

Estimeret værditab for ejendomme (private, erhverv og landbrug) ved etablering af Energipark Vallø

Af Hans Jørgen Lintrup, Lellinge, 28. januar 2025

827 boligejere nær den foreslåede Energipark Vallø står til i et forsigtigt skøn at miste mindst 223 mio. kr., hvis de foreslåede kæmpevindmøller etableres! Dertil kommer værditab for boliger i Ll. Salby, der er placeret nær de foreslåede solceller. For de boliger i Vemmedrup, der får nærhed til både vindmøller og solceller, er kun det estimerede værditab for nærhed til vindmøller medtaget. De vil formentlig få et yderligere tab på nærheden til solceller.

Den offentlige vurdering af alle ejendomme rundt om de to skove, Vallø Storskov og Lellinge Frihed, er fundet via Vurderingsportalen, OIS og i enkelte tilfælde via Tinglysning.dk. Udlejningsejendomme i det sydlige Herfølge er ikke talt med, da vurderingerne ikke er tilgængelige enkeltvist. Med i beregningerne er ejendomme, der er placeret 2, max 3 km, fra nærmeste foreslåede vindmølle. Der er regnet med et gennemsnitligt værditab på 10% blandt andet på baggrund af en analyse af 2,4 mio. danske hushandler siden 1992, hvor husenes nærhed til vindmøller samt højden af pågældende vindmøller indgår (Andersen & Hener, 2023).

Estimeret værditab pga. nærhed til kæmpevindmøller: (Vallø Stifts ejendomme ekskl.)

Lellinge: 54 mio. kr.

Vemmedrup: 80 mio. kr.

Lidemark, Gummerød, Svansbjerg, Åshøj: 48 mio. kr.

Vallø Storskov: 41 mio. kr.

Detaljer:

Lellinge omfatter:

Overdrevsvejen fra nr. 21 / Agerledet / Granledet / Sønderledet / Vesterledet / Vinkelstien nr. 2 og nr. 4 / Baneledet / Grønnevej fra nr. 15 / Grønneledet / Hyrdeledet / Ringstedvej, nr. 233, 316, 320, 322, 324, 326, 328, 321, 323 (og 405 VS) / Markledet (Vallø Stift) / Møllevejen, nr. 10 og 11.

Antal medtagne ejendomme: 169.

Samlet ejendomsvurderingssum: Kr. 537.487.000 / Skøn 10% gns. prisfald = kr. 53.748.700.

Vemmedrup omfatter:

Vemmedrupvej / Egevej, ulige numre, dvs. østsiden / Skovhusvænget / Ahornvej / Bøgevej / Plantagevej / Vindegårdsvej 5-11 / Gartnervej

Antal medtagne ejendomme: 305.

Samlet ejendomsvurderingssum: Kr. 796.769.000 / Skøn 10% gns. prisfald = kr. 79.676.900.

Lidemark, Gummerød, Svansbjerg, Åshøj omfatter:

Lidemarksvej fra nr. 92 frem til Svansbjerg inkl. Første numre til og med nr. 23 / Tuemosevej / Gummerødvej / Rødmunkevej / Kæret / Højagervej / Vasebækvej nr. 2 / Kongebrovej nr. 41 og 51 / Skovgårdsvej / Frijenborgvej / Åshøjvej

Antal medtagne ejendomme: 163.

Samlet ejendomsvurderingssum: Kr. 483.815.000 / Skøn 10% gns. prisfald = kr. 48.381.500

Vallø Storskov omfatter:

Sæddervej, alle / Storskovvej, alle / Tessebøllevej fra Vordingborgvej til og med vejens nr. 40 / Gunderupvej fra nr. 1 og frem ad vejen til og med nr. 12B / Grubberholmsvej 9-16 / Skovbovej fra nr. 17 ad vejen til og med nr. 18 / Aggerrupvej, alle / Folehaven, alle / Damvej / Dyndledsvej fra nr. 26 og frem til Endeslev / Høstmarken, alle / Hedebovej, alle / Skrosbjergvej mellem Kanderød og Gl. Skovvej / Gl. Skovvej, alle / Vordingbergvej, udsnit fra nr. 208 og frem til Kanderødvej / Kanderødvej, alle / Tolstrupvej, alle / Nyhavevej 2 = Vallø stift.

Antal medtagne ejendomme 190.

Samlet ejendomsvurderingssum: Kr. 411.639.000 / Skøn 10% gns. prisfald = kr. 41.163.900

Estimeret værditab på nærhed til solceller (LI. Salby)

Salbyvej, fra nr. 136 og frem til 202 (men nr. 205 inkl.)

Oldestræde, alle numre / Højelsevej, søndre del efter nr. 37 / Bakkeledet, ulige numre / Møllevejen er allerede medtaget under Lellinge.

Antal medtagne ejendomme: 56.

Samlet ejendomsvurderingssum: Kr. 139.151.000.

Skøn 3% gns. prisfald = kr. 4.174.530

Skøn 5% gns. prisfald = kr. 6.957.550

Skøn 7% gns. prisfald = kr. 9.740.570

Andre betydelige konsekvenser

Foruden de økonomiske konsekvenser for borgerne må kommunen påregne et ikke uvæsentligt fremtidigt fald i sine årlige grundskyldsindbetalinger, så begge parter vil komme til at deltage med en ikke uvæsentlig part i et projekt, som ganske vist er sat på benene i VE's tjeneste, men da vist så sandelig også i et ønske fra Vallø Stift's side om at tjene velsagtens rigtig mange penge!

At dette ønske, fremsat i VE's tjeneste skulle kunne overrulle også alle øvrige for placeringen negative påvirkninger, se nedenfor, er ikke kun for mig ubegribeligt, hvilket mange borgerreaktioner siden 18. oktober 2024 da også mere end tydeligt viser, og som også næppe kan være gået upåagtet hen for vore folkevalgte politikere.

Minus for bl.a.:

Herlighedsværdier.

Natur/biodiversitet.

Sundhed/lavfrekvent støj.

- alt sammen i øvrigt uddybet i "Overblik udarbejdet af Den grønne Borgergruppe", som blev uddelt på byrådsmødet d. 28. januar 2025.

Det eneste, som jeg derudover godt kunne tænke mig at fremhæve, er en for ejendomsejerne mulig stavnsbinding, såfremt de skulle opleve et ejendomsprisfald, der et stort nok til at friværdien bliver spist.

Ergo en uigennemtænkt placering, som I politikere burde være i stand til at ændre. At henvise til de enkelte partier og miljøkonsekvensvurderinger er jo med til at udskyde processen, når I sandsynligvis allerede nu med hånden på hjertet ved, at projektet næppe har gang på jord. Et synspunkt, som for nærværende deles af mere end 2700 borgere!

Kilde vedr. ejendomsprisfald:

[Wind Turbines, Shadow Flicker, and Real Estate Values | Publications | Casio](#)