

[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 54, Ramme, 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 60.000 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. 900.000 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 Voldervej 54, Ramme.

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 deklamationer
- 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.

Ejeren har gjort gældende, at beboelsesejendommen taber i værdi som følge af støj, skyggekast og lysindfald samt som følge af møllernes visuelle påvirkning og deres nærhed i forhold til ejendommen.

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. Ejeren gjorde bl.a. gældende, at det var tvivlsomt, hvorvidt ejendommen kunne sælges ved mølleprojektets realisering.

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 tre 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 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. 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 54 er et stuehus til en landbrugs-ejendom med flere driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 22,9 hektar. Boligen er fra 1953, og er opført i røde sten med eternittag. Boligen er på ca. 165 m², inkl. en ca. 63 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 gårdsplads og indkørsel.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 2, der er placeret ca. 825 meter fra boligen. Projektets 6 møller vil blive placeret fra syd til sydøst for ejendommen.

I vurderingen er indgået, at området omkring beboelsesejendommen er præget af udsyn til eksisterende vindmølleparker. Der er fra boligen og de nære udendørsarealer udsyn til de eksisterende vindmøller ved Volder Mark gennem en enkelt række beplantning, der afgrænser haven. Ligeledes er der fra ejendommen udsyn til flere øvrige mølleparker. Der er ca. 880 meter fra boligen til den nærmeste eksisterende mølle ved Volder Mark. Boligen ligger ca. 3,3 km fra vindmølleparken ved Fåre, ca. 3,2 km fra møllerne Øst for Ramme samt ca. 2,4 km fra møllerne ved Fjaltring. Voldervej, der er en let trafikeret bivej, løber umiddelbart syd for boligen og de nære udendørsarealer. Boligen er beliggende ca. 25 meter fra vejen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ved mølleprojektets realisering vil blive udsyn til de kommende 6 møller ved Volder Mark gennem havens beplantning fra beboelsesejendommens syd- og østvendte rum samt de nære udendørsarealer. Der vil fra ejendommens 1. sal, indkørsel og gårdsplads være fuldt udsyn til de kommende møller ved Volder Mark. Fra ejendommens stue, terrasse og have vil udsynet være delvist afskærmet af beplantning i haven, dog primært i sommerhalvåret, når der er løv på træerne.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 38 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,9 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 37,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,0 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 12,2 dB ved 6 m/s og 13,7 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. 12 timer og 25 minutter udendørs hhv. 10 timer og 28 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio september til medio marts i tidsrummet fra ca. kl. 7.00 til 12.15. Det er alle møllerne, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast, herunder dog særligt mølle nr. 2. De eksisterende møller påfører ikke ejendommen skyggekast. 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. 900.000 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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig.

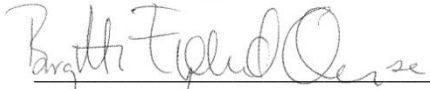
Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

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