

[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 4, 6950 Ringkøbing som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1927

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 4, 6950 Ringkøbing. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 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. 8.500.000 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 4, 6950 Ringkøbing.

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 en landbrugsejendom med et nyopført stuehus, flere driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 36,5 hektar. Der drives fra ejendommen et deltidslandbrug med kødkvæg.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen, der betegnes som en naturejendom, vil tabe i værdi som følge af visuelle gener samt støjgener. Ejeren anfører, at man vil være generet af støj både ude og inde, og at der ikke ved mølleprojektets realisering vil være mulighed for at nyde den tidligere fred og ro på ejendommen. Fra terrassen vil udsigten mod nord være domineret af en stor vindmølle, der er placeret i ganske kort afstand fra boligen og ejendommen. Ejeren frygter, at ejendommen med sin nyopførte bolig og sin værdifulde natur, ikke vil kunne sælges uden et stort tab pga. mølleprojektet.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren understregede især sin bekymring for de støjgener, der er forbundet med det nye mølleprojekt. Han oplyste, at de eksisterende møller allerede nu giver anledning til støjgener, og at de kan høres indendørs til trods for, at de står betydeligt længere væk end nærmeste mølle i det nye projekt.

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 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 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 653 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 6 (12), der er den sydligste mølle i Tim-projektet. Der er ca. 935 meter til nærmeste mølle i det eksisterende mølleprojekt - i Tim-projektet mølle 5 (11).

Møllerne vil blive placeret nordvest 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, særligt omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Nærområdet er delvist præget af udsynet til de eksisterende vindmøller. Udsynet fra ejendommen ud mod den nordvestligste del af mølleområdet er fra boligen og en del af haven skærmet af maskinhuset. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en vis ændring af udsynet fra ejendommen som følge af det øgede antal møller samt den øgede totalhøjde på de eksisterende møller, herunder placeringen af mølle 6 synlig og 300 meter tættere på huset. Møllerne vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Umiddelbart syd for ejendommen løber Stadilvej. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod øst. Der er fra boligen især udsyn til de sydligste vindmøller i projektet. Fra stueplan vil der fra et nordvendt værelse samt bade-

værelse og bryggers være fuldt udsyn til mølle 6 og udsyn til mølle 5 og evt. udsnit af mølle 4. Køkken-alrummet og stuen er orienteret væk fra mølleområdet. Fra førstesalen vil der fra værelserne i den nordlige gavl være fuldt eller delvist udsyn til de sydligste møller i projektet, mens der vil kunne ses vingeslag fra de nordligste møller. Der vil formentlig også kunne ses vingeslag fra ovenlysvindue ved trappeopgang. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra terrassen mod vest være fuldt udsyn til mølle 6, mens dele af mølle 5 og evt. mølle 4 vil kunne ses. Fra førstesalen i boligen vil der fra altanen være fuldt udsyn til mølle 6 samt udsyn til de øvrige møller i projektet, dog vil det primært være vingeslag fra de nordligste møller. Fra terrassen ud mod vejen og haven vil der være fuldt udsyn til mølle 6 og flere andre møller, herunder udsnit af disse afhængig af placeringen i haven. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og den begrænsede afskærmning ud mod mølleområdet, at Tim-projektet vil indebære en øget visuel påvirkning af ejendommen, og at projektet dermed vil påføre ejendommen et vist værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,6 dB(A) ved 6 m/s og 41,1 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 36,4 dB(A) ved 6 m/s og 37,2 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 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 kunne indebære et værditab på ejendommen.

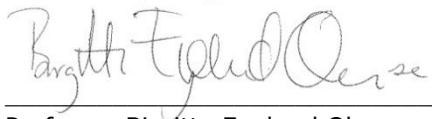
Boligen ligger ifølge beregningerne uden for den grænse, hvor skyggekast teoretisk set vil kunne finde sted. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke, at skyggekastgener vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 8.500.000 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 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