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 48, 6960 Hvide Sande som følge af opstilling af vindmøller på Hvide Sande Nordhavn i henhold til lokalplan nr. 294b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/7012

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 48, 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 din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 25. februar 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Stormgade 48, 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.

Ejer eller en repræsentant for denne mødte ikke til besigtigelsen. Ejer havde ved kontakt til Energinet.dk fået forkerte oplysninger om besigtigelsestidspunktet. Besigtigelsen fandt dog sted inden for det i det udsendte brev angivne tidsrum. Taksationsmyndigheden forsøgte flere gange at kontakte ejer forud for besigtigelsen. Ejer har godkendt, at Taksationsmyndigheden foretog en besigtigelse, uden at hun var til stede.

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.

Ejeren har gjort gældende, at hun frygter, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af lavfrekvent støj og de deraf følgende helbredsmæssige påvirkninger. Efter besigtigelsen understregede ejeren over telefonen hendes bekymring for den lavfrekvente støj og henviste blandt andet til en undersøgelse fra Aalborg Universitet.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller kort for projektet samt for støj- og skyggekastberegningerne.

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 din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet vil blive placeret ca. 780 m fra ejendommen, mens de øvrige møller vil komme til at stå ca. 1078 m og 1410 m væk. Mølleområdet ligger nordvest for ejendommen. Området er kystnært og karakteriseret ved almindelig bymæssig bebyggelse samt nærheden til stranden og havnen.

Ejendommen er orienteret mod henholdsvis nord og syd. Det er indgået i Taksationsmyndighedens afgørelse, at der fra boligens primære opholdsarealer vil være et meget begrænset udsyn til projektets møller. Fra boligens køkken og spisestue, hvor der er vinduer mod nord, vil møllerne således delvist være synlige.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der fra de udendørs opholdsarealer, herunder haven, der til dels er udlagt som naturgrund, kun i begrænset omfang vil være udsyn til møllerne. I forhold til ejendommens to terrasser vil der udelukkende fra den sydligste terrasse været et begrænset udsyn, idet naboejendommen dog yder en vis afskærmning herfor. Den anden terrasse, hvortil der er udgang fra stuen, vil ikke blive påvirket, da udsynet afskærmes af en halvmur.

Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne forekomme støjmæssige gener på ejendommen. Støjberegningerne viser en støjpåvirkning på 35,7 ved en vindhastighed på 6 m/s samt 37,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Grænseværdierne i medfør af bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006 (Vindmøllebekendtgørelsen) er hhv. 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. 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 konstateret, at der som følge af det begrænsede udsyn til møllerne alene vil være tale om absolut begrænsede gener i form af skyggekast. En eventuel skyggekastpåvirkning vil finde sted om aftenen mellem kl. ca. 20.45 og 21.45 fra medio 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden