

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 13, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1243.

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 13, 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 150.000 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. 1.750.000 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 13, 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

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 falde i værdi som følge af realiseringen af de projekterede vindmøller. Opstillingen af vindmøller vil desuden have en negativ indvirkning i en potentiel salgssituation, ligesom belåningsmulighederne vil forringes. Ejeren har anført, at vindmøllerne særligt fra gårdhaven og terrassen vil være meget fremtrædende og dominerende. Ejeren har påpeget, at vindmøllerne vil forårsage betydelige støjgener. Det blev under besigtigelsen oplyst, at træerne i haven langs skellet lider af askesyge eller asketoptørre, og det vil derfor kunne komme på tale, at de skal fældes. Ejerne vurderede, at en realisering af mølleprojektet vil medføre et værditab på ejendommen på 300.000 kr.

Under besigtigelsen gjorde Taksationsmyndigheden kort rede for projektet. 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 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret ca. 655 m fra ejendommen. Mindsteafstanden fra møllerne til nærmeste nabobolig er 574 m. Møllerne vil blive placeret syd og sydøst for ejendommen. Som følge af højden og afstanden samt placeringen næsten parallelt med ejendommen vil vindmøller 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 åbent. På grund af møllernes højde, det flade terræn og afstanden vil beplantningen på ejendommen samt de levende hegn omkring mølletårnene kun i meget begrænset omfang afskærme det direkte udsyn til møllerne. Nygårdsvej 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. 4 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. Ejendommen er ud mod mølleområdet og Nygårdsvej afgrænset af en hæk, der afskærmer udsynet til den nederste del af mølletårnene. Haven, der er orienteret mod sydvest, er delvist åben. Særligt nær boligen og de primære udendørs opholdsarealer ved boligens sydside yder havens beplantning en forholdsvis begrænset afskærmning. Ved søen i bunden af den store have vil havens beplantning i højere grad afskærme ud mod mølleområdet.

De primære udendørs opholdsarealer er gårdspladsen med legeareal og terrasse/ophold samt terrassen placeret på boligens sydside, hvortil der er adgang fra stuen, samt haven sydvest for boligen. Fra terrassen og den del af haven, som ligger nærmest boligen, vil der være direkte udsyn til alle Videbæk Mose-møllerne. Der vil endvidere være udsyn til flere af møllerne fra gårdspladsen og opholdsarealerne på gårdspladsen. Fra boligens sydvestvendte rum, herunder stuen, der har store vinduespartier og glasdør ud mod haven, vil der mod syd og sydøst være udsyn til mølleområdet. Soveværelset vender endvidere ud mod haven, ligesom der vil være udsyn fra kvisten på 1. sal. Ejerne oplyste, at 1.-salen er uudnyttet. Fra de nordøstvendte 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 og de sydvest- og østvendte 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 41,0 dB(A) ved 6 m/s og 41,8 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 7 timer og 24 minutter udendørs hhv. 5 timer og 58 minutter indendørs. Det vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio oktober frem til ultimo marts. Fra marts til medio november og i februar vil skyggekast kunne forekomme i tidsrummet fra kl. 8 til 10, mens det i perioden medio november frem til februar vil være i tidsrummene fra kl. 10-11 hhv. fra kl. 12-13. Skyggekastet vil kunne komme fra alle møller i projektet, men dog særligt mølle 1 og 2, der står tættest på ejendommen. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der på grund af tidspunktet på dagen, og det forhold at stuen vender ud mod mølleområdet, vil kunne blive tale om visse gener.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.750.000 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