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 225, 7970 Redsted M. som følge af opstilling af vindmøller ved Sønder Herreds Plantage i henhold til lokalplan nr. 40.34 for Morsø Kommune – sagsnr. 10/4530

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 225, 7970 Redsted M. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. januar 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Næssundvej 225, 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

[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 støj-, lys- og skyggekastgener, og da der er et åbent landskab mod møllerne. Ejeren har desuden fremhævet, at der lå en optionsaftale om salg af ejendommen, der var indgået med Morsø Bioenergi, da et større vindmølleprojekt var under planlægning. Ejeren anfører, at på grund af aftalen, der løb i 3 år indtil 1. juni 2012, er en ellers planlagt renovering ikke sat i gang, og det kan betyde en merom-kostning ved videre renovering, da huset er forfaldet i de seneste 4 år. Derud-over er alle træerne mod vejen, der skærmer for møllerne, rådnet og må derfor fældes.

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 hen-syn 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 me-ters 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 råstofindvin-ding. 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 beboelsesejendom med et jordtilliggende på 3.731 m^2 beliggende tæt ved offentlig vej. Ejendommens bolig er opført i pudset sten med eternittag og har et boligareal på 164 m^2. Der er registreret 176 m^2 udhus. Boligdelen har store problemer med fugt, der trænger op. 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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen er i meget ringe forfatning, idet den i høj grad er plaget af fugtskader, der stammer fra vand, som trækker op i murene fra jorden. Vi vurderer, at ejendommens handelsværdi derfor ikke påvirkes af, at der opstilles vindmøller 1-2 km fra ejendommen.

Med hensyn til optionsaftalen bemærkes, at der ikke er tale om, at du har haft en berettiget forventning om, at aftalen kunne realiseres, men alene kan have haft en forhåbning herom. Der var ikke forud for de nu vedtagne planer nogen lokalplan, der gav mulighed for opstilling af vindmøller, ligesom kommuneplanen heller ikke gav grundlag for at forvente, at der kunne gennemføres et projekt som det, der er beskrevet i optionsaftalen.

Vi kan kun fastsætte erstatning for værditab, der er forårsaget ved, at der opstilles vindmøller. Vi mener ikke, at det forhold, at der opstilles vindmøller (på grundlag af det foreliggende projekt), har sammenhæng med, at din ejendom er blevet forringet ved, at du har stillet en istandsættelse i bero (på grund af det tidligere projekt).

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden