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

8. juli 2014
ARØ/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Turbyholmvej 12, 4682 Tureby som følge af opstilling af vindmøller ved Turebylille i henhold til lokalplan nr. 1200-36 for Faxe Kommune

Taksationsmyndigheden har den 7. juli 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Turbyholmvej 12, 4682 Tureby. Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 285.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.150.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 7. februar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Turbyholmvej 12.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Flemming F. Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Som repræsentant for ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Anders Dolmer fra Turebylille Vindmøllepark ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 1200-36 for Faxe Kommune, vedtaget den 12. september 2013
- Kommuneplantillæg nr. 7 til Faxe Kommuneplan 2009

- Vindmøller ved Turebylille, VVM og Miljøvurdering af planforslag, Faxe Kommune
- VVM-tilladelse udstedt den 27. september 2013 af Faxe Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Lejekontrakt
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- Supplerende visualiseringsbilleder fra opstiller af 7. maj 2014.

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. Ejendommen blev kun besigtiget udefra, og suppleret med oplysninger fra ejers repræsentant.

Ejeren har gjort gældende, at der vil være tab af herlighedsværdi på grund af forringet udsigt. Desuden vil der være støjpåvirkning på ejendommen.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle samt supplerende visualiseringsbilleder.

Projektområdet ligger i det åbne land øst for Turebylille. Projektet omfatter opstilling af 5 vindmøller med en totalhøjde op til 149,9 m. Navhøjden er 93,9 meter, og rotordiameteren er 112 meter. Hver mølle har en effekt på ca. 3,0 MW. Møllerne placeres på en lige linje i nord-syd-gående retning. Den indbyrdes afstand vil være ca. 400 m. Ifølge lokalplanen skal vindmøllerne have et ensartet udseende. Vindmøllerne skal fremstå i en lys grå farve. Vingerne skal være antirefleksbehandlede, svarende til et glanstal på max 30. Møllerne afmærkes af hensyn til lufttrafikken. Alle vindmøller skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys, som skal være aktiveret hele døgnet. For at opnå en 360 graders synlighed i et vandret plan uanset møllevingernes placering, skal der monteres to lamper øverst på nacellen (møllehuset). Lysstyrken ved lavintensivt lys er fastsat til mindst 10 Candela.

Området er karakteriseret ved morænelandskaber og præget af opdyrkede markenheder. I landskabet er der større og mindre skovbevoksninger, levende hegn og alléer. Vindmølleområdet er fladt med åbne marker. Området er ikke præget af tekniske elementer, fx højspændingsledninger og andre vindmøller. Hovedvejen Vordingborgvej løber ca. 600 meter vest for mølleområdet. Parallelt med Vordingborgvej løber motorvej E47/E45, ca. 1,1 km vest for mølleområdet. Projektet ligger ca. 600 m vest for kommunegrænsen til Stevns Kommune og ca. 700 m syd for kommunegrænsen til Køge Kommune.

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 ejen-

dommens 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 bl.a. 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 vil medføre et værditab på din ejendom på 285.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014 har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 619 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret øst og nordøst for ejendommen.

Ved besigtigelsen blev Taksationsmyndigheden opmærksom på, at der vil være udsyn til alle fem møller, og ikke alene de to, som fremgår af det første visualiseringsbillede. Dette er blevet berigtiget ved nye visualiseringsbilleder modtaget fra opstiller den 7. maj 2014. Taksationsmyndigheden har derfor lagt til grund, at der vil være panoramaudsigt til alle fem møller fra ejendommens facade, men særligt mølle nr. 3 og 4 vil virke meget dominerende i synsfeltet fra køkken og et værelse og særligt ved ankomst og frakørsel fra ejendommen på grund af møllernes nærhed og det åbne landskab. Den nærmeste mølle nr. 5 vil til dels blive skærmet af skoven, dog således at det øverste af tårnet, nacelle og vinger vil være klart synbare. De primære opholdsrum og udendørs arealer er dog orienteret i vestlig retning og modsat møllerne. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,0 dB(A) og 41,7 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbestemte grænseværdier, der ikke må overstige 42 dB(A) og 44 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 12,3 dB og 15,2 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage visse gener i form af støj på ejendommen, og at dette vil få betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et fredfyldt område uden væsentlig støjpåvirkning fra trafik eller andet.

Det beregnede årlige skyggekast er på 19 timer og 33 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio marts til medio april og ultimo august til ultimo september i tidsrummet mellem kl. ca. 6.00 og 8.15. og i perioden medio maj til medio juli i tidsrummet mellem kl. ca. 5.00 og 7.15. Det er lagt til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil blive installeret skyggestop, så skyggekastet ikke vil overstige 10 timer, svarende til det anbefalede maksimum. Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at møllerne ikke vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter

de primære opholdsrum og udendørs opholdsarealer, der er orienteret mod vest og modsat møller. Skyggekastet vil desuden falde i de tidlige morgentimer, og myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast ikke har nogen betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.150.000 kr. værd og anvendes til udlejning. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en bolig på 173 m^2 opført i 1950. Boligen er opført i gule mursten og med ældre tegltag. Ejendommen er ifølge ejers repræsentant pænt renoveret indvendigt, har fuld kælder, men kun et værelse på 1. salen. Ejendommen er på ca. 1,4 hektar.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden