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 Hoglebjergvej 1, 3790 Hasle som følge af opstilling af vindmøller ved Tornbygård i henhold til lokalplan nr. 048 for Bornholms Regionskommune – sagsnr. 11/1093

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 Hoglebjergvej 1, 3790 Hasle. 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 Hoglebjergvej 1, 3790 Hasle.

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 vindmøllerne kan ses fra grunden og fra stuehusets 1. sal, og at de vil virke dominerende som følge af den korte afstand til mølleprojektet. Endvidere anfører ejeren, at ejendommen vil blive påvirket af støjgener samt skyggekast. På denne baggrund gør ejeren gældende, at ejendommen vil falde i værdi som følge af mølleprojektet.

Under besigtigelsen anførte ejeren endvidere, at møllerne primært vil være til gene i sommerhalvåret ved ophold udendørs.

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 der er tale om en mindre lystejendom med beboelse og udlænger. Afstanden til

den nærmeste vindmølle er beregnet til 661 m, men beboelsen med de primære opholdsrum og de primære udendørs opholdsområder er orienteret mod nord og dermed væk fra vindmølleprojektet. Fra indgangssiden til stuehuset, der vender mod syd, vil udlænger skærme mod udsynet til vindmøllerne, således at møllerne ikke vil fremstå dominerende. Der vil særligt fra arealer omkring driftsbygningerne være direkte udsyn til vindmøllerne i sydøstlig retning, og til dels fra vinduer i beboelsens førstesal, men Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning vil være uden betydning for ejendommens værdi.

Skyggekast fra vindmøllerne er beregnet til 4:03 timer pr. år udendørs sammenholdt med den anbefalede grænseværdi på 10 timer, men kan kun forekomme om morgenen i månederne ultimo oktober til februar måned. Skyggekast vurderes derfor ikke til at få en værdiforringende effekt på ejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, idet støjniveauet ved en vindhastighed på hhv. 6 m/s og 8 m/s er beregnet til hhv. 39,1 dB(A) og 40,2 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A), men det vurderes i det konkrete tilfælde, at denne gene alene ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

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