

[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 Møllevej 10, 7800 Skive som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1487

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 Møllevej 10, 7800 Skive. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 40.000 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. 2.600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 13. marts 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Møllevej 10, 7800 Skive.

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 opstilling af 2 vindmøller ved Øster Børsting, 3. december 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarerationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggecastberegninger

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 bolig på ca. 200 m² (inkl. 1. salen og en mindre kælder) opført i 1950 i røde teglsten med eternittag og endvidere en række driftsbygninger på i alt 535 m², som er forhenværende stald, lade og maskinhus. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 11 hektar beliggende primært vest for ejendommen. Stuehus og have er beliggende tæt på offentlig vej.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da ejendommen er orienteret ud mod møllerne. Det anføres, at boligen, der har store vinduespartier, terrasse og have ud mod møllerne, vil blive udsat for store skyggecastgener om foråret og om efteråret, hvor der ikke er blade på træerne. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold og de genevirkninger, der efter ejers opfattelse vil opstå som følge af projektet.

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 skyggecast 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.

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 påpeger, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 40.000 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. 690 meter fra boligen, mens mølle 1 ligger ca. 800 meter fra boligen. Øster Børsting-projektets møller vil blive placeret øst og nordøst 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. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. Beplantning vil yde en vis afskærmning af udsynet ud mod mølleområdet. Nærområdet er ikke præget af udsyn til eksisterende vindmøller. 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. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Vestre Skivevej, der er en trafikeret landevej, øst for ejendommen langs med haven. Boligen, der er orienteret øst-vest, ligger ca. 40 meter fra Vestre Skivevej. Umiddelbart nord for ejendommen løber den mindre grusvej Møllevej, som er ejendommens adgangsvej. Der vil fra boligens østvendte rum være udsyn til mølleområdet. Udsynet fra stueetagen vil i høj grad være begrænset af beplantning på ejendommen og naboejendommen, særligt i sommerhalvåret. Stuerne har store panoramavinduer ud mod haven og mølleområdet, hvorfra der vil være udsyn til møllerne gennem beplantning. Udsynet til mølle 2 vil i høj grad være afskærmet, mens mølle 1 vil have vingeslag og dele af narcellen over beplantningen. Der vil fra tre østvendte ovenlysvinduer i værelser på 1. salen være udsyn til møllerne. Der vil endvidere være udsyn til mølle 2 fra et nordvendt gavlvindue i en uudnyttet del af 1. salen. Der vil fra hovedparten af gårdsplad-

sen ikke være udsyn til møllerne, idet udsynet begrænses af boligen og beplantning. Fra arealet langs med boligens sydlige gavl vil der være udsyn til særligt mølle 1. De primære udendørs opholdsarealer er terrassen, hvortil der er udgang fra stuen, terrassen på gårdspladsen samt haven mellem boligen og vejene. Haven ligger under vejniveau, mens boligen og terrassen er hævet i forhold til haven. Der vil fra terrassen være et udsyn til møllerne, som svarer til udsynet fra stuerne. Der er ikke udsyn fra terrassen på gårdspladsen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering, afstanden, ejendommens orientering, afskærmningen ud mod mølleområdet samt landevejens nærhed, at en realisering af Øster Børsting-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen, der alene vil påføre ejendommen et mindre værditab.

■ Den beregnede støj fra møllerne er på 38,4 dB(A) ved 6 m/s og 40,7 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 10,9 dB ved 6 m/s og 14,5 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at mølleprojektet isoleret set vil kunne medføre visse gener i form af støj på ejendommen, men at dette konkret ikke vil have betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at bolig og have er beliggende tæt på en befærdet landevej. ■ Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 5 timer og 36 minutter om året. Skyggekast vil forekomme fra mølle 1 i april samt i perioden medio august til medio september i tidsrummet mellem kl. ca. 6.45 og 7.30. Der er etableret skyggestop på mølle 2 i forhold til ejendommen. Det er i Kommuneplanen for Viborg Kommune og VVM-tilladelsen til projektet bestemt, at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast om året. Med henvisning til tidspunktet, beplantningens afskærmning samt det forhold at primære opholdsrum, vil kunne blive udsat for skyggekast, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgener vil kunne medføre, at ejendommen påføres et begrænset værditab.

■ Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 2.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af landbrugsjorden, boligens og driftsbygningernes generelle stand samt omsætnings-hastigheden 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