



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

2. marts 2016
LVN/ARØ

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 der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er 275.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. oktober 2015 samledes Taksationsmyndigheden på Hovmarksvej 43.

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 til stede.

For opstilleren mødte Christian Nymann fra Vindfos I/S og Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth.

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 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 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 lyset 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 et ældre landhus, der oprindeligt er fra 1910. Huset er beliggende i åbne omgivelser på 706 kvm grund i landzone, og har et samlet boligareal på 135 kvm samt forskellige udhuse. Ejendommen tjener som helårs-bolig for nuværende ejer.

Ejendommen fremstår pudset med meget gammelt tag med cementtagsten. Der er dog ståtag på bagbygning. Huset er indrettet med entre/indgangsparti, brusebadeværelse fra ca. 1980 og fyrrum. Der er en stor opholdsstue og videre adgang til nyere spisekøkken.

1. salen er indrettet med 3 mindre værelse og fremstår i rimelig stand. Der er centralvarme med nyere oliefyrr samt brændeovn i stue, der dog ikke er tilsluttet. Haven er indrettet med dejlig terrasse og primære opholdsarealer er orienteret mod syd.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 1, der vil blive placeret 642 meter fra boligen. De øvrige møller vil ligge i en afstand på mellem 927 og 1.970 meter. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen. Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra køkken og i begrænset omfang fra gangareal på 1. sal. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne fra den bagerste del af haven. Ved til- eller frakørsel til ejendommen vil der være panoramaudsyn til mølleprojektet, der vil stå på en lang linje og fremstå dominerende på grund af deres nærhed og størrelse. Der er ikke bevoksning af betydning eller bygninger, som vil afskærme for udsynet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af vindmølleprojektet på ejendommen må antages at få en forholdsvis stor betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 39,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 41,2 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 15,9 dB(A) ved 6 m/s og 16,7 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 39,9

dB(A) og 41,1 dB(A), mens de eksisterende møller er beregnet til 29,3 dB(A) ved en vindhastighed op til 6 m/s og 30,3 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj er beregnet til i alt 16,2 dB(A) og 17 dB(A), mens støjen fra eksisterende møller alene er beregnet til 4,3 dB(A) ved 6 m/s og 5,5 dB(A) ved 8 m/s.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at møllerne kan forårsage visse gener i form af støj på ejendommen, der vurderes til at kunne få en vis betydning for ejendommens værdi.

Det lægges til grund for Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast fra møllerne er på 14 timer og 2 minutter indendørs og 16 timer og 29 minutter udendørs. Myndigheden forudsætter, at møllerne forsynes med software til håndtering af skyggekast, således at ejendommen ikke kan påføres mere end 10 timers såkaldt reelt skyggetid pr. år. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i tidsrummet ca. kl. 20:00 til kl. 21:30 i perioden maj til primo/medio august. Det er vindmølle 1 og 2, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast, og der er ikke bygninger eller bevoksning, der vil skærme. Skyggekastet vil dog kun i begrænset omfang kunne falde på de primære indendørs og udendørs opholdsarealer. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast kan få en vis betydning for ejendommens værdi på grund af omfanget og den periode og tidspunkt på året, som det kan falde i.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er 275.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler 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