

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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

17. januar 2012
BEO/EKA

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Knivsbækvej 14, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1223.

Taksationsmyndigheden har den 14. december 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Knivsbækvej 14, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 125.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Knivsbækvej 14, 6920 Videbæk.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren mødte Steen Luk fra DLBR Energi Invest.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 284B
- Kommuneplantillæg nr. 7B

- VVM-redegørelse og miljørapport, marts 2011
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

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 lide et værditab som følge af de projekterede vindmøllers dominans i omgivelserne samt den korte afstand mellem møllerne og ejendommen. Ejeren har påpeget, at det må formodes, at møllerne vil give anledning til både støj- og skyggekastgener på de mest anvendte opholdsarealer både inde og ude. Det er fremhævet, at generne vil være særligt store ved ophold i køkken-alrum, stue, have og på terrasse. Det blev under besigtigelsen oplyst, at det kan være vanskeligt at opnå fuld belåning på ejendommene i området netop på grund af mølleprojektet.

Under besigtigelsen gjorde Taksationsmyndigheden kort rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget, at Videbæk Mose-projektet indebærer en opstilling af 4 vindmøller med en kapacitet på 3,6 MW hver og en totalhøjde på 143,5 meter. Anlæggets udstrækning fra vestligste til østligste vindmølle er knap 1,3 km. Vindmølleprojektet ligger kun delvis inden for det område, som har været udpeget som vindmølleområde i kommuneplanen, og projektets realisering har derfor stillet krav om et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget indeholder endvidere en udlægning af et støjkonsekvensområde, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret ca. 601 m fra ejendommen. Mindsteafstan-

den fra møllerne til nærmeste nabobolig er 574 m. Møllerne vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen. Som følge af højden og afstanden samt placeringen parallelt med ejendommen vil vindmøllerne blive oplevet som meget dominerende og markante i forhold til det omgivende landskab.

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder og mange læhegn og træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra ejendommen ud mod Videbæk Mose-mølleområdet er delvist åbent. På grund af møllernes højde og placering, det flade terræn og afstanden vil beplantningen på ejendommen samt de levende hegn omkring foden på mølletårnene alene begrænse udsynet til de mest vestlige møller i projektet. Knivbækvej løber langs ejendommen og haven ud mod mølleområdet. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 2,8 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 m. ved Barde Plantage. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod hhv. nord og syd. Ejendommen er ud mod mølleområdet og Knivbæksvej afgrænset af en hæk, der ikke yder afskærmning i forhold til mølleområdet. Vest for haven afskærmer et areal med løvtræer og krat delvis udsynet til de vestligste møller i projektet. Afskærmningen vil være betydelig mindre, når der ikke er løv på træerne.

De primære udendørs opholdsarealer er gårdspladsen med legeområde og overdækket ophold, haven syd for boligen samt en hævet terrasse placeret på boligens sydside, hvortil der er adgang fra køkken-alrummet. Fra den hævede terrasse og haven vil der være direkte udsyn til flere af Videbæk Mose-møllerne. Mølle 4 vil være uafskærmet og lige i synsfeltet uanset årstiden. Fra gårdspladsen vil der ikke være udsyn eller kun et begrænset udsyn til en eller enkelte møller. Fra boligens sydvendte rum, herunder stue og køkken-alrum, der har vinduespartier og glasdør ud mod haven, vil der være udsyn til mølleområdet og herunder særligt mølle 4. På 1.-salen er der begrænset udsyn fra ovenlysvindue i kontor, mens der fra vinduer i gavlen mod vest vil være et vist udsyn, særligt når der ikke er løv på træerne. Fra de nord- og østvendte rum i boligen vil der ikke være udsyn til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at møllernes visuelle fremtoning og dominans i forhold til de udendørs opholdsarealer mod syd samt de sydvendte opholdsarealer i boligen vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der vil kunne opstå gener som følge af støj fra vindmøllerne. Den beregnede støj er 40,0 dB(A) ved 6 m/s og 40,6 dB(A) ved 8 m/s. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen på ejendommen.

Det beregnede årlige skyggekast er på 10 timer og 20 minutter udendørs hhv. 8 timer og 23 minutter indendørs. Der er i Kommuneplan og VVM-tilladelse bestemt, at der i praksis ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast om året. I så fald skal der installeres et miljøstop på vindmøllerne. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio oktober og frem til ultimo marts. Fra medio oktober og frem til november og igen fra ultimo januar frem til primo marts vil skyggekast kunne forekomme i tidsrummet fra kl. 16 til 18, mens det i perioden fra november og frem til primo februar vil kunne forekomme i tidsrummet fra kl. 14 til 15.45. Skyggekastet vil kunne komme fra flere møller i projektet, når der ikke er løv på træerne, men dog særligt mølle 3 og 4, der står tættest på ejendommen. Fra november til primo februar vil mølle 4 kunne forvolde skyggekast. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der på grund af tidspunktet på dagen, og det forhold at stue og køkken-alrum vender ud mod mølleområdet samt grundet mølle 4's dominans i forhold til ejendommen, vil kunne blive tale om betydelige gener som følge af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden