

[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 Hovmarksvej 12 som følge af opstilling af vindmøller ved Korsnakke i henhold til lokalplan nr. 360-75 for Lolland Kommune

26. februar 2016
ARØ/LVN

Taksationsmyndigheden har den 2. marts 2016 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 ejendomsmægler MDE Flemming Bentzon.

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. oktober 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Hovmarksvej 12.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Anita Rønne og ejendomsmægler MDE Flemming Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Louise Vegeberg Nielsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne var ikke til stede, men havde på forhånd givet taksationsmyndigheden tilladelse til at besigtige ejendommen udefra.

Opstiller deltog ikke i besigtigelsen af ejendommen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 360-75 for Lolland Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 35 til Kommuneplan 2010-2022

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Korsnakke. Lolland Kommune, april 2015
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de udendørs dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. For så vidt angår selve beboelsen, blev denne vurderet ude fra.

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 det åbne landskab mellem herregårdene Frederiksdal og Stensgård, tæt på kysten ved Langelandsbæltet. Landskabet i og omkring vindmølleområdet er karakteriseret ved åbne marker og spredte bebyggelser samt en udstrakt vandflade i forbindelse med Langelandsbæltet vest for mølleområdet.

Der er flere eksisterende vindmøllegrupper og enkeltstående møller i det omkringliggende landskab mod nord, øst og syd.

Projektet

Der er i VVM-redegørelsen og lokalplanen redegjort for opstilling af 6 vindmøller med en kapacitet på hver mølle på 3-3,3 MW. Vindmøllerne opstilles på en buet linje, der delvist følger kysten ved Korsnakke på Vestlolland, med en indbyrdes afstand på ca. 330 meter. Hver mølle vil have en navhøjde på op til ca. 94 meter og en rotordiameter på op til ca. 113 meter, hvilket giver en totalhøjde på op til ca. 149,9 meter.

Farven på vindmøllerne vil være lys grå. Vingerne bliver overfladebehandlet til et glanstal på maksimalt 30. På toppen af møllehuset opsættes lysafmærkning. Lyset vil være rødt og lyse konstant med en intensitet på mellem 10 og 30 candela. En candela svarer til lyste fra et stearinlys på en meters afstand.

Der vil i forbindelse med realisering af projektet blive nedtaget tre eksisterende møller i det omkringliggende landskab.

Ejendommen

Ejendommen omfatter en tidligere skole med tilhørende bolig, er oprindeligt fra 1850 og med 6.176 kvm naturgrund. Ejendommen er alene besigtiget udvendigt og med kig ind af vinduer. Nuværende ejer bruger ejendommen som sommerhus/Flexbolig.

Skolebygningen er indrettet med 2 store skolestuer, og er ganske charmerende. Boligdelen er en ældre bindingsværksejendom med gammelt eternittag og sidebygning med ståtag. Dele af de udvendige mure er udskiftet. Der er ældre vinduer, og varmekilden ukendt. De synlige indre arealer i sidebygning fremstår rå. Boligdelen fremstår umiddelbart ganske hyggelig med trægulve, ældre køkken, små rum og stuer. Haven fremstår upasset og uden egentlige opholdsarealer. Haven vender mod syd.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der vil blive placeret 994 meter fra boligen. De øvrige vindmøller vil få en afstand på mellem 1.215 – 2.024 meter fra beboelsen. Møllerne vil blive placeret vest og nordvest for ejendommen. Fra boligen vil der ikke være udsyn til møllerne, da den er orienteret i sydlig retning mod terrasse og have. Mod nord vender boligen ind mod gårdspladsen og ligger i læ af side-/ladebygningen beliggende vest for boligen. Skolebygningen er orienteret mod henholdsvis syd ind mod gårdspladsen og indkørslen samt mod nord, og vil kunne få et begrænset udsyn til vindmølleprojektet i nordvestlig retning. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra den nordvestlige del af haven, henholdsvis vest og nord for sidebygningen. Dette område udgør dog ikke et naturligt primært opholdsområde. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra vindmølleprojektet på ejendommen ikke må antages at få nogen betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 36,5 dB(A) ved en vindhastighed op 6 m/s og 37,9 dB(A) ved 8 m/s 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 13,5 dB(A) ved 6 m/s og 14,3 dB(A) ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB(A). Den samlede støj fra eksisterende og blivende møller samt de nye møller er beregnet til henholdsvis 37,2 dB(A) og 38,5 dB(A), mens de eksisterende møller er beregnet til 30,7 dB(A)

ved en vindhastighed op til 6 m/s og 31,6 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj er beregnet til i alt 14,1 dB(A) og 14,9 dB(A), mens støjen fra eksisterende møller alene er beregnet til 5,7 dB(A) ved 6 m/s og 6,9 dB(A) ved 8 m/s.

Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at eventuelle støjgener fra det nye mølleprojekt vil være så begrænsede, at de ikke vil få nogen betydning for ejendommens værdiansættelse.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast fra møllerne er på 6 timer og 12 minutter indendørs og 7 timer og 40 minutter udendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet ca. kl. 19:30 til kl. 21:30 spredt over perioden april til primo september. Det er vindmølle 1, 2 og 3, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden har vurderet, at skyggekast kun i meget begrænset omfang vil kunne falde på de primære indvendige og udvendige opholdsarealer. Det er derfor Taksationsmyndighedens opfattelse, at risikoen for skyggekast ikke vil få betydning for ejendommens værdiansættelse.

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 I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I 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 I 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 I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres ejendom, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt reglerne for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I 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