

[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 Pindstrupvej 31, 8410 Rønne som følge af opstilling af vindmøller ved Skaføgård i henhold til lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune – sagsnr. 11/387

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 Pindstrupvej 31, 8410 Rønne. 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. 1.450.000 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 Pindstrupvej 31, 8410 Rønne.

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 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 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
- E-mail fremsendt af ejer den 26. september 2012 vedr. planer for ejendommen
- E-mail fremsendt af opstillers rådgiver den 2. oktober vedr. forhold for ejendommen
- E-mail fremsendt af ejer den 9. oktober vedr. forhold på ejendommen

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 157 m², et udhus på ca. 72 m² samt et par mindre udhuse, herunder et muret drivhus, der fungerer som udestue. Grunden er på 2.081 m².

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af, at der vil være frit udsyn til møllerne. Ejeren angiver, at møllerne vil virke dominerende ved udsyn især fra stue og terrasse, da der ingen afskræmning er i forhold til møllerne. Ejeren anfører desuden, at der vil være særlige støjgener i forhold til netop denne ejendom, da møllerne placeres sydvest for ejendommen, og vinden ofte kommer fra denne retning. Derudover vil vindmøllerne påføre ejendommen store skyggekast mæssige gener.

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 har efter besigtigelsen fremsendt e-mail med oplysninger om grundlaget for ejendommens erhvervelse, og hvad der planlægges gennemført på ejendommen med hensyn til istandsættelse. Som under besigtigelsen oplyses det blandt andet, at ejer har planer om at få stråtag på alle bygninger, og der etableres flere kviste på bygningerne.

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's 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 denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 981 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. 1.875 meter fra ejendommen.

Møllerne vil blive placeret sydvest for ejendommen. De vil blive opstillet næsten 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 frit, kun begrænset af enkelte mindre træer og buske på ejendommen. Der vil fra store dele af ejendommen være udsyn til alle møllerne. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der fra ejendommen udsyn til den 60 kV-ledning, der løber i landskabet ud mod mølleområdet, og mod nordvest de markante skorstene på fabriksanlægget ved Pindstrup.

I boligens stueplan er stuen samt entre/værelse orienteret mod sydvest ud mod mølleområdet. Der vil være et vist udsyn herfra til møllerne, men delvist begrænset af den spredte beplantning på ejendommen. Køkkenet med spiseplads og spisestuen er orienteret mod nordøst væk fra mølleområdet. Fra soveværelset på 1.salen vil der være frit udsyn til alle møllerne i projektet. Fra de uden-dørs opholdsarealer i form af en overdækket terrasse og en terrasse mod sydvest, hvortil der er udgang fra værelse/entre er der udsyn til alle møllerne. Udsynet er i mindre omfang begrænset af beplantning. Der er ligeledes udsyn fra det murede drivhus. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, afstanden og afskærmningen ud mod mølleområdet, at Skaføgård-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, som vil medføre et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 31,4 dB(A) ved 6 m/s og 33,1 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 8,0 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.

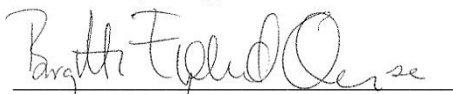
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast fra mølle 1 og mølle 2 ca. 1 time og 34 minutter årligt i perioden primo februar til primo marts i tidsrummet fra kl. ca. 16.15 til 17.30 samt i perioden oktober til primo november i tidsrummet fra kl. ca. 15.45 til 18.00. Med henvisning til boligens orientering, genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på året samt den sparsomme afskærmning i form af beplantning i forhold til boligen og ejendommens udendørs opholdsarealer er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et vist værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.450.000 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