

[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. 2q Fårup By, Fårup 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. 2q Fårup By, Fårup 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 40.000 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. 475.000 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] og [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
- Forpagtningskontrakt underskrevet den 30. juni 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 fiskepark bestående af en større fiskesø, en lille fiskesø til børn samt et hus med toiletfaciliteter samt spisepladser. Huset har panoramavinduer ud mod fiskesøen. Omkring fiskesøen er der etableret fiskepladser samt opstillet bord/bænkesæt mv. Ejendommens samlede grundareal er på ca. 1,6 hektar. I tilknytning til ejendommen ligger 3 selvstændigt matrikulerede ejendomme, der også er ejet af ejer. På den ene af de tilstødende ejendomme forefindes kummehus og lagerhal til brug for fiskesøen. Denne ejendom er ikke omfattet af værditabsvurderingen.

Ejer har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da det smukke landskab og naturen omkring fiskeparken vil blive voldsomt forstyrret af det kommende vindmølleprojekt. 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 40.000 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. 725 meter fra søens sydlige bred. 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. Den Jyske Motorvej (E45) og den tidligere hovedvej, rute 180, passerer øst/nordøst om ejendommen. Der er ca. 550 meter hhv. 900 meter fra fiskesøen til rute 180 hhv. motorvejen, der fornemmes pga. en vis trafikstøj. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber Purhusvej, der er en mindre bivej, umiddelbart syd om ejendommen. Fiskesøen er beliggende ca. 30 meter fra Purhusvej.

Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet vil være begrænset af det kuperede terræn, idet mølletårnene vil være delvist skjulte bag en bakke, dog vil vingerne fra mølle 1 og 3 samt det øverste af tårnet være fri af bakken. På mølle 2 vil udsnit af vingerne samt nacellen kunne ses over bakken. Som følge af landskabets karakter samt vindmølleprojektets højde og placering vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. Fra fiskesøen og dens faciliteter vil udsigten mod syd således være præget af udsyn til møllerne. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af Trikelshøj-projektet vil påvirke ejendommen visuelt og påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 35,5 dB(A) ved 6 m/s og 38,8 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 11,2 dB ved 6 m/s og 13,9 dB ved 8 m/s.

m/s. 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 syd om ejendommen.

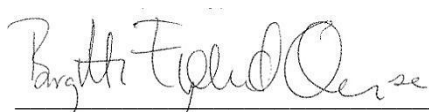
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 5 timer og 47 minutter om året på de udendørs arealer. Skyggekastet vil kunne komme fra alle møllerne, dog primært møllerne 1 og 3, der er de nærmeste og mest synlige. Det vil kunne finde sted i perioden fra ca. medio november til primo februar i tidsrummet mellem kl. ca. 8.45 og 11.15. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning samt tidspunktet på året er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som alene i begrænset omfang vil påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 475.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, fiskeparkens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter 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