

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 15, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1247.

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 15, 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 100.000 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. 2.050.000 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 15, 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 vindmøllerne vil være meget markante og dominerende i haven og stuen samt værelser på 1. sal. Ejeren har desuden gjort gældende, at projektets realisering vil påføre ejendommen gener i form af støj og skygge. Ejeren har ydermere påpeget, at en potentiel salgssituation vil besværliggøres, og eventuelle lånemuligheder vil begrænses. Det er oplyst, at naturen og ophold udenfor er af stor betydning for ejerne, og at det er en af grundene til at bo i området. Udsigten fra ejendommen ud mod Videbæk Mose vil tillige blive spoleret betydeligt.

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 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret ca. 963 m fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret syd og sydøst for ejendommen. Som følge af højden samt placeringen næsten parallelt med ejendommen 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 helt åbent. På grund af møllernes højde og det flade terræn vil de levende hegn omkring mølletårnene ikke 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. 3,8 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 m ved Barde Plantage. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen, der har en vinkel ud mod haven og mølleområdet, er orienteret mod hhv. nordvest, syd og sydøst. Ejendommen er ud mod mølleområdet og Nygårdsvej afgrænset af en lav hæk samt enkelte træer, der yder en meget begrænset afskærmning i forhold til udsynet til møllerne. Haven, der er orienteret mod syd og sydøst, er åben ud mod mølleområdet.

De primære udendørs opholdsarealer er gårdspladsen med legeareal og ophold samt terrasserne placeret på boligens sydlige hhv. sydøstlige side, samt haven syd og sydøst for boligen. Fra terrasserne mod syd og sydøst vil der være direkte udsyn til i hvert fald tre af Videbæk Mose-møllerne. Der vil endvidere være udsyn til møllerne fra haven, herunder fra legeareal langs driftsbygning og bålplads. Fra visse steder i haven vil beplantning på ejendommen dog yde en vis afskærmning af udsynet. Fra gårdspladsen og indgangspartiet vil der ikke være udsyn til møllerne. Der kan dog evt. være et mindre kig til vingespidser over boligens tag ved ophold på den vestlige del af gårdspladsen. Fra boligens syd-, øst- og sydøstvendte rum, herunder vinkelstuen, der har store vinduespartier ud mod haven og mindre vinduer i gavlen, vil der være frit udsyn til mølleområdet. Der vil fra 1.-salen være et direkte udsyn til møllerne fra soveværelset og et mere begrænset udsyn fra værelser med ovenlysvinduer. Fra de rum, der vender ud mod gårdspladsen, 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 syd- og sydøstvendte opholdsarealer i boligen vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der vil kunne opstå visse gener som følge af støj fra vindmøllerne. Den beregnede støj er 38,4,0 dB(A) ved 6 m/s og 39,2 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 2 timer og 4 minutter udendørs hhv. 1 time og 45 minutter indendørs. Det vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra november og frem til primo februar i tidsrummet fra kl. 8.30 til 10.15. Skyggekastet vil komme fra mølle 3 og 4. 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. 2.050.000 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