

[Redacted]

Front Office

Tonne Kjærsvvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Hunseby Kirkevej 16, 4930 Maribo som følge af opstilling af vindmøller ved Knuthenborg i henhold til lokalplan nr. 360-41 for Lolland Kommune.

5. juli 2012
ARØ/HKU

Taksationsmyndigheden har den 18. juni 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Hunseby Kirkevej 16, 4930 Maribo. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Hunseby Kirkevej 16, 4930 Maribo.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Flemming F. Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [Redacted].

For opstilleren mødte Christoffer Knuth samt Mogens B. Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi.
- Lokalplan nr. 360-41 for Lolland Kommune.
- Kommuneplantillæg nr. 7 for Lolland Kommune.
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Knuthenborg, Lolland Kommune.
- Tingbogsudskrift.
- Kopi af servitutter og deklARATIONER.

- Seneste offentlige vurdering.
- Oplysning om ejendomsskatter.
- BBR-ejermeddelelse.
- Oplysning om registreret forurening.
- 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 gjort gældende, at ejendommen har en stor herlighedsværdi, som følge af en naturskøn og fredelig beliggenhed med unik udsigt til det omkringliggende landskab især fra det tilkøbte areal med have og havepavillon nord for huset. Ejeren har påpeget, at mølleprojektet vil betyde store visuelle gener, da der vil være forholdsvis frit udsyn til møllerne mod nord/nordvest, og møllerne vil derfor virke dominerende i landskabet. Ejeren har angivet, at der vil blive store støjgener, da huset som nævnt er fredeligt beliggende. Ejeren er også bekymret for den lavfrekvente støj. Endelig har ejeren udtrykt bekymring for, at ejendommen vil falde i værdi som følge af færre interesserede købere.

Projektområdet ligger i det åbne land syd for Knuthenborg Park og nordvest for Hunseby. Projektet omfatter tre vindmøller med hver en totalhøjde på 149,9 meter, som fremkommer ved en navhøjde på 92,5 meter og en rotordiameter på 113 meter. Vindmøllerne opstilles på en række, som orienteres nordnordvest-sydsydstlig retning, og der vil være en afstand mellem hver mølle på ca. 307 meter. I henhold til lokalplanen for projektet skal møllerne være ens og skal opstilles på en ret linje med ensartet indbyrdes afstand. Vingerne skal have et glanstal under 30 for at undgå reflekser, og derudover skal hele møllen fremtræde i samme lysegrå farve. Af hensyn til lufttrafikkens sikkerhed skal hver mølle forsynes med faste, lavintensive røde lys på minimum 10 candela, hvilket sker ved påsætning af 2 lamper øverst på møllehatten.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

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 opstillingen 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 blandt andet 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 har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er beregnet til mellem 1.160-1.243

meter afhængig af, hvor man befinder sig på grunden, og at mølleprojektet vil blive placeret i nord-nordvestlig retning for ejendommen. Boligen er orienteret mod syd mod den oprindelige have og dermed væk fra vindmøllerne og har udlænger i nordlig og vestlig retning. Fra gårdspladsen vil møllevingerne kunne ses over taget på garage- og værkstedsbygningen. Vindmøllerne vil også kunne ses fra den vestlige del af grunden, som dog afskærms af en tæt bevoksning, hvoraf pilebevoksningen dog lejlighedsvis skæres ned. Der vil især blive direkte udsyn til vindmølleopstillingen fra den nordlige del af grunden ud for gavlen af en udlænge, der er indrettet som gildestue med udgang til arealet, og hvor der er placeret en mindre havepavillon. Vindmøllerne vil på grund af sin højde fremtræde markant i det åbne og flade landskab. Fra dette område, kan der i øvrigt også ses en høj mast og højspændingsledninger, der er beliggende inden for en afstand på omkring 120 meter. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil være uden betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til 33,6 dB(A) og 34,6 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A), og at der ikke vil være risiko for skyggekast. Taksationsmyndigheden har vurderet, at forsøgs møllerne ikke vil forårsage gener i form af støj, der har betydning for ejendommens værdi.

Det er på denne baggrund Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at den nye vindmølleopstilling ikke visuelt, støjmessigt eller på anden måde vil påvirke værdien af den konkrete ejendom i en sådan grad, at det kan resultere i en erstatning for værditab jf. lov om fremme af vedvarende energi.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden