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 Stentoftvej 3, 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 35.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles en vindmølle som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 850.000 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 Stentoftvej 3.

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-tilladels, 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.
- Kopi af lejekontrakt for beboelsesejendommen

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 vindmølleprojektet vil medføre øgede støjgener. Der henvises til, at boligen ligger nordøst for den kommende vindmølle, hvilket er i den fremherskende vindretning (fra sydvest). Husets beboere vil derfor kunne høre vingesuset fra vindmøllen en stor del af tiden.

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, veje og jernbane mv. 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 Stentoftvej 3 er et fritliggende parcelhus opført i 1968. Boligen er i 2013 tilbygget, således at beboelsesarealet nu er på 164 m^2. Til ejendommen hører endvidere en mindre garage på 15 m^2. Ejendommen er pt. udlejet. Boligen er opført i røde sten med eternittag og trævinduer. Ejendommen bærer præg af at være en udlejningsejendom og flere steder er der mangelfulde afslutninger på ombygningen/moderniseringen.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have. Grundarealet er i alt 1.007 m^2. Det bemærkes, at der foran boligen mod nordøst hovedsagelig er grusbelagt holdeplads. Boligparcellen er omgivet af løvbærende træer og anden beplantning.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøllen ved Herning Varmforzinkning vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at det kommende projekts vindmølle vil blive placeret ca. 529 meter fra boligen. Der er ca. 900 meter til de nærmeste eksisterende 150 meter høje vindmøller ved Romvig Gårde.

Der er frit udsyn til de eksisterende møller ved Romvig Gårde ved indkørsel til ejendommen samt fra holdeplads og indgang til boligen. Der er i mindre omfang udsyn til de eksisterende møller fra boligen, hvor alene et værelse og entreen har udsyn mod øst. Der vil endvidere være et vist udsyn gennem beplantning fra dele af haven. Møllerne ved Romvig Gårde er markant mere synlige fra ejendommen end den nye mølle.

Den nye mølle opstilles sydvest for ejendommen. Der vil fra primære opholdsrum i form af stue og køkken-alrum være udsyn til den kommende mølle gennem havens beplantning. Der kan endvidere forventes at være mindre udsyn fra værelser orienteret mod syd. Fra haven og terrassen vil der ligeledes være udsyn gennem beplantningen. Både fra de udendørs opholdsarealer og fra boligen vil der være udsyn til udsnit af møllevingerne over beplantningen. Det vurderes, at udsynet til møllen vil være begrænset, særligt i sommerhalvåret, og at det vil have minimal betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra den kommende og de eksisterende møller er på 38,4 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 35,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra den kommende og de eksisterende møller er beregnet til 13,5 dB(A) ved 6 m/s og 14,9 dB(A) ved 8 m/s. For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 12 dB(A) ved 6 m/s og 13,5 dB(A) ved 8 m/s. Det må antages, at støjforøgelsen vil være vanskelig at høre, også henset til, at der er en ikke ubetydelig støj fra erhvervsområdet ca. 350-400 meter syd og sydvest for boligen. Jernbanen mod Struer løber endvidere umiddelbart forbi, ca. 20 meter fra boligen. Det bemærkes desuden, at der under besigtigelsen kunne høres en vis støj både fra erhvervsområdet og trafikken. Støjforøgelsen vurderes ikke at påvirke ejendommens handelsværdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 12 timer og 8 minutter udendørs og 10 timer og 7 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio februar til medio marts og igen fra ultimo september til ultimo oktober. Skyggekast vil kunne forekomme i tidsrummet fra kl ca. 16:30 til kl. 17:30 samt fra ca. 17:00 til 18:00 fra den nye mølle. Det nuværende årlige skyggekast er på ca. 7 timer og 44 minutter udendørs og 6 time og 41 minutter indendørs. Da den nye mølle i et vist omfang er afskærmet af beplantning, der dog alene i sommerhalvåret vil bære løv, forventes forøgelsen af generne ved skyggekast at være mindre end de anførte tal umiddelbart giver indtryk af. Det bemærkes endvidere, at det følger af VVM-tilladelsen, at naboer ikke må udsættes for mere end maks. 10 timers samlet skyggekast om året. Det vurderes, at skyggekast kan give anledning til et mindre værditab på ejendommen, særligt henset til at det er de primære opholdsarealer, der udsættes for skyggekast, samt at det vil være i tidsrummet mellem kl 16:30 og 18:00 i perioder uden løv på beplantningen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 850.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området som beskrevet 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 (vurderingstidspunktet). 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

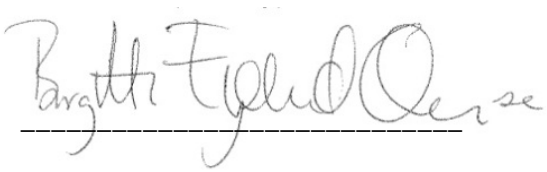
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren.

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.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden