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 331, 4683 Tureby som følge af opstilling af vindmøller ved Turebylille i henhold til lokalplan nr. 1200-36 for Faxe Kommune

Taksationsmyndigheden har den 4. juli 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vordingborgvej 331, 4683 Tureby. Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 225.000 kr.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til mere end 50.000.000 kr., og du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Det skal endvidere nævnes, at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som ville have medført, at værditabserstatningen ville blive nedsat eller bortfalde, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 7. februar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Vordingborgvej 331.

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 et værditab på ejendommen på grund af udsyn til vindmøller samt tab af herlighedsværdi. Der vil desuden være skyggekastgener.

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 møllеområdet. Parallelt med Vordingborgvej løber motorvej E47/E45, ca. 1,1 km vest for møllеområdet. Pro-

jektet 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 din ejendom på 225.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014 har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 605 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret øst og sydøst for ejendommen. Ved besigtigelsen blev Taksationsmyndigheden opmærksom på, at der vil være udsyn til alle fem møller, og ikke alene til de fjernest beliggende møller nr. 3, 4 og 5, som det 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 udsyn til alle fem møller fra ejendommens primære indendørs opholdsrum med panoramavinduer og fra den sydvendte terrasse, der er orienteret mod møllerne. Ejendommens egen bevoksning vil kun skærme delvist for udsynet. Det er særligt mølle nr. 1 og 2, der vil virke dominerende i synsfeltet på grund af deres nærhed til ejendommen. Mølle nr. 1 vil være helt fritliggende, hvorimod den nederste del af mølle nr. 2 bliver skærmet af genboens bygninger, og høj træbevoksning og remiser delvist vil skærme mod udsynet til mølle nr. 3, 4 og 5. Alle møllers nacelle og vinger vil dog strække sig over denne bevoksning på grund af møllernes størrelse. 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 37,7 dB(A) og 39,6 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 10,8 dB og 12,3 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil forårsage visse begrænsede gener i form af støj på ejendommen. Ejendommen er imidlertid belastet af trafik fra Vordingborgvej, som den ligger ud til. Desuden løber motorvej E47/E45 i umiddelbar nærhed til

ejendommen. Taksationsmyndigheden har derfor vurderet, at møllerne ikke vil medføre støjgener af et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 11 timer og 15 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden primo september til primo april i tidsrummet mellem kl. ca. 6.45 og 10.00. Det er lagt til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil blive installeret skyggestop så skyggekastet, således at det ikke vil overstige 10 timer svarende til de anbefalede max. 10 timer pr. år. 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.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til mere end 50.000.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en ejendom med mere end 293 hektar tilhørende jord. Boligen er på 203 m^2, inklusiv udnyttet 1. sal, og opført i 1942. Der er tale om et flot gulstenshus med tegltag, som er beliggende ud mod Vordingborgvej. Ifølge ejers repræsentant sker opvarmning ved oliefyr og brændeovn. Der er tillige åben carport samt udhus og have.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Det skal endvidere nævnes, at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som ville have medført, at værditabserstatningen ville blive nedsat eller bortfalde, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt. Vindmølleprojektet er således planlagt opstillet på ejers jordstykke, ligesom ejer er medejer i opstillers selskab.

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 – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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