

[REDACTED]
Roderdal 6
6920 Videbæk

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

5. september 2011
BEO/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Roderdal 6, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Troldhede i henhold til lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune 11/195

Taksationsmyndigheden har den 5. september 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Roderdal 6, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. juni 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Roderdal 6.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

[REDACTED]

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen og Bertel Jensen fra Troldhede Vindmøllepark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Troldhede, november 2010

- Kommuneplantillæg nr. 12b til kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger. Støjberegningerne er lavet ud fra en anden mølletype end den, som påtænkes anvendt.
- Visualiseringsbillede
- Energinet.dk har den 23. juni 2011 modtaget opdaterede støjberegninger for ejendommen baseret på den konkrete mølletype, der påtænkes opstillet. Beregningerne, der lægges til grund i afgørelsen, er efterfølgende fremsendt til ejer.

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen ved mølleprojektets realisering vil blive udsat for visuelle gener, som vil påføre ejendommen et værditab. Det påpeges af ejer, at ejendommen ligger på en bakketop med faldende terræn til flere sider, og at ejendommen har en unik udsigt mod øst og dermed mod vindmølleområdet. Det oplyses, at der umiddelbart øst for beboelsen er en udsigtspost, som også er meget brugt af forbigående cyklister. Ejer har endvidere gjort gældende, at møllerne vil være synlige fra køkkenvinduet og fra et lofts-værelse dog mest i vinterhalvåret. I relation til skyggekast har ejer anført, at skyggekast i de tidligere morgentimer vil kunne genere vildtet og dermed jagten på ejendommen. Samlet set skønner ejer, at ejendommen vil lide et værditab på 15 %, som følge af mølleprojektets realisering.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejer og dennes hustru rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have/park. Opstiller redegjorde endvidere for støj- og skyggekastberegninger.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet – mølle 6 - er ca. 1132 meter. Den anden nærmest placerede mølle er mølle 5, der ligger ca. 1234 m væk, mens mølle 4, der ligger ca. 2103 m fra ejendommen, er den mølle, der ligger længst væk. Vindmølleområdet er placeret øst for ejendommen. Mølleprojektet etableres horisontalt på ejendommen, og vil derfor fylde betydeligt i synsfeltet mod øst.

Området, der er et landbrugsområde, er præget af mange tætte hegn og flere vindmøllegrupper, herunder møllerne ved Slugthøj og Pårup Huse. Der er ikke eksisterende møller eller større tekniske anlæg og infrastruktur, som i særlig grad dominerer landskabet omkring ejendommen.

Ejendommen er delt af Roderdal, der adskiller området omkring det reetablerede råstofvindingsområde, herunder udsigtspunktet mod øst, fra den del af ejendommen, hvor boligen er beliggende. Udsynet fra udsigtspunktet nord for Roderdal ud mod mølleområdet er åbent, og mølleprojektet vil herfra fremstå som meget markant og dominerende. Levende hegn og anden bevoksning vil kun i meget begrænset omfang afskærme udsynet.

Boligen, der ligger syd for Roderdal, og den omkringliggende have er orienteret mod syd. Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer - den sydvendte terrasse med dam bag boligen, den vestvendte terrasse ved gavlen samt haven omkring beboelsen - vil der ikke være udsyn til møllerne, idet dette vil være afskærmet af bygninger og beplantning. Det er dog taget i betragtning, at der fra den bagerste del af haven kan være et mindre udsyn til udsnit af enkelte af møllerne. Der vil fra gårdspladsen samt det lille opholdsareal nord for boligen - ud mod Roderdal - være et begrænset udsyn til mølleområdet afskærmet af beplantningen langs vejen

Boligens primære indendørs opholdsarealer er kun i meget begrænset omfang orienteret ud mod mølleområdet. Udsnit af møllerne kan således være synlige fra boligens køkkenvindue. Udsynet vil dog i høj grad være afskærmet af beplantningen langs vejen.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne er beregnet til 35,7 dB(A) og 37,7 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det må derfor forventes, at der ikke vil opstå særlige støjmæssige gener på ejendommen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er lavet ny støjberegninger efter besigtigelsen er gennemført, og at de nye beregninger er lavet på baggrund af den vindmølletype, der forventes opstillet. Taksationsmyndigheden har lagt de nye støjberegninger til grund for afgørelsen.


Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet alene vil medføre yderst begrænsede skyggemæssige gener i forhold til ejendommens primære opholdsarealer. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne finde sted ca. 7:53 timer om året i perioden fra marts til medio oktober i tidsrummet 05:30-08:30, og påvirkningen vil primært blive forårsaget af mølle 6 i projektet. Det lægges til grund, at der alene vil være tale om meget begrænsede gener som følge af bl.a. beplantning, ejendommens orientering og de primære opholdsarealers placering.

Det kan ikke afvises, at skyggekast vil kunne medføre en vis forringelse af jagtoplevelsen på ejendommen. Denne forringelse vil dog efter Taksationsmyndighedens opfattelse være begrænset, og den findes ikke at ville påføre ejendommen et værditab i en salgssituation.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at en realisering af mølleprojektet ikke vil medføre, at ejendommen påføres et værditab.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitté Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden