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 Veddevej 32, 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 Veddevej 32, 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 8. juni 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Veddevej 32.

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] og repræsentant for anmelder [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
- Vurdering af ejendom, udarbejdet af [redacted], sendt i høring 12. juni 2012.

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 møllerne vil fremstå meget markante i ejendommens bedste udsigtslinje og dermed forringe ejendommens bedste aktiv. Ejeren har desuden fremlagt en vurderingsrapport fra den ejendomsmægler, der var til stede med ejer ved besigtigelsen. I rapporten vurderes ejendommens handelspris til 7.800.000 kr. og et værditab som følge af vindmølleprojektet til 300.000 kr. Der henvises blandt andet til forringelse af udsigten og reduktion af ejendommens rekreative og naturmæssige værdi. Der er tillige fremlagt forpagtningskontrakt.

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

der er tale om en landbrugsejendom med 45 ha jord, hvoraf 35 ha er bortforpagtet, og at vindmølleopstillingen ikke har betydning for jordens produktionsværdi. Boligen er velholdt og omgivet af en parklignende have. Afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 1.582 meter (til fotopunkt), og mølleprojektet vil blive placeret nord for ejendommen. Boligens langside med vinduer og dobbeltdør med udgang til terrassen er orienteret mod øst og dermed ikke i retning af møllerne. Der vil dog være udsyn til vindmølleprojektet fra boligens nordlige gavl, hvor der er to vinduer fra henholdsvis boligens stue og soveværelse. Der vil ligeledes være udsyn til møllerne fra haven, der åbner sig ned i retning af vindmøllerne. Landskabet er præget af opdyrket landbrug, spredt bebyggelse og bevoksninger. Der løber et tracé med el ledninger på tværs mellem ejendommen og vindmølleområdet, og der kan ses en mindre vindmølle samt en vej. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at selvom møllerne klart kan ses i landskabet på grund af deres højde, vil de to møller ikke fremstå så dominerende, at det har betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund, at vindmøllerne ikke vil kunne forårsage skyggekast på ejendommen, ligesom vindmøllerne ikke vil medføre gener i form af støj, der har 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