

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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

19. oktober 2011
SHM/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Blushøjvej 3, Finderup, 9500 Hobro som følge af opstilling af vindmøller ved Døstrup i henhold til lokalplan nr. 48/2010 for Mariagerfjord Kommune – sagsnr. 11/222

Taksationsmyndigheden har den 29. september 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Blushøjvej 3, Finderup, 9500 Hobro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsrådgiver og valuar Frank Elefsen.

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. september 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Blushøjvej 3, Finderup, 9500 Hobro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsrådgiver og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Dorte Udengaard Hansen fra Energinet.dk.

Ejeren,

[Redacted name and address]

For opstilleren mødte Tine Bredahl Heide (erhvervsjurist) og Bo Schøler (projektleder).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 48/2011
- VVM-redegørelse, Vindmølleområde ved Døstrup/Finderup

- Kommuneplantillæg nr. 2 til Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021, Vindmølleområde ved Døstrup/Finderup
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegning
- Visualiseringsbilleder

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

Ejeren har gjort gældende, at der vil være visuelle gener fra udendørs opholdsarealer og terrasse samt fra boligens opholdsrum. Ejeren gør desuden gældende, at der vil være støjgener samt skyggekast på 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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Det foreliggende projekt indebærer opstilling af 5 vindmøller med en effekt på hver 3 MW i en bue i et område beliggende ca. 2-2,5 km øst for motorvej E45 og nord for landsbyen Døstrup. Tårnene er koniske og rørformede med en navhøjde på 80 m. Rotoren har tre vinger, der hver har en længde på 44 m. Møllerne forventes således at få en totalhøjde på 125 m. Rotoren drejer med en statisk hastighed på op til 16,1 omdrejninger pr. minut. Møllen vil være i drift ved vindhastigheder mellem 3 m pr. sekund og 25 m pr. sekund.

Ejendommen er på 1,8 ha. Boligen er på 200 m² og udnyttet i 1½ plan. Boligen er under ombygning flere steder, men fremstår delvist restaureret med bl.a. nyere køkken og badeværelse. Disse ombygninger mangler dog nogen færdiggørelse. Boligen har plast-termovinduer og er isoleret på loft og i ydermure ved indvendigt skelet. Opvarmning sker ved oliefyr. Boligen er opført i røde sten og med eternittag. Der er haveanlæg og terrasse mod øst. Udhusene består hovedsagelig af en rødstenslænge med eternittag og to hvidkalkede længer med stålplade- og pandepladetage. Der er i alt registreret 583 m² udhuse.

Boligen og haven er orienteret væk fra vindmøllerne. Ejeren har oplyst, at han vil nedrive en bygning, hvorved møllerne bliver mere synlige fra ejendommen, specielt gårdspladsen og boligen. Opstillers visualisering af møllerne er lavet ved indkørslen til ejendommen efter ønske fra ejeren. Ejeren har desuden selv lavet fotos fra et græs- og træbevokset areal mellem driftsbygningerne og adgangsvejen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vindmøllerne kommer til at stå i en afstand af 711-1.531 m, og at de kun ses i meget begrænset omfang fra boligen og haven under de nuværende omstændigheder. Taksationsmyndigheden har ikke lagt vægt på ejerens planer om at nedrive en bygning, idet myndigheden har foretaget en vurdering af ejendommen på tidspunktet for orienteringsmødet. Myndigheden finder ikke, at en køber ville tillægge muligheden for at nedrive den pågældende bygning særlig betydning. Vindmøllernes visuelle påvirkning på ejendommen må på den baggrund antages at være uden betydning for ejendommens værdi. Støjen fra møllerne vil kunne give anledning til visse gener, idet støjen ved 6 m pr sekund vil kunne være op til 39,4 dB og ved 8 m pr. sekund op til 42,5 dB. Der er beregnet et gennemsnitligt skyggekast på 7 timer og 32 minutter om året. Henset til, at skyggekast forekommer i perioden september-april i eftermiddagstimerne, og navnlig til det forhold, at møllerne kun ses i meget begrænset omfang fra haven og boligen, finder myndigheden, at risikoen for skyggekast ingen betydning har for ejendommens værdi.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden