

[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 6, Hee, 6950 Ringkøbing som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1823

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

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 26. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Stadilvej 6, Hee, 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
- Tegninger med beliggenhed for påtænkt nyt stuehus udleveret af ejeren ved besigtigelsen.

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 ældre stuehus og et jordtilliggende på ca. 67,2 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af boligens nære beliggenhed i forhold til møllerne. Ejer anfører, at det er påtænkt at bygge nyt stuehus, da det eksisterende er gammelt. Et nyt stuehus må imidlertid ikke placeres samme sted som det eksisterende stuehus. Stuehuset vil i stedet skulle placeres vest for de eksisterende bygninger, hvilket vil indebære, at der ikke er afskærmning i forhold til møllerne. Ejer finder, at mølleprojektet vil umuliggøre planerne om et nyt stuehus pga. støj, gensalgsværdi mv. Ejeren angiver desuden, at ejendommens arealer, der er beliggende tæt på møllerne, vil få forringet harmonien, og at naturoplevelserne i forbindelse med jagt på ejendommen vil blive meget forringet. Ejeren påpeger, at der vil være støjgener, da de eksisterende møller høres tydeligt, og de nye møller med den kortere afstand forventes at ville støje mere. Ejeren mener derfor, at gensalgsværdien af hele ejendommen vil falde betydeligt.

I forbindelse med besigtigelsen redegjorde ejeren for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren anførte, at der i ejendommen, der er fra 1857, er konstateret skimmelsvamp. Det nye stuehus, der påtænkes, skal placeres ca. 100 meter mod vest, hvorfra der vil være frit udsyn til møllerne.

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 og en målemast på op til 94 meter. Opstiller kunne på tidspunktet for besigtigelses 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 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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 674 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 6 (12), der er den sydligste mølle i Tim-projektet. Der er ca. 945 meter til nærmeste mølle i det eksisterende mølleprojekt - i Tim-projektet mølle 5 (11).

Møllerne vil blive placeret nord og 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 markerheder, bevoksninger, særligt omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Nærområdet er præget af en del bevoksninger og læhegn. Udsynet fra stuehuset ud mod mølleområdet er begrænset af driftsbygninger. Umiddelbart syd for ejendommen løber Stadilvej, der er en let trafikeret landevej. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, når der ses bort fra, at der er tale om en aktiv landbrugsejendom.

Boligen, der er orienteret mod nord og syd, er i ringe stand. Der er fra boligen et meget begrænset udsyn til vindmøllerne som følge af driftsbygningernes placering. Fra bryggers, køkken-alrum og spisekammer, der vender mod nord, vil

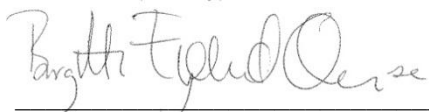
vingeslag fra den sydligste mølle i Tim-projektet kunne ses hen over taget på driftsbygningen. Fra et vestvendt vindue i gavl vil der eventuelt være udsyn til yderligere vingeslag over driftsbygningerne. Fra de udendørs opholdsarealer, der omfatter en terrasse samt have beliggende mellem stuehuset og driftsbygningerne vil der også, især fra positioner nærmest boligen, være udsyn til vingeslag fra den sydligste mølle. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af stuehusets stand og placering, de eksisterende møllers nærhed samt driftsbygningernes afskærmning, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,4 dB(A) ved 6 m/s og 40,9 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 36,3 dB(A) ved 6 m/s og 37,1 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. Taksationsmyndigheden har imidlertid også noteret sig, at der er tale om et produktionslandbrug beliggende op ad en vej, at stuehuset er i ringe stand, samt at støjen ikke har indvirkning på værdien af jorden og driftsbygningerne. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke, at der vil være tale om gener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

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

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

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden