

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 29 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5067.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 14. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Farremosen 29. 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 vil medføre et værditab på din/jeres ejendom på 100.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til over 10 millioner kr. Du/I kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 9. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Farremosen 29.

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. 9.650.000, heraf stuehusværdi kr. 3.880.800
- 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 visualiseringen ikke er helt retvisende, og at vindmøllen klart vil kunne ses over trætoppene, og at der vil være forskelle på den visuelle gene, når bevoksningen står uden løv i vinterhalvåret. Særligt fra stuehusets ene fløj, annekset, og terrasseområderne vil den visuelle påvirkning fra møllen være stor. Endelig er det blevet gjort gældende, at ejendommen vil blive påført gener fra skyggekast og eventuelt støjpåvirkninger.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse ville opstå som følge af projektet og forklarede beregningerne af skyggekast og støjbelastning.

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, og vingerne vil dreje med en hastighed af mellem 11 og 19 omdrejninger i minuttet, afhængig af vindhastigheden.

Partshøring efter besigtigelsen:

Ejeren har den 28. juni 2010 fremsendt egne fotos, hvor ejer har gjort gældende, at virkeligheden ikke stemmer overens med visualiseringsbilledet, og at møllen er mere dominerende, når møllehuset kan ses.

Opstilleren har i sit svar af 2. juli 2010 bemærket, at visualiseringerne normalt foretages forfra for at vise vingerne fuldt ud, da disse er mest dominerende, og at billederne er taget med en varierende og uspecificeret zoom, og derfor nok viser, hvordan møllen ser ud, men ikke umiddelbart kan bruges til at vise størrelsesforholdet, som er illustreret ved Plan Energis visualisering. Ejers billeder kan dog vise udseendet af møllen fra siden.

Ejeren har den 12. juli 2010 meddelt, at fotografen har taget et nyt billede, som er blevet fremsendt til parterne og Taksationsmyndigheden den 13. juli 2010.

Fotografen fra PlanEnergi udtaler ved e-mail af 13. juli 2010, at visualiseringen efter hans mening rammer virkeligheden godt, både hvad angår placering og højde. En visualisering forfra med vingen i topposition er normalt den mest markante position, og den position som Allerød Kommune forlangte i forbindelse med VVM-redegørelsen. Det er den samme metode, der er anvendt i de senere visualiseringer. Under bestemte forhold vil møllen også virke meget markant set fra "siden". Det er tilfældet ved Farremosen 29.

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 vil medføre et værditab på din/jeres ejendom på 100.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til over 10.000.000 kr.

Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på, at afstanden til møllen er cirka 819 meter, og at ejendommen vil få udsyn til vindmøllen, der vil fremstå markant over trætoppene ved den del af beboelsen og de primære opholdsarealer, der vender mod vindmøllen. Der vil være mest udsyn til møllen fra den mindre terrasse foran anneksbygningen i forhold til den lavere beliggende terrasse foran stuehuset. I retningen mod møllen vil i øvrigt gennem bevoksningen også kunne ses tagene fra planteskolens bygninger. Udsynet til møllen fra gårdspladsen vil være meget begrænset på grund af de øvrige bygninger på ejendommen.

Taksationsmyndigheden finder i øvrigt ikke, at de fremsendte fotos fra ejer og PlanEnergis afviger væsentligt fra den tidligere udførte visualisering, bortset fra

at visualiseringen er taget forfra, mens de senere fotos viser, at møllen snarere ses fra siden. Størrelsesforhold og placering vurderes således til at være den samme.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opstilling af vindmøllen vil udgøre en visuel gene for ejendommen, men at genevirkningen ved skyggekast og støj vil være meget begrænset og ikke af værdiforringende karakter. Skyggekastet er beregnet til i gennemsnit 1:17 timer pr. år (anbefalet grænseværdi er 10 timer pr. år), og støjniveauet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed er beregnet til hhv. 32,6 dB(A) og 34,8 dB(A) og er således mellem 9-10 dB under de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Ejendommen støder i øvrigt op til motorvej og 2 andre veje, og støjgenen vil derfor næppe være mærkbar.

Taksationsmyndigheden har vurderet din/jeres ejendom til over 10 millioner kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen er en liebhaverejendom med landbrugsjord og et stort harmonisk jordtilliggende rundt om boligen. Boligen er smuk og større end sædvanligt, og der er et veldisponeret stort anneks, der vil kunne anvendes på mange måder, mens ladebygningen er under renovering. Ejendommen er i øvrigt beliggende i en smuk natur. Landbrugsjorden er bortforpagtet, men det er ikke Taksationsmyndighedens vurdering, at opstilling af en vindmølle giver en driftmæssig ændring af betydning for driften af landbrugsejendommen.

Som følge af at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du/I ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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