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 Bregneshavevej 15, 3700 Rønne som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/1123

Taksationsmyndigheden har den 13. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Bregneshavevej 15, 3700 Rønne. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler Anders Kokborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 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. 500.000 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 Bregneshavevej 15, 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.

Ejeren, [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 har gjort gældende, at nærmeste vindmølle i projektet vil blive placeret 495 meter fra ejendommen, at støjpåvirkningen på ejendommen ligger tæt på grænseværdien, og at der vil blive et skyggekast på ca. 14 timer. På baggrund af dette anfører ejeren, at ejendommen vil blive meget påvirket af vindmølleopstillingen.

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 din ejendom på 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt

vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet er beregnet til 596 m, og at stuehuset med de primære opholdsrum og forhøjet terrasse samt haveområdet er orienteret mod syd og dermed til dels mod vindmølleprojektet, der er planlagt i sydvestlig retning i forhold til ejendommen. En høj og meget tæt bevoksning omkring og i haven vil dog skærme for møllerne og bevirke, at møllernes dominans og det visuelle udsyn til disse vil blive væsentligt reduceret. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en vis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 14:51 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 januar til start april og igen fra september til december, men dog ikke i sommermånederne, og forekommer i varierende udstrækning i eftermiddagstimerne mellem ca. kl. 15.00 og 18.30. Sammenholdt med, at de primære opholdsarealer til dels vender i retning af vindmøllerne, men dog med noget afskærmning fra den tætte bevoksning vurderer Taksationsmyndigheden, at det mulige skyggekast vil få en vis begrænset værdiforringende effekt på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet kan medføre støjgener, der vil få betydning for ejendommens værdi. Støjniveauet ved en vindhastighed på hhv. 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 41,8 dB(A) og 43,0 dB(A) og tangerer dermed de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A).

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en ejendom med frastykkede jorder og med bygninger, som henligger ubrugte. Stuehuset er forsømt og trænger til en total renovering, men bygningsmassen er rimelig med knap en hektar jord omkring og kan give grundlag for at etablere en god ejendom.

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

Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden