

[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 Voldervej 39, 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 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 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 750.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. maj 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Voldervej 39.

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 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 deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder, herunder PlanEnergis beskrivelse af betragtningsafstand, foto og visualisering.
- Støj- og skyggekastberegninger
- Telefonnotat, Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger – telefonsamtale med ejer af 11. juni 2014

Der blev foretaget en besigtigelse af beboelsesejendommen og de nære uden-dørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil blive umulig at sælge, når de på et tidspunkt ønsker at sælge denne.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejerne har bl.a. gjort gældende, at visualiseringsmaterialet for det nye projekt ved Volder Mark ikke er retvisende. Det er ejernes opfattelse, at de eksisterende vindmøller ved Volder Mark er placeret længere væk i visualiseringsmaterialet, end de i realiteten er. Ejerne har ligeledes gjort gældende, at de oplever støjgener fra de eksisterende møller, særligt når der er vesten- eller sydvestenvind, hvorfor de er bekymrede for yderligere støjgener fra de kommende møller. Ligeledes finder ejerne, at skyggekast i haven og i stuen - særligt ved solnedgang - vil forvolde gener. Der blev endvidere udtrykt bekymring for lysafmærkningen på de kommende møller samt gener i form af glimt. Det er ejernes vurdering, at ejendommen vil falde markant i værdi som følge af Volder Mark mølleprojektet, og som følge heraf påtænker de at sælge ejendommen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes 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 tolv 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 fire 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 to 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. Nettiøslutning 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 Voldervej 39 er et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) med flere udbygninger og et grundareal på ca. 3255 m². Boligen, der er opført 1945, er med pudset og malet facade og tegltag. Det blev under besigtigelsen oplyst, at ejerne havde udskiftet døre og vinduer. Boligen er på ca. 136 m², inkl. en ca. 48 m² 1. sal registreret til beboelse. I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have samt dele af gårdspladsen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden finder ikke ud fra kortmaterialet anledning til at betvivle, at visualiseringen er retvisende. Det må dog påpeges, at den lave optik, som visualiseringen er optaget med, kan opfattes misvisende. Der henvises i øvrigt til PlanEnergis beskrivelse af betragtningsafstand, foto og visualisering.

Taksationsmyndigheden har ved vurdering af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 4, der er placeret ca. 792 meter fra boligen. Projektets 6 møller vil blive placeret fra syd til sydøst 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 vindmøllerne ved Høvsøre, Fåre hhv. Fjaltring. Der er ca. 700 meter fra boligen til den nærmeste eksisterende mølle ved Volder Mark. Boligen ligger ca. 3,1 km. fra vindmølleparken ved Høvsøre, ca. 2,6 km fra vindmølleparken ved Fåre, ca. 2,5 km fra møllerne Øst for Ramme samt ca. 3,1 km fra møllerne ved Fjaltring. Voldervej, der er en let trafikeret bivej, løber vest for boligen og de nære udendørsarealer. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ved mølleprojektets realisering vil blive direkte udsyn fra beboelsesejendommen og de nære udendørsarealer til de kommende 6 møller ved Volder Mark. Der vil fra boligen være udsyn til mølleprojektet fra alle rum orienteret mod syd og øst, herunder stue og soveværelse samt værelser på 1. sal. Fra boligens resterende rum vil der ikke være udsyn til det kommende mølleprojekt. Der vil fra de nære udendørsopholdsarealer være udsyn til de kommende vindmøller. Særligt fra terrassen - hvortil der er udgang fra stuen - og haven på boligens sydside vil der være direkte udsyn til alle møllerne i projektet.

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 40,5 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 39,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,7 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 12,7 dB ved 6 m/s og 14,3 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. 11 timer og 26 minutter udendørs hhv. 9 timer og 32 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra primo oktober til primo marts. I foråret og efteråret vil skyggekast forekomme i tidsrummet fra ca. kl. 7.45 - 9.30, mens det om vinteren vil forekomme i tidsrummet fra 9.45 - 11 og igen fra 14.15 - 15.15. Det er møllerne nr. 1 samt nr. 4 til 6, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast, herunder særligt mølle nr. 4. 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. 750.000 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).

Det bemærkes, at Region Midtjylland har kortlagt matriklen på vidensniveau 1, da det vurderes, at matriklen muligvis er forurenset som følge af aktiviteter, hvor der er foregået reparation af maskiner til land-, have- og skovbrug. 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 I 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 I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

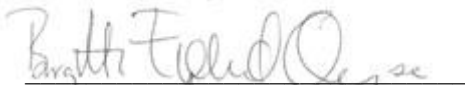
Klagevejledning

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

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