

[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 Hovedvejen 35, 8990 Fårup som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 12/1827

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 Hovedvejen 35, 8990 Fårup. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 140.000 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. 1.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. juni 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Hovedvejen 35, 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.

Ejendommen er blevet solgt i tidsrummet mellem kravanmeldelsen og besigtigelsen. Det fremgår af købsaftale forevist Taksationsmyndigheden, at den tidligere ejer er berettiget til værditabserstatningen. I forbindelse med besigtigelsen mødte [REDACTED] for den tidligere ejer [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
- Købsaftale af 15. april 2013

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 nedlagt landbrugsejendom med et jordtilligende på ca. 1,7 hektar beliggende syd for ejendommen. Stuehuset, som er opført i røde teglsten med eternittag har et areal på 270 m², hvoraf 12 m² er registreret som erhverv. Endvidere er der maskinhus, værksted og fyrrum. Grunden henligger som lukket have, gårdsplads, indkørsel og et mark-areal.

Den tidligere ejer har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af møllernes nærhed samt støj- og skyggekastgener. I forbindelse med besigtigelsen viste den tidligere ejers repræsentant rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter den tidligere 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 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 140.000 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. 581 meter fra boligen. Projektets møller vil blive placeret sydvest og syd 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. Den Jyske Motorvej (E45) og den tidligere hovedvej, rute 180, passerer nordøst om ejendommen. Der er ca. 300 meter hhv. 650 meter fra ejendommens bolig til rute 180 hhv. motorvejen. Der er begrænset udsyn til vejene fra ejendommen, men der er en vis trafikstøj herfra. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber der i landskabet sydvest for ejendommen med retning mod nordvest en 60 kV højspændingsledning. Der er ca. 515 meter fra boligen til el-traceet.

Boligen er orienteret mod sydøst og sydvest. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet vil være næsten afskærmet af driftsbygninger og delvist af beplantning på ejendommen, dog afhængig af beskuerens placering. Som følge af vindmølleprojektets højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen.

Fra boligens sydøstvendte stuevinduer vil der være udsyn til flere møller gennem beplantningen på ejendommen. Udsynet til møllerne vil være begrænset, særligt når der er løv på træerne. Fra de sydvestvendte vinduer, bl.a. i stuen, kan det ikke afvises, at der vil kunne ses vingeslag over udhusbygningerne. Fra haven og terrassen på boligens sydside, hvortil der er udgang fra stuen, vil der ligeledes kunne være udsyn til flere møller gennem beplantningen, der afgræn-

ser haven. Der vil være et begrænset udsyn fra gårdspladsen, mens udsnit af møllerne vil kunne ses ved indkørslen til ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering samt ejendommens orientering, at den visuelle påvirkning ved en realisering af Trikelshøj-projektet vil påføre ejendommen et 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 39,6 dB(A) ved 6 m/s og 43,0 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. Den lavfrekvente støj er beregnet til 14,1 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 medføre et værditab på ejendommen. Det bemærkes dog, at der på ejendommen er trafikstøj fra E45 og rute 180.

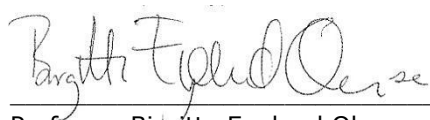
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 13 timer og 34 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 10 timer og 33 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne komme fra alle møllerne. Det vil kunne finde sted i perioden fra ultimo september til medio marts i tidsrummet mellem kl. ca. 12.30 og 18. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen og året samt ejendommens orientering og indretning samt de delvist skærmende udhuse og den kun delvist skærmende beplantning særligt i vinterhalvåret er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Det er taget i betragtning, at der i medfør af plangrundlaget og VVM-tilladelsen gælder et krav om, at der skal etableres skyggestop ved mere end 10 timers skyggekast om året beregnet som reel skyggetid.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er ca. 1.100.000 kr. værd. 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.

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



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden