

[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 Drantum Stationsvej 4, 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/AKR/CMR

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 150.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 550.000 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 Drantum Stationsvej 4,7330 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.

Ejer [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

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 møllen vil blive dominerende og vil afskrække eventuelle køber. Det anføres særligt, at møllen vil fremstå yderst markant ved tilkørslen til ejendommen.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at læhegnet ud mod møllen er delvist væltet, samt at det pågældende hegn ikke ligger på hans ejendom. Ejer har endvidere oplyst om planer for renovering og udbygning af bolig, herunder særligt plan om at sammenbygge bolig og driftsbygning samt lave glasparti 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. 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 i tingbogen registreret som en landbrugsejendom. Den har et jordtilliggende på ca. 3,5 hektar. Boligen, der er opført 1961, har et areal på 96 m² i et plan. Beboelsesejendommen er opført i røde facadesten, eternittag og med trævinduer og -døre. Boligen fremtræder i middel til undermiddel stand og er delvist renoveret, bl.a. med nyt køkken og vinduer. Udbygningerne fremstår let misligholdte. Ifølge BBR sker vandforsyning fra privat forsyningsanlæg og afløb sker ved nedsivning. Opvarmning af bolig sker ved masseovn, brændeovn, varmepumpe og jordvarmeanlæg.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet haveareal omkring boligen samt gårdsplads. Boligen ligger for enden af egen grusvej og er omgivet af beplantning. En stor del af den beplantning, som afskærmer den eksisterende mølle, ligger ikke på egen grund. Boligen ligger i en afstand af ca. 370 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 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at møllen i projektet vil blive placeret 835 meter fra beboelsen. Den nuværende mølle ligger 789 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 køkkenalrum og stue vil være udsyn til den nye vindmølle henover havens og nabo-ejendommens beplantning. Der vil kun i begrænset omfang været udsyn gennem beplantningen, og alene i vinterhalvåret. Fra de udendørs opholdsarealer vil der fra haven omkring beboelsen, terrassen mellem drivhuset og beboelsen samt en mindre træterrasse på beboelsens sydside være udsyn til møllen over beplantningen og i sommerhalvåret i meget begrænset omfang gennem beplantningen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at boligen ligger højt på en skrånende grund, hvorved møllen synes at fremstå mere synlig, end den formentlig ville i et mere fladt landskab. Det er endvidere noteret, at ejerne i anmeldelsen angiver, at det ser ud som om den eksisterende mølle står oven på huset ved tilkørslen til ejendommen. Taksationsmyndigheden anfører, at det også var det indtryk, som myndigheden fik ved tilkørslen til ejendommen. Med den øgede højde på den nye mølle må det forventes, at dette indtryk vil blive forstærket. Taksationsmyndigheden bemærker, at den eksisterende mølle umiddelbart fremstår mere synlig end visualiseringen af de eksisterende forhold giver indtryk af. Beplantningen ud mod møllen synes i virkeligheden mindre tæt end på visualiseringsbilledet. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra den nye mølle vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 35 dB(A) ved 6 m/s og 36,8 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 38 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 37,7 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 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 8,6 dB(A) ved 6 m/s og 10,9 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 10,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,5 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 i en afstand af ca. 370 meter fra Sdr. Ommevej (rute 411). Der var under besigtigelsen nogen vejstøj, men ejendommen fremstår i øvrigt fredelig og rolig. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi i meget begrænset omfang.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 2 timer og 53 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra primo december til medio januar i tidsrummet ca. kl. 11:50 til ca. kl. 12:45. Det lægges til grund, at det beregnede skyggekast fra den eksisterende vindmølle på beboelsesejendommen udgør 25 minutter, men at det i realiteten er mindre, da den eksisterende mølle er delvist afskærmet af beplantningen syd for ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil påføre beboelsesejendommen et værditab. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at den nye mølle i mindre grad vil være afskærmet, 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. 550.000 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 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 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.

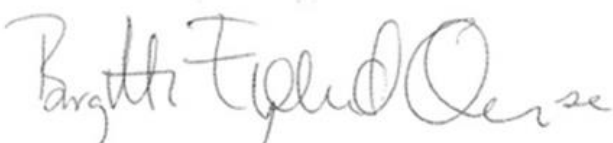
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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