

Reguleringsplan for VÅGNESET**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 29.06.2026

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSNING

Regulert område er vist med plangrense på plankart med plan-ID 5014 202402 datert 09.02.2026

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Industri
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr. 3)

- Naturområde – grøntstruktur

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

- Havneområde i sjø.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser.

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370
- Flomfare H320
- Frisikt H140

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, herunder byggehøyder, tilkoblingspunkt for vann og avløp, samt detaljprosjektering av nye veier, både privat og offentlig. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, samt arealer som skal fylles ut i sjø.

§ 3.2 Universell utforming

- a) Nye tiltak skal gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk for alle grupper.

§ 3.3 Estetisk utforming

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres plan for materialitet og fargevalg i byggenes fasader. Det legges opp til å bruke plater i farger som spiller på naturlige farger i omgivelsene.

§ 3.4 Terrengbehandling

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en ansvarsbelagt geoteknisk prosjektering i tråd med Geoteknisk rapport datert 19.12.2025, samt tillatelse til utfylling i sjø fra ansvarlige myndigheter.
- b) Terrenginngrep skal gjennomføres på en skånsom måte. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge med terrengsnitt som viser før og etter situasjon.

§ 3.5 Overvannshåndtering

- a) Overvannshåndtering skal løses internt. Det vises til VA-rapport datert. 09.12.2025
- b) Overvann innenfor planområdet skal håndteres ihht. 3-trinnsstrategi vist i VA-rapport datert 21.05.2026 skal legges til grunn og sikres i detaljprosjektering.

§ 3.6 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- a) For feltene f_GN1 – f_GN5 skal dagens bruk videreføres.

§ 3.7 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Byggegrense er angitt på plankart, der byggegrensen ikke vises følges formåls grensen.

§ 3.8 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Ved utfylling i sjø skal det settes i verk tiltak for å hindre/ redusere spredning av partikler, forurensning og plast i vannmassene, eksempelvis ved å gjennomføre utfylling innenfor steinsjeté, bruk av siltgardin, fjerning/tildekking av forurensede sedimenter, opprydding mm. Det skal etableres gode rutiner for å begrense utilsiktede utslipp (for eksempel olje/diesel fra anleggsmaskiner), og for å kontrollere eventuell spredning av partikler.
- b) I driftsfasen skal avløpsvann renses for å redusere utslipp av organisk materiale, næringsstoffer og eventuelt plast (jf. behandling etter forurensningsloven, herunder søknad om utslippstillatelse og utfylling/mudring).
- c) Det tillates ikke utfylling i sjø i gyteperioden mellom 1. februar og 1. juni.
- d) Det tillates ikke sprengearbeider mellom 1. april og 1. august.
- e) Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.
- f) Støy fra aktivitet rundt anlegget inkl. havn skal tilfredsstillende støygrenser i Akvakulturforskriften.
- g) Støy fra bygningens tekniske installasjoner skal tilfredsstillende grenseverdier i NS8175 lydklasse C ved støyfølsom bebyggelse. Dette gjelder også støy fra innsiden av produksjonslokalene gjennom ryster i fasade.
- h) Det skal etableres biosikkerhetstiltak som kompenserende tiltak for å redusere negative konsekvenser for ventemerdanlegget ved Nordskag.
- i) Det skal benyttes nedadrettet belysning innenfor planområdet.
- j) Det tillates etablering av solcellepanel på deler av byggets tak.

§ 3.9 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) Det skal ikke oppbevares miljøfarlige stoffer slik at man risikerer utvasking/forurensning ved stormflo og bølgeoppskylling.
- b) Sjøkant skal bygges slik at det unngås avrenning/forurensning til sjø.
- c) Ved detaljprosjektering og byggesøknad skal det sikres etablert eget område for vask og vedlikehold av verktøy og teknisk utstyr.
- d) Ny bebyggelse plasseres på kote + 3,5 eller høyere for å unngå skade ved flom og stormflo.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 4.1.1 Industri, IND1

- a) Type bebyggelse og bruk (§ 12-7 nr.1)
 - i) For felt IND1 tillates det oppført kaianlegg og bebyggelse for landbasert akvakulturanlegg, med tilhørende funksjoner og anlegg. Tilhørende funksjoner omfatter i tillegg til produksjonslokaler, kontor/administrasjonsfunksjoner, vann- og avløpshåndtering, førsilo, tekniske installasjoner, kjørevei, parkeringsplasser og hybler for vaktpersonell.
 - ii) Trafo tillates oppført i eller ved produksjonslokalene.
- b) Grad av utnytting
 - i) Det tillates utnyttelsesgrad inntil 100% BYA
- c) Byggehøyde
 - i) Gesims på bebyggelsen skal ikke overstige kote + 18,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- ii) Installasjoner som master, tanker, tårn og tilsvarende som er tilknyttet driften av anlegget skal ikke overstige 16 meter
- iii) Bebyggelsen skal utformes med flatt tak.
- d) Materialbruk
 - i) Produksjonslokalene skal oppføres i stål og betong, med fasadematerialer i en stedstilpasset fargepalett.
 - ii) Materialbruk ved inngangspartiet skal sikre en tydelig lesbarhet og orientering.
- e) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - i) Atkomst til IND1 fra o_KV1, via f_KV2 og KV4
 - ii) KV4 skal detaljprosjektertes og utformes i tråd med Håndbok N100, atkomstvei for næringsområder.
 - iii) Ved detaljprosjektering skal det velges løsninger for utforming av KV4
- f) Innenfor felt IND1 tillates det mellomlagring av masser i forbindelse med anleggsperioden.

§ 4.1.2 Industri, IND2

- a) Tillatt bruk
 - i) For felt IND2 videreføres eksisterende akvakulturanlegg.
 - ii) Tillatt %BYA er 80%
 - iii) Adkomst til IND2 skal være via f_KV2 via KV4 og videre til KV5.

§ 4.1.3 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser, KBA

- a) I grunnen videreføres tillatelse om plassering av to ledningsgater for prosessvann til settefiskvirksomheten. Det tillates rør med tilhørende ledninger for styring, drift og kontroll av vannledningene. Alle rør og ledninger skal legges med min. 40 cm overdekking. Terreng over rørgater skal tildekkes og tilbakeføres til områdets egenart før anlegg blir igangsatt.
- b) Dette området er avsatt til privat friluftsområde på land. Området skal være åpent for allmennheten. I dette området tillates ikke bygninger eller installasjoner ut over de som er tilknyttet områdets bruk som friluftsområde.

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

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Utforming (§12-7 nr. 1)
 - i) Veier skal utformes i tråd med håndbok N100.
 - ii) Ved detaljprosjektering skal det tas hensyn til natur og naturressurser. Fyllinger skal utføres slik at revegetering er mulig. Ved bekkedrag og våtmark skal det i prosjektering tas hensyn til dette, kulvert eller større rør skal legges inn i disse områdene.
 - iii) Kulverter skal etterstrebes brukt i områder hvor det er vannforekomster.
- b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - i) o_KV1 og f_KV2 er offentlige veier. KV3- KV5 er private veier.
 - ii) Stigningsforhold, bredder og frisikt mv. skal sikres ved detaljprosjektering, og utføres i henhold til håndbok.
 - iii) Ved detaljprosjektering av KV4, med tilhørende anlegg skal det tas hensyn til store høydeforskjeller mellom AVT og f_GN. Der høyden overstiger 2 meter skal det gjøres sikringstiltak.

§ 4.2.2 Kjøreveg

- a) Alle kjøreveger skal detaljprosjektertes.
- b) KV4 skal utformes med minimum bredde 7,5 meter, dimensjonert for adkomstvei næringsområde, i tråd med «Adkomst til næringsområde» etter kapittel 2.7 i Håndbok N100.

§ 4.2.3 Annen teknisk veggrunn (AVT)

- a) Tekniske installasjoner tillates i alle felter merket f_AVT, herunder ledninger for prosessvann og andre nødvendige tiltak for drift av veianlegg og produksjonsanlegg.
- b) Langs f_AVT 1 – f_AVT 10 tillates etablert grøfter, skjæringer, støttemurer og fyllinger som er nødvendig for bygging og drift av vegene.
- c) Ved prosjektering skal det tas hensyn til natur, vegetasjon og terreng. Fyllinger skal utføres slik at revegetering er mulig. Ved bekkedrag og våtmark skal det i prosjektering tas hensyn til dette, kulvert eller større rør skal legges inn i disse områdene.

§ 4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone f_VK1, f_VK2 og HOS (§ 12-5 nr. 6)

- a) Innenfor formålet f_VK1 og f_VK2 tillates utlegging av ledninger for prosessvann i f_KV2 mellom IND1 og IND2.
- b) Det tillates etablering av havn, HOS innenfor angitte formålsgrenser i plankart.
 - i) Ved etablering av havneanlegg tillates utfylling i f_VK2.
 - ii) Utfyllingsmasser skal være rene masser. Masser som skal fylles i skal fortrinnsvis være stedegne masser.
 - iii) HOS skal detaljprosjektertes og utføres i samsvar med forhåndsgodkjent plan for utforming av kai, herunder utfylling, mudring mv.

§ 4.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- a) Det tillates ikke etablering av bygg, anlegg eller andre konstruksjoner innenfor f_GN_1, f_GN4 og f_GN5, med unntak av:
 - i) Plassering av ledninger for prosessvann til IND2 og videre til IND1 i felt f_GN1, f_GN2 og f_GN3. Alle rør og ledninger skal legges med min. 40 cm overdekking. Terreng over rørgater skal tildekkes og tilbakeføres til områdets egenart før anlegg blir igangsatt.
- b) Bekk innenfor f_GN2 og f_GN3 skal restaureres. Restaureringen innebærer restaurering og revegetering av kantvegetasjon med bruk av lavtvoksende vier og utbedring av grunnforhold, hvor sprengstein erstattes med gytegrus.
- c) Det skal tas hensyn til bekkedrag og vannforekomster ved detaljprosjektering av alle nye veiformål, også annen teknisk veggrunn.
- d) Inngrep i f_GN1 – f_GN5 skal gjøres skånsomt.
- e) Innenfor feltene f_GN4 og f_GN5 skal det gjøres sikringstiltak i form av gjerdar eller hinder hvor høydeforskjell mellom f_GN og AVT er over 2 meter.
- f) Innenfor f_GN1 – f_GN5, langs med AVT1 – AVT9, skal det, der det er mulig revegeteres.
- g) Utarbeidelse av drifts- og skjøtselstiltak skal gjøres i samråd med Frøya kommune, og i tråd med veileder fra Miljødirektoratet.
- h) Innenfor f_GN4 skal det avsettes areal mellom f_VK1 og IND1, som sikrer landbrukskorridor, i tråd med krav i kommuneplanens bestemmelser.

§ 4.5 Trafikkregulerende tiltak og parkering (§ 12-5 nr. 7)

- a) Det tillates inntil 25 parkeringsplasser innenfor formål IND1.
- b) All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H370, H320 og H140_1)

a) H370 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

Området er avsatt for høyspentledning til Tuvneset, H370. I dette området tillates ikke oppført ny bebyggelse eller installasjon.

b) H320 Flomfare

For området omfattet av hensynssonen skal bebyggelse plasseres over flomsikkert nivå. Bebyggelse som ligger innenfor flomsonen, skal konstrueres slik at skader ved flom reduseres.

c) H1401 Frisiktsone

Innenfor frisiktsone tillates ingen anlegg, konstruksjoner eller beplantning som er høyere enn 0,5 m over veibanen på fylkesveien, med unntak av enkeltstående skilt eller tilsvarende.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det søkes om IG for tiltak innenfor IND1 skal veianlegg, med tilhørende annen veigrunn og sikringstiltak være detaljprosjektert. Detaljprosjektert vei skal vise bruk av kulverter, støttemurer og lignende for å begrense inngrep i natur og vannforekomster, samt hindre oppstuvning av vann ved flom.
- b) Felt o_KV1, avkjørsel fra fylkesveg 716 til Tuvnesveien, skal være opparbeidet ihht. gjeldende krav i vegnormal N100 før anlegget innenfor IND1 tas i bruk.
- c) Før IG gis, skal det gjennomføres geoteknisk prosjektering for vei, kai, med tilhørende anlegg, her under utfylling i sjø.
- d) Før utfylling i sjø kan gjennomføres, skal det foreligge godkjenning Statsforvalter.
- e) Plan for gjennomføring av anleggsarbeid, med tilhørende hensyn til tidspunkt for sprenging, utfylling o.l. skal sendes inn og godkjennes av ansvarlige myndigheter før oppstart av anleggsarbeidet. Planen skal blant annet omfatte midlertidig bruk, nødvendige tiltak for å redusere forstyrrelser for blant annet gytende fisk, og hekkende fugler.
- f) Det skal utarbeide skjøtselsplan for resterende kystlynghei. Skjøtselsplan skal utarbeides i samarbeid med Frøya kommune, og være i tråd med veileder fra Miljødirektoratet.

§ 6.2 Før brukstillatelse

- a) Felt f_GN1 skal hvor eksisterende avkjørsel ligger, tilbakeføres til grøntområde og revegeteres, før anlegget tas i bruk.
- b) Bekkerestaurering og revegetering skal ferdigstilles samtidig med brukstillatelse. Dersom tiltaket ferdigstilles mot slutten av vekstsesong kan nødvendige sesongavhengige arbeider ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart datert: 19.12.2025

VAO-plan datert 09.12.2025, vedtatt av kommunen 18.12.2025, rev. 21.05.2026

Geoteknisk rapport, datert 19.12.2025

Håndbok N100 Veg og gateutforming, Statens vegvesen

Retningslinje T-1442/2021 behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinje T-1520 behandling av luftkvalitet i arealplanlegging