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 Skansevej 3, 4900 Nakskov som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 360-21 for Lolland Kommune – sagsnr. 10/4559

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 Skansevej 3, 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 ikke vil forårsage værditab på ejendommen.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Fredag den 5. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Skansevej 3.

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 vil opstå som følge af projektet. Ejerne har bl.a. gjort gældende, at det visuelle indtryk af vindmølleopstillingen vil påvirke området i negativ retning. De frygter særligt støjen, herunder lavfrekvent støj, som vil medføre gener på ejendommen. Ejerne har udtrykt bekymring for en reduceret salgsværdi på ca. 50 % forårsaget af vindmølleprojektet.

Opstilleren har redegjort for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse ville 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. 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 ikke vil forårsage værditab på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til ca. 1.450 m, og til nærmeste markeringsmast ca. 1.200 m. Ejendommen ligger i 4. række fra vindmølleopstillingen og er afskærmet af nabohuse og af høj og tæt bevoksning, der dog for nylig er beskåret som led i vedligeholdelse af skelbeplantningen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at udsynet til vindmølleopstillingen vil være så begrænset, at generne ikke vil være værdiforringende for ejendommen. Samtidig vil en række eksisterende møller blive nedtaget, således at den projekterede vindmøllepark får en større afstand til ejendommen end den eksisterende. Dette skal dog sættes i forhold til den omstændighed, at de nye vindmøller og master har en væsentlig forøget størrelse på op til 4 gange den eksisterende. Af kortmaterialet fremgår, at de nærmeste nyprojekterede vindmøller planlægges opstillet ca. ved den 10. eksisterende vindmølle og lysmasten bag ved den 7.- 8. eksisterende vindmølle.

Støjniveauet er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 36,3 dB(A) og 37,9 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier i støjfølsomme områder på hhv. 37 dB(A) og 39 dB(A). Beregninger i VVM-redegørelsen konkluderer, at sammenlignet med de eksisterende forhold vil det nye vindmølleprojekt ikke indebære, at der sker en forøgelse af støjbelastningen. Skyggekast fra vindmøllerne er så begrænset, at det ikke kan anses som værdiforringende. Ejendommen er beliggende nordvest for vindmøllerne, og skyggekastet er beregnet til 0:20 timer pr. år sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer og kan kun forekomme om formiddagen fra december til først i januar.

Det er på denne baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at den nye vindmølleopstilling ikke visuelt, støjmæssigt eller på anden måde vil udgøre gener for ejendommen, der kan resultere i en erstatning for værditab jf. lov om fremme af vedvarende energi.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, jf. § 12 i lov om fremme af vedvarende energi.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden