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

20. juni 2013
SHM/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Sløjbrovej 51, 9690 Fjerritslev som følge af opstilling af vindmøller ved Klim Fjordholme i henhold til lokalplan nr. 02-001 for Jammerbugt Kommune – sagsnr. 12/1483

Taksationsmyndigheden har den 20. juni 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Sløjbrovej 51. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 2.950.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 2. maj 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Sløjbrovej 51, 9690 Fjerritslev.

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.

[redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Maren Andersen fra Vattenfall.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 02-001 vindmøller ved Klim Fjordholme for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 5 til Helhedsplan 09 for Jammerbugt Kommune
- Miljørapport, VVM, Vurdering af virkninger på miljøet, Miljøvurdering, Vindmøller ved Klim Fjordholme, Jammerbugt Kommune, April 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.

Ejeren har navnlig gjort gældende, at der oprindeligt forekom skyggekast fra de eksisterende vindmøller, men at det ikke længere forekommer på grund af beplantningen af fyrretræer mod vest. De nye møller vil være synlige fra terrasse og udestue, der vender mod syd og vest. Der vil være skyggekast i køkkenvinduet mod vest.

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.

Det foreliggende projekt indebærer udskiftning af en vindmøllepark ved Klim Fjordholme på 35 vindmøller på 600 kW med 22 vindmøller på 3 MW. Opstillingsområdet er lavtliggende, fladt og forholdsvis åbent maritimt forland, dvs. gammel havbund, der med tiden har hævet sig og er blevet landfast. Der er enkelte læhegn langs markskellene, men derudover ingen større trægrupper. Der er spredt beboelse omkring opstillingsområdet. Den sydlige del af opstillingsområdet er på nuværende tidspunkt domineret af de eksisterende vindmøller, der står fordelt på fire rækker. De eksisterende møller er 67 m høje (totalhøjde). De planlagte vindmøller skal have en totalhøjde på 150 m med en rotordiameter på 112 m. Møllerne opstilles på to rette parallelle linjer med ens indbyrdes afstand på 280 m. Møllernes tårne bliver lukkede rørtårne i lys grå farve, og vingerne skal være antirefleksbehandlede, så de fremstår med en mat over-

flade, og omløbsretningen skal være ens for alle møllerne. Mens de planlagte møller kører med ca. 6-18 omdrejninger pr. minut, kører de eksisterende møller med op til 28 omdrejninger pr. minut. Den reducerede omdrejningshastighed vil alt andet lige være mindre generende.

For nogle ejendomme omkring opstillingsområdet bliver forøgelsen af de visuelle gener beskeden, da møllerne ganske vist er højere, men kun står i 2 rækker med større indbyrdes afstand end de eksisterende, og for nogle ejendommes vedkommende står de længere væk, hvorfor den forøgede højde syner mindre. For andre ejendommes vedkommende kommer møllerne tættere på. De nordligste naboer til de kommende møller er kun i meget begrænset omfang generet af de eksisterende møller, hvorfor de nye møller vil påvirke omgivelserne meget mere end den eksisterende vindmøllepark. Det gælder ikke kun visuelt, men også med hensyn til støj og skyggekast.

De eksisterende møller giver ifølge VVM-redegørelsen ikke anledning til skyggekast på over 2 timer ved boliger i området, og kun enkelte af de nærmestliggende boliger oplever skyggekast fra de eksisterende møller i mere end 30 minutter om året i gennemsnit.

Den eksisterende vindmøllepark giver anledning til støjgener for de nærmestliggende boliger. Generelt er forøgelsen af støjniveauet begrænset for så vidt angår naboerne i den sydøstlige del af opstillingsområdet, hvorimod den er noget større for andre naboer, især for naboerne nord for de eksisterende vindmøller. I vurderingen af værditabet for de enkelte ejendomme indgår generne fra de eksisterende vindmøller, sådan som de konkret påvirker værdien af ejendommen forud for opstillingen af nye vindmøller.

Der er tale om en særdeles velholdt landbrugsejendom med 11,7 ha jord. Heraf er ca. 6 ha med betalingsrettigheder bortforpagtet. Resten af arealet henligger i bygningsparcel, gårdsplads, haveanlæg, beplantning, sø mm. Bygningerne består af meget velholdt stuehus på 142 kvm med 1. sal på 90 kvm. Kælderplan er på 142 kvm. Det samlede boligareal er på 232 kvm. Huset er opført i 1904 og ombygget i 1981 og indeholder vinkelstue med brændeovn, spisestue, gæstetoilet, spisekøkken med udgang til terrassen, entre med klinkegulv, bryggers/grovkøkken, vindfang i stue-etagen. På 1. sal er der stor stue med udgang til altan og svalegang, badeværelse med kar og bruseniche, soveværelse, et værelse samt mellemgang. Kælderplanet er indrettet med swimmingpool på ca. 24 kvm, bruserum, sauna, fyrrum med oliefyr med nyere kedel. Der er stor træterrasse mod syd og vest i 1. sals plan samt opbygget balkon hele vejen langs boligen mod syd. Der er et særdeles velanlagt haveanlæg.

Der er i alt 423 kvm udhuse i velholdt stand, hvidmalet og hovedsageligt med eternittage, dog er der nyere ondulinetag på garagebygningen. Der er lade med stålbuer, isolerede hobbyrum, fyrrum med stokerfyr samt fastbrændselsfyr.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der i forvejen er en vindmøllepark i nærheden af ejendommen, og at de eksisterende møller ses tydligt fra soveværelset og i mindre grad fra tagterrassen og udestuen. De nye møller vil imidlertid i endnu højere grad kunne ses henover beplantningen og vil bl.a. kunne ses fra et køkkenvindue. De visuelle gener fra vindmøller på

ejendommen vil derfor blive forøget ved opstilling af de planlagte møller. Det bemærkes herved, at der bliver ca. 1,2 km til den nærmeste at de nye vindmøller, hvilket er lidt længere end til den nærmeste af de eksisterende vindmøller.

Vi har også lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj fra de planlagte vindmøller på op til 37,9 dB(A) ved 6 m/s og 39,3 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 16 dB(A) ved 8 m/s. Der er i forvejen støj fra de eksisterende vindmøller på op til 36,9 dB(A) ved 6 m/s og 37,4 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 14,9 dB(A) ved 8 m/s, ligesom der forekommer en vis støj fra den nærliggende Bygholmvejlevej.

Desuden har vi lagt vægt på, at der ikke på nuværende tidspunkt forekommer skyggekast af betydning, hvorimod der fremover vil forekomme skyggekast i et vist omfang, beregnet til ca. 4 timer og 21 minutter årligt. Vi har dog også taget i betragtning, at nogle af møllerne ikke vil kunne ses eller stort set ikke vil kunne ses fra boligen, og at generne af den grund vil være mindre omfattende. Ligeledes har vi lagt vægt på, at skyggekast primært forekommer forår og efterår, hvor ophold udendørs på terrassen er begrænset, og at der om nødvendigt kan afskærmes i køkkenvinduet, når der forekommer skyggekast, hvorved generne kan reduceres. Vi har også lagt vægt på, at der vil forekomme skyggekast i udestuen og på terrassen i aftentimerne i slutningen af august.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 2.950.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og dens beliggenhed ovenfor. Vi har også ved fastsættelsen af værditabet taget disse forhold i betragtning.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden