Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

29. august 2013
BEO/AHG

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Stampevej 2, 6950 Ringkøbing som følge af opstilling af vindmøller ved Nørhede-Hjortmose i henhold til lokalplan nr. 283 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/2554

Taksationsmyndigheden har den 27. juni 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Stampevej 2, 6950 Ringkøbing. Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Kopi af denne afgørelse er sendt til de tidligere ejere,
[redacted]

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 28. maj 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Stampevej 2.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejendommen er blevet solgt i tidsrummet mellem kravanmeldelsen og besigtigelsen. Tilstede under besigtigelsen var såvel ejerne indtil overtagelsen den 1. juli 2013, [redacted], som ejeren efter den 1. juli 2013, [redacted]. Anmeldelsen er indgivet af [redacted]. Det fremgår af købsaftale fore-

vist Taksationsmyndigheden, at den nye ejer er berettiget til værditabserstatningen.

For opstilleren mødte Vagner Jeppesen fra Nørhede Hjortmose Vindudvikling ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 283, For et område til Vindmøller ved Nørhede til Hjortmose, Ringkøbing-Skjern Kommune, vedtaget den 20. november 2012
- Kommuneplantillæg nr. 14 til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2009-2021, vedtaget den 20. november 2012
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Nørhede til Hjortmose. Ringkøbing-Skjern Kommune, Maj 2012
- VVM-tilladelse for opstilling af vindmøller ved Nørhede til Hjortmose, meddelt af Ringkøbing-Skjern Kommune den 23. november 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Købsaftale, den 4. april 2013

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 består af en pudset villa på 201 m^2 opført i 1877, samt en garage. Ejendommens grundareal er ca. 9.954 m^2, der henligger som have, gårdsplads og mindre markareal beliggende vest for boligen.

De tidligere ejere har forud for besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af møllernes højde og dominans i landskabet. De har desuden påpeget, at de var bekymrede for støj- og skyggekastgener, samt for at ejendommen ville blive svær at sælge. I forbindelse med besigtigelsen viste både de tidligere og den nuværende ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af projektet. Den nuværende ejer fremhævede særligt støjgener på ejendommen, samt at den rekreative del af ejendommen er orienteret ud mod møllerne. Det blev endvidere påpeget, at dele af den afskærmende beplantning er gået ud eller døende.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Nørhede-Hjortmose-projektet vil indebære en opstilling af 22 vindmøller med en effekt på 3 MW hver og en maks. totalhøjde på op til 149,9 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V112 3,3 MW. De 22 vindmøller opstilles i to parallelle rette linjer fra sydøst mod nordvest. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil være tilnærmelsesvis ens og med en mindre variation mellem de to rækker. Afstanden mellem møllerne i rækkerne vil være ca. 350 meter, og afstanden mellem rækkerne er ca. 475 meter. Samlet set vil

rækkerne strække sig over ca. 3,5 km. Vindmøllerne, der skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys.

Ved etableringen af Nørhede-Hjortmose-projektet nedtages seks eksisterende vindmøller. De eksisterende vindmøller er placeret i to grupper af tre møller på hver 1,75 MW og med en totalhøjde på 99,9 meter. Møllerne er opstillet i to ligesidede trekanter. De seks møller blev opstillet i 2000 (Hjortmose) hhv. 2002 (Nørhede), og har 8 hhv. 10 år tilbage af den tekniske levetid på 20 år. Det følger af VVM-redegørelsen, at den faktiske levetid for de eksisterende møller formentlig er længere. De eksisterende møller har ikke været omfattet af værditabsordningen.

Området ved Nørhede og Hjortmose øst for Ringkøbing har været udlagt som potentielt stort vindmølleområde i Kommuneplan 2009-2021, Temaplan for vindmøller i Ringkøbing-Skjern Kommune. Udlægningen er delvist ændret ved Tillæg nr. 14 til kommuneplanen offentliggjort den 22. november 2012, hvorefter bl.a. tre af møllerne i Nørhede-Hjortmose-projektet vil blive placeret lige uden for eller på kanten af det ved kommuneplanen fastlagte rammeområde. Opstillingen af de 22 møller er muliggjort ved at nedlægge tolv boliger i nærheden af vindmølleområdet. Der er ved Tillæg nr. 14 til kommuneplanen udlagt et støjkonsekvensområde, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse så tæt på møllerne, at støjgrænserne ikke kan overholdes. VVM-tilladelsen er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast i mere end 10 timer pr. år. Det følger endvidere af VVM-tilladelsen, at opstilling og drift af vindmøllerne skal foregå, som der er redegjort for i miljørapporten, og i overensstemmelse med lokalplanen og kommuneplantillægget.

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 har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 22 (den nordligste mølle), der er placeret ca. 1.108 meter fra boligen. Nørhede-Hjortmose-projektets møller vil blive placeret fra syd til sydøst for ejendommen.

Området er et landbrugsområde med flere vindmølleparker. Foruden de to møllegrupper, som nedtages i forbindelse med Nørhede-Hjortmose-projektets realisering, er der flere øvrige vindmølleparker. Ca. 2,5 km nord for projektområdet står tre 127 meter høje møller ved Lyngsmose, mens der nordøst for Højmark i en afstand af ca. 3,6 km fra projektområdet står tre ca. 74 meter høje møller. Øst for Ølstrup ca. 3,6 km fra projektområdet står to mindre vindmøller på ca. 42 meter, der antages snart at ville blive nedtaget. I mellemzonen, dvs. mere end 4,5 km væk, findes 3 større vindmølleparker, der ligeledes præger landskabet. Det er Rudmose med fire vindmøller på 125 meter (afstand ca. 5 km), Lem Kær med 11 møller på 149,9 meter (afstand ca. 4,7 km) samt Vognkær med fem møller på 125 meter (afstand ca. 6,7 km).

Landskabet omkring ejendommen er fladt til let kuperet. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af levende hegn og mindre arealer med bevoksning. Bebyggelsen er spredt og består overvejende af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Der er fra ejendommen ikke umiddelbart udsyn til de eksisterende vindmølleparker. Udsynet fra ejendommen ud mod Nørhede-Hjortmose-projektet er delvist afskærmet af bevoksning på ejendommen og naboejendomme, dog afhængigt af beskuerens placering og tidspunktet på året. Flere træer på ejendommen er gået ud, og det levende hegn fremstod mindre tæt under besigtigelsen, end visualiseringen umiddelbart giver indtryk af. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Stampevej, der er en mindre bivej, umiddelbart nord for ejendommen, ca. 25 meter fra boligen.

Der vil fra boligen, der er orienteret mod syd, være udsyn til udsnit af vindmølleområdet. Fra stue og køkken/alrum vil der fra vinduer mod syd være udsyn til vindmølleparken gennem beplantningen. Beplantningen på ejendommen og naboejendommen vil afskærme store dele af udsynet, særligt i sommerhalvåret. Herudover vil der være udsyn gennem beplantningen fra de sydvendte værelser. Der vil fra den vestvendte terrasse, hvortil der er udgang fra køkken/alrum, fra terrassen mod syd og fra store dele af haven være udsyn til møllerne gennem beplantningen. Der vil formentlig ikke være udsyn til møllerne fra gårdsplads og indkørsel til ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes antal, højde og placering samt ejendommens orientering og indretning, at en realisering af Nørhede-Hjortmose-projektet vil påføre ejendommen et værditab. Det bemærkes, at visualiseringen ifølge opstillers rådgiver er behæftet med en vis usikkerhed. Taksationsmyndigheden har lagt visualiseringen til grund for værditabsudmålingen, dog har det indgået i vurderingen, at det levende hegn er mindre tæt, end visualiseringen umiddelbart giver indtryk af.

Den beregnede støj fra møllerne er på 35,4 dB(A) ved 6 m/s og 37,0 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. Den lavfrekvente støj er beregnet til 10,3 dB ved 6 m/s og 11,5 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om støjværdier, der vil kunne indebære visse begrænsede støjgener på ejendommen. Det bemærkes, at ejendommen er beliggende tæt på en mindre bivej.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 2 timer og 36 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 2 timer og 10 minutter om året i boligen. Skyg-

gekastet vil primært komme fra møllerne 20-22. Det vil kunne finde sted i perioden fra medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. ca. 8.45 og 10.45. Der er ikke ved de angivne beregninger taget hensyn til, om der er bevoksning mellem møllerne og ejendommen, som vil kunne medvirke til at reducere perioden med skyggekast. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen og året samt ejendommens orientering og indretning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå visse skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er 1.400.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens 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