Taksationsmyndigheden

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

[redacted]

16. marts 2012
BEO/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Ll. Thorumvej 21, 7870 Roslev som følge af opstilling af vindmøller ved Åsted i henhold til lokalplan nr. 238 for Skive Kommune – sagsnr. 11/728

Taksationsmyndigheden har den 15. marts 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Ll. Thorumvej 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 jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 2. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Ll. Thorumvej 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
- Udtalelse af 29. februar 2012 fra Nationalt Center for Fødevarer og Jordbrug vedr. vindmøllers mulige påvirkning af svin samt notat om vidensgrundlag for udtalelsen

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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af udsigten til de projekterede vindmøller samt gener fra støj og skyggekast, bl.a. ved ophold på de udendørs opholdsarealer, herunder på den sydvendte gårdsplads. Ejerne anfører endvidere, at støj og skyggekast vil kunne have indvirkning på produktionen af svin på ejendommen.

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 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 om-

rådet 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 jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i Åsted-projektet er placeret ca. 604 meter fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge nordvest for ejendommen.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, store opdyrkede markenheder og enkelte kraftige læhegn. Som følge af højden og afstanden vil Åsted-møllerne præge landskabet omkring ejendommen. Udsynet til møllerne fra ejendommens opholdsarealer vil dog være begrænset af bevoksning samt driftsbygninger på ejendommen, herunder gylletanken, og der vil alene være udsyn til et udsnit af de sydligste møller. Området er i høj grad præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker, herunder særligt møllerne ved Tøndering (3 stk.) og Batum (4 stk.). Sidstnævnte nedtages i forbindelse med Åsted-projektet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Der er tale om en ejendom med svineproduktion. Boligen, der pt. står tom, er under ombygning. Den er orienteret mod nordøst og sydvest. Ejendommens have er orienteret mod nord, hvorfra der ikke vil være udsyn til møllerne. Fra gårdspladsen vil udsynet til de sydligste møller være begrænset af bevoksning samt gylletanken. Bag driftsbygningen mod syd vil der være udsyn til Tønder-ring-møllerne, som er placeret i en afstand af ca. 1.600 meter. Fra de indendørs opholdsarealer vil der være et meget begrænset udsyn. Fra reposen på 1.-salen, er vinduerne placeret i gulvhøjde, hvilket begrænser udsynet betragteligt. Der ligger endvidere en gylletank mellem boligen og de projekterede møller. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra Åsted-møllerne ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra Åsted-møllerne sammen med Sverrig- og Tønder-ingmøllerne er oplyst til at være 40,6 dB(A) ved 6 m/s og 40,7 dB(A) ved 8 m/s. Det nuværende støjniveau fra Batum-, Sverrig- og Tøndering-møllerne er oplyst til at være 31,4 dB(A) ved 6 m/s og 33,4 dB(A) ved 8 m/s. Ved Åsted-møllernes realisering vil det nuværende støjniveau således stige. Taksationsmyndigheden finder, at der er tale om en ikke uvæsentlig yderligere støjpåvirkning. Det er imidlertid Taksationsmyndighedens vurdering, med henvisning til boligens placering i forhold til møllerne, samt at der er tale om en produktionsejendom med en ikke-ubetydelig egenstøj, at støjgenerne forårsaget af Åsted-projektet ikke vil have betydning for ejendommens værdi

Det beregnede årlige skyggekast er på 19 timer og 13 minutter og vil forekommer i tidsrummet fra klokken 19 til 21 i perioden fra april til primo juni og fra juli til primo september. Skive Kommune har i lokalplan nr. 238 fastsat, at ingen naboer skal udsættes for mere end 10 timer skyggekast om året. Da der vil være beplantning, der i høj grad afskærmer udsynet til møllerne fra opholdsarealerne i og omkring boligen, og idet der er tale om en produktionsejendom, finder Taksationsmyndigheden, at der ikke vil være tale om gener, der vil have betydning for ejendommens værdi.

Ejeren har anmodet om en vurdering af møllernes indvirkning på ejendommens svineproduktion. Taksationsmyndigheden finder, at det ud fra den foreliggende viden på området vil kunne lægges til grund, at der ikke vil blive tale om et driftstab som følge af støjgener eller skyggekast. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der med det nuværende vidensniveau ikke kan påvises, at støj eller skyggekast fra vindmøller kan påvirke svins trivsel og produktion. Der henvises til udtalelsen af 29. februar 2012 fra seniorforskere på Nationalt Center for Fødevarer og Jordbrug, Aarhus Universitet, jf. bilagslisten. Idet vindmøllerne må antages ikke at have indvirkning på produktionen af svin eller smågrise, herunder kvaliteten af produktionen, findes det ikke at medføre et værditab på ejendommen, herunder virksomheden, at der stilles vindmøller op som fastlagt i det kommunale plangrundlag.
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