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 4, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/692

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 4, 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 Bjergbyvej 4, 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 bærer præg af mislighold og står tom.

Ejeren har gjort gældende, at de projekterede vindmøller i høj grad vil skæmme udsigten fra ejendommen, idet møllerne bl.a. vil fremstå meget dominerende særligt fra boligens stuer. Ejeren anfører, at dette vil påvirke husprisen negativt, og at det vil blive mere vanskeligt at sælge ejendommen.

Under besigtigelsen blev der gjort rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejendommen. 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 m. 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. 943 meter fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge øst hhv. nordøst for ejendommen.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, store opdyrkede markenheder og enkelte kraftige læhegn. 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 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. 1.950-2.000 meter. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog ligger der en vej tæt op ad ejendommen.

Boligen, der er i ringe stand og står tom, er orienteret ud mod mølleområdet. Ejendommen bærer præg af mislighold, og der er ikke opholdsarealer på ejendommen, der kan betegnes som primære opholdsarealer. Der er fra ejendommen direkte udsyn til møllerne. På grund af ejendommens stand sammenholdt med, at det nuværende udsyn fra ejendommen i høj grad er præget af udsyn til vindmøller, vurderer Taksationsmyndigheden, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne ved Åsted i den konkrete situation ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Det er endvidere Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af de fremlagte beregninger, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

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

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden