

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 21, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1257.

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 21, 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 din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Nygårdsvej 21, 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 ejendommens værdi vil blive forringet som følge af de projekterede vindmøller. Ejeren har desuden gjort gældende, at møllerne vil forårsage gener i form af støj og skyggekast samt refleksglimt. I tilknytning hertil har ejeren anført, at møllerne vil få negativ indflydelse på naturen. Ejeren har endvidere påpeget, at ejendommen terrænmæssigt ligger lavt, hvilket betyder, at møllerne vil syne større.

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 din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle (mølle 1) er ca. 1.144 meter. Møllerne vil blive placeret hhv. syd og sydøst for ejendommen. Som følge af højden samt placeringen næsten parallelt med ejendommen vil vindmøllerne blive oplevet som meget dominerende og markante i forhold til det omgivende landskab.

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. 3,5 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 meter ved Barde Plantage. Nygårdsvej passerer forbi ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod hhv. nord og syd. Ejendommens primære udendørs arealer er terrassen ved gårdpladsen, som er orienteret mod nord væk fra mølleområdet. Fra den åbne have i syd vil der være udsyn til alle fire møller. Til trods for at der er enkelte træbevoksninger i landskabet, vil møllerne virke dominerende. Stuen og boligens badeværelse er udstyret med vinduer i retning mod møllerne. Fra begge rum vil der være udsyn til flere af møllerne. Boligen har to vinduer i den østligste gavl, hvorfra der vil være udsigt til mølle 4 og muligvis mølle 3. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være en vis visuel påvirkning fra Videbæk Mose-møllerne, men at denne påvirkning ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra Videbæk Mose-møllerne er på 36,7 dB(A) ved 6 m/s og 37,4 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. Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf lagt til grund, at støjgenerne vil være begrænsede, og at de ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen. Støjen må formodes i en vis grad at blive sløret af bevoksningen på ejendommen.

Det beregnede årlige skyggekast er på 47 minutter udendørs og 40 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden ultimo november til medio januar i tidsrummet fra ca. kl. 9.00-10.00. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der ikke vil blive tale om gener som følge af skyggekast, som vil påvirke ejendommens værdifastsættelse.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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