

Front Office

Tonne Kjærvej 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

12. august 2010
BEO/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Dalbyvej 3 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/4969.

Taksationsmyndigheden har den 29. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Dalbyvej 3. Afgørelsen er truffet af formanden, professor ph.d. Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 30. juni samledes Taksationsmyndigheden på Dalbyvej 3.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Erik Damgaard fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Janus Skak Olufsen.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt, april 2006
- Regionplantillæg nr. 36, december 2006
- Temaplan for vindmøller, Struer Kommune, januar 2009
- Kommuneplan 2009-2020, Struer Kommune
- Lokalplan nr. 312 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 1
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Matrikelkort

- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualisering af vindmøllernes placering i forhold til ejendommen
- Partsindlæg fra opstiller Janus Skak Olufsen vedrørende værditab for ejendommen Dalbyvej 3, dateret den 28. februar 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet.

Ejerne har gjort gældende, at møllerne vil ødelægge ejendommens herligheds-værdi og udsigt samt visuelt være til gene. Det påpeges, at de mest benyttede udendørs arealer alle er orienteret mod nordvest og dermed mod møllerne. Det anføres, at møllerne vil forvolde støjgener.

Opstiller har forklaret og præciseret oplysninger fra VVM-redegørelsen, herunder anført at alle støj og skyggekrav er overholdt for ejendommen. Opstiller gør gældende, at de primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod sydvest og dermed væk fra møllerne. Det bemærkes, at der fra boligen på ejendommen formentlig kun i begrænset omfang vil være udsyn til møllerne. Et eventuelt udsyn vil formentlig være afskærmet af driftsbygningerne. Opstiller er af den opfattelse, at den nyanlagte have (petanquebane og bålplads), der er visualiseret i VVM-redegørelsen, side 89, ikke ligger naturligt i forhold til boligen. Det anføres videre, at denne del af haven formentlig er anlagt efter 2006, hvor området ved Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt blev udlagt til opstilling af vindmøller. Opstiller påpeger, at området generelt er præget af tekniske installationer og infrastruktur.

Ved besigtigelsen blev der fremvist en visualisering, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen.

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. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for besigtigelsen.

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 jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste mølle i projektet er ca. 824 m., jf. visualiseringsmaterialet (foto nr. 3). Fra boligen vil der ikke fra de primære opholdsarealer være udsyn

mod møllerne. Udsynet fra øvrige arealer i boligen vil være begrænset. Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer ved boligen vil der kun være et begrænset udsyn til møllerne. Fra terrassen foran huset vil der således slet ikke være udsyn, mens der fra terrassen ved boligens gavl formentlig vil være et vist udsyn, der dog i vidt omfang vil være afskærmet af driftsbygninger og bevoksning. Tilsvarende vil udsynet fra haven omkring boligen i vidt omfang være afskærmet af bevoksning. Fra øvrige opholdsarealer på ejendommen kan der være et direkte udsyn til møllerne. Det gælder bl.a. udsynet fra ejendommens petanquebane og bålplads, jf. visualiseringen gengivet i VVM-redegørelsen, side 89, hvorfra der er ca. 800 m til nærmeste mølle. Området er imidlertid generelt præget af tekniske installationer, som forstyrrer udsynet. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast fra mølleprojektet. Taksationsmyndigheden har endvidere i sin vurdering inddraget det kommunale plangrundlag for området.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at der kan være et begrænset udsyn til møllerne fra primære udendørs opholdsarealer omkring boligen samt et mere direkte udsyn fra arealer på ejendommen, som ikke kan betragtes som primære opholdsarealer.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden