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 Kastanievej 2, Tranbjerg, 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 Kastanievej 2, Tranbjerg, 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.

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 gjorde under besigtigelsen gældende, at han har planer om at bygge en træterasse og fælde træer i synsretningen mod de kommende vindmøller, hvorfor de visuelle gener vil blive værre. Desuden bemærker ejer, at ejendommen ligger på en naturgrund, og at værdien heraf vil blive ødelagt vil opstilling af møllerne.

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, opdyrkede markenheder brudt af læhegn samt af 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
Den ejendom, der eksisterede ved det offentlige mødes afholdelse, den 14. april 2015, var ved besigtigelsen blevet revet ned og erstattet af et nybygget parcelhus. Beboelsesejendommens værdi skal efter bemærkningerne til lovens § 6 vurderes på baggrund af beboelsesejendommens værdi på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne. Det offentlige møde blev afholdt den 14. april 2015.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering primært lagt vægt på at den nærmeste mølle i projektet er mølle 10, der er placeret ca. 1684 meter fra boligen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 31,8 dB(A) ved 6 m/s og 33,5 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 7,9 dB ved 6 m/s og 10,5 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Den eksisterende støj fra vindmøller er beregnet til at udgøre 26,5 dB(A) ved 6 m/s og 27,9 dB(A) ved 8 m/s, og henholdsvis 4,0 og 6,6 dB(A) for så vidt angår den lavfrekvente støj.

Selvom der sker en markant forøgelse af vindmøllestøjen, vil et støjniveau, som det beregnede, ikke være generende i en grad, der kan begrunde et værditab.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 54 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, imens der vil kunne forekomme skyggekast 45 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil være fra vindmølle 10 og vil kunne forekomme i første halvdel af maj og ulitom juli til primo august i tidsrummet fra kl. ca. 20:30 til 21:00.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der ville have været et begrænset udsyn til møllerne, primært mølle 9 og 10, fra den tidligere beboelsesejendom og at der vil være udsyn fra den del af haven, der ligger nord for huset. Udsynet afskærmes delvist af naboejendommen, herunder af silobygning og af læhegn, især i sommerhalvåret. Det er lagt til grund, at udsynet til møllerne på grund af den store afstand (1685 meter) og beboelsesejendommens beliggenhed ved siden af en stor landbrugs ejendom taget i betragtning, ikke vil forårsage et værditab på ejendommen..

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/jeres 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. 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