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 37, 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 37, 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 75.000 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. 1.500.000 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 37.

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.

For og med ejeren mødte [redacted].

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 som følge af gener fra støj, skygge, vindmøllernes visuelle dominans samt den korte afstand til vindmøllerne. På baggrund af de nævnte gener påpeger ejeren, at et evt. salg af ejendommen vil være vanskelig.

Under besigtigelsen gjorde opstiller rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller gjorde desuden rede for støj- og skyggekastberegningerne samt informerede ejeren om, at der i forbindelse med mølleprojektets realisering vil blive installeret et overvågningsprogram, der skal sikre, at ejendommen ikke udsættes for mere end 10 timers skyggekast om året.

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. 11,2 ha jordtilliggende, hvoraf 6,1 ha er tinglyst med notering om fredskov og er beliggende i Hejnsvig ca. 15 km fra Billund. Boligen er opført i 1955 og ifølge BBR-meddelelsen er der 117 m^2 beboelse foruden 25 m^2 udestue. Der er ca. 1.022 m^2 samlet bygningsmasse af tidligere utidssvarende stald- og maskinladebygninger, der ikke længere benyttes til animalsk produktion. Jorden, hvoraf en del er tilplantet med skov, ligger omkring ejendommen i et samlet stykke.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt enkelte trægrupper og læhegn. Terrænet er delvist 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, udover enkelte siloer, er begrænset.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage værditab på din ejendom på 75.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 525 meter. Møllerne vil blive placeret henholdsvis vest og sydvest for ejendommen. Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer, herunder have, terrasse samt ved drivhus, vil der være udsyn til flere af de projekterede vindmøller. Haven er forholdsvis omkranset af træbevoksning, men møllernes størrelse vil betyde, at der altid vil være et vist udsyn til møllerne. Fra de primære indendørs opholdsarealer navnlig stue og udestue vil der ligeledes være udsyn til møllerne. Det er særligt fra udestuen, at møllerne vil være synlige.

I vurderingen er der desuden lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 40,8 dB(A) og 43,8 dB(A). Det må derfor 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 gener i form af støj på ejendommen. Det er vurderet, at støjniveauet på ejendommen i forvejen er belastet som følge af den meget nære beliggenhed til den trafikerede hovedvej.

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 16,9 og 17,3. 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 18 timer og 43 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem primo marts til ultimo maj mellem ca. kl. 6.30 – 8.15 samt i perioden medio juli til primo oktober i samme

tidsrum. Ejendommen vil kunne påføres skyggekast fra samtlige fire møller dog mest fra mølle nr. 4. Det er lagt til grund, at der etableres miljøstop på møllerne, så det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse gener fra skyggekast, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.500.000 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