

Front Office

Tonne Kjærvej 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

7. december 2011
LNI/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Grevingevej 5, 4532 Gislinge som følge af opstilling af vindmøller ved Hagesholm i henhold til lokalplan nr. 6.11A for Holbæk Kommune – sagsnr. 11/1193

Taksationsmyndigheden har den 17. november 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Grevingevej 5, 4532 Gislinge. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr. jur. Linda Nielsen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Kim Olsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på kr. 225.000, som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. kr. 6.500.000 værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 1. september 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Grevingevej 5, 4532 Gislinge.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor, dr. jur. Linda Nielsen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Kim Olsen. For Taksationssekretariatet mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Axel A. Petersen (Vattenfall A/S).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 6.11A for Holbæk Kommune. Vindmøller ved Hagesholm. November 2009
- Tillæg nr. 5 til Holbæk Kommuneplan 2007-2018. Vindmøller ved Hagesholm
- Miljørapport. Vindmøller ved Hagesholm. Holbæk og Odsherred Kommuner. December 2008
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj og skyggekastberegninger
- Partsindlæg af 11. maj 2011 fra opstiller
- Partsindlæg af 17. maj 2011 fra Landsforeningen Naboer til Kæmpevindmøller på vegne af anmelder
- Partsindlæg af 29. august 2011 fra anmelder
- Partsindlæg af 3. oktober 2011 fra anmelder

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen. Der blev ikke fremlagt visualiseringsbillede, da ejeren har nægtet opstilleren adgang til ejendommen i forbindelse med udarbejdelse heraf.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støj- og skyggekastgener fra de projekterede vindmøller samt visuelle gener grundet den tætte placering i forhold til projektet. Ejeren anfører, at vindmøllerne vil virke mastodontiske og dominere udsynet fra ejendommen mod nord og øst. Endvidere udtrykker ejeren bekymring for egen helbredssituation, herunder søvnproblemer, samt arbejdsvilkårene for medarbejderne, som arbejder udendørs på ejendommens staudeplanteskole.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Blandt andet påpeger opstilleren, at den nye motorvej, der får passage gennem parken og har en linjeføring mellem de seks eksisterende møller og de fem nye østligst placerede vindmøller, vil få en stor miljømæssig betydning, hvad angår støj og lyskast fra biler om aftenen og natten, samt at bilernes løbende passage gennem området vil være meget synlig i dagtimerne. Det skal også bemærkes, at denne vejføring var planlagt, før processen om opførelse af vindmøller blev indledt. Endvidere pointerer opstilleren, at der allerede findes seks større vindmøller i området, hvorfor der i over 10 år allerede har været en visuel, støj- og skyggekastmæssig påvirkning af lokalområdet. Vattenfall Vindkraft A/S fastslår, at de vil overholde Miljøstyrelsens vejledning for skyggekast samt bekendtgørelsen om støj fra vindmøller som angivet i Holbæk kommunes VVM-tilladelse.

Endvidere påpeger opstilleren, at arbejdsmiljøloven gælder for arbejdsgivere, der har ansat medarbejdere, uanset om de færdes ude eller inde. Man kan ikke pålægge en anden arbejdsgiver i området f.eks. en vindmølleopstiller arbejdsgiveransvar for de pågældende medarbejdere.

Hvad angår kommentarerne omkring helbredssituationen henviser opstilleren til rapporten fra Sundhedsstyrelsen, der også frikender vindmøller for at have et større støjbidrag, hvad angår lavfrekvent støj, sammenlignet med andre støjkil-

der. Ligeledes frikender rapporten også vindmøller for at forårsage øget frekvens i sygdomme som epilepsi etc.

Under besigtigelsen fremlagde opstilleren støj- og skyggekastberegninger fra ejendommen. Beregningerne er efterfølgende sendt til ejeren, der har haft mulighed for at kommentere herpå.

Ejeren har ved partsindlæg af 3. oktober 2011 blandt andet gjort gældende, at der er væsentlige fejl i støj- og skyggekastberegningerne og stiller i den forbindelse spørgsmålstejn ved, om Vattenfall er kvalificeret til at lave denne type beregninger.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 225.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 580 meter, og at der fra de udendørs opholdsarealer vil være udsyn til de projekterede møller, som dog delvist skærmes af høj og tæt beplantning samt ejendommens driftsbygninger.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der kan forekomme støjgener, som vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Støjniveauet på ejendommen fra de projekterede møller er beregnet til henholdsvis 40,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,7 dB(A) ved 8 m/s. Det bemærkes dog, at værdierne ligger under de generelle støjgrænser for nabobeboelser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) for udendørs opholdsarealer, jf. § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006).

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der kan forventes visse gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi ligger på 2:16 skyggetimer pr. år og kan forekomme i morgentimerne i maj og juli måned. Det bemærkes, at skyggekastet ligger under den anbefalede grænseværdi på 10 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er ca. 6.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendom-

men lagt vægt på, at ejendommen anvendes som bolig for ejeren, der i tilknytning hertil driver ejendommens planteskole. Ejendommens værdi er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen, prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

Taksationsmyndigheden finder det ikke godtgjort at der skulle være væsentlige eller betydningsfulde fejl i de udførte beregninger for støj og skyggekast.

Det bemærkes endvidere, at arbejdsmiljøforhold ikke har indgået i vurderingen.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov 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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor, dr. jur. Linda Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden