

[REDACTED]
[REDACTED]
[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 Bækkegårdsvej 40A, 8800 Viborg som følge af opstilling af vindmøller ved Gammelstrup i henhold til lokalplan nr. 404 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/902

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 Bækkegårdsvej 40A, 8800 Viborg. 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 Bækkegårdsvej 40A.

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

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 landbrugsejendom, består af et ældre stuehus på 70 m², en række driftsbygninger samt et jordtilliggende på ca. 2,0 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, idet stue og have er orienteret direkte ud mod de tre vindmøller. Ejeren finder endvidere, at han vil blive generet af støj, skyggekast mv.

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. De eksisterende vindmøller, som skal nedtages i forbindelse med Gammelstrup-projektets realisering, bliver af ejeren ikke oplevet som værende generende.

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 ikke vil medføre et værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle (mølle 1) er placeret ca. 790 meter fra boligen. Mølle 3, der er placeret længst væk, ligger ca. 1.015 meter fra boligen. Der er fra boligen ca. 1.032 meter til nærmeste mølle i det eksisterende vindmølleprojekt.

Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen. Området er et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark bestående af to møller. Landskabet omkring det kommende vindmølleområde er fladt med spredt bebyggelse overvejende bestående af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme, opdyrkede markenheder 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 præget af udsyn til de to eksisterende vindmøller. Som følge af højden vil de kommende vindmøller blive oplevet som mere tydelige i landskabet end de eksisterende vindmøller. Der er enkelte tekniske elementer spredt i landskabet, bl.a. en 60kv-luftledning, der fra transformestationen umiddelbart nord for ejendommen passerer i retning øst-vest mellem de to sydligste møller i Gammelstrup-projektet. Mod vest er der udsyn til en større driftsbygning på den anden side af Bækkegårdsvej, og fra gårdpladsen, der er orienteret væk fra mølleområdet, er der udsyn til Sparkær-senderen.

Boligen er delvist orienteret ud mod mølleområdet. Terrænet er faldende fra vejen og ned til boligen. Udsynet fra boligen til møllerne vil i høj grad være afskærmet af den større driftsbygning placeret vest for boligen. Fra boligens få vinduer mod vest samt arealet op mod vejen vil der dog formentlig være udsyn til flere af møllerne, herunder vingeslag fra mølle 1 hen over driftsbygningen.

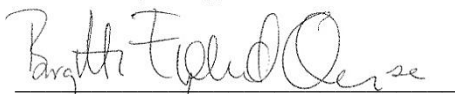
Gårdspladsen og indgangspartiet til boligen er orienteret væk fra mølleområdet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne som følge af boligens orientering, placering og karakter ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne 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 30,5 dB(A) ved 6 m/s og 33,4 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 er på 11,3 dB ved 6 m/s og 14,1 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB. Støjen må formodes i en vis grad at blive dæmpet af driftsbygningen vest for Bækkegårdsvej. Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf lagt til grund, at det ikke kan afvises, at der vil kunne opstå støjgener, men at disse vil være begrænsede, og at de som følge af boligens karakter ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

■ Boligen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 5 timer og 29 minutter årligt i perioden fra ultimo april til ultimo maj i tidsrummet mellem kl. ca. 19.50 og 20.40 og igen fra ultimo juli til ultimo august i samme tidsrum. Det beregnede skyggekast fra de eksisterende møller er på ca. 55 minutter årligt. Det vil kunne finde sted fra primo juni til primo juli omkring kl. 21.30. Skyggekastet på boligen vil være begrænset af driftsbygningen. Dog vil vingeslag fra mølle 1 over driftsbygningen formentlig kunne give skyggekast gennem vindue i stue og soveværelse. Med henvisning til det forhold, at boligen allerede er udsat for skyggekast fra de eksisterende møller, boligens orientering samt særligt boligens karakter, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at de øgede skyggekastgener ikke vil påføre ejendommen et værditab.

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