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. oktober 2014
ARØ/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Turebyholmvej 18, 4682 Tureby, som følge af opstilling af vindmøller ved Turebylille i henhold til lokalplan nr. 1200-36 for Faxe Kommune

Taksationsmyndigheden har den 22. august 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Turebyholmvej 18, 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 800.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 16.000.000 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 Turebyholmvej 18.

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.

For ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Anders Dolmer, som repræsentant for 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.

Ejeren har gjort gældende, at der er tab af herlighedsværdi på grund af forringet udsigt. Desuden kan der forventes støjgener 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 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 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 forårsage værditab på din ejendom på 800.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014 har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle (nr. 5) er 607 meter, mens de øvrige ligger i en afstand af henholdsvis 889, 1239, 1614 og 1999 meter (nr. 1). Mølleprojektet vil blive placeret nordøst for ejendommen. Taksationsmyndigheden antager, at der fra boligens primære indendørs opholdsarealer kun vil være et begrænset udsyn til møllerne fra den nordvendte facade, idet møllerne er placeret i nordøstlig retning. Mølleprojektet er skærmet af den nærmest skovagtige bevoksning - men særligt vingerne fra den fjernest beliggende mølle nr. 1 og i noget mere begrænset omfang mølle nr. 2, vil kunne ses over trætoppene på grund af møllernes størrelse. Det vurderes dog, at vindmølleprojektet ikke vil virke dominerende i synsfeltet. Fra terrasseområdet nord for bygningen, fra haven i øvrigt samt fra sideindgangspartiet i gavlen mod øst, vil der kunne ses flere møller over træbevoksningen, ligesom der vil være udsyn til den nærmest beliggende mølle nr. 5 og i mere begrænset omfang til mølle nr. 4 mellem træerne. Disse møller - og særligt mølle nr. 5 - vil virke dominerende i landskabet på grund af nærheden til ejendommen og den mere spredte bevoksning. Det gælder også ved ankomst til ejendommen og fra gårdspladsen, mens de øvrige møller vil blive skærmet af slotsbygningen og bevoksningen. 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 39,0 dB(A) og 40,5 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 11,2 dB og 14,4 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 en vis 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.

Ifølge beregningerne er der ikke skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har skønnet, at vindmølleprojektet ikke vil have betydning for udlejningen af ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 16.000.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurdering af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen består af et et rokokoslot på cirka 800 kvm i samlet areal. Bygningen er hvidpudset og med sort tegltag og bygget af Eigtved i 1754. Slottet er senest gennemrestaureret i år 2000 med omtanke og hensyntagen til ejendommen. Det høje stueplan er holdt i den gamle slotsstil med bl.a. silketapeter, og udspændte vægmalerier m.v., mens underetage (tidligere køkkener mv.) er mere moderne indrettet som bolig med gode værelser med bad mm. Bygningen har registeret et samlet erhvervsareal på 403 kvm, mens underetagen alene er registreret med 400 kvm kælder. Underetagen er dermed lovmæssigt ikke godkendt til beboelse. Til ejendommen hører cirka 11 ha anlagt slotspark med mindre skov og indkørselsparti. Slottet ligger hævet over jordplan med udsigt ud over parken i nordlig retning og med indkørselsparti i sydlig retning, samt er i øvrigt omgivet af grønne arealer. Indkørselsparti til slottet er dog skæmmet af, at slottet ligger forholdsvis tæt ved godsets store driftbygninger, som er beliggende mod vest ved ankomst til slottet.

Taksationsmyndigheden finder anledning til at påpege, at en vurdering af en ejendom- som den omhandlede- altid vil være behæftet med en usikkerhed, da sådanne ejendomme sjældent / aldrig bliver solgt i fri handel, men typisk indgår i større koncernhandler med Godser mv. Der gælder desuden, at prisen / værdien ved et sådant slot altid vil være belastet af, at man som ejer har en stor vedligeholdelsesmæssig forpligtelse og ikke mindst på grund af den på ejendommen lyste fredning. Dette giver dels en stor udgift til vedligehold samt en ikke ubetydelig begrænsning af ejers brug / udnyttelse af ejendommen.

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