

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 65

7000 Fredericia

Tlf. 70 20 13 53

Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk

www.energinet.dk

cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Ørrildvej 45, 8920 Randers NV som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 12/1794

29. oktober 2013

BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 29. august 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Ørrildvej 45, 8920 Randers NV. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 40.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til ca. 8.000.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. juni 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Ørrildvej 45, 8920 Randers NV.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Steen Luk fra DLBR Energi Invest, som rådgiver for Trikelshøj Vindmøllepark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 573 for Randers Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 113 til Kommuneplan 2009 – 2013, Randers Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Trikelshøj. Randers Kommune.
- VVM-tilladelse til opstilling af 3 vindmøller ved Trikelshøj, meddelt af Randers Kommune den 7. januar 2013
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggecastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen er en landbrugsejendom på 54,9 hektar. Bygningerne er beliggende midt på den største af ejendommens tre parceller. Der er tale om en firelænget gård, hvis bygninger hovedsageligt er opført i 1876. Udbygninger og stuehus fremtræder til dels i original stand og er således utidssvarende.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da der er kort afstand til møllerne, og der vil være megen støj på ejendommen. I forbindelse med besigtigelsen viste ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejers opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Trikelshøj-projektet vil indebære en opstilling af tre vindmøller med en effekt på 3 MW hver og en totalhøjde på op til 130 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Siemens SWT-3.0-101 med en totalhøjde på ca. 130 meter. Møllernes navhøjde vil være 79,5 meter, mens rotordiameteren vil være 101 meter. De tre vindmøller opstilles på en ret linje fra sydøst mod nordvest hen over en nordvendt bakkeskråning. Der vil være en niveauforskel på møllerne, idet der vil være et fald i terrænet på ca. 11 meter fra den sydligste til den nordligste mølle. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil være ca. 340 meter. Samlet set vil mølleprojektet strække sig over ca. 700 meter. Vindmøllerne, der skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Området ved Trikelshøj sydøst for Fårup blev udlagt som potentielt vindmølleområde i Temaplan for vindmøller i Randers Kommune, 2010.

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 40.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 2 (den sydligste mølle), der er placeret ca. 530 meter fra boligen. Projektets møller vil blive placeret fra nordvest til nordøst for ejendommen.

Området er et landbrugsområde præget af opdyrkede markenheder. Det kupe-rede landskab er delvist åbent med mange levende hegn og mindre skovpartier. Bebyggelsen er spredt og består i høj grad af nuværende eller tidligere land-brugsejendomme. Nærområdet er ikke præget af udsyn til eksisterende vind-mølleparker. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er meget begrænset.

Boligen er orienteret mod syd. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet vil i høj grad være begrænset af ejendommens driftsbygninger. Fra boligens nordvendte rum, herunder køkken og stue, samt gårdspladsen vil der være udsyn til vingespidser fra møllerne 1 og 3, mens nacelle og udsnit af vin-gerne kan ses på den nærmeste mølle. Ved indkørsel til ejendommen vil der være udsyn til alle møllerne i projektet. Det er Taksationsmyndighedens vurde-ring på baggrund af afskærmningen ud mod møllerne samt ejendommens karak-ter og stand, at den visuelle påvirkning ved en realisering af Trikelshøj-projektet vil påføre ejendommen et begrænset værditab. Det fremgår af oplysningerne fra opstillers rådgiver, at der på grund af mangel på pejlemærker foreligger en usikkerhed i forhold til møllernes placering. Taksationsmyndighedens afgørelse skal ses i lyset heraf.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,5 dB(A) ved 6 m/s og 42,9 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. Den lavfrekvente støj er beregnet til 14 dB ved 6 m/s og 14,8 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om støjværdier, som vil kunne påføre den konkrete ejendom et mindre værdi-tab. Det bemærkes, at ejendommen er fredeligt beliggende langt fra offentlige veje og anden infrastruktur.

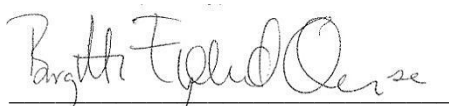
Det fremgår af beregningerne, at ejendommen ikke vil blive påført skyggekast.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til ca. 8.000.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, ejendommens karakter, dens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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 – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden