

**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 20, 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. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Ravlundvej 20, 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 Ravlundvej 20.

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  var til stede.

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 der vil være visuelle gener forbundet med realisering af vindmølleprojektet på ejendommen. Ejeren har særlig anført, at der vil være udsyn fra ejendommens vestvendte side samt fra de østvendte værelser i vinterperioden. Ejeren har påpeget, at de p.t. har udsyn til eksisterende vindmøller mod øst, og ejendommen dermed kommer til at have møller både mod øst og vest ved realisering af vindmølleprojektet. Ejeren har i den forbindelse gjort gældende, at der forventes støjgener, eftersom de eksisterende vindmøller i øst i forvejen støjer.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet, herunder gener fra skyggekast og de begrænsede muligheder for salg ejendommen. Ejeren har desuden påpeget planer om etablering af terrasse i baghaven, hvor solen er det meste af dagen. Terrassen vil ikke længere have samme nydelsesværdi, da denne vil have direkte udsyn til de projekterede vindmøller.

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

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 126,5 meter. Vindmøllerne skal ifølge lokalplanen opstilles på en ret linje og med en ensartet indbyrdes afstand.

Ejendommen er en landbrugsejendom med kvæghold og planteavl med ca. 37,4 ha jordtilliggende. Ejendommen er beliggende nord for Filskov. Stuehuset er opført i 1888 og renoveret flere gange. Ifølge BBR-meddelelsen er der 265 m² beboelse. Der er tale om et meget rummeligt stuehus med pudsede vægge, nyt tag og med indvendig modernisering. Udbygningerne er indrettet til ammekøer og opstaldning af kvier. Der er tale om et nyere staldanlæg. Jorden drives med græs og traditionel planteavl.

Området omkring ejendommen er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt mindre skovarealer og mange læhegn, primært af løvfældende træer og nåltræer. Terrænet er forholdsvis fladt og ensartet dog med regelmæssige hældninger. Inden for en afstand på ca. 1 km fra gårdspladsen mod vest findes tre eksisterende vindmøller ved Klink med en totalhøjde på ca. 90 meter. 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. 1.191 meter. Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen 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 begrænset. Dog vil der fra baghaven være udsyn mod møllerne, og de løvfældende træer vil ikke helt kunne afskærme udsynet til møllerne.

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.

I vurderingen er det lagt til grund, at ejendommen vil udsættes for støj mindre end henholdsvis 36 dB(A) og 38 dB(A) ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s. Ved de pågældende vindhastigheder er de lovbestemte grænseværdier henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A), og da støj aftager over afstande har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at ejendommen ikke vil udsættes for støjgener, som vil have betydning for ejendommens værdi.

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

Det er skønnet, at ejendommen vil udsættes for skyggekast ca. 2 timer om året. Taksationsmyndigheden har lagt dette skøn til grund og vurderer ikke, at skyggekastet vil have betydning for ejendommens værdi.

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