

[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 Voergårdsvej 30, 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. februar 2013

SHM/SMH

Taksationsmyndigheden har den 6. februar 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Voergårdsvej 30, 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 150.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.600.000 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 Voergårdsvej 30.

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.

Til stede var [Redacted].

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 deklamationer
- 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 ejendommen taber i værdi da vindmøllerne bliver meget synlige og dermed ødelægger det visuelle indtryk af ejendommen samt udsigten derfra. På baggrund af afstanden til møllerne vil støj og lavfrekvent støj være en dominerende faktor. Ved opstilling af møllerne vil herlighedsværdien med fred og ro samt den helt unikke natur, hvor ejendommen er beliggende, vil blive ødelagt.

Ejeren drog endvidere visualiseringen i tvivl. Han henviste til en visualisering i VVM-rapporten, hvor møllerne ser større ud, selvom de er længere væk.

Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf indhentet en kommentar hertil fra det firma, der har lavet visualiseringerne for opstiller. Firmaet fastholder, at visualiseringen er retvisende.

Ejeren har endvidere fået fremstillet en egen visualisering hos en fotograf, der viser, at møllerne vil være væsentligt større end ifølge både VVM-rapporten og opstillers (firmaets) visualiseringer.

Den 29. januar 2013 foretog formanden og den sagkyndige en ny besigtigelse.

Til stede var [redacted] samt [redacted].

For opstilleren mødte Ulrik Lunden og Peter Thomsen.

Parterne havde lejlighed til at udtale sig om sagen. Formanden redegjorde for praksis vedrørende genoptagelse.

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 området 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 navnhøjde. Det giver en totalhøjde til vindgespids på 125 m. Forholdet mellem rotordiameter og navnhøjde 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.

Ejendommen er en meget velholdt nedlagt landbrugsejendom med et samlet boligareal på 195 m², hvoraf 80 m² er udnyttet tagetage, og 20 m² er udestue. Endvidere er der udhus på 200 m². Ejendommen er opført i pudset teglsten med sorte tagsten. Bygningerne er beliggende på en 9.225 m² stor grund, som henligger som have, græsplæne samt gårdsplads. Vandforsyning sker fra privat almen vandforsyning, og der er afløb til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 896 m. Den nærmeste mølle er mølle 6, der er den nordligste mølle i projektet.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af de visuelle gener lagt opstillers visualisering til grund. Vi har herved taget i betragtning, at selvom der kan være en vis usikkerhed om, hvorvidt denne visualisering er helt retvisende, er der dog ikke tale om en markant afvigelse i forhold til visualiseringen i VVM-rapporten. Vi har også lagt vægt på, at vi kan genoptage sagen, hvis visualisering ikke giver et retvisende billede af, hvorledes ejendommen vil blive påvirket visuelt.

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

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse, begrænsede støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen fra møllerne kan komme op på 36,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,0 dB(A) ved en vindstyrke på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 11,8 dB ved 6 m/s og 17,7 dB ved 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.600.000 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 I 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 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, 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