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 25, 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 25, 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 6. februar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Skrodsbjergvej 25.

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. visualiseringsbilledet, modtaget den 3. februar 2014
- Partsindlæg fra opstiller vedr. visualiseringsbilledet, modtaget den 12. februar 2014
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- Partsindlæg fra anmelder vedr. det udarbejdede visualiseringsmateriale, modtaget den 23. februar 2014
- 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 ejendommen vil blive usælgelig med 5 stk. 150 meter høje vindmøller. Ejerne har tillige udtrykt bekymring for støjgener og gener fra lysrefleksion. Vindmøllerne vil ødelægge områdets uforstyrrede horisont, og der peges også på risikoen for påvirkning af områdets dyreliv. Der stilles desuden spørgsmål til, om opstillingen af vindmøllerne vil have indvirkning på radio- og tv-signaler, om støj fra møllerne er sundhedsskadeligt, samt om lavfrekvent støj kan give stress og søvnproblemer.

I partsindlæg fra anmelder, modtaget den 3. februar 2014, anfægtes kvaliteten af den udførte visualisering, da den fremtræder uklar og farvemæssigt udvasket, således at både nær- og fjernområdet fremtræder diset. Desuden viser visualiseringen ikke det rette billede af de fremtidige forhold, da billedet kun viser to af møllerne i projektet.

I partsindlæg fra opstiller, modtaget den 12. februar 2014, anføres det, at billedet er taget i en periode af året, hvor det er svært, at ramme et tidspunkt, hvor solen skinner. Billedet viser, at vindmølle nr. 1 og 2 vil være mest fremtrædende.

I partsindlæg fra anmelder, modtaget den 23. februar 2014, anfører anmelder, at såfremt vindmøllerne opstilles, er det markante og dominerende elementer, der opstilles i det åbne landskab for de næste 20-25 år.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle samt supplerende visualiseringsbilleder, som visualiserer alle 5 møller.

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 ensar-

tet 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.

Der er tale om en nedlagt landbrugsejendom med en bolig opført i 1900 med udlænger i meget dårlig stand. Ejendommen fremtræder rodet. Beboelsen er på 157 m^2 og generelt slidt. Den indeholder entre med trappe til første sal, opholdsstue, soveværelse og hyggeligt spisekøkken med klinkegulv og baggang til gårdsplads. Der er indendørs toilet med håndvask og med bad i fyrrum i længe. Førstesalen omfatter 2 værelser, mens resten er under ombygning. Boligen og opført i røde mursten og med bølgeeternittag. Udbygningerne, der blandt andet indeholder stald og værksted, er hvidpudsede og med eternittag. Ejendommen er på ca. 10 hektar og henligger som marklod og have.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 1.197 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret sydvest for ejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at alle fem møller vil kunne ses fra ejendommen, og ikke alene de nærmest beliggende mølle nr. 1 og 2, som fremgår af

det første visualiseringsbillede. Dette er blevet berigtiget ved nye visualiseringsbilleder modtaget fra opstiller den 7. maj 2014. Det direkte udsyn til vindmøllerne er dog ikke fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer – gårdspladsen – der er skærmet af flere udlænger og god beplantning. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra de primære indendørs opholdsarealer, der er orienteret mod Skrodsbjergvej, og dermed vender væk fra mølleområdet. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes derfor ikke at få 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 forårsage støjgener af et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 3 timer og 46 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer årligt. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio september til ultimo marts i tidsrummet mellem kl. ca. 14.30 og 18.30. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at risikoen for skyggekast ikke vil ramme de primære indendørs opholdsarealer og kun i et meget begrænset omfang de primære udendørs opholdsarealer, hvor det i øvrigt vil blive begrænset af høj bevoksning og udlænger. Skyggekast vil tillige kun kunne finde sted i efterårs- og vintermånederne. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast 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