

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærvej 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 vedrørende ejendommen Tangetvej 55, 9800 Hjørring, som følge af opstilling af vindmøller ved Egebjerg i henhold til lokalplan nr. 800-8111 L01 for Hjørring Kommune.

10. december 2015
SHM/LVN

Taksationsmyndigheden har den 30. november 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011.

Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr. Jur. Søren H. Mørup og ejendomsmægler mde. Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 3,5 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 15. september 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Tangetvej 55.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Søren H. Mørup og ejendomsmægler mde. Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne [Redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Gert Kristensen fra GK Energi ApS og Jesper Nygaard fra arkitektfirmaet Mogens B. Leth.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 800-8111-L01 for Hjørring Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Egebjerg. Hjørring Kommune, april 2013.
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggecastberegninger

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 under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der vil være syns- og lydforstyrrelser ved ophold på de to terrasser foran stuehuset i retning mod møllerne, at udsynet fra vinduer vil være forstyrret, og at møllerne vil skæmme udsynet i landskabet og forstyrre freden og roen for både mennesker og dyr ved søerne, i skoven og i det åbne landskab. Ejendommens værdi vil derfor ifølge ejerne blive forringet ved et fremtidigt salg.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 3, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af ejendommen 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

Mølleområdet er placeret i et forholdsvis fladt, lavtliggende landskab, som strækker sig mod vest til Vesterhavet. Mod nord og sydøst samt længere mod øst er terrænet kuperet. Mølleområdet ligger i et landbrugsområde med store åbne marker, spredte læhegn og mindre beplantninger. Der er spredt bebyggelse i området omkring mølleområdet. Vest, nordvest og syd for området findes flere mindre vindmøller. Ca. 1,1 km. nord for den nordligste vindmølle forløber Rute 35 mellem Hjørring og Frederikshavn, og ca. 750 m. nord for mølleområdet forløber jernbanen mellem disse byer. Omkring 4,5 km. vest for mølleområdet forløber E39 (Hirtshalsmotorvejen). Ellers er der kun mindre veje i området. Det vurderes, at møllerne vil fremstå markante i landskabet.

Projektet

Projektet indebærer, at der opstilles 6 vindmøller med en totalhøjde på ca. 149 m. fra terræn til vingespids i topposition. Navhøjden er ca. 93 m., og rotorens diameter er ca. 113 m. Møllerne opstilles på en række, som er orienteret fra sydøst mod nordvest, med en indbyrdes afstand på ca. 321 m., og det forventes, at navhøjden fremstår ensartet. Møllerne er trevingede og har koniske mølletårne. De er malet i lys grå farve, og vingernes overflade er behandlet, så de fremstår matte, for derved at minimere refleksioner. Rotorhastigheden vil variere fra 4 til 14 omdrejninger pr. minut. Møllerne monteres med lysmarkering på hver nacelle i form af to lyskilder, der lyser med lavintensivt rødt lys (min. 10 candela). Der kan monteres en vandret afskærmning, således at lyset næsten ikke ses fra terræn i nærområdet. Møllerne må i øvrigt ikke belyses. Der etableres skyggestop, således at ingen bolig udsættes for mere end 10 timers skyggekast om året (i gennemsnit).

Som led i projektet nedtages en eller to eksisterende møller med en totalhøjde på ca. 69 m., som er placeret vest for de planlagte vindmøller.

Ejendommen

Der er tale om en pæn og velholdt landbrugsejendom med flot anlagt have og sø med et jordtilliggende på 14,39 ha. Stuehuset, som er opført i pudset teglsten med tegltag, har et boligareal på 152 m² i stueplan og 85 m² udnyttet tagetage. Endvidere er der udbygninger på ca. 448 m², som henligger som stald og hønsehus mv. Iflg. BBR sker opvarmning fra eget centralvarmeanlæg, vand leveres fra privat alment forsyningsanlæg, og afløb sker til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllerne vil blive placeret 908-1.836 m. fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Der er tæt beplantning mellem møllerne og boligen og haven, men det lægges til grund, at de vil kunne ses gennem beplantningen, når der ikke er blade på træerne. De mange træer vil dog skærme betydeligt. Det lægges derfor til grund, at der vil være begrænset udsyn til enkelte møller fra dele af haven, terrasserne, ligesom de muligvis vil kunne ses fra bl.a. stue, spisestue og soveværelse, men at de visuelle gener vil være meget begrænset fra denne del af boligen. Derimod vil de i højere grad kunne ses fra Velux vinduet i stuen i overetagen.

Det lægges endvidere til grund for afgørelsen, at der efter opstilling af møllerne vil kunne forekomme støj på ejendommen på op til 38,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,6 dB(A) ved 8 m/s, og at den lavfrekvente støj vil være op til 15,1 dB(A) ved 6 m/s og 15,9 dB(A) ved 8 m/s. Der vil således være visse støjgener.

Det lægges endelig til grund, at det årlige antal skyggetimer er beregnet til 11 timer og 17 minutter indendørs og 12 timer og 32 minutter udendørs, idet der dog højst kan forekomme 10 timers skyggekast som følge af "skyggestop" på møllerne. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden medio februar-medio maj i tidrummet ca. 16:00-21:00 og i perioden ultimo juli-oktober i tidsrummet

ca. 16:00-21:00. Taksationsmyndigheden har vurderet, at skyggekastet kun vil give forholdsvis få gener, da møllerne som nævnt kun ses i begrænset omfang gennem beplantningen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 3,5 mio. kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 3, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. 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.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstilleren har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres ejendom, 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 den afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden