

[REDACTED]
[REDACTED]
[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. ejendommen Gedbovej 18, 7500 Holstebro som følge af opstilling af vindmøller ved Tvis i henhold til lokalplan nr. 1077 for Holstebro Kommune

27. februar 2014

BEO/SMH

Taksationsmyndigheden har den 28. januar 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gedbovej 18, 7500 Holstebro. Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 3.200.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. august 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Gedbovej 18.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren mødte Lauge Gjedbo, samt Christina Klein og Maja Rasmussen fra European Energy A/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. 1077, Lokalplan for et område til vindmøller øst for Tvis, vedtaget 19. marts 2013

- Miljørapport, VVM-redegørelse, Vindmøller øst for Tvis, Appendiks til Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009. November 2011. Holstebro Kommune
- VVM-tilladelse til 4 vindmøller øst for Tvis, meddelt af Holstebro Kommune den 19. april 2013
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg modtaget den 1. august 2013
- Partsindlæg modtaget den 27. august 2013
- Partsindlæg modtaget den 2. januar 2014
- Partsindlæg modtaget den 6. januar 2014

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen, der er en beboelsesejendom, består af en bolig opført i 1959 på ca. 173 m² inklusiv 71 m² førstesal samt en række udhuse, som udgør stald, lade og maskinhus. Der drives en hundekennel på ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen er den ejendom, der ifølge VVM-redegørelsen er tættest beliggende på møllerne, og at den derfor vil blive berørt mest. Det fremhæves af ejerne, at når det blæser, især fra vest, vil der i særlig grad være gener i form af skyggekast, støj samt risiko for lavfrekvent støj. Skyggerne vil gå ind gennem vinduerne, særligt i havestuen, og ejerne påpeger, at søen, der vil have et større vandspejl om vinteren, vil kunne reflektere skyggerne fra møllerne. Da der er løvtræer omkring ejendommen, vil generne i vinterhalvåret være mere markante. Ejendommen vil ifølge ejerne falde meget i værdi på grund af støj, skygger og tab af herlighedsværdier. Desuden kan jagten påvirkes under opførsel og drift af møllerne. Det fremhæves også af ejerne, at der kan være helbredsmæssige konsekvenser ved mølleopstillingen, og de udtrykker bekymring for, at en realisering af projektet vil kunne påvirke bl.a. nattesøvn samt medføre stress. Der henvises endvidere til en usikkerhed om, hvorvidt møllerne vil kunne påvirke hundene i kennelen og ejernes opdræt af hunde

I forbindelse med besigtigelsen blev der vist rundt på ejendommen og redegjort for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Der blev påpeget, at man var bekymret for, at der ville komme generende refleksioner fra søen, når møllevingerne roterer.

Efter besigtigelsen har ejerne anført, at søen er tre gange større om vinteren, fordi der er meget højere vandstand, hvilket vil kunne forøge generne. Det er endvidere blevet oplyst, at søen er godkendt til erhvervsmæssigt opdræt og salg af flodkrebs. Ejerne har endvidere gjort Taksationsmyndigheden opmærksom på, at Nykredit i 2011 har vurderet ejendommen i forbindelse med, at den fik nyt tag, herunder at ejendommen blev vurderet til 3.700.000 kr. ■

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Tvis-projektet indebærer en opstilling af fire vindmøller med en effekt på ca. 3 MW hver og en maksimal totalhøjde, der skal være mindre end 150 meter, men ikke under 130 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V117 3,3 MW med en totalhøjde på ca. 149,9 meter. Møllernes navhøjde vil være ca. 91,5 meter og rotorernes diameter ca. 117 meter. De opstilles på en lige række med en indbyrdes afstand på ca. 325 meter. Vindmøllerne, der skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Vindmølleområdet er i Holstebro Kommunes Kommuneplan 2009 udlagt som potentielt vindmølleområde. De nærmere rammer for etablering af Tvis-projektet er fastlagt ved Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009, Holstebro Kommune. VVM-tilladelsen er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast i mere end 10 timer pr. år.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom 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.

Taksationsmyndigheden påpeger, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 4, der er placeret ca. 833 meter fra boligen.

Tvis-projektets møller vil blive placeret nordvest for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er let kuperet. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af mange levende hegn og mindre arealer med bevoksning. Bebyggelsen er spredt og består overvejende af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Udsynet fra ejendommen ud mod Tvis-projektet er åbent, dog præget af beplantning i læhegn. Træer og bevoksning på ejendommen vil yde en vis afskærmning af udsynet fra boligen ud mod møllerne i projektet.

Nærområdet er ikke præget af eksisterende vindmøller. De nærmeste eksisterende møller er placeret i tre områder med hver tre møller med en totalhøjde på 75 meter. Der er ca. 2,2 km til det nærmeste eksisterende vindmølleområde ved Varhede i Herning Kommune. I landskabet løber en mindre el-ledning gennem vindmølleområdet fra sydøst mod nordvest parallelt med møllerne i Tvis-projektet. El-tracéet løber mellem ejendommen og vindmølleprojektet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. Boligen ligger tilbagetrukket fra Gedbovej, der er en mindre bivej.

Der vil fra boligen være udsyn til vindmøllerne fra rum med vinduespartier mod nord og nordvest, herunder stuen, køkkenet, samt soveværelset på førstesalen. Der vil være udsyn gennem beplantningen og fra førstesalen over denne. Beplantningen vil være forholdsvis tæt om sommeren, men da denne består af løvtræer vil udsynet være en del større i vinterhalvåret. Udestuen, der har store glaspartier, er orienteret mod syd og har udsyn ud mod søen, el-tracéet samt eksisterende møller, der kan skimtes i horisonten, men vil ikke have udsyn til det kommende mølleprojekt. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn fra store dele af haven, herunder særligt havens vestlige del, gårdspladsen, indkørslen og arealet ned mod og omkring søen, der ligger sydvest for boligen. Fra arealerne omkring boligen vil udsynet vil være begrænset af havens beplantning samt beplantning på naboejendommen, dog særligt om sommeren. Der vil være udsyn til møllerne fra området ved søen. Herfra vil man over beplantningen kunne se møllernes rotor og den øverste del af tårnet, særligt på de sydligste møller. Terrassen syd for boligen er orienteret mod søen syd for boligen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, på baggrund af ejendommens orientering og indretning samt karakteren af den afskærmning, der er ud mod vindmølleprojektet, at en realisering af Tvis-projektet vil indebære en mindre visuel påvirkning af ejendommen, som vil have en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,8 dB(A) ved 6 m/s og 39,6 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 lavfrekvente støj er beregnet til 10,7 dB ved 6 m/s og 12,2 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er tale om øgede støjværdier. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om støjgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Myndigheden bemærker dog, at ejendommen er omkranset af træer, der vil frembringe en vis naturlig baggrundsstøj, når det blæser.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 14 timer og 35 minutter om året. Skyggekastet vil primært komme fra møllerne 2-4. Skyggekast vil kunne finde sted i perioden fra ultimo april til medio august i tidsrummet mellem kl. ca. 20 og 22. 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. Det bemærkes endvidere, at den periode hvor skyggekast vil kunne forekomme primært er i perioden med løv på den afskærmende beplantning. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning samt tidspunktet på dagen er det dog Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

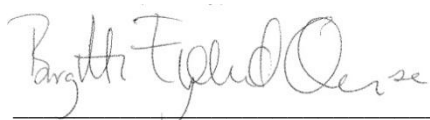
Taksationsmyndigheden har noteret sig, at I mener at der vil kunne opstå skygger fra vindmøllerne som vil spejle sig i søen og give spejlrefleks. Desuden mener I at spejlrefleksen vil være større i vinterhalvåret, da der i vinterhalvåret vil være en større vandstand. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at møllerne vil stå for langt væk til at kunne give reflekser i søen, som vil medføre gener i og umiddelbart omkring beboelsen. Der er således ikke i beregningen af værditab medtaget eventuelle gener fra refleksioner i søen.

■ Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 3.200.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af landbrugsjorden, boligens og udhusenes generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer. Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdiansættelse, at der på ejendommen drives hundekennel og opdræt af hunde.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, 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. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden