

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende
ejendommen Grimshavevej 4, 5871 Frørup som følge af opstil-
ling af vindmøller ved Grimshave i henhold til lokalplan nr. 254
for Nyborg Kommune**

17. december 2014
BOGM/JNJ

Taksationsmyndigheden har den 17. december 2014 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom 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 professor Bent Ole Gram Mortensen og sagkyndig ejendomsmægler Ole Bech Christensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesdele af jeres ejendom er 1.150.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 3. september 2014 kl. 10:15 – 10:45 samledes Taksationsmyndigheden på Grimshavevej 4, 5871 Frørup.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden professor Bent Ole Gram Mortensen og sagkyndig ejendomsmægler Ole Bech Christensen. Som sekretær for myndigheden mødte Jennifer Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Som og for ejerne mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Jacob Friis fra Fyns Energigruppe.

Til stede var også ph.d. stipendiat Vibe Thimgaard Knoop, samt vindmøllelauget repræsenteret af Ole Andersen, Mogens Grimshave, Helge Jensen og Erik Jensen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 254 for Nyborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 2, Nyborg Kommuneplan 13’.
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Grimshave, 2013
- 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 og de nære udenomsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at de vindmøller som bliver opsat, vil være af betydelig dominans i forhold til udsynet. Ejerne har anført, at de nye møller er næsten dobbelt så store som de eksisterende, som allerede er visuelt dominerende. Ejerne har ligeledes anført, at den ene af møllerne især vil få betydning for husets værdi, da denne vil stå meget tæt på ejers baghave, og derfor vil kunne ses meget tydeligt fra husets køkken og stue, som vender denne vej. Ejerne frygter ligeledes, at de to andre møller vil kunne ses over naborens ladebygning, som følge af de nye møllers højde og nærmere beliggenhed. Ejerne har gjort gældende, at der ikke findes nogen afskærmning i form af beplantning, da hækken ikke har betydning. Ligeledes har ejer anført, at støjniveauet kommer til at ændre sig, da støjen vil blive mere markant ved blæst over 8 m/s, hvilken vindstyrke der ofte blæser i området.

Der er ingen afskærmning i forhold til vinden, og da denne oftest kommer fra vest/sydvest, vil den bære lyden helt op til ejendommen. Ejerne har anført, at støjniveauet ligger meget tæt på grænseværdierne, og at det kommende skyggekast vil være et irritationsmoment.

Ejerne har således gjort gældende, at de nye vindmøller vil betyde endnu større gener end de tidligere nu nedtagne møller, og at det vil få meget stor betydning for ejendommens værdiansættelse, som sidste år blev vurderet til at være mellem 1,7 og 1,8 mio. kr. værd, hvorefter der er lavet en del detaljer og nye døre med videre.

Ejerne har ligeledes gjort gældende, at visualiseringsmaterialet ikke er retvisende, da man har valgt den, for opstiller, mest gunstige kamera-vinkel, og at møllerne bliver meget større, end hvad visualiseringsmaterialet giver udtryk for.

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.

Området

Området omkring mølleområdet Grimshave, ligger i den østlige del af landskabsområdet, Øksendrup Moræneflade. Øksendrup Moræneflade strækker sig fra Fyns østkyst til omkring 6 km ind i landet til byen Øksendrup. Karakterområdet afgrænses i nord af Gislev tunneldal og mod syd af Hesselager smeltevandsdal. Afstanden fra tunneldalen i nord til smeltevandsdalen i syd er omkring 4 km. Mod vest ligger et meget karakteristisk herregårdslandskab omkring Glorup Gods.

Terrænet er overvejende bølget og bakket, men der er ingen markante terrænvariationer. I landskabsområdet løber Askebæk i området, der også rummer moseområderne Dammet, Kimes Grave og Birkemose, men disse er ikke synlige i projektområdet.

Dyrkningsformen er typisk jordbrugslandskab i omdrift med såvel fuldtids, fritids og deltidsbrug, sidstnævnte ofte med mindre dyrehold tilknyttet.

Bebyggelsesmønstret i området er karakteriseret ved enkelte landsbyer, Øksendrup, Langå, Vormark og Miklenborg samt mange små til middelstore gårde og husmandssteder langs vejene.

De tætte levende hegn og bevoksede diger på den bakkede moræne danner sammen med de mindre skovområder et middelskala jordbrugslandskab.

Indenfor 1,2 km fra projektområdet står der 7 vindmøller, som opleves i samme landskab. I selve projektområdet stod der 3 Nordtank vindmøller med en højde på 44 meter, som er blevet nedtaget i forbindelse med Grimshave vindmølleprojekt. De øvrige vindmøller i området er NEG-Micon møller på mellem 72-74 meter, som alle står indenfor en afstand af 1,2 km. fra de planlagte vindmøller.

Mod øst står der ca. 1 km. væk en 74 meter høj vindmølle tæt på Vormark Alle, som er opstillet i 2001. Mellem 500 og 700 meter syd for projektområdet står der, i nærheden af Svendborgvej, 2 stk. 74 meter høje vindmøller opstillet i 1998, og længere mod syd står der en lignende vindmølle ca. 1,1 km. væk ved Brændemosevej.

I selve projektområdet har der stået 3 Nordtank vindmøller med en højde på 44 meter, som er nedtaget og erstattes af 3 vindmøller i h.t. Grimshave vindmølleprojekt. Efter projektets gennemførelse vil der i samme landskab således fortsat stå 7 vindmøller indenfor 1,2 km.

Udover de 3 nyopstillede møller drejer det sig om følgende 4 NEG-Micon møller:

- Mod øst, i en afstand af ca. 1 km, en 74 meter høj vindmølle tæt på Vormark Alle, som er opstillet i 2001.
- Mellem 500 og 700 meter syd for projektområdet står der, i nærheden af Svendborgvej, 2 stk. 74 meter høje vindmøller opstillet i 1998 og
- længere mod syd står der en lignende vindmølle ca. 1,1 km. væk, ved Brændemosevej.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at der ved Grimshave projekt opstilles 3 vindmøller, hver og en med en totalhøjde på maks 80 meter.

Møllerne vil, ifølge opstiller, blive af mærket Vestas v-66 – 1750 kW. Møllerne vil have en navhøjde på ca. 47 meter, mens deres rotordiame-ter vil være ca. 66 meter.

Møllerne opstilles i en trekant fra nord til syd. Den indbyrdes afstand mellem vindmøllerne er på ca. 200 meter.

Vindmøllerne skal være ens med hensyn til størrelse, udseende, farve, materialevalg, omløbsretning og omdrejningstal. Vindmøllerne skal være trebladet, og tårn, hus og vinger skal fremstå i samme hvide overflade. Bortset fra et mindre firmalogo på tårnhuset, må der ikke være reklamer på vindmøllerne. Vindmøllertårn må kun opføres som ensartede kognitive, lukkede rørtårne uden markerede indsnævring. Belysning af og på møllerne er ikke tilladt.

Møllernes vinger er relativt spinkle, hvilket medfører, at vingspidserne ikke vil opleves tydeligt, og rotoren derfor ofte vil opleves mindre, end den er.

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Grimshavevej 4 er et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) med udhus og et grundareal på ca. 4518 m². Ejendommen kan karakteriseres som et nedlagt landbrug.

Boligen, der er opført i 1890, er med pudset facade og eternittag, og har et samlet bebygget areal på ca. 236 m², hvoraf boligarealet udgør ca. 153 m², fyrrum ca. 22 m² og stald ca. 61 m².

I 2008 blev en 67 m² tidligere stald inddraget til beboelse. Herudover ca. 20m² fritliggende udhus.

Boligen fremstår som renoveret og er i pæn stand.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået boligareal, fyrrum og de nære udendørsarealer i form af terrasse, en nydelig have samt dele af indkørslen.

Udenfor vurderingen falder stald delen på ca. 61 m², da denne ikke anvendes til beboelsesformål, og dermed ikke falder indenfor lovens beboelsesbegreb, samt hestefolden beliggende til højre for bygningerne og det fritliggende udhus.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden finder ikke ud fra kortmaterialet anledning til at betvivle, at visualiseringen er retvisende. Det må dog påpeges, at Taksationsmyndigheden ved sin bedømmelse har haft med i sine overvejelser, at vindmøllerne visuelt vil fremstå forskelligt, alt afhængigt af hvor på ejendommen man befinder sig.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle 1, der er placeret ca. 456 meter fra boligen. Projektets 3 møller vil blive placeret vest for ejendommen.

I vurderingen er indgået, at området omkring beboelsesejendommen er præget af udsyn til eksisterende vindmøller. Der er blevet nedtaget 3 møller, tæt på den placering, hvor de nye møller skal opstilles. Ligeledes er der fra ejendommens gårdsplads og bryggers udsyn til en mølle mod nord, ligesom der fra ejendommens stuevindue er udsyn til en vindmølle mod øst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der fra stuen vil blive direkte udsyn til vindmølle 1 fra to vinduer, ligesom der fra køkkenet vil blive udsyn fra 2 vinduer og en terrassedør. Ligeledes vil der fra ejendommens terrasse og have blive direkte udsyn til vindmølle 1, samt vinduerne fra vindmølle 3. Fra boligens resterende rum, vil der ikke være udsyn til det kommende mølleprojekt.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 39,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 42,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. i bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den beregnede støj fra de tidligere møller ved Grimshave, der er blevet nedtaget efter borgermødets afholdelse (skæringsdatoen for besigtigelsesforholdene), var på 40,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,4 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 14,6 dB(A) ved 6 m/s og 17,6 ved 8 m/s. Den maksimale grænseværdi i bekendtgørelsen er på 20 dB(A).

Det lægges til grund i vurderingen, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 4 timer og 23 minutter indendørs og 6 timer og 22 minutter udendørs. Ifølge beregningerne vil skyggekastet på ejendommen finde sted primo oktober til medio marts. Skyggerne vil forekomme i tidsrummet 14:15 til 18:00. Det er alle 3 møller i projektet, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der på naboejendommen er opført en ladebygning, som i væsentlig grad vil skærme for skyggekastet fra mølle 2 og 3, hvorved det samlede skyggekast i det væsentligste vil være i perioden medio februar til medio marts og hele oktober i tidsrummet fra kl. ca. 16:15 til ca. 18:00.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at den del af jeres ejendom, som er egnet til beboelse i lovgivningens forstand, samt de nære naturlige udendørsarealer, er 1.150.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har således ikke vurderet den samlede ejendom. 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).

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne 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 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 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 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, kan I anlægge retssag 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, 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



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden