

[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 5, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1852

21. juni 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 11. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lindholmvej 5, 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 275.000 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. 24.500.000 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 5, 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 de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen er et stort aktivt landbrug med et nyt stuehus i herskabelig stil, mange driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 119 hektar.

Ejeren har anført, at ejendommen, der er med nyt stuehus, er beliggende i et åbent og naturskønt område. Ejeren påpeger, at ejendommen vil ligge meget tæt på de planlagte møller og vil tabe i værdi som følge af visuelle gener samt støj- og skyggekastgener. Ejeren anfører, at møllerne vil virke meget dominerende, og at støjgrænserne kun lige er overholdt for ejendommen, hvorfor ejeren frygter støjgenerne. Ejeren angiver desuden, at der vil være mange timers skyggekast årligt.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren og dennes hustru rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genvirkninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev bl.a. fremhævet, at de er meget bekymrede for de støjmæssige gener, idet de allerede nu oplever støjen fra de eksisterende møller.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejendommens bolig og have, samt støj- og skyggekastberegninger. Det fremgår af plangrundlaget, at Tim-projektet indebærer en udvidelse af den 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 hver have en kapacitet på 6 MW 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 én yderligere 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 og 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 måtte have påført ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 275.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 655 meter. Den nærmeste mølle er mølle 1 (7), som vil blive den nordligste mølle i Tim-projektet. Der er ca. 1.250 meter til nærmeste mølle i det eksisterende mølleprojekt (i Tim-projektet mølle 3 (9)). Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen. De vil blive opstillet næsten vertikalt på ejendommen.

Området er et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark mod sydøst bestående af tre møller samt mod nordvest Vedersø Kær-møllerne beliggende ca. 3 km fra ejendommen. Fra haven og gårdspladsen afskærmer boligen hhv. driftsbygningerne for udsynet til de 10 Vedersø Kær-møller. Fra boligens gavl og arealet omkring indgangspartiet i gavlen kan Vedersø Kær-møllerne skimtes hen over læhegn. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af opdyrkede markenheder, spredt bebyggelse, bevoksninger, især omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er fra både gårdsplads, bolig og have begrænset af tæt beplantning. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en ændring af udsynet fra ejendommen, idet de nærmeste møller vil blive synlige fra ejendommen. Møllerne vil blive oplevet som meget dominerende som følge af den korte afstand til de nordligste møller i projektet. Når der ses bort fra, at der er tale om et større landbrug, er udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet meget begrænset. Ejendommen er den sidste ejendom på sidevejen.

Boligen er orienteret mod øst, mens haven er orienteret mod sydøst. Der er fra boligen et begrænset udsyn til udsnit af vindmøllerne, som følge af møllernes placering i forhold til boligen samt havens beplantning. Fra stueplan vil der fra de øst- og sydvendte rum, herunder bl.a. karnappen med store vinduespartier, køkken-alrummet, stuen med flere vinduer i både gavl og ud mod øst, være udsyn til de nordligste møller henover læhegnet og flere øvrige møller gennem beplantningen. Når der er løv på træerne vil der være et meget begrænset udsyn gennem beplantningen. Fra førstesalen vil der være et mere åbent udsyn til flere af møllerne, især til de nordligste møller, fra opgangspartiet ved kvist, værelserne i gavlen, hvor udsynet er mere skråt og det mindre opholdsareal med ovenlysvindue. Fra terrassen på første sal vil der være udsyn til vinger og møllehat på de fleste af møllerne i projektet. Fra de udendørs opholdsarealer i øvrigt vil der være udsyn til udsnit af vingerne på de nordligste møller henover læhegnet og, når der ikke er løv på træerne, vil udsynet også omfatte flere øvrige møller gennem beplantningen. Det gælder både fra terrassen, der har udgang fra køkken-alrummet og fra haven og dele af gårdspladsen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, særligt på baggrund af afstanden til møllerne, men også som følge af møllernes synlighed fra bolig og primære udendørsopholdsarealer, at vindmøllerne i Tim-projektet vil indebære en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj er 39,5 dB(A) ved 6 m/s og 41 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 33,6 dB(A) ved 6 m/s og 34,4 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 væsentlig forhøjede støjværdier, som vil medføre øgede støj-mæssige gener, selvom der er tale om et produktionslandbrug med en vis egenstøj. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at de øgede støj-mæssige støjgener utvivlsomt vil medføre et værditab på ejendommen.

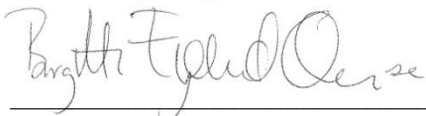
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 8 timer og 58 minutter årligt (inde: 7 timer og 37 minutter) i perioden fra oktober til og med november og i perioden fra medio januar til medio marts i tidsrummet mellem kl. 8 og 9.30. Skyggekast vil blive forårsaget af møllerne 1 til 4 (7 til 10), dog primært af de nordligste møller, som ikke indgår i det eksisterende mølleprojekt. Ejendommen er i begrænset omfang udsat for skyggekast fra de eksisterende møller, og som følge af beplantningen i haven vil der formentlig slet ikke være tale om skyggekastgener fra de eksisterende møller. Taksationsmyndigheden henviser på den ene side til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet og det forhold, at der er en vis afskærmning i form af beplantning, og på den anden side til at det særligt er boligens stue og køkkenalrum, der kan blive udsat for skyggekast. På den baggrund er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som påfører ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 24.500.000 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