

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 Skelgårdsvej 44, 9340 Asaa som følge af opstilling af vindmøller ved Skovengen i henhold til lokalplan nr. 32-T-22.01 for Brønderslev Kommune

30. november 2017

LBA/CMR

Taksationsmyndigheden har den 30. november 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 Lars Bracht Andersen og ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 160.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i sin afgørelse vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.975.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. august 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Skelgårdsvej 44, 9340 Asaa.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Lars Bracht Andersen og ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Maria Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne  var til stede.

For opstilleren mødte Jacob Juul Jellesen fra Landinspektørfirmaet LE34 A/S

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 32-T-22.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2013-25
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Skovengen, Brønderslev Kommune, November 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i den forbindelse fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at de mener at ejendommen vil tabe i værdi, fordi at vindmøllerne vil medføre støjgener, herunder gener fra lavfrekvent støj samt en visuel påvirkning.

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 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

Projektområdet ved Skovengen er beliggende omtrent 1,5 km nord fra Asaa, godt 3 km sydøst for Agersted, ca. 5 km sydvest for Voersaa og ca. 5,5 km øst fra Dronninglund, som er nærmeste egnsby.

Det åbne land mellem byerne, der langt overvejende er intensivt dyrkede landbrugsjorder, er karakteriseret ved spredte gårde og helårs huse. Der er en mindre samling af huse i Sørå lidt nord og nordøst for vindmøllerne.

Landskabet er set fra opstillingsområdet fladt i alle retninger indtil man mod vest-nordvest rammer morænebakkerne Agersted Bakker vest for landevejen mellem Ørsø og Agersted.

Området nord for Asaa er karakteriseret ved, at der mellem tæt høj løvskov langs Sæbyvej/Østkystvejen og den højere beliggende Agerstedskov generelt er meget åbent landskab brudt af enkelte levende hegn og grupper af bevoksning. Kun mod nordvest ved Store Langheden er der en større sammenhængende bevoksning, der virker som en væsentlig visuel barriere.

Der er enkelte tekniske anlæg i området i form af vindmøller, men der er ingen større vejanlæg eller jernbaner.

Den ældre, mindre vindmølle nordvest for projektområdet bliver nedtaget i forbindelse med projektet, derudover er der omkring opstillingsstedet følgende eksisterende vindmøller som ikke nedtages: 1.600 m nord står der 4 møller med en totalhøjde på 68 meter. Ved Agerstedvej 9 og Åkjærvej står der husstandsvindmøller på henholdsvis 25 m og 17,5 m.

Projektet

Det fremgår af VVM-redegørelsen og plangrundlaget fra Brønderslev Kommune, at projektet omfatter opstilling af fem ens vindmøller med en totalhøjde på 140 meter, hvoraf tårnhøjden er 84 meter og rotordiamenten 112 meter.

I forbindelse med projektet nedlægges beboelsesejendommen Skoven 11 og en ældre, mindre vindmølle med en totalhøjde på 46 meter nordvest fra projektområdet nedtages, da støjgrænsen ellers ikke kan overholdes ved visse nabobeboelser.

Vindmøllernes udformning svarer til den traditionelle moderne danske vindmølle. Vindmøllerne er tre-vingede og har koniske rørtårne. Vindmøllerne males i lys grå farve og overfladen er behandlet, så de fremstår matte, hvorved refleksioner fra metal- og glasfiberoverfladerne minimeres. Øverst på nacellen vil der blive monteret et fast lavfrekvent lys af hensyn til flytrafikken.

Vindmøllerne vil blive placeret i en bue med en indbyrdes afstand på ca. 340 meter. Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen i en bue fra visse betragtningsvinkler giver vindmøllerne et mindre symmetrisk og roligt visuelt udtryk end møller, der er opstillet på rette linjer. Opstillingsområdet er særdeles fladt, og de fem vindmøller opstilles derfor i terrænkoter, der varierer ganske lidt.

Brønderslev Kommune har som vilkår i VVM-tilladelsen fastsat, at ingen beboelse beliggende inden for en afstand af 1 km fra den samlede vindmøllepark må påføres noget skyggekast fra vindmøllerne. Det er endvidere fastsat som vilkår for VVM-tilladelsen, at ingen beboelse beliggende længere en 1 km fra den samlede vindmølle må påføres skyggekast fra vindmøllerne i mere end 10 timer årligt. Der vil således blive monteret skyggestop på alle vindmøllerne.

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

Beskrivelse af beboelsesejendommen og dens naturlige boligparcel og haveanlæg

Virkelig flot og totalt ombygget og restaureret fritliggende bolig på landet, med stor parklignende have og grund på i alt 1.8 ha. Murværket er pudset og malet og med tandsnit m.m., der er sortglaseret tegltag og der er mahogni Dannebrog's termovinduer.

Boligen er opført i 1895 og løbende ombygget og moderniseret siden 2001. Boligareal 304 kvm. heraf 116 kvm. på 1. sal. Håndværksmæssigt og materialemæssigt i god kvalitet.

Indh.: Vinkelstue, soveværelse, 1 værelse, lækkert badeværelse med bruseniche og skabsarrangement, stort køkken-alrum med synlige bjælker og loft til kip, bryggers med klinkegulv, forgang med trappe til 1. sal, depotrum.

1. sal: Reposrum, 2 værelser, samt 2 rum under indrettelse.

Gulvvarme overalt. Opvarmning sker ved naturgas.

Byvand. Godkendt afløbsforhold med lav afledningsafgift.

Virkelig stort haveanlæg med store gamle træer. Der er stort drivhus med flisebelagt terrasse omkring og der er terrasse og bålplads i den nord-østligste del af grunden. Endvidere er der stor grusbeltet gårdsplads, indhegnet af flot hvidmalet beton-hegn med søjler. Der er springvand i midten af gårdspladsen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 160.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet vil blive placeret 795 meter fra beboelsesejendommen.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra alle vinduer mod nord vil være udsyn fra primære opholdsrum i form af bryggers, køkken, spiseplads ved trappe samt stue til vindmøllerne, hvor et læhegn vil afskærme for i nogen grad, især i sommerhalvåret. Derudover vil der fra 1. sal være udsigt til vindmøllerne fra skråvinduer i repos med opholdsområde, børneværelse samt to ufærdige værelser. Fra førstesalen skærmes udsynet til møller ikke af læhegnet.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til vindmøllerne fra indkørslen, større parklignende have med drivhus og gårdspladsen, hvor udsynet især i vinterhalvåret vil være dominerende alt efter hvor man placerer sig på ejendommen. Der findes en række opholdssteder som bålplads og bord-/bænke-opstillinger i haven. Vindmøllerne i projektet vil stå dominerende i landskabet ved tilkørsel til ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre et vist værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 21,7 dB(A) ved 6 m/s og 23 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede, vindmølle relaterede støj på beboelsesejendommen efter opstilling af vindmøllerne i projektet vil være på op til 38,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de mak-

simale 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.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 0 dB(A) ved 6 m/s og 0,2 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 de nye vindmøller vil være på op til 11,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13 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 ligeledes er beliggende ud til Skelgårdsvej, hvor der kan forekomme vejstøj.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen, som følger af opstillingen af vindmøllerne i projektet, vil have betydning for ejendommens værdi.

Der vil i henhold til beregningerne ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.975.000 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 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 opstiller 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 anlægge retssag 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 uenig 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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden