

[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. beboelsesejendommen Fladhedevej 10, 7620 Lemvig som følge af opstilling af vindmøller ved Volder Mark i henhold til lokalplan nr. 165 for Lemvig Kommune

15. september 2014
BEO/JNJ

Taksationsmyndigheden har den 15. september 2014 truffet afgørelse vedrørende værditab på ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6 - 12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011, som er ændret ved lov nr. 641 af 12. juni 2013. Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 30.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.050.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 % af beboelsesejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. maj 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Fladhedevej 10.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretærer for myndigheden mødte Signe Maj Holm og Jennifer T. Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [Redacted].

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær fra Volder Mark 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. 165 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 10 Lemvig Kommuneplan 2013-25
- VVM-redegørelse og Miljørapport, 6 vindmøller ved Volder Mark, juli 2013, Lemvig Kommune
- VVM-tilladelse til at opstille 6 vindmøller ved Volder Mark, vindmølleområde 8, 20. december 2013
- 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 beboelsesejendommen og de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

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. Der blev bl.a. gjort gældende, at det er de støjmæssige genevirkninger, som giver anledning til de største bekymringer. Ejeren oplever, at det er, når det blæser mindst, at støjpåvirkningen er værst. Desuden er ejeren bekymret for forekomsten af skyggekast samt de visuelle gener, som de nye vindmøller ifølge ejeren vil medføre.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørsarealer.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter § 6, stk. 1 og 4 i lov om fremme af vedvarende energi skal den - der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom - betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 % eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen 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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Området

Området omkring mølleområdet Volder Mark er et landbrugsområde. Landskabet er åbent og forholdsvis fladt. Det er præget af opdyrkede markenheder, enkelte læhegn samt en spredt bebyggelse, som overvejende består af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme.

Nærområdet er i høj grad præget af eksisterende vindmøller. Ved Volder Mark-projektets gennemførelse vil der ske en udskiftning af de 12 eksisterende møller. Vindmøllerne har en navhøjde på 40,5 meter og en rotordiameter på 42 meter. Møllernes totalhøjde er på 61,5 meter, og de er placeret i 3 rækker med 4 vindmøller i hver. Det følger af VVM-redegørelsen og Miljørapporten, at de eksisterende vindmøllerne har en teknisk levetid på 20 til 25 år, hvilket indebærer en restlevetid på møllerne på 3 til 8 år.

Der er yderligere 29 møller inden for en afstand af 4,5 km fra de nye møller. Sydvest for mølleområdet ligger prøvestationen for store vindmøller ved Høvsøre, hvor der pt. står 4 vindmøller, men ifølge det gældende plangrundlag er der mulighed for at opstille op til 5 møller med en totalhøjde på 165 meter. Inden for nærområdet ligger endvidere 2 grupper med store vindmøller. Ved Fåre står 3 møller med en totalhøjde på 133,5 meter, mens der ved Ramme står 6 møller med en totalhøjde på 100 meter. Der er desuden 2 grupper af mindre vindmøller ved Fjaltring og Ilkær. Ved Fjaltring vil vindmøllerne kunne udskiftes til vindmøller op til 100 meter, mens der ved Ilkær kan ske udskiftning til møller over 100 meter. En gruppe af mindre møller sydøst for Ramme kan ikke udskiftes til større møller. Der er ca. 1,3 km. fra Volder Mark-projektet til det nærmeste eksisterende vindmølleområde (Fåre). Der går endvidere en mindre el-ledning øst om vindmølleområdet, som forbinder Vemb og Ramme. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at der ved Volder Mark-projektet opstilles 6 vindmøller med en effekt på ca. 3,3 MW hver og en maks. totalhøjde på 149,9 meter. Vindmølleområdet ligger i den vestlige del af Lemvig Kommune få kilometer fra Vestkysten. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V117 3,3 MW med en totalhøjde på ca. 149,9 meter. Møllerne vil have en navhøjde på ca. 91,5 meter, mens deres rotordiameter vil være ca. 117 meter. De opstilles på en lige række og med en indbyrdes afstand på knap 340 meter. Møllerne placeres fra sydvest til nordøst. Vindmøllerne, skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv. og skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys.

Ved realiseringen af Volder Mark-projektet vil de 12 eksisterende vindmøller blive nedtaget. Nettilslutning af de nye vindmøller må først ske, når de eksisterende møller er nedtaget.

Vindmølleområdet er i Lemvig Kommunes Kommuneplan 2009 - 2021 udlagt som vindmølleområde. De nærmere rammer for etablering af Volder Mark-projektet er fastlagt ved Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009-2021, Lemvig Kommune samt Lokalplan nr. 165, Lemvig Kommune.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Fladhedevej 10 er et stuehus til en landbrugsejendom med flere driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 11,4 hektar. Boligen, der er velholdt og fra 1978, er opført i røde sten og med eternittag. Boligen er på ca. 192 m² og har et nyere køkken. I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have mv.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 30.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 6, der er placeret ca. 601 meter fra boligen. Projektets 6 møller vil blive placeret sydvest for ejendommen.

I vurderingen er indgået, at området omkring beboelsesejendommen i høj grad er præget af udsyn til eksisterende vindmølleparker. Der er fra boligen og de nære udendørsarealer direkte udsyn til de eksisterende vindmøller ved Volder Mark samt flere øvrige mølleparker, herunder særligt møllerne ved Fåre. Der er ca. 650 meter fra boligen til den nærmeste eksisterende mølle ved Volder Mark. Boligen ligger ca. 1,4 km fra vindmølleparken ved Fåre, ca. 1,9 km fra møllerne Øst for Ramme samt ca. 4,4 km fra møllerne ved Fjaltring. Der løber en 60 kV luftledning øst om ejendommen ca. 100 meter fra boligen. Bortset fra almindelig landbrugsinfrastruktur omkring ejendommen, er udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet begrænset.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil være udsyn gennem beplantning til de nærmeste møller i Volder Mark-projektet (mølle nr. 5 og 6 samt evt. et lille vingeslag fra mølle nr. 4 over driftsbygning) fra stue og værelser, som er orienteret mod syd. Fra boligens resterende rum vil der ikke være udsyn til det kommende mølleprojekt. Der vil fra de udendørs opholdsarealer, herunder særligt fra den sydvendte terrasse og haven, være udsyn til anførte møller, dog således at udsynet vil være skærmet af beplantning - særligt i sommerhalvåret - når der er løv på træerne.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 38,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,4 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 beregnede støj fra de eksisterende møller ved Volder Mark - der vil blive nedtaget forinden de nye møller tilsluttes - er på 39,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,7 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 13,2 dB ved 6 m/s og 14,9 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Der foreligger ingen beregninger af lavfrekvent støj fra de eksisterende møller.

Det lægges til grund i Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 15 timer og 25 minutter udendørs hhv. 13 timer og 13 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo oktober til medio februar i tidsrummet fra ca. kl. 13.30 til 17.15. Det er møllerne nr. 2 til 6, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast, herunder særligt mølle nr. 6. Dog begrænses et evt. skyggekast af ejendommens driftsbygninger. Det indgår endvidere i Taksationsmyndighedens vurdering, at de eksisterende vindmøller påfører ejendommen et årligt skyggekast i ca. 43 minutter udendørs hhv. ca. 37 minutter indendørs. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at VVM-tilladelsen til projektet er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast i mere end 10 timer pr. år.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.050.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af boligen og de nære udendørsarealer lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området samt ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 %, jf. § 6, stk. 4, 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 fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan du eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Klagevejledning

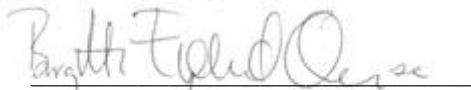
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har begået fejl ved selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksationsmyn-

digheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen.]

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden