

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 Lyngevej 259 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5143.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 14. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lyngevej 259. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler Ole Lindgreen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af en vindmølle i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din/jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Lyngevej 259.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og ejendomsmægler Ole Lindgreen. Som sekretær for myndigheden mødte Erik Damgaard fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Richard Tøpholm, Widex, og Peter Thunbo, JP Byg Consult.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- lokalplan 3-349A
- tingbogsudskrift
- kopi af relevante servitutter og deklarationer

- matrikelkort
- seneste offentlige vurdering pr. 1-10-2009: Ejendomsværdi kr. 12.300.000, heraf stuehusværdi kr. 2.447.800.
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- oplysning om registreret forurening
- visualiseringsbillede
- støj- og skyggekastberegning

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse ville opstå som følge af projektet. Ejeren har i ansøgningen om erstatning for værditab og ved besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen vil lide et stort værditab som liebhaverbolig på grund af udsynet til vindmøllen fra mange steder på ejendommen, der bruges til forskellige udendørs aktiviteter, samt på grund af markant støj, skyggekast og lavfrekvensgener. Ejeren har desuden redegjort for muligheden for at udskille en del af matriklen ved salg og for opførelse af en familiebolig nr. 2 bag den nuværende, som ville få direkte udsyn til vindmøllen. Der henvistes i den forbindelse til beskrivelsen i bilag til ansøgningen, hvortil der er vedhæftet bilag fra byggerådgiver AGROVI. Ejer har endvidere gjort gældende, at der lides et stort værditab ved, at mange hektar produktionsjord vil komme til at ligge tæt på møllen.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstilleren opfattelse ville opstå som følge af projektet.

Projektet omhandler en enkelt vindmølle med en totalhøjde på op til 99,9 meter til øverste vingspids, en navhøjde på 59,9 meter og en rotordiameter på 80 meter, hvor vingerne vil dreje med en hastighed af mellem 11 og 19 omdrejninger i minuttet, afhængig af vindhastigheden.

Partshøring efter besigtigelsen:

Ejer (repræsenteret ved) har ved e-mail af 16. juni med henvisning til rapporten "Lavfrekvent støj fra store vindmøller", udarbejdet af Henrik Møller og Christian Sejer Pedersen fra Aalborg Universitet, 2010, samt omtalen heraf i Weekendavisen fra 17. juni 2010, gjort gældende, at lavfrekvent støj er en konstant, ubehagelig støjkilde, der bl.a. indebærer, at ejendomme mister store værdier og nærmest usælgelige, når nærmeste nabo er en stor vindmølle. Der henvistes samtidig til, at Widex-møllen bliver markant større end møllerne i Kollerød.

Opstilleren har den 29. juni som led i partshøringen henvist til rapportens konklusion, der konstaterer, at undersøgelsen er baseret på data for møller i området 2,3-3,6 MW nominel elektrisk effekt. Widex-møllen har en nominel effekt på 2,0 MW og er dermed ikke omfattet af konklusionen, men af det som i rapporten klassificeres som en "lille mølle", og som bruges som reference for udtalelser om de store møller.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen. Det er tillige anført, 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, jf. lovens bemærkninger til § 6.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af en vindmølle i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din/jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom sammen med andet erhverv, hvor vindmølleprojektet ikke vil forårsage nogen driftsmæssig ændring. Vurderingen af værditabet er foretaget på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, henholdsvis besigtigelsen. I den forbindelse skal Taksationsmyndigheden for en god ordens skyld bemærke, at ansøgningens udaterede bilag fra Agrovi vedrører din/jeres anden ejendom på Lyngvej 257.

I Taksationsmyndighedens vurdering har indgået, at afstanden til møllen er cirka 713 meter, og at der vil være direkte udsyn til vindmøllen fra boligen og haveområdet, der er orienteret mod syd og dermed mod vindmøllen og til dels har en åben karakter med spredte høje træer. På ejendommen, der er en nydelig produktionsejendom med en god beliggenhed og et pænt stuehus, drives et professionelt landbrug med tilforpagtninger og en vognmandsforretning. Der er etableret store driftsbygninger i forhold til jordtilliggende, der for en dels vedkommende udlejes til erhverv. Disse store driftsbygninger og særligt den meget store ladebygning mod øst mod vindmøllen begrænser allerede udsigten væsentligt, men skærmer samtidig en del for udsynet fra den eksisterende bolig og de primære opholdsområder. Området er også præget af andre tekniske installationer i horisonten i form af en høj radiomast og 2 store skorstene. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at de eksisterende meget store driftsbygninger sammen med de øvrige tekniske installationer indebærer, at den visuelle gene ved

opstilling af vindmøllen ikke vil få en værdiforringende betydning for ejendommen.

Taksationsmyndigheden vurderer, at den beregnede støjbelastning og skyggekastet på ejendommen ikke vil medføre et værditab for ejendommen. I den forbindelse er støjniveauet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed beregnet til henholdsvis 34,1 dB(A) og 36,3 dB(A) og vil dermed ligge noget under de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A). Ejendommens beliggenhed tæt på Lyngvej vil desuden sløre støjbelastningen. Skyggekastet er meget begrænset og beregnet til i gennemsnit 1:41 timer pr. år, og dermed langt under den anbefalede grænseværdi på 10 timer pr. år.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du/I er uenig(e) i afgørelsen, kan du/I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden