Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 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

17. december 2014
BOGM/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Vormark Allé 4, 5871 Frørup som følge af opstilling af vindmøller ved Grimshave i henhold til lokalplan nr. 254 for Nyborg Kommune

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 jeres beboelsesejendom er 1.300.000 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. 11:00 -11:30 samledes Taksationsmyndigheden på Vormark Allé 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 er 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 med bilag
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Tidligere salgsopstilling vedr. ejendommen udleveret ved besigtigelsen
- Foto taget fra stuen af boligen kl. ca. 18:30
- Indlæg fra ejendomsmægler Meng Bolig og Erhverv af 11. september 2014

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, og de nære udenomsarelaer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der udvises bekymring for øget støj og især skyggekast fra sidst på dagen, hvor solen står i vest, da bl.a. terrasse og have er beliggende i denne retning, hvorfor det kan blive umuligt at sidde ude.

Ligeledes har ejeren ytret bekymring for værdiforringelse af ejendommen, som ifølge ejer er kreditforeningsvurderet til 2,8 mio. kr.
Ejeren har fremlagt foto taget kl. ca. 18:30 fra beboelsesejendommens stue, hvor solen skinner ind igennem terrassedøren, som vil blive påvirket af et generende skyggekast fra roterende møllevinger fra de planlagte vindmøller.

Ejeren er bekymret for, hvorvidt visualiseringsmaterialet er retvisende, da de planlagte møller vil stå på en højderyg, som er 20 meter over niveau i forhold til ejendommens beliggenhed.
Ejeren har oplyst, at han på ejendommens 1. sal planlægger at indrette soveværelse med udgang til altan, hvorfra der vil være direkte udsyn til de planlagte vindmøller.

I indlæg fra ejers ejendomsmægler er det fremført, at den planlagte opstilling af vindmøller mod vest, vil betyde en væsentlig værdiforringelse af ejendommen. Ejendomsmægler har i indlægget vurderet hele ejendommens værdi til værende 2.995.000 kr. hvis den sælges uden opstilling af de planlagte vindmøller. Ligeledes har ejendomsmægler vurderet, at opstilling af vindmøllerne vil påvirke ejendommens pris ne-

gativt med et nedslag på 15-20 %. Ejendomsmægler har anbefalet iværksættelse af syn og skønsforretning på ejendommen.

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 mener, 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 rotordiameter 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. Vindmølletårn må kun opføres som ensartede koniske, lukkede rørtårne uden markerede indsnævringer. Belysning af og på møllerne er ikke tilladt.

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

Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Vormark Allé 4 er et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) med udhusbygning og et grundareal på ca. 15.020 m2.

Boligen er opført i 2009 i røde teglsten med sortglaseret vingetegl på taget.

Boligarealet udgør ca. 105 m2 i alt, hvortil kommer uudnyttet tagetage på ca. 75 m2, som er under indretning til beboelse.

Til ejendommen hører en ca. 264 m2 fritliggende udhus, opført i 2004, som bl.a. bruges til maskinhal og værksted, samt ekstra lejlighed.

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

Udenfor vurderingen er græsarealet på gårdspladsens nordlige side, da dette ikke betragtes som værende et naturligt opholdsareal i lovens forstand. Ligeledes falder den fritliggende udhusbygning med den ekstra indrettede lejlighed udenfor vurderingen, da denne ikke falder indenfor lovens beboelsesbegreb.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle 3, der er placeret 801 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 tre møller tæt på den placering, hvor de nye møller skal opstilles.

Ligeledes er der fra ejendommens gårdsplads udsyn til flere eksisterende møller, bl.a. en mølle relativt tæt på mod nord, samt tre længere ude. Disse møller kan også ses fra ejendommens entre. Ligeledes er der fra ejendommens ophold- og spisestue udsyn til to møller mod syd, og fra ejendommens soveværelse er der udsyn til fire møller mod syd.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der fra ejendommens spise- og opholdsstue vil blive direkte udsyn til vindmøllerne fra terrassedør og vinduer. Ligeledes vil der fra ejendommens terrasse og have blive direkte udsyn til vindmølle 1, samt vingerne fra vindmølle 2, og vingespidsen 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 37,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,5 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 36,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,8 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 12,5 dB(A) ved 6 m/s og 15,8 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. 2 timer og 17 minutter indendørs og 3 timer og 14 minutter udendørs. Ifølge beregningerne vil skyggekastet på ejendommen finde sted i perioderne primo marts til medio maj og ultimo august til medio oktober. Skyggerne vil forekomme i tidsrummet kl. 17:00 til 20:00. Det er alle 3 møller i projektet, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der langs ejendommens have findes beplantning i form af løv, som i en del af efteråret vil skærme noget for vindmøllerne.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at den del af jeres ejendom, som er beboelse i lovgivningens forstand, samt de nære naturlige udendørsarealer, er 1.300.000 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 du/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 Taksations-myndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet, 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, 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