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 1a, 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 1a, 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 I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.600.000 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 1a.

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. gener af 28. januar 2014, tilrettet kommentar modtaget den 8. februar 2014
- Partsindlæg fra anmelder med billeder af vindmøller og udsyn, modtaget den 6. februar 2014
- Partsindlæg fra opstiller vedr. gener af 11. februar 2014
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- Partsindlæg fra anmelder vedr. visuelle forhold, skyggekast og placering af møllerne, modtaget den 20. februar 2014
- Partsindlæg fra opstiller vedr. skyggekast og møllernes placering 7. marts 2014
- Partsindlæg fra opstiller vedr. afstand til bolig af 7. marts 2014
- Partsindlæg fra anmelder vedr. skyggekast og møllernes placering af 17. marts 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.

Ejeren har gjort gældende, at opstillingen af vindmøllerne vil forringe dagligdagen og livskvaliteten, ligesom der vil komme et værditab på ejendommen. Der vil være visuelle gener, da der vil være udsyn til møllerne fra køkken/alrum og spiseplads og fra stue og værelser på 1. sal. Vindmøllerne vil også ødelægge udsigten fra terrasse og have. Huset er bygget, så man kan nyde eftermiddags- og aftensolen, og der vil komme gener i form af både skygger og skyggekast. Ejendommen vil desuden blive udsat for konstant støj fra vindmøllerne, herunder lavfrekvent støj. Der gives udtryk for bekymring for, at den negative omtale af generne ved at være nabo til store vindmøller vil forringe ejendomsværdien ved salg.

I partsindlæg fra anmelder, modtaget den 28. januar 2014 og 8. februar 2014, anføres det, at vindmøllerne bliver meget synlige, og at ejendommens herlighedsværdi vil blive væsentlig forringet og områdets uforstyrrethed forsvinde. Hele rotoren vil være synlig, og de vil være dominerende på grund af, at vinden ofte står i øst eller vest. Det anføres også, at ejendommen vil blive udsat for skyggekast og en konstant støj fra vindmøllerne. Der stilles i den forbindelse spørgsmål til beregningen.

I partsindlæg fra opstiller af 11. februar 2014 anføres, at vindmølle nr. 2, 3 og 4 vil være mest fremtrædende, men det vurderes, at vindmølle nr. 1 og 5 også vil kunne ses fra ejendommen. Det anføres endvidere, at der i VVM-tilladelsen er fastsat et vilkår om, at ingen nabobeboelse må udsættes for mere end 10 timers reelt skyggekast om året. Det bemærkes, at de nordligste møller er blevet flyt-

tet en smule mod øst, hvilket har påvirket antallet af skyggetimer. Visualiseringerne er udarbejdet i programmet Windpro, der anvendes ved langt de fleste vindmølleprojekter i Danmark. Ifølge beregningsprogrammet WindPro ses det, at de gældende grænser for støj overholdes.

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

I partsindlæg fra anmelder, modtaget den 20. februar 2014, anføres det, at vindmølle nr. 5 vil være lige så fremtrædende som de øvrige møller i projektet. Desuden stilles der spørgsmål til, hvornår det er vedtaget, at møllerne er blevet flyttet, og hvor meget de er flyttet.

I partsindlæg fra opstiller af 7. marts 2014 angives en forklaring af skygger og skyggekast. Desuden anførers det, at alle justeringer af vindmølleprojektet er indarbejdet i VVM-redegørelsen og lokalplanen, inden det blev sendt til politisk behandling i Faxe Kommune.

I partsindlæg fra opstiller af 7. marts 2014, angives beregningsmetoden for afstanden fra mølle til boligen.

I partsindlæg fra anmelder, modtaget den 17. marts 2014, stilles spørgsmål ved, hvorfor den senest modtagne beregning fra opstiller, modtaget af anmelder i december 2013, har flere skyggetimer end beregning udleveret på borgermøde i december 2012. Desuden stilles spørgsmål til om de fire sydligste møller er flyttet i forbindelse med, at placeringen af mølle nr. 5 blev flyttet i 2012.

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 ejen-

dommens 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 50.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 1.548 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret vest og nordvest for ejendommen. Ved besigtigelsen påpegede Taksationsmyndigheden, at der vil være udsyn til alle fem møller, og ikke alene mølle nr. 2, 3 og 4, som fremgår af det første visualiseringsbillede. Dette er blevet berigtiget ved nye visualiseringsbilleder modtaget fra opstiller den 7. maj 2014. Taksationsmyndigheden har derfor lagt til grund, at der vil være panoramaudsigt til alle fem møller dog med en afstand på mellem ca. 1540 meter (mølle nr. 5) og 2270 meter fra ejendommens primære indendørs opholdsrum i form af køkken-alrum med terrassedør og vinduer samt fra tagvinduer fra stue og værelse på 1. sal, imens en stor opholds-/spisestue er orienteret mod Skrodsbjergvej. Der vil ligeledes være udsyn til møllerne fra de primære udendørs opholdsarealer med terrasse og have. Der er kun begrænset afskærmning af den nederste del af mølletårnene, som på grund af deres størrelse vil rejse sig op over skovområderne samt fra havens løvtræ, som i begrænset omfang vil afskærme for mølle nr. 1 og 2, der er beliggende længst væk fra ejendommen. 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 31,2 dB(A) og 32,8 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 5,4 dB og 7,9 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 2 timer og 53 minutter i forhold til den anbefalede grænse på max. 10 timer årligt. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio marts til ultimo september i tidsrummet mellem kl. ca. 17.30 og 21.30. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter beboelsens primære indendørs opholdsrum, i sommermånederne og i aftentimerne mellem kl. ca. 20.00 og 21.30. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en vis betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en bolig på 166 m^2 opført i 1938. Boligen er med pudset facade, termovinduer og eternittag. Boligen indeholder blandt andet entré, stor opholds-/spisestue, forholdsvis nyt køkken/alrum, bryggers, soveværelse og badeværelse. 1. salen indeholder børneværelse, opholdsstue og soveværelse. Der er tillige en stor garage i samme stil som boligen. Ejendommen er på 884 m^2 og henligger som have.

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