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 10, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/686

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 10, 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 10, 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 gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af skyggekast og støj fra vindmøllerne samt som følge af andre gener. Ejeren anfører, at hun bor meget tæt på møllerne. Under besigtigelsen udtrykte ejeren en stor bekymring for, hvordan det ville blive at bo på ejendommen omringet af møller fra både Åsted- og Lindum-projektet. Ejeren udtrykte endvidere bekymring for problemer i relation til lavfrekvent støj.

Der blev under besigtigelsen gjort rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have, herunder møllernes terrænmæssige placering. 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. 1.500 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 er åbent og begrænses ikke af bevoksning og læhegn. Området er præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker, herunder møllerne ved Tøndering (3 stk.) samt møllerne ved Batum (4 stk.), der nedtages i forbindelse med Åsted-projektet. Der vil tillige være udsyn til de kommende møller ved Lindum (4 stk.). Som følge af højden og placeringen vil Åsted-møllerne generelt blive oplevet som mere markante end de eksisterende møller. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe ved Batum er ca. 1.300 meter. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod nord og syd. Det primære udendørs opholdsareal er en terrasse/opholdsareal, som er placeret vest for boligen ved gavlen. Der vil herfra være udsyn til udsnit af møllerne. Udsynet begrænses dog af beplantning på ejendommen. Boligen har ingen vinduer i gavlen i retning ud mod Åstedmøllerne. Fra ejendommens gårdsplads vil der ikke være udsyn til Åstedmøllerne. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra Åstedmøllerne ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

Det må forventes, at der vil være visse gener som følge af støj, men at den øgede støjpåvirkning kun i mindre omfang kan tilregnes Åsted-møllerne. Den nuværende støjpåvirkning fra Batum-, Sverrig- og Tøndering-møllerne er oplyst til at være 30,8 dB(A) ved 6 m/s og 32,9 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj ved etablering af Lindum-møllerne sammen med den eksisterende støjpåvirkning fra Tøndering- og Sverrig-møllerne er 39,7 dB(A) ved 6 m/s og 43,0 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra Åsted-møllerne i samspil med de nævnte eksisterende møller er beregnet til 33,4 dB(A) ved 6 m/s og 33,1 dB(A) ved 8 m/s. Der vil således isoleret set været tale om en begrænset støjpåvirkning fra Åsted-møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den støj, som Åsted-møllerne vil forårsage, ikke vil have indvirkning på ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden finder, at der ikke vil blive tale om skyggekastgener fra Åsted-møllerne, som vil have betydning for ejendommens værdi. Det beregnede skyggekast på 1 time og 1 minut årligt vil kunne finde sted i perioden fra medio februar til medio marts og igen i perioden fra ultimo september til ultimo oktober i tidsrummet fra 17 til 18.35. Skyggekastet vil blive meget begrænset som følge af årstiden, bevoksningen på ejendommen samt boligens orientering, herunder at der ingen vinduer er i gavlen, der vender ud mod mølleområdet.

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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden