

**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 44 og Nygade 46, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1189.**

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 44 og Nygade 46, 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 60.000 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. 2.000.000 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 Nygade 44 og Nygade 46, 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 

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
- Kopi af lejeaftale

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 er en liebhaverejendom i smukke omgivelser med to boliger, hvoraf den ene er udlejet. Ejeren har anført, at ejendommen vil lide et værditab ved en realisering af de projekterede vindmøller på grund af møllernes størrelse og dominans samt gener i form af støj og skygge. Ejeren anfører i forlængelse heraf, at møllerne generelt vil have en negativ effekt på omgivelserne og ejendomspriserne i området. Det blev under besigtigelsen oplyst, at ejer havde overvejet at fælde læhegnet af graner og lærk mod nord ud mod mølleområdet.

Under besigtigelsen gjorde Taksationsmyndigheden kort rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Der blev oplyst, at Taksationsmyndigheden ville indhente nærmere oplysninger om de præcise skyggekastberegninger for ejendommen.

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 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret ca. 612 m fra ejendommen. Mindsteafstanden fra møllerne til nærmeste nabobolig er 574 m. Møllerne vil blive placeret nord og nordvest 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 lystejeendom med nedlagt landbrug og en tilknyttet aftægtsbolig beliggende øst for stuehuset. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede marker og mange læhegn og træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra ejendommens stuehus ud mod Videbæk Mose-mølleområdet er afskærmet af beplantning og driftsbygninger. Fra aftægtsboligen er udsynet delvist åbent mod de østligste møller i projektet. På grund af møllernes højde vil beplantningen på ejendommen alene begrænse dele af udsynet fra aftægtsboligen. Nygade ligger øst for ejendommen og løber langs ejendommen og stuehusets have. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 4 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 m ved Barde Plantage. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligerne er orienteret mod hhv. nord og syd. Ejendommen er ud mod mølleområdet afgrænset af et levende hegn af høje graner og lærketræer. Læbæltet yder en vis afskærmning i forhold til mølleområdet, dog er træerne ikke høje nok til også at afskærme møllehatten på de østligste møller. De primære uden-dørs opholdsarealer er haverne og terrasserne syd for boligerne og gildesalen, hvorfra der ikke vil være udsyn til møllerne, samt terrassen ved stuehusets østlige gavl, hvorfra der vil være udsyn til mølle 4 og eventuelt også mølle 3 i projektet. Der vil fra det pågældende opholdsareal være udsyn til mølleområdet gennem læhegnet af graner og lærk samt en række birketræer, der ligeledes vil bidrage til afskærmning, særligt når der er løv på træerne. Fra gårdspladsen og indgangspartiet til aftægtsboligen vil der være udsyn til møllerne 3 og 4 gennem læhegnet af graner. Der vil dog være åbent udsyn til møllehatten på begge møller hen over granerne. Fra stuehuset vil der ikke være et generende udsyn til møllerne. Mølle 4 vil formentlig kunne ses fra et vindue i den østlige gavl. Der vil også være udsyn til mølle 4 og formentlig også mølle 3 fra 1.-salen i den østlige gavl fra et rum, der pt. anvendes til opbevaring. Fra aftægtsboligens nordvendte rum, herunder køkken, entre, baggang og trappeopgang, vil der være udsyn til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at møllernes visuelle påvirkning kun i begrænset omfang vil forringe ejendommens værdi.

Det må forventes, at der vil kunne opstå gener som følge af støj fra vindmøllerne. Den beregnede støj i forhold til stuehuset er 41,9 dB(A) ved 6 m/s og 42,6 dB(A) ved 8 m/s. I forhold til aftægtsboligen er støjen beregnet til 41,6 dB(A) ved 6 m/s og 42,3 dB(A) ved 8 m/s. Den i lovgivningen fastsatte grænse er 42 dB(A) ved 6 m/s hhv. 44 dB(A) ved 8 m/s.

Det beregnede årlige skyggekast i forhold til stuehuset er på 5 timer og 36 minutter udendørs hhv. 3 timer og 43 minutter indendørs, mens det i forhold til aftægtsboligen er beregnet til 6 timer og 31 minutter udendørs hhv. 4 timer og 54 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo april til medio august om aftenen mellem kl. 20.15 og 22. Da der ikke er udsyn til møllerne fra stuehuset må det forventes, at der kun vil kunne opstå meget begrænsede gener som følge af skyggekast. I forhold til aftægtsboligen er et eventuelt skyggekast beregnet til at komme fra møllerne 1 og 2 mod vest, som ikke vil være synlige fra boligen. Der vil således også her formentlig være tale om meget begrænsede skyggekastgener. Taksati-

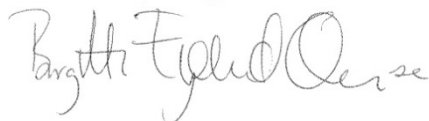
onsmyndigheden lægger til grund, at der på grund af afskærmning på ejendommen og boligernes placering på ejendommen alene vil kunne blive tale om meget begrænsede gener som følge af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligernes generelle stand, de øvrige bygninger på ejendommen 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