

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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

20. juni 2011
BEO/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Grenholmvej 19, 7660 Bækmarksbro som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 150 for Lemvig Kommune – sagsnr. 10/7171

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 Grenholmvej 19, 7660 Bækmarksbro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.150.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 12. maj 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Grenholmvej 19, 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 deklarationer
- 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 der vil være gener i form af støj og skyggekast samt visuelle gener, da boligen på ejendommen ligger meget tæt på de projekterede møller. Ejer fremhæver, at de nævnte forhold vil gøre det yderst vanskeligt at sælge eller udleje ejendommen. Under besigtigelsen oplyste ejer, at beboelsen pt. er udlejet.

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 vil medføre et værditab på din ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 565 meter. Vindmølleområdet er placeret vest for ejendommen. Området, der er et landbrugsområde med mange tætte hegn, er præget af flere vindmøllegrupper, herunder bl.a. møllerne i Nees samt fem eksisterende vindmøller langs Fjordsidevej. Sidstnævnte udskiftes ved nærværende projekts realisering. Som følge af højden og den ændrede placering vil de nye møller generelt blive oplevet som langt mere markante og dominerende end de eksisterende. Afstanden til den nærmeste mølle i den eksisterende gruppe langs Fjordsidevej er ca. 452 meter.

Boligen er orienteret mod hhv. sydvest og nordøst. Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer sydvest for beboelsen vil der være et direkte udsyn til møllerne. Ved ophold på terrassen mod syd vil udsynet til den nordligste mølle dog være afskærmet af driftsbygning. Der vil fra boligen være udsyn til møllerne

fra stue, køkken og værelse. Boligen ligger helt åbent i landskabet, og der er ikke afskærmning i form af træer eller anden høj beplantning ud mod mølleområdet. Den visuelle oplevelse af møllerne vil være meget markant, og de vil fremstå som meget dominerende i landskabet. Hvor de eksisterende møller langs Fjordsidevej ligger parallelt med ejendommen, vil de nye møller blive placeret, så de ligger vinkelret (horisontalt) på ejendommen, og de vil derfor fylde betydeligt mere i synsfeltet. Minimumsafstanden til nærmeste bolig skal være 560 meter, hvilket netop opfyldes i forhold til ejendommen.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre støjmæssige gener. Ifølge støjberegningerne vil støjpåvirkningen ligge lige på grænseværdien ved en vindhastighed på 8 meter i sekundet. Der er fastsat krav om støjmåling samt eventuel støjdæmpning.

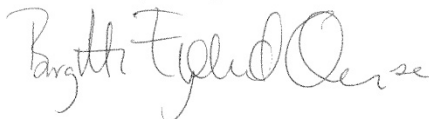
Det er endvidere indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre skyggemæssige gener i have og bolig. Skyggegener vil i henhold til de fastsatte krav om miljøstop blive reduceret til maksimalt 10 timers årligt reelt skyggekast. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet 14:00-19:30 i perioden september til medio april.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom med de tilhørende 14,5 hektar jord er 1.150.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dens beliggenhed og boligens generelle stand. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at det ikke vil have større betydning for ejendommens værdi, at der fra beboelsen og haven vil være direkte udsyn til projektets vindmøller. Bolig og driftsbygning er i ringe stand og bærer tydeligt præg af mislighold. Taksationsmyndigheden finder på den baggrund, at der vil være tale om et absolut begrænset værditab som følge af mølleopstillingen, uanset de gener som projektet vil påføre ejendommen.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, 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 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden