

# Grunneier møter Jernbaneverket

STAVANGER

Paradis

Mariero

Jåttåvågen

Gausel

SANDNES



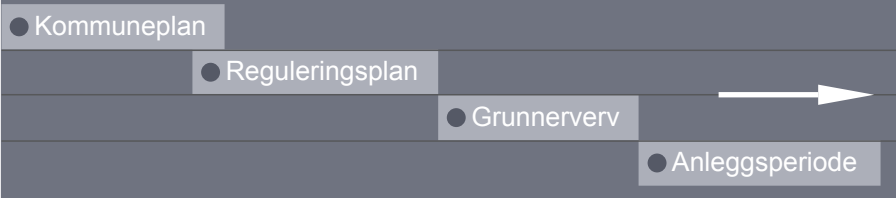
Jernbaneverket

VI BYGGER FOR FREMTIDEN

## 2 Grunneier møter Jernbaneverket

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

### Grunneier møter Jernbaneverket



### 3 Planlegging

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

### 4 Grunnergjennomføring

- Utgangspunkt
- Jernbaneverket tar kontakt
- Forhandlinger
- Ekspropriasjon
- Bistand ved grunnngjennomføring
- 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

### 8 Tiltak mot støy og vibrasjoner

- Støy
- Strukturlyd
- Vibrasjoner

*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. Dobbeltspor Sandnes-Stavanger er ett av flere store pågående prosjekter.*

STAVANGER



Paradis

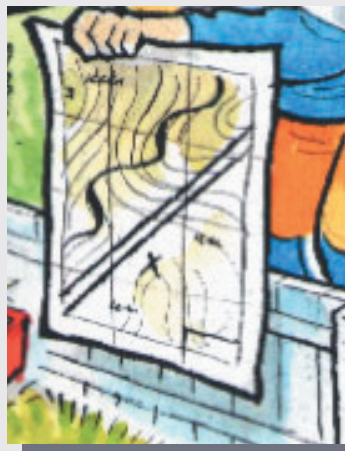
Mariero

Jåttåvågen

Gausel

SANDNES

## 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.

### Jernbanetraséen velges i kommunedelplaner

Kommunedelplanen er en overordnet plan der traséen for ny jernbane velges. Kommunedelplanen bygger på en konsekvensutredning der ulike traséer er vurdert.

Jernbaneverket lager vanligvis grunnlaget til planen, og oversender det til kommunen. Kommunene legger planen ut til 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.

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

### Detaljene bestemmes i reguleringsplaner

Reguleringsplanen 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 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.

## 4 Grunneier møter Jernbaneverket

### Grunnerverv



STAVANGER

Paradis

Mariero

Jåttåvågen

Gausel

SANDNES

#### 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 arealer fra grunneierne.

#### Jernbaneverket tar kontakt

Jernbaneverket tar direkte kontakt med alle som må avgi grunn midlertidig eller permanent. 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. Jernbaneverket legger 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

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

#### Bistand ved grunnerverv

Jernbaneverket får vanligvis tildelt midler til erstatninger om lag 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 arealer fra grunneierne før anleggsstart.

Stortinget bestemmer når prosjektene skal gjennomføres, og Jernbaneverket mottar 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 utarbeides 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 ulemperne fra anleggsarbeidene. Vi legger begrensninger på støyende arbeider, regulerer arbeidstiden, anleggstrafikken, og sikrer skoleveger og gangveger i samarbeid med kommuner, skoler og velforeninger.

Enkelte eiendommer kan bli spesielt utsatt for ulemper fra anleggsarbeidene. Vi tilbyr alternativ overnatting 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



STAVANGER

Paradis

Mariero

Jåttåvågen

Gausel

SANDNES

#### Utgangspunkt

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 Jernbaneverket ofte avhengig av hjelp fra takstmenn 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 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 samt ulemper for gjenværende eiendom.

#### Midlertidig bruk av areal til anleggsområde

Erstatningen skal dekke det økonomiske tapet som følge av at Jernbaneverket bruker arealet. For eksempel erstattes tapte leieinntekter fra parkering, mens bruk av hager til anleggsområde 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 produksjonsevne etter at arealene er tilbakeført 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 fremtidig avkastning når skogen normalt ville blitt solgt.

Ulemper for gjenværende eiendom erstattes. Eksempler på dette kan være dårligere arrondering og lengre kjøreavstander til eiendommens landbruksarealer.

#### Tunneler

Det er ingen fast grense for hvor langt ned i grunnen en eiendom går. Eienomsretten strekker seg så langt ned en eier kan tenkes å utnytte grunnen. I rettspraksis har 7 - 25 meter vært brukt som grense. Tunneler som ligger dypere bygges vanligvis uten spesiell tillatelse fra grunneier på overflaten. Grunneiere eier grunnvannet som ligger i eller under eiendommen.

## Undersøkelser

### Grunnundersøkelser

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

Vi undersøker blant annet hva løsmassene består av, avstand fra terrengnivå til fast fjell, fjellkvalitet, sprekkesoner og grunnvannsnivå. Over tunnelene monteres målere for å overvåke grunnvannsstanden.

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

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

### Arkeologiske undersøkelser

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

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

Tillatelsen til å foreta arkeologiske undersøkelser er hjemlet i kulturminneloven § 11.

## Tiltak mot støy og vibrasjoner



### Støy

Støy kan dempes med skjermer eller valler langs jernbanen og av støydempende vinduer og ventiler. I spesielle tilfeller må fasader på bygninger isoleres. Hvilke støytiltak som skal gjennomføres går vanligvis frem av reguleringsplanene. Miljøverndepartementet har i rundskriv T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) angitt grenseverdier for luftbåren støy både inne og ute etter utbyggingen.

### Strukturlyd

Strukturlyd er små vibrasjoner som overføres gjennom fjell eller betong. Strukturlyd kan dempes med elastiske matter under sporene eller med tykkere lag av pukkstein under jernbanesvillene.

Grenseverdier og planlagte tiltak fremgår vanligvis av reguleringsplanene.

### Vibrasjoner

Grenseverdier og planlagte tiltak fremgår vanligvis av reguleringsplanene.



**Jernbaneverket Utbygging**

Telefon: 51 67 06 60

Besøksadresse:  
Holbergsgt. 19 (inngang fra Ole Bullsgate)  
Sandnes

Postadresse:  
Jernbaneverket Utbygging  
Postboks 476  
4304 Sandnes

[www.jernbaneverket.no/prosjekter/Sandnes\\_-\\_Stavanger](http://www.jernbaneverket.no/prosjekter/Sandnes_-_Stavanger)

**Illustrasjoner:**

Egil Nyhus

**Design/Layout/produksjon:**

Axentum kommunikasjon/Hko@jbv.no