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 Fløvej 25 som følge af opstilling af vindmøller ved Flø i henhold til lokalplan nr. 272 for Ikast-Brande Kommune – sagsnr. 11/2522

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 Fløvej 25, 7330 Brande. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 40.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 2.750.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 19. juni 2012 samledes Taksationsmyndigheden på ejendommen Fløvej 25.

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.

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 et istandsat stuehus, renoverede driftsbygninger mv. samt et jordtilliggende på ca. 8,3 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at vindmøllerne vil virke visuelt dominerende, og at der vil være gener i form af støj og skyggekast. Endvidere udtrykte ejeren bekymring for ejendommens handelsværdi som følge af de nye vindmøller. 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.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig og have 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 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 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 vil medføre et værditab på din ejendom på 40.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 973 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 4, der er den nordligste mølle i Flø-projektet.

Møllerne vil blive placeret øst for ejendommen. De vil blive opstillet næsten horisontalt på ejendommen fra nordøst til sydøst. Området er domineret af landbrugsmæssig drift. 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-sydgående. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er begrænset af beplantning på ejendommen. Der vil ved indkørslen til ejendommen være et mere åbent udsyn til mølleområdet. Der er enkelte tekniske elementer i nærområdet. Den Midtjyske Motorvej mellem Herning og Vejle ligger ca. 1,2 km fra boligen, og ca. 500 meter øst for ejendommen løber jernbanen mellem Herning og Vejle. Der er endvidere fra ejendommen udsyn til den 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 syd. Der er fra boligen begrænset udsyn til vindmøllerne, idet beplantningen omkring ejendommen yder en vis afskærmning, dog er beplantningen mindre tæt syd for huset, hvilket vil kunne indebære et mere åbent udsyn til møllerne 1 til 3 især i vinterhalvåret. Fra stueplan vil der fra de sydvendte rum, herunder særlig køkkenalrum, stue og værelse, kunne være et begrænset udsyn til møllerne. Fra de nordvendte rum vil der kunne være et begrænset udsyn til den nordligste mølle i projektet gennem beplantningen på ejendommen især i vinterhalvåret. Køkkenet har imidlertid højtsiddende vinduer, og der vil derfor ikke fra dette være udsynsmæssige gener. Der vil formentlig være et vist udsyn i vinterhalvåret til de nordligste møller fra et større værelse i den tidligere driftsbygning. Fra førstesalen vil der være et mere åbent udsyn til møllerne fra to mindre værelser i den østvendte gavl. Fra de udendørs opholdsarealer, den sydvendte terrasse med udgang fra værelse samt terrassen på gårdspladsen, vil der været et begrænset udsyn til møllerne i sommerhalvåret. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, afstanden og afskærmningen ud mod mølleområdet, at Flø-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,8 dB(A) ved 6 m/s og 39,4 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 8,8 dB(A) ved 6 m/s og 10,4 dB(A) ved 8 m/s. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre øgede støjmæssige gener. Myndigheden har endvidere noteret sig, at ophold på ejendommen kan være præget af en vis trafikstøj ved bestemte vindretninger. Samlet set finder Taksationsmyndigheden, at der ved Flø-projektets realisering vil blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et vist værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 10 timer og 7 minutter årligt (inde: 7 timer og 50 minutter) i perioden fra ca. medio marts til og med september (dog ikke juni og frem til ca. medio juli) i tidsrummet fra ca. kl. 5.45-kl. 8.00. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet samt afskærmningen i form af beplantning i sommerhalvåret er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et begrænset værditab. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at det i VVM-tilladelsen er bestemt, at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast. Hvis det er tilfældet stiller kommunen krav om skyggestop.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 2.750.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand og omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren 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

Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden