

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 Nygårdsvej 11, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1275.

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 Nygårdsvej 11, 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 50.000 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. 1.800.000 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 Nygårdsvej 11, 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 med støj- og skyggekastberegninger
- Vurdering af ejendommen foretaget af Nybolig, dateret 18. maj 2011 - modtaget den 22. november 2011
- Forespørgsel via mail af 25. november 2011 fra Energinet.dk vedr. opsummeringsmøde med Nybolig og mailsvar af 26. november 2011
- Mail af 29. november 2011 fremsendt kl. 23:43 vedr. gennemførelsen af besigtigelsen besvaret ved mail af 2. december 2011 og mail af 5. december 2011

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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil lide et værditab ved en realisering af de projekterede vindmøller. Det er i tilknytning hertil anført, at vindmøllerne vil have negativ indvirkning på ejendommens pris i en potentiel salgssituation. De gør særligt gældende, at der vil opstå betydelige støjmæssige gener, samt at møllerne vil være meget dominerende i landskabet. Forud for besigtigelsen oplyste ejerne, hvad ejendommen i foråret var blevet vurderet til af lokal ejendomsmægler.

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 om-

rådet 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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret ca. 706 m fra ejendommen. Mindsteafstanden fra møllerne til nærmeste nabobolig er 574 m. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen. Som følge af højden og afstanden vil vindmøllerne blive oplevet som 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 åbent. På grund af møllernes højde og afstanden vil beplantningen på ejendommen samt de levende hegn omkring mølletårnene kun i mindre omfang begrænse udsynet, og primært når der er løv på træer og buske. Mellem mølleområdet og ejendommen løber Nygårdsvej. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 4,7 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. nordøst og sydvest. Ejendommens have er delvist åben og orienteret mod syd og øst. De primære udendørs opholdsarealer er gårdspladsen med ophold og terrassen placeret på boligens sydside, hvortil der er adgang fra stuen, samt haven med legeareal syd for boligen. Fra terrassen og hele haven, vil der være direkte udsyn til alle Videbæk Mose-møllerne. Der vil endvidere være udsyn fra gårdspladsen, men formentlig alene et begrænset udsyn fra opholdsarealet på gårdspladsen. Fra boligens sydøstvendte rum, herunder stuen, der har store vinduer og glasdør ud mod haven, vil der mod øst være et vist udsyn til mølleområdet, mens der fra stuevinduet i gavlen samt værelser på 1. sal vil være et direkte udsyn til møllerne. Fra de nordvestvendte rum i boligen, herunder bl.a. køkken-alrum, bryggers og kontor, der vender ud mod gårdspladsen, vil der ikke være udsyn til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at møllernes visuelle fremtoning og dominans primært i forhold til de udendørs opholdsarealer, og i mere begrænset omfang i forhold til opholdsarealer i boligen, vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der vil kunne opstå visse gener som følge af støj ved vindmølleprojektets realisering. Den beregnede støj er 39,0 dB(A) ved 6 m/s og 39,8 dB(A) ved 8 m/s. Støjen må, når det blæser, formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen på ejendommen. Det beregnede årlige skyggekast er på 5 timer og 55 minutter udendørs hhv. 4 timer og 44 minutter indendørs. Det vil ifølge beregningerne finde sted i perioden ultimo januar til medio marts og igen i perioden ultimo september til medio november i morgen- og formiddagstimerne mellem klokken 7 og 10. Skyggekastet vil kunne komme fra alle møller i projektet, men dog særligt mølle 1, der står tættest på. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der som følge af tidspunktet på året og dagen vil være tale om mere begrænsede gener.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.800.000 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