Taksationsmyndigheden

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

[redacted]

16. marts 2012
BEO/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Ll. Thorumvej 25, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/729

Taksationsmyndigheden har den 15. marts 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Ll. Thorumvej 25, 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 jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 2. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Ll. Thorumvej 25, 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
- Udtalelse af 29. februar 2012 fra Nationalt Center for Fødevarer og Jordbrug vedr. vindmøllers mulige påvirkning af svin samt notat om vidensgrundlag for udtalelsen
- Udtalelse af 19. oktober 2011 fra Videncentret for Landbrug vedr. vindmøllers påvirkning af produktion af høns

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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af udsigten til de projekterede vindmøller samt gener fra støj og skyggekast, bl.a. ved ophold på de udendørs opholdsarealer, herunder på den vestvendte terrasse. Ejerne anfører endvidere, at støj og skyggekast vil kunne genere dyrene på ejendommen og have negativ indflydelse på svineproduktion samt slagtekyllinger.

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 forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i Åsted-projektet er placeret ca. 874 meter fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, store opdyrkede markenheder og enkelte kraftige læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod Åsted-mølleområdet begrænses betydeligt af bevoksning. Det er lagt til grund, at der i vinterhalvåret kan opstå et vist, men begrænset udsyn til vindmøllerne, dog primært til en enkelt mølle.

Området er i høj grad præget af øvrige vindmøller og vindmølleparker, herunder særligt møllerne ved Tøndering (3 stk.) samt møllerne ved Batum (4 stk.), der nedtages i forbindelse med Åsted-projektet. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe ved Batum er ca. 1.200 meter. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er området præget af bygninger og installationer til landsbrugsproduktion.

Boligen er orienteret mod hhv. nord og syd. En del af haven er placeret nord for ejendommen og vender således bort fra de projekterede vindmøller, og der vil ikke være udsyn til møllerne herfra. Vest for boligen, ud mod mølleområdet, er der etableret en terrasse og et opholdsareal med gynger, sandkasse mv. Der vil alene være et begrænset udsyn til vindmøllerne herfra, og formentlig kun om vinteren. Fra ejendommens gårdsplads vil der ikke være udsyn til Åsted-møllerne. Fra boligens stueetage vil der ikke være udsyn til vindmøllerne. Fra 1.-salen vil der fra værelserne med vestvendte vinduer eller udsyn mod vest være et mindre udsyn og primært om vinteren. Taksationsmyndigheden vurderer på den baggrund, at den visuelle påvirkning fra Åsted-møllerne ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

Det må forventes, at der vil være visse, men begrænsede gener som følge af støj. Den beregnede støj fra Åsted-møllerne i samspil med Sverrig- og Tønder-ing-møllerne er beregnet til 37,8 dB(A) ved 6 m/s og 37,4 dB(A) ved 8 m/s. Ved Åsted-møllernes realisering vil det nuværende støjniveau stige. Det nuværende støjniveau fra Batum-, Sverrig- og Tøndering-møllerne i området er oplyst til at være 33,6 dB(A) ved 6 m/s og 35,7 dB(A) ved 8 m/s. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt til grund, at støjen i et vist omfang vil blive sløret af bevoksningen omkring ejendommen samt af den landbrugsproduktion, som finder sted på ejendommen. Det er således Taksationsmyndighedens opfattelse, at der vil være tale om en ikke-ubetydelig egenstøj fra produktionen på ejendommen.

Det beregnede årlige skyggekast er på 6 timer og 46 minutter og vil forekommer i tidsrummet fra kl. 16 til kl. 20 i perioden februar til primo marts og sep-

tember til primo november. Grundet bevoksningen omkring ejendommen lægger Taksationsmyndigheden til grund, at eventuelle gener i form af skyggekast vil have et begrænset omfang, der ikke vil påvirke ejendommens værdi.

Ejeren har anmodet om en vurdering af møllernes indvirkning på ejendommens kyllinge- og svineproduktion. Taksationsmyndigheden finder, at det ud fra den foreliggende viden på området må formodes, at der ikke vil blive tale om et driftstab som følge af støjgener eller skyggekast.

Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der med det nuværende vidensniveau ikke kan påvises, at støj eller skyggekast fra vindmøller kan påvirke svins eller kyllingers trivsel og produktion. Der henvises for så vidt angår svin til udtalelsen af 29. februar 2012 fra seniorforskere på Nationalt Center for Fødevarer og Jordbrug, Aarhus Universitet, og for så vidt angår kyllinger til udtalelsen af 19. oktober 2011 fra Videncentret for Landbrug, jf. bilagslisten.

Idet vindmøller ikke kan antages at have indvirkning på produktionen af kyllinger eller svin, herunder kvaliteten af produktionen, findes det ikke at medføre et værditab på ejendommen, herunder virksomheden, at der stilles vindmøller op som besluttet i det kommunale plangrundlag.

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

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen

Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden