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 338, 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 338, 4682 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 5. februar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Vordingborgvej 338.

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 visualiseringsbilleder 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 der vil opstå gener i form af støj og skyggekast på ejendommen i forbindelse med opstillingen af møllerne. Ejendommen vil derved falde i værdi.

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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Ejendommen, der ligger ud til Vordingborgvej på en stor hjørnegrund, består af et ældre pænt bindingsværkshus opført i 1820, samt udhuse. Boligen, der er på 180 m^2, inklusiv 1. sal på 67 m^2, er hvidpudset og med stråtag. Ejendommen er på ca. 2.065 m^2 og henligger som gårdsplads og have. Der er træpillefyr med solvarme som supplement. Boligen indeholder ældre køkken i forbindelse med alrum, badeværelse, opholdsstue, soveværelse, børneværelse og et lille kammer. Ejendommen er delvist under ombygning indvendig.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle på grundlag af beregningen af 14. februar 2014 er 837 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret øst og sydøst for ejendommen. Der vil fra boligen være et begrænset udsyn til møllerne fra alrum og stue. Fra 1. salen vil der være udsyn til møllerne fra kvistvinduer i børneværelse og på repos. Udsynet fra ejendommen til vindmøllerne i projektet er dog delvist afskærmet af beplantning og bygninger på genboens ejendom, der er beliggende på den modsatte side af Vordingborgvej. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra gårdsplads og have, der er orienteret væk fra mølleområdet. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes ikke at få betydning for ejendommens værdi.

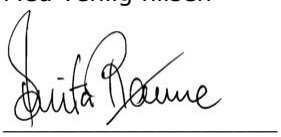
Den beregnede støj fra møllerne er på 36,1 dB(A) og 37,9 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbestemte grænseværdier, der for støjfølsomme områder ikke må overstige henholdsvis 37 dB(A) og 39 dB(A). Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 9,6 dB og 11,2 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 henholdsvis Vordingborgvej og af til- og frakørsel fra naboejendommen, der består af en benzintank, minimarked samt garageanlæg til store olietankbiler. Desuden løber motorvej E47/E45 i umiddelbar nærhed til ejendommen. Taksationsmyndigheden har derfor vurderet, at møllerne ikke vil indebære støjgener af et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 10 timer og 12 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer pr. år. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden primo august til primo maj om morgenen i tidsrummet mellem kl. ca. 6.00 og 10.00. Det er lagt til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil blive installeret skyggestop, så skyggekastet ikke vil overstige 10 timer.

Da risikoen for skyggekast kun i meget begrænset omfang vil ramme de primære inden- og udendørs opholdsarealer sammenholdt med, at det ikke ligger i aftentimerne, og at høj bevoksning og bygninger på den modsatte side af Vordingborgvej vil skærme, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at eventuelle gener ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden