

[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 matr. nr. 5k, Ørrild By, beliggende Purhusvej 10, 8990 Fårup som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 11/117

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 matr. nr. 5k, Ørrild By beliggende Purhusvej 10, 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. 1.250.000 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 10, 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
- Reviderede visualiseringsbilleder fra opstiller, modtaget den 11. juli 2013
- Partsindlæg fra ejer modtaget den 22. juli 2013.
- Høringssvar fra opstiller/Planenergi modtaget den 7. august 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 består af en velholdt bolig på ca. 168 m² (inkl. 1. salen og mindre erhvervsareal) opført i 1963. Boligen er beliggende højt i terrænet og har store panoramavinduer med udsigt over landskabet mod nord og vest samt delvist mod syd fra ejendommens 1.sal. Ejendommens samlede grundareal er på ca. 4895 m², der henligger som indkørsel og have. Ejendommen fremtræder overalt pæn og velholdt. I tilknytning til ejendommen ligger 3 selvstændigt matrikulerede ejendomme, der også er ejet af ejer, men som ikke er omfattet af værditabsvurderingen.

Ejer har især gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af mistet herlighedsværdi. Det påpeges, at der vil være gener i form af støj, herunder lavfrekvent støj, og skyggekast fra de kommende vindmøller. Der vil endvidere være en visuel påvirkning. 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.

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 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. 677 meter fra boligen. Projektets møller vil blive placeret fra syd til syd-øst 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. Den Jyske Motorvej (E45) og den tidligere hovedvej, rute 180, passerer øst/nordøst om ejendommen. Der er ca. 600 meter hhv. 900 meter fra ejendommen bolig til rute 180 hhv. motorvejen. Der er ikke udsyn til de trafikerede veje fra ejendommen, men de fornemmes pga. en vis trafikstøj. 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. 5 meter fra Purhusvej.

Boligen er orienteret mod sydvest, nordvest og sydøst. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet vil være begrænset af det kuperede terræn. Møllerne 2 og 3 vil fra stueplan være skjult bag bakken bagerst i haven, mens udsnit af vinger fra mølle 1 vil være synlige fra det meste af ejendommen. 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 vingerne fra mølle 1 (den nordligste mølle) blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab.

Fra de sydøstvendte rum i stueetagen, herunder bl.a. stuer, køkken/alrum og værelse, vil der være udsyn til udsnit af den nordligste mølle. Fra 1. salens ovenlysvinduer ind til stort værelse/stue og bad vil der formentlig være udsyn til alle 3 møller eller udsnit heraf. Der vil fra arealerne syd og øst for boligen, herunder den sydvendte terrasse, gårdhaven og haven være udsyn til udsnit af den nordligste mølle. Beplantning på ejendommen vil ikke afskærme udsynet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligens indretning med åbne rum og store panoramavinduer, at en realisering af Trikelshøj-projektet vil påvirke ejendommen visuelt og påføre ejendommen et værditab. Det bemærkes, at der er udført en revideret visualisering fra ejendommen baseret på ekstra kontrol af højdekotedata fra Danmarks højdekotemodel og pejlemærker. Den reviderede visualisering er lagt til grund for Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet. Det fremgår dog stadig 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 36,3 dB(A) ved 6 m/s og 39,7 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 11,1 dB ved 6 m/s og 11,9 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 ejendommen er præget af en vis trafikstøj fra E45 og rute 180, samt at Purhusvej, der er en mindre bivej, passerer umiddelbart nord om ejendommen.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 6 timer og 12 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 4 timer og 54 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne komme fra alle møllerne, dog primært mølle 1 og 3. Det vil kunne finde sted i perioden fra ca. medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. ca. 9 og 11.30. Der er ikke ved de angivne beregninger taget hensyn til, om der er bevoksning eller et terræn mellem møllerne og ejendommen, som vil kunne medvirke til at reducere perioden med skyggekast. Med henvisning til bakkens 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 vil påføre ejendommen et vist værditab.

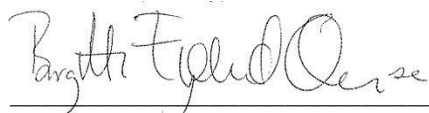
Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.250.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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