



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 Thorupholmevej 264, 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 Thorupholmevej 264. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendoms-mægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 18.000.000 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 Thorupholmevej 264, 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.

Ejeren var til stede.

For opstilleren mødte Maren Andersen fra Vattenfall.

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 møllerne kan ses fra stuehuset og haven, hvilket betyder, at ejendommen taber i værdi ved opstilling af de nye vindmøller.

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 større kvægeejendom, oprindelig firelænget gård, med 54,6 ha. jord, hvor der er betalingsrettigheder til ca. 50 ha, resten henligger i § 3-arealer, bygningsparcel, haveanlæg, vej mm. Der er tale om en særdeles velholdt ejendom overalt. Boligen er næsten totalt gennemrestaureret og udnyttet i 1½ plan. Det samlede boligareal er 234 kvm bolig og 22 kvm erhvervsareal i form af mellemgang/kontor. Boligen indeholder i øvrigt stue, nyt stort og meget lækkert køkken-alrum med spiseplads, to værelser, to nye badeværelser med brusenicher, soveværelse, forgang og bryggers. På 1. salt er der stort hobbyrum/stue, et værelse, reposrum. Opvarmning sker ved varmepumpe. Der er velanlagt haveanlæg, gårdsplads m.m.

Udhuse er i alt på ca. 3.803 kvm af blandet karakter og til forskellig anvendelse. Der er yderligere 396 kvm udnyttet loftsplads til lagerformål. Af det samlede areal bemærkes specielt 2072 kvm stor løsdriftsstald fra 2001/2005 med eternittag, opført i søstensbelagte betonelementer, med spalter og malkerobotter, der har plads til 190 malkekøer. Der er plansiloer på 1.650 kvm og gylleanlæg på 3000 kbm.

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 i forvejen er en vindmøllepark ikke så langt fra ejendommen, men at generne fra vindmøllerparken er meget beskeden. Det bemærkes herved, at der bliver ca. 870 m til den nærmeste at de nye vindmøller – der er mere en dobbelt så høje som de eksisterende møller – og at der er mere end 2 km til de nærmeste eksisterende møller. De nye møller bliver derfor meget mere generende, bl.a. visuelt. Mens de eksisterende møller er skjult bag læhegn, vil de kommende møller kunne ses

fra haven, terrassen, stuen, køkken/alrum, soveværelse og værelser og fra det store rum i overetagen.

Vi har også lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj fra de planlagte vindmøller på op til 39,2 dB(A) ved 6 m/s og 40,6 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 16,5 dB(A) ved 8 m/s. Der er ikke støj af betydning fra de eksisterende vindmøller.

Desuden har vi lagt vægt på, at der ikke på nuværende tidspunkt forekommer skyggekast af betydning, hvorimod der fremover vil forekomme skyggekast i et vist omfang, beregnet til ca. 3 timer og 28 minutter årligt. Vi har dog også taget i betragtning, at ikke alle møllerne vil kunne ses fra boligen og dermed kunne kaste skygge, og at skyggekast især forekommer i tidsrummet ca. kl. 7:30-9:30 og fortrinsvis i februar, oktober og november.

Selvom de beskrevne gener vil medføre et værditab, vil tabet imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som vi har vurderet til 18.000.000 kr. Vi har således vurderet, at selvom der er et værditab, er det mindre end 180.000 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 opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden