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 7, 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 7, 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 50.000 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. 890.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. maj 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Stampevej 7.

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.

For og med ejeren mødte [redacted].

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

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 bolig på 146 m^2 opført i 1905 og hertil 24 m^2 udestue. Bolig og udestue ligger højt i terræn. Der forefindes endvidere garage og mindre hal på ejendommen. Ejendommens samlede grundareal er på ca. 6.400 m^2 udlagt som have og mark.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af, at mølleprojektet vil dominere udsynet og hele horisonten mod syd. Udsigten er vigtig for ejendommen, da hus, udestue, terrasse og have er orienteret mod syd, og mølleprojektet vil således forringe ejendommens herlighedsværdi. 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. Det blev oplyst, at ejer har planer om at lade den nuværende udestue erstatte af en ny.

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 påpeger, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 22 (den vestligste mølle i den nordligste mølleække), der er placeret ca. 1.655 meter fra boligen. Nørhede-Hjortmose-projektets møller vil blive placeret syd og 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 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 udsyn til eksisterende vindmølleparker. Der er ca. 2,5 kilometer til nærmeste mølle i Hjortmose-møllegruppen. Udsynet fra ejendommen ud mod Nørhede-Hjortmose-projektet er mod syd helt åbent. Bevoksning på ejendommen og naboejendommen vil yde en delvis afskærmning af udsynet til de østligste møller i vindmølleprojektet, dog afhængigt af beskuerens placering. Landskabsoplevelsen mod syd vil i høj grad være påvirket af møller, der vil fylde en stor del af synsvinklen. Fra ejendommen vil opstillingsmønstret med de to lige rækker være svært at opfatte, og mølleprojektet vil blive oplevet som uharmonisk. Som følge af projektets dimension, antallet af møller, deres højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne på trods af afstanden på ca. 1,6 km til nærmeste mølle medføre en væsentlig ændring af landskabet omkring ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Der vil fra boligen, der er orienteret mod syd, være udsyn til mølleområdet. Fra stuen vil der fra 2 vinduer i gavlen samt glasdøren ud til udestuen være udsyn gennem udestuen til store dele af vindmølleparken. Beplantningen på ejendommen og naboejendomme vil afskærme dele af udsynet til møllerne længst mod øst. Fra udestuen, der er helt i glas, vil der være et direkte udsyn til møllerne, dog ikke de østligste. Der vil ikke fra boligens øvrige rum være udsyn til mølleområdet. Der vil fra terrassen mod syd, hvortil der er direkte udgang fra udestuen, en del af terrassen mod vest, hvortil der er udgang fra stuen samt fra store dele af haven være et direkte udsyn til møllerne. De sydøstligste møller er dog skærmet af en række grantræer langs ejendommens østlige skel. 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 få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 35,3 dB(A) ved 6 m/s og 36,6 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 dB ved 6 m/s og 11,4 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at mølleprojektet vil kunne indebære visse meget begrænsede støjgener i forhold til ejendommen. Det bemærkes, at ejendommen er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Boligen vil ifølge beregningerne ikke blive udsat for skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 890.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens og udhusenes 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