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 Ølgodvej 21, 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 Ølgodvej 21, 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 15. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Ølgodvej 21.

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] 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 de projekterede vindmøller vil dominere i landskabet og påføre gener i form af lavfrekvent støj. Ejeren har påpeget, at ejendommen er beliggende i et naturområde med kort afstand til byen. Ejeren har på baggrund heraf gjort gældende, at et eventuelt salg af ejendommen vil være behæftet med tab. Ejeren har desuden påpeget, at denne er afhængig af, at naboen ikke fælder eller tynder ud i sine træer. I så fald vil møllerne være mere synlige og umuliggøre salg af ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og anførte, at kommunen gerne må købe ejendommen.

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

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 fritliggende beboelsesejendom beliggende i et landbrugsområde. Boligen er opført i 1956 og løbende renoveret. Boligen har i 2007 fået nyt tag. Ifølge BBR-meddelelsen er der 177 m^2 beboelse. Der er tale om et rødstensstuehus, som fremtræder i pæn og velplejet stand med god plads. Boligen er med udnyttet førstesal og med pæn anlagt have. Ejendommen er beliggende ud til en asfaltvej.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 747 meter. Møllerne vil blive placeret henholdsvis nord og nordvest for ejendommen. Fra store dele af haven med tilhørende terrasse vil der være udsyn til de projekterede møller, men udsynet vil afskærmes af de få, men store træer i haven samt bevoksningen på naboejendommen Ølgodvej 22. Fra indkørslen vil der være udsyn til vindmøllespidser. Fra køkkenet, spiseplads/alrum og stue med vindue ud mod mølleområdet vil der være udsyn til møllerne. Udsynet herfra vil til en vis grad afskærmes af de store træer. Fra soveværelset på 1. sal med balkon vil der ligeledes være et vist udsyn. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt til grund, at ejendommen vil blive genstand for visse visuelle gener, men at disse ikke alene vil kunne oppebære et værditab på ejendommen.

I vurderingen er der lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 36,6 dB(A) og 38,6 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 begrænsede gener i form af støj på ejendommen, som næppe vil have betydning for ejendommens værdi. I vurderingen er lagt til grund, at ejendommen er tæt beliggende til en lettere trafikeret vej, som også tilfører ejendommen støj.

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 er Ølgodvej 22, hvor den lavfrekvente støj er beregnet til henholdsvis 11,8 og 16, 8 ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s. Eftersom afstanden til møllerne fra Ølgodvej 22 er ca. 684 meter, det vil sige ca. 63 meter tættere end fra Ølgodvej 21, formodes det, at den lavfrekvente støj vil være mindre på Ølgodvej 21. På baggrund heraf anser Taksationsmyndigheden ikke risikoen for lavfrekvent støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Ejendommen vil ifølge beregningerne ikke udsættes for skyggekast.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden