

[Redacted]
[Redacted]
[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 126A, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1893

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 126A, 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 du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 900.000 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 126A, 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
- E-mail fremsendt af ejer den 30. april 2012 med videooptagelser af nuværende forhold/gener.

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. 0,6 hektar, er et tidligere landbrug med et ældre stuehus og et udhus, der påtænkes nedrevet samt en nyere hal/garage.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi pga. støj- og skyggekastgener samt visuelle gener. Ejeren har angivet, at der allerede nu er store støjgener, grundet ejendommens beliggenhed øst for mølleområdet, og at støjen er næsten konstant, hvilket vil blive markant værre med flere møller. Ejeren mener også, at skyggekastgenerne vil blive betragtelige, og ejer frygter for blin-kende vingeslag. Ejeren anfører, at ejendommen i sin tid er købt grundet den fredelige beliggenhed og udsigten til den smukke natur. De nye møller vil virke meget markante i landskabet. Ejeren fremhæver desuden, at ejendommen, der er blevet renoveret, vil miste halvdelen af sin værdi og være usælgelig. Ejeren anfører, at projektets realisering vil betyde stor forringelse af livskvalitet pga. generne.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev bl.a. fremhævet, at støjen er det største problem ved de eksisterende møller, og ejeren er derfor bekymret for yderligere støjgener ved en realisering af projektet. Ejeren har efter besigtigelsen fremsendt videooptagelser, hvor der er optagelser fra haven af gener fra de nuværende møller. Ejeren redegjorde ved besigtigelsen desuden for planer om yderligere renovering af ejendommen, der p.t. er sat i bero som følge af projektet. Ejeren forklarede endvidere, at det levende hegn omkring ejendommen mod syd normalt er lavere. Det blev oplyst, at ejer har en husstandsmølle på ejendommen, som i øjeblikket er nedtaget pga. problemer med støj, men at denne skal opstilles igen, når den støjer mindre.

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. Opstillere 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 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 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.063 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 6 (12), der er den sydligste mølle i Tim-projektet.

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 åbne marker og udsynet til de eksisterende møller. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er dog

begrænset af beplantningen omkring ejendommen. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en delvis ændring af udsynet fra ejendommen som følge af det øgede antal møller og den øgede totalhøjde. Møllerne vil blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Langs ejendommens vestlige skel løber Holstebrovej, der er hovedvejen mellem Ringkøbing og Holstebro. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod vest og øst. Der er fra boligen begrænset udsyn til vindmøllerne, da beplantning omkring ejendommen yder afskærmning, dog mest når der er løv på træerne. Fra stueplan vil der fra stuerne være begrænset udsyn til flere vindmøller, herunder udsnit af disse, gennem beplantningen. Fra førstesalen vil der være udsyn til møllerne fra et værelse i kvisten og de sydligste møller vil kunne skimtes fra værelserne i den sydlige gavlende. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne eller udsnit heraf. Fra den sydvendte terrasse ved gavlen, hvortil der er udgang fra boligen, er der næsten ingen skærmende beplantning, og her vil de sydligste møller i projektet kunne ses. Fra den vestlige terrasse, vil beplantningen i nogen grad skærme for udsynet til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og afskærmningen ud mod mølleområdet, at Tim-projektets udvidelser af det eksisterende projekt i mindre grad vil påvirke udsynet fra ejendommen og dermed alene vil medføre et mindre værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,1 dB(A) ved 6 m/s og 38,8 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 35,6 dB(A) ved 6 m/s og 36,4 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 visse øgede støjgener 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. Myndigheden har dog noteret sig, at der løber en trafikeret vej forbi ejendommen, hvorfra der er nogen trafikstøj.

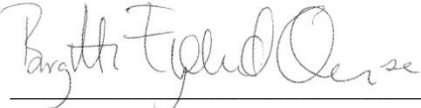
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 8 timer og 21 minutter årligt (inde: 6 timer og 36 minutter). Skyggekastet er i perioden fra primo februar til ultimo februar i tidsrummet mellem kl. 16.30 og 17.00 fra mølle 6, i perioden fra primo marts til ultimo april mellem kl. 17.30 og 20.30 fra mølle 3, 4 og 5 samt i perioden medio august til primo november i tidsrummet fra kl. 16.00 til 20.30 fra mølle 2 til 6. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 4 timer og 1 minut årligt (inde: 3 timer og 5 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra mølle 6 samt fra mølle 2. 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, udsynet fra stuen mod syd, afskærmningen mod vest i form af beplantning især i forhold til rummene i stueplan og ejendommens udendørs opholdsarealer er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et vist værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 900.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt om 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 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