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 Gammel Skovvej 1, 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 Gammel Skovvej 1, 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 110.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din fulde ejendom er 3.750.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 6. februar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Gammel Skovvej 1.

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
- Støj- og skyggekastberegninger
- Brev fra Energinet.dk den 26. november 2013 vedr. betydning af besigtigelsesmateriale
- Partsindlæg af 5. februar 2014, udleveret ved besigtigelsen den 6. februar 2014 vedr. støjberegning samt billede med indtegnet mølle
- Partsindlæg fra opstiller af 11. februar 2014 vedr. måling af kildestyrke
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- Partsindlæg fra anmelder af 16. februar 2014 vedr. data, der er lagt til grund i beregninger
- Partsindlæg fra anmelder af 20. februar 2014 vedr. beregning af støj
- Partsindlæg fra opstiller af 7. marts 2014 vedr. beregning af støj
- Partsindlæg fra anmelder af 17. marts 2014 vedr. beregningsgrundlaget for støj.

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 er en lystejendom, som vil ligge i vindmøllernes nærzone med vindmøllerne sydvest og vest for ejendommen. Fra stue, kontor og 1. sal vil der være udsyn til vindmølleprojektet. Om sommeren, efteråret og vinter er vindretningen ofte i vest, hvorfor støj fra vindmøllerne vil transporteres yderligere, oftere og stærkere til ejendommen. Ejendommen vil desuden kunne rammes af gener i form af refleksioner og skyggekast. Ejendommen ligger desuden i et dejligt naturområde med bl.a. flagermus, som vindmøllerne også kan påvirke negativt. Det anførers endvidere, at udsigten over landskabet vil blive påvirket negativt af vindmøller tæt på ejendommen, og at købere vil lægge negativ vægt på mølleplaceringen, hvilket vil medføre en værdiforringelse af ejendommen, fordi mulige købere vil forvente et afslag.

I anmelders partsindlæg af 5. februar, modtaget ved besigtigelsen d. 6. februar 2014, angives det, at de anvendte data for kildestøj ikke er valide. Det anføres ligeledes, at der ikke er udarbejdet en certificeret rapport udført af et akkrediteret firma, som kan håndtere støjmålinger. Desuden anføres det, at der ikke er medtaget rentoner i beregningerne fra Rambøll.

Opstiller har gjort gældende, i partsindlæg af 11. februar 2014, at der ved måling af møllens kildestyrke skal vurderes, om der skal gives tillæg for tydeligt hørbare toner. Det er vurderet, at der ikke er tydeligt hørbare toner. Dette er vurderet efter Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 6/1984.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle.

I partsindlæg fra anmelder, modtaget den 16. februar 2014, ønskes kopi af de data, der er lagt til grund for beregningerne, samt beregninger og rapport med underskrift af en af Miljøstyrelsen godkendte beregnere fra Vestas.

I anmelders partsindlæg af 20. februar 2014, anføres det, at vindmølleejerens data ikke anses for at være valide. Det anføres, at der i en beregning af støj bør medtages, at der vil komme slitage på møllerne. Usikkerhed og rentoner skal medregnes for at dække vindmøllernes "life cycle". Det følger af krav i støjbekendtgørelsen nr. 1284 af 15/12/2011, at alle toner skal medtages i støjberegningerne. Desuden bør kildedata være fra en certificeret støjmåler.

I opstillers partsindlæg modtaget den 10. marts 2014, angives det, at støjberegningerne er foretaget i beregningsprogrammet WindPro, der er udviklet af EMD. Det er ligeledes EMD, der vedligeholder og opdaterer støjdata for de enkelte mølletyper.

I anmelders partsindlæg, modtaget den 19. marts 2014, anføres det at beregningerne af lydgener bør være foretaget af personer, som er akkrediteret af Miljøstyrelsen. Det anføres endvidere at det bør være et klart og entydigt grundlag hvorpå Taksationsmyndigheden træffer afgørelse. Det bør være VVM-redegørelsen, som indeholder de korrekte data og ikke andre kilder.

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. 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 110.000 kr. Værditabet relaterer sig alene til ejendommens beboelse, idet jord og erhvervsbygninger ikke skønnes at blive forringet værdimæssigt.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 1.269 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret vest og sydvest for ejendommen. Ejer af ejendommen har ikke givet adgang for opstiller, hvorfor det ikke har været muligt at udarbejde visualiseringsbilleder. Myndigheden finder dog at have tilstrækkeligt grundlag for at ansætte værditabet på grundlag af den faktiske besigtigelse og det øvrige materiale, der er udarbejdet i sagen. Der vil være udsyn til vindmøllerne fra haven, som er orienteret mod møller. Der er ikke anlagt terrasseparti, men der er dog udgang fra ejendom til græsplæne. Gårdspladsen er vendt væk fra møllerne. Der vil være udsyn til vindmøllerne fra de primære opholdsrum fra to vinduer i stueplan og havedør. Udsynet er dog delvis skærmet af ejendommens randbeplantning. Fra boligens 1. sal er der udsyn fra skråvinduer fra værelser og soveværelser, som ligeledes er vestvendt mod mølleområdet. Der vil være panoramaudsigt til møllerne i en afstand på godt 1.250-1.750 meter ved frakørsel fra ejendommen mod offentlig vej. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 33,3 dB(A) og 35,0 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 7,3 dB og 9,2 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at støjdata og målinger er korrekt udført efter gældende regler og praksis. Taksationsmyndigheden har vurderet, at møllerne ikke vil medføre støjgener af et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 5 timer og 12 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden ultimo august til medio april i tidsrummet mellem kl. ca. 14.30 og 20.00. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter beboelsen og udendørs opholdsarealer, og at den vil falde i eftermiddags- og aftentimerne spredt over hele året, men ikke i sommermånederne maj-ultimo august. Der vil kun være en begrænset afskærmning fra egen randbeplantning og remiser/skovområder i det i øvrigt åbne og flade landskab. Myndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast har en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din fulde ejendom er 3.750.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på at der er tale om et fritidslandbrug med 6,7 hektar god og reel

dyrkbar jord, der for tiden er udlagt med græs. Boligen er på 229 m^2, opført i 1991, gulpudset og med rødt tegltag. Boligen er indrettet med stor entré, nyere badeværelse, stort bryggers, køkken/alrum, opholdsstue med brændeovn, soveværelse og med en 1. sal, der er indrettet med badeværelse, stort værelse og soveværelse. Det er tillige en stor ladebygning på 750 m^2, opført i 2002 og et udhus med værksted/fyrrum med oliefyr. Ejendommen henligger som have og marklodder.

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