Taksationsmyndigheden

Front Office
Tonne Kjærsvej 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

4. juli 2011
LNI/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Østrupvej 53, 4400 Kalundborg som følge af opstilling af vindmøller ved Lerchenborg i henhold til lokalplan nr. 538 for Kalundborg Kommune – sagsnr. 11/461

Taksationsmyndigheden har den 30. juni 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Østrupvej 53. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr. jur. Linda Nielsen, og statsaut. ejendomsmægler & valuar Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 26. april 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Østrupvej 53.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Linda Nielsen, og ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen (Wind1 A/S) og Mogens B. Leth (Arkitektfirmaet Mogens B. Leth).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 538 for Kalundborg Kommune
- Miljørapport, Vindmøller ved Lerchenborg.

- Tillæg til kommuneplantillæg nr. 5 for Kalundborg Kommune, 2009-2021
- Tingbogsudskrift
- Kopi af relevante servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening

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 vil opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at ejendommen vil blive påvirket af støj, herunder lavfrekvent støj. Endvidere henvises til visuelle gener fra de kommende vindmøller, som ejeren mener, vil forringe herlighedsværdien for ejendommen og hele området generelt. Der henvises til behovet for læhegn mod vestenvinden, hvorfor udsynet i denne retning begrænses og hvorfor det frie udsyn til åbne marker og natur mod nordøst er ekstra væsentligt for ejendommen. Samtidig anses det kuperede terræn at øge dominansen af de planlagte vindmøller.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 955 meter, og at ejendommen er beliggende syd for vindmølleområdet. Stuehuset er orienteret mod syd og dermed i retning væk fra vindmøllerne. Udsynet til vindmøllerne skærmes delvist af en driftsbygning og af høj og tæt beplantning i retning mod vindmøllerne.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der er begrænsede støjmæssige gener som følge af de projekterede vindmøller. De beregnede værdier i området ligger på henholdsvis 35,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,9 dB(A) ved 8 m/s. Det bemærkes, at værdierne dermed ligger under de generelle støjgrænser for nabobeboelser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) for udendørs opholdsarealer, jf. § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006). Myndigheden vurderer, at de nævnte støjgener ikke vil være af væsentlig betydning for ejendommens værdi. For så vidt angår lavfrekvent støj bemærkes det, at der i bekendtgørelsen ikke fastsat særlige støjgrænser for lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden anser ikke umiddelbart risikoen for lavfrekvent støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at de forventede gener i forbindelse med skyggekast har en værdi på 3:26 skyggetimer pr. år, som fortrinsvis vil forekomme i de tidlige morgentimer i maj til juli måned. Myndigheden har dog tillagt det betydning, at ejendommens driftsbygning, der ligger mellem boligen og møllerne samt den høje og tætte beplantning, sandsynligvis vil tage en del af skyggekastet. Sådanne forhold tager skyggekastberegningen ikke hensyn til, og skyggekastet kan derfor være væsentligt lavere end beregnet. Endvidere bemærkes det, at skyggekastet ligger under den anbefalede grænseværdi på 10 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at man fra visse steder på ejendommen vil kunne se de projekterede vindmøller eller dele heraf, herunder primært fra ejendommens gårdsplads. Endvidere har myndigheden vurderet at støj og skyggekast ikke vil forårsage et værditab på ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Professor, dr. jur. Linda Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden