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 Trehedevej 6, 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 Trehedevej 6, 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. 760.000 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 Trehedevej 6.

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
- Mæglervurdering fremsendt af ejer, dateret 13. maj 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, der er beliggende i udkanten af et mindre skov-/plantageområde, består af en rødstensbolig på ca. 169 m^2 (inkl. 1.-salen) opført i 1942. Ejendommens samlede grundareal er på ca. 4.280 m^2. Grunden henligger som indkørsel og have med megen beplantning.

Ejer har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi især som følge af støj, skyggekast og lysglimt fra de kommende vindmøller. Det påpeges af ejer, at ejendommen på grund af sin placering har en stor herlighedsværdi. Ejer frygter, at den bolig, som han løbende har renoveret gennem mange år, vil blive usælgelig. Det er ejers opfattelse, at ejendommen vil tabe 25-40 % i værdi på grund af det kommende mølleprojekt. I forbindelse med besigtigelsen viste ejer og dennes hustru rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejers opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Ejer har i forbindelse med besigtigelsen fremsendt en vurdering af værditabet foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler Kent Thomsen. Mægler vurderer, at ejendommen i maj 2013 har en handelsværdi på 800.000 kr., samt at ejendommen ved Nørhede-Hjortmose-projektets realisering vil blive påført et værditab på 150.000 kr.

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 med henblik på genanvendelse på anden lokalitet. 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". Ejer har, efter at visualiseringsbillederne er taget, fældet enkelte af grantræerne stående parallelt med vejen.

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 13, der er placeret ca. 851 meter fra

boligen. Nørhede-Hjortmose-projektets møller vil blive placeret fra syd 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 ikke udsyn til de eksisterende vindmølleparker, herunder de møllegrupper, som nedtages i forbindelse med Nørhede-Hjortmose-projektets realisering. Der er ca. 1.300 meter til nærmeste mølle i Nørhede-møllegruppen. Udsynet fra ejendommen ud mod Nørhede-Hjortmose-projektet er i høj grad afskærmet af en stor maskinhal på den modsatte side af Trehedevej samt træer og anden bevoksning på ejendommen og naboejendomme. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Trehedevej, der er en mindre bivej, umiddelbart syd for ejendommen, ca. 35 meter fra boligen.

Der vil fra boligen, der er orienteret mod syd, være et begrænset udsyn til molleområdet. Fra de sydvendte rum, herunder soveværelse, stue og udestue, vil udsynet i høj grad være begrænset af maskinhallen samt beplantning på ejendommen og naboejendomme. I vinterhalvåret, hvor der ikke er løv på træerne, vil udsynet være større, men dog stadig begrænset, da beplantningen er forholdsvis tæt. Fra 1.-salen vil der fra ovenlysvinduer mod syd samt gavlvindue mod vest være udsyn til udsnit af møllerne, herunder særligt vingespidser over maskinhallen samt gennem og over beplantningen. Der vil fra terrassen ved udestuen, haven samt indkørslen være et absolut begrænset udsyn til møllerne særligt i sommerhalvåret. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afskærmningen ud mod møllerne samt ejendommens placering og indretning, at en realisering af Nørhede-Hjortmose-projektet i meget begrænset omfang vil påvirke ejendommen visuelt.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,8 dB(A) ved 6 m/s og 40,5 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 32,1 dB(A) ved 6 m/s hhv. 33,6 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 12,9 dB ved 6 m/s og 14,1 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om en øget støjpåvirkning, som vil kunne medføre et mindre værditab på ejendommen. Det bemærkes, at ejendommen er omkranset af træer, der vil frembringe en vis naturlig baggrundsstøj, når det blæser, samt at den ligger tæt på en mindre bivej.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 11 timer og 16 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 9 timer og 15 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil primært komme fra møllerne 2, 13 og 14. Det vil kunne finde sted i perioden fra september til primo april i tidsrummet mellem kl. ca. 13.45 og 19.45. 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 afskærmningen ud mod møllerne er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der alene vil opstå begrænsede skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 760.000 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