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 Dørslundvej 59 som følge af opstilling af vindmøller ved Flø i henhold til lokalplan nr. 272 for Ikast-Brande Kommune – sagsnr. 11/2556

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 ejendommen Dørslundvej 59, 7330 Brande. 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 Dørslundvej 59.

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.
- Visualiseringsbilleder.
- Støj- og skyggekastberegninger.
- Udtalelse af 13. juli 2012 fra anmelder vedrørende ansøgning om dispensation fra skovbyggelinjen.

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 består af en ældre velholdt 4-længet gård blandt andet indrettet til hestehold. Stuehuset benyttes til fritidsbrug og er løbende renoveret. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 93,5 hektar, heraf er ca. 9,4 hektar fredsskov. Ca. 42 hektar af landbrugsjorden, med vandingstilladelse, er bortforpagtet. Den resterende del er gårdsplads, hede, kulgrave (natur), vej m.m.

Ejeren har gjort gældende, at opstillingen af de projekterede vindmøller vil have omfattende og alvorlige konsekvenser for ejendommen og værdien heraf. Ejeren har anført, at ud over landbrugsjorden så indeholder de omkringliggende jorde større arealer med fredsskov og uforstyrret natur. Disse rekreative områder har en væsentlig værdi for ejendommen og vil blive forstyrret visuelt og støjmæssigt af de projekterede vindmøller. Ejeren bemærker endvidere, at den sydligste vindmølle i projektet (mølle 1) placeres ca. 200 meter fra fredsskov og dermed placeres inden for skovbyggelinjen. Det er ifølge ejer i strid med lovgivningen at give dispensation fra skovbyggelinjen til vindmøllens etablering, jf. ejers udtalelse af 13. juli 2012 fremsendt til Brande Kommune. Det bemærkes, at Taksationsmyndighedens afgørelse tager udgangspunkt i, at projektet gennemføres som angivet i plangrundlaget.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Taksationsmyndigheden fik mulighed for at besigtige dele af fredsskovsarealerne samt udsynet fra ejendommen ud mod mølle 1, som ejer ønsker ikke bliver opstillet. Ejeren anførte, at det havde været ønskeligt med mere dialog med opstiller omkring projektet, herunder især om placeringen af mølle 1. Det vurderes af ejer, at der ved vindmølleprojektets gennemførelse vil blive tale om et værditab på ejendommen på ca. 1 mio. kr.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig, have og jordtilliggende samt støj- og skyggekastberegninger.

Det fremgår af plangrundlaget, at Flø-projektet 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 udseen-

de, 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 samt 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 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 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. 1.160 meter fra boligen. Den nærmeste mølle er mølle 1, der er den sydligste vindmølle i projektet.

Vindmøllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder, mindre skovområder, bevoksninger, især omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn, der er fortrinsvis nord-syd-gående. Området omkring ejendommen er domineret af plantagelignende skov og dyrkede markenheder. Udsynet fra boligen ud mod mølleområdet er begrænset af skoven, beplantningen omkring gården og gårdens driftsbygninger. Der vil fra ejendommens nordlige og vestlige del, bestående af fredsskov og markenheder, være frit udsyn til mølleområdet. Den Midtjyske Motorvej mellem Herning og Vejle ligger ca. 1.280 meter fra boligen. Der er endvidere fra have og terrasse udsyn til en højspændingsledning, der passerer syd om mølleområdet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, og ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og i øvrigt fredelig.

Boligen er orienteret mod nord og syd. Der er fra boligen intet eller et meget begrænset udsyn til vindmøllerne, idet ejendommens staldbygninger og beplantning yder en væsentlig afskærmning. Fra stueplan, vil der fra de nordvendte rum, herunder køkken, være et absolut begrænset udsyn til vingeslag fra de

nærmeste møller og formentlig intet udsyn, når der er løv på de afskærmende træer. Fra førstesalen vil der fra gavl- og ovenlysvinduer mod nord og vest være et begrænset udsyn til vingeslag især i vinterhalvåret. Fra dele af gårdspladsen kan der ligeledes være et begrænset udsyn til vindmøllerne. Fra haven syd for boligen samt terrassen med udgang fra stuen vil beplantning og bygninger afskærme et udsyn til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligens orientering, afstanden og afskærmningen ud mod mølleområdet, at vindmølleprojektet ikke vil påføre ejendommen et værditab. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering inddraget, at ejendommen har mark og skov, der grænser op til mølleområdet. Fra denne del 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. Taksationsmyndigheden har endvidere noteret sig, at ejer finder stor glæde i områdets rekreative værdier. Det er imidlertid Taksationsmyndighedens vurdering, at idet vindmøllerne ikke vil påvirke den landbrugsmæssige drift, 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 på 34,8 dB(A) ved 6 m/s og 36,4 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller 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. Det er endvidere oplyst, at den beregnede lavfrekvente støj er på 7,7 dB(A) ved 6 m/s og 8,3 dB(A) ved 8 m/s. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke er tale om støjværdier, som konkret vil kunne medføre et værditab på ejendommen. Det er noteret, at der kan være tale om betydelige støjgener ved ophold på jordtilliggender ud mod mølleområdet. Idet disse gener ikke vil påvirke den landbrugsmæssige drift, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at de ikke vil påføre ejendommen et værditab.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 5 timer og 27 minutter årligt (inde: 4 timer og 24 minutter) i perioden fra ca. medio maj til og med juli i tidsrummet fra kl. ca. 20.45-21.45. Med henvisning til den næsten fuldstændige afskærmning i forhold til boligen især i sommerhalvåret, hvor skyggekast kan finde sted, genens tidsmæssige udstrækning og tidspunktet er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Det har indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at eventuelle skyggekastgener ikke vil påvirke den landbrugsmæssige drift.

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