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 6, 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 225.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.500.000 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 6, 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 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 med bilag af 2. februar 2014 vedr. salg af ejendommen

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 på grund af de kommende møllers nærhed, den visuelle påvirkning, samt støj- og skyggegener. Ejeren har endvidere gjort gældende, at ejendommen er til salg, og at sandsynligheden for, at huset kan sælges, er meget lille grundet det kommende vindmølleprojekt.

Ved skriftlig udtalelse af 22. januar 2014 til ejeren, har ejendomsmægler og valuar Tina Bülow, DiBA Bolig A/S, tilkendegivet, at landboliger er svære at sælge, og at usikkerheden i forhold til konsekvenserne af det kommende projekt vil medføre, at ejendommen ikke vil være mulig at sælge, før vindmøllerne er i drift, ligesom der i perioden efter vil være tale om en tilvænningsperiode for området. Ejendomsmægleren har i den forbindelse vurderet, at konsekvensen vil være et fald i salgsprisen med op til 40 % af udbudsprisen pr. januar 2014.

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 6, St. Røttinge, 4733 Tappernøje, er en charmerende landejendom med stråtag og bindingsværk. Der er ældre vinduer, og opvarmningen sker ved kombifyr og brændeovn. Ejendommen fremtræder lettere slidt og bærer præg af ikke at være beboet fast. Beboelsen er indrettet med spisekøkken, diverse opholdsrum /soveværelser samt 3 badeværelser. 1. salen er kun delvist udnyttet i nordlig retning.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 225.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle nr. 3 er 887 meter, mens afstanden til mølle nr. 2 er beregnet til 936 meter og til mølle nr. 1 til 1.091 meter. Der vil være udsyn til mølleprojektet fra stue, værelse, lille udestue samt terrasse og have, som er sydvendte. Det er særligt mølle nr. 1 og 2, der vil fremstå dominerende i synsfeltet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 35,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,5 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de allerede skærpede og maksimale 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 8,8 dB(A) ved 6 m/s og 9,5 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjgenerne vil være begrænsede og kun vil få en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndigedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 5 timer og 13 minutter udendørs og 4 timer og 22 minutter indendørs, og vil kunne ramme den del af ejendommen, der omfatter de primære opholdsarealer inde og ude. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne kun kunne finde sted i perioden fra ca. medio oktober til ca. medio februar i tidsrummet kl. ca. 14:00 til kl. ca. 16:45, men ikke i aftentimerne i sommerhalvåret. Det er møllerne nr. 2 og 3, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast kan få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.500.000 kr. værd.

I vurderingen har indgået oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens 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