Taksationsmyndigheden

[redacted]
Linåvej 84
8600 Silkeborg

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 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

24. november 2016
BEO/AKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Linåvej 84, 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

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 65.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.300.000 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 Linåvej 84, 8600 Silkeborg.

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

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Mogens B. Leth fra Arkitektfirmaet Mogens B. Leth og Steffon 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 vedThorsminde Vest for Låsby. Silkeborg og Skanderborg Kommune, Juli 2015
- VVM-tilladelse fra Skanderborg Kommune af 14. januar 2016
- VVM-tilladelse fra Silkeborg Kommune af 14. januar 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- 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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de er bange for at deres ejendom bliver usælgelig .

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig samt de nære udendørsarealer. Ejerne har under besigtigelsen oplyst, at de har planer om at rive udbygningen ud mod møllerne ned. Opstiller har hertil anført, at hvis bygningen rives ned vil støjen fra motorvejen blive højere. Ejerne har endvidere oplyst, at de tydeligt kan høre de eksisterende møller ved visse vindretninger.

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 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.

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 motorvejsrasteplads 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 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 udarbejde 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 skyggekastsberegningerne er der medtaget støj hhv. skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Thorsminde og Lysmose. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastsudbredelsen 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 en landbrugsejendom med et jordtilliggende på ca. 38 hektar. Stuehuset, der er opført 1975, har et boligareal på 214 m^2 i et plan. Det er opført i gule teglsten med eternit på taget. På ejendommen er endvidere en fhv. svinestald, kostald, maskinhus og lade. Det blev under besigtigelsen oplyst, at ejendommen er ikke længere en aktiv produktionsejendom. Huset fremtræder i pæn og velholdt stand. Ifølge BBR sker opvarmning fra eget centralvarmeanlæg, vandforsyning er fra privat forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet opholdsarealer, have og dele af gårdsplads. Boligen ligger for enden af egen grusvej og er omgivet af marker og mindre skovareal. Boligen ligger i en afstand af ca. 300 meter fra Herningmotorvejen. Motorvejen løber syd om ejendommen og er afskærmet af ejendommens driftsbygninger samt tildels det bakkede landskab omkring ejendommen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 65.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der vil blive placeret 644 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller vil blive placeret henholdsvis 901 og 1241 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen. Der er ca. 960 meter fra beboelsesbygningen til den nærmeste eksisterende vindmølle ved Thorsminde.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra primære opholdsrum i form af spisestue/stue vil være udsyn til udsnit af vindmølle nr. 3's vinge og evt. dele af møllehatten hen over ejendommens driftsbygninger. Der vil desuden være udsyn fra en række øvrige rum, herunder værelser, bad mv., som er orienteret ud mod gårdspladsen og dermed mølleprojektet. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra gårdsplads og indgangspartier være udsyn til udsnit af vindmølle nr. 3's vinge hen over ejendommens driftsbygninger. Det lægges til grund, at der kan være tilsvarende udsyn fra dele af haven. Bag boligen, orienteret mod nord og

væk fra møllerne, er etableret en havestue med udgang til stor terrasse, hvorfra der ikke vil være udsyn til det kommende mølleprojekt. Ved tilkørslen til ejendommen vil det kommende projekt, herunder særligt møllerne nr. 2 og 3, fremstå dominerende i landskabet. Det eksisterende mølleprojekt ved Thorsminde kan ligeledes ses ved tilkørsel. Udsynet er dog også præget af motorvejen og ejendommens gylletank. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil indebære et begrænset værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 30,8 dB(A) ved 6 m/s og 31,5 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 38,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,3 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 6,0 dB(A) ved 6 m/s og 7,5 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 12,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,9 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 nord for Herningmotorvejen, og at der under besigtigelsen var nogen vejstøj fra motorvejen, dog var støjen svagere ved ophold på gårdsplads og i haven bag huset. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i meget begrænset omfang, uanset at denne isoleret set må anses for væsentligt forøget.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 13 timer og 3 minutter udendørs og 10 timer og 52 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 33 minutter udendørs og 23 minutter indendørs. Skyggekastet fra de kommende møller vil kunne forekomme i perioden fra medio oktober til ultimo februar i tidsrummet fra ca. kl. 7:30 til ca. kl. 11:15. 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 driftsbygninger. Det vurderes, at skyggekastpåvirkningen i realiteten vil være væsentligt mere begrænset, dog bemærkes det, at det primært er mølle nr. 3, hvor der i hvert fald kan ses en vinge over driftsbygningen, der laver skyggekast. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgener vil have en begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.300.000 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

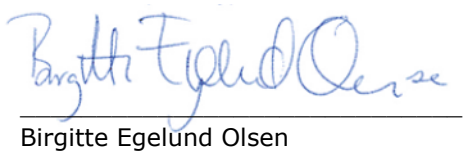
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. Der gælder som udgangspunkt ikke 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 oven-

for 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