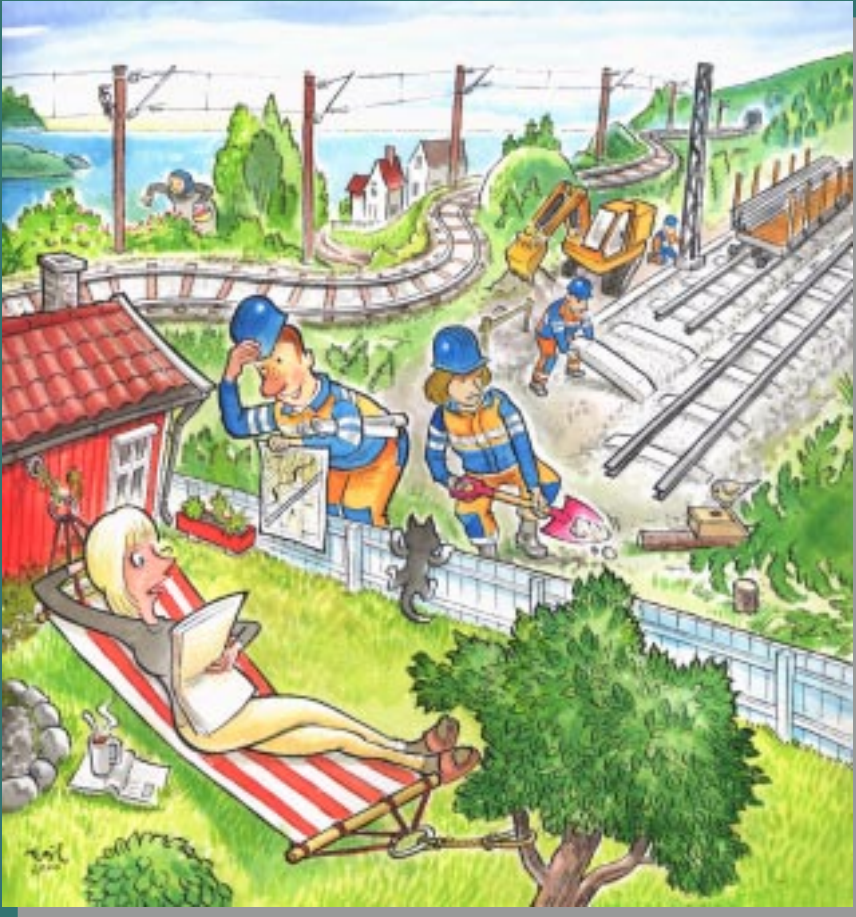




Jernbaneverket  
Utbygging



# Grunneier møter Jernbaneverket

## Grunneier møter Jernbaneverket

### ● Kommuneplan

### ● Reguleringsplan

### ● Grunnerverv

### ● Anleggsperiode

Denne presentasjonen er for deg som skal eller kanskje må avgi grunn til nye jernbaneanlegg. Jernbaneverket ønsker å gi en oversikt over hva som skjer fra ny jernbane blir planlagt til anlegget er ferdig.

## 3 Planlegging

- Utgangspunkt
- Jernbanetraseen velges i kommunedelplaner
- Detaljene bestemmes i reguleringsplaner

## 4 Grunnerverv

- Utgangspunkt
- Jernbaneverket tar kontakt
- Forhandlinger
- Ekspropriasjon
- Bistand ved grunnerverv
- Utbetaling av erstatninger

## 5 Anleggsperioden

- Oppstart av anleggsarbeidene
- Registrering av eiendommer
- Ulemper fra anleggsarbeidene
- Informasjon

## 6 Erstatninger

- Utgangspunkt
- Innløsning av boliger
- Avståelse av del av eiendom
- Midlertidig bruk av areal til anleggsområde
- Landbruksareal
- Tunneler

## 7 Undersøkelser

- Grunnundersøkelser
- Arkeologiske undersøkelser

## 7 Tiltak mot støy og vibrasjoner

- Støy
- Strukturlyd
- Vibrasjoner

### **Jernbaneverket**

Jernbaneverket er underlagt Samferdselsdepartementet og har ansvaret for forvaltningen av det offentlige jernbanenettet i Norge. Jernbaneverket Utbygging har ansvaret for planlegging og utbygging av større jernbaneprosjekter. Nye dobbeltspor på strekningene Skøyen-Asker, Oslo-Ski, Sandnes - Stavanger samt videre utbygging av dobbeltspor på Vestfoldbanen forventes å bli store oppgaver i årene som kommer.

# Planlegging



## Utgangspunkt

Planlegging av ny jernbane skjer etter reglene i plan og bygningsloven. Dette betyr blant annet at nye jernbaneanlegg planlegges gjennom kommunedelplaner og reguleringsplaner.

## Jernbanetraseen velges i kommunedelplaner

Kommunedelplan er en overordnet plan der traseen for ny jernbane velges. Kommunedelplanen bygger på en konsekvensutredning der ulike traséalternativer er vurdert.

Jernbaneverket lager vanligvis grunnlaget til planen og oversender det til kommunene. Kommunene legger planen ut til offentlig høring, behandler mottatte merknader og vedtar planen. Direkte berørte grunneiere, offentlige etater og frivillige organisasjoner får tilsendt planforslaget på høring. Planforslaget legges også ut i kommunens lokaler.

Areal som inngår i kommunedelplanen blir båndlagt i fire år. Det betyr at utbygging i strid med planen ikke kan gjennomføres. Planen gir ikke begrensninger på vanlig bruk og vedlikehold av eiendommer.

## Detaljene bestemmes i reguleringsplaner

Reguleringsplan er en detaljert plan som viser nøyaktig hvor den nye jernbanen skal gå. Planen viser blant annet hvilke arealer som berøres, som skråninger, fyllinger, støyskjermer og anleggsområder.

Jernbaneverket lager vanligvis grunnlaget til planen og oversender det til kommunene. Kommunene legger planen ut til offentlig høring, behandler mottatte merknader og vedtar planen.

Direkte berørte grunneiere, offentlige etater og frivillige organisasjoner får tilsendt planforslaget på høring. Planforslaget legges også ut i kommunens lokaler.

Jernbaneverket lager et program for miljøoppfølging i anleggsperioden som legges ved planforslaget. Programmet beskriver hva som bygges, hvordan vi bygger, og hva som gjøres for å unngå skader og redusere ulempene i anleggsperioden.

Reguleringsplanen er bindende for bruken av arealet innenfor planområdet. Berørt areal kan ikke brukes eller fradeles til formål som gjør det vanskelig å gjennomføre planen. Reguleringsplanen gir rett til ekspropriasjon i ti år fra planen er kunngjort.

## Grunnerverv



### Utgangspunkt

Bygging av ny jernbane krever arealer og berører grunneiere. Arealbeslaget kan være midlertidig til anleggsområder eller permanent til nye jernbaneanlegg. Anleggsarbeidene kan ikke starte før det er inngått avtale med eller ekspropriert areal fra grunneierne.

### Jernbaneverket tar kontakt

Jernbaneverket tar direkte kontakt med alle som må avgi grunn permanent eller midlertidig. I tillegg arrangeres offentlige informasjonsmøter. Grunnerverv tar utgangspunkt i de vedtatte reguleringsplanene, men informasjon og forhandlinger om frivillige avtaler starter ofte før planen er vedtatt. Jernbaneverket starter arbeidet med saker om innløsning av boliger først.

### Forhandlinger

Jernbaneverket informerer om hva som skal skje og hvilke retningslinjer som gjelder ved grunnavståelser. Ved forhandlingene legger vi stor vekt på lik behandling av grunneierne, og at alle avtaler er innenfor erstatningsrettslige regler. Målsettingen er å komme fram til minnelige avtaler om erstatningene.

### Ekspropriasjon

Hvis vi ikke lykkes med å inngå avtaler om erstatningen, har Jernbaneverket anledning til å ekspropriere grunn både til permanent og midlertidig bruk. Da bestemmes erstatningen i et skjønn, det vil si at erstatningen fastsettes i en rettsak. Avgjørelser i skjønnsretten kan ankes til lagmannsretten og høyesterett.

### Bistand ved grunnerverv

Jernbaneverket dekker utgifter til teknisk og juridisk bistand både ved forhandlinger om erstatninger og i et eventuelt skjønn. Advokat kan velges fritt. Hvis det blir mange advokater i et skjønn, kan Jernbaneverket kreve at grunneiere med felles interesser går sammen. Utgifter til bistand i tilknytning til behandling av kommune- og reguleringsplaner dekkes ikke.

### Utbetaling av erstatninger

Jernbaneverket får vanligvis tildelt midler til erstatninger cirka ett år før anleggsstart. I enkelte tilfeller kan det derfor gå relativt lang tid fra reguleringsplanen vedtas til Jernbaneverket kan betale ut erstatningene.

## Anleggsperioden



### ● Oppstart av anleggsarbeidene

Anleggsarbeidene kan ikke starte før reguleringsplanen er vedtatt. Det må også være inngått avtale med, eller ekspropriert areal fra, grunneierne før anleggsstart.

Stortinget bestemmer når prosjektene skal gjennomføres, og Jernbaneverket tildeles årlige bevilgninger til utbygging over statsbudsjettet. Det er ingen direkte sammenheng mellom når reguleringsplanen vedtas og når anleggsarbeidene starter.

### ● Registrering av eiendommer

I forkant av utbyggingen registreres alle arealer og bygninger i nærheten av anlegget. Det blir lagd en tilstandsrapport for hver eiendom med videoopptak og en skriftlig beskrivelse. Jernbaneverket utbedrer eller erstatter skader som følger av anleggsarbeidene.

### ● Ulemper fra anleggsarbeidene

Jernbaneverket arbeider for å redusere ulempene fra anleggsarbeidene. Vi legger begrensninger på støyende arbeider, regulerer arbeidstiden og anleggstrafikken og sikrer skole- og gangveger i samarbeid med kommuner, skoler og velforeninger.

Enkelte eiendommer kan bli spesielt utsatt for ulemper fra anleggsarbeidene. I noen tilfeller tilbyr vi overnatting på hotell eller midlertidig flytting til de som er særlig utsatt.

### ● Informasjon

I anleggsperioden informeres naboer og berørte blant annet gjennom lokale nyhetsbrev. På anleggskontorene har egne personer ansvaret for å følge opp henvendelser fra naboer og berørte.

## Erstatninger



### Utgangspunkt

Hva som erstattes og prinsippene for hvordan erstatningene skal avgjøres, er fastlagt i norske lover og i rettspraksis. Når det gjelder størrelsen på de enkelte erstatningene, er Jernbaneverket ofte avhengig av hjelp fra taksmenn og andre sakkyndige.

Jernbaneverket informerer grunneierne nærmere om erstatninger under planleggingen og ved forhandlinger om grunnavståelser. Vi har også laget egne brosjyrer om innløsning av boliger, erstatning for avståelse av del av eiendommen og behandling av anleggsskader.

### Innløsning av boliger

Erstatningen skal dekke kjøp av en eiendom med tilnærmet samme størrelse og funksjon i samme område. Normalt tilsvarer dette markedsverdien på boligen som innløses. I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å bygge ny bolig. Flytteutgifter og offentlige avgifter ved kjøp av ny bolig dekkes.

### Avståelse av del av eiendom

Erstatningen skal dekke verdinedgangen på eiendommen. I hvert tilfelle vurderes verdien på arealet som avstås, verdien av gjenstandene på arealet og ulempene for gjenværende eiendom.

### Midlertidig bruk av areal til anleggsområde

Erstatningen skal dekke det økonomiske tapet som følger av at Jernbaneverket bruker arealet. For eksempel erstattes tapte leieinntekter fra parkering, mens bruk av hager til anleggsområde vanligvis ikke medfører et økonomisk tap.

Ved midlertidig bruk av landbruksareal erstattes tapt avling med utgangspunkt i hva som normalt dyrkes på arealet. I tillegg erstattes nedsatt produksjonsevne etter at arealene er ført tilbake og tatt i bruk til landbruksproduksjon.

### Landbruksareal

For dyrka mark erstattes tapt fortjeneste med utgangspunkt i hva som normalt produseres på arealet. For skogsareal erstattes tapt fortjeneste med utgangspunkt i bonitet og skogstype. Hogstmoden skog erstattes som om grunneier solgte tømmeret selv. Ungskog vurderes ut i fra framtidig avkastning når skogen normalt ville blitt solgt.

Ulemper på gjenværende eiendom erstattes, for eksempel dårligere arrondering og lengre kjøreavstand til eiendommens landbruksarealer.

### Tunneler

Det er ingen fast grense for hvor langt ned i grunnen en eiendom går. Eiendomsretten strekker seg så langt ned som en eier normalt kan tenkes å utnytte grunnen. I rettspraksis har 7 til 25 meter vært brukt som grense. Tunneler som ligger dypere, blir vanligvis bygd uten spesiell tillatelse fra grunneieren på overflaten. Grunneierne eier grunnvannet som ligger i eller under sin eiendom.

# Undersøkelser

## ● Grunnundersøkelser

Jernbaneverket undersøker grunnforholdene i alle faser, fra planleggingen starter og fram til anleggsstart.

Vi undersøker blant annet hva løsmassene består av, avstand fra terrengnivå til fast fjell, fjellkvalitet, sprekksoner i fjellet og grunnvannsnivå. Over tunnelene monteres målere for grunnvannstanden.

De som berøres av grunnundersøkelser får tilsendt brev. Jernbaneverket tar direkte kontakt med grunneierne for å plassere borehull og lignende på eiendommene. Eventuelle skader etter boringene utbedres eller erstattes.

Tillatelse til å gjennomføre grunnundersøkelser er hjemlet i plan- og bygningsloven § 102.

## ● Arkeologiske undersøkelser

I utmark og på dyrka mark gjøres det arkeologiske undersøkelser før utbyggingen starter. Kulturminnemyndighetene bestemmer omfanget av undersøkelsene.

Jernbaneverket tar direkte kontakt med grunneierne for å avklare hvordan arkeologiske undersøkelser skal gjennomføres. Eventuelle skader etter undersøkelsene utbedres eller erstattes.

Tillatelse til å gjennomføre arkeologiske undersøkelser er hjemlet i kulturminneloven § 11.

# Tiltak mot støy og vibrasjoner



## ● Støy

- Støy kan dempes med skjermer eller voller langs jernbanen og av støydempende vinduer og ventiler. I spesielle tilfeller må fasader på bygninger isoleres.
- Hvilke støytiltak som skal gjennomføres går vanligvis fram av reguleringsplanene.
- Miljøverndepartementet har i rundskriv T-8/79 angitt grenseverdier for luft-overført støy både ute og inne etter utbyggingen.

## ● Strukturlyd

- Strukturlyd er små vibrasjoner som overføres gjennom fjell eller betong. Strukturlyd kan dempes med elastiske matter under sporene eller med tykkere pukklag under svillene.
- Grenseverdiene fastsettes med utgangspunkt i norsk standard 8175.
- Grenseverdier og planlagte tiltak går vanligvis fram av reguleringsplanene.

## ● Vibrasjoner

- Grenseverdier for vibrasjoner fastsettes med utgangspunkt i Norsk Standard 8176.
- Grenseverdier og planlagte tiltak går vanligvis fram av reguleringsplanene.

Jernbanelverket  
Utbygging  
Tel: 22 45 59 00

Oslo:  
Stenersg 1D  
Postboks 1162 Sentrum  
0107 Oslo

Drammen:  
Torgeir Vraas plass 5  
Boks 2223 Strømsø  
3003 Drammen

[www.jernbanelverket.no](http://www.jernbanelverket.no)  
E-post: [utbygging@jbn.no](mailto:utbygging@jbn.no)



Illustrasjon: Egil Nyhus  
Layout: Axentum kommunikasjon  
200 eks, mars 2001