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 Vesternæsvej 56, 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 Vesternæsvej 56, 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. 145.000, som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er kr. 1.850.000 værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Tirsdag den 2. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Vesternæsvej 56.

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. Desuden deltog landskabsarkitekt Benedikte Piil i besigtigelsen.

For og med ejeren mødte med bistand af Kirsten Jensen (landskabsarkitekt) og Erik Jensen (fhv. kirkegårdsinspektør).

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
- Partsindlæg fra anmelder af 11.03.2010 vedr. visualiseringsbilleder
- Partsindlæg fra opstiller af 19.03.2010 vedr. svar på partsindlæg af 11.03.2010 med supplerende panoramavisualisering
- Partsindlæg fra anmelder på besigtigelsesdagen d. 2.11.2010 og af 8.11.2010 vedr. udtalelse fra landinspektør
- Partsindlæg fra opstiller af 18.11.2010 vedr. svar på udtalelse fra landinspektør af 8.11.2010
- Partsindlæg fra anmelder af 29.11.2010 vedr. svar på opstillers kommentar af 18.11.2010

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, herunder særligt haveanlægget, vil miste en væsentlig herlighedsværdi. Den botaniske have rummer således en unik og uerstattelig plantesamling og udgør en væsentlig turistattraktion på Vestlolland. Ejeren har udtrykt bekymring for den samlede ejendomsværdi og salgsmulighed og for faldende besøgstal i den botaniske have som følge af generne fra vindmølleprojektet. Ejeren frygter primært støjgener og lysblink fra markeringsmasterne samt det visuelle indtryk fra mølleprojektet, der vil påvirke ejendommen negativt.

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. Der henvises i øvrigt til Kommuneplantillæg 360-18, Lolland Kommune, maj 2010 med bilag og Lokalplan 360-21, juni 2010 med bilag.

I partsindlæg af 11.03.2010 har ejeren bl.a. påpeget, at visualiseringsmaterialet er mangelfuldt, og at særligt støjen vil ødelægge havens unikke miljø, samt at der bør gælde skærpede støjkrav for et sådant rekreativt område. Desuden påpeges det store anlægsarbejde i haven, som har været iværksat over en længere årrække.

I partsindlæg af 19.03.2010 har opstiller fremsendt en panoramavisualisering i tillæg til det eksisterende materiale, som er sammensat af 4 billeder. Det er desuden nævnt, at fotosted er valgt på baggrund af ejers anmodning.

I partsindlæg af 8.11.2010 har ejeren bl.a. givet udtryk for, at hans ejendom vil blive usælgelig og området industripræget på grund af vindmølleopstillingen, der også vil udgøre en sundhedsbelastning og forringe ejerens levevej. Den 18.11.2010 er fremsendt et partsindlæg, som indeholder en vurdering af konsekvenserne ved etablering af testmøller i umiddelbar nærhed af haven. Det påpeges bl.a. heri, at synligheden, skyggeblink, lysblink samt støj vil påvirke og ændre den landskabelige situation. Udtalelsen omfatter desuden et forsøg på en prissætning af haven samtidig med, at vanskelighederne, der er forbundet med en sådan, påpeges. Endelig fremhæver udtalelsen, at der vil blive et fremtidigt faldende besøgstal og dermed indtægt samt afhændelsesproblemer.

I partsindlæg af 18.11.2010 har opstiller bl.a. påpeget behovet for behørig dokumentation for besøgstallet og den deraf fremkomne indtægt. Opstiller har desuden afvist sammenligningen med et industriområde og påpeget de skærpede støjkrav, der gælder for boliger i landzone, ligesom det anføres, at lys fra markeringsmaster, når det er mørkt, ikke vil få nogen større betydning for havens besøgende, da havens åbningstid falder i dagtimerne. Endelig gøres opmærksom på de allerede eksisterende 24 møller, og at haven sammen med planteskolen kan betragtes som erhverv.

I partsindlæg af 29.11.2010 har ejeren kommenteret opstillers svar af 18.11.2010, og bl.a. påpeget, at der er fremsendt årsrapporter, som dokumentation for besøgstal og indtægter, og at VVM-redegørelsen bekræfter en væsentlig forøgelse af støjbelastningen, samt at der stadig vil være lysgener for beboerne om aftenen. De eksisterende ens og meget mindre møller opfatter ejeren ikke som belastende for naturoplevelsen, besøgstal eller salgsværdi. Endelig fungerer haven samtidig som rekreativt område for landsbyens beboere, turistattraktion og privathave med stor herlighedsværdi for den samlede ejendom.

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. 145.000.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til ca. 1.125 m, og til nærmeste markeringsmast ca. 940 m. Fra det østlige hjørne af den botaniske have er afstanden beregnet til henholdsvis 990 m og knap 1.500 m. Ejendommen er beliggende i Vesternæs landsby, henholdsvis nord og syd for Vesternæsvej. Ejendommen er omkranset af en høj bevoksning mod vindmølleopstillingen, som dog på grund af møllernes og markeringsmasternes højde vil være klart synlig over træerne. Der vil også forekomme lysgener fra markeringsmasterne.

Vindmølleopstillingen vil desuden medføre en øget støjpåvirkning. Støjniveauet er beregnet ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed til hhv. 40,5 dB(A) og 42,0 dB(A) og ligger således forholdsvis tæt på de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A)). Ejendommen er beliggende nord for vindmøllerne og skyggekastet er yderst begrænset og beregnet til 0:01 timer pr. år sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer, og kan kun forekomme om eftermiddagen én uge i december.

Taksationsmyndigheden vurderer således, at der vil være visuelle, støj- og lysgener, der vil medføre et værditab for ejendommen. Det findes derimod ikke godtgjort, at det nye vindmølleprojekt vil medføre ændringer i besøgstallet i den botaniske have og dermed i det forretningsmæssige grundlag.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at ejendommen er kr. 1.850.000 værd, hvori indgår såvel bolig, jordareal samt herlighedsværdi. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen består af et pænt og velholdt stuehus med nyere tilbygning samt nyere køkken og bad. Boligen omfatter en udestue med fladt tag i dårlig stand og en mindre anvendelig 1. sal med depotrum. Til ejendommen hører endvidere en stor parklignende have på ca. 30.000 m^2, der pt. anvendes som botanisk have med plantesalg og tilhørende drivhuse.

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