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 39, 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 Gilbjergvej 39, 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 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 4.500.000 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 Gilbjergvej 39.

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.

Ejerne [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 de projekterede vindmøller vil være meget synlige fra have og terrasse. Gener fra støj og skyggekast er ejeren bekymret for sammenholdt med den korte afstand til møllerne.

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, herunder særligt de støjmæssige gener, som vil forværres af den såkaldte "tunneleffekt" i området, hvor lyd vandrer over større afstande. Ejeren har i tilknytning hertil anført, at den rolige natur vil blive spoleret samtidig med, at udelivet vil være ikke-eksisterende. På baggrund af de ovennævnte gener har ejeren påpeget, at et evt. salg af ejendommen vil være vanskelig.

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. 30 ha jordtilliggende og er beliggende nær Hejnsvig ca. 10 km fra Billund. Til ejendommen hører et nyere og velholdt stuehus med 155 m^2 beboelse samt 422 m^2 maskinlade fra 1995. Jorden er beliggende ved gården i et samlet stykke.

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. Fra ejendommens gårdsplads er der udsyn til fire eksisterende vindmøller ved Mejerivej øst for Hejnsvig. Disse er placeret ca. 1,9 km fra området og vindmøllerne er hver på 1.000 kW med en totalhøjde på 80 meter. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskaber er begrænset.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage værditab på din ejendom på 50.000 kr. Ved vurderingen er der lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 685 meter. Møllerne vil blive placeret henholdsvis øst og sydøst for ejendommen. Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer, herunder have og terrasse, vil der være udsyn til samtlige fire projekterede vindmøller. Haven er omkranset af lavt hegn, som ikke vil kunne afskærme udsynet mod møllerne. Fra de primære indendørs opholdsarealer, navnlig stue, spisestue og to værelser, vil der ligeledes være udsyn mod møllerne. Taksationsmyndigheden har således lagt til grund, at ejendommen vil få påført visuelle gener, som vil få betydning for ejendommens værdi.

Den såkaldte "tunneleffekt" formodes ikke at forværres yderligere af møllerne. Takstionsmyndigheden har ved vurdering af støjniveauet for den konkrete ejendom alene lagt støjberegningerne til grund. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 38,8 dB(A) og 41,2 dB(A). Det må forventes, at vindmøllerne vil kunne høres, når vindretningen bærer lyden mod ejendommen. De fremherskende vindretninger i Danmark er vest og sydvest. Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse, men begrænsede gener i form af støj på ejendommen.

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 15,1 dB og 15,5 dB. Taksationsmyndigheden anser ikke den lavfrekvente støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt skyggekast på 4 timer og 50 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden fra november til februar mellem ca. kl. 8.45 – 10.15. Det er primært fra mølle 3 og 4, som vil kaste skygge på ejendommen. Der vil ligeledes kunne forekomme skygge fra mølle 2. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse gener som følge af skyggekast, men at disse vil have en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 4.500.000 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 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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Der henvises til muligheden for genoptagelse af sagen, hvis det ved vindmølleprojektets realisering viser sig, at de faktiske forhold er væsentlig ændrede i forhold til det oplysningsmateriale Taksationsmyndigheden har lagt til grund.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden