Taksationsmyndigheden

Front Office
Tonne Kjærsvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

[redacted]

1. august 2011
BOM/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Stensbjergvej 50, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ovnbøl i henhold til lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune – sagsnr. 10/5521

Taksationsmyndigheden har den 1. august 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Stensbjergvej 50, 6800 Varde. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

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 14. april 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Stensbjergvej 50.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og ejendomsmægler Kjeld Faaborg. For taksationssekretariatet mødte Henrik Kamp Justesen.

For og med ejeren mødte [redacted] samt ejerens fader, [redacted].

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen (Wind1 A/S) og Mogens B. Leth (Arkitektfirmaet Mogens B. Leth)

Til sagens belysning er der fremlagt følgende materiale:

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

- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering, Vindmøller ved Ovnbøl
- Lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune
- Tillæg nr. 03 til Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af relevante servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støjberegninger
- Skyggekastberegninger
- Udtalelse vedr. vindmøllers mulige påvirkning af mink, Steen Henrik Møller, Det Jordbrugsvidenskabelige Fakultet, Aarhus Universitet, 21. februar 2011 (sendt i høring den 16. april 2011)
- Notat vedr. vindmøller og minkfarme, Hans Henrik Møller, Videncentret for Landbrug, 8. marts 2011 (sendt i høring den 16. april 2011)

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren udtrykte især bekymring for, hvilken indflydelse støj og skyggekast fra de kommende vindmøller vil have på minkproduktionen, og om støjen fra vindmøllerne vil påvirke minkene i yngleperioden.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

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 afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 1.250 meter, og at udsynet til vindmøllerne fra boligen skærmes af de tilhørende driftsbygninger. Det bemærkes, at der fra ejendommens avlsbygninger vil der være udsyn til de projekterede møller.

Taksationsmyndigheden vurderer, at støjgenerne vil være så begrænsede, at de ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Der er ikke foretaget konkrete støjmålinger for ejendommen, men ejendommens opholdsarealer ligger langt fra den zone, hvor de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A) for opholdsarealer i det åbne land, jf. § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006), overskrides.

Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til, at der ikke forekommer skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at der ikke vil være tale om et driftstab i forhold til minkproduktionen som følge af de støjgener, som vindmøllerne vil kunne forårsage. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der med det nuværende vidensniveau ikke kan påvises, at støj fra vindmøller påvirker minks trivsel og produktion. Der henvises til udtalelsen fra seniorforsker Steen Henrik Møller, Aarhus Universitet, og til notatet udarbejdet af Hans Henrik Møller, Videncentret for Landbrug. Idet vindmøller ikke antages at have indvirkning på produktionen af mink, herunder kvaliteten af produktionen, findes det ikke at medføre et værditab på ejendommen eller virksomheden, at der opstilles vindmøller som besluttet i det kommunale plangrundlag.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig.

Med venlig hilsen



_____

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden