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 Udbyhøjvej 501, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7264

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 Udbyhøjvej 501, 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 350.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.025.000 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 Udbyhøjvej 501, 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

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, der er et nedlagt landbrug, har et jordtilliggende på ca. 1,4 hektar.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil være generet af skyggekast stort set hele året rundt. Vindmølleprojektet vil endvidere give anledning til store støjgener i dagligdagen, og møllerne vil have stor visuel indvirkning på ejendommen. Ejerne frygter, at ejendommen på sigt vil være usælgelig.

Under besigtigelsen redegjorde opstillers repræsentant for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have samt støj- og skyggekastberegninger for ejendommen. Opstiller har givet udtryk for en hensigt om at indlede et samarbejde med ejer i relation til etablering af skyggestop, så ejeren vil kunne få indflydelse på netop, hvilke møller der skal etableres skyggestop på. 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 m. 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 jeres ejendom på 350.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 527 meter. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen og vil blive opstillet horisontalt på ejendommen fra nordvest mod sydvest.

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, og de vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Ejendommen er omgivet af beplantning og læhegn. Fra et haveareal vest for boligen er der et frit udsyn til alle projektets vindmøller. Afhængigt af placeringen på arealet kan de nordligste eller sydligste møller i projektet være delvist afskærmet af beplantning. Boligen er orienteret mod syd med udsyn ud over haven og et skråt udsyn til de sydligste møller i projektet. Fra gårdspladsen i nord og haven i syd vil der være udsyn til flere af de projekterede møller. Haven er omkranset af tætte træer, som må forventes at yde en vis afskærmning af udsynet, dog vil vindmøllerne være højere end træerne. Driftsbygningerne og boligen vil begrænse, men ikke helt afskærme, udsynet fra gårdspladsen til mølleprojektet. Fra boligens syd- og vestvendte rum vil der være udsyn til de projekterede møller. Fra stuen, som har store vinduespartier ud mod haven, vil der være udsyn til de sydligste møller i projektet. Udsynet vil blive afskærmet af de omkringliggende træer, dog mest når der er løv på træerne. Fra værelse i gavlen med større vindue mod vest vil der være et åbent udsyn til flere møller. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne samt ejendommens placering i forhold til mølleområdet, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der vil kunne opstå gener som følge af støj ved en realisering af mølleprojektet. Den beregnede støj er 40,9 dB(A) ved 6 m/s og 42,7 dB(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 støjgenerne, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i 19 timer og 18 minutter jævnt hen over hele året, dog ikke i perioden fra primo juni til primo juli. Skyggekast vil kunne forekomme fra alle møller i projektet, men særligt skyggekast fra de sydligste møller må formodes at ville give anledning til væsentlige gener. Skyggekast vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet fra ca. kl. 14 til 21.45. Om vinteren vil skyggekast forekomme om eftermiddagen, mens det om sommeren vil forekomme i aftentimerne. Det er lagt til grund, at der etableres skyggestop på møllerne, således at det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. Med henvisning til den tidsmæssige udstrækning samt den begrænsede afskærmning i forhold til udendørsopholdsarealer og bolig, herunder særligt stuen, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå betydelige skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.025.000 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 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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden