

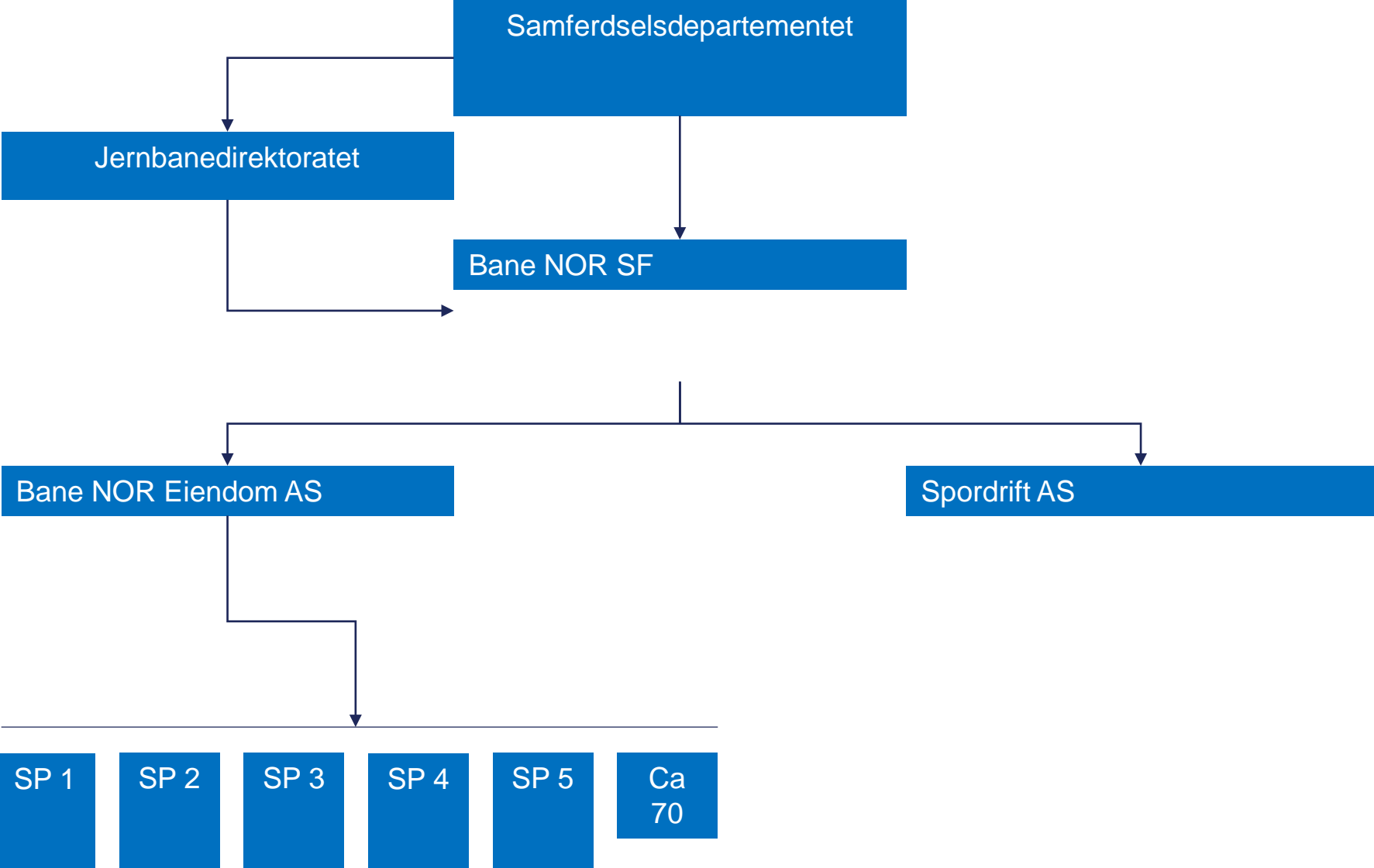


# Båndlegging av arealer til jernbane

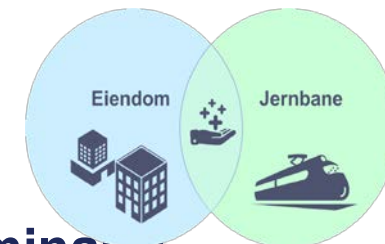
**Kan transportplanlegging kombineres med by- og eiendomsutvikling?**

Advokat Stein Ness

# Bane NOR



# Bane NOR



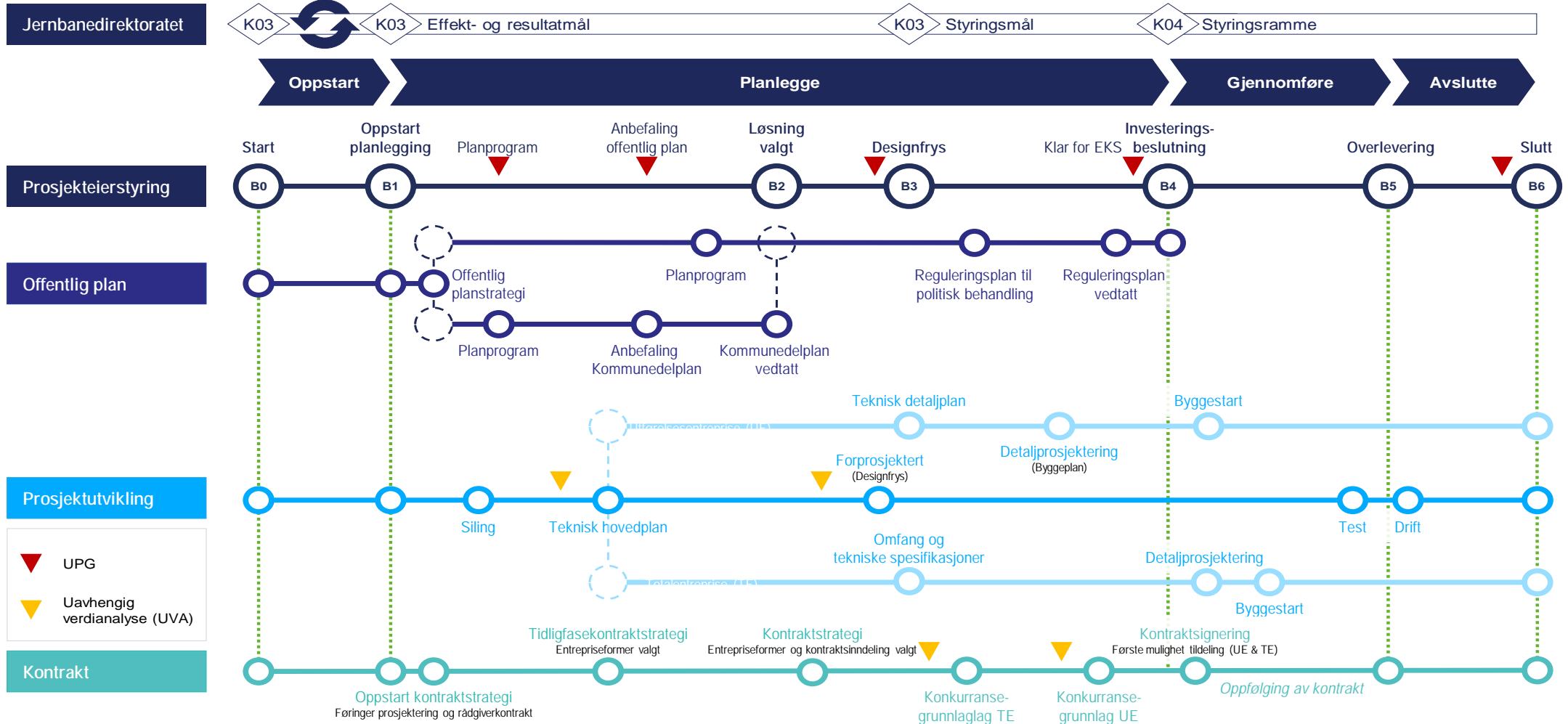
- Kjernevirksomheten er å forvalte og bygge ut jernbaneinfrastruktur
- Forvalte og utvikle jernbaneeiendom og serviceanlegg (stasjoner, godsterminaler, verksteder etc.)
- Utvikle eiendom som jernbanen ikke har behov for (kommersiell eiendomsutvikling)
- Knutepunktutvikling - utvikle gode knutepunkt i samarbeid med kommuner, andre infrastrukturaktører og grunneiere (byutvikling)



# Bane NOR

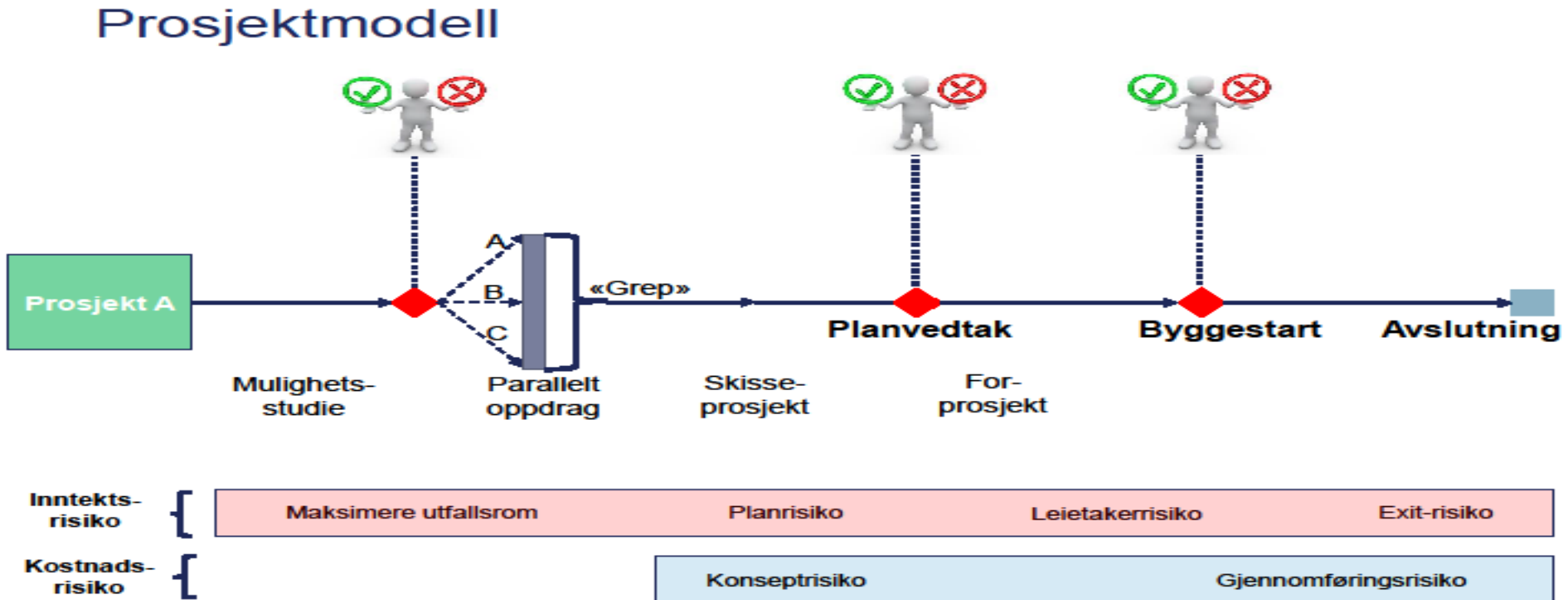
## Prosjektmodell: Store prosjekter

09.05.2019



# Bane NOR

## Eiendomsutvikling i Bane NOR Eiendom



# Båndlegging av arealer til jernbane

- **Konseptvalgutredning (KVU) i regi av jernbanedirektoratet – kan overlates til Bane NOR eller andre («mulighetsstudium»?)**
- **Utarbeidelse av planprogram for trasealternativer**
- **Utarbeidelse av kommuneplanens arealdel med KU– i samarbeid med kommune (eller bruk av statlig plan?)**
  - Pbl § 11-5 - vise overordnet styring med arealbruken – grovmasket oversiktsplan
  - Legge føringer for reguleringsplan
  - Hensynta statlig planretningslinje for samordnet bolig,- areal- og transportplanlegging

# Båndlegging av arealer til jernbane

- **Kommuneplanens arealdel - arealformål pbl § 11-7 nr. 2; samferdselsanlegg**
- **Underformål jernbane, kollektivtrafikknutepunkt mv.**
- **Hovedformålene i kommuneplanens arealdel kan ikke kombineres (ikke «striperegulering»)**
- **Områder for jernbanetrasè kan båndlegges som hensynssone etter pbl § 11-8 bokstav d)**

# Båndlegging av arealer til jernbane

- **Hensynssoner pbl § 11-8;**

*Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til f, kan markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.*

- **Pbl § 11-8, tredje ledd bokstav d);**

*Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover..... med angivelse av formålet*

- **Båndleggingen skal sikre området mot tiltak som kan vanskeliggjøre fremtidig planlagt regulering og gjennomføring av tiltaket (midlertidig forbud)**



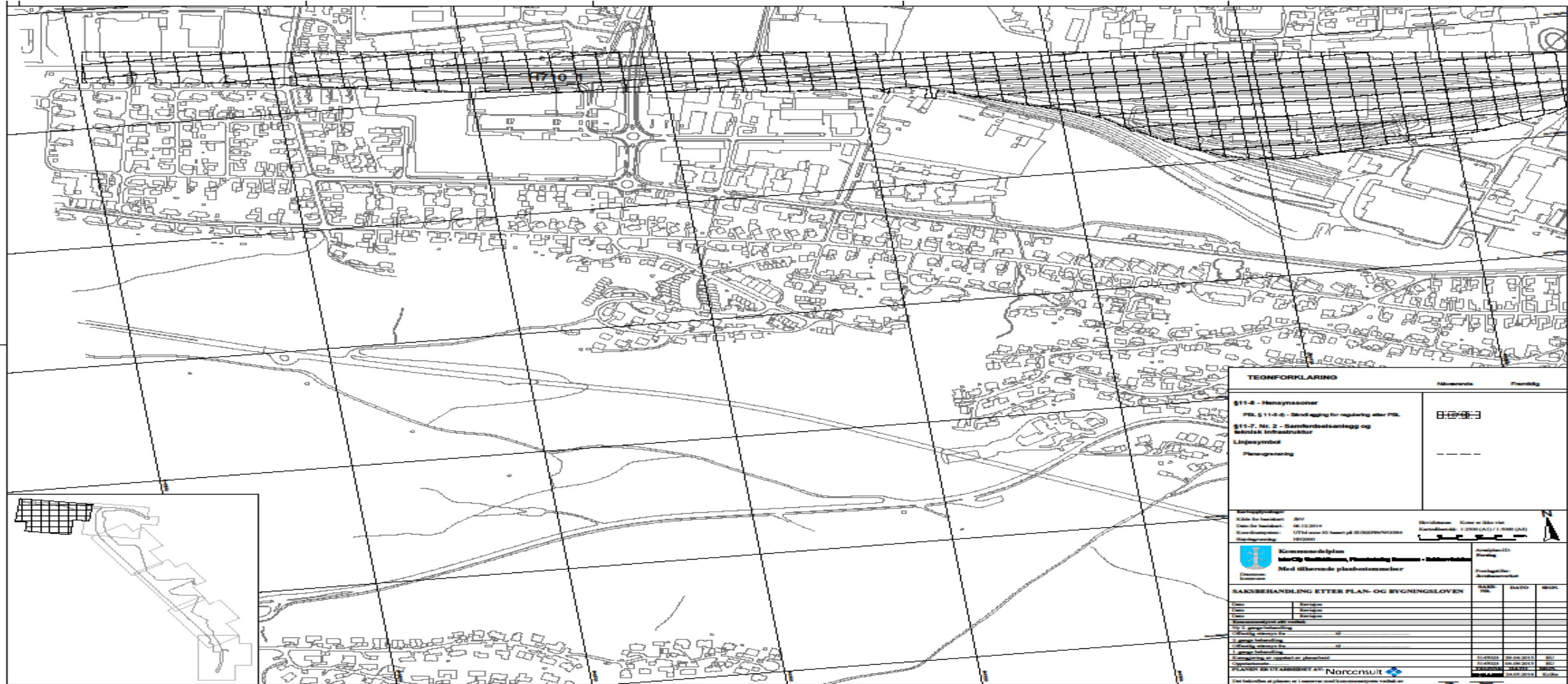
# Båndlegging av arealplaner til jernbane

- **Varigheten av båndleggingen**

- Båndleggingen gjelder i fire år – kan forlenges av departementet etter søknad med fire nye år – dvs at arealene i båndleggingssonen kan «fryses» i inntil 8 år
- Hva blir konsekvensen av vedtak ikke fattes innen 8 år og at båndleggingen da opphører? - arealformålet jernbane vil fortsatt gjelde og stenge for tiltak i strid med formålet – kommunen må i tilfelle gi dispensasjoner for tiltak i strid med formålet
- Kan det fattes nytt planvedtak med samme hensynssone?

# Båndlegging av arealer til jernbane

## Intercity Drammen - Kobbervikdalen



# Båndlegging av arealer til jernbane

- **Kommunen/forslagsstiller kan velge om det skal inntas hensynssone i kommuneplanens arealdel eller om hensynene skal ivaretas alene gjennom arealformål med bestemmelser**
- **Inntas hensynssone i arealdelen skal den videreføres i reguleringsplanen eller innarbeides i reguleringsplanens arealformål og planbestemmelser**
- **Arealformålet og soneangivelsen vil i seg selv være direkte rettslig bindende for alle tiltak – det må derfor vurderes konkret hvilke tiltak som vil være i strid med arealformålet og/eller sonens formål**

# Båndlegging av arealer til jernbane

- **Hvilke bestemmelser kan det gis til en båndleggingszone?**

- Bestemmelser må gis på grunnlag av § 11-8 tredje ledd (soneangivelseskategoriene) - og/eller etter §§ 11-9 og 11-10
- Pbl § 11-8 tredje ledd angir ikke hva slags bestemmelser og retningslinjer som kan inntas i båndleggingssoner (i motsetning til de andre hensynssonene) – kan det likevel gis bestemmelser som viser hvilke rådighetsbegrensninger og retningslinjer som skal gjelde i båndleggingssonen inntil det er vedtatt reguleringsplan ?
- Pbl § 11-9 - generelle bestemmelser til arealformål – som blant annet;
  - krav om reguleringsplan
  - rekkefølgebestemmelser – kan det gis rekkefølgekrav knyttet til hensynssone for jernbanetrasè? – lite aktuelt - må vente til reguleringsplan
- Pbl § 11-10 – spesielle bestemmelser knyttet til arealformål – ingen relevante for båndleggingssoner

# Båndlegging av arealer til jernbane

- Hvilke bestemmelser kan eventuelt gis i båndleggingssonen?
  - Intercity Drammen – Kobbervikdalen;

*3 Hensynssone – Båndlegging, H710\_1 (Pbl. §11-8, d)*

*3.1 Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre eller vanskeliggjøre planlegging og utbygging av IC-strekning Drammen-Kobbervikdalen.*

*3.2 Innenfor båndleggingssonen kan det ikke tillates brønnboring uten at det foreligger tillatelse fra Jernbaneverket.*

*3.3 Inntil reguleringsplan for IC-strekningen er vedtatt, skal søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen forelegges Jernbaneverket for uttalelse før vedtak fattes.*

*3.4 Tiltak som fremmer byutvikling rundt knutepunktene skal vurderes spesielt med sikte på å finne løsninger som kan gjennomføres før endelig reguleringsplan for jernbanetiltaket er vedtatt.*

# Båndlegging av arealer til jernbane

- **Hvilke bestemmelser kan eventuelt gis i båndleggingssonen?**
  - **Intercity Vestfoldbanen (Drammen) - Larvik – båndleggingssonen gjelder store deler av sentrum – begrenser by og eiendomsutvikling**
    - Kan det gis bestemmelser om hvilke tiltak som kan gjennomføres – som ikke må forelegges jernbanemyndigheten? – hvilket tiltak kan være i strid med formålet ?
    - Kan det vedtas en «foreleggingsbestemmelse» med krav om godkjennelse av jernbanemyndigheten? - nei ikke anledning til å gi planbestemmelser om byggesaksbehandling som heller ikke kan delegeres sektormyndighet
    - Kan det inntas rekkefølgekrav i tilknytting til hensynssone for båndlegging til jernbane? – ikke aktuelt så lenge det er tale om båndlegging av arealer og ikke gjennomføring av tiltak

# Båndlegging av arealer til jernbane

- **Hvordan kombinere sikring av areal til jernbane og samtidig grunnlag for by- og eiendomsutvikling?**
- **Veileder for helhetlig knutepunktutvikling 2018 – faglig grunnlag for nasjonal transportplan (NTP)**
  - Et tidlig felles «mulighetsstudium» mellom infrastrukturaktørene, kommune og grunneiere/utbyggere? Referanseprosjektet Voss knutepunkt

# Båndlegging av arealer til jernbane

Mulighetsstudie for knutepunktet Porsgrunn 2018

## Vi tar saken i egne hender!



### Mulighetsstudien

- Synliggjøre utviklingspotensial
- Bidra med kunnskap inn i andre prosesser
- Fungere som en utviklingsstrategi

plantype?  
finansiering?  
ansvar?  
samarbeidsarena?

### Prosjektet er et samarbeid mellom:

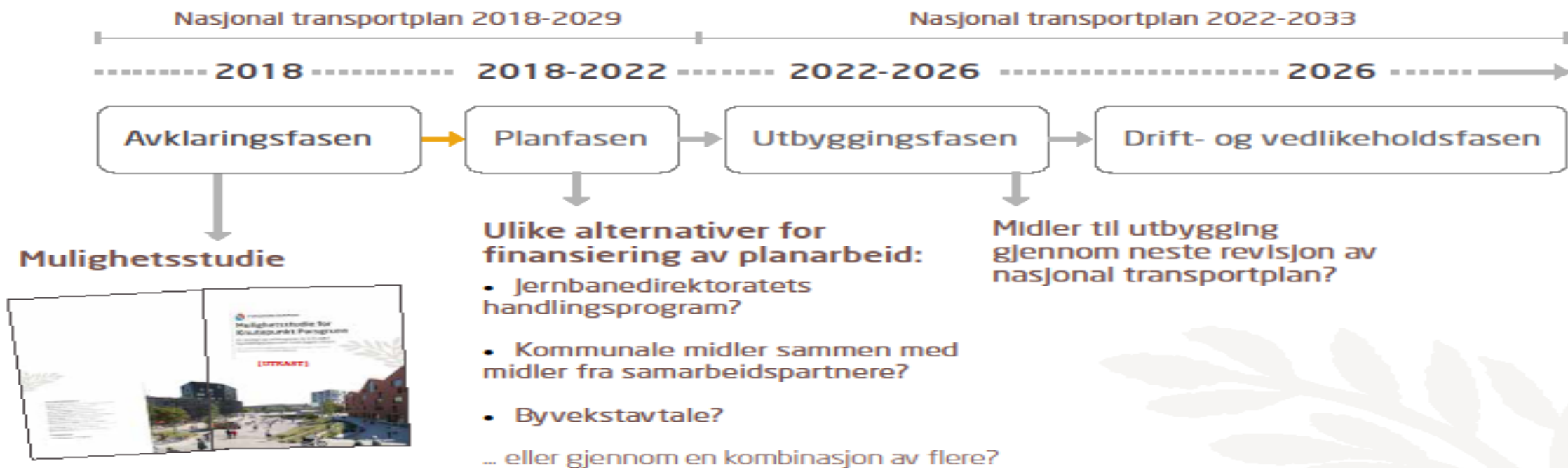
- Porsgrunn kommune
- Bane NOR Eiendom
- Telemark fylkeskommune
- Statens vegvesen

+ Jernbanedirektoratet  
som ivaretar de langsiktige  
jernbanebehovene



# Båndlegging av arealer til jernbane

- Mulighetsstudie for knutepunktet Porsgrunn 2018



# Båndlegging av arealer til jernbane

- Mulighetsstudie for knutepunktet Porsgrunn 2018

**To interessante forslag!**



# Båndlegging av arealer til jernbane

- Mulighetsstudie for knutepunktet Lysaker – samarbeid mellom Jernbanedirektoratet, Bærum kommune, Bane NOR SF, Bane NOR Eiendom og Fylkeskommunen v/Fornebubanen

