

[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 3, 8990 Fårup som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 12/1791

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 3, 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 I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.800.000 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 3, 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 noteret som landbrugsejendom, har et grundareal på 3,8 hektar, der henligger som mark og stor have med gamle træer. Stuehuset, der er opført i pudset sten med eternittag, er under ombygning. Det er 222 m² fordelt på to plan. I forbindelse med boligen ligger en nyopført udbygning med garage og vaskerum. Til ejendommen hører endvidere en række driftsbygninger. Ejendommen er pæn og velholdt.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe meget i værdi som følge af, at der bliver opstillet møller af den størrelse så tæt på ejendommen. Ejerne angiver, at der som eksempel allerede er set et stort prisfald ved salget af en nabobolig til vindmølleprojektet. I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren anførte, at asketræerne ved havens sydvestlige afgrænsning er ved at gå ud. Det blev endvidere oplyst, at der var planer om at fælde dele af beplantningen i haven ud mod møllerne.

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 jeres 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. 889 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 nordøst om ejendommen. Der er ca. 125 meter hhv. 400 meter fra ejendommens bolig til rute 180 hhv. motorvejen. Ejendommens bolig ligger desuden ca. 75 meter fra bivejen Purhusvej. 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 passerer et 60 kV el-tracé 100 meter syd for ejendommen.

Boligen er orienteret mod sydøst og nordvest. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet vil være delvist skærmet af 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 stueetage vil der fra stue og soveværelse være et begrænset udsyn til møllerne gennem beplantningen. Fra et mindre vindue i gavlen ind til toilet vil der være udsyn til én eller flere møller. Fra boligens 1.sal, herunder værelser og bad, vil der være udsyn til møllerne gennem beplantningen, dog vil der fra vinduerne i den sydvestvendte gavl være frit udsyn til dele af projektet, særligt den nordvestligste mølle. Fra terrassen på den sydøstlige side af huset, hvortil der er udgang fra stuen, vil der være begrænset udsyn til møllerne gennem beplant-

ning, mens der fra terrassen langs den sydvestlige gavl, afhængigt af placering, kan være et mere frit udsyn til særligt den nordvestligste mølle. Fra store dele af haven vil der være udsyn til møllerne gennem beplantningen på ejendommen. Fra en bålplads ved havens sydvestlige hjørne vil der være frit udsyn til alle møllerne. Fra gårdspladsen kan der enkelte steder være udsyn til særligt den nordvestligste mølle, mens der ved indkørslen til ejendommen vil være begrænset udsyn. 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.

Den beregnede støj fra møllerne er på 34,7 dB(A) ved 6 m/s og 38,1 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 9,8 dB ved 6 m/s og 10,6 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.

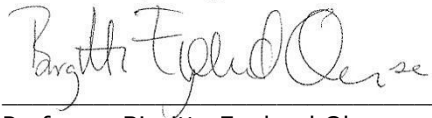
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 50 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 34 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne komme fra mølle 1. Det vil kunne finde sted i perioden fra primo december til primo januar i tidsrummet mellem kl. ca. 13.30 og 14.15. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen og året samt ejendommens orientering og indretning og den mere begrænsede afskærmning i vinterhalvåret, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.800.000 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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