Taksationsmyndigheden

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

[redacted]

29. august 2013
BEO/AHG

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Lervangvej 12, Ølstrup, 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 Lervangvej 12, Ølstrup, 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. 1.400.000 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 Lervangvej 12, Ølstrup.

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
- Visualiseringsbillede
- 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, der er en velholdt rødstensejendom, består af en bolig på ca. 160 m^2 (inkl. 1.-salen) opført i 1928 samt en række driftsbygninger i form af tidligere lade og maskinhus. Ejendommens samlede grundareal er på ca. 7.827 m^2 udlagt i gårdsplads og parklignende have.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi især som følge af udsynet til de kommende vindmøller. Det påpeges, at nærmeste mølle er placeret 993 meter væk, og at der fra ejendommen vil være udsyn til store dele af vindmølleparken. I forbindelse med besigtigelsen viste den ene af ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de gener, der ifølge ejerne vil opstå som følge af projektet.

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 12 (den østligste mølle), der er placeret ca. 993 meter fra boligen. I den sydligste række af møller (møllerne 1-11) ligger mølle 1 tættest på ejendommen. Nørhede-Hjortmose-projektets møller vil blive placeret fra sydvest til nordvest 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 de eksisterende vindmølleparker, herunder særligt de to møllegrupper, som nedtages i forbindelse med Nørhede-Hjortmose-projektets realisering. Der er ca. 3,1 kilometer til nærmeste mølle i Hjortmose-møllegruppen og ca. 1.550 meter til nærmeste mølle i Nørhede-møllegruppen. Udsynet fra ejendommen ud mod Nørhede-Hjortmose-projektet er åbent. Bevoksning på ejendommen vil fra haven yde en delvis afskærmning af udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet, dog afhængigt af beskuerens placering og tidspunktet på året. Landskabsoplevelsen mod vest vil i høj grad være domineret af møller, der vil fylde en stor del af synsvinklen. Fra ejendommen vil opstillingsmønstret med de to lige rækker være svært at opfatte. Som følge af projektets dimension, antallet af møller, deres højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en markant ændring af landskabet omkring ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Lervangvej, der er en mindre bivej, umiddelbart vest for ejendommen, ca. 6 meter fra boligen. Trehedevej, der ligeledes er en mindre bivej, møder Lervangvej parrallelt med ejendommens nordlige skel.

Der vil fra boligen, der er orienteret mod sydvest og nordøst, være udsyn til mølleområdet. Fra stuerne vil der fra vindue i gavlen samt gennem og over beplantningen fra vinduer og glasdør ud mod haven være udsyn til store dele af vindmølleparken. Beplantningen på ejendommen vil afskærme dele af udsynet, særligt i sommerhalvåret, dog ikke fra vinduet i gavlen. Fra køkkenet samt indgangspartierne, der er orienteret mod nordøst, vil der formentlig ikke være udsyn til møllerne eller kun et begrænset udsyn. Fra værelser på 1.-salen vil der fra vinduerne i kvisten samt i gavlen være direkte udsyn til møllerne. Der vil fra terrassen ved indgangspartiet, gårdspladsen, herunder indkørslen, samt forhaven være et direkte udsyn til alle møllerne. De primære udendørs opholdsarealer er foruden terrassen mod nordøst, haven syd og øst for boligen samt terasssen på boligens sydvestlige side, hvortil der er udgang fra stuen. Dele af terrassen ud mod haven er overdækket. Der vil fra størstedelen af terrassen være udsyn til møllerne over og gennem havens beplantning. Der vil fra store dele af haven være et større udsyn til møllerne, dog delvist afskærmet af beplantning. Fra en mindre terrasse i haven øst for boligen vil der være udsyn til møllerne gennem åbningen mellem boligen og driftsbygningerne. 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 ikke uvæsentligt værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,1 dB(A) ved 6 m/s og 37,7 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 30,6 dB(A) ved 6 m/s hhv. 32,1 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Be-

kendtgørelse 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 10,9 dB ved 6 m/s og 12,1 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 medføre et mindre værditab på ejendommen. Det bemærkes, at ejendommen er beliggende op til mindre biveje.

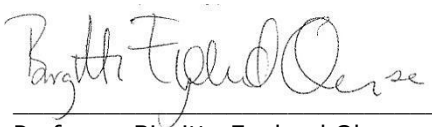
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 6 timer og 42 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 5 timer og 39 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil primært komme fra mølle 12 og formentlig endvidere fra møllerne 1-3 og 13-16. Det vil kunne finde sted i perioden fra medio september til ultimo marts i tidsrummet mellem kl. ca. 14.45 og 19.30. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning samt tidspunktet på året og dagen er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som konkret vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.400.000 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



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden