Taksationsmyndigheden

[redacted]

De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærsvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

22. februar 2013
ARØ/AHG

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Øresund Parkvej 3, 4. Tv., 2300 København S. som følge af opstilling af vindmøller ved Prøvestenen i henhold til lokalplan nr. 326 for København Kommune – sagsnr. 12/386

Taksationsmyndigheden har den 21. februar 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Øresund Parkvej 3, 4. Tv., 2300 København S.
Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Jørgen Gleje.

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 4. december 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Øresund Parkvej 3, 4. Tv. 2300 København S.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Jørgen Gleje.

For og med ejerne mødte [redacted]

For opstilleren mødte Kim Pind Jensen fra Københavns Energi (nu HOFOR A/S).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 326 med tillæg nr. 1 og 2 for Københavns Kommune
- Tillæg nr. 5 til kommuneplan 2011for Københavns Kommune
- VVM-redegørelse og miljøvurdering, Vindmøller på Prøvestenen, Københavns Kommune.

- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- COWI -Teknisk Notat – Øresund Parkvej 3, 4.tv, af 26. november 2012

Ved og efter besigtigelsen er der fremsendt følgende partsindlæg:

- Emails fra ejerne af 4., 10., og 17. december som er suppleret med brev af 19. december 2012 samt email af 9. januar 2013
- Emails fra opstiller af 6., 17. og 20. december 2012

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved besigtigelsen den 4. december 2012, og som yderligere er uddybet i et brev, der blev overrakt ved besigtigelsen, samt ved email af 10. december 2012, gjort gældende, at der vil ske en kraftig værdiforringelse af ejendommen på grund af, at vindmøllerne vil skæmme udsigten fra køkkenvinduer, den nordlige altan og soveværelse. Ejerne har tillige fremført, at det fremsendte visualiseringsfoto ikke gengiver møllernes højde korrekt, idet størrelsesforholdene ikke er retvisende. Desuden mener ejerne, at der vil være generende skyggeffekter i de tidlige morgentimer i soveværelset fra det tidlige forår til det sene efterår, og der vil være vedvarende vindmøllestøj hele døgnet. Ejerne har påpeget, at vindmøllernes effekt er uklar, hvorfor der sættes spørgsmål ved støjberegningen, og derudover mener ejerne, at der vil være øget luftforurening ved støv med sundhedsskadelige stoffer fra det i forvejen forurenede område. Ejerne har samtidig påpeget, at det er problematisk, at værditabet skal ansættes, før projektet er fuldført og rejst kritik af, at Københavns Kommune ikke i tilstrækkeligt omfang har undersøgt alternativer til det konkrete vindmølleprojekt, samt at planlægningsprocessen har været meget overfladisk og præget af mangler og fejl.

Opstilleren har ved besigtigelsen den 4. december 2012 og ved mail gjort gældende, at de fremsendte støjberegninger til brug for Taksationsmyndighedens vurdering er udregnet på baggrund af møller med en effekt på 2,3 MW, der er den maksimale størrelse møller, der vil blive opstillet.

Opstilleren har sammen med opstillers rådgiver COWI, der har udarbejdet materialet med visualisering, støj- og skyggeberegninger, herunder notat af 26. november 2012, gjort gældende, at visualiseringsmaterialet er udarbejdet i henhold til samme anerkendte metode, som beskrevet i VVM-redegørelsen for projektet. Det er desuden bekræftet ved mail af 20. december 2012, at visualiseringen er retvisende, samt at betragtningsafstanden skal være 19,3 cm, når billederne udprintes i normalstørrelsen på 13 cm i bredden. Der er også i mail af 17. december 2012 henvist til, at der er tale om en undersøgelse/visualisering af møller på 109,4 meter placeret i bundkote 2,7 og 2,8, og at totalhøjden for de møller, som er visualiseret dermed er henholdsvis 112,2 meter og 112,1 meter i en afstand af 1.064 meter til nærmeste mølle. I mail af 6. december 2012 har opstiller desuden fremsendt beskrivelse af, hvordan visualiseringen er udarbejdet.

Endvidere kan oplyses, at projektområdet ligger i den sydlige del af den kunstige ø Prøvestenen ud for Amager. Projektet består af tre vindmøller med hver en totalhøjde på 110-115 meter, som fremkommer ved en navhøjde på op til 80 meter og en rotordiameter på op til 90 meter. Møllerne vil have en effekt på op til 2,3 MW hver, og de opstilles på en ret linje fra sydvest mod nordøst langs den nordlige side af støjvolden på Prøvestenen. I henhold til lokalplanen skal møllerne være af ensartet udseende. Vingerne skal have et glanstal på under 20, og derudover skal hele møllen fremtræde i samme lysegrå farve. Af hensyn til lufttrafikkens sikkerhed afmærkes møllerne 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 afstanden til nærmeste mølle i projektet er beregnet til 1.064 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret i nordøstlig retning i forhold til ejendommen, der er orienteret i nordnordvestlig og sydsydøstlig retning.

Ejendommen er en ejerlejlighed beliggende på 4. sal i en etageejendom beliggende vest for Amager Strandvej. Øst herfor ligger et kolonihaveområde, og desuden er der udsigt til Øresund, erhvervsområdet på Prøvestenen og vindmølleparken Middelgrunden. Vindmølleopstillingen vil på grund af sin højde fremstå markant i landskabet og kunne ses i skrå nordøstlig retning fra altanen, vinduespartiet i soveværelset og i begrænset omfang fra en mindre del af det tilbagetrukne køkken. Herfra er der også udsigt til et erhvervsbyggeri nord for ejendommen og til en ca. 100 meter høj skorsten, silo samt andet industribyggeri på Prøvestenen. Vindmøllerne vil ikke kunne ses fra stuen og den anden altan, der er orienteret mod syd. Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at visualiseringen kvalitetsmæssig kunne have været klarere, men vurderer dog, at den udgør et tilstrækkeligt grundlag for at kunne vurdere påvirkningen af vindmølleprojektet på ejendommen sammen med besigtigelsen og bekræftelsen fra opstiller om, at størrelsesforholdene er retvisende. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil være uden betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at støjpåvirkningen er beregnet til 33,5 dB(A) og 34,4 dB(A) i forhold til de skærpede grænseværdier på 37 dB(A) og 39 dB(A) ved en vindhastighed på hhv 6 m/s og 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 11,2 dB 13,6 dB i forhold til grænseværdien på 20 dB. Den beregnede støjpåvirkning ligger således noget under de anbefalede skærpede grænseværdier for støjfølsomme områder, og det vurderes derfor, at omfanget af støj ikke vil være værdiforringende for ejendommen. En eventuel støjpåvirkning vil i øvrigt blive sløret af den trafikerede Amager Strandvej og flytrafik. Opstiller har beregnet, at der ikke vil forekomme noget skyggekast på ejendommen.

For så vidt angår spørgsmålet om øget luftforurening, henviser Taksationsmyndigheden til den behandling af forholdet, som Københavns Kommunes har foretaget og konstateringen af, at der ikke vil blive hvirvlet sundhedsskadeligt støv op. Som meddelt ved email fra Taksationsmyndigheden af 17. december 2012, ligger det uden for Taksationsmyndighedens kompetence at gå nærmere ind i planprocessen eller beslutningsgrundlaget for vindmølleprojektet, og om disse forhold henvises til Københavns Kommune.

Som nævnt i Taksationsmyndighedens email af 17. december 2012, er værditabsordningen efter VE-lovens § 9 tilrettelagt på den måde, at besigtigelse og spørgsmålet om et eventuelt værditab afgøres i planfasen og ikke efter vindmøllerne er opstillet. Det er imidlertid et almindeligt forvaltningsretligt princip, at hvis der viser sig at være væsentlige uoverensstemmelser mellem materialet og møllernes faktiske fremtræden i landskabet, kan sagen efter omstændighederne genoptages på ejerens begæring.

På denne baggrund er det Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at den nye vindmølleopstilling ikke visuelt, støjmæssigt eller på anden måde vil påvirke værdien af ejendommen i en sådan grad, at det kan resultere i en erstaning for værditab, jf. lov om fremme af vedvarende energi.

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