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 328, 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 328, 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 425.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.650.000 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 328.

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
- Visualiseringsbilleder, revideret billede fremsendt den 22. januar 2014
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg fra anmelder vedr. visualiseringsbilledet, modtaget d. 6. januar 2014
- Partsindlæg fra opstiller vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle, modtaget d. 5. februar 2014
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- Partsindlæg fra anmelder vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle, modtaget d. 17. februar 2014
- Supplerende visualiseringsbillede 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 ejendommen bliver usælgelig på grund af opstillingen af vindmøllerne, og at ejendommen vil blive maksimalt påvirket, for så vidt angår støj. Den vedvarende lavfrekvente støj må forventes at give gener og i værste tilfælde sygdom. Ejeren har endvidere anført, at ejendommen vil blive påvirket af skyggekast, særligt i efterår, vinter og forår. Specielt spisekøkkenet med store vinduespartier mod syd og øst vil blive påvirket. Opstillingen vil ligeledes få konsekvenser for fremtidige vedligeholdelses-, om- og tilbygningsplaner.

Anmelder har efter modtagelsen af det første visualiseringsbillede anført, at mølle nr. 2 ikke er medtaget på visualiseringsbilledet. Opstiller har herefter revideret visualiseringsbilledet og fremsendt et nyt den 7. maj 2014.

I forbindelse med besigtigelsen blev det anført, at afstanden fra ejendommen til nærmeste mølle var mindre end den tilladte grænse på 4 gange den totale møllehøjde, dvs. 600 meter. Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en ny beregning for afstanden til beboelsen, der konkluderer, at afstanden fra beboelsen til nærmeste mølle er 608,5 meter.

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 425.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 609 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret sydøst for ejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil være udsyn til alle fem møller, og ikke alene mølle nr. 1 og 2, som fremgår af det første visualiseringsbillede. Dette er blevet berigtiget ved et nyt visualiseringsbillede modtaget fra opstiller den 7. maj 2014. Der vil være direkte udsyn til vindmøllerne fra ejendommens primære indendørs opholdsrum, der har fire vinduer i facaden, tilbygning med alrum samt gavlvinduer på 1. salen. Der vil tillige være udsyn til møllerne fra de primære udendørs opholdsarealer, herunder fra et stort terrasseområde. Udsynet forstyrres dog også af trafikken på Vordingborgvej. Der er ikke i øvrigt nogen afskærmning for udsynet til mølle nr. 1, 2 og 3. Vindmøllerne vil desuden virke dominerende ved ind- og udkørsel fra ejendommen. Det gælder særligt mølle nr. 1 og 2 på grund af deres nærhed i det åbne landskab. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne må antages at få væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,2 dB(A) og 39,1 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 vindha-

stigheder 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 10,4 dB og 11,8 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage visse gener i form af støj på ejendommen. Ejendommen er dog i forvejen belastet af støjgener fra trafikken på Vordingborgvej, ligesom den umiddelbare nærhed til motorvejen har en vis betydning. Taksationsmyndigheden vurderer, at støjpåvirkningen fra vindmølleprojektet vil få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 8 timer og 25 minutter i forhold til de anbefalede max. 10 timer pr. år. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden primo oktober til medio marts i tidsrummet mellem kl. ca. 7.30 og 10.15. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter beboelsen og udendørs opholdsarealer, men dog ikke i aftentimerne eller i sommermånederne. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 2.650.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på at der er tale om en landejendom med ca. 6,6 hektar jord og et harmonisk bygningssæt. Boligen er på 133 m^2, inklusiv 1. sal og er i fin stand. Bygningen er opført i 1925, har pudsede ydermure og er med cementtegltag. Boligen er velisoleret og har termovinduer, pillefyr og solfanger. Boligen består blandt andet af stor opholdsstue, køkken fra 2002, alrum/havestue med spiseplads, tre værelser og nydeligt brusebadeværelse. 1. salen har to små værelser samt soveværelse med gavlvinduer mod syd. Der er tillige flere udbygninger, der blandt andet benyttes til stalde, sadelrum, opbevaring og carport. Ejendommen henligger som hyggelig gårdsplads, stor dejlig have, hestefolde, ridebane og dobbelt carport.

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