

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 Videbækvej 64, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1264.

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 Videbækvej 64, 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 Videbækvej 64, 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 lide værditab og samtidig være vanskelig at sælge som følge af opstilling af de projekterede vindmøller. Ejeren har anført, at møllerne vil genere udsigten mod nordvest, og at der vil opstå gener i form af skyggekast og støj fra de projekterede vindmøller.

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 den nærmeste mølle (mølle nr. 4) er placeret ca. 690 meter fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge vest/nordvest for ejendommen. De vil blive placeret næsten vertikalt på ejendommen. Som følge af højden vil vindmøller blive oplevet som meget tydelige og markante i forhold til det omgivende landskab.

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 de

projekterede Videbæk Mose-møller begrænses af høje træer (graner og løvtræer) samt øvrig bevoksning. Udsynet til møllerne vil dog i vinterhalvåret, hvor der ikke er løv på træerne, være mindre begrænset. Vest for ejendommen ligger Videbækvej. Nordvest for ejendommen i retning mod de projekterede vindmøller ligger Nygade, som løber imellem mølle nr. 3 og nr. 4. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 3,2 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 meter ved Barde Plantage. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

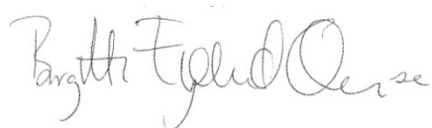
Boligen er orienteret mod hhv. nordøst og sydvest. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer er terrassen og haven, som vender mod syd-sydvest, samt et mindre opholdsareal foran indgangspartiet, der er orienteret ud mod de projekterede vindmøller. Fra terrassen og hovedparten af haven mod syd vil der ikke være udsyn til møllerne, idet dette vil være afskærmet af bygninger og bevoksning. Fra det mindre opholdsareal ved indgangspartiet afskærmes udsynet til møllerne betydeligt af høje træer og anden bevoksning. Det er dog lagt til grund, at der i vinterhalvåret kan være et begrænset udsyn til vindmøllerne fra de udendørs opholdsarealer med udsyn mod nordvest. I retning mod vindmøllerne har boligen indgang, fyrrum samt badeværelse. De primære opholdsarealer i boligen vender ud mod haven i syd-sydvest og dermed væk fra Videbæk Mose-møllerne. Fra de primære indendørs opholdsarealer vil der ikke være udsyn til møllerne. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra Videbæk Mose-møllerne ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der vil kunne opstå visse, men begrænsede gener som følge af støj. Den beregnede støjværdi fra Videbæk Mose-møllerne er på 38,6 dB(A) ved 6 m/s og 39,2 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj formodes i en grad at blive sløret af den naturlige baggrundsstøj fra træerne omkring ejendommen samt trafikstøj fra både Videbækvej og Nygade.

Det beregnede årlige udendørs og indendørs skyggekast er på henholdsvis 13 timer og 44 minutter og 10 timer og 40 minutter. Der er i Kommuneplan og VVM-tilladelse bestemt, at der i praksis ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast om året. I så fald skal der installeres et miljøstop på vindmøllerne. Skyggekast på ejendommen vil ifølge beregningerne forekomme i tidsrummet fra klokken ca. 17 til 21 i perioden fra april til juni samt i perioden medio juli til medio september. Skyggekastet vil kunne komme fra møllerne 2 til 4. Idet de primære opholdsarealer vender væk fra mølleområdet, og der er afskærmning i form af træer og bevoksning i retning ud mod møllerne, har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at der ikke vil blive tale om skyggemæssige gener, som vil have indvirkning på ejendommens værdi.

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