



Udviklingsstrategier

Kommuneplan 2006

– tillæg til kommuneplan 2000, bind 1



FORSLAG

Udviklingsstrategier

2006-2010 (2016)

Kommuneplan 2006

– tillæg til Kommuneplan 2000, bind 1

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Delområde: Stationsnære områder	7
Delområde: Hedehusene sydøst	10
Delområde: Ældre erhvervsområder	13
Delområde: Detailhandel	14
Delområde: Kolonihaver	17
Delområde: Landsbyerne	18

Forord

Kommuneplan 2006 bygger på kommunens udviklingsstrategiske redegørelse og handlingsplan. Byrådet besluttede her, at Kommuneplanen skulle revideres delvis. Siden beslutningen er der kommet ny lovgivning og nye regionplanretningslinjer, og Byrådet har derfor besluttet at udvide den delvise revision af Kommuneplanen, så man udnytter de nye muligheder fuldt ud og opfylder kravene i Regionplan 2005. Byrådet har derfor valgt seks temaer for revisionen:

- Stationsområderne
- Hedehusene sydøst
- Ældre erhvervsområder
- Detailhandel
- Kolonihaver
- Landsbyer

Kommuneplan 6 dækker perioden 2006-2010 (2016).

Den delvise revision er startet med indkaldelse af forslag og ideer til planlægningen i perioden 7. juni til 31. august 2005. Der har i perioden været afholdt tre borgermøder. Der er indkommet over 60 forslag til planlægningen fra 31 borgere, foreninger og institutioner samt fra virksomhederne i kommunen. Disse forslag er undersøgt og vurderet og har været forelagt Byrådet ved behandlingen af forslag til Kommuneplan 2006. Forslag til Kommuneplan 2006 består derfor af følgende:

Tillæg til Kommuneplan 2000, bind 1, Udviklingsstrategier.

I Kommuneplan 2000, bind 1, Udviklingsstrategier suppleres Politikområde, Fysisk planlægning, med dette tillæg:

- Delområde: Stationsnære områder (nyt delområde)
- Delområde: Hedehusene sydøst (nyt delområde)
- Delområde: Ældre erhvervsområder (nyt delområde)
- Delområde: Detailhandel (Delområde Detailhandel i Kommuneplan 2000 udgår og erstattes af dette ny afsnit)
- Delområde: Kolonihaver (nyt delområde)
- Delområde: Landsbyer (nyt delområde)

For hvert delområde er der beskrevet baggrundsoplysninger, målsætning og opgaver. Byrådet vil i planperioden tage nærmere stilling til, hvornår opgaverne skal igangsættes, idet der blandt andet skal tages stilling til en frigivelse af de nødvendige ressourcer. Byrådet tager således ikke stilling til igangsættelse af opgaverne med vedtagelse af Kommuneplanen.

Eksisterende øvrige afsnit i bind 1, Kommuneplan 2000 opretholdes i det omfang, de ikke er i strid med vedtagelserne i ovenstående tillæg.

Revideret bind 2, Arealanvendelse

Tillæg til bind 1 suppleres med et nyt revideret bind 2, Arealanvendelse Kommuneplan 2006.

Det reviderede bind 2 rummer således både de rettelser, der er en følge af planlægningen siden 2000, samt en række nye retningslinjer, som er en følge af Byrådets behandling af de 6 valgte temaer for revisionen.

Revideret bind 3, Planredegørelse

Der er udarbejdet et nyt bind 3, Planredegørelse, Kommuneplan 2006. Redegørelsen rummer oplysninger, som ligger til grund for planlægningen. Ud over statistiske oplysninger for en række sektorområder rummer redegørelsen en boligudbygningsplan og en befolkningsprognose, en oversigt over forholdet til anden planlægning og en oversigt over kommunens planlægning siden 2000. Endelig er forholdet til kommunens økonomiske planlægning beskrevet, og i bilag til redegørelsen findes en detailhandelsanalyse og en miljørapport over planen.

Delområde: Stationsnære områder

Målsætninger

- Antallet af boliger i bymidterne skal fastholdes og udbygges, så der kommer mere liv i byen uden for butikkernes åbningstider, og så den kollektive trafik understøttes bedst muligt.
- Handelslivet i bymidterne skal udbygges, så den størst mulige andel af borgernes indkøb kan foregå lokalt, og så handelslivet understøtter bymidtens funktion som byens mødested.
- Den kollektive trafik skal understøttes ved at give mulighed for tættere bebyggelse i de stationsnære områder og ved at indpasse funktioner med mange arbejdspladser samt muligheder for daglige indkøb i områderne nær stationerne.
- Udvikling af bymidterne skal ske efter en samlet planlægning, der søger at optimere mulighederne for handels- og byliv, indpasse nye boliger og andre aktiviteter i bymidten samt sikre, at byens fysiske og sociale tilstand lever op til tidens krav til en moderne by.

Baggrund

Kommunen rummer 3 stationsbyer. For at få den bedst mulige udnyttelse af den kollektive transport i regionen fastlægger Regionplan 2005, at kommunen skal udpege og afgrænse stationsnære områder for at understøtte den kollektive transport og udnytte byområdet bedst muligt.

De tre stationsnære områder er således som udgangspunkt beliggende mindre end 1 kilometer fra stationerne, således at man kan gå til stationen. De stationsnære områder er byens knudepunkter, hvor der er byliv, mødesteder, boliger, service, handel, arbejdspladser og institutioner.

Byrådet ønsker, at de stationsnære områder skal udnyttes bedst muligt, så man så vidt muligt undgår at skulle foretage nye udvidelser af byområdet. Det betyder, at der i byområdet skal søges indpasset nye be-

byggelser, og i det stationsnære område kan dette ske ved at gøre byen tættere og tillade højere bygninger. I det stationsnære område skal der ikke bygges nye parcelhuse, men derimod etageboliger og tæt/lave bebyggelser. Det betyder samtidig, at der må stilles store krav til byens trafiksystem, til byens fælles friarealer samt krav om en optimal udnyttelse af de samlede parkeringsmuligheder i områderne.

Udvikling af handelslivet er en vigtig brik til at gøre områderne levende og tiltrækkende. Inden for de stationsnære områder har Byrådet derfor afgrænset en bymidte, hvor handelslivet skal koncentreres. Når handelen koncentreres i bymidten bliver udviklingsmulighederne for den enkelte handlende bedst mulige, og man får fastholdt den størst mulige andel af borgernes indkøb lokalt. Samtidig er handelslivet med til at understøtte byens funktion som mødested. Og når handelslivet koncentreres i områder nær stationerne, understøttes den kollektive transport samtidig.

Inden for de stationsnære områder skal der placeres de virksomheder, der anvender mange medarbejdere, og som kan have glæde af den nære beliggenhed til den kollektive trafik.

Helhedsplaner for byfornyelsen

Udviklingen af bymidterne er en proces, der tager mange år, og som kræver store investeringer. Udgangspunktet for omdannelsesarbejdet er derfor, at der skal udarbejdes en samlet plan for hver af de tre stationsbyer for den fremtidige udvikling af bymidterne. I Taastrup er denne plan vedtaget og under gennemførelse. I Høje Taastrup er planen under udarbejdelse og skal derefter gennemføres. I Hedehusene vil Byrådet arbejde for, at der i den kommende planperiode bliver udarbejdet en tilsvarende samlet plan for udviklingen.

Planloven giver Byrådet kompetence til at justere afgrænsningen af de stationsnære områder. I Hedehusene er afgrænsningen derfor justeret for at give mulighed for den ønskede udvikling af den ny bydel Hedehusene sydøst og Hedehusene sydvest.

Ikke kun de stationsnære områder, men hele byen skal opleves som en velfungerende helhed. Der skal være

sammenhæng mellem bymidterne og de omliggende bydele, og de enkelte bydele skal også hver især bidrage til byens liv og være attraktive.

Byrådet har vedtaget, at der i planperioden skal arbejdes med projekt Kulturringen i kvarteret omkring Selsmosen i Taastrup. Projektet sigter mod at hæve områdets image og styrke kulturinstitutionerne i området ved fysiske tiltag og aktiviteter. Planens formål er desuden at skabe større sammenhæng mellem området og Taastrup Bymidte.

Tilsvarende er der behov for at se på udviklingen i Charlotteagerkvarteret i Hedehusene. Kvarteret er temmelig isoleret i forhold til resten af byen og rummer ikke den flerhed af forskellige aktiviteter og arbejdspladser, som karakteriserer en moderne attraktiv bydel. I området findes en meget stor andel af almene boliger med en koncentration af sociale problemer. Områdets fysiske udformning lægger ikke op til en fuld udnyttelse af

de – i øvrigt – gode muligheder for rekreative aktiviteter, der findes både i nærområdet og i den overordnede grønne struktur. Området trænger således til et samlet løft – fysisk, aktivitetsmæssigt og imagemæssigt. Med lovgivningen om støtte til områdefornyelse er der mulighed for at opnå støtte til områdets udvikling.

Nogle af de ældre erhvervsområder har en bygningsstruktur, der ikke længere svarer til moderne virksomheders behov, og områderne er i risiko for at forslumme. I andre tilfælde udvikler byen sig rundt om erhvervsområdet og gør en omdannelse aktuel. Erhvervsområdet syd for Hedehusene station kan bidrage positivt til udviklingen både i Hedehusene Bymidte og i Hedehusene syd og sydøst, hvis det omdannes og fornyes. Der er derfor behov for at se på mulighederne i dette område.

Når områder skal byfornyes, skal planerne for arbejdet udformes i samarbejde med interessenterne i området.

Aftenstemning på den nyrenoverede Køgevej (nu Taastrup Hovedgade).



Byernes kulturmiljøer

Når der sker udvikling, og der nogle steder bygges tættere, sker det af og til på bekostning af byens kulturværdier. Ved enhver omdannelse vil der skulle fjernes noget for at give plads til det nye. For at undgå, at denne proces sletter vigtige dele af vores kulturarv, vil Byrådet arbejde for, at der foretages en kortlægning af de vigtige kulturmiljøer i de stationsnære områder. Kortlægningen skal anvendes til en prioritering af, hvilke kulturmiljøer og kulturtræk der skal bevares i det videre arbejde.



Opgaver 2006-2010

Byrådet vil arbejde for:

- Opgaver i den vedtagne helhedsplan for Taastrup Bymidte gøres færdige, bl.a. ved gennemførelse af sociale og kulturelle aktiviteter som vedtaget af Byrådet.
- Den påbegyndte helhedsplan for udvikling af Høje-Taastrup Bymidte færdiggøres som vedtaget af Byrådet.
- Helhedsplan for Hedehusene Bymidte påbegyndes, med særlig fokus på udvikling af handels- og byliv, sammenhæng mellem bymidten og boligområderne. Et emne i planen er en evt. fremtidig omdannelse/områdefornyelse af erhvervsområdet syd for jernbanestationen.
- Plan for områdefornyelse af boligområdet Charlotteager, med formålet at modvirke isolering af området fra resten af byen samt modvirke en negativ udvikling i området.
- Kortlægning af kulturarv, bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer i de stationsnære områder.

Delområde: Hedehusene sydøst

Målsætninger

- Den nye bydel skal udvikles, så den både i kraft af omfang og indhold kan indgå dynamisk i byens liv og bidrage positivt til byen. Den stationsnære beliggenhed skal udnyttes i forhold til bygningstæthed og -struktur. Heri indgår i særlig grad det store potentiale, der ligger i en omdannelse af de eksisterende erhvervsvirksomheder.
- Den nuværende bymidte skal arealmæssigt og funktionelt ændres, så området spænder på tværs af jernbanen og dermed nedbryder den nuværende fysiske og visuelle adskillelse.
- Den nye bydel omfatter dels det eksisterende erhvervsområde umiddelbart syd for stationsområdet, dels de store ubebyggede byzonearealer sydøst for jernbanen. Bydelen vil blive domineret af boliger, men bør med sin stationsnære beliggenhed også kunne tiltrække private og offentlige virksomheder. Det er således et hovedmål, at der med en god tilknytning til bymidten kan skabes en bydel med både tidssvarende og fremadrettede by- og landskabsrum: En rigtig BY.
- Det tilstræbes at skabe fysiske rammer med en beliggenhed og en karakter, der kan medvirke til at tiltrække nogle af de mange fremtidige videnskabelige virksomheder i hovedstadsområdet. Her er god tilgængelighed og kvalitative tilbud inden for blandt andet kultur, oplevelser og netværk i bred forstand vil være afgørende for vækst.
- Trafiksystemer og grøn struktur i henholdsvis bymidten og bydelen skal hænge sammen, og den lokale grønne struktur skal planlægges, så den optimalt udnytter den nære beliggenhed til især Hedeland, men også Hedehusene Idrætspark og den 4. grønne ring om hovedstaden.
- Endelig skal sundhedsforebyggelse prioriteres højt. Bydelen skal planlægges, så den inspirerer til et aktivt ude- og idrætsliv for beboerne.

Baggrund

Hedehusene sydøst er i region- og kommuneplan hidtil udlagt som reserveområde til boligformål. Området er beliggende syd for jernbanen og øst for Stenbuen i Hedehusene by. Reservearealet er i alt på ca 1,6 mio m².

En del af arealet ligger i byzone og udgør sammen med en omdannelse af det ældre erhvervsområde syd for Hedehusene station den ny bydel. Arealmæssigt udgør den ny bydel lidt over 600.000 m².

Området er beliggende stationsnært, meget tæt på Hedehusene station, der har regionale togforbindelser mod både Roskilde og København, samt lokale og regionale busser. Der er mulighed for at skabe gode forbindelser til både lokale og regionale grønne områder af meget stor kvalitet.

Efter reglerne i Regionplan 2005 skal de stationsnære områder udnyttes til etageboliger og til tætte/lave boliger. Der kan derfor som hovedprincip ikke bygges parcelhuse i den stationsnære del af området.

Hedehusene by er karakteriseret ved en høj andel af store boliger og med mange beboere i hver bolig, set i forhold til resten af kommunen.

Når området udvikles, skal det ske i en takt, som kommunens økonomi kan klare. Der er derfor i kommuneplanen fastlagt en etapedeling af områdets udvikling.

I området ligger et ældre erhvervsområde syd for Hedehusene station. Området er samtidig meget tæt på Hedehusene Bymidte. Når områdets udnyttelse skal planlægges nærmere, skal det ske efter en samlet plan, der inkluderer de muligheder, der findes i erhvervsområdet ved en fremtidig omdannelse. Der skal skabes gode trafikale forbindelser til Hedehusene Bymidte både for biler og for bløde trafikanter. Og mulighederne for at skabe en attraktiv grøn struktur udnyttes bedst muligt. Det nye boligområde skal være en aktiv og attraktiv del af Hedehusene by.



Luftfoto af Hedehusene sydøst 2005, set fra sydøst mod nordvest. I forgrunden ses Sejlberg Mose og i baggrunden Roskilde Fjord. Fotograf: JW luftfoto.

Identitet og karakter

Arbejdet med en helhedsplan for Hedehusene sydøst er påbegyndt i efteråret 2005. Helhedsplanen fastlægger en overordnet struktur, som gør det muligt at byudvikle de ubebyggede sydøstlige arealer samt omdanne det eksisterende erhvervsområde umiddelbart syd for bymidten og jernbanen.

Gennem fastlæggelse af en overordnet struktur for den nye bydel sikres dennes sammenhæng med den eksisterende by. Bymidten kan med sine centerfunktioner fremover strække sig på tværs af jernbanen og dermed blive et afgørende bindeled mellem nord og syd – dvs. skabe den manglende helhed i Hedehusene.

De nuværende virksomheder syd for jernbanen forudsættes over en overskuelig årrække flyttet ud af området til en mere hensigtsmæssig beliggenhed.

De to eksisterende markante siloer foreslås bevaret, både som historiske træk og som identitetsgivende elementer, der kan fungere som "overgang" mellem det udvidede centerområde og den fremtidige tætte bydel langs jernbanens sydside.

Den nye bydel er i kraft af omfang og beliggenhed et af Hovedstadsregionens store byudviklingsområder. Helhedsplanen kan således i sin foreløbige form rumme i alt ca. 300.000 etagemeter bebyggelse fordelt med ca. 80% boligbebyggelse og ca. 20% anden bebyggelse, såsom offentlig og privat service m.m. Boligbebyggelsen kan omfatte et antal boliger på op til ca. 2.500 svarende til 7.-8.000 nye borgere.

Helhedsplanen skal med sin overordnede struktur

grundlæggende tilgodese dels de krav, der kan stilles til en fornuftig disponering af de stationsnære arealer, dels ønskerne om en karakterfuld bydel med sin egen identitet. Disse to forhold ligger til grund for strukturen i bebyggelsens disponering med hensyn til bebyggelsens tæthed og højder – byens rum. Derfor foreslås tætte bebyggelser i 4-6 etager i områderne nærmest bymidten og en åben bebyggelse, men i op til 12 etager i det østlige område nærmest jernbanen. Bebyggelsen kan i sig selv fungere som en støjskærm og vil samtidig kunne tilbyde en enestående udsigt mod syd og mod sydvest over det store Hedeland-område. Som en "overgang" mellem det bymæssige område og et område med åben bebyggelse som afgrænsning ud mod landskaberne mod syd og øst foreslås et område med tættere bebyggelse i op til 4 etager.

Sejlbergvej med en fremtidig forbindelse fra syd udgør sammen med en del af Hedesvinget og en ny forbindelse under jernbanen frem til Kallerupvejs tilslutning til Hovedgaden det overordnede vejnet i bydelen. Et overordnet stisystem sikrer forbindelsen mellem de eksisterende og nye bykvarterer samt mellem de nye kvarterer indbyrdes.

Den nye bydels bymæssige tæthed i den stationsnære del modsvarer af det store naturområde øst for Sejlbergvej – et område, der også er nabo til de store sydlige idrætsarealer, og som længere mod vest går over i Hedeland. Bydelen ligger således med gode adgangsforhold til den nye grønne ring, der er planlagt i hovedstadsområdet.



Opgaver 2006-2010

Byrådet vil arbejde for:

- At helhedsplanen for udvikling af Hedehusene bymidte rummer gode forbindelser til det nye boligområde Hedehusene sydøst.
- At der udarbejdes en plan for den fremtidige omdannelse af det ældre erhvervsområde syd for Hedehusene station, så det kan udvikles til en del af Hedehusene bymidte. Området skal rumme en blanding af boliger, handel, erhverv, institutioner og andre centerfunktioner både til

nytte for det nye boligområde og til gavn for hele byen. Området skal samtidig være bindeled mellem bymidten og det nye boligområde, Hedehusene sydøst.

- At planerne for udvikling af Hedehusene sydøst detaljeres og bearbejdes i samarbejde med grundejerne i området.
- At planerne for udvikling af Hedehusene sydøst udnytter de gode muligheder, stedet giver for en attraktiv grøn struktur både på det lokale niveau, på byniveau og på regionalt niveau.

Hedehusene sydøst. Bebyggelse, landskab og trafik.
Principskitse. Europlan 17.11.2005 Luffoto: DDO@COWI



Delområde: Ældre erhvervsområder

Målsætninger

- Kommunens erhvervsområder skal kunne matche de krav, som opstår med ændringerne i erhvervsudviklingen, så områderne, bygninger og ejendomme bliver anvendt optimalt.
- Kommunen bør rumme forskellige typer af erhvervsområder, så der er lokaliseringstilbud til forskellige typer af virksomheder og dermed et varieret lokalt arbejdsmarked.

Baggrund

Kommunen rummer en del erhvervsområder, som er udbygget i 1960'erne og -70'erne. Områderne er fuldt udbyggede til det formål, som datidens virksomheder havde brug for. Der er dog risiko for, at områderne med tiden bliver mindre attraktive for virksomhederne. Udviklingen i virksomhedernes teknologi og arbejdsdelingen mellem forskellige typer af virksomheder kan gøre bygningsmassen mindre anvendelig til de oprindelige formål. For eksempel er det de færreste virksomheder nu, der har ansat større personale til løn- og andet bogholderi. Dette arbejde klares nu af få ansatte bistået af en pc og en revisor; eventuelt bliver arbejdet ordnet "ude i byen". Dermed bliver kontorlokaler i virksomhederne ledige. Bygninger, der oprindeligt var opført til lagerformål, kan også med tiden blive teknologisk forældede. Dels går udviklingen hen mod, at varer produceres og leveres til tiden i stedet for at blive produceret til lager. Dermed bliver behovet for lagerbygninger mindre. Og dels er det vanskeligt at indpasse moderne lagerteknologi i de ældre lagerhaller.

Hvis ikke disse bygninger løbende kan finde nye anvendelser er der risiko for forslumning af de ældre erhvervsområder. Det er derfor vigtigt løbende at overvåge tilstanden for at sikre, at områderne kan tiltrække nye virksomheder, når gamle ophører eller flytter ud, og når behovene ændrer sig.

Erhvervsområdet syd for Hedehusene station og øst for det ny byudviklingsområde Hedehusene sydøst, ligger i dag indeklemmet og har dårlige adgangsforhold for den

tunge trafik til virksomhederne. Området ligger tæt på boligområderne omkring, hvilket kan give anledning til arealanvendelseskonflikter, f.eks. i forhold til støj fra virksomhederne. En del af bygningsmassen i erhvervsområdet er af ældre dato og trænger til en opdatering.

Området ligger meget velplaceret i forhold til Hedehusene station og som en naturlig forlængelse af bymidten syd for stationen. En del af området er da også i Kommuneplan 2000 udpeget som fremtidigt omdannelsesområde.

I forbindelse med den kommende udvikling af Hedehusene sydøst, byudviklingsområde er det naturligt at udpege hele erhvervsområdet til områdefornyelse af ældre erhvervsområder og arbejde for, at en helhedsplan for områdets fremtidige udvikling koordineres med både den kommende bymidteplan for Hedehusene og med planerne for udvikling af Hedehusene sydøst. Planerne for områdets udvikling skal udarbejdes i samarbejde med grundejere og andre interessenter i området.

For øvrige ældre erhvervsområder er der behov for at overvåge situationen og samle oplysninger om flyttemønstre, udlejningsgrad og grundejernes oplevelse af eventuelle problemer i området. Med udgangspunkt i disse oplysninger kan det overvejes, om der er områder, der trænger til et løft, eller om der er områder, hvor omdannelse er den rigtige løsning.

Opgaver 2006-2010

Byrådet vil arbejde for:

- Etablere en statistisk overvågning af ældre erhvervsområder.
- I samarbejde med private grundejere og andre interessenter i området udarbejdes en plan for områdefornyelse af erhvervsområdet syd for Hedehusene station med fokus på omdannelse til centerformål og boliger. Planen koordineres med helhedsplan for Hedehusene bymidte og med byudviklingsplanerne for Hedehusene sydøst.

Delområde: Detailhandel

Målsætninger

- Detailhandelen i kommunen skal bidrage til, at bymidterne opleves som byernes mødesteder. Bymidten er stedet for byens handels- og byliv.
- Borgernes handel skal kunne ske lokalt. Detailhandelen i kommunen skal fastholde sin markedsandel og skal kunne udbygge sin andel af det forbrug, kommunens indbyggere har.
- Det regionale center og aflastningsområdet skal kunne fastholde sine positioner på det regionale marked og skal samtidig bidrage positivt – som et supplement – til det lokale handelsliv.
- Koncentration af detailhandelen i bymidter og regionale centre og områder for butikker til større pladskrævende varer skal medvirke til at forstærke udviklingen i disse områder. Afgrænsningen af områderne skal således forhindre en for stor spredning af handelslivet.
- For varegrupper, som vanskeligt kan indpasses i bymidterne, skal der være mulighed for lokalisering ved overordnede veje og nær kollektiv trafik.
- I de større landsbyer skal der være mulighed for lokalisering af den detailhandel, der er nødvendig for mindre daglige indkøb.

Baggrund

Kommunen har fået udført en analyse af udviklingsmulighederne for detailhandelen. Analysen findes som bilag til planredegørelsen. Analysen konkluderer og anbefaler blandt andet:

Høje-Taastrup Kommune ligger på mange måder centralt placeret med relativt korte afstande til en række andre indkøbsmuligheder af regional karakter. Motorvejs- og jernbaneforbindelser gør afstanden til både København City og Roskilde ganske kort. Også mod syd og sydøst findes indkøbsmuligheder, som trækker

fra et regionalt opland. Den centrale beliggenhed giver omvendt butikkerne i Høje-Taastrup Kommune adgang til et stort befolkningsunderlag.

Det må konstateres, at handelslivet i kommunen har et betydeligt regionalt opland. Dette gælder både for dagligvarer og i særlig grad for udvalgsvarerne. For dagligvarer omsætter butikkerne i kommunen således for 120% af det forbrug, de lokale borgere har, mens omsætningen for udvalgsvarer er oppe på hele 220% af det forbrug, de lokale borgere har. Forklaringen på dette skal især findes i detailhandelen i City2 samt i IKEA.

Det kan dog samtidig konstateres, at forholdet mellem omsætning og forbrug er faldet betydeligt både inden for dagligvarer og udvalgsvarer, hvis man ser på perioden 1997-2005. Dette betyder, at især kunderne fra oplandet uden for kommunen har fået nye indkøbsmuligheder i for eksempel Roskilde, Rødovre, Field's og Fisketorvet. Både Ikea og City2 er dog fortsat blandt Danmarks største og mest attraktive handelsområder, men områderne er blevet sat under pres af den regionale udvikling. Det er derfor vigtigt at styrke både bymidterne og de regionale centre, hvis man skal fastholde og helst udbygge området position i det regionale marked.

For både bymidter, regionale centre, aflastningscentre og erhvervsområder for butikker til større pladskrævende varer er det vigtigt, at kommuneplanens rammer giver mulighed for fleksibilitet og dynamik. For snærende bånd på udviklingen kan betyde, at kommunens handelsliv går glip af de rigtige muligheder på det rigtige tidspunkt. I denne sammenhæng er udvikling en livsbetingelse, der sikrer et godt grundlag for handelslivet i fremtiden. Rammerne skal derfor være tilstrækkeligt store til, at der kan arbejdes sideløbende på forskellige projekter.

For at styrke handelslivet er det dog vigtigt, at ønskerne om udviklingsmuligheder kombineres med et krav om koncentration. Afgrænsningen af bycentrene må ikke være så snæver, at butikker ikke kan etablere sig, men må heller ikke være så stor, at butikker kan etablere sig uden direkte sammenhæng med det eksisterende handelsliv. Bymidteafgrænsningerne justeres derfor, så de understøtter en koncentration af handelslivet – så butikkerne kan støtte og supplere hinanden.

	1997	2004
Dagligvarer	124%	120%
Udvalgsvarer i alt	240%	220%
Beklædning	164%	156%
Boligudstyr	298%	267%
Øvrige udvalgsvarer	216%	206%
Detailhandel i alt	177%	169%

Tabel. Omsætning i forhold til forbrug i 1997 og 2004.

Kilde: Institut for Centerplanlægning, 2005.

Erhvervsområder for butikker med større pladskrævende varer skal derfor udlægges, så de styrker de allerede eksisterende koncentrationer, enten som supplement til bymidten eller som en styrkelse af eksisterende områder af samme type.

Taastrup

Med renoveringen af Taastrup Hovedgade har handelslivet i Taastrup fået de bedste rammer for den fremtidige udvikling. Bymiljøet understøtter, at bymidten kan bruges både som mødested i det daglige, som centrum for byens handelsliv, og som det sted, hvor byens arrangementer afholdes.

I Taastrup bymidte resterer der således en udvikling af området omkring stationen, så butiksudbuddet suppleres med en fuldsortiment-dagligvarebutik tæt på jernbanestationen.

Byen har i dag ikke muligheder for at lokalisere de lidt større butikker for udvalgsvarer. Disse er vanskelige at indpasse i Hovedgaden. På længere sigt kan området nord for stationen med fordel udvikles til at huse disse butikstyper.

Der har i den forløbne planperiode været en del efterspørgsel på lokaliseringmuligheder for større pladskrævende udvalgsvarer som f.eks. havemøbler. (Varegruppen omfatter desuden så forskellige varettyper som biler, både, campingvogne, byggematerialer, køkkenudstyr mv.). Det har ikke været muligt at efterkomme denne efterspørgsel inden for de eksisterende

butiksområder. Det anbefales, at der i udvalgte erhvervsområder langs Roskildevej samt i en mindre del af erhvervsområdet Rugvænget kan indpasses butikker til disse varegrupper. Disse butikker vil supplere butiksudbuddet i bymidten og vil sikre, at den størst mulige andel af borgernes behov for indkøb af disse varer kan ske lokalt. Samtidig styrkes det eksisterende område ved Klovtoftekrydset ved at øge koncentrationen af disse butikstyper langs Roskildevej.

Derudover anbefales det at give mulighed for lokalisering af butikker for større pladskrævende varer i en del af erhvervsområdet nord for IKEA (Vindmøllegrunden). Dette vil styrke det eksisterende aflastningscenter og tilføre byens handelsliv nye muligheder.

Høje Taastrup

Den igangværende helhedsplan for Høje Taastrup Bymidte udarbejdes i samarbejde med handelsforeningen i området og vil fokusere på mulighederne for at fremme handelslivet i området. Området ved City2 styrkes ved, at rammen for udvikling af området forhøjes.

Endelig foreslås det, at den hidtil planlagte mulighed for at lokalisere detailhandel i Kragehave i Høje Taastrup flyttes til det tidligere Postcenter, Roskildevej 325. I dette område samt i en del af erhvervsområdet nord for Helgeshøj Allé, foreslås det samtidig, at der åbnes op for, at der kan lokaliseres butikker for større pladskrævende udvalgsvarer.

Hedehusene

I Hedehusene har der i den forløbne planperiode ikke været behov for at anvende den hidtil udlagte ramme til nye butikker. En kommende helhedsplan for bymidten skal fokusere på mulighederne for at forbedre by- og handelsmiljøet. Denne plan skal ses i sammenhæng med forslaget om udvikling af Hedehusene sydøst. Med den betydelige befolkningsudvikling som forslaget rummer, vil handelslivet få et større kundeunderlag, som forventes at give nye muligheder for udvikling. Disse nye muligheder kan indgå i arbejdet med den kommuneplanrevision, der forventes gennemført i sidste halvdel af valgperioden 2006-10. I planperioden 2006-10 forventes den aktuelle befolkningsudvikling ikke at give behov for justering af detailhandelens udviklingsmuligheder.



Opgaver 2006-2010

Byrådet vil arbejde for:

- Helhedsplaner for Høje Taastrup by og Hedehusene by skal fokusere på mulighederne for at styrke handels- og bylivet.
- Kommunen vil arbejde for, at de centrale myndigheder åbner mulighed for at udvide afgrænsningen af det regionale aflastningsområde ved IKEA ved at inddrage Vindmøllegrunden nord for IKEA.

Landsbyerne

I landsbyerne giver det lokale opland ikke baggrund for at udvide butiksudbuddet. De eksisterende bestemmelser vurderes at give tilstrækkelige muligheder for at sikre lokaliseringsmuligheder for mindre dagligvarebutikker.



Køgevej (nu Taastrup Hovedgade), april 2005. Foto: Else Trier.

Delområde: Kolonihaver

Målsætninger

- Områderne skal lokaliseres, så de er let tilgængelige med kollektiv transport og samtidig er beliggende nær det overordnede vejnet.
- Områderne skal placeres, så borgerne i kommunens etageboliger har adgang til kolonihaveområder nær byen.
- Kolonihaverne i kommunen skal indgå i kommunens grønne struktur som et positivt supplement. Områderne skal så vidt muligt integrere planlagte stier.

Opgaver 2006-2010

Byrådet vil arbejde for:

- Kloak- og vandforsyning med videre sektorplanlægges, og området lokalplanlægges inden for en ramme på 16 ha i planperioden, i det omfang en haveforening anmoder om det.

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune har allerede en række kolonihaveområder. Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) har imidlertid pålagt kommunen at udlægge yderligere 16 ha til nye kolonihaver. Dette for at dække det forventede behov i regionens centrale kommuner som følge af forventede nedlæggelser af haver her samt som følge af de nye boligbyggerier, der gennemføres i Københavnsområdet.

HUR forventer, at det fremtidige behov er dobbelt så stort som det aktuelle krav på 16 ha. Miljøministeriet har senere mulighed for at øge kravet, når behovet eventuelt måtte vise sig.

De nye kolonihaveområder skal udlægges, så de ligger i et af de af HUR udpegede områder højst 4 km fra en jernbanestation. Der er også mulighed for at udlægge kolonihaveområder inde i byområderne.

Der reserveres et område svarende til det af HUR vurderede behov (32 ha), selv om det aktuelle krav kun er på det halve (16 ha). På den måde kan man indpasse det aktuelle udlæg på 16 ha i området og senere, hvis kravet opjusteres, er der reserveret areal til formålet. På den måde kan investeringerne i infrastruktur til området udnyttes bedst muligt.



Delområde: Landsbyerne

Målsætninger

- At landsbyerne fortsat kan udvikles og omdannes med respekt for kulturarven.
- At bevarelsen af kulturarven forankres gennem en folkelig debat.
- At der fra landsbyerne skabes adgang til de omliggende naturområder i det omfang, det er foreneligt med beskyttelsen af disse.



Sengeløse gadekær. Foto: Ole Rasch.

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune rummer flere landsbyer, som hver især indeholder mange bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer. I landsbyerne er der ønsker om en vis behersket boligudbygning for at tilpasse boligudbuddet, så det bliver mere varieret.

Samtidig er landsbyerne beliggende nær naturområder, som både rummer store rekreative værdier, men som også rummer naturværdier, som skal beskyttes. Her skal særligt nævnes området nord for Sengeløse, der er beskyttet af national lovgivning (habitatområde).

Udviklingen de seneste år har sat landsbyernes kulturarv under pres. I Hovedstadsregionen har udviklingen betydet et stigende pres for at bygge nye boliger og for at omdanne bygninger i landsbyerne til boligformål. I Sengeløse og Reerslev kan der ske udbygning i nye områder for at supplere boligudbuddet.


Kommunen har gennem en del år kortlagt kulturmiljøerne i en række af landsbyerne. Kortlægningerne er ikke i sig selv en garanti for en bevarelse af de kortlagte værdier. Kommunen kan udarbejde bevarende lokalplaner, men det sker som hovedregel kun, hvis borgerne i den pågældende landsby selv ønsker det.

Konkret sker bevarelsen af kulturarven imidlertid ved de private grundejeres gennemførelse af de enkelte bygge- eller omdannelsesprojekter. Bevarelse af kulturværdier koster tit ekstra i første omgang, og "tilbagebetalingen" af disse investeringer er meget langsigtet. Der er ikke offentlige tilskudsordninger til bevarelsen, og den er derfor meget afhængig af de enkelte grundejeres og bygherrers holdninger til spørgsmålet.

Kulturmiljørådet har foreslået, at temaet Bevarelse af kulturarven indgår i den offentlige debat om kommuneplanen. I landsbyerne er det særligt relevant at drøfte holdningen til bevarelse af kulturarven:

"De store livskvaliteter og rekreative værdier, der er knyttet til det overskuelige og nære landsbymiljø i umiddelbar nærhed af storbyen, giver en latent fare for en udnyttelse og udhuling af de værdier, der netop er med til at skabe de eftertragtede kvaliteter. Ændringerne sker ofte gradvist, uden at man er nået til en erkendelse af, hvad der er med til at skabe de autentiske

kulturhistoriske værdier, og når de først er tabt, er de umulige at genskabe." Samtidig bør man drøfte, hvordan de nye byggerier kan indpasses i landsbyerne.



Opgaver 2006-2010

Byrådet vil arbejde for:

- At emnet bevarelse (af bygninger, kulturtræk og kulturmiljøer) tages op i den offentlige debat ved fremtidige lokalplaner i landsbyerne.
- At man ved lokalplanlægningen sikrer beskyttelsen af naturværdierne samtidig med, at ønsket om rekreativ adgang til områderne i så vidt omfang som muligt tilgodeses.

Kommuneplan 2006, Bind 1 af 4

Udviklingsstrategier

Tillæg til Kommuneplan 2000, bind 1

Udgivet 2006

Redaktion: Byrådscentret, Høje-Taastrup Kommune

Oplag: 600 stk.

Foto: Kenn Thomsen, Ole Rasch, Else Trier,

JW Luftfoto og Høje-Taastrup Kommune

Luftfoto: DDO@COWI

Layout og dtp: Tankegang a-s

Trykkeri: Nordtryk a-s