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 Egebjergvej 4, 6818 årre 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 20. november 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Egebjergvej 4, 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.

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.
- Høringssvar af 18. 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 gjort gældende, at gården vil lide et stort værditab og blive usælgelig.

Ejer bemærkede under besigtigelsen, at støjtallene ikke passer og at visualiseringen er misvisende. Desuden gjorde ejer opmærksom på ejendommens herlighedsværdi og bemærkede, at der er en sø på ejendommen, og at der fra bænken ved søen vil være udsyn til møllerne, ligesom der vil være udsyn til vindmøllerne fra maskinhuset, når porten står åben om sommeren.

Ved mail af 18. december 2015 har ejer gjort gældende, at han er bekymret for fejl i støjberegningerne. Ejer finder, at det er useriøst, at noget sådant kan ske, især set i lyset af, at de ændrede beregningerviser en markant forøget støjpåvirkning. Ejer kræver derfor, at besigtigelsen/vurderingen af ejendommen går om, da ejer ikke på dagen har haft mulighed for at påpege den rigtige støjpåvirkning. Herudover ønsker ejer en garanti for, at de fremsendte tal er korrekte, ligesom ejer ønsker oplyst, hvem der kontrollerer, at tallene er korrekte. Ejer undrer sig over, at det er opstiller selv, der laver beregningerne, og at beregningerne, da der kommer nye tal hele tider, virker utroværdige. Ejer gør gældende, at det burde være et uafhængigt firma, der laver beregningener, og stiller spørgsmåtegnl ved, hvem der kontrollerer tallene.

Taksationsmyndigheden bemærker, at kommunen er støjmyndighed, hvorfor eventuelle spørgsmål om efterfølgende kontrol af beregningerne kan rettes til kommunen. Hvis beregningerne skulle vise sig at være forkerte, har taksationsmyndigheden mulighed for at genoptage sagen, jf. nedenstående afsnit om muligheden for genoptagelse.

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 dyrkede 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 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
Ejendommen er en mindre landbrugsejendom. Boligen er opført i 1975 og har et boligareal på 152 m^2, eksklusiv 8 m^2, der er registreret som erhverv (kontor). Boligen indeholder køkken/alrum med ældre køkkeninventar, stue, entré, ca. 20 år gammelt badeværelse og 4 værelser. Til ejendommen hører flere udhuse, herunder en garage med fyrrum med nyere Vølund jordvarmeanlæg samt solfangere på taget. Taget på boligen er originalt eternittag. Disse dele af ejendommen indgår i vurderingen af beboelsesejendommen og værditabet herpå.

Ejendommen har i øvrigtet jordtilligende på 32,5 hektar, hvoraf de 13,7 hektar er i tilknytning til bygningsmassen , mens de resterende 18,8 hektar ligger ca. 600 meter herfra. En tidligere staldbygning fra 1971 med bl.a. vaskerum og garage, et større isoleret værksted med rulleport og caloferie oliefyr er opført i 2006 ifølge tegn på bygningen. Ifølge BBR er bygningen fra 1971 uden varmeinstallation. Endvidere forefindes et maskinhus, som er isoleret og ifølge BBR er på 81 m^2 (opført 1986) samt løsdriftstald(e) og ladebygninger af forskellig størrelse

og opførelsesår. På maskinhuset er der monteret solceller. Disse dele af ejendommen indgår ikke i beboelsesejendommen.

Egebjergvej, som ejendommen er beliggende ud til, er en meget lidt trafikeret bivej.

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 5, der er placeret ca. 931 meter fra boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,5 dB(A) ved 6 m/s og 40,2 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 13,3 dB ved 6 m/s og 15,6 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Den eksisterende støj er beregnet til at udgøre 33,4 dB(A) ved 6 m/s og 34,2 dB(A) ved 8 m/s, og henholdsvis 10,9 og 13,3 dB(A) for så vidt angår den lavfrekvente støj.

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

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil være udsyn til mølle 6-8 ved ankomst til ejendomme. Der vil fra gårdspladsen, herunder terassen, og spisepladsen i køkkenet være udsyn til mølle 6-8. Udsynet til mølle 1-5 vil være skærmet af ejendommens ladebygning og maskinhus. Udsynet til mølle 8-10 vil være skærmet af beplantning.

Fra den del af beboelsen, der er orienteret mod syd og fra den sydvendte have, er der udsyn til 10 eksisterende møller, der nedtages i forbindelse med projektet. Vindmøller er placeret ca. 800-2000 meter fra ejendommen. Fra ejendommen er de visuelle gener fra de eksisterende møller mere markante sammenlignet med de visuelle gener, der kan forventes fra de nye vindmøller, da udsynet til de nærmeste af de nye vindmøller vil være skærmet af ladebygning, bevoksning og maskinhus.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR-registret om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer. Der tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i BBR-registret, da det er ejerens opgave at indberette til kommunen, hvis der er uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og oplysningerne i BBR-registret Der er ved besigtigelsen ikke foretaget eftermåling af bygningerne.

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 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