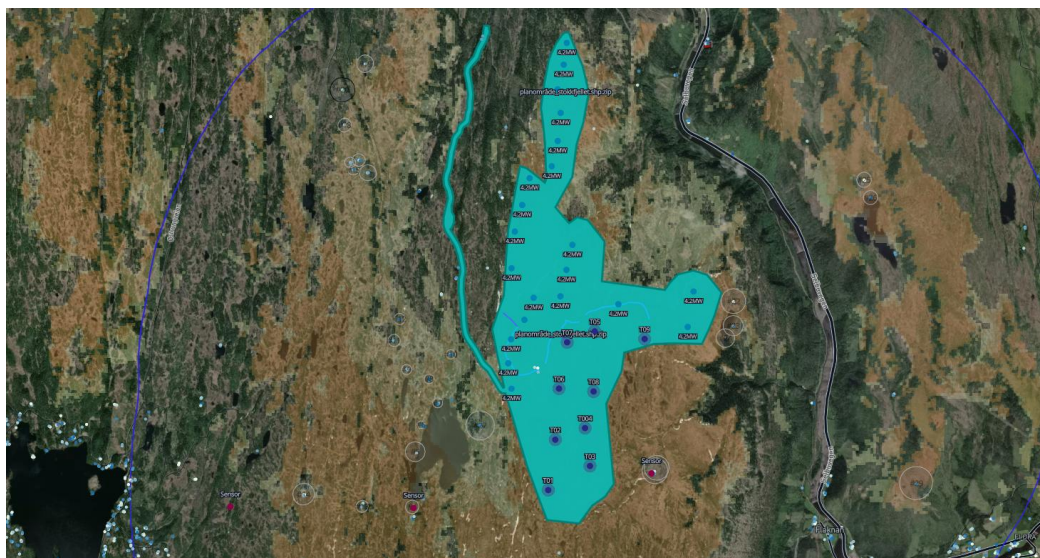


## Vedlegg 13 Eiendomsverdi

Tilgjengelig empirisk forskning (NVE, Kunnskapsgrunnlag om virkninger av vindkraft på land, 2022) viser at nærhet til landbaserte vindkraftverk kan gi målbare utslag i eiendomsmarkedet. Den første kvantitative norske analysen av boligpriser benytter hedoniske prismodeller (Andersen, Grimsrud, & Lindhjem, 2024) og estimerer prisvirkninger som funksjon av avstand til nærmeste turbin. Resultatene viser en tydelig negativ priseffekt nær anlegget, med gradvis avtagende effekt utover i avstand og konvergens mot null rundt 5–6 km (Andersen, 2023). Studien gjelder ordinære boliger. Når det gjelder fritidsboliger, finnes det ikke tilsvarende omfattende norsk empiri. Internasjonale studier – særlig fra Danmark og Tyskland – indikerer at fritidsboliger også kan påvirkes negativt, men at effekten ofte er noe svakere og mer variabel enn for helårsboliger. Samtidig er fritidsboliger i større grad knyttet til opplevelseskvaliteter som utsikt, landskap og visuell ro, noe som i enkelte markeder kan forsterke betydningen av visuell eksponering. Det er derfor rimelig å legge til grunn at fritidsboliger innenfor synlighets- og avstandssoner blir påvirket, selv om eksakt prosentvis effekt er usikker. Vi legger til grunn samme verditap for hytter og seterhus som for boliger. Det framgår at effekten er sterkest nærmest anlegget og avtar gradvis mot yttergrensen på 5 km. Innenfor en samlet radius på 5 km vil faktisk effekt for den enkelte eiendom avhenge av avstand og grad av synlighet.



Det er 27 hytter eller seterhus innenfor 5 km fra nærmeste turbin hvor minst en turbin er synlig. Det er valgt å se bort fra hytter hvor vindturbinene på Stokkfjellet 2 ikke er synlige. Etter dialog med lokal eiendomsmegler som selger majoriteten av hyttene i Selbu kommune, framkommer det at gjennomsnittlig prisnivå for hytter i området er rundt kr 500.000–700.000. Det er hytter med høyere og lavere markedsverdi enn dette, så verdien er et estimert gjennomsnitt. Vi legger til grunn at gjennomsnittsverdien i området er på 700.000 pr hytte, og regner tap på bakgrunn av dette. For å kunne gi et samlet anslag legges det derfor til grunn en forenklet gjennomsnittsberegning av intervalleffektene fra 0–5 km på 11,1 % basert på tabellen under.

| Avstand fra hytte til turbin STO2 | Prosentvis effekt på boligverdi |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| 0–1 km                            | -16,1 %                         |
| 1–2 km                            | -15,0 %                         |

| Avstand fra hytte til turbin STO2 | Prosentvis effekt på boligverdi |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| 2–3 km                            | -12,0 %                         |
| 3–4 km                            | -7,9 %                          |
| 4–5 km                            | -4,9 %                          |
| Gjennomsnitt                      | -11,1 %                         |

For Stokkfjellet 2 legges følgende forutsetninger til grunn:

| Parameter   | Verdi         |
|---|---------------|
| Antall fritidsboliger innen 5 km med synlighet til nye turbiner | 27            |
| Gjennomsnittlig verdi per fritidsbolig                          | 700 000 kr    |
| Samlet estimert markedsverdi                                    | 18 900 000 kr |
| Forutsatt gjennomsnittlig prisreduksjon                         | 11,1 %        |

Beregning av kollektivt verditap Stokkfjellet 2

| Beregning                              | Resultat         |
|--|------------------|
| $27 \times 700\,000\text{ kr}$         | 18 900 000 kr    |
| $18\,900\,000\text{ kr} \times 11,1\%$ | 2 097 900 kr     |
| Avrundet samlet verditap               | ca. 2 100 000 kr |

Basert på ovenstående forutsetninger og gjennomsnittlig avstandseffekt innen 5 km kan det kollektive verditapet for de 27 fritidsboligene ved Stokkfjellet 2 anslås til om lag 2,1 millioner kroner. Beregningen bygger på empiriske estimater for ordinære boliger og en forenklet gjennomsnittsføretning for fritidsboliger. Det er ikke hensyntatt at flere av hyttene også ser turbiner på Stokkfjellet 1. Dette vil medføre at verditapet i realiteten er lavere enn 2,1 MNOK. Faktisk verdiendring for den enkelte hytte vil kunne variere med:

- konkret avstand til nærmeste turbin
- grad av direkte visuell eksponering
- terrengforhold og skjerming
- markedssituasjonen for fritidsboliger i Selbu/Trøndelag
- eventuell samlet effekt av eksisterende og nye turbiner
- bygningsmessig kvalitet på boligmassen