

Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

6. februar 2012
BOM/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Lebølvej 33, 6470 Sydals som følge af opstilling af vindmøller ved Mintebjerg i henhold til lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune – sagsnr. 11/1253

Taksationsmyndigheden har den 6. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lebølvej 33, 6470 Sydals. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsaut. ejendomsmægler & valuar Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 13. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Lebølvej 33.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Bent Ole Gram Mortensen, og sagkyndig Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Lars Peter Larsen fra Energinet.dk.

Ejer [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Per Bonefeld.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune, vedtaget 14. september 2011.
- Kommuneplantillæg nr. 5 til kommuneplan 2009-2021, vedtaget 14. september 2011.
- Miljørapport, med VVM og Miljøvurdering for vindmøller ved Mintebjerg, april 2011.

- Tingbogsudskrift
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejerne har gjort gældende, at de er bange for, at ejendommen vil lide et stort værditab som følge af generne fra støj og skyggekast fra vindmøllerne, der opstilles vest for ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering.

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den visuelle påvirkning på ejendommen vil være begrænset, idet ejendommen på Lebølvej 14 vil skærme for dele af udsynet til vindmøllerne fra beboelsen og dele af haven. Fra ejendommens terrasse vil påvirkningen, særligt i sommerperioden hvor terrassen naturligt benyttes mest, begrænses af løvfældende beplantning.

Det foreliggende projekt indebærer opstilling af to vindmøller med en effekt på hver 2,3 MW på et landbrugsareal øst for Mintebjerg på Sydals. Tårnene er koniske og rørformede med en navhøjde på 80 m. Rotoren har tre vinger, og møllerne forventes at få en totalhøjde på 126,5 m. Rotoren drejer med en statisk hastighed på op til 16 omdrejninger pr. minut.

Ejendommen består af et fritliggende hus i halvandet plan, som er beliggende på en 982 m² stor grund i landsbyen Lebøl ca. 5 km fra Høruphav og ca. 15 km fra Sønderborg. Lebøl er en lille landsby, hvor ejendommen ligger mellem huse og gårde. Huset, som ifølge BBR-ejermeddelelsen oprindeligt er opført i 1876 og har et boligareal på 104 m², fremstår med pudsede facader og ældre eternittag. Der er ikke beregnet skyggekast specifikt for ejendommen, men for den nærliggende ejendom Lebølvej 14, der ligger mellem vindmøllerne og ejendommen, er der beregnet et skyggekast på 17:43 timer udendørs og 13:03 timer indendørs. Disse værdier må forventes reelt at være væsentligt lavere for jeres ejendom, dels fordi afstanden fra ejendommen til nærmeste mølle er større end fra Lebølvej 14 (629 meter i modsætning til 511 meter), og dels fordi beplantningen og

bygningsmassen for Lebølvej 14 må forventes at afskærme store dele af det skyggekast, der ellers ville have ramt jeres ejendom.

Det er lagt til grund for afgørelsen, at der indføres et skyggestop på møllerne, der forhindrer skyggekast på mere end 10 timer om året. Dette skyggestop træder i kraft for Lebølvej 14 og forventes, jævnfør ovenstående, at få en yderligere reducerende effekt for jeres ejendom. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast ikke har betydning for ejendommens værdi.

Beregningen for støjen er på samme måde som skyggekastet kun foretaget for Lebølvej 14. Den opgivne værdi er angivet til 36,5 dB(A) og 37,3 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det forventes, at støjen ved jeres ejendom reelt er væsentlig lavere, idet støj aftager over afstand, og der er en forskel på målepunktet ved Lebølvej 14 og jeres ejendom på ca. 120 meter. Det må ligeledes forventes, at beplantningen og bygningsmassen ved Lebølvej 14 yderligere vil virke som barriere for en del af støjen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at forsøgsmøllerne vil medføre visse, begrænsede gener i form af støj på ejendommen, men at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden