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

8. juni 2016
BEO/LVN

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Brogårdvej 3, 7490 Aulum, som følge af opstilling af vindmøller ved Hogager i henhold til lokalplan nr. 1102 for Holstebro Kommune

Taksationsmyndigheden har den 2. juni 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 ejendomsmægler MDE Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 270.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.350.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 17. marts 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Brogårdvej 1, 7490 Aulum.

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

Ejer [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Gunner Lisby Kjær fra Hogager Vindpark K/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 1102 for Holstebro Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013
- VVM-tilladelse af 3. november 2015
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Hogager. Holstebro Kommune, Maj 2015
- 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 anmeldelsen navnlig gjort gældende, at de erhvervede ejendommen med henblik på jagt og hobby, hold af dyr samt fred og ro. Ejerne har anført, at projektet vil medføre vingeoverslag i den nordlige del af deres jord, og at det ikke længere vil være muligt at gå på hagljagt på de 400 meter, der vil være mellem ejendommen og møllerne, da der jf. jagtloven er restriktioner mod at skyde på anden ejendom. Der vil endvidere være store visuelle gener samt gener som følge af vindstøj. Ejerne mener derfor, at den oprindeligt tiltænkte anvendelse af ejendommen bliver meget begrænset, og de frygter at deres ejendom vil blive usælgelig.

Ejer [redacted] har ved besigtigelsen gjort gældende, at han er bekymret for lavfrekvent støj, samt at ejendommen vil blive usælgelig. Han bemærker, at de opholder sig mest i haven og købte ejendomme for jagtmuligheder, naturen og roen. Muligheden for jagt bliver ifølge ejer meget begrænset fremadrettet, da det i henhold til jagtloven er forbudt at drive jagt, hvis der er risiko for at skade anden ejendom, som f.eks. vindmøller. Ejer oplyste under besigtigelsen, at der var planer om en tilbygning til beboelsen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig samt de nære udendørsarealer.

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 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 om-

rådet samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Området

Projektområdet er beliggende på Karup Hedeslette i det åbne land sydvest for Hogager i et drænet lavbundsområde kaldet Hvidmosen. Området er mod nord afgrænset af Hvidmosevej og mod syd af kommunegrænsen til Herning Kommune. Landskabet omkring vindmølleprojektet er meget fladt. Området anvendes til landbrug og fremstår med opdyrkede markenheder, spredt bebyggelse, mange levende hegn og mindre samlede træbevoksninger, særligt omkring beboelse, gårde og anlæg. Inden for en kilometers afstand fra vindmøllerne ligger der i alt 12 boliger i det åbne land, hvoraf én vil blive nedlagt ved projektets realisering. De bysamfund, der ligger tættest på projektområdet er Hogager i Hostebro Kommune ca. 1,1 km nordøst for projektområdet, og Hodsager i Herning Kommune ca. 2,5 km fra projektområdet. Bysamfundene er kategoriseret som støjfølsomme område.

Nær Hesselåvej umiddelbart vest for vindmøllerne 4 og 5 ligger arealer til brug for speedway og motor cross. Der er opført en støjvold omkring speedwaybanen. Ved vindmøllerne 12 og 13 umiddelbart nordøst for motor crossbanen ligger et anlæg til flugtskydning.

Der er derudover flere tekniske anlæg i området i form af vindmøller. Der ligger i Herning Kommune sydvest for projektområdet og inden for en afstand af ca. 2 km én ældre vindmøllegruppe ved Hodsager bestående af tre 660 kW vindmøller med en totalhøjde på 73,5 m opstillet i 1999. Den forventede restlevetid er ifølge plangrundlaget mindst 5 år. Den nordligste af de eksisterende 660 kW-møller ved Hodsager tages ned ved projektets realisering. I mellemzonen står 40 vindmøller fordelt på 11 placeringer, herunder et nyere projekt sydvest for projektområdet og øst for Tvis med fire 150 meter høje vindmøller. Mølleprojektet ved Tvis ligger ca. 5 km fra de sydligste møller i det kommende projekt.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet sydvest for Hogager indebærer en opstilling af 21 vindmøller med en totalhøjde på minimum 100 meter og maksimalt 122 meter. Der gives mulighed for installering af vindmøller med en kapacitet på 1,8-3,3 MW, dvs. en kapacitet for det samlede projekt på 37,8-69,3 MW. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter skal være mellem 1:1,1 og 1:1,39. Det af miljøministeriet anbefalede harmoniforhold er mellem 1:1,1 og 1:1,35. Der vil ifølge opstiller blive opstillet 21 Vestas V100-vindmøller med en navhøjde på 72 meter og en rotordiameter på 100 meter, og dermed en totalhøjde på 122 meter og et harmoniforhold på 1:1,39. Vindmøllerne opstilles på tre rette, parallelle linjer i nordvest-sydøst gående retning og med 7 møller i hver række. Der vil være en ca. lige stor indbyrdes afstand mellem mølleækkerne på 525 meter. Vindmøllerne vil i rækkerne stå med en indbyrdes afstand på ca. 320-338 meter.

Vindmøllernes udformning svarer 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. Vindmøllerne sydvest for Hogager placeres i det åbne land. Hvor naboboliger ligger i et boligområde, gælder støjkravene for områder med støjfølsom arealanvendelse. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger må udsæt-

tes 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 660 kW vindmøller ved Hodsager, dog ikke den nordligste mølle der nedtages ved projektets realisering. 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.

Ejendommen

Ejendommen er en særdeles harmonisk lystejendom på 13,5 hektarer. Stuehuset, som er opført i pudset teglsten med tegltag, har et boligareal på 202 m2 i to plan og fremtræder i meget velholdt stand. Beboelsen er opført i 1875 og fremstår som gennemrenoveret. Endvidere udbygninger på 150 m2. Både beboelse og udbygning i form af lade er flot renoveret med respekt for ejendommens oprindelige stil. Opvarmning sker ved eget centralvarmeanlæg, vand kommer fra egen boring og afløb sker ved nedsivning.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasser og have. Det bemærkes herved, at boligen ligger langt fra landevejen på en privat vej samt langt fra anden beboelse. Foran boligen mod nord ligger en grusbelagt holdeplads. Hele boligparcellen er omgivet af et bælte af træer, dog ikke mod syd.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 270.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 535 meter fra boligen. Der er ca. 849 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 3.048 meter til den fjerneste mølle. Der er knap 3,1 km til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Hodsager og ca. 2,2 km hhv. 2,1 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej.

Vindmølleparken vil blive placeret nord til nordvest for ejendommen. Det lægges til grund, at parken vil fremstå rodet fra ejendommen, idet man ikke vil kunne aflæse opstillingsmønstret. Der vil blive direkte udsyn til udsnit af den østligste række med møller, herunder særligt møllerne 15 til 19. Vindmølle 15 er endvidere den nærmest placerede mølle. Der vil desuden være et vist udsyn til flere øvrige møller gennem beplantningen, særligt i vinterhalvåret. Der vil fra primære opholdsrum i form af køkkenalrum være et begrænset udsyn til de kommende møller, idet det afskærmes af udbygningen mod nord og beplantning. Fra kvistene på 1. salen vil der fra mindre værelser være et større udsyn til møllerne, herunder hen over udbygningen. Fra 1. salens gavlvinduer antages der at blive et meget begrænset udsyn. Fra stue og tilbygning med isoleret havestue, der er orienteret mod syd, vil det kommende mølleprojekt ikke kunne ses. De visuelle gener fra mølleprojektet vil være mere fremtrædende ved ophold udendørs. Fra

gårdsplads med mindre terrasse samt have og køkkenhaven øst og vest for bygningerne vil der være direkte udsyn til flere af de nærmeste møller samt udsyn gennem beplantning til store dele af det samlede mølleprojekt. Fra den sydvendte terasse i haven med udgang fra havestuen og orienteret mod syd vil der ikke være udsyn til mølleprojektet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et betydeligt værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 40,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 42,1 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 20,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 20,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende møller er beregnet til 14,7 dB(A) ved 6 m/s og 17,8 dB(A) ved 8 m/s. De eksisterende møller forårsager ikke lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden har under besigtigelsen noteret sig, at der er meget stille på ejendommen. Støjforøgelsen vurderes på den baggrund i høj grad at påvirke ejendommens handelsværdi.

Der tages i Taksationsmyndighedens vurdering udgangspunkt i, at det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 2 timer og 14 minutter udendørs og 1 timer og 45 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio maj til ultimo juli og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 20:45 til kl. ca. 21:45. Skyggekast vil blive forårsaget af møllerne nr. 1 og 2. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager.

Det må dog antages, at skyggekastpåvirkningen i realiteten vil blive væsentligt mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da skyggekast på de primære opholdsarealer fra møllerne nr. 1 og 2 er begrænset af udbygningen på ejendommen og beplantning, der i høj grad vil afskærme i månederne, hvor skyggekast vil kunne forekomme. Skyggeberegningen er lavet ud fra barmarksprincippet, dvs. at der ikke er taget højde for udbygninger og beplantninger mv. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen ikke vil have indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.350.000 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 (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen 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.

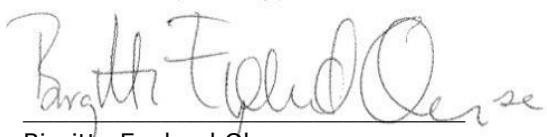
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres ejendom, 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 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