Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

12. juni 2013
LNI/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Moselund 4, 4593 Eskebjerg som følge af opstilling af vindmøller ved Store Løgtvedgård i henhold til lokalplan nr. 543 for Kalundborg Kommune

Taksationsmyndigheden har den 4. juni 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Moselund 4, 4593 Eskebjerg. Afgørelsen er truffet af formanden Linda Nielsen og statsautoriseret ejendomsmægler 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 10. april 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Moselund 4.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Linda Nielsen og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Steen Luk, rådgiver for Løgtved Vindmøllepark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 543, For vindmøller ved St. Løgtvedgård, Kalundborg Kommune, vedtaget 19. december 2012
- Tillæg nr. 9 til Kalundborg Kommuneplan 2009-2021
- Vindmøller ved Store Løgtvedgård, VVM-redegørelse og miljørapport, Maj 2012, Kalundborg Kommune

- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Brev fra Vestsjællands Amtskommune vedr. bebyggelse af ejendommen, dateret 20. august 1990, modtaget 25. marts 2013

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen er et ubebygget landbrug, men købt med plan om at bygge et nyt hus til pensionisttilværelsen. Endvidere anfører ejeren at der, hvor Moselund 4 var beliggende og der er plan om at bygge, ligger ca. 25 m uden for grænsen på 876 m. Ejeren anfører et det er svært at vurdere generne før møllerne er opstillet. Dog må ejendommen tabe i værdi ved opstillingen af møllerne.

Det fremgår af plangrundlaget at projektet giver mulighed for opstilling af 3 møller. Totalhøjden på møllerne er på 130 m og med en effekt på 2,3-3 MW. Vindmøllerne vil stå på en lige række fra nord til syd med en indbyrdes afstand på ca. 320 m. Området ved St. Løgtvedgård hvor møllerne skal opstilles ligger i et delvist åbent og opdyrket landbrugslandskab, som er en del af et lavtliggende landskab.

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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

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 er 831 m. Den nærmeste vindmølle er mølle 1, der er den nordligste mølle i projektet. Der er desuden lagt vægt på at ejendommen

er bygningsløs samt at området mellem ejendommen og møllerne er præget af højspændingsmaster og ledninger.

Den beregnede støj fra møllerne i projektet er på 34,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 38,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s sammenholdt med grænseværdier på hhv. 42 dB(A) ved 6 m/s og 44 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 10,5 dB ved 6 m/s og 11,4 dB ved 8 m/s sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil medføre visse, begrænsede gener i form af støj på ejendomme, men at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Det årlige udendørs skyggekast er beregnet til 5 timer og 47 minutter og kan forekomme i perioden medio september til medio december i tidsrummet fra ca. kl. 7.30 til 9.00 og i perioden primo januar til ultimo marts i tidsrummet ca. kl. 7.00 til kl. 9.30.

Den visuelle påvirkning, støjpåvirkningen og skyggekastet giver ikke anledning til erstatning for værditab på ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen

Professor, dr. jur. Linda Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden