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 Udholmvej 5, 7490 Aulum, 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 365.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom Udholmvej 5 (bygningsnr. 10, det nye stuehus) er ca. 3.500.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4. Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom Udholmvej 5 (bygningsnr. 1, det gamle stuehus), som følge af beboelsesejendommens karakter.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 17. marts 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Udholmvej 5, 7490 Aulum.

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.

For ejeren mødte [redacted].

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 beboelsesejendommene, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Beboelsesejendommen Udholmvej 5 (bygningsnr. 1, det gamle stuehus) beboes ikke af ejer og blev ikke besigtiget indefra.

Under besigtigelsen blev det gjort gældende, at ejer er bekymret for, om ejendommen kan sælges efter opstilling af vindmøllerne. Ejer ønsker en samlet vurdering af de to beboelsesejendomme, der ligger på matriklen og adressen Udholmvej 5.

Opstilleren godkendte under besigtigelsen, at Taksationsmyndigheden kan foretage en samlet vurdering af beboelsesejendommene på Udholmvej 5, da disse ligger på samme matrikel, og begge må anses for omfattet af anmeldelsen.

Under besigtigelsen blev der endvidere redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til boligerne 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. Beboelserne på ejendommen Udholmvej 5 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 beplantning mv. vil der 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 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 mel-

lem møllerækkerne 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

Den samlede ejendom er en landbrugsejendom på ca. 5,7 hektar med udbygninger og to beboelsesejendomme. Beboelsesejendommen Udholmvej 5 (bygningsnr. 10, det nye stuehus) er opført i 2009 i røde teglsten med glaseret tegltag. Boligen har et samlet boligareal på 340 m^2, inklusiv indbygget garage på 63 m^2. Den er i ét plan og fremtræder i meget fin stand. Endvidere ligger der på ejendommen en ældre beboelsesejendom opført i 1932 (bygningsnr. 1, det gamle stuehus). Den er på 133 m^2 i to plan som fremtræder i middel til undermiddel stand. Opvarmning sker i begge boliger med eget anlæg, vand kommer fra eget forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning.

I vurderingen af beboelsesejendommene er endvidere indgået de nære udendørs-arealer i form af terrasser og haver. Det nye stuehus er omgivet af en nyanlagt åben have. Det gamle stuehus ligger nordvest for det nye stuehus i en afstand af ca. 100 meter. Bag det gamle stuehus ligger landbrugsejendommens driftsbygninger. Det bemærkes, at boligerne ligger væk fra landevejen på en privat vej og forholdsvist langt fra anden beboelse. Boligparcellen er afgrænset af et bælte af træer ud mod det kommende møllеområde. Bæltet af træer er mere tæt og begrænser i højere grad udsynet fra det gamle stuehus. Der vil ved tilkørsel til ejendommen være udsyn til mølleprojektet.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på den ene af dine beboelsesejendomme (bygningsnr. 10, det nye stuehus) på 365.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 655 meter fra boligen (bygningsnr. 10, det nye stuehus). Der er ca. 695 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 2.502 meter til den fjerneste mølle. Der er knap 1,4 km til de nærmeste

eksisterende vindmøller ved Hodsager og ca. 1,9 km hhv. 1,7 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej.

Vindmølleparken vil blive placeret nordøst for det nye stuehus. Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af stue og køkken/alrum vil være udsyn til flere af de kommende møller gennem og henover ejendommens beplantning mod nord og øst. Der vil endvidere være udsyn fra en række værelser med vinduer mod nord og nordøst. Det nye stuehus har mindre ophold rundt om boligen, herunder ved indkørslen og indgangspartiet, der er orienteret mod nord. Boligens primære ophold er dog terassen orienteret mod syd, hvorfra der ikke vil være udsyn til det kommende mølleprojekt. Der vil flere steder fra den flade og åbne have, være udsyn til mølleprojektet gennem beplantningen. Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden besøgte ejendommen, mens der ikke var løv på træerne, og noterede sig at beplantningen ikke fremstår lige så tæt om vinteren, som visualiseringen kunne give indtryk af. Det bemærkes endvidere, at der vil være udsyn til mølleprojektet gennem beplantningen ved den lange indkørsel til ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et betydeligt værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 39,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,8 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 29,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 29,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende møller er beregnet til 13,9 dB(A) ved 6 m/s og 16,9 dB(A) ved 8 m/s. De eksisterende møller forårsager ikke lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden har under besigtigelsen noteret sig, at der er stille på ejendommen, men at der i fugtigt vejr kan forekomme begrænset vejstøj. Støjforøgelsen som følge af det kommende mølleprojekt vurderes at påvirke ejendommens handelsværdi.

Der lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at der i forhold til beboelsen vil blive etableret et totalt skyggestop. Det indgår i afgørelsen, at det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 10 timer og 35 minutter udendørs og 9 timer og 18 minutter indendørs i forhold til det nye stuehus. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra primo april til primo september og vil forekomme i de tidlige morgentimer i tidsrummet fra kl. ca. 05:00 til kl. ca. 07:15. Skyggekast vil blive forårsaget af møllerne nr. 1, 8-9 og 15-17. 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 de skyggekastfrembringende møller er delvist skjulte bag beplantning, særligt i de måneder, hvor skyggekast kan forekomme, antages generne ved skyggekast at blive mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af. Skyggekastgenerne vurderes på den baggrund at have en forholdsvis begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom (bygningsnr. 10, det nye stuehus) er 3.500.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom Udholmvej 5 (bygningsnr. 1, det gamle stuehus). Beboelsens karakter og stand, beplantningens afskærmning af udsynet samt boligens placering i forhold til udbygningerne mv. har indgået i Taksationsmyndighedens vurdering.

I forhold til beboelsesejendommen Udholmvej 5 (bygningsnr. 1, det gamle stuehus) har Taksationsmyndigheden lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 700 meter fra boligen. Der er knap 1,3 km til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Hodsager og ca. 1,8 km hhv. 1,6 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej. Vindmølleparken vil blive placeret nordøst for det gamle stuehus.

Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af stue vil kunne være et begrænset udsyn til flere af de kommende møller gennem ejendommens forholdsvis tætte beplantning mod nord og øst. Der vil endvidere være udsyn fra gavlvinduet på 1. salen. Boligens primære udendørs opholdsareal er den nordvendte terassen orienteret mod haven. Det lægges til grund, at der vil kunne være et begrænset udsyn til møllerne gennem beplantningen i vinterhalvåret, mens beplantningen synes at måtte være forholdsvis tæt, når der er løv på træerne. Fra gårdspladsen formodes der at være udsyn til de sydligste møller i projektet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning ikke vil indebære et værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at det gamle stuehus udsættes for en støjpåvirkning, der svarer til beregningerne for det nye stuehus. Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra beboelsens karakter og beliggenhed i forhold til driftsbygningerne, at støjpåvirkningen fra vindmølleprojektet ikke vil indebære et værditab på ejendommen.

Det lægges endvidere til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse, at det gamle stuehus udsættes for en skyggekastspåvirkning, der ved en barmarksvurdering ville svare til beregningerne for det nye stuehus. Idet store dele af mølleprojektet vil være helt eller delvist skjult bag beplantning, antages generne ved skyggekast at blive begrænsede i forhold til de primære opholdsarealer. I vurderingen indgår endvidere tidspunktet, hvor skyggekast kan forekomme, beboelsesejendommens stand og placering samt karakter. Skyggekastgener vurderes derfor ikke at have betydning for ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og boligerne samt området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligernes generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af beboelserne indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet for det nye stuehus 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.

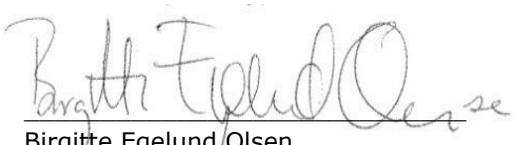
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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