Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
5. september 2018

J nr. 2014-30353

RGO/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Solbakken 718 A, B, C og D, 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 opstillingen af vindmøllerne ikke har forårsaget et værditab på jeres beboelsesejendom på Solbakken 718 A, B, C og D.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 21. marts 2018 samledes Taksationsmyndigheden på Solbakken 718 A, B, C og D, 5330 Munkebo.

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

Ejerne var ikke til stede.

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
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Lejekontrakter på Solbakken 718 A-B-C-D

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.

Ejer har ved anmeldelse af krav om værditab gjort gældende, at ejendommen forventes at blive udsat for lydstøj og andre gener, da ejendommen ligger inden for 900 meters afstand til 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

Solbakken 718 A, B, C og D er rækkehuse, som er opført i 2001 i boligområde i Munkebo. Der er 4 rækkehuse, som hver især er udstykket som ejerlejligheder. Alle 4 rækkehuse er beliggende på samme matrikel og ejes af Adminflex ApS. De enkelte boliger er 37-39 m2, foruden 3 m2 udhus. Boligerne er opført som etplans boliger med murede gulstensfacader og ståltag. Opvarmning er fjernvarme. Boligerne har alle terrasser mod vest, som vender ud mod stamvejen på Solbakken.

Boligerne er kun besigtiget udefra, idet ejer og lejer ikke var til stede. Samtlige boliger er udlejet. Lejekontrakter er udleveret.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøllerne ikke medfører et værditab på jeres beboelsesejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der er placeret 857 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1.238-1.552 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er placeret nord for ejendommen i forlængelse af ejendommens endegavl.

Fra boligerne er der ikke udsyn til møllerne, idet møllerne er placeret ud fra ejendommens gavl og der i boligens gavl ikke er vinduer eller døre.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der delvist udsyn i nordlig retning til vingerne på mølle nr. 2 og til tårn og vinger på mølle nr. 3 fra terrasseområdet ved 718 A, B og C. Udsynet er dog begrænset på grund af afskærmning fra beplantning, hegn og anden bebyggelse. I sommerhalvåret vil udsynet fra de udendørs opholdsarealer derfor være meget begrænset.

Det er Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil medføre et værditab for ejendommen.

Vindmøllestøjen på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre 26,0 dB(A) ved 6 m/s og 28,0 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 34,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,8 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.

Den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre 1,8 dB(A) ved 6 m/s og 3,6 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 9,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Ejendommen ligger på hjørnet af to veje, hvor haverne ligger ud til stamvejen på Solbakken med deraf følgende trafik. Taksationsmyndigheden noterede sig endvidere, at der under besigtigelsen var en vis støj fra den nærliggende industri ved havnen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra beboelsens karakter og beliggenhed, at støjpåvirkningen fra vindmølleprojektet ikke vil indebære et værditab på ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke medfører et værditab på beboelsesejendommen.

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 anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres 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, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden