Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
5. september 2018

J nr. 2014-30470

RGO/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Boels Bro 9, 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 300.000 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. 750.000 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 9, 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, [redacted] var til stede.

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab gjort gældende, at deres ejendom kommer til at ligge mindre end 600 meter fra de nye møller. Dette gør ejerne bekymrede for, om muligheden for salg af ejendommen går tabt, da skyggekast og lavfrekvent støj vil fremstå meget dominerende.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at vindmøllerne omfattet af dette projekt ved Odense Ny Havneterminal, der allerede er opstillet, larmer meget, og at der er meget skyggekast fra dem. Endvidere giver vindmøllerne mange blink, så det er et helt lysshow.

Opstilleren har under sagens behandling gjort gældende, at der er sat skyggestop på 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 en ældre bolig fra 1828, som er landligt beliggende nær Odense Fjord nord for Munkebo. Huset er sammenbygget med nabohuset og registeret som rækkehus. Huset er opført med stråtag, sprossevinduer og pudsede facader. Det rummer 70 m2 boligareal iflg. BBR-meddelelse uden registreret udnyttet loftsetage. Der er 30 m2 sammenbygget udhus og 15 m2 carport. Huset har ifølge tingbogen 448 m2 grundareal, hvoraf 47 m2 er registreret som vejareal. Ifølge kort fra BBR-meddelelse er en del af boligen beliggende på naboens mark. Hele ejendommen er omfattet af strandbeskyttelse iflg. tingbogen. Selve boligen er meget velholdt og renoveret løbende, dog med ældre køkkeninventar.

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

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøllerne medfører et værditab på jeres beboelsesejendom på 300.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på møllernes tætte placering på ejendommen. Den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 2, der er placeret 612 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 618-666 meter fra beboelsesejendommen. Alle tre møller er således placeret meget tæt på ejendommen. Møllerne er placeret vest for ejendommen.

Møllerne påvirker i betydelig omfang indtrykket af ejendommen, når man ankommer til ejendommen, der dog også påvirkes af industrien fra det bagvedliggende havneområde sydvest for ejendommen. Fra boligen er der fuldt udsyn til mølle nr. 1 fra køkken-alrum med spiseplads samt dagligstuen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der fuldt udsyn til mølle nr. 1 og til vingerne på mølle nr. 2 fra terrassen i baghaven. Der er i dag også udsyn til nogle få andre ejendomme samt marker, hav og træer fra denne terrasse.

Endvidere er der udsyn til halvdelen af tårnet samt vingerne på mølle nr. 3 fra terrassen i forhaven. Der er i dag også udsyn til et hegn og et skur på naboejendommen samt nogle skorstene/høje tårne på havnen fra denne terrasse. Det er skuret som afskærmer for udsynet til den nederste del af mølletårnet på mølle nr. 3.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et betydeligt værditab på ejendommen, idet møllerne virker dominerende ved ankomsten til og ophold på ejendommen, og især mølle nr. 1 fremstår meget dominerende i udsynet fra terrassen i baghaven samt fra køkken-alrum. Ejendommen er beliggende på et fladt område omgivet af marker og med udsigt til fjorden, hvorved møllerne virker meget fremtrædende.

Vindmøllestøjen på beboelsesejendommen fra eksisterende vindmøller før opstilling af de nye vindmøller var beregnet til at udgøre 23,2 dB(A) ved 6 m/s og 25,1 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 40,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 42,4 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 0,3 dB(A) ved 6 m/s og 1,5 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 13,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 17,0 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 påvirker værdien af beboelsesejendommen, idet der er tale om store støjændringer, også selvom der i forvejen forekommer andre støjkilder fra industriområdet ved havnen, hvor vindmøllerne er opstillet.

Efter beregningerne udgør det årlige skyggekast på ejendommen 25 timer og 39 minutter udendørs og 22 timer og 45 minutter indendørs. Skyggekastet vil forekomme i perioderne fra ultimo februar til ultimo marts i tidsrummet ca. kl. 16:45

til ca. kl. 17:45, fra medio april til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 18:30 til ca. kl. 20:45 og fra medio september til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 17:30 til ca. kl. 18:30. Det er vindmølle nr. 2 og 3, 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 andre eksisterende vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har betydning for værdien af beboelsesejendommen henset til antal timer, og da det forekommer om aftenen om sommeren, hvor der typisk vil være ophold udenfor.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 750.000 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.

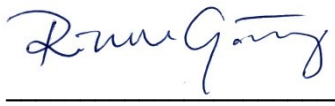
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenig 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, 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 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