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 St. Røttingevej 5, 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 75.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 6.125.000 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 St. Røttingevej 5, 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
- Partsindlæg af 10. april 2014
- Partsindlæg af 10. november 2014
- Partsindlæg udleveret på besigtigelsen: Tegninger af tiltænkt ombygning af ejendommen samt luftfoto af 2. juni 2013 fra Google Earth

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 under sagens behandling navnligt gjort gældende, at haven syd for beboelseshuset, er ejendommens primære udendørs opholdsareal, som anvendes hele sommeren, da der her er sol og læ. Haven anvendes til både gæstebud, leg, afslapning, hygge mv. Græsarealet syd for haven er siden 2001 løbende blevet tilplantet med bl.a. egetræer og frugttræer, således at den gradvist integreres i den eksisterende prydhave. Der er planer om at fjerne et eksisterede redskabshus og at etablere en sydvendt terrasse med direkte adgang fra stuehuset. Adgangen planlægges etableret fra et planlagt etableret nyt køkken. Ejeren har udleveret tegninger af ombygningen til Taksationsmyndigheden.
Ejeren har gjort gældende, at det planlagte mølleprojekt placeres tæt på ejendommen, og at projektet vil spolere herlighedsværdien på ejendommen, samt umuliggøre udendørs ophold pga. støj og visuel uro i landskabet.

Ejeren har desuden gjort gældende, at møllerne placeres indenfor ejendommens primære synsvinkel mod syd, og at den fremherskende vindretning fra sydvest vil bære støjen direkte mod ejendommens udvendige opholdsarealer. Ejerne har også peget på, at møllerne ikke vil være afskærmet, da de er højere end alle landskabelige elementer, og derfor vil dominere landskab og luftrum syd for byen. Ejeren har tillige gjort gældende, at mølleprojektet vil slå fremtidsplanerne i stykker som følge af støj, flimmer og skyggegener, og at de udendørs opholdsarealer ikke kan anvendes som hidtil.

Endvidere er ejeren bekymret for, om støjen fra vindmøllerne vil påvirke nattesøvn, helbred og livskvalitet i en sådan grad, at man må fraflytte slægtsgården, hvilket vil have store følelsesmæssige og økonomiske konsekvenser. Ejeren har endelig udvist bekymring for, om de træer, som på nuværende tidspunkt skærmer for dele af mølleprojektet, vil vælte, da de er gamle.

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 St. Røttingevej 5, 4733 Tappernøje er en landbrugsejendom med 29 ha jord, hvoraf de 25 ha er bortforpagtet. Ejendommen består af en stor hovedbygning med 200 m^2 bolig i varierende moderniseringsgrad. Beboelsen er opvarmet ved oliefyr med en udgift opgjort til 25.000 kr. / årligt. På ejendommen forefindes store længer og udhus i rimelig stand.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det følger af VE-lovens forarbejder, at vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne. I vurderingen har indgået, at afstanden til den nærmeste mølle nr. 3 er beregnet til 813 meter, mens afstanden til mølle nr. 2 er beregnet til 899 meter og til mølle nr. 1 beregnet til 1.087 meter. Hovedbygningen er orienteret nord-syd i længderetningen, således at de indvendige primære opholdsrum er orienteret væk fra mølleprojektet. Der er ikke etableret særlige terrasseområder, men der er en stor gårdsplads samt en stor anlagt have, herunder et anlæg med en nøje planlagt træbeplantning. Møllerne vil på grund af deres nærhed virke dominerende i nærmiljøet fra flere steder på ejendommen, men skærmes dog af bevoksningen på ejendommen og egne længer. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 36,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,9 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de skærpede grænseværdier for støjfølsomme områder på henholdsvis 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 9,2 dB(A) ved 6 m/s og 9,9 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at de beregnede støjgener vil have et begrænset omfang og kan få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 4 timer og 51 minutter udendørs og 3 timer og 55 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo oktober til medio februar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 13:30 til kl. ca. 16:30. Det er møllerne nr. 2 og 3, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Risikoen for skyggekast begrænses dog af bevoksning og længer på ejendommen, og kan ikke finde sted i sommerhalvåret.

Taksationsmyndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast kan få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 6.125.000 kr. værd.

I vurderingen har indgået oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af landbrugsjorden, boligens og udlængernes 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 du 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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