

Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax: 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

[REDACTED]

20. juni 2011
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Fjordsidevej 17, 7660 Bækmarksbro som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 150 for Lemvig Kommune – sagsnr. 10/7158

Taksationsmyndigheden har den 3. juni 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Fjordsidevej 17, 7660 Bækmarksbro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 12. maj 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Fjordsidevej 17, 7660 Bækmarksbro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 150
- VVM-redegørelse og miljørapport, august 2010
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Matrikelkort

- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringsbillede

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at det forhold, at der opstilles nye og større møller, vil medføre, at ejendommen vil blive vanskeligere at få solgt. Ejer fremhæver, at møllerne generelt vil skæmme landskabet omkring ejendommen og forstyrre naturen. Ejer oplyste under besigtigelsen, at der er meget råvildt og mange fugle på ejendommen, der både har fredskov og sø, og at den således i en salgssituation vil kunne blive betegnet som en jagtejendom.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller redegjorde endvidere for støj- og skyggekastberegninger.

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 og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er placeret ca. 562 meter fra ejendommen. Minimumsafstanden til nærmeste bolig skal være 560 meter, hvilket netop opfyldes i forhold til ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge nord for ejendommen.

Området er et landbrugsområde med mange tætte hegn. Landskabet omkring ejendommen er fladt og i meget stort omfang præget af eksisterende vindmøller og vindmøllegrupper, herunder bl.a. fem eksisterende vindmøller langs Fjordsidevej, som udskiftes ved nærværende projekts realisering. Som følge af højden vil de nye møller generelt blive oplevet som mere markante og dominerende end de eksisterende møller. De nye møller vil imidlertid blive placeret mere parallelt med ejendommen, hvor de eksisterende møller langs Fjordsidevej ligger vinkelret (horisontalt) på ejendommen, og derfor må antages at fylde mere i synsfeltet end de nye møller. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe langs Fjordsidevej er ca. 417 meter.

Boligen er orienteret mod hhv. sydøst og nordvest. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer ligger syd for boligen, hvor udsynet til møllerne vil være afskærmet af bygninger, levende hegn og anden bevoksning. Haven på boligens nordside, som vender ud mod vejen og mølleområdet, er omgivet af tæt bevoksning og er ikke etableret som et primært opholdssted. Fra ejendommens indgangsparti og indkørsel vil der i årstiden uden blade på løvtræer være et begrænset udsyn til de projekterede vindmøller gennem det levende hegn langs vejen.

Fra de primære opholdsarealer i boligen vil de visuelle gener være absolut begrænsede. Fra køkkenet vil der i vinterhalvåret være et begrænset udsyn til møllerne gennem et dobbelt levende hegn, der udgøres af dels træer og beplantning omkring haven, dels hegnet langs vejen. Fra gavlvindue i værelse på 1. sal vil der være et absolut begrænset udsyn til udsnit af møllerne. Der vil ikke i øvrigt være tale om, at møllerne vil kunne ses fra de primære indendørs opholdsarealer.

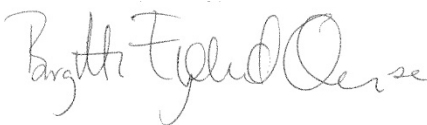
Taksationsmyndigheden har i sin vurdering særligt lagt vægt på, at opstillingen af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale erstatter de fem eksisterende, men mindre vindmøller langs Fjordsidevej. Taksationsmyndigheden vurderer, at de visuelle gener ikke vil blive forværret som følge af udskiftningen. Området er i øvrigt, som anført, i høj grad præget af eksisterende vindmøller og vindmøllegrupper.

Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj og skyggekast. Den beregnede støj må endvidere formodes i en vis grad at blive sløret af bl.a. bevoksningen omkring haven.

Taksationsmyndigheden påpeger, at myndigheden i henhold til VE-loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt isoleret set vil påføre din ejendom et yderligere værditab. Det finder Taksationsmyndigheden ikke er tilfældet.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden