

Dato
25. juni 2021

J nr.
2019-92714

JUON/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Kærvej 37, 9560 Hadsund som følge af opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Energipark Veddum Kær

Taksationsmyndigheden har den 25. juni 2021 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning).

Afgørelsen er truffet af formanden, Jøren Ullits Olai Nielsen og den sagkyndige Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 230.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller og solceller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.150.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 7. april 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Kærvej 37, 9560 Hadsund.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejerne var til stede.

For opstilleren Eurowind Project A/S mødte Hanne B. Kjeldsen og Jesper Houe.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 152 for Mariagerfjord Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 50 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025
- Miljøkonsekvensrapport, Nye vindmøller og solceller ved Veddum Kær
- § 25-tilladelse til opstilling af vindmøller og solcelleanlæg ved Veddum Kær
- Sammenfattende redegørelse, Vindmølle- og solcelleområde Veddum Kær,
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj, genskins- og skyggekastberegninger

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819
E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- E-mail fra opstiller af 8. april 2021 om genskin

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 der er en bekymring for støj- skygge og visuelle gener fra vindmøllerne. Endvidere er der en bekymring for genskin fra solcelleanlægget. Den visuelle påvirkning fra solcelleanlægget og vindmøllerne vil medføre et værditab. Der vil være udsyn til vindmøllerne og solcelleanlægget fra ejendommen og fra have/terrasse.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at der er en bekymring for lysglimt, genskin, skyggekast og støjgener.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der vil gå ca. 3-5 år førend læhegnet vil være dækkende for solcelleanlægget.

Opstilleren har oplyst at, alle beregningerne for genskin er lavet uden læhegn og andre lægivere. Det fremgår af de fremsendte beregninger, at der ikke vil forekomme genskin på ejendommen. Opstiller har ved e-mail af 8. april 2021 uddybet om genskin:

"som udgangspunkt vil der ikke være genskin fra trackere på nabobeboelser omkring et solcelleprojekt – med mindre, at naboerne bor helt tæt på – og nord for – anlægget. Der kan opstå genskin både mod nord samt mod øst og vest. Det mest kritiske tidspunkt mod nord er med solen stik syd omkring den 22. december, og det mest kritiske tidspunkt mod øst og vest er med solen stik øst eller stik vest med en solhøjde på ca. 30 grader.

(...)

Øst og vest for anlægget:

Ved solopgang (1-29 graders solhøjde) vil genskinnet reflekteres opad. Ved 30 graders solvinkel vil genskinnet reflektere ca. 30 grader opad. Ved 30 grader vil genskinnet have en højde på 5,77 meter i 10 meters afstand plus højden på solcellernes vippepunkt målt fra jorden, hvilket her er ca. 2 meter. Dermed vil genskinnet have en højde fra jorden på ca. 7,3 meter fra jorden i 10 meters afstand og ca. 13 meter fra jorden i 20 meters afstand fra anlægget. Disse tal forudsætter, at solceller og nabobeboelse ligger i samme kotehøjde. Ved forskellig kote justeres tallene forholdsmæssigt."

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning). Det bemærkes, at VE-loven med virkning fra 1. juni 2020 er blevet ændret, men projektet er ikke omfattet af de nye regler, da det har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, jf. § 5, stk. 7, i lov nr. 738 af 30. maj 2020.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller eller solcelleanlæg 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.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet solcelleanlæg, vindmøller eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes og solcelleanlæggets højde og afstand fra boligbebyggelsen samt de forventede genevirkninger ved vindmøllerne og solcelleanlægget.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Lokalplanområdet ligger i et landbrugslandskab på en flade af hævet havbund, som fortsætter mod nord og øst som et bælte langs østkysten mellem Limfjorden og Mariager Fjord. Landskabet på fladen bærer præg af, at hegn og diger med tiden er blevet fjernet. Der er mange dræningskanaler i området, der afgrænser dyrknings- og græsningsarealer. Bevoksningen består især af hegn og bevoksning langs kanalerne med en spredt forekomst af små krat. Bebyggelsen er især præget af husmandssteder og mindre gårde langs vejene samt større gårde spredt på fladen. Sydvest for lokalplanområdet ligger landsbyen Veddum og mod øst det åbne land med spredt bebyggelse. Vest for planområdet findes skovområder.

Der har stået otte ældre vindmøller med totalhøjder på 75 meter, som nedtages i forbindelse med projektet.

Projektet

Projektet indebærer opstilling af 9 vindmøller i Veddum Kær samt et solcelleanlæg. Vindmølleprojektet består af ni vindmøller med en totalhøjde på 149,9 meter. Vindmøllerne opstilles i to forskudte parallelle rækker med fem møller i den ene række og fire møller i den anden række og med samme afstand mellem vindmøllerne i hver række. Projektet er et repowering-projekt, hvor otte eksisterende vindmøller med en totalhøjde på 75 meter udskiftes med de ni nye og større vindmøller. Desuden nedtages to husstandsmøller vest for området.

Vindmøllerne er forsynet med en trebladet rotor og opføres med rørtårn i en afdæmpet lysegrå farve. Af hensyn til flysikkerhed skal vindmøllerne alle markeres

med lavintensivt rødt fast lys, der er aktiveret konstant. Lysmarkeringen skal placeres øverst på nacellen, og vindmøllerne skal altid, uanset vingernes placering, være synlige 360° rundt i et vandret plan. Det kræver, at der opsættes to lamper på hver vindmølle.

Solcelleanlægget placeres inden for et areal på ca. 26 ha, der også omfatter plantning af et afskærmende beplantningsbælte. Anlægget vil primært bestå af solcellepaneler, som monteres på stativer, samt mindre tilhørende teknikbygning til nettilslutning (fælles med vindmøllerne). Et stativ med solcellepaneler har en maksimal højde på 3 meter over terræn. Stativerne med solcellepanelerne opstilles serieforbundet i øst-vest vendte rækker med mellem 7 og 10 meter i afstand mellem rækkerne. Herudover består anlægget af en tilhørende fælles transformerstation og invertere. Projektets solcellepaneler er optimeret til ikke at reflektere solens stråler, og solcellepanelernes spejlende refleksion er minimeret ved, at der benyttes paneler med jernfattigt glas og en speciel film, som sikrer lav refleksion.

Det fremgår af lokalplanen, at der omkring solcelleanlægget mod syd, øst og vest etableres et mindst fem meter bredt beplantningsbælte. Der etableres ikke beplantningsbælte mod nord. Beplantningsbæltet skal bestå af mindst tre rækker buske og træer, der skal plantes i forskudte rækker. Der skal indgå stedsegrøn beplantning i beplantningsbæltet, og det skal etableres og vedligeholdes med hurtigtvoksende arter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark. Beplantningsbæltet skal, når det er udvokset, holdes i en højde på ca. fem meter. Ved plantering skal planterne have en højde på mindst halvanden meter.

Beboelsesejendommen

Pudset, gulmalet og vinkelbygget nedlagt landbrugsejendom. Der er eternittag på ejendommen og på udhusene er der halvvalmede gavle. Boligen er opført i 1929 og totalt moderniseret i 2001. Boligareal 178 m² heraf 54 m² på 1. sal. Endvidere er der overdækning på 32 m² og der er integreret garage/gildesal.

Indeholdende stue, lækkert spisekøkken, soveværelse, bryggers/vaskerum med udgang til garage/gildesal, entre, kontor, viktualierum, badeværelse med bruseniche. 1. sal med reposrum, 2 værelser, pulterum, depotrum. Der er gulvvarme i hele stueplan, undtagen på kontoret.

Plast-termovinduer. Opvarmning sker ved stokerfyr MULTI 22 + oliefyr.

Energimærke D.

Boligens vedligeholdelsestilstand skønnes at være særdeles god. Der er en helt fantastisk velanlagt og velholdt have med terrasse miljøer både mod vest, nord og øst. Der er grusbelagt gårdsplads.

Der er vandforsyning fra byens vandværk. Kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i godkendt anlæg.

Grundareal 2622 m².

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøller og solcelleanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmølle og solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 230.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på de med anlægget afledte gener i form af udsyn, støj og skyggekast.

Udsyn

Den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 655 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 738 til 2018 meter fra beboelsesejendommen. Det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 192 meter fra beboelsesejendommen og det fjerneste i en afstand af 1243 meter. Møller og solcelleanlæg vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, der er placeret på gårdspladsen, vil der være et fremtrædende udsyn til møllerne, hvor tårn og nacelle på flere af møllerne ses gennem træerne. Der vil også her være udsyn til noget af solcelleanlægget.

Fra fotopunkt 2, der er placeret i haven sydvest for beboelsen, vil der være et fremtrædende udsyn til møllerne, hvor tårn og nacelle på flere af møllerne ses gennem træerne. Der vil også være et fremtrædende udsyn til dele af solcelleanlægget gennem den eksisterende beplantning.

Fra boligen vil der være udsyn til møller og solcelleanlæg fra køkken, køkkenalrum og spisestue. Der er ikke udsyn fra boligens 1. sal. Fra garagen/gildesal og fyrrum med små staldvinduer ses møller og solceller som fra fotopunkt 2.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der fra gårdspladsen og terrasse være udsyn som fra fotopunkt 1. Fra den nordvendte terrasse ses møllerne og solceller mod nordvest. Fra den nord og vestvendte have og vestvendte terrasse ses møller og solceller som fra fotopunkt 2.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Støj

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 33,1 dB(A) ved 6 m/s og 35,6 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 40,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 12,6 dB(A) ved 6 m/s og 15,5 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 13,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 14,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den beregnede støjpåvirkning fra møllerne kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Solcelleanlægget vil ifølge beregningerne ikke støjpåvirke beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen trafikstøj fra nærliggende landevej.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Skyggekast og genskin

Det årlige skyggekast på ejendommen fra vindmøllerne begrænses til 5 timer og 0 minutter udendørs, ved installering af skyggestop i møllerne. Skyggekastet kan ifølge beregningerne forekomme i perioden fra medio maj til ultimo juli i tidsrummet ca. kl. 20:15 til ca. kl. 21:45. Det vil være vindmølle nr 1, der kan forårsage skyggekast.

På baggrund af genskinsberegningerne og opstilles uddybende kommentarer hertil vurderes der ikke at forekomme genskin på ejendommen fra solcellepanelerne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastet fra møllerne vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Samlet vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført, og har herved navnlig lagt vægt på vindmøllernes og solcelleanlæggets fremtrædende placering i landskabet betragtet fra denne ejendom, støjforøgelsen og skyggekast.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.150.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens 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 beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller og solceller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5 og 6, at erstatningen falder til betaling ved montering af det første mølletårn eller solcellepanel i

projektet. Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne og solcellerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstilleren har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, der kan føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller Taksationsmyndigheden 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. Se nedenfor om mulighederne for efterprøvelse ved domstolene.

Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, kan beboelsesejendommens ejer eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

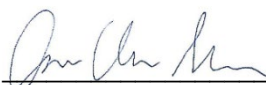
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge sag mod opstilleren om bl.a. Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder. 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.

Søgsmål vedrørende Taksationsmyndighedens sagsbehandling anlægges ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af vindmøllerne og solcelleanlægget. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Jøren Ullits Olai Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden