

[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 Lindholmvej 1, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1897

21. juni 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 24. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lindholmvej 1, 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 I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 825.000 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 Lindholmvej 1, 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.

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen, der er ca. 3.790 m², består af en bolig samt en række udhuse.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen er beliggende på landet i rolige og naturskønne omgivelser, og at oplevelsen heraf vil blive stærkt forringet ved opstillingen af de nye møller. Ejerne anfører, at møllernes placering i forhold til ejendommen og terrassens og havens placering direkte ud mod møllerne, vil betyde store støjgener, der vil forringe lysten til at opholde sig her. Ejerne frygter desuden, at ejendommen vil blive svær, hvis ikke umulig at sælge, og det vil blive til en meget lavere pris.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejerne fremhævede, at de har problemer med støj fra de eksisterende møller især på 1. salen, og når vinden er i syd. Dette formodes at blive værre med realiseringen af Tim-projektet, hvor møllerne kommer til at stå tættere på. Desuden påpegede ejerne, at læhegnet syd for haven, der skærmer for udsynet til møllerne ikke står på deres ejendom, hvorfor de kan risikere, at træerne bliver fældet, og udsynet til møllerne derved bliver væsentligt mere åbent. Ejerne redegjorde for planer om at etablere en terrasse i haven foran huset samt en gildesal i den tidligere driftsbygning.

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 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 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 786 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 1 (7), som er den nordligste mølle.

Møllerne vil blive placeret syd og sydøst for ejendommen. 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 omkring bebyggelser og landbrugsanlæg samt læhegn. Nærområdet er præget af udsynet til de eksisterende vindmøller. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er delvist begrænset af et læhegn syd for haven, der dog ikke tilhører ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at der er et mere åbent udsyn til møllerne fra andet centralt sted i haven foran boligen, end hvad visualiseringen umiddelbart giver indtryk af. Visualiseringens fotopunkt er den overdækkede terrasse vest for boligen. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en vis ændring af udsynet fra ejendommen som følge af de nye møllers placering 600 m tættere på ejendommen end de nuværende, det øgede antal møller samt deres øgede totalhøjde. Møllerne vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgi-

vende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod syd og nord. Der er fra boligen udsyn til vindmøllerne. Beplantningen yder en delvis afskærmning. Fra stueplan vil der fra stue og værelse være udsyn til alle vindmøllerne, herunder udsnit af disse. Fra førstesalen vil der være åbent udsyn til alle møllerne fra gangen gennem et ovenlysvindue og udsyn til de sydligste møller fra soveværelset i gavlen. Fra værelset i den anden gavl vil et evt. udsyn være meget skrån. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle vindmøllerne eller udsnit heraf. Der vil være udsyn fra den overdækkede syd- og vestvendte terrasse ved gavlen samt fra legearealet ved siden af terrassen og den øvrige del af haven, dog til dels skærmet af beplantningen, men mest, når der er løv på træerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, afstanden til møllerne og den begrænsede afskærmning fra boligen ud mod mølleområdet, at Timprojektet vil indebære en øget visuel påvirkning af ejendommen, og projektet vil dermed påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,1 dB(A) ved 6 m/s og 39,7 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 33 dB(A) ved 6 m/s og 33,7 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 væsentlig 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 indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 33 minutter årligt (inde: 11 minutter) i perioden fra medio december til primo januar i tidsrummet mellem kl. 12.15 og 13.00 fra mølle 1. Der er ingen skyggekast fra de eksisterende møller. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på året, den sparsomme afskærmning fra beplantningen pga. årstiden, og at skyggekastet vil ramme stuen, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at eventuelle skyggekastgener vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

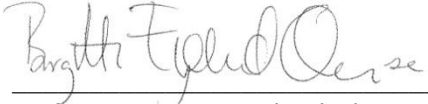
Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 825.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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