

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 Nygade 42, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1200.

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 Nygade 42, 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 Nygade 42, 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 deklamationer

- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Mail af 5. december 2011 fra Planenergi vedr. beregning af skyggekast

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 realiseringen af Videbæk Mose-projektet vil forårsage et stort værditab på ejendommen, og at det eventuelt vil kunne medføre en nedsættelse af lånegrænsen i forhold til et kreditforeningslån. Ejeren har særligt påpeget, at vindmøllerne vil forårsage gener i form af støj, skyggekast og refleksioner. Under besigtigelsen udtrykte ejeren stor bekymring for støjgener og tilkendegav et ønske om en detaljeret beskrivelse af skyggekastberegninger. Ejeren har den 5. december 2011 pr. mail fået tilsendt en nærmere forklaring af skyggekastberegningerne på ejendommen.

Opstilleren gjorde under besigtigelsen gældende, at møllerne terrænmæssigt placeres lavere end ejendommen.

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 afstanden til den nærmeste vindmølle (mølle 4) er ca. 821 meter. Møllerne vil blive placeret hhv. nord og nordvest for ejendommen.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder og mange læhegn og træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 4,1 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. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer er den sydvendte have med terrasse, en overdækket terrasse samt en terrasse ved boligens vestgavl orienteret ud mod mølleområdet. Der vil ikke fra terrassen eller den overdækkede terrasse være udsyn til de kommende møller. Der kan fra terrassen orienteret mod vest være et begrænset udsyn til møllerne, særligt i vinterhalvåret. Omkring ejendommen findes der høje træer og bevoksning ud mod Videbæk Mose-mølleområdet. Fra gårdpladsen vil mølle 3 og muligvis en vingespids fra mølle 4 være synlig, men antageligvis alene når der ikke er løv på ejendommens omgivende hegn. Mod øst fra gavl, herunder svalegang på 1. sal, er alle 5 møller ved Barde Plantage synlige. I retning mod Videbæk Mose-vindmøllerne har boligen i stueetagen to køkkenvinduer og ét vindue ved trappeopgangen til 1. sal. På første sal har et værelse samt soveværelset vinduer i retning mod møllerne. Fra køkkenvinduerne vil der formentlig være et begrænset udsyn til møllerne, særligt om vinteren. Fra vinduet ved trappeopgangen vil udsynet til møllerne være endnu mere begrænset, dog er det muligt, at der vil være udsyn til en vingespids. Tilsvarende er der et begrænset udsyn til møllerne fra soveværelset. Fra værelset vil der være udsyn til en enkel mølle. Udsynet til møllerne begrænses i høj grad af det levende hegn, som omkranser ejendommen. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være en begrænset visuel påvirkning fra Videbæk Mose-møllerne, og at denne påvirkning ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra Videbæk Mose-møllerne er på 39,4 dB(A) ved 6 m/s og 40,0 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. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen omkring ejendommen. Taksationsmyndigheden har på den baggrund lagt til grund, at der vil være begrænsede støjgener, men at disse ikke vil have betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 4 timer og 14 minutter udendørs og 3 timer og 43 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio maj til ultimo juli i tidsrummet fra kl. 21.00-21.45. Skyggekastet må formodes i høj grad at blive afskærmet af det tætte hegn, som omgiver ejendommen ud mod Videbæk Mose-mølleområdet. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der ikke vil blive tale om gener som følge af skyggekast, der vil forringe ejendommens værdi.

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