

██████████
Bjørnslevvej 4
6920 Videbæk

Front Office
Tonne Kjærvej 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

5. september 2011
BEO/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Bjørnslevvej 4, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Troldhede i henhold til lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune 11/200

Taksationsmyndigheden har den 5. september 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Bjørnslevvej 4, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

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 22. juni 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Bjørnslevvej 4.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte ██████████

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen og Bertel Jensen fra Troldhede Vindmøllepark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 288B for Ringkøbing-Skjern Kommune

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Troldhede, november 2010
- Kommuneplantillæg nr. 12b til kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger. Støjberegningerne er lavet ud fra en anden mølletype end den, som påtænkes anvendt.
- Visualiseringsbillede
- Energinet.dk har den 23. juni 2011 modtaget opdaterede støjberegninger for ejendommen baseret på den konkrete mølletype, der påtænkes opstillet. Beregningerne er efterfølgende fremsendt til ejer og er lagt til grund for afgørelsen.

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at hans ejendom vil tabe i værdi som følge af generelle gener i forbindelse med vindmøller, støj, udsyn mm. Under besigtigelsen nævnte anmelder, at han har planer om at anlægge en have på østsiden af boligen. Anmelderen anførte endvidere, at han var bekymret for, hvordan udsynet til mølleområdet vil blive, når det levende hegn på et tidspunkt skulle fældes. Endeligt nævnte anmelderen, at han ikke havde modtaget visualiseringen fra hans ejendom, hvilket opstiller ville fremskaffe til ham.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, for støj- og skyggekastberegningerne samt for forholdet omkring glimt. Der blev endvidere redegjort for forholdene omkring lavfrekvent støj.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

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 vindmølle i projektet bliver placeret ca. 626 m fra ejendommen. Vindmølleområdet er placeret nord for ejendommen. Boligen er orienteret mod henholdsvis nord og syd.

Området, der er et landbrugsområde, er præget af mange tætte hegn og flere vindmøllegrupper, herunder møllerne ved Slugthøj og Pårup Huse. Der er ikke eksisterende møller eller større tekniske anlæg og infrastruktur, som i særlig grad dominerer landskabet omkring ejendommen.

Fra ejendommens indendørs arealer, herunder særligt køkken/alrum og soveværelse, der er orienteret mod nord, vil der være et absolut begrænset udsyn til de projekterede møller. Udsynet fra de nordvendte vinduer vil være afskærmet af 2 rækker af levende hegn og anden beplantning, der er placeret mellem møllerne og ejendommen. Det nærmeste hegn af afskærmende træer er nåletræer, som ikke ændrer udseende over vinteren, hvorfor den afskærmende effekt ikke formodes at ændre sig væsentligt. Det andet hegn er primært løvtræer. Fra ejendommens øvrige primære opholdsarealer vil mølleprojektet ikke indebære en visuel påvirkning.

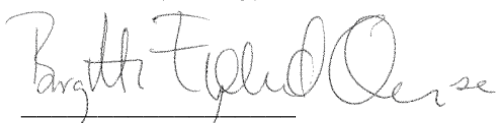
Fra ejendommens terrasse og indkørsel på nordsiden af boligen vil der være et meget begrænset udsyn til vindmøllerne, idet dette vil være afskærmet af de levende hegn. Fra den bagerste del af haven mod syd kan der være et udsyn til enkelte vingspidser.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne er beregnet til 39,4 dB(A) og 41,4 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det må derfor forventes, at der kan opstå visse støjmæssige gener på ejendommen. Den beregnede støj må dog formodes i en høj grad at blive sløret af bl.a. de levende hegn og den øvrige bevoksning på og omkring ejendommen. Ejendommen er desuden placeret ved Nr. Viumvej, som bl.a. bliver brugt af lastbiler, der kører til og fra det nærliggende Arla mejeri, hvorfor der foreligger visse støjmæssige gener herfra. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er lavet nye støjberegninger, efter besigtigelsen er gennemført, og at de nye beregninger er lavet på baggrund af den vindmølletype, der forventes opstillet. Taksationsmyndigheden har lagt de nye støjberegninger til grund for afgørelsen.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet ifølge de fremlagte beregninger ikke vil medføre skyggemæssige gener i forhold til ejendommen.

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

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden