Taksationsmyndigheden

Front Office
Tonne Kjærsvej 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

1. februar 2011
ARO/HKU

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Gottesgabe Strandvej 5, 4900 Nakskov som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 360-21 for Lolland Kommune

Taksationsmyndigheden har den 31. januar 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gottesgabe Strandvej 5, 4900 Nakskov. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på kr. 150.000, som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 875.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Onsdag den 3. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Gottesgabe Strandvej 5.

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

For ejeren mødte

For opstilleren mødte Henrik Aagaard Jørgensen (Dong Energy A/S) og Tove Kjær Hansen (DONG Energy A/S).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan 360-21

- Tingbogsudskrift
- Kopi af relevante servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støj- og skyggekastberegning

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at ejendommen vil falde i værdi forårsaget af generne fra de nye vindmøller og lysmarkeringsmaster. Generne vil efter ejerens opfattelse bestå af skyggekast, støj, herunder lavfrekvent støj samt blinkende lys fra markeringsmasterne. Ejeren mener endvidere, at området vil miste herlighedsværdi på grund af vindmølleprojektet.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Projektet omhandler 7 vindmøller, heraf 4 møller med en maksimal totalhøjde på 160 m, 2 møller med en maksimal totalhøjde på 175 m, og 1 mølle med en maksimal totalhøjde på 200 m, samt 2 lysmarkeringsmaster på 200 m. Møllerne er placeret med en række med 5 møller langs kysten og 2 møller bag denne række. De 3 største møller placeres i midten af forreste række og de 4 mindre for enderne og bag denne. Vindmøllerne vil få et maksimalt størrelsesforhold mellem tårn og rotor på 1:1,35. Afstanden mellem møllerne bliver ca. 2,3-3,4 gange møllernes rotordiameter, svarende til 290-430 m. Der er tale om opstilling af demonstrationsmøller, som kan have forskelligt design. 2 gittermaster med lysmarkering placeres i hver ende med højintensivt hvidt blinkende lys i toppen og midt på masten (alternativt skulle møllerne forsynes med lys i vingespidserne). Blink skal synkroniseres, således at alle lys blinker samtidig og med en frekvens på mellem 40-60 blink pr. minut. Lysintensiteten aftager med ca. 10 % pr. km, man fjerner sig fra lyskilden. Ifølge lokalplanen må lysafmærkningen have en styrke på op til 250.000 candela og skal afskærmes minimum 3°. vandret. Projektet erstatter en eksisterende vindmøllepark på 24 møller og 3 enkeltstående møller med en højde på ca. 50 m (24 møller i Kappel Vindmøllepark, 1 vindmølle ved Trannessegård, 1 ved Ydø og 1 ved Knubbeløkke). Disse nedtages før opstilling af de nye møller.

Der vil blive udført måling af skyggekast og støjberegninger for hver ny vindmølle, der opstilles, for bl.a. at sikre, at støjgrænserne ved nabobebyggelser ikke overskrides, herunder måling af lavfrekvent støj. På grundlag af målingerne af den lavfrekvente støj vurderes, om der er risiko for, at den vejledende grænseværdi for indendørs støj vil blive overskredet hos naboer. Hvis dette er tilfældet, gennemføres målinger af det indendørs lavfrekvente støjbidrag hos de pågældende naboer. Opstiller har desuden givet tilsagn om, at man - uanset om 10 timers skyggekast kan overholdes – vil stoppe de vindmøller, som giver skyggekast ved beboelser i månederne maj til september, hvis solen skinner i de kritiske timer. Der henvises i øvrigt til Kommuneplantillæg 360-18, Lolland Kommune, maj 2010 med bilag og Lokalplan 360-21, juni 2010 med bilag.

Ejeren har anmodet om, at der også udføres støjmåling fra haven mod nord i stedet for gårdspladsen, da det efter ejerens erfaring, er på dette sted, støjen er størst, ligesom skyggekast vil ramme hele nordsiden af huset.

Opstiller har den 20. januar 2011 fremsendt nye støj- og skyggekastberegninger med et ændret beregningspunkt fra haven. Resultatet viser, at støjforhold i princippet er uændret: Ved 6 m/s: 41,4 dB(A) mod tidligere 41,3 dB(A) og ved 8m/s: 42,8 dB(A) mod tidligere 42,8 dB(A), mens forventede antal skyggetimer pr. år reduceres fra 11:19 til 9:57 timer pr. år.

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, 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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen. Det er tillige anført, at vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, jf. lovens bemærkninger til § 6.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på kr. 150.000.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen vil blive meget belastet af vindmølleopstillingen på grund af dens nærhed. Afstanden til nærmeste vindmølle i projektet er således kun ca. 860 m, og til den nærmeste markeringsmast ca. 830 m. Ejendommen bliver i et vist omfang afskærmet af genboens hus, ligesom dennes vandtank er klart synlig fra ejendommen. På grund af vindmøllernes og markeringsmastens højde vil disse dog fremstå meget markante og dominerende fra særligt haveområdet. Et tilmuret vindue i beboelsens gavl indebærer, at projektets synlighed fra de indendørs opholdsarealer er mere begrænset.

Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil forekomme såvel støj- som lysgener, som vil medføre en værdiforringelse for ejendommen. Støjniveauet på gårdspladsen er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 41,3 dB(A) og 42,8 dB(A), og i haven til 41,4 dB(A) og 42,8 dB(A), og ligger således meget tæt på de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A). Skyggekast fra vindmøllerne vil også være meget stort og er beregnet til 11:19 timer pr. år på gårdspladsen og til 9:57 i haven sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer pr. år. Skyggekastet kan forekomme om

aftenen fra maj til midt i august, hvor man ofte vil opholde sig udendørs. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse taget hensyn til opstillers tilsagn om, at man - uanset om 10 timers skyggekast kan overholdes – vil stoppe de vindmøller, som giver skyggekast ved beboelser i månederne maj til september, hvis solen skinner i de kritiske timer.

Taksationsmyndigheden vurderer således, at der vil forekomme såvel visuelle gener, som støj-, skyggekast- og lysgener, som vil medføre en værdiforringelse for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er kr. 875.000 værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen har en god beliggenhed og fremstår som et pænt almindelig vedligeholdt rødmalet murstenshus med nyt tag og tagkonstruktion, køkken og nyere badeværelse. Ejendommens handelspris er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen, prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 I er uenige i afgørelsen, 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. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden