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 334A-B, 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 334B, 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 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom, der omfatter to ejerlejligheder, er 1.250.000 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 334B.

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
- Partsindlæg fra opstiller vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle, modtaget den 14. februar 2014
- Svar på spørgsmål vedr. støjberegning, modtaget den 3. marts 2014
- 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 ejendommen bliver usælgelig på grund af gener i form af højfrekvent og lavfrekvent støj og lysforstyrrelser fra vindmøllerne. Det er ligeledes anført, at det vil være problematisk at få udlejet lejlighederne. Ejer har desuden stillet spørgsmål til beregning af støj, som er foretaget for ejendommen Vordingborgvej 334C, der består af en garage og ikke specifikt for beboelsesejendommen.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle samt afstanden fra støjberegningspunktet til de fem møller i projektet. Der er tillige fremsendt et supplerende sæt visualiseringsbilleder.

I svar fra opstiller, modtaget den 3. marts 2014, beskrives valg af beregningspunkt for støjberegning. Det anføres, at det valgte beregningspunkt Vordingborgvej 334C efter opstillers vurdering er repræsentativ for Vordingborgvej 334A og 334B, da afstanden til den nærmeste mølle 1 er den samme for 334A, B og C.

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 din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er 774 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret øst, nordøst og sydøst for ejendommen. Der vil fra boligens stueetage være et begrænset udsyn til møllerne. Vindmølle nr. 1 vil kunne ses i nordøstlig retning, mens de øvrige møller skærmes af ejendommens hæk i skellet samt høj bevoksning og bygninger på genboens ejendom, der er beliggende på den modsatte side af Vordingborgvej. Der vil være direkte udsyn til vindmølleprojektet fra ejendommens 1. sal, som ikke på tilsvarende vis skærmes. Der vil kun være meget begrænset udsyn til møllerne fra de primære udendørs opholdsområder – gårdsplads og have – der er orienteret væk fra mølleområdet. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes derfor at få en vis betydning for værdien af ejendommens lejlighed på 1. sal.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,5 dB(A) og 38,3 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbestemte grænseværdier, der for støjfølsomme områder ikke må overstige 37 dB(A) og 39 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 9,9 dB og 11,4 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden er enig i opstillers vurdering af, at det valgte beregningspunkt Vordingborgvej 334C er repræsentativt for Vordingborgvej 334A og 334B, fordi afstanden til den nærmeste mølle er den samme. De beregnede støjtal er derfor lagt til grund for afgørelsen.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne kan forårsage visse, begrænsede gener i form af støj på ejendommen. Ejendommen er imidlertid

belastet af trafik fra henholdsvis Vordingborgvej og af til- og frakørsel fra naboejendommen, der består af en benzintank, samt garageanlæg til store olietankbiler. Desuden løber motorvej E47/E45 i umiddelbar nærhed til ejendommen. Taksationsmyndigheden har derfor vurderet, at møllerne ikke vil forårsage støjgener af et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 10 timer og 18 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio august til ultimo april i tidsrummet mellem kl. ca. 6.30 og 10.00. Det er lagt til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil blive installeret skyggestop, så skyggekastet ikke vil overstige 10 timer. Taksationsmyndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast ikke vil få nogen værdinedsættende betydning for stuelejligheden, fordi skyggekastet vil blive begrænset af høj bevoksning og bygninger på den modsatte side af Vordingborgvej. De primære udendørs opholdsarealer vil også blive skærmet af bygningen på ejendommen. Derimod har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at møllerne vil forårsage skyggekast på lejligheden på 1. sal. Dette er dog begrænset til morgentimerne. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.250.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om to ejerlejligheder, der udlejes, og er beliggende i henholdsvis stueetagen og på 1. salen i samme bygning. Bygningen er opført i 1918, gulpudset og med rødt tegltag. Grunden er på ca. 2.131. m^2 og henligger som indkørsel og have. Haven deles af de to ejerlejligheder i bygningen. Ejerlejligheden beliggende på 1. sal er på 140 m^2 og indeholder blandt andet køkken og tre værelser. Boligen har brændeovne, elvarme og varmepumpe. Boligen i stueetagen er på 184 m^2 og indeholder meget stor opholdsstue, køkken og to gode værelser.

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