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 Vordingborgvej 323b, 4682 Tureby som følge af opstilling af vindmøller ved Turebylille i henhold til lokalplan nr. 1200-36 for Faxe Kommune

Taksationsmyndigheden har den 3. juli 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vordingborgvej 323b, 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 375.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 5. februar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Vordingborgvej 323b.

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 og med 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.

Ejerne har gjort gældende, at herlighedsværdien vil falde ved opstilling af vindmøllerne, som vil være visuelt dominerende i udsynet fra stue, køkken og soveværelser. Ligeledes vil der være udsyn til møllerne fra haven, udestuen, bålplads, og indkørsel. Ejerne har endvidere udtrykt bekymring for støjgener, både for børn, dyr og voksne, og de har påpeget, at der er brugt mange ressourcer på at renovere huset. Ejendommen er købt på grund af beliggenheden. En del af huset er lejet ud, hvor der er soveværelse og stue vendt mod møller. Denne del skal senere renoveres. Ejerne er bekymrede for den fremtidige lejeindtægt.

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 medføre et værditab på jeres ejendom på 375.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 796 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret syd for ejendommen. Ved besigtigelsen påpegede Taksationsmyndigheden, at der vil være udsyn til alle fem møller, og ikke alene de tre, som fremgår af det første visualiseringsbillede. Dette er blevet berigtiget ved et nyt visualiseringsbillede modtaget fra opstiller den 7. maj 2014. Taksationsmyndigheden har derfor lagt til grund, at der vil være panoramaudsigt til alle fem møller fra ejendommens primære indendørs opholdsrum med terrassedøre samt fra den sydlige del af haveområdet. Der er ikke nogen afskærmning for udsynet. På grund af sin idylliske beliggenhed i skovkanten med udsyn til åbne marker og remiser og uden forstyrrelser i form af tekniske installationer, der belaster ejendommen, har ejendommen en vis liebhavermæssig karakter. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne må antages at få væsentlig betydning for ejendommens værdi. Myndigheden skønner, at mølleprojektet ikke vil få en betydning for fremtidig udlejning af det mindre lejemål på ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 34,6 dB(A) og 36,4 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 8,2 dB og 9,7 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har vurderet, at møllerne ikke vil forårsage gener i form af støj på ejendommen i et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Ifølge beregningerne vil der ikke forekomme skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 2.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurdering af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en rødpudset bolig på 173 m^2, opført i 1877 og med betontegltag. Der er tillige stor muret garage og værksted i samme stil som hoved-

hus. I boligen er der termovinduer, pillefyr og brændeovn. Der er opvarmet klinkegulve baseret på el i det meste af stueetagen. Boligen består blandt andet af entre/hall, ny-renoveret køkken-alrum/stue med brændeovn og udgang til sydvendt havestykke, to værelser og nydeligt badeværelse. I den ene ende af boligen er der en separat lejlighed på 60 m^2, der pt. er udlejet og indeholder opholdsstue, soveværelse, spisekøkken, brusebadeværelse. Alt er i pæn stand. Der er et "baghus" med pænt bryggers, vaskerum og oplagringsrum. På 1. sal er der et værelse samt stort disponibelt loft. En mindre repos anvendes til kontor og skabsplads. Ejendommen er på ca. 0,5 hektar, der henligger som have, stort drivhus, bålplads mv. Ejendommen er beliggende direkte op til skov og åbne marker.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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