

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Trøllundvej 19, 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 17. april 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Trøllundvej 19, 7250 Hejnsvig. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsaut. ejendomsmægler & valuar Kjeld Faaborg.

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 14. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Trøllundvej 19.

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 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.

Ejerne har gjort gældende, at realiseringen af Trøllundprojektet bør medføre væsentlig økonomisk kompensation, eftersom ejendommen vil lide et betydeligt værditab. Ejeren har påpeget særlig bekymring for gener som følge af støj og skygge. I tillæg hertil har ejeren i forbindelse med anmeldelse vedlagt prognoser fra DMI og udtrykt særlig utilfredshed over det tilladte støjniveau for vindmøller. Ejeren har desuden påpeget, at ejendommen vil lide værditab som følge af visuelle gener, herunder at levende hegn i retning mod vindmøllerne ikke kan anses for at være holdbar i det moderne landbrugslandskab. I tilknytning hertil har ejeren påpeget, at granbeplantningen på ejendommen mod vindmøllerne har mere eller mindre nået sin maksimale levetid og vil blive fældet. På baggrund af ovennævnte gener har ejeren gjort gældende, at et evt. salg af ejendommen vil være vanskelig.

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 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 nedlagt landbrugsejendom, oprindelig opført i 1930. Ejendommen er ifølge BBR-ejermeddelelsen væsentlig ombygget i 1986 og har et boligareal på 179 m² foruden 45 m² garage/udhus. Der er desuden en separat og ældre stald-/ladebygning. Ejendommen er fritliggende på et areal svarende til 8.036 m². Grunden har indkørsel fra vest med bevoksning i form af store træer og buske omkring boligen. Ejendommen er beliggende ved Hejnsvig ca. 6 km fra Billund.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede marker samt enkelte trægrupper. Terrænet er delvist fladt med regelmæssige hældninger. Udbredelsen af tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der flere steder fra ejendommen udsyn til fire eksisterende vindmøller ved Mejerivej øst for Hejnsvig. Disse er placeret ca. 3,5 km fra området og vindmøllerne er hver på 1 MW med en totalhøjde på 80 meter.

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. 717 meter. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen. Der er lagt til grund, at ejendommen ikke vil blive genstand for betydelige visuelle gener, da udsynet til de projekterede vindmøller fra både de udendørs og indendørs opholdsarealer vil være meget begrænset. Udsynet vil særligt begrænses af de tætte og høje træer i retning mod møllerne. Det er i lovforarbejderne fastslået, at vurderingen af et potentielt værditab skal baseres på eksisterende forhold på tidspunktet for afholdelse af offentligt møde. Taksationsmyndigheden er således afskåret fra at medtage fremtidige ændringer på ejendommen, hvad enten disse vil have en positiv eller negativt påvirkning på ejendommen.

I vurderingen er der lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 37,0 dB(A) og 39,4 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, og vindmøllerne skal placeres sydøst for ejendommen. Taksationsmyndigheden har vurderet, at støjgenerne vil være begrænsede dels på grund af de mange træer, som vil sløre støjen ved høje vindhastigheder og dels på grund af ejendommens beliggenhed ud til et vejkryds, som må forventes at afgive lidt trafikstøj.

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 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. 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.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt skyggekast på 2 timer og 18 minutter. Skyggekastet, som er beregnet til at ville forekomme periodevis i morgentimerne, skønnes ikke at ville medføre værditab på ejendommen. Skyggekastet må forventes at blive afskærmet af de omkringliggende træer.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden