



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato
Sagsbehandler

20. oktober 2025
Hande Iversen

Referat fra 4. dialoggruppemøde Spandet Mark

Tid: torsdag den 9. oktober 2025, kl. 17.00-19.00
Sted: Hølleskovvej 9, 6760 Ribe.

Deltagere

Winnie Kaul-Petersen, lokal repræsentant
John Nicolajsen, lokal repræsentant
Oliver Thomas, lokal repræsentant
Tommy Nissen, lokal repræsentant
Martin Varming, lokal repræsentant
Michael Møller Christensen, lokal repræsentant
Kim Jensen, lokal repræsentant
Peer Tørnqvist, lokal repræsentant
Ove Bonde Møller, lokal repræsentant
Kim Tobiasen, lokalsamfundskonsulent
Gustav Damsgaard Ebbesen, Eurowind Energy (EWE)
Christian (EWE)
Anders Kloch Jensen, Wind Estate (WE)
Bjarne Lanng, Esbjerg Kommune
Astrid Jordt, Esbjerg Kommune
Hande Iversen, Esbjerg Kommune

Afbud fra:
Bendemus Sommer, lokal repræsentant

Dagsorden

1. Fastlæggelse af dagsorden og siden sidst v. Esbjerg Kommune
2. Ejendomsværdi og belåningsmuligheder, status på processen v. Esbjerg Kommune
3. Præsentation af det samlede overblik over projekterne i området v. opstillerne
4. Naturgruppen:
 - Opfølgning på det rekreative areal; hvad kan man inden etablere indenfor rammerne af en landzonetilladelse? v. Esbjerg Kommune
 - Projekttilpasning herunder vildtpassager og skovrejsning v. opstillerne
5. Økonomigruppen:
 - Tilbagemelding på økonomigruppens prioriterede oplæg v. opstillerne
6. Opsamling og afklaring af behovet for et opsamlende møde inden 2. borgermøde.

Referat

1. Fastlæggelse af dagsorden og siden sidst v. Esbjerg Kommune

Dagsorden godkendt.

Referat fra 3. dialoggruppemøde godkendt.

2. Ejendomsværdi og belåningsmuligheder, status på processen v. Esbjerg Kommune

Esbjerg Kommune er i proces med at undersøge emnerne ejendomsværdi og belåningsmuligheder og i den forbindelse er der etableret kontakt til Danske Bank som oplyser følgende:

Når realkreditinstituttet skal vurdere, om de vil yde lån til en given ejendom, laves der tre vurderinger;

1) Ejendoms værdi: Er ejendommen handlet for nyligt og i et frit marked anser man ejendommens værdi som handelsværdien.

2) En kreditvurdering af ejendommen: Her ses der på, hvor omsættelig boligen er. Som udgangspunkt kan der optages realkreditlån på op til 80 % af boligens markedsværdi.

Realkreditinstituttet har særligt fokus på to typer af ejendommen. Dels de ejendomme, der kan kategoriseres som billige ejendomme. Danske Bank definerer billige boliger som boliger med en ejendomsværdi under 750.000kr. Her kan man ikke nødvendigvis opnå 80 procents belåning fordi renovering som nyt tag eller udskiftning af varmekilde vil kunne gøre ejerne teknisk insolvente. Herudover har de fokus på liebhaverejendomme, som ikke er så let omsættelige som almindelige boliger. Her vil man typisk skulle vente længere på en køber, og det har betydning for kreditvurderingen.

3) En kreditvurdering af låntager: Låntagers indkomst og forbrug vurderes.

Særligt vanskeligt omsættelige ejendomme (f.eks. nær industri, vej eller VE-anlæg) vurderes individuelt, da der ikke findes faste standarder i bankerne.

Danske Bank har forklaret der ikke findes postnummerlister til brug for vurdering. Lokalsamfundskonsulenten er kritisk overfor Danske Banks forklaring. Esbjerg Kommune og lokalsamfundskonsulenten arbejder videre med problemstillingen.

Emnet blev drøftet i plenum, og Kim oplyste, at gruppen vil arbejde videre med dette.

De lokale repræsentanter bemærker, at de må være i opstillernes interesse at flest muligt har lyst til at blive i området. Hvis mange benytter sig af salgsoptionsordningen, vil der komme mange ejendomme til salg efterfølgende og deraf faldende pris.

3. Præsentation af det samlede overblik over projekterne i området v. opstillerne

Esbjerg Kommune, Tønder Kommune og opstillerne fra projekterne Lundsmark, Spandet Mark og Haved, har afholdt to koordineringsmøder angående de tre projekter.

Opstillerne præsenterede første bud på et samlet materiale over de tre ansøgte projekter Spandet Mark, Lundsmark og Haved (se bilag 1). Materialet omfattede et overblik over mølleplaceringer og bruttoarealer til solceller, støjkort og afstand til naboer.

Feedback fra de lokale repræsentanter:

- De lokale repræsentanter efterspørger beregninger på møllerne ved 10 m/s vind. Dette er ikke et lovkrav. Opstillerne medbringer materiale om støjberegninger til næste møde, som viser, hvornår møllerne støjer mest.
- De lokale repræsentanter understreger, at ordentlig behandling af lokalsamfundet er en forudsætning for projektets gennemførelse.

Drøftelse af afstanden mellem projekterne og hvordan det vil påvirke ejendommene, der ligger imellem projekterne. Der er et lokalt ønske om et særligt fokus på disse ejendomme. Esbjerg Kommune gør opmærksom på, at VE-projekterne kan blive yderligere reduceret i forbindelse med miljøvurderingen af projekterne. Erfaringer fra andre projekter siger, at man skal være opmærksom på ikke at skabe en forventning om kompensation, hvis grundlaget for kompensationen senere ændres.

4. Naturgruppen

Opfølgning på det rekreative areal; hvad kan man inden etablere indenfor rammerne af en landzonetilladelse? v. Esbjerg Kommune

Det er ikke muligt at lokalplanlægge for rekreative faciliteter på det ønskede areal på grund af afstanden til et nærliggende husdyrbrug. Esbjerg Kommune har undersøgt mulighederne for etablering af rekreative områder inden for rammerne af en landzonetilladelse. Det er kommunens vurdering, at det vil være muligt at etablere et område med en bålhytte med bord-/bænkesæt, en mindre boldbane og afskærmende beplantning på en landzonetilladelse.

Opstillerne kontakter lodsejeren.

Projekttilpasning herunder vildtpassager og skovrejsning v. opstillerne

Udkast til parkdesign blev præsenteret af opstillerne (se bilag 2). Der planlægges med en afstand til grøfter på 8 meter og en afstand på 30 meter til vandløb på begge sider. På den måde kan korridorerne langs vandløbene fungere som vildtpassager.

Opstiller ønsker at begrænse mængden af beplantning mellem møllerne (mod sydøst), for at undgå at tiltrække dyreliv.

Der udtrykkes ønske om, at der også etableres beplantning langs med solcellerne på den strækning, hvor anlægget gennemskæres af et stykke nyplantet fredskov.

Naturgruppen vil se på udspillet og komme med en tilbagemelding.

5. Økonomigruppen

Tilbagemelding på økonomigruppens prioriterede oplæg v. opstillerne
Tilbagemeldingen skete med udgangspunkt i præsentationen på bilag 2.

Opstillerne bekræfter, at det er tilladt at dele informationer om deres frivillige aftaler lokalt, så længe det ikke deles med offentligheden. Det aftales, at opstiller sender et udkast til en mail til

de lokale repræsentanter, som godkender udkastet inden det sendes ud til alle, der har fået tilbud om en frivillig aftale.

Salgsoption kan udnyttes fra byggestart og indtil 1 år efter 1. kWh er produceret. Opstiller ønsker ikke at forlænge perioden.

De lokale repræsentanter gør opmærksom på, at de fleste ønsker at blive i området, hvis de blot kan få en rimelig aftale.

Opstillerne præsenterer regneeksempler baseret på et hus til 1 million kr. Eksemplet regnes for to forskellige størrelser af værditab og forskellige afstande til vindmøller. Eksemplet samler værditabet og kompensationer i form af lovbundne ordninger og opstillernes frivillige tilbud for at synliggøre den samlede økonomiske pakke.

Der er behov for i dialogen at skelne mellem værditab på privat ejendom, der skal erstattes og anden kompensation (lovbunden og frivillig).

De lokale repræsentanter udtrykker utilfredshed med manglende fremdrift i forhandlingerne. Det skaber usikkerhed. Der er særligt utilfredshed størrelsen og rammen for de frivillige aftaler. Kim sender eksempler på niveauer fra andre projekter til dialoggruppen efterfølgende.

De lokale repræsentanter vurderer, at der vil blive mere ro, hvis der sker fremskridt i de frivillige forhandlinger.

6. Opsamling og afklaring af behovet for et opsamlende møde inden 2. borgermøde.

De lokale repræsentanter understreger, at opstillerne bør tage kritikken alvorligt. Fokus er i første omgang på tab af ejendomsværdi, sekundært på de øvrige ordninger.

Opstillerne skal give de lokale repræsentanter en tilbagemelding på om opstillerne er villige til at øge den samlede ramme for frivillig lokal forankring i uge 43. De lokale repræsentanter drøfter, hvordan de forholder sig til svarene og overvejer om der er grundlag for det næste møde.

Emner som værditab, "kilen" og naturtiltag skal drøftes yderligere.

Næste møde torsdag den 11. december 2025, kl. 17:00 – 19:00, Hølleskovvej 9, 6760 Ribe.