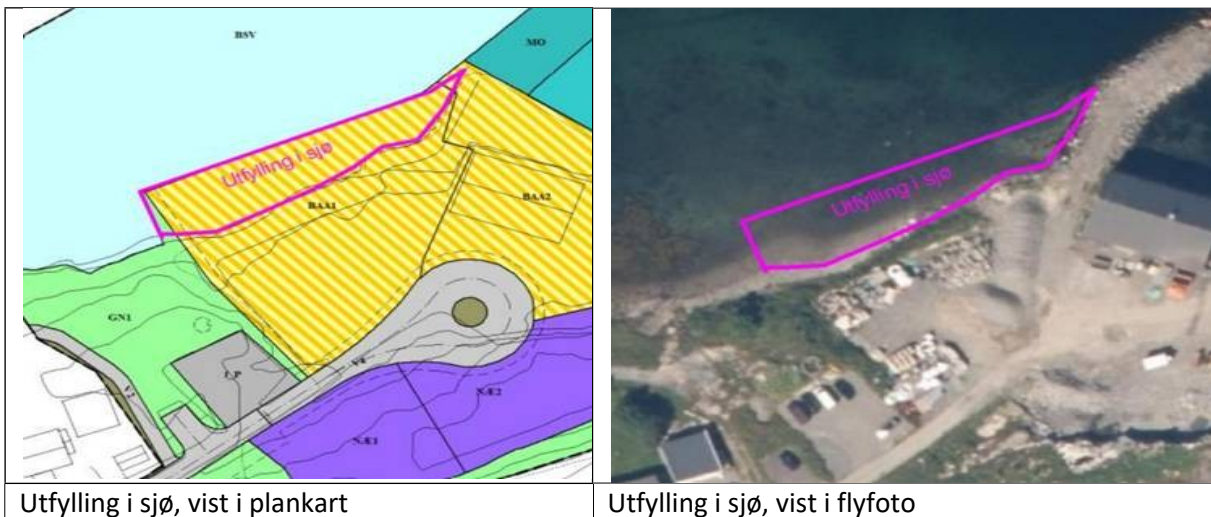
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av eksisterende sjørelatert næringsvirksomhet på Vasøya. Vasøyfisk AS ønsker å legge til rette for videre utvikling av egen virksomhet, samtidig som det tilrettelegges for leietaker Mowi, som i dag har etablert en landbase på området. Det planlegges for ytterligere utvidelse av denne aktiviteten. Planområdet er på ca. 24 daa.

Vasøyfisk driver tradisjonelt hvitfiske og krabbefiske, og har behov for arealer som understøtter videre drift. I dag foregår personopphold/overnatting i den gamle «rekefabrikken». Planforslaget legger opp til å samle funksjoner som kontor, hybler og garderober i et nytt bygg, med lagerfunksjoner i underliggende etasje.



Tiltak i sjø:

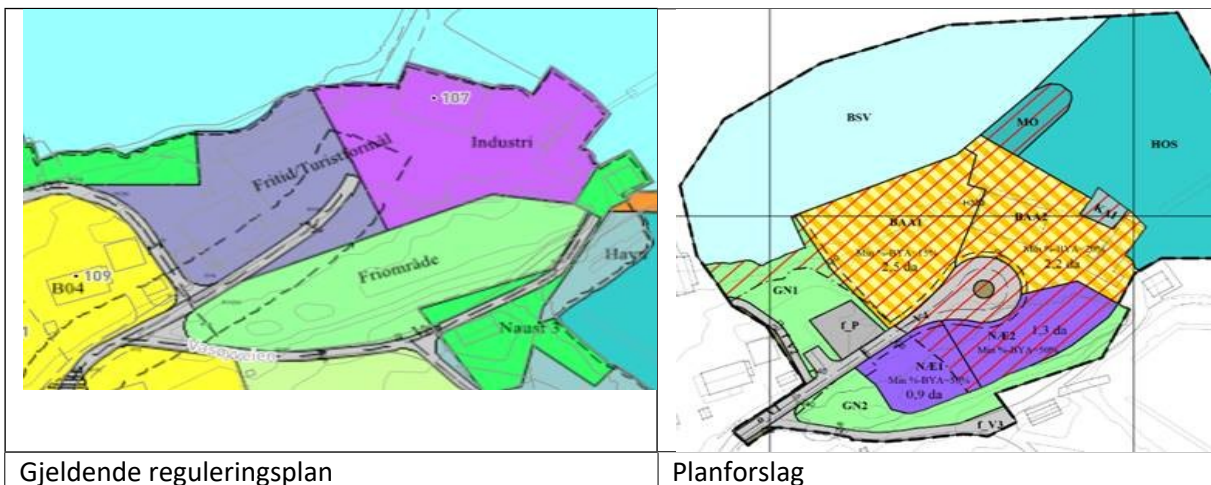
Det foreslås å utvide næringsarealet gjennom utfylling i sjø på om lag 850 m². Utfyllingen er planlagt utført med stablet stein i front og i hovedsak med stedege masser tatt ut fra berg sør i planområdet. Grovt anslått massetilfang er ca. 2 000 m³.



Det er i dag etablert kai og flytebrygge i havneområdet. For å imøtekomme utvidet aktivitet er det behov for flere båtplasser og bedre bølgeskjerming. Opprinnelig var det planlagt fast molo ved utfylling, men funn av forurensning i sjøbunnen har medført at alternative løsninger er vurdert. Planforslaget åpner derfor for etablering av flytemolo eller lekter. En lekter er i praksis en større flytende konstruksjon som kan gi bølgedemping, mulighet for oppbevaring og lagring av utstyr, samt fungere som fortøyningskai for større fartøy. En flytemolo er en mindre konstruksjon med hovedformål å dempe bølgepåvirkning. Begge løsninger punktfestes i sjøbunnen. Tiltakene er lagt innenfor areal regulert til havneområde i sjø (HOS), og planen gir fleksibilitet til å velge løsning innenfor dette formålet.

Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune er planområdet avsatt til detaljeringszone, hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder. Gjeldende reguleringsplan for Vasøya (planid 16270098, vedtatt 22.11.2011) regulerer området til blant annet industri, fritid/turistformål, naust og friområde.



Foreliggende planforslag vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan. Planforslaget innebærer endret arealbruk blant annet ved at tidligere arealer regulert til fritids- og turistformål samt deler av friområde foreslås omregulert til næringsformål og grønnstruktur. I tillegg åpner ny plan opp for utfylling i sjø.

Planområdet og eiendomsforhold

Planområdet ligger nordøst på Vasøya, ved enden av fylkesveg 6338. Planområdet grenser mot et mindre boligområde i vest og småbåthavn i sørøst.

Planområdet er i dag benyttet til sjørelatert næringsvirksomhet og omfatter eksisterende personalrom, lager- og verkstedsbygg (eldre bygg kjent som «rekefabrikken»), et nyere lagerbygg, samt kai, molo, flytebrygger og opparbeidede utearealer. Området har vært brukt til næringsformål over lang tid.

Eiendomsforholdene innenfor planområdet omfatter primært gnr. 85 bnr. 85, eid av Vasøyfisk AS. I tillegg inngår mindre arealer knyttet til veg og sjø i planavgrensningen. I tillegg til fiske, leier også firmaet ut næringsareal til Mowi som bruker området som en landbase.

Innkomne merknader til planoppstart

Det ble varslet planoppstart 25.01.2023, med høringsfrist satt til 03.03.2023. Det kom inn 6 innspill fra offentlige høringsinstanser. Innspillene er vedlagt, og er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

FNs bærekraftsmål

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Særlig relevant er mål 8 *Anstendig arbeid og økonomisk vekst*, ved at planen legger til rette for videre utvikling av lokal sjørelatert næringsvirksomhet og sysselsetting. Videre er mål 9 *Industri, innovasjon og infrastruktur* relevant gjennom tilrettelegging for havneinfrastruktur og næringsarealer. Planforslaget berører også mål 14 *Livet i havet*, ettersom utfylling i sjø kan påvirke marine miljøer.

Administrasjonens vurdering

Utnyttelsesgrad og utfylling i sjø

Kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune stiller krav om minimum 50 % BYA for næringsformål. Planforslaget innebærer en differensiering av arealformålene, hvor næringsformål med personopphold er regulert til næring (NÆ1 og NÆ2) med krav om minimum 50 % BYA, i tråd med kommuneplanens bestemmelse. Samtidig er lagerbygg og utendørs lagringsarealer regulert innenfor kombinert arealformål næring/lager (BAA1 og BAA2), med lavere utnyttelsesgrad på henholdsvis 15 % og 20 % BYA.

Oppdelingen av planområdet er et grep for å tilpasse planforslaget til kommuneplanens krav til utnyttelse for næringsbebyggelse, samtidig som det gis rom for sjønær virksomhet med behov for større arealer til innendørs- og utendørs lagring.

Administrasjonen har gjennom planprosessen vært tydelig på at lav utnyttelsesgrad i kombinasjon med utfylling i sjø er problematisk. Utfylling i sjø er et irreversibelt tiltak som medfører permanent tap av strandsone og kan påvirke allmenne interesser knyttet til landskap, friluftsliv og tilgjengelighet, og videre ha konsekvenser for marinbiologiske forhold.

I oppstartsmøte og senere dialog ble det presisert at utendørs lagring og parkering alene ikke anses som tilstrekkelig begrunnelse for utfylling i sjø. Dersom planforslaget skal avvike fra kommuneplanens krav til utnyttelse, har administrasjonen presisert at avviket må begrunnes særlig godt. Dette er fulgt opp i planbeskrivelsen, der det er redegjort for virksomhetens arealbehov, herunder behov for utendørs og innendørs lagring, arealkrevende manøvrerings- og kjørearealer, losse- og lastefunksjoner og hensyn til trafikksikkerhet. Dette fører til at BAA1 og BAA2 har forholdsvis lav utnyttelse.

Administrasjonen vurderer at planforslaget samlet sett fremstår som vesentlig forbedret sammenlignet med tidligere løsninger, og at de planfaglige avveiningene bak foreslått arealbruk nå er

bedre synliggjort. Samtidig gjøres det oppmerksom på at utnyttelsesgraden innenfor deler av planområdet fortsatt er lav sett opp mot kommuneplanens intensjoner.

Når det gjelder utfylling i sjø, vil tiltaket innebære tap av naturlig strandsone og en viss påvirkning på kystlandskapet, inkludert landskapsopplevelsen både fra sjøen og fra Valsøya. Administrasjonen vurderer likevel at de samlede konsekvensene ikke er av et slikt omfang at de utgjør vesentlige eller uakseptable konflikter.

Vurderingen bygger blant annet på at området allerede er preget av etablert næringsvirksomhet, samt at det finnes begrensede alternative arealer for videre utvidelse av næringsområdet. Det er også gjennomført kartlegging av utbredelse og forekomst av marine naturtyper i forbindelse med planlagt utfylling. Kartleggingen påviste ikke sjeldne, sårbare eller verdifulle marine naturtyper innenfor utfyllingsområdet. Utfyllingen vurderes derfor å ha begrenset negativ virkning på naturmangfoldet, utover direkte tap av naturlige strandsonesamfunn.

Friområde/grønnstruktur

Planforslaget medfører at store deler av det regulerte friområdet i sør omdisponeres til næringsformål. Det aktuelle friområdet fremstår i dag som betydelig forringet, noe kartutsnittene nedenfor viser. I forbindelse med dispensasjon for etableringen av den eksisterende moloen (behandlet av planutvalget i sak 20/27, møtedato 02.06.2020), ble det sprengt ut stein innenfor det regulerte friområdet. Dette har medført at området i praksis har mistet sin egnethet som friområde. Videre er det mellomlagret overskuddsmasser, i påvente av avklaring gjennom ny reguleringsplan.



Eksisterende reguleringsplan med flyfoto



Flyfoto med avgrensning av arealformål i planforslag

Ved omdisponering av arealer avsatt til friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jf. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. I foreliggende planforslag sikres grønnstruktur gjennom formålet GN1, og det er fastsatt rekkefølgekrav som innebærer at GN1–2 skal ryddes for løsmasser og forskjønnes. I forbindelse med overnevnte dispensasjonssak ble det også vist til at det aktuelle friområdet hadde begrensede kvaliteter, og at det innenfor gjeldende planområde finnes andre regulerte friområder med høyere kvalitet.

Administrasjonen vurderer at omdisponeringen samlet sett vil ha begrensede konsekvenser for friluftsliv og allmenn bruk, sett i lys av områdets reduserte kvalitet som friområde i dag. Tiltaket innebærer likevel et varig bortfall av regulert friområde. Sikring og opparbeidelse av grønnstruktur innenfor GN1 bidrar til å avbøte dette. Etter en samlet avveining mellom hensynet til

næringsutvikling og hensynet til friområde, landskap og strandsone vurderes løsningen likevel å kunne aksepteres.

Havneområde i sjø

Planforslaget legger opp til flere tiltak i sjø innenfor arealformålet havneområde i sjø (HOS), herunder utfylling, flytemolo/lekter og flytebrygger. Administrasjonen legger normalt til grunn at slike tiltak bør være tydelig forankret i plankart og bestemmelser. I foreliggende planforslag er det imidlertid valgt en mer fleksibel løsning innenfor HOS.

Administrasjonen vurderer at denne fleksibiliteten kan aksepteres i dette tilfellet. HOS-området utgjør et relativt avgrenset sjøareal, og de foreslåtte tiltakene vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for ferdsel, allmenn bruk av omkringliggende sjøarealer eller inn- og utkjøring til tilgrensende småbåthavn.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planforslaget gir et tilstrekkelig grunnlag for videre behandling. Planforslaget innebærer inngrep i sjø og strandsone og vil kunne påvirke landskap og allmenne interesser til en viss grad. Samtidig vurderes konsekvensene samlet sett ikke å være av et slikt omfang at de utgjør vesentlige eller uakseptable konflikter, blant annet sett i lys av områdets eksisterende bruk.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til detaljregulering for Vasøya – planid 5057202202 – kan legges ut til høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Vedlegg

202202 Plankart Vasøya_A3 12022026

202202 Reguleringsbestemmelser_vasøy 12022026

Planbeskrivelse Vasøy 12022026

Vedlegg 1 Vurdering KU

Vedlegg 2 Referat fra oppstartsmøtet

Vedlegg 3 Vedtak i planutvalg

Vedlegg 4 Varsel om oppstart av planarbeid

Vedlegg 5 Fullstendig ROS-analyse_Vasøya 05022026

Vedlegg 6 Temakart 2 situasjonsplaner

Vedlegg 7 Overordnet VAO-plan

Vedlegg 8 3d visualisering

Vedlegg 9 3 stk terrengsnitt

Vedlegg 10 Rapport naturtyper og miljø utvidet fylling

Vedlegg 11 Temakart- flyfoto

Vedlegg 12 Geoteknisk notat

Vedlegg 13 alle inspill -foreløpig høring

Vedlegg 14 Temakart Byggegrense 12022026