

[Redacted]

Front Office
Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Stoubyvej 47, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7146

27. april 2012
BEO/EKA

Taksationsmyndigheden har den 5. marts 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Stoubyvej 47, 8983 Gjerlev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 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. 1.075.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 23. februar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Stoubyvej 47, 8983 Gjerlev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

For ejeren mødte [Redacted].

For opstilleren mødte Peter Dahl Jacobsen fra Wind1 samt Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 563 for Randers Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 109 for Randers Kommune

- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering. Vindmøller ved Ils-høj. Randers Kommune. August 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale
- Beregninger af støj- og skyggekastværdier

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling. Ejendommen, der er et nedlagt landbrug beliggende op ad Stoubyvej, har et jordtilliggende på 1,5 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af vindmølleprojektets visuelle påvirkning af ejendommen samt gener i form af støj.

Under besigtigelsen redegjorde opstillers repræsentant for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have samt støj- og skyggekastberegninger for området. Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet Ilshøj indebærer en opstilling af 7 vindmøller på én række. Vindmøllerne vil have en kapacitet på minimum 2 MW hver og en totalhøjde på mellem 125 og 127 meter. Opstillers repræsentant oplyste, at der ville blive tale om Vestas møller af typen V90 2,0 MW med en totalhøjde på ca. 125 m. Anlæggets udstrækning fra den nordligste til sydligste vindmølle er knap 1,7 km.

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 har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 1367 meter. Møllerne vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen og vil blive opstillet horisontalt på ejendommen fra sydvest mod syd.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt, og det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder samt enkelte bevoksninger og læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet er åbent. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, dog kan andre grupper af vindmøller skimtes i horisonten. Som følge af højden samt vindmøllernes horisontale placering i forhold til ejendommen vil møllerne medføre en markant ændring af udsynet fra ejendommen mod syd og sydvest, og de vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod sydvest og nordvest. Ved indkørsel til ejendommen samt ved ophold i haven ud mod Stoubyvej vil der være udsyn til de nordligste møller i projektet. Fra gårdspladsen og arealet mod øst bag boligen vil der ikke være udsyn eller et absolut begrænset udsyn, da dette vil være afskærmet af driftsbygningerne. Fra arealet syd for driftsbygningerne vil der være frit udsyn til alle møllerne i projektet. De primære udendørs opholdsarealer må være terrassen i haven ud mod Stoubyvej samt gårdspladsen. Der er fra de primære udendørs opholdsarealer intet udsyn eller et begrænset udsyn til udsnit af møllerne. Der vil fra de sydvestvendte stuevinduer i boligen være udsyn til de nordligste møller i projektet. Fra de sydvendte vinduer, herunder fra køkkenet, vil der kunne være et eventuelt begrænset udsyn til udsnit af møllevingerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra Ilshøj-møllerne har en absolut begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra Ilshøj-møllerne er på 34,1 dB(A) ved 6 m/s og 34,7 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. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om lave støjværdier, der ikke vil kunne indebære et værditab på ejendommen. Myndigheden har endvidere noteret sig, at der løber en vej tæt forbi ejendommen og boligen.

Efter de foreliggende beregninger vil ejendommen udsættes for skyggekast i 1 time og 33 minutter om året primært fra de nordligste møller. Skyggekast vil forekomme i perioden medio oktober til ultimo februar i tidsrummet fra ca. kl. 14.30 til 17.30. Med henvisning til, at der vil kunne forekomme skyggekast i stuen i eftermiddagstimerne i dele af vinterhalvåret, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at det ikke kan afvises, at skyggekastgener vil kunne påføre ejendommen et mindre værditab.

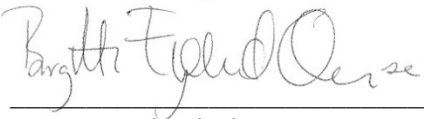
Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.075.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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