

[Redacted]

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 Ravlundvej 12, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Ravlundvej i henhold til lokalplan nr. 247 for Billund Kommune.

30. 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 Ravlundvej 12, 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 din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 15. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Ravlundvej 12.

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.

For ejeren mødte

[Redacted]

For opstilleren mødte 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. 247 for Billund Kommune, vedtaget den 24. januar 2012
- Kommuneplantillæg nr. 5 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, Vindmølleområde ved Ravlundvej, juni 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 den korte afstand til møllerne og de gener, dette medfører, herunder støj og skyggekast, vil medføre værditab for ejendommen. Under besigtigelsen viste ejers repræsentant Peter Vemmelund rundt på ejendommen og gjorde gældende, at rundbuehallen ville blive revet ned på grund af den dårlige stand, og derved vil ejendommen i højere grad udsættes for visuel gene.

Under besigtigelsen gjorde opstiller rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig. Opstiller gjorde desuden rede for støj- og skyggekastberegningerne samt informerede ejeren om, at der i forbindelse med mølleprojektets realisering vil blive installeret et overvågningsprogram, der skal sikre, at ejendommen ikke udsættes for mere end 10 timers skyggekast om året.

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 2,3 MW på landbrugsarealer ved Ravlundvej nord for Filskov. Vindmøllerne vil blive opstillet på en mindre bakkeø mellem Hejnsvig bakkeø og Blåhøj Bakkeø. Tårnene vil have en navhøjde på 80 meter og en rotordiameter på 92,6 meter, hvilket giver en totalhøjde på ca. 126,5 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom med ca. 3,5 ha jordtilliggende og er beliggende nord for Filskov. Boligen er opført i 1872 og senest om-/tilbygget i 1985. Ifølge BBR-meddelelsen er der 118 m² beboelse. Der er tale om en ældre bolig i gule sten. Boligen fremtræder i almindelig stand. Der er ikke foretaget egentlige moderniseringer igennem nogen tid. Udbygningerne er af ældre dato, og de anvendes til oplagring m.m. En rundbuehal ved haven er i meget dårlig stand og må forventes nedrevet i løbet af kort tid.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede marker samt mindre skovarealer og mange læhegn, primært af løvfældende træer og nåltræer. Terrænet er forholdsvis fladt og ensartet dog med regelmæssige højdninger. Inden for en afstand på ca. 2,2 km. mod vest i Vejle Kommunes grænseland findes tre eksisterende vindmøller ved Klink med en totalhøjde på ca. 90 meter, men disse er ikke synlige fra ejendommen. 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. 744 meter. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Ved vurderingen er det lagt til grund, at ejendommen ikke vil blive genstand for betydelige visuelle gener, da udsynet til de projekterede vindmøller fra både de primære udendørs og indendørs opholdsarealer vil være meget begrænset. Udsynet fra disse begrænses i høj grad af rundbuehallen. Det er i lovforarbejderne fastslået, at vurderingen af et potentielt værditab skal basere sig 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 negativ påvirkning på ejendommen. Der vil være udsyn mod vindmøllerne fra indkørslen og bag den driftsbygning, nærmest indkørslen. Herfra vil udsynet til en vis grad begrænses af løvfældende træer.

I vurderingen er der desuden lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 39,7 dB(A) og 41,0 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 vurderet, at støjgenerne vil være begrænsede på grund af træer, som vil sløre støjen ved høje vindhastigheder.

Vindmølleprojektet er omfattet af den nye støjbekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller). 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.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt skyggekast på 12 timer og 23 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem medio marts til primo okto-

ber i tidsrummet mellem ca. kl. 17.30 og kl. 21.00. Skyggekastet vil blive af-skærmet delvis fra rundbuehallen. Det er lagt til grund, at der etableres skygge-stop på møllerne, således at det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om visse, men be-grænsede gener som følge af 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