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 15, 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 300.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 2.500.000 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 17. januar 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Alkærlundvej 15, 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 [redacted] var til stede.

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 placeres tæt på beboelsen og lige i udsigtslinjen. Det anføres endvidere, at den vil blive højere end den eksisterende mølle.

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 kom-

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

Beboelsesejendommen

Boligen, der er opført 2014, har et areal på 194 m2 i et plan. Den er beklædt med naturskiferplader, tagpap og med træ/aluvinduer. Til beboelsesejendommen hører en garage. Boligen fremtræder indbydende og i materialer af høj kvalitet. Med sine store vinduespartier mod vest og nordvest er den omgivende natur i høj grad en del af boligen og ejendommen er opført med tanke for den omgivende natur og dyreliv. Boligen ligger i naturområde for enden af egen grusvej og omgivet af beplantning. Der ligger en erhvervsbygning i en afstand af ca. 30 meter fra beboelsen. Boligen var under besigtigelsen udlejet.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet haveareal omkring boligen, terrasser samt indkørsel/gårdsplads. Der er fra boligen og de udendørsopholdsarealer orienteret mod vest og nord direkte udsyn til den eksisterende mølle og målemast. Den eksisterende mølle fremstår markant i udsynet fra beboelsesejendommen og dens udendørs opholdsarealer.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 300.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllen i projektet vil blive placeret 805 meter fra beboelsesejendommen. Den nuværende møller ligger 819 meter fra beboelsen. Den nye mølle vil, som den eksisterende, være placeret nordvest for ejendommen. Dog vil den nye mølles placering ca. 120 meter sydvest for den eksisterende mølle indebære, at den nye mølle placeres mere centralt i udsynet fra boligen.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra primære opholdsrum i form af køkkenalrum og stue vil være udsyn til den nye vindmølle henover ejendommens beplantning. Boligen har mod vest og nord store gulv-til-loft vinduer. Soveværelset er ligeledes orienteret ud mod møllen. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra terrasserne omkring huset, herunder en overdækket terrasse, samt have/græsareal være direkte udsyn til den kommende mølle. Der vil endvidere være udsyn til møllen fra dele af indkørslen øst for boligen. Beplantningen på ejendommen vil afskærme det nederste af tårnet på møllen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at den eksisterende mølle er meget markant fra ejendommen og de udendørsopholdsarealer og har høj synlighed både fra beboelsen og områderne omkring boligen. Taksationsmyndigheden bemærker, at den nye mølle vil være mere markant i synsfeltet, dels som følge af den øgede højde, dels på grund af den ændrede placering. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra den nye mølle vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,4 dB(A) ved 6 m/s og 36,3 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 bekendtgørelse 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 7,6 dB(A) ved 6 m/s og 9,9 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 10,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at ejendommen ligger meget fredeligt. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi.

Det følger af beregningerne, at der ikke forekommer eller vil forekomme skyggekast på beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.500.000 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 I 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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I 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 I eller opstilleren anmode Taksati-

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

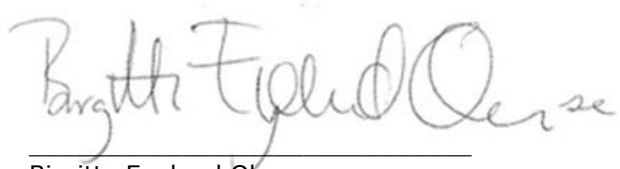
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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 I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I 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