

[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 43, 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 opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage et værditab på beboelsesejendommen.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. maj 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Voldervej 43.

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.

Da beboelsesejendommen er et dødsbo, blev der indgået telefonisk aftale med advokat [Redacted], som er kontaktperson for boet efter [Redacted], om, at Taksationsmyndigheden havde adgang til at besigtige ejendommen udefra.

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 udefra samt de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Det er i forbindelse med værditabskravets anmeldelse gjort gældende af ejers repræsentant, at ejendommen vil lide et værditab som følge af vindmølleprojektet, særligt på grund af den korte afstand fra bolig til vindmøller.

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 forholdsvist 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 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 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 Voldervej 43 er et stuehus til en landbrugs-ejendom med enkelte driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 2,1 hektar.

Boligen, der er fra 1953, er opført i røde sten og med tegltag. Boligen er på ca. 120 m², inkl. en ca. 36 m² 1. sal registreret til beboelse. Boligen og udendørs opholdsarealer omkring beboelsen fremstår som værende misligholdt over en årrække. Boligen er i meget ringe stand.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage et værditab på beboelsesejendommen, da denne må betragtes som værende uden egentlig værdi. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen fremstår særdeles misligholdt. Ejendommen og de udendørsopholdsarealer fremstår meget rodede og bærer stærkt præg af at være blevet forsømt gennem en årrække.

I vurderingen er ligeledes indgået, at de naturlige opholdsarealer omkring beboelsesejendommen er så tilvoksede, at udsynet til de eksisterende vindmølleparker er yderst begrænset. Tilsvarende antages at være tilfældet i forhold til de kommende møller ved Volder Mark. Særligt i sommerhalvåret - hvor der er løv på træerne - vil udsynet være meget lille, mens der i vinterhalvåret vil være et begrænset udsyn gennem beplantningen. Beboelsen og de nære udendørsarealer udsættes for støj og skyggekast fra det kommende mølleprojekt. Der er endvidere en del støj fra de eksisterende møller.

Der er ca. 636 meter fra boligen til den nærmeste eksisterende mølle ved Volder Mark. Boligen ligger ca. 2,8 km fra vindmølleparken ved Fåre, ca. 2,9 km fra møllerne Øst for Ramme samt ca. 2,9 km fra møllerne ved Fjaltring. Voldervej, der er en let trafikeret bivej, løber umiddelbart vest for boligen og de nære udendørsarealer. Boligen er beliggende ca. 15 meter fra vejen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan man 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 der er uenighed i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af ejendommen, kan der anlægges sag mod opstilleren.

Hvis man anser, at Taksationsmyndigheden har begået fejl ved selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges 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