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 Hesselåvej 43, 7500 Holstebro, 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 110.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 950.000 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 Hesselåvej 43, 7500 Holstebro.

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.

Ejeren 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.

Under besigtelsen oplyste ejeren, at han kunne høre, når anlægget til flugtskydning (beliggende nordøst for ejendommen ved ved vindmøllerne 12 og 13) var i brug. Han kunne endvidere høre møllerne ved Hodsager, særligt når vinden kommer fra vest.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørsarealer. Opstilleren oplyste i den forbindelse, at samtlige ejendomme med mere end 5 timers beregnet skyggekast ikke ville komme til at opleve skyggekast i boligen, da der vil blive etableret fuldt skyggestop. Ejendommen Hesselåvej 43 vil således som udgangspunkt blive omfatte af skyggestyring. Opstiller anførte, at såfremt møllene ikke kan ses, når de er rejst, for eksempel på grund af udhuse, beplantning mv. vil det blive foretaget en individuel vurdering af, om der på ejendommen etableres skyggestyring. Det skyldes, at skyggeberegningen er lavet ud fra barmarksprincippet, dvs. at der ikke er taget højde for førnævnte udhuse og beplantninger mv.

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 området 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 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 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

Beboelsesejendommen, der er fra 1940, er på 192 m^2 i to plan. Den er opført i røde teglsten med cementsten på taget. Endvidere ligger der på ejendommen ældre udbygninger. Huset, som er beliggende på 8.418 m^2 stor grund, fremtræder i god stand. Opvarmning sker fra eget centralvarmeanlæg, vand kommer fra alment forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasser, gårdsplads og have. Det bemærkes herved, at boligen ligger tilbagetrukket fra landevejen på en privat vej og forholdsvis langt fra anden beboelse. Hele boligparcellen er omgivet af et bælte af træer.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 110.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 672 meter fra boligen. Der er ca. 692 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 1.990 meter til den fjerneste mølle. Der er knap 1,3 km til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Hodsager og ca. 1,3 km hhv. 1,0 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej.

Vindmølleparken vil blive placeret fra nordøst til sydøst for ejendommen. Det lægges til grund, at parken vil fremstå rodet fra ejendommen, idet man ikke vil kunne aflæse opstillingsmønstret. Der vil blive udsyn til udsnit af flere møller i projektet, særligt møllerne direkte mod øst, herunder mølle nr. 3, der også er en af de nærmeste møller. Der vil endvidere være et vist udsyn til flere øvrige møller, særligt i vinterhalvåret, dog primært gennem beplantningen. Der vil være et mere begrænset udsyn til mølleprojektet fra boligen. Dog må det antages, at der fra primære opholdsrum i form af stuen vil være udsyn til de sydligste møller i projektet gennem ejendommens beplantning. Der vil endvidere kunne være udsyn fra øvrige sydvendte rum orienteret ud mod ejendommens have, herunder de mindre ovenlysvinduer på 1. salen. Fra de to nordvendte ovenlysvinduer vil der ligeledes kunne være udsyn hen over udbygningen. De primære udendørs opholdsarealer ved den østvendte gavl, herunder en mindre overdækket terrasse, vil være orienteret direkte ud mod de nærmeste møller. Der vil endvidere fra terrassen på boligens sydside samt haven være udsyn til dele af mølleprojektet gennem beplantningen, dog særligt i vinterhalvåret. Der vil være et vist udsyn til møllerne ved tilkørsel til ejendommen samt ved indkørsel på gårdspladsen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 41,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 43,1 dB(A)ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 30,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 31,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra den kommende og de eksisterende møller er beregnet til 15,9 dB(A) ved 6 m/s og 18,8 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 derfor at påvirke ejendommens handelsværdi.

Der lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at der i forhold til beboelsen vil blive etableret et totalt skyggestop, hvis ejendommen udsættes for mere end 5 timers skyggekast om året. Det indgår i afgørelsen, at det samlede beregnede skyggekast udendørs årligt vil være på ca. 27 timer og 28 minutter udendørs og 23 timer og 36 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo februar til medio oktober og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 05:00 til kl. ca. 08:50. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager. Da det udendørs skyggekast i realiteten vil blive mindre som følge af det totale skyggestop indendørs, samt idet flere af de skyggekastfrembringende møller er helt eller delvist skjulte bag beplantning, antages generne ved skyggekast at blive væsentligt mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af. Skyggekastgenerne vurderes derfor at have en meget begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 950.000 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 du 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 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.

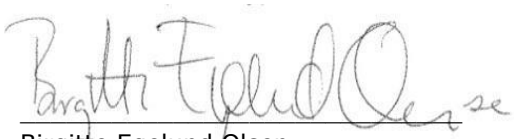
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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 regler 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