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 Aabyvej 16, 3700 Rønne som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/1086

Taksationsmyndigheden har den 8. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Aabyvej 16, 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 13. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Aabyvej 16, 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 og med 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 gjort gældende, at ejendommens stuehus vil lide et værditab som følge af de projekterede vindmøller, idet jorden om få år forventes frasolgt til andet eksisterende landbrug og boligen solgt separat. Ejeren har også anført, at møllerne er planlagt opstillet ca. 700 meter øst fra stuehusets gavl, og at der vil være frit udsyn til møllerne fra et vindue i soveværelset samt fra terrassen og haven, fordi der ikke er nogen bevoksning. Dette vil medføre både visuelle og støjmæssige gener.

Under besigtigelsen lagde ejeren særlig vægt på, at der vil forekomme gener fra vindmøllerne ved ophold i lækrogen ved husets østgavl. Ejeren anførte, at lækrogen benyttes i stor udstrækning om sommeren, idet der ikke er læ andre steder. Ejeren gav endvidere udtryk for bekymring for lavfrekvent støj fra de projekterede vindmøller.

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. Det er tillige anført, at vurderingen af

værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, jf. lovens bemærkninger til § 6.

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 der er tale om en landbrugsejendom med 73 hektar jord, hvor vindmølleprojektet ikke vil forårsage nogen driftsmæssig ændring. Vurderingen af værditabet er foretaget på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen samt tidspunktet for besigtigelsen. Afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til 698 m. Der vil være direkte udsyn til vindmøllerne fra et mindre område ved ejendommens østgavl, hvor der er anlagt en mindre terrasse foran en udlænge i forbindelse med en køkkenhave. I denne retning er der tillige udsyn til en silo og højspændingsmaster. De planlagte vindmøller vil dog på grund af deres højde fremstå meget mere markante i landskabet. Imidlertid er de primære opholdsrum med vinduesfacader, haveområdet og en terrasse orienteret mod syd, mens en anden terrasse samt en balkon er orienteret mod vest, mens møllerne er planlagt opstillet øst/nordøst for ejendommen. Taksationsmyndigheden vurderer derfor, at den visuelle påvirkning vil være uden betydning for ejendommens værdi.

Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 13:17 timer pr. år udendørs sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer. Taksationsmyndigheden har imidlertid 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 ultimo marts til medio september, men kan kun forekomme i de tidlige morgentimer mellem ca. kl. 5.00 og 7.30. Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, idet støjniveauet ved en vindhastighed på 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 39,9 dB(A) og 41,0 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A), men at denne gene alene ikke vil få betydning for den konkrete ejendoms værdi. Der er ikke på det foreliggende grundlag mulighed for at tage særskilt stilling til det lavfrekvente støjniveau.

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

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden