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 105, 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 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 3.500.000 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 105, 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 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
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Forpagtningskontrakt vedr. bortforpagtning af 9 hektar jord
- Begrundelse for hvorfor ejendommen taber i værdi
- Partsindlæg af 19. 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 værditabet på ejendommen vil være markant, da der er tale om en liebhaverejendom, som skal sælges på jagt og natur. Ejeren har også gjort gældende, at når en potentiel køber ankommer, vil der være udsyn til mølleprojektet fra alle retninger, hvilket vil betyde fravalg af ejendommen, og dermed en lavere pris. Ejeren har anført, at man derved bliver stavnsbundet til ejendommen.

Ejeren har endvidere gjort gældende, at den kommende støj fra vindmøllerne vil være væsentligt mere generende end støjen fra vejen, fordi støjgener fra vindmøller forekommer døgnet rundt. Ejeren har peget på, at der er en ukendt effekt af infralyd og lavfrekvent støj på kroppen, og at man udelukkende vurderer støj indenfor et hørbart område. Ejeren har yderligere anført, at møllerne skal køre neddroslet af hensyn til støjniveauet, men at der kun er grænseværdier ved 6 m/s og 8 m/s, hvilket medfører, at der ikke er krav om neddrosling ved andre vindhastigheder, og der derfor kan opstå mere støj end angivet i beregningerne.

Ejeren har ligeledes gjort gældende, at der forekommer skyggekast halvdelen af året i lektietiden, og at dette kan påvirke koncentrationen og derved forhindre lektielæsning på værelser og i stuen. Ejeren har gjort gældende, at møllerne er visuelt meget markante i landskabet og i forbindelse med den daglige til- og frakørsel til ejendommen. Møllerne er også meget synlige fra boligen, herunder opholdsstuen og spisestuen mod vest, og tillige fra pavillon og terrasse mod vest. Ejeren har også anført, at den nuværende beplantning af grantræer ikke bliver stående i møllens levetid, hvorfor vurderingen skal ske uden hensyn hertil. Ejeren har endvidere gjort gældende, at på grund af vindmøllernes størrelse, vil der være usikkerhed omkring vindmøllernes reelle støj, og det vil betyde en væsentlig forringelse af boligens pris.

Opstilleren har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at grænseværdierne for støjbelastning ikke vil overstige de beregnede værdier – heller ikke ved andre vindhastigheder end de anførte.

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 tre 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 105, St. Røttinge, 4733 Tappernøje, er en mindre landbrugsejendom med godt 12,7 ha jord, hvoraf de 9 er bortforpagtede. Beboelsen er et flot moderniseret murstenshus med pæne udlænger og en havepavillon. Huset er indrettet med en stor terrasse, der vender ud til indkørslen i sydlig retning og mod vindmølleområdet. Boligen er indrettet med entré med gæstetoilet, spisekøkken, spisestue med glasdøre til stuen og med vinduer i retning mod mølleprojektet samt nyt og flot trappeområde til 1. salen, der har badeværelse og soveværelse med vinduesparti mod møllerne.

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 afstanden til den nærmeste mølle nr. 2 er beregnet til 1.161 meter, og at afstanden til mølle nr. 1 er 1.162 meter og til mølle nr. 3 er 1.254 meter. Ved til- og frakørsel til ejendommen vil vindmølleprojektet på grund af møllernes størrelse virker dominerende i synsfeltet. Mølleprojektet er placeret syd-vest for ejendommen, og der vil være udsyn til møllerne fra en stor terrasse med vindue og terrassedør i husets gavl samt fra 2 1. sals vinduer. Mølle nr. 1 vil være delvist afskærmet af bevoksning. 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 33,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 35,3 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 7,1 dB(A) ved 6 m/s og 7,8 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. Der forekommer i øvrigt lydgener fra landevejen, som ejendommen grænser op til.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 5 timer og 10 minutter udendørs og 4 timer og 22 minutter indendørs.

Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra ultimo september til medio marts og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 15:00 til kl. ca. 18:30. Det er alle møllerne, der på forskellige tidspunkter vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden har vurderet, at vindmøllerne kan forårsage skyggekast på de primære ind- og udvendige opholdsarealer i et ikke uvæsentligt omfang, men dog ikke i aftentimerne i sommermånederne 1. maj til 1. september. Det er derfor myndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast vil have en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at hele din ejendom er 3.500.000 kr. værd.

I vurderingen har indgået oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, det tilhørende jordareal, 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