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

12. august 2010
BEO/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Kjelding Høj 17 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/5010

Taksationsmyndigheden har den 27. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kjelding Høj 17. Afgørelsen er truffet af formanden, professor ph.d. Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. 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 29. juni samledes Taksationsmyndigheden på Kjelding Høj 17.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Erik Damgaard fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Janus Skak Olufsen.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt, april 2006
- Regionplantillæg nr. 36, december 2006
- Temaplan for vindmøller, Struer Kommune, januar 2009
- Kommuneplan 2009-2020, Struer Kommune
- Lokalplan nr. 312 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 1
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer

- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualisering af vindmøllernes placering i forhold til ejendommen
- Vurderingsforretning: "Vindmøller ved Quistrup sydøst for Struer og de økonomiske konsekvenser for husejere i udstykningen Kjelding Høj i Struer" rekvireret af ejerne af udvalgte ejendomme på Kjelding Høj
- Partsindlæg fra opstiller Janus Skak Olufsen vedrørende værditab for ejendommene i Kjelding Høj-udstykningen, dateret den 14. marts 2010
- Partsindlæg fra ejerne, dateret den 20. juni 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil ødelægge ejendommens udsigt og visuelt være til gene. De visuelle gener vil være særligt tydelige i boligens alrum, fra terrasse samt have, hvor udsynet ifølge ejerne vil blive væsentligt forringet. Det anføres, at møllerne formentlig også vil forvolde støjgener.

Opstiller har forklaret og præciseret oplysninger fra VVM-redegørelsen samt anført, at det nuværende mølleprojekt må anses for mindre generende end et tidligere VVM-godkendt projekt i samme område. Han har bemærket, at ejendommene i området for en stor del er orienteret mod fjorden, samt at området i høj grad er præget af tekniske anlæg. Han har endvidere påpeget, at området allerede ved Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt blev udpeget til vindmølleområde.

Ved besigtigelsen blev der fremvist en visualisering, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen. Opstilleren har med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet redegjort for projektet.

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 jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 1850 m. Boligen er orienteret mod øst. Fra

boligens primære opholdsarealer, vil der være et begrænset udsyn til de projekterede møller. Fra de primære udendørs opholdsarealer, der ligeledes er orienteret mod øst, vil der være et direkte udsyn til mølleprojektet mod sydøst. Henset afstanden til møllerne, samt det forhold at udsynet mod syd og sydøst i øvrigt er præget af tekniske installationer, infrastruktur og andre vindmøller, findes vindmølleprojektet ikke i særligt omfang at forårsage visuelle gener. Det må forventes, at der ikke vil opstå gener som følge af støj og skyggekast fra mølleprojektet. Taksationsmyndigheden har endvidere i sin vurdering inddraget det kommunale plangrundlag for området.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at de projekterede vindmøller vil være synlige fra dele af ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen

_____
Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden