

[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 Kikkenborgvej 10, 7570 Vemb, matrikel 45 Møborg Ejerlav, Møborg og matrikel 21 Skalstrup By, Nees som følge af opstilling af vindmøller ved Kikkenborg i henhold til lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune – sagsnr. 12/944

18. april 2013
BEO/HBK

Taksationsmyndigheden har den 27. marts 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kikkenborgvej 10, 7570 Vemb, matrikel 45 Møborg Ejerlav, Møborg og matrikel 21 Skalstrup By, Nees (herefter Rimmerhøj Plantage nord) 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 550.000 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. 15.750.000 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 Kikkenborgvej 10.

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

For ejeren mødte

[Redacted]
[Redacted] og
[Redacted]
[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 lovbe-
kendtgørelse 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 fem vindmøller ved vindmølle-
område 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
- Lokalplan nr. 79, september 1996 for et område til vindmølle-
gruppe i Skalstrup, Lemvig Kommune
- Lokalplan nr. 80, september 1996 for et område til vindmølle-
gruppe ved Kikkenborgvej, Møborg, Lemvig Kommune
- Partsindlæg fra anmelders advokat, modtaget 21. september
2012
- Partsindlæg fra opstiller, modtaget 5. oktober 2012
- Partsindlæg fra anmelders advokat af, modtaget 28. novem-
ber 2012
- Bilag til partsindlæg, modtaget 28. november 2012: 1) over-
sigtskort, 2) kort over området, 3) fotos fra ejendommen fra
august 2012, 4) jagtlejekontrakt for perioden 1. august 2011-
31. juli 2016, 5) lejekontrakt for beboelse knyttet til jagtleje-
kontrakt, 6) ejendomsmæglervurdering, herunder vurdering
af værditab som følge af Kikkenborg-projektet, med underbi-
lag, 7) fra sagen vedr. Vester Barde vindmølleprojektet: En
udtalelse fra forskere ved Danmarks Miljøundersøgelser vedr.
kronvildtet ved Barde Plantage indhentet af ejeren af Vester
Barde plantage til brug for bl.a. værditabsvurderingen efter
VE-loven,¹ 8) sagsøgers processkrift 1 i sagen om Vester Bar-
de Plantage om nedgang i antallet af skudt kronvildt samt syn
og skøn, 9) skønsmandens erklæring i sagen om Vester Barde
Plantage, 10) artikel fra Jagt, Vildt og Våben, årgang 2011 nr.
6 og 11) Orbicon rapport
- Underbilag til bilag 6, modtaget 28. november 2012: yderlige-
re kort fra arealinformation.dk, skovkort og bevoksningsbe-
skrivelse 2009, forsikringer, kort vedr. vandplaner og randzo-
ner, fredningsafgørelse vedr. Amstrup-søerne af 31. januar
1986, korrespondance med Lemvig Kommune vedr. pleje-
plansprojekt 2012, dispensation til skovbyggelinje til 5 stk.

¹ Bilag til vurderingsrapport Barde Plantage – Vurdering af værditab ved lokalplanforslag 259 ab om vindmøller, udarbejdet af Silvaestate.

- vindmøller ved Kikkenborg, Lemvig Kommune september 2012, bygningstegning bolig Kikkenborgvej 10 (matr. nr. 45), materiale vedr. tidligere byggesager og udstykninger, driftsregnskab Rimmerhøjplantage 2011-2012
- Tidligere jagtkontrakter vedr. Rimmerhøj Plantage fremsendt af anmelders advokat ved brev dateret 23. februar 2013 (Jagtlejekontrakt for perioden 1. august 2006 til 31. juli 2011 omfattende ca. 211,5 hektar, matr. 45 og 21 samt dele af matr. nr. 1ac. Jagtlejekontrakt for perioden 1. august 2001 til 31. juli 2006 omfattende ca. 211,5 hektar, matr. 45 og 21 samt dele af matr. nr. 1ac. Jagtlejekontrakterne inkluderer leje af jagthytte.)

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 Rimmerhøj Plantage nord (matrikel 45 Møborg Ejerlav, Møborg og matrikel 21 Skalstrup By, Nees) er en skovejendom med en helårsbolig fra 1984 (bolig 15) på 128 m², der fungerer som jagthytte for ejendommens jagtlejere, samt en bolig fra 1930 (bolig 14) på 63 m², der er sammenbygget med en tidligere stald på 58 m². Sidstnævnte bolig, der ligger ca. 50 meter fra bolig 15, har gennem flere år været ubenyttet og er i meget dårlig stand. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 198 hektar med fredskovspligt. Området ved Amstrup Søerne er fredet. Der er tale om et liebhabereri i form af et stort uforstyrret skov- og naturområde, der anvendes til skovdrift og jagt. Der er en god tilkørsel til boligerne, der ligger fredeligt inde i plantagen, men dog stadig nær Kikkenborgvej. Ejendommen ligger i umiddelbar forlængelse af ejendommen Rimmerhøj Plantage syd (matrikel nr. 1ac Mellemby, Gjørding) også ejet af [REDACTED]. I alt udgør ejendommene et areal på ca. 351 hektar.

Ejeren har indsendt et omfattende materiale til sagens belysning og har sammenfattende gjort gældende, at Rimmerhøj Plantage i enhver henseende er en unik ejendom også set i forhold til, hvad Taksationsmyndigheden tidligere eller sædvanligvis behandler. Det er ejers opfattelse, at en vurdering af værditabet på ejendommen skal foretages ud fra en samlet vurdering af ejendommens tab. Ejeren henviser til forarbejderne til VE-loven, hvor det er anført, at det ikke er afgørende, om der på en ejendom er beboelse eller ej. Det er derimod afgørende, om den konkrete ejendom lider et værditab.

Det er ejerens opfattelse, at ejendommen utvivlsomt vil lide et værditab. Ejeren vurderer, at ejendommens samlede værdi vil blive reduceret med 5.000.000 kr. Ejer henviser til det samlede tab på Rimmerhøj Plantage (dvs. både syd og nord). Der er i det fremsendte materiale redegjort for tabet. Ejer henviser til en række forhold, som især spiller ind ved en vurdering af værditabet, bl.a. møllernes afstand til ejendommens beboelse og skel, tab af herlighedsværdi, risici for forringelse af bestanden af vildt i plantagen og området, lysmarkeringen på møllerne, støjniveauet, de visuelle gener, skyggekast, øget færdsel og uro, møllernes dominans og det forhold, at der er tale om en liebhaber ejendom.

Ejeren har særligt gjort gældende, at ejendommen vil lide et værditab som følge af den påvirkning, som vindmølleprojektet vil have på ejendommens faste bestand af vildt. Det anføres, at der er en nærliggende risiko for, at forekomsten af vildt på ejendommen, især kronvildt, dåvildt, råvildt og flyvende vildt, vil blive påvirket negativt. Det gælder både under opførelsen af mølleparken, og når møllerne er i drift. Ejeren har oplyst, at der i dag er en stor bestand af kronvildt

og råvildt og en fast mindre, men voksende, bestand af dåvildt. Der henvises til nedgangen i afskydningstallene på hjortevildt i og omkring Vester Barde Plantage, der ifølge ejer kan være en følge af Vester Barde møllernes opførelse.

Endvidere gøres det gældende, at ejendommens herlighedsværdi vil blive væsentligt forringet, og at dette isoleret set vil udgøre et værditab på ejendommen. Der henvises til områdets store vidder, det ubrudte syn, roen og uforstyrreligheden, der i høj grad vil blive spoleret af mølleprojektets visuelle dominans, støj, skygge og uro. Der henvises især til skønsmandens vurdering i sagen vedr. Vester Barde Plantage samt en artikel i Jagt, vildt og våben (nr. 6/2011). I forhold til de eksisterende møller øst for plantagen er det ejers oplevelse, at de skæmmer området meget lidt, da de kun er 70 meter høje og står langt væk.

Ejeren har sammenfattende fremhævet, at møllernes nærhed i forhold til ejendommen skal inddrages ved udmålingen af værditabet, herunder placeringen inden for skovbyggelinjen og vingeslag meget tæt på skel, og at ejendommen i væsentligt omfang vil blive udsat for gener i form af støj, visuel dominans og skygge. Ejeren påpeger, at dette skal sammenholdes med, at ejendommen har status af liebhaveri med et begrænset og kræsent køberpotentiale. Det er oplyst og fremgår af sagens materiale, at den samlede Rimmerhøj Plantage (dvs. både syd og nord) siden foråret 2011 har været til salg hos mægler Asger Olsen A/S. Den samlede plantage er udbudt til prisen 31.500.000 kr., svarende til 90.000 kr. pr. hektar. Den vurderes af mægler at være 30.000.000 kr. værd, forudsat Kikkenborg-projektet ikke realiseres.

Ejeren har fremlagt dokumentation for den årlige jagtleje for den samlede Rimmerhøj Plantage (både syd og nord), som udgør 176.500 kr. Der er endvidere på Taksationsmyndighedens foranledning fremsendt jagtlejekontrakter for tidligere perioder (tilbage til 1. august 2001). Der er til jagtlejekontrakten knyttet en lejekontrakt for beboelsen (p.t. anvendt som jagthytte) beliggende på matrikel 45, som lyder på en årlig leje på 42.000 kr. Hvis jagtlejekontrakten opsiges, ophører beboelseslejemålet. Der er endvidere fremlagt driftsregnskab for det samlede indtægtsgrundlag for skovning i Rimmerhøj Plantage (både syd og nord), hvoraf det fremgår, at årets resultat før skat i 2011/2012 var 382.252,44 kr., mens det i 2010/2011 var 131.146,10 kr.

Repræsentanterne for ejeren gjorde under besigtigelsen bl.a. gældende, at opstillingen af vindmøller vil påvirke ejendommen væsentligt, blandt andet som følge af ejendommens uforstyrrelighed, den ubrudte natur og herlighedsværdien. Der blev henvist til de fremsendte partsindlæg og dokumenter. Det blev særligt fremhævet, at ejendommen, der har været familieejet i ca. 30 år, stort set aldrig besøges af offentligheden. Opsætningen af vindmøller vil ifølge ejeren og ejerens repræsentanter have væsentlige konsekvenser for både jagten, jagtoplevelsen og naturoplevelsen, herunder de rekreative værdier. I forhold til vildtet og vildtbestanden blev det anført, at den samlede plantage er så stor, at der er mulighed for at etablere områder, der er helt fri for forstyrrelser fra mennesker (såvel jægere som skovfogeder), hvilket også er blevet praktiseret. Det blev påpeget, at vurderingen efter VE-loven skulle tage udgangspunkt i ejendommen som en helhed, og ikke fokusere på, at generne fra vindmøllerne ville være større ved ophold på den østlige del af ejendommen (der ligger nærmest møllerne) end i forhold til resten af ejendommen.

Repræsentant for opstiller gjorde under besigtigelsen gældende, at erfaringer fra adskillige tidligere projekter viser, at der ikke er nogen dokumentation for negativ påvirkning af bestanden af vildt efter etablering af nye vindmøller. Det blev

påpeget, at det i den konkrete sag endvidere burde inddrages, at der skulle nedtages fem eksisterende vindmøller, som var beliggende 200-300 meter længere væk end de nye vindmøller. Opstiller fandt derfor, at en påstand om en nedgang i bestanden allerede af den grund måtte afvises. Det blev endvidere fremhævet, at de nye vindmøller ville have en mere rolig visuel fremtoning, da omdrejningshastigheden af vingerne bliver reduceret fra nuværende 27 omdrejninger pr. minut til variabel 6-13 omdrejninger pr. minut. Opstiller gjorde også gældende, at Kikkenborg-projektets realisering ikke vil påvirke skovdriften, herunder have indflydelse på indtægtsgrundlaget forbundet med skovdriften.

Opstiller påpegede under besigtigelsen, at der var en faktisk fejl i ejerens partsindlæg, idet det står anført under pkt. 6.4, at lysmarkeringen på møllerne ville være en konstant rød blinken. Det blev af opstiller oplyst, at lysmarkeringen ikke vil blinke, men der vil være et permanent lys, hvilket også fremgår af VVM-redegørelsen og kommuneplantillæggets rammebestemmelser. Endvidere fremførte opstillers repræsentant, at det vil være en meget lille skare af mennesker, der vil blive påvirket af møllerne, ligesom han påpegede, at det kun var dele af ejendommen, der ville blive påvirket. Jo længere ind i skoven man bevægede sig i retning væk fra vindmøllerne, des mindre betydning ville de have. Opstillers repræsentant oplyste, at beregningerne for skyggekast og støj gælder i forhold til såkaldt "barmark", dvs. påvirkningen, hvis der ikke var træer, beplantning eller andet, der kunne afskærme såvel støj som skyggekast. I støjberegningerne tages der heller ikke højde for den baggrundsstøj, som der naturligt vil være fra træerne i en skov, især når det blæser.

Under besigtigelsen blev der endvidere redegjort for projektet, herunder placering af vindmøllerne i forhold til ejendommen. 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 bl.a. rammeområdets afgrænsning ved "Kommuneplantillæg nr. 9" til Kommuneplanen. Der fastlægges endvidere et konsekvensområde omkring vindmøllerne, hvor der ikke kan opføres nye enkeltboliger i det åbne land eller ny støjfølsom arealanvendelse. Vindmølleområdet afgrænses mod vest af Rimmerhøj Plantage, og alle møllerne i projektet står inden for skovbyggelinjen.

Som en forudsætning for projektets realisering skal fem eksisterende vindmøller ca. 250 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 bl.a. tager hensyn til områdets karakter, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllernes afstand fra ejendommen, vindmøllernes højde og de forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden fremhæver, at den i henhold til loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt vil påføre ejendommen 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 ejendommen på 550.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i Kikkenborg-projektet er placeret ca. 645 meter fra den ubenyttede bolig (bolig 14), 638 meter fra jagthytten (bolig 15) og ca. 70 meter fra nærmeste skel til ejendommen. Den mølle, der står nærmest boligerne, er mølle 3, der er den midterste mølle i Kikkenborg-projektet. Møllerne 2, 4 og 5 vil være placeret umiddelbart op ad skel. Mølle 1, der er den sydligste mølle i projektet, vil ligge ca. 470 meter fra nærmeste skel. Den nærmeste mølle i det eksisterende projekt, som tages ned, står ca. 300 meter fra skel og ca. 850 meter fra boligerne.

Kikkenborg-projektets møller vil blive placeret øst og sydøst for ejendommen. Nærområdet er karakteriseret ved at være et landbrugsområde med flere eksisterende vindmølleparker. Landskabet omkring Kikkenborg-vindmølleområdet er fladt med sparsom og spredt bebyggelse, som overvejende består af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af mange levende hegn og mod vest afgrænset af den tætte lave plantagebevoksning, der udgør Rimmerhøj Plantage. Der vil fra de østvendte skovbryn være åbent udsyn ud til mølleområdet og kun kort afstand til møllerne 2, 4 og 5, der vil have vingeoverslag tæt på skel (ca. 110 meter). Dele af matrikel 45 Mørborg Ejerlav, Mørborg indgår i lokalplanområdet for de projekterede vindmøller ved Kikkenborg.

Området omkring Rimmerhøj Plantage og 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 Rimmerhøj Plantage i en afstand af ca. 1,7 km fra nærmeste skel til Rimmerhøj Plantage nord, Nees Hede

(3 møller på 125 meter), der ligger ca. 2,3 km vest for ejendommen samt Bækmarksbro Sydvest/Fjordsidevej (3 møller på 140 meter), der ligger nordvest for ejendommen i en afstand af ca. 1.000 meter fra skel. Endvidere findes der i nærzonen to grupper med mindre møller sydvest for ejendommen: Gråkær (3 møller på 72 meter), der ligger i en afstand af ca. 3 km fra nærmeste skel samt Skalstrup Øst (5 møller på 67 meter), der ligger ca. 860 meter fra skel. Den sidstnævnte gruppe kan udskiftes til større møller. Ejendommen er som følge af afstanden, de eksisterende møllers højde og den tætte plantagebeplantning ikke præget af udsyn til de fem eksisterende vindmøller øst for ejendommen, eller de øvrige vindmøllegrupper i området, herunder Skalstrup Øst-møllerne og Bækmarksbro Sydvest/Fjordsidevej-møllerne, medmindre man befinder sig i skovbrynet ud mod møllerne. Ejendommen fremstår meget fredelig. Den ligger forholdsvis isoleret og har en begrænset vejadgang. Vejadgangen sker via Kikkenborgvej, der deler den samlede plantage i Rimmerhøj Plantage syd og Rimmerhøj Plantage nord. Bortset fra den misligholdte og ubenyttede bolig (bolig 14) er der ikke bygninger eller infrastruktur, der forstyrrer udsynet fra helårsboligen/jagthyttten (bolig 15) på ejendommen.

Både helårsboligen/jagthyttten (bolig 15) og den ikke-benyttede bolig (bolig 14) er orienteret mod nord og syd. Fra boligerne og de primære udendørs opholdsarealer må den visuelle påvirkning formodes i høj grad at blive afskærmet af beplantning, da træerne omkring boligerne er af en sådan højde, at de i et vist omfang vil afskærme udsynet til møllerne. Dog vil der formentlig være udsyn over beplantningen til vingeslag fra flere af møllerne. Fra de åbne arealer ved skovbrynet vil vindmøllerne opleves som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligernes karakter, orientering og afskærmning ud mod mølleområdet samt udsynet ved skovbrynet, at Kikkenborg-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, og projektet vil påføre ejendommen et værditab. Det har indgået i vurderingen af værditabet, at der er tale om en ejendom med en særegen karakter og en bolig med en unik beliggenhed.

Den beregnede støj fra møllerne er for begge boliger på 42,0 dB(A) ved 6 m/s og 43,1 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende møller er på 36,8 dB(A) ved 6 m/s og 37,1 (eller 37,3) 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 ved 6 m/s er beregnet til 15,9 dB for den ubenyttede bolig (bolig 14) og 15,8 dB for jagthyttten (bolig 15). For begge boligers vedkommende er den beregnede lavfrekvente støjpåvirkning 16,8 dB ved 8 m/s. Dette skal sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Der foreligger ikke beregninger af den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller. Taksationsmyndigheden har forespurgt Lemvig Kommune om støjberegninger for de eksisterende vindmøller i området. Det har ikke været muligt at fremskaffe selvstændige oplysninger herom. Der henvises derfor i det følgende til beregningerne gengivet i VVM-redegørelsen s. 111 ff. Støjkurverne for Bækmarksbro Sydvest/Fjordsidevej-møllerne viser, at dele af ejendommen udsættes for støj over 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s. Taksationsmyndigheden finder, at der ved realiseringen af Kikkenborg-projektet vil blive tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre visse øgede støjgener, der vil have en vis indvirkning på såvel ophold i og omkring boligerne som jagt- og naturoplevelsen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil være tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen. Det er indgået i Tak-

sationsmyndighedens vurdering, at der er tale om en plantage, hvor den naturlige baggrundsstøj må antages at være betydelig, særligt når det blæser.

Det beregnede skyggekast fra Kikkenborg-projektets møller er i forhold til helårsboligen/jagthyttens (bolig 15) indendørs 25 timer og 2 minutter og udendørs 30 timer og 45 minutter om året. Skyggekast vil kunne forekomme det meste af året, forudsat plantagens beplantning ikke afskærmer. Skyggekast vil finde sted i morgen- og formiddagstimerne i tidsrummet mellem kl. 5.30 og 10.30. Der er et beregnet skyggekast fra de eksisterende møller på 40 minutter indendørs og 38 minutter udendørs pr. år. Det beregnede skyggekast fra Kikkenborg-projektets møller er i forhold til den ubenyttede bolig (bolig 14), indendørs 26 timer og 4 minutter og udendørs 31 timer og 29 minutter om året. Skyggekast vil kunne forekomme det meste af året forudsat, plantagens beplantning ikke afskærmer. Skyggekast vil finde sted i morgen- og formiddagstimerne i tidsrummet mellem kl. 5.30 og 10.30. Det beregnede skyggekast fra de eksisterende møller er på 25 minutter indendørs og 23 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. Der er dog ikke ved beregningerne taget højde for, at beplantning mv. vil have en afskærmende effekt. Taksationsmyndigheden har forespurgt Lemvig Kommune om skyggekastberegninger for de eksisterende vindmøller i området. Det har ikke været muligt at fremskaffe selvstændige oplysninger herom. Med henvisning til at der vil være en væsentligt øget forekomst af skyggekast særligt ved ophold i eller nær skovbrynet, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Det bemærkes, at det i denne vurdering indgår, at ejendommen er udsat for et begrænset skyggekast fra de eksisterende møller. Det er endvidere lagt til grund, at plantagens træer i høj grad, men ikke fuldstændigt, vil afskærme skyggekast længere inde i plantagen, herunder ved boligerne, bortset fra, hvor skyggekast rammer de øst-vestgående skovveje. I vurderingen indgår også, at de nye vindmøller vil have en lavere omdrejningshastighed pr. minut.

Det Taksationsmyndighedens vurdering, at indtægtsgrundlaget for skovdriften i Rimmerhøj Plantage nord ikke vil blive påvirket af de kommende møller i Kikkenborg-projektet, idet vindmølleprojektet ikke vil indebære driftsmæssige ændringer.

Den årlige samlede jagtleje for den samlede Rimmerhøj Plantage (både syd og nord) udgør 176.500 kr., dvs. ca. 500 kr. pr. hektar. Lejemålet løber frem til 31. juli 2016. Der er til jagten knyttet en adgang til helårsboligen/jagthyttens (bolig 15) beliggende på Rimmerhøj Plantage nord. Der betales en særskilt leje for denne adgang. Der er på Taksationsmyndighedens foranledning fremsendt jagtlejekontrakter for tidligere perioder. Den forudgående jagtlejekontrakt var gældende for perioden 1. august 2006 til 31. juli 2011 og omfattede ca. 211,5 hektar. Jagtlejeprisen var ca. 500 kr. pr. hektar. Prisen for samme areal i perioden 1. august 2001 til 31. juli 2006 var ca. 400 kr. pr. hektar. Der har ikke inden for de seneste 12 år været væsentlige udsving i jagtlejeprisen, som ikke kan skyldes den almindelige konjunktur. Den synes heller ikke umiddelbart påvirket af den opstilling af møller, som har fundet sted i nærområdet inden for den pågældende periode. Det er dog Taksationsmyndighedens vurdering, at idet møllerne i det kommende Kikkenborg-projekt vil blive placeret inden for skovbyggelinjen og flere af møllerne ganske tæt på skel, at dette vil have en vis indvirkning på jagtoplevelsen og dermed jagtudlejningsmulighederne. Der vil endvidere være visse gener forbundet med støj, skyggekast og visuel dominans, dog afhængigt af, hvor man befinder sig på ejendommen.

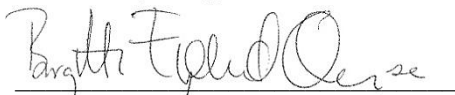
Vedrørende vildtet har Taksationsmyndigheden noteret sig, at der i forbindelse med møllernes etablering og opstilling kan være tale om en forringelse af jagtmulighederne på ejendommen, men at den på det nuværende vidensgrundlag må antages at være af midlertidig karakter. Det anførte støttes af udtalelser fra eksperter og sagkyndige om vindmøllers påvirkning af vildt,²³⁴ herunder blandt andet oplysninger, der indgår i højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2010 side 714 ff. Det kan imidlertid ikke afvises, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre en forringelse af jagt- og naturoplevelsen. Forringelsen vil efter Taksationsmyndighedens opfattelse påføre ejendommen et mindre værditab i en salgssituation. I vurderingen indgår også, at ejendommen i forvejen har udsyn til vindmøller og er udsat for en vis påvirkning fra de eksisterende møller omkring ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejendommen er ca. 15.750.000 kr. værd. Det har indgået i vurderingen, at der er tale om en liebhaverejendom, og at ejendommen er beliggende i umiddelbar forlængelse af ejendommen Rimmerhøj Plantage syd, som har samme ejer. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens karakter og beliggenhed samt omsætningshastigheden på denne type ejendomme ud fra de nuværende markedsfaktorer. Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om en ejendom med en særegen karakter og boliger med en unik beliggenhed. Boligerne har gode tilkørselsforhold og ligger i en afstand til Kikkenborgvej, som ikke er for lang, men som samtidig er tilstrækkelig til, at boligerne ligger isoleret.

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

² Opsætning af vindmøller ved Barde Plantage – konsekvenser for kronvildtbestanden, udtalelse fra Ulrik Lorenzen, skovrider, Skov- og Naturstyrelsen, dateret 6. januar 2010.

³ Notat: Hjortevildt og forstyrrelser af cand.scient. Elsemarie Kragh Nielsen.

⁴ Spørgsmål og svar til forskningschef Aksel Bo Madsen og akademisk medarbejder Carsten Riis Olesen.