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

27. april 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Udbyhøjvej 514, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7283

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 514, 8983 Gjerlev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 23. februar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Udbyhøjvej 514, 8983 Gjerlev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

For og med ejeren mødte [redacted]

For opstilleren mødte 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
- Kort over støj- og skyggekastpåvirkningen af området. Der er ikke beregnet støj- og skyggekastværdier for ejendommen
- Lodsejeraftale (leje- og brugsaftale) underskrevet 6. december 2010
- Vederlagsaftale (tillæg til lodsejeraftale) underskrevet 6. december 2010

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 et landbrug med ca. 116 hektar jord. Ejer er lodsejer i vindmølleprojektet, idet han i december 2010 har indgået aftale med opstiller om opstilling af vindmølle på hans ejendom (matr. nr. 5f Ilshøj by, Øster Tørslev).

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 vil tabe i værdi som følge af støj- og skyggegener overalt på ejendommens marker, ved ophold i haven og omkring huset. Ejeren anfører desuden, at ejendommen vil tabe værdi, fordi ingen vil købe en sådan ejendom. Det blev i relation til lodsejeraftalen påpeget, at hele vindmølleprojektet var blevet lavet om, efter at aftalen var blevet indgået.

Under besigtigelsen redegjorde opstillers repræsentant for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have, samt støj- og skyggekastberegninger for området. 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 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 om-

rådet 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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 1.879 m fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret sydvest for ejendommen. 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. Ejendommens stuehus og driftsbygninger er beliggende i udkanten af en mindre landsby. Udsynet fra boligen ud mod vindmølleområdet er i høj grad afskærmet af de omkringliggende ejendomme. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Langs med haven og indkørslen løber Udbyhøjvej, der er landsbyens hovedgade. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod syd. Der vil fra stuevinduerne i den vestvendte gavl kunne være udsyn til udsnit af mølleområdet i passagen mellem naboejendommene på den modsatte side af Udbyhøjvej. Udsynet vil være større fra boligens første sal, der dog p.t. ikke er udnyttet. Fra udendørsarealerne vil der være udsyn til enkelte møller fra den del af haven, der ligger ud mod vejen. Der vil ikke være udsyn fra terrassen eller haven i øvrigt. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne og ejendommens beliggenhed, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne ikke vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Der er ikke beregnet støjværdier i forhold til ejendommen. Det følger af kortet for støjberegning ved en vindhastighed på 8 m/s, at boligen vil blive udsat for støjværdier væsentligt under 37 dB(A). I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i områder til støjfølsom arealanvendelse ikke må overstige 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke, at der vil være tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Boligen ligger ifølge kortet, der angiver skyggekastværdierne, uden for den grænse, hvor skyggekast teoretisk set vil kunne finde sted. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke, at skyggekastgener vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at ejer har påberåbt sig et værditab som følge af de ulemper, vindmøllerne vil kunne give anledning til, når denne opholder sig på ejendommens jordtilliggender. Det er imidlertid Taksationsmyndighedens opfattelse, at vindmølleprojektet ikke i sig selv vil indebære et værditab på landsbrugsjorden.

Idet der ikke er tale om et værditab på ejendommen, vil Taksationsmyndigheden ikke berøre spørgsmålet om, hvorvidt ejer som lodsejer har medvirket til påførelsen af værditab på ejendommen, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden