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 27, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/685

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 Ll. Thorumvej 27, 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 27, 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 under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen vil lide et værditab som følge af nærheden til de projekterede vindmøller samt gener fra støj- og skyggekast.

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 din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i Åsted-projektet er placeret ca. 868 meter fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge vest hhv. sydvest 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 af driftsbygning mv. Fra ejendommen er der endvidere udsyn til møllerne ved Tøndering (3 stk.) og møllerne ved Batum (4 stk.), som nedtages i forbindelse med Åsted-projektets realisering. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe ved Batum er ca. 850 meter. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod hhv. nord og syd. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer er terrassen og haven, som er orienteret mod nord. Haven er omgivet af en høj og kraftig bevoksning, hvilket i høj grad vil begrænse udsynet til Åsted-møllerne. Det skal hertil tilføjes, at der mellem haven og vindmøllerne ligger en driftsbygning, som ligeledes skærmer for vindmøllerne. Fra terrassen vil der ikke være udsyn til møllerne. Der vil ved indkørslen til gårdspladsen samt fra indgangspartiet på gårdspladsen være udsyn til en enkelt mølle. Fra arbejdsområdet bag driftsbygningerne vil der være frit udsyn til møllerne. Fra boligens vinduer i den vestvendte gavl kan der være et begrænset udsyn til møllerne. Vinduerne vender ind mod gang og trappeopgang. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra Åsted-møllerne ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

Det må forventes, at der vil være visse gener som følge af støj. Den beregnede støj er 39,3 dB(A) ved 6 m/s og 40,3 dB(A) ved 8 m/s. Den nuværende støjpåvirkning fra Batum-, Sverrig-, og Tøndering-møllerne er på 34,4 dB(A) ved 6 m/s og 36,4 dB(A) ved 8 m/s. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen omkring haven samt af støj fra landbrug. Skyggekastgenerne fra Åsted-møllerne vil være begrænsede som følge af bevoksningen omkring boligen. Det beregnede skyggekast på 7 timer og 3 minutter årligt vil kunne forekomme i perioden februar til medio april samt i perioden september til medio november i eftermiddags- og aftentimerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil være tale om gener, der 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.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden