

[Redacted]

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 Holstebrovej 119, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1888

21. juni 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 15. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Holstebrovej 119, 6980 Tim. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Holstebrovej 119, 6980 Tim.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [Redacted]

For opstilleren mødte Jørgen Skovgaard fra Tim Vindmølle Byg ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 11 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller sydvest for Tim, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Billeder af de eksisterende vindmøller ved indkørslen til ejendommen udleveret af ejer under besigtigelsen.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen, der er på ca. 4 hektar, er et tidligere landbrug med et ældre stuehus, hvor staldbygningen er indrettet til ponystutteri.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen er en beboelsesejendom, med stor herlighedsværdi grundet beliggenheden på landet i rolige omgivelser. Ejerne anfører, at der vil være store støj- og skyggekastgener samt visuelle gener forbundet med mølleprojektet pga. ejendommens beliggenhed øst for møllerne. Møllerne vil virke meget dominerende både ude og inde. Ejerne angiver, at udendørs ophold på ejendommen vil blive påvirket meget af møllerne, og at beplantningen vest for ejendommen hverken bremser lyd, skyggekast eller forhindrer den visuelle dominans. Ejerne påpeger desuden, at der kun vil være købere til ejendommen, hvis den kan købes billigt, hvorfor forbedring og renovering af huset ikke vil kunne betale sig.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren påpegede, at de allerede nu har støjgener næsten konstant, især på boligens førstesal. Desuden fremhævede ejeren, at der især om aftenen er store gener på grund af skyggekast. Ejeren anførte, at de løbende har brugt mange penge på renovering og desuden har haft planer om at ombygge stalden og lægge nyt tag. Dette er opgivet på grund af projektet. Ejeren frygter endvidere, at ejendommen bliver usælgelig. Ejeren udleverede billeder, der er taget ved indkørslen til ejendommen med de eksisterende vindmøller i baggrunden, for at illustrere, hvor dominerende møllerne virker i forhold til ejendommen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have samt støj- og skyggekastberegninger.

Det fremgår af plangrundlaget, at Tim-projektet indebærer en udvidelse af en eksisterende vindmøllepark på tre 3,6 MW vindmøller, der vil blive udskiftet og suppleret med yderligere tre møller. De eksisterende møller har en totalhøjde på 143,5 meter og vil blive nedtaget ved Tim-projektets realisering. De blev opstillet i 2008 hhv. 2009 og har ikke været omfattet af værditabsordningen efter VE-loven. De seks nye møller vil have en kapacitet på 6 MW hver og en totalhøjde på 149,6 meter, der fremkommer ved en navhøjde på 89 meter og en rotordia-

meter på 121 meter. Opstillers repræsentant oplyste, at der ville blive tale om Siemens møller af typen SWT-6.0-120DD. Møllerne skal stå på en lige række orienteret fra nordvest mod sydøst. De nuværende fundamenter for de eksisterende møller vil udgøre fundamenterne for møllerne 3 til 5 i Tim-projektet (eller i forhold til det fremlagte projekt møllerne 9 til 11). Tim-projektet vil mod nordvest indebære en forlængelse af rækken af vindmøller med to møller, mens der mod sydøst vil komme yderligere én mølle. Anlæggets udstrækning fra nordligste til sydligste vindmølle vil blive ca. 1,5 km, hvor det eksisterende anlæg har en udstrækning på ca. 600 meter. Lokalplanen for vindmølleområdet giver mulighed for opstilling af maks. 6 vindmøller med en totalhøjde på 149,9 meter samt en målemast på op til 94 meter. Opstillers kunne på tidspunktet for besigtigelsens afholdelse ikke komme med oplysninger, om der vil blive opstillet en målemast, eller hvor den vil blive placeret. Der er ved kommuneplantillægget for området etableret et støjkonsekvensområde omkring vindmøllerne.

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 fremhæver særligt, at den i henhold til VE-loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt isoleret set vil påføre jeres ejendom et yderligere værditab, dvs. et værditab ud over det, som de tre eksisterende vindmøller har påført ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 970 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 5 (11), som skal opstilles der, hvor den sydligste mølle i det eksisterende projekt i dag er placeret.

Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. De vil blive opstillet næsten horisontalt på ejendommen fra nordvest til sydvest. Området er et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark bestående af tre møller. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder, bevoksninger, særligt omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Nærområdet er præget af bevoksninger og læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er begrænset på grund af be-

plantning, dog er der et åbent udsyn ved indkørsel til ejendommen, herunder også til de eksisterende møller. Vindmøllerne i Tim-projektet vil derfor medføre en begrænset ændring af udsynet fra ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod vest og øst. Der er fra boligen udsyn til vindmøllerne. Beplantningen omkring ejendommen yder en væsentlig afskærmning. Fra stueplan vil der fra køkkenet med spiseplads og bryggers være begrænset udsyn til flere vindmøller, herunder udsnit af disse. Fra kontoret vil der være udsyn til møllerne, herunder særligt mølle 6. Fra førstesalen vil der fra to ovenlysvinduer i stuen være udsyn til flere møller, især de sydligste, mens der fra gavlvinduet i stuen også vil være fuldt udsyn til mølle 6. Fra de udendørs opholdsarealer, den vestvendte gårdhave, hvortil der er udgang fra bryggerset, vil der være begrænset udsyn til vindmøllerne, herunder udsnit af disse pga. beplantningens afskærmning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og afskærmning ud mod mølleområdet, at Tim-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,9 dB(A) ved 6 m/s og 40,5 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 37,5 dB(A) ved 6 m/s og 38,4 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) 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 bemærker, at der er tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre øgede støjmæssige gener. Myndigheden har endvidere noteret sig, at der ved ophold på ejendommen omkring boligen er nogen trafikstøj fra Holstebrovej, der er en trafikeret vej beliggende ca. 300 meter øst for boligen. Samlet set finder Taksationsmyndigheden, at der ved Tim-projektets realisering vil blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 13 timer og 42 minutter årligt (inde: 10 timer og 59 minutter) i perioden fra primo januar til ultimo april i tidsrummet mellem kl. 14.45 og 20.30 samt i perioden fra medio august til og med december i tidsrummet fra kl. 14.30 til ca. 20.30. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 6 timer og 6 minutter årligt (inde: 4 timer og 48 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra mølle 6 (medio november til ultimo januar fra kl. 14.30 til 15.30), hvor der er begrænset løv på træerne og fra mølle 1 og 2 (april samt medio august til ultimo september i tidsrummet 19.30 til 20.30). Det lægges endvidere til grund, at møllerne 3 til 5 vil bevirke et øget skyggekast, som følge af de nye møllers længere vinger (ca. 7 meter). Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet, afskærmningen i form af beplantning især i forhold til køkkenet og ejendommens udendørs opholdsarealer samt den sparsomme afskærmning i forhold til første salens stue er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at det i VVM-tilladelsen er bestemt, at der ikke må være naboer, der modtager mere en 10 timers skyggekast. Hvis det er tilfældet, stiller kommunen krav om skyggestop.

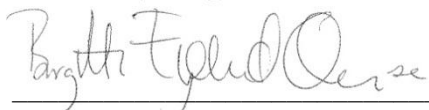
Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggen-

hed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden