

[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 5, 8410 Rønde som følge af opstilling af vindmøller ved Skaføgård i henhold til lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune – sagsnr. 11/379

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 5, 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 155.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.150.000 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 5, 8410 Rønde.

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, 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 miljøvurdering 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 deklARATIONER
- 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
- Brev fra Energinet.dk den 18. juni 2012 til ejer vedr. betydning af besigtigelsesmateriale
- E-mail fra ejere den 22. juni 2012 vedr. ønske om visualiseringsmateriale
- E-mails fremsendt af ejer den 12. september 2012 vedr. støj- og skyggekastberegninger samt møllekoordinaterne
- E-mail fremsendt af opstillers rådgiver den 17. september vedr. svar på bestvivelse af beregninger og koordinater.

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen består af en renoveret bolig på 163 m² med stråtag samt et mindre udhus. Grunden er 2.193 m².

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe væsentligt i værdi på grund af visuelle og støjmæssige gener fra de projekterede møller.

Ejerne har anfægtet de støj- og skyggekastberegninger, som opstiller har udarbejdet, da de ikke er i overensstemmelse med de beregninger, de tidligere har modtaget fra Syddjurs Kommune. De har desuden stillet spørgsmålstejn ved de møllekoordinater, der er anvendt ved de fremsendte beregninger fra opstiller, idet de afviger fra de koordinater, som var lagt til grund i det godkendte plangrundlag.

Opstiller har i relation hertil anført, at det er beklageligt med forvirringen omkring brug af forskellige koordinatsystemer, og det er korrekt, at der kan forekomme forskydninger, men at de er ganske små. Det er understreget af opstiller, at det er de angivne koordinater i lokalplan og VVM-redegørelsen, som der skal lægges til grund. Opstiller har derfor fremsendt nye beregninger for både skyggekast og støj, hvor der er sket en korrekt transformering af koordinaterne. De nye beregninger for støj og skyggekast afviger ikke fra de beregninger, der fremgår af det tidligere fremsendte materiale fra opstiller. Der er endvidere sket en revision af de tidligere støj-beregninger udarbejdet af vindmølleproducenten. De nye beregninger er fremsendt til ejerne. De er endvidere lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes 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 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 jeres ejendom på 155.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 970 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. 1.981 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 møllerne medføre en markant ændring af nærområdet. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er delvist begrænset af skovområdet vest for ejendommen. Der vil fra hele terrasseområdet på den vestlige side af huset, haven samt fra alle rum i boligen med vinduer mod vest være udsyn til udsnit af de to østligste møller. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. Ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og fredelig.

Boligen er orienteret mod vest. Alle primære opholdsarealer i stueetagen dvs. køkken og stue/alrum, har udsyn ud mod mølleområdet. I stuen på 1.salen, er der ved opgangen et lille vindue mod vest. En række øvrige rum, herunder badeværelse og entre, har ligeledes udsyn mod vest. Der er fra de primære op-

holdsarealer og de øvrige rum ud mod vest udsyn til udsnit af de to østligste møller hen over skovarealet mellem ejendommen og vindmølleområdet. Havens træer yder ingen afskærmning. Fra de udendørs opholdsarealer med udsyn mod vest, dvs. den syd- og vestvendte terrasse med udgang fra entré og stue, vil der være et tilsvarende udsyn til udsnit af de to østligste møller. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, afstanden og afskærmningen ud mod mølleområdet, at Skaføgård-projektets visuelle påvirkning vil indebære et mindre værditab på ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 31,2 dB(A) ved 6 m/s og 33,0 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. Det er endvidere oplyst, at den beregnede lavfrekvente støj er på 7,9 dB ved 6 m/s og 8,9 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.

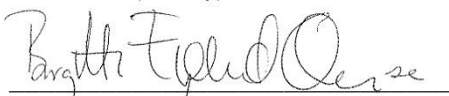
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast fra mølle 1 og mølle 2 ca. 1 time og 41 minutter årligt fra medio marts til primo april i tidsrummet fra kl. ca. 17.45 til 19.30 samt i september i tidsrummet fra kl. ca. 18.30 til 19.15. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på året samt den sparsomme afskærmning i form af beplantning i forhold til rummene i stueplan, førstesalens stue og ejendommens udendørs opholdsarealer er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et ikke uvæsentligt værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.150.000 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 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