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 Gl. Landevej 40, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ovnbøl i henhold til lokalplan nr. 18.10.L01 for Varde Kommune – sagsnr. 10/5524

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 Gl. Landevej 40, 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 15. april 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Landevej 40.

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].

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

Til sagens belysning blev 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
- Notat vedr. vindmøller og minkfarme, Hans Henrik Møller, Videncentret for Landbrug, 8. marts 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 har bl.a. gjort gældende, at ejendommen vil miste herlighedsværdi som følge af de kommende vindmøller, dels forårsaget af den visuelle dominans, og dels på grund af støjpåvirkning, herunder lavfrekvent støj. Ejeren udtrykte især bekymring for hvilken indflydelse støjen fra de kommende vindmøller vil have på minkproduktionen på ejendommen, og om støjen fra vindmøllerne ville påvirke trivslen hos både dyr og ansatte på minkfarmen.

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. 750 meter, at boligens udsyn primært er

orienteret mod nord og syd, at der er begrænset udsyn til møllerne, der ligger øst og sydøst for ejendommen, og at disse ikke fremstår som dominerende. Fra boligens primære indendørs opholdsarealer, vil der være begrænset udsyn til de projekterede møller. Der vil fra haven og terrassen være udsyn til vindmøllerne, som dog delvis skærmes af en høj og tæt bevoksning af løvtræer.

Støjniveauet er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 38,3 dB(A) og 40,3 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier i på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A). jf. § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006). Myndigheden vurderer, at de nævnte støjgener ikke vil være af væsentlig betydning for ejendommens værdi. For så vidt angår infralyd/lavfrekvent støj bemærkes det, at der i bekendtgørelsen ikke aktuelt er fastsat særlige støjgrænser for infralyd/lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden anser ikke umiddelbart risikoen for infralyd/lavfrekvent støj for at påvirke værdien af ejendommen.

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi er 4:08 skyggetimer pr. år, som vil kunne forekomme om morgenen i februar og marts samt september og oktober måned.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at man fra ejendommen vil kunne se de projekterede vindmøller, herunder fra de primære udendørs opholdsarealer.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at der ikke vil være tale om et driftstab 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 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 stilles vindmøller op som besluttet i det kommunale plangrundlag. I relation til spørgsmålet om trivslen for de ansatte på minkfarmen bemærkes, at arbejdsmiljøforhold ikke indgår i vurderingen af værditab efter VE-loven.

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