

[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 53, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7144

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 53, 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 125.000 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. 1.475.000 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 53, 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 deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale
- Beregninger af støj- og skyggekastværdier

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling. Ejendommen, der består af en ældre moderniseret beboelse, en garagebygning samt forskellige haver, fremtræder velholdt og ligger tilbagetrukket fra Stoubyvej. Ejendommen har et jordtilliggende på ca. 0,5 hektar.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen er beliggende i et roligt og naturskønt område med en fantastisk udsigt til alle sider. Ejerne finder, at ejendommen vil tabe betragteligt i værdi som følge af generne støj og skyggekast samt den store visuelle påvirkning, som mølleprojektet vil indebære. I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen. Der blev udtrykt stor bekymring for den lavfrekvente støj fra vindmøllerne. Det blev endvidere påpeget, at visualiseringen var blevet taget meget "lavt" og ikke umiddelbart i en retvisende vinkel.

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 jeres ejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 759 meter. Møllerne vil blive placeret syd og sydvest for ejendommen. De vil blive opstillet horisontalt på ejendommen fra sydvest mod sydøst.

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. Terrænmæssigt er ejendommen placeret højere end de nordligste møller i projektet. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Som følge af højden og afstanden samt vindmøllernes horisontale placering i forhold til ejendommen vil møllerne medføre en markant ændring af udsynet fra ejendommen, og de vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Ejendommen er omgivet af beplantning, der kun i begrænset omfang afskærmer udsynet til vindmøllerne. Fra indkørslen til ejendommen, gårdspladsen, indgangspartiet til boligen samt størstedelen af havearealerne vil der være udsyn til de fleste af møllerne i projektet. Afhængig af placeringen på ejendommen kan enkelte møller være afskærmet af træer eller beplantning. Boligen er orienteret mod syd. De primære udendørs opholdsarealer er en vestvendt terrasse ved indgangspartiet til boligen med direkte udsyn til store dele af mølleprojektet samt en sydvendt terrasse i haven på udestuens østlige side, hvor der også er udsyn til mølleprojektet, men et mere begrænset udsyn. Fra haverne omkring boligen samt gårdspladsen vil der være udsyn til flere af de projekterede møller. Fra boligens syd- og vestvendte rum vil der være udsyn til mølleområdet. Fra udestuen, der er uisoleret, og som har store vinduespartier ud mod haven, vil der være udsyn til flere møller i projektet. Udsynet vil blive delvist afskærmet af de omkringliggende træer dog mest, når der er løv på træerne. Udsynet fra stuen er tilsvarende udsynet fra udestuen, dog vil det i et vist omfang blive afskærmet af udestuen. Fra værelser i gavlen samt på 1. salen, herunder soveværelset, vil der være et åbent udsyn til flere møller. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne samt ejendommens placering i forhold til mølleområdet, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra Ilshøj-møllerne er på 38,9 dB(A) ved 6 m/s og 39,8 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. Taksationsmyndigheden finder, at der er tale om støjgener, som vil kunne påføre ejendommen et vist værditab.

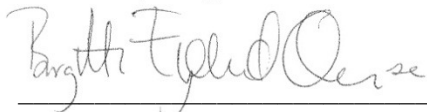
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i 5 timer og 18 minutter fra de nordligste møller i projektet. Skyggekast vil kunne forekomme i perioden fra oktober til primo marts i tidsrummet fra ca. kl. 13.45 til 17.45. Med henvisning til tidspunktet på dagen samt særligt stuens og udestuens orientering, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.475.000 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 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.

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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden