Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

24. april 2013
SHM/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Skovengvej 8, 9382 Tylstrup som følge af opstilling af vindmøller ved Nejst i henhold til lokalplan nr. 32-T-16.01 for Brønderslev Kommune – sagsnr. 12/775

Taksationsmyndigheden har den 24. april 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Skovengvej 8, 9382 Tylstrup. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

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 7. februar 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Skovengvej 8.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

[redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Jens Vagnsø og Casper K. Mikkelsen fra Jysk Vindenergi.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 32-T-16.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 14 til kommuneplan 2009-21
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nejst, Brønderslev Kommune
- 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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendomme vil tabe i værdi på grund af støj fra møllerne. Møllerne vil stå tæt på huset og vil påføre ejendommen et værditab.

Projektet indebærer opstilling af fire vindmøller på en ret linje i retningen øst-vest umiddelbart vest for motorvejen mellem Hirtshals og Aalborg ved Nejst. Møllerne har en navhøjde på ca. 84 m og en rotordiameter på ca. 112 m og således en totalhøjde på ca. 140 m. Vindmøllerne er trevingede og har koniske rørtårne. De vil være malet i en lys grå farve og overfladebehandlet for at begrænse refleksioner. Rotorhastigheden varierer fra 6,2 til 17,7 omdrejninger pr. minut.

Landskabet er fladt slettelandskab. Næsten stik vest for de kommende møller og motorvejen står 15 (mindre) vindmøller ved Stenis Enge og nordvest for de kommende møller og motorvejen står 7 vindmøller ved Ryå. Endelig står der også sydvest for de kommende møller og motorvejen 15 (mindre) vindmøller ved Gammelvrå Enge. Især møllerne ved Ryå påvirker visuelt nogle af naboerne til de kommende vindmøller. Afstanden til møllerne ved Ryå er mellem ca. 1,5 og ca. 2,5 km fra de naboer, der har anmeldt krav om værditabserstatning. Området er i forvejen påvirket af støj, især fra motorvejen, idet de fleste af ejendommene ligger mindre end 1 km fra motorvejen. Der er i tilslutning til motorvejen en rasteplads lidt sydvest for de kommende møller. Desuden løber jernbanen mindre end 500 m fra de fleste af ejendommene. Endelig afgrænses opstillingsområdet mod øst af Aalborgvej.

Det er oplyst, at opstiller – på baggrund af, at der er indgået aftale herom mellem opstiller og de nærmeste naboer – vil blive pålagt et vilkår om, at der ikke må forekomme skyggekastgener hos naboerne. Vi har derfor lagt til grund, at der ikke forekommer skyggekast i boligerne eller på de primære udendørs opholdsarealer.

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, hvorvidt 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 bl.a.

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.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et jordtilliggende på 13,3 ha som udgøres af 7 matrikler. Stuehuset er på 135 m^2 i et plan, opført i pudset sten med eternittag. Der er endvidere ridehal, stalde mv., i alt er der udbygninger på ca. 2.600 m^2. Ejendommen drives i dag som ridecenter. Der er alment vandforsyningsanlæg og afløb til mekanisk rensning med nedsivning.

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 de kommende vindmøller står så tæt på som ca. 771 meter fra boligen. Møllerne vil i begrænset omfang være synlige fra boligen, idet de vil kunne ses fra gårdspladsen og den del af boligen, der vender ud mod gårdspladsen (køkken/alrum). Fra ejendommen kan man i forvejen se vindmøller.

Vi har taget i betragtning, at der vil kunne forekomme støj på op til 40,0 dB(A) ved en vindstyrke på 6 m/s og op til 42,4 dB(A) ved en vindstyrke på 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være på op til 17,8 dB ved 8 m/s. Vi har imidlertid tillagt det væsentlig betydning, at ejendommen i forvejen er markant belastet af støj især fra motorvejen, idet boligen ligger ca. 650 m fra motorvejen, ligesom der er ca. 300 m til jernbanen.

Vi har også lagt vægt på ejendommens karakter, idet ejendommen især har attraktion som ridecenter. Vi vurderer, at det derfor har relativt mindre betydning for ejendommens handelsværdi, at der opstilles vindmøller i nærheden af ejendommen. Desuden har vi lagt vægt på områdets karakter og boligens stand.

Endelig har vi lagt til grund, at der ikke vil kunne forekomme skyggekast ved boligen.

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

Med venlig hilsen

Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden