

[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 Mosevej 3, 8410 Rønde som følge af opstilling af vindmøller ved Skaføgård i henhold til lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune – sagsnr. 11/366

12. november 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 8. oktober 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Mosevej 3, 8410 Rønde. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 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. 2.395.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. september 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Mosevej 3, 8410 Rønde.

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

For og med ejeren mødte [Redacted]

For opstilleren mødte Gustav Bielefeldt Schou fra Skaføgård Gods.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 12 til Syddjurs Kommuneplan 2009
- Miljørapport indeholdende VVM og MV for vindmøller ved Skaføgård, Syddjurs Kommune
- VVM tilladelse til opstilling af 3 vindmøller ved Skaføgård, meddelt af Syddjurs Kommune 10. september 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarerationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger. Nye støj- og skyggekastberegninger fremsendt den 27. september 2012 er lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse.

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 består af en større bolig på 263 m², hvoraf dele stadig er registreret som erhvervsareal, en carport samt et jordtilliggende på ca. 5,7 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af, at området omkring ejendommen i væsentlig grad vil blive forringet. Ejeren angiver, at der både vil være visuelle og støjmæssige gener. Det påpeges endvidere, at følgevirkningerne af den lavfrekvent støj er uafklarede, og ejeren frygter således for helbredsmæssige konsekvenser.

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. Ejeren påpegede, at ejendommen er under renovering, men at store dele allerede står færdigt. Det blev oplyst, at der fra køkkenalrum/stue vil blive etableret en udgang, så der bliver direkte udgang til en terrasse, der er planlagt på den vestlige side af huset. Ejeren påpegede, at det skovområde, der ligger vest for ejendommen, som vil skærme for møllerne, er produktionsskov. Der foreligger derfor en risiko for, at det bliver fældet og dermed ikke længere vil afskærme for møllerne. Opstilleren anførte med hensyn til produktionsskoven, at planen er at fælde det pågældende skovområde om 10-15 år.

Ejeren gjorde desuden gældende, at han ikke anerkender visualiseringens rigtighed, idet møllerne ifølge ejer vil syne langt større i virkeligheden end angivet. Ejeren anførte, at han gerne ville have haft møllerne placeret 400 meter længere mod vest, da de så ikke ville være synlige fra ejendommen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget, at Skaføgård-projektet indebærer en opstilling af tre vindmøller på en lige række med en effekt på min. 2 MW hver og en maks. totalhøjde på 125 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive Vestas-møller af typen V90-2 MW. Anlæggets udstrækning fra østligste til vestligste vindmølle er knap 1 km. Vindmølleområdet har været udlagt som potentielt vindmølleområde i Syddjurs Kommuneplan 2009. Der er ved kommuneplantillæg udlagt støjkonsekvensområder, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller etableret ny støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

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 blandt andet tager hensyn til området 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 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 947 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 1, der er den østligste mølle i Skaføgård-projektet. Mølle 3, der er den vestligste mølle i projektet er placeret ca. 1.965 meter fra ejendommen.

Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. De vil blive opstillet næsten vertikalt på ejendommen. Området er domineret af landbrugsmæssig drift. Landskabet omkring ejendommen er fladt med opdyrkede markenheder delvist brudt af læhegn og spredt beplantning samt med udsyn til skovområder. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en markant ændring af nærområdet. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er i høj grad begrænset af et læhegn på ejendommen langs det vestlige skel og skovområdet vest for ejendommen. Der vil alene være et meget begrænset udsyn til udsnit af de to østligste møller gennem læhegnet, primært når der ikke er løv på træerne. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. Ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og fredelig.

Boligens primære opholdsarealer, i form af køkkenalrum og stue, er orienteret mod vest ud mod mølleområdet. I stuen er der to store vinduer/glasdør til gulv. En række øvrige rum er ligeledes orienteret ud mod mølleområdet. Der vil gennem beplantningen være et meget begrænset udsyn fra boligen til udsnit af de to østligste møller, især når der ikke er løv på træerne. Fra de udendørs opholdsarealer i form af gårdsplads og haven vil der ligeledes være et begrænset udsyn. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, ejendommens karakter samt afstanden og afskærmningen ud mod mølleområdet, at Skaføgård-projektet vil indebære en begrænset påvirkning af ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 31,4 dB(A) ved 6 m/s og 33,2 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 8,1 dB ved 6 m/s og 9,1 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. På den baggrund finder Taksationsmyndigheden, at der ved Skaføgård-projektets realisering ikke vil blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

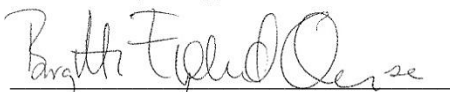
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast fra mølle 1 og mølle 2 ca. 1 time og 37 minutter årligt i perioden ultimo marts til medio april i tidsrummet fra kl. ca. 19.00 til 19.45 samt i september i tidsrummet fra kl. ca. 19.00 til 19.45. Med henvisning til boligens orientering, genens tidsmæssige udstrækning samt tidspunktet på året og afskærmningen ud mod møllerne er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå begrænsede skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et vist værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 2.395.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, 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