

Dato
14. juni 2021
J nr.
2019 - 81242

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kirkegade 53, 6940 Lem St. som følge af opstilling af vindmøller ved Velling Mærsk II

Taksationsmyndigheden har den 14. juni 2021 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning). Projektet har fået byggetilladelse inden den 1. juni 2020 og er dermed ikke omfattet af den seneste ændring af VE-loven, som trådte i kraft den 1. juni 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden, Rikke Gottrup og den sagkyndige Heidi Thorsen.

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 10. februar 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Kirkegade 53, 6940 Lem St.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejerne var til stede.

For opstilleren P/S Tændpipe Vind mødte Henrik Astrup.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 438 for Ringkøbing-Skjern kommune
- Kommuneplantillæg nr. 7 til Ringkøbing-Skjern Kommunes kommuneplan 2017-2019 for to forsøgsmøller ved Velling Mærsk
- VVM-redegørelse for Vindmøller ved Velling Mærsk. Ringkøbing-Skjern Kommune, oktober 2014 samt Tillæg til miljøvurdering indeholdende VVM-redegørelse og miljørapport
- VVM-tilladelse af januar 2019
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819
E: post@tksm.dk

- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab ikke gjort noget gældende.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at de oplever, at lyset på møllerne er generende, og at de får røde og hvide blink ind i stuen. Ejerne har endvidere anført, at udsigten mod fjorden er blevet forringet.

Opstilleren har under sagens behandling ikke gjort noget gældende.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Projektet har fået byggetilladelse inden den 1. juni 2020, og afgørelsen er derfor truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbeholdning nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning). Der er med virkning fra den 1. juni 2020 blevet lavet ændringer af VE-loven, jf. lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v., hvor der blandt andet er lavet ændringer af værditabsordningen og oprettet en salgsoptionsordning. Det fremgår af § 5, stk. 6, i ændringsloven, at den reviderede værditabsordning og salgsoptionsordning ikke finder anvendelse for projekter, hvor den pågældende kommune har udstedt en byggetilladelse efter byggeloven før den 1. juni 2020. For sådanne projekter finder de hid til gældende regler om værditab og køberet anvendelse, jf. lovbeholdning nr. 125 af 7. februar 2020.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Projektområdet er beliggende ca. 3,5 km vest for Lem på østsiden af Ringkøbing Fjord og omfatter et areal på cirka 60 ha, der er og forbliver landzone. Området anvendes i dag til landbrug og er et åbent fladt område opdelt af levende hegn samt drænkkanaler. Der er ikke eksisterende boliger inden for området.

Landskabet i Velling Mærsk har de sidste 30 år været præget af vindmøller og har i dag et moderne teknisk præg. Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af vejen Tændpibe. Vest for Tændpibe udgør strandenge den østlige del af Natura 2000-området Ringkøbing Fjord, der er udpeget som habitatområde, uglebeskyttelsesområde og ramsarområde samt som natur- og vildtreservat. Mod nord afgrænses området af marker og længere mod nord af Vennervej, hvor der ligger en del landbrugsejendomme og enkeltboliger langs vejen. Mod øst ligger Stauningvej, som mod nord går ind til Lem, der ud mod Velling Mærsk har industriområde med blandt andet Vestas' fabrikker på Smed Hansens Vej. Øst for Lem stiger terrænet op mod Højmark på Skovbjerg Bakkeø. Mod syd fortsætter hedesletten med flere landbrugsejendomme, og syd for disse ligger Stauning Lufthavn. Mod sydvest langs Ringkøbing Fjord ligger sommerhusområdet Stauning Vesterstrand ved Halby.

Nord for Vennervej ligger Lem Kær vindmøllepark med 11 stk. V112 med totalhøjde på 149,9 meter. Mod sydøst findes vindmølleparken i Gestenge med 67 cirka 45 meter høje vindmøller.

Projektet

Projektet omfatter to forsøgsmøller med en totalhøjde på 200 meter. Lokalplanen giver mulighed for, at vindmøllerne kan udskiftes helt eller selvstændigt. Møllernes totalhøjde kan være mellem 150 og 200 meter højde og kan variere fra mølle til mølle. Navnhøjde, rotordiameter og harmoniforholdet kan variere. Der kan endvidere blive testet andre synlige forhold, som for eksempel maling og vingetipper eller et rødt sikkerhedsrækværk på toppen af møllehatte. Der vil være ca. 680 meter mellem vindmøllepladserne.

Forsøgsmøllerne vil blive afmærket med lys, der placeres midt på tårnet samt lamper bagerst på hver nacelle. Lyset vil være højintensivt hvidt blinkende lys i dagtimerne og hvidt blinkende, men der vil være dæmpet lys i de mørke timer.

Lokalplanområdet vil ud over arealer til vindmøllerne også indeholde tekniske anlæg, herunder koblingsstation og diverse mindre bygninger samt adgangsveje til projektområdet samt arbejds- og vendepladser ved møllerne for at give plads til kørsel under anlægs- og driftsfasen.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er registreret som en villa med et samlet grundareal på 1.808 m². Boligen er opført i 1975 i brune sten med tegltag og træ/aluvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 240 m² samt et kælderareal på 80 m². Ejendommen fremtræder i yderst velholdt stand med gode terrasser.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 4483 meter fra beboelsesejendommen. Den fjerneste vindmølle er placeret 4473 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen.

Fra boligen vil der være et begrænset udsyn til møllerne fra stuen. Det kan ikke udelukkes, at lysene på møllerne vil kunne ses fra stuen. Fra det sydvendte soveværelse vil møllerne være skjult bag træer, men det vil ikke kunne udelukkes, at der vil kunne komme lys ind fra møllerne. Der vil afhængig af placering være begrænset udsyn til dele af møllerne delvis gennem beplantning fra to værelser med vinduer mod vest.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra en skrå vinkel fra den sydvendte havede terrasse, fra den sydvestvendte have og den vestvendte have.

Der er i dag delvist udsyn til fjorden på afstand samt til andre huse. Der er endvidere udsyn til 3 andre møller fra den vestvendte have og de vestvendte vinduer.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning er så begrænset, at den ikke vil få betydning for beboelsesejendommens værdiansættelse. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på den store afstand til møllerne, det begrænsede udsyn samt at der er 3 eksisterende møller, der ligger tættere på ejendommen end Velling Mærk II møllerne.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 32,5 dB(A) ved 6 m/s og 34,5 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 32,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 34,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019. Støjbelastningen fra vindmøller i områder til støjfølsom arealanvendelse må ikke overstige 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 8,9 dB(A) ved 6 m/s og 11,1 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund

for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 9,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få nogen betydning for værdien af beboelsesejendommen, da støjforøgelsen er meget begrænset. Taksationsmyndigheden noterede sig endvidere under besigtigelsen, at der ligger en jernbane ca. 500 meter vest for ejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke være skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

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 der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, som menes vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages.

Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden 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 anlægge sag ved domstolene udsættes.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor, kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden