

[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 5, 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 5, 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 60.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.600.000 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 5.

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

For 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

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 1972 på ca. 179 m² samt en række udhuse, herunder stalde og garage. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 5,3 ha, der primært er beplantet.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen er en liebhaverejendom, idet ejendommen bl.a. ligger parallelt med Tvis Ådal. Det er ejerens vurdering, at værdien af ejendommen vil falde markant på grund af gener i form af støj og skyggekast, samt den visuelle påvirkning ved opstilling af 150 m høje møller. Møllerne opstilles på en lige linje, der løber parallelt med ejendommen. I forbindelse med besigtigelsen blev der vist rundt på ejendommen og redegjort for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

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 din ejendom på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 4, der er placeret ca. 899 m fra boligen.

Tvis-projektets møller vil blive placeret nord og nordøst for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen 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 præget af bevoksning af nåletræer på ejendommen. Bevoksningen vil yde en delvis afskærmning af udsynet fra boligen ud mod vindmøllerne, idet der primært vil være udsyn til det øverste af vindmøllerne og møllevingerne.

Der er i området eksisterende vindmøller. De nærmeste eksisterende møller er placeret i tre områder med hver tre møller med en totalhøjde på 75 meter. Der er ca. 2,6 km til det nærmeste eksisterende vindmølleområde ved Kronbakkevej. I landskabet løber en mindre el-ledning gennem vindmølleområdet fra sydøst mod nordvest parallelt med møllerne i Tvis-projektet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Der vil fra boligen være udsyn til vindmøllerne fra sydøst- og nordvestvendte rum, herunder stue, to værelser samt et badeværelse. Der vil desuden være udsyn fra køkkenet til den nordligste mølle. Fra de udendørs opholdsarealer, herunder terrassen og haven, vil der være udsyn til mølleprojektet over beplantningen. Ligeledes vil der være udsyn til møllerne fra indkørslen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil have betydning for ejendommens værdiansættelse i en salgssituation.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,7 dB(A) ved 6 m/s og 40,5 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 11,3 dB ved 6 m/s og 12,7 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er tale om øgede støjværdier, og det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er

tale om støjgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Myndigheden bemærker, at Gedbovej, der er en mindre bivej, løber umiddelbart forbi ejendommen ca. 10 meter fra boligen.

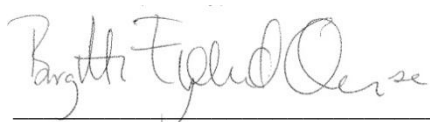
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 8 timer og 9 minutter om året. Skyggekastet vil komme fra mølle 4. Skyggekast vil kunne finde sted i perioden fra primo maj til primo juni samt igen fra primo juli til medio august i tidsrummet mellem kl. ca. 5.30 og 6.30. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning samt tidspunktet på året og dagen er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er 1.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af ejendommens jordtilliggende, boligens og udhusesnes generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, 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 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 du er uenig i afgørelsen, 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.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden