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

11. september 2014
ARØ/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Ågårdsvej 19, 4281 Gørlev, som følge af opstilling af vindmøller ved Aagaard i henhold til lokalplan nr. 545 for Kalundborg Kommune

Taksationsmyndigheden har den 11. september 2014 truffet afgørelse vedrørende værditab på ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6 - 12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1330 af 25. november 2013.

Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. maj 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Ågårdsvej 19, 4281 Gørlev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Just Kristensen fra Just Wind DK og Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 454 for Kalundborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 19 til Kalundborg Kommuneplan 2009-2021

- Miljørapport med VVM-redegørelse og Miljøvurdering, Vindmøller ved Ågård Gods, August 2013, Kalundborg Kommune
- Anmeldelse af krav om 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.

Ejerne har gjort gældende, at de - da de købte ejendommen ultimo maj 2013 - ikke blev orienteret om vindmøllerne af hverken fra sælger eller ejendomsmægler, hvilket betyder, at ejendommen har mistet meget værdi. Ejerne har ligeledes gjort gældende, at ejendommen bliver meget ramt af gener i form af støj og skyggekast samt visuelt.

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 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.

Projektet

Projektet omfatter opstilling af 2 vindmøller med en totalhøjde op til 142 m. Navhøjden er ca. 86 meter og rotordiameteren er ca. 113 meter. Hver mølle har en effekt på ca. 3,3 MW. Vindmøllerne opstilles med en indbyrdes afstand på ca. 497 meter. Ifølge lokalplanen skal vindmøllerne have et ensartet udseende. Vindmøllerne skal fremstå i en lys grå farve. Vingerne skal være antirefleksbehandlede, svarende til et glanstal på ca. 30. Møllerne afmærkes af hensyn til lufttrafikken. Alle vindmøller skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Lyset skal være synligt 360 grader i vandret plan. Lysstyrken ved det lavintensive lys er fastsat til 10 - 30 candela.

Mølleområdet ligger i et svagt bakket morænelandskab med ådale omkring Halleby Å umiddelbart mod nord. Mølleområdet og de omkringliggende arealer an-

vendes overvejende til intensiv landbrugsdrift - dog er der større naturarealer i de lavereliggende ådale. Landskabet præges af større markstykker med enkelte levende hegn og småbeplantninger. Mod vest passerer hovedvej A11 i en afstand af ca. 1,5 km og mod nord og nordøst er der to højspændingsledninger på henholdsvis 50 kV og 400 kV. I en afstand af ca. 900 m fra vindmølleområdet er der mod nord og syd opstillet 2 husstandsmøller. Indenfor ca. 4 km er der to vindmøllegrupper med henholdsvis 2 og 3 vindmøller samt 2 enkeltstående møller.

Taksationsmyndighedens vurdering

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 afstanden til den nærmeste mølle er 720 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret vest og nordvest for ejendommen. Det vurderes, at der ikke vil være udsyn til vindmøllerne fra beboelsens primære opholdsrum, da disse er orienteret i sydlig retning og tillige ligger afskærmet af tæt bevoksning og en stor ladebygning. Fra gavlvinduer på 1. salen vil der være et vist udsyn til møllerne. Stuen har udgang til den sydvendte terrasse, ligesom der er etableret et terrasseområde ved husgavlen, der vender mod vest. Udsynet fra de primære udendørs opholdsarealer er dog afskærmet af tæt og høj beplantning på ejendommen samt af tæt bevoksning omkring det nedlagte baneareal. Fra gårdspladsen er udsynet til mølleprojektet afskærmet af bygninger på ejendommen. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes derfor ikke til at få en betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,9 dB(A) og 39,6 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbestemte grænseværdier, der for støjfølsomme områder ikke må overstige 42 dB(A) og 44 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 12,9 dB og 14,7 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne ikke vil forårsage støjgener i et omfang, der vil få betydning for ejendommens værdi, idet eventuelle støjgener vil blive dæmpet af den tætte og høje bevoksning samt udlænger.

Det beregnede årlige skyggekast er udendørs på 14 timer og 23 minutter og indendørs på 12 timer og 25 minutter. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at ejendommen ikke udsættes for mere end 10 timers skyggekast svarende til den anbefalede max. grænse. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio marts til medio april og i perioden ultimo august til primo september i tidsrummet mellem kl. ca. 18.00 og 19.30 og i perioden medio maj til ultimo juli i tidsrummet mellem kl. ca. 20.00 og 21.30. Da risikoen for skyggekast kun i meget begrænset omfang vil ramme de primære inden- og udendørs opholdsarealer på grund af deres beliggenhed, og da den høje bevoksning og forekomsten af andre bygninger vil afskærme, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Vejledning om muligheden for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøller 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 du mener, bør føre til genoptagelse. Vi vil derefter 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 muligheden 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 din ejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren.

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.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens 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 ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, kan I ikke kræve værditabet erstattet efter VE-loven, jf. lovens § 6, stk. 4.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden