

[REDACTED]
[REDACTED]
[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 Vittrupvej 9, 7850 Stoholm som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1691

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 Vittrupvej 9, 7850 Stoholm. 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 14. marts 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Vittrupvej 9, 7850 Stoholm.

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 2 vindmøller ved Øster Børsting, meddelt af Viborg Kommune den 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 en landbrugsejendom med landbrugspligt, består af en bolig på ca. 122 m² (inklusive udestue og 1. sal) opført i 1924. Boligen er sammenbygget med udhusene, der er på 587 m² og bl.a. er indrettet til hestestald, maskinhus og lade. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 1,1 hektar beliggende omkring ejendommen.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af visuelle gener, da udsigten vil blive forringet af de dominerende møller, og der vil være støjgener, sandsynligvis både udendørs og indendørs, samt skyggekastgener. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren udtrykte bekymring for, om vindmøllerne kunne forstyrre hestene og være et problem for deres sundhed.

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 35.000 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. 780 meter fra boligen, mens mølle 2 ligger ca. 1110 meter fra boligen.

Øster Børsting-projektets møller vil blive placeret nordvest 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 bygninger på ejendommen vil dog yde en vis afskærmning af udsynet fra ejendommen, dog afhængigt af beskuerens placering og tidspunktet på året. 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. 500 meter til 400 kV-tracéet, der løber mellem ejendommen og vindmølleområdet. Ca. 25 meter fra boligen løber Vittrupvej, der er en mindre befærdet bivej. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod nord og syd. Der vil fra boligen være udsyn til mølleområdet fra køkkenalrummet. Der vil over driftsbygningen være udsyn til vingelag og nacellen på mølle 1 samt et mere direkte udsyn til mølle 2 gennem og over beplantning på ejendommen. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra boligens øvrige rum.

Der vil fra den østlige del af haven være udsyn til møllerne, som kun delvist vil være afskærmet af driftsbygningen og beplantning samt ned mod vejen også af niveauforskellen. Fra den øvrige del af haven samt fra terrassen på boligens sydside vil der ikke være udsyn til møllerne. Der vil fra området vest og nord for driftsbygningen, herunder fra stald og hestefold være et forholdsvis åbent udsyn ud mod møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering, afstanden, ejendommens orientering og indretning at en realisering af Øster Børsting-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, som vil påføre ejendommen et mindre værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,6 dB(A) ved 6 m/s og 38,8 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 9,3 dB ved 6 m/s og 12,8 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil være visse begrænsede støjgener på ejendommen, som vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Hverken boligen eller resten af ejendommen vil ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast.

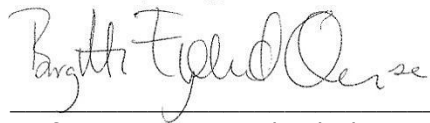
Det fremhæves af Taksationsmyndigheden, i relation til ejers bekymring for hestens sundhedstilstand, at det er taget i betragtning, at der ikke vil være skyggekast på ejendommen. Det er således alene støjen og udsynet, der vil kunne påvirke hestene. Taksationsmyndigheden bemærker, at de anførte gener, på det foreliggende vidensgrundlag, ikke formodes at ville påvirke hestens tilstand, da heste gradvist vil vænne sig til vindmøllerne og støjen herfra. Der henvises til notat af 4. juni 2012 fra Videnscenter for Landbrug.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 995.000 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 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