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 330, 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 330, 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 275.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.150.000 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 330.

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
- Støj- og skyggekastberegninger
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- Supplerende sæt 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 det frie udsyn over det åbne landskab skæmmes ved opstillingen af vindmøllerne. Der vil fra ejendommen være direkte udsyn til vindmøllerne, som vil være dominerende i landskabet. Derudover anfører ejeren, at ejendommen er beliggende helt op til grænsen for fire gange møllehøjde. Ejeren gør desuden gældende, at de har planlagt at bygge om. Dette projekt vil dog stoppe, da ejendommens værdi og herlighedsværdien forringes, hvis der opstilles vindmøller.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle og 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 møllområdet. Parallelt med Vordingborgvej løber motorvej E47/E45, ca. 1,1 km vest for møllområdet. 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 275.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 620 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret sydøst for ejendommen. Der vil fra boligen være direkte udsyn til vindmølleprojektet fra de primære indvendige opholdsarealer, der er orienteret mod vindmølleområdet, fra terrasse/balkon på 1. sal samt fra haveområde, der er anlagt parallelt med Vordingborgvej. Ejendommen er særlig belastet af mølle nr. 1, men vil også have gener af mølle nr. 2 på grund af møllehøjden. Vindmølleprojektet og i særdeleshed vindmølle nr. 1 og 2 vil virke meget dominerende ved ankomst til og særlig frakørsel fra ejendommen på grund af størrelsen og det åbne landskab. Stue og størstedelen af haven er dog orienteret mod Vordingborgvej og dermed orienteret væk fra vindmøllerne. Ejendommen er tillige i forvejen belastet af udsyn til trafikken på Vordingborgvej. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes samlet til at få en væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 37,3 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 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 10,4 dB og 11,9 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse gener i form af støj på ejendommen, men at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi, fordi ejendommen i forvejen er belastet af støjgener fra Vordingborgvej. På stille dage vil motorvejen også kunne høres.

Det beregnede årlige skyggekast er på 8 timer og 57 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer pr. år. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio september til medio marts i tidsrummet mellem kl. ca. 7.00 og 10.00. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter de primære indvendige opholdsarealer, der er orienteret mod vindmølleområdet samt terras-

se/balkon på 1. sal og haveområde. Møllerne vil dog ikke forårsage skyggekast i aftentimerne. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 2.150.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en nedlagt landbrugsejendom bestående af bolig og udhuse. Boligen er på 100 m^2, opført i 1925, gulpudset med ældre eternittag og med uudnyttet 1. sal. I boligen er der delvist nye termovinduer, oliefyr og brændeovn. Boligen består blandt andet af pænt mindre køkken, ældre moderniseret badeværelse der trænger til renovering, pæn stue og to værelser. Ejendommen er på ca. 6,7 ha, der henligger som have, gårdsplads, ridebane og gode hestefolde. I udhus er der desuden fire hestebokse med plads til flere.

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