

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Damhusvej 43, 7570 Vemb som følge af opstilling af vindmøller ved Kikkenborg i henhold til lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune – sagsnr. 12/1013

19. februar 2013

BEO/HBK

Taksationsmyndigheden har den 31. januar 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Damhusvej 43, 7570 Vemb. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

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. 1.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 17. januar 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Damhusvej 43.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Helle Brondbjerg Knudsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [redacted] samt [redacted].

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær fra Kikkenborg Vindpark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009-2021 for Lemvig Kommune
- Vindmøller ved Kikkenborg, VVM-redegørelse og miljørapport, Marts 2012
- VVM-tilladelse til opstilling af 5 vindmøller ved vindmølleområdet 22 ved Kikkenborg, Lemvig Kommune, 23. november 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitut 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 bolig på 197 m², hvoraf ca. 60 m² er tidligere stald, der er inddraget til beboelse. Boligen er delvist moderniseret indvendigt. Umiddelbart sydvest for beboelsen ligger et ældre udhus på ca. 30 m². Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 10,9 hektar.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe betydeligt i værdi som følge af opstillingen af vindmøllerne. Det påpeges af ejerne, at deres planer om at bygge et nyt hus på ejendommen vil blive begrænset eller umuliggjort, da ønsket om at bygge længere væk fra vejen, vil indebære, at de flytter tættere på møllerne. Ejerne har endvidere anført, at det nye mølleprojekt vil vanskeliggøre såvel finansiering som et salg af ejendommen. Det er oplyst, at ejerne selv har plantet skov for at yde afskærmning mod de eksisterende vindmøller. Ejerne føler, at dette har været spild af penge og arbejde, da skovområdet ikke vil afskærme for de kommende møller.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne og deres repræsentant 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 gav udtryk for, at de ikke finder, at det udarbejdede visualiseringsmateriale er retvisende, da vindmøllerne vil fremstå større i virkeligheden end på fotoet. De eksisterende vindmøller bliver af ejerne oplevet som værende til stor gene både i relation til skyggekast og støj. Ejerne oplyste, at de som følge af støj fra møllerne ofte er nødsaget til at skrue op for tv'et, ligeom der er gener fra skyggekast især om vinteren, hvor solen står lavt. Ejerne påpegede, at de frygter, at sådanne gener bliver værre, og de påpeger, at både skyggekast- og støjværdier ligger særdeles tæt på grænseværdierne.

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 Kikkenborg-projektet indebærer en opstilling af fem vindmøller på en lige linje fra sydvest mod nordøst med en mindsteeffekt på 2 MW hver og en totalhøjde på mindst 100 og maksimalt 149,9 meter. Rotordiameteren må maksimalt være 121 meter eller 36 % større end navhøjden. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas 3,3 MW med en totalhøjde på ca. 149,9 meter.

Anlæggets udstrækning fra sydligste til nordligste vindmølle er ca. 1,5 km. Den indbyrdes afstand mellem møllerne er ca. 375 meter. Vindmøllerne skal være ens med hensyn til navhøjde, type og farve mv. Området har været udlagt som potentielt vindmølleområde i "Kommuneplan 2009-2021 – Vindmølleplan for Lemvig Kommune", dog er der sket en ændring af blandt andet rammeområdets afgrænsning ved "Kommuneplantillæg nr. 9" til Kommuneplanen. Endvidere fastlægges der et konsekvensområde omkring vindmøllerne, hvor der ikke kan opføres nye enkeltboliger i det åbne land eller ny støjfølsom arealanvendelse.

Som en forudsætning for projektets realisering skal fem eksisterende vindmøller ca. 300 meter øst for de midterste møller i Kikkenborg-projektet nedtages, inden de nye møller sættes i drift. De eksisterende møller, der ikke har været omfattet af værditabsordningen, har en totalhøjde på 67,5 meter og står på to parallelle rækker. De er af typen 600 kW NEG Micon og er opstillet i 1997. Den resterende tekniske levetid for møllerne i det eksisterende projekt er ca. 6 år. Opstiller vurderer, at den resterende faktiske levetid er ca. 15 år.

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 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 vil påføre jeres ejendom et yderligere værditab, det vil sige et værditab ud over det, som de eksisterende vindmøller har påført ejendommen. Det påpeges endvidere, 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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i Kikkenborg-projektet er placeret ca. 733 meter fra boligen. Den nærmeste mølle er mølle 4. Den nærmeste mølle i den eksisterende vindmøllepark står ca. 385 meter væk.

Kikkenborg-projektets møller vil blive placeret vest for ejendommen. De vil blive opstillet næsten horisontalt på ejendommen. Nærområdet er karakteriseret ved

at være et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark. Landskabet omkring ejendommen er fladt med sparsom og spredt bebyggelse overvejende bestående af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af mange levende hegn og tæt lav plantagebevoksning primært af nåletræer. Udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet er åbent og vil, særligt i vinterhalvåret, kun i begrænset omfang være afskærmet af beplantning.

Området ved Kikkenborg er præget af udsyn til øvrige vindmøller. De nærmeste grupper med større vindmøller er Skalsstrup Nord (3 møller på 150 meter), der ligger vest for Kikkenborg-projektet i en afstand af ca. 3 km fra projektområdet, Nees Hede (3 møller på 125 meter) der ligeledes ligger mod vest men ca. 4 km væk samt Bækmarksbro Sydvest/Fjordsidevej (3 møller på 140 meter), der ligger nordvest for projektet i en afstand af ca. 2,1 km. Endvidere findes der i nærzonen to grupper med mindre møller sydvest for Kikkenborg-projektet: Grå-kær (3 møller på 72 meter) der ligger i en afstand af ca. 3 km fra projektområdet, samt Skalsstrup Øst (5 møller på 67 meter) der ligger ca. 1,5 km væk. Den sidstnævnte gruppe kan udskiftes til større møller. Derudover kan der i Holstebro Kommune udlægges et nyt vindmølleområde beliggende ca. 3 km øst for Kikkenborg-projektområdet.

Ejendommen er præget af udsyn til de fem eksisterende vindmøller, som skal nedtages i forbindelse med Kikkenborg-projektet, men er ikke i øvrigt præget af udsyn til de øvrige vindmøllegrupper i området. Der er enkelte tekniske elementer spredt i landskabet. Ca. 200 meter øst for boligen løber en 60 kV-luftledning med retning fra Vemb mod nord, og umiddelbart øst for ejendommen, ca. 10 meter fra boligen, løber Damhusvej, der er en forholdsvis trafikeret landevej.

Boligen er orienteret mod syd og nord. Der er fra boligen et begrænset udsyn mod vest. Et værelse, et opbevaringsrum og en gang har direkte udsyn ud mod mølleområdet. Der vil fra boligens sydvendte rum, herunder stuen og tre værelser, være udsyn til de sydligste møller i Kikkenborg-projektet, mens der mod nord, herunder fra køkkenet, alene vil være et begrænset udsyn til møllerne, idet det vil blive afskærmet af huset. De primære udendørs opholdsarealer er haven syd for huset, der er delvist omgivet af beplantning, gårdspladsen der er orienteret mod øst, samt haven nord for boligen med blandt andet køkkenhave og bålplads. Haven mod nord er ligeledes delvist afskærmet af beplantning særligt mod vest. Fra den del af gårdspladsen, som er nærmest boligen, vil møllerne være afskærmet af huset. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og de eksisterende møllers nærhed samt de kommende vindmøllers højde og placering næsten horisontalt på ejendommen, at en realisering af Kikkenborg-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen, som dog må antages at have en vis betydning for ejendommens værdi.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden har lagt den udarbejdede visualisering til grund for denne vurdering, men med det væsentlige forbehold at beplantningen under besigtigelsen fremstod betydeligt mindre tæt, end det som visualiseringen umiddelbart giver anledning til at tro.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,4 dB(A) ved 6 m/s og 41,5 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningen fra de eksisterende møller er på 42,1 dB(A) ved 6 m/s og 42,1 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 14,1 dB ved 6 m/s og 15,1 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Der foreligger ikke beregninger af den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller. Taksationsmyndigheden bemærker, at der ved realiseringen af Kikkenborg-projektet vil blive tale om lavere støjværdier, og at støjen fra de nye møller derfor ikke isoleret set vil kunne påføre ejendommen et yderligere værditab.

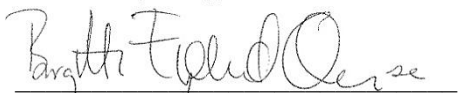
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er indendørs 20 timer og 52 minutter og udendørs 24 timer og 53 minutter om året. Skyggekast vil kunne finde sted hele året. I perioden fra oktober til medio marts vil skyggekast kunne forekomme i tidsrummet mellem kl. ca. 15 og 18, mens det i perioden fra ultimo marts til medio september vil kunne forekomme i tidsrummet mellem kl. ca. 19 og 21.30. Der er et beregnet skyggekast fra de eksisterende møller på 6 timer og 15 minutter indendørs og 9 timer og 13 minutter udendørs pr. år. Det er i Kommuneplanen for Lemvig Kommune og VVM-tilladelsen til projektet bestemt, at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast årligt. Med henvisning til, at der vil være en øget forekomst af skyggekast særligt i boligen samt den sparsomme afskærmning af de væsentligt højere møller i Kikkenborg-projektet, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Det har endvidere indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at det nye mølleprojekt står længere væk end de eksisterende møller, samt at der etableres skyggestop, hvor naboer modtager mere end 10 timers skyggekast om året.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, at den har ca. 10,9 hektar jordtilligende, 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