

[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 Stadilvej 14, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1814

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 Stadilvej 14, 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 25.000 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. 725.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 26. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Stadilvej 14, 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 Mads Willadsen 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 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 nedlagt landbrug med et ældre stuehus og driftsbygninger samt et jordtilliggende på ca. 7.427 m².

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af visuelle gener samt støjgener. Ejerne anfører, at udsynet mod øst og nordøst vil være domineret af vindmøllerne, da de vil være meget tæt på, og desuden vil støjen blive forøget. Ejerne frygter, at det kan blive svært at sælge ejendommen. 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 anførte, at de allerede nu var generet af støj fra de eksisterende møller.

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 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 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 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.482 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 1 (7), som er den nordligste mølle i Tim-projektet.

Møllerne vil blive placeret øst for ejendommen. De vil blive opstillet horisontalt på ejendommen fra nordøst til sydøst. 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 marker, bevoksninger, særligt omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Nærområdet er præget af bevoksninger og læhegn, og udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er til dels begrænset heraf samt af ejendommens tilbygninger. Møllerne vil blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod nord og syd. Der er fra boligen begrænset udsyn til vindmøllerne som følge af ejendommens orientering samt den afskærmende beplantning og udhuse. Fra stueplan vil der fra værelse med vindue i den østlige gavl være udsyn til de fleste af møllerne i projektet dog begrænset af beplantningen. Fra førstesalens værelse er der udsyn til alle møller gennem og til dels over beplantningen og over udhuset. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra en lille terrasse mod øst og dele af haven være udsyn til flere af møllerne dog begrænset af beplantningen. Fra terrassen mod vest er møllerne afskærmet af boligen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og afskærmning ud mod mølleområdet, at Tim-projektet indebærer en meget begrænset visuel påvirkning af ejendommen, der ikke vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 33,9 dB(A) ved 6 m/s og 35,6 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 31,7 dB(A) ved 6 m/s og 32,5 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgø-

relse 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 finder, at der er tale om en begrænset forøgelse af de støjmæssige gener, der ikke isoleret set vil påføre ejendommen et værditab.

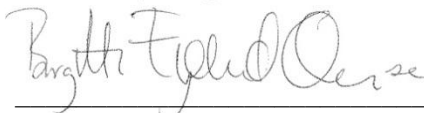
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 7 timer og 25 minutter årligt (inde: 6 timer og 8 minutter) i perioden fra medio april til og primo september i tidsrummet mellem kl. 5.15 og 7.00. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 47 minutter årligt (inde: 36 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra mølle 1 og 2 (ultimo april til medio august fra kl. 5.15 til 6.30). Det lægges endvidere til grund, at mølle 3 vil bevirke et øget skyggekast som følge af de nye mølles længere vinger (ca. 7 meter). Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet, boligens orientering og afskærmningen i form af beplantning i forhold til boligen og ejendommens udendørs opholdsarealer er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et begrænset værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 725.000 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