

[REDACTED]
[REDACTED]
Energivej 13
6700 Esbjerg

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Energivej 13 og Energivej 19, 6700 Esbjerg, matrikel nr. 4 q og 7dx, Måde, Esbjerg Jorder som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune – sagsnr. 10/5500

6. december 2010
BOM/JLI

Taksationsmyndigheden har den 6. december 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Energivej 13 og Energivej 19, 6700 Esbjerg, matrikel nr. 4q og 7dx, Måde, Esbjerg Jorder. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE 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 8. oktober 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Energivej 13, 6700 Esbjerg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler Kjeld Faaborg. For taksationssekretariatet mødte Janine Lindberg og Morten Yde.

For og med ejeren mødte

[REDACTED]
[REDACTED]

For opstilleren mødte Bjarne Christensen.

Til sagens belysning er der forinden besigtigelsen blevet indhentet og fremskaffet følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune
- VVM-redegørelse for forsøgsmøller ved Esbjerg
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Oversigtskort over bygninger på ejendommen
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggecastberegninger

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

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen, der kan betegnes som erhvervsejendom, vil tabe i værdi pga. de restriktioner, der vil blive på fremtidig udnyttelse af grund og bygninger som følge af etablering af de projekterede møller. Ved en modernisering af de eksisterende bygninger vil det være naturligt at placere kontorfaciliteterne på den del af grunden, som vender mod hovedvejen og dermed mod de planlagte møller. Dette vil være problematisk i forhold til støj- og skyggecastgener og forringe muligheden/potentialet for eventuelt frasalg af dele af ejendommen.

Opstilleren har gjort gældende, at der allerede findes flere vindmøller i området, og at der er foretaget støj- og skyggecastberegninger 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 af ejendommen. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen og forholdene, som de forefindes på tidspunktet for besigtigelsen.

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.

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 nærmeste vindmølle vil komme til at stå i en afstand af ca. 950 meter fra ejendommen. Ejendommens nuværende administrationslokaler er orienteret væk fra de projekterede vindmøller, som bliver placeret i syd, hvorfor der ikke forventes at

opstå nogen visuel påvirkning herfra. De resterende lokaler på ejendommen bliver brugt som produktions- og lagerfaciliteter, hvorfra der ikke er udsyn til vindmøllerne. Der findes opholdsarealer, hvorfra der vil være udsigt til det kommende vindmølleområde mod syd. Denne udsigt er i forvejen domineret af tekniske installationer, infrastruktur og andre vindmøller, hvorfor vindmølleprojektet ikke i særligt omfang må antages at forårsage yderligere visuelle gener.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt vægt på, at der er tale om en industriejendom beliggende i et generelt støjbelastet område som følge af omkringliggende erhverv og den nærtliggende hovedvej samt andre større veje. I henhold til foretagne beregninger vil støjpåvirkningen være 37,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,7 dB(A) ved 8 m/s. Disse værdier er højere end støjgrænsen for ophold i støjfølsomme områder, men lavere end de generelle støjgrænser for udendørs opholdsarealer i det åbne land, jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006 om støj fra vindmøller. Da der er tale om erhverv, er der ingen lovbestemte grænseværdier herfor. Det skal dog bemærkes, at Taksationsmyndigheden vurderer, at der ikke vil ske en væsentlig ændring i støjniveaue. Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi er 2:30 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at man fra visse steder på ejendommen vil kunne se dele af de projekterede vindmøller.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren, jf. § 12 i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden