

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. matr. nr. 44a, 44e, 44f, 98a og 98dd, Vassingerød By, Uggeløse, som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5129.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 14. juli truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på matr. nr. 44a, 44e, 44f, 98a og 98dd. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne og statsaut. ejendomsmægler Ole Lindgreen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller 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 Oldvej 3.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler Ole Lindgreen.

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
- 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 bl.a. gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af den påtænkte placering af vindmøllen, og at området for den prestigefyldte golfbane blev valgt på grund af den naturskønne og uforstyrrede beliggenhed. Ejer gjorde også gældende, at vindmøllen på visualiseringen i retning mod nord vest fra klubhuset mod politihundeskolen skulle forskydes lidt, og at vindmøllen reelt vil kunne ses overalt på ejendommen som et dominerende og eneste tekniske anlæg i det tillukkede grønne område og gøre forstyrrelsen i den fredfyldte naturoplevelse meget iøjnefaldende. Der blev redegjort for planer om tilplantning mod politihundeskolen, således at denne blev skjult, ligesom man allerede havde sat træer mod anden bebyggelse mod syd. Endelig påpegede ejer, at man var meget bekymret for den forstyrrelse, bevægelsen af vingerne kunne afstedkomme for spillernes koncentration ved indspillet til greenområdet, der vender mod den projekterede vindmølle.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse ville opstå som følge af projektet. Opstiller gjorde i den forbindelse gældende, at placeringen af vindmøllen på visualiseringen var rimelig nøjagtig.

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:

Opstiller har den 26. juni 2010 gjort gældende, at andre golfbaner er placeret i områder, hvor der både er vindmølle, lufthavn med landingsbaner, jernbaner, motorveje og andre trafikerede veje, skydeområde m.v., der kan distrahere i væsentlig større omfang end tilfældet vil være for denne ejendom ved opstilling af vindmøllen. Som eksempler henvises til Royal Golf Club i Ørestaden, illustreret ved luftfoto, Simons Golfklub og Rungsted Golfklub. Det forklares også, at skiltet "quiet" anvendes for at undgå for tidlige råb og udbrud, som kan forstyrre spillerne. Opstiller anfører desuden, at baggrundsstøj, bevægelser i landskabet er ens vilkår for alle spillere på samme bane og ikke giver anledning til noget negativt eller kritisabelt for den konkrete bane eller for golfklubbens status. Opstiller påpeger i den forbindelse, at ejendommens klubhus ligger 1,7 km fra

vindmøllen. Det er opstillers opfattelse at ejendommen på grund af ovenstående ikke vil lide noget værditab.

Ejer har hertil gjort gældende den 1. juli 2010, at modsat de nævnte golfbane-eksempler valgte og prioriterede Scandinavian Golf Club A/S at placere sig i et fuldstændigt uforstyrret område, der i henhold til Lokalplan 355 var tiltænkt fastholdt som naturområde med mulighed for anlæg af et natur- og golfområde. Ejer påpeger også, at de pågældende ejendomme, som opstiller henviser til, utvivlsomt ville være mere værd uden forstyrrende omgivelser, men finder i øvrigt sammenligningen og baggrunden for andres valg irrelevant for denne sag. Ejer anfører endelig, at denne ejendom forringes i værdi ved opførelse af den meget høje vindmølle, der kan ses, ikke alene fra klubhuset, men også fra mange af golfbanens huller, og henviser til VVM-redegørelsen, s. 11, hvor det fremgår, at "vindmøllen vil fremtræde som det eneste tekniske anlæg i det tillukkede grønne område".

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 vindmøller i oversensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din/jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at golfbanen er udlagt i det tidligere Farum kaserneområde, og at der er tale om meget natur-skønne omgivelser med vekslende beplantning og terræn. Området er anlagt som en meget flot golfbane med 2 x 18 huller med et imponerende arkitekttegnet klubhus, en særskilt undervisningsbygning samt parkeringsplads anlagt et stykke fra klubhuset. Foran og ved siden af klubhuset er anlagt 2 mindre "vandfald".

Luftfotoet illustrerer, at golfbanen beliggenhedsmæssigt mod nord støder op mod Hillerød-motorvejen og gennemskæres af Oldvej. Mod sydøst og sydvest ligger bebyggelse, som er under udbygning, mens et skovområde er beliggende stik syd for golfbanen. Området vest for golfbanen er præget af marker med undtagelse af politihundeskolens gård og jordstykke, der støder helt op og rækker et stykke ind i ejendommen som en halvø, og jo tættere man kommer i retning mod vindmøllen, støder man på bebyggelse, herunder et industriområde. Der eksisterer i vidt omfang høj grøn bevoksning omkring ejendommen.

Vindmøllen, som ligger mellem 1,1- 1,5 km (og visse steder længere) væk, vil klart kunne ses fra terrasseområdet ved klubhusets ene "gavlside" mod vest, hvor der også kan ses andre bygninger i skovbrynet (politiets hundeskole), mens den større terrasse vender mod syd, hvor et nybyggeri i Farum kan ses.

På banen er det særligt ved de golfhuller, hvor man spiller op mod nordvest, at der vil være udsyn til vindmøllen. Her ses imidlertid også en anden mindre vindmølle og nogle skorstene. Der er ikke tvivl om, at vindmøllen visuelt vil kunne ses fra flere steder på golfbanen og fra klubhusets ene side. På grund af afstanden til vindmøllen, vil den kunne ses i horisonten, og indgå i, men ikke domine-re, synsfeltet.

På ejendommen er beregnet et meget begrænset skyggekast på i gennemsnit pr. år på mellem 0:02 timer og 0:40 timer (anbefalet grænseværdi er 10 timer pr. år). Støjniveauet er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 25,6 – 29,3 dB(A) og 27,8-31,5 dB(A) og er dermed væsentlig under de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A)). Hertil kommer, at støj fra motorvejen samt lyden af rislende vandfald vil betyde, at lyden fra vindmøllen næppe vil være mærkbar ved klubhuset.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den omstændighed, at vindmøllen vil kunne ses fra ejendommen – klubhus og baner - ikke vil indebære en værdiforringelse for ejendommen, fordi en investor vil lægge vægt på andre forhold, såsom Golfbanens drift og det forventede afkast i den forbindelse. Udsynet til en vindmølle i horisonten antages ikke at spille ind i en investors beslutning om købsprisen på golfbanen. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at opstilling af den projekterede vindmølle ikke vil medføre et værditab for ejendommen, der kan kræves erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi.

Ansøgningen om erstatning for værditab er opdelt i fire og baseret på de registrerede matrikler, og der er i den forbindelse indbetalt fire gebyrer á 4.000 kr (oprindeligt fem, men med tidligere tilbagebetaling af 4.000 kr. på grund af sam-matrikulation). Det er imidlertid Taksationsmyndighedens opfattelse, at det ikke giver nogen mening at vurdere disse matrikler enkeltvis, idet golfbanen må ses som en samlet enhed. Dette kan også illustreres ved kortmaterialet, der viser, at matriklerne er tæt sammenhængende og vævet ind i hinanden, herunder matrikel 44f, som er beliggende midt i 44e. Der vil derfor ske tilbagebetaling af tre gebyrer, i alt 12.000 kr.

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 dig/jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden