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

25. april 2017
BEO/AKR/CMR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Alkærlundvej 3, 7330 Brande som følge af opstilling af vindmøller ved Drantum II i henhold til lokalplan nr. 318 for Ikast-Brande Kommune

Taksationsmyndigheden har den 25. april 2017 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen og den sagkyndige, 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. 850.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 17. januar 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Alkærlundvej 3, 7330 Brande.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren var til stede sammen med [redacted].

For opstilleren mødte Per Hansen fra Uhre Windpower 3 I/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 318 for Ikast-Brande Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 9 til Ikast-Brande Kommuneplan 2013-2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Drantum II. Ikast-Brande Kommune, marts 2016
- VVM-tilladelse af oktober 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- 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 anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at møllen kommer tættere på ejendommen, og at den vil give flere støj- og skyggekastgener, da møllen er højere og afgiver mere støj. Det anføres, at den nuværende mølle er meget generende støjmæssigt.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at de er bekymret for skyggekast og den øgede støjpåvirkning.

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 fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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 ligger ved Husumvej ca. 1,4 km sydvest for Drantum og ca. 4 km sydvest for Brande. Vindmøllen med tilhørende målemast vil blive opført i landzone. Landskabet omkring vindmølleprojektet er fladt til let kuperet. Området anvendes til almindelig landbrugsdrift. Det fremstår med opdyrkede markenheder, flere læhegn og mindre samlede træbevoksninger, særligt omkring gårde og anlæg. Den omkringliggende bebyggelse består af fritliggende gårde og boliger, der ligger spredt langs veje. Øst for projektområdet ligger et større hede-, plantage- og fredskovsareal.

Der er enkelte tekniske anlæg i området i form af vindmøller, landbrugsinfrastruktur, veje mv. Der ligger inden for nærzonen én vindmøllepark med tre møller. Vindmølleparken ligger sydøst for Uhre ca. 2,7 km nordvest for den kommende testvindmølle. Uhre-vindmølleparken består af 3 møller med en totalhøjde på 100 meter. Mod vest i nord-syd-gående retning og ca. 1,4 km fra kommende mølle løber den forholdsvist trafikerede hovedvej, Sønder Omme Vej (rute 411), der forbinder Brande og Sønder Omme. De øvrige veje i området er mindre moderat trafikerede lokalveje.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet ved Husumvej sydvest for Drantum indebærer opstilling af én vindmølle med en kapacitet på minimum 3,0 MW og en totalhøjde på maksimalt 189 meter. Vindmøllen er en testvindmølle, som skal opføres i forbindelse med den nærliggende Siemens vindmøllefabrik. Den skal i sin udformning svare til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt være i lys grå farve. Rotordiameteren må maksimalt være 148 meter og navhøjden må være op til 115 meter. Der opstilles endvidere en målemast til brug for måling af vind mv. Den vil være op til 120 meter og placeres sydvest for testmøllen. Masten opføres som gittermast uden barduner. Vindmøllen og målemasten monteres lys. Både mølle og målemast monteres en sigtbarhedsfølsom styring af markeringslys.

I forbindelse med opstillingen af vindmøllen skal en eksisterende vindmølle på 149,9 meter og en målemast på 95 meter nedtages. Målemaster er en gittermast placeret ca. 280 meter sydvest for den eksisterende mølle. Den eksisterende mølle og målemast skal være taget ned før den nye testvindmølle kan opstilles. Den nye testvindmølle opstilles ca. 120 meter sydvest for den eksisterende mølle. Inden opstillingen af den nye vindmølle skal en bolig beliggende Alkærlundvej 7 nedlægges.

Vindmøllen opstilles i det åbne land og støjkravene for det åbne land vil finde anvendelse for de nærmeste naboboliger. Nærmeste støjfølsomme område er Drantum by, hvor kravene til støjfølsom arealanvendelse finder anvendelse. I kommuneplantillægget udlægges et støjkonsekvensområde, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes. Støjgrænser fra vindmøller gælder den samlede vindmøllestøj, dvs. også evt. støj fra Uhre-vindmøllerne. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året. I vindmøllen installeres 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 den eksisterende vindmølle. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastsudbredelsen fra den eksisterende vindmølle, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj og skyggekast, idet værditabsvurderingen alene angår det yderligere værdi-

tab, den nye vindmølle påfører de omkringliggende boliger i forhold til den eksisterende vindmølle ved Drantum.

Beboelsesejendommen
Boligen, der er opført 1917, har et areal på 113 m2 i to plan. Beboelsesejendommen er opført i røde facadesten med tegltag og trævinduer og –døre. Ifølge BBR er boligen senest ombygget/tilbygget i 1990. Ejendommen ligger op til offentlig cykel og gangsti og tæt på vej. Boligen og de nære udendørsopholdsarealer fremtræder velholdte og i pæn stand. Til beboelsen hører udbygning med garage. Ca. 20 meter nordvest for beboelsen ligger en større udbygning.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet haven omkring boligen, den sydøst-vendte terrasse, den overdækkede terrasse orienteret mod nordøst samt dele af indkørslen. Beplantning afskærmer udsynet mod øst. En stor del af den beplantning, som afskærmer den eksisterende mølle, ligger ikke på egen grund. Boligen ligger i en afstand af ca. 5-10 meter fra Alkærlundvej.

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 møllen i projektet vil blive placeret 811 meter fra beboelsesejendommen. Den nuværende møller ligger 925 meter fra beboelsen. Den nye mølle vil, som den eksisterende, være placeret nordøst for ejendommen.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra primære opholdsrum i form af køkken-alrummet vil være udsyn til møllen gennem beplantningen på nabomatriklen. Køkkenalrummet har glasdør med direkte udgang til den sydøst-vendte terrasse. Der er tale om et læhegn i form af en enkelt række med træer. Den nye mølle vil fremstå mere synlig, dels pga. den ændrede placering mere centralt i synsfeltet, dels som følge af møllens øgede højde. Læhegnet yder afskærmning, særligt i sommerhalvåret. Der vil endvidere være udsyn fra øst- og nordøstvendte rum på 1. salen, herunder soveværelse og svalegang. Udsynet vil alene være delvist afskærmet af beplantning, idet både den eksisterende og den kommende mølle ses henover beplantningen. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllen fra dele af haven, terrassen orienteret mod sydøst og svalegangen på 1. sal. Udsynet til såvel den eksisterende som den kommende mølle er mest markant fra den sydøst-vendte terrasse ud mod den offentlige cykel og gangsti. I sommerhalvåret vil læhegnet yde en vis afskærmning. Fra haven og den overdækkede terrasse vil udsynet være begrænset særligt i sommerhalvåret, da havens egen beplantning ligeledes vil afskærme. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den yderligere visuelle påvirkning fra den nye mølle vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 33,2 dB(A) ved 6 m/s og 35,1 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 38,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgø-

relse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjbelastningen fra vindmøller i et boligområde må ikke overstige 37 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 7,1 dB(A) ved 6 m/s og 9,5 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 11,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger fredeligt men dog umiddelbart op til Alkærlundvej. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 13 timer og 16 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio april til ultimo maj i tidsrummet ca. kl. 06:30 til ca. kl. 07:15 og fra ultimo juli til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 06:40 til ca. kl. 07:30. Det følger af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året. I den nye mølle installeres et skyggestopsprogram, som hindrer at beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer udsættes for mere end 10 timers skyggekast om året. Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 4 timer og 52 minutter. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil påføre beboelsesejendommen et mindre værditab. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at skyggekastpåvirkningen på de primære opholdsarealer vil kunne finde sted i sommerhalvåret, hvor der vil være løv på den afskærmende beplantning. Skyggekast vil kunne forekomme om morgenen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 850.000 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.

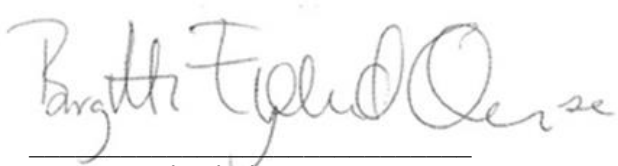
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien 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

Taksationsmyndigheden

Tilbagebetaling af gebyr vedrørende ansøgning om værditab projekt Drantum II

Følgende bedes oplyst til brug for tilbagebetaling af gebyr kr. 4.000,00:

Navn :
Adresse :
Postnr. og by :

Registreringsnummer : _____

Kontonummer : _____

Dato:

_____
Underskrift

Oplysningerne bedes sendt til nedenstående adresse:

Energinet.dk
De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia

Eller pr. mail til:

fo@energinet.dk