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

20. april 2015
ARØ/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen Store Røttingevej 1, 4733 Tappernøje som følge af opstilling af vindmøller ved St. Røttinge i henhold til lokalplan nr. 049 for Næstved Kommune

Taksationsmyndigheden har den 15. april 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi.

Afgørelsen er truffet af formand Anita Rønne og ejendomsmægler Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 26. november samledes Taksationsmyndigheden på Store Røttingevej 1, 4733 Tappernøje.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formand Anita Rønne og ejendomsmægler Flemming F. Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Jennifer Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Til stede ved besigtigelsen var [redacted].

For opstilleren mødte Lykke Hougaard fra European Energy.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 049 for Næstved Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013-2025 for Næstved Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, 3 vindmøller ved Store Røttinge, december 2013
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Opstillers partsindlæg af 3. december 2014 vedr. besigtigelsesmaterialet

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 under sagens behandling navnligt gjort gældende, at opstillingen af vindmøller vil medføre, at landskabet ikke længere er tiltrækkende for dem, der søger landlig idyl. Ejerne har oplyst, at de tilflyttede ejendommen for 18 år siden grundet herlighedsværdien og en forøget livskvalitet, hvilket de kommende vindmøller vil forringe. Ejerne har udvist bekymring overfor de lyd- og lysgener, der følger med store vindmølle, om det er muligt at sove med vinduet åbent, når møllerne er sat op, og om en migræne vil forværres. Ejerne har også gjort gældende, at når de ikke selv vil købe en bolig tæt på store vindmøller, så vil andre heller ikke – i hvert fald ikke uden et væsentligt afslag i købesummen, hvilket vil medføre et decideret tab på ejendommen.

Ejerene er i færd med at renovere på ejendommen, men tør ikke at bruge flere penge på projekterne på ejendommen, da de ikke ved, hvilke konsekvenser de kommende møller vil få for ejendommen.

Ejerne har endvidere gjort gældende, at størrelsesforholdene mellem visualiseringsbillederne vedr. St. Røttingevej 1 og St. Røttingevej 4, ikke synes at passe sammen.

Opstiller har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at PlanEnergi, som har udarbejdet besigtigelsesmaterialet, har udtalt, at møllerne er placeret korrekt på visualiseringsbillederne, og at såfremt man måler efter visualiseringerne, er møllen ved St. Røttingevej 1 større end ved St. Røttingevej 4. Grunden til, at møllen på St. Røttingevej 4 fremtræder mere markant, er, at den er fremhævet med en mørkere farve for at tydeliggøre placeringen mod den lyse himmel.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Lovgrundlaget

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) 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.

Området

Vindmølleområdet ved St. Røttinge ligger i et komplekst morænelandskab med mange forskellige terrænformer. Projektområdet ved St. Røttinge ligger på et plateau omgivet af tunneldale mod øst, syd og vest, hvilket fremstår sletteagtigt og storbølget. Selve vindmølleområdet ligger på et forholdsvist jævnt område. Vest for projektet løber Sydmotorvejen, ligesom hovedvejen løber mod øst. Syd for vindmølleområdet ligger Foderstoffabrikken i Bårse frit i det åbne land. Det store korntørringsanlæg og den 84 meter høje skorsten kan ses vidt omkring, grundet fabrikkens placering åbent i terrænet.

Der findes 3 eksisterende møller nord for vindmølleområdet ved motorvejen. Disse nedtages, før de nye møller ved St. Røttinge opstilles. Desuden findes der en 150 kW mølle på 35,5 meter 1,6 km. nordvest for det kommende projekt ved Øslingeskov Bakke.

Projektet

VVM-redegørelsen redegør for et projektforslag, hvor der opstilles 3 vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter. Desuden nedtages 3 eksisterende møller, som pt. står placeret vest for St. Røttinge.

Vindmøllerne vil, jf. VVM-redegørelsen, stå på en lige række fra nordvest mod sydøst med en indbyrdes afstand på ca. 345 meter. Ifølge VVM-redegørelsen kan vindmølletypen variere, således at der kan være en variation på vindmøllens rotor på mellem 113 og 117 meter og en navhøjde på mellem 91,5 og 92,5 meter. Begge mølletyper kan overholde de anbefalede krav i Vindmøllecirkulæret – dvs. størrelsesforholdet mellem navhøjde og rotordiameter som anbefales at være maksimalt 1:1,35.

I VVM-redegørelsen er redegjort for 3 møller med en effekt på minimum 3 MW pr. mølle. Den valgte mølletype i det pågældende projekt, er Vestas-møller type V117 med en effekt på 3,3-3,45 MW pr. mølle. Møllerne opstilles i en lige række med en indbyrdes afstand på 335 meter. Farven på møllerne vil være lys grå, og vingerne vil være overfladebehandlede, så de fremstår med en mat overflade. På toppen af mølletårnet opsættes lysafmærkning, som vil være rødt og vil lyse konstant med en intensitet på minimum 10 candela. Lyset afskærmes nedad.

Ejendommen

Ejendommen beliggende Store Røttingevej 1, 4733 Tappernøje, er en nedlagt firelænget landejendom i bindingsværk, og med godt 7.000 m^2 jord anlagt primært som gårdsplads og forhave samt fårefold. Beboelsen har et ældre eternittag og ældre vinduer.
Udlængerne er under renovering, og fremstår rå og ufærdige. Beboelsen opvarmes ved pillefyr, og er indrettet med entré med trappe til 1. sal, opholdsstue med vinduer mod gårdsplads, mellemstue med videre adgang til stor opholds- / "systue*, med udgang til mindre terrasse mod vest omgivet af tæt bevoksning, men i retning mod mølle nr. 2 og 3. 1. salen er under ombygning / indretning, og pt. er der 2 værelser og et råt loft på det resterende areal. Boligen indeholder i øvrigt baggang, stort spisekøkken samt brusebadeværelse og kontor. Ejendommen fremtræder generelt lettere slidt.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har noteret sig oplysningen om, at visualiseringsmaterialet er udført korrekt og i henhold til gældende praksis.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vurderingen af værditabet på den faste ejendom i henhold til VE-lovens forarbejder skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

I Taksationsmyndighedens vurdering har indgået, at afstanden til den nærmeste mølle (nr. 3) er 965 meter, og at der vil være udsyn til alle 3 møller mod syd - sydvest bag udlængerne. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen vil primært være ved ankomst til ejendommen samt færden på dele af de udendørs arealer, herunder gårdspladsen med terrasseområde. Der vil være et begrænset udsyn til møllerne fra stue og køkkenvinduer, som dog vil blive delvis skærmet af egne bygninger. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning må antages at kunne få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 35,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,6 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de skærpede grænseværdier for støjbelastningen fra vindmøller i støjfølsomme områder, der ikke må overstige 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s, jf. bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011). Den lavfrekvente støj er beregnet til 8,2 dB(A) ved 6 m/s og 8,8 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmøllerne ikke vil forårsage støjgener i et omfang, der vil indebære et værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 4 timer og 10 minutter udendørs og 3 timer og 32 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ca. medio oktober til ca. medio februar og vil forekomme i

tidsrummet fra kl. ca. 14:00 til kl. ca. 16:30. Det er møllerne nr. 2 og 3 der vil kunne påføre ejendommen skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at vindmøller kan forårsage skyggekast på de indvendige opholdsrum i begrænset omfang, men at ejendommens udlænger vil skærme for dette, ligesom skyggekast ikke kan finde sted på de primære udendørs opholdsarealer i aftentimerne og i sommerhalvåret. Det er derfor myndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil have nogen betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.000.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, grundstykkets værdi, boligens og udhus/garages generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden