Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 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

15. marts 2013
SHM/AHG

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Næssundvej 240, 7970 Redsted M. som følge af opstilling af vindmøller ved Sønder Herreds Plantage i henhold til lokalplan nr. 40.34 for Morsø Kommune – sagsnr. 10/4532

Taksationsmyndigheden har i dag truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Næssundvej 240, 7970 Redsted M. Afgørelsen er truffet af formanden, professor dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er under 1,5 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. januar 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Næssundvej 240, 7970 Redsted M.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk.

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen fra Morsoe Wind A/S, Helle Thorning Berthelsen fra Morsø Kommune og Mogens Leth fra Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 40.34 for Morsø Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009 – 2021, Morsø Kommune
- Miljørapport – Vindmøller ved Sønder Herreds Plantage, –Vurdering af virkninger på miljøet (VVM) og Miljø-Vurdering (MV), Morsø Kommune
- Afgørelse om ikke VVM-pligt – VVM-screening af ændringer til vindmølleprojekt ved Sønder Herreds plantage, Morsø Kom-mune
- 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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af, at udsigten bliver forringet, og da der vil være støjgener.

Det projekt, som Taksationsmyndigheden har vurderet, indebærer opstilling af 6 vindmøller med en totalhøjde på 140 meter, idet møllerne vil have en navhøjde på 89,5 meter og en rotordiameter på 101 meter. Rotoren vil køre med variabelt omdrejningstal på 6-16 omdrejninger pr. minut afhængig af vindhastigheden. Tårnet bliver et malet konisk ståltårn. Ifølge lokalplanen skal møllerne være i samme lyse, grå farve. Vingerne skal være overfladebehandlet, så de har et glanstal på under 30, hvorved de fremstår med en mat overflade ifølge VVM-redegørelsen. Møllerne skal hver markeres med lavintensivt fast rødt lys af hensyn til flysikkerheden. De vil blive opstillet på en buet linje i en nord-sydvestgående retning med en fast indbyrdes afstand på ca. 390 meter.

Vindmøllerne skal opstilles på den sydlige del af Mors. Nærområdet har – som anført i lokalplanredegørelsen – en "rå" karakter præget af råstofgrave og andre tekniske anlæg. Umiddelbart syd for mølleækken – inden for få hundrede meters afstand fra mølle 3 og 4 – ligger dels et biogasanlæg, dels en kommunal fyldplads, ligesom der er et depot for muslingeskaller i området. Længere mod syd løber rute 545. Der er en enkelt, mindre vindmølle med en totalhøjde på 43 meter ca. 500 meter syd for mølle 2 og 3, og der er flere andre vindmøller med en totalhøjde på op til 100 meter inden for 2-3 km fra de planlagte vindmøller. Taksationsmyndigheden har fået oplyst og lægger derfor til grund, at den lille vindmølle på 43 meter nedtages som led i opstillingen af de nye vindmøller, men det er usikkert, hvilke andre møller der vil blive nedtaget.

Alle de kommende møller vil blive opstillet i et område udlagt til råstofindvinding. Nogle råstofgrave er aktive, mens andre er færdiggravede, ligesom der er endnu uudnyttede områder. De aktive råstofgrave og de færdige råstofgrave, hvor efterbehandling ikke er endeligt foretaget, præger i høj grad nærområdet. En del af området er bevokset med en blanding af løv- og nåletræer, mens resten henligger som marker. Der er spredte landejendomme i området. Endelig findes der en skydebane ca. 600 meter sydøst for de planlagte vindmøller.

Ejendommen er en blandet beboelses- og forretningsejendom med et grundareal på 6.041 m^2 beliggende tæt ved offentlig vej. Ejendommens bolig er opført i røde teglsten med eternittag og har et boligareal på 137 m^2. Der er registreret 426 m^2 udbygninger, som er opført i sten med eternittag. Udbygningerne anvendes til smedeværksted samt lager. Ejendommen har privat vandforsyning og nedsivningsanlæg.

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 blandt andet 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 har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste vindmøller står ca. 700 meter fra boligen, mens der er 1.662 meter og 2.033 meter til de fjerneste vindmøller. Nogle af møllerne vil kunne ses delvist fra køkken, spisestue og bryggers samt arealer uden for boligen. De tre møller, der er længst væk, vil stort set være skjult bag beplantning. Den eksisterende vindmølle på naboejendommen kan også ses fra arealerne uden for boligen.

Vi har lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj på op til 38,7 dB(A) ved en vindstyrke på 6 m/s og op til 41,9 dB(A) ved en vindstyrke på 8 m/s. Vi har også lagt vægt på, at den lavfrekvente støj kan være på op til 16,4 dB ved 8 m/s. Vi har desuden lagt vægt på, at man i forvejen kan høre støj fra vejen og fra den eksisterende vindmølle, der nedtages i løbet af kort tid som led i projektet.

Endelig har vi lagt til grund, at der ikke vil kunne forekomme skyggekast ved boligen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er under 1,5 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen ovenfor af ejendommen og området. Værdien af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden