Taksationsmyndigheden

[redacted]

Front Office
Tonne Kjærsvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Søndergårdsvej 25, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7251

27. april 2012
BEO/EKA

Taksationsmyndigheden har den 5. marts 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Søndergårdsvej 25, 8983 Gjerlev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 2.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 23. februar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Søndergårdsvej 25, 8983 Gjerlev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted]

For opstilleren mødte Peter Dahl Jacobsen fra Wind1 samt Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 563 for Randers Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 109 for Randers Kommune
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering. Vindmøller ved Ilshøj. Randers Kommune. August 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale
- Beregninger af støj- og skyggekastværdier
- E-mail fra ejer den 27. februar 2012 med kommentarer vedr. besigtigelse
- Brev fra Taksationsmyndigheden den 1. marts 2012 til ejer med svar til kommentarer

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. Ejendommen er en lystejendom med ca. 3,4 hektar jord, herunder fredskov.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren har gjort gældende, at ejendommen har en idyllisk og naturskøn beliggenhed med fred og ro samt flot udsigt nær mark og skov. Ejendommen blev købt på grund af dens herlighedsværdi, og ejeren har efterfølgende løbende istandsat ejendommen. Ejeren har anført, at de projekterede vindmøller vil påføre ejendommen visuelle og støjmæssige gener, herunder gener i form af lavfrekvent støj, som vil betyde, at ejendommen bliver usælgelig. Ejer udtrykte under besigtigelsen stor utilfredshed med de fremlagte visualiseringer.

Under besigtigelsen gjorde opstillers repræsentant rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller gjorde desuden rede for skyggekastberegninger, støjberegninger herunder beregning af lavfrekvent støj. Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet Ilshøj indebærer en opstilling af 7 vindmøller på én række. Vindmøllerne vil have en kapacitet på minimum 2 MW hver og en totalhøjde på mellem 125 og 127 meter. Opstillers repræsentant oplyste, at der ville blive tale om Vestas møller af typen V90 2,0 MW med en totalhøjde på ca. 125 meter. Anlæggets udstrækning fra den nordligste til sydligste vindmølle er knap 1,7 km.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 727 meter. Vindmøllerne vil blive opstillet øst for ejendommen. De vil blive placeret horisontalt i forhold til ejendommen fra nordøst mod sydøst.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt, og det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder samt enkelte bevoksninger og læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet er åbent. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Som følge af højden og afstanden samt vindmøllernes horisontale placering i forhold til ejendommen vil møllerne medføre en markant ændring af udsynet fra ejendommen mod øst, og de vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod haven i nord, gårdspladsen i syd samt skoven i vest. Visualiseringsbillederne er taget hen over søen bag de tidligere driftsbygninger, der afskærmer udsynet ud mod mølleområdet fra bolig, have og gårdsplads. Der er bag de tidligere driftsbygninger et åbent udsyn til mølleområdet, herunder særligt til møllerne 3 til 7, idet de nordligste møller afskærmes af beplantning.

De primære udendørs opholdsarealer er en terrasse placeret på boligens nordside med udgang fra køkkenalrum, en terrasse mod vest med udgang fra stue samt ophold på gårdsplads. Der er hverken fra boligen eller de primære udendørsopholdsarealer udsyn til møllerne. Der vil dog fra den øverste del af haven, som stiger i terræn, være udsyn til et udsnit af møllerne henover tagene. Det vil endvidere være udsyn til flere møller ved indkørsel på gårdsplads samt formentlig også ved ophold foran garage. Fra driftsbygningerne, hvor der er etableret værksted og hobbyrum, og som i øvrigt afskærmer udsynet fra de primære opholdsarealer, vil der ligeledes være udsyn til mølleområdet. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning fra møllerne isoleret set har en forholdsvis begrænset betydning, men at den set i sammenhæng med afstanden til møllerne samt ejendommens karakter af lystejendom ud fra en konkret vurdering vil have en vis betydning for ejendommens værdiansættelse.

Den beregnede støj fra Ilshøj-møllerne er på 39,4 dB(A) ved 6 m/s og 41,2dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Taksationsmyndigheden finder, at der er tale om støjgener, som vil kunne indebære et vist værditab på ejendommen. Myndigheden har herved inddraget, at ejendommen har en sådan placering og karakter, at den ikke i øvrigt er udsat for væsentlig støjpåvirkning.

Det beregnede årlige skyggekast er på 9 timer og 6 minutter i perioden fra marts til primo oktober i tidsrummet fra ca. kl. 5.00 til 8.15. Da der ikke er udsyn til møllerne fra boligen eller de primære udendørs opholdsarealer, lægger Taksationsmyndigheden til grund, at der kun i begrænset omfang vil kunne blive tale om gener som følge af skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 2.100.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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

Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden