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 Gammeljord 30, 8930 Randers NØ som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7267

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 Gammeljord 30, 8930 Randers NØ. 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. 2.950.000 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 Gammeljord 30, 8930 Randers NØ.

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
- Servitut dokument om fredning

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 nedlagt landbrug med ca. 20 hektar jord. Stuehuset, der fremstår delvist moderniseret, er bygget sammen med driftsbygning.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommens værdi vil blive betydeligt forringet som følge af støj, herunder lavfrekvent støj, samt visuelle gener. Ejeren har påpeget, at ejendommen er beliggende i et naturskønt område, og hun finder, at ejendommen vil blive usælgelig som følge af opstilling af de projekterede Ilshøj-vindmøller. [redacted]

Under besigtigelsen har ejeren oplyst, at en lokal ejendomsmægler har vurderet, at ejendommen vil falde i værdi som følge af mølleprojektet. Ejeren har desuden påpeget, at det store træ i forhaven, der afskærmer udsynet til den sydligste vindmølle i projektet, vil blive fældet. Ejeren har endvidere anført, at hun sætter stor pris på at opholde sig udendørs, og at denne oplevelse vil blive forringet ved mølleprojektets realisering.

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 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. 726 meter. Møllerne vil blive placeret nord 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. Udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet er åbent. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog kan andre grupper af vindmøller skimtes i horisonten. Som følge af højden og afstanden samt vindmøllernes placering i forhold til ejendommen vil møllerne medføre en markant ændring af udsynet mod nord, 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 syd. Fra haven i forbindelse med boligen, den mindre have øst for gårdspladsen, gårdspladsen øst for boligen samt indkørslen til ejendommen vil der være udsyn til de sydligste møller i projektet. Om sommeren vil udsynet blive begrænset af beplantning for så vidt angår den sydligste mølle. Udsynet til de nordligste Ilshøj-møller vil være afskærmet af ejendommens driftsbygning. Fra indkørslen og gårdspladsen vest for boligen vil der formentlig være udsyn til de nordligste møller i projektet, mens de sydligste møller vil blive afskærmet af driftsbygning og bolig, dog vil udsnit af møllerne formentlig kunne ses henover tagene. De primære udendørs opholdsarealer er to mindre terrasser på boligens østlige side samt en terrasse syd for boligen. Fra terrasserne øst for boligen vil der være udsyn til møllerne. Fra boligens østvendte rum, herunder bl.a. køkken, vil der være et skråt udsyn mod nord til de sydligste møller i projektet. Der vil ikke være udsyn til mølleområdet fra øvrige primære opholdsrum. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne samt den visuelle påvirkning, at mølleprojektet vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra Ilshøj-møllerne er på 37,9 dB(A) ved 6 m/s og 38,7 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 støjværdier, som vil kunne medføre visse gener. Efter de foreliggende beregninger vil der ikke forekomme skyggekast i et sådant omfang, at det vil kunne indebære et værditab på ejendommen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 2.950.000 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