

[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 81, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7192

27. april 2012
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 5. marts 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Stoubyvej 81, 8983 Gjerlev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 75.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere end 20 mio. kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 23. februar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Stoubyvej 81, 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 og med 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 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 større landbrug, hvor stuehuset udlejes, men p.t. står tomt, har et jordtilliggende på ca. 75,2 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil lide værdiforringelse på grund af gener i form af støj og skygge. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. anført, at projektets realisering vil afskære denne fra at drive præcisionslandbrug, da GPS'en i traktoren påvirkes af vindmøllerne på tæt hold. Det blev oplyst, at nye lejere ville flytte ind pr. 1. april 2012.

Under besigtigelsen redegjorde opstillers repræsentant for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til boligen og haven samt støj- og skygge-kastberegningerne for området. Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet IIs-høj 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 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 844 meter. Møllerne vil blive placeret vest og sydøst for ejendommen.

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 stuehuset ud mod vindmølleområdet er begrænset af beplantning samt ejendommens driftsbygninger. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Som følge af højden og afstanden i forhold til ejendommen, vil møllerne medføre en vis ændring af udsynet fra ejendommen, og de vil blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Når der ses bort fra, at der er tale om et større landbrug, er udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet begrænset.

Udsynet fra boligen, gårdspladsen samt haven vil i høj grad være afskærmet af ejendommens driftsbygninger samt beplantning. Der vil dog formentlig være et vist udsyn til den nordligste mølle, mens der fra boligens 1. sal vil være et større udsyn til flere af de nordligste møller. Det primære udendørs opholdsareal er den vestvendte terrasse med udgang fra stuen, hvorfra der ikke vil være udsyn til mølleområdet. Fra stueetagens syd- og østvendte rum, herunder køkken/alrum samt stuer mv., vil der være et vist udsyn til udsnit af den nordligste mølle hen over driftsbygningernes tage. Fra de syd- og østvendte rum på 1. salen, herunder soveværelset i kvisten ud mod gårdspladsen, vil der være udsyn til udsnit af flere af de nordligste møller. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne samt udsynet til møllerne fra beboelsen, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne vil indebære en begrænset forringelse af ejendommens værdi.

Den beregnede støj er 36,4 dB(A) ved 6 m/s og 37,2 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 støjværdier, som vil kunne indebære visse begrænsede gener, men at det må inddrages i vurderingen af den konkrete ejendom, at der er tale om en større produktionsvirksomhed, der i sig selv kan give anledning til en del støj.

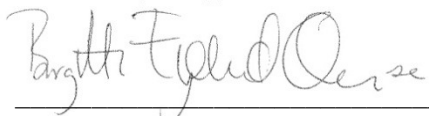
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i 3 timer og 2 minutter i perioden fra medio september til medio november samt fra februar til ultimo marts. Skyggekast vil kunne forekomme fra primært mølle 1 i projektet i tidsrummet fra kl. ca. 7 til 9. Med henvisning til tidspunktet på dagen samt de rum, der kan blive udsat for skyggekast, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til at være mere end 20.000.000 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.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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