

[REDACTED]
[REDACTED]
[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 Telefonvejen 3, 7970 Redsted M. som følge af opstilling af vindmøller ved Sønder Herreds Plantage i henhold til lokalplan nr. 40.34 for Morsø Kommune – sagsnr. 10/4515

15. marts 2013

SHM/AHG

Taksationsmyndigheden har i dag truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Telefonvejen 3, 7970 Redsted M. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, 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 under 1 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. januar 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Telefonvejen 3, 7970 Redsted M.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk.

Ejeren [REDACTED] var til stede.

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen fra Morsoe Wind A/S, Helle Thorning Berthelsen fra Morsø Kommune og Mogens Leth fra Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 40.34 for Morsø Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009 – 2021, Morsø Kommune
- Miljørapport – Vindmøller ved Sønder Herreds Plantage, – Vurdering af virkninger på miljøet (VVM) og Miljø-Vurdering (MV), Morsø Kommune
- Afgørelse om ikke VVM-pligt – VVM-screening af ændringer til vindmølleprojekt ved Sønder Herreds plantage, Morsø Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- 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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommens beliggenhed så tæt på møllerne, som der er lovligt muligt, betyder, at ejendommen vil være usælgelig. Ejeren anfører, at der vil være store støj- og skyggecastgener. Ejeren har desuden fremhævet, at der lå en optionsaftale om salg af ejendommen, der var indgået med Morsø Bioenergi, da et større vindmølleprojekt var under planlægning. Det daværende projekt ville betyde, at ejendommen ikke måtte bebos, fordi den ville ligge for tæt på møllerne, og optionen betød, at ejendommen skulle afhændes til 3 gange ejendomsvurderingen (2007) ved realisering af projektet. Projektet blev ikke realiseret, da Morsø kommune ikke gav tilladelse til projektet, og kommunen gennemførte i stedet det nuværende projekt.

Det projekt, som Taksationsmyndigheden har vurderet, indebærer opstilling af 6 vindmøller med en totalhøjde på 140 meter, idet møllerne vil have en navhøjde på 89,5 meter og en rotordiameter på 101 meter. Rotoren vil køre med variabelt omdrejningstal på 6-16 omdrejninger pr. minut afhængig af vindhastigheden. Tårnet bliver et malet konisk ståltårn. Ifølge lokalplanen skal møllerne være i samme lyse, grå farve. Vingerne skal være overfladebehandlet, så de har et glanstal på under 30, hvorved de fremstår med en mat overflade ifølge VVM-redegørelsen. Møllerne skal hver markeres med lavintensivt fast rødt lys af hensyn til flysikkerheden. De vil blive opstillet på en buet linje i en nord-sydvestgående retning med en fast indbyrdes afstand på ca. 390 meter.

Vindmøllerne skal opstilles på den sydlige del af Mors. Nærområdet har – som anført i lokalplanredegørelsen – en "rå" karakter præget af råstofgrave og andre tekniske anlæg. Umiddelbart syd for møllerækken – inden for få hundrede meters afstand fra mølle 3 og 4 – ligger dels et biogasanlæg, dels en kommunal fyldplads, ligesom der er et depot for muslingeskaller i området. Længere mod syd løber rute 545. Der er en enkelt, mindre vindmølle med en totalhøjde på 43 meter ca. 500 meter syd for mølle 2 og 3, og der er flere andre vindmøller med en totalhøjde på op til 100 meter inden for 2-3 km fra de planlagte vindmøller. Taksationsmyndigheden har fået oplyst og lægger derfor til grund, at den lille vindmølle på 43 meter nedtages som led i opstillingen af de nye vindmøller, men det er usikkert, hvilke andre møller der vil blive nedtaget.

Alle de kommende møller vil blive opstillet i et område udlagt til råstofindvinding. Nogle råstofgrave er aktive, mens andre er færdiggravede, ligesom der er endnu uudnyttede områder. De aktive råstofgrave og de færdige råstofgrave, hvor efterbehandling ikke er endeligt foretaget, præger i høj grad nærområdet. En del af området er bevokset med en blanding af løv- og nåletræer, mens resten henligger som marker. Der er spredte landejendomme i området. Endelig findes der en skydebane ca. 600 meter sydøst for de planlagte vindmøller.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et jordtilliggende på 1,1 ha beliggende lidt tilbagetrukket fra offentlig vej. Ejendommens bolig er opført i røde teglsten med eternittag og har et boligareal på 190 m². Der er registreret 72 m² garage. Ejendommen har privat vandforsyning og nedsivningsanlæg.

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 din ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste vindmøller står 655 meter og 772 meter fra boligen, mens der er 1.460 meter og 1.849 meter til de fjerneste vindmøller. Rotoren på en enkelt mølle vil kunne ses fra haven, herunder terrassen, og dele af stuen. De øvrige møller er skjult bag beplantning, dels løvtræer på ejendommen, dels nåletræer på naboejendommene. Selvom dele af træerne på naboejendommene eventuelt fældes, vil de øvrige møller i det væsentlige være skjult bag løvtræer, i hvert fald i sommerhalvåret.

Vi har lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj på op til 40,7 dB(A) ved en vindstyrke på 6 m/s og op til 43,8 dB(A) ved en vindstyrke på 8 m/s. Vi har også lagt vægt på, at den lavfrekvente støj alene vil være på op til 16,9 dB ved 8 m/s. Vi har desuden lagt vægt på, at man i forvejen kan høre støj fra vejen og fra den nærliggende skydebane.

Endelig har vi lagt til grund, at det er beregnet, at der vil kunne forekomme skyggekast ved boligen i gennemsnitlig ca. 9 timer om året. Her vil den mølle, hvor rotoren tydeligt ses fra terrassen og dele af stuen, forårsage skyggekastet i aftentimerne omkring midsommer i anslået op til 4 timer om året.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er under 1 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen ovenfor af ejendommen og området. Værdien af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Med hensyn til optionsaftalen bemærkes, at der ikke er tale om, at du har haft en berettiget forventning om, at aftalen kunne realiseres, men alene kan have haft en forhåbning herom. Der var ikke forud for de nu vedtagne planer nogen lokalplan, der gav mulighed for opstilling af vindmøller, ligesom kommuneplanen heller ikke gav grundlag for at forvente, at der kunne gennemføres et projekt som det, der er beskrevet i optionsaftalen.

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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden