Taksationsmyndigheden

[redacted]

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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Tjørntvedvej 33, 4295 Stenlille som følge af opstilling af vindmøller ved Tjørntved i henhold til lokalplan nr. 38 for Sorø Kommune – sagsnr. 11/1858

18. juli 2012
ARØ/SMH

Taksationsmyndigheden har den 3. juli 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Tjørntvedvej 33, 4295 Stenlille. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, 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 7. juni 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Tjørntvedvej 33.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS og Peter Dahl Jakobsen fra Wind1 A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 38 for Sorø Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 4 for Sorø Kommune

- Miljørapport med VVM-redegørelse og Miljøvurdering, Vindmøller ved Tjørntved, sydvest for Stenlille – Juni 2011. Sorø 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 værdien på ejendommen vil falde som følge af opstilling af vindmøllerne. Anmelder har også anført, at de lever af handicapridning, hvor dyrene skal være pålidelige og i harmoni, idet de ellers ikke kan benyttes til handicappede mennesker. Lyd (lavfrekvent støj), lysrefleksioner og skygger har en negativ påvirkning på dyr. Anmelder har endvidere peget på, at udelivet vil komme til at foregå med udsigt til kæmpe vindmøller, og at deres "oase" vil blive skæmmet.

Anmelder har ikke fulgt op på Taksationsmyndighedens opfordring om at indsende dokumentation på indtægten fra handicapridningen.

Projektområdet ligger i det åbne land sydvest for Tjørntved. Projektet omfatter opstilling af to vindmøller med hver en totalhøjde på 126,3 meter, som fremkommer ved en navhøjde på 80 meter og 92,6 rotordiameter. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil være ca. 354 meter. Ifølge lokalplanen skal vindmøllerne være ens, hvad angår højde og udseende. Vindmøllerne skal fremstå i samme lyse grå farve og må højst have et glanstal på 30 for at undgå reflekser. Møllerne afmærkes, af hensyn til lufttrafikkens sikkerhed, med to lavintensive, faste røde lys på 10 candela, som monteres øverst på hver nacelle.

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 blandt andet 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 fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 719 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret syd-sydvest for ejendommen. Boligen er orienteret mod nord og beliggende tæt ud mod Tjørntvedvej, mens den sydvendte langside vender ind mod en aflukket gård, hvor udsynet mod syd er afskærmet af ejendommens udlænger. De naturlige opholdsarealer er orienteret mod vest, hvor der er en terrasse ud for husgavlen samt på den beskyttede gårdsplads. Fra disse områder vil der ikke være udsyn til møllerne på grund af ejendommens øvrige bebyggelse. Den del af haven, der er beliggende mod syd med et legeareal, har forholdsvis stor afstand til boligen og er afskærmet af en høj bevoksning. Der vil være direkte udsyn til vindmølleprojektet fra markarealerne, som ikke omfatter særlige indretninger eller faciliteter. Herfra kan også ses et højspændingstracé. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning ikke vil være værdiforringende for ejendommen.

Det beregnede årlige skyggekast er på 2 timer og 55 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted i perioden medio november til medio januar i tidsrummet mellem kl. 14.30 og 15.30. Hertil kommer, at de øvrige bygninger vil minimere risikoen for skyggekast ved boligområdet yderligere. Taksationsmyndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast ikke har betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet kun vil medføre meget begrænsede gener i form af støj på ejendommen, idet støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til henholdsvis 35,3 dB(A) og 35,9 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte reducerede grænseværdier på henholdsvis 37 dB(A) og 39 dB(A) i støjfølsomme områder. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 9,0 dB og 10,7 dB sammenholdt grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden vurderer, at vindmølleprojektet ikke vil medføre støjgener, som vil være værdiforringende for ejendommen. Ejendommen er desuden beliggende ud til en befærdet vej med væsentlig støjpåvirkning.

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

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden