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 6, 3700 Rønne som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/964

Taksationsmyndigheden har den 20. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Tornbyvej 6, 3700 Rønne. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 200.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 13. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Tornbyvej 6, 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.

Ejerne, [redacted], var til stede.

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 udleverede under besigtigelsen dokumentation for omkostninger til granit på ejendommen og har endvidere i partsindlæg af 30. december 2011 anført, at der hertil kommer udgifter til yderligere materialer, leje af maskiner samt egen arbejdsløn.

Ejerne har i forbindelse med anmeldelsen af krav om erstatning for værditab henvist til VVM-redegørelsens visualiseringsbilleder fra ejendommen, som viser, at møllerne fremstår synlige, markante og dominerende. I ovennævnte partsindlæg af 30. december 2011 har ejeren endvidere gjort gældende, at der vil blive fuldt udsyn til alle 3 vindmøller i projektet fra den del af ejendommen, som vender mod vest, herunder terrasse, køkken og opholdsstue, hvor der også vil forekomme store gener grundet skyggekast.

Under besigtigelsen samt i ovenfor nævnte partsindlæg har ejeren gjort gældende, at den udarbejdede visualisering ikke er retvisende, idet vindmøllerne ifølge ejeren fremstår for små i forhold til de eksisterende el-master. Energinet.dk har på opfordring af ejeren efterfølgende indhentet information om højden på masterne, som Østkraft oplyser til 24,3 m fra fundament til top. Informationen er videresendt til sagens parter.

Under besigtigelsen udtrykte ejeren bekymring for risikoen for lavfrekvent støj fra de projekterede vindmøller, og ejeren udleverede i den forbindelse en artikel fra Weekendavisen fra 9. december 2011 med titlen ”Hellige roterende køer” samt kopi af brev fra Vestas til Miljøminister Karen Ellemann vedr. lavfrekvent støj.

Ejeren gjorde endvidere gældende, at der efter hans opfattelse er fejl i de koordinater, der er anvendt i støj- og skyggekastberegningerne, samt at der er anvendt forkerte kildestøjsværdier, hvorfor støjberegningerne ifølge ejeren ikke er retvisende. I den forbindelse udleverede ejeren en støjberegning for møllerne, et forstørret udsnit af samme støjberegning samt uddrag fra en rapport fra ERM med titlen Noise Assessment af 2. marts 2010. Ejeren har efterfølgende indsendt den nævnte rapport i sin fulde længde. I partsindlægget har ejeren henvist til, at støjberegning af 18. august 2010, som ligger til grund for VVM-redegørelsen vedr. Tornbygård-projektet, angiver vindmøllernes kildestøj til henholdsvis 105,4 og 104,4 dB(A) ved 8 m/s, og at der i beregningen er anført, at dette er estimerede støjtal, da der for nuværende ikke findes målte støjtal for den pågældende mølletype. Ejeren har hertil anført, at den anvendte mølletype er typecertificeret den 11. januar 2007 og er opstillet flere steder i Danmark og udlandet. Ejeren har også henvist til førnævnte rapport fra ERM, hvori den pågældende mølles kildestøj er angivet til 107 dB(A), dvs. en højere værdi end anvendt i støjberegningen. Ejeren har dog også gjort opmærksom på, at støjbe-

regningen fra 18. august 2010 er blevet tilrettet efter færdiggørelsen af VVM-redegørelsen, men da han ikke har kunnet få aktindsigt i de nye beregninger hos kommunen, har han kun kunnet forholde sig til de oprindelige støjberegninger.

I et supplerende partsindlæg af 30. december 2011 har ejeren henvist til en undersøgelse fra ejendomsmæglerfirmaet Home, som viser, at cirka halvdelen af en gruppe adspurgte aldrig vil overveje at købe en ejendom - eller at det vil have stor betydning for deres beslutning om at købe en ejendom - hvis der er opstillet vindmøller i nærheden.

Som svar på ejerens kritik af støjberegningerne, har opstilleren i et indlæg af 18. januar 2012 forklaret, at det, indtil den endelige anmeldelse fandt sted over for kommunen i december 2011, ved flere lejligheder er blevet sandsynliggjort, at støjen fra vindmøllerne i projektet kan overholdes i henhold til Støjbekendtgørelsen.

Opstilleren har oplyst, at der grundet den løbende udvikling ofte vil forekomme ændringer/forbedringer i produkterne, herunder ændrede støjscenarier, nye støjmålinger m.v. Ved den endelige anmeldelse over for kommunen er der imidlertid indsendt de beregninger, som opstiller betragter som dem, opstiller og producenten, Siemens, skal stå på mål overfor, og dette materiale er ligeledes suppleret med en støjrapport for den valgte vindmølletype. Opstiller har desuden oplyst, at der af rapporten fremgår den målte kildestøj for begge vindhastigheder, og at de i beregningen indlagte værdier tangerer eller er mere konservative end støjrapportens tal. Den midterste vindmølle er samtidig støjreguleret med -1 dB, hvilket ligeledes er kvitteret i beregningen.

Ved partsindlæg af 19. januar 2012 henviser ejeren endnu engang til, at kildestøjsværdierne i støjrapporten er opgivet til 105,4 dB(A) i stedet for 107 dB(A), til forskellige henvendelser til politikere, samt til en række dokumenter, som han har fået aktindsigt i via Sundhedsstyrelsen, og som alle på forskellig vis berører forespørgsler på eller resultater af redegørelser for sammenhængen mellem vindmøllestøj og helbredseffekter.

Opstilleren har ved e-mail af 24. januar 2012 oplyst, at man ikke ønsker at afgive yderligere kommentarer i sagen.

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 vil medføre et værditab på jeres ejendom på 200.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er beregnet til ca. 655 m, og at der vil være direkte udsyn til vindmølleprojektet fra stuehusets gavl med glasdøre, førstesal og balkon, der vender mod vest og dermed mod vindmølleprojektet, der vil blive placeret i vestlig retning i forhold til ejendommen. I denne retning ses også højspændingsmaster og en silo, men vindmøllerne vil dog på grund af deres størrelse fremstå meget mere markante og dominerende i landskabet. Det primære terrasseområde er beliggende foran gavlen i samme retning mod møllerne. Ejendommens langside og stuefacade med vinduer og store terrassedøre fra stuen er orienteret mod syd, og væk fra vindmøllerne, hvorfra der i øvrigt kan ses en blinkende mast og højspændingsledninger. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning, vil få betydning for ejendommens værdi.

Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 10:54 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 marts og april og igen fra medio august til medio oktober og forekommer i varierende udstrækning i de sene eftermiddagstimer/tidlige aftentimer mellem ca. kl. 17.00 og 20.00. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at det mulige skyggekast vil få en vis værdiforringende effekt på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, som kan få en betydning for ejendommens værdi, idet støjniveauet ved en vindhastighed på hhv. 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 39,9 dB(A) og 41,1 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Taksationsmyndigheden vurderer, at en mindre forskel på støjberegningerne ikke i den konkrete sag vil have betydning for vurderingen af værditabet. Der er imidlertid ikke på det foreliggende grundlag mulighed for at tage særskilt stilling til det lavfrekvente støjniveau samt anmelders referencer til rapporter om sundhedsrisici. Taksationsmyndigheden vurderer desuden, at diverse henvendelser til politikere ikke har betydning for denne sag..

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.300.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en velbeliggende ældre ejendom, som er renoveret og istandsat i gode og udsøgte materialer. Der mangler dog stadig færdiggørelse af udvendige facader med bindingsværk, ligesom 1.-salens an-

vendelsesmuligheder begrænses af et gennemgangsværelse, mindre niveauforskelle og et gangparti med lavt og skråt loftsareal.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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

Anita Rønne

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden