Taksationsmyndigheden

[redacted]

Kontor/afdeling
Forvaltning og Administration af VE – De Fire Vindmølleordninger

Dato
16. oktober 2018

J nr. 2015-11803

ARØ/ANMKR/NYW

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Bistrupgade 20, 4700 Næstved som følge af opstilling af vindmøller ved Saltø Gods i henhold til lokalplan nr. 057 for Næstved Kommune

Taksationsmyndigheden har den 16. oktober 2018 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1194 af 28. september 2018.

Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne og den sagkyndige, ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden har den 26. november 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ejendommen på Bistrupgade 20. Taksationsmyndigheden vurderede, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke ville forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

Den 20. maj 2017 har I anmodet Taksationsmyndigheden om at genoptage jeres sag.

Taksationsmyndigheden har den 5. marts 2018 truffet afgørelse om at genoptage jeres sag om værditabserstatning, da visualiseringsmaterialet lagt til grund for afgørelsen af 26. november 2015 ikke har været fuldt retvisende.

Den 23. april 2018 samledes Taksationsmyndigheden på Bistrupgade 20, 4700 Næstved.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Ejeren [redacted] var til stede.

Energistyrelsen
Center for Energiadministration

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 7021 5074
E: VE@ens.dk

www.ens.dk

For opstilleren mødte Carl-Christian Graf von Plessen og Lars Kronshage.

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
- VVM-tilladelse af 21. april 2015
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partshøring
- Afgørelse om værditab af 26. november 2015
- Anmodning om genoptagelse af sag
- Afgørelse om genoptagelse af 5. marts 2018

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen vil være generet af støj fra møllerne. Beregningen af støj viser, at støjen kun er 0,6 dB(A) fra kravet på 37 dB(A) og 1,4 dB(A) fra kravet på 39 dB(A). Endvidere vil ejendommen være generet af skyggepåvirkning fra mølle 3 og 4, som også vil være helt eller delvist synlige, afhængigt af hvor på matriklen man opholder sig.

Opstiller har ved mail af 6. juli 2018 fremsendt støjkontrolrapporten for 3 Vestas V117 3,6 MW vindmøller ved Saltø Gods udarbejdet af DELTA den 3. juli 2018. Målinger og beregninger er foretaget efter Miljøministeriets krav i bekendtgørelse om støj fra vindmøller nr. 1736 af 21. december 2015. Bistrupgade 20 er repræsenteret af beregningspunkt U (Bistrup – Landsbyafgrænsning) i støjkontrolrapporten. Det fremgår af rapporten, at den samlede vindmøllestøj ved normalstøj for beregningspunkt U vil være på 33,3 dB(A) ved 6 m/s og 34,2 dB(A) ved 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Støjbelastningen fra vindmøller i et boligområde må ikke overstige 37 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede vindmøllestøj ved lavfrekvent støj for beregningspunkt U vil være på 9,9 dB(A) ved 6 m/s og 9,9 dB(A) ved 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Opstiller har ved mail af 8 oktober og 16. oktober 2018 informeret sekretariatet for Taksationsmyndigheden, at fejlen, der opstod i forbindelse med visualiseringsmaterialet for Bistrupgade 20, skyldes, at driftsbygningen, som blev anvendt som kontrolpunkt for visualiseringen, ikke var korrekt opmålt. Bygningen har to tag-højder, og desværre medførte dette fejlen. Vindmøllerne er dog ikke placeret højere. Møllerne står som foreskrevet i planmaterialet, og derfor er skyggekastberegningerne uændrede i forhold til tidligere beregninger.

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.

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 fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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, hvor Menstrup Bjerg lokalt udgør 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 mølle, 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.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 3, der er placeret 1.160 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1.544-1.988 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne er placeret vest for ejendommen.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er en forskel på visualiseringsmaterialet og forholdene efter opstilling af de 3 vindmøller, idet disse står højere i terrænet i forhold til driftsbygningen. Fra terrasse foran gavlen kan man således se vinger fra mølle 3, som ikke fremgik af visualiseringsmaterialet. Fra det 2. fotopunkt i bunden af haven, som dog ikke udgør et primært udendørs opholdsareal, kan man ikke alene se vingerne fra møllen, men tillige nacellen. De 2 gavlvinduer på 1. sal er fra et badeværelse.

Taksationsmyndigheden finder ikke, at forskellen mellem visualiseringsmaterialet og de faktiske forhold er af en så væsentlig karakter, at det vil indebære, at ejendommen lider et værditab.

Ved Taksationsmyndigheden afgørelse af 26. november 2015 blev det lagt til grund, at den samlede vindmøllestøj efter opstilling af de nye vindmøller ville være på op til 33,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 34,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Det blev endvidere lagt til grund, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller ville være på op til 10,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,4 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Af kontrolmålingen af støj fremgår, at den samlede vindmøllestøj ved normalstøj for beregningspunkt U vil være på 33,3 dB(A) ved 6 m/s og 34,2 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede vindmøllestøj ved lavfrekvent støj for beregningspunkt U vil være på 9,9 dB(A) ved 6 m/s og 9,9 dB(A) ved 8 m/s. Der er således tale om en mindre nedgang i beregning af støjniveauet i forhold til det, der blev lagt til grund ved afgørelsen om værditabserstatning af 26. november 2015.

Taksationsmyndigheden vurderede i sin afgørelse fra 2015, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 3 timer og 5 minutter udendørs og 2 timer og 34 minutter

indendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio februar til ultimo marts i tidsrummet ca. kl. 16:45 til ca. kl. 18:10 og fra medio september til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 17:15 til ca. kl. 19:00. Det vil være vindmølle nr. 2 og nr. 3, der kan forårsage skyggekast. Bebyggelse på egen ejendom og på naboejendommen vil afskærme for risikoen for skyggekast, og det var myndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast var begrænset, og at omfanget ikke ville få betydning for ejendommens værdiansættelse.
Skyggekastberegningerne er udarbejdet uden hensyntagen til eksisterende bygninger og beplantning.

For så vidt angår risikoen for skyggekast indgår det i Taksationsmyndighedens vurdering, at opstillers skyggekastberegninger er uændrede i forhold til tidligere beregninger.

Samlet set, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at mølleprojektet ikke vil få nogen indflydelse på ejendommens værdiansættelse.

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 du/I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

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 beboelsesejendom, 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.

Hvis I har spørgsmål, er I velkomne til at kontakte sekretariatet for Taksationsmyndigheden på tlf. 70 20 13 53 eller e-mail: sekretariat@taksationsmyndigheden.dk

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden