

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 19 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5138.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 6. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Farremosen 19. 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 19.

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. 2.550.000
- 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, der er under renovering 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 vindmøllen vil kunne ses fra haven, terrassen, køkkenet samt soveværelset, og at de også er bekymrede for støjgener.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstillersens 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 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 ejendommen er generet af motorvejen ved indgangen, som er beliggende helt tæt på ejendommen bag en mindre jordvold. Det primære opholdsareal vender væk fra motorvejen og mod vindmøllen. Her vil møllen klart kunne ses over træer og lokalvej, og fra boligens 1. sal vil møllen være mere markant. Afstanden til møllen er cirka 1074 meter, og møllen vil derfor kun udgøre en mindre del af udsynet, der også vil blive forstyrret af trafikken på lokalvejen mellem ejendommen og vindmøllen, ligesom bevoksningen med høje træer optager en stor del af synsfeltet.

Støjpåvirkningen, der er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til henholdsvis 29,7 dB(A) og 31,9 dB(A) er væsentlig under de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A) og vil i øvrigt på grund af ejendommens beliggenhed helt op til motorvejen være uden betydning for værdien af ejendommen. Skyggekastet er også yderst begrænset og beregnet til i gennemsnit 0:27 timer pr. år (anbefalet grænseværdi er 10 timer pr. år).

Det er 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