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

9. juli 2015
SHM/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Grønhedevej 18, 9300 Sæby som følge af opstilling af vindmøller ved Kragelund II i henhold til lokalplan nr. SAE.T.04.16.01 for Frederikshavn Kommune

Taksationsmyndigheden har den 23. juni 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom 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 formand professor dr.jur. Søren H. Mørup og sagkyndig ejendomsmægler Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 16. april 2015 samledes Taksationsmyndigheden på adressen Grønhedevej 18, 9300 Sæby.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formand Søren H. Mørup og sagkyndig Frank Elefsen. Som sekretærer for myndigheden mødte Jennifer Jensen og Anja Rye fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Til stede var [redacted].

For opstilleren mødte Jacob Juul Jellesen fra LE34 samt opstiller Jens Peter Gadensgaard.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. SAE.T.04.16.01 for Frederikshavn Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 09.68 Kommuneplan 2009

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Kragelund II. Frederikshavn Kommune, november 2014
- VVM-tilladelse
- Anmeldelse af krav om erstatning for 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 navnligt gjort gældende, at der vil være væsentlige gener ved opstilling af det påtænkte projekt Kragelund II, som ejeren vurderer, vil forringe ejendommens værdi. Ejeren har gjort gældende, at ejendommen påføres yderligere støjgener, og at den visuelle påvirkning vil få væsentlige konsekvenser for ejendommens værdi.

Ejeren har anført, at ejendomsmægler Martin Riise, indehaver af EDC Jensen og Riise, har vurderet, at ejendommen vil lide et værditab på kr. 200.000-250.000, såfremt projektet realiseres.

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 % 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 ved Kragelund II er beliggende omtrent 2 km sydvest for Sæby. Mellem selve byen og projektområdet ligger et af byens erhvervsområder. Der er således erhvervsområder umiddelbart nord og nordøst for projektområdet. Det åbne land sydvest for Sæby er karakteriseret ved spredte gårde og en hel del helårshuse øst, vest og syd for opstillingsområdet, og generelt er der i området tale om en relativt høj bebyggelsestæthed for et område med primært intensivt udnyttede landbrugsarealer.

Området ligger på hævet havbund fra sidste istid. Morænelandskab og randmorænelandskab ses omkransende området længere mod sydvest, vest og nordvest. Området er især præget af, at der i forvejen er ti vindmøller i projektområdet:

Dels er der to vindmøller af typen Vestas V80 på 2,0 MW med en totalhøjde på 107 meter, som blev opstillet i slutningen af 2011.

Dels er der to vindmøller af typen Vestas V44 på 600 kW med en totalhøjde på 67 meter, som blev opstillet omring årsskiftet ved 1996-1997. Disse to vindmøller nedtages som led i projektet, jf. nærmere nedenfor.

Endelig er der seks vindmøller af typen Vestas V47 på 660 kW med en totalhøjde på 68,5 meter, som blev opstillet i 1998 og 1999 samt i 2002.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at der opstilles to vindmøller, som skal have en totalhøjde på 107 meter. Vindmøllerne skal have ens dimensioner med samme navhøjde på 67 meter og samme rotordiameter på 80 meter. Højden måles fra et fastlagt niveauplan til vingespids, når spidsen er højest over terræn. Vindmøllernes fundamenter må højest være synlige 1 meter over terræn, og møllerne skal opstilles med en indbyrdes afstand på ca. 300 meter.

Vindmøllernes tårn, nacelle og rotor skal fremstå i en lys grå farve. Rotorerne skal have tre vinger, som skal være antirefleksbehandlede. Møllerne skal forsynes med to lavintensive, faste røde lys på minimum 10 candela, som monteres øverst på nacellen, så lyset altid er synligt 360 grader i et vandret plan.

Det fremgår af VVM-rapporten, at to eksisterende Vestas V80-vindmøller på 107 meter, som bliver stående i området, skal støjdæmpes ved at køre i "mode 4", når de kommende vindmøller idriftsættes.

De to Vestas V44-vindmøller nedtages og erstattes af de to nye Vestas V80-vindmøller, som opstilles lidt længere mod vest.

De seks Vestas V47-vindmøller bibeholdes i uændret drift.

Der er foretaget visualiseringer og støjberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støjberegningerne er der medtaget støj fra de eksisterende vindmøller. På baggrund af kortmateriale, der viser støjudbredelsen fra de eksisterende vindmøller, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj fra vindmøller.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Grønhedevej 18, 9300 Sæby er et stuehus til en landbrugsejendom med flere udbygninger og et grundareal på ca. 13,9 hektar.

Der er tale om en lystejendom med fritliggende rødstens stuehus med ældre cementtegltag, der er opført i 1954 og ombygget i 1989. Boligarealet er på ca. 175 kvm, fordelt på 95 kvm i stueplan og 80 kvm på første sal. Der er ældre termovinduer i trærammer, dog er et enkelt vindue i plast. Boligen indeholder i stueplanet en vinkelstue, et ældre spisekøkken med bøgetræslåger (anslået ca. 20 år gammelt), badeværelse med bruseniche, bryggers samt soveværelse. I overetagen er der en stue, et kammer, et soveværelse samt et badeværelse med kar. Der er elvarme på hele overetagen. Desuden er der i boligen et lille kælderrum med diverse installationer (dette fremgår ikke af BBR). Opvarmning sker i øvrigt fra stokerfyr, som står i udhuset. Murværk og fuger har mangler ved den vestlige gavl, men ellers godt murværk. Der er afløb til septik-tank/trixtank med nedsivningsanlæg i godkendt anlæg.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået de nære udendørsarealer i form af have og gårdsplads. Det bemærkes herved, at ejendommen er anlagt med lukket have, der er omgivet af hække. Der er desuden gårdsplads og for-have samt et drivhus.

Taksationsmyndighedens vurdering

Det bemærkes, at der ikke på nuværende tidspunktet kan ses og heller ikke efter opstillingen vil kunne ses vindmøller fra stueetagen, og at der kun ses møl-ler fra et velux-vindue i overetagen. De eksisterende vindmøller kan især ses fra nogle af de udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligen, og de to kommende møller vil også ses fra de samme steder.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærme-ste mølle er mølle nr. 2, der er placeret mere end 1,5 km fra boligen. Der er således en betragtelig afstand til den nærmeste af de kommende vindmøller. Dertil kommer, dels at de to kommende møller stilles op i nærheden af de eksi-sterende vindmøller af typen V80, dels at der samtidig nedtages to møller om-trent samme sted, og endelig – og ikke mindst – at der mellem disse og de kommende møller og ejendommen findes seks vindmøller af typen V47, der – selvom de ikke er så høje – er meget tættere på ejendommen og mellem de nye møller og ejendommen. De to nye vindmøllers samlede visuelle påvirkning af ejendommen er derfor meget beskeden.

Taksationsmyndigheden har også lagt vægt på, at der er meget begrænsede støjmæssige konsekvenser forbundet med opstillingen. Det lægges således til grund for afgørelsen, at den beregnede samlede støj fra de kommende og de eksisterende, blivende møller er på 37,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,4 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj fra de kommende og de eksisterende, blivende møller er beregnet til 14,4 dB(A) ved 6 m/s og 15,3 dB(A) ved 8 m/s. For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 14,2 dB(A) ved 6 m/s og 14,9 dB(A) ved 8 m/s. Det må antages, at støjforøgelsen vil være vanskelig at høre og ikke af en størrelsesorden, der kan antages at påvirke ejendommens handelsværdi.

Endelig lægges det til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at ejendommen ikke forventes at blive påført skyggekast som følge af opstillingen.

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 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 I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres ejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne 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.

Vi beklager, at det har taget længere tid at træffe afgørelsen end oplyst under besigtigelsen.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Søren Højgaard Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden