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 No-Bygade 16B, 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 No-Bygade 16B, 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 25.000 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. 750.000 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 No-Bygade 16B.

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 ejendommen, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen består af en bolig på 135 m^2 opført i 1877 samt en tilhørende have. Ejendommens grundareal er på 720 m^2. I tilknytning til ejendommen ligger 2 selvstændigt matrikulerede ejendomme, der også er ejet af ejer, men som ikke er omfattet af værditabsvurderingen. De pågældende ejendomme benyttes til indkørsel og have foran hhv. bag huset. På den selvstændige ejendom bag huset ligger et dueslag. De 3 ejendomme er samlet sat til salg.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, på grund af visuelle gener samt støj- og skyggekastgener. Ejeren påpeger, at især ophold på terrassen og i haven vil blive meget generet af vindmølleprojektet. 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 bl.a. oplyst, at ejer kan høre de eksisterende møller.

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 din ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 11 (den vestligste mølle), der er placeret ca. 1.431 meter fra boligen. Nørhede-Hjortmose-projektets møller vil blive placeret 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).

Ejendommen ligger i den sydøstlige udkant af landsbyen No. Landskabet omkring ejendommen er fladt til let kuperet. Udsynet ud mod mølleområdet er præget af opdyrkede markenheder brudt af levende hegn og mindre arealer med bevoksning. Der er fra ejendommen et begrænset udsyn til de eksisterende vindmølleparker. Den nærmeste mølle i Hjortmose-møllegruppen ligger ca. 2,5 kilometer fra ejendommen. Udsynet fra ejendommen ud mod Nørhede-Hjortmose-projektet er delvist afskærmet af bevoksning og dueslaget på den tilstødende ejendom, dog afhængigt af beskuerens placering og tidspunktet på året. Betragtningsvinklen fra ejendommen i retning mod anlægget løber ned langs med anlæggets to vindmøllerækker. Som følge af projektets dimension, antallet af møller, deres højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber No-Bygade, der er en mindre bivej, umiddelbart nord for ejers tilgrænsende ejendom.

Der vil fra boligen, der er orienteret mod syd og nord, være et skråt udsyn til mølleområdet. Fra de sydvendte rum, herunder stue og køkken/alrum samt værelser, vil der være et udsyn til udsnit af flere af møllerne over dueslaget på ejers tilstødende ejendom og gennem hhv. over beplantningen i skel. Beplantningen vil afskærme dele af udsynet særligt i sommerhalvåret. Fra terasssen på boligens sydside samt haven syd og vest for boligen vil der være udsyn til udsnit af møllerne over dueslaget og gennem hhv. over beplantning. Fra terrassen ved indgangspartiet mod nord og fra indkørslen vil der ikke være udsyn til møllerne. 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 begrænset værditab. Det bemærkes, at visualiseringen er behæftet med en vis usikkerhed på grund af hældningsjusteringen. Taksationsmyndigheden har lagt visualiseringen til grund for værditabsudmålingen. Det har indgået i vurderingen, at møllernes synlighed over beplantningen mv. vil blive øget, hvis beskueren placerer sig længere mod vest end fotopunktet.

Den beregnede støj fra møllerne er på 33,1 dB(A) ved 6 m/s og 34,7 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 ca. 27,2 dB(A) ved 6 m/s hhv. ca. 28,7 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 støjfølsomme områder ikke må overstige 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 8,6 dB ved 6 m/s og 9,9 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke er tale om støjværdier, som vil medføre et værditab på ejendommen, uanset at der er tale om en øget støjpåvirkning.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 1 time og 22 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 1 time og 9 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil primært komme fra møllerne 11 og 22 og herudover antageligvis fra

møllerne 10 og 21. Det kan dog 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 primo februar til medio marts hhv. primo oktober til medio november i tidsrummet mellem kl. ca. 7.15 og 9.00. Der er ikke ved de angivne beregninger taget hensyn til, om der er bevoksning eller bygninger mellem møllerne og ejendommen, som vil kunne medvirke til at reducere perioden med skyggekast. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på året og dagen, boligens indretning og placering samt den delvise afskærmning ud mod mølleområdet er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der alene vil opstå meget begrænsede skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 750.000 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