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 15, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/718

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 15, 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 35.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.075.000 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 15, 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 tabe i værdi, da de projekterede vindmøller vil spolere udsigten fra ejendommen samt medføre støjgener, herunder gener i form af lavfrekvent støj.

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 vil medføre et værditab på din ejendom på 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i Åsted-projektet er placeret ca. 867 meter fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge nord for ejendommen. 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.

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 er åbent, men vil for så vidt angår de nordvestligste vindmøller være begrænset af bevoksning og læhegn. Området er i høj grad præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker, herunder særligt møllerne ved Tøndering (3 stk.), der ligger ca. 450 meter syd for ejendommen. Der er endvidere et begrænset udsyn til møllerne ved Batum (4 stk.), der nedtages i forbindelse med Åsted-projektet, og der vil formentlig være et begrænset udsyn til de kommende møller ved Lindum (4 stk.), når dette projekt realiseres. Som følge af højden og placeringen parallelt med ejendommen vil de nye Åsted-møller blive oplevet som mere markante end de eksisterende møller ved Batum. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe ved Batum er ca. 1.850-1.900 meter. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod nord hhv. syd. Ejendommens have er placeret øst og syd for ejendommen. Der er primære udendørs opholdsarealer på begge sider af boligen. Fra terrassen og gårdhaven mod vest er der et åbent og direkte udsyn til de sydøstligste af Åsted-møllerne. Fra terrassen mod syd, der er nyanlagt, er der ikke udsyn til Åsted-møllerne, men direkte udsyn til Tøndering-møllerne. Fra haven øst for boligen vil der være udsyn til såvel Åsted- som Tønderingmøllerne. Udsynet vil kun i begrænset omfang være afskærmet af bevoksningen på ejendommen. Fra boligens nordvendte rum, dvs. køkken, stue samt værelser på 1.-salen, vil der være et direkte udsyn mod nord til de sydøstligste af Åstedmøllerne. Da 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 vil have en forholdsvis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det må forventes, at der vil kunne opstå visse gener som følge af støj, som vil kunne have en vis, men begrænset betydning for ejendommens værdi. Den beregnede støj er 41,8 dB(A) ved 6 m/s og 42,5 dB(A) ved 8 m/s. Den nuværende støjpåvirkning fra Batum-, Sverrig- og Tøndering-møllerne er oplyst til at være 38,4 dB(A) ved 6 m/s og 40,2 dB(A) ved 8 m/s. Der vil ikke være tale om gener i form af skyggekast fra Åsted-møllerne. Det meget begrænsede skyggekast på 9 minutter årligt, som vil kunne forekomme, vil finde sted i de tidligere morgentimer før kl. 6 i juni måned. Ejendommen påføres i forvejen skyggekast fra Tøndering-møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er 1.075.000 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 du 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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