

[REDACTED]
Skovsrodvej 35
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 Skovsrodvej 35, 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 der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 650.000 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 Skovsrodvej 35, 8670 Låsby.

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.

Ejer [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 Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail af 24. juli 2016

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.

Ejerne har ved anmeldelsen af krav om værditab navnlig gjort gældende, at deres beboelsesejendom taber i værdi ved opstilling af de nye vindmøller, da møllerne vil være visuelt dominerende. Det anføres endvidere, at de vil påføre ejendommen skyggekast, der især vil være generende på sommeraftener tæt ved solnedgang, og at der vil være støjgener. Ejerne oplyser, at ejendommen er under renovering og ombygning efter arkitekttegninger, og at der efter endt renovering vil være tale om et lavenergihus med høj herlighedsværdi.

Ved brev af 24. juli 2016, har ejerne oplyst, at ejendommen er under totalrenovering. I brevet har ejerne anført, at den planlagt ombygning vil resultere i en eksklusiv, arkitekttegnet liebhaverejendom. Ejerne gør endvidere opmærksom på, at den nærmeste udbygning er brandskadede efter en brand i november, og anfører, at bygningen vil blive revet ned. Ejerne bemærker, at deres ejendom vil tabe i værdi på grund af de nye møllers nærhed til ejendommen og de nye møllers størrelse. Desuden anfører ejerne, og at der vil være direkte udsyn til møllerne fra udekøkken og opholdsareal nord-nordøst for huset, samt fra deres terrasse ved udbygningens nordvestvendte gavl, hvor der ligeledes vil være massiv skyggekast, hvilket, når udbygningen er revet ned, vil nå selve huset. Derudover, anfører ejerne, vil der være gener i form af støj og blinkende lys. I forhold til vurderingen af ejendommen og værditabet størrelse mener ejerne, at følgende forhold er vigtige:

1. Den offentlige vurdering kan ikke bruges, da den ikke tager højde for de meget dyre forbedringer på ejendommen
2. Huset vil have en større kvadratmeter end senest vurdering, samt bedre kvalitet og derfor bedre kvadratmeterpris
3. Generne ved møllebyggeriet vil være meget markante, i forhold til ejendommens kvalitet som liebhaverejendom med store, udendørs herlighedsværdier.

Til brevet er vedlagt arkitekttegninger.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig samt de nære udendørsarealer. Under besigtigelsen gjorde ejer gældende, at udbygningen vil blive revet ned, at de opholder sig meget ved fotopunkt 3 for at se solnedgang, at der om sommeren

er udekøkken ved fotopunkt 2, og at ejendommen vil kunne sælges som heste-ejendom på grund af den tilhørende jord. Endvidere gjorde ejer gældende, at huset, når det er færdigt, vil være at betegne som liebhaveri, og ejer gjorde opmærksom på, at den offentlige vurdering ikke passer.

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 Herning-motorvejen, 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 projekt-

området. De eksisterende møller ved Thorsminde skal være taget ned og arealet retableret 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 i tingbogen registreret som en landbrugsejendom med et jordtiliggende på ca. 2 hektar. Stuehuset, der oprindeligt er opført i 1959, har et boligareal på 116 m² og 70 m² uudnyttet tagetage. Det er opført i røde teglsten med eternit på taget. På ejendommen er endvidere en forhenværende stald som har været i brand. Huset, der ligger forholdsvist højt, er under totalrenovering og var på vurderings- og besigtigelsestidspunktet ubeboeligt. Ifølge BBR sker opvarmning fra eget centralvarmeanlæg, vandforsyning er fra privat alment forsyningsanlæg og afløb sker til sandfilter til mark.

Ud over selve beboelsesbygningen er indgået de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet de dele af haven og dele af

gårdspladsen som ligger nærmest beboelsesbygningen. Boligen er beliggende i en afstand af ca. 1 km fra Herningmotorvejen. Motorvejen løber nord for ejendommen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 734 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret henholdsvis 943 og 1255 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen. Der er ca. 590 meter fra beboelsesbygningen til den nærmeste eksisterende vindmølle ved Thorsminde. Der er ca. 1,4 km til den nærmeste mølle i møllegruppen ved Lysmose.

Det bemærkes af Taksationsmyndigheden, at vurderingen af beboelsesejendommen og værditabet ifølge forarbejderne til loven skal foretages på baggrund af forholdene på tidspunktet for det offentlige møde. Det offentlige møde blev afholdt den 22. september 2015. I vurderingen af selve beboelsen er således indgået, at bygningen er under totalrenovering og ikke egnet til beboelse samt at udsynet delvist afskærmes af ejendommens udbygninger.

I vurderingen er endvidere indgået, at der fra beboelsens ikke-færdiggjorte rum med udsyn mod nordvest vil være udsyn til udsnit af møllerne - narcelle og vinger - hen over udbygningernes tage. Der er fra beboelsens rum med udsyn mod sydøst udsyn til de eksisterende møller ved Lysmose. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra gårdplads og dele af haven. Udsynet vil være delvist afskærmet af udbygningerne. Der er fra store dele af haven endvidere udsyn til de eksisterende vindmøller ved Lysmose sydøst for ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil indebære et værditab på beboelsesejendommen, selv om denne på vurderingstidspunktet ikke var egnet til beboelse.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,1 dB(A) ved 6 m/s og 36,8 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 38,1 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 10,0 dB(A) ved 6 m/s og 11,8 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 12,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,7 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 i en afstand af ca. 1 km fra Herningmotorvejen. Motorvejen løber nord om ejendommen. Der var under besigtigelsen nogen vejstøj fra mo-

torvejen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i mindre omfang, uanset at denne isoleret set må anses for væsentligt forøget.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 5 timer og 17 minutter udendørs og 4 timer og 32 minutter indendørs. De eksisterende møller forårsager ikke skyggekast. Skyggekastet fra de kommende møller vil kunne forekomme i perioden fra medio maj til ultimo juli i tidsrummet fra ca. kl. 20:50 til ca. kl. 21:30. Det vil være vindmølle nr. 3, der kan forårsage skyggekast. I denne skyggekastberegning er der ikke taget hensyn til, om der ligger bygninger eller beplantning mellem boligen og vindmøllerne, som reducerer skyggekastet. Det må antages, at skyggekastpåvirkningen af beboelsesejendommen i realiteten vil blive mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da skyggekast fra møllen på de primære opholdsarealer i et vist omfang vil blive afskærmet af ejendommens driftsbygninger samt beplantning, der om sommeren vil bære løv. Det vurderes, at skyggekastpåvirkningen vil være mindre end angivet, men henset til tidspunktet for skyggekastforekomsten samt boligens orientering i forhold til møllerne er det Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgener vil have en betydning for ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom på vurderingstidspunktet er ca. 650.000 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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I 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 I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

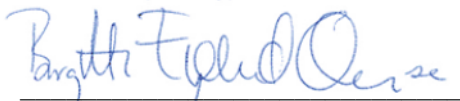
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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 I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for 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. I 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