



De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 65

7000 Fredericia

Tlf. 70 20 13 53

Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk

www.energinet.dk

cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Granvej 1, 6900 Skjern som følge af opstilling af vindmøller ved Faster Astrup i henhold til lokalplan nr. 285b for Ringkøbing-Skjern Kommune

9. januar 2015
BEO/JNJ

Taksationsmyndigheden har den 20. november 2014 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1330 af 25. november 2013. Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 9. oktober 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Granvej 1, 6900 Skjern.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og ejendomsmægler Heidi Hansen.

Ejerne eller en repræsentant for disse mødte ikke op til besigtigelsen. Efter telefonopkald til ejer fik Taksationsmyndigheden adgang til at besigtige ejendommens nære udendørsarealer.

For opstilleren mødte Uffe Christensen fra Lemvigegenens Landboforening samt Hans Fyrstenborg og Jens Henrik Risager fra Sædding Hede Vindmøllelaug I/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 285b for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 27b til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2013-2025

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved FASTER-Astrup, juni 2013
- VVM-tilladelse til opstilling af vindmøller ved FASTER-Astrup, maj 2014
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Mail af 2. oktober 2014 fra Asbjørn Thorø Overby, som oplyser, at værditabsvurdering skal videresendes til de nuværende ejere, Kenneth og Didde Christiansen

Der blev med tilladelse fra ejerne foretaget en besigtigelse af beboelsejendommens nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Anmelder ønskede ikke at deltage i besigtigelsen, og Taksationsmyndigheden fik ikke adgang til beboelsejendommen og måtte endvidere ikke vurdere boligens indretning udefra via vinduer i stueetage.

Ejerne har overtaget ejendommen i juni 2014, og efter aftale med de tidligere ejere deres anmeldelse af krav om erstatning for værditab som følge af mølleprojektet ved FASTER-Astrup.

De tidligere ejere har gjort gældende, at vindmølleprojektet vil forårsage en visuel forstyrrelse samt støjproblemer i det ellers naturskønne og rolige område. De har endvidere anført, at mølleprojektets realisering vil indebære, at der skal gives et større nedslag i pris end ellers ved salg af ejdommen. De nye ejere har ikke særskilt begrundet kravet.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for projektet overfor Taksationsmyndigheden, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig samt de nære udendørsarealer.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4 skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 % eller derunder af beboelsejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsejendommen 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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Området omkring mølleområdet Faster-Astrup er et landbrugsområde. Landskabet er åbent og forholdsvis fladt. Det er præget af opdyrkede markenheder med levende hegn samt en spredt bebyggelse, som overvejende består af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme.

Nærområdet er ikke præget af eksisterende vindmøller. Der findes fire mindre enkeltstående møller (25-32 meter) inden for en afstand af ca. 3 km fra det nye mølleprojekt ved Faster-Astrup. De nærmeste lokalplanlagte områder til store vindmøller findes ved Ejstrup ca. 5 km øst for Faster-Astrup projektet, hvor 3 møller med en totalhøjde på 125 meter er opstillet, samt ved Fuglehøj og Arnborgvej, der er beliggende i en afstand af ca. 6 km nord hhv. syd for Faster-Astrup projektet. De 3 møller ved Fuglehøj har en totalhøjde på 69 meter, mens de 3 møller ved Arnborgvej har en totalhøjde på 125 meter. Ejstrup-projektet har været omfattet af værditabsordningen efter VE-loven. Det gælder ikke de 2 øvrige projekter.

Der løber en 60 kV og en 150 kV højspændingsforbindelse i nord-sydgående retning umiddelbart øst for mølleprojektet. Som en forudsætning for Faster-Astrup vindmølleprojektets gennemførelse skal en mindre del af 60 kV luftledningen føres fra luft til jord, idet afstanden fra luftledningen til den nordligste mølle i projektet er for kort. Der er ca. 300 meter fra 150 kV luftledningen til den nærmeste mølle. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at der ved Faster-Astrup projektet opstilles tre vindmøller med en effekt på ca. 2 MW hver og en maksimal totalhøjde på 107 meter. Møllerne vil have en narvhøjde på mellem 60-70 meter, mens deres rotordiameter vil være mellem 70-90 meter.

Vindmølleområdet ligger i den østlige del af Ringkøbing-Skjern Kommune mellem landsbyerne Rækker Møller og Astrup. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V80-2,0-67, 2 MW med en rotordiameter på 80 meter, en narvhøjde på 67 meter og en totalhøjde på 107 meter. De opstilles på en lige række i et åbent og svagt kuperet terræn og med en indbyrdes afstand på ca. 330 meter. Møllerne placeres fra sydvest til nordøst. Vindmøllerne skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv. og skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys.

Vindmølleområdet er i Ringkøbing-Skjern Kommunes Kommuneplan 2013 - 2025 udlagt som vindmølleområde. De nærmere rammer for etablering af Faster-Astrup-projektet er fastlagt ved Tillæg nr. 27b til Kommuneplan 2013 - 2025, Ringkøbing-Skjern Kommune samt Lokalplan nr. 285b, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Granvej 1 er et stuehus til en tidligere landbrugsejendom med flere driftsbygninger. Til ejendommen hører et areal på ca. 5365 m². Boligen - der udefra syner almindeligt vedligeholdet - er opført i 1941. Den er opført i røde sten og med eternittag.

Boligen er på ca. 226 m² inkl. 1. sal på 64 m², som er udnyttet til beboelse. Det fremgår af BBR, at boligen opvarmes ved et træpillefyr. I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have samt dele af indkørsel og gårdsplads.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom, som alene er besigtiget udefra, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt (mølle nr. 1) er placeret ca. 849 meter fra boligen. Projektets 3 møller vil blive placeret nordøst for ejendommen.

I vurderingen er indgået, at udsynet fra boligen ud mod vindmølleprojektet i høj grad er afskærmet af beplantning samt egne driftsbygninger. Det vurderes, at der eventuelt kan være et kig til udsnit af mølleprojektet fra gavlvinduer samt det østligste vindue ud mod gårdspladsen, men at dette i så fald vil være meget begrænset. Tilsvarende kan gælde ovenlysvinduer på 1. salen orienteret mod nordøst. Det formodes dog, at udsynet er begrænset af egne driftsbygninger og om sommeren gårdspladsens høje beplantning. Der vil være udsyn til udsnit af mølleprojektet fra dele af gårdspladsen, herunder særligt ved indkørslen til gårdspladsen. Fra hovedparten af haven og den sydvendte terrasse vil Faster-Astrup mølleprojektet ikke kunne ses. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af de foreliggende muligheder for at besigtige ejendommen, at Faster-Astrup projektet ikke vil indebære et værditab på beboelsesejendommen eller de nære udendørsarealer.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 34,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 8,4 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,2 dB ved en vindhastighed på 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at det ikke kan afvises, at møllerne i Faster-Astrup projektet ved visse vindretninger vil kunne høres på ejendommen, men at idet boligen er placeret bag driftsbygninger og de primære udendørsopholdsarealer er beliggende mod syd bag ved både bolig og driftsbygninger, finder Taksationsmyndigheden ikke, at der vil være tale om støj, som vil kunne indebære et værditab på beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at Faster-Astrup mølleprojektet ikke vil forårsage skyggekast på boligen, herunder de nære udendørsarealer.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

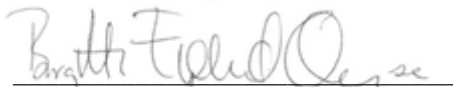
Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres ejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I kan, som anført ovenfor, i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden