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

18. juli 2012
ARØ/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Tjørntvedvej 45, 4295 Stenlille som følge af opstilling af vindmøller ved Tjørntved i henhold til lokalplan nr. 38 for Sorø Kommune – sagsnr. 11/1858

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 45, 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 jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 7. juni 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Tjørntvedvej 45.

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 og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

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 der er direkte udsyn til de planlagte møller fra primære rekreative områder og fra boligen. Ejeren har endvidere anført, at en planlagt om- og tilbygning er sat i bero, da placeringen af møllerne vil være ødelæggende for den fremtidige brug af en planlagt udendørs altan på første sal. Udsigten vil ikke længere være til marker og skov, men til vindmøller. Endvidere har ejeren anført, at salgshistorikken for naboejendomme til kæmpevindmøller får et værditab på 30-50 %. På denne ejendom vil det andrage sig til et beløb i størrelsesorden 750.000-1.250.000 kr. Ejendommen vil på denne baggrund lide et væsentligt værditab. Under besigtigelsen har ejeren tilføjet, at de købte ejendommen på grund af beliggenheden. Ejeren har desuden peget på, at den nærliggende husstandsmølle allerede er dragende for synet, og at opstillingen af de nye væsentlig højere vindmøller så meget desto mere visuelt vil forringe værdien af ejendommen.

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 jeres ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en firelænget landbrugsejendom beliggende ud til Tjørntvedvej med pænt hovedhus og udlænger, der trænger til istandsættelse. Afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 633 meter, og vindmøllerne vil blive placeret øst for ejendommen. Der vil ikke være udsyn til vindmølleopstillingen fra de primære indendørs og udendørs opholdsarealer, idet disse er orienteret mod syd, herunder med fløjdøre fra stue mod have med høj bevoksning. Denne del af grunden udgør det naturlige udendørs opholdsområde sammen med gårdområdet, der afskærmes af udlænger. Fra boligens gavlvinduer fra førstesalen, fra bryggersdør og fra ejendommens østvendte arealer, hvor der er etableret et "shelter", vil der være udsyn til møllerne i projektet, der vil fremstå markant i landskabet på grund af møllernes nærhed og højde. I området er der i øvrigt et højspændingstracé og en husstandsmølle. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil have betydning for ejendommens værdi. Det bemærkes, at vurderingen af værditabet skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om vindmølleopstillingen henholdsvis besigtigelsen, og der er derfor ikke taget hensyn til eventuelle planer for udbygning og etablering af balkon på førstesalen.

Det beregnede årlige skyggekast er på 3 timer og 59 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted i perioden primo marts til primo april i tidsrummet mellem kl. 6.30 og 8.30 og igen i september i tidsrummet mellem kl. 7.30 og 8.30. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genen fra skyggekast ikke er så omfattende, at den vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet kun vil medføre meget begrænsede gener i form af støj på ejendommen, og at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi. Støjniveauet er beregnet til henholdsvis 35,6 dB(A) og 36,2 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 9,4 dB og 11,1 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Ejendommen er desuden beliggende forholdsvis tæt ud til en befærdet vej, der vil sløre eventuelle støjgener.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden