

[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 19, 8920 Randers NV som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 12/1803

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 19, 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 100.000 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. 4.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Kopi af afgørelsen er sendt til [REDACTED]
[REDACTED]

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. juni 2013 samledes Taksationsmyndigheden på [REDACTED] [REDACTED].

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.

Den nuværende ejer [REDACTED] var tilstede. Anmeldelsen er indgivet af [REDACTED], der på daværende tidspunkt ejede ejendommen i forening.

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 en lystejeendom, ligger forholdsvis isoleret fra anden bebyggelse. Den består af et stuehus fra 1900, hvor der er registreret 108 m² bolig. Ejer har oplyst, at der herudover er ca. 153 m² stald indrettet til bolig. Endvidere er der ca. 650 m² udbygninger i form af stald, maskin- og udhuse. Ejendommen har et jordtilliggende på 18,6 hektar beliggende omkring ejendommen.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen særligt vil tabe i værdi, da det er en naturejeendom beliggende i fredelige omgivelser med flot udsigt. Store vindmøller så tæt på ejendommen vil ifølge ejer påvirke ejendomsværdien meget negativt. 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 jeres ejendom på 100.000 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. 764 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 nordøst om ejendommen. Der er ca. 1 km hhv. 1,6 km fra ejendommens bolig til rute 180 hhv. motorvejen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod vest og syd. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikels-høj-projektet vil være delvist åbent, idet beplantning på ejendommen og det kuperede terræn vil begrænse dele af udsynet. Mølle 1 vil formentlig være skjult bag terræn og beplantning, mens der for mølle 3's vedkommende formentlig vil kunne ses vingespidser og for så vidt angår mølle 2 vil møllens narcelle samt udsnit af tårn og vinger være synlig. Som følge af vindmølleprojektets højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen.

Fra 3 værelser i stueplan samt fra stue og gildesal på 1. sal vil der være udsyn til udsnit af de to sydligste møller, dog i nogen grad skærmet af beplantning, særligt i sommerhalvåret. Fra stuer og alrum i stueetagen vil der næsten ikke være udsyn til møllerne, da udsynet vil være meget skråt. Fra terrassen mod

vest vil der være et delvist udsyn mod nordvest især til mølle 2. Fra den syd-vendte terrasse og gårdspladsen vil der ikke være udsyn til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afskærmningen ud mod møllerne samt ejendommens karakter og orientering, at den visuelle påvirkning ved en realisering af Trikelshøj-projektet vil påføre ejendommen et værditab.

Dn beregnede støj fra møllerne er på 35,0 dB(A) ved 6 m/s og 38,4 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 10,1 dB ved 6 m/s og 10,8 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 mindre værditab på den konkrete ejendom. Det bemærkes dog, at der ved ejendommen er 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 47 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 24 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil kunne komme fra mølle 1. Det vil kunne finde sted i perioden fra primo juni til primo juli i tidsrummet mellem kl. ca. 21 og 22. 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 beplantningens og terrænets afskærmning af mølle 1 er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

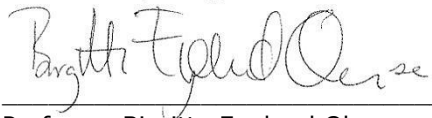
Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 4.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har 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.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har taget stilling til, hvem der er berettiget til erstatningen, idet det bemærkes, at dette er et anliggende mellem Michael og Lene Sørensen.

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