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 14 som følge af opstilling af vindmøller ved Flø i henhold til lokalplan nr. 272 for Ikast-Brande Kommune – sagsnr. 11/2400

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 Arvad Møllevej 14, 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 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.450.000 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 Arvad Møllevej 14.

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 stuehus med en længe, der løbende er renoveret, et udhus med garage og værksted samt et jordtilliggende på ca. 1,8 hektar.

Ejerne har gjort gældende, at opstillingen af de projekterede vindmøller vil medføre et værditab på ejendommen. Vindmøllerne vil virke visuelt dominerende, og der vil opstå gener i form af støj og skyggekast. Ejerne finder, at sidstnævnte vil kunne indebære en fare for den almene sundhed ved ophold på ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren oplyste blandt andet, at naboen, Søgård Plantage, havde påbegyndt rydningen af et skovareal, der støder op til ejendommen, og at dette vil indebære et mere åbent udsyn især til de sydligste møller i Flø-projektet. Ejeren redegjorde endvidere for planer om at udbygge haven i retning mod vindmølleprojektet. Det blev oplyst, at flere af træerne i læhegnet mod vest var ved at gå ud, og at de derfor snart skulle fældes.

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 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 samt 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 jeres ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle er placeret ca. 853 meter fra boligen. Den nærmeste mølle er mølle 1, der er den sydligste vindmølle i projektet.

Vindmøllerne vil blive placeret nord for ejendommen. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder, mindre skovområder, bevoksninger særlig omkring bebyggelser og landbrugsanlæg samt læhegn, der er fortrinsvis nord-syd-gående. Området omkring ejendommen er domineret af nåletræsplantager i drift. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er begrænset af beplantning på ejendommen og plantagen vest for ejendommen. Der vil ved indkørslen til ejendommen være et vist udsyn til mølleområdet. Den Midtjyske Motorvej mellem Herning og Vejle ligger ca. 775 meter fra boligen, og ca. 700 meter vest for ejendommen løber jernbanen mellem Herning og Vejle. 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 udhus og beplantning yder en væsentlig afskærmning. Fra stueplan vil der fra de nordvendte rum, herunder blandt andet køkken og gildesal, være et absolut begrænset udsyn til møllerne. Fra førstesalen vil der fra ovenlysvinduer i bad og værelse kunne være et mindre udsyn til vingeslag fra de sydligste møller i Flø-projektet. Fra dele af gårdspladsen og det vestvendte haveanlæg med dam og terrasse vil der være et vist, men dog begrænset udsyn til vindmøllerne. Fra haven nord for udhuset og ejendommens jordtilliggende, der er udlagt i græs med bevoksning af nåle- og frugttræer, og som fungerer som rekreativt område, vil de sydligste vindmøller være helt eller delvist synlige. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, afstanden og afskærmningen ud mod mølleområdet, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning af ejendommen vil indebære et begrænset værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,0 dB(A) ved 6 m/s og 39,6 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 10,6 dB(A) ved 6 m/s og 11,3 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 projektets realisering vil blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et vist værditab på ejendommen.

Boligen ligger ifølge beregningerne uden for den grænse, hvor skyggekast teoretisk set vil kunne finde sted. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke, at skyggekastgener vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.450.000 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 I 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 I er uenige 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

Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden