

[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 7A, St. Røttinge, 4733 Tappernøje som følge af opstilling af vindmøller ved St. Røttinge i henhold til lokalplan nr. 049 for Næstved Kommune

15. 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 90.000 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 25. november samledes Taksationsmyndigheden på St. Røttingevej 7A, St. Røttinge, 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 Henrik Balle og 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 kopi af annonce, fra anmelder af 24. 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.

Ejerne har under sagens behandling navnligt gjort gældende, at ejendommen ligger placeret i et støjfølsomt område, og at støjmålingerne kun ligger 2 dB under grænseværdien på 37 dB, hvilket vil medføre en værdiforringelse på ejendommen. Ejerne har ligeledes udvist bekymring for, hvorvidt usikkerheden ved støjmålingerne på 2 dB vil betyde, at grænseværdierne for støjgener overskrides. Ejerne har anført, at ejendommen ligger i den retning i forhold til møllerne, som vinden oftest kommer fra.

Ejerne har endvidere udvist bekymring for, hvorvidt der er uoverensstemmelser mellem VVM-redegørelsen og det konkrete projekt, da billederne i VVM-redegørelsen viser, at møllerne vil stå mere østligt i forhold til møllerne i de udleverede visualiseringer taget fra ejendommen. Desuden har ejerne udvist bekymring for, at udsagn om højden på møllerne har været varierende, og at effekten på møllerne bliver 0,3 MW højere end først antaget. Ligeledes har ejerne anført, at der er risiko for, at de træer, som på nuværende tidspunkt skærmer for de kommende møller, kan blive fældet, ligesom ejerne er bekymrede for skyggegener samt den belysning, som møllerne skal udstyres med. Ejerne har generelt udtrykt utryghed ved hele processen i forhold til projektet, da der er sket mange ændringer.

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 om-

rådet 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 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 rotordiаметer 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 omfatter en pudset ejendom fra 1925 med 150 m² bolig på 919 m² hyggelig grund og med nyere carport. Der er nyere ståtag, pæne termovinduer, og opvarmning sker ved oliefy. Alt fremtræder pænt og velholdt, herunder også køkken og badeværelse.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 90.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle er 827 meter, at mølle nr. 2 har en afstand på 947 meter, og mølle nr. 1 er beliggende i en afstand på 1155 meter. Soveværelse og TV-stue er vendt mod mølleområdet, mens have og terrasse primært vender mod mølle nr. 1. Møllerne skærmes imidlertid af et tre-dobbelt plantebælte med henholdsvis løvfældende træer samt stedsegrønne tætte graner. Ved erstatningens udmåling er der dog taget hensyn til, at de skærmende træbælter står på anden ejers matrikel, og at det derfor er uden for ejers kontrol, hvorvidt denne afskærmning fortsat består for ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at risikoen for 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 35,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,5 dB(A) ved 8 m/s i forhold til de allerede skærpede grænseværdier for ejendomme beliggende i et støjfølsomt område, hvor støjbelastningen fra vindmøller 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 beregnet til 8,9 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 støjgener fra vindmøllerne ikke vil have et omfang, der vil indebære et værditab på ejendommen, hvor der i øvrigt forekommer lydgener fra Sydmotorvejen, som løber vest for det kommende projekt.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 4 timer og 9 minutter udendørs og 3 timer og 34 minutter indendørs i forhold til den anbefalede grænseværdi på 10 timer. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra primo november til primo februar og vil forekomme i tidsrummet 13:30 til 16:00. Det er møllerne nr. 2 og 3, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Det vurderes imidlertid, at det beregnede skyggekast skærmes væsentligt af den naturlige bevoksning omkring ejendommen. Der er dog taget hensyn til, at plantebælterne står på naboejers grund, som anført ovenfor. Det er myndighedens 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.

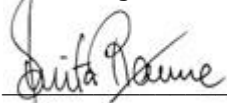
I vurderingen har indgået oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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