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 Hjortmosevej 3, No, 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 Hjortmosevej 3, No, 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 200.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 4.200.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 28. maj 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Hjortmosevej 3, No.

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
- Indsigelse samlet i mappe udleveret af ejer ved besigtigelsen
- Udtalelse vedr. vindmøllers mulige påvirkning af mink afgivet af Steen Henrik Møller, Det Jordbrugsvidenskabelige Fakultet, Aarhus Universitet, februar 2011 samt notat vedr. vindmøller og minkfarme udarbejdet af Vilhelm Weiss og Hans Henrik Møller, Videncentret for Landbrug, februar 2011

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 velholdt bolig på 202 m^2 (inkl. 1.-salen) opført i 1938 samt en række driftsbygninger i form af bl.a. lade, stald og flere minkhaller. Der drives minkfarm fra ejendommen. Arealerne omkring boligen henligger som gårdsplads og stor have omgivet af marker. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 14,8 hektar beliggende omkring ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af beliggenheden tæt på møllerne, den visuelle påvirkning samt på grund af støj og skyggekastgener. 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. Det blev bl.a. påpeget, at møllerne vil spolere roen i landskabet, samt at det røde markeringslys på møllehatten vil virke forstyrrende på nattehimlen. Der blev endvidere udtrykt bekymring for, at mølleparken ville stresse minkene med tab til følge.

Ejerne gjorde under besigtigelsen gældende, at visualiseringen er misvisende. Taksationsmyndigheden har anmodet opstiller om at kontrollere, at visualiseringen er retvisende. Planenergi, der på opstillers vegne har udarbejdet visualiseringerne, har bekræftet, at visualiseringen for ejendommen er korrekt. Det oplyses, at visualiseringen indgår i VVM-redegørelsen, hvor den blev særligt diskuteret og kontrolleret. Taksationsmyndigheden finder ikke ud fra det øvrige kortmateriale mv. anledning til at betvivle, at visualiseringen er retvisende. Det må dog påpeges, at det havde været hensigtsmæssigt, om billedet var blevet taget i en sådan vinkel, at de nærmeste møller havde været med på visualiseringen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes 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 jeres ejendom på 200.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 22, der er placeret ca. 666 meter fra boligen. Nørhede-Hjortmose-projektets møller vil blive placeret fra sydøst til syd 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 udsyn til eksisterende vindmølleparker. Der er ca. 1,7 km til nærmeste mølle i Hjortmose-møllegruppen og ca. 3,9 km til nærmeste mølle i Nørhede-møllegruppen. Udsynet fra ejendommen ud mod Nørhede-Hjortmose-projektet er åbent. Bevoksningen på ejendommen vil yde en vis afskærmning af udsynet, dog i mindre grad udsynet ud mod den nordligste del af vindmølleprojektet. Landskabsoplevelsen mod syd og sydøst vil være påvirket af møllerne. Som følge af møllernes højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en væsentlig ændring af landskabet omkring ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, når der bortses fra, at der fra ejendommen drives minkfarm.

Der vil fra boligen, der er orienteret mod sydvest, være udsyn til særligt den nordligste del af mølleområdet. Der vil fra sydvest- og østvendte rum i både stueetagen og på 1.-salen, herunder bl.a. stuer og værelser, være direkte udsyn til dele af mølleprojektet. Beplantning på ejendommen vil i begrænset omfang afskærme dele af udsynet. Der vil fra arealerne omkring boligen, herunder den sydvestvendte terrasse, haven, indkørslen og dele af gårdspladsen, være udsyn til flere møller direkte samt over og gennem beplantningen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering samt ejendommens orientering og indretning, at en realisering af Nørhede-Hjortmose-projektet vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,9 dB(A) ved 6 m/s og 40,7 dB(A) ved 8 m/s. Støjpåvirkningen fra de to møllegrupper, som nedtages i forbindelse med Nørhede-Hjortmose-projektets realisering er angivet til at være 30,2 dB(A) ved 6 m/s hhv. 31,6 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastnin-

gen 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 12,8 dB ved 6 m/s og 14 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om støjværdier, som vil kunne medføre et værditab på ejendommen.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 7 timer og 23 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 6 timer og 15 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil formentlig primært komme fra mølle 22, som må antages at kunne ses gennem og formentlig også over beplantningen. Der vil endvidere være skyggekast fra flere øvrige møller. Det kan ikke nærmere præciseres hvilke på baggrund af det foreliggende materiale. Opstiller har valgt ikke at følge Taksationsmyndighedens opfordring om at tilvejebringe yderligere oplysninger herom. Skyggekast vil kunne finde sted i perioden fra november til medio februar i tidsrummet mellem kl. ca. 8.15 og 10.30. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen og ejendommens orientering og indretning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der ikke vil være tale om driftstab på minkfarmen eller kvalitetsforringelser som følge af de støjgener, som vindmøllerne vil forårsage. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der med det nuværende vidensniveau ikke kan påvises, at støj fra vindmøller påvirker minks trivsel og produktion. Der henvises til udtalelse fra seniorforsker Steen Henrik Møller, Aarhus Universitet, og notat udarbejdet af Hans Henrik Møller, Videncentret for Landbrug.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 4.200.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens og driftsbygningernes 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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

Birgitte Egelund Olsen

Professor Birgitte Egelund Olsen

Formand for Taksationsmyndigheden