

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 11, 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 11, 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 50.000 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. 1.390.000 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 11.

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 ejerne 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 1940 på ca. 177 m² inklusiv 65 m² førstesal, samt et udhus og drivhus. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 2,8 ha.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen falder i værdi ved opstilling af vindmøllerne på grund af støj, herunder lavfrekvent støj, vibrationer, skyggepåvirkninger, naturinteresser, samt den visuelle påvirkning i forhold til udsigten fra ejendommens grund og stuehus. Desuden påpeger ejerne, at ejendommen bliver usælgelig og at der ikke, som følge af mølleprojektet, vil være mulighed for at optage lån til forbedringer og energitiltag.

I forbindelse med besigtigelsen viste den ene af ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev bl.a. anført, at det er nødvendigt at fælde træerne i haven, dels fordi de fylder for meget, dels af hensyn til drivhuset, og at der i så fald vil blive et direkte udsyn til vindmøllerne fra såvel have som bolig.

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 ejen-

dommens 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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 4, der er placeret ca. 1.025 meter fra boligen.

Tvis-projektets møller vil blive placeret vest og nordvest 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 åbent, dog præget af beplantning i læhegn. Træer og bevoksning på ejendommen vil i høj grad skærme for udsynet fra boligen ud mod vindmølleprojektet.

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. 2,5 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. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Der kan fra boligen være et udsyn til vindmøllerne fra førstesalens vestvendte gavlvindue samt ovenlysvinduer. Udsynet vil dog være begrænset og formentlig helt afskærmet, når der er løv på træerne. Der vil ikke i øvrigt være udsyn fra boligen. Fra de udendørs opholdsarealer omkring boligen vil udsynet til vindmøllerne være begrænset af ejendommens tætte beplantning, dog vil møllerne formentlig kunne skimtes i vinterhalvåret. Terrassen er orienteret mod sydvest, og der vil ikke være udsyn til vindmøllerne i projektet. Gårdspladsen vil være helt afskærmet af bygninger og beplantning. Det bemærkes af Taksationsmyndigheden, at der af hensyn til ejendommens drivhus kan være brug for at tynde i bevoksningen omkring ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering samt ejendommens orientering og indretning samt den nuværende tætte beplantning omkring ejendommen, at en realisering af Tvis-projektet vil medføre en visuel påvirkning af ejendommen,

som vil have meget begrænset betydning for ejendommens værdi i en salgssituation.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,7 dB(A) ved 6 m/s og 38,5 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 10,1 dB ved 6 m/s og 11,5 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 at ejendommen er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil blive tale om støjgener, som vil kunne påføre ejendommen et begrænset værditab. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen er omkranset af træer, der vil frembringe en vis naturlig baggrundsstøj, når det blæser.

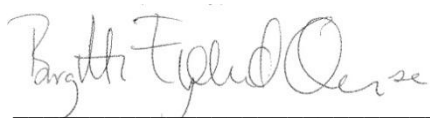
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 6 timer og 6 minutter om året. Skyggekastet vil komme fra alle møllerne. Skyggekast vil kunne finde sted i perioden fra primo marts til primo maj samt igen fra primo august til medio oktober i tidsrummet mellem kl. ca. 17 og 21. Da skyggekast vil kunne forekomme i perioder, hvor der ikke er løv på træerne, kan det ikke afvises, at der vil kunne forekomme visse begrænsede gener som følge heraf. Det er Taksationsmyndighedens vurdering at denne gene alene kan indebære et mindre værditab på ejendommen på grund af afskærmningen omkring boligen og haven.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.390.000 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.

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