

[REDACTED]
Mollerupvej 28
8600 Silkeborg

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 Mollerupvej 28, 8600 Silkeborg 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 Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 18. august 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Mollerupvej 28, 8600 Silkeborg.

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

Ejeren var til stede.

For opstilleren mødte Mogen B. Leth fra Arkitektfirmaet Mogens B. Leth ApS 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 Skanderborg af 14. januar 2016
- VVM-tilladelse for Silkeborg af 14 januar 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- 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 anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at beboelsesejendommen vil tabe i værdi på grund af støjgener og visuelle gener. Der vil endvidere opstå et værditab, idet møllerne vil komme til at stå meget tæt på boligen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørsarealer. Under besigtigelsen gjorde ejeren opmærksom på, at hun har investeret en del penge i ejendommen, og at hun på grund af møllerne er bekymret for, om investeringerne vil gå tabt.

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 fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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 motorvejrasteplass både i øst- og vestgående retning. Der er ca. 450 meter fra rastepladsen 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-tilladelse 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 reel 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

Beboelsesejendommen er beliggende på 2.757 m² grund. Huset, som oprindeligt er opført i 1902, har et boligareal på 128 m² samt 96 m² integreret garage/værksted. Det er opført i pudsede teglsten med cementsten på taget. Huset fremtræder i pæn og velholdt stand. Ifølge BBR sker opvarmning fra eget centralvarmeanlæg, vandforsyning er fra privat forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsvivning.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet opholdsarealer og have. Boligen ligger i en afstand af ca. 110 meter fra Herning-motorvejen. Motorvejen, løber nord om ejendommen, ligger lavt i forhold til boligen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 639 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret henholdsvis 1042 meter og 1447 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen. Der er ca. 1,2 km fra beboelsesbygningen til den nærmeste eksisterende vindmølle ved Thorsminde.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra primære opholdsrum i form af stue alene vil være et meget begrænset og meget skråt udsyn til de kommende møller. Der vil endvidere være et meget begrænset udsyn fra værelse mv. på 1. salen samt rum i gavlen ved garagen. Der vil ikke i øvrigt være udsyn til det kommende mølleprojekt fra boligen. Der er endvidere ikke udsyn til de eksisterende møller fra boligen. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra størstedelen af haven og området bag garagen være direkte udsyn til mølleprojektet. Fra terrassen vil udsynet være afskærmet af ejendommens bygninger. Særligt mølle nr. 3 vil fremstå meget dominerende og helt uafskærmet. Beplantning vil af-

skærme udsnit af møllerne nr. 1 og 2, dog vil vinger og møllehat på mølle nr. 2 ikke være afskærmet. De eksisterende møller ved Thorsminde kan ses, men i vidt omfang alene gennem beplantning og de fremstår ikke dominerende. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil indebære et værditab på beboelsesejendommen, da det kommende mølleprojekt vil fremstå dominerende i landskabsudsynet fra ejendommens have. Det har dog også indgået i Taksationsmyndighedens fastsættelse af værditabet, at der umiddelbart nord for ejendommen løber en motorvej.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 29,1 dB(A) ved 6 m/s og 29,7 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 38,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 39,8 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 4,6 dB(A) ved 6 m/s og 6,2 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 12,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,5 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 syd for Herningmotorvejen. Der var under besigtigelsen en betydelig vejstøj fra motorvejen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil påvirke ejendommens handelsværdi, uanset at denne isoleret set må anses for væsentligt forøget.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 11 timer og 9 minutter udendørs og 9 timer og 17 minutter indendørs. Det følger af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reelt skyggekast om året. Det beregnede skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Thorsminde udgør 21 minutter udendørs og 11 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo marts til primo april i tidsrummet ca. kl. 6:45 til ca. kl. 8:55 og fra primo september til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 7:30 til ca. kl. 8:50. Der vil ifølge beregningerne kunne forekomme skyggekast fra alle møllerne i projektet. I denne skyggekastberegning er der ikke taget hensyn til, om der ligger bygninger mellem boligen og vindmøllerne, som reducerer skyggekastet. Det må antages, at skyggekastpåvirkningen af beboelsesejendommen i realiteten vil blive væsentligt mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da skyggekastet vil blive afskærmet af ejendommens bygninger. Det er således kun vinduer i garagen, der vender ud mod mølleområdet. Det vurderes, at skyggekastpåvirkningen udendørs kun i begrænset omfang vil blive afskærmet. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgener alene vil have en absolut begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.000.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. 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.

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.

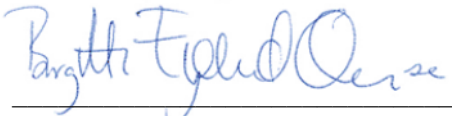
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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. 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler 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