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 ejendommenBrogårdvej 1, 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 den planlagte opstilling af vindmøller som følge af ejendommens karakter ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 17. marts 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Brogårdvej 1, 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.

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 der ved mølleprojektets reasliering vil være direkte udsyn til nogle af møllerne, og at der på sigt vil være udsyn til næsten alle møller i projektet, da der er planer om nedlæggelse og fjernelse af avlsbygningerne.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørsarealer. Ejeren gjorde under besigtigelsen gældende , at når de bliver ældre, vil de gerne fjerne udbygninger og nyde naturen omkring ejendommen. Endvidere anførte ejer, at de vil blive generet af møllerne på deres terasse, særligt vest for beboelsen, og ved ophold på 1. salen, når denne udnyttes. Ejer oplyste, at de ikke følte sig tilstrækkeligt oplyste om projektet, og at de endvidere fandt det uhensigtsmæssigt at opstille møller umiddelbart op ad kommunegrænsen til Hernings Kommune

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 Kommu-

ne. 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

Ejendommen er en landbrugsejendom med udbygninger som udgør bl.a. kostald, svinestald og lade. Den samlede ejendom er på ca. 59,7 hektar. Stuehuset, som er opført i 2003 i røde teglsten med cementstenstag, har et boligareal på 185 m^2 i stueplan. Beboelsen er gjort klar til udnyttelse af 1. salen på 148 m^2, men denne er endnu ikke færdig til brug og benyttes pt. ikke. Beboelsen fremtræder rodet og i stand under middel set i lyset af beboelsesejendommens alder. Opvarmning af beboelsen sker med eget centralvarmeanlæg. Der er vand fra privat forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning.

I vurderingen af beboelsesejendommene er endvidere indgået de nære udendørs-arealer i form af terrasser og have.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom. Beboelsens karakter og stand samt dens placering i forhold til udbygninger med erhverv mv. har særligt indgået i Taksationsmyndighedens vurdering.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 903 meter fra boligen. Der er ca. 963 meter til den næst nærmeste mølle, mens der er ca. 3.174 meter til den fjerneste mølle. Der er knap 3 km til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Hodsager og ca. 2,4 km hhv. 2,3 km til flugtskydningsanlægget og motor crossbanen ved Hesselåvej.

Vindmølleparken vil blive placeret nord for ejendommen. Det lægges til grund, at der vil være udsyn til mølleprojektetet særligt ved ankomst til ejendommen, fra terasse og gårdsplads, samt fra bryggers og køkkenalrum. Udsynet vil være begrænset af ejendommens udbygninger og særligt i sommerhalvåret af bevoksning. Udsynet til mølleparken vil ved ankomst og fra vestvendt terrasse bl.a. være hen over en gylletank. Udsynet til den vestlige række med vindmøller vil være delvist begrænset af et bælte af beplantning, særligt i sommerhalvåret. Udsynet til den miderste række med vindmøller afskærmes fra dele af beboelsen og de nære udendørsopholdsarealer af bygninger og vil i øvrigt være hen over en gylletank. Den østlige række af møller afskærmes af udbygninger. Syd for beboelsen væk fra vindmølleprojektet ligger have samt terrasse langs med huset. Det er på den baggrund og set i lyset af beboelsens karakter, placering og stand Taksationsmyndighedens vurdering, at mølleprojektets visuelle påvirkning ikke vil medføre et værditab på beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 38,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,5 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 21,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 21,9 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende møller er beregnet til 12,9 dB(A) ved 6 m/s og 15,9 dB(A) ved 8 m/s. De eksisterende møller forårsager ikke lavfrekvent støj.

Taksationsmyndigheden noterede sig, at der under besigtigelsen var en vis støj fra driftsbygningernes produktionsanlæg, formentlig fra ventilationsanlæg. Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra beboelsens karakter og beliggenhed i forhold til driftsbygningernes produktionsanlæg, at støjpåvirkningen fra vindmølleprojektet ikke vil indebære et værditab på ejendommen.

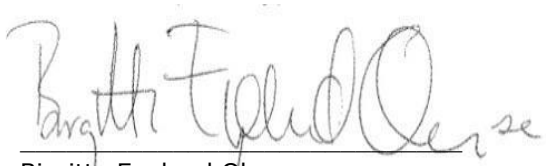
Der lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at beregningerne viser, at der ikke vil forekomme skyggekast på beboelsesejendommen. Der forekommer endvidere ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller ved Hodsager.

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.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden