

[Redacted]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende ejendommen St. Røttingevej 4, 4733 Tappernøje, som følge af opstilling af vindmøller ved St. Røttinge i henhold til lokalplan nr. 049 for Næstved Kommune

20. april 2015

ARØ/JNJ

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 1.750.000 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 St. Røttingevej 4, 4733 Tappernøje.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden 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
- Anmelders partsindlæg af 19. november 2014 vedr. BBR oplysninger
- Opstillers partsindlæg af 3. december 2014 vedr. visualiseringsbillederne

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 navnlig gjort gældende, at ejendommen ligger indenfor en afstand af 1.000 meter fra den nærmeste mølle, hvilket er indenfor den præsenterede væsentlighedsgrænse på 0 - 4,5 km. Ejeren har gjort gældende, at ejendommen taber i værdi, da afstanden til møllerne er meget lille. Ejeren har endvidere gjort gældende, at der ikke findes noget, som skærmer hverken visuelt eller støjmæssigt. Ejeren har ligeledes anført, at banken / kreditforeningen har meddelt, at både bank- og kreditforeningslån bliver rykket op i den dyre ende af renteskalaen.

Ejeren har tillige peget på, at de træer, som på nuværende tidspunkt skærmer delvist, vil blive fældet, da det er piletræer og birketræer, der har en begrænset levetid. Ejeren har endvidere anført, at der er planer om at opføre en udestue. Ejeren har udtrykt bekymring for, hvorvidt det er muligt at fortsætte med at arbejde hjemmefra, når mølleprojektet realiseres.

Ved partsindlæg af 19. november 2014, har ejeren oplyst, at der er bygget garage / værksted på 120 m², som ikke er færdigmeldt i kommunen, hvilket vil sige, at de gamle udhuse registreret i BBR er revet ned og erstattet med nybyggeri. Ligeledes er der, jf. ejerens købspapirer, bebygget 6 - 8 m² mere på beboelsen end angivet i BBR.

Ejeren har udtrykt forundring over størrelsesforholdene på visualiseringsbillederne, hvor det store billede viser forhaven, mens det lille billede er fra terrassen, som er det primære udendørs opholdsareal. Ejeren har endvidere gjort gældende, at størrelsesforholdene mellem visualiseringsbillederne vedr. St. Røttingevej 1 og St. Røttingevej 4, ikke synes at passe sammen.

Opstiller har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at PlanEnergi, som har udarbejdet besigtigelsesmateriale, har udtalt, at møllerne er placeret korrekt på visualiseringsbillederne, og at såfremt man måler efter visualiseringerne, er møllen ved St. Røttingevej 1 større end ved St. Røttingevej 4. Grunden til at møllen på St. Røttingevej 4 fremtræder mere markant er, at den er fremhævet med en mørkere farve for at tydeliggøre placeringen mod den lyse himmel.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Lovgrundlaget

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) 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.

Taksationsmyndigheden skal påpege, at det følger af VE-lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøller".

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 forholdsvis 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 Øslingskov 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 St. Røttingevej 4, 4733 Tappernøje, er et svensk træhus af typen Trelleborg fra 1977 med cementtegltag og med 167 m² bolig. Der er 5.000 m² grund og 130 m² garage og et udhus i god stand. Boligen opvarmes ved varmepumpe og brændeovn. Boligen er generelt pænt holdt, og indrettet med entré, stort køkken/alrum med vinduer mod vest og udgang til stor vestvendt terrasse og have samt 2 værelser. Førstesalen er indrettet med stue mod øst, badeværelse og soveværelse samt stor repos.

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 noteret sig, at visualiseringsmaterialet ifølge det oplyste er korrekte, og udarbejdet i henhold til sædvanlig praksis.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vurderingen af værditabet på den faste ejendom ifølge forarbejderne til VE-loven skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

Taksationsmyndigheden har tillige ved denne vurdering lagt vægt på, at nærmeste mølle er beliggende i en afstand på 1.096 meter (mølle nr. 3). Mølle nr. 1 og 2 vil primært belaste ejendommen visuelt ved ankomst og udkørsel fra ejendommen, mens det er mølle nr. 3, der er beliggende mod sydvest, som vil belaste de primære inden- og udendørs opholdsarealer, idet gran- og anden træbevoksning kun i begrænset omfang vil skærme. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af møllerne 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 34,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 35,6 dB(A) ved 8 m/s. i forhold til de skærpede grænseværdier for støjbelastningen fra vindmøller i støjfølsomme områder, der 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 be-

regnet til 7,4 dB(A) ved 6 m/s og 8,0 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. Ejendommen er i øvrigt lettere støjbelastet af gammel hovedlandevej.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 4 timer og 16 minutter udendørs og 3 timer og 38 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio oktober til ultimo februar og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 14:15 til kl. ca. 17:00. Det er møllerne nr.2 og 3 der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden har vurderet, at vindmøllerne kan forårsage skyggekast på de indvendige opholdsrum i begrænset omfang, og at skyggekast ikke kan finde sted på de primære udendørs opholdsarealer i aftentimerne i sommerhalvåret. Det er derfor myndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast kun vil have begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.750.000 kr. værd.


Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, 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