

[Redacted]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 65

7000 Fredericia

Tlf. 70 20 13 53

Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk

www.energinet.dk

cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Løgtvedvej 32, 9330 Dronninglund som følge af opstilling af vindmøller ved Pulsen i henhold til lokalplan nr. 32-T-12.01 for Brønderslev Kommune – sagsnr. 10/6175

6. december 2012

SHM/SMH

Taksationsmyndigheden har den 6. december 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Løgtvedvej 32, 9330 Dronninglund. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren Højgaard Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 60.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 3. oktober 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Løgtvedvej 32.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren Højgaard Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

[Redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Ulrik Lunden og Peter Thomsen.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 32-T-12.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 6 for Brønderslev Kommune

- Miljørapport – VVM og Miljøvurdering – Vindmøller ved Pulsen. Brønderslev Kommune, 2011.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har gjort gældende, at huset vil blive usælgeligt ved opstilling af møllerne. Ejeren har anført, at der vil være hørbar støj, lavfrekvent støj, skyggekast og en beskæmmet udsigt. Endvidere anfører ejeren, at boligen er beliggende i et smukt, stille og roligt naturområde, som ændres, når vindmøllerne opstilles.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lovbekendtgørelse 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.

Det foreliggende projekt indebærer opstilling af 6 vindmøller af typen Vestas V90 med 90 m rotordiameter og 80 m navhøjde. Det giver en totalhøjde til vingespids på 125 m. Forholdet mellem rotordiameter og navhøjde er 1,13. Vindmøllerne er tre-vingede og har koniske rørtårne. Vindmøllerne leveres malet i lys grå farve, og overfladerne er behandlet, så de fremstår matte. Vindmøllernes rotorhastighed varierer fra 8,6 til maksimalt 18,4 omdrejninger pr. minut. Det forventes, at vindmøllerne monteres med lysafmærkning af hensyn til flytrafikken. I henhold til de almindeligt gældende regler monteres på nacellen af hver mølle to lyskilder med lavintensivt rødt lys, som er tændt konstant. Der monteres dog en vandret afskærmning af lyskilderne, således at lyset stort set ikke ses fra terræn i nærområdet. De seks vindmøller opstilles på to rette linjer med ens afstand mellem møllerne. I forslaget står vindmøllerne med en indbyrdes afstand på 450 m i rækkerne, hvilket svarer til 5 gange rotordiameteren. Mellem rækkerne er 384 m, der svarer til 4,3 gange rotordiameteren. Vindmøllerne opstilles i et relativt fladt terræn ca. kote 10, hvor den nordøstligste dog står ca. 2 m højere i terræn.

Landskabet omkring mølleområdet er fladt og åbent. Det er præget af dyrkede marker, spredt bebyggelse samt skovområder og læhegn. Cirka 3 km nordvest for de kommende vindmøller står to vindmøller, hvor den ene mølle har en kapacitet på 150 kW og en totalhøjde på 34,5 m, og den anden mølle har en kapacitet på 120 kW og en totalhøjde på 41,5 m. Sydøst for mølleområdet ligger en rapsmøllefabrik.

Boligen er opført i teglsten med eternittag og har et samlet boligareal på 152 kvm, hvoraf 40 kvm udgør udnyttet tagetage. Boligen er renoveret. Endvidere er der udhuse på 26 kvm. Boligen er beliggende på en 800 kvm stor grund tæt på offentlig vej. Grunden henligger som have, omkranset af høje træer samt sydøstvendt terrasse. Der er privat almen vandforsyning og nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 701 m. Den nærmeste mølle er mølle 1, der er den sydligste mølle i projektet. Møllerne vil kunne ses i et vist omfang fra haven, men vil – navnlig om sommeren – være skjult bag beplantning, ligesom huset skærmer en del af haven fra møllerne. Møllerne vil muligvis kunne ses fra et vindue i stuen, idet beplantning dog vil virke afskærmende om sommeren, ligesom vinduet ikke er orienteret direkte mod møllerne. Det øverste af i hvert fald de nærmeste møller må antages at være synlige fra et værelse i overetagen.

Der vil ikke være gener i form af skyggekast på ejendommen.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen fra møllerne kan komme op på 38,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 12,7 dB ved 6 m/s og 19,0 dB ved 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår ovenfor.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Søren Højgaard Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden