

[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 97, 7800 Skive som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1592

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 97, 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 75.000 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. 1.800.000 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 97, 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 skyggekastberegninger
- Telefonnotat af 18. marts 2013 vedr. samtale med ejer

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 er et nedlagt landbrug, består af en velholdt og istandsat bolig på ca. 198 m² i to plan opført i 1928 samt en række driftsbygninger på i alt 525 m², som udgøres af forhenværende stald, lade og maskinhus. Hele ejendommens bygningsdel er i god stand. En nordvendt tagterrasse er under etablering. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 1,4 hektar beliggende omkring boligen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da herlighedsværdien vil blive væsentligt påvirket af så store vindmøller så tæt på ejendommen. Det anføres, at ejendommen bl.a. har to terrasser, der er orienteret ud mod møllerne, og at ejendommen indenfor de seneste år er blevet istandsat for et betydeligt beløb. Ejerne vurderer, at der vil være et begrænset kundegrundlag ved salg af ejendommen, og understreger, at de aldrig selv ville have købt ejendommen, hvis møllerne havde været der. Ejerne finder på den baggrund, at der kan være tale om et værditab på ejendommen på mellem 300.000 og 400.000 kr.

I forbindelse med besigtigelsen viste den ene af ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Der blev informeret om en række fremtidige planer for ejendommen, der vil medføre et øget udsyn ud til mølleområdet. Der blev bl.a. oplyst, at de havde haft planer om at fjerne den driftsbygning, der ligger nærmest boligen, og som afskærmer dele af udsynet til vindmølleområdet. Det blev endvidere anført, at ejerne overvejede at fraflytte ejendommen på grund af mølleprojektet.

Efter besigtigelsen har ejerne pr. telefon bl.a. oplyst (jf. telefonsamtale af 18. marts 2013 som gengivet i notat), at de aldrig ville have lavet terrassen på 1. sal, hvis de havde været klar over, at der ville komme møller. Det blev endvidere understreget, at der var blevet brugt ganske mange penge på ombygningen, og at de havde standset renoveringsarbejdet med det samme, de var blevet bekendt med vindmølleplanerne.

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 75.000 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. 625 meter fra boligen, mens mølle 1 ligger ca. 635 meter fra boligen.

Øster Børsting-projektets møller vil blive placeret øst og 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. Beplantning og driftsbygninger vil yde en afskærmning af udsynet ud mod vindmølleområdet fra dele af 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. Der er fra boligen ca. 450 meter til midten af 400 kV-tracéet. Tracéet løber ca. 375 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. 95 meter fra vejen.

Der vil fra de primære opholdsarealer i boligen være et begrænset udsyn til mølleområdet. Fra østvendte ovenlysvinduer på 1. salen vil der fra badeværelse og værelse være et skråt udsyn til udsnit af vindmøllerne hen over driftsbygningerne. Der vil endvidere fra glasdør i gavlen være et skråt udsyn til den nordligste mølle i projektet. Der kan fra de østvendte rum i stueplan, herunder køkken og stue, være et begrænset udsyn til vingeslag over driftsbygningerne.

Der vil fra gårdspladsen og indkørslen fra landevejen, ikke være udsyn til møllerne eller alene et begrænset udsyn over driftsbygningerne eller beplantningen langs indkørslen og haven. De primære udendørs opholdsarealer er den øst- og sydvendte terrasse ved gårdspladsen samt haven, der ligger vest for boligen. Udsynet fra terrassen vil være afskærmet af ejendommens driftsbygninger, dog kan det ikke afvises, at der vil kunne være udsyn til et mindre vingeslag hen over bygningerne. Der vil fra den nordøstlige del af haven være udsyn til især den nordligste mølle i projektet. Fra store dele af haven vil møllerne dog ikke være synlige, da de afskærmes af bygningerne. Som vigtige udendørs opholdsarealer har ejendommen endvidere en nordvendt terrasse bag den ene driftsbygning samt en kommende nordvendt tagterrasse med udgang fra kontor/værelse. Der vil fra begge terrasser været udsyn til hele mølleprojektet. Der vil desuden fra de nord- og østvendte arealer bag driftsbygningerne være et frit udsyn til mølleområdet samt de øvrige tekniske installationer i landskabet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering, afstanden, ejendommens orientering og indretning, driftsbygningernes afskærmning ud mod mølleområdet, landskabets tekniske præg og landevejen langs ejendommens vestlige skel, at en realisering af Øster Børstingprojektet vil medføre et værditab på ejendommen som følge af møllernes visuelle påvirkning.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,1 dB(A) ved 6 m/s og 42,3 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 12,3 dB ved 6 m/s og 15,9 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at mølleprojektet vil medføre visse øgede gener i form af støj på ejendommen, men at dette konkret vil være af mindre betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i begrænset afstand fra en befærdet landevej.

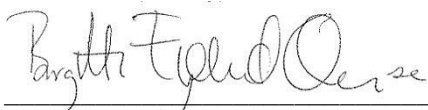
Boligen vil, ifølge beregningerne, ikke blive udsat for skyggekast, idet der er etableret skyggestop ved den sydligste mølle.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens og driftsbygningernes 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 I 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