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 Knubbeløkkevej 19, 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 Knubbeløkkevej 19, 4900 Nakskov. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på kr. 50.000. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere værd end kr. 50.000.000. I kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Torsdag den 4. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Knubbeløkkevej 19.

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 og med 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 ville opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af nærheden til den dominerende vindmøllestilling, ligesom støj, skyggekast og lysblink fra vindmøllerne og markeringsmasterne vil virke meget generende og vanskeliggøre et salg og udlejning af ejendommen. Endelig vil herlighedsværdien forsvinde.

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.

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 jeres ejendom på kr. 50.000.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en meget stor landbrugsejendom, og at vindmølleopstillingen ikke giver en ændring af betydning for driften af landbruget. Ejendommen omfatter, ud over jorden, en hovedbygning og staldbygninger, et landarbejderhus og en ubebygget grund på Knubbeløkkevej samt 2 landarbejderhuse på Gottesgabe Strandvej.

Hovedbygningen er beliggende i en afstand til nærmeste vindmølle i projektet på ca. 942 m, og til nærmeste markeringsmast ca. 1.100 m. Støjniveauet er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 40,8 dB(A) og 42,2 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A). Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 07:17 timer pr. år sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer og kan forekomme om eftermiddagen fra først i januar til slutningen af marts og fra midten af september til midten af december. Det er imidlertid taksationsmyndighedens vurdering, at hovedbygningen ikke kan udlejes uden en væsentlig forbedring, og at ejer derfor ikke lider noget huslejetab på denne del af ejendommen, som i øvrigt er omkranset af en lille lund, der i vidt omfang skærmer for udsynet til vindmølleopstillingen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der kun lides et værditab på det ene landarbejderhus på Gottesgabe Strandvej på grund af den genepåvirkning, der er forbundet med det direkte visuelle udsyn, støj, skyggekast og lysglimt fra vindmøller og markeringsmaster, som vil fremstå markante og dominerende i det flade og åbne landskab. Der er ikke foretaget konkrete støj- og skyggekast

beregninger på dette hus, men til sammenligning er støj på de nærliggende ejendomme Gottesgabe Strandvej nr. 2 og 5 beregnet til henholdsvis hhv. 42 dB(A) og 43,4 dB(A) samt 41,3 dB(A) og 42,8 dB(A). Tallene ligger således meget tæt på de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A). Skyggekast fra vindmøllerne er også meget stort og på naboejendommene beregnet til henholdsvis 9:57 timer og 11:19 timer pr. år sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer og kan forekomme om aftenen fra maj til midt i august, hvor man ofte vil opholde sig udendørs. I den forbindelse er der lagt vægt på 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 har endvidere vurderet, at ejendommen er mere værd end kr. 50.000.000. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen fremstår som en landbrugsejendom med en forsømt hovedbygning, som ikke er i beboelig stand og med store ubenyttede staldbygninger. Der er en pæn lejlighed – pt. ubeboet – i den ene sidebygning. Til ejendommen hører desuden en ubebygget grund samt 3 landarbejderhuse, hvoraf 2 er udlejede, mens det tredje er tomt og bærer tydelig præg af ikke at have været benyttet i en række år og ikke er beboeligt i sin nuværende stand. Ejendommens handelspris er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen, prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi og som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan I ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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