

[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 Fiilsvej 20, Stouby, 8983 Gjerlev J som følge af opstilling af vindmøller ved Allestrupgård i henhold til lokalplan nr. 565 for Randers Kommune

25. april 2014
BEO/SMH

Taksationsmyndigheden har den 11. december 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Fiilsvej 20, Stouby, 8983 Gjerlev J. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 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. 1.350.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 9. oktober 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Fiilsvej 20, Stouby.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [Redacted]

For opstilleren mødte Jesper Pedersen fra Wind Estate A/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. 565 – Vindmøller ved Allestrupgaard, Randers Kommune, vedtaget 11. marts 2013

- Kommuneplantillæg nr. 111 til Kommuneplan 2009, Randers Kommune
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering, Vindmøller ved Allestrupgård, August 2012, Randers Kommune
- VVM-tilladelse af 18. marts 2013
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Kommentarer vedr. gener, modtaget den 10. oktober 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 bolig på 171 m², inklusiv en førstesal på 56 m², opført i 1880 samt udbygninger med garage mv. Ejendommens samlede grundareal er på ca. 6.297 m², der henligger som gårdsplads, have og indkørsel.

Ejeren har gjort gældende, at vindmøllerne visuelt bliver placeret i en uheldig retning i forhold til boligens og havens orientering. Det er anført, at der fra terrassen og de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle møllerne i projektet, ligesom der vil være udsyn fra de fleste af vinduerne i stuehusets anvendte rum. Det er oplyst, at boligen er beliggende på det højeste punkt i landskabet. Der er således ingen andre huse eller lignende, der vil dæmpe støjen eller begrænse udsynet. Idet møllerne vil blive placeret vest for boligen, er det ejers antagelse, at vinden ofte vil forstærke støjen fra møllerne. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig og have.

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Allestrupgård-projektet vil indebære en opstilling af seks vindmøller med en effekt på minimum 1,8 MW hver og en totalhøjde på op til 127 meter. Én af møllerne, mølle 3, vil være lavt placeret i terræn i forhold til de øvrige møller og skal derfor være højere. Den vil kunne have en totalhøjde på op til 140 meter. Rotordiameter skal være ens på alle møllerne. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V90 2,0 MW. De seks vindmøller opstilles på en lige linje fra sydøst mod nordvest. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil være på ca. 370 meter. Samlet set vil mølleprojektet strække sig over ca. 1,9 km. Vindmølleområdet er beliggende ved Allestrupgård Plantage. Det er udlagt som potentielt vindmølleområde i Temaplan for vindmøller i Randers Kommune, 2010. Ved kommuneplantillæg nr. 111 for vindmøller ved Allestrupgård er området udvidet mod vest i forhold til afgrænsningen i Temaplanen. En udnyttelse af området til opstilling af seks møller forudsætter, at en ejendom nedlægges som beboelse. Der er ved lokalplan nr. 565 udlagt støjkonsekvenszoner, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller etableret støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

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 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1 (den sydligste mølle), der er placeret ca. 1.101 meter fra boligen. Vindmølleprojektet vil blive placeret vest til nord-vest for ejendommen.

Området er et landbrugsområde præget af opdyrkede markenheder. Det let kuperede landskab er delvist åbent med en del skovpartier og enkelte læhegn. Området afgrænses mod syd af Allestrupgård Plantage. Alle møllerne i projektet står uden for skovbyggelinjen. Bebyggelsen er spredt og består i høj grad af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Nærområdet er ikke præget af udsyn til eksisterende vindmølleparker. Den nærmeste vindmøllegruppe er placeret ved Hestehøj ca. 3,2 km. sydøst for møllerne ved Allestrupgård. Området er udnyttet med fem 750 kW vindmøller med en totalhøjde på 69 meter. Der er endvidere eksisterende vindmøller ved Vindbylund ca. 3,7 km mod øst ved Gjerlev samt ved Kåtbæk ca. 4 km mod sydvest ved Gassum. Områderne er udnyttet med hhv. fire og fem møller på 750 kW og en totalhøjde på 69 meter. Der opstilles ved Ilshøj, ca. 5 km. øst for mølleområdet, syv møller med en totalhøjde på 125 meter. Sidstnævnte projekt har været omfattet af værditabsordningen efter lov om vedvarende energi. Den Jyske Motorvej (E45) løber ca. 8,5 km sydvest for mølleområdet. I landskabet løber endvidere en 60 kV højspændingsledning, som krydser møllerækken umiddelbart øst om projektets mølle 2. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

I forhold til den konkrete ejendom er der udsyn til en antennemast, der står ca. 480 meter vest for ejendommen. Ejendommen er beliggende i rolige omgivelser uden støjkilder.

Udsynet fra ejendommen ud mod Allestrupgård-projektet er åbent, dog vil udsynet fra dele af ejendommen være begrænset af bygninger og bevoksninger. Der vil fra boligens stueetage være udsyn til møllerne i projektet bl.a. fra vindue og terrassedør ved spiseplads hhv. fra kontor og to værelser. Fra førstesalen vil der være udsyn fra kvistvindue i stuen. Fra haven og terrassen sydvest for boligen vil der være udsyn til møllerne, mens udsynet fra terrassen ved gårdspladsen vil være afskærmet af bygninger. Fra den sydlige del af haven vil udsynet være delvist afskærmet af beplantning ud mod mølleområdet, dog primært i sommerhalvåret. Ved indkørslen til ejendommen vil udsynet til møllerne afhængigt af årstiden være delvist afskærmet af beplantningen omkring ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering samt ejendommens orientering og karakter, at den visuelle påvirkning ved en realisering af Allestrupgård-projektet vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 31,8 dB(A) ved en vindhastighed 6 m/s og 33,8 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 9,4 dB ved 6 m/s og 12 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der er tale om støjværdier, som ikke vil medføre et værditab på ejendommen.

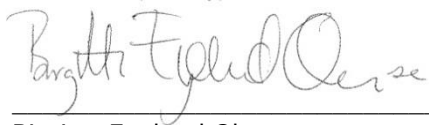
Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 1 time og 38 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 1 time og 13 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil primært komme fra mølle 1. Det vil kunne finde sted i perioden fra primo april til medio april og i perioden ultimo august til primo september i tidsrummet mellem kl. ca. 19.00 og 20.00. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet på dagen og året samt ejendommens orientering og terrassens placering er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der kan opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.350.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed og karakter, boligens og udbygningernes generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter 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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden