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

11. juni 2012
BOM/EKA

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Nollundvej 190, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Nollund Kirkevej i henhold til lokalplan nr. 243 for Billund Kommune.

Taksationsmyndigheden har den 17. april 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Nollundvej 190, 7200 Grindsted. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsaut. ejendomsmægler & valuar Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 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. 850.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:
Den 15. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Nollundvej 190.

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

Ejerne [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Thomas Schack fra Best Energy A/S samt advokat Peter Strandgaard.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 243 for Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012
- Kommuneplantillæg nr. 6 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 Nollund Kirkevej, 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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommens værdi bliver væsentlig forringet, og at ejendommen bliver usælgelig som følge af realisering af vindmølleprojektet. Ejerne har anført, at ejendommen vil udsættes for betydelige visuelle gener fra vindmøllerne i haven, på terrassen og i stuen. De visuelle gener og gener fra støj vil ifølge ejeren forværres af, at ejendommen ligger på en hjørnegrund, hvor det er umuligt at sikre afskærmning. I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og anførte yderligere, at ejendommen vil påføres gener fra skyggekast.

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 bl.a. 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 tre vindmøller med en effekt på hver 3 MW ved Nollund Kirkevej på Grinsted Hedeslette. Terrænet på hedesletten ved projektområdet er svagt skrånende fra øst mod vest. Niveauforskellen mellem den østligste og vestligste vindmølle er ca. 2 meter over en strækning på 680 meter. Vindmølletårnene har en navhøjde på 84 meter og en rotordiameter på 112 meter, hvilket giver en totalhøjde på 140 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i et landbrugsområde. Boligen er opført i 1950. Ifølge BBR-meddelelsen er der 111 m^2 beboelse. Der er tale om en rødstensbolig, som er beliggende på en hjørnegrund ud til asfaltvej. Boligen fremtræder i pæn og hyggelig stand. Der er en mindre bagbygning.

Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt levende læhegn primært af løvfældende træer. Terrænet omkring ejendommen er forholdsvist fladt. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. På ejendommen er placeret en mindre radiomast. Ejendommen er beliggende ud til et vejkryds uden megen trafikstøj.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 75.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 667 meter. Møllerne vil blive placeret syd for ejendommen. Fra indkørsel og forhave med terrasse vil der være udsyn til samtlige tre møller. De omkringliggende træer vil i meget begrænset omfang kunne afskærme møllerne. Inde fra boligen vil der kun være udsyn fra det store panoramavindue i stuen, som vender i retning mod forhaven og dermed mod vindmøllerne. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at de påførte visuelle gener vil have betydning for ejendommens værdi.

I vurderingen er der lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 38,7 dB(A) og 40,8 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 lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse støjgener på ejendommen, som vil have 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. For ejendommen er der ikke lavet beregninger på lavfrekvent støj. Den nærmeste naboejendom, hvor er der lavet beregninger på lavfrekvent støj er Nollundvej 191. Her er den lavfrekvente støj beregnet til henholdsvis 12,7 dB(A) og 16, 9 dB(A) ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s. Eftersom afstanden til møllerne fra Nollundvej 191 er ca. 586 meter, det vil sige ca. 78 meter tætter end fra Nollundvej 190, formodes det, at den lavfrekvente støj vil være mindre på Nollundvej 190. På baggrund heraf anser Taksationsmyndigheden ikke risikoen for lavfrekvent støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt udendørs skyggekast på 4 timer og 3 minutter samt et indendørs skyggekast på 3 timer og 4 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem medio november til medio januar i tidsrummet mellem ca. kl. 14.00 og kl. 16.00. Ejendommen vil få skyggekast fra mølle 3. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om gener fra skyggekast, som i begrænset omfang vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 850.000 kr. værd. Prisfastsættelsen er sket under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, boligens størrelse og alder.

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.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden