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 Skrosbjergvej 15C, 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 Skrosbjergvej 15C, 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 1.250.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.900.000 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 Skrosbjergvej 15C.

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
- Partsindlæg fra anmelder vedr. beregning af afstand og støj, modtaget den 23. februar 2014
- Partsindlæg fra opstiller af 7. marts vedr. beregning af afstand og støj
- Supplerende visualiseringsbilleder fra opstiller af 7. maj 2014.
- Partsindlæg fra anmelder af 19. maj 2014 vedr. nye visualiseringsbilleder.

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 er købt i foråret 2012 på grund af den landlige beliggenhed. Ejendommen er beliggende ved en stille vej, i et område uden væsentlige støjgener og op til skov og marker. Det anføres endvidere, at vindmøllerne vil være synlige fra terrasserne og det meste af haven. Desuden vil møllerne kunne ses fra begge stuer samt fra 1. salen. Møllerne vil også give en væsentlig støjgene udendørs. Møllerne vil være visuelt dominerende i det flade landskab, og nærheden til møllerne vil desuden betyde skyggepåvirkninger og op til det dobbelte af den anbefalede grænseværdi. Der peges på, at udsigten til møllerne pt. er skærmet, men at der er tale om juletræsskov, hvor der høstes gran, og at en fældning af skoven vil give mere udsigt til møllerne og mere støj. Ejendommen er en liebhaverejendom, som vil blive købt af målgruppen, der ønsker ro og uforstyrret natur. Opstillingen af møllerne vil derfor have en væsentlig indflydelse på ejendommens værdi.

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

I partsindlæg fra anmelder, modtaget den 23. februar 2014, stilles spørgsmål til beregningen af afstanden fra boligen til møllerne, samt hvis støjpåvirkningen viser sig at være større end beregnet.

I partsindlæg fra opstiller af 7. marts 2014, anføres hvorledes afstanden til beboelsen er beregnet. Afstanden er beregnet til 615 meter. Det anføres desuden at kommunen kan påbyde en vindmølleejer at få gennemført støjmåling fx i forbindelse med behandling af naboklager, jf. Miljøstyrelsens Vejledning om støj fra vindmøller, nr. 1, 2012.

I partsindlæg fra anmelder af 19. maj 2014, anføres at også mølle nr. 3 vil være synlig fra ejendommen, idet den ikke skærmes fuldstændigt af skoven, der i øvrigt ejes af opstiller, og som har flere huller og kan fældes.

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 1.250.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 615 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret vest for ejendommen. Ved besigtigelsen påpegede Taksationsmyndigheden, at der vil være direkte udsyn til både mølle nr. 1 og 2, og ikke alene til mølle nr. 2, som det fremgår af det første visualiseringsbillede. Dette er blevet berigtiget ved et nyt visualiseringsbillede modtaget fra opstiller den 7. maj 2014. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil være panoramaudsigt til både mølle nr. 1 og 2 fra ejendommens primære udendørs terrasser og fra ekstra stue og kontor i stueetagen samt fra 1. salens fire kviste og et gavlvindue, men at også mølle nr. 3, som

påpeget af anmelder, kun delvis skærmes af skoven. De primære indendørs opholdsrum er dog orienteret ud mod Skodsbjergvej og dermed modsat møllerne. Nærheden til vindmøllerne, der strækker sig fra ca. 615-900 meter indebærer, at disse vil virke meget dominerende i synsfeltet ved ankomst til ejendommen. Der er ikke nogen afskærmning for udsynet til mølle nr. 1 og 2, mens de resterende møller, der placeres mod syd og vest for ejendommen bag skoven, er delvis afskærmet. Den idylliske beliggenhed i skovbrynet med udsyn til såvel skoven, åbne marker og remiser og uden forstyrrelser i form af tekniske installationer, der belaster ejendommen, sammenholdt med de bygningsmaterialer, der er valgt, indebærer, at ejendommen har en liebhavermæssig karakter. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne må antages at få væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,9 dB(A) og 41,7 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 12,7 dB og 14,4 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage visse gener i form af støj på ejendommen, og at dette vil få betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et fredfyldt område uden væsentlig støjpåvirkning fra trafik eller andet.

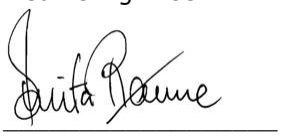
Det beregnede årlige skyggekast er på 23 timer og 7 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted hele året i tidsrummet mellem kl. ca. 14.30 og 21.00. Det er lagt til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil blive installeret skyggestop, således at skyggekastet ikke vil overstige 10 timer svarende til den anbefalede max. grænse. Taksationsmyndigheden har også lagt til grund, at møllerne vil forårsage skyggekast, der er mest belastende i forårs- og sommermånederne, hvor det falder mellem kl. ca. 19.30 og 21.30 fra mølle nr. 1 og 2 og medio februar til medio marts og igen medio september til medio oktober fra mølle nr. 3 i tidsrummet omkring kl. ca. 16.30 og 18.00. Skyggekastet vil ramme de primære udendørs opholdsarealer og ejendommens kvistvinduer, men dæmpes dog af skoven. Myndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast har en væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 2.900.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en yderst velholdt hvidpudset ejendom opført i 1877 med stråtag. Boligen er på 236 m^2 og beliggende direkte i skovbrynet. Der er tillige en selvstændig dobbeltgarage i samme stil som hovedhuset. Boligen har termovinduer, oliefyr og brændeovn, og indeholder blandt andet entre, gæstetoilet, lille soveværelse, vinkelstue i åben forbindelse med køkken-alrum, ekstra stue og flot stort marmorbadeværelse. 1. salen er indrettet med tre store værelser. Ejendommen er på 1.590 m^2 og henligger med gode terrasser og som have. Ejendommen har udpræget liebhaverkarakter.

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