Taksationsmyndigheden

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

20. februar 2012
ARØ/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Tornbyvej 3, 3700 Rønne som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/1062

Taksationsmyndigheden har den 7. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Tornbyvej 3, 3700 Rønne. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

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. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Tornbyvej 3, 3700 Rønne.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg. Som sekretær for myndigheden mødte Janine Lindberg fra Energinet.dk.

For ejeren mødte [redacted].

Endvidere mødte opstilleren, Kenn Dam, samt opstillers rådgiver, Steen Luk, fra DLBR Energi Invest.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 048 samt tillæg til kommuneplan 2009 for Bornholms Regionskommune. November 2011

- VVM-redegørelse og miljørapport. Vindmøller ved Tornbygård. Bornholms Regionskommune. Januar 2011
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale, inkl. støj- og skyggekastværdier

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 henvist til VVM-redegørelsens side 118-119, som illustrerer udsynet til de planlagte vindmøller fra en af naboejendommene.

Under besigtigelsen blev det oplyst, at ejendommens beboere opholder sig meget ved hestefolden og på markerne i den vestlige ende af ejendommen, hvorfra møllerne særligt vil blive synlige.

Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet ved Tornbygård indebærer opstilling af 3 ens vindmøller med hver en totalhøjde på 126,3 meter, som fremkommer ved en navhøjde på 80 meter kombineret med en rotordiameter på 92,6 meter. Møllerne opstilles i en nordvest-sydøstgående linje på skrå af bakkekammen ved Vallemark mellem Muleby og Klemensker med en indbyrdes afstand på ca. 250 meter. Hver mølle skal afmærkes med en fast rød lavintensiv belysning på minimum 10 candela, hvilket sker ved påsætning af 2 lamper øverst på møllehatten. Lyset afskærmes nedad.

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 bl.a. 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.

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 i projektet er beregnet til 732 m, og at stuehuset med køkken/alrum, balkon/forhøjet terrasse samt haveområdet primært er orienteret mod syd og øst og dermed ikke i retning mod vindmøllepro-

jektet i nordvestlig retning. Der ligger desuden ladebygninger foran huset mod såvel vest og nord, der vil skærme for udsynet til møllerne. Der vil være direkte udsyn til vindmøllerne fra markarealer og en mindre hestefold foran en rød udlænge, der er beliggende et stykke væk fra hovedejendommen samt fra et mindre areal ved indkørslen til gårdspladsen. Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning vil være uden betydning for ejendommens værdi.

Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 10:55 timer pr. år udendørs sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer. Taksationsmyndigheden har på grundlag af oplysninger fra opstiller lagt til grund, at VVM-tilladelsen er betinget af, at vindmøllerne udstyres med et skyggestop-program, så ingen nabobeboelser vil blive udsat for mere end 5 årlige timers reelt skyggekast. Skyggekastet falder i månederne april og maj samt medio juli til ultimo august, men kan kun forekomme i de sene aftentimer mellem ca. kl. 19.30 og 20.30, og sammenholdt med at de primære opholdsarealer vender i modsat retning af vindmøllerne og er afskærmede, vurderer Taksationsmyndigheden at det mulige skyggekast ikke vil have en værdiforringende effekt på ejendommen. Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet kan medføre visse støjgener, idet støjniveauet ved en vindhastighed på hhv. 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 38,4 dB(A) og 39,5 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A), men at denne gene i det konkrete tilfælde ikke vil medføre, at værdien af ejendommen forringes.

Det er på denne baggrund Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at den nye vindmølleopstilling ikke visuelt, støjmæssigt eller på anden måde vil påvirke ejendommens værdi i en sådan grad, at det kan resultere i en erstatning for værditab jf. lov om fremme af vedvarende energi.

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

Med venlig hilsen

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden