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

05. juli 2016
BOM/LVN

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Vardevej 46, Knoldeflod, 6818 Årre som følge af opstilling af vindmøller ved Ulvemosen og Bækhede Plantage i henhold til lokalplan nr. 25.10.L03 for Varde Kommune

Taksationsmyndigheden har den 4. juli 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formanden, professsor Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige, ejendomsmægler og valuar Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 350.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er 1.480.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4. Vurderingen af værditabet på ejendommen er foretaget på baggrund af tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne den 14. april 2015.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 19. november 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Vardevej 46, Knoldeflod, 6818 Årre.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Bent Ole Gram Mortensen og sagkyndig Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejer var til stede.

For opstilleren mødte Christina Roy Jensen fra European Energy A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2.
- Lokalplan nr. 25.10.L03 for Varde Kommune.
- Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013.
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Ulvemosen og Bækhede Plantage. Varde Kommune, januar 2015.
- Anmeldelse af krav om værditab.
- Tingbogsudskrift.
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk.
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort).
- Visualiseringsbilleder.
- Støj- og skyggekastberegninger fremsendt til anmelder 11. november 2015.
- Støj- og skyggekastberegninger fremsendt til anmelder 9. december 2015.
- Høringssvar af 17. december 2015.

Samtlige oplysninger i sagen, herunder også de nyeste støjberegninger, indgår i den samlede vurdering.

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.

Ejeren har ved anmeldelse af kravet anført, at ejendommen er beliggende i et naturskønt område med udsigt over marker og krat, samt et mangfoldigt dyreliv, såsom ræve, fasaner, harer og dådyr. Ejer bemærker, at den eksisterende vindmølle, der står ca. 280 meter nordøst for ejendommen bidrager væsentligt til larm i hverdagen. Ejer anfører, at det nye projekt vil medføre, at der vil være vindmøller på begge sider af ejendommen, og at alle 10 vindmøller vil være generende på begge sider af huset og dermed vil der være skyggekast og støj uanset om ejer opholder sig ude på en af de fire terasser eller inde i huset. Ejer bemærker endvidere, at der i dag er 5 vindmøller (750 kW) sydøst for ejendommen, der er visuelt generende både ude og inde. Ejer frygter stress og sygdom som følge af nye skyggekast og nye støjgener fra det nye projekt. Ejer bemærker, at visualiseringen i VVM'en ikke viser helhedsindtrykket med både eksisterende og nye vindmøller, hvilket giver en samlet belastning på ejendommen.

Under besigtigelsen bemærkede ejer, at huset netop er bygget for at mindske udsynet til den eksisterende vindmølle, men at der vil være udsyn til de nye vindmøller. Endvidere gjorde ejer gældende, at møllerne, især taget de eksisterende vindmøller i betragtning, vil virke meget visuelt dominerende på ejendommen. Ejer byggede ejendommen for at få ro og gjorde gældende at de nye vindmøller, vil gøre ejendommen usælgelig.

I mail af 17. december 2015 gør ejer gældende, at der i VVM-redegørelsen gøres opmærksom på, at der i frostvejr kan sætte sig is på vingerne , med risiko for nedfald og med kun 600 meter til naboer, vil det være farligt at opholde sig på udendørs arealerne. Endvidere gøres gældende, at projektet vil medføre en markant visuel påvirkning af landskabet i kraft af anlæggets store dimensioner både vertikalt og horisontalt . I forhold til visualiseringen kritiserer ejer, at man ikke kan se samspillet mellem de eksisterende vindmøller og de nye vindmøller. Ejer bemærker, at det drejer sig om den eksisterende vindmølle på venstre side af huset, de nye vindmøller og 5 stk på højre side af huset. Ejer bemærker, at

den eksisterende vindmølle står 288 meter fra huset mod nordøst på og at den nærmeste vindmølle (nr. 1) vil stå ca.640 meter fra huset mod sydøst. Dermed, anfører ejer, påvirkes huset på begge sider, både i forhold til støj og skyggekast. Ejer bemærker, at der derfor vil være to vindmøller indenfor 650 meter. I forhold til visualiseringen kritiserer ejer, at det er gamle billeder fra 2012, der er anvendt. Derudover stiller ejer spørgsmålstegn ved taksationsmyndigheden tidligere vurdering og upartiskhed i forhold til bygherre. Ejer bemærker, at det som almindelig borger, uden faglig kompetence på støjområdet, er umuligt at vurdere om tallene nu passer. Da tallene for lavfrekvent støj er højere, forventer ejer også, at erstatningen bliver højere.

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. Taksationsmyndigheden har ikke oplysninger, der tyder på, at ejer skulle have medvirket til et eventuelt tab på ejendommen.

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

Projektet er placeret ca. 6 km øst for Varde by og ca. 2,5 km nord for Årre. Området er beliggende i et terræn, som fremstår som et stort plateau med forholdsvist små niveauforskelle. Området ligger i landzone og anvendes primært til almindelig landbrugsdrift. Landskabet omkring ejendommen er forholdsvist fladt og er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder brudt af læhegn. I nærområdet er der flere møllegrupper med en totalhøjde op til 70 meter ved Møgelbjerg, Biltoft, Rousthøje, Gunderup og Ulvemosevej.

Projekt

Projektet indebærer opstilling af 10 ens vindmøller med en totalhøjde på op til 149,9 meter. Vindmøllerne vil have en navhøjde på op til 94 meter og en rotordiameter på op til 117 meter. Vindmøllerne vil hver have en kapacitet på minimum 3 MW. Vindmøllerne opstilles i et bueslag med en gennemsnitlig indbyrdes afstand på ca. 460 meter. Mellem vindmølle nr. 7 og nr. 8 vil afstanden dog være øget for at kunne holde en sikkerhedsafstand til et kabel. Vindmøllerne vil være lys grå og vingerne vil fremstå med en mat overflade (maksimalt glanstal 30). På toppen af møllehuset vil blive monteret 2 lamper med lavintensivt lys. Lyset i lamperne vil være rødt og lyse konstant 360 grader horisonten rundt med en styrke, der svarer til styrken i lyset fra 10 stearinlys set på 1 meters afstand, eller en 9 W glødepære. Lyset er afskærmet nedad. På grund af lysets

ringe styrke og afskærmningen nedad forventes lyset ikke være væsentligt generende. Det er en forudsætning for projektet, at eksisterende 10 vindmøller ved Rousthøje og Gunderup (syd for projektområdet) nedtages til sokkel før idriftsættelse af de nye vindmøller.

Ejendommen
Ejendommen er et nedlagt landbrug. Boligen, der er med engoberet Nibra tegltag og røde facadesten, er opført i 1907 og senest ombygget i år 2000 og har et boligareal på 211 m^2. Boligen indeholder i stueplan et køkkenalrum, stue, 2 værelser, badeværelse, bryggers og gang. På 1. salen er der 2 stuer og et badeværelse. Boligen opvarmes med oliefyr og brændeovn, og der er gulvvarme i hele underetagen.

Ejendommen har i øvrigt et samlet jordtilliggende på 3117 m^2. Til ejendommen hører en ældre staldbygning, som er med plant gulv, uden staldinventar og der er monteret elport.

Ejendommen er beliggende ugeneret for enden af en grusvej med marker omkring.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 350.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der er placeret ca. 639 meter fra boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 41,8 dB(A) ved 6 m/s og 42,8 dB(A) ved 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 lavfrekvente støj er beregnet til 15,4 dB ved 6 m/s og 17,2 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Den eksisterende vindmøllestøj er beregnet til at udgøre 39,1 dB(A) ved 6 m/s og 39,5 dB(A) ved 8 m/s, og henholdsvis 12,6 dB(A) og 13,9 dB(A) for så vidt angår den lavfrekvente støj.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 6 timer og 38 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, imens der vil kunne forekomme skyggekast 5 timer og 28 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden primo september til medio oktober i tidsrummet kl. ca. 7:50 til 9:00 og i perioden primo marts til primo april i tidsrummet kl. ca. 7:00 til 9:00. Skyggekastet vil være fra vindmølle 1-3.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil være udsyn til møllerne fra have, terasser, køkken/alrum/stue, værelse, soveværelse og fra værelse på 1. sal. De første vindmøller vil fremstå visuelt dominerende, især fra de udendørs opholdsarealer. Der er i dag udsyn til én eksistrende vindmølle på ca. 65 m, der står forholdvis tæt på ejendommen (ca. 310 meter) i området mod det det nye

projekts første vindmøller (vindmølle 1-3). Der er derudover udsyn til to vindmøller mod syd/sydøst, der er placeret ca. 1800-1900 meter fra ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er 1.480.000 kr. værd. Værdien er begrenet ud fra en kvardratmeterpris på ca. 7.000 kr., hvor der her er 211 m^2 bolig. Værdien er fastsat ud fra husets beliggenhed samt renoverings- og vedligholdelsesstand. Kvadratmeterprisen er skønnet ud fra indhentede oplysninger om handler omkring tidspunktet for det offentlige møde.

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). Vurderingen af ejendommen 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, 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 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 udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan du 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, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, kan du anlægge sag 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, 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, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. 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



_____

Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden