

[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 Hejringvej 15 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. 11/968

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 Hejringvej 15. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 4.900.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 10. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Hejringvej 15.

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
- Dokumentationsmateriale vedrørende visualisering, modtaget i Energinet.dk den 12. januar 2012
- 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 et deltidsladbrug med ca. 25 hektar jord.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af den korte afstand til vindmøllerne. Dette vil indebære, at møllerne vil have stor negativ visuel betydning både konkret i forhold til ejendommen og i landskabet mere generelt. Det er endvidere påpeget, at støjniveauet ligger tæt på grænseværdien. Ejerne har udtrykt en særlig bekymring for gener som følge af lavfrekvent støj. Det er endvidere påpeget, at det ikke fremgår, hvorvidt der er taget højde for den i VVM-redegørelsen beskrevne 'ubestemmelighedsfaktor' på 2 dB(A). Ejerne har anført, at skyggekastet på ejendommen ligger over det anbefalede niveau, og at det må forventes at ville medføre betydelige gener, som følge af boligens placering i forhold til møllerne. Ejeren har endvidere gjort gældende, at vindmøllernes lysmarkering vil kunne forringe ejendommens værdi og være yderst generende ved ophold på ejendommen. Der henvises særligt til det forhold, at soveværelset er orienteret ud mod mølleområdet. Det er ejernes opfattelse, at en realisering af mølleprojektet vil indebære, at ejendommen bliver usælgelig.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejerne gentog i den forbindelse sine bekymringer for lavfrekvent støj.

Under besigtigelsen redegjorde opstilleren for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have, samt støj- og skyggekastberegninger. Der blev endvidere gjort rede for ejernes spørgsmål i relation til 'ubestemmelighedsfaktoren'. Det fremgår af plangrundlaget, at Vindpark Hejringprojektet 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 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 vil medføre et værditab på jeres ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 968 meter fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret vest 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, 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.

Der er fra ejendommens have og gårdsplads samt indgangen til boligen udsyn til alle møllerne. Fra stueplan vil der fra stue og spisestue være udsyn til de sydligste møller. Fra 1. salen vil der ligeledes være udsyn fra gavlvinduet. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra haven og terrassen. Det primære udendørs opholdsareal er den sydvendte terrasse med udgang fra stuen, hvorfra der vil være udsyn til møllerne i vestlig retning, som kun i begrænset omfang skærmes af beplantning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed, og boligens orientering, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne samlet vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,4 dB(A) ved 6 m/s og 40,4 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 støjmæssige gener, der alene har betydning for ejendommens værdi.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 8 timer og 8 minutter årligt i perioden fra medio august til ultimo april i tidsrummet mellem kl. 15.00 og 21.00. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning,

tidspunktet, den sparsomme afskærmning i form af beplantning i forhold til ejendommens udendørs opholdsarealer er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som samlet set vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 4.900.000 kr. værd. 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.

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