

[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 Vindingholmvej 17, 8920 Randers NV som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 12/1688

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 Vindingholmvej 17, 8920 Randers NV. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 450.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 2.200.000 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 Vindingholmvej 17, 8920 Randers NV.

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 skyggecastberegninger

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 landbrug, består af et totalrenoveret stuehus på 185 m² fordelt på to plan, som fremtræder som nyt. Endvidere er der en 90 m² udlænge indrettet som værksted. Ejendommens jordtilliggende udgør ca. 2,6 hektar, som henligger som mark, gårdsplads og have. Ejendommen er en fin og harmonisk lystejeendom.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da den er beliggende meget tæt på den sydlige mølle, og der således vil være betydelige støj- og skyggecastgener. Ejendommen vil få visuelle gener, da husets ene facade og hele haven er orienteret mod møllerne. Ejeren har anført, at ejendommen der er nyrenoveret, ellers har ligget helt ugeneret og naturskønt, og vindmølleprojektet vil derfor medføre en betydelig værdiforringelse. I forbindelse med besigtigelsen viste ejerens repræsentanter 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 sydlige til den nordlige 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 450.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 2 (den sydligste mølle), der er placeret ca. 531 meter fra boligen. Projektets møller vil blive placeret nordvest 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. 800 meter hhv. 1,3 km fra ejendommens bolig til rute 180 hhv. motorvejen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er meget begrænset, og der er ikke udsigt til andre naboejendomme fra boligen.

Boligen er orienteret mod vest, syd og øst. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet vil være frit og beplantning på ejendommen vil kun enkelte steder begrænse udsynet. Det kuperede terræn vil desuden kun skjule det næderste af de nordvestligste møllers tårne. Landskabsoplevelsen mod nordvest vil derfor i høj grad være påvirket af møller. 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 blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Fra de vestvendte rum i stueetagen, herunder bl.a. stue, køkken-alrum og værelse, vil der være udsyn til alle møllerne. Enkelte træer på ejendommen vil dog delvist skærme udsynet fra

køkken-alrum, dog afhængigt af, om der er løv på træerne. Fra 1. salens ovenlysvindue ved repos og fra gavlvinduet i soveværelse vil der være frit udsyn til alle 3 møller. Fra den overdækkede terrasse ved boligens sydgavl, hvortil der er udgang fra alrummet, vil der ikke være udsyn til møllerne. Der vil fra det meste af haven vest og syd for boligen, være udsyn til alle møllerne. Tilsvarende gælder ved tilkørslen til ejendommen. Fra dele af gårdspladsen vil møllerne også være synlige. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligens indretning og den meget sparsomme skærmende beplantning, at en realisering af Trikelshøj-projektet vil påvirke ejendommen visuelt, og at det vil påføre ejendommen et større værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,1 dB(A) ved 6 m/s og 41,5 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 12,7 dB ved 6 m/s og 13,5 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, at der ved besøget på ejendommen var en meget svag trafikstøj fra E45 og rute 180, men at ejendommen ellers er beliggende isoleret og i meget fredelige omgivelser.

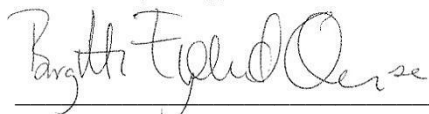
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 8 timer og 57 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 8 timer og 28 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne komme fra alle møllerne, dog primært mølle 3. Det vil kunne finde sted i perioden fra medio maj til ultimo juli i tidsrummet mellem kl. ca. 20.30 og 21.30. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen og året samt ejendommens orientering og indretning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et større værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 2.200.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand og karakter 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