

[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 99, 7800 Skive som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1581

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 99, 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. 2.500.000 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 99, 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

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 bolig på ca. 200 m² (inkl. 1. salen) opført i 1927 samt en række driftsbygninger, som udgøres af forhenværende stald og maskinhus. Såvel boligen som driftsbygningerne er i god stand. Stuehuset er renoveret inden for de seneste år. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 4,2 hektar beliggende omkring ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da den vil være vanskelig at sælge som følge af vindmøllerne. Ejerne anfører endvidere, at de særligt er bekymrede for lysglimt og skyggekastgener samt forekomsten af lavfrekvent støj på ejendommen. 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 bl.a. informeret om en række fremtidige planer for ejendommen, som vil medføre et øget udsyn ud til mølleområdet, herunder etablering af værelser i den nuværende driftsbygning, der ligger i forbindelse med boligen, en udvidelse af bryggerset samt indsættelse af en glasdør på 1. salen i den nordvendte gavl.

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 1 (den sydligste mølle), der er placeret ca. 705 meter fra boligen, mens mølle 2 ligger ca. 805 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. Beplantning og driftsbygninger vil yde en vis afskærmning af udsynet ud mod mølleområdet. 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. 240 meter til midten af 400 kV-tracéet. Tracéet løber ca. 140 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. 70 meter fra vejen.

Der vil fra boligen være et meget begrænset udsyn til mølleområdet. Der vil fra et østvendt ovenlysvindue i soveværelset på 1. salen være et skråt udsyn til vingeslag set hen over driftsbygningerne. Der kan endvidere være et begrænset udsyn fra de østvendte rum i stueplan, herunder køkkenalrum og værelse, til

vingeslag over driftsbygningerne. Der vil ikke fra de øvrige rum i boligen, herunder stuen, være udsyn til møllerne.

Der vil fra gårdspladsen og indkørslen fra landevejen ikke være udsyn til møllerne eller alene et meget begrænset udsyn hen over driftsbygningerne eller beplantningen langs indkørslen og haven. De primære udendørs opholdsarealer er den overdækkede terrasse i gårdspladsen med udgang fra bryggers, terrassen mod vest med udgang fra stuen samt haven, der ligger vest for boligen. Der vil særligt fra den nordøstlige del af haven, hvor der ikke er afskærmende beplantning være et åbent udsyn til vindmøllerne, men møllerne vil også kunne ses eller skimtes gennem beplantningen fra den øvrige del af haven, særligt i vinterhalvåret. Der vil ikke være udsyn fra terrasserne, da disse vil være afskærmet af bygninger. Der kan dog være et meget begrænset udsyn til vingeslag over driftsbygningerne fra gårdspladsen. Fra de nord- og østvendte arealer bag driftsbygningerne vil der 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, afskærmningen ud mod mølleområdet, landskabets tekniske præg og landevejen langs ejendommens vestlige skel, at en realisering af Øster Børsting-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen, der alene vil påføre ejendommen et mindre værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,3 dB(A) ved 6 m/s og 40,5 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 10,8 dB ved 6 m/s og 14,4 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at mølleprojektet vil medføre visse 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 forholdsvis tæt på en befærdet landevej.

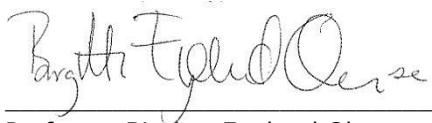
Boligen vil ifølge beregningerne ikke blive udsat for skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.500.000 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