

PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for sanering av planoverganger ved Langnes



Planbestemmelsene er vedtatt av Indre Østfold kommunestyre xx.xx.xxxx

Datert: 08.06.2026

Revidert: 05.08.2026

Planen er utarbeidet av Sweco Norge AS på vegne av Bane NOR

§ 1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å oppnå en sikker kryssing av jernbanen i området. Planen legger til rette for sanering av to planoverganger og en bru, og tilrettelegge for etablering av nye adkomstveier og landbruksveier til eiendommene som blir berørt. Eksisterende overgangsbru på Langnesveien planlegges erstattet med ny bru, og denne vil utgjøre kobling mellom sør- og nordsiden av jernbanen i området.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen (vist i plankart datert 08.06.2026) er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

Vertikalnivå 2 (på grunnen)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2:

- Veg (O_V1, V2-6)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-6)
- Jernbane (o_JB1-7)

Landbruks-, natur- og friluftsmål, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 5:

- LNFR - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-9).
- Spredt boligbebyggelse (LSB1-2)

Hensynssoner, jf. pbl § 12-6

- Frisikt (H140)
- Hensynssone for høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområder, jf. pbl § 12-7:

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#91)

Vertikalnivå 3 (over grunnen)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2:

- Veg (V7)

Områder med offentlig eierform: o_JB 1-4, o_V1. Øvrige formål i planen har privat eierform.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Riving av bru på felt o_JB1, samt stengning av planoverganger på feltene o_JB4 og o_JB6 kan tidligst skje samtidig med at ny veiløsning (V) med tilhørende sidearealer (AVG) er ferdigstilt og ny bru på felt V7 tas i bruk.
2. Gjerder skal oppføres i forbindelse med stenging av planovergangene for å hindre ferdsel over spor.
3. Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8.

§ 4.2 Terrengbehandling og vegetasjon

Skråningsutslag og andre terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og gis en naturlig overgang mot eksisterende terreng. Eksisterende trær og vegetasjon skal ivaretas eller reetableres, så langt det er mulig. Alle berørte arealer skal settes i stand ved terrengforming og tilsås eller tilbakeføres til opprinnelig bruk. Alternativt kan arealene opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål.

§ 4.3 Naturmangfold

- a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med hensyn til fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom ytterligere fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.
- b) Ved graving på områder med fremmede arter skal det gjøres vurderinger av massene, slik at det ikke skjer en uønsket spredning av artene. Maskiner og annet utstyr som benyttes i anleggsfasen rengjøres før ankomst og før videre forflytning mellom eiendommer med dyrka mark, for å unngå spredning av plantesykdommer.

§ 4.4 Forurensset grunn

Dersom det påtreffes fyllmasser med avfall og/eller mistanke om forurensning ved visuell kontroll, skal miljørådgiver kontaktes for vurdering og eventuell prøvetaking av massene. Dersom det kartlagte området viser seg å være forurensset skal det utarbeides en tiltaksplan for området.

§ 4.5 Miljøoppfølging

Anleggsarbeid skal gjennomføres i tråd med miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal holdes oppdatert.

§ 4.6 Grunnforhold

- a) Lokal stabilitet må ivaretas for hele tiltaksområdet, og skal vurderes ved detaljprosjektering.
- b) Veifyllinger må gis helning som sikrer tilstrekkelig stabilitet. Det må vurderes behov for lette veifyllinger, som forhindrer uønsket setningsdannelse på jernbanespor.

§ 4.7 Matjord

Håndtering av matjord i anleggsfasen skal gjennomføres i tråd med miljøoppfølgingsplanen. Løsninger for bevaring, mellomlagring og reetablering av matjord skal være avklart før tiltak igangsettes.

§ 4.8 Masseforvaltning

Gjenbruk og gjenvinning av overskuddsmasser skal alltid søkes benyttet til samfunnsnyttige formål. Samfunnsnyttige formål i denne sammenheng er f.eks. terrengarrondring, ny betong, fundamentering av veier og plasser, tekniske anlegg, vekstjord, nødvendig terrengbearbeiding og planering av utbyggingsområder.

§ 4.9 Anleggsperioden

- a) For håndtering av støy i anleggsperioden legges *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) til grunn.
- b) For håndtering av luftforurensning i anleggsperioden legges *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* (T-1520) til grunn.
- c) Myke trafikanter og sikker adkomst til rekreasjonsarealene skal ivaretas gjennom hele anleggsperioden. Dersom stier berøres i anleggsfasen, skal disse merkes med alternativ rute.
- d) Eksisterende vannledninger, avløpsanlegg, kummer, kabler, ledninger, landbruksdrenering og øvrig teknisk infrastruktur må innmåles og ivaretas/reetableres etter nærmere avtale med eiere.
- e) Før avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av 1 år etter ferdigstillelse av veianlegget, skal alle berørte områder istandsettes eller tilbakeføres til opprinnelig stand.
- f) Det skal benyttes metoder for anleggsgjennomføringen som ikke forverrer stabiliteten, og som ivaretar setningsdannelse på jernbanesporet.
- g) Det skal plasseres opplysningsskilt om pågående arbeid i anleggsområder som berører friluftslivsområder.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre tekniske/økonomiske optimaliseringer, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, fremkommelighet m.m. tilfredsstilles.
- b) Arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde ifm. utbygging av prosjektet, jf. § 8.1.
- c) Plassering av avkjørsler til boligeiendommer er vist på plankartet med avkjørselspiler. Plasseringen er veiledende, men antallet og hvilken side av eiendommen som skal ha adkomst er bindende. Frisikt skal ivaretas.

§ 5.2 Veg (O_V1, V2-V7)

- a) O_V1, V2 og V3 er felles adkomstvei til eiendommene på nordsiden av jernbanen, og erstatter regulerte veistenginger i feltene o_JB1 og o_JB4-5.
- b) O_V1, V2 og V3 gjelder for tilkomst til samtlige eiendommer nord for jernbanelinja. Dette er følgende eiendommer: 95/1, 95/2, 95/5, 95/5/0/1, 95/5/0/3, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10, 95/11, 97/1, 97/7, og 97/9. Veien skal være tilgjengelig for allmennheten. Eiendommer sør-vest for jernbanestrekningen, 95/2 og 94/2, har også V2 som tilkomstvei.
- c) V4 gjelder tilkomst til 95/2 og 95/8.
V5 gjelder tilkomst til hytter og rekreasjonsarealer nord for planområdet. Dette gjelder 95/1, 95/5, 95/5/0/1, 95/5/0/3, 95/7, 95/9, 95/10 og 95/11.
V6 gjelder tilkomst til 95/1, 97/1, 97/7 og 97/9.
- d) Innenfor felt V7 tillates oppføring av ny brukonstruksjon.
- e) V1-7 kan benyttes til drift og vedlikehold av jernbanen. Under anleggsperioden kan alle veier brukes midlertidig av de over nevnte eiendommene ved behov.

§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-7)

Arealene er sidearealer til veianlegget, og kan omfatte grøfter, skjæringer, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innen formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner, som er del av veianlegget, herunder tekniske installasjoner, støttemurer og andre anlegg som er del av veianlegget.

§ 5.4 Trasé for jernbane (o_JB 1-7)

- a) Innenfor feltene o_JB 1, 4 og 6 er det angitt punktsymbol for veistenging/fysisk sperre.
- b) Innenfor felt o_JB1 tillates riving av overgangsbru.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

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

Formålet omfatter LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

Eiendommen 97/3 har tilkomst til Langnesveien over LNFR7.

Eiendommene 97/2 og 97/11 har tilkomst til Langnesveien over LNFR9.

§ 6.2 Spredt boligbebyggelse (LSB)

Formålet omfatter spredt boligbebyggelse som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers dekke. Stolper og høystammede trær tillates innenfor frisiktsonene.

§ 7.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

- a) H370 angir faresone tilknyttet eksisterende regionalnett kraftledning.
- b) Innenfor faresonen tillates ikke oppføring av bebyggelse. Byggeforbudsbeltet er totalt 20 meter bredt.
- c) Netteier skal kontaktes på forhånd når arbeid pågår nærmere enn 30 meter fra linjen.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#91)

- a) Midlertidige bygge- og anleggsområder kan benyttes til nødvendige inngrep og anleggsarbeid for gjennomføring av veianlegget med tilhørende tiltak. Arealene kan benyttes til riggplass, lagerplass for materialer, midlertidige adkomstveier, anleggsveier og anleggsområder, mellomlagring av masser, sortering av masser, oppstilling av maskiner og lignende.
- b) Områdene skal benyttes på en mest mulig skånsom måte med hensyn til dyrka mark, natur, vegetasjon og omgivelser for øvrig.
- c) Områdene skal i størst mulig grad settes i stand slik de var før inngrepet, eller i den stand som følger av avtale med grunneier.
- d) Områdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.