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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Biltoftvej 24, 6800 Varde som følge af opstilling af vindmøller ved Ulvemosen og Bækhede Plantage i henhold til lokalplan nr. 25.10.L03 for Varde Kommune

05. juli 2016
BOM/LVN

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 den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 19. november 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Biltoftvej 24, 6800 Varde.

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.

Ejeren 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.
- Kommentarer af 15. november 2015 fra anmelder til besigtigelsesmateriale.

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 gjort gældende, at salgsprisen på grund af støj og visuelle gener fra vindmøllerne vil falde, og at ejendommen vil blive særlig hårdt ramt, da der i forvejen er en vindmøllepark i nærområdet. Ejer anfører, at ejendommen derfor vil blive indesluttet mellem to vindmølleparker, hvilket ikke vil tiltale fremtidige købere.

Ved mail af 15. november 2015 har ejer gjort gældende, at det fremsendte visualiseringsmateriale er misvisende og ikke reelt beskrivende i forhold til vindmøllernes negative påvirkning af ejedommen. Ejer anfører, at billederne ikke er taget fra de udendørs opholdsarealer, hvor ejer opholder sig mest, nemlig den sydvendte terasse, hvor der, efter det af ejer anførte, vil være direkte udsyn til vindmøllerne. Det bemærkes, at der fra denne terasse vil være udsyn til flere møller end hvad der fremgår af billedet i visualiseringsmaterialet, og at vindmølle 10 vil fremtræde særdeles dominerende fra terassen uden afskærmning fra buske eller lignende.

Under besigtigelsen gjorde ejer gældende, at visualiseringen ikke er retsvisende, og at det vil være generende, at de eksisterende seks vindmøller og de kommende vindmøller vil køre med forskellig hastighed.

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 samt Biltoft og Bækhede plantage. 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 en 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
Der er tale om en nedlagt landbrugsejendom. I 1997 er det oprindelige stuehus blev nedrevet og der er opført et nyt halvanden plans stuehus på 290 m^2. der fremstår i god velholdt stand. I vurderingen af beboelsesejendommen og værditabet herpå indgår endvidere de nære udenomsarealer i form af bl.a. have og gårdsplads.

Ejendommen har i øvrigt et samlet jordtilliggende på 6 ha (agerjord og nåleskov), 420 m^2 tidligere staldlænge, hvor staldinventar er fjernet og støbt nye gulve og er renoveret som også fremstår i god og brugbar stand til bl.a værksted/fyrrum mm. samt en ældre ladebygning. Disse dele af ejendommen indgår ikke i beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 10, der er placeret ca. 1623 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret sydøst til sydvest for ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,5 dB(A) ved 6 m/s og 41,1 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 13,4 dB ved 6 m/s og 16,7 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Efter beregningerne vil der hverken forekomme skyggekast i eller omkring boligen.

Taksationsmyndigheden har endvidere lagt vægt på, at den eksisterende støj er beregnet til at udgøre 38,6 DB(A) ved 6 m/s og 40,2 dB(A) ved 8 m/s og henholdsvis 12,0 dB(A) og 15,6 dB(A) for så vidt angår den lavfrekvente støj.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil være udsyn til mølle 7-10 fra spisepladsen, stuen, fra stuen på 1. sal og fra terasserne og haven. Endvidere er det lagt til grund, at der vil være meget begrænset udsyn til det resterende møller, der vil være skærmet helt eller delvist af beplantning. Fra de samme opholdsrum og –arealer er der udsyn til 6 eksisterende vindmøller (450-1500 kW), der står ca. 700-1200 meter fra ejendommen. På den modsatte side af ejendommen er der udsyn til tre eksisterende vindmøller (450-1500 kW), der står ca. 600-1000 meter fra ejendommen.

Taksationsmyndigheden har især lagt vægt på afstanden til nærmeste projekterede mølle og eksistensen af eksisterende møller i landskabet.

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.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksati-

onsmyndigheden. 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