

[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 Vestre Skivevej 101, Kjeldbjerg, 7800 Skive som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1580

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 Vestre Skivevej 101, Kjeldbjerg, 7800 Skive. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 13. marts 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Vestre Skivevej 101, Kjeldbjerg, 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 2 vindmøller ved Øster Børsting, meddelt af Viborg Kommune den 3. december 2012
- 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. Ejendommen, der består af en bolig på 150 m² (inkl. 1. salen) opført i 1931, fremstår med pudsede facader, eternittag samt et udhus på 128 m². Ejendommens samlede grundareal er på 5.956 m². Grunden henligger som gårdsplads og have med træer i skel. Boligen er p.t. ikke beboet.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi især som følge af den lavfrekvente støj fra de kommende vindmøller, samt de gener som støjen kan medføre. 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 understregede, at de især er bekymrede for de sundhedsmæssige konsekvenser af generne fra vindmøllerne. Ejerne oplyste endvidere, at de havde til hensigt at flytte ind på ejendommen, samt at denne for et par år siden var blevet renoveret for et betydeligt beløb.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes 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 ejen-

dommens 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1 (den sydligste mølle), der er placeret ca. 835 meter fra boligen, mens mølle 2 ligger ca. 985 meter fra boligen.

Øster Børsting-projektets møller vil blive placeret 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. Udsynet fra ejendommen ud mod Øster Børsting-projektet er åbent. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. Træer og bevoksning på ejendommen vil dog yde en afskærmning af udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet, dog afhængigt af beskuerens placering og tidspunktet på året. 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. Der er fra boligen ca. 95 meter til midten af 400 kV-tracéet. Tracéet løber ca. 25 meter fra ejendommens skel. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Vestre Skivevej, der er en trafikeret landevej, langs ejendommens vestlige skel. Boligen, der er orienteret øst-vest, ligger ca. 25 meter fra vejen.

Der vil ikke fra boligens primære opholdsarealer være udsyn til mølleområdet. Der vil være et meget begrænset udsyn fra enkelte rum, herunder en ikke opvarmet gildesal samt et pulterum. Træer og bevoksning på ejendommen vil afskærme udsynet, særligt i sommerhalvåret. Fra køkkenet, der er orienteret mod øst, vil der formentlig ikke være udsyn til møllerne eller kun et begrænset udsyn til et mindre vingeslag over udhusets tag. Der vil ikke fra de øvrige rum i boligen, herunder stuen, være udsyn til møllerne.

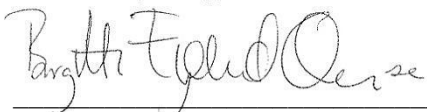
Der vil fra gårdspladsen, herunder indkørslen, ikke være udsyn til møllerne eller alene et meget begrænset udsyn, særligt i vinterhalvåret. De primære udendørs opholdsarealer er terrassen mod syd med udgang fra stuen samt haven, der ligger omkring boligen, men primært vest og syd for. Der vil særligt i vinterhalvåret fra den nordligste del af haven, området bag udhuset samt frugthaven og dammen sydøst for gårdspladsen være udsyn til vindmøllerne gennem beplantningen. Der vil ikke være udsyn fra terrassen, da denne vil være afskærmet af boligen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering, afstanden, ejendommens orientering og indretning, afskærmningen ud mod mølleområdet, landskabets tekniske præg og det forhold, at udsynet mod vest er præget af den trafikerede Vestre Skivevej, at en realisering af Øster Børsting-projektet ikke vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,6 dB(A) ved 6 m/s og 38,8 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 9,3 dB ved 6 m/s og 12,8 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke er tale om støjværdier, som konkret vil medføre et værditab på ejendommen. Det bemærkes, at ejendommen ligger ganske tæt på en befærdet landevej samt i umiddelbar nærhed af en 400 kV elledning.

Boligen vil, ifølge beregningerne, ikke blive udsat for skyggekast.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden