

Mulige effekter av bygging av SG Energipark på bolig- og hyttepriser samt områdene rundt

Kaare Finbak, siv.ing., 21.05.24

Det planlegges flere nye vindkraftverk i Sirdal, m.a. mellom Hunnedalen og Skreådalen

SG Energipark

Turbinplasseringer er ikke offentliggjort ennå og derfor indikative

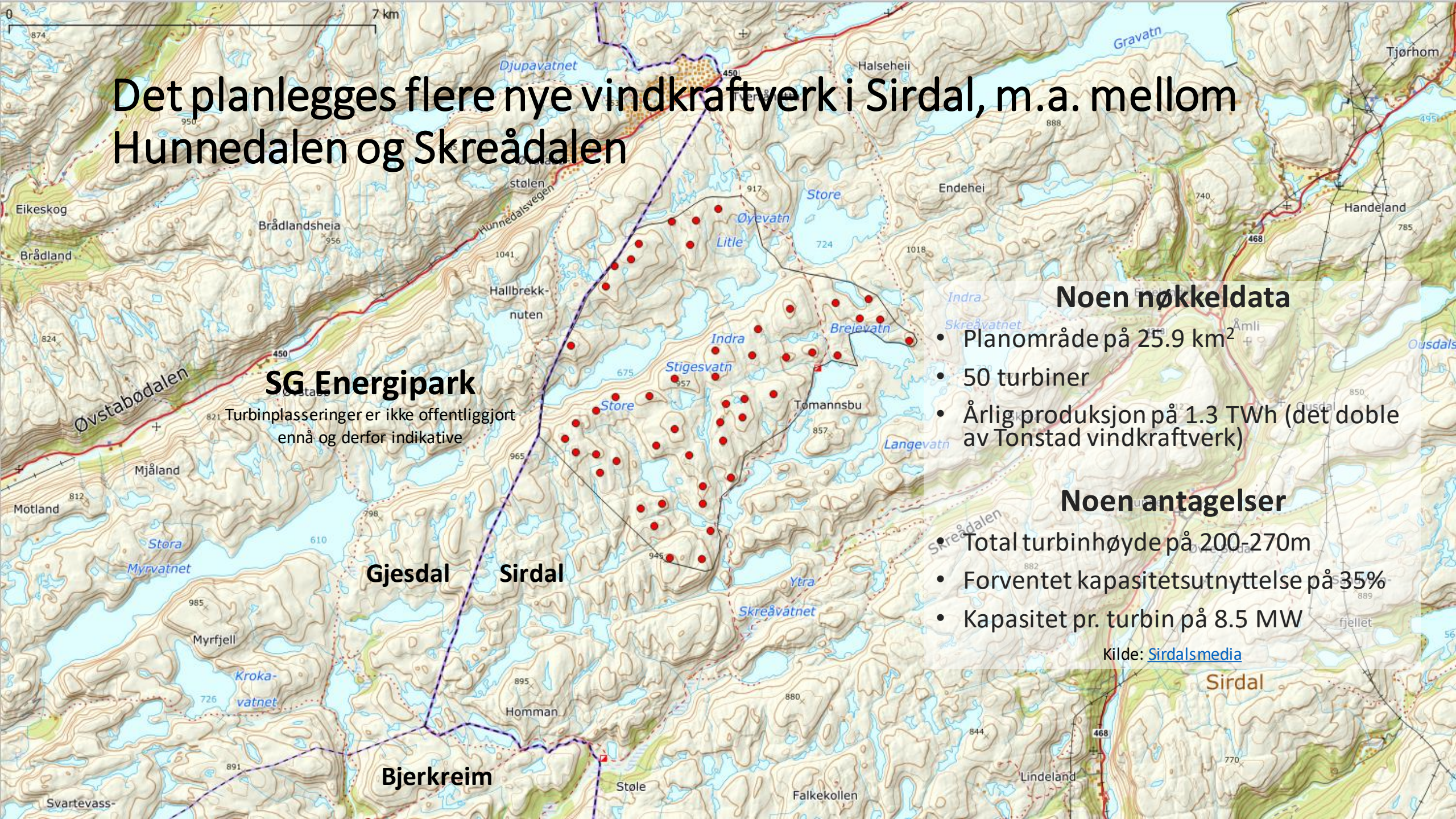
Noen nøkkeldata

- Planområde på 25.9 km²
- 50 turbiner
- Årlig produksjon på 1.3 TWh (det doble av Tonstad vindkraftverk)

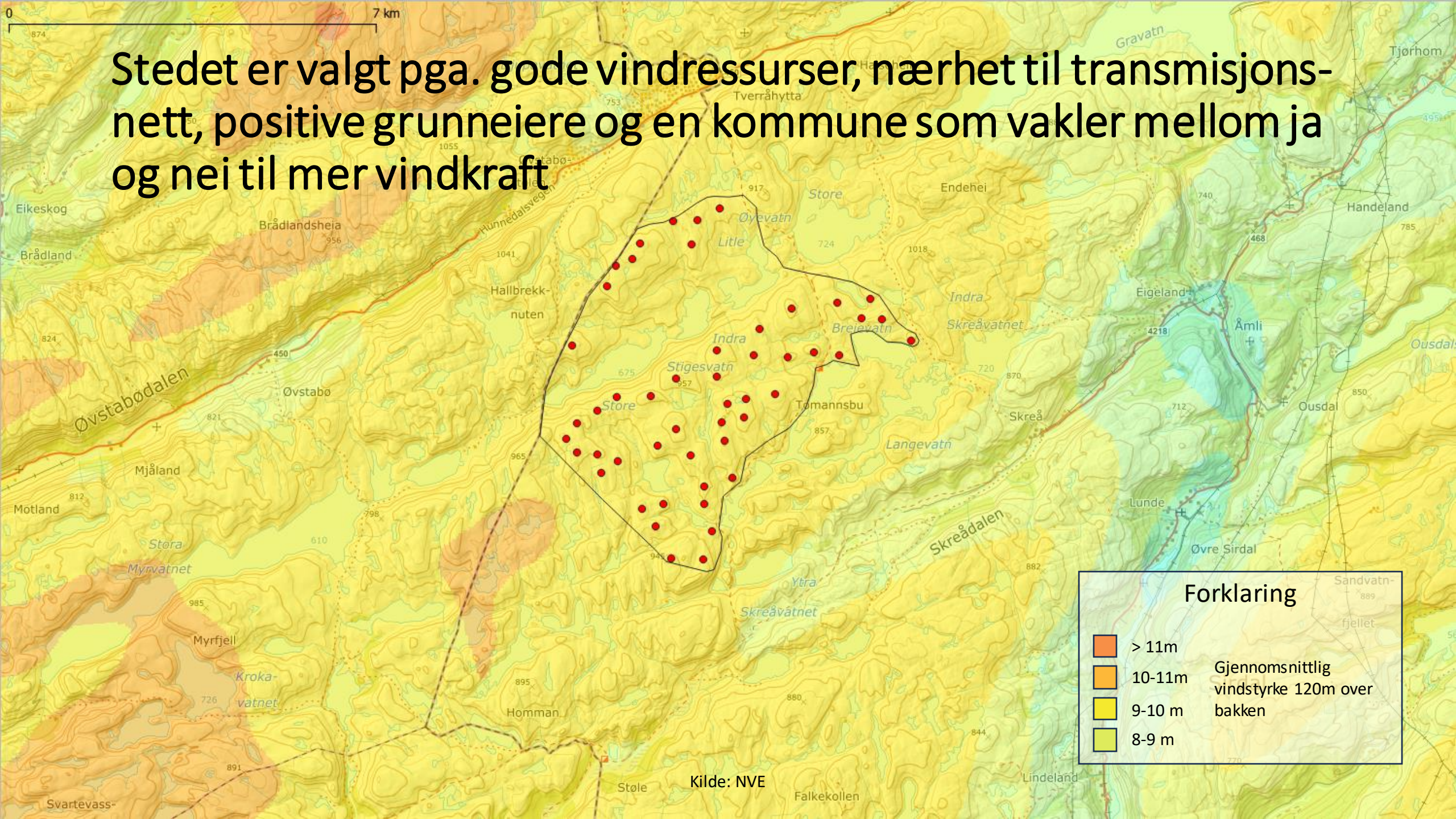
Noen antagelser

- Total turbinhøyde på 200-270m
- Forventet kapasitetsutnyttelse på 35%
- Kapasitet pr. turbin på 8.5 MW

Kilde: [Sirdalsmedia](#)

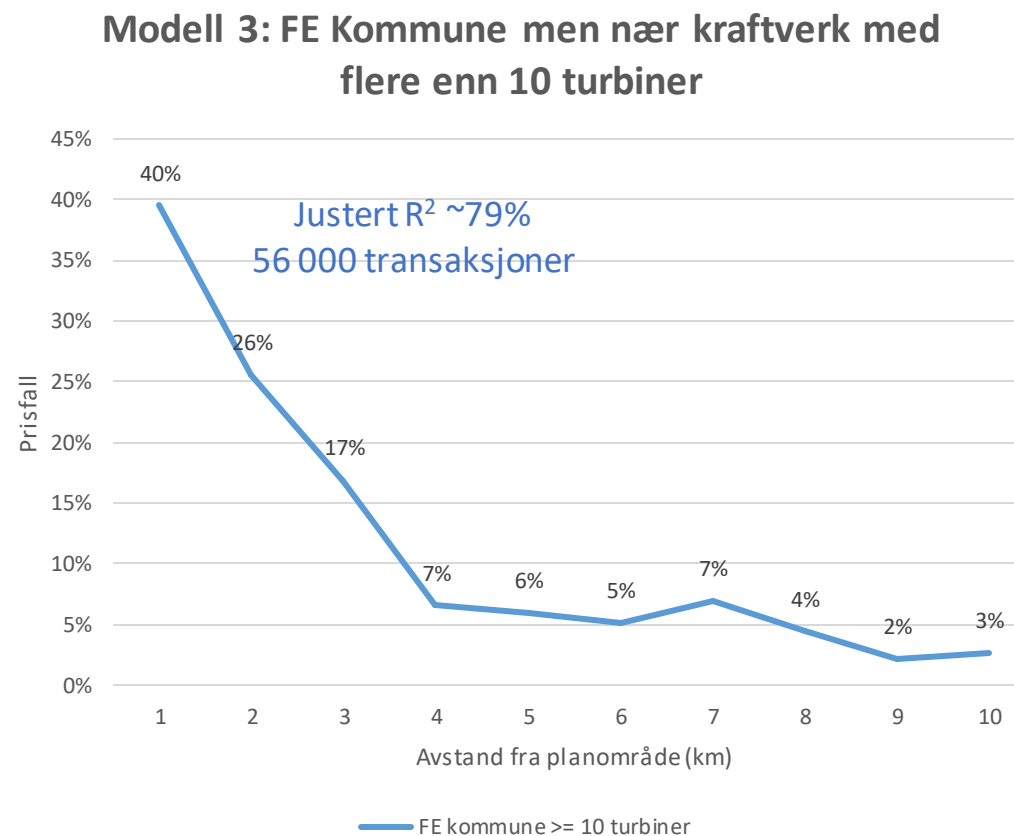
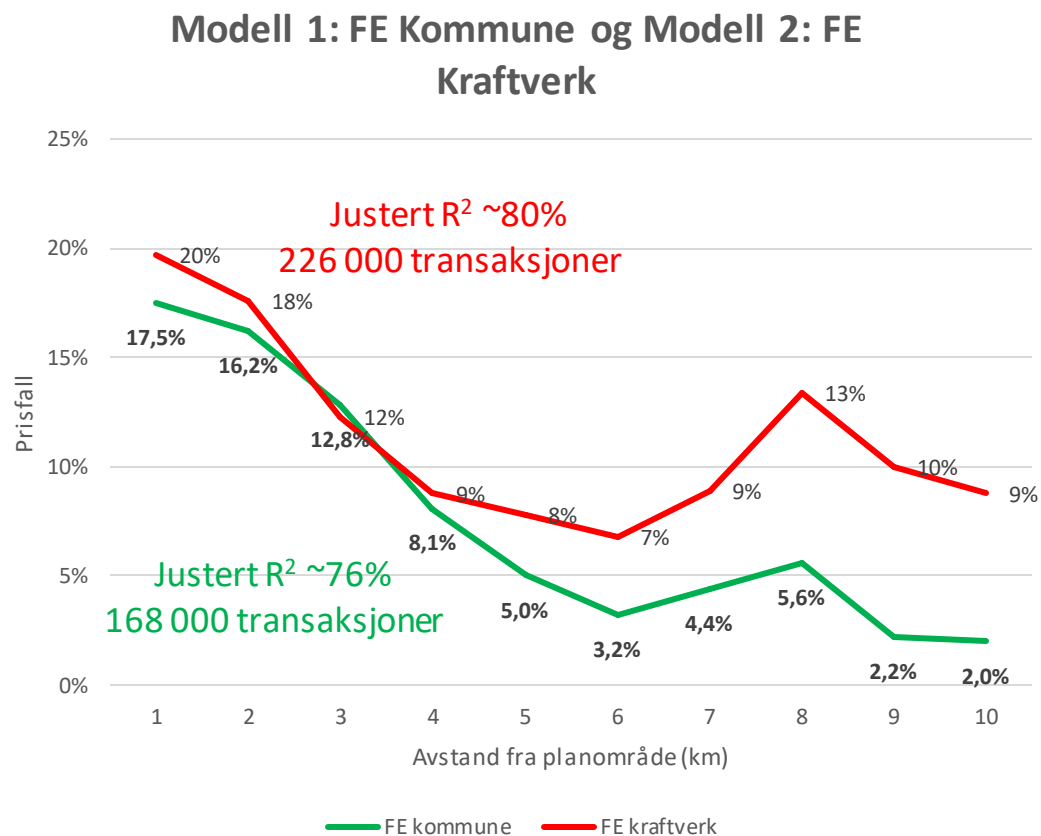


Stedet er valgt pga. gode vindressurser, nærhet til transmisjonsnett, positive grunneiere og en kommune som vakler mellom ja og nei til mer vindkraft



En nylig norsk analyse konkluderer med at vindkraftverk reduserer boligprisen. Hytter påvirkes trolig mer

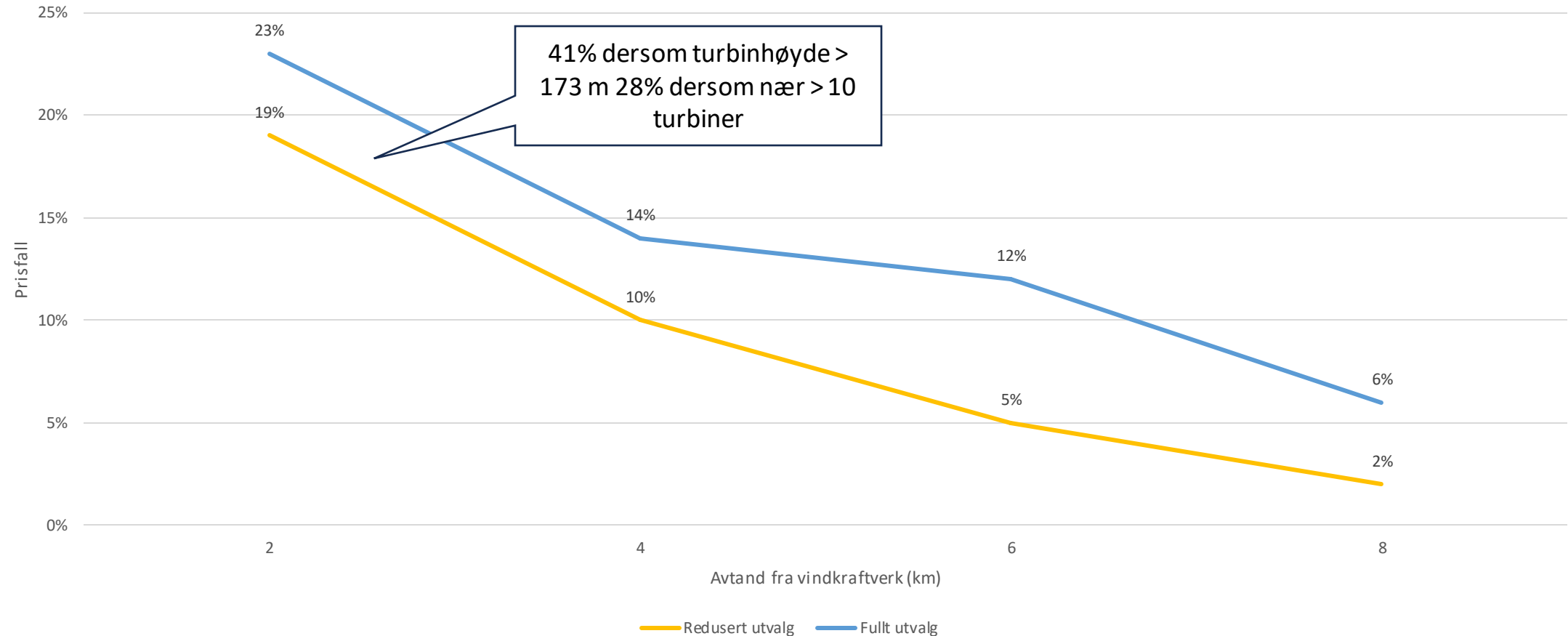
Effekter av vindkraftverk på boligpriser i Norge



Kilde: ["Effekter av landbasert vindkraft på boligpriser i Norge", Samfunnsøkonomen, april 2024](#)

De norske analysene understøttes av en svensk nasjonal analyse fra 2021

Effekter av vindkraftverk på boligpriser i Sverige



Kilde: "The Socio-Economic Cost of Wind Turbines: A Swedish Case Study", MDPI, 2021

Kraftverket vil dominere utsikten i området selv med en tårnhøyde på "bare" 128 m og rotorbladlengde på 72 m (totalhøyde på 200 m)



Forklaring

-  Steder hvor nacelle (toppen av tårnet) og rotorblader vil kunne være synlige
-  Utsiktspunkter

Mulig utsikt fra Tveitabrekka-området i retning Tomannsbu

200m turbinhøyde



Image © 2024 Airbus
Image Landsat / Copernicus
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

Google

Tilkomstveier, internveier, oppstillingsplasser, transformatorstasjon(er) og masseuttak med tilhørende skjæringer kommer i tillegg

Bilddato: 6/7/2023

øyehøyde 1,5

Mulig utsikt mot Tomannsbu fra sørøstsiden av Djupevatn

200m turbinhøyde



Image © 2024 Airbus
Image © 2024 CNES / Airbus
Image Landsat / Copernicus

Google E

Tilkomstveier, internveier, oppstillingsplasser, transformatorstasjon(er) og masseuttak med tilhørende skjæringer kommer i tillegg

Bildedato: 7/9/2023

øyehøyde 7

Mulig utsikt fra området ved utløpet av Djupavatnet

200m turbinhøyde



Tilkomsveier, internveier, oppstillingsplasser, transformatorstasjon(er) og masseuttak med tilhørende skjæringer kommer i tillegg

Google Earth

Imagery Date: 7/19/2017 58°52'10.51" N 6°35'00.99" E elev: 742 m eye alt: 769 m

Mulig utsikt fra området ved utløpet av Djupavatnet

200m turbinhøyde



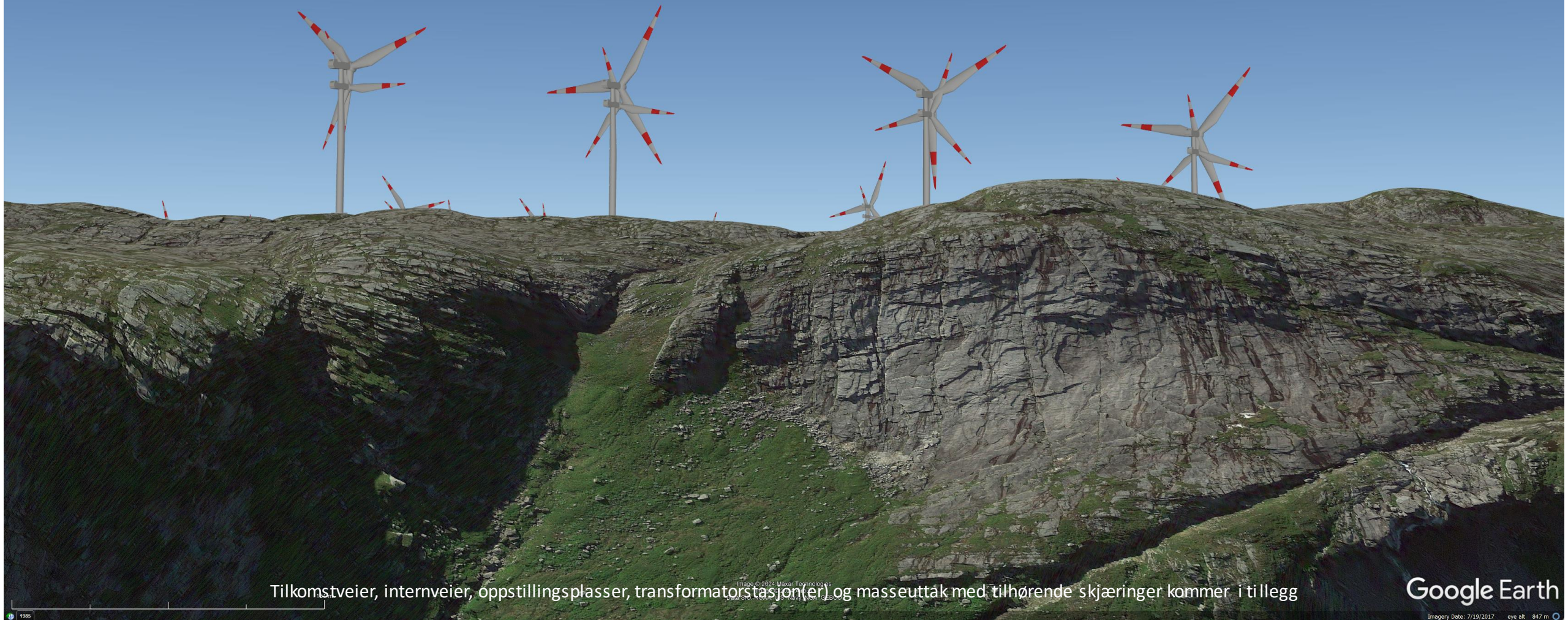
Tilkomsveier, internveier, oppstillingsplasser, transformatorstasjon(er) og masseuttak med tilhørende skjæringer kommer i tillegg

Google Earth

Imagery Date: 7/19/2017 58°52'10.51" N 6°35'00.99" E elev: 742 m eye alt: 769 m

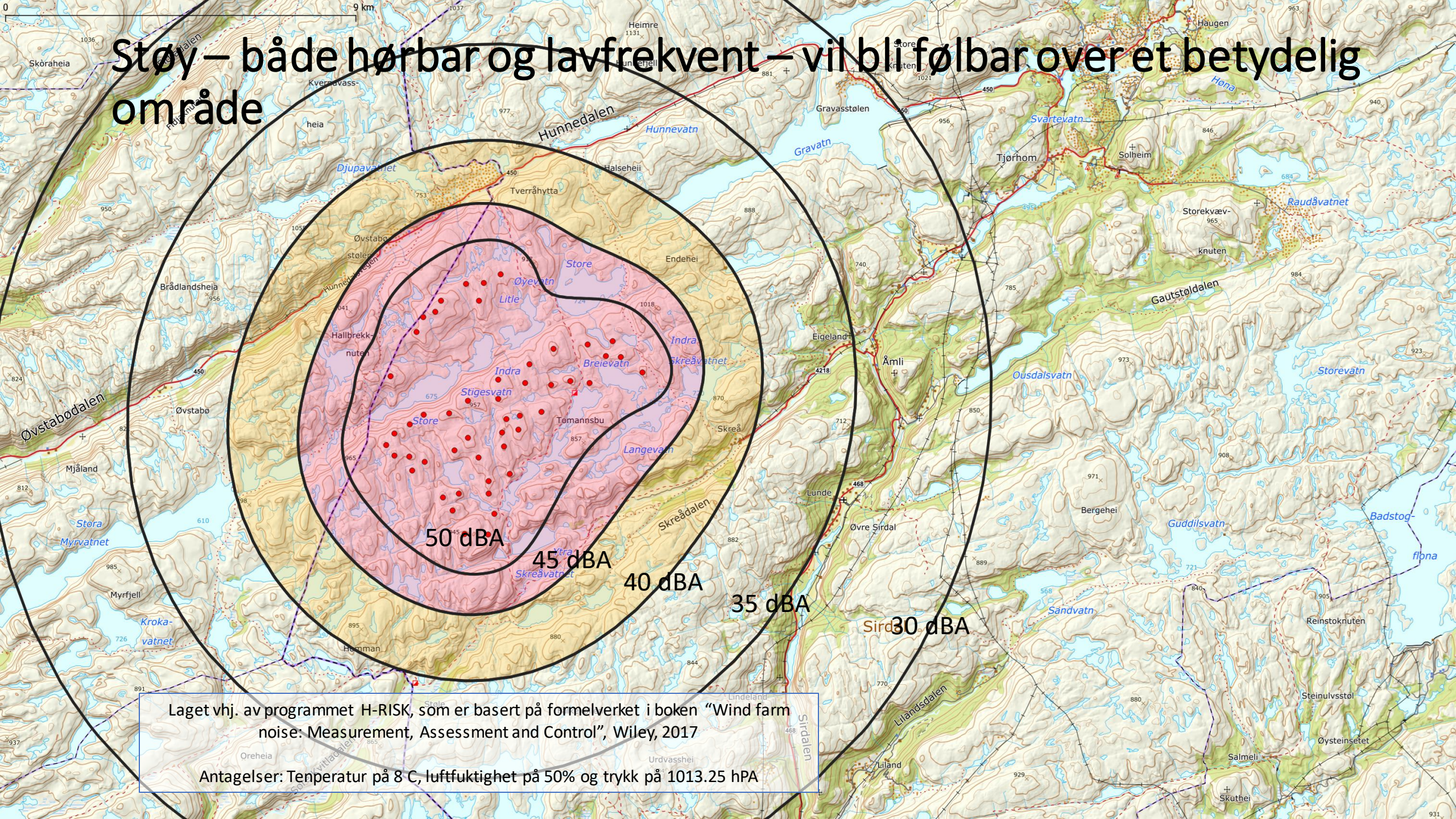
Mulig utsikt fra Osmundknuten

200m turbinhøyde



Tilkomsveier, internveier, oppstillingsplasser, transformatorstasjon(er) og masseuttak med tilhørende skjæringer kommer i tillegg

Støy – både hørbart og lavfrekvent – vil bli følbart over et betydelig område

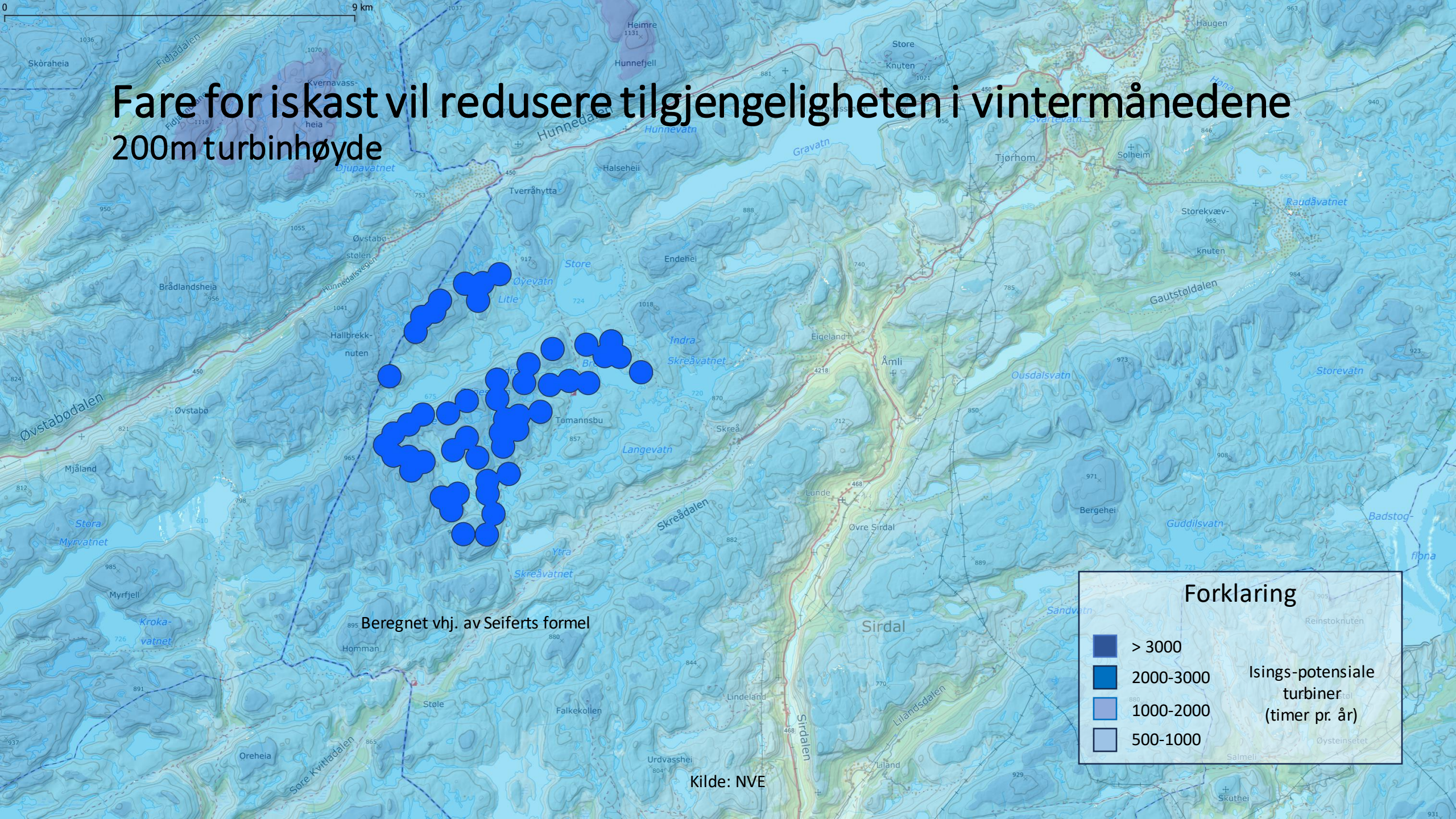


Laget v/hj. av programmet H-RISK, som er basert på formelverket i boken "Wind farm noise: Measurement, Assessment and Control", Wiley, 2017

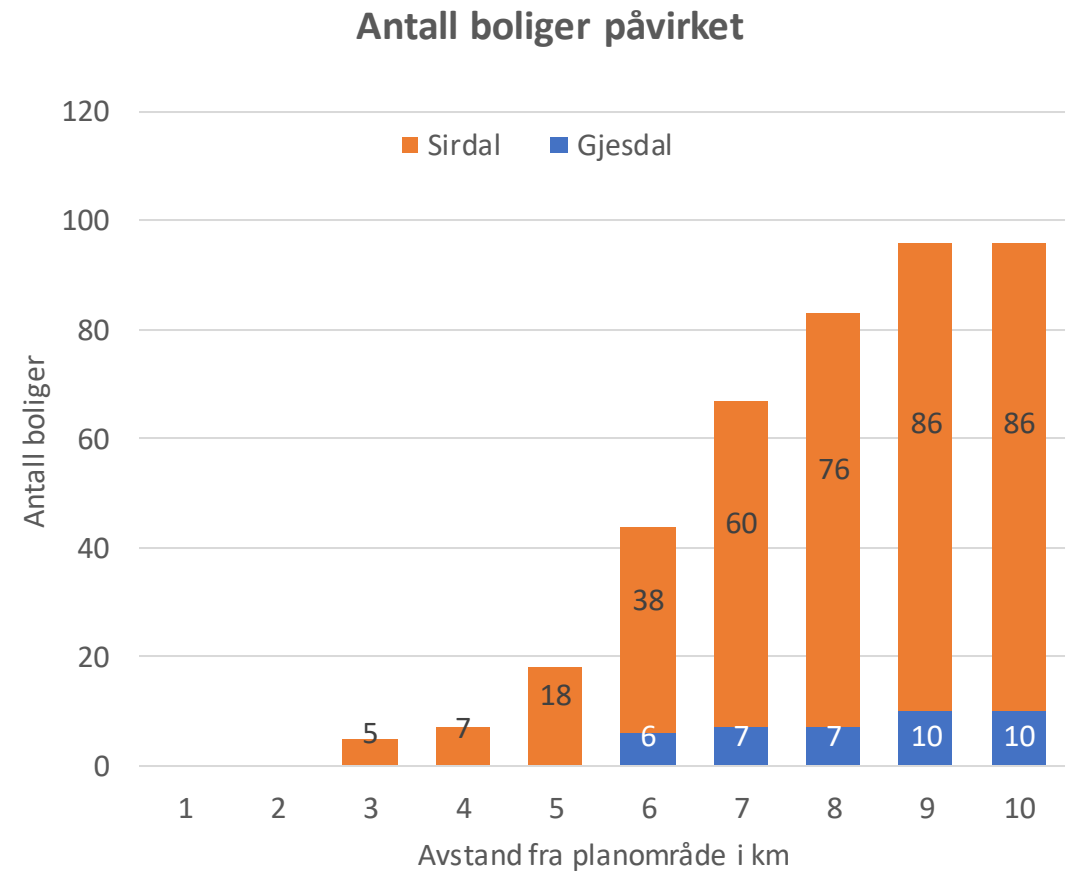
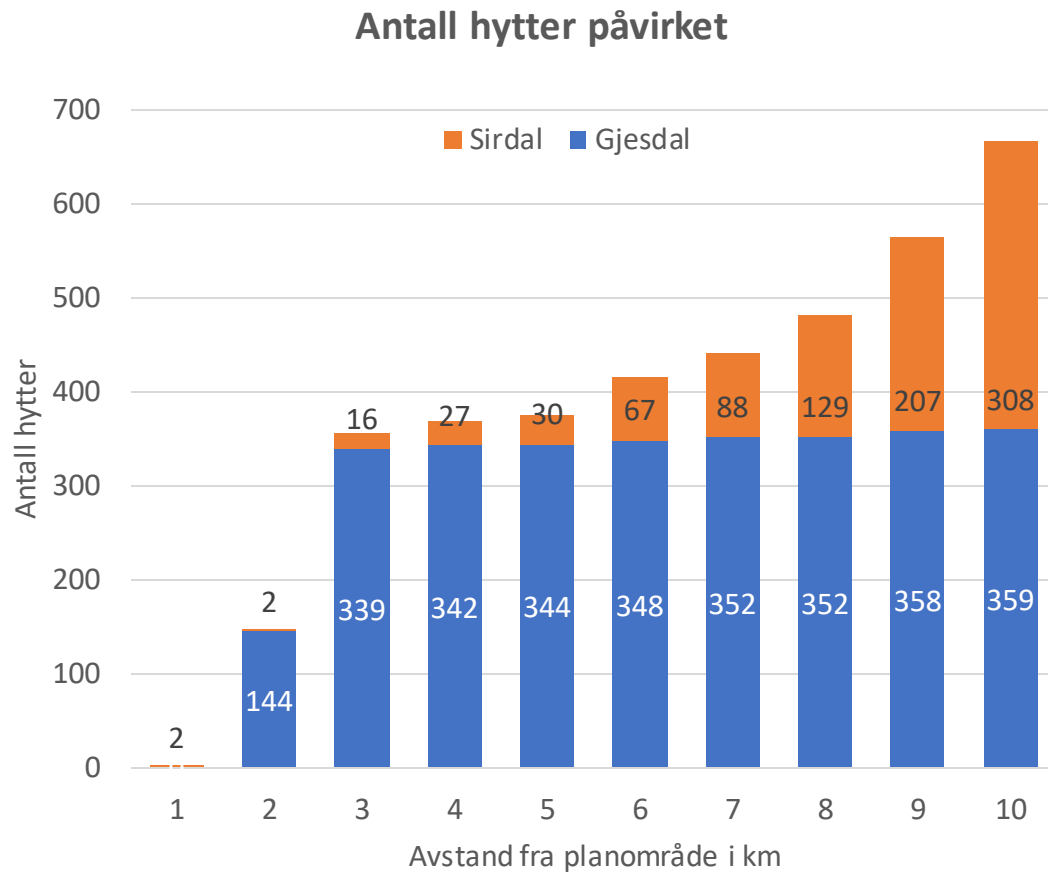
Antagelser: Temperatur på 8 C, luftfuktighet på 50% og trykk på 1013.25 hPA

Fare for iskast vil redusere tilgjengeligheten i vintermånedene

200m turbinhøyde

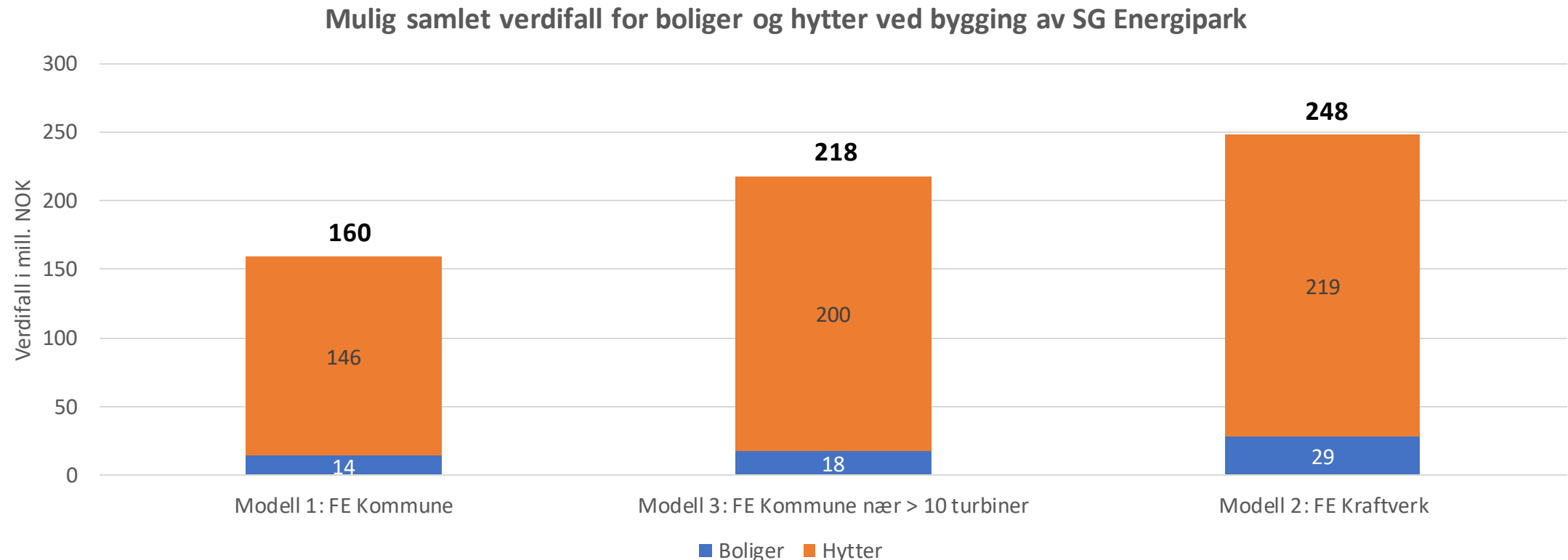


Vel 750 hytter og boliger kan bli berørt av SG Energipark. De fleste hyttene ligger i Gjesdal kommune, de fleste boligene i Sirdal



Kilde: Norges offisielle matrikkel (SSB) og SSBs boligstatistikk på rutenett (2022)

Det samlede verditapet kan komme opp i ca. 250 mNOK, rundt 90% som en følge av reduserte hyttepriser

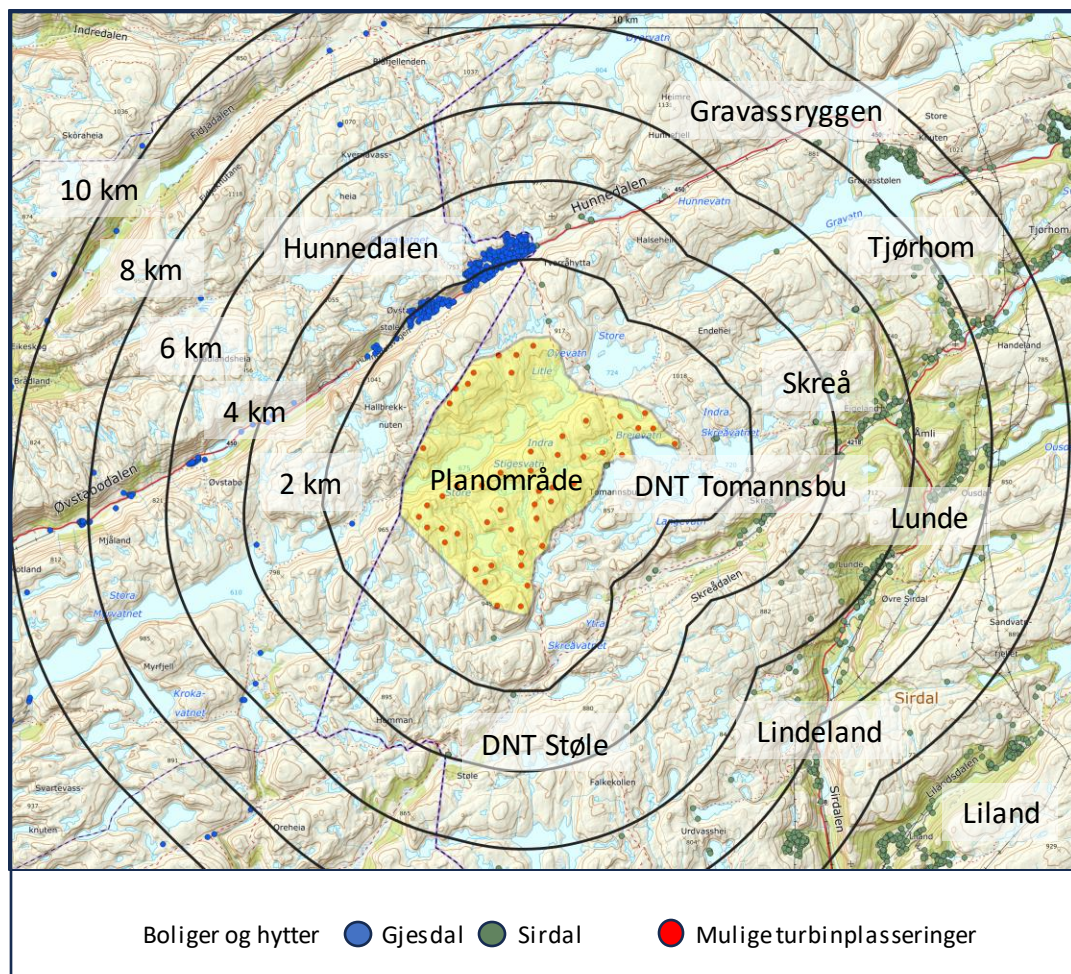


Antagelser:

- Gjennomsnittsverdien for berørte boliger i Gjesdal og Sirdal er 3.2 mill. NOK (anslått med basis i SSBs eiendomsstatistikk)
- Gjennomsnittsverdien for berørte hytter i Gjesdal 2.1 mill. mNOK, Sirdal 3.8 mNOK (anslått med basis i prisen for hytter på finn.no i perioden juni 2023- mai 2024)
- Hyttene faller like mye i verdi som boligene (empiri tyder på at verdifallet vil kunne bli vesentlig større)

Verditapet pr. hytte kan i snitt komme opp i 370 kNOK

Skjult subsidiering av SG Energipark



Verditap gitt Modell 2: FE Kraftverk

Avstand fra planområde	Antall (Gjesdal og Sirdal)		Verdifall pr. bygning		Totalt
	Boliger	Hytter	Boliger	Hytter	Mill. NOK
2 km	0	146		-375	-54.7
4 km	7	223	-362	-285	-63.5
6 km	37	46	-227	-426	-19.6
8 km	39	66	-344	-630	-41.8
10 km	13	186	-320	-367	-68.2
Totalt	96	667	-297 (snitt)	- 370 (snitt)	-247.8

Antagelser:

- Gjennomsnittsverdien for berørte boliger i Gjesdal og Sirdal er 3.2 mill. NOK (anslått med basis i SSBs eiendomsstatistikk), berørte hytter i Gjesdal 2.1 mill. NOK, Sirdal 3.8 mNOK (anslått med basis i prisen for hytter på finn.no i 2023-24)
- Hyttene faller like mye i verdi som boligene (empiri tyder på at verdifallet vil kunne bli vesentlig større)