

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 9 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. 11/959

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 9. 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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 11. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Gundestrupvej 9.

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 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 43,7 hektar jord, hvor stuehuset p.t. er udlejet.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af støjgener samt den visuelle påvirkning, som de projekterede vindmøller vil forårsage. 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, herunder en eventuel forringelse af stuehusets udlejningsværdi.

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 en 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 ca. 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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 703 m fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret syd og sydøst 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, men vil for så vidt angår de sydligste vindmøller være delvist afskærmet af bevoksning og læhegn. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker. Som følge af højden vil 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 enkelte elmast samt landbrugsanlæg i tilknytning til de omkringliggende gårde.

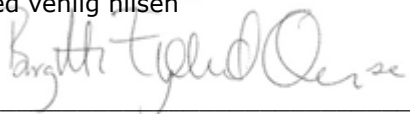
Boligen, der er i ringe stand, er orienteret ud mod mølleområdet. Ejendommen bærer præg af mislighold, og der er ikke udendørs opholdsarealer på ejendommen, der kan betegnes som primære opholdsarealer. Der er fra ejendommen direkte udsyn til møllerne fra boligens 1. sal. Fra stueplan vil udsynet, fra bl.a. udestue og stue, være delvist afskærmet af beplantningen i haven. Der vil ikke være udsyn til mølleområdet fra gårdspladsen. Som følge af stuehusets stand og det forhold at der er tale om en ejendom med 43,7 hektar jordtilliggende, vurderer Taksationsmyndigheden, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i den konkrete situation ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,9 dB(A) ved 6 m/s og 40,5 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 på baggrund heraf lagt til grund, at støjgenerne vil være begrænsede, og at de ikke vil indebære, at ejendommen samlet set udsættes for et værditab.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 2 timer og 33 minutter i perioden fra medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. 14 og 15. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet, den delvise afskærmning i form af beplantning i forhold til rummene i stueplan samt ejendommens stand er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre den samlede ejendom et værditab.

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

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden

XXX
LBA/JLI