Taksationsmyndigheden

[redacted]

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

29. februar 2016
BEO/CMR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Helleskovvej 2, 7480 Vildbjerg, som følge af opstilling af vindmøller ved Herning Varmforzinkning A/S i henhold til lokalplan nr. 81.E6.1 for Herning Kommune.

Taksationsmyndigheden har den 5. februar 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen og sagkyndig ejendomsmægler, Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 225.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.900.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 12. januar 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Helleskovvej 2.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og sagkyndig ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla M. Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte adm. direktør og ejer Bjarne Jørgensen og direktør Bjarne Schmidt op for Herning Varmforzinkning A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 3

- Lokalplan nr. 81.E6.1 for Herning Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2024
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Herning Varmforzinkning A/S, Herning Kommune, marts 2015.
- VVM-tilladelse, 6. oktober 2015
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger for vindmølle ved Herning Varmforzinkning, Sverigesvej i Vildbjerg.
- Støj- og skyggekastberegninger for eksisterende vindmøller ved Romvig Gårde og Rødding
- Kumulative støj- og skyggekastberegninger for områder omkring Herning Varmforzinkning, Sverigesvej i Vildbjerg
- Mailkorrespondance mellem ejendomsmægler (EDC) og ejer fra december 2015
- Mailkorrespondance mellem ejendomsmægler (Danbolig) og ejer fra marts-april 2015
- Indlæg fra ejer af 31. januar 2016 fremsendt pr. mail

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.

Ejeren har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at vindmøllen står 400 meter fra beboelsesejendommen og terrassen som benyttes meget. Det oplyses og dokumenteres, at ejendommen fornylig er vurderet af 2 lokale ejendomsmæglere. Begge har vurderet ejendommen til ca. 3. mio. kr. Det er endvidere gjort gældende, at idet ejendommen er en ren beboelsesejendom, så vil en vindmølle i den planlagte afstand indebære et større værditab set i forhold til vurderingsprisen, som følge af den visuelle påvirkning samt gener i form af støj og skyggekast. Det anføres, at der fra fabrikken Herning Varmforzinkning A/S i perioder allerede er en del støj fra stål, så lyden fra møllerne i den angivne højde vil med sikkerhed være en gene i perioder. Ejeren finder på den baggrund, at han bør gives en rimelig kompensation for opstillingen af vindmøllen. Det blev under besigtigelsen stærkt kritiseret, at miljøvurderingsmaterialet bl.a. udarbejdet i forbindelse med VVM-redegørelsen ikke indikerede tilsvarende store visuelle problemer som materialet fremsendt i forbindelse med Taksationsmyndighedens besigtigelse. Ejer har endvidere fremført, at der formentlig vil ske prisstigninger i området, når nyt sygehus og motorvej etableres inden for de næste par år.

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 % 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 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.

Området

Projektområdet ved Herning Varmforzinkning, Sverigesvej i Vildbjerg er beliggende i et erhvervsområde i den nordlige del af Vildbjerg by. Landskabet omkring vindmølleprojektet er forholdsvist fladt. Vindmøllen med tilhørende anlæg vil blive opført på en industrigrund i tilknytning til en eksisterende virksomhed, som beskæftiger sig med overfladebehandling af jern- og metalvarer.
Området nord, øst og vest for mølleområdet anvendes til landbrug og fremstår med opdyrkede markenheder, spredt bebyggelse, flere læhegn og mindre samlede træbevoksninger, særligt omkring gårde og anlæg. Projektområdet afgrænses mod syd og sydøst af det eksisterende erhvervsområde. Landbrugsarealet vest for projektområdet er planlagt til erhverv.

Projektområdet og selve Vildbjerg by adskilles af erhvervsområdet, der er udlagt til produktionserhverv med tilhørende administration og oplagring. Der er især tale om virksomheder inden for metal- og maskinindustri samt træ- og møbelindustri. Afstanden fra projektområdet til de nærmeste boligområder i Vildbjerg by er ca. 500-700 meter. Der er et blandet bolig- og erhvervsområde ca. 400 meter fra projektområdet.

Projektområdet ligger i byzone, og er mod nord og vest afgrænset af et ca. 35 meter bredt beplantningsbælte. I lokalplanen for området er der fastsat bestemmelser om, at et beplantningsbælte på min. 20 meter skal bevares.

Der er flere tekniske anlæg i området i form af vindmøller, højspændingsforbindelser og veje mv. i området. Der ligger inden for nærzonen dels to vindmølleparker med hver tre vindmøller dels to mindre enkeltstående hustandsvindmøller. Vindmølleparken Romvig Gårde opført i 2012 har møller med en totalhøjde på 150 meter og ligger nordøst for Vildbjerg ca. 1,4 km fra vindmølleprojektet. Møllerne i vindmølleparken ved Rødding er opført i 1998. De har en totalhøjde på 85,5 meter og ligger vest for byen ca. 2,4 km fra den kommende vindmølle.

Ca. 1,7 km nordøst for projektområdet løber en højspændingsledning i nordvestlig-sydøstlig retning. En række veje løber gennem området. Mod vest er området afgrænset af Park Allé, som er en forholdsvis trafikeret ankomstvej til Vildbjerg samt mod øst Stentoftvej, der er en mindre befærdet vej. Ca. 400 meter øst for mølleområdet løber endvidere jernbanen til Struer.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet ved Herning Varmforzinkning indebærer opstilling af én vindmølle med en kapacitet på 2,0 MW og en totalhøjde på maksimalt 100 meter. Vindmøllen kan etableres som en prototypemølle eller en ombytningsmølle til forsøg. Den skal i sin udformning svare til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt være i lys grå farve.

Vindmølleområdet grænser op til et område med støjfølsom arealanvendelse og skal for at kunne opfylde støjkrav i forhold til beboelse køre i støjreduceret tilstand. Hvor naboboliger ligger i det åbne land, finder støjkraven for det åbne land anvendelse. I kommuneplantillægget udlægges et støjkonsekvensområde, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året. I vindmøllen vil der således være installeret et skyggestopsprogram.

Der er foretaget visualiseringer, 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 Romvig Gårde og Rødding. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastsudbredelsen fra de eksisterende vindmøller samt beregningen af den kumulative støjpåvirkning efter vindmøllen ved Herning Varmforzinkning er sat i drift, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj og skyggekast fra vindmøller.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Helleskovvej 2 er oprindeligt opført 1897, men er senest til- og ombygget i 2010. Den fremstår gennemmoderniseret med i alt 248 m^2 beboelse. Huset har sandblæst facade, sorte betontagsten og mahognivinduer og –døre. Ejendommen fremstår flot og velholdt.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af indkørsel, terrasser og have. Det samlede grundareal er i alt ca. 1 hektar. Huset har en integreret overdækket terrasse, en terrasse orienteret direkte mod vindmølleområdet samt en vestvendt balkon. Der er endvidere etableret terrasse mellem bygningerne ved gårdspladsen. Haven er omgivet af løvbærende træer og anden beplantning, dog er der tale om spredt beplantning mod syd.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøllen ved Herning Varmforzinkning vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 225.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at det kommende projekts vindmølle vil blive placeret ca. 400 meter fra boligen. Der er ca. 1000 meter til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Romvig Gårde.

Der er udsyn til de eksisterende møller ved Romvig Gårde fra den sydligste del af haven samt i mindre omfang fra boligen, hvor en stue/opholdsrum på første sal har udsyn henover en udbygning mod møllerne, som er placeret mod øst. Der er ikke udsyn til de eksisterende møller ved tilkørslen til ejendommen eller fra gårdsplads og terrasser langs med boligens sydside og østvendte gavl, idet det afskærmes af bygninger og beplantning

Den nye mølle opstilles syd for ejendommen. Der vil fra primære opholdsrum i form af køkken-alrum og stue/opholdsrum på 1. sal være direkte udsyn til den kommende mølle. Der vil være et tilsvarende udsyn fra værelser orienteret mod syd. Fra haven, balkon og terrasser på husets sydlige og østlige side vil der ligeledes være frit udsyn til møllen. Det bemærkes, at der mod syd endvidere er udsyn til erhvervsområde med flere produktionsvirksomheder mv. i den nordlige del af Vildbjerg by. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om en visuel påvirkning, som vil have indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra den kommende og de eksisterende møller er på 38,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,3 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 31,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 32,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra den kommende og de eksisterende møller er beregnet til 12,6 dB(A) ved 6 m/s og 13,9 dB(A) ved 8 m/s. For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 8,4 dB(A) ved 6 m/s og 10 dB(A) ved 8 m/s. Det må antages, at støjforøgelsen vil kunne høres, uanset at der er en vis støj fra det nærtliggende erhvervsområde samt hørbar trafikstøj. Støjforøgelsen vurderes dog i begrænset omfang at påvirke beboelsesejendommens handelsværdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 5 timer og 35 minutter udendørs og 4 timer og 18 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio november til ultimo januar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 10:45 til kl. ca. 12:15 fra den nye mølle. Det nuværende årlige skyggekast er på ca. 1 time og 39 minutter udendørs og 1 time og 25 minutter indendørs. Det vurderes, at skyggekastpåvirkningen vil medføre et værditab på ejendommen, særligt henset til at det er de primære opholdsarealer, der udsættes for skyggekast, samt at det vil være i tidsrummet mellem ca. kl 10:45 og kl. 12:15.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.900.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunk-

tet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 %, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis den planlagte vindmølle opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af mølletårnet. Hvis møllen 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 du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen.

Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som du mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du 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 du eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

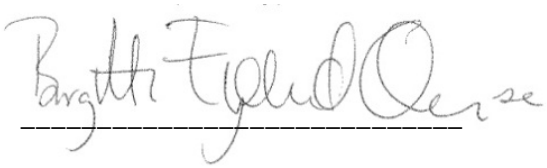
Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksationsmyndigheden.

Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Du 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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden