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 Gammeljord 36, 8930 Randers NØ som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7262

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 36, 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 125.000 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. 2.600.000 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 36, 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
- Efter telefonisk henvendelse indsendte ejeren "kommentarer til taksationsmødet den 23. februar 2012 - Ilshøj" pr. mail 25. februar 2012 med samtlige anbringender.

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, hvor stuehuset er opført i 2002 og bygning til erhverv samt garage og fyrrum i 2007, har et jordtilliggende på ca. 9,4 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen er beliggende uforstyrret med udsigt mod nord, øst og syd over marker, skov og mod fjorden. Ejeren har anført, at mølleprojektet vil medføre store visuelle gener samt støjgener, herunder gener i form af lavfrekvent støj. Ejeren har fremført, at denne kan blive nødsaget til at sælge ejendommen netop som følge af støjgenerne, [redacted]. Ejeren har endvidere anført, at et evt. salg af ejendommen vil være behæftet med et betydeligt tab på grund af dels møllerne, dels den nuværende lavkonjunktur.

Under besigtigelsen anførte ejeren, at denne betvivlede, at der i visualiseringsmaterialet var angivet den korrekte afstand til nærmeste mølle. Af visualiseringsmaterialet fremgår, at afstanden er 820 meter. Ejeren fandt, at afstanden måtte være mindre og henviste til tidligere oplysninger, hvor afstanden var anført til at være 757 meter til nærmeste mølle. Det blev af opstillers repræsentant anført, at den tidligere angivne afstand på 757 meter måtte være fra det tidligere stuehus, der stadig er registreret på ejendommen, og som lå tættere på mølleområdet end det nye stuehus. Opstillers repræsentant forklarede, at afstanden angivet i visualiseringsmaterialet er afstanden fra fotopunktet.

Ejeren understregede sin særlige bekymring for støjgener, herunder lavfrekvent støj, [redacted]. Ejeren påpegede, at ventilationsanlægget i boligen vender ud mod mølleområdet, og at dette ville kunne forværre støjgenerne betydeligt. Ejeren redegjorde for boligens konstruktion, herunder blandt andet fundamentforhold, og anførte, at de særlige konstruktionsmæssige forhold ville forværre den udefrakommende støj.

Ejeren henviste til forskellige eksperter og fagfolk, der har beskæftiget sig med overholdelse af grænseværdier for almindelig støj og lavfrekvent støj. Efter telefonisk henvendelse til ejeren indsendte denne "kommentarer til taksationsmødet den 23. februar 2012 - Ilshøj" pr. mail, hvoraf samtlige henvisninger fremgår.

Ejeren udtrykte under besigtigelsen bekymring for at havne i en situation, hvor ejendommen ikke vil kunne sælges, og at fraflytning derfor vil ske med tab.

Ejeren anførte, at denne ikke vil sælge i en tid med lavkonjunktur og henviste til ejendomsvurderingen på 4.250.000 kr. fra januar 2009.

Ejeren fremførte, at de projekterede møller vil spolere udsigten med kig til fjorden. I tillæg hertil anførte ejeren, at visualiseringer var behæftet med fejl nærmere angivet, at møllerne i visualiseringerne var formindsket med 40 til 42 pct. efter ejerens egne beregninger. Opstiller gjorde hertil gældende, at dette ikke var tilfældet, og at der var taget højde for møllernes højde, størrelse, placering m.v. i det program, der anvendes til beregninger af denne type. Ejeren vedstår i "kommentarer til taksationsmødet den 23. februar 2012 - Ilshøj", at visualiseringerne er behæftet med fejl.

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 blandt andet 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 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 820 meter. Møllerne vil blive placeret nord og nordøst 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. På betydelig afstand og ved klart vejr er der udsyn til fjorden. 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 nordøst, 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 øst henholdsvis vest. Der er fra indgange til boligen mindre opholdsareal ved indgange, forhave og indkørsel til ejendommen udsyn til mølleområdet mod nord og nordøst. Bevoksning på ejendommen vil afskærme udsynet til de nordligste møller. Fra boligens østvendte rum, herunder blandt andet køkken/alrum og soveværelse, vil der være et skråt udsyn mod nord til de sydligste møller i projektet. Der vil ikke være udsyn til mølleområdet fra stuen. De primære udendørs opholdsarealer er placeret vest for boligen. De omfatter terrassen, hvortil der er udgang fra køkken/alrum samt haven. Der er ikke fra de primære udendørsopholdsarealer udsyn til møllerne. Fra havens vestligste punkt, der terrænmæssigt er højere end bolig og terrasse, vil der dog kunne være et udsyn til udsnit af de sydligste møller særligt i åbningen mellem bolig og garagebygning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne samt den visuelle påvirkning fra vindmøllerne ved indkørsel og ophold på boligens østlige side, at mølleprojektet vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra Ilshøj-møllerne er på 36,2 dB(A) ved 6 m/s og 38,0 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 bemærker, at der er tale om forholdsvis lave støjværdier, som vil kunne medføre begrænsede 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. 2.600.000 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