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 Jydegårdsvej 17, 4470 Svebølle 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 Jydegårdsvej 17, 4470 Svebøll. 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 Jydegårdsvej 17.

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

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 der er bekymring for støjgener.

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 882 m. Den nærmeste mølle er mølle 3, der er den sydligste mølle i projektet. Vindmøllerne i projektet vil ikke være dominerende fra ejendommens primære opholdsarealer, hverken indenfor eller udenfor. Der vil være begrænset udsyn til møllerne fra førstesalen, fra tagvindue i mellemgang samt uudnyttet loftrum. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra de primære opholdsarealer i beboelsen. Udsyn til møllerne fra haven vil være skærmet delvist af beplantning. Den visuelle påvirkning må antages at få forholdsvis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne i projektet er på 33,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s sammenholdt med grænseværdier på hhv. 37 dB(A) ved 6 m/s og 39 dB(A) ved 8 m/s. Den lavfrekvente støjpåvirkning er beregnet til 8,9 dB ved 6 m/s og 9,8 dB ved 8 m/s sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil medføre begrænsede gener i form af støj på ejendomme, men at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i forvejen er udsat for støjpåvirkning fra Kalundborgvej.

Der vil ikke opstå gener i form af skyggekast. Taksationsmyndigheden har derfor lagt til grund, at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

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