

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 16 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-4979.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 6. juli truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Farremosen 16. 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 jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 9. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Farremosen 16.

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. 1-10-2010: kr. 1.450.000
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- oplysning om registreret forurening
- støj- og skyggekastberegning

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.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren sammen med lejerer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse ville opstå som følge af projektet.

Opstilleren redegjorde for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse ville opstå som følge af projektet, herunder støjpåvirkninger og skyggekast.

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.

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 afstanden til møllen er cirka 589 meter, men at en meget høj og tæt bevoksning vil skærme for udsynet til møllen fra bolig og de primære opholdsområder og i øvrigt gøre synligheden af møllen meget begrænset.

Der er beregnet et mindre skyggekast på i gennemsnit 3:37 timer pr. år (anbefalet grænseværdi er 10 timer pr. år), og det må i øvrigt anses for overvejende sandsynligt, at den høje bevoksning vil tage en del af dette. Støjniveauet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed er beregnet til hhv. 35,8 dB(A) og 38,0 dB(A), og er dermed ca. 6 dB under de lovbestedte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Villaen er tillige beliggende tæt på en lokalvej med nogen trafikstøj, der vil sløre støj fra møllen.

Ejendommen er i øvrigt en udlejningsejendom, og det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opstilling af en vindmølle, ikke vil ændre ejendommens rentabilitet.

Det er på denne baggrund 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 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