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 Langgade 84, 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 135.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.500.000 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 Langgade 84, 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.

Ejerne 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
- "Høringssvar for vindmøller sydvest for Hogager" dateret 18. august 2015, vedlagt anmeldelsen af krav om værditab

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 kravet gjort gældende, at der vil være et værditab på deres beboelsesejendom på grund af udsyn til projektets mange møller. Endvidere frygter de for støj.

Anmeldelsen er vedlagt høringssvar af 18. august 2015, hvori ejerne gør gældende, at de vil være en af de nærmeste naboer, at vindmøller vil forvolde store støjgener på deres ejendom og at deres udsigt vil blive generet, samt at der vil være skyggekast på hele deres grund. I forhold til støj anfører ejerne, at de vil kunne høre møllerne hele tiden, både ude og inde. De bemærker, at lavfrekvent støj lyder som en lastbil, der står i tomgang, hvilket vil være generende. Støjen i form af brummen og vingesus vil være generende ude og inde, så snart der er et vindue åbent.

Ejerne bemærker endvidere, at [redacted] er dagplejemor og bruger meget tid udendørs året rundt, og at børnene sover til middag udenfor året rundt. I forhold til de visuelle gener gør ejerne gældende, at de vil kunne se møllerne fra de fleste placeringer rundt om huset, og at kun på nordsiden af stuehuset, som de ikke bruger ret meget, vil bygninger afskærme udsynet til møllerne. De benytter deres udenomsarealer meget, både mod vest, syd og øst, for beboelsen og fra alle placeringer vil møllerne være meget synlige. Ejerne gør gældende, at møllerne vil være noget af det første man ser, når man går ud, og at der særligt fra indgangsdøren til dagplejen vil være direkte udsyn. Endvidere bemærker ejerne, at dagplejens legeplads er syd for huset og dermed lige ud mod møllerne.

Ejerne anfører, at de er bekymrede for den røde lysafmærkning på vindmøllerne, som lyser døgnet rundt, og gør gældende, at de vil kunne se lysafmærkningen hele døgnet fra flere opholdsarealer, såvel inde som ude. I forhold til skyggekast gør ejerne gældende, at det vil påvirke deres færden i haven og på terrassen, samt være generende indenfor, både i stueetagen og på 1. salen, hvor de har soveværelse.

Afslutningsvis anfører ejerne, at de frygter, at de vil blive nødsaget til at sælge huset, da de er bange for, at de ikke vil kunne leve med de gener de 21 vindmøller må antages give, og i den forbindelse er de bekymrede for at deres hus vil være svært at sælge. Ejerne gør derfor gældende, at værdien på huset vil blive væsentligt forringet.

Under besigtigelsen anførte ejerne, at de sætter stor pris på at nyde naturen. De gør gældende, at det bør tillægges betydning, at beboelsesejendommen også er en arbejdsplads, da huset indeholder en dagpleje. De udendørs opholdsarealer bliver brugt meget, også i forbindelse med arbejdet som dagplejer, og ejerne er bekymrede for at de visuelle gener vil indebære at de stavnsbindes til ejendommen.

Under besigtigelsen blev der endvidere 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 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 iføl-

ge 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 1906, er et stuehus til en tidligere landbrugsejendom. Den samlede ejendom er på 2 hektarer. Stuehuset, som er opført i sten med eternittag, har et boligareal på 251 m^2 i to plan og fremtræder i fin stand. Omkring en stor gårdsplads ligger - sydvest og vest for beboelsen - to større udbygninger. Umiddelbart syd for terassen ved sydgavlen er der etableret en carport. Omgivelserne omkring beboelsesejendommen bærer præg af at være en tidligere erhvervsejendom. En række udbygninger er inden for de seneste år blevet revet ned. Opvarmning af beboelsesejendommen sker med eget anlæg, vandforsyning kommer fra eget forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet terrasser, have og dele af gårdsplads. Det bemærkes, at boligen ligger ca. 30 meter fra Langgade, der løber nord om boligen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 135.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 1.053 meter fra boligen. Der er ca. 1.214 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 2.904 meter til den fjerneste mølle. Der er knap 4 km til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Hodsager og ca. 1,6 km hhv. 1,9 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej.

Vindmølleparken vil blive placeret syd og sydvest 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 store dele af vindmølleprojektet fra de udendørsarealer. Der vil således fra gårdspladsen og terrassen vest for beboelsen samt haven og terrasser øst og syd for huset være direkte udsyn til store dele af mølleprojektet. Udbygningen sydvest for beboelsen vil afskærme udsynet til dele af projektet. Enkelte møller mod vest vil endvidere være afskærmet af tæt beplantning på ejers ejendom. Graden af afskærmning vil dog afhænge af beskuerens konkrete placering omkring beboelsen, og uanset placering vil der være udsyn til store dele af vindmølleparken.

Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af køkken/alrum og stue vil være et skråt udsyn til flere vindmøller i projektet. Der vil ligeledes være et skråt udsyn fra øvrige vestvendte rum, herunder værelser på 1. sal. Der vil være et mere direkte udsyn til dele af projektet fra gavlens indgangsparti til dagplejen, dagplejearealer samt badeværelse i gavlen på 1. sal. Udbygning vil dog afskærme en del af udsynet. Boligen har en integreret udestue orienteret mod øst. Der må formodes at være udsyn til udsnit af flere møller i projektet fra udestuen. Udsynet fra udsigtsterassen over udestuen vil være større, men dog delvist begrænset af bygninger. I vurderingen er særligt indgået beboelsesejendommens karakter, herunder de omgivende arealer og bygninger. Det er Taksationsmyndighedens samlede 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 36,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,7 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 17,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Da beboelsesejendommen ligger i et område udlagt til støjfølsom arealanvendelse, må støjen fra vindmøllerne ikke overstige 37 db(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende møller er beregnet til 11,6 dB(A) ved 6 m/s og 14,6 dB(A) ved 8 m/s. De eksisterende møller forårsager ikke lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden bemærker, at beboelsesejendommen ligger i udkanten af byen ved indkørslen til byen. Taksationsmyn-

digheden har under besigtigelsen noteret sig, at der i fugtigt vejr kan være lidt vejstøj på ejendommen. Arealer til brug for speedway, motor cross og flugtskydning ligger inden for en afstand af mindre end 2 km. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i mindre omfang.

Der lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 2 timer og 15 minutter udendørs og 1 timer og 55 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo oktober til medio februar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 14:45 til kl. ca. 16:45. Skyggekast vil blive forårsaget af møllerne nr. 5-7 og 14. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager. Det må antages, at skyggekastpåvirkningen i realiteten vil blive mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da skyggekast fra møllerne nr. 6 og 7 er begrænset af beplantning på ejendommen. Skyggekastgenerne vurderes at have en forholdsvis begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.500.000 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, omgivelser 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.

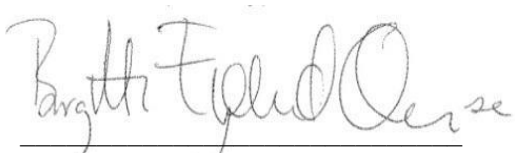
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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