

[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 Tim Kirkevej 13, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1918

21. juni 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 11. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Tim Kirkevej 13, 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 vil medføre et værditab på din ejendom på 100.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til ca. 17.800.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Tim Kirkevej 13, 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 Jørgen Skovgaard 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 Timgaard er en historisk hovedgård med et aktivt landbrug, mange driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 102 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støjgener, da møllerne vil kunne høres ved vindretninger fra syd til vest. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren og dennes hustru rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev bl.a. fremhævet, at de er bekymrede for de støjmessige gener, idet de allerede nu oplever støjen fra de eksisterende møller. Der blev endvidere udtrykt bekymring for de eventuelle skyggekastgener, som ejendommen vil kunne blive udsat for ved en realisering af projektet.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejendommens bolig og have samt støj- og skyggekastberegninger. Det fremgår af plangrundlaget, at Tim-projektet indebærer en udvidelse af den 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 hver have en kapacitet på 6 MW 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 din ejendom et yderligere værditab, dvs. et værditab ud over det, som de tre eksisterende vindmøller måtte have påført ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 1.141 meter. Den nærmeste mølle er mølle 1 (7), som vil blive den nordligste mølle i Tim-projektet. Der er ca. 1.500 meter til nærmeste mølle i det eksisterende mølleprojekt (i Tim-projektet mølle 3 (9)). Møllerne vil blive placeret syd for ejendommen. De vil blive opstillet næsten horisontalt på ejendommen fra sydvest mod sydøst.

Området er et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark mod syd, bestående af tre møller samt mod nordvest Vedersø Kær-møllerne, beliggende ca. 3 km fra ejendommen. Havens tætte bevoksning mod nord og nordvest afskærmer et eventuelt udsyn til de 10 Vedersø Kær-møller. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af opdyrkede markenheder, spredt bebyggelse, bevoksninger, især omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er fra gårdspladsen begrænset af bygninger, mens en række træer og anden beplantning yder en vis afskærmning fra havesiden. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en vis ændring af udsynet fra ejendommen som følge af det øgede antal møller og den øgede totalhøjde på de eksisterende møller. Møllerne vil blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab, især fra den sydlige del af haven. Når der ses bort fra, at der er tale om et større landbrug, er udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet begrænset. Umiddelbart nord for ejendommen løber Time Kirkevej, der er en let trafikeret landevej.

Boligen og haven er orienteret mod vest. Der er fra boligen et begrænset udsyn til vindmøllerne som følge af møllerne placering i forhold til boligen samt havens beplantning. Fra stueplan vil der fra de vestvendte rum, herunder bl.a. flere

stuer, køkkenalrum og værelser være udsyn til de vestligste møller gennem beplantningen. Fra førstesalen vil der være et begrænset udsyn til møllerne fra de vestvendte ovenlysvinduer i værelser og fællesrum. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra de rum, der vender mod øst ud mod gårdspladsen, dog vil vingespidsen fra møllerne formentlig kunne ses fra ovenlysvinduerne mod øst. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til de nordligste vindmøller eller udsnit heraf fra den vestvendte terrasse, hvortil der er udgang fra køkkenalrummet. Terrassen er delvis overdækket. Fra den parklignende have vil der mod syd være udsyn til alle møllerne i Tim-projektet gennem beplantning. Fra gårdspladsen, og formentlig også indgangspartiet, vil der være udsyn til vingespidsen fra møllerne i projektet hen over driftsbygningerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne og beboelsens placering i forhold til mølleområdet, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne vil indebære en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj er 35,5 dB(A) ved 6 m/s og 37,2 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 32,2 dB(A) ved 6 m/s og 32,9 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 visse øgede støjmæssige gener, men har også noteret sig, at der er tale om et produktionslandbrug beliggende op ad en vej, og at de øgede støjgener alene vil indebære et mindre værditab på ejendommen.

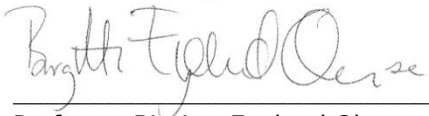
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 2 timer og 10 minutter årligt (inde: 1 timer og 47 minutter) i perioden fra medio november til og med januar i tidsrummet mellem kl. 14.30 og 15.30. Skyggekast vil alene forekomme fra mølle 1 (7). Ejendommen er ikke udsat for skyggekast fra de eksisterende møller. Taksationsmyndigheden henviser på den ene side til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet og det forhold at der er en vis afskærmning af mølle 1 i form af spredt beplantning, og på den anden side til at det særligt er boligens stuer samt køkkenalrum, der kan blive udsat for skyggekast. På den baggrund er det Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som påfører ejendommen et værditab.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til at være ca. 17.800.000 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.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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