

[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 7, 7570 Vemb som følge af opstilling af vindmøller ved Kikkenborg i henhold til lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune – sagsnr. 12/1122

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 Kikkenborgvej 7, 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 35.000 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. 700.000 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 7.

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 ejerne 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 deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Udlejningskontrakt vedr. ejendommen
- Afgørelse om gebyrbetaling vedr. ejendommen Kikkenborgvej 7, 7570 Vemb, sendt den 3. september 2012
- Afgørelse om afvisning af anmeldelse pga. manglende gebyr, sendt den 17. september 2012

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 et ældre parcelhus på 147 m², der p.t. er udlejet, samt en driftsbygning i ringe stand på 91 m², som er uden nævneværdig værdi. Ejendommen er på ca. 1,4 hektar. Ejendommen, der ligger ned til enge og åløb, grænser op til et dambrug, der ejes af samme ejere. Dambruget er ikke i drift.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe væsentligt i værdi som følge af den korte afstand til mølleprojektet samt visuelle forhold, støj, skyggekast og reflekser. Ejerne har påpeget, at ejendommen har en meget stor herlighedsværdi, idet den er beliggende ud til idylliske engarealer og åløb, hvor møllerne vil være yderst dominerende i landskabet. Ejendommen vil ifølge ejerne være væsentlig belastet af udsynet til møllerne, og eksisterende beplantning vil ifølge ejerne ikke yde visuel afskærmning. Ejeren har gjort gældende, at møllerne vil være synlige fra have og indkørsel, indgang, entré, køkken og værelserne vendt mod nord og nordvest samt mod sydvest. Via skyggevirkning og reflekser på græsplæne og buske vil møllerne ifølge ejerne kunne fornemmes i stuen, der er vendt mod sydøst. Ejerne har endvidere anført, at ejendommen vil blive væsentlig belastet af skyggekast og reflekser samt i særlig grad være udsat for støjgener. Det anføres af ejerne, at de foretagne beregninger af støj i høj grad undervurderer den faktiske støjbelastning.

I forbindelse med besigtigelsen viste repræsentanter for ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genlevninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af projektet. Repræsentanterne påpegede, at ejerne ikke ejer ejendommen på nordsiden af grusvejen (Kikkenborgvej), og at de dermed ikke har råderet over de træer og den bevoksning, der står mellem boligen og vindmølleområdet. Ejernes repræsentanter udtrykte stor bekymring for, at denne beplantning ville blive fældet.

Det blev oplyst, at ejendommen og naboejendommene (matrikel 46d, 46e, 46f og 47) tidligere var blevet benyttet som dambrug med fiskemesterbolig. Repræ-

sentanterne fremhævede, at udviklingsmulighederne for ejendommene, herunder blandt andet omlægning til økologisk drift, ikke længere ville være til stede efter en realisering af Kikkenborg-projektet. Ejernes repræsentanter var af den opfattelse, at det var alle ejendommens herlighedsværdis (det vil sige inkl. matrikel 46d, 46e, 46f og 47), der skulle lægges til grund for vurderingen af ejendommen matrikel 28m.

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. Vindmølleområdet afgrænses mod vest af en større plantage med fredskov, og alle møllerne i projektet står inden for skovbyggelinjen.

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 særlig, 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 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 713 meter fra boligen. Den nærmeste mølle i Kikkenborg-projektet er mølle 2 (den 2. sydligste mølle i projektet). Den nærmeste mølle i det eksisterende projekt står ca. 420 meter væk.

Kikkenborg-projektets møller vil blive placeret vest for ejendommen fra nordvest til sydvest. 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 med nåletræer. Bevoksningen på nordsiden af grusvejen mellem ejendommen og vindmølleområdet vil yde en delvis afskærmning af udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet, dog alt efter placering på ejendommen 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, 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, 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-projektet.

Ejendommen er i begrænset omfang præget af udsyn til de eksisterende vindmøller, der skal nedtages. Der er ikke i øvrigt udsyn til andre vindmøllegrupper i området. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, når er ses bort fra dambruget, der grænser op til ejendommen, men som ikke er i drift. Ejendommen har en fredelig og naturskøn beliggenhed.

Boligen er orienteret mod sydøst. Der vil fra boligens nordvestlige rum, herunder blandt andet indgang, entré og køkken, være et begrænset udsyn til møllerne i Kikkenborg-projektet, idet bevoksningen på ejendommen og på nordsiden af grusvejen mellem boligen og vindmøllerne vil yde en vis afskræmning, dog primært i sommerhalvåret, når der er løv på træerne. Der vil endvidere fra de sydvestvendte rum være udsyn til den eller de sydligste møller i projektet. Stuen og flere værelser er orienteret mod sydøst og dermed væk fra møllerne. Terrassen, hvortil der er udgang fra stuen, ligger mod sydøst og er afskærmet af boligen. Haven er primært orienteret mod syd og øst. Der vil herfra være et begrænset udsyn til de sydligste møller gennem bevoksningen, mens de nordligste møller vil være delvist afskærmet af boligen. Terrænet mod øst ned mod å-

løbet er faldende. Fra indkørslen vil der være et vist udsyn til møllerne i Kikkenborg-projektet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, den delvise afskærmning ud mod mølleområdet samt ejendommens generelle stand, at Kikkenborg-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen, og at denne påvirkning alene vil medføre et begrænset værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,3 dB(A) ved 6 m/s og 41,4 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningen fra de eksisterende møller er på 41,1 dB(A) ved 6 m/s og 41,1 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 14,3 dB ved 6 m/s og 15,2 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 realisering af Kikkenborg-projektet ifølge beregningerne vil blive tale om en lavere støjværdi ved 6 m/s og en lidt højere støjværdi ved 8 m/s. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at støjen fra de nye møller ikke vil påføre ejendommen et yderligere værditab.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er indendørs 12 timer og 16 minutter og udendørs 15 timer og 21 minutter om året. I marts vil skyggekast kunne forekomme i tidsrummet mellem ca. kl. 17.00 og 18.00, i april til medio maj samt august til primo september i tidsrummet mellem ca. kl. 19.30 og 20.30, i juni til medio juli i tidsrummet mellem ca. kl. 21.00 og 22.00 og medio september til medio oktober i tidsrummet mellem ca. kl. 17.30 og 19.00. Der er et beregnet skyggekast fra de eksisterende møller på 3 minutter indendørs og 11 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 en 10 timers skyggekast. Med henvisning til den afskærmende beplantning, den øgede forekomst af skyggekast, ejendommens generelle stand samt det forhold, at der kan forekomme skyggekast i nordvestvendte hhv. sydvestvendte rum, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab. I Taksationsmyndighedens vurdering har det indgået, at der etableres skyggestop, hvor naboer modtager mere en 10 timers skyggekast om året.

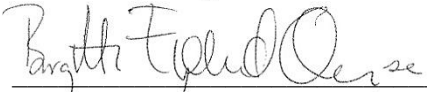
Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 700.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Idet der ikke er indbetalt gebyr for ejendommen matrikel 47 hhv. ejendommen bestående af matrikel 46d, 46e og 46f, har Taksationsmyndigheden alene vurderet et eventuelt værditab på ejendommen matrikel 28m, Kikkenborgvej 7. I vurderingen af dette værditab har Taksationsmyndigheden inddraget lanskabet og karakteren af nærområdet omkring ejendommen.

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