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

[redacted]

12. april 2011
BEO/JLI

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Strandgade 5, 6960 Hvide Sande som følge af opstilling af vindmøller på Hvide Sande Nordhavn i henhold til lokalplan nr. 294b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/7008

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 Strandgade 5, 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 24. februar 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Strandgade 5, 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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støjgener, der vil påvirke både forretningen og ejendommens lejere. Ejerne anfører endvidere, at skygge fra møllerne også vil give anledning til gener.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller kort for projektet samt for støj- og skyggekastberegningerne, herunder mulighederne for miljøstop.

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 bliver placeret ca. 822 m fra ejendommen, mens de

øvrige møller vil komme til at stå ca. 1058 m og 1353 m væk. Mølleområdet ligger nordvest for ejendommen.

Ejendommen, der består af butik i stueetagen og bolig på 1. sal, er orienteret mod hhv. nordøst og sydvest. Fra butikken vil der være et absolut begrænset udsyn til de projekterede vindmøller, idet de store butiksvinduer vender mod nordøst og dermed ikke i retning af møllerne. Møllerne vil dog være synlige fra fortovet foran butikken.

Fra ejendommens lejlighed på 1. sal vil der være et absolut begrænset udsyn fra gavlvinduet, der vender ud mod mølleområdet. Nabobygningen vil i høj grad afskærme dette udsyn. Fra 1.-salen kan der endvidere fra to mindre vinduer mod nord være et yderst begrænset udsyn til vindmøllerne.

Området er kystnært og karakteriseret ved havnen, erhvervsområdet omkring havnen, butiksstrøget samt almindelig bymæssig bebyggelse. Det er endvidere præget af forskellige tekniske anlæg i form af bl.a. master, belysning som påvirker landskabet visuelt.

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. Som følge af de forskellige virksomheder omkring havnen vil der endvidere på visse tidspunkter af døgnet være en betydelig trafikstøj. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen lagt vægt på, at ejendommen ikke vil opleve gener i form af 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