

[Redacted]

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 vedrørende beboelsesejendommen Møgelvangvej 15, 7830 Vinderup som følge af opstilling af vindmøller ved Møgelvang i henhold til lokalplan nr. 1100 for Holstebro Kommune

02. november 2016
BEO/AKR/CMR

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 den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 12. august 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Møgelvangvej 15.

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 ejernes bolig samt de nære udendørs arealer. Ejeren oplyste under besigtigelsen, at han påtænker at rive den eksisterende bygning ned og bygge et nyt studehus.

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

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen udefra, primært fra gårdspladsen og i det begrænsede omfang, det var muligt, endvidere fra haven.

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 nord-øst 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 husstandsmøllen 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 skyggetopsprogram.

Der er foretaget visualiseringer, støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støj- og skyggekastberegningerne 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 oprindeligt er opført i 1936, er et stuehus til en nedlagt landbrugsejendom. Den samlede ejendom er på ca. 0,8 hektar. Stuehuset,

som er opført i røde mursten med eternittag, har et boligareal på ca. 150 m² i to plan. Bygningen fremtræder i meget dårlig stand. Endvidere hører der til ejendommen en række udbygninger i form af stalde, maskinhus mv. Opvarmning af beboelsen finder sted fra eget anlæg. Vandforsyning er fra egen boring. Ejer har oplyst, at dele af beboelsesejendommen er udlejet.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørs-opholdsarealer, der hører til boligen. Det bemærkes, at haven, som er meget tilgroet og ikke pt. kan anvendes til have, er orienteret direkte mod sydvest mod den sydligste mølle i projektet. Boligen ligger ca. 55 meter fra Møgelvangvej (hovedvej 513), der løber fra Viborgvej til Vinderup og Struer. Der er ca. 2,2 km til Viborgvej (rute 16), der løber mellem Viborg og Holstebro.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 888 meter fra boligen. Der er ca. 1.113 meter til den fjerneste mølle. Der er ca. 585 meter til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Svendshedevej. Der er direkte udsyn til de eksisterende møller fra placeringer bag driftsbygninger, mens disse afskærme for udsynet fra beboelsesejendommen.

Vindmølleparken vil blive placeret vest til sydvest for ejendommen. Udsynet til Møgelvang-møllerne fra beboelsen og de nærmeste udendørs opholdsarealer vil i vidt omfang blive begrænset af ejendommens beplantning og fra gårdspladsen af beboelsesejendommen og driftsbygninger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at visualiseringen fra ejendommen er taget nord for beboelsesejendommen hen over møddingsanlægget. Det lægges til grund, at der kan være et begrænset udsyn til mølleprojektet fra de sydvestvendte rum i beboelsesejendommen. I sommerhalvåret vil udsynet fra de primære opholdsarealer være yderst begrænset. Det antages, at der i vinterhalvåret formentlig vil være udsyn gennem beplantningen fra 1. salen samt i mindre omfang fra stueetagen, særligt til den sydligste mølle i projektet. Beboelsesejendommen er omgivet af en gårdsplads mod nordøst, af indkørsel mod syd, driftsbygning mod nord og en tilgroet have mod vest og sydvest. Der er således ikke tilgængelige opholdsarealer omkring ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens samlede vurdering på baggrund af det formodede udsyn samt beboelsesejendommens og omgivelsernes stand, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning ikke vil medføre et værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 40,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,4 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 36,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,8 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 de kommende og de eksisterende møller er beregnet til 15,2 dB(A) ved 6 m/s og 18,0 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj fra de eksisterende møller er til

sammenligning på 12,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 15,0 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger ca. 55 meter fra Møgelvangvej, der er forholdsvis trafikeret. Der var under besigtigelsen en del vejstøj. Endvidere henset beboelsesejendommens stand er det Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil påvirke ejendommens handelsværdi, uanset at denne isoleret set må anses for væsentligt forøget.

Det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 10 timer og 1 minut udendørs og 10 timer og 26 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 primo april og igen fra primo september til ultimo november og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 14:50 til kl. ca. 19:30. 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 fra møllerne i høj grad er afskærmet af ejendommens bevoksning. Det vurderes, at skyggekastpåvirkningen vil være begrænset, og det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at det ikke vil have indflydelse på ejendommens handelsværdi. I denne vurdering indgår også beboelsesejendommens stand.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen 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.

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 jeres beboelsesejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne 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