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

02. november 2016
BEO/AKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Møgelvangvej 8, 7830 Vinderup som følge af opstilling af vindmøller ved Møgelvang i henhold til lokalplan nr. 1100 for Holstebro Kommune

Taksationsmyndigheden har den 31. oktober 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom 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 Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.195.000 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 12. august 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Møgelvangvej 8.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Uffe Christensen fra Lemvigegnens Landboforening.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 1100 for Holstebro Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 7 til Holstebro Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Møgelvang. Holstebro Kommune, september 2015
- VVM-tilladelse til opstilling af vindmøller nordøst for Skave, 11. april 2016
- 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.

Under besigtigelsen blev der redegjort for Møgelvang-projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørs arealer.

Hverken ejeren eller opstilleren har under sagens behandling haft tilføjelser eller bemærkninger.

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 Sønderhede i det åbne land nordøst for Skave. Området er mod nordvest afgrænset af Skavevej og mod sydøst af Møgelvangvej. Landskabet omkring vindmølleprojektet er relativt fladt. Området anvendes til landbrugsformål og fremstår med opdyrkede markenheder, spredt bebyggelse, mange levende hegn omkring markparceller, mindre bevoksninger samt større plantager. Inden for en kilometers afstand fra vindmøllerne ligger der i alt 17 boliger i det åbne land, hvoraf tre vil blive nedlagt ved projektets realisering. De bysamfund, der ligger tættest på projektområdet er Stendis, Skave, Djeld, Herrup og Hogager.

Området har et vist teknisk præg med bl.a. intensivt landbrug, råstofudvinding, asfaltproduktion samt flere veje, herunder Møgelvangvej, der løber nord om projektet. Landskabet er endvidere påvirket af en 400 kV højspændingsledning løbende øst-vest ca. 550 meter syd for den østligste mølle i projektet. Der er derudover flere tekniske anlæg i området i form af vindmøller. Der ligger nordøst for projektområdet og inden for en afstand af ca. 1,3 km en ældre vindmøllegruppe ved Svendshedevej bestående af fire 1 MW vindmøller med en totalhøjde på 75 m. Møllerne ved Svendshedevej er opstillet i 2000. Sydvest for projektområdet står endvidere en enkelt 11 kW husstandsmølle på 25 meters højde. Afstanden til hustandsmøllen er ca. 2,3 km. Udenfor nærzonen ligger adskillige vindmøllegrupper, herunder seks vindmøller vest for Skave ca. 6,5 km fra Møgelvang-projektet samt et kommende større projekt på 21 vindmøller med en totalhøjde på 122 meter ved Hogager ca. 6 km syd for projektområdet.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet Møgelvang nordøst for Skave indebærer en opstilling af tre vindmøller med en totalhøjde på mindst 125 meter og op til 149,9 meter. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter forudsættes at være mellem 1:1,1 og 1:1,35 svarende til det af miljøministeriet anbefalede harmoniforhold.

Det forventes ifølge opstiller, at der ved Møgelvangprojektets realisering opstilles tre Vestas V117-3,45 MW vindmøller med en navhøjde på 91,5 meter og en rotordiameter på 117 meter, og dermed en totalhøjde på 149,9 meter samt et harmoniforhold på 1:1,28. Der vil være en indbyrdes afstand mellem møllerne på ca. 355 meter. Vindmøllerne opstilles på en ret linje i nordvest-sydøstgående retning parallelt med den eksisterende vindmøllerække ved Svendshedevej nordøst for Møgelvangvej.

Vindmøllernes udformning skal svare til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt være i lys grå farve. Projektets møller skal fremstå ensartede. Der skal etableres lysafmærkning på møllerne, som konstant udsender lavintensivt fast rødt lys. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger i praksis må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året på udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til beboelsen. 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 fire 1 MW vindmøller ved Svendshedevej samt husstandsmøllen øst for Skave. 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.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen, der er opført i 1934, er et stuehus til en landbrugsejendom. Den samlede ejendom er på ca. 22,8 hektarer. Stuehuset, som er opført i røde sten med tag i cementsten, har et boligareal på ca. 222 m2 i to plan og fremtræder i fin stand. Endvidere hører der til ejendommen en række udbygninger i form af stalde, lade, maskinhus og anden landbrugsinfrastruktur. Opvarm-

ning af beboelsen finder sted fra eget anlæg. Ejendommens vandforsyning er vandindvindingsanlæg med egen boring fra Møgelvangvej 10.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørs-opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet terrasser, have og dele af gårdsplads. Det bemærkes, at haven er orienteret mod sydøst modsat mølleprojektet. Boligen ligger ca. 160 meter fra Møgelvangvej (hovedvej 513), der løber fra Viborgvej til Vinderup og Struer. Der er ca. 2,1 km til Viborgvej (rute 16), der løber mellem Viborg og Holstebro.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 647 meter fra boligen. Der er ca. 943 meter til den fjerneste mølle. Der er ca. 798 meter til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Svendshedevej. Vindmølleparken vil blive placeret nordvest til sydvest for ejendommen. Udsynet til Møgelvang-møllerne fra beboelsen og de nærmeste udendørs opholdsarealer vil i vidt omfang blive begrænset af ejendommens driftsbygninger samt beplantning på ejendommen. Der er udsyn til de eksisterende møller ved til- og frakørsel fra ejendommen.

Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af køkken og stue ikke vil være udsyn til vindmøllerne i det kommende projekt. Vindmøllerne vil primært kunne ses fra husets vestgavl, herunder fra repos med ophold på 1. salen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at fotos er taget i juni måned, og at der må forventes at være et større udsyn i vinterhalvåret. Der vil endvidere være udsyn til møllerne fra øvrige vest og nordvest-vendte rum, herunder særligt fra 1. salens ovenlysvinduer. Fra de primære udendørs opholdsarealer i form af gårdsplads med ophold ved den vestvendte gavl og dele af haven vil der fra visse placeringer være udsyn til udsnit af vingerne på 1-2 møller i Møgelvang-projektet. Endvidere må det antages, at den sydligste mølle kan ses gennem beplantningen i vinterhalvåret. Det er Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et begrænset værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 41,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 43,1 dB(A)ved en vindhastighed på 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 34,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 34,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Da beboelsesejendommen ligger i det åbne land må støjen fra vindmøllerne ikke overstige 42 db(A) ved en vindhastighed på 6 m/s hhv. 44 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra den kommende og de eksisterende møller er beregnet til 15,8 dB(A) ved 6 m/s og 18,6 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller er til sammenligning på 10,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,0 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger ca. 160 meter fra Møgelvangvej, der er forholdsvist trafikeret. Den nordøstlige del af haven med terrasse ligger ca. 170 meter fra vejen. Der var under besigtigelsen

en del vejstøj. Det er dog Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi.

Det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 18 timer og 57 minutter udendørs og 17 timer og 38 minutter indendørs. Det følger af VVM-tilladelsen, at der en beboelse højst må påføres 10 timers reel tid med rotorskygge om året. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio januar til ultimo april og igen fra medio august til ultimo november og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 14:45 til kl. ca. 20:00. På nuværende tidspunkt forekommer der ingen skyggekast på ejendommen. I denne skyggekastberegning er der ikke taget hensyn til, om der ligger bygninger eller høj tæt beplantning mellem boligen og vindmøllerne, som reducerer skyggekastet. Det må antages, at skyggekastpåvirkningen af beboelsesejendommen i realiteten vil blive væsentligt mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af, da skyggekastet på de primære opholdsarealer i høj grad er afskærmet af ejendommens bygninger og bevoksning. Det vurderes, at der vil kunne forekomme skyggekast, når der ikke er løv på træerne. Det lægges dog til grund, at skyggekastpåvirkningen vil være begrænset, og det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at det vil have begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.195.000 mio. kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens 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 Taksati-

onsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

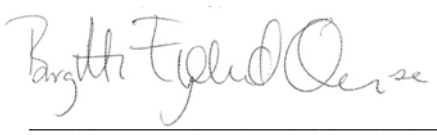
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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 beboelsesejendom, kan du 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