

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

15. marts 2012
BEO/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Gundestrupvej 1 som følge af opstilling af vindmøller ved Hejring i henhold til lokalplan nr. 50B/2011 for Mariagerfjord Kommune og lokalplan nr. 383 for Viborg Kommune – sagsnr. 11/985

Taksationsmyndigheden har den 23. januar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gundestrupvej 1. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 50.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til ca. 6.500.000 kr. I kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 11. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Gundestrupvej 1.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Bo Schøler og Tina Heide (EuroWind Energy A/S).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- Lokalplan nr. 383 for Viborg Kommune. August 2011
- Lokalplan nr. 50b for Mariagerfjord Kommune. August 2011
- Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2009-2021 for Viborg Kommune vindmølleområde 05.VM.02_T14
- Kommuneplantillæg nr. 1b til Kommuneplan 2009-2021 for Mariagerfjord Kommune vindmølleområde HVI.V.1
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Hejring. Viborg og Mariagerfjord Kommune, november 2010.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale
- Beregninger af støj- og skyggekastværdier

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling. Ejendommen er en landbrugsejendom med 27 hektar jord.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af gener i form af støj og skyggekast fra de projekterede vindmøller. Det fremhæves, at der er direkte udsyn til møllerne fra både gårdsplads og have.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejernes repræsentant rundt på ejendommen. Han redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen redegjorde opstilleren for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have samt støj- og skyggekastberegninger. Det fremgår af plangrundlaget, at Vindpark Hejring-projektet indebærer opstilling af 5 vindmøller på én række med en kapacitet på 3 MW hver og en totalhøjde på 125 meter. Møllerne er Vestas møller af typen V90-3,0 MW. Mølleområdet krydser kommunegrænsen, idet der opstilles 2 stk. vindmøller i Viborg Kommune hhv. 3 stk. møller i Mariagerfjord Kommune. Anlæggets udstrækning fra nordligste til sydligste vindmølle er knap 1 km.

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 om-

rådet samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.076 meter fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede marker og mange lange læhegn samt træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra ejendommen ud mod Vindpark Hejring-mølleområdet er åbent. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller, mens der længere borte er udsyn til flere møller. Som følge af højden vil Hejring-vindmøllerne medføre en markant ændring af udsynet fra ejendommen, og de vil blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der udsyn til landbrugsanlæg i tilknytning til nærliggende gård.

Boligen er orienteret mod øst med udsyn ud over en nærliggende sø. Der er fra haven, gårdspladsen og indgangen til boligen udsyn til alle møllerne. Foden af mølletårnet samt store dele af tårnet på de møller, der ligger sydligst, vil være afskærmet af læhegn beliggende på ejendommen. Fra stueplan vil der fra køkken-alrum være direkte udsyn til møllerne fra 2 sydvendte vinduer. Køkken-alrummet er dog orienteret mod øst med udsyn til den nærliggende sø fra store panoramavinduer og med udgang til østvendt terrasse. Stuen har udgang til samme terrasse og har ligeledes store panoramavinduer mod øst, men vil ikke have udsyn til møllerne. Fra 1. salen vil der være udsyn fra soveværelsets gavlvinduer, men ikke fra stuen, der har store panoramavinduer i kvisten mod øst. Fra de udendørsarealer vil der være udsyn til møllerne fra haven. Det primære udendørs opholdsareal er den østvendte terrasse med udgang fra stue og køkken-alrum, hvorfra der ikke vil være udsyn til møllerne eller kun et meget begrænset udsyn. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed, og boligens orientering, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne alene vil medføre en begrænset værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 34,5 dB(A) ved 6 m/s og 37,3 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (BEK nr. 1284 af 15/12/2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne ikke vil forårsage støjmessige gener, der har betydning for ejendommens værdi.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 1 time og 38 minutter i perioden fra november til primo februar i tidsrummet mellem kl. 14.45 og 16.15. Der kan blive tale om skyggekast fra møllerne 4 og 5, som står nærmest ejendommen. Med henvisning til den begrænsede tidsmæssige udstrækning, boligens orientering og tidspunktet på året er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der kun i meget begrænset omfang vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

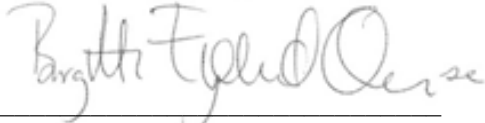
Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til 6.500.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen,

samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan I ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden