

[REDACTED]
[REDACTED]
[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 Vordingborgvej 228, 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 3. juli 2014 truffet afgørelse i henhold til lovbe- kendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Vordingborgvej 228, 4682 Tureby. Afgø- relsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 95.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.950.000 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 Vordingborgvej 228.

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 sæt 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 ejendommen vil blive væsentligt sværere at sælge ved opstilling af vindmøllerne. Desuden vil ejendommen tabe i værdi.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt en fornyet beregning af afstanden fra boligen til nærmeste mølle samt et supplerende 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 jeres ejendom på 95.000 kr.

På grundlag af beregningen af 14. februar 2014, har Taksationsmyndigheden ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste mølle er 770 meter, og at mølleprojektet vil blive placeret sydøst for ejendommen. Taksationsmyndigheden blev ved besigtigelsen opmærksom på, at mølle nr. 1 og 2 var visualiseret bag de to remiser. Dette er blevet korrigeret på det visualiseringsbillede, der er fremsendt af opstilleren den 7. maj 2014, hvor de to møller er placeret foran. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der vil være direkte udsyn til alle fem møller fra ejendommens primære indendørs opholdsrum med terrassedør og 3-fags vindue mod møllerne. Fra 1. salen er der ligeledes udsigt til møllerne fra repos, altan og to værelser. Det er særligt mølle nr. 1 og 2, der virker dominerende i synsindtrykket på grund af deres nærhed, størrelse og det åbne landskab, imens de resterende møller ses i baggrunden. Der er ikke nogen afskærmning for udsynet bortset fra den forstyrrelse i udsynet, som trafikken fra Vordingborgvej udgør. De primære udendørs opholdsarealer med terrasse er placeret på den nordlige side af bygningen, og er derfor ikke orienteret mod vindmøllerne. Møllerne vil dog også virke dominerende ved frakørsel 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 34,9 dB(A) og 36,7 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 8,4 dB og 9,9 dB sammenholdt med grænseværdien på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil forårsage meget begrænsede gener i form af støj på ejendommen. Ejendommen er i forvejen belastet af trafik fra Vordingborgvej. Desuden løber motorvej E47/E45 i umiddelbar nærhed til ejendommen. Taksationsmyndigheden har derfor vurderet, at møllerne ikke vil indebære støjgener af et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 3 timer og 3 minutter i forhold til de anbefalede max. 10 timer pr. år. Skyggekastet vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem kl. ca. 9.45 og 10.30. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at mølle nr. 1 vil forårsage et begrænset skyggekast på beboelsens primære opholdsrum, men dog ikke i aftentimerne eller i sommermånederne. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast ikke har nogen betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.950.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en bolig beliggende som en del af et dobbelthus. Boligen er på 186 m², opført i 1877, guldudset og med dekratag. Der er nyere vinduer, oliefyrr samt brændeovn. Boligen indeholder blandt andet opholdsstue, lille samt stort badeværelse, fyr-/vaskerum samt køkken/alrum i tilbygning. 1. salen indeholder tre gode værelser samt repos. Ejendommen er på 4.116 m² og henligger som have fordelt mellem de to boliger.

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