

IKEA Vindmøllelaug I/S

Udbudsmateriale
vedrørende køberet til
vindmølleandele for lokale borgere
i vindmølleprojekt udbudt af IKEA
Ejendomme ApS

Forord

Dette udbudsmateriale er udarbejdet i henhold til §14 i Lov nr. 1392 af 27. december 2008 om vedvarende energi (VE-Loven) til brug for lokale borgeres vurdering af køberet i forbindelse med IKEA Ejendomme A/S' opstilling af en vindmølle på IKEA Ejendomme A/S's grund på Mårkærvej i Taastrup.

Ifølge VE-loven skal lokale borgere tilbydes en køberet på minimum 20 % af andele i den juridiske enhed, IKEA Vindmøllelaug I/S, som vil blive ejer af den nye vindmølle.

Der vil blive afholdt orienteringsmøde om stiftelsen af IKEA Vindmøllelaug I/S og om køberetten den 21. december 2010 kl. 19:00 hos IKEA, Mårkærvej 15, 2630 Taastrup.

Nærværende udbudsmateriale, der er udarbejdet af IKEA Ejendomme ApS, udgør sammen med de vedhæftede Appendix det samlede informationsmateriale om køberetten.

Jf. bestemmelsen i VE-lovens § 14 stk. 2 skal det særligt fremhæves:

- at **hæftelse for deltagelse i projektet er personlig, direkte, solidarisk og at hæftelsens omfang er ubegrænset**,
- at det i udkast til vedtægter for IKEA Vindmøllelaug I/S er anført, at optagelse af lån i interessentskabet så vidt muligt skal begrænses til finansiering af udlæg for moms og eventuelle negative afvigelser i forhold til de budgetterede anlægsudgifter, men at der kan være risiko for, at der også må optages finansiering lån til finansiering af afvigelser på drifts- og likviditetsbudgettet,
- at **der udbydes 1.580 andele a 5.600 kr. pr. andel**, og at IKEA Ejendomme ApS vil tegne 80 % af andelene samt endvidere tegne de andele der ikke tegnes af lokale borgere,
- at **fristen for afgivelse af købstilbud er 4 / 1 2011 kl. 16.00**, samt at betingelserne i øvrigt fremgår af tegningsaftale.

Ansvarlige for udbudsmaterialet

Ansvarlig for udbudsmaterialet er IKEA Ejendomme A/S, Mårkærvej 15, 2630 Taastrup repræsenteret ved bestyrelsen, som omfatter:

John Rasmussen (formand),

Håkan Svedman, direktør i IKEA A/S og IKEA Ejendomme ApS

Kim Johansson, Økonomichef i IKEA A/S og IKEA Ejendomme ApS

Alle bestyrelsesmedlemmer i IKEA Ejendomme ApS har kontoradressen på Mårkærvej 15, 2630 Taastrup.

UDKAST

Indhold

1	Oversigt over bilag	2
2	Indledning	3
2.1	Risiko ved investering og egen rådgiver	3
3	Forretningsgrundlag	4
3.1	Grundlag	4
3.2	Etableringens formål og juridisk struktur	4
3.3	Ind og udtræden af samt hæftelsesforhold i projektet	5
3.4	Omfang af forventet optagelse af gæld	5
3.5	Tegning og forventet ejerforhold	6
4	Særlige risici ved vindmølledrift samt budget og prognoser	6
5	Finansiell fremskrivning	7
5.1	Ledelsens erklæring om finansiell fremskrivning	7
5.2	Erklæring afgivet af uafhængig revisor på finansiell fremskrivning	8
5.3	Anlægsbudget og forudsætninger	9
5.4	Finansiell fremskrivning og forudsætninger	10
6	Skattemæssige forhold	12
6.1	Progressionsgrænser ved skatteberegningen	12
6.2	Virksomhedsskatteordningen	12
6.3	Skattemæssige afskrivninger på vindmøller	13
6.4	Anpartsreglerne	13
6.5	60 %-reglen for vindmøller	13
6.6	Valg af skattemodel	14
7	Beregning af afkast og følsomhedsanalyser m.v.	14
8	Ledelsespåtegning	15
9	Den uafhængige revisors erklæring i henhold til VE-lovens § 14, stk. 4	16

1 Oversigt over bilag

- Bilag 1 Driftsprognose for IKEA Vindmøllelaug I/S
- Bilag 2 Beregning af afkast og følsomhed (beskatning efter 60 %-reglen)
- Bilag 3 Beregning af afkast og følsomhed (beskatning efter anparts-reglerne)
- Bilag 4 Aftale om leje af grund mellem IKEA Vindmøllelaug I/S og IKEA Ejendomme ApS
- Bilag 5 Administrationsaftale mellem IKEA Vindmøllelaug I/S og IKEA Ejendomme ApS
- Bilag 6 Aftale om overdragelse af vindmølleprojekt mellem IKEA Vindmøllelaug I/S og IKEA Ejendomme ApS
- Bilag 7 Udkast til vedtægter for IKEA Vindmøllelaug I/S
- Bilag 8 Tegningsaftale til brug for tegning af andele i IKEA Vindmøllelaug I/S
- Bilag 9 Lokalplan 1.10.16 Taastrup Kommune
- Bilag 10 Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2010

2 Indledning

Som led i IKEA's politik omkring bæredygtighed og samfundsansvar indgår der ønske om at bidrage til produktionen af vedvarende energi. Opførelse af og driften af den i nærværende udbudsmateriale beskrevne vindmølle skal ses i lyset heraf. Således etableres vindmøllen ikke primært med henblik på at opnå økonomisk afkast af investeringen.

Projektet, der omfatter opstilling af en ny vindmølle ved Mårkærvej, Taastrup, følger den af Taastrup Kommune offentliggjorte og godkendte lokalplan nr. 1.10.16 og tillæg nr. 1 til kommuneplan 2010.

Vindproduktionen vil blive solgt til markedet via tilslutning til offentlig elnet.

Jf. VE-loven skal der til lokale borgere gives ret til deltagelse i projektet. Denne ret gives i form af tilbud om køb af 20 % af IKEA Vindmøllelaug I/S, som skal være juridisk ejer og forestå driften af vindmøllen.

Udbyderen af projektet er IKEA Ejendomme ApS, som allerede har påbegyndt projektet i eget navn.

IKEA Ejendomme ApS vil i henhold til ovenstående overdrage rettigheden til den nye vindmølle til IKEA Vindmøllelaug I/S. IKEA Vindmøllelaug I/S er en selvstændig juridisk enhed med solidarisk ansvar og ubegrænset hæftelse for de enkelte interessenter, der deltager.

Til belysning af de økonomiske og skattemæssige konsekvenser ved tegning af andele i IKEA Vindmøllelaug I/S har ledelsen i IKEA Ejendomme ApS udarbejdet nærværende udbudsmateriale.

Det er hensigten, at materialet skal belyse investeringen med beskrivelse af forretningsgrundlag og forudsætninger for projektet samt forventet økonomi. Den forventede økonomi er beskrevet i et anlægsbudget samt i en fremskrivning af drifts, likviditet og balance for vindmølle drift for en 20-årig periode svarende til vindmøllens forventede levetid.

Andelene tilbydes ved tegning af andele i IKEA Vindmøllelaug I/S til kostpris. Kostprisen og risikoen pr. anpart for lokale borgers tegning af andele i IKEA Vindmøllelaug I/S, svarer således til kostprisen og risikoen pr. andel for projektudvikleren og udbyderen IKEA Ejendomme ApS.

2.1 Risiko ved investering og egen rådgiver

Investering i nærværende vindmølleprojekt er behæftet med betydelige usikkerheder, som er beskrevet nærmere i det efterfølgende og i ledelsens påtegning.

Risiko øges ved, at der er tale om en lang tidshorisont for investeringen samt komplekse og politisk fastsatte afregningsforhold og skatteregler, samt at der i IKEA Vindmøllelaug I/S er personlig, direkte, solidarisk og ubegrænset hæftelse.

Det anbefales derfor, at eventuelle investorer – inden beslutning om eventuel investering i den udbudte vindmølleandel – søger rådgivning hos egen revisor og/eller anden rådgiver til belysning af risiko og skattemæssige virkning for den enkelte investor.

UDKAST

3 Forretningsgrundlag

3.1 Grundlag

Projektet og nærværende udbudsmateriale er bl.a. baseret på følgende grundlag:

- Lokalplan 1.10.16 Taastrup Kommune
- Tillæg nr. 1 til kommuneplan 2010
- Indbydelse til tegning af andele i IKEA Vindmøllelaug I/S udarbejdet af IKEA Ejendomme ApS (7. december 2010)
- Udkast til vedtægter for IKEA Vindmøllelaug I/S (dateret ## 2010)
- Tegningsaftale i IKEA Vindmøllelaug I/S
- Estimeret produktion (mvH) modtaget fra Vestas
- Projektkontrakt med IKEA Ejendomme ApS (dateret # oktober 2010)
- Købekontrakt vedrørende vindmølle (turnkey aftale) med Vestas A/S (dateret 28. september 2010)
- Tinglyst deklaration om vindmølledrift (opnået i forbindelse med eksisterende vindmøller).

Formålet med udbudsmateriale er i overensstemmelse med VE-loven at give potentielle købere mulighed for en selvstændig bedømmelse af en mulig økonomisk udvikling i IKEA Vindmøllelaug i forbindelse med eventuel tegning af andele i det vindmølleprojekt, som IKEA Ejendomme ApS udbyder.

3.2 Etableringens formål og juridisk struktur

Formål med etablering af IKEA Vindmøllelaug I/S er opførelse og drift af 1 stk. V52-850 kW Vestas vindmølle, som skal opstilles ved Mårkærvej, 2630 Taastrup. Grunden tilhører IKEA Ejendomme ApS. Møllens anskaffelsessum og opstilling forventes finansieret ved kontant indbetaling fra interessenterne, dvs. IKEA Ejendomme ApS og de borgere, der eventuelt tegner andele.

IKEA Vindmøllelaug I/S etableres som et interessentskab med en indskudskapital opdelt på i alt 1.580 ideelle andele. Antallet af andele er fastsat ud fra en skønnet årlig produktion på 1.580.000 kWh fra den V52-850 kW vindmølle.

IKEA Vindmøllelaug I/S er endnu ikke stiftet. Den formelle stiftelse af selskabet vil ske på den stiftende interessentforsamling, hvor vedtægter skal vedtages og medlemmer af ledelsesorganer vælges. KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab vil blive foreslået som revisor i IKEA Vindmøllelaug I/S.

Andele giver ret til at deltage og stemme på interessentforsamlinger samt ret til at modtage de af bestyrelsen vedtagne udlodninger. De første udlodninger kan principielt ske efter vedtagelse af årsregnskabet på interessentforsamlingen efter første driftsår. Der forventes dog p.t. ikke likviditet hertil.

3.3 Ind og udtræden af samt hæftelsesforhold i projektet

Indtræden i IKEA Vindmøllelaug I/S sker ved underskrift på tegningsaftaler og indbetaling af indskudsbeløbet.

Udtrædelse af IKEA Vindmøllelaug I/S kan kun ske ved salg af andele til andre lokale borgere eller til IKEA Ejendomme ApS. Andelen optages ikke til handel på noget reguleret marked eller alternative markedspladser, og andelen kan ikke indfris via IKEA Vindmøllelaug I/S. Således kan en I/S andel efter omstændighederne være meget svært omsætteligt eller ikke mulig at afsætte.

I IKEA Vindmøllelaug I/S er der personlig, direkte, solidarisk og ubegrænset hæftelse fra interessenterne for økonomiske forpligtelser i IKEA Vindmøllelaug I/S.

Ved underskrift på tegningsaftalen acceptere tegneren, at interessentskabets bestyrelse kan gennemføre købet af vindmøllen, herunder optage lån i kreditinstitutter til finansiering af moms ved købet samt dækning af eventuel negativ afvigelse til anlægsbudgettet.

Ved underskrift på tegningsaftalen accepteres tillige den personlige, direkte, solidariske og ubegrænsede hæftelse med hele ens personlige formue for forpligtelser i IKEA Vindmøllelaug I/S.

Jf. bestemmelsen i VE-loven § 14 stk. 1 skal der i dette udbudsmateriale oplyses om hæftelsens omfang pr. andel. Hæftelsens omfang er ubegrænset og der kan således ikke opgøres noget definitivt maksimum på hæftelsens omfang..

3.4 Omfang af forventet optagelse af gæld

Omfanget af den forventede finansiering via kreditinstitutter fremgår af det efterfølgende anlægsbudget og drifts- og likviditetsbudget. Det planlægges ikke at optage lån i interessentskabet ud over løbende finansiering af udlæg for moms og eventuel periodevis og midlertidige likviditetsunderskud fra den løbende drift. Sådan låneoptagelse forventes optaget via lån hos IKEA Ejendomme ApS, som vil blive forrentet med den altid gældende månedlige CIBOR + 2%.

Der er dog mulighed for, at bestyrelsen kan optage en yderligere kredit til dækning af udlæg og eventuelle negative afvigelser i forhold til de budgetterede anlægsudgifter og/eller uventede likviditetsunderskud fra den løbende drift.

Opstår der f.eks. en udgift til naboerstatning, som ikke kan udlignes af positive afvigelser i anlægsbudgettet, forventes sådanne ikke budgetterede udgifter at blive finansieret via kredit i pengeinstitut, som tilbagebetales i takt med forventede positive likviditet fra den løbende drift.

Det forventes ikke, at der vil blive behov for yderligere indskud ud over tegning ved stiftelsen af IKEA Vindmøllelaug I/S, men i sagens natur er det usikkert og eventuelt optagelse af ikke budgetterede finansiering vil udskyde det tidspunkt, hvor udlodninger fra interessentskabet kan påbegynde.

Eventuel låneoptagelse hos interessenterne til finansiering af deres køb af andele er IKEA Vindmøllelaug I/S uvedkommende.

3.5 Tegning og forventet ejerforhold

Op til 20 % af andelen kan jf. bestemmelsen i VE-loven tegnes af personer bosiddende i lokalområdet. Køberen skal være myndig og have folkeregisteradresse højst 4,5 km fra opstillingsstedet eller skal have folkeregisteradresse i Taastrup Kommune.

Ejerandelene følger tegneren. Interessenter, der flytter fra kommunen, kan i udgangspunktet tage ejerandele med sig.

Enhver person over 18 år, som ifølge folkeregisteret har fast bopæl i en afstand af højst 4,5 km fra vindmøllen på tidspunktet for afholdelse af udbuddet, er berettiget til at afgive købstilbud. Ligeledes kan enhver person over 18 år, som ifølge folkeregisteret har fast bopæl i Høje Taastrup Kommune på tidspunktet for afholdelse af udbuddet, afgive købstilbud. Den førstnævnte personkreds har dog fortrinsret til køb af andele.

Såfremt lokale borgere tilsammen tegner mere end 20 % imødekommes først alle, der har afgivet bud på mindst én ejerandel, med én ejerandel. Herefter imødekommes alle, der har afgivet bud på mindst to ejerandele, med yderligere en ejerandel osv., indtil alle bud på et givet antal ejerandele eventuelt ikke kan imødekommes. De andele, der herefter ikke kan fordeles efter det beskrevne princip, fordeles efter lodtrækning, som foretages af Energinet.dk.

IKEA Ejendomme ApS har fortegningsret til og har intention om at tegne 80 % af andelen i IKEA Vindmøllelaug I/S. Endvidere forventer IKEA Ejendomme ApS at tegne de andele, som ikke tegnes af lokale borgere.

IKEA Ejendomme ApS vil derfor opnå flertallet af andelen og dermed også flertallet af stemmerne på interessentforsamlingen. Derved får IKEA Ejendomme ApS bestemmende indflydelse på IKEA Vindmøllelaug I/S, herunder på valg af ledelsen og driftsmæssige forhold.

Såfremt der ikke tegnes andele af lokale borgere vil IKEA Ejendomme ApS gennemføre projektet i eget navn.

3.5.1 Ledelsesforhold og administration

På den førstkommende interessentforsamling vil der blive foretaget valg til interessentskabets ledelsesorganer.

Administrationen af interessentskabet vil blive forestået af IKEA Ejendomme ApS, og der er indgået administrationsaftale, jf. Appendix 5.

4 Særlige risici ved vindmølledrift samt budget og prognoser

Investering i andele indebærer risici. Potentielle investorer bør som led i deres overvejelse om, hvorvidt de skal investere i de udbudte anparter, nøje vurdere informationerne i dette afsnit samt udbudsmaterialets øvrige oplysninger. Risikofaktorerne og følsomhederne på Selskabets resultatfremskrivninger, jf. afsnit 5, er belyst efter Selskabets bedste skøn. Skøn vedrørende risikofaktorerne er alene foretaget på baggrund af Selskabets forventninger og kendskab til markedet samt samarbejdspartnernes skøn af markedet og risici relateret til vindmølleinvestering.

De nedenfor anførte risici er ikke udtømmende, og endvidere er rækkefølgen, hvori risikofaktorerne beskrives, ikke et udtryk for disses betydning.

Rentabiliteten i vindmølleinvesteringer er behæftet med usikkerhed og kan variere bl.a. pga. afvigelser i anlægsbudgettet samt pga. variationer i de fremtidige løbende indtægter og udgifter i forhold til det forventede, herunder som følge af den politiske indflydelse på afregningspriserne samt vindforhold.

I anlægsbudgettet omfatter risikoen bl.a. eventuel naboerstatning, hvor der endnu ikke er afholdt taksation i forbindelse med værditabsordningen. Såfremt det fastslås, at der skal ydes erstatning, og der opstår en eventuel samtidig utilfredshed med erstatningernes størrelse kan der anlægges retssager ved domstolene. Såfremt erstatningerne måtte vise sig at være betydelige, vil det påvirke rentabiliteten betydelig og i sidste ende måske udløse hæftelser for interessenterne. I vurderingen af risikoen for naboerstatning kan det indgå, at der allerede eksisterer tre mindre vindmøller på grunden, samt at grunden støder op til motorvej.

En væsentlig risiko er knyttet til de producerede mængder, der som følge af klimatiske forhold kan ændre sig i op- eller nedadgående retning i forhold til forventningerne. Endvidere er der risiko knyttet til markedsprisen for produceret el, hvor selv mindre prisudsving påvirker rentabiliteten væsentligt, jf. efterfølgende følsomhedsopgørelse. Endvidere er der risiko relateret til tilskudsordningerne til vindenergi, idet disse er afhængige af politiske beslutninger.

Der er modtaget en myndighedsgodkendelse, som dog kan påklages til Naturklagenævnet. Vindmøllen er imidlertid købt og forventes opstillet, inden eventuel klage kan forventes færdigbehandlet. Et eventuelt krav om nedtagning vil derfor påføre IKEA Vindmøllelaug I/S et stort tab. Et sådan eventuelt tab kan ikke kvantificeres.

Foranstående risici og de efterfølgende beregninger er baseret på nuværende skattelovgivning og -praksis, og det er ikke muligt at vurdere, hvorvidt der i investeringsperioden vil forekomme ændringer heri, ligesom det ikke er muligt at vurdere sandsynligheden for ændringer i afregningsreglerne, størrelsen af tilskud og værdien af VE-beviser.

5 Finansiell fremskrivning

5.1 Ledelsens erklæring om finansiell fremskrivning

Bestyrelsens anlægsbudget og finansielle fremskrivning er præsenteret i det følgende ("Fremskrivningen"). Efter Bestyrelsens opfattelse er Fremskrivningen udarbejdet i henhold til den metodik og på grundlag af de væsentlige forudsætninger, der er beskrevet i afsnittet "Forudsætninger".

Fremskrivningen er baseret på en række forudsætninger og forventninger, hvor mange af de væsentligste af disse ligger uden for Selskabets og Bestyrelsens kontrol eller indflydelse.

Fremskrivningen repræsenterer Bestyrelsens bedste skøn pr. udbudsdato, om end disse indeholder skøn og udsagn, der er behæftet med væsentlig usikkerhed.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afgive fra Fremskrivningen, idet forudsatte begivenheder og forhold ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige.

Taastrup, den #. december 2010

Bestyrelsen i IKEA Ejendomme ApS

John Rasmussen

Håkan Svedman

Kim Johansson

5.2 Erklæring afgivet af uafhængig revisor på finansiel fremskrivning

Til ledelsen i IKEA Vindmøllelaug I/S

Vi har efter aftale de finansielle fremskrivninger for en tyveårig investeringsperiode for IKEA Vindmøllelaug I/S omfattende drifts- balance og likviditetsfremskrivning samt beskrivelse af de væsentligste forudsætninger anvendt ved udarbejdelse af "Fremskrivningen", der fremgår af snit 5 samt Appendix 1.)

Ledelsen i udbyderen, IKEA Ejendomme ApS, har ansvaret for Fremskrivningen og for de forudsætninger, der fremgår af foranstående udbudsmateriale, og som Fremskrivningen er baseret på. Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at afgive en konklusion om Fremskrivningen.

Fremskrivningen og tilhørende informationer i foranstående udbudsmateriale er udarbejdet med det formål, at tilvejebringe potentielle investorer i de udbudte andele i IKEA Vindmøllelaug I/S et overblik over det forventede resultat i selskabet og afkast af investering under de anførte forudsætninger. Idet virksomheden er i en startfase, er Fremskrivningen udarbejdet ved anvendelse af et sæt forudsætninger, som omfatter hypotetiske forudsætninger om fremtidige begivenheder og ledelsestiltag, som ikke nødvendigvis forventes at finde sted. Som følge deraf henledes opmærksomheden på, at Fremskrivningen ikke nødvendigvis kan anvendes til andet end det foran anførte formål.

De udførte undersøgelser

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om "Undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger (budgetter og fremskrivninger)" (RS3400). Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører undersøgelserne med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at de anvendte forudsætninger er i overensstemmelse med formålet med de fremadrettede finansielle oplysninger og en høj grad af sikkerhed for, at Fremskrivningen er udarbejdet på grundlag af disse forudsætninger.

Vores undersøgelser har omfattet en gennemgang af Fremskrivningen med henblik på at vurdere, om de af ledelsen opstillede forudsætninger er i overensstemmelse med formålet med de fremadrettede finansielle oplysninger, og at der ikke er nogen grund til at tro, at de er urealistiske. Vi har endvidere efterprøvet, om Fremskrivningen er udarbejdet i overensstemmelse med de opstillede forudsætninger, ligesom vi har efterprøvet den indre talmæssige sammenhæng i fremskrivningen.

Det er vores opfattelse, at de udførte undersøgelser giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

På grundlag af vores undersøgelse af det bevis, der underbygger forudsætningerne, er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forudsætningerne ikke giver et rimeligt grundlag for Fremskrivningen, hvis det forudsættes, at der ikke sker markante ændringer i den nuværende prisstruktur og prisudvikling på vindenergi. Det er endvidere vores konklusion, at Fremskrivningen er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og udarbejdet i overensstemmelse med principperne for indregning og måling i årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Supplerende oplysninger

Uden at det påvirker vores konklusion henviser vi til ledelsens påtegning på, hvor det fremgår, at anlægsbudgettet og Fremskrivningen for den 20-årige investeringsperiode repræsenterer IKEA Ejendomme ApS' bedste skøn pr. dags dato. Forventningerne indeholder skøn og udsagn, der er behæftet med betydelig usikkerhed. De faktiske resultater vil afvige fra resultatprognoserne for den 20-årige investeringsperiode, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige.

Frederiksberg, den #. december 2010

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Ejning Olsen
statsaut. revisor

Søren Gammelgaard
statsaut. revisor

5.3 Anlægsbudget og forudsætninger

Der er med Vestas A/S indgået bindende aftale om køb, opstilling og idriftsætning af vindmøllen.

IKEA Vindmøllelaug I/S skal betale honorar til IKEA Ejendomme ApS for det arbejde, som IKEA Ejendomme ApS i forbindelse med projekteringen udfører for IKEA Vindmøllelaug I/S. Dette beløb er anslået til en engangsudgift på 70.000 kr. eksklusiv moms. Endvidere er der anslået en engangsudgift på 262.000 kr. til eksterne konsulenter.

IKEA Ejendomme ApS har allerede afholdt udgifter vedrørende projektering m.v. og stillet bankgaranti for køb af vindmøllen hos Vestas A/S. IKEA Vindmøllelaug I/S skal overtage projektet fra IKEA Ejendomme ApS herunder de omkostninger, som IKEA Ejendomme ApS har allerede afholdt til projektet inklusiv omkostninger til bankgaranti og renter af aconto betalinger til Vestas A/S.

Ud over ovenstående omkostninger til Vestas A/S og IKEA Ejendomme ApS skal der afholdes omkostninger til etableringen af s højspændingsfelt til afregningsmålere. Omkostningen hertil er aftalt til 112.400 kr.

Der forventes som udgangspunkt ikke omkostninger til naboerstatning.

I hovedtal er der budgetteret med følgende kapitalbehov og finansiering:

Anlægsbudget

Kapitalbehov

Vindmølle	8.135.000
Etablering af hegn m.v.	50.000
Naboerstatning	0
Udarbejdelse af projekt og udbudsmateriale	332.000
Gennemførelse af udbud	50.000
Lodsejeraftale (løbende ydelse)	0
Højspændingsfelt til afregningsmålere	112.400
Finansieringsudgifter	75.000
Anlægsudgift	8.754.400
Udlæg til moms af vindmølle og øvrige omkostninger	2.169.850
Overskydende likviditet	93.600
Samlet kapitalbehov	11.017.850

Finansiering

Indskud fra interessenterne, 1.580 andele af 5.600 kr.	8.848.000
Kredit (finansiering af moms)	2.169.850
Samlet Finansiering	11.017.850

Prisen for etablering af vindmøllen inkl. fundament, vejetaablering, finansiering m.v. er således estimeret til i alt 8.754.400 kr. ekskl. moms svarende til 5.540,75 kr. for hver af de 1.580 andele.

Tegningsprisen for de 1.580 andele fastsættes imidlertid til 5.600 kr. pr. andel, svarende til et samlet provenu på 8.848.000 kr., med henblik på at sikre, at der er en likviditetsreserve på i alt 93.600 kr. til dækning af eventuelle budgetoverskridelser.

Såfremt eventuelle budgetoverskridelser bliver større, vil disse blive finansieret ved optagelse af kreditter i kreditinstitutter.

5.4 Finansiell fremskrivning og forudsætninger

Fremskrivning af drifts, likviditet og balance for investeringsperioden på 20 år fremgår af Appendix 1. Væsentlige forudsætninger beskrives nedenfor.

Vindmøllen forventes at producere 1.580.000 kWh i et normalt vindår, jf. modtaget estimat fra Vestas A/S. Der planlægges ikke køb af en produktionsgaranti hos leverandøren eller hos et forsikringsselskab.

Når vindmøllen er sat i drift, skal der ske en efterprøvning af, om grænseværdierne for støj og skyggekast m.v. overholdes. Der kan komme krav om støjreduktion og krav i relation til skyggekast, som i givet fald kan reducere produktionen, ligesom der vil komme omkostninger til etablering af de nødvendige tiltag for opfyldelse heraf.

Indtægterne er således baseret på produktion og salg af 1.580.000 kWh årligt svarende til 100 % af den estimerede produktion.

Priser pr. produceret enhed er fastsat med udgangspunkt i eksisterende lov om afregning af vedvarende energi. Det forudsættes, at producerede strøm afregnes til markedspris med tillæg af 2,3 øre/kWh til balancering samt tillæg af 25 øre/kWh i 22.000 fuldlasttimer.

Forholdet omkring afregningspris har løbende været politisk drøftet, og der må påregnes en fortsat politisk usikkerhed om den fremtidige afregningspris, navnlig når investeringen vurderes over en 20-årig periode.

I fremskrivningen er der forudsat en afregningspris på 40,10 øre/kWh, hvilket svarer til den gennemsnitlige pris for 12 måneders tilgængelige data i perioden september 2009 til august 2010, jf. opgørelse fra Danmark Vindmølleforening (www.dkvind.dk). Herudover er der indregnet tillæg på 25 øre/kWh for de første 22.000 fuldlasttimer.

Udgifter ved drift af vindmøllen indbefatter omkostninger til serviceudgifter og vedligeholdelse, forsikringer samt leje af grund. Endvidere er der udgifter til administration af interessentskabet.

Serviceudgifter omfatter et serviceabonnement hos Vestas A/S, som dækker årlige serviceeftersyn inkl. udskiftning af mindre sliddele. Serviceabonnementet er aftalt for en 10-årig periode og udgør årligt 210.000 kr. Efter periodens udløb er der anvendt en estimeret årlig udgift på 275.000 kr. Prisen for serviceaftale i årene 11-20 vil i væsentligt omfang blive påvirket af, hvorvidt gearkassen på vindmøllen er udskiftet inden for udløbet af de første 10 år. Vestas har oplyst, at gearkassen på den pågældende mølletype typisk skal udskiftes i tidsrummet 8-12 år. Der er ikke på nuværende tidspunkt indgået serviceaftale for årene 11 til 20, hvorfor der knytter sig betydelig usikkerhed til denne udgift.

Den årlige udgift til forsikring forventes at blive 32.000 kr. Der er endnu ikke indgået aftale herom.

Til leje af grund er der budgetteret med 4 % af bruttoindtægterne, jf. lejeaftale i Appendix 4.

Øvrige udgifter, herunder administrationsudgifter, forventes at udgøre 60.000 kr. pr. år. Beløbet dækker gebyr hos elselskab og administration af interessentskabet, herunder afholdelse af generalforsamling, udarbejdelse af årsregnskab samt bilag til interessenternes selvangivelse, revision m.v.

Finansieringsudgift er estimeret til 75.000 kr., hvilket forudsætter, at interessenterne har indbetalt deres andele omkring 1. januar 2011. Finansieringsudgiften vedrører primært IKEA Ejendomme ApS' udlæg til Vestas for vindmøllen.

Alle udgifter, som ikke bygger på fastprisaftale samt indtægter, er pristalsreguleret med 2 % p.a. I relation til pristalsregulering af indtægterne henledes opmærksomhed på, at området er politisk reguleret, hvorfor der er væsentlige usikkerhed knyttet hertil. Der vil i afsnit omkring følsomheder blive redegjort for virkningen af ændring i denne forudsætning.

Vindmøllen afskrives lineært over 20 år. Afskrivningsperioden på 20 år er fastsat ud fra oplysninger fra producenten om levetiden. Det forudsættes, at omkostningen i forbindelse med nedtagning og fjernelse af vindmøllen efter 20 år udgør 437.000 kr. Estimeringen af dette beløb er behæftet med betydelig usikkerhed. En fortsættelse af mølledriften efter år 20 kan forbedre økonomien i projektet.

Det planlægges at opsamle et likvidt beredskab i interessentskabet på 1.000.000 kr. Det likvide beredskab etableres til imødegåelse af uforudsete vedligeholdelsesomkostninger. Den resterende overskydende likviditet forventes udloddet årligt.

I fremskrivningen er der forudsat kontantafregningen indenfor de enkelte år af såvel indtægter som udgifter. Det må antages, at der i praksis vil opstå en periodeforskydning, således at visse omkostninger og indtægter fra det pågældende år først afregnes i det efterfølgende år, hvilket vil påvirke det enkelte års likviditet og balance.

6 Skattemæssige forhold

Ved køb af vindmølleandel i et interessentskab, som IKEA Vindmøllelaug I/S, bliver den enkelte interessent selvstændigt skattepligtig af sin andel af resultatet fra vindmølledriften.

Interessenten kan som udgangspunkt vælge beskatning efter de almindelige skatteregler eller efter den såkaldte 60 %-ordning. Valg af en af disse beskatningsmetoder (almindelige regler eller 60 %-ordning) er bindende, også for interessentens øvrige vindmølleandele og for fremtidige indkomstår. Valg af beskatningsmetode er således af væsentlig betydning i forbindelse med købet af vindmølleandele.

I det efterfølgende er der i generelle vendinger orienteret om følgende særlige skattemæssige områder:

- Progressionsgrænser ved skatteberegningen
- Virksomhedsskatteordningen
- Skattemæssige afskrivninger på vindmøller
- Anpartsreglerne
- 60 %-reglen for vindmøller.

6.1 Progressionsgrænser ved skatteberegningen

Nedenfor er anført, hvilken skat der skal betales efter gældende regler for 2010. Skatten omfatter stats-, og kommuneskat (Høje Tåstrup) samt eventuel kirkeskat. Der er forudsat følgende skattesatser:

Skattesatser for 2010 ved indkomstgrænser for 2010	Marginal skat med AM	Marginal skat uden AM
Negativ kapitalindkomst*	33,5 %	33,5 %
0 – 42.900	8,0 %	0,0 %
42.901 – 389.800	41,5 % + kirkeskat	36,5 % + kirkeskat
389.801 –	56,5 % + kirkeskat	51,5 % + kirkeskat

* Ny skattereform: Fra 2012 – 2019 nedsættes skatteværdien med 1 % årligt så skatteværdien i 2019 er 25,5 % for negativ kapitalindkomst over 50.000 kr. årligt (100.000 kr. for ægtepar).

6.2 Virksomhedsskatteordningen

Efter de almindelige regler i personskatteloven beskattes resultat fra virksomhed før renter som personlig indkomst med de ovennævnte marginalsatter. Renteudgifter (negativ kapitalindkomst) fratrækkes som kapitalindkomst og giver typisk en skattemæssig fradragsværdi på ca. 33,5 %.

Denne forskel på 23,0 % (56,5 % - 33,5 %) i beskatning af nettoindtægter før renter henholdsvis renteudgifter kan undgås ved at anvende virksomhedsskatteordningen. I virksomhedsordningen beskattes resultatet efter renter som personlig indkomst.

En anden konsekvens ved at anvende virksomhedsskatteordningen er, at der på overskud, som opspares i virksomheden, kun betales en acontoskat på 25 %. Når det opsparede overskud på et senere tidspunkt hæves, eller virksomheden ophører, skal der betales en endelig skat af beløbet, dvs. der sker almindelig beskatning med fradrag for den allerede betalte acontoskat på 25 %.

6.3 Skattemæssige afskrivninger på vindmøller

En vindmølle betragtes efter de almindelige skatteregler som inventar og kan afskrives efter afskrivningslovens regler om driftsmiddel med maksimalt 25 % p.a. efter saldometoden.

Udgift til tilslutning til net kan afskrives med op til 20 % p.a. af den oprindelige købesum. Ved køb af en vindmølleandel kan der være en andel af købsprisen, som ikke er afskrivningsberettiget. Det drejer sig om jordkøb, betaling til landinspektør, fee til udbyder, m.v.

6.4 Anpartsreglerne

Da antallet af interessenter uden aktiv deltagelse/arbejdsindsats i interessentskabet kan blive større end 10, kan projektet efter de almindelige skattemæssige regler blive omfattet af de særlige "anpartsregler".

Virkningen vil i givet fald være for interessenterne, at underskud alene kan fremføres til modregning i senere års positiv indkomst fra samme vindmølleandel.

Reglerne om virksomhedsskatteordningen kan ikke anvendes, når de særlige anpartsregler er gældende. Endvidere skal der indsendes et fælles skatteregnskab for IKEA Vindmøllelaug I/S.

Hvorvidt eventuelle deltagere vil blive omfattet af ovenstående afhænger således af, hvorvidt deltager-kredsen bliver større end 10 personer, og hvor mange heraf der ønsker at benytte den nedenfor beskrevne 60-% regel.

Såfremt interessenterne bliver omfattet af anpartsreglerne vil det alt andet lige betyde en økonomisk forringelse vedrørende investeringen, idet der i givet fald ikke vil være muligt at benytte virksomhedsskatteordningen eller modregne eventuelle underskud fra vindmølleinvesteringen i anden indkomst.

6.5 60 %-reglen for vindmøller

Der eksisterer en alternativ metode til beskatning af indkomst fra vindmøller.

Metoden indebærer, at 60 % af bruttoindtægter fra elsalg fratrukket et bundfradrag på 3.000 kr. beskattes som personindkomst (eksklusiv AM-bidrag) med en skattesats på maksimalt 51,5 % plus eventuel kirkeskat jf. skatteprocenter i ovenstående skatteberegning.

Ordningen medfører, at der ikke gives fradrag for driftsudgifter, herunder afskrivninger på vindmøllen.

6.6 Valg af skattemodel

Som omtalt ovenfor skal ejere af vindmølleandele vælge beskatningsform. Valget står mellem 60 %-reglen for vindmøller eller de almindelige regler.

Valg af beskatningsform er bindende og kan efterfølgende ikke ændres. Det er derfor afgørende, at valget overvejes nøje. I forbindelse med køb efter 22. maj 1996, f.eks. ved suppleringskøb skal der vælges skatteordning, der som udgangspunkt også gælder for fremtidigt køb. Efter en periode uden ejerskab af vindmøller/vindmølleandele kan der imidlertid vælges nyt princip. Der er ingen domspraksis for, hvor lang perioden uden ejerskab af vindmøller/vindmølleandele skal være, før der kan vælges nyt princip.

Der kan dermed opstilles følgende to grundmodeller:

- 60- %-ordning
- Almindelige regler.

Under de almindelig regler kan virksomhedsskatteordningen anvendes hvis antallet af interessenter, der vælger beskatning efter de almindelige skattemæssige regler, bliver mindre end 10. Hvis antallet er over 10 indtræder anpartsreglerne.

7 Beregning af afkast og følsomhedsanalyser m.v.

Til belysning af investeringens afkast og følsomhed er der i Appendix 2 og 3 foretaget beregning af projektets likvide overskud, nutidsværdi og årligt afkast for 1, 5 henholdsvis 10 andele under forskellig senarier og skattemæssige forudsætninger.

Der er foretaget beregning ved anvendelse af beskatning for personer efter 60-% reglen (Appendix 2) samt ved beskatning efter anpartsreglerne (Appendix 3) (dvs. uden anvendelse af virksomhedsordning).

Der er i beregningerne forudsat, at deltagernes årlige personlige indkomst overstiger 389.800 kr. og at der derved betales topskat. Endvidere er der anvendt en diskonteringsrente på 5 %.

Følsomhed

De anvendte forudsætninger i anlægsbudgettet og i fremskrivningen af drifts, likviditet og balance er udtryk for forventninger til fremtiden, og der knytter sig således væsentlig usikkerhed herved, jf. tidligere afsnit omkring risici.

For at belyse virkningen af ændrede forudsætninger er der udarbejdet følsomhedsanalyser i Appendix 2 og 3, hvor følsomheden på ændring i fem af de væsentligste forudsætninger er illustreret.

For beregningerne gælder det, at der er tale om alt andet lige betragtninger, dvs. at de øvrige forudsætninger holdes uændrede.

Beregninger viser, at det økonomiske udbytte af investeringen er meget følsomt over for ændringer i forudsætningerne.

I Appendix 2 vises følsomhed ved anvendelse af skattereglerne under 60 %-reglen. Det fremgår, at afkastet under de givne forudsætninger alene giver positivt nutidsværdi, såfremt

der købes meget få andele, og at der derved via "3.000 kr. fradraget" opnås ingen eller kun begrænset skattebetaling.

I Appendix 3 vises følsomhed ved anvendelse af anpartsreglerne. Der fremgår det, at der i alle af de opstillede scenarier er negativ nutidsværdi ved investeringen.

8 Ledelsespåtegning

Foranstående udbudsmateriale er udarbejdet af udbyderen IKEA Ejendomme ApS, der har ansvar for hele dets indhold, og som samordner og administrerer udbuddet

IKEA Ejendomme ApS erklærer efter bedste overbevisning, at udbudsmaterialet indeholder de oplysninger, der anses for fornødne for, at investorerne og deres investeringsrådgivere kan danne sig et velbegrunderet skøn over fremtidsudsigter udtrykt i anlægsbudgettet samt drifts- og likviditetsbudgettet herunder om de rettigheder, der er knyttet til de andele, der udbydes.

De i materialet indeholde anlægsbudget og fremskrivninger bygger på en række forudsætninger, hvorefter den kommende ledelse i IKEA Vindmøllelaug I/S vil få indflydelse på nogle og ikke på andre.

Anlægsbudgettet samt fremskrivningen af drifts, likviditet og balance for den 20-årige investeringsperiode repræsenterer IKEA Ejendomme ApS' bedste skøn pr. dags dato. Forventningerne indeholder skøn og udsagn, der er behæftet med betydelig usikkerhed.

De faktiske resultater vil afvige fra anlægsbudgettet samt fremskrivningerne for den 20-årige investeringsperiode, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige.

Som det fremgår af udbudsmaterialets oplysninger, vil en eventuel investering i andele i IKEA Vindmøllelaug I/S kun under optimistiske forudsætninger opnå en positiv nutidsværdi, hvorfor det ikke kan anbefales at investere af sædvanlige økonomiske grunde. Endvidere skal det fremhæves, at investeringen som følge af personlig, direkte, solidarisk og ubegrænset hæftelse er behæftet med betydelig risiko.

Taastrup, den #. december 2010

Bestyrelsen i IKEA Ejendomme ApS

John Rasmussen

Håkan Svedman

Kim Johansson

9 Den uafhængige revisors erklæring i henhold til VE-lovens § 14, stk. 4

Til lokale borgere med køberet til vindmølleandele i IKEA Vindmøllelaug I/S

Ledelsen i IKEA Ejendomme ApS har udpeget os til at afgive erklæring i henhold til Lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) § 14, stk. 4 i forbindelse med lovpligtigt udbud af vindmølleandele i interessentskabet IKEA Vindmøllelaug I/S.

Ledelserne har ansvaret for projektet som beskrevet i foranstående udbudsmateriale samt i annoncering, indbydelse til køb af vindmølleandele og tegningsaftale. Vores ansvar er på grundlag af vores arbejde at udtrykke en konklusion om, hvorvidt projektet opfylder de betingelser, der er nævnt i VE-lovens § 14, stk. 4.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den danske standard om andre erklæringer med sikkerhed med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion. Vi har gennemgået udbudsmaterialet og har i den forbindelse foretaget undersøgelse af, om materialet opfylder de betingelser, der fremgår af VE-loven vedrørende udbud af vindmølleandele til lokale borgere med køberet. Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse:

- at projektet opfylder betingelserne i VE-lovens § 13 stk. 3, idet vindmølleprojektet via projekt-kontrakt mellem IKEA Ejendomme ApS og IKEA Vindmøllelaug I/S skal drives i en selvstændig juridisk enhed, IKEA Vindmøllelaug I/S, samt at der i udbudsmaterialet er oplyst, at der i IKEA Vindmøllelaug I/S er en direkte, solidarisk, personlig og ubegrænset hæftelse overfor interessentskabets forpligtelser. I interessentskabets vedtægter fremgår, at gældsstiftelse er begrænset til en mellemfinansiering af moms og til optagelse af en byggekredit til dækning af eventuelle negative afvigelser i forhold til de budgetterede anlægsudgifter, samt til midlertidig likviditetsunderskud fra den løbende drift.
- at omfanget af hæftelsen pr. andel er oplyst i udbudsmaterialet,
- at prisen pr. ejerandel er fastsat i overensstemmelse med VE-lovens § 14 stk. 3, således at provenu fra udbuddet dækker en forholdsmæssig andel af opstillerens omkostninger til projektet, så opstilleren og køberne indskyder samme beløb pr. andel.
- Vedrørende gennemgang af økonomiske forhold i udbudsmaterialet i form af anlægsbudget og driftsbudget i øvrigt henvises til nedenstående særskilte erklæring herom.

København, den #. december 2010

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Ejning Olsen
statsaut. revisor

Søren Gammelgaard
statsaut. revisor

Bilag 1 Driftsprognose for IKEA Vindmøllelaug I/S

Resultat									Likviditet							
År	Indtægter ved salg	Lodsejer afgift	Diverse driftsomk.	Service aftale	Forsikring	Nedtagningsomkostninger	Afskrivninger	Årets resultat	Hereaf afskrivninger	Udlodning	Hensættelse til reserve	Vindmølle	Likvider (reserve)	Aktiver i alt	Egenkapital	Passiver i alt
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252	8.679	252	8.931	8.931	8.931
1	1.041	-26	-60	-210	-32	0	-434	280	434	0	713	8.245	965	9.210	9.210	9.210
2	1.054	-26	-61	-210	-32	0	-434	293	434	-690	35	7.811	1.000	8.811	8.811	8.811
3	1.067	-27	-62	-210	-32	0	-434	305	434	-736	0	7.377	1.000	8.377	8.377	8.377
4	1.081	-27	-64	-210	-32	0	-434	318	434	-748	0	6.944	1.000	7.944	7.944	7.944
5	1.095	-28	-65	-210	-32	0	-434	331	434	-760	0	6.510	1.000	7.510	7.510	7.510
6	1.109	-29	-66	-210	-32	0	-434	344	434	-772	0	6.076	1.000	7.076	7.076	7.076
7	1.123	-29	-68	-210	-32	0	-434	357	434	-784	0	5.642	1.000	6.642	6.642	6.642
8	1.137	-30	-69	-210	-32	0	-434	371	434	-797	0	5.208	1.000	6.208	6.208	6.208
9	1.152	-30	-70	-210	-32	0	-434	385	434	-810	0	4.774	1.000	5.774	5.774	5.774
10	1.167	-31	-72	-210	-32	0	-434	399	434	-823	0	4.340	1.000	5.340	5.340	5.340
11	1.183	-32	-73	-275	-32	0	-434	348	434	-771	0	3.906	1.000	4.906	4.906	4.906
12	1.199	-32	-75	-275	-32	0	-434	363	434	-785	0	3.472	1.000	4.472	4.472	4.472
13	1.005	-33	-76	-275	-32	0	-434	168	434	-589	0	3.038	1.000	4.038	4.038	4.038
14	836	-33	-78	-275	-32	0	-434	-2	434	-418	0	2.604	1.000	3.604	3.604	3.604
15	853	-34	-79	-275	-32	0	-434	13	434	-432	0	2.170	1.000	3.170	3.170	3.170
16	870	-35	-81	-275	-32	0	-434	29	434	-447	0	1.736	1.000	2.736	2.736	2.736
17	887	-35	-82	-275	-32	0	-434	45	434	-462	0	1.302	1.000	2.302	2.302	2.302
18	905	-36	-84	-275	-32	0	-434	62	434	-478	0	868	1.000	1.868	1.868	1.868
19	923	-37	-86	-275	-32	0	-434	78	434	-493	0	434	1.000	1.434	1.434	1.434
20	941	-38	-87	-275	-32	-437	-434	-342	434	-72	0	0	1.000	1.000	1.000	1.000
Likvidation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.000	-1.000	0	0	0	0	0
I alt	20.628	-628	-1.458	-4.850	-640	-437	-8.679	4.146		-12.867	0					

Bilag 2 Beregning af afkast og følsomhed (beskatning efter 60 %-reglen)

		1 andel			5 andele			10 andele		
Investering		5.600 kr.			28.000 kr.			56.000 kr.		
Ændring	Forudsætning i budget	Likviditet år 20 (kr.)	Nutidsværdi (kr.)	Årligt afkast (%)	Likviditet år 20 (kr.)	Nutidsværdi (kr.)	Årligt afkast (%)	Likviditet år 20 (kr.)	Nutidsværdi (kr.)	Årligt afkast (%)
Basisbudget		2.443	-619	3,7	10-139	-4.544	3,0	2.251	-20.454	0,4
Årsproduktion +10 % (1.738)	1.580	3.709	182	5,3	14.796	-1.666	4,3	10.804	-15.049	1,7
Årsproduktion -10 % (1.422)	1.580	1.178	-1.420	1,9	5.190	-7.550	1,6	6-6.302	-25.861	-1,1
Årlig ændring i afregningspris -2 %	2 %	-827	-2.348	-1,8	-4.361	-11.940	-1,9	-20.089	-32.240	-4,5
Årlig ændring i afregningspris 0 %	2 %	602	-1.582	1,1	2.048	-8.621	0,7	-10.132	-26.940	-1,9
Årlig ændring i afregningspris 4 %	2 %	4.825	596	6,1	18.565	-265	4,9	18.265	-12.284	2,5
Inflation på udgifter 1 %	2 %	2.577	-577	3,8	10.807	-4.234	3,2	3.588	-19.834	0,6
Inflation på udgifter 3 %	2 %	2.289	-690	3,5	9.368	-4.899	2,9	711	-21.164	0,1
Serviceudgifter år 11-20 75.000 kr. højere end budgetteret	275.000	1.969	-844	3,1	7.765	-5.689	2,5	-2.496	-22.704	-0,4
Diskonteringsrente 6 %	5 %	2.443	-1.028	3,7	10.139	-6.496	3,0	2.251	-23.476	0,4
Diskonteringsrente 8 %	5 %	2.443	-1.713	3,7	10.139	-9.759	3,0	2.251	-28.529	0,4
Diskonteringssats 4 %	5 %	2.443	-156	3,7	10.139	-2.331	3,0	2.251	-17.029	0,4
Ej topskat (37,5 %)	52,4 %	2.443	-619	3,7	10.139	-4.131	3,2	8.559	-16.397	1,4

Bilag 3 Beregning af afkast og følsomhed (beskatning efter anpartsreglerne)

		1 andel			5 andele			10 andele		
Investering		5.600 kr.			28.000 kr.			56.000 kr.		
	Forud- sætning i budget	Likviditet år 20 (kr.)	Nutids- værdi (kr.)	Årligt afkast (%)	Likviditet år 20 (kr.)	Nutids- værdi (kr.)	Årligt afkast (%)	Likviditet år 20 (kr.)	Nutids- værdi (kr.)	Årligt afkast (%)
Ændring										
Basisbudget		1.114	-1.290	1,9	5.568	-6.450	1,9	11.135	-12.901	1,9
Årsproduktion +10 % (1.738)	1.580	1.721	-854	3,0	8.607	-4.269	3,0	17.215	-8.538	3,0
Årsproduktion -10 % (1.422)	1.580	474	-1.755	0,8	2.372	-8.777	0,8	4.743	-17.555	0,8
Årlig ændring i afregningspris -2 %	2 %	-847	-2.359	-1,9	-4.234	-11.795	-1,9	-8.468	-23.590	-1,9
Årlig ændring i af- regningspris 0 %	2 %	139	-1.817	0,3	697	-9.087	0,3	1.394	-18.175	0,3
Årlig ændring i afregningspris 4 %	2 %	2.250	-686	3,5	11.251	-3.432	3,5	22.502	-6.864	3,5
Inflation på udgifter 1 %	2 %	1.177	-1.259	2,0	5.887	-6.297	2,0	11.774	-12.595	2,0
Inflation på udgifter 3 %	2 %	1.012	-1.336	1,8	5.060	-6.679	1,8	10.120	-13.358	1,8
Serviceudgifter år 11- 20 75.000 kr. højere end budgetteret	275.000	870	-1.404	1,5	4.351	-7.019	1,5	8.702	-14.038	1,5
Diskonteringsats 6 %	5 %	1.114	-1.617	1,9	5.568	-8.087	1,9	11.135	-16.173	1,9
Diskonteringsats 8 %	5 %	1.114	-2.170	1,9	5.568	-10.852	1,9	11.135	-21.704	1,9
Diskonteringsats 4 %	5 %	1.114	-922	1,9	5.568	-4.609	1,9	11.135	-9.219	1,9
Ej Topskat (42,5 %)	56,2 %	1.492	-1.099	2,5	7.458	-5.496	2,5	14.917	-10.992	2,5

Bilag 4. Aftale om leje af grund mellem IKEA Vindmøllelaug I/S og IKEA Ejendomme ApS

IKEA Vindmøllelaug I/S lejer arealer på ejendommen beliggende i Taastrup nord for Helgeshøj Allé mellem Hveen Boulevard og Dybendal Allé, benævnt Vindmøllegrunden.

Ejendommen ejes af IKEA Ejendomme ApS.

Lejeaftalen giver IKEA Vindmøllelaug I/S ret til at opføre og drive en vindmølle på en hertil udpeget del af ejendommen, bestående af:

- Område udlagt til vindmøllefundament
- Omliggende areal, benævnt 'kranplads'
- Tilkørsels- og servicevej

Den årlige lejepris for udgør til 4 % af bruttoindtægterne fra drift af vindmøllen - dog minimum 25.000 kr. pr. år. Der afregnes leje én gang årligt ved regnskabsårets afslutning.

Nærværende aftale bortfalder såfremt den berørte vindmølle nedtages eller hvis IKEA Vindmøllelaug I/S opløses.

Aftale om leje af grund bortfalder ligeledes, såfremt der ikke sælges andele i vindmøllen igennem køberet til vindmølleandele for lokale borgere i vindmølleprojekt udbudt af IKEA Ejendomme ApS.

Bilag 5 Administrationsaftale mellem IKEA Vindmøllelaug I/S og IKEA Ejendomme ApS

Aftalen indebærer følgende:

- Bogføring
- Varetagelse af eventuel kommunikation med myndighederne, inkl. indsendelse af momsangivelser
- Udarbejdelse af årsregnskab og revision heraf
- Udarbejdelse af bilag til interessenternes selvangivelse
- Afholdelse af generalforsamling

Det årlige honorar fastsættes til 60.000 kr. plus moms

Der afregnes én gang årligt ved regnskabsårets afslutning.

Nærværende administrationsaftale bortfalder såfremt den berørte vindmølle nedtages eller hvis IKEA Vindmøllelaug I/S opløses.

Administrationsaftalen bortfalder ligeledes, såfremt der ikke sælges andele i vindmøllen igennem køberet til vindmølleandele for lokale borgere i vindmølleprojekt udbudt af IKEA Ejendomme ApS.

Bilag 6 Aftale om overdragelse af vindmølleprojekt mellem IKEA
Vindmøllelaug I/S og IKEA Ejendomme ApS

Alle forpligtelser i relation til køb, ejerskab og drift af vindmølle, som opføres på Vindmøllegrunden, overdrages fra IKEA Ejendomme ApS til IKEA Vindmøllelaug I/S, gældende fra dato for stiftelse af IKEA Vindmøllelaug I/S.

I forbindelse med overdragelsen sker fakturering af de af IKEA Ejendomme ApS allerede afholdte omkostninger til IKEA Vindmølle I/S.

Aftale om overdragelse bortfalder, såfremt der ikke sælges andele i vindmøllen igennem køberet til vindmølleandele for lokale borgere i vindmølleprojekt udbudt af IKEA Ejendomme ApS.

UDKAST

Bilag 7 Udkast til vedtægter for IKEA Vindmøllelaug I/S

§ 1 Navn og hjemsted

Stk. 1 Interessentskabets navn er IKEA Vindmøllelaug I/S. Interessentskabet er ejer af en vindmølle, opført på grund beliggende ved Dybendal Allé, benævnt Vindmøllegrunden.

Stk. 2 Interessentskabets hjemsted er Høje Tåstrup Kommune.

§ 2 Formål

Stk. 1 Interessentskabets hovedformål er at producere elektricitet gennem etablering og drift af vindmøllen på Vindmøllegrunden.

Stk. 2 Det overordnede mål er at bidrage til en bæredygtig energiforsyning i Danmark.

§ 3 Interessenter

Stk. 1 Der optages interessenter, som efter gældende offentlige forskrifter har ret til at eje andele. P.t. skal bekendtgørelse nr. 1148 af den 13. december 1996 overholdes.

Stk. 2 Alle interessenter skal opføres i en interessentskabsfortegnelse ved navn, adresse, antallet af andele, samt eventuelle andre krav fra det offentlige.

Stk. 3 Ledelsen har pligt til at drage omsorg for, at interessentskabsfortegnelsen stedse er ajourført, samt at give interessenterne adgang til denne.

§ 4 Andele

Stk. 1 Interessentskabet er opdelt i ideelle andele, svarende til den ved etableringen forventede produktion i kWh pr. år divideret med 1000, svarende til en andelsstørrelse på 1000 kWh pr. år.

Stk. 2 Antallet af andele er udtryk for, hvor stor en del af interessentskabets formue, den enkelte interessent ejer.
Det er til enhver tid interessentskabsfortegnelsen, der angiver antallet af de enkelte interessenters andele.

§ 5 Interessentskabsmøde

Stk. 1 Interessentskabets øverste myndighed er interessentskabsmødet. Interessentskabsmødet holdes hvert år i oktober måned. Skriftlig eller elektronisk indkaldelse til interessentskabsmødet, samt indkomne forslag, skal udsendes til hver interessent senest 2 uger før mødet.

Stk. 2 Dagsorden for det ordinære interessentskabsmøde skal mindst omfatte følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmetællere.
3. Ledelsens beretning for det forløbne år til godkendelse.
4. Forelæggelse til godkendelse af det reviderede regnskab med ledelsens indstilling til anvendelse af overskud eller inddækning af tab, samt forelæggelse af budget for det kommende år.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af ledelse.
7. Valg af 2 interne revisorer og 1 revisorsuppleant.
8. Eventuelt.

Stk. 3 Forslag, der ønskes behandlet under dagsordenens punkt 5, skal være formanden i hænde senest den 1. September.

Stk. 4 Interessentskabsmødet holdes på et af ledelsen fastsat sted i Høje Tåstrup Kommune.

§ 6 Stemmeret

Stk. 1 På interessentskabsmødet har hver interessent 1 stemme.

Stk. 2 Der kan afgives stemme ved skriftlig fuldmagt. Dog kun én fuldmagt per fremmødt.

§ 7 Beslutninger

Stk. 1 Beslutninger træffes ved almindeligt flertal. Ved stemmelighed bortfalder det forslag, hvorom der er stemt.

Stk. 2 Stemmes der om vedtægts-ændringer, beslutninger af større økonomisk betydning, herunder salg af interessentskabets aktiver og større renoveringer,

kræves det, at mindst halvdelen af interessenterne er repræsenteret, og at mindst 2/3 af de fremmødte interessenter stemmer for forslaget. Såfremt mindre end halvdelen er repræsenteret og mindst 2/3 stemmer for, kan forslaget vedtages på det næstkommende ordinære eller ekstraordinære interessentskabsmøde, hvis mindst 2/3 af de her repræsenterede interessenter stemmer for forslaget.

Stk. 3 Ledelsen kan sende forslag til skriftlig afstemning blandt medlemmerne. Afgivning af stemme sker pr. brev inden en nærmere, af ledelsen, fastsat dato. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse.

§ 8 Ekstraordinært interessentskabsmøde

Stk. 1 Ekstraordinært interessentskabsmøde afholdes, såfremt ledelsen finder det nødvendigt, eller såfremt mindst 1/10 af interessenterne skriftligt ytrer ønske herom med angivelse af, hvad der ønskes til behandling.

Stk. 2 Ledelsen indkalder til ekstraordinært interessentskabsmøde senest 4 uger efter, at den har modtaget anmodning herom.

Stk. 3 Indkaldelse til ekstraordinært interessentskabsmøde skal ske med 14 dages varsel.

§ 9 Valg af ledelse

Stk. 1 Ledelsen består af 5 medlemmer. Herudover vælges 2 suppleanter.

Stk. 2 Ledelsen vælges for 2 år ad gangen, idet 2 medlemmer vælges i lige årstal og 3 medlemmer i ulige årstal.

Stk. 3 Ledelsen konstituerer sig selv.

Stk. 4 Til ledelsen kan ikke vælges mere end én interessent fra samme husstand.

Stk. 5 Ledelsen eller enkelte ledelsesmedlemmer kan afsættes ved almindeligt flertal på et ekstraordinært interessentskabsmøde.

§ 10 Valgprocedure

Stk. 1 Kandidater til ledelsen opstilles til valg på det ordinære interessentskabsmøde.

Stk. 2 Der stemmes på et antal kandidater, svarende til antallet af ledelsespladser på valg.

Stk. 3 Kandidaterne der har fået flest stemmer efter optælling af de afgivne stemmer er valgt.

§ 11 Ledelsen

Stk. 1 Interessentskabets daglige administration forestås af ledelsen. Ledelsen kan beslutte at melde interessentskabet ind i relevante foreninger, som varetager vedvarende energiinteresser. Kontingent til foreningerne indbetales af ledelsen over interessentskabets regnskab.

Stk. 2 Interessentskabet tegnes af minimum 3 medlemmer af ledelsen i forening.

Stk. 3 Ledelsen er beslutningsdygtig når 3 medlemmer er til stede. Ved eventuel stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 4 Der skal føres protokol over ledelsens beslutninger. Mindretallet kan kræve sit synspunkt ført til protokols.

§ 12 Ansvar

Stk. 1 Ledelsen er forpligtet til at lade vindmøllerne ansvarsforsikre.

Stk. 2 Ledelsen er ansvarlig for ansættelse af driftsleder, såfremt dette kræves af det offentlige, samt for indgåelse af aftaler med godkendt servicefirma.

§ 13 Gældsætning

Stk. 1 Til dækning af udlæg og eventuelle negative afvigelser i forhold til de budgetterede anlægsudgifter og/eller uventede likviditetsunderskud fra den løbende drift kan gældsætning af interessentskabet finde sted. Låneoptagelse forventes optaget via lån hos IKEA Ejendomme ApS, som vil blive forrentet med den altid gældende månedlige CIBOR + 2%.

Stk. 2 Eventuel låneoptagelse hos interessenterne til finansiering af deres køb af andele er IKEA Vindmøllelaug I/S uvedkommende.

§ 14 Hæftelse

Stk. 1 Interessenterne hæfter personligt og solidarisk over for interessentskabets kreditorer.

Stk. 2 Mellem interessenterne hæftes i forhold til andelsbesiddelse.

Stk. 3 Interessentskabets aktiver kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning af gæld, som er interessentskabet uvedkommende.

Stk. 4 Ingen fordring kan kræves af den enkelte interessent, uden at kravet forinden er rejst over for interessentskabet.

§ 15 Regnskab

Regnskabsåret forløber 1. september - 31. august.

§ 16 Afregning

Stk. 1 Efter fradrag af interessentskabets udgifter og henlæggelser, fordeles resten af indtægten ligeligt efter antallet af andele.

Stk. 2 Et eventuelt overskud udbetales til interessenterne mindst én gang om året.

Stk. 3 Overskud indtjent fra sidste udbetaling udbetales til den, der på udbetalingstidspunktet er opført som ejer af andelen i interessentskabsfortegnelsen.

§ 17 Omsætning af andele

Stk. 1 Interessentskabsandele kan frit omsættes, dog skal betingelserne i § 3 være opfyldt.

Stk. 2 Alle handler skal omgående meddeles ledelsen. Ingen handel med andele er gyldig, før den er godkendt af ledelsen, i henhold til § 3.

Stk. 3 Prisen på andele afgøres i fri handel.

§ 18 Pantsætning

Stk. 1 Interessentskabsandele kan pantsættes.

Stk. 2 Pantsætningen anmeldes overfor ledelsen, der foretager notering herom i interessentskabsfortegnelsen.

§ 19 Misligholdelse

Stk. 1 Overholder en interessent ikke vedtægterne, kan ledelsen standse udbetalingerne til interessenten, indtil forholdet er bragt i orden.

Stk. 2 Vægrer en interessent sig, trods påbud fra ledelsen, ved at overholde vedtægterne, er ledelsen forpligtet til at bringe forholdet i orden.

Stk. 3 Såfremt en interessent væsentligt misligholder nærværende vedtægter, kan vedkommendes videre deltagelse i interessentskabet uden yderligere varsel ophæves på et interessentskabsmøde.

Stk. 4 Ved udtræden på grund af misligholdelse mister den opsagte sine rettigheder som interessent, og den pågældende har pligt til straks at afhænde sin(e) andel(e). Ledelsen kan nægte at udbetale vedkommende noget beløb, før det kan dokumenteres, at interessentskabsandelen(e) er afhændet.

Stk. 5 Alle omkostninger i forbindelse med misligholdelse af vedtægterne, betales af den interessent, som misligholder disse.

Stk. 6 I øvrigt kan en interessent kun udtræde af interessentskabet ved salg i henhold til § 17.

§ 20 Opløsning

Stk. 1 Interessentskabet kan opløses, såfremt mindst 2/3 af interessenterne på et ekstraordinært interessentskabsmøde stemmer for en sådan beslutning, enten ved personligt fremmøde eller ved brevstemme.

Stk. 2 I tilfælde af opløsning udarbejdes en status over interessentskabets aktiver og passiver, hvorefter aktiver realiseres til dækning af passiver. Det fremkomne over- eller underskud deles mellem interessenterne i forhold til deres andele.

§ 21 Tvistigheder

Alle sager imod interessentskabet anlægges ved Københavns Byret.

Vedtaget på det stiftende Interessentskabsmøde for IKEA Vindmøllelaug I/S den xx. xxxx xxxx.

Dirigent:

Referent:

Bilag 8 Tegningsaftale til brug for tegning af andele i IKEA Vindmøllelaug I/S

TEGNINGSAFТАLE

Undertegnede:

Navn: _____

Adresse: _____

By: _____

Cpr.Nr. _____

Tlf.: _____

E-mail _____

Bankkonto Reg. Nr. _____ konto nr. _____

Bopæl indenfor 4,5 km til nærmeste vindmølle ja ___ nej ___

Bopæl i Høje Tåstrup Kommune i tegningsperioden ja ___ nej ___

tegner sig herved for ___ andele á 5.600,- kr. pr. 1000 kWh i alt _____,-kr. i IKEA Vindmøllelaug I/S. Andelsprisen er fast, men der er ingen fast pris på etablering af vindmøllerne. Eventuel negativ afvigelse finansieres først ved anvendelse af overskydende likviditet og dernæst ved låneoptagelse.

Beløbet forfalder med kr. 5.600 pr. andel eller i alt _____ kr. i forbindelse med tegningen og skal indbetales til IKEA Ejendomme ApS konto i Danske Bank (reg.nr.: 3100 konto: 3100050064) senest den 4. januar 2011. Ved indbetaling anføres det fulde navn som tekst.

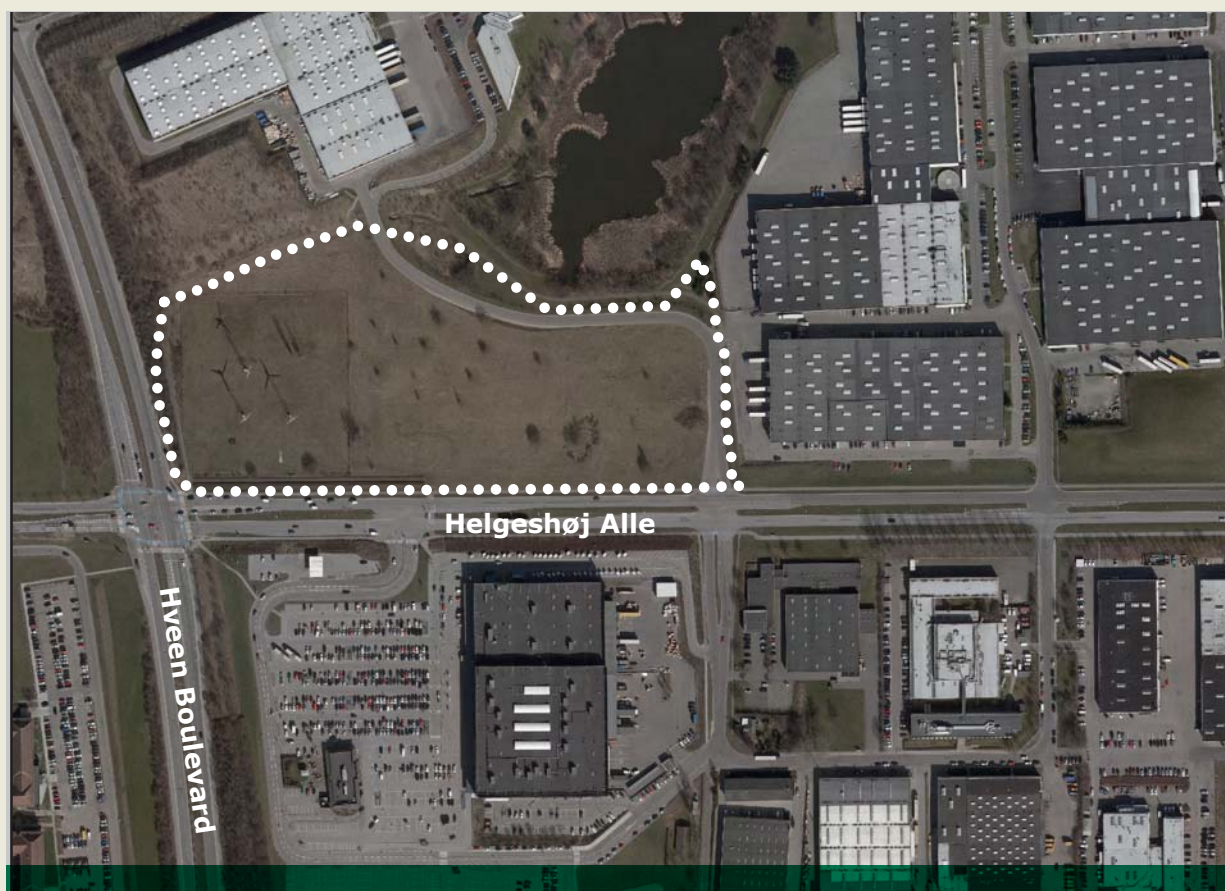
Den daglige ledelse i IKEA Vindmøllelaug bemyndiges til at måtte optage byggelån og foretage nødvendige dispositioner i forbindelse med etablering af vindmøllelauget alt sammen som beskrevet i revisorredegørelsen. Ved min underskrift bekræftes, at jeg accepterer interessentskabets vedtægter, herunder at der er personlig, direkte, solidarisk og ubegrænset hæftelse. Køb af andele i et vindmøllelaug indebærer som enhver anden erhvervsmæssig investering, en vis risiko, idet det faktiske økonomiske resultat kan afvige fra prognoserne i såvel positiv som negativ retning. IKEA Ejendomme ApS tilråder derfor, at projektet og revisorredegørelsen drøftes og gennemgås af egne rådgivere. Tegningsblanketten, hvor alle felterne skal være udfyldte, skal sammen med dokumentation for indbetaling være modtaget hos Revisionsfirmaet KPMG, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Borups Allé 177, 2000 Frederiksberg senest den 4. januar 2011 kl. 16:00. Der accepteres ingen forbehold eller tegning via fuldmagt.

Jeg erklærer at have modtaget følgende materiale:

- Indbydelse til køb af vindandele
- Revisorredegørelse
- Vedtægter for IKEA Vindmøllelaug I/S

Dato _____ 2010

(underskrift)



Lokalplan 1.10.16

Område beliggende nord for Helgeshøj Allé
mellem Hveen Boulevard og Dybendal Allé
Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**



**Høje-Taastrup
Kommune**

Lokalplan 1.10.16

Lokalplan for et område beliggende nord for Helgeshøj Allé mellem Hveen Boulevard og Dybendal Allé.

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.10.16

Indhold:

Redegørelse lokalplan 1.10.16 3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning.....	7
Miljøvurdering og VVM-screening.....	8
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9
Bæredygtig udvikling	10

Bestemmelser lokalplan 1.10.16 11

§ 1. Lokalplanens formål.....	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 4. Områdets anvendelse.....	12
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Veje og stier.....	12
§ 7. Parkering	13
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	14
§ 10. Skiltning	14
§ 11. Ubebyggede arealer	15
§ 12. Energiforbrug og miljø.....	16
§ 13. Lednings- og forsyningsanlæg.....	16
§ 14. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§ 15. Ophævelse af lokalplan	17
§ 16. Ophævelse af servitutter.....	17
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Situationsplan med koter
- Bilag 4: Snit i bebyggelsen
- Bilag 5: Byggefelter/stiudlæg
- Bilag 6: Beplantningsplan

Redegørelse lokalplan 1.10.16

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, her under byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.10.16 omfatter et område beliggende i Taastrup nord for Helgeshøj Allé mellem Hveen Boulevard og Dybendal Allé benævnt Vindmøllegrunden.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen skal danne grundlag for opførsel af to butikshuse til salg af særlig pladskrævende varer samt en vindmølle.

Lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i et skitseprojekt fremsendt af ejeren.

Lokalplanen skal bl.a. sikre:

Et pænt og attraktivt butiksområde. Butikkerne ligger lige ved en af de store indfaldsveje til kommunen, og er derfor for mange tilkørende, det første indtryk, de får af kommunen.

Rammer for udformning af skiltning og beplantning, der harmonerer med området og bebyggelsen.

At regulering af størrelsen på butikkerne er i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne i kommuneplanen.

Regulering af bebyggelsens omfang ved udlæg af byggefelter og byggemuligheder, samt fastlæggelse af et højdegrænseplan til afgrænsning af bebyggelsens højde.

Etablering af hensigtsmæssige tilkørselsforhold samt tilstrækkelig med parkeringsmuligheder til biler og cykler.

Udbygning af tilkørselsveje, så der sikres en problemfri afvikling af trafikken til området.

At der i byggeriet tages højde for de store terrænspring i området.

Gode udeopholdsarealer for kunder og ansatte.

Anlæg af nye og sikring af eksisterende af stier i området.

Mulighed for at tre små eksisterende vindmøller erstattes med en større moderne vindmølle.



Vindmøllegrunden set fra krydset Hveen Boulevard/Helgeshøj Allé.

Lokalplanens indhold

Planloven, § 5n, stk. 1 nr. 3: Uden for bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer). Stk. 2: I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, jf. stk. 1, nr. 3, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.

Lokalplanen udlægger området til butikker med salg af særlig pladskrævende varer jævnfør Planlovens § 5n.

Der vil desuden i tilknytning til butikkerne kunne indrettes cafeteria o.l. samt kunne opføres en ny vindmølle til erstatning for tre eksisterende vindmøller.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 53.000 m². Her i indgår en del af Dybendal Allé og nogle arealer ud til Dybendalsøen. Selve butiksområdet er på ca. 46.400 m².

Der kan opføres to butikshuse med et samlet grundareal på op til 14.500 m². Her ud over kan opføres mindre bygninger som indgangspartier, cafeteria og lignende kunde- og medarbejderservicefunktioner.

Butikkerne skal placeres indenfor de udlagte byggefeltet. Der opretholdes i øvrigt byggelinjer: 50 meter fra vejmidte Hveen Boulevard og 20 meter fra vejskel mod Helgeshøj Allé og Dybendal Allé.

Bebyggelsesprocenten kan ikke overstige 40 i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. De to matrikler nord for Dybendal Allé kan ikke bebygges.

Overdækkede arealer, læsseramper, varegårde m.v. skal placeres i forlængelse af butiksbygningerne, og må ikke placeres foran sydfacaderne,

Bestemmelserne skal sikre et harmonisk helhedsindtryk af bebyggelsen, set både fra Helgeshøj Allé og Dybendalen.

Der er indenfor lokalplanområdet et markant terrænfald fra syd mod nord. Højden af bebyggelsen fastlægges derfor som en max-kote, hvor der tages udgangspunkt i en facadehøjde

på ca. 8,5 meter i forhold til arealet langs Helgeshøj Allé. Det indebærer, at bygningshøjden nogle steder kan komme op på 14 meter over det eksisterende terræn.

Højden af facader over 8,5 meter reduceres visuelt ved, at der etableres kunstige skrænter beplantet med græs og buske. Skrænterne skal generelt have en hældning på mindst 1:3 for at de kan beplantes og vedligeholdes hensigtsmæssigt. Der skal sikres en blød overgang til det naturlige terræn.

Udformningen af byggeriets facader er som udgangspunkt dikteret af den butikskæde, der entrerer med bygherre i forbindelse med opførelse af byggeriet. Udmelding fra bygherre er, at det vestlige butikshus skal opføres med en let, delvist transparent facade i glas og træprofiler. Det østlige butikshus får en mere massiv udformning i sorte betonelementer med et indgangsparti i glas. Der stilles i lokalplanen krav om, at indgangsfacader mod Helgeshøj Allé opføres med partier af transparent glas, og at der i øvrigt anvendes gedigne og velforarbejdede materialer som beton, tegl, metalplader, og fuldkantede brædder og træ-profiler i massivt træ.

Ubebyggede arealer skal fremtræde velholdte med beplantning eller fast belægning. Der må som udgangspunkt ikke være udstilling af varer eller henstilling af oplag, containere og affald.

Byrådet kan tillade, at en del af lokalplanområdet benyttes til udendørs udstilling af pladskrævende varer, hvis Byrådet vurderer, at det kan ske under hensyntagen til lokalplanens intentioner om et attraktivt og velordnet butiksområde. Der kan desuden indrettes særlige afskærmede arealer til affaldscontainere når de ikke placeres foran indgangsfacader eller meget synlige fra området omkring Dybendalsøen.

Der må af trafikale årsager kun være en overkørsel til Helgeshøj Allé. Denne placeres overfor indkørslen til ejendommen mod syd, så der opstår et vejkryds. Der kan desuden etableres overkørsler til Dybendal Allé efter behov.

Al parkering skal kunne foregå på egen grund. Der skal derfor fra starten anlægges mindst 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Parkering af biler skal ske på veldefinerede parkeringspladser med asfaltbelægning eller tilsvarende, der forhindrer nedsivning af oliespild. Hvis der er behov for det, skal der etableres olieudskiller og forsinkelse af afvandingen.

Det skal gøres så attraktivt som muligt for personale og kunder at komme til området på cykel. Der skal derfor etableres rigeligt med cykelparkering tæt ved indgangene. Personalet skal tilgodeses med et passende antal overdækkede cykelparkeringspladser enten som cykelrum eller som cykelstativer under halvtag.

Der skal indrettes opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet. Arealerne skal placeres og indrettes, så de er nemt tilgængelige og attraktive for medarbejdere og kunder at opholde sig i. Passende arealer skal placeres så tæt på personaleindgange, at det bliver naturligt at benytte dem i f.eks. frokostpauser. Arealerne skal ved beplantning og møblering indrettes, så de matcher brugernes behov. Arealerne skal orienteres, så der kommer rimelig med sol og lys på dem. Tagterrasser, atriumgårde og lignende kan medregnes til opholdsarealer.

I overensstemmelse med tidligere planer udlægges langs Helgeshøj Allé i forbindelse med det fem meter brede beplantningsbælte en gangsti og en cykelsti. Den eksisterende

sti i områdets vestlige del fastholdes med et fire meter tracé.

De tre gamle vindmøller på grunden er udtjente, og vil i forbindelse med byggeriet blive nedrevet. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny vindmølle, når dette kan ske i overensstemmelse med gældende lovgivning for vindmøller. Den nye vindmølle må ikke have en tårnhøjde på over 52 meter og en samlet højde til vingspids på mere end 80 meter. Højere møller ville være omfattet af Planlovens VVM bestemmelser.

Skiltning skal have et omfang, der svarer til områdets funktion, detailhandel i stor skala. Mange private kunder indebærer, at butikkerne skal være lette at finde og identificere, men samtidig må skiltningen ikke dominere bygningerne og friarealerne. Det vil være naturligt, at skilte kan ses fra Hveen Boulevard og det regionale aflastningscenter for detailhandel syd for Helgeshøj Allé. Men der må ikke skiltes med henblik på at kunne ses fra f.eks. Holbækmotorvejen og Roskildevej. Lokalplanen giver mulighed for mere og større skiltning end i almindelige erhvervsområder, men bestemmelserne i kommunens skiltevejledning skal i øvrigt overholdes. Her under at der ikke må skiltes over facadehøjde, og således heller ikke på en eventuel skærm til afdækning af tekniske installationer.

Belysning må ikke give anledning til lysforurening af området. Belysning udenfor butikkernes åbningstider skal derfor holdes på et minimum, så der kun er det lys, der er nødvendig for sikring af området og evt. tilkørsel af varer m.v.

Områder skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier, adgangsstier og -områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtsynede.

Områdets historie og eksisterende forhold

I 1969 vedtog Høje-Taastrup Kommunalbestyrelse byplanvedtægt 1-10, der udlagde et stort erhvervsområde nord for Roskildevej i området mellem Klovtofte og Hveen Boulevard.

I 1975 flyttede møbelvarehuset, Ikea, til området. Ikea placerede sig i den vestlige ende af området på jord, der tidligere tilhørte gården, Helgeshøj. Selve varehuset blev opført syd for Helgeshøj Allé, men Ikea købte også grunden nord for vejen, og her blev opført tre vindmøller, der siden har været en slags vartegn for virksomheden. Grunden har i øvrigt ligget hen som naturgrund.

I 1986 vedtog Byrådet lokalplan 1.10.10, der fastlagde udbygningen i området omkring Dybendalen.

I 1991 var der planer om at opføre et større biografcenter på området, og Byrådet vedtog lokalplan 1.10.12, der muliggjorde dette. Biografcenteret blev imidlertid aldrig realiseret.

I 2007 vedtog Byrådet lokalplan 1.10.15 for området. Lokalplanen gav mulighed for at opføre et butikshus for butikker med særlig pladskrævende varer efter de da gældende regler for varegrupper og butiksstørrelser.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2010:

Maksimale butiksstørrelser for særlig pladskrævende udvalgsvarer:

Camping- og bådforhandlere: 4.500 m².

Biler: 5.000 m².

Planteforhandlere: 9.000 m².

Møbler: 10.000 m².

Tømmer og byggematerialer: 15.000 m².

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010 omfattet af rammeområde 105A. Det udlægges til fremstillingsvirksomhed, værkstedsvirksomhed, engroshandel samt biograf og restaurant. Desuden giver rammebestemmelserne mulighed for at indpasse detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper. Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.10.16 er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010. Imidlertid gives der i kommuneplanens rammebestemmelser kun mulighed for en bygningshøjde på 8,5 meter. Lokalplan 1.10.16 fastlægger af hensyn til det kuperede terræn i stedet en maksimal kote, der tager udgangspunkt i en facadehøjde mod Helgeshøj Allé på 8,5 meter, men giver mulighed for, at den nordlige del af byggeriet kan opføres med en højde på op til 14-15 meter over eksisterende terræn. Vedtagelse af lokalplan 1.10.16 forudsætter derfor et tillæg til kommuneplanen.

I kommuneplanens rammer for detailhandel afsættes 17.000 m² til pladskrævende udvalgsvarer indenfor lokalplanområdet. Der fastlægges desuden maksimale butiksstørrelser for de enkelte brancher svarende til planlovens bestemmelser.

Der er i kommuneplanen udlagt en overordnet sti indenfor området. Stiadlægget løber langs områdets sydlige afgrænsning. Stiforløbet fastholdes i lokalplanen, men kan om nødvendigt ændres i forbindelse med fremtidige vejudvidelser af Hveen Boulevard og Helgeshøj Allé. Da stien er medtaget i kommuneplanens hovedstruktur skal den udlægges i et fem meter tracé.

Lokalplanen erstatter lokalplan 1.10.15 fra oktober 2007 samt en mindre del af lokalplan 1.10.10 fra oktober 1986.

I lokalplan 1.10.15 var fastlagt en maksimal facadehøjde for hele byggeriet på 8,5 meter. Lokalplan 1.10.16 fastlægger i stedet en maksimal kote for byggeriet som helhed. Lokalplan 1.10.16 ændrer desuden på det i lokalplan 1.10.15 udlagte byggefelt. Byggelinjerne mod Helgeshøj Allé og Dybendal Allé reduceres i den forbindelse indenfor byggefeltet fra 20 meter til 13-15 meter.

Lokalplan 1.10.16 omfatter ud over butiksområdet Dybendal Allé og to mindre arealer ud mod Dybendalsøen, som blev frastykket Vindmøllegunden i forbindelse med anlæg af Dybendal Allé. De to arealer har været omfattet af lokalplan 1.10.10, men har ikke været behandlet planmæssigt efter deres udmatrikulering. De indgår i dag som en naturlig del af det åbne areal omkring søen og Dybendalstien.

Lokalplan 1.10.15 og lokalplan 1.10.10 vil blive afløst for området med vedtagelse af lokalplan 2.10.16.

Mod Hveen Boulevard gælder en vejbyggelinje på 50 meter fra vejmidte. Det vestlige byggefelt indenfor lokalplanområdet vil delvist komme til at ligge indenfor denne byggelinje således, at byggelinjen indenfor byggefeltet reduceres til ca. 31 meter fra vejmidte og 13 meter til vejskel ved det nærmeste hjørne. Vejmyndigheden, Høje-Taastrup kommune, har ingen

forventninger om, at der bliver behov for udvidelse af Hveen Boulevard. Vejbyggelinjen aflyses derfor indenfor det i lokalplanen udlagte byggefelt.

Området har separat kloakering. Parkeringspladser og andre arealer med fast belægning skal afvande til kommunens regnvandsledning. Det må påregnes, at der skal etableres olieudskiller og forsinket afvandingen indenfor området.

Området er i dag forsynet med naturgas, men Høje-Taastrup Fjernvarme er langt fremme med planer om at føre fjernvarme frem. Det forventes at området er fjernvarmeforsynet inden udgangen af 2010. Det må derfor påregnes, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

HNG har en naturgasledning, der løber i Helges Høj Allé. Den skærer imidlertid ind over lokalplanområdet på et mindre stykke i det syd-vestlige hjørne. Ledningen er sikret ved deklaration af 4. november 1988, dokument om naturgas m.v. nr. 17556. Deklarationens bestemmelser skal respekteres i forbindelse med nybyggeri, anlæg af veje m.v.

Ved opstilling af vindmøllen skal der tages hensyn til eventuelle radiokæder. Bygherre skal derfor tage kontakt til relevante radiooperatører inden opstilling af møllen. IT og Telestyrelsen har oplyst, at de ikke har registrerede radiokæder hen over området.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og § 4.

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2

VVM, vurdering af Virkninger på miljøet: I henhold til Planlovens § 11g, stk. 1 må enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, ikke påbegyndes før der er tilvejebragt retningslinjer i kommuneplanen om beliggenheden og udformningen af anlægget med tilhørende redegørelse (VVM-pligt).

Der er foretaget en miljøscreening. (se Bilag 7). Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for planerne i henhold til Miljøvurderingsloven. Lokalplan 1.10.16 afløser den gældende lokalplan 1.10.15, og de to planer har stort set samme anvendelsesbestemmelser og byggerummelighed. Den nye lokalplan ændrer således ikke væsentligt på betingelserne for områdets udvikling.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1.10.15 gennemførte kommunen en VVM-screening for udbygning af området med 17.000 m² til butikker med særlig pladskrævende varer. Kommunen vurderede, at butikkerne ikke ville påvirke miljøet væsentligt, og afgjorde derfor, at der ikke skulle udarbejdes en VVM-redegørelse. Afgørelsen blev truffet på baggrund af en detailhandelsrapport udarbejdet af Retail Institut, der bl.a. vurderede, at de nye butikker kun ville få marginal betydning for det regionale detailhandelsmønster.

Kommunens afgørelse blev offentliggjort ved annoncering den 4. juli 2007.

Da det nu fremlagte forslag til lokalplan 1.10.16 ikke overordnet set ændrer på områdets anvendelse og rummelighed, vil der ikke blive gennemført en ny VVM-screening.

Der henvises til:

- Kommuneplan 2010: Rammer for detailhandel i Taastrup, og Planredegørelsen/Erhvervslivet i udvikling/Butikker.
- Detailhandelsanalyse 2009 for Høje-Taastrup Kommune fra maj 2009.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

De nye butikker bliver en del af et velkonsolideret regionalt butiksområde. Butikkerne forventes at få positiv betydning for kommunen som helhed og forbedre borgernes lokale indkøbsmuligheder. F.eks. er der planer om et større plantecenter, hvad der ikke i forvejen findes i kommunen. De nye butikker vil trække flere kunder til området, og dermed støtte kommunens handelsmiljø og bidrage til at fasthold kommunens andel af regionens detailhandel med udvalgsvarer.

Den enkelte butik får dog ifølge rapporten kun marginal betydning for regionens detailhandel som helhed.

Bygherre har fået udarbejdet en trafikanalyse (trafikanalyse dateret 12.10.2009), der både tager højde for det planlagte projekt, og en planlagt udbygning i butiksområdet syd for Helgeshøj Allé.

Analysen konstaterer, at der allerede i dag er problemer med afvikling af trafikken i de to kryds, Helgeshøj Allé/Hveen Boulevard og indkørslen til butiksområdet syd for Helgeshøj Allé, specielt om morgenen og sidst på eftermiddagen.

De nye butikker vurderes til at ville øge trafikmængden i området med 27 % i forhold til trafiktællinger foretaget i 2006. Lidt mere, end hvis den gældende lokalplan 1.10.15 blev realiseret.

Analysefirmaets trafiksimuleringer viser, at der skal gennemføres en række forbedringer af vejnettet, for at trafikken kan afvikles på et acceptabelt niveau. Bl.a. skal der anlægges ekstra højre og venstresvingsbaner i krydset Hveen Boulevard/Helgeshøj Allé, og venstresvingsbane til Vindmøllegrunden. Desuden skal forholdene forbedres bl.a. ved tilpasning af eksisterende lyssignaler samt etablering af lyssignal i krydset ved Dybendal Allé.

Ibrugtagning af byggeri indenfor lokalplanområdet vil blive betinget af, at de tre kryds på strækningen af Helgeshøj Allé fra Hveen Boulevard til Dybendal Allé/Mårkærvej ombygges med svingbaner og lysregulering efter et af kommunen godkendt projekt i overensstemmelse med anbefalingerne i trafikanalysen.

Ombygning af vejene gennemføres på grundlag af en udbygningsaftale mellem bygherre og kommune i henhold til Planlovens § 21b.

Lokalplanområdet vil komme til at omfatte Dybendal Allé, der er en privat fællesvej. Der kan etableres overkørsler fra vejen til butiksområdet. Etablering af overkørsler til vejen skal ske i overensstemmelse med Privatvejlovens bestemmelser.

Der vil kunne opstilles en vindmølle indenfor området. Der er ikke nærliggende områder med miljøfølsom anvendelse, som boliger eller regionale fritidsområder, der kan blive generet af støj og lysflimmer fra møllen.

Tilladelser fra andre myndigheder**Fortidsminder**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27, stk. 2 (Bekendt-

gørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Kroppedal Museum må som faglig ansvarlig institution anbefale, at området udgraves arkæologisk i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Skovbyggelinjer

By- og Landskabsstyrelsen har ikke registreret skovbyggelinjer indenfor lokalplanområdet. Skovdistrikt Øst Sjælland oplyser imidlertid at beplantningerne ved motorvejsafkørslen til Hveen Boulevard eventuelt kan afkaste skovbyggelinje, idet arealet er ejet af Vejdirektoratet, og dermed i offentlig eje. I givet fald vil et kommende byggeri skulle have dispensation fra skovbyggelinjen. Kommunen er myndighed på området.

Naturbeskyttelse

Områdets beliggenhed og tilstand gør det ikke sandsynligt, at der er levesteder eller furageringspladser for beskyttede dyre- og plantearter. Der er ikke indenfor området kendskab til beskyttede naturtyper og der er ikke registreret fund af beskyttede dyre eller plantearter.

Konsulentfirmaet, COWI, har udarbejdet en naturvurderingsrapport for lokalplanområdet. Der er ikke indenfor området observeret beskyttede naturtyper eller beskyttede arter. Rapporten konkluderer, at der ikke er naturforhold, der skal tages specielle hensyn til.

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og planlægning i Høje-Taastrup Kommune skal tilstræbe en udvikling der både økonomisk og miljømæssig er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

Bestemmelser lokalplan 1.10.16

Med hjemmel i lov om planlægning (lov bekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for opførsel af to butikshuse til butikker med pladskrævende varer samt en middelstor vindmølle.

Lokalplanen skal:

- Regulere af størrelsen på butikkerne i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne i Kommuneplan 2010.
- Fastlægge byggeretten for den enkelte ejendom.
- Regulere bebyggelsens omfang og udseende.
- Sikre etablering af den nødvendige infrastruktur og adgangsforhold til de nye butikker. Her under udbygning af tilkørselsveje.
- Sikre at den nye bebyggelse tilpasses området bl.a. hvad angår skiltning og beplantning.
- Sikre gode fysiske rammer for kunder og ansatte.
- Udlægge tilstrækkelig med parkeringsmuligheder til biler og cykler.
- Fastlægge stier i overensstemmelse kommuneplanens stiudlæg.
- Fremme et energirigtigt og bæredygtigt byggeri.
- Give mulighed for at tre små eksisterende vindmøller erstattes med en ny større vindmølle.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 9 i, 9 y og 9 z samt del af matr. nr. 9 r alle Høje Taastrup By, Høje Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 20. januar 2010 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

1. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
2. Lokalplanområdet opdeles i tre delområder:
Delområde B: Butikker
Delområde V: Vej
Delområde G: Grønt område
Delområderne afgrænses som vis på bilag 2.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde B:

1. Området udlægges til detailsalg af særligt pladskrævende udvalgsvarer jævnfør Planlovens definition af denne virksomhedskategori.
2. Der kan indrettes i alt 17.000 m² til detailhandel.
3. De enkelte butikker skal overholde kravene, her under bestemmelser om maksimalt bruttoetageareal, i den til enhver tid gældende lovgivning.
4. Der kan indrettes administration i tilknytning til hver enkelt butik svarende til højst 20 % af bruttoetagearealet.
5. Der kan indrettes cafeterier og lignende servicefunktioner til kunder og medarbejdere evt. i særskilt bygning. Bruttoetagearealet, der indrettes til café, må maksimalt udgøre 1000 m².
6. Der kan opføres en vindmølle, under forudsætning af, at de tre eksisterende vindmøller nedrives.

Delområde G:

7. Området udlægges til grønt friareal i tilknytning til bredden langs Dybendsøen. Området må ikke indhegnes eller afspærres.
8. Der kan placeres almindeligt parkinventar i området, som bænke og borde.

Delområde V:

9. Området udlægges til vejareal.

§ 5. Udstykning

1. Grunde indenfor delområde B må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 15.000 m², og skal omfatte en del af de udlagte byggefeltet.
2. Vindmøllen kan dog udstykkes på en mindre selvstændig matrikel under forudsætning af overholdelse af gældende love og bestemmelser.
3. Arealer til vej- og stianlæg kan frastykkes, når de sammenlægges med eksisterende vejmatrakter.
4. Der kan ikke i øvrigt udstykkes indenfor lokalplanområdet.

§ 6. Veje og stier

1. Vejadgang til området skal ske fra Helgeshøj Allé eller fra Dybendal Allé. Fra Helgeshøj Allé kan kun etableres en vejadgang. Vejadgangen placeres som vist på bilag 3, idet indkørslen skal etableres overfor indkørslen til området syd for Helgeshøj Allé. Til Dybendal Allé etableres vejadgang efter behov.
2. Helgeshøj Allé kan udvikles indenfor lokalplanområdet jævnfør kortbilag 3.
3. Delområde V (Dybendal Allé) udlægges til vejtracé i 12 meters bredde samt plads til svingbaner mod Helgeshøj Allé. Kørebanen skal være mindst otte meter bred.

4. I lokalplanområdet sydlig afgrænsning langs Helgeshøj Allé udlægges i forbindelse med det 5 meter brede beplantningsbælte en gangsti i 2½ meters bredde og en cykelsti i 2½ meters bredde som vist på kortbilag 2. Stierne udmunder ved krydset Hveen Boulevard/Helgeshøj Allé. Stierne skal have hård belægning, asfalt, fliser eller lignende.
5. Der anlægges et stitrace i 4 meters bredde langs lokalplanområdets vestlige og nordlige del som vist på kortbilag 2. I traceet anlægges en 2 meter bred asfaltsti. Stien indgår i områdets stisystem og skal være offentlig tilgængelig.
6. Adgangsstier, fortove og pladser skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig.

§ 7. Parkering

1. Inden for området skal der til enhver tid være anlagt tilstrækkelige parkeringsarealer til at opfylde områdets parkeringsbehov.
2. Der skal der mindst anlægges parkering svarende til en parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.
3. For hver 50 parkeringspladser skal der anlægges mindst en handicapparkeringsplads på 3,5 x 5,0 meter til almindelige biler og en handicapparkeringsplads på 4,5 x 8,0 meter til kølasebiler. Der skal der mindst anlægges to af hver slags.
4. Der skal udlægges areal til en cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Mindst halvdelen af disse skal anlægges før byggeriet ibrugtages. Herunder skal etableres et passende antal overdækkede cykelparkeringspladser til personalet enten som cykelrum eller som cykelstativer under halvtag.
5. Cykelparkering til kunder skal overvejende placeres i forbindelse med indgange til butikkerne.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overskride 40. Der kan medregnes en forholdsmæssig andel af delområde G.
2. Bebyggelsens grundareal må ikke overskride 17.000 m².
3. Butikshusene skal placeres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 5. Byggefelterne er rektangulære og ligger parallelt med Helgeshøj Allé. Det østlige byggefelt ligger i en afstand på 31 meter fra Hveen Boulevards vejmidte.
4. Cafeteria kan placeres udenfor byggefelterne indenfor område B, når nedenstående byggelinjer respekteres. Andre mindre bygninger må ikke placeres læggere mod syd end butikshusenes sydfacader, og må ikke dominere indsynet fra dybendsområdet til området og bebyggelsen.
5. Udenfor de udlagte byggefeltet opretholdes en byggelinje mod Hveen Boulevard på 50 meter fra vejmidte og mod Helgeshøj allé og Dybendal Allé en byggelinje på 20 meter fra vejskel.

6. Bebyggelsens højde må for det vestlige byggefelt ikke overstige kote 36,5 og for det østlige byggefelt ikke overstige kote 34,5. Herudover kan der over tag etableres tekniske installationer som ventilation, elevator-skakt o.l. Installationerne kan skjules med en skærm, eventuelt i hele facadens længde. Skærmen må ikke være mere end to meter høj.
7. Indgangspartier kan opføres med en højde på op til to meter over facadehøjden.
8. Ingen bygning må gives en større højde end ovenfor nævnt. Bygninger med fladt tag må dog af tekniske hensyn have en taghældning på op til 3 grader.
9. Øvrige bygninger må kun opføres i en etage og bygningshøjden må ikke overskride 6 meter over omgivende terræn.
10. Der kan i forbindelse med varehåndteringsområder, indgangspartier, cykelparkering og lignende etableres tagudhæng, baldakiner m.v. De overdækkede arealer skal medregnes i bebyggelsesprocenten.
11. I delområde B kan opføres en vindmølle, jævnfør gældende lovbestemmelser for vindmøller. Vindmøllen må have en tårnhøjde på op til 54 meter og en vingediameter på 52 meter, således at den samlede højde til vingespids holdes under 80 meter. Det er en forudsætning, at de tre eksisterende vindmøller nedrives.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1. Der skal til udvendige bygningsflader anvendes gedigne og velforarbejdede materialer: Beton, tegl, metalplader, glas eller fuldkantede brædder i massivt træ.
2. Butikshusenes adgangsfacader skal udformes med større eller mindre partier i transparent glas. Som minimum skal indgangspartiet være en glaskonstruktion, der giver indkig i bygningen.
3. Ventilationsanlæg og andre tekniske installationer må ikke være synlige fra Helgeshøj Allé og Dybendal Allé. Hvis de er anbragt på tag, skal de afskærmes på alle sider. Skærmen skal udformes, så det klart fremgår, at den ikke er en del af selve facaden.
4. Vindmøllen, herunder både tårn og vinger, skal holdes i en hvid eller en lys grå farve. Der må ikke skiltes eller opsættes reklamer på møllen.

§ 10. Skiltning

1. Skilte må kun opsættes på bebyggelsens facader.
2. Facadeskilte skal udføres under hensyntagen til facadernes opdeling og til bygningens karakter og udseende.
3. Skilte kan udformes som enkeltbogstaver.
4. Skilte og enkeltbogstaver må ikke have en større højde end to meter. Hvor et logo indgår i skiltningen, og logoet har en organisk form, der tilsiger det, kan det dog tilledes, at mindre dele af logoet overskrider de to meter.

5. Skilte fra forskellige forretninger på samme facade skal samordnes i størrelse og karakter.
6. Skilte må ikke placeres over facadehøjde.
7. Ved anvendelse af lysskilte skal disse udføres ikke-transparante eller tilsvarende lysdæmpede, så kun tekst og logo står belyst.
8. Neonskilte kan opsættes.
9. Skilte må kun indeholde navn på indehaver, firma og branche samt logo.
10. Skiltning for enkeltprodukter er ikke tilladt.
11. Skilte må ikke genere oversigtsforholdene for trafikken.
12. Der kan placeres én pylon for hver forretning med en maksimal højde på 5 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter. Pylonerne skal placeres foran virksomhedens facade.
13. Der kan ved indgangspartier eller indkørsler etableres flaggrupper. Der kan højst etableres to grupper med højst tre flag i hver. Flagstængerne skal være lige høje og må højst være 12 meter høje. Der må ikke i øvrigt opstilles flagstænger i reklame-øjemed indenfor området.
14. Der må ikke opsættes bannere permanent på butiksfacaderne. Der kan højst opsættes bannere tre gange årligt i fire uger ad gangen.
15. På parkeringsarealet kan opsættes informations- og vejvisningsskilte, der er nødvendige for områdets funktion. Der må ikke opsættes reklamer.
16. Skiltningen skal i øvrigt være i overensstemmelse med gældende Facade- og Skiltevejledning for Høje-Taastrup Kommune.

§ 11. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som fri/opholdsareal, gårdsplads, v aregård, adgangsv ej og parkering.
2. Delområde G må kun benyttes som grønt friareal, og skal anlægges, så det indgår som en del af det grønne område omkring Dybendsøen. Arealet kan medregnes som friareal for bebyggelsen indenfor lokalplanområdet. Arealet må ikke indhegnes eller afspærres.
3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
4. Parkeringsarealer skal gives en grøn karakter ved etablering af beplantning eksempelvis som illustreret på kortbilag 6.
5. Parkerings- og gårdarealer skal belyses med fritstående nedadrettede armaturer og med en lyspunktshøjde på max 5 meter. Lyskilde: Mater-Colour eller kompakte lysstofrør.
6. Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.
7. Der skal anlægges skrån timer af jord mod bygningsfacader, så den frie del af facaden ikke bliver mere end 8,5

meter høj. Skråningerne skal have en hældning på mindst 1:3, hvor dette er muligt i forhold til veje, stier m.m. Overgang til omgivende terræn skal være blød.

8. Der skal anlægges udeopholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet. Arealerne skal placeres og indrettes, så de er attraktive at bruge for ansatte og kunder. Terrasser o.l. kan medregnes til opholdsarealer.
9. Lokalplanområdets nord-vestlige del ned til Dybbendalstien skal udlægges til friareal. Det skal have en grøn karakter hovedsageligt med græsarealer og beplantning. Der må ikke indrettes egentlig bebyggelse ud over småskure o.l. Der kan desuden etableres udendørs udstilling af planter i forbindelse med områdets butikker.
10. Langs Helgeshøj Allé og Dybbendal Allé udlægges et 5 meter bredt beplantningsbælte. I beplantningsbæltet skal etableres en beplantning af fuldkronede træer eksempelvis *Robinia pseudoacacia* "Nyrisege". Træerne plantes i stor størrelse, 18-20 cm (stammens omkreds målt en meter over jorden). Der må maksimalt være et mellemrum på 10-15 meter mellem træerne. Træerne skal plantes i græs med lav hæk bestående af to rækker *symphoricarpus chenaultii*, hancock, eller i en tæt uafbrudt bundplantning af *symphoricarpus chenaultii*, hancock. Se kortbilag 6.
11. Mod Hveen Boulevard udlægges et 10 meter bredt afstands- og beplantningsbælte. Arealet beplanteres fortrinsvist med egetræer som den eksisterende beplantning på vejarealet mod Hveen Boulevard. Udlægget til den offentlige sti løber indenfor afstandsbelte. Se kortbilag 2.
12. Mod den offentlige sti nord for lokalplanens afgrænsning må kun hegnes med levende hegn. Eventuelt supplerende fast hegn skal placeres inde på egen grund, så det skjules af det levende hegn.

§ 12. Energiforbrug og miljø

1. Nyt byggeri skal som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 13. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning. Fortrinsvis fjernvarme.
2. Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentlige spildevandsledninger. Regnvandsafledning skal primært ske ved tilslutning til offentlige regnvandsledninger, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse, ske på anden måde.
3. Bebyggelsen tilsluttes offentlig vandforsyning.
4. Ledninger i terræn skal placeres i belagte arealer. Ved krydsninger af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.
5. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af

affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

6. Ved områdets sydlige afgrænsning løber en naturgasledning i et servitutbelagt areal. Hvor det servitutbelagte areal ligger indenfor lokalplanområdet, skal servitutbestemmelserne respekteres.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Helgeshøj Allé samt krydsene Helgeshøj Allé/Hveen Boulevard, Helgeshøj Allé/indkørsel til matrikel nr. 9i og 9c Høje Taastrup og Helgeshøj Allé/Dybendal Allé/Mårkærvej er ombygget i overensstemmelse med udbygningsaftale mellem bygherre og kommune i henhold til Planlovens § 21b.
2. De i § 6, pkt. 1, 4 og 5 nævnte veje og stier er anlagt.
3. De i § 7 og § 11, pkt. 4 og 5 nævnte parkeringspladser til biler og cykler er anlagt.
4. De i § 11, pkt. 7 nævnte skrænter er anlagt.
5. De i § 11, pkt. 8 nævnte opholdsarealer er anlagte.
6. De i § 11, pkt. 2 og 9 nævnte friarealer er anlagte.
7. De i § 11, pkt. 10 og 11 nævnte beplantningsbælter er anlagte.
8. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 13, pkt. 1-3 nævnte tekniske anlæg og de i pkt. 5 nævnte anlæg er etableret.

§ 15. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 1.10.10 tinglyst 22. januar 1987 og lokalplan 1.10.15 tinglyst 14. november 2007 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1.10.16.

§ 16. Ophævelse af servitutter

Servitut på matrikel 9 i Høje Taastrup By, Høje Taastrup tinglyst den 20. februar 1986 angående byggegulinjer langs Hveen Boulevard ophæves.

§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Planens anvendelsesbestemmel-

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

ser er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

Byrådet har efter planlovens § 19 mulighed for at dispensere fra de bestemmelser, der ikke er i strid med planens principper, det vil sige bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre bestemmelserne er medtaget for at sikre en særlig udformning eller karakter af bebyggelsen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for at realisere lokalplanen.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. juni 2010.

Michael Ziegler
borgmester

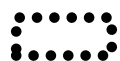
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

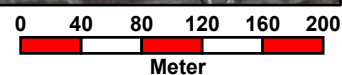
Lokalplan 1.10.16



**Høje-Taastrup
Kommune**



Lokalplangrænse



Bilag 1 Oversigtskort

Taastrup

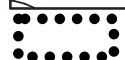
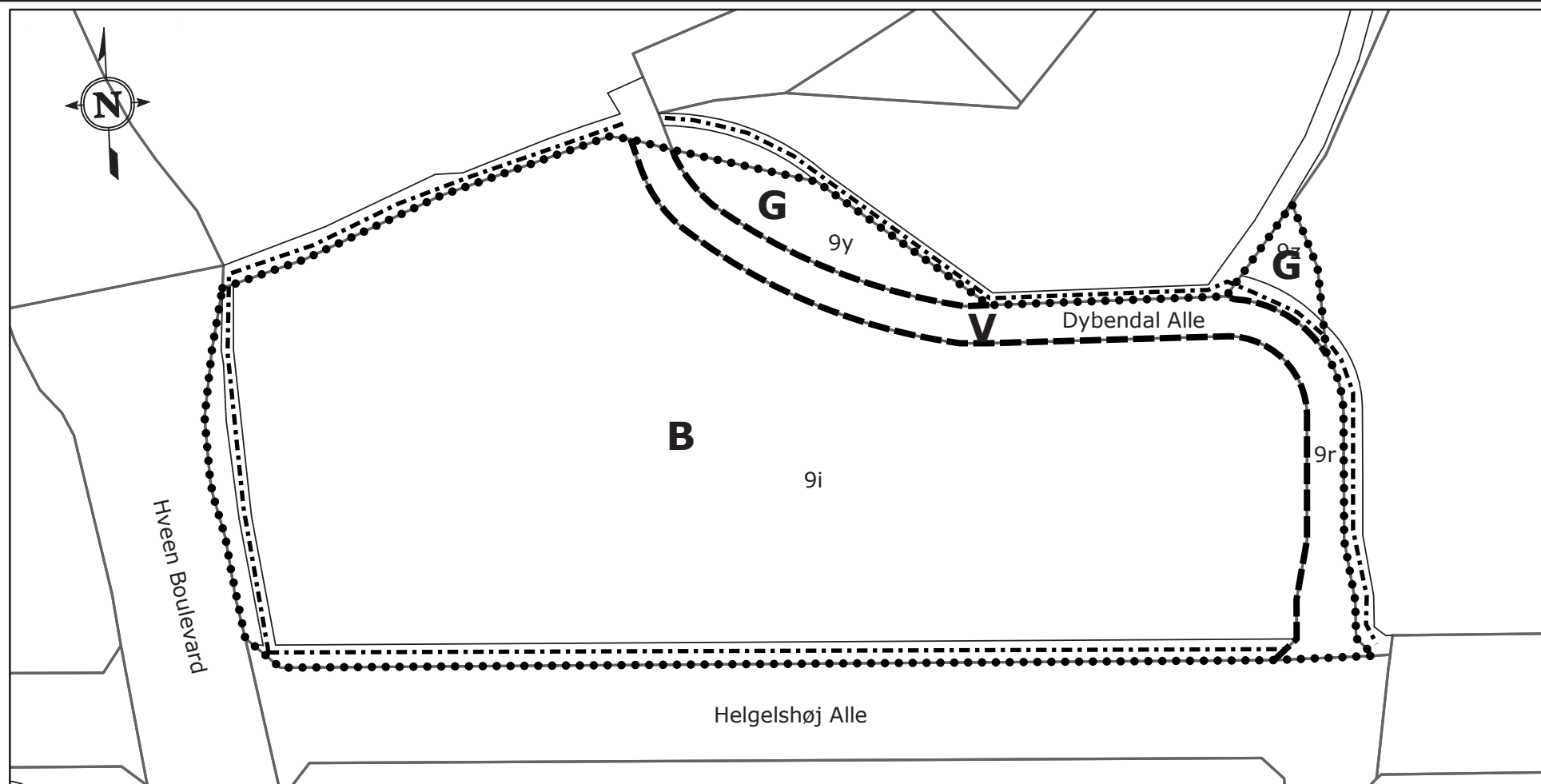
SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010

Lokalplan 1.10.16



**Høje-Taastrup
Kommune**



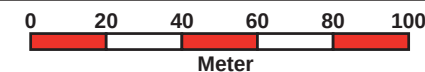
Lokalplangrænse



Delområde



Sti



Bilag 2 Matrikelplan

Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup

SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010

Lokalplan 1.10.16

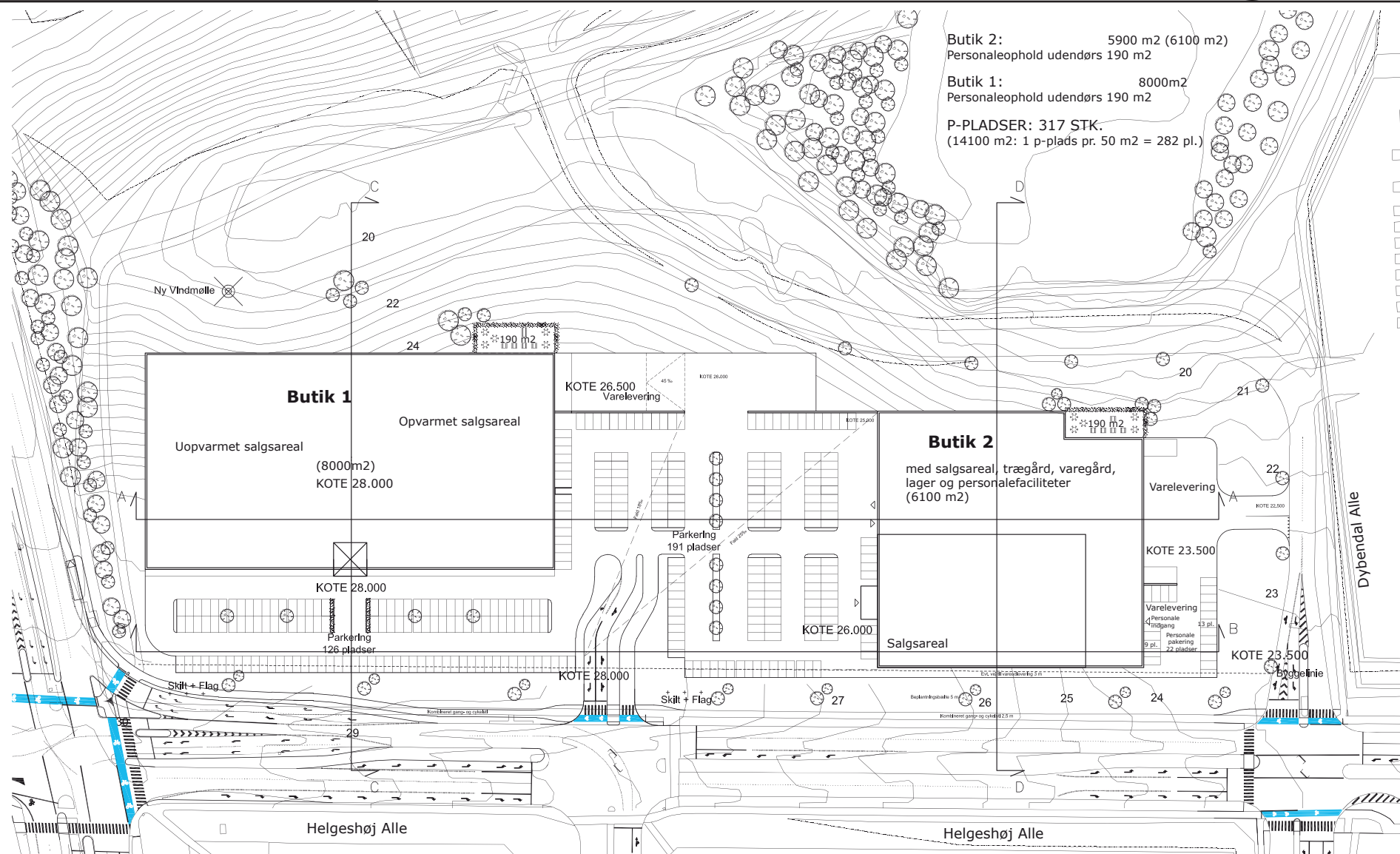


**Høje-Taastrup
Kommune**

Butik 2: 5900 m² (6100 m²)
Personaleophold udendørs 190 m²

Butik 1: 8000 m²
Personaleophold udendørs 190 m²

P-PLADSER: 317 STK.
(14100 m²: 1 p-plads pr. 50 m² = 282 pl.)



Bilag 3 Situationsplan med koter

Taastrup

SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010

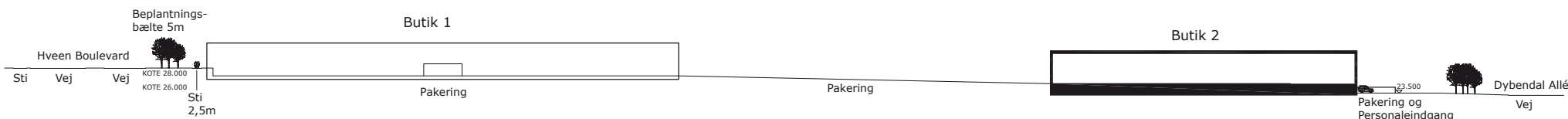
Lokalplan 1.10.16



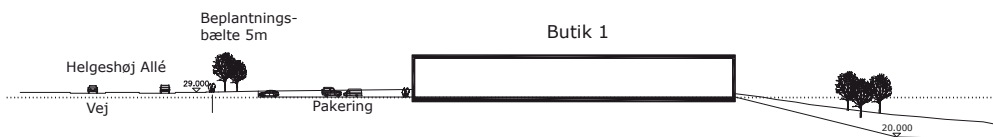
**Høje-Taastrup
Kommune**



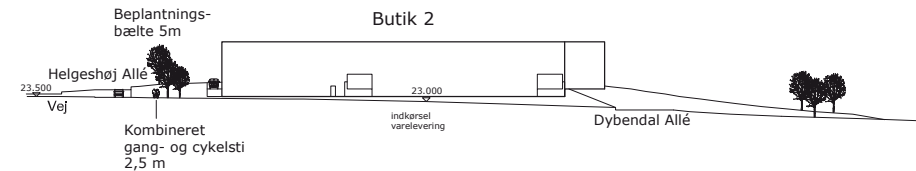
PRINCIPSNIT AA



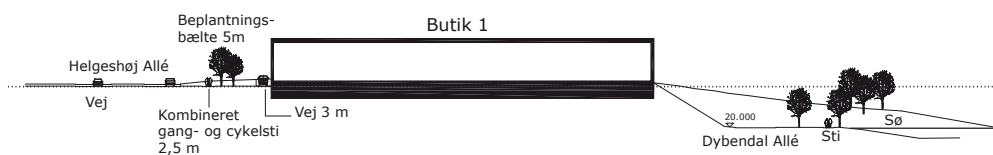
PRINCIPSNIT BB



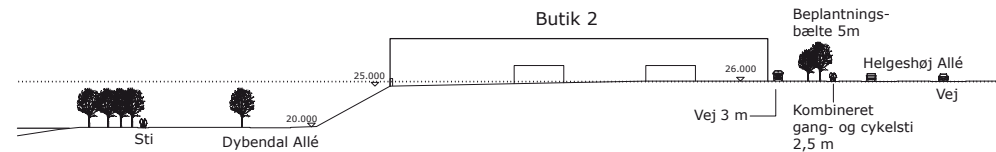
PRINCIPSNIT CC



PRINCIPOPSTALT



PRINCIPSNIT DD



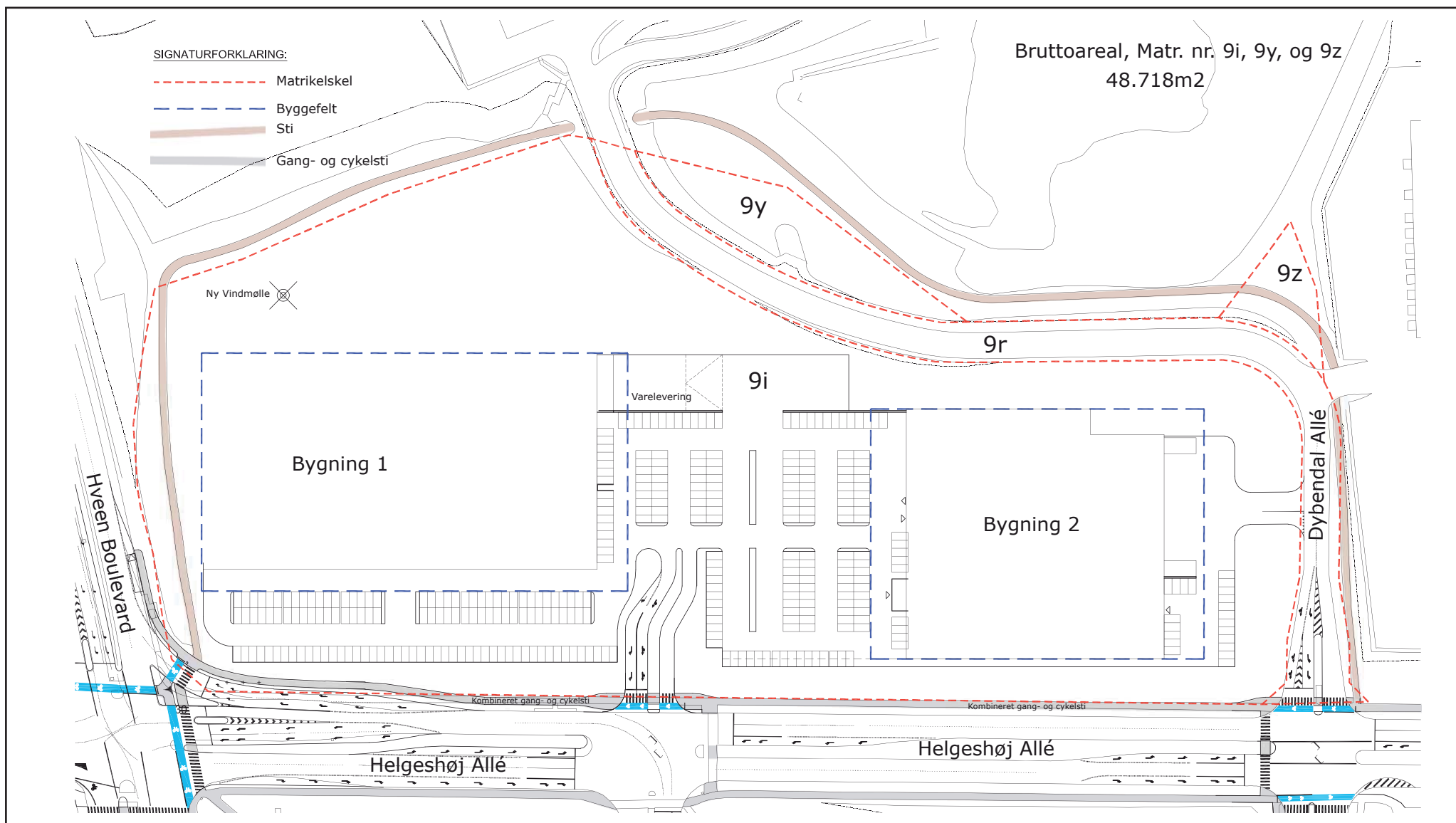
PRINCIPOPSTALT

Bilag 4 Snit i bebyggelsen

Taastrup

SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010

Lokalplan 1.10.16**Høje-Taastrup
Kommune****Bilag 5 Byggefelt / Stiudlæg****Taastrup**

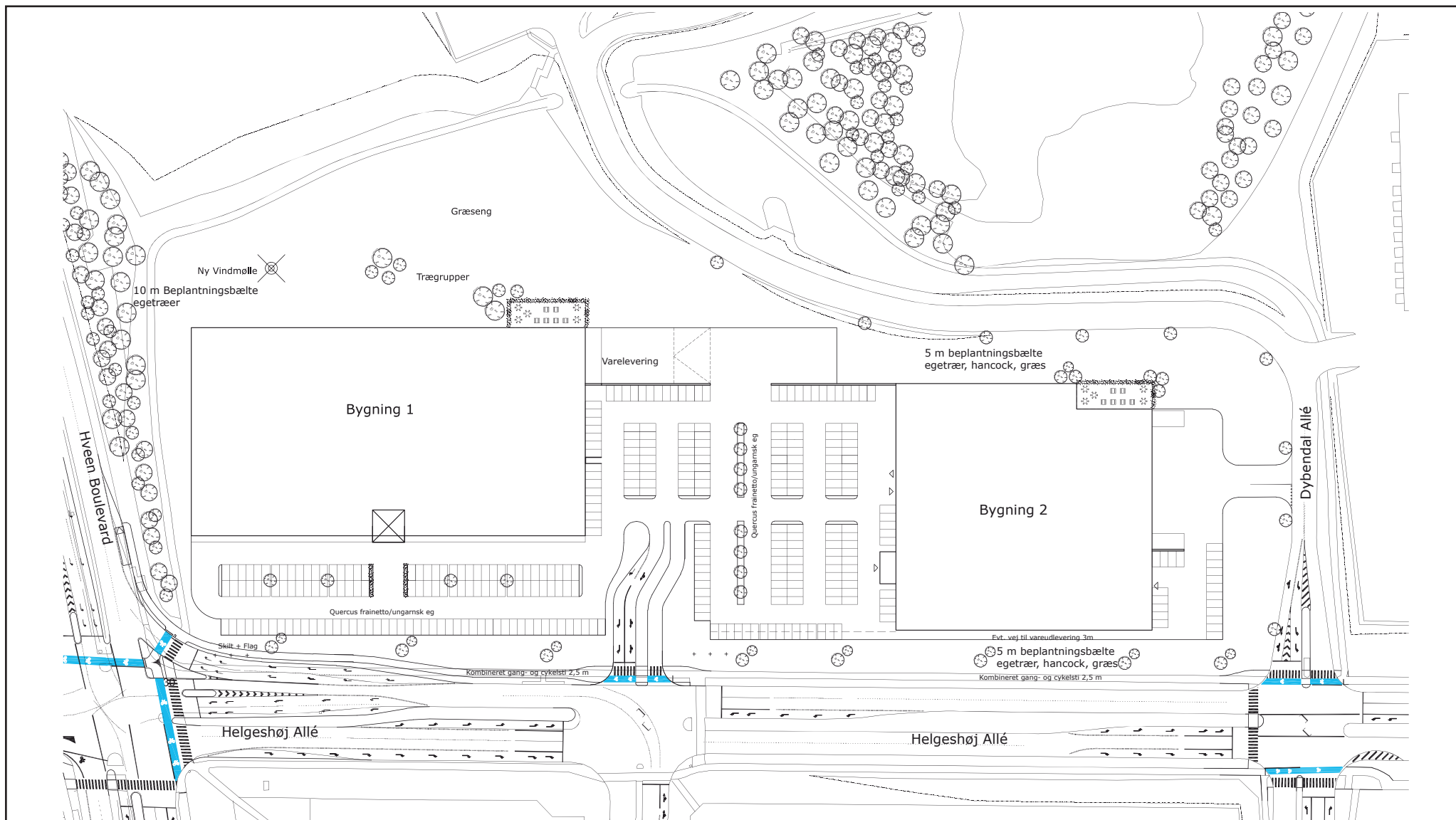
SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010

Lokalplan 1.10.16



**Høje-Taastrup
Kommune**



Bilag 6 Beplantningsplan

Taastrup

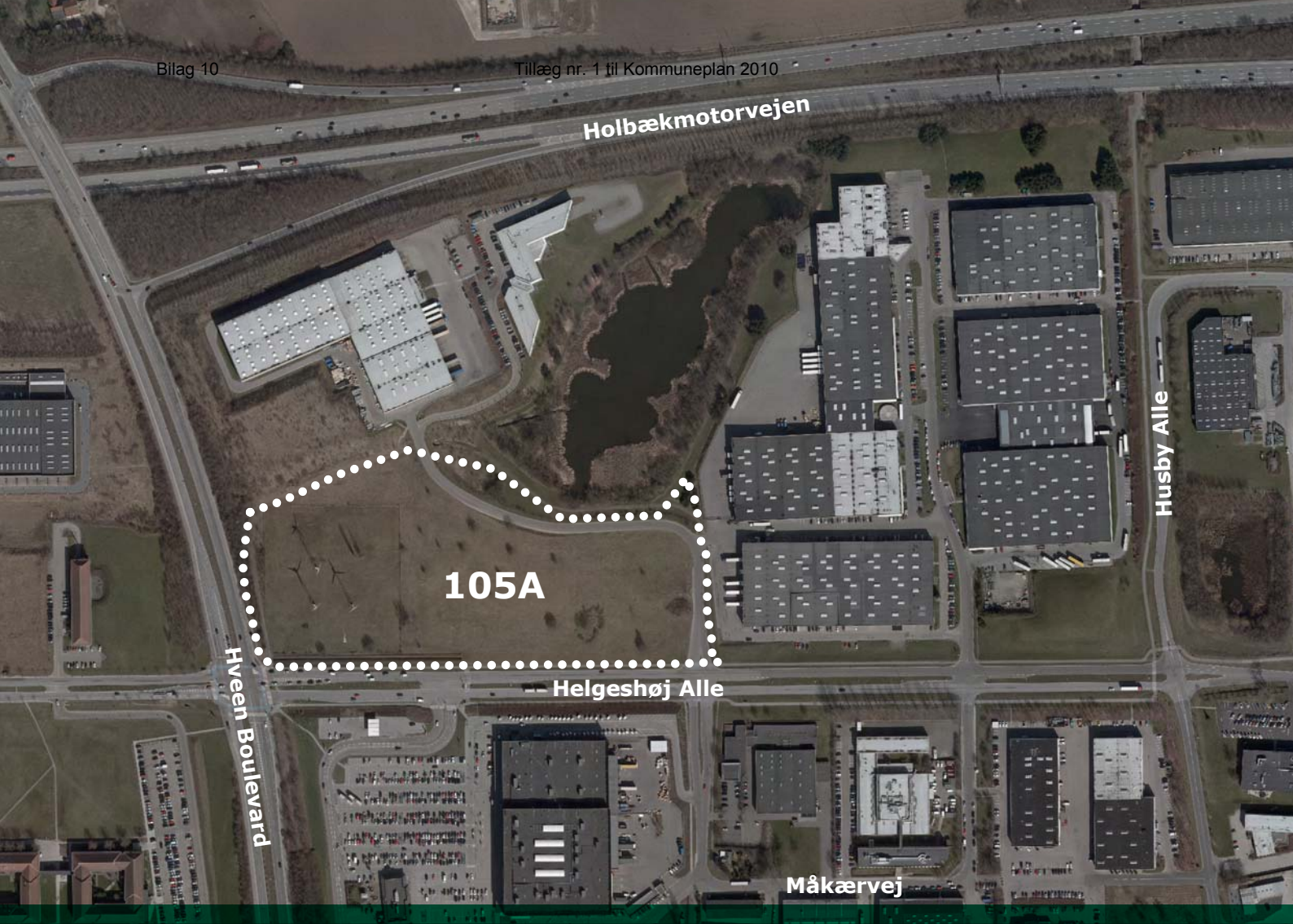
SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010

**Lokalplan 1.10.16
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup





Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 1 til
Kommuneplan 2010



**Høje-Taastrup
Kommune**

Tillæg 1 til Kommuneplan 2010 for Høje-Taastrup Kommune

Indledning I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplaner der tilvejebringes indenfor rammeområde 105A som vist på vedhæftede kortbilag 2.

Området ligger i Taastrup nord for Helgeshøj Allé mellem Hveen Boulevard og Dybendal Allé, og omfatter desuden en del af Dybendal Allé og tilstødende arealer nord for.

Plannavn Vindmøllegrunden.

Anvendelse generelt Erhvervsområde

Anvendelse specifikt Lettere industri

Fremtidig status Byzone

Zonestatus Byzone

Plandistrikt Taastrup by

Bebyggelsesprocent 40 %

Max bygningshøjde Kote 36,5

Områdets anvendelse Området anvendes til erhvervsformål: Industri og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt engroshandel.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse mod forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jævnfør miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Kontorbebyggelse med videre kan kun opføres og indrettes til de pågældende virksomheders administration.

Der kan indpasses detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper.

Der kan opføres en vindmølle med en totalhøjde på op til 80 meter.

Bebyggelsens omfang Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 40.

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 8,5 meter over eksisterende terræn langs Helgeshøj Allé.

Ingen grund må udstykkes mindre end 2.500 m².

Vindmøllen kan dog udstykkes selvstændigt.



Vej- og stiforhold	Inden for området udlægges en lokal fordelingsvej, Dybendal Allé. Helgeshøj Allé kan udvides indenfor området. Der udlægges stier langs områdets vestlige, østlige og sydlige afgrænsning. Stien langs den sydlige afgrænsning indgår i kommunens overordnede stisystem. Vejbyggelinjen mod Hveen Boulevard kan indskrænkes til 31 meter fra vejmidte, hvor der i lokalplanen udlægges et veldefineret byggefelt..
Opholdsarealer	Der skal tilvejebringes et opholdsareal, svarende til mindst 10 % af etagearealet.
Parkering	Der skal udlægges et areal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr 100 m² bruttoetageareal dog mindst 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til kontorer, administration og detailhandel.
Stationsnærhed	Ikke stationsnært
Detailhandel	Område med mulighed for at indrette 17.000 m² til butikker med salg af særlig pladskrævende varegrupper.
Vedtagelsespåtegning	I henhold til § 11, stk. 3 og 5 og § 23 c, stk. 1 i lov om planlægning vedtages tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2010 for Høje-Taastrup Kommune.

Høje-Taastrup Byråd den 15. juni 2010.

Michael Ziegler

Borgmester

/

Jørgen Lerhard

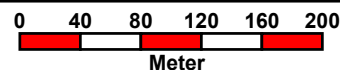
Teknisk direktør



Tillæg 1 til Kommuneplanen



Områdegrænse



Bilag 1 Oversigtskort

Høje Taastrup

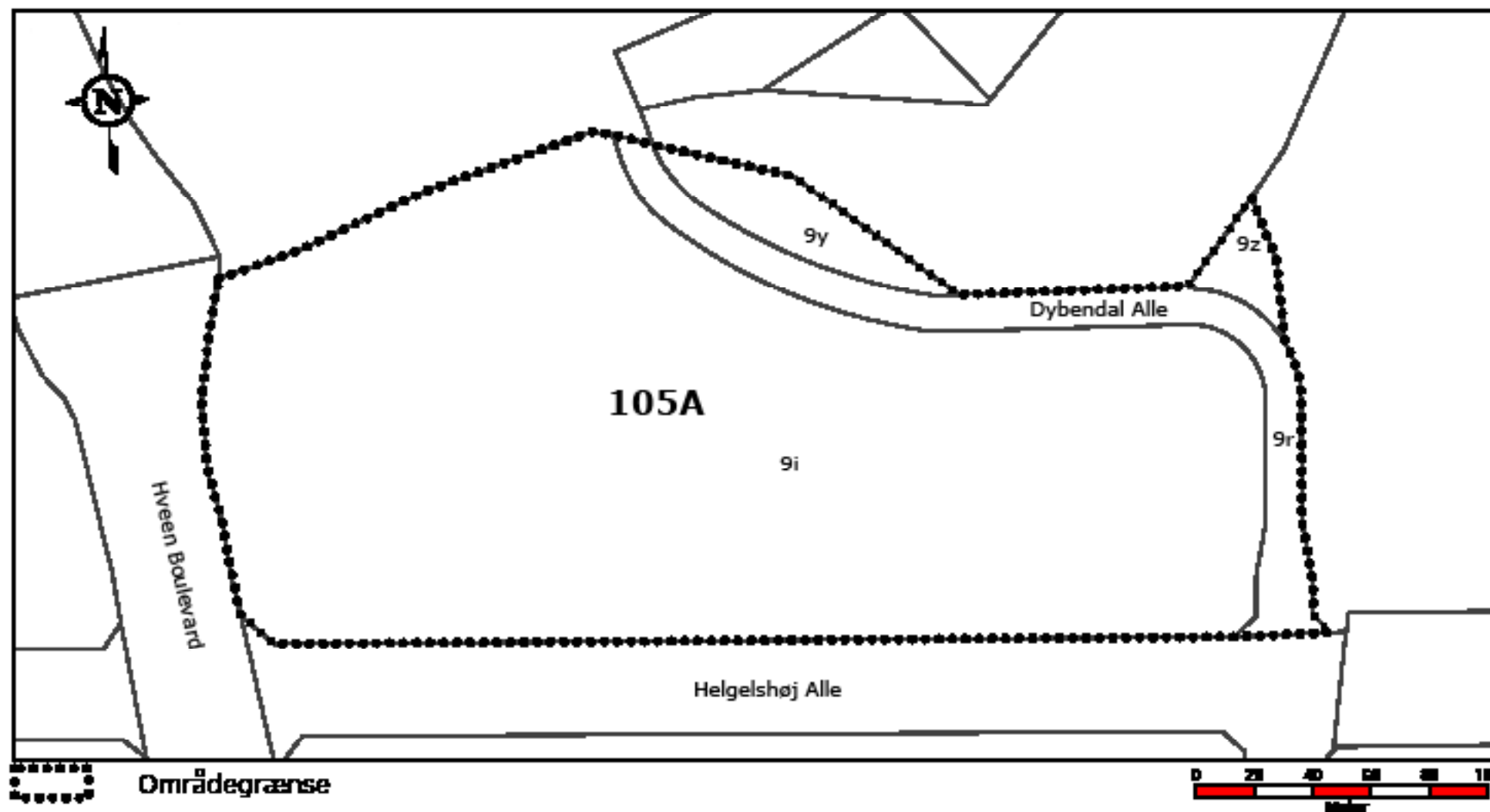
SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010

Tillæg 1 til kommuneplanen



Høje-Taastrup
Kommune



Bilag 2 Matrikelplan

Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup

SAG:2648923

Dato: 25-01-2010



**Tillæg 1 til kommuneplan 2010
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup