

**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 11, 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 25. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Ravlundvej 11, 7200 Grindsted. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 60.000 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. 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 15. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Ravlundvej 11.

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 og med ejeren mødte .

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

- 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
- Brev af 16. april 2012 fra anmelder, kommentar til beregninger af lavfrekvent støj
- E-mail af 8. maj 2012 fra opstiller, svar på brev fra anmelder

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 ejendommen vil lide værditab på grund af de projekterede vindmøllers synlighed. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet, herunder særligt de støjmæssige gener.

Under besigtigelsen gjorde opstiller rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller gjorde desuden rede for støj- og skyggekastberegningerne. På grund af det beregnede skyggekast nær 10 timer om året, informerede opstiller om, at ejendommen vil indgå i et overvågningsprogram, som 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 beboelsesejendom med ca. 1 ha jordtilliggende og er beliggende nord for Filskov. Boligen er opført i 1942, men om-/tilbygget i 1998. Ifølge BBR-meddelelsen er der 150 m² beboelse. Der er tale om et lidt ældre hus som fremtræder i hyggelig stand. Der er ikke foretaget egentlige moderniseringer igennem nogen tid. Udbygningerne anvendes til oplagring m.m. Den tilhørende grund er anlagt i have, beplantning og rekreativt areal.

Området omkring ejendommen er landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er karakteriseret ved spredt bebyggelse og opdyrkede markenheder samt mindre skovarealer og mange læhegn primært af løvfældende træer og nåletræer. 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. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 60.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 550 meter. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen. Fra de primære udendørs opholdsarealer som have og terrasse, vil der være udsyn til møllerne. Udsynet vil i mindre omfang begrænses af garage og de mange løvfældende træer og anden bevoksning på ejendommen. Fra gårdspladsen er der udsyn til de eksisterende møller ved Klink. Inde fra boligen vil der være tilsvarende udsyn mod møllerne fra køkken/alrum samt mindre kontor.

I vurderingen er der lagt vægt på støjberegningerne. Ved vindhastighederne 6 m/s og 8 m/s er støjværdien beregnet til henholdsvis 41,8 dB(A) og 43,1 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 på baggrund heraf lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse gener i form af støj på ejendommen, 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 bemærkes, at anmelder ved skrivelse af 16. april 2012 har taget forbehold for beregningerne af den lavfrekvente støj med henvisning til, at Siemens Wind Power A/S fralægger sig ansvaret for fejl og mangler i det fremsendte materiale. Opstiller har hertil i e-mail af 8. maj 2012 anført, at der ved anmeldelse af projektet skal indsendes beregninger til kommunen, der viser, at støjreglerne, herunder regler for lavfrekvent støj, overholdes ved alle boliger. Der vil i disse beregninger ikke være forbehold, og såfremt vindmøllerne ikke overholder støjkravene, vil der ikke blive givet tilladelse til at opstille vindmøllerne.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af et beregnet årligt skyggekast på 9 timer og 33 minutter. Ifølge beregningerne forventes skyggekastet at finde sted i perioden mellem ultimo april til primo juni i tidsrummet mellem ca. kl. 19.45 og kl. 20.30 og i perioden primo juli til medio august i tidsrummet mellem ca. kl. 20.00 og kl. 20.45. Det er mølle 3, som vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være tale om gener fra skyggekast, som vil have betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens stand, boligens størrelse og fremtræden, beliggenheden på grunden og prisniveauet på ejendomsmarkedet.

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