

[REDACTED]
Bjørnslevvej 6
6920 Videbæk

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

5. september 2011
BEO/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Bjørnslevvej 6, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Troldhede i henhold til lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune 11/190

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 6, 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 6.

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 [REDACTED]

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
- Visualiseringsbillede
- Supplerende visualisering der viser den vindmølle der står nærmest på ejendommen, udarbejdet på foranledning af anmelder.
- Støj- og skyggekastberegninger. Støjberegningerne er lavet ud fra en anden mølletype end den, som påtænkes anvendt.
- 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 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 hans ejendom vil tabe i værdi som følge af støj fra vindmøllerne, hvor den nærmeste er placeret 604 meter væk. Anmelderen har endvidere anført, at der fra haven vil være udsyn til de projekterede vindmøller. Endelig har han gjort gældende, at han overvejer at nedlægge ejendommens landbrugsdel og fjerne de eksisterende driftsbygninger, hvilket vil resultere i et direkte udsyn til flere af møllerne.

Anmelder har kontaktet Energinet.dk, idet han ikke finder, at visualiseringerne er retvisende. De er endvidere ikke taget fra ejendommen, men fra indkørslen. Der er på den baggrund blevet udarbejdet en supplerende visualisering, hvoraf den nærmeste mølle fremgår. Denne visualisering er blevet fremsendt til anmelder og udleveret til Taksationsmyndigheden under besigtigelsen og indgår som en del af vurderingsmaterialet.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet samt for støj- og skyggekastberegningerne.

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. 605 m fra ejendommen. Vindmølleområdet er placeret nord/nordvest for ejendommen. Boligen er orienteret mod syd/sydvest.

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. Der er fra ejendommen udsyn til tre eksisterende vindmøller ved Pårup Huse, som dog er placeret noget længere væk end de projekterede vindmøller ved Troldhede.

Fra ejendommens primære indendørs opholdsarealer vil der være et absolut begrænset udsyn til de projekterede vindmøller. Fra boligens opholdsstue, som har vinduer ud mod gårdspladsen, vil der ikke være visuelle gener fra møllerne, idet driftsbygningerne afskærmer for udsynet. Køkkenet vender væk fra mølleområdet. Fra kontoret og værelset på 1. sal, som vender ud mod gårdspladsen, kan der være et begrænset udsyn til vindmøllerne, dog vil ejendommens driftsbygninger afskærme. Fra soveværelset i gavlen på 1. sal, som delvist er orienteret mod vindmøllerne, vil der ligeledes være et meget begrænset udsyn, da dette vil være afskærmet af et træ.

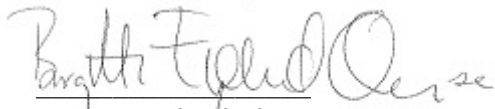
Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer vil der fra udvalgte steder i den store have, der er placeret syd for boligen, formentlig være udsyn til toppen af enkelte af de projekterede vindmøller. Udsynet vil dog i høj grad blive afskærmet af driftsbygninger og carport. Der er endvidere flere træer og anden beplantning, som afskærmer. Fra ejendommens syd/sydvestvendte terrasse, hvortil der er udgang fra udestue og spisestue, vil der kun være et meget begrænset udsyn til vindmøllerne.

Taksationsmyndigheden endvidere har taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne er beregnet til 40,1 dB(A) og 42,1 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det må derfor forventes, at der kan opstå visse støjmessige gener på ejendommen. Den beregnede støj må dog formodes i en høj grad at blive sløret af bl.a. levende hegn og øvrig bevoksning på og omkring ejendommen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er lavet nye støjregninger, efter besigtigelsen er gennemført, og at de nye beregninger er lavet på baggrund af den vindmølletype, der forventes opstillet. Taksationsmyndigheden har lagt de nye støjregninger 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 ejendommens opholdsarealer.

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