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 Åsted Byvej 21, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/717

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 Åsted Byvej 21, 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 Åsted Byvej 21, 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 ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling. Ejendommen er under renovering både ude og inde og står delvist færdiggjort.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af gener i form af skyggekast og støj, herunder lavfrekvent støj, samt som følge af, at udsynet ud over landskabet vil blive påvirket markant af møllerne. Det påpeges af ejer, at der er væsentlig forskel på de nuværende vindmøllers højde og dominans i landskabet og de kommende møllers påvirkning af omgivelserne. Ejer oplyser, at ejendommen er placeret således, at terrassen og haven er orienteret i retning mod vindmøllerne. Desuden er der direkte udsyn til møllerne fra udestue, stue, soveværelse og værelse.

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 blev bemærket, at den beregnede støj vil blive lavere ved en vindstyrke på 8 m/s, end den er beregnet til at ville blive ved 6 m/s. Det er efterfølgende blevet bekræftet, at dette skyldes, at vindmøllerne er dæmpet på grund af Tøndering-møllerne og på grund af støjkravene for Åsted by.

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. 1.040 meter fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge sydøst for ejendommen.

Ejendommen er beliggende i udkanten af landsbyen Åsted. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, store opdyrkede markenheder og enkelte kraftige læhegn. Udsynet fra ejendommen begrænses delvist af bevoksningen omkring Østergård Hovedgårds driftsbygninger. Området er i høj grad præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker, herunder særligt møllerne ved Batum (4 stk.), der nedtages i forbindelse med realiseringen af Åsted-projektet. Som følge af højden og placeringen sydøst for ejendommen vil de nye møller generelt blive oplevet som mere markante end de eksisterende møller. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe ved Batum er ca. 1.200-1.250 meter. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. Der ligger en trafikeret vej tæt op ad boligen. Vejen deler ejendommen i to, således at dele af haven er at finde nord for vejen.

Boligen, der er under ombygning, er orienteret mod hhv. sydøst og nordvest. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer er terrassen, som er placeret sydøst for boligen, samt haven vest for boligen. Haven nordvest for vejen findes ikke at kunne betegnes som et primært opholdsareal. Fra terrassen vil der være direkte udsyn til møllerne. Udsynet afgrænses alene af bevoksningen omkring Østergård Hovedgårds driftsbygninger. Udsynet fra haven ved boligen vil i et vist omfang været begrænset af beplantning på ejendommen. Fra de primære opholdsarealer i boligen vil de visuelle gener være mere begrænsede. Fra udestuen, stuen samt værelserne vil der være udsyn til de nye vindmøller. Udestuen er dog orienteret mod sydvest og ikke ud mod Åsted-mølleområdet.

På grund af afstanden til de nye møller og ejendommens beliggenhed op ad en vej sammenholdt med, at det nuværende udsyn fra ejendommen i høj grad er præget af vindmøller, vurderer Taksationsmyndigheden, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne ved Åsted i den konkrete situation ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på, at opstillingen af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale erstatter de fire eksisterende, men mindre, vindmøller ved Batum.

Den nuværende støjpåvirkning fra Batum-, Tøndering- og Sverrig-møllerne er samlet set på 30,4 dB(A) ved 6 m/s og 32,4 dB(A) ved 8 m/s. Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast fra Åsted-møllerne. Den beregnede støj er ved Åsted-møllernes etablering 35,6 dB(A) ved 6 m/s og 35,4 dB(A) ved 8 m/s. Ejendommen er beliggende inden for byskiltet i Åsted by og dermed i et område til støjfølsom arealanvendelse, jf. bekendtgørel-

se om støj fra vindmøller. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen omkring haven, når det blæser. Ejendommen ligger endvidere op ad hovedgaden i Åsted by. Det beregnede skyggekast på 1 time og 44 minutter årligt vil finde sted i perioden ultimo november til medio januar om formiddagen. Taksationsmyndigheden finder ikke, at skyggekastet vil medføre et værditab på ejendommen i betragtning af den begrænsede varighed, tidspunktet på året og dagen samt ejendommens beliggenhed.

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