

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 Farremosen 4 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5129.

18. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 21. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Farremosen 4. 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 jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Farremosen 4.

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. 14.300.000, heraf stuehusværdi kr. 4.579.900
- 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, fordi den projekterede vindmølle vil medføre betydelige gener og ulemper i form af støj, skyggekast og visuelle gener med betydelig nedgang i herlighedsværdien til følge. Det blev desuden gjort gældende, at der kan blive tale om produktionstab, ligesom man var bekymret for fremtidige problemer med at tiltrække den nødvendige arbejdskraft. I den forbindelse gjorde tillidsrepræsentanten for de ansatte gældende, at de ansattes arbejdssituation vil blive forværret, og at de er bekymrede for de gener, de vil blive påført ved møllens nærhed og fra støjpåvirkninger og skyggekast.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstillersens opfattelse ville opstå som følge af projektet, herunder i form af skyggekast og støjpåvirkning.

Projektet omhandler en enkelt vindmølle med en totalhøjde på op til 99,9 meter til øverste vingespids, 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 har gennem sin advokat den 16. juni fremsendt et partsindlæg, hvor det bl.a. gøres gældende, at de udførte visualiseringer ikke er fyldestgørende som grundlag for en vurdering af vindmøllens synlighed fra stuehuset, idet møllen vil være større end illustreret ved det udarbejdede materiale, og i særdeleshed når bevoksningen står uden løv, jf. hertil indlæggets bilag 1. Ejeren bemærker i øvrigt, at møllen vil kunne ses meget fremtrædende mange steder på planteskolens arealer, hvor der ikke er taget nogen billeder.

Det gøres også gældende, at Birkholm Planteskole er usædvanlig hårdt ramt på grund af nærheden til møllen, at der er store herlighedsværdier tilknyttet ejendommen, som er en af landets største og smukkeste beliggende planteskoler, og at gener i forhold til arbejdsmiljøet vil medføre store negative konsekvenser for den naturprægede arbejdsplads med en afsmittende effekt på selve værdien af planteskolen. Det gøres desuden gældende, at den aktuelle værdi af lagerbeholdningen skal indregnes i forbindelse med værditabet, og der vedlægges en oversigt over lagerbeholdningen fra de seneste 3 år (indlæggets bilag 4).

Som bilag (2) vedlægges indlægget også en redegørelse vedrørende arbejdsprocesser i produktion af planteskoletræer, dateret 24. februar 2010, som søger at anskueliggøre den forventede drift i fremtiden for Birkholm Planteskole. Det fremgår, at bilaget er udarbejdet til at indgå som en indsigelse i forhold til lokalplan for Allerød Kommune nr. 3-349A. Der vedlægges endelig et bilag (3) om fremtidige arbejdsforhold i forbindelse med evt. etablering af vindmølle, udarbejdet af fagforeningen 3F i forbindelse med VVM-processen og dateret 25. januar 2010.

Opstiller har besvaret ovennævnte den 29. juni 2010 og bl.a. henvist til, at bilag 2 og 3 allerede er kommenteret i forbindelse med VVM-processen, og at der tidligere er påpeget graverende fejl omkring beregningen af skyggekast. For så vidt angår billedet vedhæftet som bilag 1, er der ingen oplysninger om, hvilken linse billedet er taget med. I øvrigt anføres det, at støjen skal sættes i forhold til anden støj fra motorvej og de redskaber planteskolen anvender, og at hovedparten af planteskolen ligger i konsekvenszonen for et industriområde udlagt til klasse 7-virksomhed, som i kommuneplanen defineres som "virksomheder, der må forventes at kunne påvirke de nære omgivelser i særlig grad med støj, luftforurening og trafik.

Det anføres også, at skyggekastet vil være cirka 5 timer om året for en medarbejder, der arbejder jævnt på planteskolens arealer året igennem i almindelig arbejdstid mellem 7-17. Det bemærkes desuden, at der er tale om en af Danmarks tre største produktionsplanteskoler, som udelukkende handler med virksomheder, og at herlighedsværdier derfor næppe er en væsentlig del af værdigrundlaget. *Opstiller* undrer sig endelig over, hvordan vindmøllen skulle kunne afstedkomme en negativ økonomisk påvirkning i forhold til bygningsmasse og jordværdier, når det er værdien af planterne, som må være afgørende, og som må være uafhængig af udsigten.

Ejer har den 19. juli gennem sin advokat gjort gældende, at ejer og advokaten ikke har set de bemærkninger fra PlanEnergi, som *opstiller* henviser til, og derfor ikke kan kommentere de pågældende forhold. Det henvises tillige til de tidligere anførte bemærkninger, og at det forhold, at der er tale om en erhvervs-mæssigt drevet planteskole, ikke fratager tilstedeværelsen af herlighedsværdi og idyl, samt at ejendommen henvender sig til en køberkreds, der ikke alene ønsker at drive planteskole, men i lige så høj grad lægger vægt på den enestående natur, som findes på stedet. Endelig bemærkes, at beboelsesbygningerne påvirkes af vindmøllens tilstedeværelse. Det er endelig den 20. juli gjort gældende, at vindmøllen vil forårsage ikke ubetydelige skyggekast på dele af planteskolens arealer, og at det vil påvirke arbejdsmiljøet negativt og give problemer for planteskolen som arbejdsgiver. Det anføres, at uenighed omkring beregningen af skyggekast ikke ændrer på de forhold, der er gjort gældende.

Opstiller har hertil den 20. juli anført, at de ikke er enige i, at omfanget af skyggekast og andre forhold skulle kunne give planteskolen problemer som arbejdsgiver. Desuden bemærkes, at beregningen af skyggekast er baseret på den metode, som ejers advokat tidligere har foreslået (bilag 1 til brev af 2. marts 2010 til Allerød forvaltning (Bent Leonhard, GartneriRådgivningen)), og som også er vedhæftet som bilag til partsindlægget af 16. juni 2010.

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 jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen er en produktionsejendom, som er indrettet til planteskole drift. Der er store gode driftsbygninger, samt parkerings- og arbejdsarealer. Det vurderes, at denne bygningsmasse ikke umiddelbart kan anvendes, såfremt ejendommen skal sælges som en lystejendom. Jorden er tilplantet med diverse træer, buske m.m. som repræsenterer en meget stor værdi ved fortsat drift.

Der ligger et dejligt stuehus på ejendommen med en afstand til møllen af cirka 589 meter. Det er omgivet af en smuk have, og vindmøllen vil i et vist omfang kunne ses fra stuehuset og haven, både når beplantningen står med og uden løv, jf. visualiseringsmaterialet samt den fremsendte illustration fra ejer. Fra store dele af jordarealet vil vindmøllen opleves som meget dominerende og markant på grund af dens nærhed på helt ned til 40-50 meter fra den vestligste del af planteskolen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opsætning af en vindmølle ikke giver en driftmæssig ændring af betydning for driften af en planteskole.

Det er oplyst, at de ansatte, som arbejder i markerne vil blive generet af møllens skyggekast samt af støj fra møllen. Det fremgår allerede af VVM-redegørelsen, at der vil forekomme en del skyggekast på arealerne og særligt de, der ligger nærmest og nord for vindmøllen, vil modtage mere en 10 timers skyggekast i gennemsnit om året. Der må også forventes at blive støjgener på grund af nærheden til vindmøllen. Støjgenerne vil dog til dels sløres af støj fra trafikken på flere veje, herunder motorvejen og Nymøllevej.

Taksationsmyndigheden bemærker, at for så vidt angår bemærkninger fra PlanEnergi, er der ikke tale om nye oplysninger i sagen, men henvises til kommentarer, der er fremsat som led i VVM-processen, og som er almindeligt offentligt tilgængelige.

Taksationsmyndigheden skønner ud fra ovenstående, at den projekterede vindmølle ikke vil få betydning for prisdannelsen på ejendommen. Det bemærkes, at arbejdsmiljøforhold ikke har indgået i vurderingen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan 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