

[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 9, St. Røttinge, 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 65.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 575.000 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 9, 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

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 ligger indenfor 6 gange møllehøjden, og at den vil få helt eller delvist udsyn til de opstillede møller. Ejer har udvist bekymring for støjgenerne, som vil medføre ubehag ved udendørs ophold - f.eks. i haven - og risiko for reduceret nattesøvn. Ejer har endvidere udvist bekymring for, hvorvidt salgsprisen på huset forringes som følge af møllernes opstilling. Ejer har ligeledes anført, at oplysningsmateriale i VVM-redegørelsen ikke stemmer overens med det virkelige billede af lokalområdet, bl.a. fordi kort og fotos er mere end 3 til 4 år gamle.

## 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 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 er beliggende på St. Røttingevej 9, St. Røttinge, 4733 Tappernøje, i udkanten af landsbyen. Ejendommen består af et ældre lavloftet landarbejderhus på 102 m<sup>2</sup> bolig på en 1.096 m<sup>2</sup> grund samt et ældre udhus. Ejendommen fremtræder som værende under ombygning og med en noget rodet grund. Beboelsen har pudsede facader, nyere vinduer samt ståltag. Opvarmning sker ved pillefyr. Beboelsen er indrettet med køkken/alrum orienteret i syd - sydvestlig retning mod mølle nr. 3. Beboelsen har desuden en opholdsstue, nydeligt brusebadeværelse, entré og forstue med trappe til 1. sal, som er indrettet med 2 værelser.

## Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 65.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen er beliggende med en afstand til nærmeste mølle nr. 3 på 856 meter, mens mølle nr. 2 vil have en afstand på 994 meter og mølle nr. 1 en afstand på 1212 meter. Den visuelle gene vil primært komme fra den nærmest beliggende mølle nr. 3, der vil kunne ses fra store dele af de udendørs opholdsarealer og fremstå dominerende i landskabet, da den kun vil være meget begrænset afskærmet af den tætte granbevoksning. Udsyn mod mølle nr. 1 og 2 skjules derimod helt af den nærliggende tætte granlund. Ved erstatningens udmåling er der dog taget hensyn til, at de skærmende grantræer står på anden ejers matrikel, og at det derfor er udenfor ejers kontrol, hvorvidt denne afskærmning fortsat består for ejendommen. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning af ejendommen må antages at få en betydning for ejendommens værdi.

Det er lagt til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 35,3 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,9x dB(A) ved 8 m/s. Ejendommen er beliggende i et område, der har karakter af et støjfølsomt område, og de fastsatte grænseværdier er derfor skærpede og må ikke overstige 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 8,5 dB(A) ved 6 m/s og 9,2 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdier på 20 dB(A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjgener ikke vil have et omfang, der vil være værditabsgivende for ejendommen, og at ejendommen ligger i udkanten af en mindre landsby med støjpåvirkning fra nærliggende motorvej.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 3 timer og 45 minutter udendørs og 3 timer og 10 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra november til ultimo januar og vil forekomme i tidsrummet 14:00 til 15:45. Det er mølle nr. 3, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast, og kunne foretage påvirkning af indre opholdsrum gennem 2 vinduer, samt 2 skråvinduer på 1. sal. Myndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast kan få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 575.000 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