

**Front Office**

Tonne Kjærsvvej 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 8 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. 11/972**

Taksationsmyndigheden har den 23. januar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Hejringvej 8. 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 jeres ejendom.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 10. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Hejringvej 8.

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, der er under ombygning, er et nedlagt landbrug på ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

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. Ejerne har anført, at skyggekastet på ejendommen ligger over det anbefalede niveau, og at det må forventes at ville medføre betydelige gener. Der er særligt henvist til soveværelsets placering i forhold til møllerne, samt det forhold at der er planlagt en udestue i retning ud mod mølleområdet. Ejerne har endvidere gjort gældende, at vindmøllernes lysmarkering vil kunne forringe ejendommens værdi.

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, særligt i forhold til planerne om en udestue samt en altan/terrace på 1. sal. Ejerne udtrykte utilfredshed med visualiseringens kvalitet og præcision.

Under besigtigelsen redegjorde opstilleren for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes 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 m. 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.029 meter fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret sydvest for ejendommen.

Området er et udpræget landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder og mange lange læhegn samt træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker. Som følge af højden vil vindmøllerne 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 elmastere samt landbrugsanlæg i tilknytning til de omkringliggende gårde.

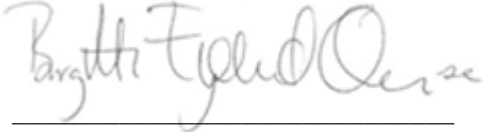
Ejendommen, der er delvist moderniseret og under ombygning, er delvist orienteret ud mod mølleområdet. Boligens primære udsyn samt haven og terrassen er dog orienteret væk fra mølleområdet. Udsynet ud mod vindmøllerne fra både bolig og udendørs opholdsarealer, er begrænset af tæt og høj beplantning, dog vil der fra ejendommens 1. sal, som står delvis færdig, være udsyn til vindmøllerne, ligesom der fra stueetagens vinduer ud mod mølleområdet vil være et begrænset udsyn. Der er tale om to rækker af afskærmende beplantning, hvoraf alene den ene står i skellet til ejernes ejendom. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i den konkrete situation ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,3 dB(A) ved 6 m/s og 39,2 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 støjgenererne 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. 3 timer og 24 minutter årligt i perioden fra ultimo september til medio marts i tidsrummet mellem kl. 15 og 18.45. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet, den delvise afskærmning i form af beplantning i forhold til boligen 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



---

Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden