



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for

Jøa til land – flytebru

PlanID: 5007_2023005

Saknr: 2023/6565

Bestemmelser er datert:	12.09.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	dd.mm.åååå
Dato for kommunestyres vedtak:	dd.mm.åååå

1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er vist på plankart datert 21.03.2025 med reguleringsgrense på grunnen (Vertikalnivå 2) og over grunnen (Vertikalnivå N3).

2 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å etablere fergefri fastlandsforbindelse mellom Elvalandet og Jøa, med bru, tilførselsveger og nødvendig areal for gjennomføring av planen. Brua skal ha en seilingshøyde på minimum 25 meter for å ivareta farleden. Tiltak i planen skal underbygge Trøndelag fylkeskommunes mål om et trafikksikkert, effektivt og robust transportsystem.

Planområdet reguleres til (betegnelse i plankart og sosikode i parentes)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B, 1110)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV, 2011)

Annen veggrunn – grøntareal (AVG, 2019)

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK, 2008)

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR, 5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV, 6001)

Farled (FA, 6200)

Hensynssoner

Ras- og skredfare (H310)

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)

Bevaring naturmiljø (H560)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder

Utforming (#K)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#Rein)

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av plan (#km)

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)

Arealformål merket med o_ foran formålskode er offentlig formål.

Ingen angivelse er privat areal.



3 Felles bestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

3.1.1 Estetikk og landskap

Utbyggingen skal tilpasse seg de eksisterende landskapsformene. Detaljprosjektering skal utføres i samråd med landskapsfaglig kompetanse.

Det skal utarbeides en rigg- og marksikringsplan, hvor eksisterende verdifull vegetasjon, landskapselementer og naturtyper skal sikres mot skadelig berøring og inngrep. Planen skal utarbeides av fagfolk med landskapsfaglig og naturfaglig kompetanse.

3.1.2 Byggegrenser langs offentlig veg

Der byggegrenser ikke fremgår av plankart gjelder byggegrenser fastsatt etter annet lovverk.

3.1.3 Adkomst

Adkomst til bebyggelse, landbruksareal og reindriftsområder innenfor planområdet er vist med piler på plankartet. Avkjørsler tillates justert til andre områder enn pilens plassering.

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen og i samråd med aktuelle grunneiere.

3.2 Verneverdier kulturmiljø og naturmangfold (§12-7 nr. 6)

3.2.1 Verneverdier kulturmiljø

Alt arbeid nær kulturminner skal skje i samråd med regional kulturmiljømyndighet.

Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sámediggi – Sametinget og regional kulturmiljømyndighet omgående, jf. kulturminneloven.

3.2.2 Naturmiljø

Tiltak i vassdrag og tilgrensende naturområder skal detaljprosjekteres og utføres i samråd med relevant naturfaglig kompetanse.

Før anleggsstart skal det utarbeides detaljplan for omlegging av vassdrag, slik at fiskens leve- og gyteforhold sikres i ferdig bygd løsning.

Ved etablering av ny veg skal det gjennomføres tiltak for å unngå drenering av myrområder.

Det skal gjennomføres en helhetlig kartlegging av uønskede og fremmede arter med tilhørende tiltaksplan for bekjempelse av disse, før planlegging av anleggsarbeidene.



Belysning av bru skal utformes slik at naturmiljø ikke eksponeres for unødvendig lysforurensing.

3.2.3 Vassdrag og kantsoner

Naturfaglig kompetanse skal rådføres i alle vurderinger knyttet til tiltak som berører vassdrag og kantsoner. Kompetansen skal også brukes aktivt i anleggsfasen.

Fysiske tiltak i vassdrag i forbindelse med bygging av fylkesveg skal gjennomføres på tidspunkt og på en måte som minimerer negativ påvirkning på vannmiljø. Det skal gis naturhermende utforming som ivaretar økologiske funksjoner og livsmiljøer for arter.

3.3 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

3.3.1 Kvalitets- og internkontrollsystem for miljøoppfølging

Det skal benyttes et kvalitets- og internkontrollsystem som skal sikre at føringer og krav for å oppnå miljøkvalitet blir ivaretatt på en systematisk måte i detaljprosjekteringsfasen, anleggsfasen og i videre drift av anlegget.

3.3.2 Støy og luftkvalitet

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal anbefalte luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles.

Anleggsstøy skal normalt ikke overstige støygrensene i kap. 6 i retningslinje T1442/2021. Det skal utføres støyfaglig utredning for anleggsstøy før etablering av tiltaket. Naboer som blir utsatt for vesentlig støy skal varsles. Støyende arbeider på natt skal i hovedsak ikke forekomme.

3.3.3 Forurensing

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøfare. Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte.

Før anleggsstart skal klimagassbudsjett fra reguleringsplan revideres. Det skal dokumenteres hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere klimagassutslippene med ytterligere 17 %. Ved endt prosjekt skal det utarbeides et klimagassregnskap.

3.3.4 Massehåndtering

Før anleggsstart skal det utarbeides en overordna massehåndteringsplan for anleggsperioden. Midlertidig og permanent massehåndtering skal skje etter prinsippene for bærekraftig masseforvaltning og i tråd med matjordplan.

Landbruksarealenes tilstand skal registreres før og etter tiltak i henhold til matjordplan. Ved all massehåndtering må fare for spredning av jordboende sykdommer, planteskadegjørere og ugress vurderes.



Det skal utføres en kartlegging før anleggsstart og en etterkontroll etter åpning av veganlegget.

Håndtering av forurensede masser og masser med fremmede arter skal inngå i massehåndteringsplanen.

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

3.4.1 Grunnforhold

Geoteknisk prosjektering for hele planområdet må være ferdig før teknisk plan kan godkjennes. Av prosjekteringsrapport skal det fremgå om det stilles krav til geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering.

3.4.2 Flom

Sikkerhet mot 200-årsflom skal ivaretas. Tiltak skal dimensjoneres av fagkyndig slik at ikke kjøreveg blir påvirket av 200-årsflom med 20 % usikkerhetspåslag og 20 % klimapåslag.

3.4.3 Vann og avløp

Overvannshåndtering skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen. Det skal spesifiseres hvordan forurenset overvann fra anleggsfasen skal håndteres.

Nye VA-anlegg skal være ferdigstilte og klare for bruk før gamle anlegg fjernes.

3.4.4 Skipsstøt

Ved detaljprosjektering av flytebru skal det utføres en detaljert risikoanalyse for skipsstøt mot brua. Dersom risikoen vurderes som uakseptabel skal det utarbeides risikoreduserende tiltak.

Eventuelle risikoreduserende tiltak skal være utført før anlegget tas i bruk.

3.5 Ulempeplan

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for omgivelsene fra anleggsfasen skal håndteres. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

3.6 Omlegging teknisk infrastruktur

Før anleggsstart skal det foreligge en avtale med kommunen for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket.

3.7 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Før- og ettertilstand på vannkvaliteten i Seierstadbekken skal dokumenteres. Resultater av overvåkingen oversendes kommunen. Uønskede hendelser skal rapporteres til kommunen.



Etter erosjonssikring av Seierstadbekken skal bekken reetableres med habitatforbedrende tiltak for fisk og ferskvannsorganismer. Viktige grep som er foreslått i konsekvensutredning for naturmangfold (PLA-RAP-006) skal vurderes gjennomført.

4 Bestemmelser til arealformål, jf. Plan og bygningsloven § 12-5

4.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Areal for boligbebyggelse omfatter eksisterende boligeiendommer med tilhørende anlegg. Terreng- og landskapstilpasset utbygging tillates innenfor området.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Fellesbestemmelser

Områder innenfor samferdselsformålene kan benyttes som riggområder/ anleggsområder i anleggsperioden for ny fylkesveg.

Mindre justering av arealformål på inntil en meter mellom kjøreveg og annen veggrunn - grøntareal er tillatt dersom justeringene skaper en mer funksjonell veg- og trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn til veg og omgivelser tilfredsstilles.

4.2.2 Kjøreveg (KV)

Området er regulert til offentlig kjøreveg (o_KV).

4.2.3 Annen veggrunn grøntareal (AVG)

AVG er regulert til annen veggrunn – grøntareal og kan benyttes for tiltak som er nødvendige for å etablere og drifte ny fylkesveg. Dette omfatter blant annet:

- a) Grøntanlegg tilhørende veganlegget
- b) Veg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, adkomstveger, drengrofter, rekkverk, belysning, og teknisk infrastruktur.
- c) Konstruksjoner og andre tiltak: fundamenter, busskur, murer, sikringsgjerder og stabiliserende tiltak.

Arealene skal tilpasses eksisterende terreng og revegeteres.

4.2.4 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK, 2008)

Området SK regulerer bru over fjorden på vertikalnivå 3 (over bakken). Brua skal ha minimum fri bredde mellom rekkverk på 7,0 m.

Brua skal etableres med vegbelysning.



4.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift –

4.3.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Innenfor arealer regulert til LNFR er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre anlegg som ikke er tilknyttet landbruks-, natur-, eller friluftsmål.

LNFR1 tillates opparbeidet til dyrka mark.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

4.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – (BSV)
Område i sjø er regulert med formål naturområde. Det tillates nødvendige tiltak for etablering av ny flytebru.

4.4.2 Farled (FA)

Sjøområdet er skipsled og skal være åpent for fri ferdsel.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§12-6 og 12-7)

5.1 Ras og skredfare (H310)

Områder H310_1 har potensiell fare for kvikkleireskred, og må vurderes etter gjeldende regelverk.

I fareområder for kvikkleireskred tillates ikke terrenginngrep, drenering og mellomlagring av masser uten at dette på forhånd er vurdert av fagkyndige.

Det må gjennomføres detaljprosjektering før tiltak gjennomføres, og det skal utarbeides kontrollplan. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

5.2 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)

Hensynssone H370 er faresone for høyspenningsanlegg luftledning. Det tillates satt opp og driftet kraftlinjer. Tiltak i disse områdene skal godkjennes av linjeeier. Det tillates ikke varig opphold innenfor faresonene.

5.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Ved midlertidige inngrep i hensynssoner bevaring naturmiljø skal tilstand registreres før og etter tiltak. Naturfaglig kompetanse skal planlegge utforming og godkjenne utførelse.

H560_1-4: Naturverdier i området skal ivaretas. All hogst skal utføres i samråd med naturfaglig kompetanse. Ved inngrep i naturområder skal terreng og vegetasjon istandsettes med naturlig preg i samsvar med omgivelsene.



H560_5: Innenfor området skal det være åpen bekk med naturlig bekkeløp. I områder hvor eksisterende bekkeløp erosjonssikres skal nytt bekkeløp gis en naturlig utforming med meanderende struktur.

5.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Hensynssone H730 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett. Det tillates ingen form for inngrep eller anleggsvirksomhet innenfor hensynssonen.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Utforming (#K)

Innenfor #K tillates det etablert brukonstruksjon. Det tillates vertikal- og horisontalforskyvning innenfor bestemmelsesområdet.

6.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#Rein)

#Rein1-2 kan benyttes som oppstillingsplass og lastingsområde for rein. Avkjørlene og arealene skal ivareta mulighet for å kjøre inn på områdene for av- og pålasting av rein.

Innenfor #G kan det etableres lettfylling. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

6.3 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av plan (#km)

Arkeologiske utgravninger - bestemmelsesområde #km1, #km3, #km4, #km5, #km6 og #km7:

- Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner AID325380, AID325381, AID325382, AID325377, AID325378 og AID325376 som er markert som bestemmelsesområde #km1 og #km3-7 i plankartet. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Bestemmelsesområde #km2 kan fjernes uten krav om arkeologiske undersøkelser. Øvrige deler av AID55961 skal ikke berøres og må under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

6.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Midlertidig bygge- og anleggsområder, #1-13 kan benyttes ved utbygging av ny fylkesveg.

Midlertidig bygge- og anleggsområde omfatter blant annet midlertidig trafikkavvikling, anleggsveger, oppstillingsarealer for biler og annet maskinelt utstyr, oppsetting av verktøyscontainere, mindre brakkerigger og lager, mellomlagring av jord- og



steinmasser, bearbeiding og midlertidig ranker av jordbruksjord, sikringstiltak, arbeid tilknyttet etablering av teknisk infrastruktur, samt terrengtilpasning av vegfyllinger og skjæringer med sideterreng. Det tillates anlagt avkjørsler i anleggsfasen, og disse skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens retningslinjer.

Innenfor område #13 tillates etablering av midlertidig knuseverk til knusing av stein for bruk i veianlegget.

Ved inngrep i vassdrag sine kantsoner skal vegetasjon skaves av, mellomlagres og tilbakeføres. Der arealer tilsås skal det brukes stedegen frøblanding. Erosjonssikringer skal utformes slik at de gir gode leveforhold for fisk og skal toppes med elvestein på en naturhermende måte. NVEs sikringshåndbok, modul F0.101: Miljøtilpassing av sikring i vassdrag, skal legges til grunn for erosjonssikringa.

Øvrige overdekningsmassene skal tas av og sikres for tilbakeføring. Avtaking og tilbakeføring av matjord og andre overdekningsmasser skal gjennomføres i henhold til matjordplan.

Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk, alternativt tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

Bestemmelsesområdene #1-13 kan fjernes fra plankartet administrativt av planmyndigheten etter at anleggsperioden er over og senest 10 år etter vedtatt reguleringsplan.

7 Rekkefølgebestemmelser

Alle berørte areal istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen senest ett år etter at vegen åpnes for ordinær trafikk.

Supplerende grunnundersøkelser for å avgrense tilliggende kvikkleireområder skal være gjennomført før ferdig prosjektering av vegtiltaket.

Tiltak som reduserer konsekvensene av skipsstøt mot flytebru skal være gjennomført før veganlegget tas i bruk.

8 Vilkår for gjennomføring

Før byggestart skal det foreligge:

- en oppdatert matjordplan etter at detaljprosjektering og inngått avtale med grunneier, jf. 3.3.4.



- en rigg- og marksikringsplan, hvor eksisterende verdifull vegetasjon, landskapselementer og naturtyper skal sikres mot skadelig berøring og inngrep, jf. 3.1.1.
- et kvalitets- og internkontrollsystem som ivaretar miljømål og hvordan prosjekteier skal følge opp disse i prosjektets faser, jf. 3.3.1.
- en ulempeplan som redegjør for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, jf. 3.5
- en avtale med kommunen for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket, jf. 3.6.
- dokumentasjon av tilstrekkelige grunnforhold med tanke på stabilitet og forurensing, jf. 3.4.1 og 3.3.3.
- en tiltaksplan for bekjemping av fremmede arter, jf. 3.2.2.
- godkjente detaljplaner for erosjonssikring av Seierstadbekken som sikrer at fiskens leve- og gyteforhold ivaretas i endelig løsning, jf. 3.2.3.
- en overordnet massehåndteringsplan for anleggsfasen, jf. 3.3.4.
- et klimagassbudsjett for anleggsfasen, jf. 3.3.3.
- en godkjent redegjørelse for eventuelle tiltak innenfor hensynssone H730, jf. 5.4.
- en detaljert risikoanalyse for skipsstøt og vurdering av tiltak for å redusere konsekvensen av skipsstøt mot flytebru, jf. 3.4.4.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- PLA-RAP-006 Konsekvensutredning, datert 21.03.2025
- GEO-RAP-02 Vurdering av områdestabilitet, datert 28.11.2024

