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 Muldbjergvej 4, 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 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.250.000 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 Muldbjergvej 4, 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

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 taber i værdi, da de kommende vindmøller er store og vil stå meget tæt på ejendommen. Ejendommen vil dermed blive udsat for både støjgener og visuelle gener. Ejeren har desuden gjort gældende, at 2 af de træer, som kunne have skærmet delvist for projektet, er blevet fældet grundet sygdom i træerne.

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 Muldbjergvej 4, 4733 Tappernøje, er et nyere svensk træhus fra 2008 med 185 m^2 bolig og 24 m^2 udestue. I vurderingen af ejendommen har indgået, at boligen opvarmes med luft til vand og varmepumpe, og at beboelsen er indrettet med entré med trappe til 1. salen, badeværelse, soveværelse samt stor opholdsstue i åben forbindelse med køkken / alrum. Der er udgang til nyere udestue. 1. salen er indrettet med stort opholdsrum med stort glasparti samt yderligere et badeværelse og et soveværelse. Ejendommen omfatter desuden velanlagt have med lille orangeri / drivhus, samt diverse udhuse og hønsehuse.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle nr. 3 er 932 meter, mens afstanden til mølle nr. 2 er beregnet til 994 meter og til mølle nr. 1 til 1.155 meter. Der vil være udsyn til primært mølle nr. 1 og 2 fra udestuen, som er orienteret mod syd og mod møllеprojektet, som kun afskærmes i meget begrænset omfang. Fra 1. salens glas-

parti, der er orienteret mod syd, vil mølleprojektet også fremstå dominerende i synsfeltet.
Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få en væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 35,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,8 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de skærpede grænseværdier i 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 8,4 dB(A) ved 6 m/s og 9,0 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Taksationsmyndigheden vurderer, at støjgener ikke vil få et omfang, der vil få betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 4 timer og 8 minutter udendørs og 3 timer og 20 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. 14:00 til kl. ca. 16:15. Det er møllerne nr. 2 og 3, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at møllerne vil forårsage skyggekast på den del af ejendommen, der omfatter de primære opholdsarealer ude og inde, men, dog ikke i aftentimerne og i sommerhalvåret. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast kun vil få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.250.000 kr. værd.

I vurderingen har indgået oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens og udhuses generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

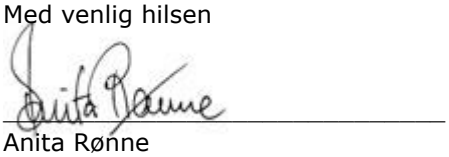
Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når 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.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden