Taksationsmyndigheden

[redacted]

Kontor/afdeling
Forvaltning og Administration af VE

Dato
2. marts 2018

J nr. 2017-15279

ARØ/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Jørslevvej 1, 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 jeres beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 31. januar 2018 samledes Taksationsmyndigheden på Jørslevvej 1, 4653 Karise.

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

Begge ejere 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
- Kommuneplantillæg nr. 3 til Faxes Kommuneplan 2013

Energistyrelsen
Center for Energiadministration

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.ens.dk

- 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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ifølge deres ejendomsmægler, vil ejendommen falde i værdi. Deres have, planlagte terrasse samt deres grønne områder, hvor børnene har deres leg og færden, vil få udsyn til vindmøllen. Ejerne udtrykker derfor bekymring for det visuelle og for støjgener.

Ejerne har under besigtigelsen bl.a. gjort gældende, at deres planer for haven med hensyn til en fremtidig etablering af terrasse og udnyttelse af indendørs og rekreative opholdsarealer ville blive hæmmet af projektet.

Opstilleren har under besigtigelsen navnlig peget på, at der er jævnlig trafik fra toget, som ejendommen ligger op til.

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 mindre 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

Ejendommen består af en ældre landejendom med cirka 1,5 ha jord. Hovedbygning er opført i rødsten med skiffertag. Til ejendommen hører en større mængde udlænger i meget dårlig stand. Boligen omfatter 122 m2 samt en uudnyttet førstesal. Indvendig er beboelsen til dels færdigrenoveret, mens den udvendige klimaskærm trænger til vedligeholdelse samt modernisering.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af en vindmølle ikke vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vindmøllen vil blive placeret 295 meter fra og øst for beboelsesejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllen ved til- og frakørsel og den forreste del af haven. Der vil være et begrænset udsyn til møllen fra de primære indendørs opholdsarealer, idet hovedbygningens vinduer er orienteret mod nord. Der er alene et vindue i østlig retning fra bryggers, samt vinduer fra den uudnyttede førstesal. De nuværende udvendige rekreative opholdsarealer er vendt mod nordvest og er til dels skærmet af hovedbygningen, og ligger tæt op til lokalbanen og overkørsel med advarselssignal.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få betydning for boligejendommens værdiansættelse.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstillingen vil være på op til 36,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,7 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. 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 7,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 8,8 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 ikke har et omfang, der vil få betydning for ejendommens værdiansættelse. Boligen er i øvrigt allerede belastet med støj fra lokalbane og overkørsel.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 4 timer og 29 minutter udendørs og 3 timer og 27 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo april til primo maj i tidsrummet ca. kl. 06:15 til ca. kl. 07:00 og fra primo august til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 06:25 til ca. kl. 07:05.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil få betydning for værdiansættelsen af boligen på grund af omfanget, tidspunktet, og det forhold at skyggekastet ikke vil falde på de primære indendørs og udendørs opholdsarealer.

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.

Taksationsmyndigheden

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. 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



_____

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden
Center for Energiadministration
Energistyrelsen