
FAKTAARK

Innløsning (kjøp) av boliger

25.01.2018

Eiendommer i nærheten av den nye kampflybasen vil i ulik grad bli berørt av støy. Støynivå for den enkelte bolig avhenger blant annet av støyavgivelse fra F-35, flygemønster og antall flybevegelser. I planprosessen har det blitt arbeidet nøye med å finne løsninger for å redusere støykonsekvensene, både for boligeiere, husdyr og omgivelsene rundt den nye kampflybasen.

Innløsning av boliger i rød sone

Endelig vedtatte reguleringsbestemmelser medfører at Forsvarsbygg vil tilby innløsning av boliger og fritidsboliger der gjennomsnittlig lydnivå utenfor rom med støyfølsom bruk (oppholdsrom), overstiger Lden 62 desibel (dBA) og/eller statistisk maksimalt støynivå overstiger 100 dBA. Dette er angitt som beregnet frittfelt lydnivå (se definisjoner på neste side). Dette vil gjelde de fleste boliger i rød støysone¹. Forsvarsbygg vil imidlertid tilby innløsning til samtlige 176 boliger, inkl. andre støyømfintlige bygninger, innenfor rød støysone.

Innløsning er frivillig

Innløsning er et frivillig tilbud. Dersom tilbud om innløsning avslås skal forurensningsforskriftens krav til innendørs støy (LpA24t* 42 dB) overholdes. Boligen vil da bli undersøkt for behov for støytiltak. Dette gjelder ikke fritidsbolig. Velger boligeier å heller støyisolere boligen, vil en følge normal prosess for støytiltak med befaringer og beregninger utført av Multiconsult (se eget faktaark).

Status og framdrift

Per januar 2017 hadde Forsvarsbygg inngått avtale om kjøp med halvparten av de 176 boligene i rød støysone. Forsvarsbygg følger oppsatt fremdriftsplan og prioriterer først de boliger med høyest støynivå. Tidligere vurdering ved velferdsmessige årsaker har hele tiden vært mulig.

Dekning av advokat- og takseringsutgifter

Forsvarsbygg dekker nødvendige advokatutgifter i frivillige forhandlinger om innløsning opp til 20 timer. Dette må imidlertid avklares skriftlig med Forsvarsbygg på forhånd. I særskilte tilfeller kan et høyere antall avtales med Forsvarsbygg på forhånd.

Alle boliger Forsvarsbygg tilbyr å kjøpe vil bli taksert. Det legges opp til at begge partene har hver sin takstmann. Forutsatt at taksten blir gjort på ordinær måte, vil Forsvarsbygg dekke boligeiers utgifter til takstmann.

Forhandlinger om erstatningssum

Tilbudet fra Forsvarsbygg er arbeidet ut fra takster på den enkelte bolig og en helhetsvurdering av boligmarkedet. For primærboliger er tilbudet fra Forsvarsbygg basert på «gjenervervesverdi», altså at

¹ Se kart over dagens og fremtidig støysone på www.forsvarsbygg.no/kampflybase/dokumenter.

boligeier skal kunne kjøpe bolig med tilsvarende bofunksjon og bokvalitet for den som bor der. Med grunnlag i ekspropriasjonerstatningsloven² tilbys primærboliger den høyeste verdi av salgs-, bruks- eller gjenskaffelsesverdi. For sekundærboliger og fritidsboliger tilbys markedspris.

Forsvarsbygg legger opp til at det alltid skal gjennomføres forhandlinger med hver enkelt boligeier, hvor en forsøker å komme frem til enighet om kjøpesum for boligen. Boligens takst er grunnlaget for forhandlingene. Kommer en ikke til enighet vil Forsvarsbygg foreslå avtale om skjønn. Alternativt kan saken tas opp igjen på et senere tidspunkt.

I tillegg til økonomisk kompensasjon utover kjøpesummen for boligen vil Forsvarsbygg dekke utgifter i forbindelse med flytting, dokumentavgift og tilpasning. Dette gjelder alle boligeiere som oppfyller vilkårene for gjenerverv, det vil si de aller fleste som bor i egen bolig.

Mer informasjon?

Forsvarsbygg har eget prosjektkontor for grunnverv, innløsning og støytiltak i 1. etg. i Meieriveien 5 i Brekstad sentrum (Næringsgården). Åpningstider er 9-15, men det er mulig å gjøre spesifikke avtaler. Mandager har «åpen kontordag» med utvidede åpningstider fra kl. 11.30 til 18.30.

Les også mer på www.forsvarsbygg.no/kampflybase/eiendom eller ta kontakt med oss på e-post: post@forsvarsbygg.no.

Forklaring på lydbegreper

L den: A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07. L den er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy 4Direktiv 2002/49/EF., og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her. L den-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i retningslinje eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde.

MFNday: Statistisk maksimalnivå.

Frittfelt lydnivå: Med frittfelt eller direktefelt menes når lydbølgene brer seg fra kilden uten å reflekteres. Frittfelt-verdi er lydnivå når det kun tas hensyn til direkte lydnivået, og ser bort fra refleksjon fra fasaden på den aktuelle bygning. Refleksjon fra andre flater skal imidlertid regnes med.

L pAeqT: Det ekvivalente støynivået L pAeqT er et mål på det gjennomsnittlige (energimidlede) nivået for varierende støy over en bestemt tidsperiode T. Ekvivalentnivå gjelder for en viss tidsperiode T, f.eks. 1/2 time, 8 timer, 24 timer.

² Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom [ekspropriasjonerstatningslova]: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1984-04-06-17>