

████████████████████
Knæverhedevej 41
9300 Sæby

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

25. oktober 2011
SHM/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Knæverhedevej 41, 9300 Sæby som følge af opstilling af vindmøller ved Kragelund i henhold til lokalplan nr. SAE.T.04.13.01 for Frederikshavns Kommune – sagsnr. 11/1156

Taksationsmyndigheden har den 5. oktober 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Knæverhedevej 41, 9300 Sæby. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler 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 5. oktober 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Knæverhedevej 41.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og sagkyndig Frank Elefsen.

Ejeren, ████████████████████, var til stede sammen med sin ægtefælle.

For opstilleren mødte Jens P. Gadensgaard.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. SAE.T.04.13.01
- Miljørapport, Vindmøller ved Kragelund.
- Kommuneplantillæg nr. 09.26. for Frederikshavns Kommune, juni 2011.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort

- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening

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

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 2 vindmøller med en effekt på hver 2 MW ved Knæverhede vest for Sæby. Tårnene er koniske og rørformede med en navhøjde på 67 m. Rotoren har tre vinger med en rotordiameter på 80 m. Møllerne forventes således at få en totalhøjde på 107 m.

Der er i forvejen 5 vindmøller i samme område, heraf 2 600 kW møller, der har en restlevetid på 8-12 år, og som ikke forventes nedtaget foreløbig, samt 3 200 kW møller, der skal nedtages som et vilkår for tilladelsen til opstilling af de nye møller. De tre møller, der nedtages, er opstillet i henholdsvis 1987 og 1989 og har en rotordiameter på 25 m og en totalhøjde på 42,5 m. De 2 600 kW møller har en totalhøjde på 67 m. Ca. 1.100-1.700 m syd for de kommende vindmøller står 6 660 kW møller med en totalhøjde på 68,5 m. Umiddelbart øst for de kommende vindmøller er der et køreteknisk anlæg, og området mod nord og nordøst har præg af anvendelse til erhvervsformål. Mod sydøst er der et rensningsanlæg.

Ejendommen er på 1.230 m². Boligen er på 150 m² og omfatter endvidere kælder og stor udestue. Boligen, der er opført i gule sten og med listetækket tagpap, fremstår velholdt, og der er isat plast-thermovinduer. Opvarmning sker ved oliefyr og brændeovn. Der er et velanlagt haveanlæg med overdækket terrasse, drivhus m.m. Vest for ejendommen ligger et køreteknisk anlæg, mens der øst for ejendommen ligger henholdsvis en stor industrijendom og et rensningsanlæg. Der vil være henholdsvis ca. 450 og ca. 550 m til de kommende vindmøller. Der er til sammenligning ca. 200-300 m til de eksisterende vindmøller, der nedtages.

Taksationsmyndigheden finder, at nedtagning af de eksisterende 3 200 kW møller isoleret set indebærer en fordel. Nedtagningen af vindmøllerne kunne forventes indenfor en vis, kortere årrække, uanset om der var blevet opstillet nye vindmøller i samme område. Myndigheden lægger herved vægt på, at møllerne har været opstillet i 22-24 år. Myndigheden finder imidlertid, at der ikke var nogen sikkerhed med hensyn til det præcise tidspunkt for nedtagning af møllerne, og at de derfor ville påvirke værdien af ejendommen negativt, hvis den var blevet solgt på vurderingstidspunktet (der er tidspunktet for orienteringsmødet

efter VE-lovens § 9). Myndigheden finder derfor, at denne fordel skal tages i betragtning ved vurdering af, om opstilling af nye vindmøller medfører et fald i værdien af ejendommen.

Ud fra det foreliggende visualiseringsmateriale, der består i en visualisering af møllerne set fra en naboejendom, samt det forhold, at møllerne vil stå længere væk og lavere end de møller, som fjernes, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning i det væsentlige er den samme efter opstilling af de nye vindmøller og nedtagning af de eksisterende vindmøller, idet det dog alt andet lige er en fordel, at de nye møller står længere væk end de eksisterende vindmøller.

Støjen fra møllerne vil kunne give anledning til visse gener, idet støjen ved 6 m pr. sekund vil kunne være op til ca. 40,7 dB og ved 8 m pr. sekund op til ca. 41,7 dB. De eksisterende møller giver imidlertid anledning til støj på op til ca. 46,6 dB ved 6 m pr. sekund og ca. 46,7 dB ved 8 m pr. sekund. Samlet set indebærer projektet således en klar fordel for så vidt angår støjgener.

Der vil i gennemsnit forekomme skyggekast i 10 timer om året ved boligen i perioden september-april. Der forekommer i forvejen skyggekast i gennemsnitligt ca. 6 timer om året i samme periode. Henset hertil vurderer Taksationsmyndigheden, at det forøgede skyggekast kun vil have begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden vurderer, at der under disse omstændigheder samlet set ikke vil være tale om, at ejendommen falder i værdi på grund af projektet.

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