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 41, 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 7. 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 41, 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 25.000 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. 1.000.000 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 41.

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 på grund af gener fra skyggekast og en visuel påvirkning, herunder den korte afstand til de projekterede vindmøller. Ejeren har særligt påpeget bekymring omkring de støjmæssige gener, som vil forværres af den såkaldte "tunneleffekt" i området, hvor lyd vandrer over større afstande.

Under besigtigelsen gjorde opstiller rede for vindmøllernes placering.

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 nedlagt landbrugsejendom med ca. 1,7 ha jordtilliggende og er beliggende nær Hejnsvig ca. 15 km fra Billund. Boligen er opført i 1924, men

renoveret og ombygget væsentlig i 2003 hvor blandt andet opkobling til centralvarme er realiseret. Boligen opvarmes med oliefyr. Ifølge BBR-meddelelsen er der 125 m^2 beboelse. Separat tidligere stald og ladebygning på 315 m^2 som er opført i 1968, som i dag indeholder fyrrum/vaskerum, værksted, stald med hestebokse samt garage. Jordtilligende ved ejendommen er udlagt i græs til hestehold.
Pæne regulære bygninger beliggende ved trafikeret landevej.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt enkelte trægrupper og læhegn. 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage værditab på din ejendom på 25.000 kr. Ved vurderinger er afstanden til den nærmeste vindmølle på ca. 724 meter lagt til grund. Møllerne vil blive placeret henholdsvis nord og nordøst for ejendommen. Udsynet fra boligen ud mod de projekterede vindmøller afskærmes af staldbygning. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være delvis udsyn til vindmøllerne. Fra den syd og vest orienterede have med træbevoksning vil der være begrænset udsyn, eventuelt udsyn til enkelte vindmøllespidser. Tilsvarende vil gøre sig gældende fra forhaven med flagstang. Her vil udsynet primært begrænses af nåletræerne. Fra gårdsplads mod ridebanen og fra rendebanen vil der være udsyn til møllerne trods træbevoksning. Udsynet fra de primære indendørs arealer, navnlig køkken/alrum og stue i stueetagen samt opholdsrum på 1. sal, vil være begrænsede.

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 39,8 dB(A) og 42,1 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, men begrænsede gener i form af støj på ejendommen. Ved vurderingen er ejendommens tætte beliggenhed til landevejen indgået.

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 17,4 dB og 17,7 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 8 timer og 54 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem primo maj til ultimo juli mellem ca. kl. 5.30 – 6.30. Det er mølle 1, som vil kaste skygge på ejendommen. Tak-

sationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse, men begrænsede gener fra skyggekast, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.000.000 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.

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