

[Redacted]

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 7 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. 11/988

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 7. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 225.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.200.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 11. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Gundestrupvej 7.

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 og med 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 ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling. Ejendommen er en lystejeendom med ca. 7500 m² jord.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af gener i form af støj, herunder særligt lavfrekvent støj, samt skyggekast fra de projekterede vindmøller. Det påpeges, at ejendommen endvidere vil lide et værditab som følge af den korte afstand til mølleområdet. Det er ejers opfattelse, at møllernes dominans i landskabet vil forringe udsigten fra ejendommen i væsentlig grad.

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, og som ifølge flere ejendomsmæglere ville have en negativ indflydelse på ejendommens værdi. Ejer oplyste, at et igangværende arbejde ved boligens vestlige gavl vil resultere i en terrasse med aftensol.

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 1,1 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 området 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 225.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 902 m fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder 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. Som følge af højden vil Hejring-vindmøllerne medføre en markant ændring af udsynet fra ejendommen, og de vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der udsyn til el-ledninger samt enkelte landbrugsanlæg i tilknytning til nærliggende gård.

Boligen er orienteret mod syd. Der er fra boligen og haven udsyn til alle møllerne, idet de kun i begrænset omfang vil være afskærmet af havens træer. Fra stueplan vil der fra sænket stue og spisestue i forbindelse med køkken være udsyn til møllerne gennem 3 store vinduer. Der vil endvidere være udsyn fra badeværelse og trappeopgang. På 1. salen er der udsyn fra ovenlysvinduer i 2 værelser samt gavlvinduer ind til kontor/værelse.

Fra de udendørs arealer, der ikke er afskærmet af boligen mv. vil der være udsyn til alle eller flere af møllerne. Ejendommens beplantning vil yde en vis afskærmning, særligt når der er løv på træerne. Der vil dog fra den sydvendte terrasse være udsyn til hovedparten af møllerne hele året rundt. Møllerne vil ikke dominere udsynet fra gårdspladsen eller ved indkørslen til ejendommen, da dette afskærmes af boligen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed, orientering og det forhold at der er tale om en lystejeendom, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er 36,0 dB(A) ved 6 m/s og 38,7 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 vurderet, at der alene vil blive tale om begrænsede gener, som ikke i sig selv vil påføre ejendommen et værditab.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 2 timer i perioden fra november til primo februar i tidsrummet mellem kl. 14.15 og 16. Der vil kunne opstå skyggekast fra møllerne 4 og 5. Med henvisning til den begrænsede afskærmning af mølle 4 og 5 i vinterhalvåret, samt det forhold at boligens primære opholdsarealer har store vinduer ud mod mølleområdet, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast har en vis betyd-

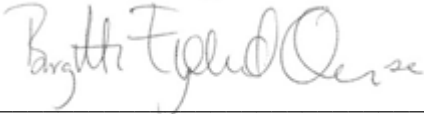
ning for ejendommens værdi, uanset genens begrænsede tidsmæssige udstrækning.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.200.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, at der er tale om en præsentabel lystejeendom, dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden