

[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 121, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1845

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 121, 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 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 625.000 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 121, 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 deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger.

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen med henblik på fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen, der er på ca. 3.060 m², består af et ældre stuehus sammenbygget med en mindre driftsbygning, en udbygning til høns og en have, herunder køkkenhave.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen er beliggende tæt på nærmeste mølle og vil være stærkt plaget af støjgener, da ejendommen ligger i den altovervejende vindretning øst for møllerne. Ejeren har anført, at ejendommens herlighedsværdi vil blive stærkt forringet pga. de visuelle gener, da møllerne vil dominere udsynet fra både hus og have. Ejeren angiver desuden, at der vil være skyggekastgener både i haven og inde i stuen. 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. Det blev fremhævet, at ejeren er meget bekymret for de yderligere skyggekastgener, som ejendommen vil blive udsat for ved en realisering af projektet. Desuden frygter ejeren for ikke at kunne sælge 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 rotordiameter 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. Opstiller 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 området's 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 din 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 din ejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 765 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 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 udsynet til de eksisterende vindmøller. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er åbent. Vindmøllerne i Timprojektet vil medføre en vis ændring af udsynet fra ejendommen som følge af det øgede antal møller og den øgede totalhøjde, herunder placeringen horisontalt på ejendommen. Møllerne vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der fra ejendommen udsyn til enkelte større landbrugsanlæg, herunder to naboejendommers gylletanke, der er placeret hhv. ca. 150 meter nordøst for ejendommen og ca. 200 meter sydøst for ejendommen samt en transformatorstation ca. 60 meter nord for ejendommen.

Boligen er orienteret mod syd og nord. Der er fra boligen udsyn til vindmøllerne. Beplantning og bygninger yder en begrænset afskærmning. Fra huset vil der fra stuer og værelser være udsyn til de sydligste møller, mens der fra værelset i

gavlen vil der være udsyn til alle møllerne. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle vindmøllerne eller udsnit heraf fra hele haven samt fra drivhuset, der anvendes som havepavillon. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, afstanden til møllerne og den begrænsede afskærmning ud mod mølleområdet, at Tim-projektet vil indebære en øget visuel påvirkning af ejendommen, og at projektet dermed vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 41,3 dB(A) ved 6 m/s og 42,8 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 40,1 dB(A) ved 6 m/s og 41 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, og finder på den baggrund, at der på trods af støjen fra de eksisterende møller vil være tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 21 timer årligt (inde: 16 timer og 21 minutter) i perioden fra januar til medio maj i tidsrummet mellem kl. 13.45 og 20.45 samt i perioden fra primo august til og med december i tidsrummet fra kl. 13.45 til 20.45. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 11 timer og 3 minutter årligt (inde: 8 timer og 29 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra mølle 6 (primo december til medio januar fra kl. 13.45 til 14.15) samt fra mølle 1 og 2 (primo april til medio maj samt primo august til primo september i tidsrummet 19.30 til 20.45). 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, boligens orientering, den sparsomme afskærmning i forhold til stuen og værelserne samt ejendommens udendørs opholdsarealer 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.

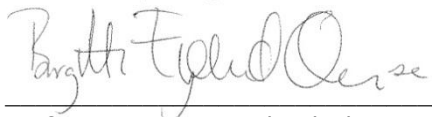
Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 625.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du 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 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 afgø-

relse, 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