Taksationsmyndigheden

[redacted]

Front Office
Tonne Kjærsvej 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 42, 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 42, 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 du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 1.300.000 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 42.

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 ejeren 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 et nedlagt landbrug, består af et stuehus, ældre driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 1,3 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at de projekterede vindmøller vil være mere markante i landskabet end de eksisterende. Det påpeges af ejer, at stuehuset er beliggende alene 843 meter fra nærmeste vindmølle, og at møllerne ville være meget synlige fra gårdspladsen. Der vil endvidere opstå gener i form af støj og skyggekast udendørs på gårdsplads og terrasse samt i soveværelset, hvilket ifølge ejer vil påføre ejendommen et værditab. 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.

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 me-

ter. Plangrundlaget giver mulighed for en mindre terrænregulering i forhold til den midterste mølle, samt 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 samt 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 din 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 din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 841 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 3, der er den nordvestligste mølle i Assing-projektet. Den nærmeste mølle i det eksisterende projekt står ca. 820 meter væk.

Møllerne vil blive placeret nordøst for ejendommen. De vil blive opstillet næsten vertikalt på ejendommen. 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 delvist åbent, idet en række levende hegn yder en vis afskærmning, herunder særligt et læhegn ca. 100 meter fra boligen. Beplantningen på selve ejendommen yder en yderst begrænset afskærmning. Ejendommen er præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker. De nærmeste større vindmøller er – foruden de eksisterende møller – de seks 149,9 meter høje vindmøller ved Troldhede, der ligger ca. 2,4 km nordvest for ejendommen. Der er endvidere muligt at skimte vindmølleparkerne ved Slugthøj, der bestå af tre møller med en totalhøjde på 72-75 meter beliggende ca. 4,4 km nord for ejendommen, samt Assing Mølleby, der består af tre møller med en totalhøjde 72-74 meter beliggende ca. 3,8 km mod øst. Fra Paarupvej, der løber umiddelbart syd for ejendommen langs haven, kan man skimte de tre 67 meter høje møller ved Nørrelandet, som er beliggende ca. 3,6 km sydøst for ejendommen. Der er enkelte tekniske elementer spredt i landskabet. På tværs af ejendommen ca. 200 meter nordvest for boligen løber den 60 kV-luftledning (Troldhede-Kibæk), der passerer gennem mølleområdet (mølle 1 og 2) og ca. 630 meter fra boligen løber der en jernbane (Herning-Skjern). Ejendommens beliggenhed fremtræder dog i øvrigt fredelig.

Boligen er orienteret mod sydøst. Fra boligens stueplan vil der være udsyn til udsnit af de vestligste møller i projektet fra blandt andet alrummet. Fra førstesalen vil der være et vist udsyn fra et nordvestvendt ovenlysvindue, mens der fra soveværelset i gavlen vil være et åbent udsyn til alle møllerne. Fra de udendørs opholdsarealer på gårdspladsen, der har udsyn mod nordøst, vil der være udsyn til alle møllerne gennem læhegn, der alene yder en begrænset afskærmning. Fra den sydvestvendte terrasse med udgang fra stuen vil der ikke være udsyn til Assing-projektets møller. Fra haven mod syd og sydvest vil udsynet til møllerne være skærmet af boligen samt træer mod indkørslen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, udsynet ud mod mølleområdet, samt Assing-projektets højere møller og deres større dominans i landskabet, at en realisering af Assing-projektet vil indebære en 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 35,6 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 12,3 dB ved 6 m/s og 17,7 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale 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.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er indendørs 6 timer og 12 minutter og udendørs 7 timer og 48 minutter om året. Skyggekastet vil finde sted i perioden medio maj til ultimo juli i tidsrummet mellem kl. 5.30 og kl. 6.30. Der er et beregnet skyggekast fra de eksisterende møller indendørs på 1 time og 54 minutter. Med henvisning til den øgede forekomst af skyggekast, tidspunktet på dagen for genen, de rum i boligen der udsættes for skyggekast, samt den sparsomme afskærmning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et vist værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.300.000 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 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

Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden