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 Turebyholmvej 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 Turebyholmvej 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 100.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 5. februar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Turebyholmvej 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.

Som repræsentant for 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
- Lejekontrakt
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Fornyet beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- 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.

Ejeren har gjort gældende, at udsigten til det åbne landskab forringes ved opstilling af vindmøllerne, og at der vil være et tab af herlighedsværdi.

Ejendommen blev kun besigtiget udefra og suppleret med oplysninger fra ejers repræsentant.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle samt afstanden fra støjberegningspunktet til de fem møller i projektet. Desuden er fremsendt et nyt sæt 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 din ejendom på 100.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 818 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret øst og sydøst for ejendommen. Der vil fra boligen være direkte udsyn til vindmølleprojektet fra spisekøkkenet og et mindre havestykke, da Vordingborgvej, bevoksning og ejendomme ikke vil skærme for udsynet. De fem vindmøller og i særdeleshed vindmølle 2 vil også virke dominerende ved ankomst og frakørsel fra ejendommen på grund af størrelsen og det åbne landskab. Stue og størstedelen af haven er dog orienteret mod Vordingborgvej og dermed i modsat retning af vindmøllerne. Vindmølleprojektets visuelle påvirkning vurderes derfor til at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 36,5 dB(A) og 38,2 dB(A) ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Dette sammenholdes med de lovbestemte grænseværdier, der for støjfølsomme områder ikke må overstige 37 dB(A) og 39 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 9,8 dB og 11,4 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil forårsage visse begrænsede gener i form af støj på ejendommen. Ejendommen er imidlertid belastet af trafik fra Vordingborgvej. Desuden løber motorvej E47/E45 i umiddelbar nærhed til ejendommen. Taksationsmyndigheden har derfor vurderet, at møllerne ikke vil índebære støjgener af et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 11 timer og 37 minutter i forhold til den anbefalede grænse på 10 timer årligt. Det er lagt til grund for Taksationsmyndighedens vurdering at der vil blive installeret skyggestop, så skyggekastet ikke vil overstige 10 timer. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden primo august til primo maj i tidsrummet mellem kl. ca. 6.00 og 10.00. Risikoen for skyggekast vil ikke blive begrænset af høj bevoksning og bygninger, men rammer dog kun i begrænset omfang de primære inden- og udendørs opholdsarealer, der er orienteret mod Vordingborgvej. Det vil tillige falde i morgen-

timerne og ikke om aftenen. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast vil få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om et gammelt landarbejderhus opført i 1931, som består af en bolig og et udhus. Boligen er på 110 m^2 inklusiv udnyttet 1. sal på 36 m^2. Ejendommen er hvidpudset med ældre vinduer og ældre tegltag i rimelig stand. Udhuset benyttes som garage og er i dårlig stand. Ejendommen er på 1.521 m^2 og omfatter udover bygninger have og indkørsel.

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