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

20. august 2012
BEO/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Fløvej 41 som følge af opstilling af vindmøller ved Flø i henhold til lokalplan nr. 272 for Ikast-Brande Kommune – sagsnr. 11/2560

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 41, 7330 Brande. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er højst 7.000.000 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 41.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, 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.
- Partsindlæg fra anmelder af 11. juni 2012 vedlagt mæglererklæring.

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 landbrugsejendom med et ældre stuehus, et enkelt udhus og to maskinhuse, herunder et nyere maskinhus fra 2009 indrettet med dobbeltgarage, vaskerum og værksted. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 61,5 hektar, hvoraf ca. 43 hektar er agerjord med vanding, 4,7 hektar er fredskov, mens den resterende del er sø, hede, gårdsplads, vej m.m.

Ejeren har gjort gældende, at den korte afstand til vindmøllerne vil medføre gener på ejendommen og påvirke ejendommens herlighedsværdi, herunder den rekreative værdi af hele området.

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. Ejeren anførte, at han som følge af de projekterede møller ved Flø påtænker at fraflytte ejendommen med sin familie. Det er ejers hensigt at sælge dele af ejendommen som et landsted (beboelsesdelen med 2,5 hektar jord). Den resterende del af ejendommens jordtilliggender vil ejer beholde. En ejendomsmægler har på ejers foranledning vurderet, at vindmølleprojektet vil indebære et værditab på beboelsesdelen på 500.000 kr. Der er ikke nærmere redegjort for værditabsberegningen. Det er endvidere mæglers vurdering, at ejendommen vil have en meget lang liggetid, og at den i perioden frem til vindmølleparkens opførelse vil være totalt usælgelig, jf. partsindlæg af 11. juni 2012. Ejer redegjorde under besigtigelsen for en række skrottede planer med ejendommen. Det havde blandt andet været hensigten at indrette en lejlighed på førstesalen af det nye maskinhus, istandsætte det gamle maskinhus, der er beliggende umiddelbart vest for det nye maskinhus samt fælde den tætte bevoksning omkring ejendommen mod vest med henblik på at få aftensol i haven og på terrassen. Herved ville ejendommen få direkte udsyn til de sydligste møller i Flø-projektet. Ejer har desuden gjort gældende, at en realisering af mølleprojektet vil forringe jagten på ejendommen. Det blev oplyst, at det ville koste ca. 30.000 kr. årligt, hvis ejer skulle købe sig til en tilsvarende jagtmulighed i nærområdet.

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

Det fremgår af plangrundlaget, at projektet giver mulighed for 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 er 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 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 630 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 1, der er den sydligste mølle i projektet.

Møllerne vil blive placeret vest henholdsvis nordvest for ejendommen. 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 en tæt beplantning på ejendommen. Udbredelsen af tekniske elementer i landskabet er begrænset, og ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og fredelig. Der er ca. 2,8 km fra boligen til den Midtjyske Motorvej mellem Herning og Vejle og ca. 1,8 km til motortrafikvejen.

Boligen er orienteret mod nord og syd. Der vil fra boligen blive intet eller et meget begrænset udsyn til vingeslag fra den nærmeste vindmølle, idet ejendommens tætte beplantning yder en fuldstændig eller næsten fuldstændig afskærm-

ning. Et eventuelt udsyn vil være fra værelserne i kvisten på førstesalen. Boligen har ingen vestvendte udsyn. Fra de udendørs opholdsarealer, den nordvendte terrasse med udgang fra stuen, haven samt terrassen ved udhuset ved vestgavlen vil der ikke være udsyn til møllerne i sommerhalvåret. Fra dele af gårdspladsen vil der kunne være et begrænset udsyn til vingespidser fra den nærmeste mølle. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og afskærmningen ud mod mølleområdet, at Flø-projektet ikke vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, men at den korte afstand til de sydligste møller i projektet kan have en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,9 dB(A) ved 6 m/s og 42,4 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 12,2 dB(A) ved 6 m/s og 12,1 dB(A) ved 8 m/s. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre øgede støjmæssige gener. Samlet set finder Taksationsmyndigheden, at der ved projektets realisering vil blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 18 timer og 34 minutter årligt (inde: 14 timer og 33 minutter) i perioden fra ca. medio marts til primo oktober i tidsrummet fra kl. ca. 17.00 til ca. 21.30. Skyggekastet på boligen vil være begrænset af den høje og tætte bevoksning mod vest. Dog vil vingespidsen fra nærmeste vindmølle (mølle 1) kunne være synlige over bevoksningen og vil kunne give skyggekast på førstesalen af boligen, hvor der dog ikke er placeret primære opholdsarealer. Med henvisning til afskærmningen i form af beplantning især i sommerhalvåret, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at eventuelle skyggekastgener alene vil kunne påføre ejendommen et meget begrænset værditab. Taksationsmyndigheden bemærker, 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 højst er 7.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, 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 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 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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden