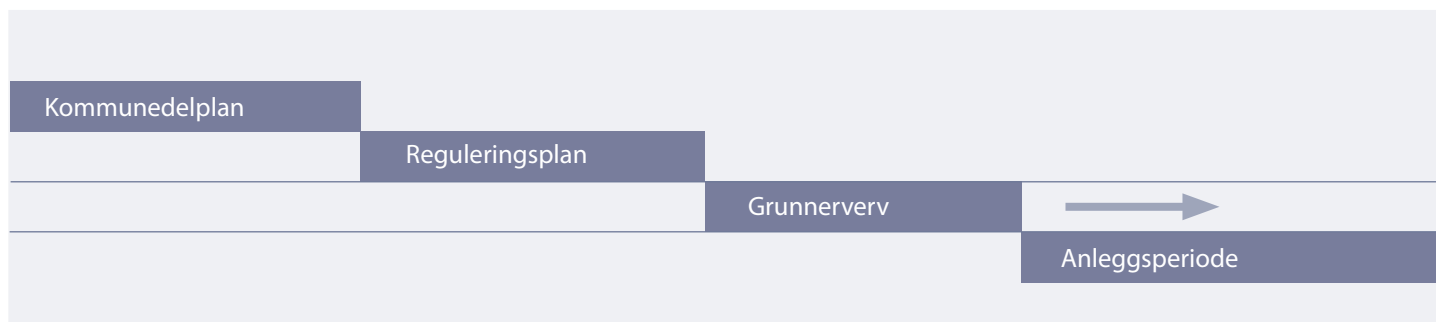


Grunneier

møter Bane NOR



Innhold



Denne brosjyren er for deg som skal, eller kanskje skal, avgi grunn til nye jernbaneanlegg. Hensikten er å gi en oversikt over hva som skjer fra ny jernbane blir planlagt til anlegget står ferdig.

3 **Planlegging**

Kommunedelplan
Reguleringsplan
Miljøoppfølgingsprogram

4-5 **Grunnerverv**

Bane NOR tar kontakt
Forhandlinger
Ekspropriasjon
Etiske retningslinjer
Teknisk og juridisk bistand ved grunnerverv
Når den nye banen står ferdig

6-7 **Erstatninger - Erverv av hel eiendom**

Hvordan verdsettes eiendommen
Erstatningsbeløpet
Inventar i avstått eiendom

8-9 **En del av eiendommen erverves**

Erstatning for grunnareal
Erstatning for byggverk og vegetasjon på eiendommen
Ulemper på resteiendommen
Landbruks- og skogsareal
Erstatningsbeløpet
Midlertidig bruk av areal til anleggsområde
Tunneler

10 **Undersøkelser**

Grunnundersøkelser
Arkeologiske undersøkelser
Registrering av eiendommer
Støy
Strukturlyd

11 **Anleggsperioden**

Oppstart av anleggsarbeidene
Informasjon
Ulemper fra anleggsarbeidene
Anleggsskader

Planlegging

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

Kommunedelplan

Kommunedelplanen er en overordnet plan der traséen for ny jernbane velges. Bane NOR lager vanligvis grunnlaget til planen, og oversender den til kommunen. Kommunene legger planen ut til offentlig høring, behandler mottatte merknader og vedtar planen.

Planforslaget legges ut i kommunens lokaler og på nettsidene til Bane NOR og kommunen.

Areal som inngår i kommunedelplanen kan båndlegges. Det betyr at utbygging av andre tiltak i strid med planen ikke kan gjennomføres. Planen gir ikke begrensninger på vanlig bruk og vedlikehold av eiendommen. Båndleggingen vil være midlertidig i påvente av reguleringsplan.

Reguleringsplan

Detaljene bestemmes i reguleringsplanen. Dette 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.

Reguleringsplanen er bindende for bruken av arealet innenfor planområdet. Det betyr at nye tiltak og ny bruk som er i strid med planen ikke kan gjennomføres. Planen gir ikke begrensninger på vanlig bruk og vedlikehold av eiendommen. Eksisterende bruk kan videreføres inntil ny plan blir gjennomført.

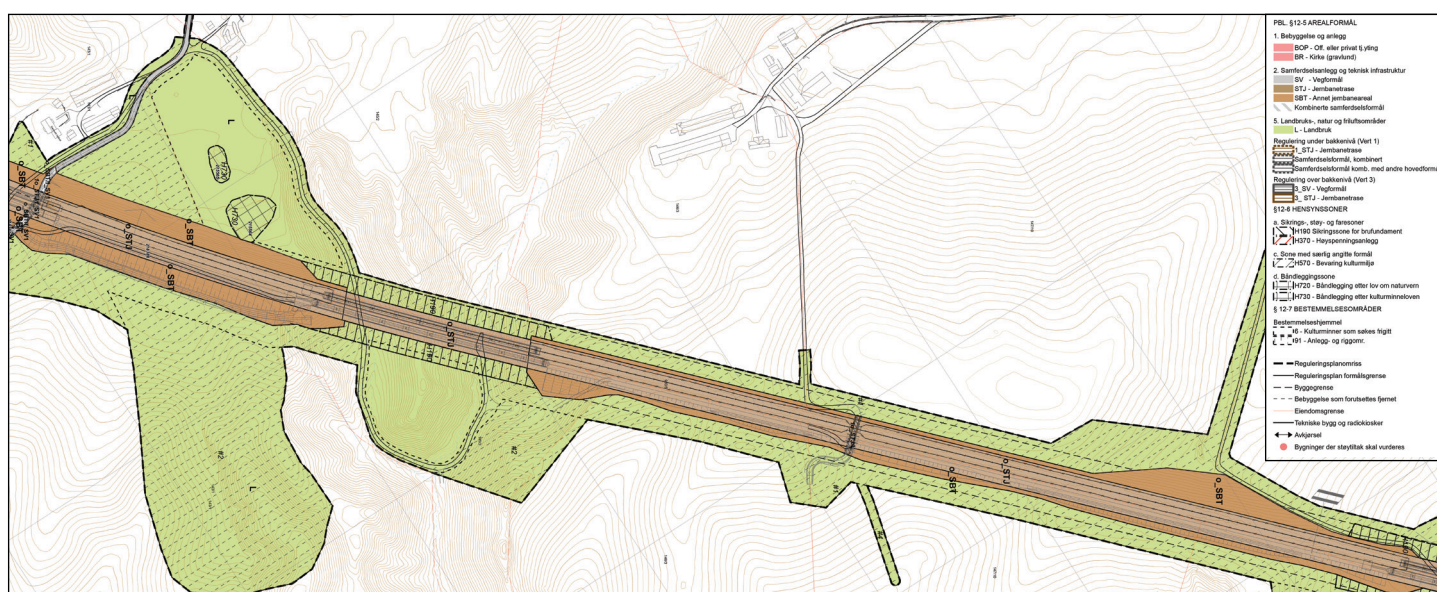
Bane NOR lager også her vanligvis grunnlaget til planen og oversender dette til kommunen. Kommunene eller

Bane NOR legger planen ut på offentlig høring, behandler mottatte merknader og vedtar planen. Direkte berørte grunneiere, offentlige etater og frivillige organisasjoner mottar planforslaget på høring. Planforslaget legges også ut i kommunens lokaler og på nettsidene til Bane NOR og kommunen.

Reguleringsplanen gir gyldig grunnlag for ekspropriasjon i ti år fra planen er vedtatt.

Miljøoppfølgingsprogram

Bane NOR 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 viser hvilke arealer som berøres av jernbaneutbyggingen og er bindende for bruken av arealet innenfor planområdet.

Grunnerverv

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

Bane NOR tar kontakt

Bane NOR tar direkte kontakt med alle som må avstå grunn og rettigheter, og informerer om hva som skal skje og hvilke regler som gjelder.

I tillegg arrangeres offentlige informasjonsmøter som retter seg mot plan- og anleggsgjennomføringen generelt.

Grunnerverv tar utgangspunkt i de vedtatte reguleringsplanene, men informasjon og forhandlinger om frivillige avtaler starter ofte før planen er vedtatt (normalt ett til to år før anleggsstart).

Bane NOR starter normalt arbeidet med saker om innløsning av boliger først. Forhandlingen kan resultere i en avtale om alle forhold eller en avtale om at Bane NOR kan starte arbeidene, men at erstatningen blir avgjort ved skjønn.

Etiske retningslinjer

Bane NOR skal gi grundig informasjon om hva som skal skje og hvilke retningslinjer som gjelder ved grunnavståelser. Det legges stor vekt på lik behandling av

grunneierne, og at alle avtaler er innenfor erstatningsrettslige regler. Målet er å komme frem til minnelige avtaler om erstatning.

Ekspropriasjon

Dersom det ikke lykkes å inngå avtaler om avståelsen, har Bane NOR anledning til å ekspropriere grunn og rettigheter både til midlertidig og permanent bruk. Ekspropriasjon er en prosess som innebærer tvungen avståelse. Da fastsettes erstatningen i et ekspropriasjonsskjønn ved domstolene. Det vil si at erstatningen fastsettes i en rettsak. Avgjørelser i skjønnsretten kan ankes til lagmannsrett og Høyesterett.

Teknisk og juridisk bistand ved grunnerverv

Bane NOR dekker utgifter til nødvendig 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 Bane NOR kreve at grunneiere med felles interesser benytter samme advokat.

Nødvendig teknisk bistand, for eksempel takstmann, dekkes på samme måte. I forhandlinger setter vi opp krav til blant annet kompetanse, dokumentasjon m.m. i takster, rapporter osv. Utgifter til bistand i tilknytning til behandling av kommunedel- og reguleringsplaner dekkes ikke.

Grunneier som berøres må ta kontakt med Bane NOR før man engasjerer advokat eller sakkyndig slik at forutsetninger for oppdraget avklares. Bane NOR vil kunne stille vilkår om omfang og at den som bistår har gode kunnskaper om fagfeltet.

Når den nye banen står ferdig

Når anlegget er ferdig, gjennomføres oppmålingsforretninger slik at nye grenser blir målt inn og tinglyst. Bane NOR bekoster og sørger for gjennomføringen. Varige rettsforhold blir også tinglyst på den enkelte eiendom. De varige rettsforholdene går frem av de avtaler som er inngått, eller skjønnsdokumentene etter en ekspropriasjonsprosess.

A

Aksepterer avståelse
og erstatning



A) Avtale

Når du og Bane NOR blir enige om at Bane NOR skal overta et areal, inngår dere en avtale om dette.

Hvis avtalen regulerer alle forhold ved overdragelsen, kalles det en kjøpekontrakt. Arealet kan tas i bruk av Bane NOR.

B

Aksepterer avståelse,
ikke enig i erstatning



B) Avtale, tiltredelse og skjønn

Dette er en avtale om at Bane NOR kan starte anleggsarbeidet, og at erstatningen skal fastsettes senere. Erstatningen kan avklares ved avtale (A) eller skjønn (B).

Når du og Bane NOR ikke blir enige om erstatningen, blir denne fastsatt ved skjønn. Det betyr at saken behandles av Skjønnretten som består av en fagdommer og to eller fire skjønnsmenn som må befare eiendommen og vurdere verdien ut i fra gjeldende erstatningsregler.

Hvis saken må avgjøres med skjønn, blir det vanligvis inngått en avtale om tiltredelse. Det betyr at Bane NOR kan starte arbeidene i påvente av at erstatningssummen avklares.

C

Aksepterer ikke
avståelse



C) Ekspropriasjon

Når du må gi ifra deg eiendommen eller deler av den uten å godta det frivillig, kalles det ekspropriasjon. Det skjer dersom du og Bane NOR ikke klarer å forhandle dere fram til en avtale.

Bane NOR vil da fatte vedtak om ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn. Bane NOR har anledning til, og vil i de fleste tilfeller, også søke om vedtak om å sette i gang anleggsarbeidene før ekspropriasjonsskjønn er avgjort.

Erstatningen vil bli den samme enten det er avtale om skjønn (B) eller ekspropriasjonsskjønn (C).

Figuren viser hovedlinjene i saksgangen ved grunnerverv. I praksis kan det være mange unntak. Saksbehandler vil gi mer informasjon om hvordan grunnervervet vil bli gjennomført.

Erstatninger

Hva som erstattes, og prinsippene for hvordan erstatningene skal avgjøres, er fastlagt i lovverk og rettspraksis. Når det gjelder størrelsen på de enkelte erstatningene er Bane NOR ofte avhengig av bistand fra takstmenn og andre sakkyndige.

Erverv av hel eiendom

Forhandlinger om erverv av hel eiendom starter normalt ca. to år før anleggsstart. Boligeiendommer prioriteres.

Erstatning

Erstatningen skal minimum dekke eiendommens markeds- eller bruksverdi.

Ved avståelse av bolig eller eiendom er prinsippet at dersom erstatningen av markedsverdien ikke dekker nok til å holde eier skadesløs, skal erstatningen normalt dekke kjøp av eiendom med tilnærmet samme standard og type i samme område. Dette prinsippet kan også gjelde fritidsboliger og egen virksomhet.

Unntaksvis kan nybygg være aktuelt hvis det ikke er nok bruktboliger i markedet.

Bane NOR dekker dokumentavgift/tinglysningsgebyr ved kjøp av ny bolig.

Flytteutgifter og nødvendige tilpassinger som evt. må gjøres med ny bolig kan også dekkes. Bane NOR har ingen plikt til å tilby annen eiendom.

Hvordan verdsettes eiendommen?

Normalt vil den enkelte grunneier og Bane NOR innhente hver sin takst som grunnlag til forhandlingene. Takseringsmandatet tar vanligvis utgangspunkt i eiendommens markedsverdi, hvor man ser bort fra verdi-påvirkningen av jernbaneutbyggingen eller planene for denne utbyggingen.

Erstatningsbeløpet

Erstatningen kan utbetales direkte til grunneieren, men erstatningsbeløpet må først brukes for sletting av pant. Når alle pengeheftelser på eiendommen er slettet, bestemmer ikke Bane NOR hvordan resten av erstatningen kan benyttes. Unntaket er ved nybygging,

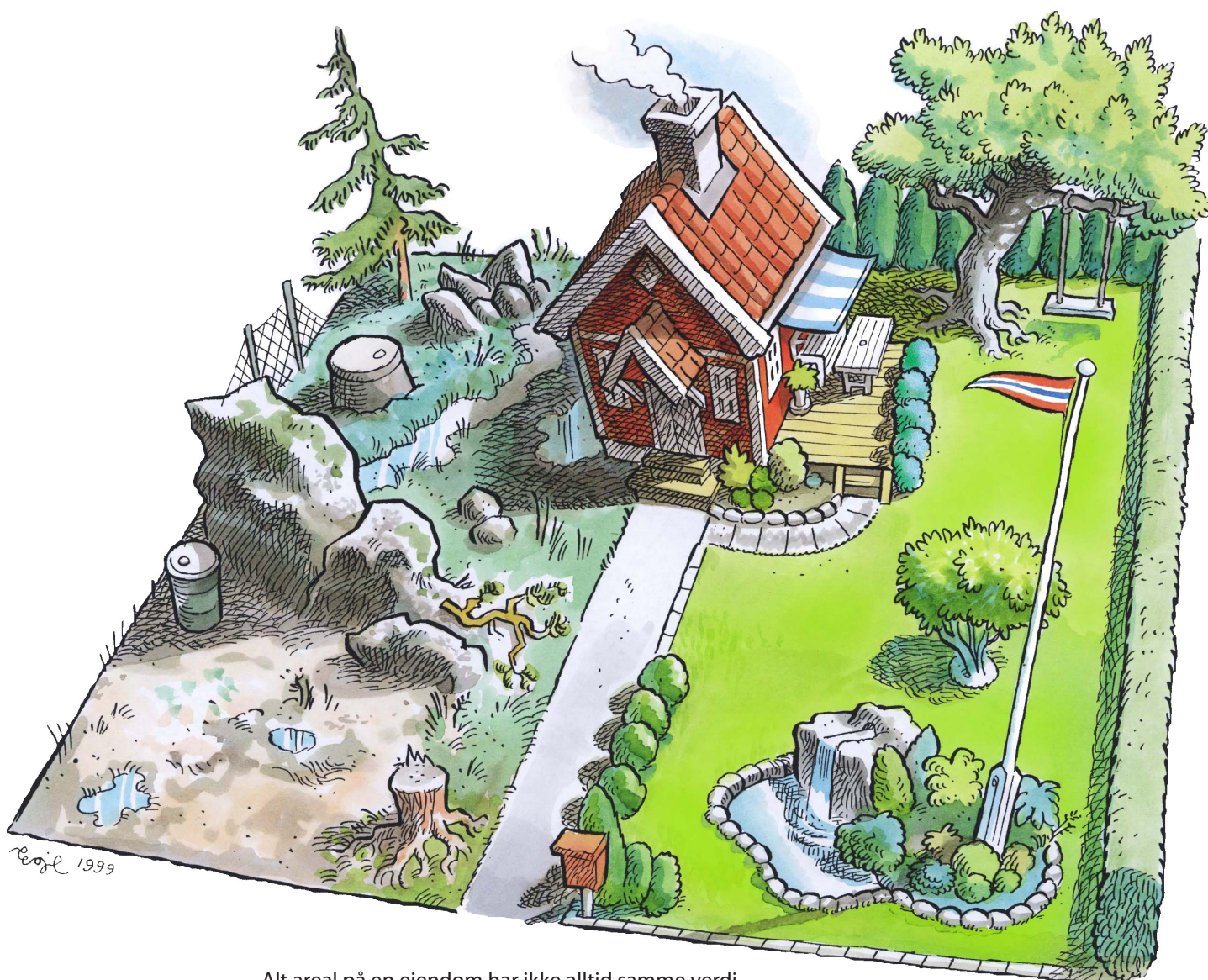
hvor utbetaling skjer i rater.

Erstatningsbeløpet utbetales normalt innen fire uker etter at nødvendige dokumenter er tinglyst og alle økonomiske heftelser er slettet. Ved rettslig skjønn skal erstatningen vanligvis utbetales fjorten dager etter at avgjørelsen er rettskraftig.

Ved erverv av boligeiendommer legger Bane NOR normalt opp til at erstatningen skal utbetales ett år før Bane NOR overtar eiendommen. I spesielle tilfeller kan eiendommen bli innløst tidligere.

Inventar i avstått eiendom

Alle mur- og naglefaste innretninger følger eiendommen som ved et vanlig salg. Løsøre skal ryddes og tas med av grunneier.



roj 1999

Alt areal på en eiendom har ikke alltid samme verdi.

Erstatninger

Erverv av del av eiendommen

Grunneier skal ha erstattet sitt økonomiske tap som følge av at eiendommen blir berørt av ny jernbane. Her inngår også rettigheter på gjenværende eiendom, f.eks. til atkomst og veg. Ved delavståelse vurderes det økonomiske tapet som forskjellen mellom salgsverdien før og etter eiendomsinngrepet.

For produksjonsarealer som jord- og skogbruk, knytter erstatningen seg normalt til avkastning (bruksverdien) fra de avståtte arealene.

Erstatning for grunnareal

Verdien av arealet vurderes konkret for den enkelte eiendom på bakgrunn av tomteprisen i området. Selv om man skal se på verdi i forhold til situasjonen før arealinngrepet, uttrykkes som oftest verdien på arealet som avstås i kroner per kvadratmeter.

Alt areal på en eiendom har ikke alltid samme verdi. Faktorer som påvirker er:

- Hvilken del av eiendommen som skal avstås. En grunnavståelse nær husveggen gir større reduksjon i gjenværende eiendoms salgsverdi enn en like stor arealmessig avståelse lenger unna huset.

- Arealer med spesielle kvaliteter som sitteplasser, utsiktspunkt, strandlinje, mulighet for å fradele eiendom osv., gjør at endringer i salgsverdi må vurderes særskilt.
- Eiendommens størrelse før avståelsen. Normalt er det slikt at jo mindre eiendommen er, jo mer vil verdien av resteieendommen bli påvirket av avståelsen.

Erstatning for påstående byggverk og vegetasjon

Vegetasjon og beplantning blir verdsatt ut fra den innvirkning de har på eiendommens omsetningsverdi. Garasjer, småhus, byggverk på nærings-eiendommer herunder landbruks-eiendommer verdsettes ut i fra kostnaden ved oppføring av tilsvarende bygning.

Fra anleggskostnaden gjøres det fradrag bl.a. for hensiktsmessighet, slitasje og elde.

Ulemper på resteieendommen

Det skilles mellom spesielle og alminnelige ulemper.

Spesielle ulemper er ulemper på resteieendommen som er en direkte følge

av arealavståelsen. Et eksempel kan være vanskeligheter med å utnytte restarealet (gjelder typisk nærings-eiendommer). Spesielle ulemper erstattes særskilt.

Alminnelige ulemper er tiltak som berører en større krets av eiendommer uavhengig av om grunnarealer avstås. Gjelder for eksempel støv og støy. Alminnelige ulemper erstattes normalt ikke.

Erstatning for økonomisk tap kan likevel gis der ulempene overgår det som etter rettspraksis bør tåles i naboforhold.

Landbruks- og skogsareal

For dyrka mark erstattes tapt inntekt med utgangspunkt i hva som normalt produseres på arealet. For skogsareal erstattes tapt inntekt med utgangspunkt i bonitet og skogstype.

Hogstmoden skog erstattes som om grunneier solgte tømmeret selv. Ungskog vurderes ut i fra fremtidig avkastning når skogen normalt ville blitt avvirket. Ulemper for gjenværende eiendom erstattes. Eksempler på dette kan være dårligere arrondering og lengre kjøreavstander til eiendommens landbruksarealer.



Erstatningsbeløpet

Erstatning utbetales direkte til grunneier normalt innen fire uker etter at avtale er inngått. Ved større erstatninger orienteres vanligvis pantavere. Når erstatning er gitt per kvadratmeter, vil hoveddelen utbetales ved avtaleinngåelse. Restbeløpet med tillegg av renter utbetales når de nye grensene er fastlagt.

Midlertidig bruk av areal til anleggsområde

Erstatning skal dekke det økonomiske tapet som følge av at Bane NOR bruker arealet ved anleggsgjennomføringen. For eksempel dekkes tapte leieinntekter fra parkering, mens bruk av hager normalt 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 produksjons- evne etter at arealene er tilbakeført og tatt i bruk til landbruksproduksjon.

Bane NOR er ansvarlig for istandsetting av arealer etter endt anleggsperiode.

Tunneler

Det er ingen fast grense for hvor langt ned i grunnen en eiendom går. Eiendomsretten strekker seg så langt ned det er sannsynlig at en eier kan tenkte seg å utnytte grunnen.

Tunneler bygges vanligvis uten spesiell tillatelse fra grunneier på overflaten. Der det er liten avstand ned til tunnel- taket, kan det likevel bli restriksjoner på bruken av arealene over tunnelen, som krever grunnerverv. Slike restriksjoner vil fremgå av reguleringsplanen.



Før, under og etter anleggsperioden

Bildene over er tatt hhv sommeren 2009, høsten 2010 og sommeren 2013. Nytt dobbeltspor Barkåker - Tønsberg åpnet 7. november 2011. Etterarbeider og tilbakeføringsarbeider pågikk fram til sommeren 2012. Bildene er tatt på Barkåker og viser i stor grad hvor mye plass et byggeprosjekt har behov for under anleggsperioden, og hvordan tilbakeføring av berørt eiendom utføres når det nye sporet er tatt i bruk.

Undersøkelser

Det er flere undersøkelser og utredninger som må utføres før selve utbyggingen kan starte opp. Bane NOR må undersøke grunnforholdene i alle faser fra planleggingen starter og frem til anleggsstart. Har området kulturhistorisk betydning? Hva med støy?

Grunnundersøkelser

Vi undersøker blant annet hva løsmassene består av, avstand til fast fjell, fjellkvalitet, sprekkesoner, grunnvannsnivå, miljøundersøkelser og registreringer.

Over tunnelene blir det montert målere for å overvåke grunnvannstanden mm.

Grunneierne kontaktes av Bane NOR før undersøkelsene utføres, for å avtale hvor undersøkelsene skal utføres, hvordan vi får atkomst til disse, beste tilpassing av borehull osv. Eventuelle skader etter arbeidene utbedres eller erstattes etter avtale.

Arkeologiske undersøkelser

Bane NOR er pålagt å utføre arkeologiske forundersøkelser og arkeologiske utgravninger for å få frigitt aktuelle områder til jernbaneutbygging.

Grunneierne kontaktes direkte for å avklare hvordan de arkeologiske undersøkelsene kan utføres. Eventuelle skader etter undersøkelsene utbedres eller erstattes. Dette gjelder alle typer undersøkelser på enkelteiendommer.

Registrering av eiendommer

I forkant av anleggsperioden registreres arealer og bygninger i nærheten. Det kan være i form av skriftlige beskrivelser,

bilder, video eller liknende.

Det utarbeides som regel en tilstandsrapport for eiendommene som ligger innenfor et definert område.

Støy

Støy kan dempes med skjermmer eller voller langs jernbanen eller lokalt på eiendommene. I spesielle tilfeller må fasader på bygninger utbedres med for eksempel støydempende vinduer og ventiler.

Støy vurderes i reguleringsplanfasen. Hvilke eiendommer som trenger lokal støyskjerming vil fremgå av rapporter til reguleringsplanen.

Miljødirektoratet har i rundskriv T-1442 (veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) gitt grenseverdier for luftbåren støy både inne og ute, under og etter utbyggingen. Dette er krav som planleggingen normalt følger.

Strukturlyd

Strukturlyd er små vibrasjoner som kan overføres gjennom fjell eller betong. Dette kan oppstå som følge av lyd fra hjulene på tog i drift. Strukturlyd kan dempes med elastiske matter under sporene eller med tykkere lag av pukkstein under jernbanesvillene.



Anleggsperioden

Anleggsperioden regnes fra de første arbeidene starter i marka, til alle opprydnings- og etterarbeider er avsluttet, etter at de nye sporene er satt i drift. Varigheten avhenger av størrelsen på prosjektet.



Oppstart av anleggsarbeidene

Bane NOR mottar årlige bevilgninger over statsbudsjettet, og Stortinget bestemmer når prosjektene skal gjennomføres.

Det er derfor ingen direkte sammenheng mellom når reguleringsplan vedtas og når anleggsarbeidene starter. Men arbeidene kan ikke startes uten at det foreligger en vedtatt reguleringsplan og nødvendige byggetillatelse er gitt.

Deretter må Bane NOR inngå avtale med deg som grunneier, eller eksproprierte nødvendig areal, før anleggsarbeidene på din eiendom fysisk kan starte opp.

Anleggsarbeid innebærer alle operasjoner som må til for å bygge jernbanen. Alt fra masseforflytninger med tunge maskiner, lage betongkonstruksjoner, bygge opp fyllinger, legge nye skinner, strekke kabler og så videre.

Informasjon

Under anleggsperioden informeres naboer og berørte fortløpende gjennom nyhetsbrev, nabovarsler, annonser i lokale medier og informasjon på www.banenor.no.

De større prosjektene har egne nabo-kontakter som følger opp henvendelser fra naboer og berørte av anlegget.

Ulemper fra anleggsarbeidene

Bane NOR har som mål å redusere ulempene mest mulig.

I samarbeid med kommuner, skoler og velforeninger jobber vi aktivt for å sikre skoleveger og gangveger.

Bane NOR tilbyr også alternativ overnatting eller midlertidig flytting, til naboer som er særlig utsatt for støy og andre ulemper i kortere eller lengre perioder.

Støv

Støv fra anlegget er en ulempe det er vanskelig å unngå. Bane NOR har ofte med i sine kontrakter at veier som benyttes til anleggstrafikk feies/vaskes jevnlig. På veier inne på anleggsområdet brukes det ofte støvbindende middel som salt eller vann for å minske støv fra anlegget på tørre dager.

Der støvbelastningen er spesielt stor, kan det tilbys fasadevask på utsatte boliger.

Anleggsskader

Anleggsskader er fysiske skader på areal, bygninger eller konstruksjoner, og kan dreie seg om alt fra for eksempel ødelagt gjerde til skader på hus som følge av setninger i grunnen.

Eventuelle skader som følger av anleggsarbeidene erstattes av Bane NOR.

Kontakt oss:

Banenor er lokalisert flere steder i landet. For mer informasjon, besøk vår hjemmeside www.banenor.no, eller ring vårt sentralbord:

05280

Postadresse:

Bane NOR
Pb. 4350
2308 HAMAR

E-post: postmottak@banenor.no

Bane NORs kundesenter:

kundesenter@banenor.no

SMS: Send banenor til 26112

[Facebook.com/Banenor](https://www.facebook.com/Banenor)

[Twitter.com/Banenor](https://twitter.com/Banenor)

Utgitt av BaneNOR, april 2018

ISBN - 978-82-7281-231-6

Forsidefoto: Hilde Lillejord

Foto: Jarle Foss, Thor Anders Bårnes, Hedda Nossen, Freddy Samson Fagerheim, Arild W. Solerød, Egil Nyhus, Olav Sand, Bane NOR

Layout og design: Bane NOR