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 195, 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 195, 7200 Grindsted. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsaut. ejendomsmægler & valuar Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 150.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til ca. 25.000.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:
Den 15. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Nollundvej 195.

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.

Ejeren [redacted] Andersen 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.

Ejeren har gjort gældende, at vindmøllerne kommer til at stå henholdsvis syd og sydøst for stuehuset og vil være synlige indefra. Syd for stuehuset er der lege- og boldbane, som vil ligge tættere end 6 gange møllehøjde. Ejeren har desuden gjort gældende, at ejendommen vil påføres støjgener som følge af de projekterede vindmøller. Stuehuset er væsentlig om- og tilbygget i 2009. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og anførte, at ejendommen vil påføres væsentlige visuelle gener.

Under besigtigelsen gjorde opstiller rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have.

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 landbrugsejendom med ca. 164 ha jordtilliggende, hvoraf de 147 ha anvendes til planteavl. Stuehuset er opført i 1911 og gennemrenoveret og med nyt tag. Ifølge BBR-meddelelsen er der 363 m^2 beboelse. Boligen fremtræder overalt i særdeles flot og velplejet stand med store lyse opholdsrum. Der er stor sydvendt have. Udbygningerne anvendes til maskiner. Jorden er velpasset og beliggende i et stort stykke omkring gården.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt levende læhegn primært af løvfældende træer. Terrænet omkring ejendommen er forholdsvist fladt, dog ligger stuehuset en smule højt i forhold til den sydvendte have i retning mod vindmøllerne. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 592 meter. Møllerne vil blive placeret henholdsvis syd og sydøst for ejendommen. Ejendommen er beliggende i et roligt område, som dog tilføjes støj fra landbrugsmaskiner. På ejendommen er der høje løvfældende træer. Fra den sydvendte have med stor terrasse vil der være udsyn til samtlige møller. De løvfældende træer vil i begrænset omfang kunne afskærme møllerne. Afstanden til møllerne er kortere fra henholdsvis bænk i haven ved flagstang og fodboldbanen i retning mod møllerne. Stuehuset er i høj grad orienteret mod syd og dermed i retning mod de projekterede møller. Der er således vinduer fra køkken/alrum, spisestue, tv-stue, stue samt kontor mod møllerne på stueetagen. På 1. sal er den store gang udstyret med 4 ovenlysvinduer med udsyn mod møllerne. Ligeledes vil der være udsyn fra værelse og soveværelset. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at ejendommen vil være genstand for visse visuelle gener, som 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 39,1 dB(A) og 41,3 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, 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 forhold 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 12,0 dB(A) og 16,1 dB(A). 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 udendørs skyggekast på 7 timer og 52 minutter samt et indendørs skyggekast på 6 timer og 33 minutter. Ifølge beregningerne forventes skygge-

kastet at finde sted i perioden mellem medio november til ultimo januar i tidsrummet mellem ca. kl. 9.30 og kl. 11.15. Alle tre møller vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse gener fra skyggekast, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til ca. 25.000.000 kr. Taksationsmyndighedens fastsættelse af ejendommens værdi er sket under hensyntagen til prisniveauet på jord og bygninger. Endvidere er prissætningen sket med baggrund i bygningernes størrelse og stand.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

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 – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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