

[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 Præstevejen 1, Purhus, 8990 Fårup som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 12/1799

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 Præstevejen 1, Purhus, 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 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. 1.595.000 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 Præstevejen 1, 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, der er pæn og harmonisk, består af en velholdt bolig i to plan på 251 m², hvoraf 32 m² er integreret garage. Endvidere er der en delvis renoveret garage på 176 m². Ejendommens samlede grundareal er på 5.080 m² og henligger som pæn og velholdt have samt gårdsplads.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil virke meget visuelt dominerende i forhold til ejendommen, særligt i forhold til stue, terrasse og hele haven. I forbindelse med besigtigelsen viste ejers hustru rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev af ejers hustru anført, at de tvivlede meget på, om møllerne var korrekt placeret på den fremsendte visualisering.

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 ejen-

dommens 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 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1 (den nordligste mølle), der er placeret ca. 948 meter fra boligen. Projektets møller vil blive placeret fra sydvest til sydøst 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 øst om ejendommen. Der er ca. 30 meter hhv. 325 meter fra ejendommen bolig til rute 180 hhv. motorvejen. Der er ikke direkte udsyn til de trafikerede veje fra ejendommen, da de afskærmes delvist af beplantning på ejendommen, men de fornemmes pga. trafikstøjen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber der i landskabet syd for ejendommen en 60 kV højspændingsledning. Der er ca. 100 meter fra 60 kV-tracéet til boligen.

Boligen er orienteret mod syd. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet er åbent, dog vil mølle 1 i høj grad være skærmet af grantræer på naboejendommen. Som følge af vindmølleprojektets højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen.

Fra boligen og de primære udendørsopholdsarealer vil møllerne 2 og 3 blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Fra de sydvendte rum i stueetagen, herunder stue med stort glasparti mod syd, terrasserne og haven vil der være et direkte udsyn til møllerne 2 og 3, hvor alene det nederste af tårnet vil blive skærmet af beplantning. Fra 1. salens ovenlysvinduer vil udsynet til møllerne 2 og 3 være helt åbent, mens der fra svalegangen i den sydvestvendte gavl formentlig primært vil være udsyn til mølle 3 samt delvist udsyn til mølle 1 gennem granerne. Der vil endvidere være udsyn til møllerne fra dele af gårds-

pladsen, hvor bolig og beplantning ikke afskærmer. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligens orientering og det direkte udsyn til flere af møllerne, 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. Det bemærkes endvidere, at Taksationsmyndigheden finder, at eltraceet og -masten, som også kan ses på visualiseringen, ved besigtigelsen var betydelig mere synlige over hækken, end hvad visualiseringen umiddelbart giver indtryk af. Taksationsmyndigheden har derfor lagt til grund, at mølle 2 formentlig kan ses over hækken, samt at mølle 3 er tilsvarende mere synlig.

Den beregnede støj fra møllerne er på 34,4 dB(A) ved 6 m/s og 37,8 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 9,5 dB ved 6 m/s og 10,3 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. Det bemærkes, at ejendommen er præget af trafikstøj fra E45 og rute 180.

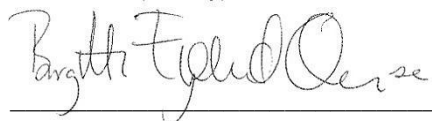
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 1 time og 17 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 57 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne komme fra mølle 1. Det vil kunne finde sted i perioden fra ca. ultimo november til medio januar i tidsrummet mellem kl. ca. 13.45 og 14.45. Der er ikke ved de angivne beregninger taget hensyn til, om der er bevoksning mellem møllerne og ejendommen, som vil kunne medvirke til at reducere perioden med skyggekast. Med henvisning til granernes delvise afskærmning af udsynet ud mod møllerne er det Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgenerne vil være mere begrænsede, end hvad beregningerne viser, men at de som følge af boligens indretning og orientering vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.595.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens 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



Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden