Taksationsmyndigheden

[redacted]

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

12. april 2011
BEO/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Stormgade 40, 6960 Hvide Sande som følge af opstilling af vindmøller på Hvide Sande Nordhavn i henhold til lokalplan nr. 294b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/6888

Taksationsmyndigheden har den 24. marts 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Stormgade 40, 6960 Hvide Sande. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. februar 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Stormgade 40, 6960 Hvide Sande.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. For Taksationssekretariatet mødte Morten Yde.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Steen Davidsen fra Hvide Sande Erhvervsudvikling, Søvejen mod vest.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 294b for Ringkøbing-Skjern Kommune. For et område til vindmøller på Hvide Sande Nordhavn. 14. december 2010
- Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Område til vindmøller på Hvide Sande Nordhavn. 14. december 2010
- VVM-redegørelse og miljørapport. Vindmøller på Hvide Sande Nordhavn. August 2010
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbillede
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af visuelle gener, idet der vil blive direkte udsigt til møllerne fra ejendommens have, terrasse, stue, køkken, soveværelse og værelse. Ejeren anfører endvidere, at der både inde og ude vil forekomme store gener forbundet med støj og skyggekast, både i dag- og nattetimerne.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller kort for projektet.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet vil blive placeret ca. 760 m fra ejendommen, mens de øvrige møller vil komme til at stå ca. 1055 m og 1385 m væk. Mølleområdet

ligger nordvest for ejendommen. Området er kystnært og karakteriseret ved almindelig bymæssig bebyggelse samt nærheden til havnen.

Boligen er orienteret henholdsvis mod nord og syd. Det er indgået i Taksationsmyndighedens afgørelse, at der fra boligens primære opholdsarealer vil være et begrænset udsyn til projektets møller. Fra boligens køkken med spiseplads vil der fra højtplacerede vinduer være et begrænset udsyn til vindmøllerne. Fra to værelser med vinduer mod nord vil der ligeledes være et meget begrænset udsyn til mølleområdet.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der fra de udendørs opholdsarealer kun i begrænset omfang vil være udsyn til møllerne. Fra haven på nordsiden af huset vil nacellen, vinger og udsnit af tårn være synlige, dog vil særligt den nordligst placerede mølle være næsten skjult af de omkringliggende boligers tage og antenner. Fra den lille bålplads samt opholdsareal på nordsiden af garagen vil der kun i mindre omfang være udsyn til møllerne. Der vil endvidere være et mindre udsyn fra indkørslen til ejendommen.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne forekomme støjmæssige gener på ejendommen. Den beregnede støj må dog formodes i en vis grad at blive sløret af den naturlige – og øvrige - støj i området som følge af den kystnære placering samt nærheden til Hvide Sande havn og by.

Taksationsmyndigheden har endelig lagt vægt på, at der vil kunne opstå nogle gener som følge af skyggekast. Da der alene er et begrænset udsyn til møllerne, vil der være tale om absolut begrænsede gener i form af skyggekast. En eventuel skyggekastpåvirkning vil finde sted om aftenen mellem kl. ca. 20.30 og 21.45 fra maj til og med juli. Der er i VVM-tilladelsen indsat krav om miljøstop, hvorefter skyggekastgener skal reduceres til maksimalt 10 timers årligt reelt skyggekast.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden