

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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Hedevej 3a, 7480 Vildbjerg som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 259a for Ringkøbing-Skjern Kommune – j.nr. 09-775

4. februar 2010
BEO/HKU

Taksationsmyndigheden har den 4. februar 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Hedevej 3a, 7480 Vildbjerg. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, ph.d. Birgitte Egelund Olsen og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere end 15.000.000 kr. I kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. november 2009 samledes Taksationsmyndigheden på ejendommen Hedevej 3a, 7480 Vildbjerg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor, ph.d. Birgitte Egelund Olsen og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Erik Damgaard fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte:

For opstilleren mødte:

Direktør Jørgen Bendsen Poulsen

Arkitekt Mogens B. Leth

Cand. scient. Elsemarie Kragh Nielsen

Til sagens belysning blev der i forbindelse med besigtigelsen fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering; Vindmøller ved Vester Barde Ringkøbing-Skjern Kommune juni 2009
- Lokalplan 259a
- Kommuneplantillæg nr. 34a til Kommuneplan 1997, tidligere Videbæk Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarerationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Ingen oplysning om registreret forurening
- Vurderingsrapport udarbejdet af Silva Estate på Barde Plantage; vurdering af værditab ved lokalplanforslag 259ab om vindmøller
- Liste over jagtudbytte 2006-2009
- Spørgsmål og svar til Forskningschef Carsten Riis Olesen og Aksel Bo Madsen
- Notat: Hjortevildt og forstyrrelser af Cand. Scient. Elsemarie Kragh Nielsen

Der blev foretaget en besigtigelse af dele af ejendommen og givet en orientering vedrørende de øvrige dele af ejendommen, der ikke umiddelbart var tilgængelige. Der blev endvidere foretaget en mundtlig forhandling.

Ejers synspunkter i forbindelse med besigtigelsen:

Ejeren har gjort gældende, at opsætningen af de projekterede møller vil påføre ejendommen et betydeligt tab. Ejeren har anført, at ca. 2/3 af ejendommen vil befinde sig inden for en radius af 6 x vindmøllernes totalhøjde. Det vil ifølge ejeren medføre, at møllerne vil være meget synlige fra alle områder i skoven, da store dele af skoven er lavskov, og træhøjden i øvrigt er maksimalt 13 m. Der vil endvidere forekomme skyggekast. Det må ifølge ejeren formodes, at der vil kunne være tale om et skyggekast på mere end 10 timer pr. år for omkring 80 hektar af ejendommen, mens der for ca. 40 hektar af ejendommen må forventes at kunne forekomme et skyggekast på mere end 5 timer pr. år. Den støjmæssige påvirkning vil generelt være høj i hele plantagens vestlige område, mens støjen i de øvrige områder må forventes at være mærkbar. Både i relation til

skyggekast og støj har ejeren henvist til figurer og beregninger i Miljørapport med VVM og Miljøvurdering, juni 2009.

Ejeren har fremhævet ejendommens høje herlighedsværdi og har henvist særligt til den isolerede beliggenhed samt den store bestand af kronvildt. Ejeren har anført, at som følge af støj og uro fra vindmøllerne samt i forbindelse med deres opsætning og det løbende tilsyn med møllerne må der forventes at blive tale om en væsentlig påvirkning af dyrelivet, herunder særligt kronvildtet. Ejeren har endvidere anført, at der vil være en vis sandsynlighed for, at kronvildtet helt vil forlade ejendommen. Vindmølleopsætningen vil dermed have helt afgørende konsekvenser for jagt samt jagt- og naturoplevelsen. Disse værdier vil i øvrigt blive forringet som følge af støj og skyggekast fra møllerne.

Det er i ansøgningen om erstatning for værditab anført, at en realisering af projektet vil forudsætte en dispensation fra skovbyggelinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, og at en sådan vil forvolde skade på skoven. Ejeren har oplyst under besigtigelsen, at der fra kommunal side er givet dispensation til, at møllerne vil kunne placeres i en afstand af ca. 55 m fra skovbrynet, hvor disse er placeret tættest på ejendommen.

Ejer har på baggrund af ovennævnte gjort gældende, at værditabet på ejendommen vil beløbe sig til 5,5 mio. kr.

Opstillers synspunkter i forbindelse med besigtigelsen:

Opstilleren har med udgangspunkt i figurer og beregninger i Miljørapport med VVM og Miljøvurdering, juni 2009 kort redegjort for projektet.

Fra opstillers side er det blevet gjort gældende, at kronvildtet utvivlsomt vil blive påvirket af forstyrrelserne i forbindelse med opsætning af møllerne, men at vildtet vil vende tilbage igen til ejendommen, samt at kronvildtet på sigt vil vænne sig til støjen fra vindmøllerne og herefter ikke være påvirket af denne. Dette blev understreget ved et mundtligt oplæg under besigtigelsen samt i en rapport og kommentar udarbejdet af Elsemarie Kragh Nielsen. I rapporten bliver det bl.a. fremhævet, at den forskning og de undersøgelser, der er lavet på området, indtil nu har vist, at der ikke kan påvises en sammenhæng mellem vindmøller som støjkilde og tilstedeværelsen af kronvildt. Det bliver endvidere påpeget, at kronvildtbestanden er i vækst i Danmark, samt at drift af omkringliggende landbrugsarealer og skovdrift ikke skræmmer krondyr bort. I rapporten konkluderes, at vindmøllerne som støjkilde må forventes at ville have en mindre effekt på dyrene sammenlignet med den støj, som et skovareal allerede udsættes for i almindelighed. Det blev understreget under besigtigelsen, at oplægget og rapporten er udtryk for mere generelle betragtninger vedrørende hjortevildt og forstyrrelser, idet rapporten ikke særligt behandler de konkrete forhold i og omkring Vester Barde Plantage.

Opstiller har for at mindske forstyrrelserne af kronvildtet, foreslået at friholde perioden september til oktober fra byggeaktiviteter for at undgå særlig forstyrrelser af kronvildts brunstadsfærd mv. Dette følger bl.a. af Lokalplan nr. 259a, oktober 2009 og blev endvidere nævnt under besigtigelsen.

Det er endvidere fremhævet fra opstillers side, at området omfattet af lokalplan nr. 259a har været udpeget til vindmølleområde gennem en længere årrække, men at der ikke de seneste år har været en særlig fokus herpå. Der blev af opstiller henvist til tidligere regions- og kommunalplaner jf. vedlagte bilag.

Materiale fremlagt efter besigtigelsen:

Der er efter besigtigelsen blevet fremlagt følgende materiale:

- Partsindlæg af 02.12.09 og 08.12.09 fra anmelder vedrørende mølleprojekt ved Troldhede (bilag 1)
- Partsindlæg af 03.12.09 fra opstiller (bilag 2)
- Svar på partsindlæg fra opstiller af 03.12.09 modtaget fra anmelder d. 18.12.09 (bilag 3)
- Udtalelse af 6. januar fra Skovridder Ulrik Lorenzen, Skov- og Naturstyrelsen vedr. "Opsætning af vindmøller ved Barde Plantage – konsekvenser for kronvildtbestanden" (bilag 4)

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 af ejendommen. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for besigtigelsen. Ved vurderingen har Taksationsmyndigheden alene taget stilling til det værditab på ejendommen, der er forårsaget af opstillingen af vindmøller.

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 vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de nærmeste møller i projektet vil komme til at stå ca. 1200 m fra jagtstuen. Fra jagtstuen og dennes primære udendørs opholdsarealer må den visuelle påvirkning formodes i høj grad at blive afskærmet af beplantning, da træerne i lysningen omkring jagtstuen mv. er af en sådan højde, at de må antages i et vist omfang at sløre et udsyn til møllerne. Taksationsmyndigheden har endvidere lagt vægt på, at de

nordligste møller vil blive placeret meget tæt på skovbrynet i en afstand på ned til ca. 55 m fra ejendommen. Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at den typiske træhøjde i skoven er under 10 m, samt at terrænet er fladt og skoven forholdsvis åben med brede spor og flere lysninger. De projekterede møller må derfor antages at påvirke store dele af udsynet fra ejendommen væsentligt ved deres dominans. Visuelt må møllerne antages at blive oplevet som meget markante, da de er væsentligt større og tættere på end andre tekniske anlæg og møller i området.

Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der ikke i forhold til ophold i eller umiddelbart i tilknytning til jagtstuen vil være særlige gener i form af skygge-kast eller støj. Der vil på store dele af ejendomme – bortset fra området omkring jagtstuen - kunne forekomme skyggekast. På ca. 80 hektar af ejendommen kan der forventes mere end 10 timers skyggekast pr. år. Det har endvidere indgået i vurderingen, at der på de dele af ejendommen, der ligger nærmest møllerne, vil forekomme en vis støj. Den beregnede støj overholder imidlertid gældende regler samt må formodes i en vis grad at blive sløret af den naturlige – og øvrige - støj i området.

Skoven ligger forholdsvis isoleret, og der er en begrænset vejadgang. Området er generelt præget af tekniske installationer i form af bl.a. en 300 m høj radio-sendemast samt andre vindmøller. De eksisterende møller er imidlertid en del lavere (ca. 75 m), ligesom de befinder sig længere væk end de projekterede vindmøller. De nærmeste møller, der ligger nord og nordvest for ejendommen, er således placeret ca. 800 m fra ejendommen.

Taksationsmyndigheden har erfaret, at der med det nuværende vidensniveau ikke kan påvises en sammenhæng mellem vindmøller som støjkilde og tilstedeværelsen af kronvildt. Der er lavet enkelte undersøgelser, som kan give nogle indikationer af forholdet. Taksationsmyndigheden har med udgangspunkt i de undersøgelser, der er lavet, vurderet, at kronvildtet på sigt vil vænne sig til støjen og i et vist omfang også de tekniske anlæg. Som støjkilder må vindmøller betegnes som stationære, og deres støj vil som altovervejende hovedregel være monoton. Møllernes opstilling vil have en væsentlig forstyrrende effekt på dyrelivet, men denne effekt forventes ikke - ud fra de foreliggende erfaringer - at have en længerevarende virkning. Tilsyn mv. af møller efter opstilling må antages ikke at indebære væsentlige forstyrrelser af dyrene, idet tilsynsaktiviteterne må antages ikke i større grad at medføre yderligere forstyrrelser end de aktiviteter, der allerede finder sted på bl.a. den omkringliggende landbrugsjord.

Idet møllerne på det foreliggende videnskabelige grundlag må antages på sigt ikke at ville have en forstyrrende effekt på kronvildtet mv., vil disse af nævnte grunde heller ikke have indvirkning på mulighederne for at udføre jagt på ejendommen. Taksationsmyndigheden har ladet det indgå i vurderingen, at det ikke kan afvises, at jagtopplevelsen påvirkes af støj og skyggekast samt af møllernes visuelle dominans. På tilsvarende vis vil oplevelsen af de naturværdier, som ejendommen har, kunne blive påvirket af nævnte gener.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at værditabet ikke vil overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til at være mere end 15.000.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen

navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt oplysningerne i rapporten vedrørende Barde Plantage udarbejdet for ejer. Taksationsmyndigheden har endvidere lagt vægt på, at jagstuen er moderniseret inden for de seneste år, samt at den fremstår yderst funktionel og velholdt. Maskinhuset fremstår ligeledes velholdt.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan I ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden