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

23. februar 2012
ARØ/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Maribovej 323, 4953 Vesterborg som følge af opstilling af vindmøller ved Søllested i henhold til lokalplan 360-35 for Lolland Kommune – sagsnr. 11/1668

Taksationsmyndigheden har den 22. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Maribovej 323, 4953 Vesterborg. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 20. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Maribovej 323, 4953 Vesterborg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Flemming F. Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Janine Lindberg fra Energinet.dk.

For ejeren mødte [redacted] og godsfuldmægtig [redacted].

For og med opstilleren mødte Jørgen Poulsen fra Wind1 A/S og arkitekt Mogens Leth.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- Lokalplan 360-35 og Kommuneplantillæg 3 for Lolland Kommune. Vindmøller ved Søllested.
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering. Vindmøller ved Søllested. April 2011. Lolland Kommune.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Beskrivelse af genevirkninger, inkl. visualiseringsbillede samt støj- og skyggekastberegning

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.
.
Ejeren har gjort gældende, at ejendommen er nabo til området, hvor de projekterede møller påtænkes opstillet, og at den ene mølle er planlagt opstillet i skel til ejendommen. Ejeren henviser til, at ejendommen ligger inden for en afstand af 690 meter fra de planlagte møller.

Under besigtigelsen blev det oplyst, at ejendommen er en selvstændig enhed under Halsted Kloster Gods og har status som hovedbygning til Hellingegården, hvorfor der vil skulle opføres en hovedbygning på Hellingegården, hvis ejendommen på et tidspunkt frasælges.

Projektområdet ligger i det åbne land nordvest for Søllested Skov. Projektet består af tre vindmøller med hver en totalhøjde på 140 meter, som fremkommer ved en navhøjde på 89,5 meter og en rotordiameter på 101 meter. I henhold til lokalplanen skal møllerne være ens og skal opstilles på en ret linje med ensartet indbyrdes afstand. Vingerne skal have et glanstal under 30 for at undgå reflekser, og derudover skal hele møllen fremtræde i samme lysegrå farve. Af hensyn til lufttrafikkens sikkerhed skal hver mølle forsynes med faste, lavintensive røde lys på minimum 10 candela, hvilket sker ved påsætning af 2 lamper øverst på møllehatten.

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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne. 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. VE-lovens bemærkninger til § 6.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til ca. 689 meter, og at der primært vil være udsyn til vindmøllerne ved udkørsel fra ejendommen, der er beliggende nord for Maribovej. I retning mod møllerne ses også en højspændingsmast. De primære indendørs opholdsområder samt en udendørs terrasse er orienteret mod vest og dermed ikke direkte mod møllerne, der er beliggende syd for ejendommen. Haven er omgivet af beplantning, men det vurderes dog, at vindmøllerne vil være synlige fra beboelsens gavlvindue samt fra dele af haveområdet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejendommen ikke vil blive belastet visuelt i en udstrækning, der vil have en værdiforringende effekt for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at skyggekastet er beregnet til 3:10 timer pr. år udendørs, men kun kan forekomme i formiddagstimerne i vintermånederne. Støjen er ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 36,9 dB(A) og 40,2 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A), og ejendommen er i forvejen belastet af en forholdsvis trafikeret vej, der vil sløre eventuelle støjgener.

Det er på denne baggrund Taksationsmyndighedens samlede vurdering, der er foretaget på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, henholdsvis besigtigelsen, at den nye vindmølleopstilling ikke visuelt, støjmæssigt eller på anden måde vil påvirke ejendommens værdi i en sådan grad, at det kan resultere i en erstatning for værditab jf. lov om fremme af vedvarende energi.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



_____
Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden