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

28. december 2015
ARØ/LVN

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Teglværksvej 31, 4700 Næstved som følge af opstilling af vindmøller ved Saltø Gods i henhold til lokalplan nr. 057 for Næstved Kommune

Taksationsmyndigheden har den 26. november 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1330 af 25. november 2013.

Afgørelsen er truffet af formand Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 120.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelse med nære opholdsarealer er 2,400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 24. juni 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Teglværksvej 31.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra sekretariatet i Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Tilstede ved besigtigelsen var [redacted].

For opstilleren mødte Carl-Christian Graf von Plessen, Lars Kronshage og rådgiver Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2

- Lokalplan nr. 057 for Næstved Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 1 til Næstved Kommuneplan 2013-2025
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Saltø Gods. Næstved Kommune, september 2014
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at vindmøllerne vil skæmme udsigten over marker og skov fra den østvendte stue og terrasse/balkonen på 1.sal. Der vil blive frit udsyn til samtlige møller i projektet.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde. Ved beboelsesejendom forstås fast ejendom, der lovligt kan anvendes til beboelse, herunder udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen.

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.

Området

Vindmølleområdet ved Saltø Gods ligger i et mindre bakket morænelandskab, mens det omkringliggende landskab mod sydvest og sydøst er mere komplekst, og her udgør Menstrup Bjerg lokalt en markant bakketop.

Projektområdet er beliggende i et større beskyttelsesområde, som omfatter herregårdslandskabet omkring Saltø Gods samt kysterne ved Karrebæk Fjord mod sydøst og Karrebæksminde Bugt mod syd.

Der står en del eksisterende vindmøller i landskabet omkring det nye mølleanlæg ved Saltø Gods. De nærmeste er to 600 kW møller ved Saltø By, godt 1,7 km. mod nord, samt de tre 250 kW møller ved Menstrup Bjerg godt 2,0 km.

sydvest for de nye vindmøller. Det er forudsat i VVM-tilladelsen, at møllerne ved Menstrup Bjerg nedtages ved opstilling af de nye vindmøller. Ved Hyllinge ca. 3,1 km. mod nordvest står en 150 kW møller, og ved Menstrup ca. 2,9 km. mod nord findes tre 600 kW møller. Ved Fodbygård ca. 3,4 km. mod nordøst i området lige vest for Næstved står der fem 750 kW møller. I tilknytning til disse møller, som udgør den største eksisterende gruppe af vindmøller, står der desuden en mindre 75 kW mølle i en afstand af ca. 4,2 km. fra møllerne ved Saltø Gods. Mod vest i en afstand af ca. 3,1 km. er der to 750 kW møller ved Spjellerup, og ved Karrebækstorp ca. 3,3 km. mod syd står der en 99 kW mølle.

Projektet

Projektet omfatter opstilling af 3 vindmøller med en totalhøjde på op til 150 m. Møllernes navhøjde er 91,5 m. over terræn og rotorens diameter er på 117 m. Hver mølle har en effekt på 3,3 MW. Vindmøllerne stilles på en lige række med en indbyrdes afstand på 510-515 m. Ifølge lokalplanen skal vindmøllerne have et ensartet udseende. Møllerne er malet i lys grå farve (RAL 7035), og vingernes overflade er behandlet, så de fremstår matte med et glanstal på ca. 30. Derved minimeres refleksioner fra glasfiberoverfladerne. På toppen af hver mølle monteres to lyskilder med lavintensivt rødt lys, som er aktiveret døgnet rundt. De to lyskilder skal sikre, at lyset altid er synligt i et vandret plan uanset vingernes position. Lyset skal have en effektiv intensitet på mindst 10 candela. 10 candela svarer til en 8,5 W glødepære.

Ejendommen
Ejendommen består af et stuehus opført i 1875, samt flere udhuse, der bl.a. indeholder garage. Ejendommen er beliggende i et åbent område tæt på vej og ud til flade marker med omkransende skov. Boligen er på 310 m^2, inklusiv førstesal på 111 m^2. Huset fremstår gennemrenoveret og velholdt. Huset er hvidkalket og med stråtag. Stueplan indeholder bl.a. entre med klinkegulv, badeværelser, soveværelse med fyrplankegulv og udgang, køkken/alrum med henholdsvis klinker og skibsplanker og udgang til terrasse, mellemgang/bryggers, grovkøkken samt værelser. Tagetagen er indrettet med 3 stuer en suite. I den østvendte gavl er der et stort panorama-glasparti med udgang til altan.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 120.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der vil blive placeret 1.218 m. fra boligen. Møllerne vil blive placeret øst for ejendommen. Der vil ikke være direkte udsyn til vindmølleprojektet fra de primære indvendige opholdsarealer i stueplan, fordi beboelsen er orienteret mod nord. Fra terrasseområdet vil der mod øst være udsyn til de 3 møller, dog således at mølletårnene vil være delvis skjult bag den tætte skovbevoksning. Fra ejendommens tagetage vil der fra gavlen være direkte udsyn til mølleprojektet gennem panoramavinduet og fra altanen, dog således at mølletårnene vil være delvis afskærmet af skovbevoksningen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at de visuelle gener fra vindmølleprojektet må antages at få en forholdsvis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra det nye mølleprojekt er på 32,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 33,6 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de maksimale støjgrænser i det åbne land på 42 dB(A) ved en vindha-

stighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s, jf. bekendtgørelse om støj fra vindmøller (nr. 1284 af 15. december 2011). Den lavfrekvente støj er beregnet til 9,8 dB(A) ved 6 m/s og 10,6 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB(A). Den samlede støj fra eksisterende og blivende møller samt de nye møller er beregnet til henholdsvis 32,8 dB(A) og 33,8 dB(A), mens de eksisterende møller er beregnet til 33,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 34,7 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj er beregnet til i alt 10 dB(A) og 10,8 dB(A), mens støjen fra eksisterende møller alene er beregnet til 2,8 dB(A) ved 6 m/s og 4,2 dB(A) ved 8 m/s.

Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at de eventuelle forøgede støjgener har så begrænset et omfang, at de ikke vil være værdiforringende for ejendommen.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 3 timer og 56 minutter indendørs og ca. 4 timer og 42 minutter udendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet ca. kl. 5:45 til kl. 7:00 i perioden fra primo april til medio maj og igen i perioden medio juli til primo september. Det er mølle 1 og 2, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden har vurderet, at møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter beboelsen og de primære udendørs opholdsarealer imellem knap 4 til knap 5 timer om året i gennemsnit, men dog ikke i aftentimerne i sommerperioden. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast kan få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom med de udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen er 2.400.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig be-

tydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan I eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres ejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I kan som anført ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden