

**Front Office**

Tonne Kjærvej 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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Sølvbjergvej 10, 4913 Horslunde som følge af opstilling af vindmøller ved Tjørneby i henhold til lokalplan nr. 360-69 for Lolland Kommune.

2. juli 2012
ARØ/HKU

Taksationsmyndigheden har den 18. juni 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Sølvbjergvej 10, 4913 Horslunde. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 400.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 30. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Sølvbjergvej 10, 4913 Horslunde.

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

For og med ejeren mødte .

For opstilleren mødte Andreas Von Rosen fra European 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 nr. 360-39 for Lolland Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 6 for Lolland Kommune

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Tjørneby, Lolland Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger.

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 erhvervet på grund af herlighedsværdien med natur, dyreliv og rolige omgivelser. Ejeren har i den forbindelse påpeget, at ejendommens udendørs opholdsarealer og terrasse samt opholdstuerne indendørs alle er beliggende mod syd direkte mod de planlagte møller. Møllerne vil derfor virke dominerende og forstyrrende både fra de udendørs opholdsarealer og fra indendørs, da der ingen væsentlig beplantning er mod syd. Ejeren har desuden anført, at ejendommen vil få skyggekastgener ligesom ejeren frygter, at der vil blive store støjgener, da ejendommen i dag er ugeneret. Ejeren har endelig udtrykt frygt for, at ejendommen vil blive usælgelig og ønsker ikke selv at bebo den, hvis projektet realiseres.

Projektområdet ligger i det åbne land øst for Tjørneby. Projektet omfatter fem vindmøller med hver en totalhøjde på 149,9 meter, som fremkommer ved en navhøjde på op til 94 meter og en rotordiameter på op til 113 meter. Vindmøllerne opstilles på en række, som orienteres nordnordvest-sydsydøstlig retning, og der vil være en afstand mellem hver mølle på ca. 350 meter. I henhold til lokalplanen for projektet skal møllerne være ens og skal opstilles på en ret linje med ensartet indbyrdes afstand. Vingerne skal have et glanstal på maksimalt 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 to 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 opstillingen 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 blandt andet 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 400.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle bliver ca. 599 meter og er en af de nærmest beliggende ejendomme til mølleprojektet, der vil blive placeret direkte syd for ejendommen. Såvel boligens primære opholdsrum som de primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod syd. Der vil derfor være et direkte udsyn til mølleprojektet, der vil fremstå meget markant og dominerende i det flade og åbne landskab. Haven har kun begrænset bevoksning, der ikke vil skærme for udsynet. Samlet vurderer Taksationsmyndigheden, at der vil være en visuel påvirkning, der vil have en meget væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 4 timer og 6 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted om vinteren i perioden medio november til ultimo januar, og det vil kunne forekomme i dagstimerne i tidsrummet ca. mellem kl. 13.00 og 14.30. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast har en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, som kan få en betydning for ejendommens værdi, idet støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til henholdsvis 40,3 dB(A) og 41,5 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) og således ligger ret tæt på de lovbestemte grænseværdier. Den lavfrekvente støj er ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s beregnet til henholdsvis 13,6 og 13,7 dB(A) sammenholdt med de nye grænseværdier, der kommer til at gælde på 20 dB. Myndigheden har også lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en stor landejendom i røde sten, der delvis er nyopført efter brand. Halvdelen af ejendommen er derfor at betragte som ny, mens den øvrige del er af ældre dato. Der er ny tagkonstruktion og tag med betontegl på hele ejendommen, der har nyere termoruder. Ejendommen opvarmes ved centralvarme og har gulvvarme i en del af den. Boligen indeholder en stor, ny opholdsstue med panoramaudsigt og dobbelte terrassedøre til haven. Der er et pænt lyst køkken og et badeværelse fra 80'erne. Der er anlagt en stor terrasse mod syd på den 3.600 m² store grund.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgø-

relse, skal sag anlægges inden tre måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden