

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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 Vassingerød Bygade 8 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5017.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 5. juli truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vassingerød Bygade 8. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler Jørgen Gleje.

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 7. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Vassingerød Bygade 8.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og ejendomsmægler Jørgen Gleje. 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: kr. 9.900.000, heraf stuehusværdi kr. 2.684.900
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- oplysning om registreret forurening
- 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 ejers opfattelse ville opstå som følge af projektet.

Opstilleren redegjorde for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens 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.

Det har ikke været muligt at tage foto på ejendommen til brug for en visualisering, men Taksationsmyndigheden har skønnet, at der ikke er behov for en sådan efter besigtigelsen, hvor Taksationsmyndigheden fik en klar opfattelse af placeringen af vindmøllen og dermed et fyldestgørende grundlag for vurderingen.

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 med udlejning af bolig og erhvervslokaler, hvor vindmølleprojektet ikke vil forårsage nogen driftmæssig ændring. Det har indgået i vurderingen, at afstanden til møllen er cirka 870 m, og at høj og tæt bevoksning vil skærme det visuelle udsyn fra stuehuset, der i de sidste år har været udlejet. Fra ejerens bolig i en anden ombygget bygning, vil man kunne se møllen fra altanen, men udsynet til møllen er begrænset og bliver ligeledes forstyrret af driftsbygninger, maskiner og andre for en landbrugsejendom sædvanlige forhold.

Der vil ikke være noget skyggekast, og for så vidt angår støjgener skønnes disse ikke at forårsage nogen værdiforringelse for ejendommen. I den forbindelse er støjniveauet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed beregnet til hhv. 32,0 dB(A) og 34,2 dB(A), og vil dermed være væsentlig under de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A).

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