Taksationsmyndigheden

[redacted]

Front Office
Tonne Kjærsvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

4. januar 2012
LBA/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Skivevej 72, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Lindum i henhold til lokalplan nr. 239 for Skive Kommune – sagsnr. 11/726

Taksationsmyndigheden har den 4. januar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Skivevej 72, 7870 Roslev. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

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 9. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Skivevej 72, 7870 Roslev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Lars Peter Larsen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Steen Luk fra Videncentret for Landbrug og Mogens Børsting.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 239 for Skive Kommune. Juni 2011
- Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2009-2021 for Skive Kommune vindmølleområde 4.V1
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Lindum. Skive Kommune. Januar 2011

- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringsbillede

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi grundet de projekterede vindmøller som følge af støj- og skyggekastgener, som både vil påvirke beboelsen og de tilhørende markarealer, hvor ejer ofte opholder sig. Ejeren tilser kvæget flere gange om dagen, og kvæget er udendørs det meste af året, i perioder på marker der ligger meget tæt på den nærmeste vindmølle i projektet. Under besigtigelsen påpegede ejeren, at et græsareal foran en værkstedbygning på ejendommen må betragtes som opholdsareal. Det har således bl.a. været anvendt ved afholdelse af familiefester. Da boligen er stråtækt, må selskaber, hvor der tilberedes mad på grill, foregå i nogen afstand fra boligen.

Ejeren har i sin anmeldelse gjort gældende, at han bør tilkendes en værditabserstatning, der svarer til det driftstab, som vil følge af en afvikling af kvægdriften på ejendommen. Ejeren begrunder dette med, at det efter opstillingen af vindmøllerne i projektet vil være uudholdeligt at opholde sig på ejendommens udendørsarealer i det omfang, som kvægdriften kræver.

Det fremgår af plangrundlaget, at Lindum-projektet omfatter opstilling af fire vindmøller med en totalhøjde, som – afhængig af, hvilken vindmøllemodel opstiller vælger at benytte – må være fra minimum 125 meter til maksimalt 131 meter. I forbindelse med opstillingen af vindmøllerne i Lindum-projektet, skal fire eksisterende vindmøller ved Batum nedtages.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

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 afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet bliver 698 meter. Udsynet til vindmøllerne i projektet skærmes i betydelig grad af driftsbygninger og bevoksning på ejendommen. Fra gårdspladsen vil der være udsyn til vindmølle nummer 3 i projektet samt et yderst begrænset udsyn til mølle nummer 4. Fra haven skærmes udsynet til møllerne af bebyggelse og bevoksning. Andre steder

på ejendommen, bl.a. på græsarealet foran værkstedet, vil der være udsyn til møllerne. Da disse arealer ikke kan betegnes som primære opholdsarealer, vurderes udsynet til vindmøllerne i projektet ikke at påvirke ejendommens værdi. Fra boligen kan der være et vist begrænset udsyn til vindmølle nummer 3 i projektet fra stue, soveværelse samt yderligere et værelse. Vinduerne er dog ikke orienteret sådan, at det naturlige udsyn vil være i retning af møllen. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 11 timer og 54 minutter om året. Det er lagt til grund, at der etableres miljøstop på møllerne, således at det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. På grund af afskærmningen af udsynet vurderes vindmøllerne i projektet ikke faktisk at forårsage skyggekast i et omfang, som påvirker ejendommens værdi. Den beregnede støjpåvirkning fra vindmøllerne i projektet vurderes endvidere ikke at påvirke ejendommens værdi. Med hensyn til ejerens påstand om erstatning for driftstab er det lagt til grund, at opstillingen af vindmøllerne i projektet ikke udgør en hindring for at fortsætte kvægdriften på ejendommen. Udsynet til møllerne fra markerne hindrer ikke en uændret anvendelse, og støjpåvirkningen fra møllerne forudsættes at overholde gældende lovkrav. Det er endvidere lagt til grund, at videnskabelige undersøgelser ikke har kunnet påvise produktionsnedgang på kvægbedrifter som følge af gener fra opstilling af vindmøller. Opstillingen af vindmøllerne i projektet vurderes derfor ikke at medføre driftstab.

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

Med venlig hilsen

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden