

[Redacted]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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 beboelsesejendommen Husumvej 20, 7330 Brande som følge af opstilling af vindmøller ved Drantum II i henhold til lokalplan nr. 318 for Ikast-Brande Kommune

25. april 2017
BEO/CMR/AKR

Taksationsmyndigheden har den 25. april 2017 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen og den sagkyndige, ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 900.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 17. januar 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Husumvej 20, 7330 Brande.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren [Redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Per Hansen fra Uhre Windpower 3 I/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 318 for Ikast-Brande Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 9 til Ikast-Brande Kommuneplan 2013-2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Drantum II. Ikast-Brande Kommune, marts 2016
- VVM-tilladelse, oktober 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggecastberegninger

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 krav om værditab navnlig gjort gældende, at det vil blive umuligt at sælge ejendommen, idet vindmøllen vil skæmme udsigten og medføre skygge- og støjgener.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at hun er allermest bekymret for støjgenerne, herunder den lavfrekvente støj. Hun oplever endvidere det nuværende skyggecast som betydelig mere generende end den fremlagte beregning giver indtryk af. Skyggecastet påvirker endvidere hele boligen som følge af dens indretning med mange vinduer ud mod mølleområdet. Det blev påpeget, at ejer på grund af støjkonsekvensområdet, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes, ikke kan opføre en havestue med udgang fra køkkenen ud mod haven.

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.

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 fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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

Projektområdet ligger ved Husumvej ca. 1,4 km sydvest for Drantum og ca. 4 km sydvest for Brande. Vindmøllen med tilhørende målemast er en testmølle og vil blive opført i landzone. I forbindelse med opstillingen af vindmøllen skal en

eksisterende vindmølle og målemast nedtages. Den nye vindmølle og målemast opføres sydvest for de eksisterende anlæg.

Landskabet omkring vindmølleprojektet er fladt til let kuperet. Området anvendes til almindelig landbrugsdrift. Det fremstår med opdyrkede markenheder, flere læhegn og mindre skovarealer eller samlede træbevoksninger, særligt omkring gårde og anlæg. Den omkringliggende bebyggelse består af fritliggende gårde og boliger, der ligger spredt langs veje. Øst for projektområdet ligger et større hede-, plantage- og fredskovsareal.

Der er foruden den eksisterende vindmølle enkelte tekniske anlæg i området i form af øvrige vindmøller, landbrugsinfrastruktur, veje mv. Der ligger inden for nærzonen én vindmøllepark med tre møller. Vindmølleparken ligger sydøst for Uhre ca. 2,7 km nordvest for den kommende testvindmølle. Uhre-vindmølleparken består af 3 møller med en totalhøjde på 100 meter. Mod vest i nord-syd-gående retning og ca. 1,4 km fra kommende mølle løber en forholdsvis trafikerede hovedvej, Sdr Omme Vej (rute 411), der forbinder Brande og Sønder Omme. De øvrige veje i området er moderat trafikerede lokalveje.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet ved Husumvej sydvest for Drantum indebærer opstilling af én vindmølle med en kapacitet på minimum 3,0 MW og en totalhøjde på maksimalt 189 meter. Vindmøllen er en testvindmølle, som skal opføres i forbindelse med den nærliggende Siemens vindmøllefabrik. Den skal i sin udformning svare til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt være i lys grå farve. Rotordiameteren må maksimalt være 148 meter og navhøjden må være op til 115 meter. Der opstilles endvidere en målemast til brug for måling af vind mv. Den vil være op til 120 meter og placeres sydvest for testmøllen. Masten opføres som gittermast uden barduner. Vindmøllen og målemasten monteres lys. Både vindmølle og målemast monteres en sigtbarhedsfølsom styring af markeringslys.

I forbindelse med opstillingen af vindmøllen skal en eksisterende vindmølle på 149,9 meter og en målemast på 95 meter nedtages. Målemasten er en gittermast placeret ca. 280 meter sydvest for den eksisterende mølle. Den eksisterende mølle og målemast skal være taget ned før den nye testvindmølle kan opstilles. Den nye testvindmølle opstilles ca. 120 meter sydvest for den eksisterende mølle. Inden opstillingen af den nye vindmølle skal en bolig beliggende Alkærlundvej 7 nedlægges.

Vindmøllen opstilles i det åbne land og støjkravene for det åbne land vil finde anvendelse for de nærmeste naboboliger. Nærmeste støjfølsomme område er Drantum by, hvor kravene til støjfølsom arealanvendelse finder anvendelse. Støjgrænser for vindmøller gælder for den samlede vindmøllestøj, dvs. også evt. støj fra Uhre-vindmøllerne. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året. I vindmøllen installeres et skyggestopsprogram.

Der er foretaget visualiseringer, støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støj- og skygge-

kastsberegningerne er der medtaget støj hhv. skyggekast fra den eksisterende vindmølle. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastudbredelsen fra den eksisterende vindmølle, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj og skyggekast, idet værditabsvurderingen alene angår det yderligere værditab, den nye vindmølle påfører de omkringliggende boliger i forhold til den eksisterende vindmølle ved Drantum.

Beboelsesejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et jordtilliggende på ca. 46,5 hektar. Stuehuset, der er opført 1885 i hvidpudset og malet facade med stålpladetag og trævinduer og -døre har et boligareal på 118 m². Udbygningerne består hovedsagelig af tre udhuslænger samt mindre udhuse mv.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet havearealer omkring stuehuset, terrassen på beboelsens sydside samt gårdsplads. Beboelsen ligger for enden af grusvej og er omgivet af et bælte af træer og ejendommens udbygninger, dog er der åbent mod syd med udsyn ud over dyrket markareal og til den eksisterende mølle.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllen i projektet vil blive placeret 757 meter fra beboelsesejendommen. Den nuværende mølle ligger 691 meter fra beboelsen. Den nye mølle vil, som den eksisterende, være placeret syd for ejendommen.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra primære opholdsrum i form af stue, spisestue og køkken vil være udsyn til den nye vindmølle. Der er fra køkkenet udgang til den sydvendte terrasse gennem glasdør. De nævnte rum har mange vinduer mod syd og ligger hævet i forhold til haven. Udsynet vil være delvist begrænset af havens beplantning i sommerhalvåret, og i mindre omfang i vinterhalvåret. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra terrassen på beboelsens sydside samt haven være udsyn til den nye mølle. Fra dele af haven vil udsynet til møllen være delvist afskærmet af ejendommens træer og beplantning, men fra den primære del af haven syd for terrassen vil det være et direkte udsyn gennem havens åbning i beplantningen. Haven skråner ned mod det fladere mølleområde. Terrassen har høj sokkel og ligger i niveau med beboelsens rum. Der vil være udsyn til den nye mølle ved tilkørsel til ejendommen, dog vil der ikke være udsyn fra gårdspladsen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der fra beboelsens sydvendte rum, samt terrassen og haven er udsyn til den eksisterende mølle, dog vil den nye mølle med sin øgede højde komme til at fremstå mere markant. Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden besøgte ejendommen i januar, hvor beplantningen var betydeligt mindre tæt, end hvad visualiseringen kan give indtryk af. Udsynet til vindmøllen afhænger endvidere af beskuerens konkrete placering. Visualiseringerne er udarbejdet fra et foto-punkt, hvor der er beplantning, der afskærmer. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den nye mølle vil få en mere markant synlighed. Den visuelle påvirkning fra den nye mølle vil således medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,3 dB(A) ved 6 m/s og 38,2 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 39,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjbelastningen fra vindmøller i et område udlagt til støjfølsom arealanvendelse må ikke overstige 37 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 9,4 dB(A) ved 6 m/s og 11,7 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 11,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger omgivet af træer og udbygninger, bortset fra åbningen i beplantningen mod syd ud mod vindmølleområdet. Ejendommen fremstår fredelig og rolig og ligger for enden af en grusvej med mere end 700 meter til Sdr. Ommevej (rute 411). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 5 timer og 20 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra medio november til ultimo januar i tidsrummet fra ca. kl. 12:30 til ca. kl. 13:45. Det lægges til grund, at det beregnede skyggekast fra den eksisterende vindmølle på beboelsesejendommen udgør 1 time og 13 minutter. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil påføre beboelsesejendommen et værditab. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at skyggekast finde sted i vinterhalvåret, hvor beplantningen er langt mere åben, end hvad visualiseringen kan give indtryk af. Skyggekast vil endvidere påvirke stort set alle indendørsopholdsarealer, som følge af boligens åbne indretning og den lange facade med mange vinduer orienteret ud mod møllen.

Det følger af § 7 i bekendtgørelsen om støj fra vindmøller, at opførelse af ny beboelse eller indretning i eksisterende bygninger inden for støjkonsekvensområdet omkring testvindmøller er uden betydning for vurderingen af støj fra testvindmøller. Det er således en særlig regel for testvindmøller. Dette gælder efter tidspunktet for offentliggørelse af forslag til lokalplanen, der udlægger området til testvindmøller.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 900.000 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. Vi 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 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 opstilleren 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.

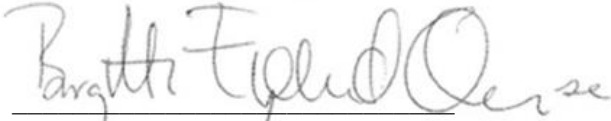
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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 beboelsesejendom, 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. 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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden