

[Redacted]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Skrodsbjergvej 15, 4682 Tureby som følge af opstilling af vindmøller ved Turebylille i henhold til lokalplan nr. 1200-36 for Faxe Kommune

8. juli 2014

ARØ/SMH

Taksationsmyndigheden har den 4. juli 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbe- kendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Skrodsbjergvej 15, 4682 Tureby. Afgørel- sen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 675.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres samlede ejendom er 7.000.000 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 15.

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 Vindmølleord- ninger.

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 lovbe- kendtgørelse 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
- Fornyset beregning fra opstiller af 14. februar 2014 vedr. afstand fra bolig til nærmeste mølle
- 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 ejendommen vil falde i værdi på grund af gener i form af støj, herunder lavfrekvent støj og skyggekast. Under besigtigelsen blev det anført, at visualiseringen kun viste to af møllerne i projektet, men at der fra ejendommen vil være udsyn til alle møllerne.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle og 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 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 675.000 kr. Værditabet relaterer sig alene til ejendommens beboelse, idet jord og øvrige bygninger ikke skønnes at blive forringet værdimæssigt.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 743 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret vest og sydvest for ejendommen. Ved besigtigelsen blev Taksationsmyndigheden gjort opmærksom på, at der vil være udsyn til alle fem møller og ikke alene de to, som fremgår af det første visualiseringsbillede. Dette er blevet berigtiget ved nye visualiseringsbilleder modtaget fra opstilleren den 7. maj 2014. Taksationsmyndigheden har derfor lagt til grund, at der vil være panoramaudsigt til alle fem møller fra ejendommen. Særligt vil der være udsyn til mølle nr. 3, 4 og 5 fra de primære indendørs opholdsrum med terrassedøre, men i tillæg også mølle nr. 2 fra den sydlige del af haveområdet med terrasse. Mølle nr. 1 og 2 er beliggende nordvest for ejendommen. Træer fra remiser og skov vil skærme, men kun den nederste del af mølletårnene, imens resten af mølle nr. 2-5 med nacelle og vinger vil virke dominerende i synsfeltet på grund af deres størrelse og det forholdsvis åbne landskab. 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 38,4 dB(A) og 40,2 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 11,5 dB og 13,3 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 20 timer og 29 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted hele året i tidsrummet mellem kl. ca. 14.00 og 21.30. 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 tungest belastende i sommermånederne, hvor det falder i tidsrummet mellem kl. ca. 19.30 og 21.30 fra mølle nr. 1 og 2. Det rammer dog ikke de primære udendørs opholdsarealer,

idet skyggekastet vil falde fra nordvest. Ejendommen er opført i længderetning øst-vest, således at facade med terrasse vender mod syd. Der vil dog i denne periode kunne falde skyggekast på 3 gavlvinduer i vestvendt retning. I den resterende periode af året, er risikoen for skyggekast koncentreret til perioden fra kl. ca. 15.00-18.00. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en væsentlig betydning for boligen og dermed ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres samlede ejendom er 7.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en landbrugsejendom med mere end 30 hektar jord. Boligen er et rødstenshus med sort ståltag og plastikvinduer. Boligen er på 170 m² i stueetagen, og har opvarmning ved pillefyr og 6 kW solceller. Boligen indeholder stort køkken/alrum, stue og opholdsstue, stort værelse, entré og pænt nyere brusebadeværelse. Alt er i god stand. I "gammel" afdeling er der værelse, vaskerum, bryggers og ældre badeværelse. Der er tillige udbygninger, der indeholder 844 m² erhverv og omfatter to maskinhuse, lade og garage. Den øvrige del af ejendommen henligger som gårdsplads, have og marker.

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