

[Redacted]
[Redacted]
[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 Sdr. Ommevej 21, 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 350.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.200.000 mio. 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 Sdr. Ommevej 21, 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.

Ejerne [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 af oktober 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Rettelse til udendørs skyggekastkalender
- Vurderingsrapport fra RealMæglerne
- Brev af 7. januar fremsendt pr. mail til Energinet.dk
- Mail af 7. februar 2017 fra ejerne vedr. skyggekastberegningen
- Mail af 7. februar 2017 fra ejerne vedr. grundlaget for skyggekastberegningen og forbehold for dets rigtighed
- Taksationsmyndighedens videresendelse af spørgsmål fra ejerne med svarfrist senest 1. marts 2017, mail fremsendt den 21. februar 2017.

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 anmeldelsen af krav om værditab navnlig gjort gældende, at den kommende vindmølle vil være markant mere synlig end den eksisterende. Det anføres endvidere, at den kommende mølle vil indebære væsentligt flere gener. Ejerne har oplyst, at de har lavet flere tiltag for at afbøde generne fra den eksisterende mølle, men at disse tiltag ikke vil mindske generne fra den kommende mølle. Der udtrykkes stor bekymring for støj og skyggekast fra møllen. Det gøres gældende, at støjen fra den kommende mølle vil blive væsentligt højere end angivet i beregningerne på grund af gården placering i forhold til møllen.

Forud for besigtigelsen fremsendte ejerne en vurdering af ejendommen udført af lokal mægler. Det fremgår af rapporten, at denne er udført for at beregne værditabet som ejendommen påføres med den planlagte mølle. Det er mæglerens vurdering, at ejendommen henvender sig til en relativ snæver målgruppe, som sætter stor pris på fred, ro, jagt og natur. Der er ved vurderingen taget højde for den eksisterende mølle og målemast, hvor sidstnævnte anføres, at kunne ses fra ejendommen. Det oplyses i mæglerens rapport, at udsynet til den eksisterende mølle afskærmes af en poppelskov plantet på ejendommen. Mægler har vurderet et samlet værditab på hele ejendommen inklusiv agerjord, skov/eng, Udbygninger og stuehus. Mægler finder på det grundlag, at den samlede ejendom vil tabe mellem 2.000.000 og 2.200.000 kr. i værdi svarende til minimum 30 % af ejendommens værdi før opsætningen af den nye mølle. Det vurderes, at stuehuset er ca. 950.000 værd, mens skov/engareal er værdisat til 1.425.000 kr. og agerjorden til 770.000 kr. Udbygningerne på ejendommen vurderes at være ca. 50.000 værd. Mægler anfører, at evt. købere vil være skov- og jagtinteresserede samt have et særligt ønske om fred og ro. Det er mæglerens vurdering, at der er værditab både på bygninger og på skov og grunden som helhed. Det anføres, at den dyrkbare agerjord taber mindre i værdi.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllen i forhold til ejernes bolig samt de nære udendørsarealer. Under besigtigelsen udtrykte ejerne stor bekymring for den øgede støjpåvirkning, den væsentligt ændrede visuelle påvirkning samt de markant øgede gener i form af skyggekast. Det er ejernes opfattelse, at ejendommen vil blive usælgelig ved mølleprojektets realisering. De gjorde gældende, at ejendommen må betegnes som en natur-, skov- og jagtejendom, og at den tabte naturoplevelse og rekreative værdi ved mølleprojektets gennemførelse ville få særlig stor indflydelse på denne form for ejendom. De udtrykte derfor under besigtigelsen ønske om, at opstiller skulle opkøbe ejendommen, og udleverede til opstillers repræsentant et salgstilbud. Det blev under besigtigelsen påpeget, at den udendørs skyggekastkalender i vindmølle taksationsmaterialet vedrørte en anden ejendom. Opstillers repræsentant lovede at fremsende et revideret dokument, hvilket skete den 17. januar 2017.

Efterfølgende besigtigelsen har ejerne fremsendt flere spørgsmål vedrørende skyggekastberegningen, herunder grundlaget for denne. Spørgsmålene er blevet videresendt til opstiller.

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. Målemaster 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. I kommuneplantillægget udlægges et støjkonsekvensområde, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes. 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 skygestopsprogram.

Der er foretaget visualiseringer, støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støj- og skyggekastberegningerne er der medtaget støj hhv. skyggekast fra den eksisterende vindmølle. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastsudbredelsen fra den eksisterende vindmølle, har Taksationsmyndigheden ved vurde-

ringen 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. 26,6 hektar. Jordtilliggendet består af ca. 7 hektar agerjord, mens det resterende er skov, eng mv. Det fremgår af tingbogen, at ca. 6 hektar er fredskov. Det blev under besigtigelsen oplyst, at ejendommen ikke længere er en aktiv produktionsejendom. Stuehuset, der er opført 1887 og ombygget i 1951, har et boligareal på 160 m², herunder 28 m² udnyttet tagetage. Beboelsesejendommen er opført i hvidpudset og malet facade, skiffertag og har trævinduer og -døre. Stuehuset er af ældre dato, men fremtræder i pæn og velholdt stand. Ifølge BBR sker opvarmning fra eget centralvarmeanlæg, vandforsyning er fra privat forsyningsanlæg og afløb sker ved godkendt nedsivning. Udbygningerne består hovedsagelig af to udhuslænger samt garage mv.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet havearealer omkring stuehuset og længer samt gårdsplads. Boligen ligger for enden af egen grusvej og er omgivet af skov, dog er der åbent mod syd med udsyn ud over dyrket markareal. Boligen ligger i en afstand af ca. 270 meter fra Sdr. Ommevej (rute 411).

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøllen vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 350.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllen i projektet, vil blive placeret 942 meter fra beboelsesejendommen. Den nuværende mølle ligger 957 meter fra beboelsen. Den nye mølle vil, som den eksisterende, være placeret sydøst for ejendommen.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra primære opholdsrum i form af spise-stue/stue og køkken vil være direkte udsyn til den nye vindmølle, dog kan udsynet fra spisekrogen i køkkenet være begrænset af ejendommens udbygninger. Fra stuen er der opgang til en åben hems. Fra førstesalen, der er af ældre dato, vil der være udsyn fra ovenlysvindue i værelse. Der vil endvidere være udsyn gennem glasdør i entre. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra gårdsplads med belægningssten, terrasse syd for den østligste længe samt have og indkørsel syd for beboelsen være direkte udsyn til den nye mølle og målemast. Fra haven bag beboelsen vil udsynet til møllen være afskærmet af ejendommens bygninger. Der er påbegyndt etablering af terrasse på beboelsens nordside som følge af det nye mølleprojekt. Fra haven øst for ejendommen vil udsynet være begrænset af ejendommens beplantning. Der vil være begrænset udsyn til den nye mølle ved tilkørsel til ejendommen. Taksationsmyndigheden bemærker, at den eksisterende mølle alene i begrænset omfang er synlig, selv i vinterhalvåret, og alene gennem høj beplantning. Den fremstår således ikke markant i udsigten fra hverken beboelsesejendommen eller dens primære udendørsopholdsarealer. Der vil være et tilsvarende udsyn til den nye målemast, som til den eksisterende målemast. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra den nye mølle vil medføre et væsentligt værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 33,1 dB(A) ved 6 m/s og 34,9 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af den nye vindmølle vil være på op til 36,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,5 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 7,7 dB(A) ved 6 m/s og 10,2 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 den nye vindmølle vil være på op til 10,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,1 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, bortset fra åbningen mod syd, og i en afstand af ca. 270 meter fra Sdr. Ommevej (rute 411). Der var under besigtigelsen en svag vejstøj, men ejendommen fremstår i øvrigt fredelig og rolig. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i mindre grad.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 6 timer og 8 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra primo november til ultimo februar om formiddagen i tidsrummet fra ca. kl. 9:30 til ca. kl. 10:45. Det lægges til grund, at det beregnede skyggekast fra den eksisterende vindmølle på beboelsesejendommen udgør 2 timer og 17 minutter, men at det i realiteten er mindre, da den eksisterende mølle i høj grad er afskærmet af ejendommens beplantning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil påføre beboelsesejendommen et værditab. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at den nye mølle ikke vil være afskærmet, og at den heller ikke på sigt vil blive afskærmet af beplantning, samt at skyggekast vil påvirke stort set alle indendørsopholdsarealer, som følge af boligens åbne indretning.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.200.000 mio. 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 I 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 møllen 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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I 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 I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

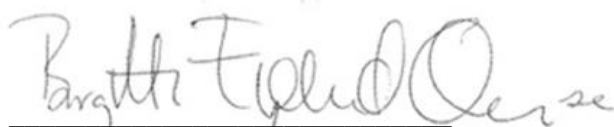
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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 I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. 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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden