

[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 7, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

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 7, 6980 Tim. 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 7, 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 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 en ældre trelænget landbrugs-ejendom med stråtag. Umiddelbart sydvest for boligen ligger driftsbygninger til minkavl. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 20 hektar.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støjgener og visuelle gener. 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 angav, at de er plaget af støjgener fra de eksisterende møller, hvilket, de frygter, vil blive værre med realiseringen af det nye projekt. Det blev påpeget, at terrassen på gårdspladsen, hvorfra møllerne kan ses, er det sted ejerne opholder sig mest, når de er udendørs, da der er læ. Det blev endvidere oplyst, at der havde været planer om at fjerne det levende hegn ud mod mølleområdet.

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 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.746 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 3 (9), som skal opstilles der, hvor den nordligste mølle i det eksisterende projekt i dag er placeret.

Møllerne vil blive placeret nordøst 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 marker, bevoksninger, særligt omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Nærområdet er præget af bevoksninger og læhegn, og udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er i høj grad begrænset heraf. Umiddelbart nord 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 drives minkavl på ejendommen.

Boligen er orienteret mod nordøst og sydvest. Der er fra boligen begrænset udsyn til vindmøllerne som følge af afstanden, boligens orientering og den afskærmende beplantning. Fra stueplan vil der fra forgang, bad og værelse være udsyn til udsnit af møllerne 2 - 6 dog væsentligt begrænset af beplantningen. Fra førstesalen er der begrænset udsyn, da vinduerne er placeret i gulvhøjde. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra dele af gårdhaven mellem længerne og fra dele af haven være udsyn til flere af møllerne dog begrænset af beplantningen. Fra den inderste del af gårdhaven samt fra terrassen mod sydvest og den resterende have er møllerne afskærmet af bygningerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne, ejendommens orientering og den afskærmende beplantning, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

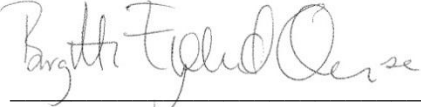
Den beregnede støj fra møllerne er på 33,3 dB(A) ved 6 m/s og 35 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 31,8 dB(A) ved 6 m/s og 32,5 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen 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 i begrænset omfang vil kunne medføre øgede støjmæssige gener, men har også noteret sig, at der er tale om et produktionslandbrug beliggende op ad en vej og finder derfor ikke, at der vil være tale om øgede støjmæssige gener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 4 timer og 32 minutter årligt (inde: 3 timer og 46 minutter) i perioden fra primo maj til medio maj i tidsrummet mellem kl. 5.45 og 6.15, i perioden fra ultimo maj til medio juli i tidsrummet mellem kl. 5.15 og 5.45 samt i perioden fra ultimo juli til og medio august i tidsrummet fra kl. 6.00 til 6.30. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 3 timer og 42 minutter årligt (inde: 2 timer og 59 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra møllerne 3 og 4 som følge af de nye møllers længere vinger (ca. 7 meter). Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet og afskærmningen i form af beplantning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil opstå yderligere skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden