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 Gøttrupstrandvej 32, 9690 Fjerritslev som følge af opstilling af vindmøller ved Klim Fjordholme i henhold til lokalplan nr. 02-001 for Jammerbugt Kommune – sagsnr. 12/1588

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 Gøttrupstrandvej 32. 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 40.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.050.000 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 Gøttrupstrandvej 32, 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 sammen med [redacted]

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.

Ejerne har navnlig gjort gældende, at ejendommen vil blive meget påvirket af skyggekast fra projektet, ligesom der vil være visuelle gener og støj. Der er eksisterende møller i området, men det planlagte projekt vil være i en helt anden størrelsesorden. Det planlagte projekt vil ifølge ejerne forvandle området fra et fint område tæt på fuglereservat til et område med industri med store møller.

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 nedlagt landbrugsejendom med 8.716 kvm grund. Stuehuset er vinkelbygget med hvidmalet murværk og eternittag. Der er et samlet boligareal på 157 kvm udnyttet i 1½ plan, der indeholder vinkelstue med brændeovn, soveværelse, badeværelse med bruseniche, spisekøkken, kontor, spisekammer samt bryggers/entre med oliefyr i stueetagen. På 1. sal er der tre gode værelser samt gangareal. Der er udhuse på i alt ca. 443 kvm med kalket murværk og eternittag bestående af separat beliggende og ældre maskinhus, 78 kvm og ca. 349 kvm udhus med stor portåbning mod gårdspladsen samt et mindre udhus. Der er desuden stort haveanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 40.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der i forvejen er en vindmøllepark meget tæt på ejendommen, og at de eksisterende møller ses delvist fra haven. En anden gruppe møller syd for opstillingsområdet ses fra gårdspladsen. Der ses en højspændingsledning tæt på ejendommen. De eksisterende møller ses ikke fra boligen, men det kan ikke udelukkes, at enkelte af de planlagte møller kan ses fra stuen. De vil kunne ses fra gangarealer i overetagen. 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 38,8 dB(A) ved 6 m/s og 40,1 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 16,7 dB(A) ved 8 m/s. Der er i forvejen støj fra de eksiste-

rende vindmøller på op til 38,1 dB(A) ved 6 m/s og 38,8 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 15,9 dB(A) ved 8 m/s, ligesom der forekommer en del 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. 5 timer og 25 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 boligens primære opholdsarealer, samt at skyggekast i ca. halvdelen af tiden forekommer i aftentimerne i perioden ultimo marts-medio maj, men at der omvendt forekommer en del skyggekast i ultimo juli-medio september, hvor man opholder sig en del i haven i aftentimerne og vil kunne være generet af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.050.000 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, 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 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