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 90, 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 125.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.650.000 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 90, 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 [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 oplyst, at ejendommen ligger ned af en grusvej, lidt fra byen, og at det er den ejendom i Hogager by, der kommer tættest på møllere. Det er navnligt gjort gældende, at haven er det sted, hvor familien opholder sig meget, og hvor de nyder udsigten ud over de åbne marker. Det påpeges, at der er mange dyr på markerne. Ejerne anfører, at der vil være udsigt til mange af projektets møller, når de opholder sig på deres terasse med udsigt mod syd. Ejerne oplyser, at de sover på 1. sal, hvor der er ovenlysvinduer, som vender mod syd, og det gøres gældende, at det vil være problematisk med de mange blink fra møllerne. Ejerne gør afslutningsvis gældende, at beboelsesejendommen vil tabe i værdi på grund af støjgener, den visuelle påvirkning af ejendommen, gener fra lys, den negative påvirkning af dyrelivet samt lysglimt fra møllerne.

Ejer har under besigtigelsen navnlig gjort gældende, at der vil blive gener både visuelt og i form af støj, da vinden ofte kommer i retning fra møllerne. Det er endvidere gjort gældende, at de træer der afskærmer udsynet mod parken er ved at gå ud. Ejer oplyser, at de ofte opholder sig ved drivhuset om aftenen, hvor der vil være frit udsyn til vindmøllerne. Endvidere har ejer understreget, at de er bekymrede for lysgener fra møllerne.

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 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 lysafmærk-

ning 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 oprindeligt er fra 1912, er et stuehus til en tidligere landbrugsejendom. Den samlede ejendom er på 2,7 hektarer. Stuehuset, som er opført i vandskuret teglsten sten med eternittag, har et boligareal på 212 m^2 i to plan og fremtræder i fin stand. Beboelsesejendommen er løbende renoveret. Endvidere hører der til ejendommen en udbygning på 76 m^2. Denne ligger tydeligt adskilt fra beboelsen ca. 25 meter nord for denne. Carport er integreret i beboelsesbygningen. Opvarmning finder sted fra 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 gårdsplads. Det bemærkes, at boligen, der ligger i den sydlige udkant af Hogager by, ligger tilbagetrukket fra Langgade. Der er ca. 70 meter op til vejen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 1.058 meter fra boligen. Der er ca. 1.245 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 2.936 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 – i det omfang den er synlig - vil fremstå rodet fra ejendommen, da man ikke vil kunne aflæse opstillingsmønstret.

Udsynet til vindmølleparken fra terasser langs boligens syd- og vestvendte side samt store dele af haven vil i et vist omfang være afskærmet af havens beplantning, særligt i sommerhalvåret. I vinterhalvåret vil møllerne kunne ses gennem beplantningen. Det lægges til grund, at der vil kunne være direkte udsyn til ud-

snit af møller fra nogle placeringer på ejendommen, da graden af afskærmning vil afhænge af beskuerens konkrete placering. Der vil blandt andet være direkte udsyn fra en åbning i beplantningen i den sydøstlige del af haven, hvor der ligger et drivhus og en terrasse. Fra gårdsplads og tilkørsel til beboelsesejendommen antages bygninger og beplantning at afskærme for store dele af udsynet.

Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af køkken/alrum og stue som følge af afskærmende beplantning, herunder hækken langs terassen, vil være et meget begrænset udsyn til vindmøllerne i projektet. Dette vil dog særligt gælde sommerhalvåret, mens det ikke kan afvises, at der kan være et mindre udsyn i vinterhalvåret. Der vil ligeledes være udsyn fra øvrige vest- og sydvendte rum, herunder gildesal. Fra boligens 1. sal vil der være et mere direkte udsyn til vindmølleprojektet, idet det må antages, at der fra ovenlysvinduer indtil værelser og repos vil være udsyn til projektet hen over havens beplantning. Det er endvidere lagt til grund, at man vil kunne se vindmøllernes røde markeringslys. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et værditab på ejendommen.

Det er af ejer gjort gældende, at Taksationsmyndigheden bør tage i betragtning at den afskærmende beplantning i haven er ved at gå ud. Det bemærkes fra Taksationsmyndighedens side, at det følger af forarbejderne til hovedloven (Lovforslag L 55 fremsat den 5. november 2008), at "[v]urderingen af værditabet […] skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen."

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 36,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,6 dB(A)ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 17,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,0 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 14,5 dB(A) ved 8 m/s. De eksisterende møller forårsager ikke lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden bemærker, at beboelsesejendommen ligger i udkanten af byen tilbagetrukket fra vejen. Arealer til brug for speedway, motor cross og flugtskydning ligger inden for en afstand af mindre end 2 km. Det er Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i begrænset omfang.

Der lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 1 timer og 49 minutter udendørs og 1 timer og 31 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. 17:00. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager.

Det må antages, at skyggekastpåvirkningen, der kommer fra møllerne 5-7 og 14, i realiteten vil blive lidt mindre, end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da havens beplantning vil yde nogen afskærmning, også i vin-

terhalvåret. Skyggekastgenerne vurderes derfor at have en begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.650.000 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. Hvis 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 oven-

for 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