

**Front Office**

Tonne Kjærvej 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 Ørnsbjergvej 14, 7250 Hejnsvig som følge af opstilling af vindmøller ved Trøllundvej i henhold til lokalplan nr. 242 for Billund Kommune.

11. 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 Ørnsbjergvej 14, 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 50.000 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. 2.500.000 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 Ørnsbjergvej 14.

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 .

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen fra Wind1 A/S og Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi.
- Lokalplan nr. 242, Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012.

- Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2009-2021 for Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012.
- Tillæg nr. 2 til kommuneplan 2009-2021 for Billund Kommune, Vindmølleplan for Billund Kommune, september 2010.
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmølleområde ved Trøllundvej, januar 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 de projekterede vindmøllers visuelle påvirkning og støjgener.

Under besigtigelsen gjorde opstiller rede for 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 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 tre vindmøller med en effekt på hver 2 MW på landbrugsarealer ved Trøllundvej på den nordlige del af Hejnsvig Bakkeø. Tårnene vil have en navhøjde på 78 meter og en rotordiameter på 80 meter, hvilket giver en totalhøjde på 118 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen er en landbrugsejendom med ca. 24 ha jordtilliggende, der for tiden er bortforpagtet. Ejendommen er beliggende ved Hejnsvig ca. 7 km fra Billund. Stuehuset er opført i 1915 og har ifølge BBR-meddelelsen 194 m² beboelse. Til ejendommen hører ældre stald- og ladebygninger, hvor der ikke længe-

re er animalsk produktion. Ejendommen fremstår ikke væsentlig renoveret og moderniseret siden om-/tilbygning i 1976.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt enkelte trægrupper. Terrænet er delvist fladt med regelmæssige hældninger. Nærområdet er ikke i særlig grad præget af udsyn til øvrige vindmøller. Øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset. Der ligger en lettere trafikeret vej tæt op ad stuehuset. I retning mod vindmøllerne og langs vejen findes løvfældende træer i forskellige højder.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 668 meter. Møllerne vil blive placeret henholdsvis øst og nordøst for ejendommen. Fra gårdspladsen, som er åben i retning mod møllerne, vil der være udsyn til flere af de projekterede vindmøller. De løvfældende træer vil i et vist omfang kunne afskærme dele af vindmøllerne, særligt om sommeren, men på grund af forskel i træernes højde vil der være udsyn. Tilsvarende udsyn vil der være fra den sydvendte have og området ved drivhuset. Mod gårdspladsen er stuehuset blandt andet udstyret med to indgange og køkkenvinduer. Herfra vil der være udsyn til den sydligste vindmølle. I gavlenden i retning mod vindmøllerne har stuehuset to vinduer tilhørende et loftsværelse på 1. sal. Her vil der være udsyn til samtlige tre møller, dog vil udsynet være mere sløret i sommerhalvåret på grund af træer. Taksationsmyndigheden har således lagt til grund, at ejendommen vil påføres visse, men begrænsede visuelle gener, som ikke vil medføre forringelse af ejendommens værdi.

I vurderingen er der lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt skyggekast på 7 timer og 32 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted over flere perioder på året. I perioden primo april til ultimo maj mellem ca. kl. 6.00 – 8.00 og medio juli til medio september i samme tidsrum vil mølle nr. 2 og nr. 3 kaste skygge på ejendommen. I februar måned og i perioden primo oktober til primo november mellem ca. kl. 16.00 – 18.00 vil der opleves skygge fra samtlige tre møller. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse skyggekastgener, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 39,4 dB(A) og 41,5 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, hvilket vil bringe lyden væk fra ejendommen det meste af året. Ejendommen udsættes desuden for støj fra vejen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse, begrænsede gener i form af støj på ejendommen, men at dette ikke vil få væsentlig betydning for ejendommens værdi. Vejen, som deler ejendommen, formodes at tilføre trafikstøj til daglig.

Anmeldelse af projektet til kommunalbestyrelsen er indgivet den 13. 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. Ifølge de foreliggende beregninger er den lavfrekvente støj

lavere end grænseværdien på 20 dB ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s ved alle beregningspunkter. På baggrund heraf anser Taksationsmyndigheden ikke risikoen for lavfrekvent støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 2.500.000 kr. værd. Der er ved vurderingen lagt vægt på ejendommstypen, 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