

[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 82, Kjeldbjerg, 7800 Skive som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1456

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 82, Kjeldbjerg, 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 35.000 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. 995.000 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 Vestre Skivevej 82, 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 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. 170 m² opført i 1922 i røde teglsten og med eternittag. Boligen er tilbygget i 1996. Til ejendommen hører endvidere en række udhuse og garager mv. på i alt 368 m². Ejendommen har et grundareal på ca. 5779 m², som henligger som have, terrasser og gårdsplads.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi særligt som følge af støjgener. Det anføres, at ejendommen har en udgang mod syd samt en sydvendt have, der ofte benyttes til ophold om sommeren. 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. Det blev af ejer påpeget, at en del af beplantningen, der afskærmer udsynet til møllerne, er ramt af sygdom.

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 35.000 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. 685 meter fra boligen, mens mølle 1 ligger ca. 940 meter fra boligen.

Øster Børsting-projektets møller vil blive placeret øst og sydøst 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 i høj grad afskærmet af beplantning og bygninger. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. Nærområdet er ikke præget af udsyn til eksisterende vindmøller, dog er der fra toppen af skråningen vest i haven udsyn til flere møllegrupper i horisonten. I landskabet mod sydøst 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, langs ejendommens østlige skel. Boligen, der er orienteret øst-vest, ligger ca. 17 meter fra landevejen.

Der vil fra boligens primære opholdsarealer, herunder et vindue i stuen og en glasdør i gavlen, være et begrænset udsyn til mølleområdet gennem beplantning og over naboejendommens bygninger. Fra de øvrige østvendte rum, der består af en række værelser, vil udsynet være endnu mere begrænset og formentlig fuldstændig afskærmet i sommerhalvåret, når der er løv på træerne.

Der vil fra gårdspladsen, haven mellem boligen og udhuset samt indkørslen, ikke være udsyn til møllerne eller alene et begrænset udsyn gennem beplantningen langs vejen og i haven. De primære udendørs opholdsarealer er den vestvendte overdækkede terrasse og den åbne terrasse på gårdspladsen samt haven, der ligger vest og nordvest for boligen. Udsynet fra terrasserne og den nærmeste have vil være afskærmet af boligen. Der vil fra den nordvestlige del af haven, hvor der bl.a. er køkkenhave og bålplads, være et begrænset udsyn til møllerne, men primært i vinterhalvåret. Bagerst på grunden fra skrånningen bag udhuset vil der være et mere åbent udsyn til vingeslag fra møllerne. 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 meget begrænset visuel påvirkning af ejendommen, der alene vil påføre ejendommen et mindre værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,9 dB(A) ved 6 m/s og 40,2 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. Den lavfrekvente støj er beregnet til 10,5 dB ved 6 m/s og 14,0 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at mølleprojektet vil kunne medføre visse gener i form af støj på ejendommen, men at dette ikke vil have betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen er beliggende umiddelbart op af en befærdet landevej.

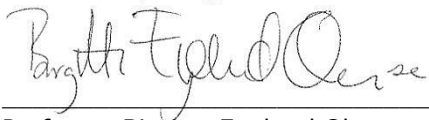
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 7 timer og 53 minutter om året. Skyggekastet vil kunne finde sted fra begge møller i projektet i perioden fra ultimo februar til medio april i tidsrummet mellem kl. ca. 6.30 til og 8.15 samt fra ultimo august til medio oktober i tidsrummet mellem kl. ca. 7.15-8.45. 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 på året og dagen samt beplantningens afskærmning og boligens orientering er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der kun i meget begrænset omfang vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre den konkrete ejendom et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 995.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens 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