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 Ravnegravene 1, 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 Ravnegravene 1, 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. 350.000, som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Mandag den 1. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Ravnegravene 1.

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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen ligger tæt på de projekterede vindmøller og markeringsmaster. Det flade terræn vil øge støj- og skyggekastgenerne, og udsigten vil blive domineret af vindmøllerne.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse vil opstå som følge af projektet, og oplyst, at såfremt grænseværdierne for støj ikke kan overholdes, vil DONG Energy A/S fremsætte et købstilbud på ejendommen.

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 Trannesegård, 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. 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 ejen-

dommens 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 350.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen vil blive meget belastet af den projekterede vindmølleopstilling på grund af dens nærhed. Ejendommen er da også nævnt i VVM-redegørelsen, som en af de ejendomme, hvor der eventuelt skal fremsættes købstilbud afhængig af vindmøllernes design og endelige placering. Afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 713 m, og ejendommen er dermed den nærmest beliggende ejendom, som ikke allerede har fået et købstilbud. Afstanden til den nærmeste markeringsmast er ca. 1.300 m. Såvel vindmøller som markeringsmast vil på grund af afstanden og det meget åbne og flade landskab fremstå meget dominerende og markante. Der vil være direkte udsyn til vindmølleopstillingen fra stue, terrasse og de primære opholdsarealer, og disse visuelle gener vil sammen med lysgenerne indebære, at ejendommen vil lide et stort værditab, hvis projektet realiseres.

Taksationsmyndigheden vurderer også, at ejendommen vil blive meget belastet af støj- og skyggekastgener, som ligeledes vil medføre en væsentlig værdiforringelse for ejendommen. Støjniveauet er beregnet til henholdsvis 44 dB(A) og 45,4 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed og overholder dermed ikke de fastsatte støjgrænser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Erstatningsudmålingen forudsætter, at støjniveauet kan nedsættes og kommer til at ligge under grænseværdierne, men selv da vil støjgenerne blive væsentlige. Skyggekast på ejendommen er beregnet til i gennemsnit 9:09 timer pr. år og tangerer dermed den anbefalede grænseværdi på 10 timer pr. år. Den fordeler sig over hele vinterhalvåret fra oktober til midt i marts og kan forekomme fra omkring middag til sen eftermiddag.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er kr. 700.000 værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en velbeliggende ejendom, tæt på vand og kysten. Boligen er et velholdt, ældre, charmerende hus af en god størrelse, som også kan tiltrække købere, der vil anvende det som fritidsbolig. 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