

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 Sæbyvej 94, 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 ejendoms-mægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 120.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.550.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. august 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Sæbyvej 94, 9340 Asaa.

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

Ejeren  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 beboelsesejendommen, 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 ejendommens værdi vil blive forringet væsentligt under et salg. De lægger her vægt på, at de vil blive udsat for både høj og lavfrekvent støj samt skyggekast, som vil udgøre en væsentlig faktor på deres ejendom.

Ejerne har under besigtigelsen vist Taksationsmyndigheden rundt på ejendommen samt de udendørs nære opholdsarealer, hvor de har lagt vægt på at ejendommen er unik med udhus, vinstokke, fantastisk natur, dyreliv og udsigt mv.

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 vestnordvest 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 end 1 km fra den samlede vindmøllepark 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 bolig-parcel og haveanlæg

Lystejeendom/liebhave med fantastisk panoramaudsigt over havet og et haveanlæg i særklasse. Ejendommen er noteret som landbrug i tingbogen og der er således bopælspligt på denne. Boligen er opført i 1962, ombygget i 1999 og senere restaureret. Opført som bjælkehus med nyere deccratag, lagt ovenpå det gamle eternittag. Boligareal 124 kvm. + dobbeltgarage, som er sammenbygget med boligen. Endvidere er der 63 kvm. anneks og værkstedsbygning.

Indh.: Stue med pejs med indsats og med fantastisk havudsigt og udsigt til søen, havestue med samme gode udsigt og udgang til virkelig lækker opbygget træterrasse (lavet i hårdttræ), soveværelse, 1 værelse, nyere lækkert badeværelse med spa-badekar, bruseniche, dobbeltvask og skabsarrangement, køkken, entre/forstue, bryggers med oliefyr. Separat bygning (anneks-/værkstedsbygning) med 2 sovepladser m.m. Byvand. Afløbsforhold sker via septiktank til nedsivningsanlæg. (ikke godkendt anlæg).

Ejendommens haveanlæg er noget helt specielt og næsten hele grunden på 2.2 ha. er etableret som haveanlæg, dels med sø, men også vingård, frugttræer og buske, masser af forskellige beplantninger og åbne græsarealer. Foran boligen er der grusbelagt parkeringsareal.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 120.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet vil blive placeret 599 meter fra beboelsesejendommen.

I vurderingen indgår endvidere, at der fra primære opholdsrum i form af opholdsstue med spiseplads samt fra køknet vil være et yderst begrænset udsyn til vindmøllerne i projektet, idet en større skovbevoksning navnlig i sommerhalvåret vil afskærme vindmøllerne.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der ligeledes være et meget begrænset udsyn til vindmøllerne fra dele af haven og gårdspladsen igennem skovbevoksningen, idet denne vil afskærme for vindmøllerne, særligt i sommerhalvåret.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra de nye møller vil medføre et begrænset værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 22,8 dB(A) ved 6 m/s og 23,9 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 40,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,9 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 3,5 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 13,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 15 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 direkte ud til Sæbyvej, hvorfra der kan forekomme en nogen trafikstøj.

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

Det årlige skyggekast på ejendommen vil efter beregningerne kunne udgøre 23 timer og 50 minutter indendørs og 21 timer og 09 minutter udendørs med de nuværende og de nye vindmøller. Der vil således kunne forekomme skyggekast fra vindmølle 2-5 i perioderne fra midt marts til ultimo september i tidsrummet fra kl. 17:45 til ca. kl. 21:30.

Da ejendommen er beliggende indenfor 1 km af vindmøllerne i projektet, vil skyggestopvilkåret i VVM-tilladelsen indebære, at ejendommen ikke påføres faktiske gener i form af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der er tale om en ejendom, hvor en særligt betydelig del af ejendomsværdien beror på den herlighedsværdig, som følger af den naturskønne beliggenhed. Denne herlighedsværdi vurderes i særlig grad at blive påvirket af opstillingen af vindmøllerne i projektet.

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. 1.550.000 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