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 100, 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 350.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.500.000 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 100, 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.

Ejeren har ved anmeldelsen navnlig gjort gældende, at haven og terrassen vender mod syd og har udsyn til hele vindmølleprojektet. Det oplyses, at der i ejendommens nyplantede skov ligger et fritidshus, som kommer til at ligge tæt på møllerne. Ejeren er bekymret for generne fra vindmølleparken, herunder særligt den lavfrekvente støj samt at udsigten til skov og mose bliver alvorligt skæmmet. Ejeren er endvidere meget bekymret for, at glæden ved at være i haven og på terassen bliver ødelagt.

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 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 oprindeligt er fra 1936, er et stuehus til en tidligere landbrugsejendom. Den samlede ejendom er på ca. 8,7 hektarer, hvoraf størstedelen er beplantet med ny skov. Der er noteret fredsskovspligt på en del af ejendommen, der må betegnes som en lystejendom. Stuehuset, som er opført i røde sten med glaseret tegl på taget, har et boligareal på 259 m^2 i to plan og fremtræder i fin stand. Huset har endvidere kælder og er løbende renoveret. Til ejendommen hører endvidere en udbygning på 120 m^2, som bl.a er indrettet med garager. Opvarmning af beboelsesejendommen sker med eget centralvarmeanlæg, vand kommer fra eget forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasser, have og øvrige opholdsarealer samt gårdsplads nord for beboelsen. Det bemærkes, at boligen ligger tilbagetrukket fra Langgade. Der er ca. 40 meter fra boligen til vejen. Boligparcellen er mod vest og syd omgivet af træer og lavere beplantning, der alene yder en begrænset afskærmning. Udbygning med garager og solcelleanlæg på taget ligger øst for boligen

I vurderingen af, hvad der er omfattet af beboelsesejendommens nære udendørsarealer, indgår forarbejderne til revisionen af VE-loven (lovforslag L 135 fremsat den 6. februar 2013), hvorefter værditabsordningen omfatter "tillige udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen. Herved forstås de nære udendørsarealer til boligen, såsom den del af en have eller terrasse, som anvendes til ophold m.v. Arealer, der anvendes til rekreative formål uden naturlig forbindelse til beboelsesbygningen […] omfattes således ikke af ordningen, og der kan ikke tilkendes værditabsbetaling for et eventuelt værditab på sådanne arealer." Idet det anførte fritidshus, som kommer til at ligge tættere på møllerne, er placeret i den nyplantede skov ca. 175 meter sydøst for beboelsen, er det Taksationsmyndighedens opfattelse, at der ikke i lovens forstand er tale om "nære udendørsarealer til boligen".

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 350.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 1.159 meter fra boligen. Der er ca. 1.384 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 3.010 meter til den fjerneste mølle. Der er knap 4,2 km til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Hodsager og ca. 1,7 km hhv. 2 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej.

Vindmølleparken vil blive placeret sydvest og syd 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 vindmølleprojektet fra de nære udendørsarealer. Udsynet vil være størst fra den hævede terrasse på boligens

sydside, hvor alle møller – eller udsnit heraf – vil kunne ses. Visualiseringsbilledet er taget fra terassen, der er hævet ca. 170 cm. Der er udgang til terasssen fra køkken/alrummet. Fra store dele af haven og dens opholdsarealer, herunder havepavillionen og terrassen i forbindelse hermed, vil udsynet være mindre, idet ejendommens beplantning vil yde nogen afskærmning. Graden af afskærmning vil dog afhænge af beskuerens konkrete placering, da der uanset placering vil være udsyn til store dele af vindmølleparken. Den visuelle påvirkning fra møllerprojektet vil være større i vinterhalvåret. Der vil fra gårdspladsen være et begrænset udsyn til vindmølleprojektet, da beboelsesbygning og beplantning vil afskærme. Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af køkken/alrum og stue vil være et direkte udsyn til vindmølleprojektet, særligt i vinterhalvåret hvor beplantningen yder en begrænset afskærmning. Der vil ligeledes være et direkte udsyn fra ovenlysvinduer indtil værelse og repos med stue på 1. sal samt glasdør i gavl fra badeværelse udtil vestvendt balkon. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et vist værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 35,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,8 dB(A)ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 16,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 17,6 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 den kommende og de eksisterende møller er beregnet til 11,0 dB(A) ved 6 m/s og 13,9 dB(A) ved 8 m/s. De eksisterende møller forårsager ikke lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden bemærker, at beboelsesejendommen ligger i udkanten af byen lidt tilbagetrukket fra vejen. Arealer til brug for speedway, motor cross og flugtskydning ligger inden for en afstand af 2 km. På den baggrund og idet støjbelastningen er beregnet til at ligge ca. 1,4 db(A) hhv. 2,2 db(A) under grænseværdierne for støjfølsom arealanvendelse, er det Taksationsmyndighedens 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 time og 10 minutter udendørs og 49 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo oktober til medio februar. Det vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 14:40 til kl. ca. 17:00 fra møllerne 5-7 og 13-14. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager. Det må antages, at skyggekastpåvirkningen, der kommer fra møllerne 6 og 7, i realiteten vil blive lidt mindre, end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da havens beplantning vil yde nogen afskærmning, også i vinterhalvåret. Skyggekastgenerne vurderes derfor at have en begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er 2.500.000 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 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.

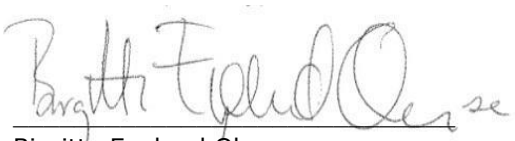
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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 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