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 23, 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 23, 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 23.

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 vindmøllernes støjniveau vil overdøve de sædvanlige naturlyde, der er i området. Desuden har ejeren udtrykt frygt for den lavfrekvente støj, og den påvirkning den vil have på mennesker og dyr. Ejeren har også peget på, at udsynet fra vinduer og haven vil blive taget af vindmøllerne, der ikke vil falde naturligt ind i området på grund af deres højde. Ved salg frygter ejeren, at vindmølleopstillingen vil have en negativ effekt på en mulig køber. Ejeren har endvidere gjort gældende, at der vil være en personlig værdiforringelse, da de bor i området på grund af naturen og dyrelivet, og derfor ikke er interesserede i at kigge på to kæmpe vindmøller.

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 et ældre moderniseret hus, beliggende ud til Tjørntvedvej. Afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er på ca. 744 meter, og mølleprojektet vil blive placeret syd-sydvest for ejendommen. Boligen er orienteret øst-vest og har kun et enkelt vindue i gavlen fra 1. sal mod syd. Der vil være et begrænset udsyn til møllerne i projektet fra haven, men de naturlige primære opholdsarealer med terrasse er orienteret mod øst i gårdområdet og skærmet af boligen og nabohusene. På grund af ejendommens karakter og beliggenhed vurderes den visuelle påvirkning ikke at have betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 2 timer og 34 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted i perioden medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. 13.30 og 16.00. Taksationsmyndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast ikke vil have nogen betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet kun kan 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 34,9 dB(A) og 35,5 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 8,8 dB og 10,5 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Myndigheden henviser i øvrigt til, at ejendommen i øjeblikket er 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