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
BEO/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Ll. Thorumvej 23, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/674

Taksationsmyndigheden har den 11. november 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lille Thorumvej 23, 7870 Roslev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, 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 2. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Ll. Thorumvej 23, 7870 Roslev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Tommy Hensberg og Kjeld Kudsk.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 238 for Skive Kommune. Juni 2011
- Kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2009-2021 for Skive Kommune vindmølleområde 4.V6. Juni 2011

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Åsted. 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 de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at de projekterede vindmøller vil ødelægge freden og roen i området, bl.a. som følge af støj og skyggekast. Særligt er ejeren bekymret for de nævnte gener, når han færdes på ejendommen.

Under besigtigelsen blev der gjort rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Der blev endvidere gjort rede for støj- og skyggekastberegninger.

Det fremgår af plangrundlaget, at Åsted-projektet indebærer en opstilling af fire vindmøller med en kapacitet på 3,6 MW hver og en totalhøjde på 149,9 meter. Før de nye vindmøller kan opstilles, skal fire eksisterende 600 kW vindmøller ved Batum nedtages. De eksisterende møller har en totalhøjde på 69 meter og står ca. 900 meter nordøst for Åsted vindmølleområdet. Åsted-projektets møller skal vurderes i sammenhæng med de nævnte møller ved Batum samt de kommende møller ved Lindum og de eksisterende møller ved Tøndering. Området ved Åsted har ikke været udpeget som vindmølleområde i kommuneplanen og projektets realisering har derfor stillet krav om et tillæg til kommuneplanen.

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 medføre et værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 611 meter fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge vest og nordvest for ejendommen.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, store opdyrkede markenheder og kraftige læhegn og træer. Området er præget af øvrige vindmøller og vindmølleparker, herunder møllerne ved Tøndering (3 stk.) samt møllerne ved Batum (4 stk.), der nedtages i forbindelse med Åsted-projektet. Der er ikke udsyn til eksisterende vindmøller fra ejendommens opholdsarealer.

Boligen er orienteret mod hhv. nord og syd. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer udgøres af haven mod nord bag stuehuset, terrassen på boligens nordlige side samt gårdspladsen. Fra haven vil udsynet til Åsted-møllerne være stærkt begrænset. Fra den nordvendte terrasse og gårdspladsen vil der ikke være udsyn til møllerne. Der er endvidere et opholdsareal vest for huset ved drivhuset, hvorfra udsynet til Åsted-møllerne vil være meget begrænset af bevoksning på ejendommen. Det er dog lagt til grund, at der i vinterhalvåret kan være et begrænset udsyn til vindmøllerne fra de udendørs opholdsarealer med udsyn mod vest. Fra boligen vil der fra et værelse i gavlen på 1. sal kunne være et vist udsyn til Åsted-møllerne, dog primært om vinteren. Der vil ikke i øvrigt være udsyn til møllerne fra boligen. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra Åsted-møllerne ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

Det må forventes, at der vil kunne opstå visse, men begrænsede gener som følge af støj. Den beregnede støj fra Åsted-møllerne er 40,2 dB(A) ved 6 m/s og 39,9 dB(A) ved 8 m/s. Ved Åsted-møllernes realisering vil støjniveauet stige. Den beregnede støj må dog formodes i en vis grad at blive sløret af den naturlige baggrundsstøj fra træerne omkring ejendommen.. Det nuværende støjniveau fra Batum-, Sverrig- og Tønderingmøllerne er oplyst til at være 32,0 dB(A) ved 6 m/s og 34,0 dB(A) ved 8 m/s.

Det beregnede årlige skyggekast er på 15 timer og 57 minutter og vil forekomme i tidsrummet fra klokken ca. 18 til 21 i perioden fra medio marts til primo maj og fra august til oktober. Skive Kommune har i lokalplan nr. 238 fastsat, at ingen naboer skal udsættes for mere end 10 timer skyggekast om året. Som følge af den tætte beplantning omkring ejendommen lægger Taksationsmyndigheden til grund, at der ikke vil blive tale om skyggemæssige gener, som vil have indvirkning på ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden påpeger, at myndigheden i henhold til VE-loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt isoleret set vil påføre din ejendom et yderligere værditab. Det finder Taksationsmyndigheden ikke er tilfældet.

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

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden