

Hørings svar Kæmpemøller og solceller Als Enge

I forbindelse med den foreslåede opførelse af kæmpevindmøller og solcellepark i Als Enge vil der ske et stort værdifald på huse og sommerhuse i området. Er man fra Kommunens side tilstrækkelig opmærksom på dette forhold?

Området hvor der er planlagt vindmølle og solcellepark ligger under 1 km **vest** for Helberskov og under 2 km **sydvest** for Als – i alt over 500 husstande. Derudover findes der tæt på området tillige et sommerhusområde med ca. 1.200 sommerhuse.

Den fremherskende vind i Danmark er vest/sydvestvind, og alm. støj og lavfrekvent støj fra møllerne vil kunne høres eller mærkes i hele området. For nogle vil der også komme skyggevirksomhed.

Als ligger derudover delvist på en bakkeskråning, hvorfor ekstra mange boliger vil få gene af møllerne.

Ved salg betyder det væsentligt længere liggetider og meget faldende huspriser for både helårs- og sommerhuse.

Faldende huspriser har ikke kun betydning ved salg. Hele området boligmasse vil af kreditforeninger og banker blive vurderet lavere. Det betyder lavere friværdi, som igen betyder at der ikke kan ydes tillægslån til diverse ombygninger, nyt tag, nyt køkken, nye vinduer osv.

Boligmassen i hele området forringes og de lokale byggemarkeder og håndværkere får mindre at lave, og må derfor afskedige folk.

Lavere huspriser i området vil påvirke bosætningen i området negativt, og tiltrække samfundsgrupper fra de større byer, som Mariagerfjord Kommune i større udstrækning vil være forpligtiget til at forsørge.

I en rapport fra Københavns Universitet fra 2014 har forskerne analyseret 12.640 faktiske hushandlere i perioden 2000-2011.

Analysen viser, at en vindmølle kan reducere huspriserne i nabolaget med helt op til 15%. Møllerne er siden den gang blevet væsentligt større og mere dominerende i landskabet, hvilket indikerer at prisfaldet i dag kunne være væsentligt større end dengang.

Analysen har ikke taget hensyn til ikke solgte huse. Prisreduktion kan derfor være større end vist i rapporten.

Relationschef i HOME Mads Ellgaard udtaler i samme forbindelse at en vindmølle som umiddelbar nabo, "gør en ejendom meget svær – og i værste fald umulig - at sælge".

Hvis vi laver et lille regnestykke hvor vi forudsætter at hus- og sommerhuspriserne i området falder 10% får vil følgende:

Vi siger at der er ca. 500 helårsboliger i området. Vurdering 1.500.000 kr i gennemsnit.

10% fald = 150.000 kr * 500 huse = 75.000.000 kr.

Der ligger ca. 1200 sommerhus fra nord for Als til Als Odde. Hvis de har en gennemsnitligvurdering på 1.000.000 kr og falder 10% = 100.000 kr/stk. Alt i alt 120.000.000 kr.

Et samlet fald i huspriser på op mod 200 mio. kr, som står i skærende kontrast til tilskuddet fra den Grønne Pulje til området på måske 6 mio. kr.

Vedhæftet næste sider:

Vindrose over fordeling af vindretning.

Omtale af rapport fra Københavns Universitet.

Lene Ludvig og Anders Bech

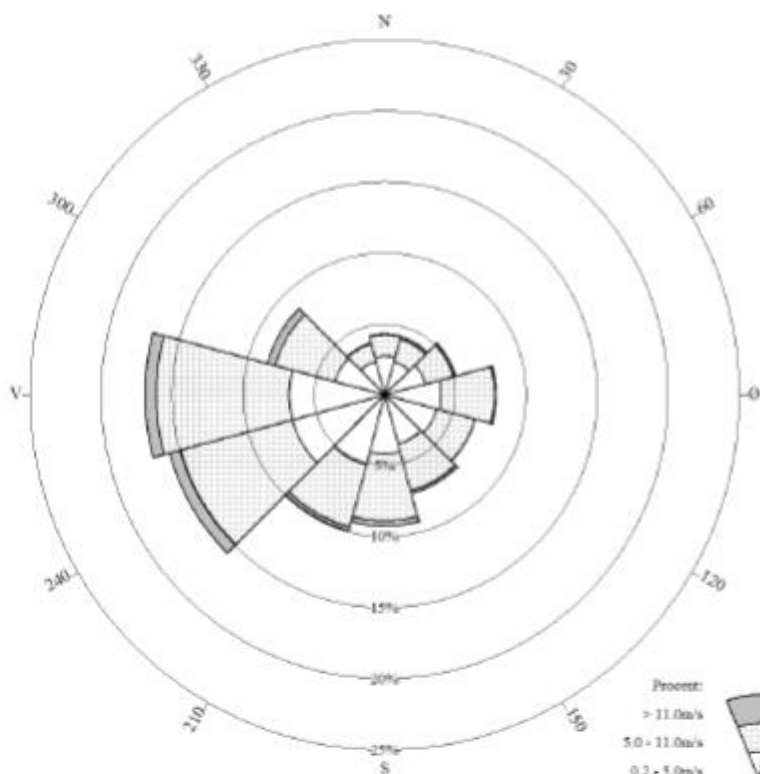
Buddumvej 15

4062 7933

Station 22022

HALD V

01-01-89 - 31-12-98



	N	30	60	Ø	120	150	S	210	240	V	300	330	Ialt
%	4.3	4.2	5.2	7.9	6.6	7.2	9.3	9.9	15.7	16.9	8.6	3.8	99.6
% 0.2-5.0m/s	2.8	2.4	3.0	4.0	3.8	3.6	4.2	5.1	6.8	6.8	3.6	2.5	48.6
% 5.0-11.0m/s	1.5	1.6	2.0	3.8	2.8	3.4	4.7	4.5	8.1	9.4	4.4	1.3	47.5
% > 11.0m/s	0.1	0.2	0.1	0.1	0.0	0.2	0.3	0.3	0.8	0.8	0.6	0.0	3.5
Middel hastighed	4.6	5.0	4.9	5.2	4.9	5.3	5.6	5.2	5.8	5.9	6.0	4.5	5.4
Største hastighed	16.6	17.7	17.5	14.0	12.3	15.5	17.1	20.4	21.4	20.9	18.3	18.7	21.4

Totalt antal observationer = 87023

Kilde: DMI

Vindstille defineret som hastighed <= 0.2m/s

Antal observationer med vindstille/varierende vind: 373 = 0.4%

Vindmøller giver modvind til hussalg

Møllerne reducerer huspriser med 7-15 % lokalt, viser ny rapport. I værste fald kan en ejendom være usælgelig, vurderer home

20. november 2014

Vindmøller kan give modvind i hussalget til naboerne. En ny rapport fra Københavns Universitet viser, at en vindmølle kan reducere huspriserne i nabolaget med helt op til 15 %. Det skriver finans.dk.

"Vi har set på de faktiske handelspriser i en række områder og konkluderer, at vindmøller reducerer huspriserne med 7-15 %. De største prisfald ses for boliger, som både er udsat for høj støj fra vindmøllen og samtidig har udsigt til den," forklarer Cathrine Ulla Jensen, som er hovedforfatter på rapporten fra Københavns Universitet (KU).

Analysen, hvori forskerne har isoleret, hvilken effekt henholdsvis støjniveauet og afstanden til vindmøllen har på husprisen, omfatter i alt 12.640 faktiske hushandler i 24 lokalområder i årene 2000-2011. Konklusionen i rapporten lyder, at:

"Det at have udsigt til en vindmølle fra huset medfører en betydelig reduktion i husets pris. Effekten af udsigten til vindmøllen aftager jo længere afstand, der er til møllen."

"Effekten af turbinestøj for de nærmeste omgivelser er en reduktion af huspriserne på 6,69 % i særligt udsatte områder," lyder en af konklusionerne fra KU.

Støj og visuel forurening fra vindmøller har betydelige konsekvenser for lokale beboere i forbindelse med et boligsalg, da der er færre købere til boliger med en vindmølle som nabo, vurderer ejendomsrådgiver home.

"En vindmølle som umiddelbar nabo - præcis som højspændingsledninger og en motorvej - gør en ejendom meget svær - eller i værste fald umulig - at sælge," siger Mads Ellegaard, relationschef i home, og peger på, at de boliger, der ikke er blevet solgt, mangler i analysen.

"Vindmøllers betydning for boligsælgere med vindmøller som nabo kan dermed have endnu større konsekvenser, end rapporten konkluderer," siger home-chefen og henviser til en spørgeundersøgelse, som home har gennemført til sit boligpanel bestående af nuværende og kommende boligejere i 2010.

Her svarede 47 %, at en vindmølle som nabo vil have 'stor betydning' eller 'jeg vil aldrig overveje købet'. Modsat var der også 24 %, der sagde 'ingen betydning' eller 'kun mindre betydning'.

For de borgere, der både rammes af et højt støjniveau og samtidig har udsigt til en nærliggende vindmølle er effekten, at markedsværdien af deres hus falder 15 %. Det er dog relativt få, der rammes så hårdt. Til gengæld fremgår det af rapporten, at et betydeligt antal naboer til vindmøller udsættes for støjniveauer og visuel forurening, som sænker huspriserne med 5-12 %.

Hos Danmarks Vindmølleforening og Vindmølleindustrien anerkender man rapporten fra KU, men mener, at rapporten bygger på forældede data, fordi der i dag er større afstand fra vindmøllerne til naboerne - de møller, der i dag opstilles, er nemlig højere end tidligere. Desuden peger foreningerne på, at der gælder meget andre krav til både støj og afstand, end der gjorde i '80'erne og '90'erne, og i dag er der typisk ingen ejendomme inden for en radius på 600 meter af en ny vindmølle.

Men selvom der måske over årene er kommet mere afstand fra vindmøllerne til naboerne, så larmer de større møller i dag også mere, påpeger Cathrine Ulla Jensen, KU.

FAKTA: Procentuel ændring i huspris som kan tilskrives støj og visuel forurening fra vindmøller.