Taksationsmyndigheden

[redacted]

Kontor/afdeling
Forvaltning og Administration af VE

Dato
2. marts 2018

J nr. 2017-15283

ARØ/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Jørslevvej 3, 4653 Karise som følge af opstilling af vindmøller ved Karise Permatopia i henhold til lokalplan nr. 200-22 for Faxe Kommune

Taksationsmyndigheden har den 2. marts 2018 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, Anita Rønne og den sagkyndige, ejendomsmægler Flemming Bentzon.

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 31. januar 2018 samledes Taksationsmyndigheden på Jørslevvej 3, 4653 Karise.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Ejeren var til stede.

For opstilleren mødte Kennet Harpsøe fra Karise Permatopia.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 200-22 for Faxe Kommune

Energistyrelsen
Center for Energiadministration

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7021 5074
E: VE@ens.dk

www.ens.dk

- Kommuneplantillæg nr. 3 til Faxes Kommuneplan 2013
- Ikke VVM-pligt for vindmølle, afgørelse fra Faxe Kommune
- 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 hun vil blive påvirket visuelt og af støjgener samt skyggekast.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at vindmøllen vil blive visuelt generet fra såvel indendørs og udendørs opholdsarealer. Ejendommen ligger naturskønt med skov fra flere sider og åben og uberørt mark foran i det åbne landskab.

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

Området er beliggende i den sydøstlige udkant af Karise og er i dag landzone. Mod nord og vest afgrænses området af Græsvej og Østbanen, en nyplantet fredskov på 12 ha, og mod øst af et plantebælte/læhegn mod Køgevej, samt mod syd af Jørslevvej. I det sydvestlige hjørne ligger der en lille beskyttet sø. Det udlagte rammeområde til vindmøllen ligger ca. 375 m. fra Køgevej, 190 m. fra Østbanen og 50 m. fra Jørslevvej. Der er tale om et åbent og fladt landbrugsområde med ny

bebyggelse under opførelse. Fra hele området kan ses en eksisterende tv/mobilmast, og et mindre lokaltog med regelmæssig trafik.

Projektet

Det fremgår af lokalplanen, at vindmølleprojektet ved Karise Permatopia indebærer opstilling af 1 vindmølle. Der vil være tale om en ældre, men nyrenoveret vindmølle med en totalhøjde på cirka 46 meter og en rotordiameter på op til 29 meter, samt en navhøjde på ned til 31,5 meter.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen omfatter en pudset landejendom med bølgeeternittag, beliggende på ca. 1,5 ha jord. Ejendommen har til dels karakter af en hesteejendom med folde og bokse. Der er 153 m2 bolig fordelt på 2 plan med 3 sammenhængende rum /stuer samt køkken i stueplan og 3 værelser på førstesal.

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 møllen vil blive placeret 658 meter fra beboelsesejendommen i østlig retning. Der vil være direkte og uskærmet udsyn til møllen fra 2 primære opholdsrum i stueplan samt fra en sydøstvendt udendørs terrasse. Der er ikke udsyn fra 1. salen mod den kommende mølle. Fra boligen er der i dag udsyn til en stor eksisterende antennemast samt lokalbane.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at selvom møllen vil fremstå tydeligt i landskabet, vil den ikke virke dominerende på grund af afstanden og møllens størrelse. Mølleprojektet vurderes derfor ikke at påvirke ejendommen værdiansættelses.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen efter opstilling af de nye vindmølle vil være på op til 28,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 29,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmølle (bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015). 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.

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 0,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 1,8 dB(A) ved en

vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen er så beskeden, at den ikke vil få betydning for ejendommens værdiansættelse.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 10 minutter udendørs og 8 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo februar til primo marts i tidsrummet ca. kl. 07:05 til ca. kl. 07:35 og fra primo oktober til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 07:45 til ca. kl. 08:10.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risiko for skyggekast er så begrænset, at det ikke vil få betydning for ejendommens værdiansættelse.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne forhold og vindmølleprojektet samlet set ikke vil medføre et værditab for beboelsesejendommen.

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.

Taksationsmyndigheden

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



_____
Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden