

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Åholmvej 49, 9740 Jerslev J som følge af opstilling af vindmøller ved Ø. Linderup i henhold til lokalplan nr. 32-T-17.01 for Brønderslev Kommune

29. august 2013

SHM/SMH

Taksationsmyndigheden har den 28. august 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Åholmvej 49, 9740 Jerslev J. 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 10. juni 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Åholmvej 49.

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.

Ejeren [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-17.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 20 til Kommuneplan 2009-21
- Miljørapport, Vindmølleprojekt ved Ø. Linderup, Oktober 2012, Brønderslev Kommune
- Tingbogsudskrift

- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Vurdering af ejendommen Åholmvej 49, 9740 Jerslev udarbejdet af Westergaard Bolig, modtaget den 21. maj 2013

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 ejendommen er beliggende øst for møllerne, der vil være generende. Ejendommen er højt beliggende og ugeneret og der vil derfor være visuelle gener, samt gener fra støj. Der er ikke udsyn til elmast eller eksisterende vindmøller. Ved færdsel til og fra ejendommen vil der være udsyn til møllerne.

Efterfølgende har Taksationsmyndigheden indhentet oplysninger fra kommunen om, hvorvidt der kan forventes landzonetilladelse til at bebygge ejendommen.

Brønderslev Kommunes afdeling for Plan og Miljø har i brev af 10. juli 2013 vejledende udtalt, at opførelse af en ny bolig i landzone forudsætter, at der gives en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Kommunen vurderer i brevet, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på ejendommen.

Ejeren har hertil bl.a. bemærket, at kommunens svar ikke er en endelig afgørelse af, om der kan bygges på ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Lovgrundlaget

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.

Området

Opstillingsområdet ligger på kanten af en randmoræne mellem småbakket randmorænelandskab mod syd og hævet havbund mod nord. Længere mod øst hæver landskabet sig ved Hallund Bakker og Jyske Ås. Området er præget af en blanding af landbrugsdrift og natur og er uforstyrret af større tekniske anlæg. Områderne nord og øst for vindmøllerne er udpeget som særligt værdifuldt landskab i kommuneplanen.

Projektet

Projektet indebærer, at der opstilles fire vindmøller med en totalhøjde på ca. 125 m med en navhøjde på ca. 80 m og en rotordiameter på ca. 90 m på en lige øst-vest-gående linje.

Brønderslev Kommunes VVM-tilladelse er betinget af, at møllerne indstilles således, at der ikke forekommer skyggepåvirkning af nabobeboelser inden for en afstand af 1 km fra vindmøllerne.

Ejendommen

Ejendommen er registreret som ubebyggede landbrugslodder. Det samlede grundareal udgør 1,8 ha og ligger naturskønt. Den oprindelige bebyggelse har aktuelt karakter af ruiner.

Taksationsmyndighedens vurdering

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 ejendommen antagelig ikke lovligt kan bebygges og derfor ikke kan anvendes til beboelse eller andre formål, hvor værdien af ejendommen kan påvirkes af gener fra vindmøller.

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