

**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 Hobyvej 47, 4983 Dannemare, som følge af opstilling af vindmøller ved Rødby Fjord i henhold til lokalplan nr. 360-53 for Lolland Kommune

30. november 2015
ARØ/LVN

Taksationsmyndigheden har den 24. november 2015 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte ejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 25. august 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Hobyvej 47.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Tina Grønbek og Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejeren var til stede.

For opstilleren, Sydlolland Vindmøllelaug K/S, mødte Maja Rasmussen og Christina Jensen fra European Energy A/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 360-53 for Lolland Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 14 til Lolland Kommuneplan 360-53
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Rødby Fjord, Lolland Kommune, september 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 beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen 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 ligger i den sydlige del af Lolland Kommune på det inddæmmede areal Rødby Fjord, tæt på kysten mod Femern Bælt. Landskabet i og omkring vindmølleområdet er karakteristisk af lavtliggende inddæmmede områder præget af lineære landskabselementer som kanaler, læhegn og veje. Landskabet er præget af åbne vidder med store markfelter og langt mellem de levende hegn. Der er enkelte mindre skovpartier i området ved Mindeparken og omkring bebyggelsen Hobyskov.

Inden for projektområdet er der 12 eksisterende vindmøller. Disse nedtages i forbindelse med opstillingen af vindmøllerne. Desuden findes der yderligere 24 vindmøller inden for 4,5 km. De fleste er opstillet enkeltvis, men der er to grupper på otte møller i hver, henholdsvis 1,7 km sydøst og 1,5 km nordvest for området og en gruppe på tre møller 1,4 km nordvest for området.

Projektet

Der er i VVM-redegørelsen og lokalplanen redegjort for opstilling af 11 vindmøller ved Rødby Fjord. Vindmøllerne opstilles på nordvest-sydøst gående linje,

med en indbyrdes afstand på ca. 340 meter. Hver mølle har en navhøjde på 91,5 meter og en rotordiameter på 117 meter, hvilket giver en totalhøjde på lige under 150 meter. Hver vindmølle har en kapacitet på ca. 3,3 MW.

Farven på vindmøllerne vil være lys grå. Vingerne bliver overfladebehandlet til et glanstal på maksimalt 30, så de fremstår med en mat overflade. På toppen af møllehuset opsættes lysafmærkning. Lyset vil være rødt og lyse konstant med en intensitet på mindst 10 candela. En candela svarer til lyset fra et stearinlys på en meters afstand.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 1, der vil blive placeret 830 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen. Fra boligen vil der være et meget begrænset udsyn til møllerne fra køkken og stue, samt fra 2 værelser på 1. sal gennem skråvinduer. Fra de udendørs opholdsarealer vil der også kunne være et begrænset udsyn til møllerne (primært 1, 2 og 3) fra terrassen og haven. Udsynet til møllerne vil dog være væsentlig skærmet af eksisterende stedsegrøn beplantning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at de visuelle gener ikke vil få et omfang, der vil få betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra det nye mølleprojekt er beregnet til 37,6 ved en vindhastighed op 6 m/s og 38,8 dB(A) ved 8 m/s. Dette kan ses i forhold til de maksimale støjgrænser i det åbne land på 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s, jf. bekendtgørelse om støj fra vindmøller (nr. 1284 af 15. december 2011). Den lavfrekvente støj er beregnet til 12,9 ved 6 m/s og 14,7 dB(A) ved 8 m/s, sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB(A). Det kan oplyses, at den samlede støj fra både eksisterende og blivende møller og de nye møller er beregnet til henholdsvis 39,5 dB(A) og 40,8 dB(A), mens støjen fra de eksisterende møller alene er beregnet til 36,4 dB(A) ved en vindhastighed op 6 m/s og 37,6 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj er beregnet til i alt 15 dB(A) og 16,5 dB(A), og fra eksisterende møller alene til 11,8 dB(A) ved 6 m/s og 13,2 dB(A) ved 8 m/s. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmøllerne kan forårsage visse begrænsede støjgener, men at omfanget ikke alene vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på 2 timer og 12 minutter indendørs og 3 timer og 2 minutter udendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet ca. kl. 9:00 til kl. 10:00 i perioden primo til medio januar og i tidsrummet ca. kl. 8:45 til kl. 10:15 i perioden fra ultimo november til ultimo december. Det er vindmølle nr. 1, 2, 3 og 4, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at vindmøllerne kun kan forårsage skyggekast på ejendommens indvendige opholdsrum i meget begrænset omfang og ikke kan finde sted i aftentimerne og i sommerhalvåret. Det er derfor myndighedens vurdering, at risikoen for skyggekast ikke vil have nogen betydning for ejendommens værdi.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan du anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. Du bør anmode om genoptagelse snarest efter, at du konstaterer de forhold, som du mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis du mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan du eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Hvis du mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Du kan, som anført ovenfor, i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden