

Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

9. marts 2012
LBA/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Haslundkærvej 34, 8940 Randers SV som følge af opstilling af vindmøller ved Haslund Kær i henhold til lokalplan nr. 562 for Randers Kommune – sagsnr. 10/6223

Taksationsmyndigheden har den 9. marts 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Haslundkærvej 34, 8940 Randers SV. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 17. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Haslundkærvej 34, 8940 Randers SV.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

Ejer [redacted] var til stede.

Endvidere mødte opstilleren, Jesper Pedersen, WindEstate A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 562 for Randers Kommune. Oktober 2011
- Kommuneplantillæg nr. 108 til Kommuneplan 2009 for Randers Kommune, vindmølleområde 3.00.T.5. Oktober 2011
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Haslund Kær. Randers Kommune. Juli 2010
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale, inkl. støj- og skyggekastværdier
- Randers Kommunes zonetilladelse af 27. januar 2010 til opførelse af nyt stuehus på ejendommen.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at det nyopførte hus ligger lige på afstandsgrænsen, samt at det ligger inden for støjzonen, hvilket vil føre til værditab for ejendommen. Ejeren anfører endvidere, at ejendommen bliver ramt af mere end ti timers lysglimt om året. Desuden vil vindmøllerne ødelægge udsigten.

Under besigtigelsen lagde ejeren vægt på, at beboelsesbygning og staldbygning vil blive revet ned senest seks måneder efter, beboer er fraflyttet. Dette er anført i landzonetilladelsen givet i forbindelse med opførelse af det nye hus på ejendommen.

Opstiller gjorde gældende, at støj- og skyggekastberegninger er foretaget fra det gamle stuehus. Der er efter besigtigelsen udarbejdet beregninger af støj og skyggekast i forhold til det nye stuehus. Ejeren er orienteret om disse beregninger.

Det fremgår af plangrundlaget, at Haslund Kær-projektet omfatter opstilling af tre vindmøller med en totalhøjde på ca. 125 meter. Møllerne placeres med en indbyrdes afstand på ca. 263 meter.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom 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.

Idet der på afgørelsestidspunktet befinder sig to beboelsesbygninger på ejendommen, må Taksationsmyndigheden først afgøre hvilken bygning, der er genstand for værditabsvurderingen. På tidspunktet for orienteringsmødet var det nye stuehus endnu under opførelse, mens det gamle stuehus var beboet. Imidlertid er den zonetilladelse, som Randers Kommune har udstedt til opførelse af det nye stuehus, gjort betinget af, at det gamle stuehus nedrives senest seks måneder efter den nuværende beboers fraflytning. Taksationsmyndigheden har derfor bestemt, at værditabet på ejendommen skal vurderes i forhold til det nye stuehus og i forhold til en tilstand, hvor det gamle stuehus er fjernet. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at zonetilladelsen er udstedt inden orienteringsmødet. Endvidere er byggetilladelsen udstedt og byggeriet påbegyndt, inden tidspunktet for orienteringsmødet. Derved er der retligt etableret de omstændigheder, som Taksationsmyndigheden lægger til grund for sin afgørelse, forud for tidspunktet for orienteringsmødet. Anmelder har anført, at en ældre driftsbygning, som er placeret mellem det gamle og det nye stuehus, ligeledes vil blive fjernet. Dette indgår imidlertid ikke som et vilkår i zonetilladelsen, og den delvise afskærmning af udsynet til vindmøllerne i projektet, som ydes af denne driftsbygning, er derfor lagt til grund for afgørelsen. En eventuel fjernelse af denne bygning vurderes at være på linje med andre tilstandsændringer, som foretages efter tidspunktet for orienteringsmødet og som følgelig ikke får indflydelse på værditabsvurderingen. Den visualisering, som er udarbejdet på ejendommen, er lavet fra det nye stuehus og kan derfor umiddelbart lægges til grund for afgørelsen. De oprindelige beregninger af støj og skyggekast er lavet i forhold til det gamle stuehus. Der er efterfølgende lavet nye beregninger af støj og skyggekast i forhold til det nye stuehus. Disse nye beregninger er lagt til grund for afgørelsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 100.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet bliver ca. 560 meter. Der er udsyn til vindmøllerne i projektet fra haven. Udsynet til to af møllerne afskærmes i nogen grad af bebyggelse på en naboejendom. Begge møller strækker sig dog højt over taget på denne bebyggelse, så der er henholdsvis frit og betydeligt udsyn til vingerne. De tre vindmøller i projektet vil fremstå dominerende i landskabet ved ankomst til ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til vindmøllerne i projektet fra to vinduer i køkken/alrum. Udsynet til den vestligste mølle afskærmes dog af den gamle driftsbygning, som er beliggende mellem det nye og det gamle stuehus. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 11 timer og 52 minutter om året. Skyggekastet vil finde sted fra medio april til medio august i tidsrummet mellem kl. 5.30 og kl. 7.00. Myndigheden har endvidere lagt til grund, at det indgår som et vilkår i VVM-tilladelsen, at der etableres skyggestop på møllerne, så det faktiske årlige skyggekast ikke overstiger 10 timer. Opstillingen af vindmøllerne i projektet vurderes at medføre visse støjgener på ejendommen. I henhold til beregningerne kan støjen komme op på 40,0 dB ved en vindstyrke på 6 m/s og på 40,9 dB ved en vindstyrke på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 2.500.000 kr. værd.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, 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. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden