

Eierskapsprinsipper for Jernbaneverket

1 Innledning

Dette dokumentet gir uttrykk for Jernbaneverkets overordnede prinsipper om eierskap til fast eiendom og fasiliteter og konstruksjoner som faller inn under Jernbaneverkets ansvarsområde.

Jernbaneverkets eiendommer er en forutsetning for Jernbaneverkets kjernevirksomhet som ihht etatsinstruksen er å utvikle, forvalte og drifte statens jernbanenett. Jernbaneverket skal ha eierskap til eiendom som er nødvendig for å oppfylle samfunnsoppdraget på en god, hensiktsmessig og effektiv måte, herunder eierskap til areal, bygg og konstruksjoner som tjener det nasjonale jernbanenettet. Kun unntaksvis kan leie eller tinglyste bruksretter være tilstrekkelig.

Areal som Jernbaneverket med sikkerhet vet ikke lenger skal tjene jernbanen kan vurderes avhendet dersom enkelte vilkår er oppfylt.

Staten ved Jernbaneverket skal ikke ta ansvar for investeringer og tiltak som ikke er knyttet til jernbaneanlegget. Jernbaneverkets investeringer skal være nøkterne og investeringsmidlene skal brukes til jernbane og ikke andre tiltak, herunder samferdselstiltak, som andre aktører har ansvar for.

2 Hovedregel om eierskap

Hovedregelen er at Jernbaneverket skal ha fullt eierskap og hjemmel til alle arealer hvor Jernbaneverket på vegne av staten har foretatt investeringer og hvor arealet betjener det nasjonale jernbanenettet. Jernbaneverket skal som infrastrukturforvalter eie alle jernbanetiltak, konstruksjoner, bygg, publikumsareal og annet som er en del av eller tjener det nasjonale jernbanenettet.

Dette vil gjelde alt av installasjoner på fri linje, tekniske bygg, omformere, trafoer, spor med tilhørende skjæringer og fyllinger mv., bruer, kulverter og tunneler osv. med tilhørende grunn.

I noen tilfeller kan det være tilstrekkelig eller mer hensiktsmessig med leierett eller tinglyst bruksrett til annenmanns grunn. Disse unntakstilfellene er nærmere behandlet i punkt 3.3 og 3.4 under.

3 Bruer, kulverter og tunneler

Jernbaneverket skal eie bruer, kulverter og tunneler som er en del av det nasjonale jernbanenettet, samt den grunnen de ligger på. Alle nye tunneler som etableres skal matrikuleres som anleggseiendom, inkludert sikringssoner med restriksjoner i medhold av reguleringsplan.

En kulvert under jernbanen vil være Jernbaneverkets ansvar i den grad kulverten tjener jernbaneanlegget og utgjør en del av fundamentet til sporet eller annen jernbaneinfrastruktur. Dette vil kun gjelde den delen av konstruksjonen som tjener jernbaneanlegget. Konstruksjoner i forlengelsen av en veikulvert som tjener veganlegget vil være vegeiers ansvar. Dersom det går en

offentlig vei i kulverten, vil det være naturlig av vegeier har eierskap og ansvar for drift og vedlikehold av selve veien, også den delen som går i kulvert.

Bruer over jernbanen som tjener offentlig vei er ikke Jernbaneverkets ansvar, uavhengig av hvem som har bekostet eller oppført brua. Slike bruer anses som vegeiers eiendom og ansvar.

Dersom veien som går over brua er privat vei, kan det være hensiktsmessig og nødvendig at Jernbaneverket tar eierskapet til denne inkludert brufyllinger. Dette krever en konkret vurdering i hvert tilfelle.

Øvrige konstruksjoner som ikke er en del av jernbanen skal ikke eies eller driftes av Jernbaneverket.

4 Særskilt om driftsveier, rømningsveier og beredskapsplasser med atkomster

Beredskapsplasser skal Jernbaneverket ha full kontroll på, og dermed eierskap til.

Driftsvei som jernbanen er avhengig av for vedlikehold og atkomster til tekniske installasjoner skal som hovedregel eies av Jernbaneverket.

Unntaket kan være eksisterende veier som allerede er i privat eller offentlig eie. Dette gjelder tilsvarende for beredskapsveier for eksempel til/fra rømningstunneler og beredskapsplasser og andre adkomstveier som vil være i mer sporadisk bruk.

5 Unntaksvis leie, feste og tinglyste bruksretter

Eierskapet avgrenses mot de tilfelle hvor det vil være tilstrekkelig og mest fordelaktig for Jernbaneverket å leie, feste eller ha en annen type bruksrett. Dette vil kun være aktuelt unntaksvis, og etter en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. Tinglyst veirett er allerede omtalt over i punkt 3.3. Også for areal for luftesjakter fra tunneler, snøskjermer, støyskjermer og voller, gjerder, sikringsgjerder (f.eks. rundt portaler), motfyllinger og anlegg for bortledning av vann mv. kan det være tilstrekkelig og hensiktsmessig med tinglyste bruksretter inklusive rett til atkomst for vedlikehold av anleggene. Ved nye anlegg må det også vurderes behov for å erverve særskilte rettigheter (negative servitutter) på nabogrunn innenfor 30-metersonen, herunder rett til å hindre vegetasjon for å effektivisere vegetasjonskontrollen langs linjen. For areal under jernbanebruere kan det også etter en konkret vurdering være tilstrekkelig med bruksrett. Dette vil særlig gjelde bruspenner over bakken med en fri høyde som tillater annen aktivitet under brua.

For GSM-r basestasjoner og værstasjoner er tinglyst festekontrakt foretrukket løsning.

For midlertidige arealbehov hvor midlertidig grunnverv ikke er aktuelt, er vi også innenfor unntaksregelen om leie, feste og tinglyste bruksretter.

Jernbaneverket skal som hovedregel leie kontorlokaler og til en viss grad lagerbygg, jf. bestemmelsene i KMDs instruks for bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor.

6 Eierskap på stasjoner/knutepunkt

Jernbaneverket skal eie jernbaneinfrastrukturen på stasjoner og knutepunkt, herunder tekniske bygg, og disse skal fortrinnsvis ligge på eid grunn.

Jernbaneverket skal som utgangspunkt eie fasilitetene som betjener togkundene på stasjoner og knutepunkt dersom de togreisende utgjør største brukergruppe av disse fasilitetene. Fasilitetene skal fortrinnsvis ligge på eid grunn. Aktuelle fasiliteter omfatter servicebygg, atkomster, trafikkforplasser og parkeringsareal. Der Jernbaneverket tar eierskap tar vi også ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold.

Der Jernbaneverket skal eie fasilitetene/arealene, skal medfinansiering fra andre brukergrupper sikres allerede i planfasen. Jernbaneverket skal parallelt med planarbeidet sørge for at fremtidig ansvar for eierskap, forvaltning og drift avklares gjennom avtaler.

Jernbaneverket skal som utgangspunkt ikke ta ansvar for eierskap, drift og vedlikehold av areal til drosje, bussterminal og offentlige gang-, sykkel- og tilførselsveier utenfor stasjonsområdet. Unntak kan være enkel bussholdeplass og enkel drosjeoppstillingsplass.

7 Etterbruk av nedlagt jernbaneareal og avhending av eiendom

7.1 Utgangspunktet

Kun overskuddsareal som det ikke er behov for når framtidig sporbehov og andre arealbehov for jernbanen er definert, vurderes for avhending. Jernbane skal alltid ha førsteprioritet når arealbruken skal vurderes.

I vurderingen av hvorvidt et areal ikke lenger tjener jernbaneformål skal blant annet følgende vurderingselementer legges til grunn:

- Vil jernbanen kunne ha behov for arealet til egen virksomhet, permanent eller midlertidig?
- Vil jernbanen kunne ha behov for arealet til makebytteareal ved andre jernbanetiltak?
- Vil det være behov for arealet til nødvendige avbøtende tiltak?

I tettbygde strøk er Jernbaneverket ekstra varsom med å selge. I områder der jernbanens arealbehov for fremtiden ikke er endelig avklart, kan arealet vurderes utleid i en mellomperiode fram til slik avklaring foreligger.

Det er et statlig prinsipp at dersom statlig eiendom skal avhendes, skal dette skje på den måten som gir det gunstigste resultatet for staten (avhendingsinstruksen).

I alle saker knyttet til avhending av eiendom skal avhendingsinstruksen alltid følges, samt ESAs retningslinjer ved salg av eiendom til næringsdrivende. Dette gjelder både ved avhending, makeskifte og utleie

Jernbaneverket praktiserer ikke tilbakekjøpsrett ved grunnerverv, og tidligere eier har krav på at eiendom skal tilbakeføres til dem dersom banen legges ned.

7.2 Mulig etterbruk

Smale sportraseer på fri linje vil som regel ha begrenset etterbruksverdi som selvstendig eiendom. Her vil det oftest være mest aktuelt med tilleggsareal til nabogrunn, samt samferdselsformål,

herunder gang- og sykkelveier. For slikt areal er Jernbaneverkets ansvar begrenset til å fjerne jernbanetekniske installasjoner, overbygning mv. Kommunen kan overta eierskapet vederlagsfritt, og må selv opparbeide ønsket standard og bekoste drift og vedlikehold.

Noen områder langs fri linje kan på bakgrunn av beliggenhet egne seg for utskilling av tomter til boliger og fritidseiendommer, i tillegg til areal tilknyttet stasjoner og større sporområder som kan ha byutviklingspotensial dersom jernbanen skal flyttes eller nedlegges.

7.3 Avhending av areal til overbygging (lokk over stasjoner og fri linje)

I pressområder er det interesse for overbygging av spor. Forespørsler om volumeiendommer (i matrikkelloven benevnt anleggseiendommer) vurderes i det enkelte tilfellet. Det må gjennomføres en streng sikkerhetsvurdering, settes tekniske krav og dokumenteres at bygging over spor kan gjennomføres på det aktuelle stedet før avtale inngås. Jernbaneverket skal som utgangspunkt kreve nulltoleranse for enhver risiko tilknyttet etablering av volumkonstruksjoner. Jernbaneverkets retningslinjer for overbygging av jernbanegrund skal følges, se Jernbaneverkets hjemmeside for en eksternt tilgjengelig versjon av retningslinjene.