

██████████
Knæverhedevej 59
9300 Sæby

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

2. november 2011
SHM/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Knæverhedevej 59, 9300 Sæby som følge af opstilling af vindmøller ved Kragelund i henhold til lokalplan nr. SAE.T.04.13.01 for Frederikshavns Kommune – sagsnr. 11/1155

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 59, 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 59.

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

Ejeren, ██████████ var til stede.

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 12,9 ha. Der søges ingen hektarstøtte til nogen del af arealet. En stor del af jordarealet er tilplantet med nåletræer. Boligen er på 260 m², hvoraf de 60 m² er en tilstødende annekslejlighed. Boligen er opført i gule sten og med cementtegltag med valmede gavle. Der er brugt gode gedigne materialer, men køkkenet er dog af ældre dato. Til ejendommen hører et stort parkliggende haveanlæg, og der er rigtig god udsigt fra ejendommen mod øst. Der er forhøjet terrasseanlæg oven på anneksbygningen, som giver et rigtig godt udsyn over ejendommens haveanlæg og jordtilliggende. Der er et udhus på ca. 720 m² med hestestald, ladeafdeling og værelsesafdeling. Der er netop etableret jordvarme til ejendommens opvarmning. Ejendommen ligger i det åbne land, idet der dog nord for ejendommen ligger et erhvervsområde med bl.a. køreteknisk anlæg, industri og rensningsanlæg. Der vil være henholdsvis ca. 400 og ca. 500 m til de kommende vindmøller. En af de vindmøller, der nedtages, er beliggende på ejendommen i en afstand af ca. 75 m fra boligen. Ejeren har i 2008 overdraget denne mølle til Jens P. Gadensgaard, og det var i den forbindelse aftalt, at møllen skulle nedtages i løbet af et par år. Der er ca. 185-360 m til de to andre 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. For så vidt angår den mølle, der står på ejendommen, havde ejeren tilmed krav på, at møllen blev nedtaget. Myndigheden finder imidlertid, at der ikke var nogen sikkerhed med hensyn til det præcise tidspunkt for nedtagning af de øvrige møller, 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 41,8 dB og ved 8 m pr. sekund op til 42,9 dB. De eksisterende møller giver imidlertid anledning til støj på op til 49 dB ved 6 m pr. sekund og 49,9 dB ved 8 m pr. sekund. Samlet set indebærer projektet således en klar fordel for så vidt angår støjgener. Ejeren kunne på grundlag af aftalen med opstilleren om nedtagning af vindmøllen på ejendommen forvente en delvis sænkning af støjniveauet, og der foreligger ikke beregninger, der viser, hvorledes støjen i så fald ville være. De foreliggende kort over støjudbredelsen giver dog anledning til at formode, at nedtagning af de to øvrige eksisterende 200 kW møller vil indebære en klar fordel for så vidt angår støjgener.

Der vil i gennemsnit kunne forekomme skyggekast i 10 timer om året ved boligen i perioden september-april. Det beregnede skyggekast i VVM-rapporten omfatter en mulig fremtidig tredje vindmølle. Taksationsmyndigheden har på grundlag af oplysninger fra opstiller lagt til grund, at der vil være skyggestop på den mølle, der potentielt kunne forårsage skyggekast i perioden maj-august (den nordligste vindmølle), således at der ikke kan forekomme skyggekast fra denne mølle. Der forekommer i forvejen skyggekast i gennemsnitligt 5½ time om året, fortrinsvis i perioderne april-maj og juli-august. Det bemærkes, at skyggekastet primært kommer fra en af de to eksisterende 200 kW møller, der står vest for ejendommen, og som ejeren ikke havde krav på at få nedtaget. Beplantningen vest for boligen skærmer i øvrigt for møllerne og dermed for skyggekast fra møllerne, og boligen er desuden orienteret væk fra mølleområdet. 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. Myndigheden finder på den baggrund ikke anledning til at tage stilling til, om ejeren ved indgåelsen af aftalen i 2008 kan siges at have medvirket til opstillingen af vindmøllerne, jf. VE-lovens § 6, stk. 3.

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