

[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 93, 7800 Skive, matrikel nr. 7t, Vester Børsting By som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1428

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 93, 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 50.000 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. 550.000 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 93, 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 skyggekastberegninger
- Partsindlæg af 13. marts fra ejer, fremsendt pr. mail.

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. 126 m² i to plan opført i 1938 i røde teglsten og med tegltag. Til ejendommen hører garage og udhus på i alt 85 m². Grundarealet er ca. 2935 m². og henligger som have foran og bag huset. I umiddelbar tilknytning til ejendommen ligger ejendommen matrikel nr. 6i Vester Børsting By, Vroue, som også ejes af ejer, og som har et grundareal på ca. 2835 m².

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af visuelle gener samt støj- og skyggekastgener. Ejeren påpeger, at ejendommen er sat til salg, men på grund af de kommende vindmøller er prisen sat lavt, og ejeren er bekymret for, om ejendommen bliver umulig at sælge. Han udtrykte endvidere bekymring for, at være bundet til ejendommen og de forringede forhold, herunder især de mange timer med blink og skyggekast på ejendommen.

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 bl.a. påpeget af ejeren, at hans ejendom ikke, som mange andre ejendomme, har bygninger mellem beboelse og møllerne. Det blev endvidere oplyst, at ejer havde planer om at gøre køkkenalrummet større.

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 skyggekast 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 50.000 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. 620 meter fra boligen, mens mølle 1 ligger ca. 840 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 åbent og der er direkte udsyn til begge møller. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. 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, vest for ejendommen og langs med haven. Boligen, der er orienteret øst-vest, ligger ca. 14 meter fra Vestre Skivevej.

Der vil fra boligens østvendte rum være udsyn til mølleområdet. Fra stueetagen vil der fra køkkenalrummet, der er i åben forbindelse med stuen, være direkte

udsyn til møllerne. Der vil endvidere være udsyn til møllene fra to ovenlysvinduer i værelser på 1. salen samt et meget begrænset udsyn fra ovenlysvindue i trappeopgangen.

Der vil fra gårdspladsen og den del af ejendommen, der ligger øst for boligen være direkte udsyn til møllerne. Fra den del af haven, som ligger vest for boligen og ud mod landevejen, vil udsynet til møllerne være afskærmet af boligen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering, afstanden, den manglende afskærmning ud mod mølleområdet, ejendommens orientering og stand, samt landevejens nærhed og landskabets tekniske præg, at en realisering af Øster Børsting-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, som vil have en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,0 dB(A) ved 6 m/s og 41,3 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 11,4 dB ved 6 m/s og 15,0 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 gener i form af støj på ejendommen, men at dette konkret ikke vil have betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på ejendommens fremtræden, samt at bolig og have er beliggende tæt på en befærde landevej.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 3 timer og 9 minutter om året. Skyggekast vil kunne forekomme fra mølle 1 i marts samt i perioden medio september til primo oktober i tidsrummet mellem kl. ca. 7.00 og 8.30. 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 og årstiden samt det forhold at særligt køkkenalrummet udsættes for skyggekast, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgener vil kunne medføre, at ejendommen påføres et begrænset værditab. Ejendommens fremtræden og beliggenhed har endvidere indgået i vurderingen.

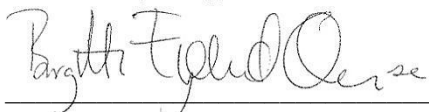
Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 550.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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 afgø-

relse, 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