

[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 51, 7660 Bækmarksbro som følge af opstilling af vindmøller ved Kikkenborg i henhold til lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune – sagsnr. 12/1104**

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 51, 7660 Bækmarksbro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

**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. 1.800.000 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 51.

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 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 217 m<sup>2</sup>, der er gennemmoderniseret med blandt andet nyt køkken/alrum, og en driftsbygning på 150 m<sup>2</sup>. Ejendommen har et jordtiliggende på ca. 1,7 hektar, der ligger i forbindelse med beboelsen og driftsbygningen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe væsentligt i værdi på grund af støj- og skyggekastgener, ligesom vindmøllerne vil dominere i landskabet og ødelægge den smukke natur. En realisering af Kikkenborg-projektet vil endvidere medføre en væsentlig ændring i den visuelle oplevelse ved ankomst til ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejer fremhævede blandt andet, at hele matriklen bruges aktivt, og at møllerne vil virke dominerende ved al færden rundt på grunden. Det blev understreget, at et skyggestop udelukkende vil gælde for et område omkring beboelsen, uanset at ejerne vil opleve påvirkninger på hele ejendommen. Ejerne redegjorde under besigtigelsen for planer om at fælde nogle af de træer, der står vest for boligen, men at de ved realisering af Kikkenborg-projektet vil revurdere, om det er hensigtsmæssigt. Ejerne fremhævede, at stuen på 1. salen vender ud mod møllerne, og at den derfor vil blive udsat for skyggekast samt visuelle gener. Ejerne udtrykte bekymring for støjgener, særligt i forhold til soveværelset, der ligeledes ligger på 1. salen og vender ud mod møllerne, da støjberegningerne er noget højere sammenlignet med værdierne for de eksisterende vindmøller. De eksisterende vindmøller i området, bliver dog ikke af ejeren oplevet som værende væsentligt generende.

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 65.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 647 meter fra boligen. Den nærmeste mølle i Kikkenborg-projektet er mølle 5 (den nordligste mølle). Den nærmeste mølle i det eksisterende projekt, står ca. 1.080 meter væk. Afstanden til den nærmeste mølle i Bækmarksbro Sydvest/Fjordsidevej-projektet er ca. 2 km.

Kikkenborg-projektets møller vil blive placeret sydvest for ejendommen. Nærområdet er karakteriseret ved at være et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark ca. 1 km fra ejendommen samt udsyn til endnu en ca. 2 km mod nordvest. 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. Udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet er åbent fra indkørslen, mens beplantningen på ejendommen i øvrigt afskærmer det åbne udsyn til Kikkenborg-projektet, dog afhængigt af placering og tidspunkt på året.

Området ved Kikkenborg er præget af en række vindmølleparker. De nærmeste grupper med større vindmøller er Skjalstrup Nord (3 møller på 150 meter), der ligger vest for Kikkenborg-projektet i en afstand af ca. 3 km fra projektet; 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 Kikkenborg-projektet samt Skjalstrup 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-projektet.

Som følge af den afskærmende beplantning og afstanden er ejendommen ikke præget af udsyn til de fem eksisterende vindmøller, der skal nedtages. Fra dele af ejendommen, herunder fodboldbanen nordvest for ejendommen, er der udsyn til øvige vindmøllegrupper i området. Der er enkelte tekniske elementer spredt i landskabet og ca. 35 meter øst for boligen, løber Damhusvej, der er en forholdsvis trafikeret landevej. ■

Boligen er orienteret mod øst, vest og syd. Der er fra boligens førstesal udsyn mod syd, hvor der fra de store tagvinduer i stue og soveværelse vil være udsyn til udsnit af de nordligste møller over og gennem beplantningen. Beplantningen vil dog yde en væsentlig afskærmning, særligt når der er løv på træerne. Der vil ikke være udsyn til mølleområdet fra øvrige primære opholdsrum i boligen. Fra indkørslen til gårdspladsen vil der være direkte udsyn til vindmøllerne, mens der fra gårdspladsen vil være et meget begrænset udsyn til møllerne som følge af beplantningen, men dog afhængigt af årstiden. Nordvest for boligen vil der fra arealet med fodboldbane mv. være udsyn til udsnit af de nordligste møller. Udsynet vil i et vist omfang være afskærmet af beplantning. Der vil fra terrassen på den vestlige side af boligen ikke være udsyn til møllerne, da bolig og beplantning vil afskærme. Udsynet fra terrassen øst for boligen vil ligeledes være afskærmet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligens orientering, afstanden og afskærmningen ud mod mølleområdet, dog bortset fra ved indkørslen til ejendommen, at Kikkenborg-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen, og at denne påvirkning alene vil indebære et mindre værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,3 dB(A) ved 6 m/s og 40,6 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningen fra de eksisterende møller er på 33,9 dB(A) ved 6 m/s og 34,5 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 13,2 dB ved 6 m/s og 14,3 dB ved 8 m/s sammenholdt med be-

kendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Der foreligger ikke beregninger af den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre visse øgede støjgener og finder på den baggrund, at der vil være tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

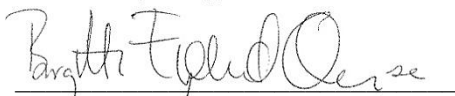
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er indendørs 6 timer og 35 minutter og udendørs 7 timer og 54 minutter om året i perioden fra november til medio februar i tidsrummet mellem kl. ca. 14 og 15.30. Der er ikke skyggekast fra de eksisterende møller. Det er i Kommuneplanen for Lemvig Kommune og VVM-tilladelsen til projektet bestemt, at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast. Idet Taksationsmyndigheden ikke kan afvise, at de nordligste møller vil kunne medføre visse skyggekastgener, samt med henvisning til tidspunktet på året, tidsrummet og de rum i boligen, der udsættes for skyggekast, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgener vil påføre ejendommen et mindre værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.800.000 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 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