

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 Horshøjvej 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. 11/955

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 800.000 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 Horshøjvej 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 et nedlagt landbrug med 1 hektar jord. Nord for driftsbygningerne ved indkørslen til ejendommen ligger en mindre sø.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af gener i form af støj samt skyggekast fra de projekterede vindmøller. Ejer angiver at være særligt bekymret for de helbredsmæssige gener forbundet med vindmøllernes placering. Derudover har ejer gjort gældende, at en realisering af vindmølleprojektet vil have stor indvirkning på ejendommens herlighedsværdi samt områdets fugle- og dyreliv.

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 bl.a. at møllernes rotation vil blive afspejlet i søens overflade. Det blev af ejer anført, at værditabet alene i forhold til søen ville beløbe sig til mindst 300.000 kr. Ejer oplyste, at der forelå planer om udvidelse af terrassen. I forbindelse med sagens oplysning har opstiller tilvejebragt tre visualiseringer af mølleprojektets påvirkning af ejendommen. Der blev af ejer udtrykt utilfredshed med visualiseringernes gengivelse af de visuelle påvirkninger, idet ejer fandt, at møllerne i realiteten vil virke større end visualiseringerne giver udtryk for.

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 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 din ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 510 meter fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret vest og nordvest 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 og afstanden 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 enkelte landbrugsanlæg i tilknytning til nærliggende gård.

Boligen er orienteret mod øst hhv. vest. Der er fra boligen og gårdspladsen udsyn til udsnit af den øverste del af møllerne (den øverste del af tårn, narcelle og vinger), dog primært de nærmeste møller, idet de nordligste møller vil være skjult bag driftsbygninger. Fra stueplan vil der fra bl.a. køkken med spiseplads være udsyn til udsnit af møllerne, mens der fra 1. salen vil være udsyn fra ovenlysvindue i mindre stue samt fra gavlvindue. Fra de udendørsarealer vil der være udsyn til udsnit af de sydligst placerede møller fra terrassen ved boligens sydgavl. Der vil ikke være udsyn fra haven, bortset fra de områder i haven, hvor det er muligt at se mod vest og nord forbi boligen. Fra ejendommens sø, der ligger nord for driftsbygningerne, vil der være udsyn til møllerne gennem et levende hegn, der til en vis grad vil afskærme udsynet, særligt når der er løv på træerne. Ved området omkring søen er der etableret flere mindre opholdsarealer samt et legeareal. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed, og det forhold at der er tale om en nedlagt landbrugsejendom, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i den konkrete situation vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,9 dB(A) ved 6 m/s og 43,9 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 bemærket, at der er tale om støjværdier, som ligger ganske tæt på lovkravene og finder på den baggrund, at der vil være tale om støjgener, som i sig selv vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i perioden fra primo april til ultimo september i tidsrummet mellem kl. 19.15 og 21.45. Idet der vil blive etableret skyggestop på mølle 2 i projektet, vil alene møllerne 1 og 3 kunne medføre skyggekast, hvilket vil begrænse generne betydeligt. Med henvisning til den delvise afskærmning i forhold til bolig og udendørsopholdsarealer, herunder ophold ved søen, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der kun i begrænset omfang vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 800.000 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 du 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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