

[REDACTED]
[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 42, 8800 Viborg som følge af opstilling af vindmøller ved Gammelstrup i henhold til lokalplan nr. 404 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/906

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 Bækkegårdsvej 42, 8800 Viborg. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 220.000 kr. på jeres ejendom, som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 5.000.000 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 Bækkegårdsvej 42.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Helle Brøndbjerg 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 2009-2021 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
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger for de nye og de eksisterende møller
- Årsrapport for Riskjær Skov ApS for 2011
- Træk fra nnerhverv.dk. - årsrapporten for 2010 for Riskjær Skov ApS
- Print fra ejendommens hjemmeside
- E-mail fremsendt af ejer den 22. november 2012 bl.a. med svar på spørgsmål til årsregnskabet

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 skovejendom, består af et sommerhus på 163 m² opført i 2008 samt en ældre staldbygning bygget sammen med boligdelen og bl.a. indrettet med gildesal. Ejendommen, der har et jordtilliggende primært med fredsskov på ca. 2,3 hektar, benyttes af ejerne selv og udlejes til ferie-, weekend- og kursusophold. Ejendommen ejes af et familie-ejet anpartsselskab med 9 ejere.

Repræsentant for ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af, at vindmøllerne vil ødelægge naturoplevelsen på ejendommen og den forretningsmodel, som driften af ejendommen er baseret på. Ejerne har påpeget, at ejendommens værdi ligger i den uforstyrrede naturoplevelse, som ødelægges af vindmøllerne, både når man færdes i skoven, og når man opholder sig i og ved sommerhuset. Det anføres, at en realisering af Gammelstrup-vindmølleprojektet vil påføre ejendommen væsentlige visuelle gener. Udsynet fra stue og gildesal samt fra terrasse og græsareal omkring hhv. bolig/staldbygning og teltplads vil være domineret af de markante møller. Der vil endvidere være store støj- og skyggegener samt gener i form af skyggekast forbundet med mølleprojektets realisering. Det påpeges yderligere, at lysmarkeringen på møllerne vil spolere oplevelsen af en kulsort nat.

Repræsentant for ejerne har anført, at den årlige belægning på ejendommen er ca. 150 dage. Indtægten er i regnskabsåret 2011 anført til at være 184.620 kr. og i 2010 202.709 kr. Dette fremgår af årsrapporten for 2011 og 2010. Repræsentant for ejerne har gjort gældende, at der vil ske et betydeligt fald i lejeindtægterne, da ejendommen ikke længere kan tilbyde en absolut ro og en uforstyrret naturoplevelse.

Repræsentant for ejerne finder, at ejendommens værdi formentlig ligger over den offentlige ejendomsvurdering. Dette støttes bl.a. på, at der er tale om en skovejendom uden bopælspligt, samt at ejendommen skaber en lejeindtægt på

ca. 200.000 kr. årligt. Ejeren vurderer ud fra samtaler med ejendomsmæglere, at det samlede værditab vil ligge i størrelsen 25-40 pct. af ejendomsværdien.

Repræsentant for ejerne har oplyst, at der i 1999 er lavet skovrejsning og etableret fredsskov på hele ejendommen i overensstemmelse med det tidligere Viborg Amts skovrejsningsplan for hele Gammelstrup Hede. Der er i 2010 indgået naturplejeaftaler med Viborg Kommune, hvorefter Kommunen har indhegnet områderne og lader dem afgræsse med kvæg.

I forbindelse med besigtigelsen viste repræsentant for ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de ge-nevirkninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af Gammelstrup-projektet. Det blev bl.a. oplyst, at ejendommen havde været i familiens eje i mere end 50 år, og at den i 2006 blev overdraget til det familieejede selskab. Det blev understreget, at ejendommen har en unik karakter, og at man, når man opholder sig på ejendommen, ikke primært er ved beboelsedelen, men ude i naturen. En stor attraktion anføres at være en tur til Birkesø for at bade, og ved mølleprojektets realisering vil man på denne tur komme ganske tæt på de projekterede møller. Ejernes repræsentant finder, at det burde være ejendommens faktiske anvendelse, der lægges til grund for grænseværdierne for støj, og at det således burde være grænseværdierne for rekreative områder, som skulle finde anvendelse. De eksisterende vindmøller, som skal nedtages i forbindelse med Gammelstrup-projektets realisering, bliver ikke af ejerne oplevet som værende væsentligt generende, men deres tilstedeværelse kan klart fornemmes.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejendommens bolig og have, samt støj- og skyggekast-beregninger.

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 220.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle (mølle 3) er placeret ca. 771 meter fra boligen og ca. 420 meter fra nærmeste skel til ejendommen. Mølle 1, der ligger længst væk, er placeret ca. 1.360 meter fra boligen. Der er fra boligen ca. 1.228 meter til nærmeste mølle i det eksisterende vindmølleprojekt.

Møllerne vil blive placeret vest og sydvest 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 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 de sydligste vindmøller i projektet fra visse placeringer nær boligen være delvist afskærmet af bevoksninger og læhegn. Nærområdet er ikke præget af udsyn til de to eksisterende vindmøller. Som følge af højden vil det kommende vindmølleprojekt medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er meget begrænset. Ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og fredelig.

Boligen er orienteret mod alle verdenshjørner, dog primært øst, vest og syd. Beplantning og udhus yder alene en begrænset afskærmning af udsnit af møllerne og primært i sommerhalvåret. Fra stueplan vil der fra store vinduespartier i stue/spisestue, staldvinduer i gildesalen samt glasmellemgangen med udgang til terrasser være udsyn til alle eller udsnit af flere vindmøller i Gammelstrup-projektet. Dele af stuen samt køkkenet vil ikke have udsyn til møllerne. Fra 1.-

salen vil der formentlig være udsyn til alle møllerne i projektet fra et ovenlysvindue i trappeopgangen. Der vil endvidere være et vist udsyn til én til to møller fra soveværelserne orienteret mod syd, og eventuelt et skråt udsyn til den nordligste mølle fra soveværelserne orienteret mod nord. Et stort vinduesparti på 1.-salen vender væk fra mølleområdet og er orienteret ud mod Rævind Bæk samt en mindre sø øst for huset.

Fra de udendørs opholdsarealer omkring boligen vil der være udsyn til alle vindmøllerne eller udsnit heraf fra den syd- og vestvendte terrasse ved gavlen. Der vil endvidere være udsyn til flere af møllerne fra indkørslen samt græsarealerne omkring huset, der bl.a. anvendes til teltplads, og hvor der er etableret et shelter. Der vil ikke være udsyn fra terrassen på boligens østvendte side. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens karakter, boligens orientering og den begrænsede afskærmning ud mod mølleområdet, at Gammelstrup-projektet vil indebære en øget visuel påvirkning af ejendommen, og at projektet dermed vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,0 dB(A) ved 6 m/s og 39,3 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 28,6 dB(A) ved 6 m/s og 31,5 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 10,8 dB ved 6 m/s og 11,4 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB. På den baggrund samt med henvisning til ejendommens karakter finder Taksationsmyndigheden, at det ikke kan afvises, at der ved Gammelstrup-projektets realisering, kan blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et vist værditab på ejendommen.

Boligen og nærområderne omkring boligen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 8 timer og 20 minutter årligt i perioden fra medio februar til primo marts i tidsrummet mellem ca. kl. 17 og 17.30, i perioden fra medio marts til ultimo marts i tidsrummet mellem ca. kl. 17.45 og 19.00, i perioden fra medio april til medio maj i tidsrummet mellem ca. kl. 20.00 og 20.30, i perioden fra medio juli til medio august i tidsrummet mellem ca. kl. 20 og 20.45, i perioden fra medio september til ultimo september i tidsrummet mellem ca. kl. 18.30 og 19.00 samt medio oktober i tidsrummet mellem ca. kl. 17.30 og 18.00. Det beregnede skyggekast fra de eksisterende møller er på 2 minutter årligt. Med henvisning til ejendommens karakter, genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen og året, den sparsomme afskærmning i form af beplantning i forhold til rummene i stueplan samt 1.-salens opholdsareal og boligens udendørs opholdsarealer er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et 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 jeres ejendom er ca. 5.000.000 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 ejendomme af denne karakter ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Taksationsmyndigheden bemærker vedr. spørgsmålet om driftstab på ejendommen som følge af vindmølleprojektets realisering, at det af årsregnskabet for

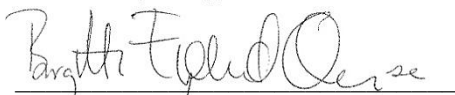
hhv. 2010 og 2011 fremgår, at indtægten fra boligudlejning stammer dels fra udlejning af boligen, dels en betaling for brugsret fra anpartshaverne. Indtægten for 2011 anføres til 184.620 kr., der ifølge regnskabet er fordelt således, at de 93.995 kr. stammer fra udlejning, mens de 90.625 kr. svarer til anpartshaverenes betaling for brug af ejendommen. Indtægten for 2010 anføres til 202.709 kr., der ifølge regnskabet er fordelt således, at de 112.074 kr. stammer fra udlejning, mens de 90.635 kr. svarer til anpartshaverenes betaling for brug af ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at denne ejendom principielt skal behandles på samme måde som et sommerhus, der ikke ejes af et selskab, og som anvendes dels privat, dels udlejes. Det lægges af Taksationsmyndigheden til grund, at ejendommen uanset vindmølleprojektets realisering fortsat vil have en sådan karakter og herlighedsværdi, at der vil kunne ske udlejning af ejendommen til ferie-, weekend- og kursusophold. Uanset et eventuelt fald i udlejningsindtægterne fra ejendommen i forhold til det oplyste niveau for de foregående år finder Taksationsmyndigheden det ikke konkret godtgjort, at der vil være tale om et betydeligt fald i indtægterne fra udlejning af ejendommen. I den forbindelse bemærkes, at der også i årene 2010 og 2011 - uanset at ejendommen har været uforandret i perioden - har været et naturligt udsving i indtægterne på ca. 18.000 kr. Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at ejerne af ejendommen kompenseres for værditabet via det udmålte værditab for visuelle gener samt gener i form af støj og skyggekast.

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