

[REDACTED]

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 46, 7570 Vemb som følge af opstilling af vindmøller ved Kikkenborg i henhold til lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune – sagsnr. 12/959

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 46, 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 100.000 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. 1.600.000 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 46.

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].

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 servitutter og deklarerationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggecastberegninger

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 bolig på 223 m² (inklusive et ikke-udnyttet loft), en velanlagt have samt en carport på 42 m² og en garage på 135 m². Ejendommens samlede areal er på 2.723 m².

Ejeren har gjort gældende, at en realisering af Kikkenborg-projektet vil medføre, at ejendommen taber i værdi. Værditabet vil særligt være en følge af skyggecast, støjgener og reflekser samt den korte afstand til nærmeste vindmølle i projektet.

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. Ejeren gav udtryk for, at han især er bekymret for generne fra de nordligste vindmøller. Ejeren påpegede, at han ikke ejer matriklen på vestsiden af Damhusvej, hvor der er træer og bevoksning, der yder en vis afskærmning i forhold til de kommende møller, og han udtrykte bekymring for, at de en dag vil blive fældet. For at undgå driftsforstyrrelser på en luftledning bliver træer og bevoksning desuden beskåret. Ejeren oplyste, at de eksisterende møller kan høres. De eksisterende møller har givet anledning til visse skyggecastgener, særligt i stuen.

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 din 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 din ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 612 meter fra boligen. Den nærmeste mølle i Kikkenborg-projektet er mølle 5 (den nordligste mølle). Den nærmeste mølle i den eksisterende vindmøllepark står ca. 565 meter væk.

Kikkenborg-projektets møller vil blive placeret vest og sydvest for 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 nåletræer. Træer og bevoksning på vestsiden af Damhusvej vil yde en delvis afskærmning for udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet alt efter placering og tidspunkt på året.

Området ved Kikkenborg er præget af udsyn til øvrige vindmøller. De nærmeste grupper med større vindmøller er Skalstrup 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: Gråkær (3 møller på 72 meter) der ligger i en afstand af ca. 3 km fra projektområdet, samt Skalstrup 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.

Der er fra ejendommen et begrænset udsyn til de fem eksisterende vindmøller, som skal nedtages i forbindelse med Kikkenborg-projektet. Ejendommen er ikke præget af udsyn til de øvrige vindmøllegrupper i området. Der er enkelte tekniske elementer spredt i landskabet. Umiddelbart vest for ejendommen, ca. 12 meter fra boligen, løber Damhusvej, der er en forholdsvis trafikeret landevej. Desuden krydser en 60 kV-luftledning, ca. 22 meter vest for boligen med retning fra Vemb mod nord, henover Damhusvej.

Boligen er orienteret mod øst og vest. Der vil fra gårdspladsen, herunder indkørslen, og boligens vestvendte rum, herunder stuen og værelser, være et vist udsyn til vindmølleprojektet, dog yder træer og bevoksning på vestsiden af Damhusvej en vis afskærmning, primært i sommerhalvåret. Blandt andet soveværelse og køkken er orienteret mod øst og dermed væk fra vindmølleområdet. Det bemærkes dog, at køkkenet og stue, der vender mod vest, er i åben forbindelse. De primære udendørs opholdsarealer er terrassen og haven, der ligger øst for boligen. Der vil fra dele af haven være udsyn til udsnit af vindmøllerne. Der vil ikke være udsyn fra terrassen, hvortil der er direkte udgang fra køkkenet, da udsynet til møllerne vil være afskærmet af boligen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering, ejendommens orientering, afskærmningen ud mod mølleområdet og det forhold, at udsynet mod vest er præget af den trafikerede Damhusvej, at en realisering af Kikkenborg-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, der vil påføre ejendommen et mindre værditab. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at den afskærmende beplantning ikke står på ejers ejendom, samt at dele af beplantningen skal beskæres regelmæssigt af hensyn til den passerende elledning.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,7 dB(A) ved 6 m/s og 41,9 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningen fra de eksisterende møller er på 38,2 dB(A) ved 6 m/s og 38,3 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 14,3 dB ved 6 m/s og 15,3 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 har på baggrund heraf lagt til grund, at der ved Kikkenborg-projektets realisering kan blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et vist værditab på ejendommen.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er indendørs 16 timer og 41 minutter og udendørs 20 timer og 48 minutter om året. I perioden fra januar til medio marts samt oktober til januar vil skyggekast kunne forekomme i tids-

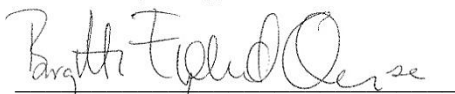
rummet mellem kl. ca. 14.30 og 18, mens det i perioden fra april til medio maj og august til medio september vil kunne forekomme i tidsrummet mellem kl. ca. 19 og 20. Der er et beregnet skyggekast fra de eksisterende møller på 1 time og 36 minutter indendørs og 2 timer og 9 minutter udendørs pr. år. 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 om året. Med henvisning til den øgede forekomst af skyggekast, tidspunktet samt de rum i boligen, der udsættes for yderligere skyggekast, herunder at det ikke kan afvises, at skyggekastet også vil kunne genere i køkkenet, der er i åben forbindelse med stuen, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgenerne vil kunne påføre ejendommen et værditab. Det har indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at der etableres skyggestop, hvor naboer modtager mere end 10 timers skyggekast om året.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.600.000 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 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