

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 Farremosen 3 som følge af opstilling af en
vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød
Kommune – j.nr. 10-5139.**

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 15. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Farremosen 3. 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 9. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Farremosen 3.

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.

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. 2.300.000
- 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. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at det primært er det visuelle og udsynet fra terrassen, der vil blive generet af møllen, mens støj fra møllen næppe vil blive et problem, da ejendommen ligger tæt på Hillerød motorvejen.

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 vingespids, en navhøjden 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.

Partshøring efter besigtigelsen:

Ejer har gennem sin advokat Mikkelt Kjeldsen den 30. juni 2010 fremsendt partsindlæg om, at ejer, efter at møllen er rejst, kan se toppen af tårnet på vindmøllen samt vingerne.

Opstiller har ved partshøringen den 30. juni henvist til besigtigelsen, hvor ejer anførte, at han ved den tidligere demonstration med balloner, kunne se den store ballon med navn. Da demonstrationen således må antages, at have været placeret retvisende, ville denne omstændighed indebære, at ejer også, når møllen blev rejst kunne se nav og til dels vinger. Opstiller har samtidig konstateret, at et par træer på planteskolens grund var blevet kraftigt beskåret (efter sigende for et par år siden), og har derfor blot taget ejers information om udsynet til ballonen til efterretning og ikke forsøgt at bestride dette forhold.

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 ned-sættes 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 ejendommens opholdsareal vender bort fra motorvejen og mod vindmøllen. Afstanden til møllen er cirka 912 meter, og ejendommen støder op til en lokalvej med Birkholm planteskole på den anden side af vejen. Der er et bælte af høje træer foran det sted, hvor vindmøllen opstilles, dog således at 3-4 træers toppe er fældet. Beplantningen vil til dels skærme for udsynet til vindmøllen. Under alle omstændigheder må det antages, at udsynet til møllen ikke vil optage så stor en del af synsfeltet, at møllen vil fremstå markant og dominerende og forårsage en værdiforringelse for ejendommen.

Taksationsmyndigheden finder ikke, at oplysningen om, at ejer efter møllens opstilling kan se nav og vinger fra ejendommen, ændrer på grundlaget for afgørelsen.

Taksationsmyndigheden vurderer, at støjgener og skyggekast er så begrænsede, at de ikke vil indebære en værdiforringelse for ejendommen. Støjniveauet er således beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 31,5 dB(A) og 33,7 dB(A) (de lovbestemte grænseværdier er hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A)), og skyggekast er beregnet i gennemsnit 0:51 timer pr. år (anbefalet grænseværdi er 10 timer pr. år).

Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at den nye vindmølle ikke visuelt, støjmæssigt eller på anden måde vil udgøre en gene for ejendommen, der kan resultere i en erstatning for værditab jf. lov om fremme af vedvarende energi.

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