

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Paarupvej 21, 6933 Kibæk som følge af opstilling af vindmøller ved Assing i henhold til lokalplan nr. 99.T21.1 for Herning Kommune – sagsnr. 11/2377

3. september 2012
BEO/SMH

Taksationsmyndigheden har den 21. august 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Paarupvej 21, 6933 Kibæk. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 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. 4.800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 13. august 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Paarupvej 21.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For og med ejerne mødte [Redacted].

For opstilleren mødte Erik Abraham fra WindEstate.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 99.T21.1 for Herning Kommune, vedtaget 27. marts 2012

- Kommuneplantillæg nr. 65 til Herning Kommuneplan 2009-2020 for Herning Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Pårupvej vest for Assing, September 2011, Herning Kommune
- VVM-tilladelse til vindmøller ved Assing, 29. marts 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, der er en landbrugsejendom, består af et stuehus med en velholdt have, en række driftsbygninger og et jordtiliggende på ca. 34,1 hektar.

Ejerne har gjort gældende, at vindmøllerne vil være markante og dominerende i det omgivende landskab. Fra de indendørs opholdsarealer vil vindmøllerne kun ses fra både køkken og stue. 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. Ejerne anførte, at de var bekymrede for, om ejendommen kunne blive solgt med de nye større vindmøller i nærheden.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have samt støj- og skyggekastpåvirkninger.

Det fremgår af plangrundlaget, at Assing-projektet giver mulighed for opstilling af tre vindmøller på en ret linje fra nordvest til sydøst. Møllerne vil blive opstillet med en indbyrdes afstand på ca. 270 meter. Anlæggets udstrækning fra vestligste til østligste vindmølle er ca. 540 meter. Som en forudsætning for projektets realisering skal tre eksisterende møller opstillet umiddelbart sydøst for Assing-projektet nedtages.

De eksisterende møller, hvoraf de to vestligste har en totalhøjde på 74 meter og den østligste en totalhøjde på 80 meter, blev opstillet i 1998 henholdsvis 2009. De eksisterende møller har ikke været omfattet af værditabsordningen. Den midterste mølle i Assing-projektet (mølle 2) vil blive opstillet ca. 50 meter nord for den nordligste mølle i det eksisterende projekt, mens den østligste mølle i Assing-projektet (mølle 1) vil blive opstillet ca. 160 meter nord for den sydligste mølle i det eksisterende projekt. Det eksisterende projekts udstrækning er ca. 350 meter. Den resterende tekniske levetid for de to ældste møller i det eksisterende projekt er 6 år, mens den nyeste mølle har en teknisk levetid på 17 år. Den reelle levetid er af opstiller oplyst til at være mindst 30 år, afhængig af hvor godt møllerne er serviceret og vedligeholdt. Den reelle levetid vil i så fald være ca. 16 år for de to ældste møller og ca. 27 år for den nyeste.

De tre møller i Assing-projektet vil have en forventet kapacitet på 3 MW hver. Totalhøjden for de to østligste møller (mølle 1 og mølle 2) er på maks. 125 meter. Plangrundlaget giver mulighed for en mindre terrænregulering i forhold til

den midterste mølle, og at den anlægges på en forhøjet plint. Totalhøjden på den vestligste mølle (mølle 3) er på maks. 135 meter. Alle møller vil have en rotordiameter på 90 meter. Formålet med møllernes forskellige totalhøjde er at sikre de bedste vindforhold for alle møllerne og skabe en harmonisk sammenhæng i det samlede projekt i det faldende terræn. Opstiller har oplyst, at der ville blive tale om Vestas-møller af typen V90-3,0 MW. Foruden vindmøllerne vil projektet indebære en opførelse af tilhørende anlæg og bygninger til møllernes drift mv. Der er ved kommuneplantillægget for området etableret et støjkonsekvensområde omkring vindmøllerne, hvori der ikke må etableres ny støjfølsom anvendelse.

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 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 blandt andet 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 fremhæver særligt, at den i henhold til loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt isoleret set vil påføre jeres ejendom et yderligere værditab, det vil sige et værditab ud over det, som de tre eksisterende vindmøller har påført ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 839 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 2, der er den midterste mølle i Assing-projektet. Den nærmeste mølle i det nuværende projekt står ca. 780 meter væk.

Møllerne vil blive placeret nord og nordøst for ejendommen. De vil blive opstillet med en vinkel på knap 45 grader på ejendommen fra nordvest til sydøst. Området er karakteriseret ved at være et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark. Landskabet omkring mølleområdet er kuperet, men forholdsvist åbent, og karakteriseret ved et faldende terræn mod nordvest ned mod Von Å. Det er præget af opdyrkede markenheder, skovområder og læhegn samt spredt bebyggelse. Nordvest for projektområdet ligger Bjørslev Plantage. Idet Assing-projektets møller vil have en større totalhøjde end møllerne i den eksisterende vindmøllepark, vil de nye møller indebære en øget visuel påvirkning af det omkringliggende landskab, og de vil blive oplevet som mere markante og dominerende i forhold til de øvrige landskabselementer.

Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er åbent og vil ikke blive begrænset af beplantningen på ejendommen. Fra dele af gårdspladsen og boligen vil der alene være udsyn til vingeslag fra den nordvestligste mølle hen over driftsbygning. Ejendommen er præget af udsyn til øvrige vindmøller. De nærmeste større vindmøller er – foruden de eksisterende møller – de seks 149,9 meter høje vindmøller ved Troldhede, der ligger ca. 2,6 km nordvest for ejendommen. Inden for nærzonen ligger endvidere vindmølleparkerne ved Slugthøj, der består af tre møller med en totalhøjde på 72-75 meter beliggende ca. 4,5 km nord for ejendommen samt Assing Mølleby-møllerne, der består af tre møller med en totalhøjde 72-74 meter beliggende ca. 3,6 km mod øst. Sydøst for ejendommen kan man skimte de tre 67 meter høje møller ved Nørrelandet, som er beliggende ca. 3,5 km fra boligen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber den 60 kV-luftledning (Troldhede-Kibæk), der passerer gennem mølleområdet (mølle 1 og 2) henover ejendommen ca. 350 meter nord for boligen, og ca. 850 meter nordvest for ejendommen løber der en jernbane (Herning-Skjern). Ejendommens beliggenhed fremtræder dog i øvrigt fredelig.

Boligen er orienteret mod syd. Der vil fra boligen være et vist udsyn til vindmøllerne. Fra stueplan vil der fra blandt andet køkken og stue være udsyn til møllerne. Fra førstesalen vil der være et vist udsyn fra ovenlysvinduer samt et begrænset udsyn fra østvendt vinduesparti i soveværelset. Fra svalegangen, der har udgang fra soveværelset vil der mod nord være udsyn til alle møller. Fra gårdspladsen vil der være åbent udsyn til møllerne. Fra haven, der er orienteret mod syd, vil udsynet være afskærmet af boligen samt beplantning i haven. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, det åbne udsyn mod nordøst ud mod mølleområdet samt Assing-projektets højere møller og deres større dominans i landskabet, at en realisering af Assing-projektet vil indebære en vis øget visuel påvirkning af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,1 dB(A) ved 6 m/s og 39,4 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støjpåvirkning er inklusive støjpåvirkningen fra møllerne ved Troldhede. Støjberegningen fra de eksisterende møller er på 36,2 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 12,3 dB ved 6 m/s og 17,7 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre øgede støjgener og finder på den baggrund, at der på trods af støjen fra de eksisterende møller vil være tale om støjgener, som vil indebære et værditab på ejendommen.

Endvidere har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at møllerne ikke vil forårsage skyggekast på ejendommen. Det beregnede skyggekast for de eksisterende møller er 1 time og 43 minutter.

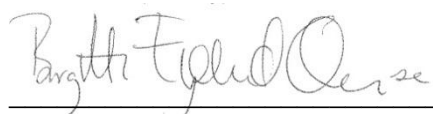
Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 4.800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen og dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden