

[REDACTED]
Flensted Byvej 10
8670 Låsby

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 vedrørende beboelsesejendommen Flensted Byvej 10, 8670 Låsby som følge af opstilling af vindmøller ved Thorsminde Vest for Låsby i henhold til lokalplan nr. 35-004 for Silkeborg Kommune og lokalplan nr. 1104 for Skanderborg Kommune

24. november 2016
BEO/AKR

Taksationsmyndigheden har den 18. november 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1141 af 29. august 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og den sagkyndige ejendomsmægler MDE Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 18. august 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Flensted Byvej 10, 8670 Låsby.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og den sagkyndige Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren [REDACTED] var til stede.

For opstilleren mødte Mogens B. Leth fra Arkitektfirmaet Mogens B. Leth og Steffen Larsson fra SFP Wind Denmark ApS.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

- Lokalplan nr. 35-004 for Silkeborg Kommune
- Lokalplan nr. 1104 for Skanderborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 33 til Silkeborg Kommuneplan 2015
- Kommuneplantillæg nr. 13-22 til Skanderborg Kommuneplan 2015
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Thorsminde Vest for Låsby. Silkeborg og Skanderborg Kommune, Juli 2015
- VVM-tilladelse for Silkeborg Kommune af 14. januar 2016
- VVM-tilladelse for Skanderborg Kommune af 14. januar 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelsen af krav om værditab navnlig gjort gældende, at møllerne ville kunne ses fra stuehus og have, og at projektet dermed vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørsarealer. Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at udsynet til møller kun er afskærmet af en enkelt række af træer, som er 120 år gamle og vil kunne vælte.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent 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

Projektområdet er beliggende ved Thorsminde sydvest for Låsby i den nordvestlige del af Skanderborg Kommune og den sydøstlige del af Silkeborg Kommune.

Vindmøllerne opstilles hen over kommunegrænsen, således at to møller opstilles i Skanderborg Kommune (projektets mølle 2 og 3) og en mølle i Silkeborg Kommune (projektets mølle 1).

Landskabet omkring vindmølleprojektet er kuperet. Mølleområdet og det omgivende terræn ligger generelt højt. Området anvendes til landbrug og fremstår med opdyrkede markenheder af middelstor størrelse, få spredte kratbeplantninger, enkelte læhegn og mindre skovområder samt spredt bebyggelse. Inden for en kilometers afstand fra vindmøllerne ligger der i alt 12 boliger, hvoraf to forudsættes nedlagt ved projektets realisering. De bysamfund, der ligger tættest på projektområdet er Mollerup ca. 1 km nordvest for mølleområdet, Flensted ca. 1,7 km mod nordøst, Laven ca. 2,4 km mod sydvest samt Linå og Låsby 2,6 km mod vest hhv. øst. Bysamfundene er kategoriseret som støjfølsomme område.

Nord for projektområdet og parallelt med de kommende møller løber Herningmotorvejen, som har stor betydning for oplevelsen af landskabet, og som medvirker til at give området et teknisk præg. Der vil være ca. 350-400 meter fra møllerne til motorvejen. Umiddelbart sydvest for byen Flensted er etableret en motorvejsrasteplass både i øst- og vestgående retning. Der er ca. 450 meter fra rasteplassen i vestgående retning til nærmeste mølle. Der er endvidere ved Flensted et råstofgraveområde. Der er derudover flere tekniske anlæg i området i form af vindmøller. Der er i Skanderborg Kommune inden for projektområde allerede opstillet én vindmølle, der er en del af et eksisterende vindmølleområde ved Thorsminde med i alt tre mindre 600 kW vindmøller med en totalhøjde på 67 meter. De to øvrige møller står umiddelbart nordvest og sydøst for projektområdet. De eksisterende møller ved Thorsminde skal være taget ned og arealet reetableret til landbrugsdrift før de nye møller sydvest for Låsby kan nettilsluttes og sættes i drift. I nærzonen står endvidere en eksisterende møllegruppe ved Lysmose ca. 1,9 km sydøst for mølleområdet samt mod nord en enkeltstående mindre 150 kW mølle ved Sorring ca. 3 km nord for projektområdet. Lysmoseprojektet består af fire 900 kW møller med totalhøjde på 70 meter.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelserne for det fælles projekt opstillet hen over kommunegrænsen mellem Silkeborg og Skanderborg kommuner, at vindmølleprojektet vest for Låsby indebærer en opstilling af 3 vindmøller med en totalhøjde på minimum 149 og maksimum 150 meter over terræn. Møllerne skal have en navhøjde på 90 til 94 meter og en rotordiameter på 112 til 120 meter. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter skal ligge mellem 1:1,19 og 1:1,33. Det af miljøministeriet anbefalede harmoniforhold er mellem 1:1,1 og 1:1,35. De af kommunerne udarbejdede planer og tilladelser er indbyrdes afhængige af hinanden, og der er således udarbejdet en samlet VVM-redegørelse og miljøvurdering for alle tre møller.

Der vil ifølge opstiller blive opstillet tre Vestas V117-3,3 MW vindmøller med en navhøjde på 91,5 meter og en rotordiameter på 117 meter, og dermed en totalhøjde på 149,9 meter og et harmoniforhold på 1:1,28. Vindmøllerne opstilles på en ret linje i øst-vestgående retning. De vil stå med en indbyrdes afstand på ca. 405-410 meter.

Vindmøllerne udformning svare til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt være i lys grå farve. Der skal etableres lysafmærkning på møllerne, som udsender lavintensivt fast rødt lys. Det følger endvidere af

plangrundlaget og VVM-tilladelserne, at ingen naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reelt udendørs skyggekast om året. I vindmøllen vil der således være installeret et skyggestopsprogram.

Der er udarbejdet visualiseringer samt foretaget støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støj- og skyggekastberegningerne er der medtaget støj hhv. skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Thorsminde og Lysmose. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastudbredelsen fra de eksisterende vindmøller, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj og skyggekast fra vindmøller.

Beboelsesejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et jordtilliggende på ca. 66 hektar. Stuehuset, der er opført i 1898, har et boligareal på 345 m² samt 180 m² udnyttet tagetage. Det er opført i røde teglsten med eternit på taget. På ejendommen er endvidere stald, maskinhus, lade og garage. Huset fremtræder i særdeles pæn og velholdt stand. Ifølge BBR sker opvarmning fra eget centralvarmeanlæg, vandforsyning er fra privat alment forsyningsanlæg og afløb sker til rensningsanlæg.

I vurderingen af beboelsesejendommen er ud over selv beboelsen endvidere indgået de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet opholdsarealer, have og dele af gårdsplads. Den parklignende have, der ligger ud mod mølleområdet, er afgrænset af træer. Boligen ligger i en afstand af ca. 200 meter fra Hovedvejen (Rute 195) og ca. 340 meter fra Herningmotorvejen. Såvel hovedvejen som motorvejen løber syd om ejendommen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 2128 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret henholdsvis 2528 og 2931 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydvest for ejendommen.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra primære opholdsrum i form af køkken-almrum, havestue og og stuer i vinterhalvåret kan være et yderst begrænset udsyn til vingespidsen gennem ejendommens beplantning. I sommerhalvåret vil beplantning skærme for udsynet. Udsynet vil være større, men stadig begrænset, fra værelser mv. på 1. salen. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra terrasse og have være et tilsvarende begrænset udsyn som fra beboelsens stueetage, og alene i vinterhalvåret. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil være en visuel påvirkning, som vil kunne indebære et værditab på beboelsesejendommen. Det er begrundet i det afskærmede udsyn samt afstanden til møllerne.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 28,3 dB(A) ved 6 m/s og 29,2 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 29,7 dB(A) ved en

vindhastighed på 6 m/s og op til 31,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 3,0 dB(A) ved 6 m/s og 5,9 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 5,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 7,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger umiddelbart nord for Herningmotorvejen samt hovedvej 195. Der var under besigtigelsen en vis vejstøj. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil påvirke ejendommens handelsværdi.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på beboelsesejendommen.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som du mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

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.

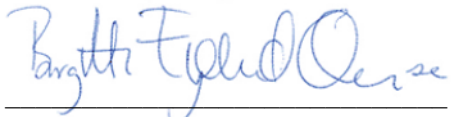
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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 beboelsesejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Du kan, som anført ovenfor, i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden