

[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 Genvej 7, 7850 Stoholm som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1717

27. maj 2013

BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 25. marts 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Genvej 7, 7850 Stoholm. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 2.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 14. marts 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Genvej 7, 7850 Stoholm.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

[Redacted]

For opstilleren mødte Bo Schøler og Tine Bredahl Heide fra Eurowind Project A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune
- Tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2009-2021 for Viborg Kommune
- Vindmøller ved Øster Børsting, Miljørapport med VVM-redegørelse og miljøvurdering, Viborg Kommune
- VVM-tilladelse til 2 vindmøller ved Øster Børsting, meddelt af Viborg Kommune den 3. december 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Mail fra opstiller den 18. og 19. marts 2013 med oplysninger om montering af skyggestyring for ejendommen og nye skyggekastberegninger

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 med landbrugspligt, består af en bolig opført i røde teglsten på ca. 180 m² opført i 1987, en kontorbygning på 210 m², som kan fungere som bolig, samt en række driftsbygninger indeholdende bl.a. murervirksomhed og stald. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 4,4 hektar beliggende omkring ejendommen.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil skæmme ejendommen og der vil opstå støj- og skyggekastgener for hele ejendommen. 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 projektet. Det blev særligt fremhævet, at ejer endvidere er bekymret for de sundhedsmæssige følger af at have møller så tæt på boligen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Øster Børsting-projektet indebærer en opstilling af to vindmøller med en effekt på ca. 3 MW hver og en maks. totalhøjde på mellem 139 og 141 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V112 3,0 MW med en totalhøjde på ca. 140 meter. Møllernes navhøjde vil være ca. 84 meter og rotordiameteren ca. 112 meter. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil blive ca. 340 meter. Vindmøllerne, der skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Ved den sydligste mølle opstilles et fælles målerhus med transformatorstation. Vindmølleområdet har været udlagt som potentielt vindmølleområde i Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2009-2021 – Vindmølleplan for Viborg Kommune. Området er delvist ændret ved Tillæg nr. 32 til kommuneplanen offentliggjort den 6. december 2012, idet området er udvidet mod syd og indskrænket mod nord. VVM-tilladelsen er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast i mere end 10 timer pr. år. Det følger endvidere af VVM-tilladelsen, at opstilling og drift af vindmøllerne skal foregå, som der er redegjort for i miljørapporten, og i overensstemmelse med lokalplanen og kommuneplantillægget.

Efter besigtigelsen har opstiller fremsendt oplysninger om, at der monteres skyggestyring på mølle 2, således at der vil være et begrænset skyggekast på ejendommen.

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 har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 2 (den nordligste mølle), der er placeret ca. 580 meter fra boligen, mens mølle 1 ligger ca. 785 meter fra boligen.

Øster Børsting-projektets møller vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er let kuperet. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af levende hegn og mindre arealer med bevoksning. Bebyggelsen er spredt og består overvejende af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Udsynet fra ejendommen ud mod Øster Børsting-projektet er åbent, kun begrænset af delvist brudt markhegn. Det vil således afhænge af beskuerens placering, hvorvidt udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet vil være begrænset af beplantning. I landskabet løber flere højspændingsledninger, herunder en 400 kV højspændingsledning, der passerer ca. 175 meter sydøst om den sydligste mølle med retning sydvest-nordøst. Tracéet krydser en 150 kV højspændingsledning ca. 1 km nordøst for mølleområdet. Der er fra boligen ca. 600 meter til 400 kV-tracéet og 450 meter til 150 kV-tracéet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod syd. Der vil fra boligen være udsyn til begge møller fra køkken/alrum, stue og 2 værelser samt fra en muret udestue, der er opført som en selvstændig bygning. Fra udestuen, der er uopvarmet, vil udsynet til den sydligste mølle dog være skærmet af markhegnet syd for ejendommen, mens der vil være frit udsyn til den nordligste mølle. Der vil endvidere være udsyn til møllerne fra et lokale på 1.salen i kontorbygningen. Bygningen, der er registreret som erhverv, er indrettet med stue, køkken og bad. Herfra vil den sydligste mølle være delvist afskærmet af beplantning, mens der vil være frit udsyn til den nordligste mølle.

Der vil fra indkørslen og en del af gårdspladsen være udsyn til møllerne over og gennem markhegnet. Fra haven, der ligger syd for boligen, samt terrasserne,

som følger boligens sydside, og hvortil der er udgang fra køkken/alrummet, vil der være udsyn til den sydligste mølle gennem beplantningen, mens der til den nordligste mølle vil være frit udsyn. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering, afstanden, ejendommens orientering og indretning at en realisering af Øster Børsting-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, der vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,7 dB(A) ved 6 m/s og 42,0 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. Den lavfrekvente støj er beregnet til 12,0 dB ved 6 m/s og 15,5 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at mølleprojektet vil påføre ejendommen visse støjgener, som vil indebære et værditab på ejendommen. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

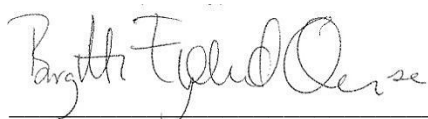
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 8 minutter om året, der ifølge beregningerne vil være på boligens facade. Skyggekastet vil alene komme fra mølle 1, idet der er monteret skyggestop på mølle 2 i projektet. Skyggekastet vil kunne finde sted i perioden fra medio til ultimo december i tidsrummet mellem kl. ca. 12.30 og 13.00. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning og tidspunktet på året er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil opstå skyggekastgener, som konkret vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 2.400.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien på landbrugsjord, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området 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