



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 ejendommen Tystrupvej 42, 4480 Store Fuglede, som følge af opstilling af vindmøller ved Aagaard i henhold til lokalplan nr. 545 for Kalundborg Kommune

11. september 2014
ARØ/JNJ

Taksationsmyndigheden har den 11. september 2014 truffet afgørelse vedrørende værditab på ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6 - 12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1330 af 25. november 2013.

Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendomens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. maj 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Tystrupvej 42, 4480 Store Fuglede.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne var til stede.

For opstilleren mødte Just Kristensen fra Just Wind Dk og Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 454 for Kalundborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 19 til Kalundborg Kommuneplan 2009-2021
- Miljørapport med VVM-redegørelse og Miljøvurdering, Vindmøller ved Ågård Gods, August 2013, Kalundborg Kommune
- 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 tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har gjort gældende, at de frygter, at ejendommen vil blive påvirket af støj og blink. De frygter, at de visuelle gener fra de kommende vindmøller vil påvirke ejendommens herlighedsværdi, således at ejendommen vil falde i salgsværdi.

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.

Projektet

Projektet omfatter opstilling af 2 vindmøller med en totalhøjde op til 142 m. Navhøjden er ca. 86 meter og rotordiameteren er ca. 113 meter. Hver mølle har en effekt på ca. 3,3 MW. Vindmøllerne opstilles med en indbyrdes afstand på ca. 497 meter. Ifølge lokalplanen skal vindmøllerne have et ensartet udseende. Vindmøllerne skal fremstå i en lys grå farve. Vingerne skal være antirefleksbehandlede, svarende til et glanstal på ca. 30.

Møllerne afmærkes af hensyn til lufttrafikken. Alle vindmøller skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Lyset skal være synligt 360 grader i vandret plan. Lysstyrken ved det lavintensive lys er fastsat til 10 - 30 candela.

Mølleområdet ligger i et svagt bakket morænelandskab med ådale omkring Hal-leby Å umiddelbart mod nord. Mølleområdet og de omkringliggende arealer an-vendes overvejende til intensiv landbrugsdrift - dog er der større naturarealer i de laveliggende ådale. Landskabet præges af større markstykker med enkelte levende hegn og småbeplantninger. Mod vest passerer hovedvej A11 i en af-stand af ca. 1,5 km og mod nord og nordøst er der to højspændingsledninger på henholdsvis 50 kV og 400 kV. I en afstand af ca. 900 m fra vindmølleområdet er der mod nord og syd opstillet 2 husstandsmøller. Indenfor ca. 4 km er der 2 vindmøllegrupper med henholdsvis 2 og 3 vindmøller samt to enkeltstående møller.

Ejendommen

Ejendommen består af et rødt murstenshus opført i 1933 med en nyere tilbyg-ning. Boligen er på 196 m², inkl. en 1. sal på 40 m². Boligen består blandt andet af et åbent køkken, stort badeværelse, soveværelse, kontor og stue med bræn-deovn. Ejendommen opvarmes ved jordvarme, og der er desuden installeret solceller. Ejendommen er moderniseret og fremstår i god vedligeholdelses stand. Der er tillige 2 udlænger i god stand. De omkringliggende udendørsarealer hen-ligger som gårdsplads, udlænger, terrasse orienteret mod vest og have belig-gende syd og vest for boligen.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle nr. 2 er 891 meter og til mølle nr. 1 er 1.043 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret syd for ejendommen på den modsatte side af Tystrupvej. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der fra ejendommen vil være udsyn særligt til mølle nr. 1 i vindmølleprojektet fra husets facade med de sydvendte primære opholdsrum, idet mølle nr. 2 vil være afskærmet af høj bevoksning. Fra 1. salen vil der være udsyn til begge møller i projektet. Der vil kun i begrænset omfang være udsyn til møllerne fra terrassen, der er orienteret i vestlig retning, og hvortil der er adgang fra husets gavl med dobbelt glaster-rassedør. Fra en del af haven vil være udsyn i sydlig retning til mølle nr. 2 i pro-jektet. Der er fra ejendommen udsyn til en mindre el-ledning, der løber syd for ejendommen - og i det fjerne siloer ved sukkerfabrikken i Gørlev og eksisterende vindmøller i området. Ved til- og frakørsel fra ejendommen vil der desuden være udsyn til mølleprojektet, som vil fremstå dominerende i synsfeltet på den modsatte side af Tystrupvej på grund af møllernes størrelse i landskabet med sin spredte bevoksning og enkelte bygninger. Vindmølleprojektets visuelle på-virkning vurderes derfor til at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,1 dB(A) og 38,8 dB(A) ved en vindha-stighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbe-stemte grænseværdier, der for støjfølsomme områder ikke må overstige 42 dB(A) og 44 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Den

lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 11,6 dB og 13,3 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne må antages kun at forårsage begrænsede gener i form af støj på ejendommen, der ligger op til den mindre befærdede Tystrupvej i et i øvrigt fredeligt område, men ikke i et omfang der vil få betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er udendørs på 4 timer og 4 minutter og indendørs på 3 timer og 5 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer årligt. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio januar til medio februar og i perioden primo november til primo februar i tidsrummet mellem kl. ca. 8.30 og 10.00. Skyggekastet vil primært komme fra mølle nr. 2. Der vil desuden være skyggekast fra en allerede eksisterende vindmølle om morgenen i sommermånederne.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at det planlagte vindmølleprojekt - primært mølle nr. 2 - vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter beboelsen, men kun i begrænset omfang på de primære udendørs opholdsarealer, og ikke i aften timerne eller i sommermånederne. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast ikke har betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 1.500.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens 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 ejendommen 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 muligheden for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstilling af vindmøller viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende - og der er tale om væsentlige afvigelser - kan du 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 derefter 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 Taksati-

onsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om muligheden 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 din / jeres ejendom, 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. 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



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden