Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato:
5. september 2018

J nr. 2014-30342

RGO/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Boels Bro 26, 5330 Munkebo som følge af opstilling af vindmøller ved Odense Ny Havneterminal i henhold til lokalplan nr. 258 for Kerteminde Kommune

Taksationsmyndigheden har den 5. september 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. 1003 af 27. juni 2018.

Afgørelsen er truffet af formanden, Rikke Gottrup, og den sagkyndige, ejendomsmægler Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på 87.000 kr. på grund af opstilling af vindmøllerne, som I kan kræve erstattet uden ugrundet ophold fra opstiller. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 350.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 21. marts 2018 samledes Taksationsmyndigheden på Boels Bro 26, 5330 Munkebo.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Sabrina Michelle de Beets Sindahl.

Ejeren, [redacted], var til stede sammen med sin bror.

For opstilleren mødte Benn Erik Grav fra Rambøll.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 258 for Kerteminde Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 6 til Kertemindes Kommuneplan 2013

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7020 1353
E: fo@ens.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Odense Ny Havneterminal. Kerteminde Kommune, august 2014
- VVM-tilladelse af 27. februar 2015
- Anmeldelse af krav om værditab fra Jens Larsen
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Orientering om nye ejere, herunder købsaftale

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.

Ejendommen er efter indgivelse af anmeldelsen blevet overdraget til køberne [redacted] og [redacted] med overdragelsesdag d. 1. september 2015. I forbindelse med overdragelsen af ejendommen er evt. erstatningsudbetaling fra anmeldelse om værditab også blevet overdraget til køberne jf. skrivelse af 20. oktober 2016 fra Advokat Peter Just Christensen, Advokatfirmaet Just.

De tidligere ejere har ved anmeldelse af krav om værditab gjort gældende, at der vil komme støjgener og glimt fra møllerne.

De nye ejere har under besigtigelsen gjort gældende, at de tydeligt kan høre vindmøllerne.

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 på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren.

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

Det fremgår af VVM-redegørelsen og lokalplanen, at vindmølleområdet er beliggende på Odense Ny Havneterminal ved Munkebo. Området er et erhvervsområde nordøst for Lindø Port of Odense Industripark.

Selve anlægsområdet for de nye vindmøller ligger inde på havnen på et areal, som tidligere lå ude i Odense Fjord. Havnen er således blevet udvidet i forbindelse med opstilling af vindmøllerne. Landskabet omkring vindmøllerne er derfor i høj grad præget af Odense Fjord samt Lindø Havn. Havneområdet har flere markante tekniske elementer i landskabet med store pladskrævende anlæg, master, kraner m.v.

Fjordområdet har flere elementer i landskabet som Fyns Hoved mod nord, Enebærodde ved Gabet, den største ø Vigelsø og de kunstigt skabte landskaber ved Stige Ø. Ud for området ligger de to øer Flintholm og Roholm vest for sejlrenden.

Øst for vindmølleområdet ligger der strandeng, spredt bebyggelse og sparsom beplantning for foden af Munkebo Bakke, og på den anden side af bakken ligger selve Munkebo. Ved kysten, øst for området, ligger Boels Bro Bådehavn.

Vindmølleplaceringerne overholder Vindmøllecirkulæret, som stiller krav om, at afstanden mellem vindmøller og nabobeboelser skal være minimum 4 gange møllens totalhøjde. Det svarer til 600 meter for dette projekt. De nærmeste beboelsesejendomme ligger præcist omkring 600 meter fra nærmeste vindmølle. Afstandskravet er således overholdt for alle nabobeboelser.

Der findes i dag eksisterende vindmøller i nærheden af de nye vindmøller, som er placeret ved Dræby Fed. Afstanden mellem de nye vindmøller og vindmøllerne ved Dræby Fed er dog ca. 2,8 km.

Projektet

Det fremgår af VVM-tilladelsen og VVM-redegørelsen, at vindmølleprojektet ved Odense Ny Havneterminal indebærer opstilling af 3 vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter og en rotordiameter på op til 120 meter samt en navhøjde på maksimum 95 meter. Vindmøllerne har hver en kapacitet på 3,3 MW. Vindmøllerne vil være malet hvide og være refleksionsbehandlet, og toppen af nacellerne vil blive afmærket med to lavintensive røde faste lys.

Vindmøllerne vil blive opstillet i et let opfatteligt geometrisk mønster i forhold til landskabet, så møllerne vil følge det kommende beplantningsbælte på Odense Havneterminal og have den samme afstand til hinanden.

Det fremgår af VVM-tilladelsen, at det er en forudsætning for opstilling af vindmøllerne, at nabobeboelser maksimalt påføres 10 timer reel skyggetid per år, og at dette skal sikres ved et såkaldt miljøstop, som gør den enkelte vindmølle i stand til selv at afbryde driften, når maksimalt antal skyggetimer er nået.

Det fremgår endvidere af VVM-tilladelsen, at det er en forudsætning for opstilling af vindmøllerne, at støjgrænserne efter dagældende bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller overholdes i forhold til nabobeboelse.

Der er udarbejdet visualiseringer samt foretaget støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab.

Beboelsesejendommen

Ejendommen er et sommerhus på lejet grund (fællesareal), som ikke er særskilt udmatrikuleret. BBR-meddelelse på sommerhuset er noteret under Boels Bro 4 grundet den manglende udmatrikulering. Sommerhuset er iflg. BBR-meddelelse registreret opført i 1980 og med et boligareal på 39 m2. Opvarmning af boligen er med brændeovn og varmepumpe.

Der er tale om et træsommerhus, der er nyrenoveret såvel ude som inde. Huset er med eternittag, soverum, bad med bruser samt stue/køkken med udgang til terrasse, der ligger mod vest og med udsigt til Odense fjord. Der er 20 m2 udhus iflg. BBR-meddelelse. Det lejede grundareal for boligen anslås til ca. 300-400 m2. Sommerhuset har ikke tilslutning til vandværk, men har privat fælles brønd. Sommerhuset er ikke tilsluttet offentlig kloak.

I vurderingen af beboelsesejendommen er foruden boligen indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af vindmøller medfører et værditab på jeres beboelsesejendom på 87.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der er placeret 821 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 959-1.055 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er placeret vest for ejendommen.

Ejendommens træterrasse og have vender mod vest. Fra boligen er der fuldt udsyn til mølle nr. 1 og delvist udsyn til mølle nr. 2 og 3 fra køkken-alrum og stue

samt fra soveværelset. Fra de primære udendørs opholdsarealer er der ligeledes fuldt udsyn til mølle nr. 1 og delvist udsyn til mølle nr. 2 og 3 fra den store vestvendte træterrasse og indkørslen til boligen. Der er i dag også udsyn til marker og træer samt Odense Industrihavn i sydvestlig retning, hvor der er flere tekniske elementer i form af kraner og høje skorstene. Træerne afskærmer delvist for udsynet til både tårn og vinger på mølle nr. 3 og for udsynet til tårnet og vingespidserne på mølle nr. 2.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning i høj grad har betydning for værdien af beboelsesejendommen, idet der er udsyn til alle 3 vindmøller fra boligen og fra de primære udendørs opholdsarealer. Selvom der er andre tekniske elementer i baggrunden i form af kraner og høje skorstene, og der er træer, som i nogen grad afskærmer for vindmøllerne, fremstår de fortsat dominerende i udsynet fra beboelsesejendommen.

Vindmøllestøjen på beboelsesejendommen før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre 22,0 dB(A) ved 6 m/s og 23,8 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 er på op til 36,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,3 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. Ejendommen er med de øvrige sommerhuse på Boels Bro i VVM-rapporten vurderet til at være en samlet bebyggelse af flere huse, der skal opfattes som et boligområde med en maksimal støjbelastning på 37/39 dB.

Den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre minus 1,3 dB(A) ved 6 m/s og 0,5 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 er på op til 10,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,6 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 i nogen grad påvirker værdien af beboelsesejendommen, selvom der især i dagstimerne forekommer andre støjkilder fra industriområdet ved havnen, hvor vindmøllerne er opstillet.

Efter beregningerne udgør det årlige skyggekast på ejendommen 18 timer og 22 minutter udendørs og 17 timer og 50 minutter indendørs. Skyggekastet forekommer i perioderne fra ultimo februar til medio marts i tidsrummet ca. kl. 17:00 til ca. kl. 17:45, fra ultimo marts til medio april i tidsrummet ca. kl. 19:00 til ca. kl. 19:50, fra

primo maj til primo august i tidsrummet ca. kl. 20:30 til ca. kl. 21:10, fra ultimo august til medio september i tidsrummet ca. kl. 21:00 til ca. kl. 19:50 og fra ultimo september til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 17:30 til ca. kl. 18:30. Det alle 3 vindmøller, der forårsager skyggekastet. Ifølge VVM-tilladelsen må der maksimalt påføres 10 timers skyggekast årligt. Taksationsmyndigheden har derfor lagt til grund for afgørelsen, at der etableres skyggestop, og at det årlige skyggekast på ejendommen vil være 10 timer.

Det lægges til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen i høj grad påvirker værdien af beboelsesejendommen, idet det forekommer hyppigt og om aftenen ved aftensol.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 350.000 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. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Da vindmøllerne allerede er opstillet, skal betalingen forfalde uden ugrundet ophold fra modtagelsen af denne afgørelse.

Taksationsmyndigheden beklager den lange sagsbehandlingstid.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det viser sig, at de 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 ved domstolene udsættes.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til en administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din beboelsesejendom, kan I anlægge sag ved domstolene 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 eller taksationsmyndighedens afgørelse, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag ved domstolene 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



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden