Taksationsmyndigheden

Front Office
Tonne Kjærsvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Arvad Møllevej 25 som følge af opstilling af vindmøller ved Flø i henhold til lokalplan nr. 272 for Ikast-Brande Kommune – sagsnr. 11/2546

20. august 2012
BEO/HKU

Taksationsmyndigheden har den 28. juni 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på matrikelnummer 3k og 3l. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

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 19. juni 2012 samledes Taksationsmyndigheden på ejendommen Arvad Møllevej 27.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Per Bjerke Hansen fra Uhre Vindmøllelaug.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 272 for Ikast-Brande Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 32 for Ikast-Brande Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Forsøgsmøller ved Flø, Ikast-Brande Kommune
- VVM-tilladelse til opstilling af møller af 3. juli 2012

- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- Ejers partsindlæg af 19. juni 2012 udleveret ved besigtigelsen
- Ejers partsindlæg af 22. juni 2012 fremsendt pr. mail.

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. Ejendommen er en bygningsløs landbrugsejendom på ca. 58,3 hektar. Det er oplyst af Poul B. Laursen, at matr. nr. 19e Flø By, Brande, på 1,22 hektar er frasolgt ejendommen, men at den matrikulære sag endnu ikke er afsluttet. Ejendommens jordtilliggende er herefter ca. 57 hektar bestående af ca. 25 hektar landbrugsjord og ca. 25 hektar fredsskov, mens den resterende del er rekreative arealer.

Ejeren har gjort gældende, at opstillingen af de projekterede vindmøller vil indebære en væsentlig visuel og støjmæssig påvirkning af ejendommen og dermed en stor forringelsen af ejendommens værdi. Ejer finder endvidere, at den blotte tilstedeværelse af møllerne vil have en negativ indvirkning på værdien af ejendommen, da der er tale om en ejendom med stor herlighedsværdi. Ejer har oplyst, at landbrugsjorden er lejet ud.

I forbindelse med besigtigelsen blev der redegjort for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Der blev endvidere under besigtigelsen redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejendommen.

Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet giver mulighed for en opstilling af fire vindmøller på en lige række fra nordvest til sydøst. Anlæggets udstrækning fra nordligste til sydligste vindmølle er ca. 1,1 km. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil være på ca. 350 meter. Projektets møller er forsøgsmøller, der både kan være serie-0 møller og prototypemøller. De fire møller vil have en (forventet) kapacitet på 3 MW hver og en totalhøjde på mindst 142 meter og maksimalt 149,9 meter, der fremkommer ved en navhøjde på 88- 95,9 meter og en rotordiameter på 108-120 meter. Møllerne vil kunne have forskelligt udseende, design og harmoniforhold. Uanset rotorstørrelse vil møllerne have identisk navhøjde på højst 95,9 meter. Opstillers repræsentant har under besigtigelsen oplyst, at der ville blive tale om Siemens-møller hvor to møller er af typen SWT 3.0-89,5-113 (mølle nr. 1 og 2) og to møller af typen SWT 3.0-89,5-108 (mølle nr. 3 og 4). Foruden vindmøllerne vil projektet indebære en opstilling af to målemaster med en maksimalhøjde på 90 meter og en telefonmast på højst 25 meter. Der er ved kommuneplantillæg udlagt støjkonsekvensområder, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller etableret støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

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 ejen-

dommens 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 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 blandt andet 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle er placeret ca. 644 meter fra det punkt på ejendommen, der ligger tættest på vindmøllerne. Den nærmeste mølle er Flø-projektets mølle 1, der er den sydligste vindmølle i projektet.

Vindmøllerne vil blive placeret nord og nordvest for ejendommen. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder, mindre skovområder, bevoksninger, særligt omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn, der er fortrinsvis nord-syd-gående. Området omkring ejendommen er domineret af plantagelignende skov og dyrkede markenheder. Syd for ejendommen ligger Elværk Sø. Den Midtjyske Motorvej mellem Herning og Vejle ligger ca. 1 km. vest fra ejendommen, mens der er ca. 600 meter til motortrafikvejen, der løber syd for ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, og ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og i øvrigt fredelig.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at ejendommen har mark- og skovarealer, hvorfra der er direkte udsyn til mølleområdet. Fra disse dele af ejendommen vil vindmøllerne medføre en markant ændring af udsynet, og de vil blive oplevet som meget tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Det er imidlertid Taksationsmyndighedens vurdering, at idet vindmøllerne ikke vil påvirke driften af ejendommen, herunder ejendommens karakter i øvrigt, vil der ikke være tale om gener, der påfører ejendommen et værditab i medfør af lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi.

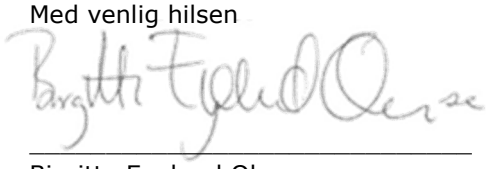
Den beregnede støj fra møllerne er ved ophold på den del af ejendommen, som ligger tættest på møllerne, på 40,4 dB(A) ved 6 m/s og 41,8 dB(A) ved 8 m/s. Det er endvidere oplyst, at den beregnede lavfrekvente støj er på 12,2 dB(A) ved 6 m/s og 12,3 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen i forhold til beboelse i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Da der ikke er beboelse på ejendommen, gælder bekendtgørelsens krav ikke. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om forhøjede støjværdier, der ligger under de lovmæssige krav, der gælder for beboelse, men at det ikke kan afvises, at mølleprojektet vil medføre øgede støjmæssige gener. Myndigheden fin-

der dog ikke, med henvisning til ejendommens karakter, at eventuelle støjgener vil indebære et værditab på ejendommen.

Efter beregningerne ligger ejendommen eller de primære dele af ejendommen uden for den grænse, hvor skyggekast teoretisk set vil kunne finde sted. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke, herunder med henvisning til ejendommens karakter, at eventuelle skyggekastgener vil kunne påføre ejendommen et værditab.

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

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden