

[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 vedr. ejendommen Oddevej 125, 9690 Fjerritslev som følge af opstilling af vindmøller ved Klim Fjordholme i henhold til lokalplan nr. 02-001 for Jammerbugt Kommune

20. juni 2013

SHM/SMH

Taksationsmyndigheden har den 20. juni 2013 truffet afgørelse i henhold til lov-bekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Oddevej 125. Afgørelsen er truffet af for-manden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i over-ensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 pro-cent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 8.000.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 2. maj 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Oddevej 125, 9690 Fjerritslev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

[Redacted]

For Vattenfall mødte Maren Andersen og for Klim Vindenergi mødte advokat Anners P. Dahl fra Dahl og Bindeballe Advokater.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 02-001 vindmøller ved Klim Fjordholme for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 5 til Helhedsplan 09 for Jammerbugt Kommune
- Miljørapport, VVM, Vurdering af virkninger på miljøet, Miljøvurdering, Vindmøller ved Klim Fjordholme, Jammerbugt Kommune, April 2012.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarerationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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

Ejeren har gjort gældende, at der vil være udsyn til vindmøllerne fra stuehuset, så udsigten fra boligen bliver markant forringet. Som følge heraf bliver ejendommen sværere at sælge, både som erhverv og som fritidslandbrug.

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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Det foreliggende projekt indebærer udskiftning af en vindmøllepark ved Klim Fjordholme på 35 vindmøller på 600 kW med 22 vindmøller på 3 MW. Opstillingsområdet er lavtliggende, fladt og forholdsvis åbent maritimt forland, dvs. gammel havbund, der med tiden har hævet sig og er blevet landfast. Der er enkelte læhegn langs markskellene, men derudover ingen større trægrupper. Der er spredt beboelse omkring opstillingsområdet. Den sydlige del af opstillingsområdet er på nuværende tidspunkt domineret af de eksisterende vindmøller, der står fordelt på fire rækker. De eksisterende møller er 67 m høje (totalhøjde). De planlagte vindmøller skal have en totalhøjde på 150 m med en rotordiameter på 112 m. Møllerne opstilles på to rette parallelle linjer med ens indbyrdes afstand på 280 m. Møllernes tårne bliver lukkede rørtårne i lys grå farve, og vingerne skal være antirefleksbehandlede, så de fremstår med en mat overflade, og omløbsretningen skal være ens for alle møllerne. Mens de planlagte møller kører med ca. 6-18 omdrejninger pr. minut, kører de eksisterende møller

med op til 28 omdrejninger pr. minut. Den reducerede omdrejningshastighed vil alt andet lige være mindre generende.

For nogle ejendomme omkring opstillingsområdet bliver forøgelsen af de visuelle gener beskeden, da møllerne ganske vist er højere, men kun står i 2 rækker med større indbyrdes afstand end de eksisterende, og for nogle ejendommers vedkommende står de længere væk, hvorfor den forøgede højde syner mindre. For andre ejendommers vedkommende kommer møllerne tættere på. De nordligste naboer til de kommende møller er kun i meget begrænset omfang generet af de eksisterende møller, hvorfor de nye møller vil påvirke omgivelserne meget mere end den eksisterende vindmøllepark. Det gælder ikke kun visuelt, men også med hensyn til støj og skyggekast.

De eksisterende møller giver ifølge VVM-redegørelsen ikke anledning til skyggekast på over 2 timer ved boliger i området, og kun enkelte af de nærmestliggende boliger oplever skyggekast fra de eksisterende møller i mere end 30 minutter om året i gennemsnit.

Den eksisterende vindmøllepark giver anledning til støjgener for de nærmestliggende boliger. Generelt er forøgelsen af støjniveauet begrænset for så vidt angår naboerne i den sydøstlige del af opstillingsområdet, hvorimod den er noget større for andre naboer, især for naboerne nord for de eksisterende vindmøller. I vurderingen af værditabet for de enkelte ejendomme indgår generne fra de eksisterende vindmøller, sådan som de konkret påvirker værdien af ejendommen forud for opstillingen af nye vindmøller.

Der er tale om en landbrugsejendom med 70 ha jord, hvoraf der er betalingsretigheder til 59 ha, resten henligger i bygningsparcel, haveanlæg, fredsskov m.m. Boligen er opført i 1935 og ombygget/tilbygget i 1972. Murværket er i gule sten og med eternittag. Der er et samlet boligareal på 167 kvm udnyttet i 1½ plan. Boligen indeholder stue med udgang til sydvendt terrasse og haven, spisekøkken fra ca. 2008, kontor, badeværelse med bruseniche og skabsarrangement, 1 værelse, soveværelse, bryggers samt forgang. På 1. sal er der to værelser, toilet samt stort værelse med udgang til sydvendt svalegang. Opvarmning sker ved varmepumpe. Der er udhuse på i alt på 1.327 kvm af forskellig alder og karakter, dels er der kalket murværk med pandepladetage, dels gule sten med eternittag, men også stålbuehal med eternittag. Der er en mindre del af garagearealet, der er indrettet til soveværelse, men ikke medregnet i boligarealet. Der er anlagt have samt grusbeltet indkørsel og gårdsplads.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom, men at det vil være mindre end 1 procent af ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der vil være ca. 1,9 km til de nærmeste vindmøller, og at der i forvejen er udsyn til den eksisterende vindmøllepark samt at det område, hvor der ikke tidligere har været vindmøller, stort set ikke ses fra boligen og de primære opholdsarealer i tilknytning hertil på grund af beplantning. Da de nye møller er højere, men lidt længere væk, vil de enkelte møller ses mere tydeligt, men de vil ikke virke dobbelt så høje. Møllerne kan i øvrigt ses fra have, terrasse, stue, spisestue samt fra et værelse i overetagen. De gælder også de eksisterende møller.

Vi har også lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj fra de planlagte vindmøller på op til 36,8 dB(A) ved 6 m/s og 38,1 dB(A) ved 8 m/s og lavfre-

kvent støj på op til 15,4 dB(A) ved 8 m/s, hvorimod der ikke er støjgener af betydning forbundet med de eksisterende vindmøller.

Desuden har vi lagt vægt på, at der ikke på nuværende tidspunkt forekommer skyggekast, hvorimod der fremover vil forekomme skyggekast beregnet til ca. 52 minutter årligt. Vi har dog også taget i betragtning, at de møller, der kan forårsage skyggekast på ejendommen, i betydelig grad er skjult bag beplantning, og at skyggekastet vil forekomme i vinterhalvåret i eftermiddagstimerne.

Selvom de beskrevne gener vil medføre et værditab, vil tabet imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som vi har vurderet til 8.000.000 kr. Vi har således vurderet, at selvom der er et værditab, er det mindre end 80.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og dens beliggenhed ovenfor. Vi har også ved fastsættelsen af værditabet taget disse forhold i betragtning.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstillerne.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden