

[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 vedrørende ejendommen Bonkenvej 108, 9493 Saltum som følge af opstilling af vindmøller ved Østrup i henhold til lokalplan nr. 24-003 for Jammerbugt Kommune

16. december 2014

SHM/JNJ

Taksationsmyndigheden har den 9. december 2014 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1330 af 25. november 2013.

Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren Højgaard Mørup og ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 13. november 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Bonkenvej 108, 9493 Saltum.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Søren Højgaard Mørup og ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Jennifer Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

[Redacted] var til stede under besigtigelsen.

For opstilleren mødte Jens Vangsø fra Jysk Vindenergi ApS.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 24-003 for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 3

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Østrup, Saltum, Jammerbugt Kommune, marts 2014
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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

Ejerne har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at beboelsesejendommen lider værditab, da de planlagte vindmøller ligger i den retning, som vinden ofte kommer fra, hvilket vil medføre mange dage med støjgener. Desuden har anmelderne gjort gældende, at ejendommen ligger i en afstand fra møllerne, hvor forskningen viser, at lavfrekvent støj er kraftigt generende. Ejerne har endvidere anført, at de grantræer, som skærmer for det kommende projekt på nuværende tidspunkt, skal studses, og at de muligvis bliver fældet, hvorefter der vil være frit udsyn til møllerne.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen 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.

Området

Landskabet ved Østrup er lavtliggende, fladt og åbent. Området består næsten udelukkende af intensivt dyrkede landbrugsarealer, opdelt af grøfter, læhegn og andre hegn i varierende breder. Det flade landskab er mod nord, vest og syd afgrænset af morænelandskabet på Saltum og Pandrup bakkeøer.

Nærområdet er forholdsvis tyndt befolket, og de nærmeste byområder er Saltum, Pandrup og Hune-Blokhus, hver i en afstand af 2-2,3 km.

En nord-/sydgående højspændingsledning gennemskærer opstillingsområdet. Umiddelbart øst for opstillingsområdet forløber landevejen mellem Pandrup og

Saltum, hvor trafikken giver anledning til en del støj, specielt på de nærmest liggende ejendomme. Længere mod øst står to vindmøller i Saltum Kær, der er ca. 126 m høje. Endnu længere væk mod sydøst står tolv vindmøller ved Rendbæk, der er ca. 62 m høje. Møllerne er synlige fra ejendomme både øst og vest for opstillingsområdet, men især påvirker de to store møller i Saltum Kær de ejendomme, der ligger øst for opstillingsområdet, både visuelt og for så vidt angår støj.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at der vil blive opstillet seks vindmøller med en højde på knap 150 m. Møllerne kommer til at stå på en ret linje og vil være af typen Vestas V112 med en navnhøjde på ca. 94 meter og en rotordiameter på ca. 112 m. De er 3-vingede og har koniske rørtårne i lys grå farve, og overfladerne vil være behandlet, så refleksionerne fra metal- og glasfiberoverfladerne minimeres. Vindmøllernes rotorhastighed vil variere fra 6,2 til 17,7 omdrejninger pr. minut. Møllerne skal forsynes med konstant lavintensivt rødt lys på møllehuset af hver mølle, men der etableres en vandret afskærmning for at begrænse generne.

Det fremgår af sagens oplysninger, at der etableres "skyggestop", således at generne fra møllerne mindskes, idet de skygger, som vingerne kaster, når de passerer solen, fjernes ved at bremse vindmøllerne på bestemte tidspunkter. Dette medfører, at nabobeboelser inden for en afstand af 1 km til nærmeste mølle ikke vil opleve nogen skyggepåvirkning overhovedet.

Naboer, som bor længere væk end 1 km fra møllerne, kan opleve skygger i mindre omfang, men disse vil ligge under den anbefalede maksimale skyggepåvirkning på 10 timer årligt. De foreliggende beregninger for disse ejendomme tager ikke højde for, at der etableres fuldstændigt skyggestop for de nærmeste ejendomme, og at der derfor i praksis vil forekomme mindre skyggekast end beregnet. Taksationsmyndigheden har imidlertid ikke set sig i stand til at danne sig en kvalificeret mening om, hvad konsekvensen heraf vil være for de enkelte ejendomme, og har derfor taget udgangspunkt i de foreliggende beregninger for så vidt angår ejendomme, hvor afstanden er mere end 1 km til nærmeste vindmølle.

I øvrigt er der foretaget visualiseringer og støjberegninger for de enkelte ejendomme. I støjberegningerne er der medtaget støj fra de to eksisterende vindmøller øst for opstillingsområdet samt en husstandsvindmølle. På baggrund af kortmateriale, der viser støjdbredelsen fra de eksisterende vindmøller, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj fra vindmøller.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Bonkenvej 108 er et stuehus til en landbrugsejendom med flere udbygninger og et grundareal på knap 9,4 hektar. Boligen, der er beliggende ud til offentlig vej, er opført i 1915, er med pudset facade og fibercementtag. Boligen er på ca. 152 m² og har gennemgået en omfattende renovering. Bogen er tilsluttet privat alment vandforsyningsanlæg, og afløb sker til sivedræn.

I vurderingen af beboelsesejendommen er foruden boligen indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse, have og indkørsel.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllerne ikke eller kun ses i meget begrænset omfang fra de arealer, der kan betragtes som en del af beboelsesejendommen, hvorimod de eksisterende vindmøller på 126 m ligger tættere på boligen og er delvist synlige fra boligen og haven. Taksationsmyndigheden har ikke fundet, at det har betydning for vurderingen, at de eksisterende nåletræer sydvest for ejendommen muligvis på et tidspunkt kan tænkes studset eller fældet.

Vi har også taget i betragtning, at der i forvejen forekommer støj fra de eksisterende vindmøller, og at disse støjer mere end de kommende vindmøller, der ifølge de foreliggende beregninger vil være på 37,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,9 dB(A) ved 8 m/s, mens den lavfrekvente støj er beregnet til 11,1 dB(A) ved 6 m/s og 13,9 dB(A) ved 8 m/s.

Endelig har vi taget i betragtning, at der er beregnet et skyggekast på under 3 timer, der forekommer mellem kl. 15 og 19 i perioden medio september til april, dvs. på tidspunkter, hvor man typisk opholder sig udendørs i haven og på terrassen i kortere tidsrum, og at det reelle skyggekast vil være meget mindre, da møllerne som nævnt stort set eller måske slet ikke vil kunne ses fra boligen og haven.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan I eller opstilleren anmode Taksati-

onsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er i er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres ejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I kan, som anført ovenfor, i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren Højgaard Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden