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 Gilbjergvej 7, 6623 Vorbasse 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 7. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gilbjergvej 7, 6623 Vorbasse. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar Kjeld Faaborg.

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 14. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Gilbjergvej 7.

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.

Ejeren [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 af visuelle gener samt gener fra støj. Ejeren har påpeget, at et evt. salg af ejendommen som skov- og jagtejendom vil være vanskelig.

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 i tilknytning hertil anført, at de projekterede vindmøller allerede har påført ham tab af indtægter i forbindelse med jagtforretning. Således skulle en potentiel lejer af jagten have krævet reduceret jagtlejen til det halve, hvis vindmøllerne blev stillet op.

Under besigtigelsen fremførte ejeren utilfredshed med visualiseringer, hvorefter opstiller gjorde rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejendommen.

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. 17,8 ha jordtilliggende. På ejendommen foregår juletræsproduktion og hestehold. Ejendommen er beliggende nær Vorbasse ca. 10 km fra Billund. Boligen er opført i 1929 og ifølge BBR-meddelelsen er der 119 m^2 beboelse. Iflg. BBR-ejermeddelse er der ca. 543 m^2 drifts- og ladebygninger uden animalsk produktion.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt enkelte trægrupper. Terrænet er delvist fladt med regelmæssige hældninger. På selve ejendommen er terrænet dog mere varierende. Terrænet ved juletræsproduktionen, som foregår på den østlige del af ejendommen, er højt i forhold til stuehuset. Terrænet fra stuehus i retning mod granskoven i sydvest hæver sig. 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.

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 er ca. 1.616 meter. Møllerne vil blive placeret sydvest for ejendommen. Ejendommen vil ikke blive berørt af betydelige visuelle gener, da udsynet til de projekterede vindmøller fra de både de primære udendørs og indendørs opholdsarealer vil være meget begrænset. Det lægges til grund, at ejendommen ikke vil blive udsat for skyggekast. Der er ikke foretaget støjberegninger på ejendommen. Det nærmeste beregnede støjpunkt ligger ved ejendommen Kolding Landevej 51, som ligger 1.100 meter nærmere vindmøllerne. Ved ejendommen Kolding Landevej er støjen beregnet til 41,2 dB(A) og 43,8 dB(A) for hhv. 6 m/s og 8 m/s. Der foreligger heller ikke beregninger på lavfrekvent støj. Ved Kolding Landevej 51 er den lavfrekvente støj beregnet til henholdsvis 19,3 dB og 19,4 dB ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s. Da støj aftager over afstand forventes støjen at være lavere ved din ejendom.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den eventuelle negative påvirkning på jagten ikke vil have betydning for ejendommens værdi. Ved denne vurdering er der dels lagt vægt på den store afstand til møllerne og dels erfaringer, som viser, at vildfaunaen nær og direkte ved opsatte vindmøller vil gendanne sig som hidtil. Det er på baggrund heraf Taksationsmyndighedens bedste overbevisning, at møllerne ikke vil have væsentlig betydning for jagterhvervet.

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

Med venlig hilsen

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden