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 Vedde Byvej 1, 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 Vedde Byvej 1, 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 8. juni 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Vedde Byvej 1.

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 opstilling af vindmøller vil forringe værdien af ejendommen på grund af de forventede daglige gener fra vindmøllerne. Ved købet var den direkte beliggenhed til åbne marker og den frie udsigt til de landskabelige værdier blandt de afgørende grunde til valget af denne ejendom. Endvidere har ejeren peget på, at opstillingen af møllerne vil berettige til en erstatning med begrundelse i de konkrete forhold, der er dokumenteret i VVM-redegørelsen.

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 mindre ejendom, der er beliggende mellem Tjørntvedvej og Veddevej. Afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 552 meter, og mølleprojektet vil blive placeret syd-sydøst for ejendommen. Ejendommens primære inden- og udendørs opholdsarealer er orienteret mod vest,

og dermed modsat vindmølleprojektet. Der vil være udsyn til vindmøllerne fra indkørselsområdet og fra et gavlvindue fra et børneværelse på førstesalen samt et begrænset udsyn til møllerne fra boligens køkkenvindue. På grund af vindmøllernes nærhed og højde vil de fremstå dominerende i landskabet bag den lave bevoksning. Det naturlige udendørs opholdsområde vender imidlertid mod vest, og boligen vil skærme for udsynet mod møllerne.

Det beregnede årlige skyggekast er på 5 timer og 12 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted i perioden medio januar til ultimo februar i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 10.00 og igen i perioden medio oktober til ultimo november i tidsrummet mellem kl. 7.30 og 9.30.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at hverken den visuelle påvirkning, eller de begrænsede gener fra skyggekast vil indebære et værditab for ejendommen på grund af ejendommens karakter og beliggenhed.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet kun vil medføre begrænsede gener i form af støj på ejendommen, og at ejendommens beliggenhed tæt ved en befærdet vej med væsentlig støjpåvirkning vil sløre støjpåvirkningen. Støjniveauet er beregnet til henholdsvis 36,9 dB(A) og 37,6 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s sammenholdt med de lovbestemte reducerede grænseværdier på henholdsvis 37 dB(A) og 39 dB(A) for støjfølsomme områder. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 10,6 dB og 12,3 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen ikke vil få nogen betydning for ejendommens værdi.

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