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

22. august 2013
SHM/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Vangvej 10, 9750 Østervrå som følge af opstilling af vindmøller ved Højstrup i henhold til lokalplan SAE.T.14.02.01 for Frederikshavn Kommune

Taksationsmyndigheden har den 22. august 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vangvej 10, 9750 Østervrå. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 10. juni 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Vangvej 10.

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

Ejerne [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Niels Jørgen Lunden og Søren Thomsen fra Højstrup Vind ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan SAET.14.02.01 - Vindmøller ved Højstrup, for Frederikshavn Kommune, vedtaget den 20. marts 2013
- Kommuneplantillæg nr. 09.27 til Frederikshavn Kommuneplan 2009-2020

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Højstrup, August 2012, Frederikshavn 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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af støj, idet støjen fra de nye møller vil blive højere. Ejerne har planer om at plante juletræer, hvor der nu står grantræer.

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 er beliggende i et morænelandskab, hvor møllerne vil blive opstillet på morænefladen, der er omgivet af et bakket randmorænelandskab. Landskabet ved opstillingsområdet er aktuelt især præget af de fire eksisterende vindmøller, men der er også andre tekniske anlæg (højspændingsledninger, større landbrugsbygninger).

Projektet

Projektet indebærer, at de fire eksisterende vindmøller, der har en totalhøjde på 67 m, udskiftes med fire nye vindmøller med en totalhøjde på 125 m. De nye møller opstilles på en linje, der er en anelse forskudt i forhold til de eksisterende vindmøller. De nye møller er på grund af højden generelt mere synlige, men da de for nogle naboers vedkommende er længere væk end de eksisterende møller,

mens de for andres vedkommende er tættere på, er det meget forskelligt, hvor stor en forskel den øgede højde gør for den visuelle påvirkning af de enkelte ejendomme. Da de nye møllers rotationshastighed er lavere end de eksisterende møllers rotationshastighed, vil de virke roligere i landskabet.

Ejendommen

Der er tale om en mindre landbrugsejendom med ca. 3,8 ha jord, hvor al jorden henligger i bygningsparcel, skov, stor sø og haveanlæg. Der søges ingen ha-støtte til jorden. Der er en velholdt og delvis gennemrestaureret beboelse fra 1927/1980/2012 opført i røde sten/gulmalet pudset murværk og med nyere rødt tegltag. Det samlet boligareal er 186 kvm, hvoraf 112 kvm er i stueplan og 74 kvm på 1. sal. Der er endvidere ca. 40 kvm kælder, som ikke er registreret på ejendommens BBR-ejermeddelelse. Beboelsen indeholder stue med brændeovn, spisestue, nyt lækkert spisekøkken med klinkegulv, entre med klinkegulv, nyt lækkert badeværelse med bruseniche og flot skabsarrangement og på 1. sal to værelser, stue med udgang til svalegang, badeværelse med bruseniche samt soveværelse. I kælderen er der viktualierum, bryggers/vaskerum, hobbyrum samt to disponible kælderrum. Der er direkte udgang fra kælderen til haven, men også nedgang fra entreen i stueplan. Der er fra køkken/stue udgang til opbygget altan i træ med udsigt til have og søen mod syd. Opvarmning sker ved nyere BAXI træpillefyr. Der er desuden en vinkelbygget udhusbygning med kal-ket murværk og rødmalet stålpladetag, i alt 458 kvm bestående af fyrrum, for-rum, værksted, hønsehus, værksted, lade samt garage.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstem-melse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de kommende møller ikke kan ses fra gårdspladsen, haven eller bygningerne, da ejendommen mod vest er tilplantet med et stort antal træer. Der vil derfor ikke være visuelle gener eller skyggekast, som kan forårsage værditab. Det bemærkes herved, at ejernes overvejelser om at erstatte den del af træerne, som er grantræer, med juletræer, ikke kan føre til et andet resultat. For det første er der i forvejen vindmøller bag træerne. For det andet har muligheden for at udskifte den eksi-sterende beplantning med juletræer – uden at blive udsat for gener fra de plan-lagte vindmøller – ingen nævneværdig betydning for ejendommens værdi. Det bemærkes, at muligheden for et økonomisk afkast ved juletræsproduktion på det ret begrænsede areal skal sammenholdes med de gener, som fældning af de lægivende træer medfører.

Vi har også taget i betragtning, at der vil kunne forekomme begrænset støj fra de planlagte vindmøller på op til 35,6 dB(A) ved 6 m/s og 36,6 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 15,5 dB(A) ved 8 m/s. Der var ved besigtigelsen ikke hørbar støj fra de eksisterende vindmøller.

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

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden