

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

29. oktober 2013

BEO/AHG

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Hovedvejen 27, Purhus, 8990 Fårup som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 12/1802

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 Hovedvejen 27, Purhus, 8990 Fårup. 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 50.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til min. 10.000.000 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 Hovedvejen 27, Purhus, 8990 Fårup.

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 skyggekastberegninger

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 ca. 60,8 hektar beliggende i forbindelse med ejendommens bygninger. Stuehuset, som er opført i 1878 i røde sten, er på 156 m². Det fremtræder overalt nyrenoveret og pænt med nye installationer, fyr, døre og vinduer mv. Ejendommen er beliggende tæt ved offentlig vej.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af de visuelle gener ved møllernes placering tæt på ejendommen mod vest og gå grund af terrænets store niveauforskelle. Ejeren anfører at ejendommen således vil miste natur og herlighedsværdier, og at der vil være støj- og skyggekastgener store dele af året. 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. Ejeren var særligt nervøs for, at møllernes placering vest for ejendommen i den fremherskende vindretning vil gøre lydgenerne værre, samt at fuglelivet på og omkring ejendommen vil forsvinde. Herudover påpegede ejeren, at ejendomspriserne for ejendomme i nærområdet allerede er faldet på grund af møllerne. Ejer har begrundet et værditab på ejendommen på 750.000 kr.

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 påpeger, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 2 (den sydlige mølle), der er placeret ca. 920 meter fra boligen. Projektets møller vil blive placeret sydvest og vest 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 landbrugsejendomme. Nærområdet er ikke præget af udsyn til eksisterende vindmølleparker. Ejendommen er beliggende umiddelbart ud til den tidligere hovedvej, rute 180, der løber nordøst for ejendommen. Boligen er beliggende ca. 15 meter fra vejen. Den Jyske Motorvej (E45) passerer ligeledes nordøst om ejendommen. Der er ca. 550 meter fra ejendommens bolig til motorvejen. Der er delvis udsyn til begge de trafikerede veje fra ejendommen, og ophold på ejendommen er præget af trafikstøj. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog ses der fra ejendommen industribygninger beliggende langs motorvejen.

Boligen er orienteret mod sydvest og nordøst. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet vil være næsten afskærmet af udhusene og beplantning på ejendommen. Som følge af vindmølleprojektets højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen.

Fra boligens køkken og en stue vil der være et skråt udsyn til vingeslag fra mølle 2 over udhusenes tag, dog delvist skærmet af beplantning, især i sommerhalv-

året. Fra den anden stue vil der formentlig ikke være udsyn til møllerne på grund af den tætte beplantning. Fra haven mod nordøst vil beplantningen ligeledes skærme for møllerne. Fra gårdspladsen vil der kunne ses vingeslag fra i hvert fald en af møllerne over udhusene, som dog delvist vil være afskærmet af beplantning, når der er løv på træerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering samt ejendommens orientering og afskærmningen ud mod møllerne, at den visuelle påvirkning ved en realisering af Trikelshøj-projektet vil påføre ejendommen et mindre værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 33,5 dB(A) ved 6 m/s og 36,9 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 8,7 dB ved 6 m/s og 9,5 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om støjværdier, som ikke vil kunne medføre et værditab på den konkrete ejendom. Taksationsmyndigheden bemærker, at ejendommen er beliggende umiddelbart ud til rute 180 og forholdsvist tæt på motorvejen, og at den således er præget af trafikstøj.

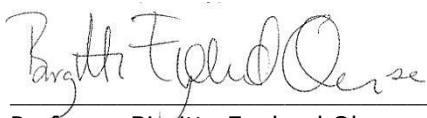
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 3 timer og 43 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 2 timer og 58 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne komme fra mølle 2 og 3. Det vil kunne finde sted i perioden fra ultimo februar til ultimo marts og fra medio september til medio oktober i tidsrummet mellem kl. ca. 17 og 19. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen og året, ejendommens orientering og indretning samt de skærmende udhuse og den skærmende beplantning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til mindst 10.000.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens og driftsbygningernes generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme 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