Taksationsmyndigheden

[redacted]

Kontor/afdeling
De Fire Vindmølleordninger

Dato
26. februar 2018

Sagsnr.: 2017-10981

BOM/SAMBS

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Grøngårdvej 14, 6270 Tønder som følge af opstilling af vindmøller ved Vindtved i henhold til lokalplan nr. 103-680 for Tønder Kommune

Taksationsmyndigheden har den 26. februar 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. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige, Ole Bech Christensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. november 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Grøngårdvej 14, 6270 Tønder.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Sabrina Michelle de Beets Sindahl fra Energinet.dk (nu Energistyrelsen), De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne, [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Allan Dahl Larsen fra Ecopartner ApS.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 103-680 for Tønder Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 44-680 til Tønders Kommuneplan 2017

Energistyrelsen
Center for Energiadministration

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7021 5074
E: VE@ens.dk

www.ens.dk

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Vindtved. Tønder Kommune, april 2017
- VVM-tilladelse af 30. august 2017
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Bemærkninger til anmeldelsen fra anmelder indsendt den 13. november 2017.

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 navnlig gjort gældende, at deres beboelsesejendom taber i værdi ved opstilling af de nye vindmøller, idet dette er blevet vurderet af en ejendomsmægler.

Ejerne har indsendt yderligere bemærkninger til anmeldelsen den 13. november 2017. Det fremgår af bemærkningerne, at ejerne har været i kontakt med ejendomsmægler Jens Vesterholm, som har oplyst at Grøngårdvej 21, Sæd, 6270 Tønder i længere tid har været til salg, men at den endnu ikke er blevet solgt. De har oplevet, at folk har vist interesse for ejendommen, men at de så efterfølgende siger fra pga. vindmølleplanerne. Ejendomsmægleren har svært ved at sige noget om værdiforringelsen på ejendommen på Grøngårdvej 14, men hans umiddelbare vurdering er, at der vil være et tab på 5-10 %. Vurderingen er dog behæftet med usikkerhed, da det ikke er muligt at henvise til andre ejendomme og da der heller ikke kan dokumenteres et fald i priserne på andre ejendomme fra andre fortilfælde.

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 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

Ifølge VVM-redegørelsen er vindmølleområdet er beliggende ved Vindtved sydøst for Sæd i den sydligste del af Tønder Kommune på grænsen til Tyskland.

Området ligger på Tinglev Hedeslette, som breder sig mod øst med bakkeøen ved Süderlügum mod syd, Jejsing Bakkeø mod nord og Abild Bakkeø og Tønder mod nordvest samt Tøndermarsken mod vest. Det er udpeget som et uforstyrret landskab, dog påvirkes det i dag visuelt af mange eksisterende møller både syd for Rens Hedegård Plantage på den danske side af grænsen og i Tyskland langs grænsen i området syd for Tønder.

Vindmølleplaceringerne overholder den danske lovgivnings afstandskrav på 4 gange møllernes totalhøjde i forhold til nærmeste nabobeboelser, hvilket svarer til 600 meter. Der er ca. 800 meter til de to nærmeste beboelser. Herefter er der ca. 1 km eller mere til alle øvrige nabobeboelser. Det fremgår af VVM-redegørelsen, at der i området står en møllegruppe ca. 3,6 km mod nord fra vindmølleområdet mellem Jejsing og Rørkær. Herudover er der tre enkeltstående møller inden for en afstand af 2 til 4 km. De eksisterende møller har totalhøjder på mellem 67 og 80 meter. På den tyske side af grænsen er der 26 eksisterende vindmøller med totalhøjder på mellem 99 og 163 meter.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen og VVM-tilladelsen, at projektet indebærer opstilling af seks nye Vestas vindmøller på 3,45 MW med en navhøjde på 87,0 meter over terræn, en rotordiameter på 126 meter og en totalhøjde på ca. 150 meter til vingespids i topposition. Vindmøllerne opstilles på en lige linje parallelt med den tyske grænse med ens indbyrdes afstand på ca. 392 meter.

Vindmøllerne er tre-vingede med koniske mølletårne. Vindmøllerne vil være malet i en lys grå farve og vingernes overflade er behandlet så de fremstår matte med et glanstal på ca. 30. Rotorhastigheden kommer til at ligge på 12 omdrejninger pr. minut. Det forventes, at møllerne monteres med lysafmærkning af hensyn til flytrafikken. I henhold til de almindeligt gældende regler får hver mølle på nacellen (generatorhuset) monteret to lyskilder med lavintensivt rødt lys, som er aktiveret døgnet rundt.

Det fremgår af VVM-tilladelsen, at det er en forudsætning at der installeres et skyggekontrolsystem, som sikrer, at udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til nabobeboelser ikke påføres mere end 10 timers skyggekast om året, beregnet som reel skyggetid.

Der er udarbejdet visualiseringer samt foretaget støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab.

Beboelsesejendommen

Der er tale om en mindre landbrugsejendom beliggende på 2 parceller på hver side af Grøngårdsvej i udkanten Sæd by og ud til offentlig vej, med et samlet grundareal på 44.653 m^2, hvoraf skønsmæssigt ca. 5.000 m^2 kan henføres til ejendommens beboelsesdel herunder stuehus og udendørs opholdsarealer i form af gårdsplads, have m.m.

Stuehuset, som er opført i 1858, er i pudset mur og med tag oplagt for ca. 10 år siden. Ejendommen har i h.t. BBR et boligareal på 240 m2, herudover 10 m2 kælder og uudnyttet loft samt ca. 15 m2 separat fyrrum med træpillefyr i staldbygning. Ejendommen er tilsluttet alment vandforsyningsanlæg og har afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Stuehuset indeholder bl.a. entré, moderniseret for ca. 10 år siden; værelse/kontor; stort, moderniseret køkken; stue; soveværelse med fugtudtræk på gavlmur; badeværelse, moderniseret for ca. 3 år siden; baggang. Herudover stor, gammel stue, der gennemgribende skal renoveres og moderniseres. Udbygninger, bortset fra fyrrum, indgår ikke i vurderingen og er derfor ikke besigtiget. De udendørs opholdsarealer er anlagt som gårdsplads, have med græsplæne og et afskærmet opholdsareal for enden af stuehuset.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på afstanden til den nærmeste mølle i projektet (mølle nr. 1), der vil blive placeret 1.479 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1.800-3.246 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen.

Fra boligen vil der ikke være udsigt til vindmøllerne i den periode, hvor der er blade på træerne, idet der både på ejendommen og uden for ejendommen er en tæt bevoksning. Det må formodes, at der ved løvfald vil kunne forekomme et meget begrænset udsyn til mølle nr. 1 og 2 gennem bevoksningen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til nacelle og vinger på mølle 2 og vingespidsen på mølle 1 ved til- og frakørsel til ejendommen. Der er i dag udsyn til en del bevoksning. Ligesom for udsynet fra boligen må det således formodes, at der ved løvfald vil kunne forekomme et større udsyn til mølle nr. 1 og 2 gennem bevoksningen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil have betydning for beboelsesejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 34,2 dB(A) ved 6 m/s og 35,1 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 vil være på op til 35,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,3 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 områder til støjfølsom arealanvendelse må ikke overstige 37 dB (A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB (A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 10,3 dB(A) ved 6 m/s og 12,4 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 vil være på op til 11,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,0 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 ikke har et sådant omfang, at det vil kunne påvirke værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 1 time og 3 minutter udendørs og 53 minutter indendørs. Skyggekastet udendørs vil kunne forekomme i perioden fra primo januar til ultimo januar i tidsrummet ca. kl. 09:00 til ca. kl. 09:30 og fra medio november til primo december i tidsrummet ca. kl. 08:35 til ca. kl. 09:15. Skyggekastet indendørs vil kunne forekomme i samme periode og samme tidsrum som skyggekastet udendørs.

Det vil være vindmølle 1, der kan forårsage skyggekast.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil være begrænset og ikke vil påvirke værdien af beboelsesejendommen.

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

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 andre administrative myndigheder, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet, kan I anlægge sag 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 overens-

stemmelse 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 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