

[Redacted]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Birkesøvej 14, 7850 Stoholm som følge af opstilling af vindmøller ved Gammelstrup i henhold til lokalplan nr. 404 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/832

11. december 2012
BEO/HBK

Taksationsmyndigheden har den 25. november 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Birkesøvej 14, 7850 Stoholm. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 31. oktober 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Birkesøvej 14.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Helle Brondbjerg Knudsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [Redacted].

For opstilleren mødte Peter Dahl Jakobsen fra Wind1 samt Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 404 for Viborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 2009-2012 for Viborg Kommune
- Miljørapport med VVM-redegørelse og Miljøvurdering, Februar 2012, Viborg Kommune
- VVM-tilladelse til vindmøller ved Gammelstrup, 17. september 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger for de nye og de eksisterende møller
- Mail fra ejer Jørn A. Christensen af 10. november 2012

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen, der er en tidligere landbrugsejendom, består af en bolig på 180 m², en række driftsbygninger, der anvendes til bl.a. hestehold samt et jordtilliggende på i alt ca. 3,6 hektar, hvoraf ca. 1,5 hektar ligger i forbindelse med beboelsen og driftsbygningerne.

Ejeren har gjort gældende, at møllerne vil være så markante, at de vil skæmme udsynet og give støjgener. Ejeren har anført, at han frygter, at ejendommen vil blive usælgelig.

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 Gammelstrup-projektet. Ejeren gav udtryk for, at det udarbejdede visualiseringsmateriale måtte betegnes som misvisende og behæftet med fejl.

Ejeren udtrykte bekymring for støjen fra de projekterede møller, idet ejeren frygtede, at den kunne medføre, at de måtte fraflytte ejendommen. Det blev endvidere fremhævet, at der ville være store gener forbundet med skyggekast fra vindmøllerne, og at dette ville medføre en værdiforringelse. Det blev oplyst, at de eksisterende møller gav anledning til støjgener, og at det særligt var støjende, når møllevingerne stoppede. Skyggekastet fra de eksisterende møller blev oplevet som yderst generende, og ejeren måtte til tider trække gardinerne for i boligen.

Det blev oplyst, at der på 1.-salen i ejendommen er indrettet en lejlighed til udlejning. I stueetagen ved den sydvendte gavl er der desuden indrettet et soverum med to senge, som tillige anvendes til udlejning. Ejeren redegjorde under besigtigelsen for, at der er foretaget en række investeringer i ejendommen.

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Gammelstrup-projektet indebærer en opstilling af tre vindmøller på en ret linje fra sydvest mod nordøst med en effekt på 3 MW hver og en maks. totalhøjde på mellem 139 og 141 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive møller af typen Siemens 3,0 MW med en totalhøjde på ca. 140 meter. Møllernes navhøjde vil blive ca. 90 meter og rotorernes diameter ca. 101 meter. Anlæggets udstrækning fra sydligste til nordlig-

ste vindmølle er ca. 920 meter. Den indbyrdes afstand mellem møllerne er ca. 460 meter. Det følger af plangrundlaget, at der er givet mulighed for en øget afstand mellem de enkelte møller på op til fem gange rotordiameteren. Vindmøllerne skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv. Vindmølleområdet har været udlagt som potentielt vindmølleområde i Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2009-2021 – Vindmølleplan for Viborg Kommune. Foruden vindmøllerne vil projektet indebære en opførelse af tilhørende tekniske anlæg og veje til møllernes drift mv. Opstillingen forudsætter endvidere, at en eksisterende radio-kædeforbindelse omlægges.

To eksisterende 74 meter høje vindmøller, som er placeret umiddelbart vest for Gammelstrup-projektet, skal nedtages inden de tre nye møller sættes i drift. De eksisterende møller er af typen 750 MW NEG Micon. Det eksisterende anlægs udstrækning er på ca. 200 meter, og møllerne er opstillet i 1998. Den resterende tekniske levetid er ca. 8 år. De eksisterende møller har ikke været omfattet af værditabsordningen.

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 fremhæver særligt, at den i henhold til loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt vil påføre ejendommen et yderligere værditab ud over det, som de to eksisterende vindmøller har påført ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle (mølle 1) er placeret ca. 783 meter fra boligen. Mølle 3, der er placeret længst væk, ligger ca. 1.030 meter fra boligen. Der er fra boligen ca. 461 meter til nærmeste mølle i det eksisterende vindmølleprojekt.

Møllerne vil blive placeret øst for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring vindmølleområdet er fladt med spredt bebyggelse overvejende bestående af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme, opdyrkede marker delvist brudt af levende hegn og spredt beplantning samt med udsyn til skovområder. Vest for den midterste vindmølle står de eksisterende

møller, som vil blive nedtaget ved Gammelstrup-projektets realisering. Der er ved indkørsel til ejendommen, fra dele af gårdsplads og bolig udsyn til de eksisterende vindmøller. Udsynet fra ejendommen ud mod Gammelstrup-mølleområdet er ligeledes åbent, og der vil flere steder på ejendommen være udsyn til alle møllerne i projektet. Beplantning og læhegn på ejendommen vil yde en begrænset afskærmning af udsynet til mølle 1, mens driftsbygningerne i høj grad vil afskærme udsynet til de øvrige møller fra dele af boligen og gårdspladsen samt fra haven bag boligen. Vindmøllerne i Gammelstrup-projektet vil medføre en vis ændring af udsynet fra ejendommen som følge af det øgede antal møller og den øgede totalhøjde. Møllerne vil blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Birkesøvej, der forbinder Gammelstrup by med A26 Viborg-Skive, langs ejendommens vestlige skel.

Boligen er orienteret mod hhv. vest og øst. Der vil fra de rum i boligen, der er orienteret ud mod mølleområdet, være et vist udsyn til vindmøllerne i Gammestrup-projektet. Fra stueplan vil der fra bl.a. køkken og stue samt værelse, der anvendes til udlejning, være udsyn til mølle 1 samt udsnit af mølle 2. Driftsbygningen vil afskærme for udsynet til mølle 3. Fra førstesalen, der anvendes til udlejning, vil der være udsyn til udsnit af alle møllerne fra ovenlysvindue på badeværelse samt udsyn til mølle 1 fra gavlvindue i soveværelse. Fra gårdspladsen vil der ikke være udsyn til mølle 3, da driftsbygningen yder afskærmning. Der vil være et begrænset udsyn til mølle 2, da der fra visse positioner vil være et vingeslag hen over driftsbygningen, samt udsyn til mølle 1. Fra haven, der er orienteret mod vest, og terrassen med udgang fra stue vil der være udsyn til mølle 1, mens udsynet til de øvrige møller i høj grad vil være afskærmet af boligen. Fra ophold øst for driftsbygningen ud mod ridebane, hvorfra der er åbent udsyn til de eksisterende møller, vil der ligeledes været et åbent udsyn til alle møllerne i Gammelstrup-projektet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, de primære opholdsarealers placering, de kommende vindmøllers øgede antal og højde samt den begrænsede afskærmning af særligt mølle 1, at Gammestrup-projektet vil indebære en sådan øget visuel påvirkning af ejendommen, at projektets realisering vil påføre ejendommen et vist værditab.

Taksationsmyndigheden har i sin afgørelse inddraget de af opstiller udarbejdede visualiseringsbilleder, da det ikke findes sandsynliggjort, at de er behæftet med fejl. Det er dog taget i betragtning, at billederne umiddelbart er taget i en synsvinkel, der ikke tager højde for, at boligen er etableret på en høj sokkel, og at vindmøllerne derfor vil fremtræde mere synlige, end hvad visualiseringsbillederne umiddelbart giver anledning til at tro.

Den beregnede støj fra de projekterede møller er på 38,3 dB(A) ved 6 m/s og 40,5 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 38,9 dB(A) ved 6 m/s og 41,7 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 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. Det er endvidere oplyst, at den beregnede lavfrekvente støj for Gammelstrup-projektet er på 11,3 dB ved 6 m/s og 14,1 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB. Der er ikke lavet beregninger af den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil være et værditab på ejendommen som følge af støj, idet der ikke umiddelbart er tale om støjgener, der ligger ud over det, som ejendommen allerede tåler fra de eksisterende møller.

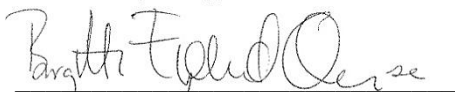
Boligen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 6 timer og 53 minutter årligt i perioden fra ultimo december til primo februar i tidsrummet fra ca. kl. 9.30-10.00, i perioden fra primo marts til medio marts i tidsrummet ca. kl. 7.30-8.00, i perioden fra primo april til ultimo april og medio august til primo september i tidsrummet fra ca. kl. 7.00-7.30, i perioden fra medio september til medio oktober i tidsrummet fra ca. kl. 8.00-8.30 samt i perioden fra primo november til medio december i tidsrummet fra ca. kl. 9.00-9.45. Det beregnede skyggekast for de eksisterende møller er 3 timer og 9 minutter. Skyggekast vil primært komme fra mølle 1. Skyggekastet på boligen fra mølle 2 og 3 vil være begrænset af driftsbygningen, dog vil mølle 2 formentlig kunne give et mindre skyggekast. Med henvisning til den øgede forekomst af skyggekast, tidspunktet på dagen for genen samt den sparsomme afskærmning i forhold til mølle 1 er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et vist værditab. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at det i VVM-tilladelsen er bestemt, at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast årligt. Hvis det er tilfældet, stiller kommunen krav om skyggestop.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er 2.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området samt ejendommen af denne karakter 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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden