Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 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

29. oktober 2013
BEO/AHG

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Purhusvej 4, Ørrild, 8990 Fårup som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 11/114

Taksationsmyndigheden har den 25. juli 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Purhusvej 4, Ørrild, 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 65.000 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. 500.000 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 Purhusvej 4, Ørrild, 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
- Supplerende visualiseringsbillede fra opstiller, modtaget den 26. juni 2013

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen, der er et gulpudset hus med eternittag beliggende i udkanten af landsbyen Ørrild, består af en bolig på ca. 108 m^2 (inkl. 1. salen) opført i 1905 med en indbygget garage på ca. 20 m^2. I forbindelse med renovering af ejendommen mangler der en del finish. Ejendommens samlede grundareal er på ca. 674 m^2, der henligger som indkørsel og have.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af den korte afstand til møllerne samt deres visuelle påvirkning. Der vil fra ejendommen være udsyn til alle møllerne fra såvel boligen som haven. Ejeren påpeger, at møllerne vil virke voldsomt dominerende i det ellers naturskønne landskab, der vil blive skæmmet. Det påberåbes endvidere, at der vil være tale om betydelige støj- og skyggekastgener, herunder væsentlige problemer med lavfrekvent støj. Det anføres, at ejer har hjemmearbejdsplads, hvilket vil forøge de konkrete gener. Ejeren mener, at ejendommen vil være næsten umulig at sælge. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejers opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Ejer gjorde under besigtigelsen gældende, at visualiseringen er misvisende. Taksationsmyndigheden har anmodet opstiller om at kontrollere, at visualiseringen er retvisende. Planenergi, der på opstillers vegne har udarbejdet visualiseringerne, har bekræftet, at visualiseringen for ejendommen er korrekt. Der er endvidere blevet lavet en ny udgave af det samme visualiseringsbillede, hvor billedet, der også indgår i VVM-redegørelsen, er forstørret 178 pct. svarende til, at visualiseringen er optaget med 50 mm optik. Taksationsmyndigheden finder ikke ud fra kortmaterialet anledning til at betvivle, at visualiseringen er retvisende. Det må dog påpeges, at den lave optik, som den første visualisering var optaget med, kunne opfattes misvisende.

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 65.000 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. 598 meter fra boligen. Projektets møller vil blive placeret sydøst for ejendommen.

Området er et landbrugsområde præget af opdyrkede markenheder. Det kuperede 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. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Purhusvej, der er en let trafikeret bivej, umiddelbart nord om ejendommen. Boligen er beliggende ca. 3 meter fra Purhusvej.

Boligen er orienteret mod sydøst. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøjprojektet er helt åbent uden afskærmning, og landskabsoplevelsen mod sydøst

vil i høj grad være påvirket af møller. Fra de sydøst- og østvendte rum i boligen såvel i stueetagen som på 1. salen, herunder bl.a. stue og værelse/kontor, vil der være direkte udsyn til alle møllerne i projektet. Fra den sydvendte terrasse og størstedelen af haven vil der ligeledes være direkte udsyn til møllerne. I den østlige del af haven, hvor der bl.a. er yderligere en terrasse, kan beplatning på ejendommen afskærme dele af udsynet. 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 37,1 dB(A) ved 6 m/s og 40,5 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 11,8 dB ved 6 m/s og 12,6 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om støjværdier, som vil kunne medføre et værditab på ejendommen. Det bemærkes dog, at Purhusvej, der er en mindre bivej, passerer umiddelbart nord om ejendommen.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 5 timer og 52 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 4 timer og 37 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil primært komme fra mølle 1 og 3. Det vil kunne finde sted i oktober til primo november hhv. perioden fra februar til medio marts i tidsrummet mellem kl. ca. 8 og 10. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen samt ejendommens orientering og indretning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 500.000 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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen

Professor Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden