

[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 17, 7850 Stoholm som følge af opstilling af vindmøller ved Gammelstrup i henhold til lokalplan nr. 404 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/883**

11. december 2012  
BEO/HBK

Taksationsmyndigheden har den 15. november 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Birkesøvej 17, 7850 Stoholm. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 31. oktober 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Birkesøvej 17.

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
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Kommentar fra anmelder af 30. maj 2012 vedr. afgørelse om gebyrbetaling
- Billedemateriale udleveret under besigtigelsen (21 fotos og 2 stk A4-sider af naturomgivelserne med beskrivelse på bagsiden)
- Partsindlæg fra anmelder af 5. november 2012 vedlagt hørings svar vedr. VVM, brev vedr. flimmer samt billede fra ridebanen med tekst

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 noteret som landbrugsejendom, består af et parcelhus på 216 m<sup>2</sup> beliggende adskilt fra en række driftsbygninger. Ejendommen har et jordtilliggende på 19,9 hektar omkring beboelsen mv. og en skovparcel med fredsskov på ca. 3,3 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen er et deltidslandbrug med store natur- og herlighedsværdier, der sammen med jagten vil blive betydeligt forringet ved opstillingen af møllerne, og ejendommen vil derfor lide et værditab. Ejeren har oplyst, at ejendommen ved et eventuelt salg vil fremstå som en liebhaver-ejendom. Ejeren har anført, at der er en fast krondyrbestand på ejendommen, og at en realisering af vindmølleprojektet vil medføre, at værdierne af jagtleje og naturoplevelser vil blive betydeligt forringet. Ejeren har fremhævet, at skovparcellen (matrikel nr. 4q Gammelstrup By) er fredsskov, der er erhvervet med henblik på jagt og naturpleje.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren og dennes hustru rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genvirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af Gammelstrup-projektets realisering. Ejeren fremhævede de rekreative natur- og landskabsmæssige værdier på ejendommen, der vil falde bort som følge af projektet. Ejeren oplyste, at ejendommen er beliggende i Jordbro Ådal inden for SFL-område og Natura 2000-område. Ejeren påpegede, at dyrelivet på ejendommen vil blive påvirket af projektet, herunder krondyrbestanden. Det blev oplyst, at der er ikke er naboer tæt ved ejendommen, og at en realisering af projektet vil indebære en negativ påvirkning af hele området. Ejeren anførte, at de eksisterende vindmøller, som skal nedtages i forbindelse med Gammelstrup-projektets realisering, tydeligt kan høres.

Der er efterfølgende besigtigelsen udtrykt bekymring for, at der vil opstå skyggekast og flimrende sollys gennem vingerne.

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 eventuelt kan have påført ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle (mølle 1) er placeret ca. 1.361 meter fra boligen. Mølle 3, der er placeret længst væk, ligger ca. 2.100 meter fra boligen. Der er fra boligen ca. 1.413 meter til nærmeste mølle i det eksisterende vindmølleprojekt.

Møllerne vil blive placeret øst og nordøst 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 delvist brudt af levende hegn og spredt beplantning samt med udsyn til skovområder. Vest for mølle 2 i Gammelstrup-projektet står de to eksisterende møller, som vil blive nedtaget ved Gammelstrup-projektets realisering. Udsynet fra ejendommen ud mod Gammelstrup-mølleområdet er afskærmet af bevoksninger og læhegn. Nærområdet omkring ejendommen er ikke præget af udsyn til de eksisterende vindmøller. Området er kendetegnet ved et kuperet terræn, der falder meget jo længere væk fra vindmøllerne, man kommer. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er meget begrænset. Ejendommen ligger isoleret fra anden beboelse og erhvervsmæssig aktivitet, og dens beliggenhed er naturskøn og fredelig.

Der er fra boligen og gårdpladsen ikke direkte udsyn til vindmøllerne som følge af det faldende terræn ned mod Jordbro Ådal, afstanden til møllerne samt ejendommens beplantning, der yder en væsentlig afskærmning, der også vil afskærme et evt. udsyn fra boligen i vinterhalvåret, når der ikke er løv på træerne. Nord for boligen er der etableret en ridebane, hvorfra der må antages at være udsyn til udsnit af mølleområdet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne, boligens beliggenhed, det faldende terræn og afskærmningen i form af beplantning, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 31,4 dB(A) ved 6 m/s og 34,7 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 26,8 dB(A) ved 6 m/s og 29,7 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. Der er ved Birkesøvej 17 ikke lavet beregninger for lavfrekvent støj, der grundet afstanden og mølletypen utvivlsomt vil være langt under grænseværdien på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke er tale om støjværdier, som konkret vil kunne medføre et værditab på ejendommen. Det bemærkes endvidere, at der er tale om faldende terræn samt afskærmende beplantning i forhold til særligt beboelsedelen.

Ifølge beregningerne kan ejendommen blive udsat for skyggekast i ca. 1 time og 2 minutter årligt i april og igen fra ultimo august til medio september i tidsrummet fra kl. ca. 7.00-7.30. Med henvisning til afskærmningen i forhold til boligen, genens tidsmæssige udstrækning og tidspunktet er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har i sin vurdering inddraget, at ejendommen har en skovparcel (matr.nr. 4q Gammelstrup By) beliggende umiddelbart nord for mølle 3 i Gammelstrup-projektet, hvorfra der vil være direkte udsyn til mølleområdet. Der vil endvidere fra dele af matriklen, hvorpå beboelse og driftsbygninger er beliggende (matr.nr. 5c Gammelstrup By) være udsyn til mølleområdet. Det gælder foruden området omkring ridebanen, bl.a. også arealerne nord for ridebanen samt op mod Birkesøvej. Fra denne del af ejendommen vil vindmøllerne medføre en ændring af udsynet, og de vil blive oplevet som meget tydelige i forhold til det omgivende landskab. Foruden visuelle gener vil der også kunne

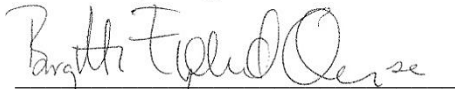
forekomme støj- og skyggemæssige gener på de pågældende jordtilliggender. Dette vil imidlertid ikke medføre et værditab på ejendommen i lovens forstand, idet vindmølleprojektet ikke vil indebære en ændring af arealernes karakter, herunder påvirke eller begrænse driften af ejendommen.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der fra ejendommens naturarealer kan drives jagt af ejer og anden mand. På de ca. 3,3 hektar, der ligger op til mølleområdet, vil kun ejer og dennes husstand kunne drive jagt, jf. jagtlovens § 18, stk. 2 (lovbekendtgørelse nr. 930 af 24. september 2009 om jagt og vildtforvaltning). Taksationsmyndigheden bemærker, at der i forbindelse med møllernes etablering og opstilling kan være tale om en forringelse af jagtmulighederne på ejendommen, men at den vil være af midlertidig karakter. Det anførte støttes på tidligere praksis, herunder blandt andet højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2010 side 714 ff. Det kan endvidere ikke afvises, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre en forringelse af jagtoplevelsen. Denne forringelse vil dog efter Taksationsmyndighedens opfattelse ikke påføre ejendommen et værditab i en salgssituation.

Taksationsmyndigheden har inddraget, at ejeren finder stor glæde i områdets rekreative værdier. Det er imidlertid Taksationsmyndighedens vurdering, at idet vindmøllerne ikke vil påvirke ejendommens primære anvendelse, vil der ikke være tale om gener, der konkret vil påføre ejendommen et værditab i en salgssituation.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden