

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Vasøya

Gnr. 85, bnr. 85 m.fl. i Ørland kommune



12.02.2026

Ørland kommune

Plan ID: 5057 202202

Nøkkelopplysninger	
Plannavn	Reguleringsplan for Vasøya
Plan ID	5057 202202
Saksnummer	PLAN-22/3496
Forslagsstiller/tiltakshaver	Vasøy Fisk AS
Plantype	Detaljregulering
Lovverk	Plan- og bygningsloven av 2008
Kommune	Ørland
Plankonsulent	Kystplan AS – Postboks 4 Fillan, 7239 Hitra On-arkitekter og Ingeniører
Eiendommer som inngår gnr./bnr.	85/85
Bakgrunn	
Mål med planarbeidet	Tilrettelegge området for videre næring innenfor hav- og kystfiske i tråd med bedriftens behov, samt rydde opp i eksisterende plansituasjon.
Krav til konsekvensutredning	Nei

Revisjonsoversikt		
Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
0.0	20.08.24	Førstegangs innlevering
01	25.11.2025	Revidering av planforslaget, On-arkitekter
02	05.02.2026	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen, 26.01.2026
03	12.02.2026	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen, mail 10.02.2026

Innholdsfortegnelse

Planbeskrivelse	1
1 SAMMENDRAG.....	7
2. BAKGRUNN.....	8
2.1 Hensikten med planen.....	8
2.2 Forslagstiller	9
2.3 Organisering av prosjektet.....	9
2.4 Historikk/tidligere vedtak.....	9
2.5 Utbyggingsavtale	9
2.6 Krav til konsekvensutredning.....	9
3. PLANPROSESS	11
3.1 Planprosessen hittil	11
3.2 Litt om tidslinjen.....	13
3.3 Endringer i kartgrunnlag.....	13
4. PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR.....	14
Gjeldende planstatus og føringer.....	14
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	16
5.1 Beliggenhet	16
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	17
5.3 Stedets karakter og landskap, eksisterende bebyggelse.....	19
5.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	20
5.5 Naturverdier	22
5.6 Rekreasjonsverdier, uteområde.....	22
5.7 Landbruk	23
5.8 Trafikkforhold og kollektivtransport.....	23
5.9 Barns interesser	24
5.10 Sosial infrastruktur	24
5.11 Universell utforming.....	25
5.12 Teknisk infrastruktur.....	25
5.13 Grunnforhold	25
5.14 Støy og luftforurensing.....	26
5.15 Risiko og sårbarhet.....	26
5.16 Næring.....	27
5.17 Rapporter og utredninger	27

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG	28
6.1 Arealformål.....	28
6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	29
Næringsbebyggelse.....	29
Kombinert formål næring/lagring.....	29
Veg	29
Annen veggrunn	29
Parkering.....	29
Kai.....	29
Molo.....	29
Havneområde i sjø.....	30
Naturområde	30
Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone	30
Hensynsoner.....	30
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	30
Estetikk/arkitektur.....	30
Antall arbeidsplasser.....	31
Plassbehov	32
Plassering.....	33
Bebyggelsens høyde og utnyttelse	34
Begrunnelse for utnytting.....	34
6.4 Boligmiljø/bokvalitet.....	34
6.5 Parkering	34
6.6 Tilknytning til infrastruktur	34
6.7 Trafikkløsning	35
6.8 Planlagt offentlig anlegg	36
6.9 Miljøoppfølging	36
6.10 Universell utforming	36
6.11 Uteoppholdsareal og barns interesser	37
6.12 Landbruksfaglig vurdering	37
6.13 Kollektivdekning	37
6.14 Kulturminner	37
6.15 Sosial infrastruktur	38
6.16 Plan for vann, avløp og overvann.....	38

6.17 Renovasjon og utrykningskjøretøy.....	39
6.18 Avbøtende tiltak/løsning ROS.....	39
6.19 Rekkefølgebestemmelse.....	39
6.20 Byggegrenser.....	39
Byggegrense sjø.....	39
Byggegrense vei.....	39
6.21 Energiløsninger.....	40
6.22 Tiltak i sjø.....	40
7. KONSEKVENsutredning.....	42
8. VIRKNING AV PLANFORSLAGET.....	43
8.0 Alternativvurdering.....	43
8.1 Overordnede planer.....	44
8.2 Landskap.....	45
8.3 Stedets karakter.....	46
8.4 Byform og estetikk.....	48
8.5 Utnyttelsesgrad.....	48
8.6 Kulturmiljø og kulturminner.....	50
Kulturmiljø.....	50
Kulturminner.....	51
8.7 Naturmangfoldloven.....	51
8.8 Rekreasjonsinteresser.....	53
Friluftsliv og folkehelse.....	53
Grønnstruktur GN1 og GN2 og industriområde.....	53
8.9 Uteområde, parkering , renovasjon.....	55
Parkering.....	55
Renovasjon - utrykningskjøretøy.....	57
8.10 Trafikk.....	57
Trafikkøkning langs Vasøyveien FV6338.....	57
Trafikksikkerhet myke trafikanter.....	57
Trafikk i sjø.....	58
8.11 Barns interesse.....	58
8.12 Sosial infrastruktur.....	59
8.13 Energibehov.....	59
8.14 ROS.....	59

8.15	Naturgitte farer	60
	Skredfare.....	60
	Nedbør.....	62
	Vind.....	63
	Stormflo.....	64
	Grunnforhold.....	65
	Flomfare	66
8.16	Miljø og bærekraft	67
8.17	Forurensning.....	68
	Forurensing i sjø.....	68
	Forurensing på land.....	69
	Forurensing luft og støy	70
8.18	Visuelle konsekvenser for naboer/omgivelser.....	70
8.19	Universell utforming.....	73
8.20	Tekniske infrastruktur.....	73
8.21	Landbruksinteresser	74
8.22	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	74
8.23	Konsekvenser for næringslivet.....	74
8.24	Kriminalitetsforebygging	74
8.25	Interessemotsetninger.....	75
8.26	Avveininger av virkning.....	75
	Utfylling i sjø.....	75
9.	INNKOMMNE INNSPILL	77
10	AVLUTTENDE KOMMENTAR.....	82
11	VEDLEGG	84

1 SAMMENDRAG

Vasøyfisk eier eiendommen 85/85 på Vasøy. Firmaet driver med tradisjonelt fiske og har flere fiskebåter. I sesong er det flere ansatte. I tillegg til fiske, leier de ut areal til oppdrettsnæringen. Dette dreier seg i dag om kun utvendig lagringsplass for større komponenter som skal gjenbrukes i næringa.

Vasøyfisk er i vekst og ønsker å legge til rette for utvidelse.

Dette gjelder nytt kombinert lager/personalbygg, bølgedemping for å legge til rette for flere og større båter i havnen, tryggere trafikksituasjon inne på området og større lagringsareal til oppdrettsnæringen.

I planen er det vurdert 3 områder for utvidelse. Utvidelse med 850 m² ut i sjø er valgt som beste alternativ. Utfylling i sjø er generelt lite gunstig, men denne planbeskrivelsen vil begrunne denne løsningen grundig.

Kulturhistorikk og kulturmiljøet er en viktig del av landskapet og identiteten i området.

Man har derfor valgt å legge byggehøyde og takform slik at det har minst påvirkning for landskapet.

Nye tiltak vil bli synlig fra sjøen, men de nærmeste naboene vil ikke få utsikten forringet. Det er videre gjort tiltak i planen som skal hindre visuell forurensning. Dette er sikret gjennom bestemmelsene og ved at det er avsatt et større grøntbelte mellom næringsområdet og boligene som vil fungere som en buffer.

Avslutningsvis er det stort behov for utvendig lagring som er plassert der det er kort transportvei til kai. Man er klar over hva ulempene med utfylling i sjø vil medføre, men hvis man ser kommunen og arealene i et større perspektiv, vil en tro at det er bedre å ta i bruk et areal som brukes til næring (i flere 10 år), i stedet for å åpne opp nye.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Planområdet består hovedsakelig av eiendommen 85/85 med noen tilstøtende veier og areal ut i sjø på Vasøya i Ørland kommune. Planområdet har et areal på ca. 24,1 daa. Planområdet ligger ytterst nordøst på Vasøya med boligområdet mot sørvest og båthavn mot sørøst.

I dag har Vasøyfisk to lager. Dette er gamle «rekefabrikken» som i dag fungerer som personalrom/lager og verksted, og et nyere lager hvor man har fiskebruk osv. samt at oppdrettsselskapet leier noe areal.

Planforslaget legger opp til videreutvikling av området som næringsområde for Vasøy Fisk AS. Området er i dag allerede utbygget til næringsformål med typisk bebyggelse for hav- og kystfiske, samt opparbeidede uteområder for driften. Det planlegges for utfylling i sjø, etablering av bølgedemper, flytebrygger og ny bebyggelse på land for fremtidig utvidelse av bedriften. Adkomst inn til området vil også strammes opp og defineres noe tydeligere med personbilkparkering tydelig adskilt fra resten av driftsområdet.



Figur 1: Illustrasjon fremtidig bebyggelse, sett fra øst.

Formålet med planen er å legge til rette for videre næringsutvikling med fokus på hav- og kystfiske. Områdets plassering nær sjø er ideell for videre drift innenfor denne næringen. Planen skal sikre videre drift og utvikling av området for effektivisering og økt kapasitet.

2.2 Forslagstiller

Nøkkelopplysninger	
Plannavn	Reguleringsplan for Vasøy
Plan ID	202202
Dato	25.12.2025
Tiltakshaver	Vasøyfisk AS v/Margot og Geir Ingolfson
Plantype	Detaljregulering
Lovverk	Plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, nr. 71
Kommune	Ørland kommune
Plankonsulent	On arkitekter og ingeniører AS - Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger
	Kystplan AS, Torget 6, 7240 Hitra
Eiendommer som inngår gnr/bnr/fnr	Gnr. 85 bnr.85 m.fl.
Bakgrunn	
Mål med planarbeidet	Tilrettelegging for utvikling av bedriften
Krav til konsekvensutredning	Nei.

2.3 Organisering av prosjektet

Vasøyfisk AS har engasjert Frode Johansen AS v/Aina Hårstad for å være deres representant i planprosessen.

Kystplan AS er formell plankonsulent.

On arkitekter og ingeniører AS er innleid plankonsulent fra 2024 for å fullføre planprosessen.

2.4 Historikk/tidligere vedtak

Sak 2021/6284: Gir dispensasjon for utfylling i sjø mellom eksisterende molo og kai.

Det ble gjort to undersøkelser i forbindelse med denne dispensasjonen Forurensing i sjø og kulturminner i sjø. Disse undersøkelsene er vurdert til å være tilfredsstillende for planarbeidet videre.

I forbindelse med sak/2021/6284 ble det klart at for videre utvidelse av næringsområde måtte klargjøres/utredes i en reguleringsplanprosess.

2.5 Utbyggingsavtale

Det er ikke satt krav om utbyggingsavtale

2.6 Krav til konsekvensutredning

Det er utarbeidet et eget notat vedr. kravet til konsekvensutredning: Dette er utarbeidet av Kystplan AS i forbindelse med Frode Johansens planinitiativ. Se vedlegg.1

Notatet sier at planen mest sannsynlig ikke har vesentlig virkning på miljø og samfunn som tilsier at den må konsekvensutredes. Men det er en usikkerhet knyttet til mulige konsekvenser for miljø pga. utfylling i sjø. Kommunen må ta stilling til om dette utløser KU-plikt.

Ørland kommune skriver følgende om konsekvensutredning i referat fra oppstartsmøtet: «Administrasjonen gjør oppmerksom på at det ikke kan planlegges for mer enn 15.000 m² bygningsmasse, da dette utløser krav om konsekvensutredning. Dette må sikres i planforslaget.»

Det opplyses fra Frode Johansen AS at utfyllingen i sjø vil kun bli i fjæra og er beregnet til ca. 2.000 m³.

Konklusjon: Det er ikke krav om konsekvensutredning.

3. PLANPROSESS

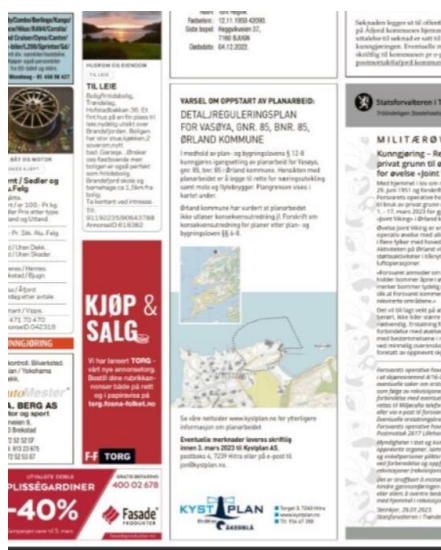
3.1 Planprosessen hittil

Varsling er gjort på ordinært vis, det er ikke avholdt nabomøte.

Oppstartsmøte ble avholdt 07.11.2022 i Ørland kommune, vedlegg 2

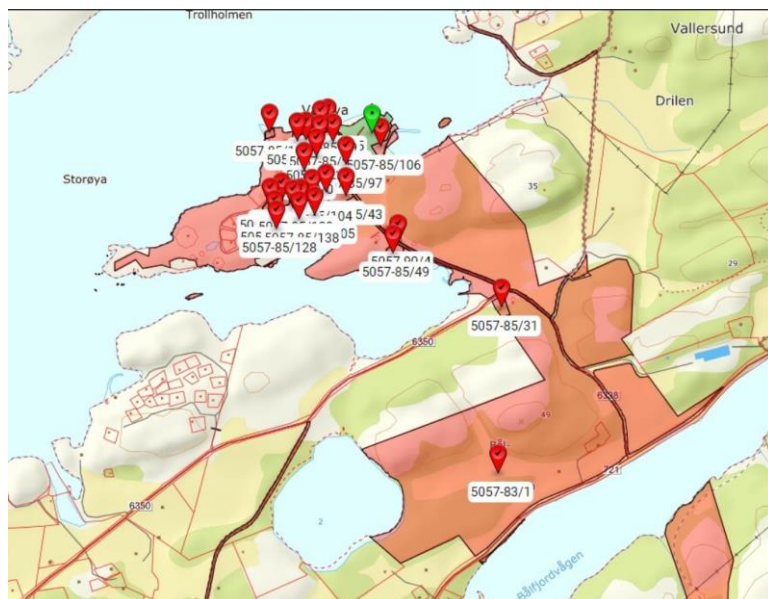
Vedtak i planutvalg 22/082, 13.12.2022, vedlegg 3

Kunngjøring om planoppstart i avisa Fosna-folket og på kommunens hjemmeside 03.02.2023.



Varsel er sendt til sektormyndigheter 23.01.2023, vedlegg 4

Nabovarsel ble sendt til naboer og berørte parter 23.01.2023. Se nabolistekart nedenfor.



Oversikt over de tilskrevne grunneierne:

Naboliste fra  EPlassen		
Navn	Postadresse	Postnr/sted
ALTØ EVYLYN MARIE GRANDE	VASØYVEIEN 124	7167 Vallersund
BRATLIEN HILDE	VALLERSUNDVEIEN 390	7167 Vallersund
BRATTBakk INGRID SYNNOVE	Martin Barstads veg 23B	7056 Ranheim
BRÅTEN ODD ARNE	RATESVINGEN 56 B	7038 Trondheim
COASTRAFTING AS	MEBOSTADEKRA 8	7160 Bjugn
EK ELISABETH	SANKTHANSHAUGEN 3	7167 Vallersund
EK TOM	SANKTHANSHAUGEN 3	7167 Vallersund
FIKSDAL JAN FREDRIK	LYNGRABBen 5	7160 Bjugn
FIKSDAL TONE LUND	LYNGRABBen 5	7160 Bjugn
FRIVOLL SELMA	SANKTHANSHAUGEN 14	7167 Vallersund
GORSETH STEIN	LILLEGÅRDSBAKKEN 37	7016 Trondheim
GRØNDAHL JAN EINAR	VASØYVEIEN 123	7167 Vallersund
GRÅWE LINE THERESE	TORVULLVEGEN 20	7549 Tanem
HALMØY ARN-SIGURD	CHRISTIAN EGGENS VEG 13	7033 Trondheim
HALMØY GUNN ESPNES	CHRISTIAN EGGENS VEG 13	7033 Trondheim
HANSEN HAAKON HELLEM	BÅLFJORDNESVEIEN 82	7167 Vallersund
INGOLFSen ANITA	VASØYVEIEN 109	7167 Vallersund
INGOLFSen EIRIK ANDRE	VASØYVEIEN 109	7167 Vallersund
INGOLFSen JOACIM STEEN	VASØYVEIEN 86	7167 Vallersund
INGOLFSen TOM ERIK	SANKTHANSHAUGEN 6	7167 Vallersund
JAKOBSEN HEROLD	VASØYVEIEN 105	7167 Vallersund
JENSEN ERLING BIRGER	SANKTHANSHAUGEN 4	7167 Vallersund
LARSEN-FRIVOLL SVEIN	SANKTHANSHAUGEN 14	7167 Vallersund
LUND FRANK ROBERT	LODDGÅRDSTRØA 72	7224 Melhus
LUND KARL MARTIN	VASØYVEIEN 111	7167 Vallersund
LUND TROND MAGNUS	VASØYVEIEN 87	7167 Vallersund
NILSEN OLE MARTIN	VASØYVEIEN 114	7167 Vallersund
OLDEN RUNAR	Hagenberget 6	7160 Bjugn
OTTESEN KARI	SANKTHANSHAUGEN 5	7167 Vallersund
PAULSEN SIV ANITA	GAMLE KONGEVEG 56	2166 Oppaker
RAMSØ JANNE MARITA	VASØYVEIEN 128	7167 Vallersund
RIISEM KARL PETTER	TORVULLVEGEN 20	7549 Tanem
ROGNES JON	VALLERSUNDVEIEN 390	7167 Vallersund
RØNNE KJELLAUG ODDNY	RATESVINGEN 56 B	7038 Trondheim
RAANES ANNA H INGOLFSen	SANKTHANSHAUGEN 6	7167 Vallersund
STEEN ROBERT	Stadsing Dahls gate 21	7015 Trondheim
SUNDE ARNE	Martin Barstads veg 23B	7056 Ranheim
TERJESen GUNN J K	VIBENGEN 9	4500 NYKØBING SJÆLLAND, DANMARK
VALAAS LARS	JULIBAKKA 85 B	2760 Brandbu
VASØY BÅTKLUBB	VASØYVEIEN	7167 Vallersund
WIEDEMANN HEIDI	MIDTEGGEn 14 B	7078 Saupstad
WIEDEMANN KURT	MIDTEGGEn 14 B	7078 Saupstad
WOLDVIK AUD HARRIET	BRUSHANEVEGEN 9	7082 Kattem
ØRLAND KOMMUNE	POSTBOKS 43	7159 Bjugn

3.2 Litt om tidslinjen

Planprosessen har tatt lang tid, det er mange omstendigheter som har spilt inn.

I utgangspunktet var det Frode Johansen AS som skulle ta seg av planprosessen, men Kystplan AS ble etter hvert engasjert i saken. I mai 2024 ble det klart at On arkitekter og ingeniører AS skulle fullføre saken.

3.3 Endringer i kartgrunnlag

Det er gjort endringer i FKB. Det er utført sprengning sør i planen, dette er ikke oppdatert i FKB-data. Videre er rester av en grunnmur slettet, da den er fjernet nå.

4. PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR

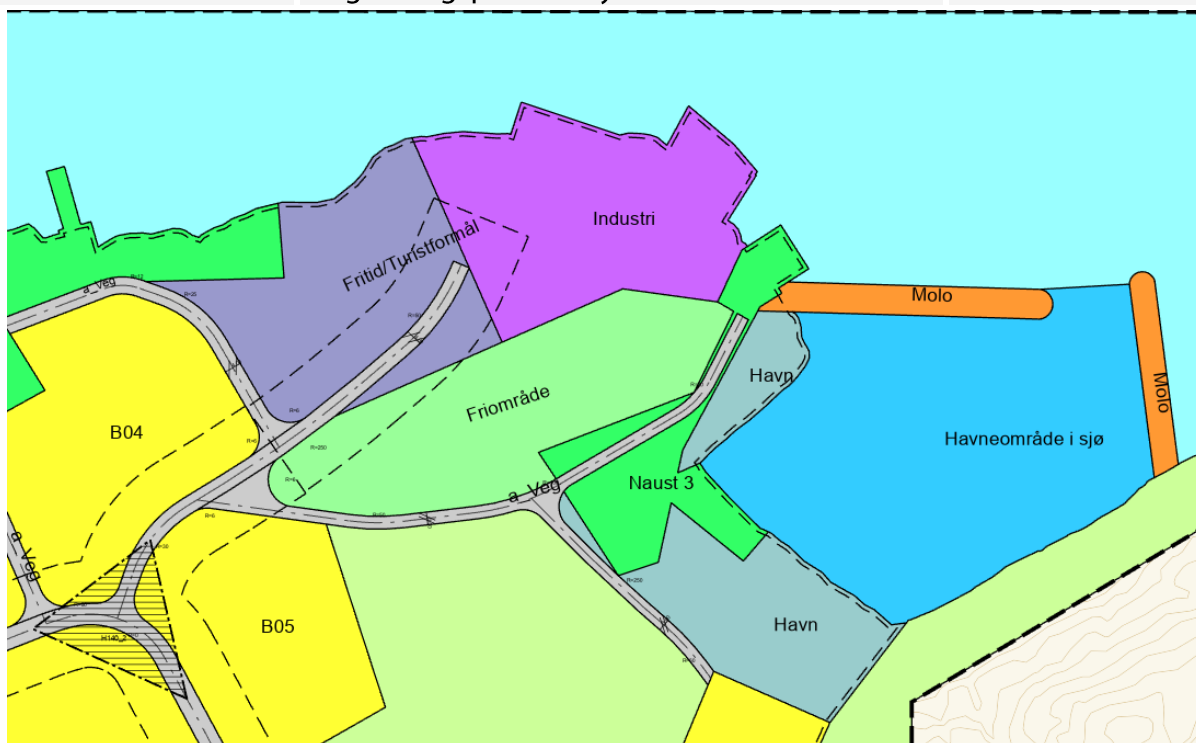
Gjeldende planstatus og føringer

I kommuneplanens arealdel for gamle Bjugn kommune er området avsatt til detaljeringszone «reguleringsplan skal fremdeles gjelde». Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til formålene *industri, fritid/turistformål og friområde*.

Det er ingen tilgrensede planer eller temaplaner i området.

Reguleringsplaner som grenser til eller ligger i nærheten av denne planen

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato
16270098	Reguleringsplan Vasøya	22.11.2011



Figur 2 viser utdrag fra dagens reguleringsplan Vasøy.

Nasjonale og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

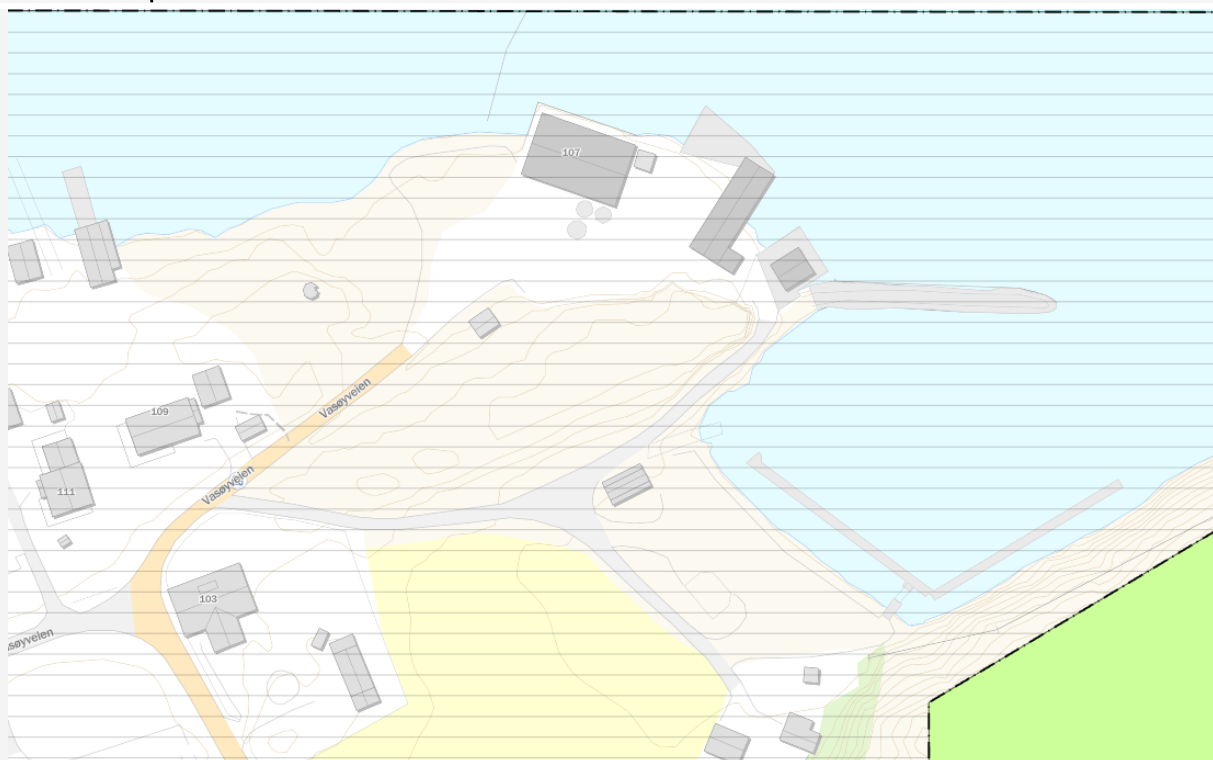
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Regional plan for arealbruk 2022-2030 i Trøndelag

IKAP 2, Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling

Kommunale føringer



Figur 3 viser utdrag fra kommuneplan Bjugn

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området som ønskes regulert er og har blitt benyttet til næring i mange år. Dagens virksomhet er i hovedsak knyttet til sjørelatert næring. Vasøy Fisk AS driver i hovedsak med kvitfiske og krabbe, og har i perioder ansatt flere sesongarbeidere. I tillegg til fiske, leier også firmaet ut næringsareal til Mowi som bruker området som en landbase.

Med landbase i tilknytning til oppdrettsnæringen menes et areal og tilhørende bygnings- og anleggsstruktur på land som benyttes til drift, forvaltning og støttefunksjoner for akvakulturanlegg (oppdrettsanlegg) i sjø.

Landbasen kan omfatte funksjoner som mottak og mellomlagring av større og mindre utstyr, serviceverksted, lager, kai og fortøyningsanlegg, garderobe- og personalfasiliteter, samt områder for båthavn. Det er i korte trekk oppmøtested for de ansatte som jobber på sjøen.

Området på Vasøy er i tillegg blitt brukt til mellomlagring av større utstyr som lodd, anker og rør/slanger.



Figur 6 viser dagens bruk av areal.

Tilgrensende areal er en større eksisterende småbåthavn, landbruksareal og boligfelt med sjøhus i strandkanten.

Bilder fra området:



Figur 7 viser ned mot kai og "rekefabrikken" til høyre.



Figur 8 viser utvendig lagrede komponenter fra oppdrettet, bolighus i bakgrunnen.



Figur 9 Viser flytebrygge. tatt fra kai.



Figur 10 viser molo i retning vest mot øst.



Figur 11 viser bilde tatt fra berget ovenfor næringsarealet, sett mot boligfeltet.



Figur 12 viser overskuddsmasse.



Figur 13 viser fjæra sett fra øst mot vest. Private naust i bakgrunnen.

5.3 Stedets karakter og landskap, eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i et kystkulturlandskap som er svært synlig fra friluftslivsområder på Valsøya og fra sjøveien gjennom Vallersundet.

Vasøya preges i dag av svaberg og hauger med gamle jorder/myrhull og gressletter mellom all bebyggelsen. På sørsiden av området er det noe mer skog og generelt sett har de ubebygde områdene blitt mer gjengrodd som følge av manglende beite. Planområdet i seg selv har få landskapskvaliteter eller bygninger av særlig verdi. Det er allerede gitt tillatelse til og gjennomført etablering av molo og en fylling innenfor planområdet, noe som har visket ut opprinnelig landskapspreg. Berget mot sør i planområdet vil delvis bestå for å ivareta noe av landskapspreget mot omgivelsene og for å skjerme av næringsområdet.

Nærområdet består av småhusbebyggelse med saltak i én til to etasjer. Bygningene er plassert lavt i terrenget mellom hauger, svaberg og sletter. Bebyggelsen på Vasøya oppleves forholdsvis konsentrert og landskapet bærer preg av en mer intensiv utbygging. Naust og eksisterende industribygg/næringsbygg følger den samme byggeskikken og området oppleves derfor som helhetlig og med et samlet arkitektonisk uttrykk.



Figur 14 viser boligfeltet sett fra avkjørsel mot næringsområde.



Figur 15 viser næringsområdet sett fra FV 6338.

Industri/næringsbebyggelse er i en noe større skala enn boligbebyggelsen, men har et felles arkitektonisk uttrykk med øvrige deler av bebyggelsen i området. En finner også en rekke bygninger helt nede ved vannkanten, slik som naust/båthus, lager og næringsbygg.

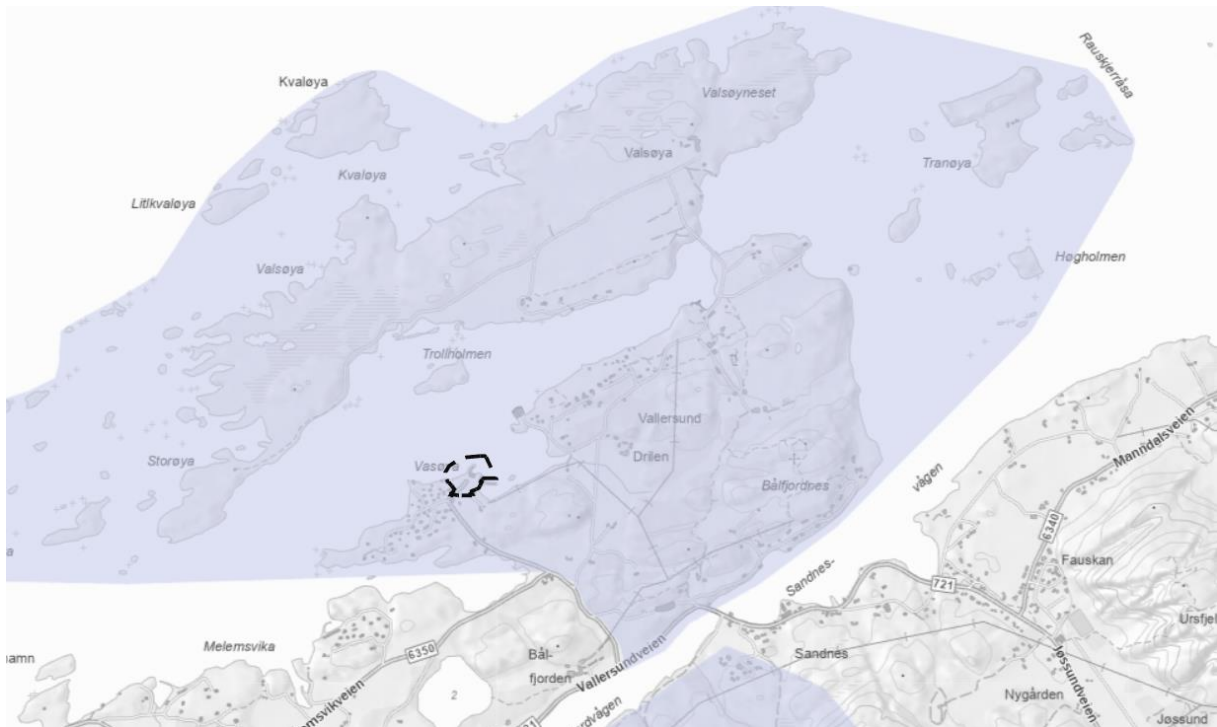


Figur 16 viser området sett fra flytebrygga mot næringsområdet. Her er «rekefabrikken» som i dag benyttes som personalrom/lager og verksted i forgrunn og et nyere lager (blått) til venstre.

Det fortelles at området nord i planen i sin tid ble fylt ut med masse som var tatt ut da småbåthavnen (for fritidsbåter) ble etablert.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i Vallersundområdet som anses som et verdifullt kystkulturlandskap, ref. rapport om «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag» fra 2004. Landskapet er preget av knauser og svaberg, med varierende vegetasjonstykkel og typer. Vallersundområdet er et representativt kystkulturlandskap, hvor mange minner fra tidligere tider er bevart med åpent lyngheilandskap og spor av tidligere driftsformer.



Figur 17 del av kulturlandskapsprosjekt i Sør-Trøndelag.

Kulturminner

Eiendommen har en lang historikk som «næringsområde» Her har det blitt drevet fiskehandel i mange år. Bygningene var plassert med gavl mot sjøen på pæler delvis ut i sjø, med kaifront for mottak av fisk osv.



Figur 18 eldre foto av Vassøya, ca. år 1915.

Det som muligens står igjen nå, er rester av den gamle «rekefabrikken». Det er uvisst hvor gammelt dette bygget er og om den er på bildet som er vist ovenfor. Ellers ser man at det markert et bygg i sefrak-registeret, men det er mest sannsynlig revet.



Figur 19 viser "rekefabrikken" mot gavl.



Figur 20 viser "rekefabrikken" fra siden.

5.5 Naturverdier

Når det gjelder naturverdier innenfor planområde er dette minimalt.

Området er preget av utbygging både i sjø og på land.

Det er ikke registret sårbare eller truende arter innenfor planavgrensningen.

5.6 Rekreasjonsverdier, uteområde

Området ligger med nærhet til friluftslivsområdene på Vallersundhalvøya og Valsøya.

I Ut.no ser man at det er lagt opp til turstier i tiknytning til Valsøya, men det er ikke registrert i nærområdet for Vasøy.

Planområdet i seg selv inneholder ikke viktige områder for friluftsliv, men vil være synlig fra omkringliggende turområder. Det er ikke spesiell grønnstruktur innenfor planområdet som må bevares. Planområdet grenser til område som benyttes til boliger. I nærområdet er det en større småbåthavn og enkelte naust. Se fig 21.



Figur 21 viser planområdet i tilknytning til eksisterende småbåthavn og naustområde.

Omkringliggende grøntområder berøres ikke av planforslaget eller ved gjennomføringen av planen.

5.7 Landbruk

Det er ikke landbruksinteresser innenfor planområdet. Det er et tilgrensende areal sør for planen som ligger i tilknytning til småbåthavna.

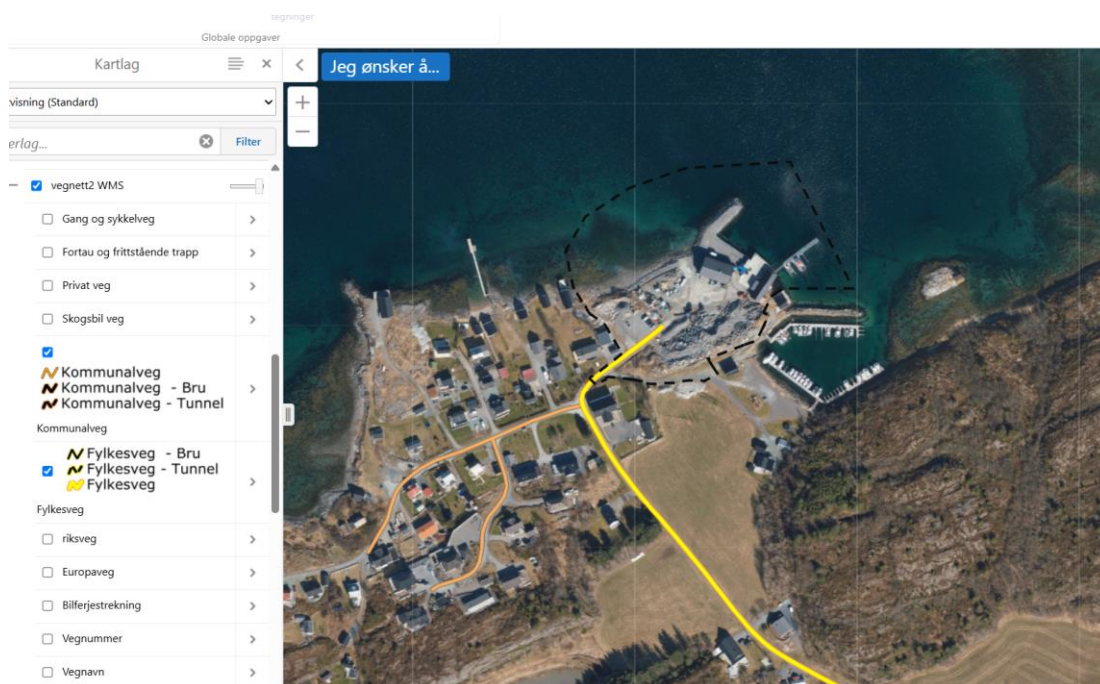


Figur 22 viser landbruksareal.

5.8 Trafikkforhold og kollektivtransport

Det planlegges å videreføre dagens adkomst fra fylkesveg Fv. 6338 som i dag. Fartsgrensen er 50 km/t og årlig døgntrafikk (ÅDT) er på 200 kjøretøy iht. Statens vegvesens kart. Andelen lange kjøretøy er nå estimert å utgjøre 8 %. Det er ikke etablert fortau langs veien.

Det er ikke registrert trafikkulykker eller andre uønskede hendelser langs fylkesveg. Det er ikke tilrettelagt for gående/syklende langs fylkesveg.



Figur 23 viser veistatus i tilknytning til planområdet.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 2 minutters gange fra planområdet, men dekker da kun lokal- og skolelinje med avgang tilpasset skoletid. Det finnes ikke annen kollektivdekning i nærheten av planområdet.

Fylkesveien avsluttes med en snuplass inne i selve planområdet se fig. 24.



Figur 24 viser snuhammer på ende av fylkesvei.

Trafikale forhold inne på selve næringsarealet er uoversiktlige og utfordrende da det er uklart hva som er kjøreareal/lasteområde og lagerplass.

5.9 Barns interesser

Ikke relevant da planområdet omfatter kun næringsareal.

5.10 Sosial infrastruktur

Ikke relevant da planområdet omfatter kun næringsareal.

5.11 Universell utforming

Næringsarealet er forholdsvis flatt og er lett universelt utformet.

Dagens bygninger er arbeidsplasser og har trinnløs inngang.

5.12 Teknisk infrastruktur

Planområdet har i dag egen utslippsledning med tilhørende privatledning.

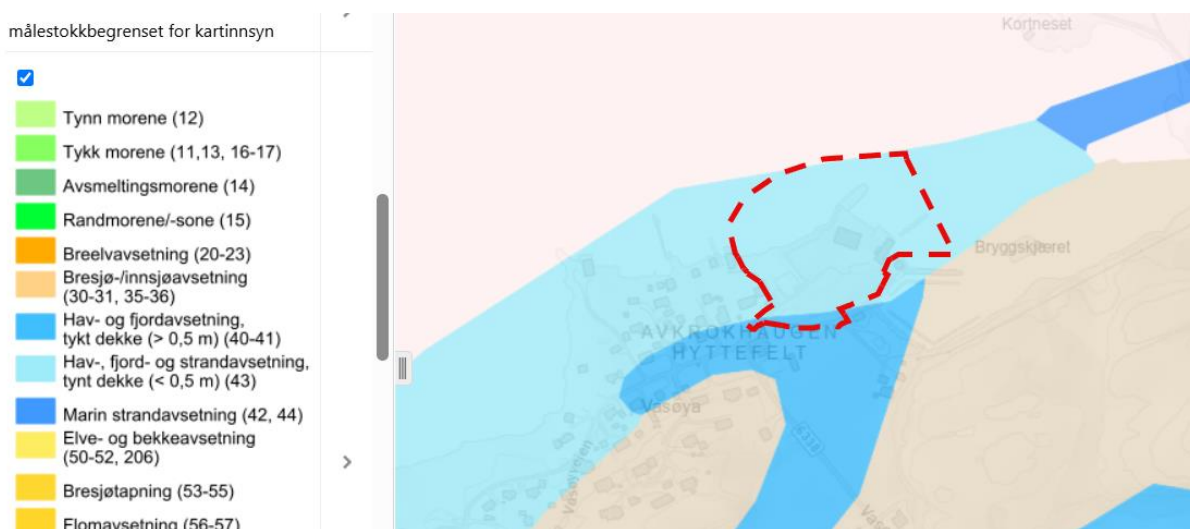
Det er etablert slamavskiller. Vann er fra eksisterende kommunalt anlegg. Det er ikke etablert uttak for slukkevann.

Overvannshåndteringen går enten i grunnen eller via slamavskiller med utløp til sjø.

Det er etablert gode linjer for strømtilførsel til området.

5.13 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Området er ikke avmerket som «mulige forekomster av sammenhengende forekomst av marin leire», men det er et slikt område avmerket like sør for planområdet. Ifølge kvartærgeologisk kart fra NGU ligger planområdet i et område med antatt tynt dekke av hav- og fjordavsetninger. Det er berg i dagen i store deler av planområdet på land i dag.



Figur 25 viser utdrag av NGU, løsmassekart.

De delene av planområdet som ligger på land er preget av berg i dagen og fylling på berg.



Figur 26 viser planområdet og flyfoto. Her går det tydelig frem at det er berg i dagen.

5.14 Støy og luftforurensing

Det er ikke registrert støy eller luftforurensing i området.

Virksomheten i næringsområdet frembringer kun støy fra daglig drift, som er båttrafikk, biler og truck i forbindelse med av/på lossing av utstyr.

5.15 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse som har vurdert 70 forskjellige mulige scenario.

Av disse er det 14 funn som kan relateres til eksisterende situasjon.

4 stk. innen Samfunnssikkerhet og værforhold

- Stormflo og havnivåstigning
- Under grense for marin leire
- Radongass
- Vind

6 stk. innen Natur og kulturområder

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Sensitive arter
- Fremmede arter
- Kulturminner
- Kulturlandskap
- Strandsone

2 stk. menneskeskapte funksjoner

- Slukkevann
- Avløp

1 stk. innen Forurensing

- Forurensing i sjø

1 stk. innen Trafikk/Transport

- Ulykke ved påkjørsel

Disse scenarioene er vurdert og analysert i vedlagt ROS-analyse. Se vedlegg 5

5.16 Næring

På Vasøya har det vært næringsvirksomhet i «alle år». Her har det vært drevet fiske og handelsvirksomhet så tidlig som 1800-tallet. Spor etter fjern næringsvirksomhet kan bl.a. ses i dagens verkstedbygning som tidligere var en rekefabrikk

I dag drives det kun sjørelatert virksomhet. Dette er fiske- og akvakulturnæring.

Vasøyfisk driver med kvitfiske/krabbe og har flere båter og ansatte. I tillegg til dette leier de også ut næringsareal til Mowi. Dette brukes til landbasen og utvendig lagring av store komponenter/utstyr som skal gjenbrukes i oppdrettsnæringa.

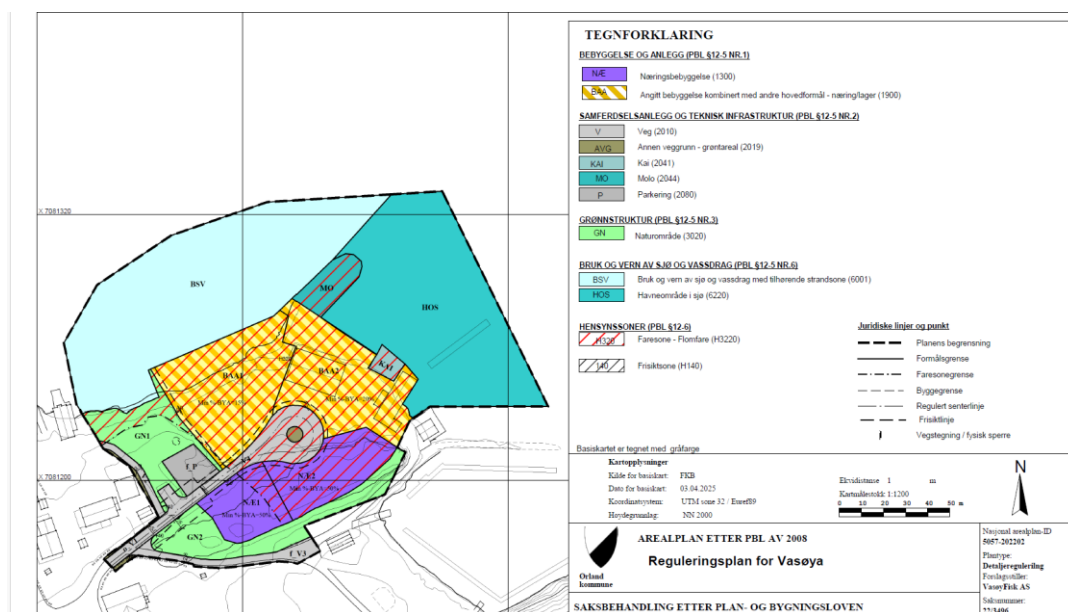
I tilknytning til disse arealene er det felles kai og flytebrygger for båtene.

5.17 Rapporter og utredninger

Det er utarbeidet en fagrapport om kulturlandskapet i Bjugn kommune. Denne er laget av fylkeskommunen i 2004.

Ellers har man ikke kjennskap til andre utredninger for området.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG



Figur 27 Plankart.

Planforslaget består i hovedsak av næring med tilhørende grønnstruktur.

På grunn av at mye av næringsarealet er utvendig lagring, har en valgt å bruke et annet formål enn næringsbebyggelse.

6.1 Arealformål (Areal iht. plankart datert 25.11.2025)

Arealformål	Areal daa
Bebyggelse og anlegg	
Næringsbebyggelse	2,2
Kombinert formål næring/utvendig lagring	4,7
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Annen veggrunn – grøntareal	0,1
Veg	1,6
Parkering	0,3
Kai	0,1
Molo	0,4
Havneområde i sjø	5,6
Grønnstruktur	
Naturområde – grønnstruktur	2,4
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6,6
TOTALT	
SUM hele planen	24,0

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Næringsbebyggelse

Næringsarealene er oppdelt i to delareal NÆ1 og NÆ2. Dette er gjort fordi det er behov for å styre bruken av det enkelte arealet. En oppdeling av arealet vil også muliggjøre fradeling av areal, hvis det skulle bli behov. Se tabell under for mer info.

Areal	Størrelse (daa)	Minimum utnyttelse BYA	Bruk	Eksisterende bygg
NÆ1	0,9	50%	Personalbygg, parkering	Nei
NÆ2	1,2	50%	Verksted/lager/personalbygg, samt hybler, parkering	Nei

Kombinert formål næring/lagring

Kombinert formål er benyttet på de områdene som har behov for mye utvendig lagerplass. Det er lagt opp til forskjellig utnyttelsesgrad og at planen kan muliggjøre fradeling til egne tomter om det skulle bli behov.

Areal	Størrelse (daa)	Minimum utnyttelse BYA	Bruk	Eksisterende bygg
BAA1	2,5	15 %	Utvendig lagerplass + lagerbygg	Nei
BAA2	2,3	20%	Utvendig lager + lager/verksted	Ja, 20 % BYA

Veg

Dette er eksisterende veier V1-V3 som er videreført fra reguleringsplan for Vasøya planid16270098.

V4 er en konkretisering av vegarealet inne i selve næringsarealet. Her er det lagt inn en «rundkjøring» som gjør det lettere å manøvrere seg på området. Denne veien vil bli avstengt med bom i overgangen til privat vei, dette for å hindre uønsket trafikk inn i området.

Annen veggrunn

Dette er areal som ligger i tilknytning til vei slik som veiskulder, grøfter o.l.

Parkering

Eksisterende fellesparkering på området. Dette er ment som en gjesteparkering for servicearbeidere og andre besøkende til næringsområdet.

Kai

Dette er eksisterende kai. Denne benyttes av alle som bruker næringsarealet.

Molo

Dette er eksisterende molo, denne skal ikke utvides.

Havneområde i sjø

Dette er område for fortøyning av båter og tilgang til kai som er nødvendig i forbindelse med næringsvirksomheten.

Det er mulighet for å legge ut flytebrygger og lekter/flytemolo.

Naturområde

Dette er grøntareal GN1 og GN2 som er et bufferareal mellom næringsarealet/veien og eksisterende bebyggelse.

Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone

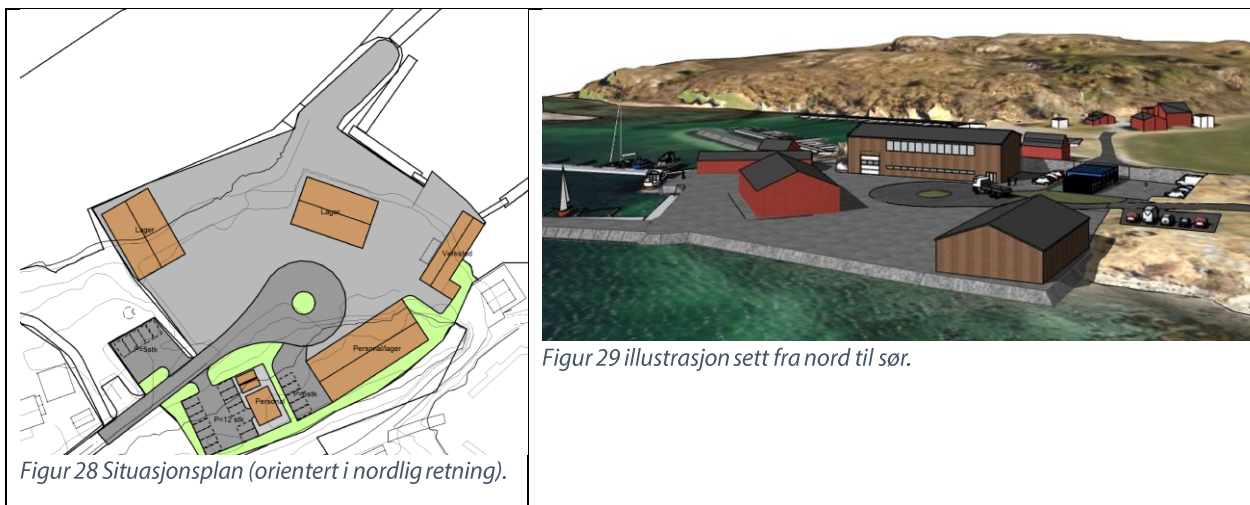
Dette er restareal og areal som er i tråd med kommuneplan.

Hensynsoner

Dette er hensynsone flomfare og frisktareal.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er utarbeidet en situasjonsplan med tilhørende illustrasjoner for å underbygge intensjonene i planen. Se vedlegg.6

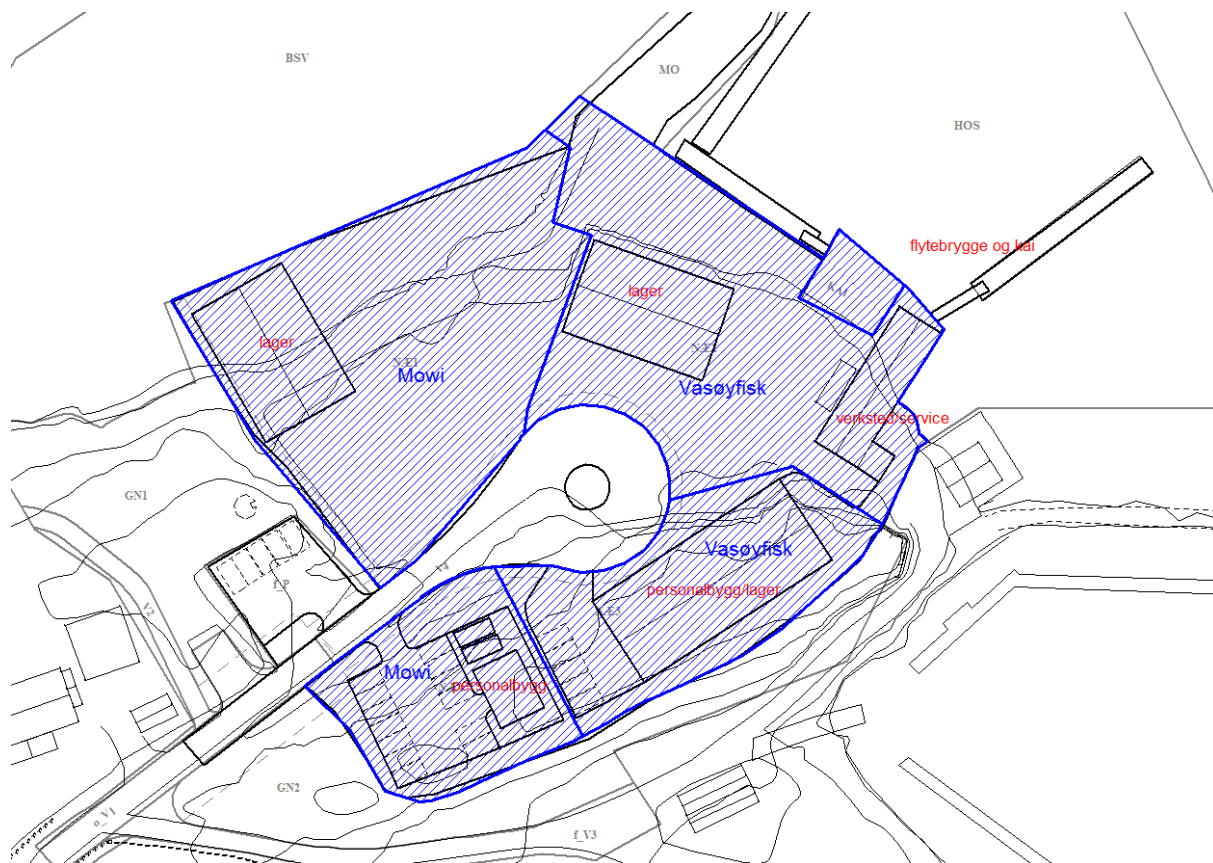


Estetikk/arkitektur

Gjennom planarbeidet er det sett på en utvikling av området med bebyggelse som tar opp i seg formingselementer fra eksisterende bebyggelse med ulike høyder som plasseres avtrappende i terrenget. Ved å plassere den laveste bebyggelsen nærmest vannet og høyere bebyggelse lenger inn på land får man til en fin overgang fra vannet til landskapet ellers som gradvis hever seg. Takform, materialbruk og farger er også tilpasset området og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Antall arbeidsplasser

Når man tar høyde for maks antall arbeidsplasser i høysesong vil det være til sammen 22 ansatte på næringsområdet. Disse er fordelt på 6 stk. for Vasøyfisk og 12 stk. for Mowi. For nærmere beskrivelse, se tabell i kapittel om [plassbehov](#). Se også temakartene nedenfor som viser hvordan man tenker å utnytte arealet.



Figur 30 fordeling av areal, bruk av arealene.

Plassbehov

I april 2025 ble det foretatt en registrering av næringslivets behov.

Nedenfor er det opplistet:

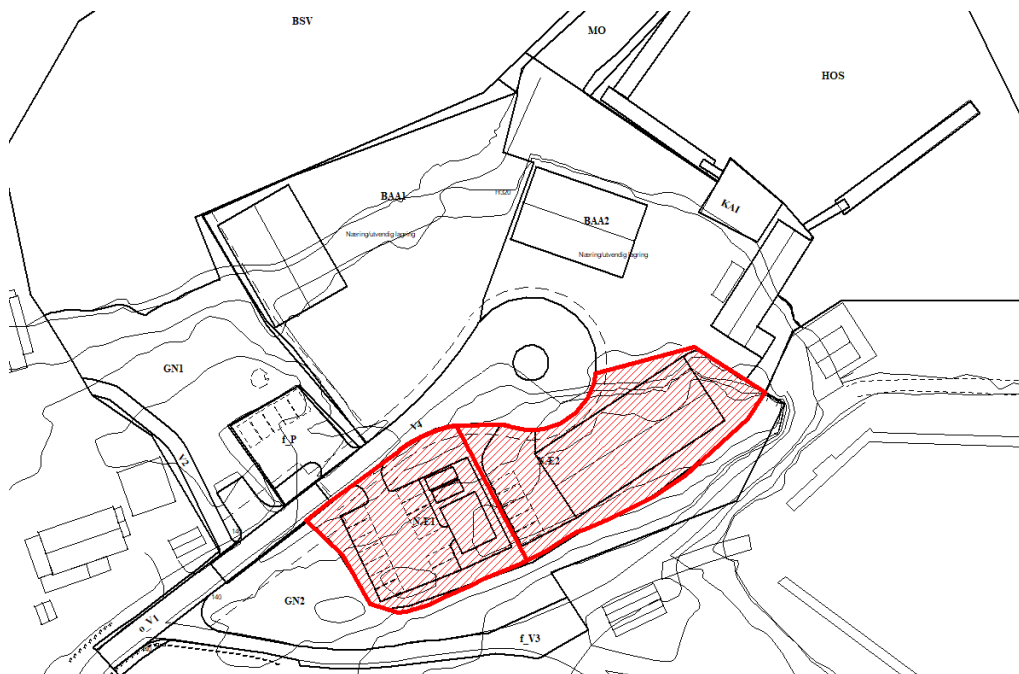
Mowi – 2 lokasjoner	
Antall ansatte	12 stk.
Parkeringsbehov - daglig	12+ el-bil ladestasjoner (daglig)
Gjesteparkering	3 stk.
Båtplasser	3 større (15 m) båter + 3 mindre
Bygg	300 m ²
Annet	Molo må utvides 20 m – el. flytemolo.
Spesielle hensyn	Ønsker innvendig lagring av noe utstyr – ønsker utvidelse av molo eller flytemolo.
Utvendig lagringsbehov	Ca. 5 daa uteareal, men hvis de har en hall på 300 m ² og utvendig lagring på 2 daa er det tilstrekkelig.
Varelevering	1–3 ganger i uka (se merknad under).
Lossing/lasting av større utstyr for lagring	Ja
Vasøyfisk	
Antall ansatte	4 og 6 stk. i sesong
Parkeringsbehov	5 stk.
Gjesteparkering	2 stk.
Båtplasser	3 større fiskebåter
Vareleveranse	1 gang i uka, (se merknad under).
Spesielle behov	Har behov for 3 stk. hybler for sesongarbeidere.
Eks bygg «Rekefabrikken»	Inneholder i dag lager, verksted, omkleddningsrom og spiserom.
Eks. bygg Lager	Dagens lager inneholder lagring av utstyr til Vasøyfisk. Det leies ut et lite areal til Mowi. Vasøyfisk ønsker mer lagerplass.
Nytt lager m/ personalrom og hybler.	Ønsker muligheten for å sette opp et nytt fremtidig lager med hybler og kontor og personalrom i 2. etg. Ca. 525 m ² .
Ellers	Når nytt bygg er kommet på plass vil «rekefabrikken» inneholde rom for verksted og vedlikehold av utstyr.

Merk: Vareleveranse til området er daglig, enten det er Mowi eller Vasøyfisk.

Plassering

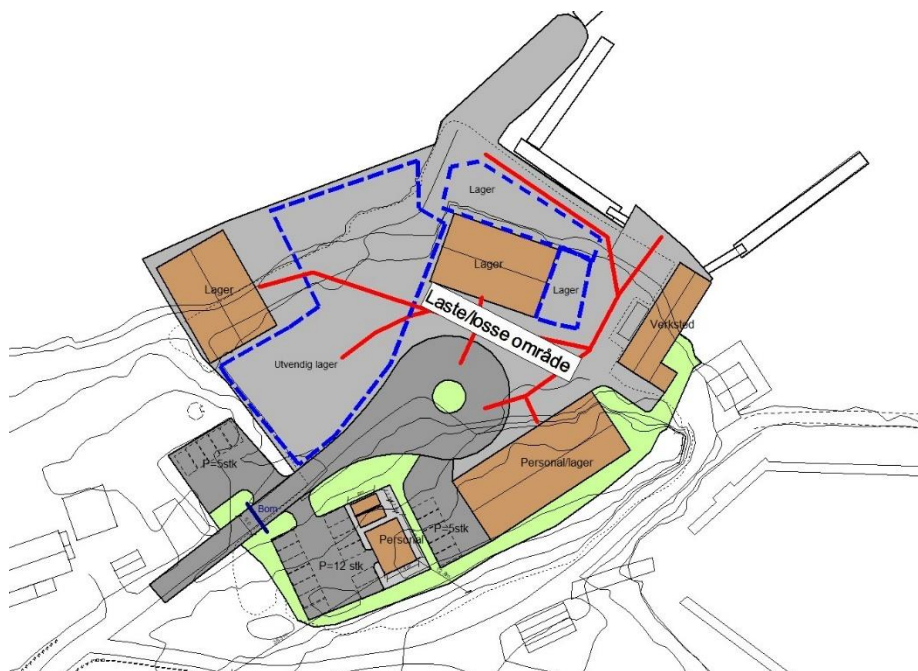
Største bygget er plassert sør i planområdet i tilknytning til eksisterende terrengformasjon.

Bygg som er beregnet for personalopphold er samlet i sør (se fig 31). Planlagt bygg på NÆ2 er det største og høyeste bygget i planen og er plassert slik at det ligger i tilknytning til eksisterende terreng.



Figur 31 viser bygg som skal benyttes til personalopphold.

Lager og utvendig lagringsplass er lagt i området ut mot sjøen.



Figur 32 viser bruken av arealet. Blå=utvendig lagring, Rød= kjørevei truck.

Bebyggelsens høyde og utnyttelse

Område	Maks rafthøyde, målt fra planert terreng	Utnyttelse minimum % BYA
BAA1	8m	15
BAA2	8m	20
NÆ1	8m	50
NÆ2	10m	50

Begrunnelse for utnytting

I denne planen er det to områder som får lavere utnyttelse; BAA1 og BAA2. Dette er i hovedsak for at det er behov for utvendig lagring av utstyr. Ikke all lagring trenger å være under tak. Dette er spesielt for sjønæringa, da dette er stort utstyr som er beregnet for å stå ute. Men næringa har også mindre utstyr som trengs å lagres inne, eksempelvis strømmåler, kamera, garn osv.

BAA1 er ment for utvendig lagring av større komponenter og utstyr. BAA2 er areal mellom lager og kai (som brukes til varetransport) og utvendig lagring, samt eksisterende bygg.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planene inneholder ikke områder for beboelse.

6.5 Parkering

Det er lagt opp til felles gjesteparkering og egne parkeringsplasser til den enkelte bedrift. En enkelt parkeringsplass er avsatt til 5,0 x 2,7m.

HC parkeringsplass er 4,5 x 6,0m.

Antall parkeringsplasser er kartlagt og er tatt høyde for i situasjonsplan.

Formål	Antall P-plasser
BAA1	0
BAA2	0
NÆ1	12
NÆ2	5
P	5

Det er beregnet én HC-parkeringsplass i området.

Kommunens parkeringsnorm 1,0 plass pr. 100 m² bruksareal.

Man velger å lage bestemmelser som legger begrensninger på maks parkeringsplasser for hele planen og ikke på formålsnivå. Se ellers kapittel 8.9.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Området er etablert og nødvendig infrastruktur er på plass. Det er kommunalt vann og privat avløp. Videre er det etablert en trafo i området som har tilstrekkelig kapasitet for forsyning av strøm.

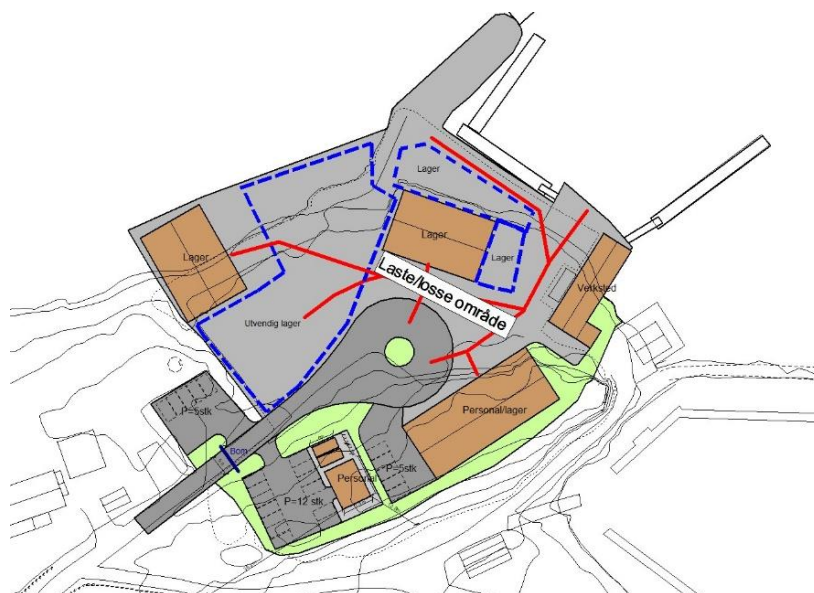
6.7 Trafikkløsning

Veiadkomsten er etablert, men det er behov for å tydeliggjøre hva som er kjøreareal og hva som er lager og truckområde inne på eiendommen til Vasøy Fisk AS.

Fylkesveien vurderes å være dimensjonert for den økte trafikken som følger av gjennomføringen av planen. Det legges da til grunn at veien er dimensjonert iht. *øvrige lokalveger, L2, N100* (2023). Vegbredden skal være minimum 3,5-4,5 meter inklusive skuldre slik at vegen inviterer til lav fart. Dette er tilfellet for fylkesvegens avslutning inn mot planområdet.

Adkomstvei frem til privat vei er 5,0 m. Vei på eiendommen til Vasøy er 25 m lang og ender i en dråpeformet snuplass. Snuplassen er dimensjonert etter kravene som er gitt i Statens vegvesen håndbok N100 for å sikre at det blir tilstrekkelig snuplass for større kjøretøy.

Det er behov for intern adkomst til kai og mellom lagerbygg, dette er i hovedsak beregnet for truck. Se også fig 33.



Figur 33 Rød linje er område truck kjøring. Blå-stiplet er utvendig lager.

Inne i næringsarealet er det gjort grep for å styre gangtrafikken. Dette er gjort ved å samle personalbyggene sør i området slik at man unngår unødvendig trafikk der det er mye truckkjøring.



Figur 34 Rødskravur er personalbygg.

De øvrige veiene i reguleringsplanen er lik det som er vedtatt i eksisterende reguleringsplan for Vasøya, men med noen små justeringer i forhold til eksisterende situasjon.

6.8 Planlagt offentlig anlegg

Det er ikke planlagt offentlig anlegg innenfor planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Da det ikke er gjennomført noen detaljprosjektering av ny bebyggelse, er det noe begrenset hva en kan gjennomføre av vurderinger med tanke på klimagassregnskap og tiltak for å redusere utslipp av klimagasser i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet er sammensatt med noe berg mot sør som planlegges planert og brukt til utfylling i sjø mot nord. Bruk av lokale masser reduserer behovet for massetransport betraktelig, hvilket er positivt for klimagassutslipp ved gjennomføringen av planen.

Det er ikke kjent at det benyttes fossile energikilder til oppvarming av planområdet i dag, og det vil det heller ikke være i fremtiden. I denne saken har det derfor ikke vært aktuelt å bruke regnearkene fra Miljødirektoratet for endring av oppvarmingskilder.

6.10 Universell utforming

§ 1-1 Lovens formål: Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planområdet og planforslaget gir gode muligheter for universell utforming. Reguleringsbestemmelsene sikrer at prinsippene om universell utforming skal legges til

grunn ved utbygging av området. I byggesaken må det fremlegges tegninger, utomhusplan med ev. supplerende beskrivelser som tydeliggjør hvordan kravene er ivaretatt.

6.11 Uteoppholdsareal og barns interesser

Området er et etablert og opparbeidet til næringsområde som er uegnet som leke- og uteoppholdsareal for barn og unge. Området ligger heller ikke i tilknytning til etablerte leke- og uteoppholdsarealer der barn og unge ferdes naturlig.

6.12 Landbruksfaglig vurdering

Ikke relevant da området ikke omhandler landbruksareal.

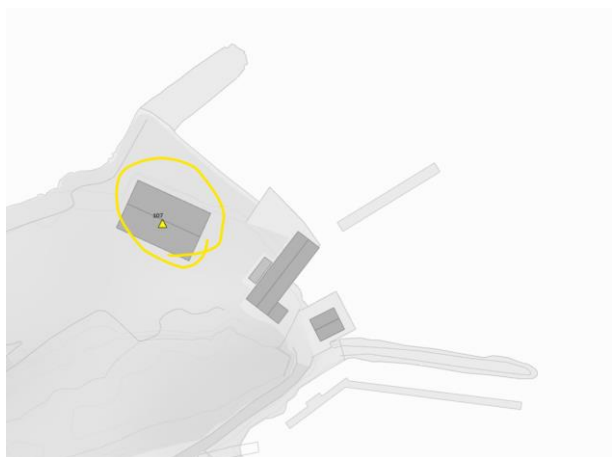
6.13 Kollektivdekning

Kollektivdekningen til planområdet vurderes generelt som svak, og det foreligger ikke planer om styrking av dette all den tid det ikke skal skje noen videre utbygging av bolig/fritidsboligområdet.

6.14 Kulturminner

Trøndelag fylkeskommune har i sin uttalelse til oppstartsvarselet skrevet at deler av planområdet ble arkeologisk registrert i forbindelse med tidligere innsendt søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Det ble ikke gjort funn av kulturminner. Fylkeskommunen viser derfor kun til den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8.

SEFRAK-registrering: det er oppdaget en feil i kartet over registreringene som er gjort. Eksisterende bygning som er oppført i registeret er en relativt ny hall. Henvisningen er nok feil. Man antar at bygget denne registreringen gjelder er fjernet.



Figur 35 viser feilplassert SEFRAK-registrering.

For øvrig gjelder den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven som er ivaretatt gjennom bestemmelsene.

6.15 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt beboelse i området, ikke relevant.

6.16 Plan for vann, avløp og overvann

Overordnet VA-plan følger som vedlegg til reguleringsplanen. Planen redegjør for hvordan vann, avløp og overvann bør håndteres for planlagt utbygging. Videre er det gjort en vurdering av eksisterende VA-systemer og kommet med forslag til løsninger for vannforsyning, spillvann og overvann etter utbygging på eiendommen.

Se vedlegg 7

Planen viser tilkobling av vannledning til kommunalt nett, påkobling avløp på privat anlegg samt bortledning av overvann via infiltrasjon i grunnen og overvannsledning ut til sjø.



Figur 36 Plantegning som viser ledningstraseer og tilkoblingspunkt

Det foreslås å etablere et lokalt overvannssystem innenfor planområdet med utslipp i sjø. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å etablere naturbaserte løsninger for planområdet som terrengforsenkninger eller åpne grøfter med vegetasjon. Sandfangkummer kan nyttes i kombinasjon med nytt overvannssystem. Endelige løsninger må bestemmes i detaljprosjekteringen. For utfyllende informasjon vises det til vedlagte VA-plan

Området har per i dag ikke tilstrekkelig slukkevannskapasitet. Gjennom VA-planen er det vurdert en midlertidig løsning inntil det er tilstrekkelig slukkevann i området.

6.17 Renovasjon og utrykningskjøretøy

Renovasjon inne i næringsarealet er privat og tømmes ca. hver 14. dag. Avfallsbeholdere plasseres internt på området i tråd med lokal leverandørs krav. Snuplass i enden av fylkesvegen opprettholdes for renovasjonskjøretøy som tømmer søppel i boligområdet.

6.18 Avbøtende tiltak/løsning ROS

Se vedlagt ROS-analyse og kapittel 8.14.

6.19 Rekkefølgebestemmelse

Planbestemmelsene legger opp til rekkefølgekrav knyttet til grøntareal og slokkevann.

I forbindelse med utfylling i sjø er det ønskelig at området forskjønnnes. Det tas derfor inn at området GN1 skal forskjønnnes før det gis ferdigattest for utfyllingsarbeidene. Dersom det er tilstrekkelig mengde masser innenfor tiltaksområdet, foreslås det at disse gjenbrukes. Det skal kun benyttes rene masser.

I forbindelse med at Ørland kommune ikke kan levere tilstrekkelig slokkevann, er det inntatt som et rekkefølgekrav om større egenberedskap for brannvann før det gis brukstillatelse for NÆ2.

6.20 Byggegrenser

Gjeldende reguleringsplan har byggegrense plassert 1 meter fra sjø og 12,5 meter fra senterlinje veg

Byggegrense sjø

Byggegrensen mot sjø vil slå inn fra flere retninger i denne planen. For å sikre maks utnyttning og hensiktsmessig drift har man valgt å legge byggegrensen mot sjø i formålsgrensen.

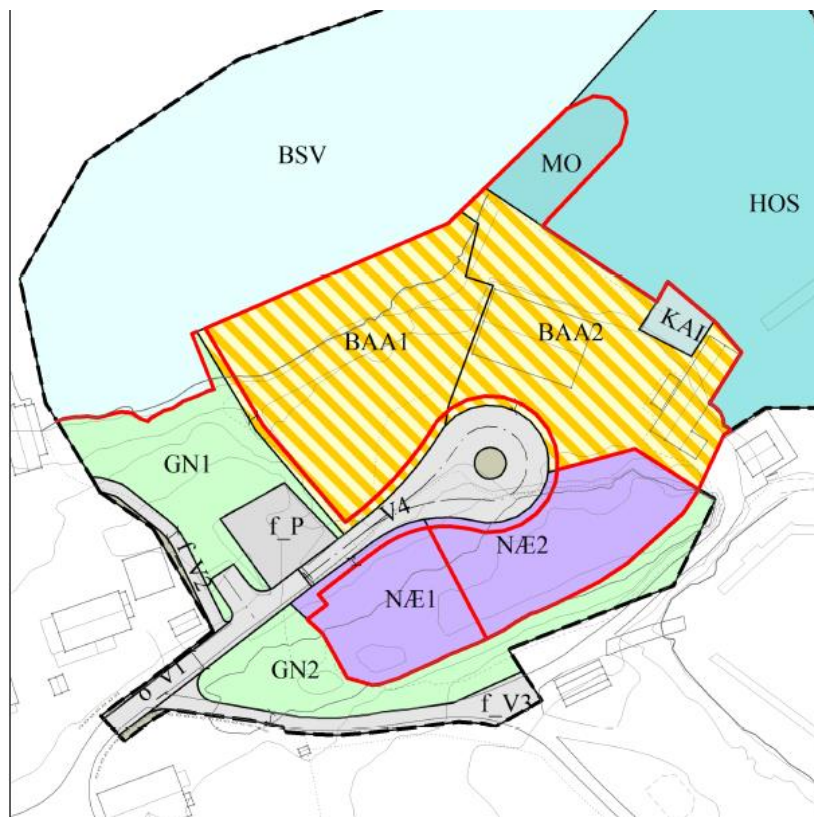
For å ivareta nye tiltak som ligger i område o_V1, har man valgt å fortsette byggegrense mot sjø langs GN1. Dette gjør at planen blir lettere å lese, og man unngår forvirrende mange byggegrenser i kartet. Det er ikke tillatt med tiltak på område GN1.

Byggegrense vei

Dagens byggegrense mot hovedveg bryter med en del eksisterende bebyggelse i nærområdet og fremstår vel overdreven sett opp mot vegens bredde og forventet trafikk i området. Det foreslås å redusere avstanden til 7,5 meter fra senterlinje veg da dette vil gi en langt bedre utnyttelse av området, samtidig som det ikke går på bekostning av trafiksikkerhet eller miljøet langs vegen.

Når det gjelder interne veier inne i selve næringsområde, er det lagt inn avstand på 2 meter.

Se også temakart 14 for byggegrense.



Figur 37 viser temakart byggegrenser i planen. (vedlegg 14).

Byggegrense mellom formålene er lagt i formålsgrensen. Mot grøntarealet GN1 er det laget 2 m byggegrense. Hensikten er å styrke GN1 som grøntareal.

6.21 Energiløsninger

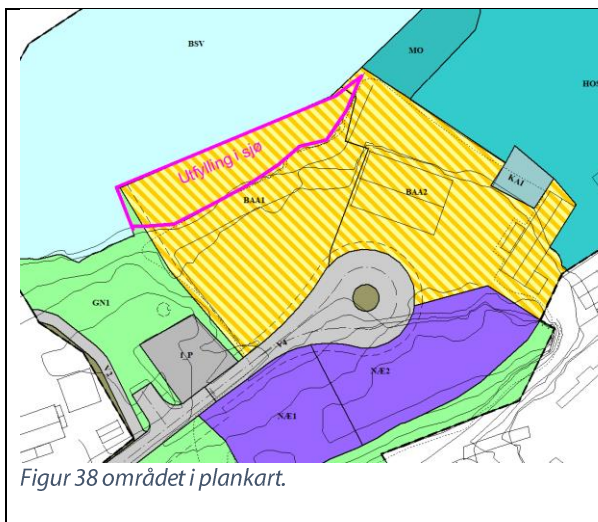
Elektrisk oppvarming skal nyttes, det planlegges ikke for andre løsninger. Nettselskapet AS er strømleverandør i området. Trafo er etablert ved innkjøring til småbåthavnen. Planforslaget legger ikke opp til ny energikrevende virksomhet.

6.22 Tiltak i sjø

Det er planlagt tre tiltak i sjø. Dette er utfylling i sjø, etablering av flytemolo/lekter og nye flytebrygger.

Utfylling i sjø

Det planlegges for en ny utfylling i sjø. Området er på ca. 850 m².



Figur 38 området i plankart.



Figur 39 området og flyfoto.

Området som ønskes fylt ut er en veldig grunn fjære som i sin tid ble oppfylt av tilkjørt masse. Området fremstår derfor som næringsfattig.



Figur 40 bildet er tatt på fjære sjø.

Utfyllingene skal utføres med stablet stein i front og etableres hovedsakelig med stede egne masser tatt ut av berget sør på planområdet.

Grovt anslått mengde masse er satt til ca. 2000 m³.

Flytemolo/ lekter og flytebrygger

Det er allerede flytebrygge og kai i området. For å imøtekomme utvidelse av fiskeriet, er det nødvendig med flere båtplasser. Det er også behov for bølgedemping. Det er gjort funn av forurensning i sjøbunnen der man i utgangspunktet hadde planlagt en molo.

Man har derfor sett på alternative løsninger for bølgedemping, fortrinnsvis flytemolo eller en lekter. Her ønsker man å ha en fleksibilitet. En lekter er i prinsippet en større flytemolo, som i tillegg gir muligheter for oppbevaring og lagring av utstyr, samt at det er muligheter for å bruke den som en fortøynings-kai for større båter. Hvis denne løsningen blir valgt kan man begrense antall flytebrygger. En flytemolo er vanligvis en mindre konstruksjon, som kun har til hensikt å dempe bølgepåvirkning. Felles for begge er at de punktfestes i sjøbunnen.

Det er derfor lagt inn mulighet for å anlegge flytemolo/lekter og flere flytebrygger innenfor Havneområdet i sjø.



Figur 41 kai og ønsket plassering av ny flytebrygge (langs mur)



Figur 42 eksisterende flytebrygge

Bestemmelsene utarbeides på en slik måte at det er rom for fleksibilitet for plassering av tiltakene i sjø.

7. KONSEKVENsutREDNING

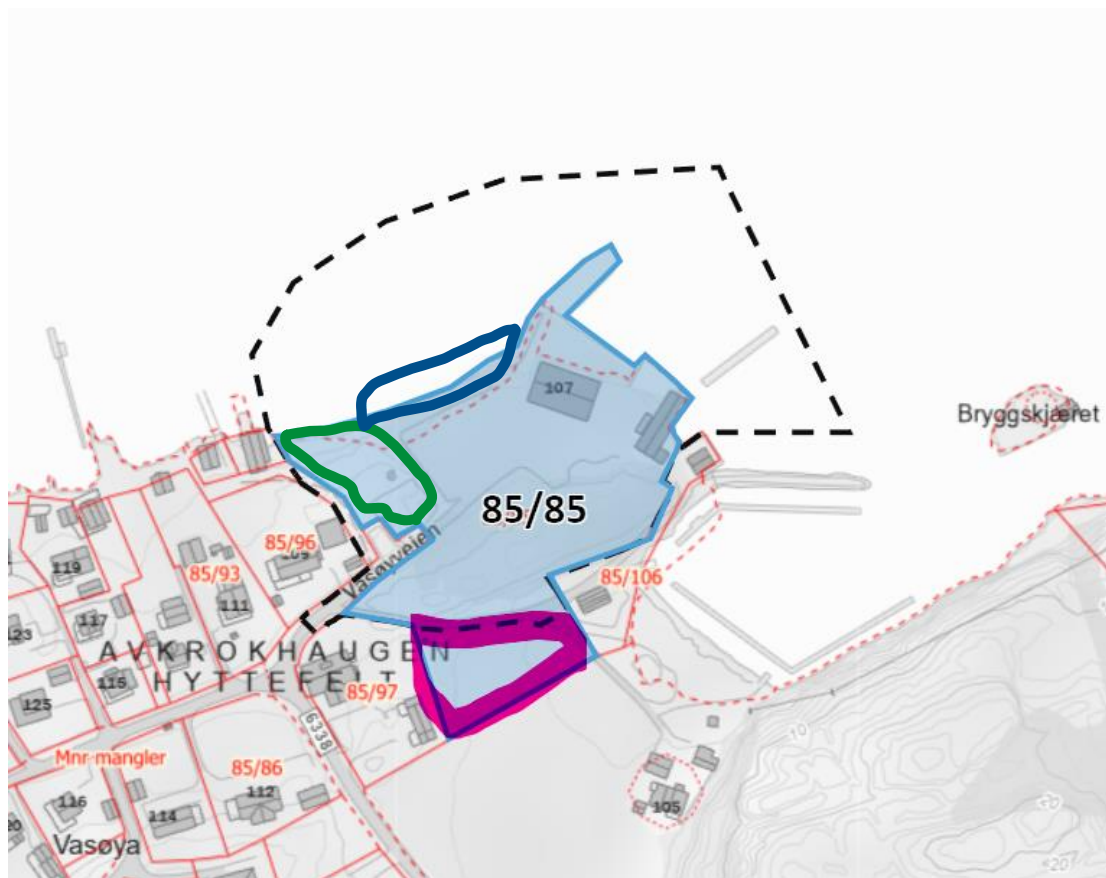
Planen skal ikke konsekvensutredes etter forskrift om konsekvensutredning, se [kapittel 2.6](#).

8. VIRKNING AV PLANFORSLAGET

8.0 Alternativvurdering

Vasøyfisk ønsker å tilrettelegge for større næringsareal. Dette er et direkte resultat av at Mowi som leietaker har behov for lagerhall, mannskapsbrakke og et større ute-lager. Vasøyfisk på sin side har behov for et større bygg.

Vasøyfisk eier eiendommen 85/85 og har derfor vurdert en utvidelse innenfor egen eiendom. Det er vurdert 3 alternativer, se kart. fig.44



Figur 43 viser plassering av 3 alternativer for utvidelse.

RØDT område: I det innledende arbeidet ble det først planlagt en utvidelse av næringsarealet sør på eiendommen.

Dette arealet ble på et tidlig tidspunkt sjekket ut i planprosessen, da området består av dyrket jord. Saken var fremlagt Planutvalget for Ørland kommune, der man vedtok at området skulle fortsette å vær landbruksformål. Vedtaket gir videre godkjenning for å starte planarbeid for det øvrige området. Som følge av dette ble planavgrensningen endret til slik den fremstår i planforslaget.

Vedtak i planutvalg 22/082, 13.12.2022, vedlegg 3

GRØNT område: er en utvidelse mot eksisterende bebyggelse. Se fig. 43 (grønt areal).

Dette alternativet vil komme tett på boligfeltet. Av erfaring vet man at slike typer næring så tett inn mot boliger er ugunstig. En utvidelse i denne retningen vil kunne oppfattes som støyende og forstyrrende i hverdagen. Det er ingen enkel måte å skjule «rotet» på.

Videre må området sprenges ned til dagens høydekote. Da fjerner man det som i dag er en naturlig buffersone mot boligene. Og sett i et landskapsperspektiv, er dette ugunstig. Dette alternativet ble forkastet av hensyn til naboer og landskapet.

BLÅTT område: Dette alternativet er utfylling i sjø ved bruk av stedegne masser. Fordelene her er at man får beholde en relativ stor buffersone mot boligfeltet. Man får gjemt byggene og den utvendige lagerplassen blir ikke synlig fra boligfeltet.

Utfyllingen vil skje på fjære sjø, da det er veldig grunt her. Strandsonen innenfor næringsområdet er ikke attraktivt som friluftsområde fordi det er ikke forenlig med den slags aktivitet inne på et slikt område. Utvidelsen vil bli synlig fra sjøen, men en utvidelse av strandsonen vil kunne utføres slik at det visuelt blir akseptabelt.

Virkning:

Uansett hvilken løsning man velger blir noe av naturen berørt, om det blir på land eller i sjø. I denne saken er det kun to alternativer som gjenstår; utvidelse mot boligfeltet eller mot sjøen. Her må man veie hensynet til naboer, landskapet og terrenginngrep opp imot en enkel fylling i sjø.

Behovet for utvendig lagring og plasseringen ved sjøen er nødvendig. Hvis man ser kommunen og arealene i et større perspektiv vil en tro at det er bedre å ta i bruk et areal som er blitt brukt til næring i mange år, istedenfor å åpne opp nye arealer for slik bruk.

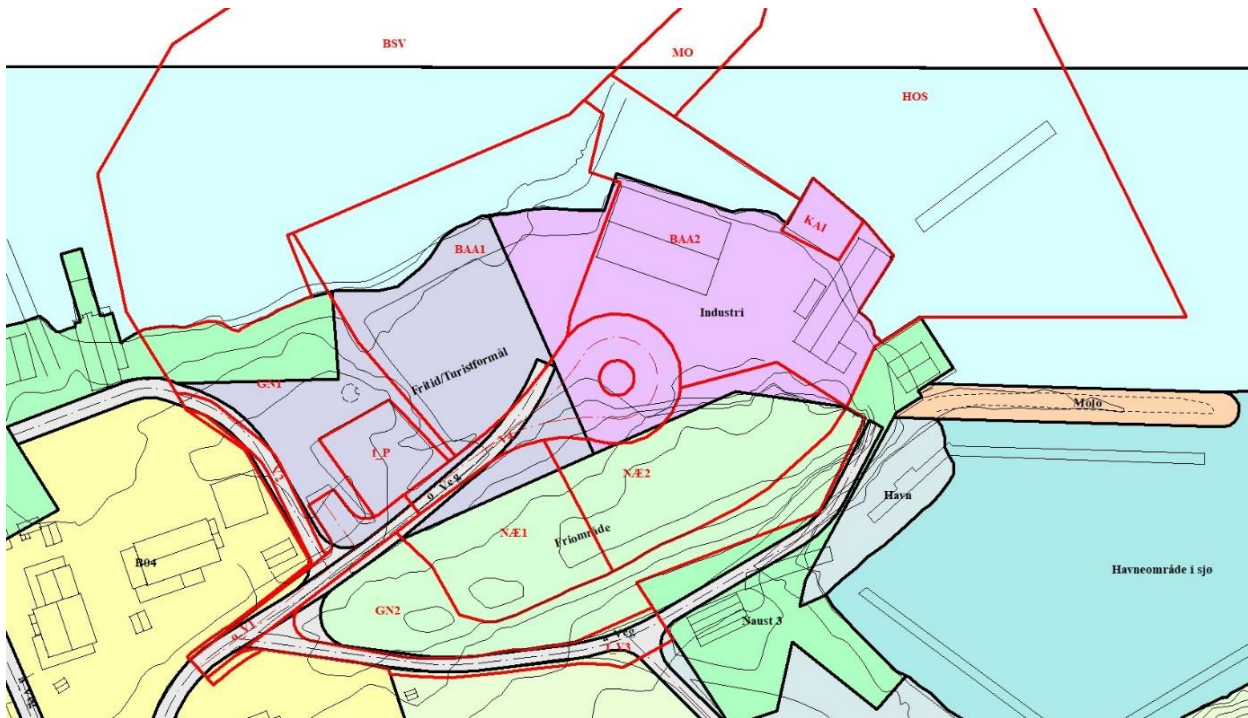
Tiltak:

Man går videre med blått alternativ, fylling i sjø, dette forutsatt at det ikke blir gjort funn i planprosessen som tilsier at man må vurdere alternativene på nytt.

8.1 Overordnede planer

Her er det sett på virkningen av planen opp imot dagens reguleringsplan (Valsøya). Denne reguleringsplanen omfatter industri, turistformål, naust og grøntareal.

Ny plan for Valsøya vil erstatte deler av eksisterende område som i dag er regulert til turist- og naustområde, samt et friareal i sør, se fig. 45 nedenfor. Videre vil planlagt utfylling i sjø medføre endringer i eksisterende plan.



Figur 44 viser dagens plan i farger og nytt planforslag som rød strek og tekst.

Virkning:

Resultat av ny plan er at størstedelen av området som i dag er regulert til fritid- og turistformål blir erstattet med næring og grøntareal. Videre vil et større friområde i sør bli erstattet med næring. Sjøareal (friluftsområde) i nord vil bli regulert til kombinert formål. Utfylling i sjø som er gjort i tilknytning til eksisterende molo er allerede godkjent.

Grøntareal blir redusert med til sammen 1,0 daa for hele planområdet, dette har liten betydning i denne sammenheng. Se mere om grøntareal i næringsområde [kapittel 8.8](#). Område for Sjøarealet blir berørt, men i svært begrenset utstrekning. Virkningen på overordnet plan er akseptabelt.

Tiltak:

For å kompensere for grøntareal som blir fjernet, blir en større del av planen regulert til grøntareal. Ved å gjøre dette grepet «mister» man kun 1 daa grøntareal for hele området. For utfylling i sjø: ingen tiltak

8.2 Landskap

Planlagt utfylling mot nord vil erstatte en lite attraktiv fjære med et ute-lager og lagerbygg. Se illustrasjon i vedlegg 8

Virkning:

Opplevelsen av strandlinjen vil svekkes noe, men etter vårt syn ikke i vesentlig grad sett opp imot eksisterende utfylling og molo rett ved siden av. Utfyllingen vil være langt mer tilbaketrukket enn moloen og ha begrenset innvirkning på opplevelsen av området.



Figur 45 viser planlagte tiltak sett fra sjøen, nord/vest.

Utfyllingen vil foregå på fjære sjø, da det er veldig grunt. Dette er positivt med tanke på det visuelle uttrykket. Overgangen mellom sjø og land vil oppleves som mer naturlig. Det er mulig å få til en fin overgang. Anbefalt skråningsutslag er maks 1:40 for å få minst mulig fotavtrykk i sjøen.

Utfyllingen er avgjørende for å få til ønsket plassering og organisering av driften på området. Dette med tanke på trygg og effektiv trafikkavvikling for bruken av området (truckkjøring, lossing og lasting).

Nye bygg som står nærmest sjøen kan med fordel ha saltak og plasseres med gavl mot sjø. Dette for å ta igjen de historiske karakterene på stedet.

Planforslaget vurderes å ikke påvirke dagens landskapsbilde negativt.

Tiltak:

Krav til utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap er ivarettatt gjennom bestemmelsene. Det stilles krav om at fylling i sjø ikke skal overstige 1:40 og at dette skal utføres så skånsomt som mulig.

Videre skal nye bygg som plasseres lengst frem mot sjøen skal stå med gavl mot sjøen.

8.3 Stedets karakter

Arkitektur, estetikk og plassering

Planområdet ligger i tilknytning til et eksisterende boligområde, men er adskilt med en forhøyning av en grønn sone på ca. 37,0m.

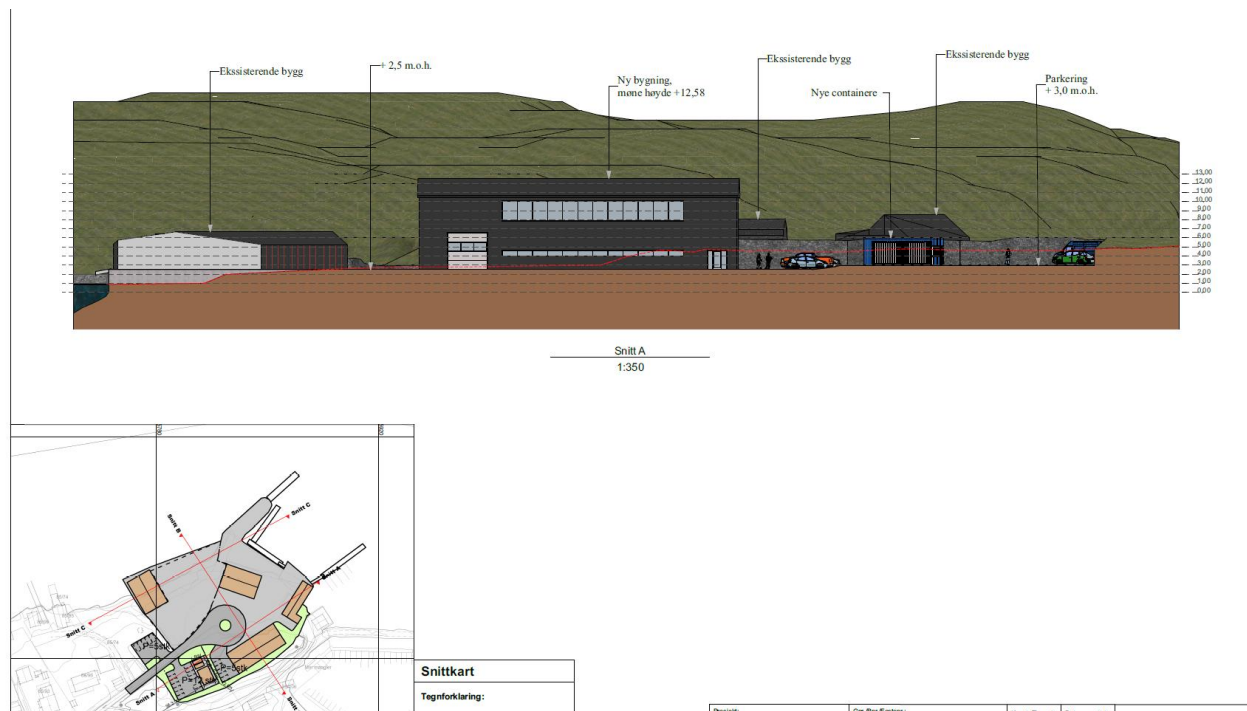
Planen inneholder to eksisterende bygg og det er planlagt tre nye. Dette er et kombinertbygg i 2 etasjer der det er lager i første etasje og personal/opphold i andre etasje. Videre er det planlagt nytt lagerbygg ved sjøen og et mindre bygg for personopphold.

Virkning:

Gjennom planarbeidet er det sett på en utvikling av området med bebyggelse som tar opp i seg formingselementer fra eksisterende bebyggelse med ulike høyder som plasseres avtrappende i terrenget. Ved å plassere den laveste bebyggelsen nærmest sjøen og høyere bebyggelse lenger inn på land får man til en fin overgang fra vannet til landskapet ellers som gradvis hever seg.

Takform, materialbruk og farger er også tilpasset området og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Dette er gjort ved at bygg skal ha bordkledning og saltak.

Unntaket er mindre bygg som ikke vil gi visuell konsekvens for området.



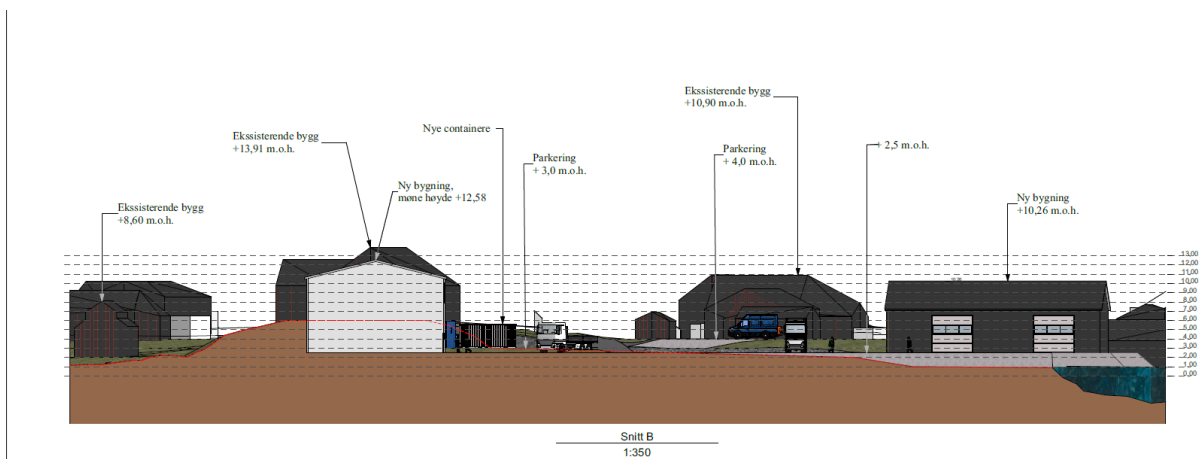
Figur 46 viser terrengsnitt av området, se også vedlegg 9

En alternativ plassering mer sentrert på tomten på «land» vil vanskeliggjøre mottak av trailere for lasting og lossing av utstyr og adkomst ut på molo med truck. Videre må parkeringsplasser internt på området legges slik at de ikke kommer i konflikt med den øvrige driften.

Man har valgt å plassere bygg for opphold lengst mulig unna øvrige driftsområder av hensyn til sikkerhet, men også for å kunne begrense gange over områder der det foregår laste/losse-arbeid.

Høyder på bygg er tilpasset behovet til den enkelte bedrift. Det er utarbeidet tre snitt over området som dokumenter høydene på ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse.

Her ser man at nye bygg vil gi lavere mønehøyde enn eksisterende bolighus i området, selv om det legges opp til saltak. Se vedlegg 9



Figur 47 viser terrengsnitt, se også vedlegg9

Samlet sett vurderer vi at planforslaget legger opp til bebyggelse som tilpasser seg områdets karakter og viderefører etablerte utbyggingsprinsipper, høyder og volum.

Tiltak:

Bygg som skal stå nærmest sjøen skal ha gavl mot sjø. De øvrige byggene skal legges i tilknytning til eksisterende berg mot sør. Byggene skal i hovedsak ha saltak og stående kledning.

Maks møne- og gesimshøyde samt anbefalt høyde på planert terreng settes i bestemmelsene.

8.4 Byform og estetikk

Se kapittel 8.3.

Det er ønskelig at planen skal ha noe rom og fleksibilitet slik at man kan gjøre mindre justeringer i byggesak. Planbestemmelsene skal sikre at krav til parkering, renovasjon etc. blir ivaretatt og fulgt opp gjennom byggesaken fremfor å detaljstyre plasseringen i plankartet.

Tiltak:

Dette sikres i bestemmelsene se kapitel 8.3

8.5 Utnyttelsesgrad

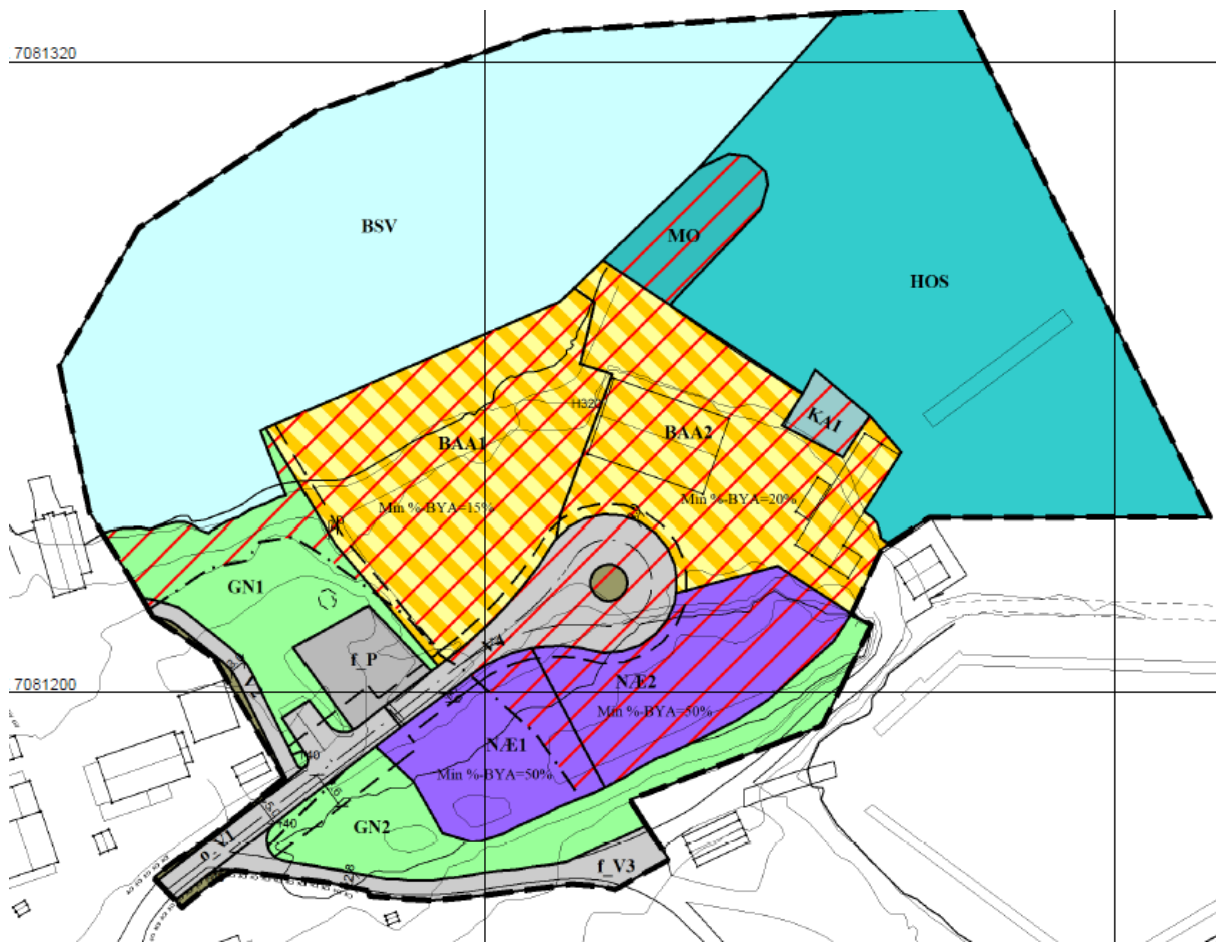
Temaet er også beskrevet i kapittel [6.3](#).

Kommuneplanen angir utnyttelsesgrad på minimum 50 % BYA innenfor område for næring. Det er ikke skille mellom type næring.

Virkning:

Alle arealene innenfor planområdet som er under kategorien bebyggelse og anlegg er tiltenkt næringsvirksomhet. NÆ og BAA. Se fig.49

En opplever at dagens planverktøy er lite tilpasset sjønæringen og dens behov. Man har derfor valgt å dele opp næringsområdet i mindre formålsområder. Dette gir muligheten til å tilpasse tradisjonelt næringsformål opp imot et næringsformål som er mer knyttet mot sjønæringen. Videre vil dette virke styrende og gi forutsigbarhet i planen.



Figur 48 viser plankartet med utnyttelsesgrad.

Ikke all lagring trenger å være under tak. Dette er spesielt for sjønæringa, da dette er stort utstyr som er beregnet for å stå ute. Men næringa har også mindre utstyr som trengs å lagres inne, eksempelvis strømmåler, kamera, garn osv.

Det er derfor laget et kombinertformål (BAA1 og BAA2) der det tillates utvendig lagring og last-/losseområder samt lagerhaller. Minimum utnyttelse for disse områdene er satt lavere enn tradisjonelt næringsareal.

Utnyttingen på dette arealet BAA1 og BAA2 er satt til minimum 15% BYA og 20% BYA.

Øvrig næringsareal er satt til minimum 50% BYA.

Tiltak:

Velger et kombinertformål der utnyttelsesgraden er tilpasset utvendig bruk til lagerplass og nye samt eksisterende bygg. Legger inn i bestemmelsene. Minimum utnyttelse blir 15 % BYA og 20 % BYA på BAA1 og BAA2, samt min. utnyttelse innenfor næringsarealene på 50 % BYA.

8.6 Kulturmiljø og kulturminner

Kulturmiljø

Sammendrag fra rapporten som gjelder område Vallersund.

Viser til rapport fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag dater 20.12.2004, Bjugn kommune.

Vasøya inngår i delområde Vallersund-området, sammen med Valsøya, Vallersundhalvøya og Tranøya.

Nedenfor er hovedpunktene rundt Vasøya-området trukket ut fra rapporten, sammen med forslag til tiltak.

«Vasøy utgjør en del av Vallersund-området i tidligere Bjugn kommune og inngår i et verdifullt kystkulturlandskap preget av lynghei, grasmark, berg og strandenger.

Vallersund-området har et småkupert terreng og en åpen karakter med tydelig kystpreg, og gir gode landskapsopplevelser mot sjøen. Det finnes fortsatt spor etter eldre driftsformer, som steingarder og tidligere beitemarker, som vitner om langvarig landbruksaktivitet i området. Redusert beite og opphør av tradisjonell drift har imidlertid ført til gradvis gjengroing av deler av det åpne landskapet.

Området brukes aktivt til friluftsliv, og det er etablert turveier og kyststier som knytter Vasøy til omkringliggende landskap og bebyggelse.

Vallersund-området har høy opplevelsesverdi gjennom kombinasjonen av kystnær natur, kulturhistoriske elementer og utsyn over sjøen

I Vasøy har en i dag etablert boligbebyggelse og fungerer som et sentralt nærområde.»

Avbøtende tiltak som er nevnt i rapporten er:

«Ved videre planlegging bør hensynet til landskapsbildet, kulturmiljøet og det biologiske mangfoldet vektlegges, slik at område kan utvikles videre innenfor rammen av det åpne og karakteristiske kystlandskapet.»

Bygningen er plassert og utformet på en slik måte at de ivaretar landskapsbildet. Se kapittel [8.2](#) og [8.3](#).

Biologisk mangfold og hensynet til naturtyper er utredet. Det er ikke gjort funn.

Det er foreslått tiltak som vil styrke stedets identitet. Stedet som tidligere var et gammelt handelssted, vil bli videreført i en mer moderne versjon.

Man viderefører tradisjonen med saltak og plasserer bygg som ligger nærmest sjøen med gavl mot sjø. Videre plasseres de største byggene litt skjult mot et berg og man styrer høydene slik at det faller naturlig sammen med bebyggelsen i området og naturen for øvrig.

Tiltak:

Sette i bestemmelsene byggehøyde, plassering og høyder, samt form og volum. Se også kapittel [8.2](#) og [8.3](#).

Kulturminner

Fylkeskommunen har vurdert at det er lite sannsynlig for kulturminner i området.

Videre har NTNU gjennomført marinarkeologisk befaring på deler av område (i forbindelse med søknad om eks. molo) Her ble det ikke gjort funn.

Det er registrert et SEFRAK-bygg i registeret, som man antar er fjernet , se mer i kapittel [6.14](#)

Virkning:

Området er allerede berørt og det er ingen kulturminner eller historiske interesser i området.

NTNU varsler at de kan kreve ny befaring på stedet.

Tiltak:

Ingen, med unntak av generelle bestemmelser om aktsomhetsplikt for kulturminner i sjø og på land.

8.7 Naturmangfoldloven

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Virkning:

Som del av planarbeidet har Akvaplan-niva AS gjennomført kartlegging av marine naturtyper innenfor området for planlagt utfylling. Se vedlagt rapport.10

Akvaplan-niva AS konkluderer med at utfyllingen ikke vil påvirke verdifulle marine naturtyper. Det er ikke registrert verdifulle eller sårbare naturtyper i utfyllingsområdet eller tilgrensende del av littoralsonen/sublittoralsonen. Befaringen avdekket et ordinært strandsonesamfunn. Det ble ikke påvist sjeldne, sårbare eller verdifulle marine naturtyper innenfor området. Det ble også gjort undersøkelser med tanke på forurensing. Dette er omtalt i et eget kapittel.

Konklusjon fra rapporten er gjengitt her:

«Etablering av fylling som beskrevet i foreliggende dokument vil ikke påvirke verdifulle marine naturtyper og berører ikke områder med forurensset bunnsediment. Fyllingen planlegges etablert med lastebil/dumper fra landsiden, slik at deponering kan foretas ved lavvann der hele utfyllingsområdet er tørrlagt. Dermed reduseres partikkelspredning til utenforliggende områder.

- Ingen av de i Tabell 1 presenterte verdifulle eller sårbare naturtyper er tidligere registrert hverken i utfyllingsområdet eller tilgrensende del av littoralsonen/sublittoralsonen.*
- Befaringen 4. august 2023 avdekket et ordinært strandsonesamfunn, bestående av vanlig dyre- og makroalgearter i moderate mengder. Det ble ikke påvist sjeldne, sårbare eller verdifulle marine naturtyper i det planlagte utfyllingsområdet på eiendom 85/85 ved Vasøy havn i Ørland kommune.*

- *Analyser av sedimentprøver foretatt i 2020 anses representative for utfyllingsområdet og denne undersøkelsen avdekket ikke behov for ytterligere undersøkelser.»*

I det resterende planområdet er det gjort en vurdering via kartsøk i de enkelte kartbaser. Dette er også omtalt i ROS-analysen, se vedlegg. 5

Tiltak: Legges inn i bestemmelsene at for å unngå partikkelspredning i sjø, skal utfylling foregå på fjære sjø.

Fugl:

Det er gjort funn i basen for sensitive arter og arter av nasjonal interesse. Denne delen av kommunen ligger innenfor et stort «maskert» område for vandrefalk, kongeørn og hubro. Det er svært lite sannsynlig at disse artene hekker i eller ved planområdet. Dette da det er gjennomført omfattende terrenginngrep innenfor selve planområdet og videre at området ligger mellom et område bebygde med boliger og fritidsboliger mot vest og ei småbåthavn mot øst. Det er videre lite sannsynlig at disse artene bruker området i noe særlig grad i forbindelse med næringssøk. Planforslaget vil med bakgrunn i overnevnte ikke medføre negative konsekvenser av betydning for vandrefalk, kongeørn og hubro.

Vest for planområdet, ved Avkrokhaugen hyttefelt, er det registrert følgende fuglearter av forvaltningsinteresse; tjeld, storspove, svartand, alke og gråspurv. Når det gjelder gråspurv så er denne arten godt tilpasset menneskelig aktivitet og forstyrrelser. Det antas at gråspurven er truet grunnet redusert næringstilgang i hekkesesongen. Endringer i landbruket med mindre husdyr og bruk av pesticider antas å medføre en stor reduksjon i forekomst av insekter. Insekter er viktig næring for gråspurv i hekketida. Når det gjelder tjeld og storspove så er også disse artene truet grunnet endringer av kulturlandskapet som følge av endrede driftsformer i landbruket. Drenering, oppdyrking og gjenvoksing av naturlige leveområder (myrer og gressmarker) samt reirpredasjon vurderes som de mest negative påvirkningsfaktorer for storspove. For tjeld nevnes matmangel grunnet mekanisk fangst av muslinger i viktige overvintringsområder som den største utfordringen i tillegg til klimaendringer, jakt og reirpredasjon. For svartand og alke er den største utfordringen manglende næringstilgang i havet. Med bakgrunn i overnevnte er det liten grunn til å tro at planforslaget vil ha negative konsekvenser av betydning for tjeld, storspove, svartand, alke og gråspurv. Planområdet anses ikke som spesielt godt egnet for hekking av disse artene og planlagte tiltak medfører ikke reduksjon med tanke på næringstilgang eller «rasteplasser».

Tiltak : ingen

Fremmede arter(flora)

Det er registrert Rynkerosen i området ved adkomstveien. Dette er en art som ønskes fjernet.

Tiltak:

Det legges in i bestemmelsene at fremmede arter fjernes før tiltak kan iverksettes.

8.8 Rekreasjonsinteresser

Friluftsliv og folkehelse

Vurdering:

Planområdet ligger ikke i tilknytning til etablerte turstier/veier. Det er heller ikke friluftsinnteresser inne i selve planområdet.

Etablert molo foreslås utvidet med flytemolo, som vil gi roligere sjø inne i bukta, hvilket er fordelaktig for bruken av havneområdet og småbåthavna innenfor.

Flytemolo plasseres slik at det i hovedsak blir en oppdatering av plankartet med allerede lovlig etablerte tiltak i sjø og noe mindre utvidelser av molo. Planforslaget gjør ikke inngrep direkte i friluftslivsområder på land eller sjø etter vår vurdering, men vil kunne påvirke opplevelsen av området.

Foreslått bølgedemping vil ikke komme i konflikt eller ha innvirkning på seilingsforholdene til og fra etablert båthavn.

Vi vurderer at selve bruken av sjøen og ferdsel langs sjøvegen ikke påvirkes i negativ grad som følge av foreslåtte tiltak i planen. Vi kan ikke se at planforslaget er til hinder for sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken.

Det er opplevelsen av området som kystkulturlandskap som vil ha innvirkning på friluftslivet i området. Det foreslås en lavmælt og stedstilpasset utbygging på et eksisterende industri/næringsområde med noe utfylling i sjø. Den naturlige kystlinjen vil svekkes som følge av plangrepet, men ikke i vesentlig grad sett opp mot allerede etablert molo. Ny bebyggelse legger seg lavt i terrenget med tilsvarende høyder, utforming og materialbruk som eksisterende bebyggelse. Etter vårt syn endrer dette lite på opplevelsen av området, men fremstår heller som en naturlig utvikling av området.

Vi vurderer at planforslaget ikke vil komme i konflikt med friluftsinnteresser, folkehelse eller grønnstrukturer, hverken i området eller fra områder utenfor planområdet.

Tiltak:

Ingen.

Grønnstruktur GN1 og GN2 og industriområde

Se også omtale i kapittel [8.0](#) som beskriver grøntareal i forhold til alternativ utvidelse av området.

Kommuneplanens retningslinjer sier at min 10 % av tomtearealet skal opparbeides til grøntareal.

Virkning:

Planområdet er preget av anleggsdrift og midlertidige løsninger.

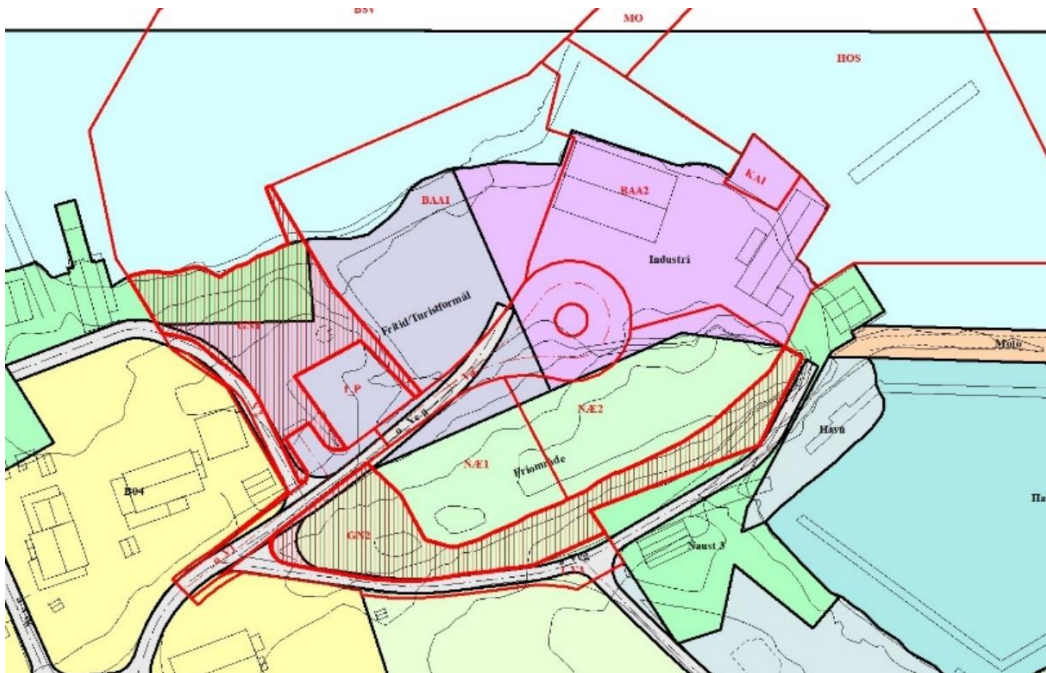
I forbindelse med bygging av moloen ble det sprengt ut en del stein på eiendommen. Det er en del overskuddsmasse som nå er mellomlagret i påvente av en avklaring av reguleringsplanen. Ut ifra flyfoto ser man dette tydelig. Se også vedlagt temakart vedlegg.11



Figur 49 viser formålsgrenser i planen og flyfoto.

Intensjonen er å jordslå og forskjønne området så snart overskuddsmassen er fjernet. Dette vil gi fin buffer og overgang mellom næringsområdet og tilgrensende areal.

Beregningene er utregnet fra planavgrensningen minus arealet i sjø som er ca. 11.881m². Grøntareal er beregnet til ca. 2.401m². Se utsnitt nedenfor.



Figur 50 viser rødt skravert areal som blir endret til grøntareal (GN) i reguleringsplanen. Bakgrunnsbildet er eksisterende plan Vasøy.

Beregnet grøntareal innenfor område vil da bli ca. 20 %.

Tiltak:

Det legges inn en rekkefølgebestemmelse om at når utfylling i sjø er utført skal området som er regulert til grøntareal jordslås og forskjønnes.

8.9 Uteområde, parkering , renovasjon

Uteopphold er ikke aktuelt for planen.

Parkering

Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 1 bilparkeringsplass per 100 m² bruksareal næring/lager/industri, jf. § 9-6.

Behovskartleggingen ([se kapittel 6.5](#)) viser 22 p-plasser, derav 5 av disse er gjesteparkering. Statsforvalteren har i sin uttalelse anbefalt at det settes en øvre grense for parkering som kan tillates innenfor området.



Figur 51 viser parkeringsplasser i planområdet.

Virkning:

Ettersom planen i hovedsak omhandler lagerbygg og lagring, har man valgt å se på parkeringsarealet samlet sett på plannivå og ikke per formålsområde.

Ved utvidelse av planområdet vil daglig drift kreve minimum 22 p-plasser. I perioder kan det være behov for flere.

Det er også behov for plass for semitrailere for henting og levering av utstyr o.l.

En del parkering knytter seg ikke til personer med fast arbeidsplass på stedet. Disse er plassert ved personalbyggene (se fig. 51), mens servicebiler og andre besøkende er henvist til gjesteparkeringen.

Det er vanskelig å forholde seg til parkeringsnormen i dette tilfellet. Dette fordi bygningsmassen i hovedsak består av lager og verkstedbygg og i tillegg har relativt høy takhøyde. Veilederen til grad av utnyttning sier at bygninger med etasjehøyde over 3 m skal bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Det kan imidlertid fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Samlet beregne BRA for hele planen blir ca. 2.600 m². Dette medfører at det i utgangspunktet er krav om 26 parkeringsplasser for hele planområdet.

Tiltak:

Det legges inn i bestemmelsene en øvrig grense om parkeringsplasser på 26 stk. for hele planområdet. Videre legges det inn maks parkeringsplass for NÆ1 og NÆ2 som har personalopphold.

Renovasjon - utrykningskjøretøy

Næringen er ikke omfattet av den kommunale renovasjonsordningen og er derfor pliktig til å tilrettelegge dette selv.

Virkning:

Området er tilrettelagt slik at det er lett tilgjengelig for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

Tiltak:

Ingen.

8.10 Trafikk

Trafikkøkning langs Vasøyveien FV6338

Planforslaget legger opp til utvidelse av eksisterende virksomhets arealer og økt aktivitet på området.

Virkning:

Fremtidig drift med to nye oppdrettslokaliteter tilknyttet Mowi vil skape ca. 3 vareleveranser med stor bil i uken. I tillegg kommer last og lossing med trailere i forbindelse med lagring/henting av større utstyr.

Personbiltrafikken til området vil øke med 22 personer på det meste. Legger vi til grunn maksimal aktivitet, vil det være snakk om 26 personer og 2 trailere som skal til og fra området per dag.

Økningen i ÅDT vil være langt lavere da det bregnes etter er en gjennomsnittsverdi over et helt år med trafikk.

Vi vurderer at nye tiltak vil medføre en økning i trafikk, men ikke av vesentlig betydning. Trafikkøkningen er svært beskjeden og medfører liten støybelastning på omgivelsene.

Tiltak:

Ingen.

Trafikksikkerhet myke trafikanter

Det er ikke opparbeidet fortau eller gang- og sykkelveg langs Fv6338 frem til planområdet.

Virkning:

Langs Fv6338: Området ligger slik til at det ikke er naturlig for myke trafikanter å bevege seg helt frem til planområdet. Det kan tenkes at noen fastboende går ned til den etablerte småbåthavnen sørøst for planområdet, men ellers er det ingen tilbud eller funksjoner i området som naturlig innbyr til gangtrafikk i denne retningen.

Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn for planleggingen. Det planlegges ikke egen tilrettelegging for myke trafikanter da det virker uhensiktsmessig for en så begrenset del av fylkesvegen.

Innenfor næringsområde: Inne i planområdet er det gjort grep for å forhindre påkjørsel. Parkeringsplasser og bygg for personopphold er samlet slik at man slipper å komme i konflikt med laste/lossing og trailere som kjører inne på området. Det settes opp bom ved innkjøring til eiendommen. Dette er for å forhindre uønsket kjøring på området og ha en viss adgangskontroll. Det blir en del høydeforskjell mellom berget og ned til planert terreng. For å hindre uønskede hendelser, ønsker man å ha muligheten til å sette opp gjerde rundt området.

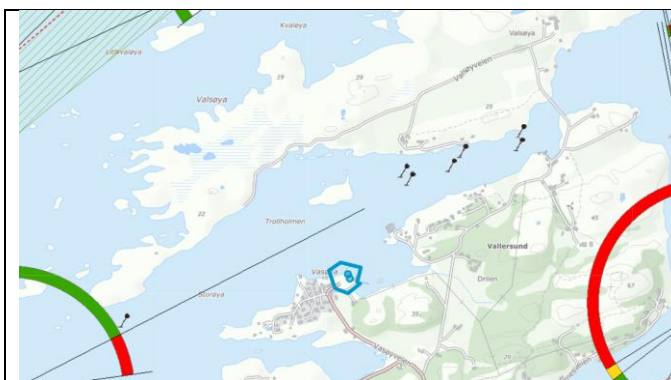
Vi vurderer at trafiksikkerheten for myke trafikanter er ivaretatt på en god måte innenfor planområdet, og at planområdet knytter seg til eksisterende infrastruktur på en forsvarlig måte.

Tiltak:

Området sperrer av med bom og eventuelle gjerder inn slik at uvedkommende ikke skal ta seg inn på området og for å forhindre ulykker.

Trafikk i sjø

Planområdet ligger i et område der det er en del båttrafikk, dette er mest fritidsbåter som skal inn og ut av småbåthavnen som ligger innenfor næringsområdet.



Figur 52 viser utdrag av kystverket sitt kart.



Figur 53 viser småbåthavnas plassering i forhold til planen.

Virkning:

Tiltaket som ligger lengst ut i sjøen er bølgedemperen. Ut ifra kystverket sine kart ser man at det ikke er farled i umiddelbar nærhet. Planområdet vil heller ikke komme i konflikt med båttrafikken, verken båter som skal inn til småbåthavna eller båter som drar forbi.

Tiltak:

Legges inn bestemmelser at det ikke tillates tiltak som er til hinder for båttrafikk.

8.11 Barns interesse

Området ligger heller ikke i tilknytning til etablerte leke- og uteoppholdsarealer der barn og unge ferdes naturlig. Adkomst til båthavna mot øst ligger adskilt fra planområdet og

planforslaget vil ikke berøre dette. Vi vurderer at planforslaget ivaretar barn og unges interesser.

Tiltak:

Ingen.

8.12 Sosial infrastruktur

Planen omfatter ikke tema som berøres av sosial infrastruktur som barnehage, skole o.l.

8.13 Energibehov

Planforslaget legger ikke opp til ny energikrevende virksomhet. Elektrisk oppvarming skal nyttes, det planlegges ikke for andre løsninger.

Tiltak:

Ingen.

8.14 ROS

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg. 5

Ros-analysen konkluderer:

«Innledende fase i ROS-analysen viser 18 uønskede hendelser. Etter at hendelsene er analysert i analyseskjemaet og det er iverksatt tiltak, er nå alle hendelsene innenfor akseptable verdier.

Analysen har spesielt tatt for seg: Stormflo/havnivåstigning, grunnforhold, naturtyper og ulykke i forbindelse med trafikk. Videre er det analysert i forhold til fremmede arter, sensitive arter, kulturlandskap, brannslukking og anleggsperioden.

Av disse tema var de alvorligste forurensing i sjø og faren for trafikkulykker. Det må også nevnes at hensynet til naturtype i sjø, stormflo samt kulturlandskap er undersøkt nærmere.

Det er utarbeidet to eksterne rapporter. En fra Akvaplan-niva AS som har tatt for seg natur, naturtyper i sjø og videre forurensing i sjø. Dr. Tech Olav Olsen har utført undersøkelse av grunnforholdene.

Som resultat av undersøkelsen i sjø er den planlagte utvidelse av moloen utelatt og erstattet med flytemolo/lekter.

Alle hendelsene som er registrert i ROS-analysen er nå innenfor et akseptabelt nivå».

8.15 Naturgitte farer

Skredfare

Det er utarbeidet geoteknisk notat av Dr. Techn. Olav Olsen AS for plansaken, se notat 13980-RIG-N-001. vedlegg 12

Merk at etter rapporten var ferdig har fyllingen fått endret plassering, noe som er fordelaktig basert på funn i rapporten.

Konklusjon i rapporten.

«Utfyllingen som er planlagt etablert vil i praksis være en utvidelse av utfyllingsarbeider som er utført mellom 1969 og 2007, se Figur 4. Fyllingen er i utgangspunktet planlagt med konvensjonell fyllingsskråning anlagt med fyllingsfot på sjøbunn, alternativt med støttemur i naturstein i front av oppfyllingen. Det er oppgitt at planlagt utfylling skal etableres med toppnivå omkring rundt kote +2,4. Det er planlagt for lagerbygg, lagring av materiell og transport på fyllingen.

Grunnforholdene der fyllingen er tenkt etablert består av løst lagrede sjøbunnsedimenter, og det er i prøvegravingene observert både sandlag og leire. Løsmassene framstår ved prøvegraving som løst lagret sand og bløt, men ikke kvikk/sensitiv, leire. Sandlaget er vannmettet og framstår «gyngete», og leira framstår som plastisk.

Like vest for den planlagte fyllingen er det berg i dagen, og ved det vestlige hjørnet av den planlagte fyllingen er det om lag halvannen meter løsmasseoverdekning over berg. Lenger øst, nærmere den etablerte moloen er det om lag 4 meter løsmasseoverdekning over berg.

Løsmassene på sjøbunnen er ikke mer inngående kartlagt med hensyn på geotekniske egenskaper gjennom grunnundersøkelser.

4.1 Lokalstabilitet

Lokalstabilitet vil være ivaretatt forutsatt at fyllingsfoten, alternativt støttemuren i front av oppfyllingen, etableres direkte på berg. Der hvor fyllingen etableres mot eksisterende molo må dette tilpasses lokalt, slik at eksisterende molo ikke undergraves.

4.2 Fundamentering

Fyllingsfronten forutsettes anlagt på berg og etableres av sprengt stein utlagt lagvis og komprimert iht. NS 3458. Fyllingsskråning skal ha helning ikke brattere enn 1:2, og steinstørrelsen i front må tilpasses forholdene. I bakkant av fyllingsfronten kan det om ønskelig fylles med oppgravde masser. Det må da tas høyde for at konsolidering/setningsutvikling i disse massene kan ta noe tid. En alternativ utforming med støttemur i front av oppfyllingen må etableres på berg og dimensjoneres for opptredende laster. I tillegg til setninger i eventuelle oppfylte masser vil de løst lagrede og bløte sjøbunnsedimentene sette seg ved pålastning, der fyllingen ikke legges ut på berg. Størstedelen av setningene vil påløpe under og like etter utfyllingsarbeidene, men det må også påregnes noe setningsutvikling over tid. Vi tilrår at det etableres minst

ett fast målepunkt på topp fylling. Målepunktet/-ene må måles inn regelmessig, minst to ganger i året, og innmålingene må lagres og sammenstilles systematisk, slik at man sikrer seg at setningsutviklingen har avtatt før man eventuelt etablerer setningsømfintlige bygg/anlegg på fyllingen.

Utfyllingen anses som egnet for direktefundamentering av enkle lagerbygg etc. forutsatt at det er dokumentert at setningsutviklingen i de underliggende løsmassene og fyllmassene har avtatt. Alternativt kan plasseringen av lagerbygget trekkes lenger inn, på innsiden av den planlagte fyllingen. Bæreevnen vurderes å være god for småhus med begrensede laster.

Fundamenter bør utføres med bredde minimum 0,6 meter.

Større bygg/anlegg eller setningsømfintlige bygg kan fundamenteres på peler til berg. Dette kan for eksempel utføres som sjaktede pilarer med bergfeste eller i form av borede ståljernepeler eller borede stålrør.

4.3 Konklusjon

Basert på dette vurderes at en begrenset oppfylling opp til ca. kote +2,0 – 2,5 er stabilitetsmessig forsvarlig, forutsatt at fyllingsfronten etableres på berg. Det er ikke registrert leire med sprøbruddkarakter og risiko for områdeskred kan utelukkes»



> Figur 4 Historiske flyfoto fra området (finn.kart.no)

Figur 54 viser utklipp av rapporten figur 4 som er omtalt ovenfor.

Virkning:

Rapporten viser at utfylling i sjø er forsvarlig med tanke på områdestabiliteten.

19.10.2023 ble det utført en nærmere undersøkelse av entreprenør for å finne ut om det var fast grunn under massene (se siste sidene fra overnevnte rapport). Konklusjonen fra grunnundersøkelsene var at man fant berg under massene.

Forutsetninger for utbyggingen kan da listes opp slik:

- Fylling til kote +2,0 – 2,5, såfremt fyllingsfoten etableres på berg.
- Det anbefales at området forhåndsbetaltes.
- Hvis det skal lages støttemur, må det forankres på berg.
- Skråning ikke brattere enn 1:2.
- Fundament bør ha en bredde på 0,6m.
- Området er egnet for direktefundamentering for lagerbygg.
- Større bygg må bergfestes.

Tiltak:

Geoteknisk vurdering, rapporten 13980-RIG-N-001 Vasøy gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelsene.

Nedbør

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan for området der overvannshåndtering er vurdert. Overvann ledes i dag ut i sjø via 110mm ledning fra overvannskum sentralt på området.

Virkning:

Overvannsledning skal oppgraderes og det skal etableres nye overvann og sandfangkummer. Overvannet vil fortsatt ledes ut i sjø.

Mulig forurensning av overvannet er opplyst å være diesel og olje, men dette står innelåst i egne containere. Disse påvirkes ikke av nedbør uansett mengde og må dermed ikke håndteres særskilt.

Det er ikke forventet søl og forurensning i forbindelse med daglig drift eller av og pålessing av utstyr som kan påvirke overvannet negativt.

Planforslaget medfører ingen nedbygging av grønne flater og muligheten for naturlig infiltrasjon reduseres ikke som følge av planforslaget da man skal bygge på fast fjell/steinfylling.

Økt avrenning som følge av store mengder overflatevann ved regnskyll er ikke en problemstilling grunnet nærhet til sjø med gode muligheter for naturlig avrenning. Området heller mot sjø slik at naboer ikke blir berørt. Vi vurderer at området har tilfredsstillende kapasitet til å håndtere og bortlede overvann til trygt sted.

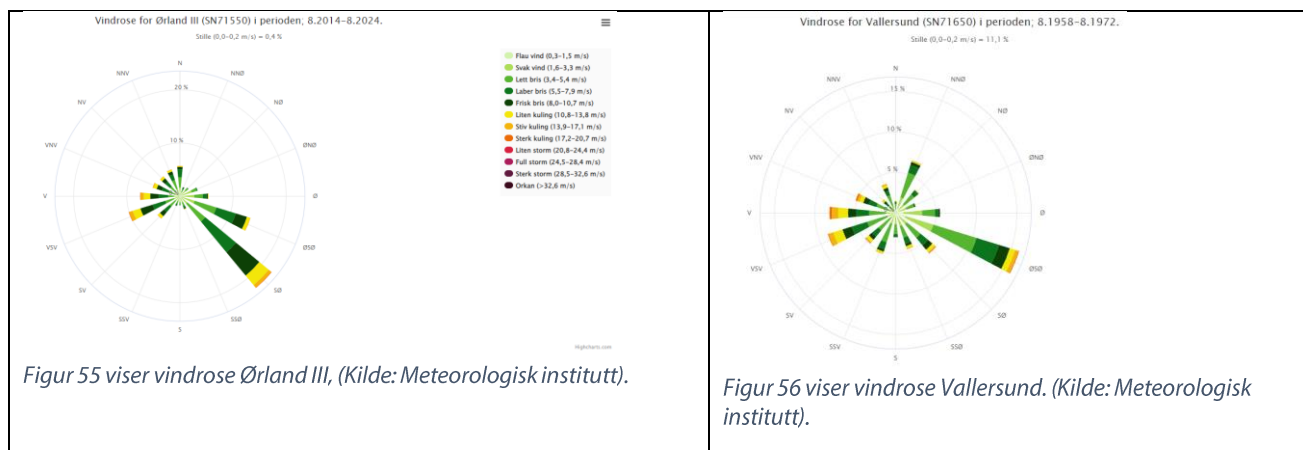
Tiltak:

Føringene i overordnet VA-plan legges inn i bestemmelsene.

Vind

Gjennom planarbeidet har man sett overordnet på vindforholdene for området gjennom en forenklet vindanalyse. Vindstatistikk for området er hentet fra Meteorologisk institutt. Vasøya ligger mellom målestasjonene Ørland III og Vallersund (nedlagt). Terrenget omkring målestasjonene er ganske ulikt og skiller seg ut fra de lokale forholdene på Vasøya.

Vindrose for målestasjon Ørland III under viser vindhastighet og sannsynlighet basert på de siste 10 årene. Vindrose for nedlagt målestasjon Vallersund viser vindhastighet og sannsynlighet basert på data i perioden 1958-1972.



Vindrosene er sammenfallende med noen lokale variasjoner. Dominerende vindretning er fra sørøst og fra sjøen mot vest. Målestasjonen for Vallersund viser også en del vind fra nord-nordøst. Denne målestasjonen var plassert like øst for planområdet, og gir dermed et godt bilde på situasjonen. Terreng og geometri vil primært bestemme vindhastighet over land. Vasøya ligger helt nede ved sjøen med noe skjerming av åskammer mot sørøst. Dominerende vindretninger vurderes derfor å være fra vest og mot nord-nordøst direkte mot sjøen.

Terreng og bebyggelse mot vest kan skjerme noe for vinden fra vest-sørvest, men i begrenset grad. Bebyggelsen innenfor planområdet er åpen mot vest og danner en skjerm mot nord og øst. Vind fra vest-sørvest kan da akselereres gjennom trakter mellom bygningene. Tilsvarende vil kunne skje ved vind fra nordøst. Potensielt utsatte områder vil være trakter i passasjer mellom bygninger. Det må tas høyde for dette ved utforming av bygningene for å hensynta vindkrefter rundt hjørner. Ellers vurderes det ikke som nødvendig med særskilte sikringstiltak.

Det er planlagt utvendig lagring. Dette er vanligvis store og tunge konstruksjoner som er dimensjonert til å tåle mye vær. Det vurderes derfor ingen spesielle sikringstiltak, med unntak av generell aktsomhet.

Tiltak:

Legges inn i bestemmelsene at det skal tas spesielle hensyn til vindkreftene, da spesielt rundt hjørnene. Utvendig lagring må sikres mot vindpåvirkningen.

Stormflo

Store deler av planområdet ligger innenfor faresone for stormflo (200-års i år 2100). Iht. kommuneplanen § 9-4 skal nybygg legges med topp gulvnivå på minimum kote +3,0 meter (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå.

Stormflo og sterk vind kan medføre at gjenstander tas med ut på sjøen. For å hindre dette legges det inn en planbestemmelse om at det tillates etablert gjerder langs sjøen, med den hensikt å sikre at gjenstander ikke føres ut på havet.

Virkning:

Det vil bli viktig å sette søkelys på sikkerhet og nødvendige tiltak ut fra faregrad, utforming av bygg samt utforming av uterom.

Planlagte tiltak innenfor faresonen havner i sikkerhetsklasse F1 hvor da 20-års stormflo blir dimensjonerende. Av tabellen under ser man at dimensjonerende nivå, med klimapåslag, da blir kote +2,4 meter (NN2000). Ved sikkerhetsklasse F2 vil kravet være at bygg må plasseres på minimum kote +2,6 meter (NN2000).

Sikkerhetsklasse 1 (TEK10/17) med klimapåslag	240 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 2 (TEK10/17) med klimapåslag	256 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 3 (TEK10/17) med klimapåslag	266 cm over NN2000
---	---------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------

Planområdet ligger i hovedsak på kote +2,5 til +3,5. Nybygg som er dimensjonert for å stå under havnivå og plasseres i sikkerhetsklasse F1 kan anlegges på kote +2,5 meter eller høyere. Øvrig bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 skal plasseres på kote 3,0 meter (NN2000) i tråd med kommuneplanen.

Det er lagt inn hensynsone for stormflo i plankartet, da 200-års stormflo i år 2100.

Hensynsonen er justert etter at det er blitt utført terrenginngrep. Dette er gjort ut ifra GPS-innmålinger på stedet.



Figur 60 viser utdrag av løsmassekart fra NGU.

De delene av planområdet som ligger på land er preget av berg i dagen og fylling på berg, og er følgelig ikke utsatt for risiko for områdeskred.

Det er prøvegravd i fotavtrykket til den planlagte utfyllingen i sjøen og det er ikke påvist kvikkleire/leire med sprøbruddegenskaper. Det er da heller ikke fare for at utfyllingen kan utløse eller bli utsatt for et områdeskred.

Tiltak:

Ingen; tiltak i kapittel skredfare dekker dette.

Flomfare

Planområdet ligger innenfor flomsone for stormflo og havnivåstigning. Se kapittel om [stormflo](#).

Virkning:

Området er ikke utsatt for flomfare fra elver, bekker e.l. Havnivåstigning og stormflo er beskrevet og vurdert i andre deler av planforslaget.

Tiltak :

Ingen; tiltak i kapittel stormflo dekker dette.

8.16 Miljø og bærekraft

Virkning:

Da det ikke er gjennomført noen detaljprosjektering av ny bebyggelse, er det noe begrenset hva en kan gjennomføre av vurderinger med tanke på klimagassregnskap og tiltak for å redusere utslipp av klimagasser i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet er sammensatt med noe berg mot sør som planlegges planert og brukt til utfylling i sjø mot nord. Bruk av lokale masser reduserer behovet for massetransport betraktelig, hvilket er positivt for klimagassutslipp ved gjennomføringen av planen.

Miljødirektoratet har utarbeidet en rekke regneark som kan benyttes til å beregne effekt av ulike klimatiltak. For plansaker vil det være mest aktuelt å se på effekter av arealbruksendringer og omlegging fra fossile til fornybare energikilder. I tillegg kan det foretas overordnede klimagassberegninger for den foreslåtte bebyggelsen, og ev. se på utslipp med større terrengarbeider dersom det skulle vært aktuelt.

Det gjøres arealbruksendring fra friområde og fritid/turistformål til næringsformål. Arealene kan kategoriseres som arealbrukskategori «annen utmark» eller AR5-kategori «åpen fastmark» da det ikke vokser skog her grunnet mye fjell og plassering nært havet. Ifølge Miljødirektoratets regneark for arealbruksendringer vil bruksendringen her medføre at man slipper ut mindre CO₂ enn før arealbruksendringen. Regnearket angir en endring på ca. 0,4 tonn CO₂-ekvivalenter/hektar over en 20-års periode, hvilket er en ubetydelig endring.

Det er ikke kjent at det benyttes fossile energikilder til oppvarming av planområdet i dag, og det vil det heller ikke være i fremtiden. I denne saken har det derfor ikke vært aktuelt å bruke regnearkene fra Miljødirektoratet for endring av oppvarmingskilder.

Planlagt bebyggelse er samlet sett på ca. 2600 m² BRA, hvorav ca. 830 m² utgjør eksisterende bebyggelse. «Ny» bebyggelse utgjør da bare 1770m² der ca. 910 m² er foreslått lagerlokaler.

Nytt kontor/lagerbygg vil være på ca. 530 m² BRA. I tillegg kommer ca. 130 m² BRA med boligbrakker.

Kontor/lagerbygg er ikke detaljert planlagt på nåværende tidspunkt, men man ser for seg et bygg med reisverk og kledning hovedsakelig i tre og mineralull som isolasjon. Nye oppvarmede bygg vil være tilsvarende eksisterende bygg i konstruksjonsmetode og utseende, men oppfylle minimumskrav i TEK17. Bebyggelsen planlegges uten kjeller, hvilket reduserer behovet for grunnarbeider, masseforflytning og bruk av mer CO₂-intensive byggematerialer som eksempelvis betong. Mulighetene for å kutte utslipp i slike bygg er svært liten. Selve treverket skal ikke medregnes i klimagassregnskapet da tre regnes som CO₂-nøytralt materiale.

Mulighetene for reduksjon av klimagassutslipp er dermed svært marginale, og vi vurderer at det ikke er ytterligere behov for å utrede dette nærmere på planstadiet. Gjennom

bestemmelsene sikres det at det skal tilstrebes å benytte klimavennlige materialer der det er mulig og materialer som kan gjenbrukes.

For bygningene generelt forutsettes energiforsynings- og behovskrav iht. TEK17. Forskriftens kap. 14 stiller allerede relativt strenge krav til forsyning, herunder krav til energifleksible systemer som dekker minimum 60 % av normert netto varmebehov. Mulige løsninger her er ulike typer varmepumpeanlegg som luft-til-luft. Det er ikke fjernvarme i området. Passive tiltak som minimerer oppvarmingsbehovet kan også vurderes, og vil stadfestes i videre detaljprosjektering.

Vi vurderer at hensynet til klima og miljø er ivaretatt og at planen ikke fører til økte utslipp ut over det som må regnes med ved utvikling av eiendommen i tråd med foreslått arealbruk.

Tiltak:

I bestemmelsene legges det inn en bestemmelse om at det skal tilstrebe å bruke klimavennlige materialer.

8.17 Forurensning

Det er flere typer forurensning, dette er omtalt i dette kapittel. Se også vedlagt ROS-analyse.

Forurensning i sjø

Det er tidligere utført undersøkelser av forurensning i sjø i forbindelse med byggetillatelse på eksisterende molo.

Virkning:

I forbindelse med denne reguleringsplanen ble det gjort en vurdering av Akvaplan-niva om denne rapporten var dekkende for de nye tiltakene som nå er planlagt. Dette er sammenfattet i en rapport fra Vasøy i 2020 (Bahr 2020) ifm. vedlegg.10

Konklusjonen ble som følgende:

«Analyser av sedimentprøver foretatt i 2020 anses representative for utfyllingsområdet og denne undersøkelsen avdekket ikke behov for ytterligere undersøkelser.»

Moloen er nå etablert og planlagt fylling vil grense opp til denne omtrent der prøvestasjon 1 var plassert.

En gjør oppmerksom på at planlagt utfylling er blitt mindre i areal i forhold til det som opprinnelig var tenkt.

Det skal legges vekt på vannmiljø. Utfylling i sjø skal så langt det lar seg gjøre etableres med stedlige masser som tas ut sør på planområdet. Massene sorteres på land og eventuell forurensning fjernes på land før utlegging. Utlegging vil skje skånsomt med gravemaskin når det er fjæresjø.

I forbindelse med etablering av flytemolo/lekter så skal denne punktfestes i sjøbunnen og på land. Det er viktig at festene i sjø ikke komme i kontakt med den forurensede massen.

Tiltak:

Det legges inn i bestemmelsene at utfylling i sjø skal skje skånsomt og med rene, stedegne

masser. Utfylling i sjø skal foregå på fjære sjø. Videre skal bestemmelsene sikre at fortøyninger av flytemolo/lekter ikke kommer i kontakt med forurensede masse som er registrert på sjøbunnen.

Forurensing på land

Oljesøl o.l.

I forbindelse med drift av anlegget kan det oppstå oljesøl i småbåthavna eller på land. Det er i veldig begrensede mengder, men dette er en tenkt situasjon. Dette er noe som tilhører driften og internkontrollen i den enkelte bedrift.

Tiltak:

Legger inn i bestemmelsene at det skal utarbeides rutiner for å håndtere slike uhell.

Lysforurensing

Belysning av næringsområder kan medføre økt lysforurensning for omgivelsene. Det er likevel nødvendig med god belysning for å sikre effektiv og trygg drift på området. Hensynet til liv, helse og materielle verdier må tas med i totalvurderingen. Ny belysning skal, så langt det lar seg gjøre, konsentreres mot det aktuelle arbeidsområdet eller bygningene for å begrense lysforurensning. Det skal velges energivennlige lyskilder med styringssystem som begrenser energibruken og tiden lysene står på. Belysning skal gis avskjerming og styrke tilpasset arbeidets art. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan med angivelse av lysenes plassering.

Tiltak:

Det legges inn i bestemmelsene at belysning skal være en del av situasjonsplan som skal godkjennes i byggesaken. Belysningen skal også skjerme mot horisonten.

Håndtering av renovasjon

Vegnettet (fylkesvegen) endres ikke som følge av planforslaget, slik at atkomstforhold for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy ikke endres sammenlignet med dagens situasjon. I byggesaken skal det sendes inn situasjonsplan/utomhusplan som dokumenterer snumulighet for slike store kjøretøy, samt oppstillingsplass for brannbil.

Tiltak:

Bestemmelsene skal legge føringer om at situasjonsplan skal vise snuplass for renovasjon og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Forurensing luft og støy

Det planlegges for en utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet.

Virkning:

Eksisterende aktivitet på stedet er verken støyende eller støvende i seg selv. Daglig drift begrenser seg til transport av utstyr inne på området ved bruk av truck og traktor. Trailere vil også besøke anlegget, men dette begrenser seg til maks 2-3 besøk i uken ifølge tiltakshaver, hvilket vil ha svært lite å si for støypåvirkning på omgivelsene.

Anleggsperioden vil kunne generere støy og støv som må håndteres iht. gjeldende retningslinjer. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støv- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støv og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

Det er ikke kjent at det er annen luftforurensning i planområdet, det legges derfor til grunn at etableringen av bebyggelsen ikke vil bli berørt av luftforurensning.

Planforslaget er i tråd med retningslinjene i T-1442 og T-1520.

Tiltak:

I bestemmelsene legges det inn et generelle krav om at tiltak skal være innenfor veilederen krav om støy i anleggsperioden og drift.

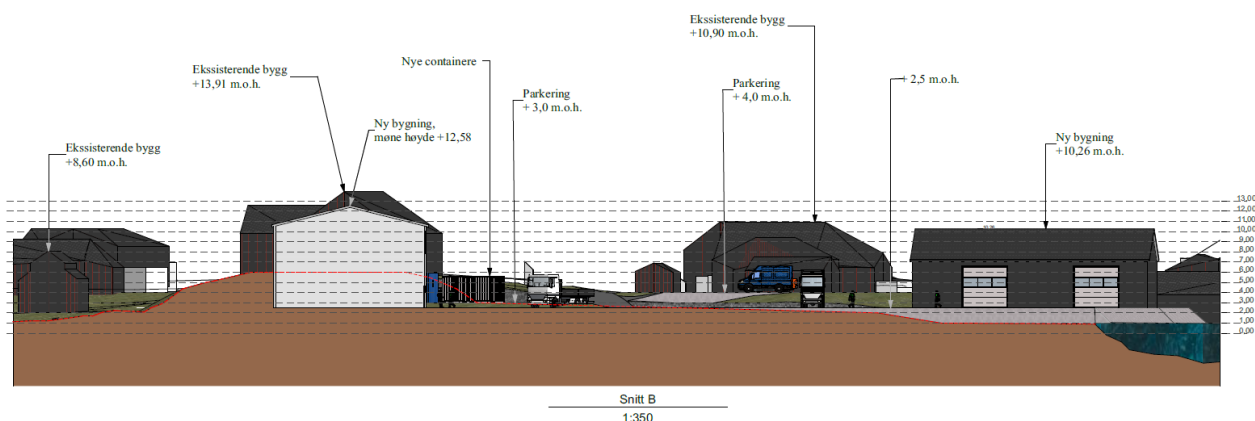
8.18 Visuelle konsekvenser for naboer/omgivelser

Nærmeste naboer til planområdet er småbåthavna og bolighus/fritidsbebyggelse i tilknytning til tilgrensende boligfelt.

Virkning:

Grunnet områdets topografi vil nye tiltak være synlig fra hele Vasøya og fra sjøen. Det er derfor viktig å dempe virkningen av tiltakene.

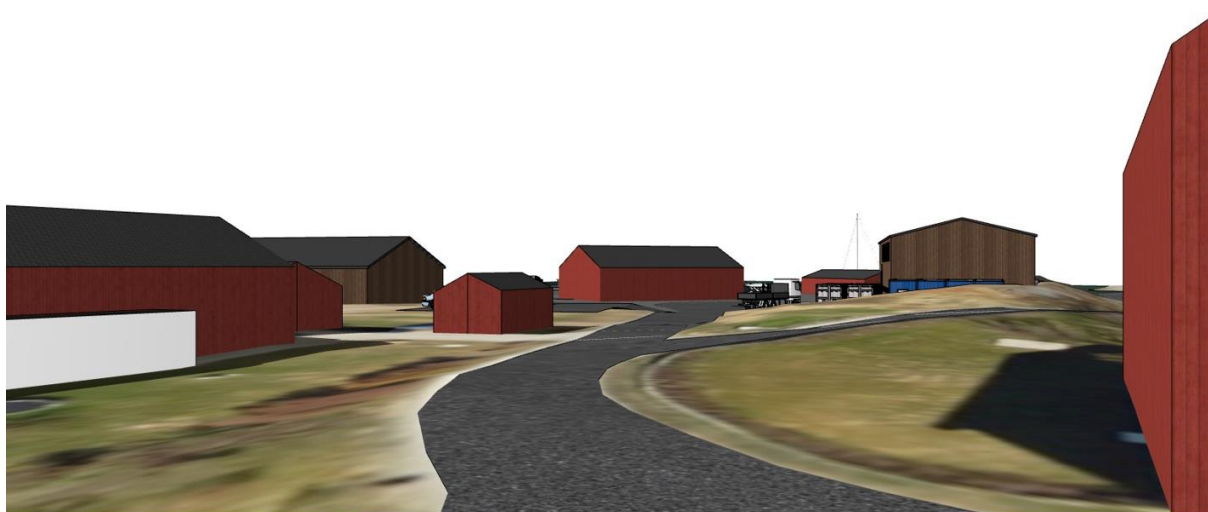
Foreslått plassering og høyder sikrer god avstand til eksisterende bebyggelse, noe som ivaretar lys og luft. På den nye bebyggelsen har man bevisst lagt maks mønehøyde på tilnærmet samme mønehøyde som eksisterende bygg i boligfeltet. Se fig. 62. Se også øvrige snitt, vedlegg.9



Figur 61 visere terrengsnitt i retning øst mot vest. Byggene bak er eksisterende bygninger.

Nye bygg er plassert inntil eksisterende terrengformasjon som vil gi en dempende effekt på byggene. Byggen vil ikke forringe sjøutsikten for eksisterende boliger.

Foreslått bygg på ny fylling vil plasseres med møneretning mot sjø, og vil derfor være til lite/eller ingen ulempe for naboer. Planene vurderes derfor å få lite visuelle konsekvenser for naboer.



Figur 62 viser nye bygg (brun). Bilde tatt fra kommunal vei/avkjøring til boligfeltet (rødt bygg er eksisterende).

Fra Vallersundet og Valsøya vil ny bebyggelse oppleves som forholdsvis lavmælt og godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø. Se ellers vedlagt 3D-illustrasjon, vedlegg 9.



Figur 63 Perspektiv fra vest til øst. Brune bygg er nye bygg i næringsområdet.



Figur 64 Perspektiv fra øst til vest. Brune bygg er nye bygg i næringsområdet.

Området ligger for seg selv på enden av en vei der det i mange år har vært tradisjon for næringsvirksomhet. Bebyggelsen er trukket opp imot terrenget der høyeste bygget ligger ved det høyeste terrenget.

Det kan være fare for visuell forurensing, men dette unngår man ved å beholde eksisterende berg mot naboer og byggenes plassering slik det er planlagt.

Nærmeste nabo kan få noe forringet utsikt mot øst, men i svært begrenset grad. Virkningen for naboer vil være begrenset.

Tiltak:

Legger inn bestemmelser som sier noe om maks møne- og gesimshøyde. Videre legges det inn bestemmelse om at det skal være saltak. Bygg ved sjøen skal stå plassert med gavl mot sjø.

8.19 Universell utforming

§ 1-1 Lovens formål: Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Virkning:

Planområdet og planforslaget gir gode muligheter for universell utforming. Området er forholdsvis flatt og byggene som planlegges skal innfri kravene. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området.

Tiltak:

Bestemmelsene setter føringer om at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området.

I byggesaken må det fremlegges tegninger, utomhusplan med ev. supplerende beskrivelser som tydeliggjør hvordan kravene er ivaretatt.

8.20 Tekniske infrastruktur

Det er utarbeidet en VAO plan for området, se vedlegg.7

Virkning:

VAO-planen legger i korte trekk opp til økt dimensjonering av overvannshåndteringen. Videre vil avløpet gå via felles slamavskiller og ut i sjø. Det er tilstrekkelig vanntilførsel til område.

Når det gjelder slukkevann har man hatt dialog med Ørland kommune og Fosen brann og redning .

Her opplyse det at hele Vasøya har for liten dimensjon for å kunne levere tilstrekkelig slukkevann, altså ikke bare planområde.

Tidligere var det tilstrekkelig ved at man kunne bruke sjøvann, men nå av hensyn til brannvesenets utstyret ønsker man ikke det.

En løsning er å etablere en vanntank som kan forsyne planområde en viss tid. Dette vil bli uforholdsmessig dyrt. En ønsker derfor å legge opp til en midlertidig ordning inntil kommunen kan levere tilstrekkelig kapasitet til hele Vasøya.

Dette er at det etableres egen beredskap i form av vannpumpe ved sjøen som tiltakshaver skal drifte og vedlikeholde.

Dette anlegget skal inneholde utstyr for pumping av sjøvann, samt tilhørende strømaggregat. Dette kan være selvstendig bygg eller annen installasjon. Anlegget skal levere tilstrekkelig kapasitet med slukkevann som til enhver tid er påkrevet.

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

Et slikt anlegg vil ved eventuell brann gjøre det mulig å foreta brannslukking med større mengder vann på et tidlig tidspunkt. Plasseringen skal være i tilknytning til kai.

Tiltak:

Retningslinjene og føringen i VAO-planen legges inn i bestemmelsene.

Inntil det er etablert tilstrekkelig mengde vanntilførsel til Vasøya skal det opprettes egne vannpumper for sjøvann for egenberedskap.

8.21 Landbruksinteresser

Planavgrensningen ble endret til å ikke omhandle landbruksarealer. Planen får derfor ingen virkning på landbruksinteressene.

Tiltak:

Ingen.

8.22 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Tiltak:

Ingen.

8.23 Konsekvenser for næringslivet

Planen vil ha positiv innvirkning på næringslivet i kommunen.

Tiltak:

Ingen utover det som er gjort i planforslaget.

8.24 Kriminalitetsforebygging

Planforslaget legger opp til videreutvikling av området som næringsområde med varierende tilstedeværelse og aktivitet.

Virkning:

Det foreslås å sperre av adkomst til området med bom. Eventuelt andre stengsler må vurderes nærmere i byggesaken og dokumenteres der, slik som gjerde på berg mot sør for å forhindre fallulykker.

Aktører som etablerer seg innenfor næringsområdet står nærmest til å vurdere behov for ytterligere egensikring og overvåking av området. Vi vurderer at det ikke er nødvendig med spesielle tiltak som må planavklares i denne konkrete saken.

Tiltak:

Bestemmelsene legger inn muligheter for oppsetting av bom og sikringstiltak i form av gjerde.

8.25 Interessemotsetninger

Det er ingen interessemotsetninger innenfor planområdet.

8.26 Avveininger av virkning

Se kapittel [10](#) og avsluttende kommentar.

Utfylling i sjø

Det er planlagt ca. 850 m² utfylling i sjø.



Figur 65 Viser areal som ønskes utfyllt i sjø.

Det er generelt lite heldig å foreta utfylling i sjø. Det er derfor foretatt alternativvurderinger for utvidelsen, se kapittel [8.0](#).

I dette tilfelle har man vurdert naturinteresser, faren for forurensning, påvirkningen på naboer og berørte parter, landskapet, friluftsliv, trafikkssikkerhet og behovet opp imot virkningen av utfyllingen. Dette er omtalt i de respektive kapitlene.



Figur 66 viser når utfyllingen er etablert.

Man opplever at dagens planverktøy er lite tilpasset denne type næring. Her er det snakk om en arealkrevende næring som trenger mye innvendig og utvendig lagringsplass. Behovet for utvendig lagring og plasseringen ved sjøen er nødvendig. Hvis man ser kommunen og arealene i et større perspektiv vil en tro at det er bedre å ta i bruk et areal som er blitt brukt til næring i mange år, istedenfor å åpne opp nye arealer andre steder.

Det er ikke gjort funn med tanke på naturinteresser eller forurensning. Videre vil ikke utfyllingen utgjøre vesentlig betydning for landskapet. Det er positivt for naboer og grønnstrukturen at denne løsningen blir valgt, da den har minst ulemper.

Rent trafikkmessig inne i næringsområdet er dette den beste løsningen for avvikling av intern trafikk.

Avslutningsvis er det verdt å legge merke til at Vasøyfisk er en bedrift som satser på tradisjonelt fiske og har planer om utvidelse. Dette er en noe som styrker en primærnæring med utfordringer. Ved å samarbeide med oppdrettsnæringen vil man gjøre mindre arealbeslag og man får gode synergieffekter.

Det stilles krav om at fylling i sjø ikke skal overstige 1:40 og at dette skal utføres så skånsomt som mulig.

9. INNKOMMNE INNSPILL

Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev og e-post den 25.01.2023 med høringsfrist satt til 03.03.2023.

I tabellen under er en oversikt over innkomne innspill og hvordan disse er fulgt opp i planarbeidet. Se vedlegg 13

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter innspill	Vurdering i plan
Trøndelag Fylkeskommune	21.02.2023	Planområdet inngår i prosjektet «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag» fra 2004. Det er viktig å ta hensyn til landskap og kulturmiljø i utviklingen av området. Det er et mål at ny bebyggelse og inngrep i størst mulig grad innordner seg landskapet. Det er foreslått stor fylling i sjø, uten at det er omtalt hvor massene skal tas ifra. <u>Vannforvaltning:</u> Tiltak som utfylling i sjø, forbygging/plastring langs sjøkanten og lignende er ikke i tråd med vannforskriften § 4 Oppfordrer til at hensynet til vannmiljøet sikres i planens juridiske dokumenter, der det er hensiktsmessig. Regulering i form av arealformål med tilhørende bestemmelser bør vurderes eventuelt bruk av fellesbestemmelse. <u>Veg og trafikk:</u> Som en del av planarbeidet må det redegjøres for hva realisering av reguleringsplanen vil bety for trafikken på fylkesvegen. Det må også gjøres vurderinger om hvilken støybelastning planlagt virksomhet og/eller trafikk vil kunne medføre.	Det er tatt nødvendig hensyn til landskap og kulturmiljø i utviklingen av området. Ny bebyggelse og nye inngrep er i størst mulig grad blitt tilpasset landskapet og omgivelsene. Massene vil så langt det er mulig tas fra egen eiendom. Masser skal renses på land før utlegging og legges ut med skånsomme metoder. Det skal også innføres avbøtende tiltak ved utlegging for å hindre partikkelspredning. Dette skal dokumenteres i byggesaken. Det er gjennomført kartlegging av naturtyper innenfor tiltaksområdene, marine naturtyper vil ikke påvirkes av planene. Plankart og bestemmelser sikrer en forsvarlig gjennomføring av planen slik at vannmiljøet ivaretas. Trafikkøkning som følge av planforslaget er vurdert og beskrevet. Planforslaget medfører en liten økning i trafikk som ikke vil påvirke vegnettet i nevneverdig grad. Trafikkøkningen er svært beskjeden og medfører liten støybelastning på omgivelsene.
Statsforvalteren i Trøndelag	27.02.2023	<u>Landbruk:</u> ber om at eventuelle virkninger på landbruket beskrives og hensyntas i det videre planarbeidet. Viser også til kulturlandskapsprosjektet	Tiltaket vil ikke påvirke landbruk.

	«Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag». Forventer at det settes minimumskrav til utnytting av arealene og maksimumskrav for parkeringsplasser. Klima og miljø: slutter seg til kommunens vurdering i oppstartsmøtet om at behovet for utfylling 2 må begrunnes særlig godt i planforslaget, og at parkering og utendørs lagring ikke oppfattes som tilstrekkelige argumenter for å fylle ut i sjø. De forventer at plassering av tiltakene vurderes på nytt og at det vurderes hvordan områder på land kan tas i bruk slik at man i større grad unngår utfylling i sjø. Gjør oppmerksom på at det som regel kreves undersøkelser av sedimentene ved mistanke om forurensning på lokaliteten. Generelt tillates ikke tiltak i sedimenter som regel i perioden 15.5.-15.9 av hensyn til den biologiske aktiviteten i sjø/vassdrag på denne tida. Mellomlagring av masser krever egen tillatelse fra Statsfovalteren. Hvis massene skal brukes til utfylling på annen lokalitet er også dette søknadspliktig. Naturmangfold: Planforslaget må ta hensyn til miljøkvaliteter i området, som naturmangfold, vannmiljø, landskap og friluftsliv. Planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven (nml) av 2009 og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i nml. For å ha et godt nok kunnskapsgrunnlag for vurdering etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven <u>må området kartlegges for arter og naturtyper i henhold til DN-håndbok 19-2001 revidert 2007</u>. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.	Konsekvenser for kulturlandskap er vurdert og illustrert i planforslaget. Gitt bestemmelser med minimumskrav til utnytting av arealene og maksimumskrav for parkeringsplasser. Behovet for utfylling nr. 2 er beskrevet og begrunnet i planforslaget. Vi mener behovet er reelt sett opp mot planlagt utvidelse av driften ved anlegget og at en betydelig aktør innen havbruksnæringen ønsker å utvide sin drift her. Man har redusert arealet til 850 m². Hensynet til trafikkavvikling internt på området i kombinasjon med plassbehovet gir i sum et reelt behov for utfylling nr. 2. Alternativer på land er vurdert, men oppnår ikke ønsket funksjon og bruk av området. Det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser av sedimenter der det planlegges utfylling i sjø (ekstern utredning). Ikke gjort funn som krever ytterligere tiltak. Masser planlegges benyttet til utfylling i sjø på stedet, derfor ikke behov for mellomlagring. Hensynet til naturmangfoldloven §§ 8-12 er utredet. Hensynet til vannmiljø, landskap og friluftsliv er også utredet. Området i sjø er kartlagt for arter og naturtyper (ekstern utredning).
--	--	--

		<u>Unngå å spre fremmede arter:</u> Det skal sikres gjennom planbestemmelsene at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak, jf. forskrift om fremmede organismer. <u>Friluftsliv:</u> Området ligger nært en småbåthavn og har utsikt til Valsøya, som er registrert som et svært viktig friluftsområde. Friluftsliv må utredes for sjø og land, her inngår også landskapsopplevelse for områder utenfor planområdet <u>Støy og utslipp til luft:</u> I den grad tiltaket gir støy og utslipp til luft, skal retningslinjene for støy T-1442, veileder (M-2061) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planforslaget. Det skal også lages bestemmelser knyttet til lysforurensning. <u>Effektiv arealbruk:</u> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn. <u>Samfunnssikkerhet:</u> Det må gjennomføres en ROS-analyse	Inntatt i bestemmelsene. Friluftsliv for sjø og land, samt landskapsopplevelsen for områder utenfor planområdet er utredet. Planforslaget påvirker ikke friluftslivet i en slik grad at det ikke kan godkjennes. Planbestemmelsene forholder seg til anbefalte krav i T-1442 (støy) og T-1520 (støv) for både anleggsfase og driftsfase. Egne bestemmelser om lysforurensning. Planretningslinjene er lagt til grunn. ROS-analyse ligger vedlagt planforslaget.
Statens Vegvesen	26.01.2023	Forutsetter at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Området må også være lett tilgjengelig for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Dersom det skal gjøres endringer på fylkesvegen må dette avklares med Trøndelag fylkeskommune.	Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn. Planlegges ikke egen tilrettelegging for myke trafikanter. Området vil planlegges slik at det er lett tilgjengelig for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Planlegges ikke endring av fylkesveg. Området kan stenges ved bruk av gjerder/ port for å forhindre uvedkommende inn på næringsarealet.
NVE	01.02.2023	<u>Skredfare:</u> For avklaring av områdestabilitet benyttes prosedyren i NVEs veileder for kvikkleire 1/2019 side 22. Det må benyttes skredfaglig kompetanse til den geotekniske vurderingen.	Er utarbeidet en geoteknisk vurdering for planområdet (ekstern utredning).

		<u>Havnivåstigning/Stormflo:</u> Anbefaler at det tas inn bestemmelser om en minste kotehøyde gulvnivå for tiltak som ikke er planlagt for å tåle overflomming i tråd med Kartverkets «Se havnivå» i tråd med dimensjonerende flomhendelse (200-års flom) med klimapåslag. <u>Overvannshåndtering:</u> Overvannshåndtering bør i størst mulig grad skje lokalt etter den såkalte tretrinnsstrategien. Anbefaler å unngå å utsette overvanns-VA-vurderingene til byggesak da dette ofte vil hindre god håndtering av vannet i og med at arealbruken da i stor grad vil være låst og plassering av ny bygningsmasse, konstruksjoner og anlegg gjerne er bestemt.	Tatt inn bestemmelser om kotehøyde. Det planlegges for næring/industribebyggelse. Denne typen bebyggelse plasseres i sikkerhetsklasse F1, hvor 20-års stormflo skal legges til grunn, ikke 200-års flom. Dette gir betydelig lavere kotehøyde. Overvannshåndtering løses lokalt på egen tomt. Overordnet VA-plan følger planforslaget der overvann er inntatt og ivaretatt.
Kystverket	30.01.2023	Viser til viktigheten med å ikke planlegge for tiltak som begrenser sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken. Det er en del ferdsel inn i Vallersundet og forbi planområdet, og ber derfor om at aktører som ferdes i området som kan påvirkes av tiltakene involveres i planarbeidet. Det gjøres også oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 14.	Konsekvenser for havne- og seilingsforhold er vurdert. Planforslaget vanskeliggjør ikke bruk av sjøen rundt planområdet ut over eksisterende situasjon. Aktuelle aktører er orientert om planene og har fått kommet med sine innspill. Ikke mottatt merknader/innsigelser. Tas til etterretning.
NTNU	08.03.2023	Dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet, kan NTNU Vitenskapsmuseet kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befarings på stedet, avhengig av tiltakets art og omfang, jf. kulturminneloven § 9. Hensikten med en slik befarings er å avklare hvorvidt nevnte inngrep kan skade fredede eller vernede kulturminner under vann eller i strandsonen. Kostnadene i forbindelse med slike befaringer må i henhold til kulturminneloven § 10 bæres av tiltakshaver.	Tiltakene i sjø er tydelig beskrevet i planforslaget.

		Ber om at tiltakene i sjø blir nøye beskrevet i det videre planarbeidet, med hensyn til materialbruk, alle inngrep i sjø (mudring, dumping, fylling etc.) og reelle dimensjoner (herunder fyllingsfot for eventuelle utfyllinger), og at dette tydelig fremkommer på kartmaterialet.	
--	--	---	--

10 AVLUTTENDE KOMMENTAR

Næringsområdet har samlet to sjørelaterte næringer innenfor samme område. Tradisjonelt fiske og oppdrett. Begge bedriftene er i vekst og har et ønske om å få tilgang til område som er tilrettelagt for utvidelse.

Vasøyfisk er grunneier og leier ut arealer til Mowi.

Rent praktisk så samarbeider de to firmaene ved at de kjøper tjenester av hverandre, hovedsakelig at Mowi kjøper tjenester av Vasøyfisk (eksempelvis lossing/lasting).

Det er i dag svært trangt rundt området der det er utvendig lager, lagerhall o.l. Dette har ført til mange nestenulykker med gående, truck og lastebil. Det haster derfor med å få tilgang på et større areal.

Når man starter et planarbeid ønsker man å tilrettelegge for lang tid fremover, det er derfor ønskelig med en viss fleksibilitet i bestemmelsene. Dette er det tatt høyde for i forhold til parkeringskrav, utnyttelsesgrad av bygg og løsning for flytemolo.

Plassbehov:

Mowi har i dag stasjonert en landbase her. Nå er det snakk om å legge til rette for ytterligere en til. Videre ønsker de fortsatt å bruke en del av området for utvendig lagring av større utstyr. Behovet for utvendig lagring er stort, dette er store anker og lodd, utstyr som kan og bør lagres utendørs. Det er også behov for innvendig lagerplass. I dag leier Mowi litt plass av Vasøyfisk, men dette er ikke nok. De ønsker derfor å sette opp egen hall i tilknytning til den utvendige lagringsplassen.

Vasøyfisk driver tradisjonelt kvitfiske og krabbefiske. I sesongen leier de inn sesongarbeidere som da har behov for overnatting. Dette ble fra gammelt av løst med «rorbuer». I dag er det hybler i tilknytning til oppmøtested.

Vasøyfisk har flere båter og ansatte og ønsker å legge til rette for videre drift. Det er derfor ønskelig å flytte personopphold fra gamle «rekefabrikken» og til et nytt bygg der kontor, hybler, garderober osv. er i 2 etg. og lager er i 1 etg.

Byggene er forsøkt plassert slik at det øker trafiksikkerheten sammenlignet med dagens drift.

Tiltak i sjø

Bedriftene trenger sikker og god adkomst til sjøen. Dette gjelder også ved lasting/lossing av utstyr. Videre må en gjøre plass til flere båter i havnen.

For å få plass til båtene er det behov for bølgedemping. Det var i utgangspunktet tenkt molo, men ettersom det er gjort funn av forurensede masser akkurat der, velger man heller en flytemolo eller en lekter. På nåværende tidspunkt er det ikke gjort et valg av hvilken type bølgedemping. En løsning kan være å ha en lekter med et bygg for oppbevaring av utstyr, men dette er også et kostnadsspørsmål. Man ønsker å ha alternativene åpne.

Det er planlagt en utfylling i sjø på ca. 850m². Denne er redusert i forhold til tidligere oppstartvarsel som var 1.200 m². Området er undersøkt med tanke på forurensning,

stabilitet og natur/miljø. Det er ikke gjort funn. Området er tidligere blitt fylt opp og utfyllingen er planlagt skånsomt utført i fjæra.

Når utvidelsen av næringsarealet er gjort ut i sjø, er dette gjort ut ifra en grundig gjennomgang av virkningene. Her har man vurdert hensynet til landbruksinteressene, naboer og berørte parter, samt landskapet opp imot arealet i sjø.

Avslutningsvis er det verdt å legge merke til at Vasøyfisk er en bedrift som satser på tradisjonelt fiske og har planer om utvidelse. Dette er en noe som styrker en primærnæring med utfordringer. Ved å samarbeide med oppdrettsnæringen vil man gjøre mindre arealbeslag og man får gode synergieffekter.

11 VEDLEGG

Dokumenter og utredninger følger som vedlegg til reguleringsplan er listet opp i tabellen under:

Vedlegg nr	Type/navn	Firma	Dato
1	Krav om konsekvensutredning	Kystplan AS	-
2	Referat oppstartsmøte	Ørland kommune	07.11.2022
3	Vedtak i planutvalg	Ørland kommune	13.12.2022
4	Oppstarts varsel	Kystplan AS	23.01.2023
5	ROS-analyse	On-arkitekter	05.02.2026
6	Temakart 2 stk situasjonsplan	On-arkitekter	11 og 13.11.2025
7	Overordnet VA-plan	Kystplan AS og Frode Johansen AS	15.10.2025
8	3d-Illustrasjonsplan	Kystplan AS	23.10.2025
9	Terrengsnitt	Kystplan AS	22.10.2025
10	Kartlegging naturtyper og forurensning	Akvaplan-niva AS	12.09.2023
11	Temakart plankart + flyfoto	On-arkitekter	18.11.2025
12	Geoteknisk notat	Dr.techn. Olav Olsen AS	14.12.2023
13	Alle innspill til planen -svar foreløpig høring	Kystplan AS	-
14	Temakart Byggegrense	On-arkitekter	12.02.2026