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 Ørrildvej 21 Ørrild, 8990 Fårup som følge af opstilling af vindmøller ved Trikelshøj i henhold til lokalplan nr. 573 for Randers Kommune – sagsnr. 12/1764

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 Ørrildvej 21 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 ca. 250.000 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. 2.295.000 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 Ørrildvej 21 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
- Revideret visualiseringsbillede fra opstiller, modtaget den 26. 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 firlænget ejendom med bindingsværk samt tag af strå og eternit beliggende i udkanten af en mindre landsby. Der er tale om en speciel og spændende lystejendom med mange gode detaljer og med mulighed for udlejning af ejendommen helt eller delvist. Det samlede boligareal udgør 410 m^2. Ejendommen er beliggende på en ca. 1 hektar stor grund, der henligger som have, gårdsplads med haveanlæg og mindre markareal omkranset af træer.

Ejer har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da boligen vil være meget tæt på møllerne, som tydeligt vil kunne ses og høres fra ejendommen. Ejeren har anført, at boligen og haven er orienteret mod møllerne, og desuden er servicevejen til møllerne lige udenfor for boligen. 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 Taksationsmyndigheden opmærksom på, at visualiseringsbillederne muligvis ikke var retvisende, hvorfor opstiller blev bedt om at kontrollere dette efter besigtigelsen. Opstiller har efterfølgende fremsendt revideret visualiseringsbillede, hvor placeringen af møllerne er korrigeret.

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 250.000 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. 555 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 Ørrildvej, der er en mindre bivej, umiddelbart vest om ejendommen. Boligen er beliggende ca. 10 meter fra Ørrildvej. Desuden løber jernbanen mellem Randers og Hobro sydvest for ejendommen. Der er ca. 570 meter til jernbanen. I landskabet løber endvidere en 60 kV højspændingsledning ca. 260 meter sydøst for boligen ud mod det projekterede vindmølleområde.

Boligen er orienteret mod alle verdenshjørner, men særligt mod syd og sydøst. Udsynet fra ejendommen ud mod Trikelshøj-projektet vil være åbent og kun i mindre omfang begrænset af beplantning på ejendommen. Som følge af vindmølleprojektets højde og placering i forhold til ejendommen vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen.

Fra såvel boligen som de primære udendørsopholdsarealer vil møllerne blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Fra de syd- og øst-

vendte rum, herunder bl.a. stuer og køkken, vil der være udsyn til alle møllerne. Fra visse placeringer i boligen vil udsynet være delvist skærmet af beplantningen eller udsynet fra vinduerne vil være skråt. Der vil fra den delvist overdækkede gårdhave øst for den stråtægte bolig være udsyn gennem beplantningen, mens der fra terrassen på boligens sydside vil være direkte udsyn til møllerne mod sydøst. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af boligens orientering, afstanden til møllerne og deres højde samt den begrænsede afskærmning, at den visuelle påvirkning ved en realisering af Trikelshøj-projektet vil påføre ejendommen et ikke uvæsentligt værditab. Det bemærkes, at der er udført en revideret visualisering fra ejendommen baseret på ekstra kontrol af højdekotedata fra Danmarks højdekotemodel og pejlemærker. Den korrigerede 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 37,8 dB(A) ved 6 m/s og 41,1 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 12,3 dB ved 6 m/s og 13,1 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 medføre et værditab på ejendommen. Det bemærkes, at Ørrildvej passerer umiddelbart vest om ejendommen, samt at der løber en jernbane ca. 570 meter fra boligen.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 8 timer og 15 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 6 timer og 29 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 februar til og med marts samt i perioden fra ca. medio september til medio oktober i tidsrummet mellem kl. ca. 7.30 og 9.15. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen samt ejendommens orientering og indretning er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der kan opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 2.295.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens karakter af en lystejendom, dens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter i området ud fra de gældende 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 afgø-

relse, 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