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 Vestergade 15, 6960 Hvide Sande som følge af opstilling af vindmøller på Hvide Sande Nordhavn i henhold til lokalplan nr. 294b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 10/7011

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 Vestergade 15, 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 24. februar samledes Taksationsmyndigheden på Vestergade 15, 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 den korte afstand til den sydligste mølle, der vil blive på omkring 700 m. Ejerne udtrykker bekymring for mulige støjgener, idet vinden typisk kommer fra nordvest eller vest, hvorfor lyden fra møllerne vil have retning mod ejendommen. Ejerne anfører ligeledes, at de er bekymrede for påvirkningen fra møllevingerne, der bryder solens stråler, idet flere af ejendommens stuevinduer vender mod vest eller nordvest, hvorfor eftermiddagssolen vil falde ind her. Endelig gør ejerne gældende, at der vil være gener i forbindelse med ophold i haven som følge af støj og skyggekast.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller kort for projektet, for støj- og skyggekastberegningerne samt for mulighederne vedrørende 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 din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet vil blive placeret ca. 743 m fra ejendommen, mens de øvrige møller vil komme til at stå ca. 1013 m og 1330 m væk. Mølleområdet ligger nordvest for ejendommen.

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

Det er indgået i Taksationsmyndighedens afgørelse, at der fra boligens primære opholdsarealer alene vil være et meget begrænset udsyn til mølleområdet. Der vil således fra panoramavinduerne i spise- og opholdsstuen været et vist udsyn til de projekterede vindmøller. Naboejendommen og øvrige ejendomme vil dog i høj grad afskærme og dermed minimere den visuelle gene.

Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at haven ligger bag huset og ikke er orienteret mod møllerne, hvorfor udsynet vil være begrænset. Fra den bagerste del af haven vil der være et begrænset udsyn til møllerne, ligesom de vil være delvist synlige fra området foran huset ud mod gaden. Udsynet vil dog være begrænset af nabohusene og industriområdet for enden af vejen.

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, herunder industriområdet omkring havnen.

Taksationsmyndigheden har endeligt lagt vægt på, at der vil kunne opstå nogle gener som følge af skyggekast. Det forventede skyggekast vil i medfør af kravene i VVM-tilladelsen til miljøstop blive reduceret til maksimalt 10 timers årligt reelt skyggekast. Skyggekastpåvirkningen vil finde sted i aftentimerne fra maj til august. De faktiske gener, som følge af skyggekast må dog forventes, at blive absolut begrænsede, som følge af det begrænsede udsyn til møllerne.

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