Taksationsmyndigheden

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

[redacted]

20. april 2015
ARØ/JNJ

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen St. Røttingevej 7B, St. Røttinge, 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 formanden Anita Rønne og ejendomsmægler Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 25. november samledes Taksationsmyndigheden på St. Røttingevej 7B, St. Røttinge, 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 Henrik Balle og 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

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 ejendommen befinder sig mindre end 899,4 meter fra de kommende møller, hvorfor der kan forventes både støj- og skyggekastgener. Ejer har endvidere udvist bekymring for, at det kommende mølleprojekt vil have en negativ indvirkning på ejendommens værdi, ligesom ejer har anført, at der er risiko for, at den granskov, der på nuværende tidspunkt vil skærme for projektet, vil blive fældet, hvorefter der vil være udsyn til møllerne.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

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.

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 består af en grund på 2.789 m^2 og er et pænt nyere parcelhus fra 1985 opført i gule sten og med cementtagsten og termovinduer. Huset opvarmes ved el-varme og genvindingsanlæg. Boligen er på 149 m^2 og traditionelt indrettet med pænt køkken og bad, gode værelser mm. Ejendommen omfatter udestue, terrasse og flot anlagt have med fiskebassin. En tidligere hønseudbygning er nu indrettet til bl.a. fugle og voliere. Endvidere er der en meget stor og noget dominerende tidligere driftsbygning, der pt. bruges som udhus.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at beboelsen er direkte vendt mod den nærmeste mølle nr. 3, der er beliggende i en afstand på 840 meter. Denne mølle skærmes dog af tæt granbevoksning på nabogrunden. Ved erstatningens udmåling er der taget hensyn til, at de skærmende grantræer står på anden ejers matrikel, og at det derfor er udenfor ejers kontrol, hvorvidt denne afskærmning fortsat består for ejendommen. Der vil ikke være udsyn til mølle nr. 1 og 2, der afskærmes fuldstændig af egen ældre driftsbygning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges endvidere til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 35,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,3 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de allerede skærpede grænseværdier for vindmøller i støjfølsomme områder, hvor støjbelastningen 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 8,7 dB(A) ved 6 m/s og 9,4 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Taksationsmyndigheden har vurderet, at støjpåvirkningen må antages, at have et begrænset omfang, som ikke vil få betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har herunder også lagt vægt på, at der i forvejen forekommer lydgener fra Sydmotorvejen, som løber vest for det kommende projekt.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 4 timer og 5 minutter udendørs og 3 timer og 33 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra november til primo februar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 14:30 til kl. ca. 15:45. Det er mølle nr. 3, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Denne mølle er skærmet af en tæt bevoksning. Det har indgået i vurderingen, at plantebæltet er beliggende på nabogrunden, som anført ovenfor, og kun kan falde i vinterhalvåret. Taksationsmyndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast kun kan få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.100.000 kr. værd.

I vurderingen har indgået oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af 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.

Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden