Taksationsmyndigheden

[redacted]
Møgelvangvej 13
7830 Vinderup

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/CMR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Møgelvangvej 13, 7830 Vinderup som følge af opstilling af vindmøller ved Møgelvang i henhold til lokalplan nr. 1100 for Holstedbro 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 100.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.000.000 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 13

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 under hele besigtigelsen.

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.

Ejeren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der vil forekomme en del skyggekast og støj, som følge af opstillingen af vindmøllerne. Derudover har ejeren pointeret, at de som de eneste ligger med deres primære opholdsarealer, såsom have og terrasse, direkte ud mod møllerne.

Opstilleren har ikke under sagens behandling haft bemærkninger hertil.

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. 22,4 hektarer. Stuehuset, som er opført i hvidpudset mursten med eternittag, har et boligareal på ca. 180 m2 i to plan og fremtræder i pæn stand. Endvidere hører der til ejendommen en række udbyg-

ninger i form af stalde mv. Opvarmning af beboelse finder sted fra eget anlæg. Vandforsyning sker fra eget vandindvindingsanlæg med egen boring.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørs-opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet terrasse, have og dele af gårdsplads. Det bemærkes, at haven er orienteret direkte mod sydvest mod mølleprojektet. Boligen ligger ca. 30 meter fra Møgelvangvej (rute 513), der løber fra Viborgvej til Vinderup og Struer. Der er ca. 2,3 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 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 814 meter fra boligen. Der er ca. 920 meter til den fjerneste mølle. Vindmølleparken vil blive placeret sydvest for ejendommen. Udsnit af den midterste mølle i Møgelvang-projektet vil dominerer udsynet fra beboelsen og de nærmeste udendørs opholdsarealer. Der er ca. 561 meter til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Svendshedevej. Der er direkte udsyn til de eksisterende møller fra arealerne bag ejendommens driftsbygninger.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at visualiseringsfotos er taget i juni måned, og at der må forventes at blive et større udsyn i vinterhalvåret. Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af opholdstue med åben adgang til køkken, samt stue vil være udsyn til vindmøllerne, særligt vindmølle 2 vil være markant synlig, men også vindmølle 3 må antages at være synlig gennem beplantningen i vinterhalvåret. Der vil endvidere være udsyn til møllerne fra 1. salens ovenlysvinduer samt i mere begrænset omfang fra øvrige udsyn mod vest og sydvest i stueetagen. Fra de primære udendørs opholdsarealer i form af have og terrasse, der vil være orienteret ud mod vindmølleprojektet, vil der være direkte udsyn til udsnit af vindmølle 2 og i vinterhalvåret endvidere mølle 3. Det er Taksationsmyndighedens samlede 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 41,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 42,6 dB(A)ved en vindhastighed på 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 38,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,0 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 16,2 dB(A) ved 6 m/s og 19,0 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller er til sammenligning på 13,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger ca. 30 meter fra Møgelvangvej, der er forholdsvist trafikeret. Haven ligger direkte ud til vejen. Terrassen ligger ligeledes på vejsiden af beboelsen. Der var under besigtigelsen en betragtelig vejstøj. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at

støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i mindre omfang, uanset at denne isoleret set må anses for væsentligt forøget.

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. 13 timer og 43 minutter udendørs og 14 timer og 19 minutter indendørs. Der forekommer ikke skyggekast fra de eksisterende vindmøller. Da det udendørs skyggekast i realiteten vil blive mindre som følge af det totale skyggestop indendørs, samt idet flere af de skyggekastfrembringende møller er delvist skjult bag beplantning, antages generne ved skyggekast at blive mindre end de anførte beregninger umiddelbart giver indtryk af. Skyggekastgenerne vurderes derfor at have en meget begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.000.000 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 beboelsesejendommen 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 værdi-

en af din beboelsesejendom, 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