Taksationsmyndigheden

[redacted]

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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Kolding Landevej 51, 7250 Hejnsvig som følge af opstilling af vindmøller ved Gilbjergvej i henhold til lokalplan nr. 244 for Billund Kommune.

9. maj 2012
BOM/EKA

Taksationsmyndigheden har den 6. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kolding Landevej 51, 7250 Hejnsvig. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 14. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Kolding Landevej 51.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Bent Ole Gram Mortensen, og sagkyndig Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

Ejer [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Jens Leth fra Wind1 A/S og Thomas Schack fra Best 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. 244 for Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012.

- Kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009-2021 for Billund Kommune
- Tillæg nr. 2 til kommuneplan 2009-2021 for Billund Kommune, Vindmølleplan for Billund Kommune, september 2010
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Gilbjergvej, Maj 2011. Billund Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj-, lavfrekvent 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 vil lide værditab på grund af støjgener fra de projekterede møller samt den korte afstand til den nærmeste mølle. I forbindelse med besigtigelsen fremførte ejeren bekymring for visuelle gener ved færden udendørs primært på grund af møllernes størrelse. Ejeren fremførte endvidere, at møllerne ville genere jagtoplevelsen.

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 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.

Det foreliggende projekt indebærer ifølge VVM-redegørelsen opstilling af fire vindmøller med en effekt på hver 3,0 MW ved Gilbjergvej i den østlige del af Hejnsvig Bakkeø. Tårnene vil have en navhøjde på 80 meter og en rotordiameter på 90 meter, hvilket giver en samlet totalhøjde på 125 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen er en landbrugsejendom med ca. 17,4 ha jordtilliggende, som er beliggende i Hejnsvig ca. 15 km fra Billund. Ejendommen har et stuehus, stald og ladebygninger med kvæghold. Stuehuset fra 1957 er ikke moderniseret væsentligt bortset fra tilbygning i 2003. Ifølge BBR-ejermeddelelsen er der 165 m^2

beboelse. Ejendommen er beliggende tilbagetrukket på en privat grusvej. Ejendommens størrelse herunder jordtilliggende og bygningsmasse er under, hvad der forventes af nutidig og fremtidig rentabel heltidslandbrugsejendom.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt enkelte trægrupper. Terrænet er delvis fladt med regelmæssige hældninger. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller til trods for, at der jf. VVM-redegørelsen er 17 eksisterende vindmøller inden for en radius på 10 km. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er selve ejendommen udstyret med en gylletank.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage værditab på din ejendom på 100.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 516 meter. Møllerne vil blive placeret henholdsvis nord og nordvest for ejendommen. Udsynet fra boligen ud mod de projekterede møller afskærmes af driftsbygning og høje træer. De projekterede møller vil dog øge det tekniske præg og dominere i landskabet. Der vil være udsyn til møllerne fra gårdspladsen samt arbejdsområdet langs og bag driftsbygning. Boligen er udstyret med indgang samt stuevindue delvis i retning mod møllerne. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at de projekterede vindmøller vil medføre visse, men begrænsede visuelle gener på ejendommen.

I vurderingen er der lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til hhv. 41,2 dB(A) og 43,8 dB(A). Det må derfor forventes, at vindmøllerne vil kunne høres, når vindretningen bærer lyden mod ejendommen. Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse gener i form af støj på ejendommen, og at dette vil få betydning for ejendommens værdi.

Anmeldelse af projektet til kommunalbestyrelsen er indgivet den 3. februar 2012. Den nye støjbekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller) finder således anvendelse. I henhold til den lavfrekvente støj, angiver bekendtgørelsen, at den samlede lavfrekvente støj fra vindmøller i indendørs beboelse ikke må overstige 20 dB ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s. Ved disse vindhastigheder er den beregnede lavfrekvente støj 19,3 dB og 19,4 dB. Taksationsmyndigheden anser ikke den lavfrekvente støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Ejendommen vil ikke blive udsat for skyggekast.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 2.500.000 kr. værd. Der er ved vurderingen lagt vægt på ejendomstypen, dens anvendelse samt ejendommens generelle stand og moderniseringsgrad.

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 afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden