

[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 Ollingvej 20, 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 Ollingvej 20, 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 65.000 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. 1.700.000 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 Ollingvej 20.

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], samt [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 istandsat stuehus, en række ældre driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 2,5 hektar.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af den visuelle påvirkning, da vindmøllerne vil fremstå særdeles markante i landskabet. Der vil især være tale om en visuel påvirkning ved tilkørslen til ejendommen, fra haven og den vestlige del af ejendommen. Det er endvidere anført, at beregningerne for støjpåvirkning viser, at ejendommen er særligt udsat for støjgener. Dette er til stor bekymring for ejerne, idet de netop er flyttet på landet for at få ro. Ejendommen er endvidere beliggende øst for møllerne i den fremherskende vindretning. Det er af ejerne fremhævet, at der vil være skyggekast fra vindmøllerne, hvilket vil give anledning til store gener og dermed en værdiforringelse. En realisering af vindmølleprojektet vil indebære en negativ påvirkning af hele området og dermed tillige føre til en reduktion i antallet af potentielle købere.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne 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 af repræsentant for ejerne anført, at der ville blive tale om et værditab på 15-20 procent af ejendommens værdi, som han vurderede til at være ca. 1,5 mio., det vil sige et værditab på 200.000 til 300.000 kr. Det blev påpeget, at flere af træerne i læhegnet ud mod mølleområdet var ved at gå ud.

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, 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 opstillingen 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, dvs. 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 65.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 881 meter fra ejendommen. Den nærmeste

mølle er mølle 1, der er den sydøstligste mølle i Assing-projektet. Den nærmeste mølle i det nuværende projekt står ca. 920 meter væk.

Møllerne vil blive placeret vest 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 forholdsvis 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 begrænset af et levende hegn mod vest. Hegnet, der består af løvbærende træer, er ikke tæt. Ejendommen har udsyn til øvrige vindmøller. De nærmeste vindmøller er – foruden de eksisterende møller – Assing Mølleby-møllerne, der består af tre møller med en totalhøjde 72-74 meter beliggende ca. 2,2 km mod sydøst. Assing Mølleby-møllerne kan skimtes over flere levende hegn. Inden for nærzonen ca. 4 km vest for ejendommen ligger endvidere de seks 149,9 meter høje vindmøller ved Troldhede, der kan ses bag de nuværende møller, samt vindmøllerne ved Slugthøj, der består af tre møller med en totalhøjde på 72-75 meter beliggende ca. 4,2 km nordvest for ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. Dog løber der ca. 600 meter vest for ejendommen en 60 kV-luftledning (Troldhede-Kibæk), der passerer gennem mølleområdet (mølle 1 og 2). Ejendommens beliggenhed fremtræder naturskøn og fredelig.

Boligen er orienteret mod syd og vest. Udsynet til møllerne fra boligen er delvist skærmet af det levende hegn. Fra stueplan vil der være udsyn til møllerne fra blandt andet stue og alrum, mens der fra førstesalen vil være et udsyn fra ovenlysindue ved trappeopgang og repos og et mere åbent udsyn fra værelse i gavlen. Fra de udendørs arealer, det vil sige den sydvestvendte terrasse med udgang fra alrummet samt haven, er udsynet ligeledes skærmet delvist af det levende hegn. Fra gårdspladsen vil der formentlig være udsyn til møllerne i udsynet mellem bolig og driftsbygning. Det er Taksationsmyndigheden vurdering på baggrund af ejendommens orientering, det delvist åbne udsyn ud mod mølleområdet gennem bevoksningen og Assing-projektets højere møller og deres større dominans i landskabet, at en realisering af Assing-projektet vil indebære en øget visuel påvirkning af ejendommen, som vil påføre den et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 34,1 dB(A) ved 6 m/s og 36,3 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støjpåvirkning er inklusiv støjpåvirkningen fra møllerne ved Troldhede. Støjberegningen fra de eksisterende møller er på 32,1 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 9,9 dB ved 6 m/s og 15,0 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, der vil indebære et værditab på ejendommen.

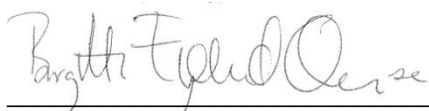
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er indendørs 3 timer og 1 minut og udendørs 4 timer og 3 minutter om året. Skyggekastet vil finde sted i perioden medio marts til medio april i tidsrummet mellem kl. 18.00 og 20.00 og i perioden ultimo august til ultimo september i tidsrummet mellem kl. 18.30 og 20.00. Skyggeberegningerne for de eksisterende møller er indendørs 28 minutter om året. Med henvisning til boligens orientering, tidspunktet på dagen for genen og den sparsomme afskærmning i forhold til boligen særligt i den første periode, hvor skyggekast kan forekomme, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som vil påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.700.000 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