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 Skrodsbjergvej 12, 4682 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 Skrodsbjergvej 12, 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 285.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres fulde ejendom er 4.750.000 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 Skrodsbjergvej 12.

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 anmelder vedr. visualiseringsbillede, modtaget den 28. januar og 3. februar 2014
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- Partsindlæg fra opstiller vedr. brug af kamera, modtaget den 27. februar 2014
- 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.

Ejerne har gjort gældende, at boligen ligger med en flot udsigt ud over åbne marker mod syd og vest, hvor møllerne skal opstilles. Dermed vil en stor del af herlighedsværdien forsvinde. Derudover vil der konstant være gene i form af støj. Ejendommen ligger i vindretningen, og der er ikke noget beplantning, der skærmer for støjen. Ejerne anfører desuden en bekymring for, om der vil være købere til en ejendom med udsyn til møller.

I partsindlæg fra anmelder, modtaget den 28. januar og 3. februar 2014, anfører ejerne en utilfredshed med det udarbejdede visualiseringsbillede på grund af dårlig kvalitet. Det påpeges, at der burde være brugt en anden linse (brændvidde) for at få mere vidde i billedet.

I partindlæg fra opstiller, modtaget den. 27. februar 2014, anføres det, at en kontrol af den udarbejdede visualisering viser, at billedet er taget med en brændvidde på 24 mm. For at gengive virkeligheden skal der anvendes en brændvidde svarende til 50 mm. Der er i den forbindelse taget et nyt billede fra ejendommen.

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 vil medføre et værditab på jeres ejendom på 285.000 kr. Værditabet vedrører alene boligdelen af ejendommen, imens jord og erhvervsbygninger ikke bliver berørt.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 1.215 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret sydvest for ejendommen. Der vil fra boligen være direkte udsyn til vindmølleprojektet fra stue, 1. salens soveværelse og et børneværelse samt fra den sydvendte terrasse. Udsynet til møllerne er dog med en vis afstand, men særligt mølle nr. 1 og 2 vil virke dominerende på grund af størrelsen og det åbne landskab. Ejendommen har kun tynd beplantning mod Skrodsbjergvej, der ligger foran ejendommen mod møllerne. Vindmølle nr. 1 vil stå uskærmet, mens 2 og til dels 3 vil rejse sig højt over remisser og anden bevoksning i landskabet. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes derfor til at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 32,9 dB(A) og 34,6 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 6,9 dB og 8,7 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. 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 4 timer og 5 minutter i forhold til de anbefalede max. 10 timer pr. år. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio september til ultimo marts i tidsrummet mellem kl. ca. 14.30 og 19.00. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at fire forskellige møller vil forårsage skyggekast i eftermiddags- og aftentimerne på den del af ejendommen, der omfatter beboelsen og udendørs opholdsarealer, men dog ikke i sommermånederne. Der er ingen beplantning eller bygninger, som vil skærme for skyggekastet. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres fulde ejendom er 4.750.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en landejendom med erhverv og en bolig opført i 1912 på 245 m^2. Hovedbygningen er pudset, har tegltag og termovinduer samt opvarmes ved pillefyr. Boligen består blandt andet af stor flot hall med trappe til 1. sal, lækkert badeværelse (10 år), to sammenhængende stuer med retning mod vest og syd og udgang til sydvendt terrasse. Tillige er der mellemværelse/kontor, og spændende køkken/alrum med loft til kip og 12 år gammelt køkken med udgang til stort disponibelt og isoleret rum. 1. salen er indrettet med soveværelse og to børneværelser. Der er tillige udhuse, der blandt andet indeholder stor lade og værkstedsbygning med fyrrum og finmekanisk værksted. Ejendommen er på 7,7 hektar og henligger som have og marker. Ejer har bortforpagtet jorden.

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