Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
5. september 2018

J nr. 2014-30343

RGO/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Boels Bro 4, 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. 119 af 9. februar 2018.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på 200.000 kr. på grund af opstilling af vindmøllerne, som du kan kræve erstattet uden ugrundet ophold fra opstiller. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4. Ved Taksationsmyndighedens værdifastsættelse inddrages ifølge loven alene beboelsesejendommen og udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen, jf. VE-lovens § 6, stk. 2.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 21. marts 2018 samledes Taksationsmyndigheden på Boels Bro 4, 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 datter.

For opstilleren mødte Benn Erik Grav fra Rambøll.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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

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.

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 landligt beliggende nær Munkebo og opført i 2006 som en halvandenplans villa i røde facadesten med tegltag. Ejendommen har et samlet boligareal på 183 m2. Huset er opført på samme sted, som tidligere stuehus har ligget. Ejendommen er registreret som landbrugsejendom i tingbogen. Der er ca. 5 ha jordtilliggende, hvoraf der udlejes et areal til 7 sommerhuse. Disse har ikke særskilt matrikel/blad i tingbogen. Det øvrige areal til ejendommen er egen have samt dyrkede marker. Ved boligen er der et ældre maskinhus, som er opført i 1965 og i dag tjener som almindelig garage/udhus til boligen. Boligen har fra såvel stueplan som 1. sal udsigt over marker til Odense fjord mod nord. Hele ejendommens jordtilliggende har i tingbogen registreret strandbeskyttelse.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af vindmøllerne medfører et værditab på din beboelsesejendom på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der er placeret 867 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 933-968 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er placeret nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til mølle nr. 1 fra stuen og toilettet i stueplan og fra stue og soveværelse på 1. sal, som alle vender mod nord. Der er i dag også udsyn til marker og fjorden samt træer og buske. Træerne er med til at afskærme for udsynet til vingerne på mølle nr. 1 fra boligen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til mølle nr. 1 fra gårdspladsen, hvor der ligesom indefra boligen i dag også er udsyn til marker og fjorden samt træer og buske, som afskærmer for udsynet til vingerne. Endvidere er der delvist udsyn til mølle nr. 2 og 3 fra pavillonen i haven, som vender mod vest. Ved siden af pavillonen mod vest er der dog en tæt beplantning af grantræer, som afskærmer en del for udsynet til møllerne herfra. Fra denne del af haven er der også i dag udsyn til Odense Industrihavn, hvor der er flere tekniske elementer i form af høje skorstene, kraner m.v.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning kun i mindre grad har betydning for værdien af beboelsesejendommen, idet der i dag er en del træer som skygger for udsynet mod vest, hvor møllerne er placeret. Endvidere var der allerede før opstillingen af vindmøllerne udsyn til andre tekniske elementer herunder høje skorstene, kraner m.v. fra den vestlige side af ejendommen. Således er det mest udsynet til mølle nr. 1 fra ejendommens nordlige side, som påvirker værdien er beboelsesejendommen.

Vindmøllestøjen på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre 22,3 dB(A) ved 6 m/s og 24,2 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 36,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,6 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 minus 1,0 dB(A) ved 6 m/s og 0,8 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 10,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,7 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 mindre grad påvirker værdien af beboelsesejendommen, idet der allerede især i dagstimerne forekommer andre støjkilder fra industriområdet ved havnen, hvor vindmøllerne er opstillet.

Efter beregningerne udgør det årlige skyggekast på ejendommen 8 timer og 15 minutter udendørs og 8 timer og 30 minutter indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo marts til ultimo marts i tidsrummet ca. kl. 16:30 til ca. kl. 18:10, fra medio april til primo maj i tidsrummet ca. kl. 19:40 til ca. kl. 20:30, fra primo juni til primo juli i tidsrummet ca. kl. 21:15 til ca. kl. 21:30, fra primo august til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 19:30 til ca. kl. 20:30 og fra medio september til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 18:05 til ca. kl. 18:50. Det er alle vindmøller, der forårsager skyggekastet.

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, når der er aftensol.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 2.500.000 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 du 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 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 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 du er uenig i afgørelsen, herunder vores

vurdering af værditabet og værdien af din beboelsesejendom, kan du anlægge sag ved domstolene 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 eller taksationsmyndighedens afgørelse, 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



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden