

[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 7, 8410 Rønde som følge af opstilling af vindmøller ved Skaføgård i henhold til lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune – sagsnr. 11/370

12. november 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 18. oktober 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Mosevej 7, 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 50.000 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. 2.475.000 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 7, 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] samt advokat Gert Lund fra Interlex Advokater.

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
- Støj- og skyggekastberegninger. Nye støj- og skyggekastberegninger fremsendt den 27. september 2012 er lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse.
- Brev fra Energinet.dk den 4. juni 2012 til ejer vedr. betydning af besigtigelsesmateriale
- Koordinattransformationer for møllekoordinaterne udleveret af ejer ved besigtigelsen
- Ejendomsmæglervurdering udleveret af ejer ved besigtigelsen
- E-mail fra opstillers rådgiver den 26. september vedr. svar på ejers udleverede koordinattransformationer og ejendomsmæglervurdering og notat omkring lyd fra vindmøller
- E-mail fra ejer den 3. oktober vedr. svar på det af opstiller fremsendte notat om lyd fra vindmøller og desuden om skyggekastgener.

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 velholdt og harmonisk, består af en ugenert beliggende beboelsesejendom på en 1,1 hektar stor grund udlagt som gårdsplads, have samt skov. Ejendommen, som er opført i teglsten med stråtag, har et boligareal på 209 m² med tilhørende udhus på 105 m² iflg. BBR. Vandforsyning sker fra egen boring, og afløb sker til nedsivningsanlæg.

Der er ikke blevet udarbejdet visualiseringsbilleder for ejendommen, da ejerne har afvist dette. Ejerne er i brev af 4. juni 2012 fra Energinet.dk blevet oplyst om vigtigheden af, at der til brug for Taksationsmyndighedens sagsoplysning udarbejdes visualiseringsbilleder for de enkelte ejendomme. Det er endvidere blevet understreget, at Taksationsmyndigheden som forvaltningsmyndighed er forpligtet til at oplyse sagen tilstrækkeligt, og en visualisering af udsynet til vindmøllerne fra primære opholdsarealer på ejendommen er helt central for vurderingen af værditabet. Opstiller er ikke forpligtet til at udarbejde visualiseringsbilleder, men har tilbudt at gøre det for at bidrage til sagens oplysning. Ejerne er blevet orienteret om, at hvis de indvilliger i, at der kan udarbejdes visualiseringsmateriale, vil de få tilsendt det udarbejdede materiale inden Taksationsmyndighedens besigtigelse, og de vil have mulighed for at kommentere herpå både forud for og under besigtigelsen.

Ejerne har gjort gældende, at at ejendommen vil tabe i værdi, som følge af støjgener, herunder lavfrekvent støj, og på grund af den visuelle påvirkning af omgivelserne. Det er endvidere påpeget, at gener i form af skyggekast og iskast vil mindske ejendommens værdi. 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.

Ejerne udtrykte bekymring for de helbredsmæssige konsekvenser, som følger af at bo tæt på vindmøllerne.

Ejerne oplyste og fremlagde dokumentation for, at en ejendomsmægler efter en besigtigelse i januar 2011 havde vurderet, at ejendommen ville lide et større værditab ved mølleprojektets realisering. Der henvises til ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen, hvorefter ejendommens kontantpris uden mølleprojektet ville være kr. 2.995.000. Det var mæglerens vurdering, at en realisering af vindmølleprojektet ville påføre ejendommen et værditab på ca. 300.000 til 400.000 kr. Mægler har i sin vurdering lagt vægt på de støjmæssige gener, som møllerne måtte give anledning til. Det er forudsat ved vurderingen, at der ikke vil være væsentlige visuelle eller skyggekastmæssige gener. Det er ejernes egen vurdering, at der vil være et værditab på ejendommen på ca. 1 mio. kr.

Ejerne gjorde under besigtigelsen særligt gældende, at det udarbejdede materiale vedrørende støj- og skyggekastberegninger samt afstanden til de kommende vindmøller var ukorrekt, da de anvendte koordinater ikke svarede til de koordinater, som var lagt til grund i det godkendte plangrundlag. Ejerne har efter besigtigelsen fremsendt et udtræk af, hvilke koordinater der fremkommer, når ejeren transformerer UTM32 ETRS89 koordinaterne for møllernes placering til UTM32 ED50 ved hjælp af Kort & Matrikelstyrelsens transformationsprogram. Beregningerne har til formål at påvise, at disse møllekoordinater er forskellige i forhold til de koordinater, der er anvendt ved EMD's beregninger, og ejerne fastholder derfor deres tvivl i forhold til materialets rigtighed.

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 møllekoordinater 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 afviger ikke fra de beregninger, der fremgår af det tidligere fremsendte materiale. De nye beregninger er fremsendt til ejerne og lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse.

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 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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 951 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. 1.947 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 begrænset af beplantning på ejendommen. Der vil fra indkørslen ved skellet være udsyn til mølleområdet. Der vil endvidere fra en åbning i beplantningen mod vest være udsyn til alle møllerne i Skaføgård-projektet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der fra ejendommens vestlige skel udsyn til den 60 kV-ledning, der løber i landskabet ud mod mølleområdet, samt mod nordvest de markante skorstene på fabriksanlægget ved Pindstrup. Ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og fredelig.

Boligen har flere primære opholdsarealer orienteret mod vest ud mod mølleområdet. Der er dog fra boligen ikke udsyn til vindmøllerne, idet beplantningen omkring ejendommen yder en fuldstændig afskærmning. Der kan fra visse steder omkring boligen være et mindre, men meget begrænset udsyn i vinterhalvåret. Der er en åbning i beplantningen mod vest ned gennem haven. Der vil fra denne placering på ejendommen være udsyn til alle møllerne i projektet. Fra en glaspavillion, der ligger ud til åbningen ned gennem haven, kan der – særligt i vinterhalvåret – være et begrænset udsyn til udsnit af møllerne. Der vil ikke gennem denne åbning være udsyn til møllerne fra boligen eller primære opholdsarealer ved boligen. Et udsyn til møllerne fra det store vestvendte vinduesparti i stuen er afskærmet af beplantningen på ejendommen. Fra de udendørs opholdsarealer med udsyn mod vest, dvs. den sydvestvendte terrasse med udgang fra gangareal/entre vil beplantningen på ejendommen ligeledes afskærme et udsyn. Fra udhusets ovenlysvinduer og gavlvindue kan der være et begrænset udsyn gennem beplantningen i vinterhalvåret. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligens placering på ejendommen, ejendommens karakter samt afstanden, udsynet fra visse steder i haven og afskærmningen af især boligens udsyn 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(A) ved 6 m/s og 9,1 dB(A) 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 i projektet ca. 1 time og 47 minutter årligt i marts måned i tidsrummet fra kl. ca. 17.30 til 18.15 samt i perioden fra medio september til primo oktober i tidsrummet fra kl. ca. 18.15 til 19. Skyggekast vil primært finde sted i perioder, hvor der ikke vil være løv på træerne. Beplantningen omkring boligen er dog så tæt, at der vil være tale om meget begrænsede gener. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning samt afskærmningen i form af beplantning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der kan opstå begrænsede skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

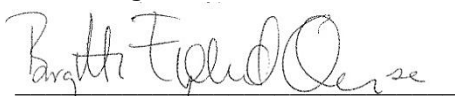
Det er af ejerne anført, at der vil kunne opstå gener i form af isnedfald. Da overisning alene vil udgøre en risiko i den umiddelbare nærhed af møllerne, er det Taksationsmyndighedens vurdering, idet ejendommens nærmeste skel ligger ca. 900 meter fra nærmeste mølle, at der ikke på ejendommen eller dens umiddelbare nærhed vil kunne opstå problemer i form af isnedfald.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.475.000 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 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