

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. december 2011
BEO/EKA

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Knivsbækvej 16, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1268.

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 16, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, 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. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Knivsbækvej 16, 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 tilflytning til landejendommen med pragtfuld beliggenhed skyldtes udsigten ud over et dejligt landskab og Videbæk Mose i baggrunden. En forudsætning for at kunne nyde naturen har været nedrivning af ældre og ubrugte bygninger. Denne proces har ejeren sat i bero, da bygningerne vil afskærme ejendommen fra de projekterede vindmøller. Ejeren har hertil anført, at bibeholdelse af de ubrugte bygninger har store økonomiske konsekvenser, bl.a. at det alene har været muligt at få et mindre realkreditlån, at den øvrige belåning er højt forrentet, samt at der er et årlige forsikringsbeløb på driftsbygningerne. Ejeren har gjort gældende, at vindmølleprojektets realisering vil få yderligere økonomiske konsekvenser, da bygningerne i givet fald skal sættes i stand, løbende vedligeholdes og fortsat forsikres. Ejeren har i tilknytning hertil påpeget, at ejendommens værdi falder, dels på baggrund af de mange kvadratmeter og dels på baggrund af tilstedeværelsen af vindmøller i nærheden af ejendommen. Sidstnævnte vil ligeledes besværliggøre et eventuelt salg af ejendommen. Ejeren kræver på baggrund af ovenstående fuld erstatning for værditabet.

Det blev under besigtigelsen gjort gældende af ejer, at det særligt generende element ved vindmølleprojektets realisering er en spoleret udsigt. Ejer oplyste, at han kendte til projektet, da ejendommen blev erhvervet i begyndelsen af 2010. Han anførte endvidere, at han ikke havde modtaget hverken brev om Taksationsmyndighedens besøg eller det af Energinet.dk fremsendte visualiseringsbillede. Ejer var derfor ikke til stede på ejendommen, da Taksationsmyndigheden mødte op første gang. Taksationsmyndigheden valgte at aftale nyt tidspunkt for besigtigelsen med ejer. Under besigtigelsen blev visualiseringsbilleder af ejendommen udleveret.

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 fire 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.543 m fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret syd og sydøst for ejendommen. Som følge af højden og placeringen næsten parallelt med ejendommen vil vindmøllerne blive oplevet som meget tydelige og markante i forhold til det omgivende landskab.

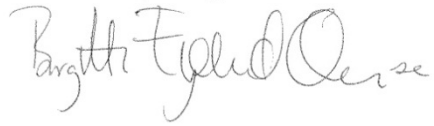
Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder og mange læhegn og træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra boligen og gårdspladsen ud mod mølleområdet afskærmes af driftsbygningerne. Der vil være udsyn til en eller enkelte møller ved udkørsel fra ejendommen. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 3,4 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 meter ved Barde Plantage. Knivsbækvej løber langs ejendommen mod syd. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod hhv. syd og nord. Fra boligen vil der ikke være udsyn til vindmøllerne, da driftsbygningen afskærmer for udsigten. Fra haven og terrassen, som dels vender væk fra de projekterede vindmøller og dels ligger terrænmæssigt lavt i forhold til boligen, vil der ligeledes ikke være udsyn til møllerne. I haven for enden af indkørslen vil der være direkte udsyn til mølle nr. 2, mens udsigten til øvrige møller vil være begrænset på grund af en beplantning, bl.a. med graner, på ejendommen. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra Videbæk Mose-møllerne ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Myndigheden har ved denne vurdering inddraget, at ejeren ved køb af ejendommen i 2010 havde kendskab til vindmølleprojektet.

Den beregnede støj fra Videbæk Mose-møllerne er på 34,1 dB(A) ved 6 m/s og 34,7 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (BEK nr. 1518 af 14/12/2006) 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. Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf lagt til grund, at støjgenerne vil være begrænsede. Støjen må endvidere formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen på ejendommen. Ejendommen vil ikke udsættes for skyggekast ifølge beregningerne.

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