

[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 95, 7800 Skive som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1586

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 95, 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 I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.500.000 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 95, 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 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 er en firelænget gård med fritliggende stuehus og tre sammenbyggede driftsbygninger. Boligen er på ca. 209 m² (inkl. 1. salen) og opført i 1913. Driftsbygningerne anvendes bl.a. til hestehold, udhus og maskinhus. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 2,7 hektar beliggende ved ejendommen (øst og syd for bygningerne). Dele af jorden er bortforpagtet.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af den tætte placering på møllerne, samt de støj- og skyggecastgener som møllerne vil påføre ejendommen. Ejerne anfører, at ejendommen vil blive vanskelig at sælge efter mølleprojektets realisering, og at det formentlig vil blive svært at optage lån i huset til en eventuel ombygning. Ejerne købte ejendommen netop på grund af mulighederne for ophold i naturen sammen med deres dyr, og disse forhold vil ifølge ejerne blive væsentligt forringet. For enden af den sydligste driftsbygningen påtænker ejerne at etablere en terrasse og hyggeplads, som vil have udsyn ud mod møllerne.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejerne påpegede bl.a., at de for det meste opholder sig ude ved hestene syd for driftsbygningerne og at de derfra vil have udsyn til begge møller.

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 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 jeres 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. 605 meter fra boligen, mens mølle 1 ligger ca. 760 meter fra boligen.

Øster Børsting-projektets møller vil blive placeret nordøst og øst 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 ud mod Øster Børsting-projektet er fra dele af ejendommen åbent. Beplantning og bygninger vil yde en vis afskærmning af udsynet. 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 langs med haven. Boligen, der er orienteret øst-vest, ligger ca. 16 meter fra Vestre Skivevej.

Der vil fra boligen være et meget begrænset udsyn til vindmøllerne. Der kan fra boligens øst- og sydvendte rum være udsyn til dele af vindmøllerne. Udsynet

fra stueetagen vil formentlig være begrænset af ejendommens driftsbygninger. Det kan dog ikke afvises, at der kan være udsyn til vingeslag over driftsbygningerne fra rummene, der vender ud mod gårdspladsen, herunder bl.a. køkkenalrummet. Der vil fra et mindre østvendt ovenlysvindue i soveværelset på 1. salen være udsyn til møllerne. Der vil endvidere være et skråt udsyn til mølle 1 fra det sydvendte gavlvindue på 1. salen.

De primære udendørs opholdsarealer er gårdspladsen samt haven mellem boligen og vejen samt nord for ejendommen. Fra hovedparten af gårdspladsen vil der ikke være udsyn til møllerne, idet det begrænses af driftsbygningerne. Der kan dog fra den del af gårdspladsen, der ligger nærmest boligen, formentlig ses vingeslag over driftsbygningerne. Haven ligger under vejniveau og meget tæt på landevejen. Udsynet ud mod mølleområdet er afskærmet af bygninger. Der er ikke anlagt terrasse. Det er af ejerne oplyst, at deres primære opholdsareal er området syd for driftsbygningerne, hvorfra der vil være et åbent udsyn til møllerne gennem og over beplantningen. Udsynet vil være særligt tydeligt i vinterhalvåret, når der ikke er løv på træerne. 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 begrænset visuel påvirkning af ejendommen, og at denne påvirkning alene vil påføre ejendommen et mindre værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,5 dB(A) ved 6 m/s og 41,8 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 11,8 dB ved 6 m/s og 15,4 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 visse gener i form af støj på ejendommen, men at dette konkret ikke vil have betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at bolig og have er beliggende tæt på en befærdet landevej. ■■■ Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er begrænset, idet der er etableret skyggestop på mølle 2 i projektet. Skyggekast vil kunne forekomme fra mølle 1 ved dør og det mindre ovenlysvindue i ca. 4 timer og 44 minutter pr. år i perioden fra ultimo marts til medio april samt fra ultimo august til medio september i tidsrummet mellem kl. ca. 6.15 og 8.00. 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, det etablerede skyggestop samt de rum, der ville kunne blive udsat for skyggekastgener, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at forekomsten af skyggekast alene vil kunne medføre et begrænset værditab på ejendommen.

Det bemærkes af Taksationsmyndigheden, at ejernes heste, der holdes på folde omkring driftsbygningerne, herunder syd for gården, hvor vindmøllernes påvirkning, herunder særligt forekomsten af skyggekast vil være større, på det foreliggende vidensgrundlag formodes ikke at blive påvirket, da heste gradvist vænner sig til vindmøllerne. Der henvises til notat af 4. juni 2012 fra Videnscenter for Landbrug.

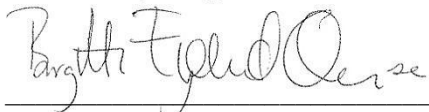
Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af land-

brugsjorden, boligens og driftsbygningernes generelle stand samt omsætnings-hastigheden 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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