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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Kolding Landevej 40, 7250 Hejnsvig som følge af opstilling af vindmøller ved Gilbjergvej i henhold til lokalplan nr. 244 for Billund Kommune.

9. maj 2012
BOM/EKA

Taksationsmyndigheden har den 6. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kolding Landevej 40, 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 din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 14. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Kolding Landevej 40.

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 mødte ikke op, men oplyste ved telefonisk kontakt, at Taksationsmyndigheden kunne besigtige ejendommen udefra.

For opstilleren mødte Jens Leth fra Wind1 A/S og Thomas Schack fra Best Energy A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 244 for Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012
- Kommuneplantillæg nr. 7 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 Gilbjergvej, 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 ejendommens udendørs arealer.

Ejeren har ikke gjort særlige forhold gældende i forbindelse med sin anmeldelse.

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 fire vindmøller med en effekt på hver 3,0 MW ved Gilbjergvej i den østlige del af Hejnsvig Bakkeø. Tårnene vil have en navhøjde på 80 meter og en rotordiameter på 90 meter, hvilket giver en samlet totalhøjde på 125 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen er en landbrugsejendom med kyllingeopdræt og har ca. 87 ha jordtilliggende. Ejendommen er beliggende nær Hejnsvig ca. 10 km fra Billund. Stuehuset er opført i 1927 og fremstår nyrenoveret udvendig. Ifølge BBR-ejermeddelelsen er 168 m^2 beboelse. Til ejendommen hører ca. 6.000 m^2 bebyggelse af driftsbygninger.

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 til trods for, at der jf. VVM-redegørelsen er 17 eksisterende vindmøller inden for

en radius på 10 km. 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 din ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 704 meter. Møllerne vil blive placeret øst for ejendommen. Det har kun været muligt for Taksationsmyndigheden at foretage besigtigelse af ejendommens udendørs arealer på grund af ejerens manglende tilstedeværelse. Myndigheden har lagt til grund, at der vil være udsyn til de projekterede vindmøller fra haven. Noget af udsynet til vindmølletårne vil afskærmes af løvfældende træer samt skur, men det formodes, at der altid vil være udsyn til dele af vindmøllerne, herunder vindmøllespidser. Det er ligeledes lagt til grund, at der vil være udsyn mod møllerne fra terrassen. Der vil således være visse visuelle gener fra de primære udendørs opholdsarealer, men myndigheden har vurderet, at disse gener ikke alene kan indebære 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 38,5 dB(A) og 41,0 dB(A). Det må derfor forventes, at vindmøllerne vil kunne høres, når vindretningen bærer lyden mod ejendommen. Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse gener i form af støj på ejendommen. Generne anses dog for at være begrænsede, idet ejendommen ligger meget tæt på hovedvejen og dagligt udsættes for støj fra denne.

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 Kolding Landevej 37, hvor den lavfrekvente støj er beregnet til henholdsvis 16,9 og 17,3 ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s. Eftersom afstanden til møllerne fra Kolding Landevej 37 er ca. 525 meter, det vil sige ca. 179 meter tættere end fra Kolding Landevej 40, formodes det, at den lavfrekvente støj vil være mindre på Kolding Landevej 40. 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 10 timer og 5 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem medio marts til medio maj mellem ca. kl. 6.30 – 8.00 samt i perioden mellem primo august til ultimo september i samme tidsrum. Samtlige fire møller vil kunne kaste skygge på ejendommen, dog primært mølle nr. 4. Det er lagt til grund, at der etableres miljøstop på møllerne, så det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse gener som følge af skyggekast, men at disse ikke vil have betydning for en landbrugsejendom i denne prisklasse.

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

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden