

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Brejnholtvej 3, 7500 Holstebro som følge af opstilling af vindmøller ved Tvis i henhold til lokalplan nr. 1077 for Holstebro Kommune27. februar 2014
BEO/SMH

Taksationsmyndigheden har den 28. januar 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Brejnholtvej 3, 7500 Holstebro. Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 22. august 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Brejnholtvej 3.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren mødte Lauge Gjedbo, samt Christina Klein og Maja Rasmussen fra European Energy A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 1077, Lokalplan for et område til vindmøller øst for Tvis, vedtaget 19. marts 2013
- Miljørapport, VVM-redegørelse, Vindmøller øst for Tvis, Appendiks til Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009. November 2011. Holstebro Kommune

- VVM-tilladelse til 4 vindmøller øst for Tvis, meddelt af Holstebro Kommune den 19. april 2013
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen er en landbrugsejendom med et jordtilliggende på 10,3 ha. Boligen, der er stråttækt, er opført i 1972 og har et areal på 208 m². Der er desuden en række udhuse, der benyttes til værksted og lade.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil miste en stor del af herlighedsværdien som følge af opstillingen af vindmøllerne. Ejendommen vil desuden blive mere vanskelig at sælge på grund af støjgener både indenfor og udenfor, gener i form af blink fra vingerne samt visuelle gener. Ejeren anfører desuden, at der med ejendommen menes hele matriklen og ikke kun bolig og tilførende terrasse, som man oftest værdisætter parcelhuse efter.

I forbindelse med besigtigelsen blev der vist rundt på ejendommen og redegjort for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Der blev udtrykt en bekymring for, at generne på grund af støj bliver store, særligt den lavfrekvente støj. Det blev bl.a. påpeget, at boligens værelsesafdeling vender ud mod det kommende mølleprojekt, samt at beplantningen ud mod vindmølleområdet er ved at gå ud.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Tvis-projektet indebærer en opstilling af fire vindmøller med en effekt på ca. 3 MW hver og en maksimal totalhøjde, der skal være mindre end 150 meter, men ikke under 130 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V117 3,3 MW med en totalhøjde på ca. 149,9 meter. Møllernes navhøjde vil være ca. 91,5 meter og rotorernes diameter ca. 117 meter. De opstilles på en lige række med en indbyrdes afstand på ca. 325 meter. Vindmøllerne, der skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Vindmølleområdet er i Holstebro Kommunes Kommuneplan 2009 udlagt som potentielt vindmølleområde. De nærmere rammer for etablering af Tvis-projektet er fastlagt ved Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009, Holstebro Kommune. VVM-tilladelsen er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast i mere end 10 timer pr. år.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom 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.

Taksationsmyndigheden påpeger, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der er placeret ca. 1.138 meter fra boligen.

Tvis-projektets møller vil blive placeret øst og sydøst for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er let kuperet. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af mange levende hegn og mindre arealer med bevoksning. Bebyggelsen er spredt og består overvejende af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Udsynet fra ejendommen er skærmet af bevoksning i læhegn. Desuden vil træer og bevoksning på ejendommen yde en afskærmning af udsynet fra boligen og de nærmeste opholdsarealer ud mod vindmøllerne, dog afhængigt af beskuerens placering og tidspunktet på året.

Nærområdet er ikke præget af eksisterende vindmøller. De nærmeste eksisterende møller er placeret i tre områder med hver tre møller med en totalhøjde på 75 meter. Der er ca. 3,9 km til det nærmeste eksisterende vindmølleområde ved Kronbakkevej i Herning Kommune. I landskabet løber en mindre el-ledning gennem vindmølleområdet fra sydøst mod nordvest parallelt med møllerne i Tvis-projektet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Der vil fra boligen ikke være udsyn til møllerne i projektet på grund af træer og bevoksning, der vil yde en afskærmning. Der er heller ikke udsyn til møllerne fra haven, ligeledes på grund af afskærmning fra træer og bevoksning. Fra ejendommens østlige del vil der være udsyn til flere vindmøller i projektet. På grund af beplantningen vil udsynet til møllerne, dog afhængigt af beskuerens placering, være delvist afskærmet. Der vil fra flere møller være udsyn til vingeslag og dele af tårnet over beplantningen. Udsynet vil være større i de perioder, hvor der ikke er løv på træerne.

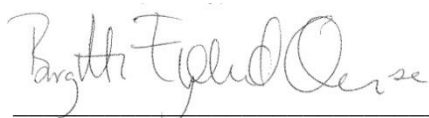
Den beregnede støj fra møllerne er på 35,1 dB(A) ved 6 m/s og 36,8 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 8,5 dB ved 6

m/s og 9,9 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er tale om øgede støjværdier, og at ejendommen er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning. Det er imidlertid Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke konkret vil blive tale om støjgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen er omkranset af træer, der vil frembringe en vis naturlig baggrundsstøj, når det blæser.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 3 timer og 15 minutter om året. Skyggekastet vil komme fra alle møllerne i projektet. Skyggekast vil kunne finde sted i perioden fra ultimo januar til ultimo marts samt igen fra medio september til medio november i tidsrummet mellem kl. ca. 7.00 og 9.00. På grund af afskærmningen omkring boligen er det Taksationsmyndighedens vurdering at det beregnede skyggekast ikke vil påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden