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 Hovedvejen 102, 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 700.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 2.250.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. november samledes Taksationsmyndigheden på Hovedvejen 102, 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 Andreas von Rosen 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
- Anmodning om dispensation for anmeldelse af krav om værditab fra Finansiel Rådgiver, Børge Knakkergaard, af 6. november 2013
- Brev fra anmelder, af 29. december 2013
- Afgørelse vedr. anmodning om tilladelse til at anmelde krav om værditabserstatning efter anmeldelsesfristens udløb, af 4. februar 2014
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Partsindlæg af 17. november 2014

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 blev erhvervet på grund af bl.a. et ugeneret og fantastisk jagtterræn samt en muret jagthytte med pejs og brændekomfur, som bl.a. anvendes som fritidshus, til jagtfrokoster, grillsammenkomster og overnatninger, ligesom daginstitutioner har holdt 16 sommerlejre / kolonier i hytten. Ejeren har peget på, at huset - natten mellem d. 29. og 30. april 2013 - brændte ned til grunden, og at nybyggeriet er igangsat i februar 2014, hvilket forsinkedes af en række forhold vedrørende vindmølleopstillingen mv., herunder problemer med en vejbyggelinje og afstandskravet til de kommende vindmøller. Ejeren har gjort gældende, at det nye hus er opført for kr. 3.200.000 på en grund til kr. 750.000, men at banken har lagt til grund, at ejendommen kun er kr. 1.950.000 værd på grund af de kommende vindmøller og haven, som endnu ikke er anlagt.

Ejeren har gjort gældende, at husets placering måtte ændres, og at dette har medført en række problemer. Ejeren har ligeledes anført, at en ejendomsmægler i november 2014 har vurderet, at ejendommens værdi vil falde med minimum kr. 1.000.000 som følge af de kommende vindmøller. Ejeren har påpeget, at vindmølle nr. 1 vil blive opstillet ca. 75 meter fra grunden og 238 meter fra jagthytten, og at både ejeren og gæster bruger området rekreativt som have og park, men at dette vil blive begrænset pga. larm og andre gener fra 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 beliggende Hovedvejen 102, 4733 Tappernøje, er et helt moderne nyopført hus efter brand. Huset er opført i store tværliggende træbjælker. Boligen er på 278 m^2 med en omkringliggende stor grund på godt 7.000 m^2.

Beboelsen er flot og meget moderne indrettet med store rum og med en 1. sal, hvor der over køkken og stue er loft til kip og gangbroer, der forbinder de enkelte dele. Der mangler endnu at blive anlagt fliseanlæg omkring hus og på terrasseområdet, ligesom anlæg af have ikke er påbegyndt. Via en smal jordvej / hjulspor er der til ejendommen knyttet et natur- / moseområde på 4,6 ha. Dette jordstykke henligger som ejerens rekreative område / jagtområde. På jordstykket ligger en ældre jagthytte i meget dårlig stand. Bygningen er i dens nuværende stand ikke egnet til beboelse og knap nok til overnatning.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 700.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle nr. 1 er beregnet til 602 meter, til mølle nr. 2, 927 meter og til mølle nr. 3, 1.257 meter. Mølleprojektet tangerer således den lovkrævede minimumsafstand. Huset er placeret i øst-vestlig retning, og der vil være direkte udsyn til mølleprojektet i nordvestlig retning. Møllerne vil stå markant og dominerende i synsfeltet på grund af deres størrelse og nærhed. Møllerne vil kun i meget begrænset omfang blive skærmet af den blandede træbevoksning på grunden og i skellet. Der vil være udsyn til mølleområdet fra husets gavl, der har et stort panoramavindue og udgang i stueplan og fra 1. salen med glasparti og altan. Det rekreative område vil blive belastet i høj grad af den nærmest beliggende mølle nr. 1, der vil ligge klods op ad og indenfor cirka 100 meter til skel. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få en meget væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 39,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,5 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 10,9 dB(A) ved 6 m/s og 11,6 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at forsøgsmøllerne vil medføre gener i form af støj på ejendommen, men at dette vil få mindre betydning, fordi beboelsesejendommen er udsat for støjpåvirkning i forvejen på grund af sin beliggenhed tæt op til hovedvejen. Det reakreative område vil imidlertid blive meget lastet støjmæssigt. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den støjmæssige belastning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 12 timer og 50 minutter udendørs og 11 timer og 57 minutter indendørs. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at VVM-tilladelsen til projektet er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast mere end 10 timer i gennemsnit pr. år. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio maj til ultimo juli og vil forekom-

me i tidsrummet fra kl. ca. 20:15 til kl. ca. 21:30. Det er møllerne1 og 2 der vil kunne påføre ejendommen skyggekast.
Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter de primære opholdsarealer inde og ude i op til den anbefalede grænseværdi på 10 timer, og at disse vil falde i aftentimerne i sommerhalvåret. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 2.250.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af det store jordtilliggende, at der er tale om en helt ny bolig 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