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 18, 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 No-Bygade 18, 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 100.000 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. 1.095.000 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 18, 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

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 rødstensvilla i 1½ plan på 150 m^2 opført i 1954, med tilhørende carport og have. Ejendommens grundareal er på 815 m^2.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da vindmøllerne vil fremstå markante og dominerende i forhold til det omkringliggende landskab. De vil endvidere dominere udsigten fra ejendommen mod syd og sydøst. Ejerne påpeger, at dette vil påvirke prisen ved et eventuelt salg. I forbindelse med besigtigelsen viste den ene af 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.

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 100.000 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. 1.425 meter fra boligen. I den nordligste række af møller (møllerne 12-22) står mølle 22 tættest på ejendommen. 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 landska-

bet. 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. Det er ud mod mølleområdet præget af opdyrkede markenheder brudt af levende hegn og mindre arealer med bevoksning. 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 vindmølleområdet er åbent, og kun enkelte træer på ejendommen vil yde en beskeden afskærmning af udsynet, 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 væsentlig 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 ejendommen.

Der vil fra boligen, der er orienteret mod syd, være udsyn til mølleområdet mod sydøst. Fra stueplan, der er hævet i niveau i forhold til grunden, vil der fra stuen, gennem vindue og terrassedør være frit udsyn til alle møller. Spisepladsen i køkken/alrummet har ikke direkte udsyn til møllerne, men ligger i forlængelse af stuen kun adskilt af en dobbeltdør med facetslebet glas. Fra selve køkkenet vil der fra et vindue mod øst eventuelt være udsyn til de nordligste møller over carportens tag. Fra 1.-salen vil der fra soveværelsets 2 vinduer være et skråt udsyn til møllerne, dog vil et træ på ejendommen skærme udsynet fra det ene vindue, dog mindre når der ikke er løv på træet. Fra et badeværelse vil der desuden være et skråt udsyn gennem et tagvindue. Der vil fra terrassen mod syd med udgang fra stuen, samt fra haven syd for huset være udsyn til møllerne over hækken, der formentlig kun vil skærme for dele af tårnet. 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 værditab.

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 8,7 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 23 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 1 time og 10 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 og primo oktober til medio november i tidsrummet mellem kl. ca. 7.30 og 9.00. Med henvisning til tidspunktet på året og dagen for genen samt boligens indretning og orientering er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som konkret vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.095.000 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 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