

[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 (matr.nr. 44) Birkesøvej 16, 7850 Stoholm som følge af opstilling af vindmøller ved Gammelstrup i henhold til lokalplan nr. 404 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/947

11. december 2012

BEO/HBK

Taksationsmyndigheden har den 26. november 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Birkesøvej 16, 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 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 (matr.nr. 44) er 3.600.000 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 16.

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 lovbe-
kendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 404 for Viborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 2009-2021 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, attest af matrikel 44
Gammelstrup By, Gammelstrup udarbejdet den 24. oktober
2012
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger for de nye og de eksisterende
møller
- Partsindlæg fra [redacted] fremsendt på vegne
af [redacted], e-mail den 12. 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 tilhører en jagtforening består af et fuldmuret klubhus på 115 m², diverse bygninger relateret til ejendommens anvendelse samt en skydebane og jagtarealer. Ejendommen har et jordtilliggen-
de på ca. 21,9 hektar, hvoraf dele er udlagt til fredsskov. Der er kortlagt en mulig forurening på ejendommen (V1), der skyldes, at ejendommen i en årrække efter anden verdenskrig har været brugt til at sprænge ammunition. Ejendommen er beliggende i umiddelbar tilknytning til fire øvrige skovejendomme ejet af jagtforeningen. I alt udgør ejendommene et areal på ca. 33,1 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen har stor herlighedsværdig, som formodes at måtte falde ved det planlagte mølleprojekts realisering. Det oplyses, at ejendommen anvendes til både inden- og udendørs aktiviteter, ligesom det udlejes til familie- og firmaarrangementer. Det påpeges, at ejendommen og de tilgrænsende ejendomme kan sælges i fri handel.

I forbindelse med besigtigelsen viste repræsentanter for ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de gen-
nevirknings, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af Gammelstrup-
projektet. Det blev bl.a. fremhævet, at ejerne er meget bekymrede for det værditab, ejendommen kan blive udsat for ved en realisering af vindmølleprojektet, da det ikke er usandsynligt, at foreningen vil kunne blive nødt til at ophøre med sin aktivitet og dermed sælge ejendommen. Det blev oplyst, at der netop havde været en retssag mod foreningen, der var relateret til den støj, deres aktiviteter giver anledning til.

Ejerne gav udtryk for, at de mente, at det udarbejdede visualiseringsmateriale var misvisende, da møllerne på fotoet til dels står skjult bag beplantning, men at dette er helt afhængigt af, hvor på ejendommen man står placeret. Det blev oplyst, at de eksisterende møller allerede gav anledning til visse men absolut mindre støjgener. Det blev endvidere præciseret, at udlejningsdelen på ejen-

dommen har et begrænset omfang, og at udlejning almindeligvis alene finder sted op til ca. 10 gange årligt.

Det er endvidere oplyst, at en lokal ejendomsmægler har vurderet salgsprisen for den samlede ejendom (dvs. inklusiv matr. nr. 5e, 6l, 17f og 18c) til ca. 6.095.000 kr., samt at en realisering af Gammelstrup-projektet vil indebære et værditab på mellem 300.000 og 500.000 kr. Det oplyses ikke, på hvilket grundlag mægler er kommet frem til dette resultat.

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 nordligste 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 jeres ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle (mølle 3) er placeret ca. 725 meter fra klubhuset og ca. 420 meter fra nærmeste skel til ejendommen. Mølle 1, der ligger længst væk, er placeret ca. 1.285 meter fra klubhuset. Der er ca. 688 meter til nærmeste mølle i det eksisterende vindmølleprojekt.

Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen. Området er et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark bestående af to møller. Landskabet omkring vindmølleområdet er fladt med spredt bebyggelse overvejende bestående af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme, opdyrkede marker der delvist brudt af levende hegn og spredt beplantning samt med udsyn til skovområder. Vest for den midterste del af vindmølleområdet står de to eksisterende møller, som vil blive nedtaget ved Gammelstrup-projektets realisering. Udsynet fra ejendommen ud mod Gammelstrup-mølleområdet er åbent, dog vil projektets vindmøller fra visse placeringer nær klubhuset være delvist afskærmet af bevoksning og læhegn. De eksisterende vindmøller, der skal nedtages, er synlige fra ejendommen, men som følge af beplantningen præger de ikke udsynet fra områderne omkring klubhuset. Som følge af højden vil det kommende vindmølleprojekt medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. Fra visse placeringer ved klubhuset samt fra jagt- og skydebanearealerne vil de blive oplevet som meget tydelige i forhold til det omgivende landskab, idet beplantningen kun vil afskærme i begrænset omfang. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Birkesøvej, der forbinder Gammelstrup by med A26 Viborg-Skive, langs ejendommens vestlige skel. Ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og fredelig.

Klubhuset er orienteret mod nordøst. Der er bag klubhuset og langs ejendommens sydlige skel et læhegn, der i forhold til indkørslen til ejendommen, klubhuset og områderne i umiddelbar nærhed heraf yder en delvis afskærmning af udsnit af møllerne, dog primært i sommerhalvåret. Fra de åbne arealer længere inde på ejendommen vil vindmøllerne formentlig blive oplevet som mere tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab, og beplantningen vil i mindre grad afskærme udsynet. Fra klubhusets sydvestvendte vinduespartier vil der være et begrænset udsyn til vindmøllerne. På grund af klubhusets orientering og læhegnet vil møllerne formentlig alene kunne ses i begrænset omfang og fortrinsvis i vinterhalvåret, hvor der ikke er blade på træerne. Fra terrassen ved klubhuset, der er orienteret ud mod jagt- og skydebanearealerne, vil udsynet til møllerne være afskærmet af klubhuset, mens der fra opholdet mellem klubhuset og ammunitionsbygningen formentlig vil være udsyn til møllerne hen over halvmuren, dog delvist afskærmet af læhegnet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens karakter, klubhusets orientering og den begrænsede afskærmning ud mod mølleområdet, at Gammelstrup-projektet vil indebære en øget visuel påvirkning af ejendommen, og at projektet vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,0 dB(A) ved 6 m/s og 41,2 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 34,1 dB(A) ved 6 m/s og 37 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. Der er ikke beregnet støjværdier for lavfrekvent støj på ejendommen, idet der er tale om et klubhus og ikke beboelse. Den af opstiller anslåede støjværdi for lavfrekvent støj oplyses at være på 10,8 dB ved 6 m/s og 11,4 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB. Med henvisning til støjberegningerne, ejendommens karakter og det forhold, at den aktivitet, der p.t. finder sted på ejendommen, giver anledning til en vis egen-støj, finder Taksationsmyndigheden ikke, at der ved Gammelstrup-projektets realisering, kan blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Klubhuset og nærområderne omkring klubhuset kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 2 timer og 19 minutter årligt i perioden fra medio januar til medio februar i tidsrummet mellem kl. ca. 9 og 10 samt i perioden fra ultimo oktober til ultimo november i tidsrummet mellem kl. ca. 8.30 og 9.30. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende møller. Med henvisning til ejendommens karakter, afskærmningen, genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på året og tidsrummet er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå visse skyggekastgener, og at de vil påføre ejendommen et mindre værditab.

Taksationsmyndigheden har ladet det indgå i vurderingen, at jagtoplevelsen vil blive påvirket af støj og skyggekast samt af møllernes visuelle dominans.

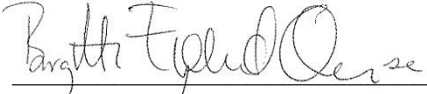
Taksationsmyndigheden har i sin afgørelse inddraget de af opstiller udarbejdede visualiseringsbilleder, da det ikke findes sandsynliggjort, at de er fejlagtige. Det er dog taget i betragtning, at vindmøllerne vil være betydeligt mere synlige fra andre positioner på ejendommen, end hvad visualiseringsbillederne umiddelbart giver anledning til at tro. Det gælder særligt visualiseringen af mølle 3 i Gammelstrup-projektet.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom (matr. nr. 44) er ca. 3.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed og karakter, klubhusets generelle stand og anvendelighed samt omsætningshastigheden på ejendomme i området samt ejendomme 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 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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden