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 Stadionvej 4, 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 150.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din 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 Stadionvej 4, 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
- Billeder af ejendommen og dens udsyn, udleveret af ejer i forbindelse med besigtigelsen

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 gjort gældende, at projektet vil ændre det frie udsyn og den ro, der er på ejendommen. Ejer anfører, at når de sidder i haven, vil de have udsyn til alle 21 vindmøller, hvor møllerne vil fremstå som en kæmpe park. Ejerne bemærker, at udsynet til møllerne vil være skævt, og parken vil dermed fremstå større, end hvis de kunne identificere de tre mølleækker. Det oplyses, at de opholder sig meget i haven, hvorfra der vil udsyn, ligesom der vil være det fra terassen. Det frie åbne landskab mod syd vil ved mølleprojektets realisering forsvinde. Endvidere gør ejer gældende, at møllerne vil være synlige gennem stuevinduet og fra køkkenalrummet. Ejer mener derfor, at huset bliver sværere at sælge. Ejer har vedhæftet fire billeder til anmeldelsen.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørsarealer. Ejeren har under besigtigelsen navnlig gjort gældende, at den største bekymring er støjen. Ejeren oplyste, at hun i forvejen kan høre støj fra motorsportsbanerne og flugtskydningsanlægget.

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

Beboelsesejendom, der er fra 1926, er en fritliggende beboelsesejendom beliggende i udkanten af Hogager by. Beboelsen vurderes at være på ca. 210 m^2 i to plan opført i hvidpudsede teglsten med helplader på taget. Endvidere er i tilknytning til beboelse opført udbygning, som tjener som garage/værksted. Huset, som er beliggende på en 5.516 m^2 stor velplejet grund, fremtræder i god og velholdt stand. Opvarmning sker fra eget anlæg (varmluftanlæg), vandforsyning kommer fra alment forsyningsanlæg og afløb sker til rensningsanlæg.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse, have og gårdsplads foran og bag boligen. Haven er velanlagt med lille dam, små stier og flere mindre ophold. Det bemærkes, at boligen ligger som den sidste bolig på Stadionvej. Der er en del træer på ejendommen, dog ingen der afskærmer udsynet til vindmølleområdet.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle (nr. 21) vil blive placeret ca. 1208 meter fra boligen. Der er ca. 1262 meter til den næst nærmeste mølle (nr. 14), mens der er ca. 3.153 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 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 gårdspladsen på husets sydside, store dele af haven samt beboelsens syd og sydvestvendte rum. Beplantning, der ikke står på ejers ejendom, vil yde en vis afskærmning af den østligste række af vindmøller, dog ikke den nærmest placerede mølle (nr. 21), hvortil der vil være direkte udsyn over et fjernt læhegn. De tre eksisterende vindmøller ved Hodsager kan skimtes i horisonten. Der er ca. 4 km fra beboelsesejendommen til Hodsagermøllerne. Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af alrum, spisestue og stue vil være direkte udsyn til store dele af vindmølleprojektet. Fra stuen vil udsynet være fra mindre staldvinduer, mens der i alrummet er udsyn gennem dobbelt glasdør og større vindue med sprosser orienteret direkte ud mod vindmølleområdet. Der vil endvidere være udsyn fra øvrige syd og sydvestvendte rum, herunder særligt fra glasparti i tilbygning med bar og ophold, hvortil der er direkte adgang fra

boligen. Det lægges til grund, at der fra 1. salen vil være direkte udsyn til en større del af vindmølleprojektet fra karnap i soveværelse samt mindre ovenlysvindue indtil repos. Der vil endvidere være et meget begrænset udsyn fra tidligere staldvindue i den sydvestvendte gavl. Fra de primære udendørs opholdsarealer i form af den sydvestvendte terrasse med direkte udgang fra stuen samt den nærmeste del af haven med stier, dam og mindre ophold, som er placeret vest for boligen, vil vindmølleprojektet kunne ses. Der vil fra terrassen være et mere begrænset udsyn, da tilbygningen i vidt omfang vil afskærme udsynet, dog vil en del møller kunne ses over bygningen. Fra haven og dens opholdsarealer vil der være direkte udsyn til flere møller i projektet, dog vil dele af projektet være delvist afskærmet af ejendomens bygninger samt beplantning, særligt i sommerhalvåret. 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 35,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,1 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 med 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 11,1 dB(A) ved 6 m/s og 14,1 dB(A) ved 8 m/s. De eksisterende møller forårsager ikke lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger i udkanten af byen og som den sidste ejendom på Stadionvej. 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. 1,1 db(A) hhv. 1,9 db(A) under grænseværdierne for støjfølsom arealanvendelse, er det 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. 59 minutter udendørs og 48 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio november til ultimo januar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 14:45 til kl. ca. 16:15. Skyggekast vil blive forårsaget af møllerne nr. 6 og 7. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager. Med henvisning til tidsrummet for skyggekastet, der dog har et begrænset omfang, vurderes generne at have mindre indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din 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 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