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 Bjergbyvej 2, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/735

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 Bjergbyvej 2, 7870 Roslev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 880.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 2. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Bjergbyvej 2, 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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil blive generet af støj og blink fra vindmølleprojektet samt, at udsigten til fire kæmpevindmøller vil medføre visuelle gener. Ejerne anfører endvidere, at planerne om at opføre en udestue er blevet opgivet grundet udsigten til de kommende møller. På baggrund af ovenstående gør ejerne gældende, at ejendommen vil blive usælgelig.

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 vil medføre et værditab på jeres ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i Åsted-projektet er placeret ca. 847 meter fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge øst hhv. nordøst for ejendommen. 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.

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom. 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 ejendommen. Området er i høj grad præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker, herunder særligt møllerne ved Tøndering (3 stk.). Der er endvidere udsyn til møllerne ved Batum (4 stk.), der nedtages i forbindelse med Åsted-projektet, og der vil blive et begrænset udsyn til de kommende møller ved Lindum (4 stk.), når dette projekt realiseres. Som følge af højden og placeringen øst for ejendommen vil de nye Åsted-møller generelt blive oplevet som mere markante end de eksisterende møller ved Batum. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe ved Batum er ca. 1.900 meter. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod syd. Ejendommens haver er åbne og orienteret mod øst og syd. De primære udendørs opholdsarealer er gårdspladsen, den overdækkede terrasse orienteret mod syd, terrassen, som er placeret på boligens østside samt haverne øst og syd for boligen. Fra gårdspladsens primære opholdsareal er der ikke udsyn til Åsted-møllerne. Derimod er der udsyn til Tøndering-møllerne. Den overdækkede terrasse er ikke orienteret ud mod Åsted-møllerne. Udsynet fra terrassen øst for boligen er delvist begrænset af bevoksning på ejendommen. Fra de primære opholdsarealer i boligen vil de visuelle gener være mere begrænsede. Fra værelser samt soveværelse vil der være et begrænset udsyn til de fleste af de nye vindmøller. Dog vil der være næsten uhindret udsyn til mølle 1 i Åsted-projektet.

På grund af ejendommens orientering og boligens begrænsede udsyn mod øst 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 særligt 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-, Sverrig- og Tøndering-møllerne er oplyst til at være 28,7 dB(A) ved 6 m/s og 30,6 dB(A) ved 8 m/s. Det må for-

ventes, at der vil kunne opstå begrænsede gener som følge af støj ved Åsted-projektets realisering. Den beregnede støj er 37,7 dB(A) ved 6 m/s og 37,4 dB(A) ved 8 m/s. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen omkring haven.

Det beregnede årlige skyggekast er på 13 timer og 34 minutter udendørs hhv. 10 timer og 59 minutter indendørs. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio marts til primo oktober i de tidligere morgentimer. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der uanset krav om miljøstop vil kunne forekomme gener som følge af skyggekast. Taksationsmyndigheden har særligt lagt vægt på, at især mølle 1 i Åsted-projektet, hvortil der er næsten uhindret udsyn, vil kunne påføre ejendommen et generende skyggekast, og at det vil finde sted i perioden ultimo april til medio august. Taksationsmyndigheden har endvidere inddraget i sin vurdering, at der fra tre af boligens værelser, herunder det nuværende soveværelse, vil kunne opleves gener i forbindelse med skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er 880.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden