

Arealanvendelse i byerne. Tekst til Kommuneplan 2014Baggrund:

I Kommuneplan 2010 er overordnede retningslinjer og bestemmelser for arealanvendelsen i de enkelte områdetyper anført i 3 forskellige afsnit samt i rammeplanerne for de enkelte byer.

2 afsnit om arealanvendelse i byerne skrives sammen, og tilføjes nyt samlet kort med søgemuligheder. Det drejer sig om afsnittene: "Overordnet arealanvendelse i byer", samt dele af tekster fra rammeplanerne. Afsnit om rammer i de enkelte byer udgår samtidig, da de fremgår af det samlede kort og kan søges frem her.

Samtidig udgår afsnittet: Overordnede retningslinjer for udnyttelse af arealer i byerne, da det virker forvirrende med felere afsnit som behandler arealanvendelsen i byerne. I nødvendigt omfang skrives teksten enten ind i ovenstående, eller erstattes af tekst i planredegørelsens vejledning.

Der er tale om en redaktionel sammenskrivning og konsekvensrettelse for så vidt angår de foreslåede ændringer i hovedstrukturen i øvrigt.

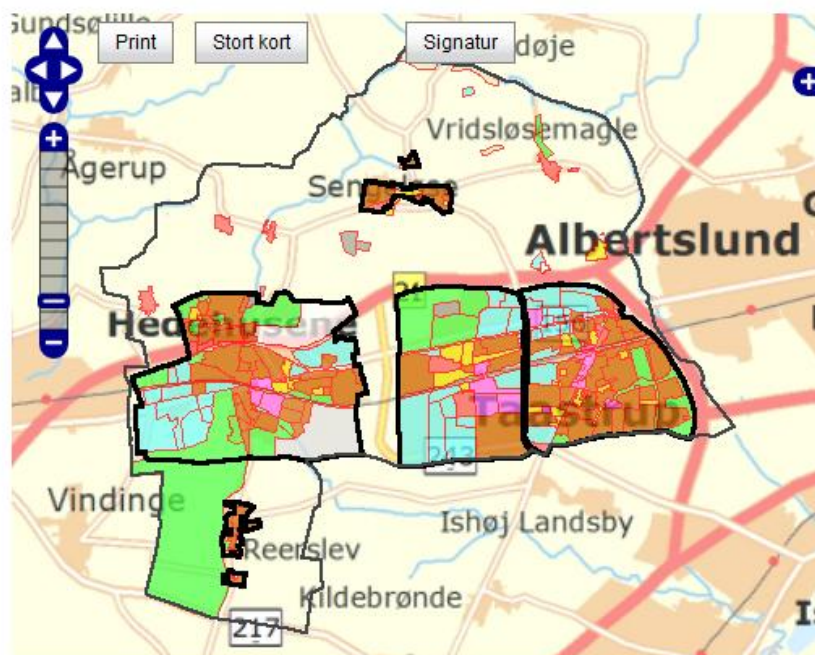
Teksten fra Kommuneplan 2010 kan ses i bilag 1. Forslag til ny tekst til Kommuneplan 2014 findes i bilag 2.

Teksten kan også ses i dette afsnit i den digitale udgave af forslag til Kommuneplan 2014:
<http://htk-end.cowi.webhouse.dk/dk/byer/arealanvendelse/arealanvendelse.htm>

Bilag 1.

Tekst fra Kommuneplan 2010

Overordnet arealanvendelse i byer



KORT

Retningslinjekort 6.3.2 Overordnet arealanvendelse i byer. Rammer med generelle anvendelsesbestemmelser.

Kortet viser rammeområder i hele Høje-Taastrup Kommune og afgrænsning af byområder.

Her gennemgås den generelle anvendelse for områderne (Jævnfør [registreringssystemet PlansystemDK](#)). Anvendelsen er uddybet og konkretiseret i rammeplanerne og i rammebestemmelserne for enkeltområder. Rammebestemmelserne definerer samtidig undtagelser fra de generelle og specifikke anvendelsesbetegnelser.

Boligområder

Rene boligområder med begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat offentlig service og fællesanlæg.

Omfatter nuværende og fremtidige boligområder. I rammerne for lokalplanlægningen skal der ske en underopdeling i enkeltområder med nogenlunde ensartet bebyggelsesform. Der skal endvidere fastlægges bestemmelser om boligområdernes nære, rekreative arealer og om indpasning af lokal serviceforsyning og ikke-generende erhverv.

I eksisterende etageboligområder vil der i begrænset omfang kunne foretages supplerende byggeri med henblik på forbedring af nærmiljø og indpasning af særlige boliger til ældre og unge.

Nyt boligbyggeri på arealer i det stationsnære område eller en beliggenhed umiddelbart op til en særlig busgade skal fortrinsvis opføres som etagehuse og tæt/lav bebyggelse. I nyt boligbyggeri på arealer, der ikke er stationsnære, skal fortrinsvis opføres haveboliger (tæt/lav og åben/lav).

Områder til blandet bolig og erhverv

Blanding af boliger og erhverv. Områderne anvendes til boligformål blandet med lettere erhverv, der er foreneligt med boligformål. Eksempler på erhverv i disse områder er håndværks- og reparationsvirksomhed samt mindre fremstillingsvirksomhed, der ikke påfører omgivelserne miljømæssige gener. Endelig kan institutioner med boligkarakter placeres i områderne.

Erhvervsområder

Områderne kan rumme lettere industri, tungere industri, industri med særlige beliggenhedskrav, samt administration og service. Områdernes nærmere anvendelse er specificeret i rammebestemmelserne for enkeltområder (tryk i kortet og se i tabellen for rammebestemmelsen under "anvendelse specifikt").

Serviceerhverv og administration skal så vidt muligt have en beliggenhed umiddelbart op til bymidterne. Delområder, der rummer serviceerhverv og administration, kan - under hensyntagen til beliggenhed, omgivelser og eksisterende bygningsmæssige strukturer - have relativ stor bebyggelsestæthed, og der kan tillades nedsatte normer for udlæg af parkeringsarealer, når parkeringsløsninger fastlægges fælles for flere bebyggelser under ét. Parkeringsudlæg skal i øvrigt vurderes ud fra beliggenhed i forhold til kollektiv trafik.

Eksisterende områder til service og administration i den yderste del af det stationsnære område - eksempelvis Teknologisk Institut og Helgeshøjparken - vil fortsat kunne anvendes til disse funktioner, og der skal tilstræbes en god busbetjening morgen og aften omkring arbejdets start og afslutning samt gode stiforbindelser til bymidten. Områderne vil kunne indeholde it-virksomhed, kontorer, service og administration, herunder større enheder af regional eller national karakter.

Ved ny lokalplanlægning for intensive funktioner, som er større end 1500 m² pr matrikel, i en afstand fra stationerne, som er større end 600 m gælder særlige regler. Se under stationsnære områder, samt i rammeplanerne.

Der vil i dele af erhvervsområderne, nærmere præciseret i den specifikke anvendelse i rammerne for enkeltområder, kunne lokaliseres produktionsvirksomheder, værksteder, laboratorier, lager- og engrosvirksomhed, bogbinderier og lignende funktioner, som kun i ringe grad belaster det omgivende miljø i form af røg, lugt og støj.

Entrepreneurvirksomhed og lignende med stort behov for udendørs oplag vil kun kunne henregnes under lettere industri, når det direkte fremgår af rammerne for lokalplanlægningen i det enkelte område.

I erhvervsområderne vil der kunne etableres fremstillings- og transportvirksomhed: industri og anden form for fremstillingserhverv, lagervirksomhed og transporterhverv, som det fremgår af rammerne for enkeltområder. Virksomheder i områderne skal kunne tåle eventuelle gener fra miljøgodkendte nabovirksomheder.

I rammerne for lokalplanlægningen kan der fastlægges zoner med særlige bestemmelser langs grænsen til naboområder.

Centerområde

Områderne omfatter dele af de udlagte områder til detailhandel. Se afsnit i [hovedstruktur](#) og rammeplaner om detailhandel, der beskriver, hvor der i øvrigt er mulighed for at lokalisere detailhandel.

I centerområderne kan lokaliseres en række funktioner, der bidrager til en levende og attraktiv bymidte, for eksempel: detailhandel, boliger, kontor og service, liberale erhverv.

Rekreativt område

Omfatter fritids- og turistanlæg og rekreative grønne områder i byerne, eksempelvis større arealer i byområdet udlagt til idrætsformål, offentligt tilgængelige parker og lignende.

I rammerne for lokalplanlægningen skal der fastlægges bestemmelser om lokale grønne områder.

I områder udlagt med andre anvendelsesbestemmelser, eksempelvis boligområder, områder for offentlige formål, områder til butikformål, samt erhvervsformål.

I det regionale fritidsområde i Høje Taastrup kan der etableres fritids- og turistanlæg af regional betydning. Detailhandel vil i overensstemmelse med overordnede retningslinjer kunne indpasses, som beskrevet i [rammeplanen for Høje Taastrup by](#), samt i rammebestemmelserne for det regionale fritidsområde.

Område til offentligt formål

Omfatter arealer udlagt til uddannelses-, sundheds-, kulturelle, administrative samt sociale formål.

Område til tekniske anlæg

Områder til tekniske anlæg rummer affaldsforbrændingsanlæg samt midlertidige affaldsbehandlings- og deponeringsvirksomheder i forbindelse med råstofgrave.

Område til andre formål

Kortet viser område i Hedehusene sydøst udlagt til "andet". Området er reserveområde til byudvikling. [Se planens perspektivafsnit](#)

Overordnede retningslinjer for udnyttelse af arealer i byerne.

Inden for de enkelte områder kan der lokaliseres andre funktioner end fastlagt ved den primære anvendelse ud fra de efterfølgende overordnede lokaliseringsprincipper. Lokaliseringsprincipperne er i nødvendigt omfang suppleret i rammerne for lokalplanlægningen.

Boliger

Boliger kan kun lokaliseres i de udlagte boligområder, områder for blandet bolig og erhverv, samt i bymidterne/bycentrene.

Det skal dog være muligt gennem lokalplanlægning i konkrete erhvervsområder at indrette portnerboliger eller bolig for anden til virksomheden knyttet person, hvis det er nødvendigt for virksomheders drift og ikke vil kunne medføre miljømæssige krav til de omkringliggende virksomheder.

Serviceerhverv

Serviceerhverv og administration kan i almindelighed kun lokaliseres i bymidterne, i områder til offentlige formål samt i erhvervsområder med mulighed for serviceerhverv og administration. I de stationsnære områder skal det endvidere være muligt at etablere serviceerhverv og administration, med mindre andet fremgår af rammeplaner og rammebestemmelser for enkeltområder.

Bebyggelse, som i dag anvendes til serviceerhverv og administration, og som er beliggende i et område, der primært anvendes til boligformål, vil som hovedregel fortsat kunne anvendes til serviceformål, medmindre andet fremgår af rammerne for lokalplanlægningen.

Klinikker og lignende liberale erhverv, der er at betragte som en servicefunktion for boligområderne, vil kunne nylokaliseres i disse.

Selvstændige serviceerhverv og administration kan ikke nylokaliseres i områder udlagt til mere miljøbelastende erhverv i form af fremstillings- og transportvirksomhed, men kan indgå som en begrænset del af den pågældende virksomheds aktiviteter.

Bebyggelse, som i dag anvendes til serviceerhverv, og som er beliggende i et område, der primært anvendes til lettere fremstillingsvirksomhed, vil dog fortsat kunne anvendes til serviceformål, hvis det ikke medfører miljømæssige krav til de omkringliggende virksomheder.

Detailhandel

(Indarbejdet i baggrundsnotat om detailhandel – derfor udeladt her)

Lettere fremstillingsvirksomhed

Lettere fremstillingsvirksomhed vil kunne lokaliseres i områder udlagt til erhvervsformål samt i visse områder til blandet bolig og erhverv, hvor det i rammebestemmelserne fremgår, at der kan lokaliseres lettere fremstillingsvirksomhed.

Lettere fremstillingsvirksomhed kan desuden lokaliseres i yderkanten af områder udlagt til fremstillings- og transportvirksomhed, hvor de på naturlig vis vil kunne udgøre en overgangszone til andre funktioner. Betingelsen for lokaliseringen i områder udlagt til fremstillings- og transportvirksomhed er, at det ikke medfører miljømæssige krav til nabovirksomheder.

Håndværkspræget virksomhed eller anden form for fremstillingsvirksomhed, der ikke indebærer miljømæssig påvirkning af omgivelserne, vil kunne foregå i bymidterne, i boligområderne og i områder udlagt til serviceerhverv, hvor der i rammebestemmelserne for enkeltområder åbnes mulighed herfor.

Kulturhistorie

(Indarbejdet i baggrundsnotat om Kulturhistorie – derfor udeladt her)

Kulturelle funktioner og forlystelser

Kulturelle funktioner

Større kulturelle funktioner og indendørs kommercielle forlystelser skal som hovedregel lokaliseres i bymidterne. Regionale funktioner skal fortrinsvis placeres i bymidten i Høje Taastrup by og det regionale fritidsområde i Høje Taastrup by (ramme 240 a og 240 b). Det skal dog også være muligt at lokalisere sådanne funktioner i de stationsnære områder, i områder udlagt til serviceerhverv og administration og i områder udlagt til detailhandel. Der udpeges et område i Høje Taastrup by med mulighed for indpasning af særlige typer af forlystelser. Idrætsfaciliteter og lignende rekreative funktioner vil kunne lokaliseres i områder udlagt til rekreative formål.

Forsamlingshuse, fritidscentre og biblioteksfilialer vil desuden kunne lokaliseres i boligområder.

Forlystelser

I det regionale center udpeges et område ([ramme 240 a](#) og [240 b](#)) til særlige former for forlystelser. Her kan der derudover indplaceres alle typer af forlystelser, eksempelvis: temapark, multiarena, natklubber, biografer og lignende.

Uden for det udpegede område til særlige forlystelser er det alene tilladt at opføre og indrette lokaler til nedenstående aktiviteter i det omfang, rammebestemmelser for de enkelte områder i øvrigt giver mulighed herfor:

- Biblioteker
- Kirker, menighedslokaler og andre religiøse aktiviteter
- Museer og udstillingslokaler

- Kultur- og medborgerhuse
- Biografer
- Teatre samt underholdnings- og musiksteder
- Beværtninger og spisesteder, herunder restauranter
- Selskabslokaler
- Internetcafeer (spil på maskiner uden gevinstmulighed)
- Sportsfaciliteter
- Foreningslokaler (ikke-kommercielle formål)

Det er derimod ikke tilladt at opføre eller indrette lokaler til andre kultur- og forlystelsesaktiviteter uden for det udpegede område til særlige forlystelser. I det særligt udpegede område kan der således etableres andre typer af kultur- og forlystelsesaktiviteter end ovenfor nævnt, inkl. spilleautomathaller.

I tilknytning til restaurant med spiritusbevilling kan der dog opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Desuden kan der i forbindelse med andre aktiviteter (kiosker, dagligvarebutikker o.l.) forhandles Tips og Lotto og lignende.

Anden offentlig service

Skoler, børneinstitutioner og lignende vil kunne lokaliseres i de udlagte boligområder. For skolars vedkommende forudsættes, at deres lokalisering er nærmere fastlagt i rammerne for lokalplanlægningen.

Bilag 2.

Forslag til Kommuneplan 2014 Byer/Arealanvendelse

Afsnittet kan ses i den digitale plan her:

<http://htk-end.cowi.webhouse.dk/dk/byer/arealanvendelse/arealanvendelse.htm>

KORT indsættes her

Kortet viser rammerne – med sorteringsmulighed for byområde og generel arealanvendelse.

Retningslinjekort 2.6 Arealanvendelse i byerne.

Lag: Rammer, Byerne Taastrup, Høje Taastrup, Hedehusene, Sengeløse, samt Reerslev Stærkende

I kortet kan du klikke og se den enkelte ramme med detailkort og rammebestemmelser. Du kan sortere og vælge om du kun vil have vist rammer med en bestemt anvendelsestype, eller rammer i et bestemt område.

Indholdsfortegnelse

Generelt

Boligområder

Områder til blandet bolig og erhverv

Erhvervsområder

Områder til centerformål

Områder til rekreation/fritidsformål

Områder til offentlige formål

Områder til tekniske anlæg

Andet

2.6. Retningslinjer for arealanvendelse i byerne

Generelt

Retningslinjerne supplerer og uddyber rammebestemmelserne for de enkelte områder. I rammebestemmelserne er fastlagt eventuelle undtagelser fra de overordnede retningslinjer. Anvendelsen er vist jævnt før registreringssystemet PlanDk2 – generel anvendelse.

Ud over bestemmelserne for de enkelte områdetyper, jf. nedenfor, kan der findes bestemmelser i hovedstrukturens øvrige retningslinjer, eksempelvis om Byer, Trafik, teknik og Miljø, samt Kulturhistorie, som skal respekteres ved planlægning og administration i de viste rammeområder.

Kulturelle funktioner

Større kulturelle funktioner og indendørs kommercielle forlystelser skal som hovedregel lokaliseres i bymidterne. Regionale funktioner skal fortrinsvis placeres i bymidten i Høje Taastrup by og det regionale fritidsområde i Høje Taastrup by (ramme 240 a og 240 b). Det skal dog også være muligt at lokalisere sådanne funktioner i de stationsnære områder, i områder udlagt til serviceerhverv og administration og i områder udlagt til detailhandel. Der udpeges et område i Høje Taastrup by med mulighed for indpasning af særlige typer af forlystelser. Idrætsfaciliteter og lignende rekreative funktioner vil kunne lokaliseres i områder udlagt til rekreative formål.

Forsamlingshuse, fritidscentre og biblioteksfilialer vil desuden kunne lokaliseres i boligområder.

Forlystelser

I det regionale knudepunkt i Høje Taastrup udpeges det regionale fritidsområde, ramme 2401, 2402, samt 2403 til særlige former for forlystelser. Her kan der derudover indplacere alle typer af forlystelser, eksempelvis: temapark, multiarena, natklubber, biografer og lignende.

Uden for det udpegede område til særlige forlystelser er det alene tilladt at opføre og indrette lokaler til nedenstående aktiviteter i det omfang, rammebestemmelser for de enkelte områder i øvrigt giver mulighed herfor:

- Biblioteker
- Kirker, menighedslokaler og andre religiøse aktiviteter
- Museer og udstillingslokaler
- Kultur- og medborgerhuse
- Biografer
- Teatre samt underholdnings- og musiksteder
- Beværtninger og spisesteder, herunder restauranter
- Selskabslokaler
- Internetcafeer (spil på maskiner uden gevinstmulighed)
- Sportsfaciliteter
- Foreningslokaler (ikke-kommercielle formål)

Det er derimod ikke tilladt at opføre eller indrette lokaler til andre kultur- og forlystelsesaktiviteter uden for det udpegede område til særlige forlystelser. I det særligt udpegede område kan der således etableres andre typer af kultur- og forlystelsesaktiviteter end ovenfor nævnt, inkl. spilleautomathaller.

I tilknytning til restaurant med spiritusbevilling kan der dog opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Desuden kan der i forbindelse med andre aktiviteter (kiosker, dagligvarebutikker o.l.) forhandles Tips og Lotto og lignende.

Boligområder

Rene boligområder med begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat offentlig service og fællesanlæg.

Kategorien omfatter nuværende og fremtidige boligområder. I rammerne for lokalplanlægningen skal der ske en underopdeling i enkeltområder med nogenlunde ensartet bebyggelsesform. Der skal endvidere fastlægges bestemmelser om boligområdernes nære, rekreative arealer og om indpasning af lokal serviceforsyning og ikke-generende erhverv.

I eksisterende etageboligområder vil der i begrænset omfang kunne foretages supplerende byggeri med henblik på forbedring af nærmiljø og indpasning af særlige boliger til ældre og unge.

Nyt boligbyggeri på arealer i det stationsnære område eller en beliggenhed umiddelbart op til en særlig busgade skal fortrinsvis opføres som etagehuse og tæt/lav bebyggelse. I nyt boligbyggeri på arealer, der ikke er stationsnære, skal fortrinsvis opføres haveboliger (tæt/lav og åben/lav).

Skoler og børneinstitutioner og lignende vil kunne lokaliseres i de udlagte boligområder. For skolers vedkommende forudsættes det, at deres lokalisering er nærmere fastlagt i rammerne for lokalplanlægningen.

Områder til blandet bolig og erhverv

Blanding af boliger og erhverv. Områderne anvendes til lettere erhvervsformål, der er forenligt med boligformål. Eksempler på erhverv i disse områder er håndværks- og reparationsvirksomhed samt mindre fremstillingsvirksomhed, der ikke påfører omgivelserne miljømæssige gener. Endelig kan institutioner med boligkarakter placeres i områderne.

I visse områder kan der lokaliseres serviceerhverv, liberale erhverv og lignende erhvervstyper – det fremgår af rammerne for det enkelte område.

Erhvervsområder

Områderne er rene erhvervsområder, som kan rumme lettere industri, tungere industri, industri med særlige beliggenhedskrav, samt administration og service. Områdernes nærmere anvendelse er specificeret i rammebestemmelserne for enkeltområder (tryk i kortet og se i tabellen for rammebestemmelsen under "anvendelse specifikt").

Serviceerhverv og administration skal så vidt muligt have en beliggenhed umiddelbart op til bymidterne. Delområder, der rummer serviceerhverv og administration, kan - under hensyntagen til beliggenhed, omgivelser og eksisterende bygningsmæssige strukturer - have relativ stor bebyggelsestæthed, og der kan tillades nedsatte normer for udlæg af parkeringsarealer, når parkeringsløsninger fastlægges fælles for flere bebyggelser under ét. Parkeringsudlæg skal i øvrigt vurderes ud fra beliggenhed i forhold til kollektiv trafik.

Eksisterende områder til service og administration i den yderste del af det stationsnære område - eksempelvis Teknologisk Institut og Helgeshøjparken - vil fortsat kunne anvendes til disse funktioner, og der skal tilstræbes en god busbetjening morgen og aften omkring arbejdets start og afslutning samt gode stiforbindelser til bymidten. Områderne vil kunne indeholde it-virksomhed, kontorer, service og administration, herunder større enheder af regional eller national karakter.

Ved ny lokalplanlægning for intensive funktioner, som er større end 1500 m² pr matrikel, i en afstand fra stationerne, som er større end 600 m gælder særlige regler. Se under stationsnære områder og kerneområder, samt i rammeplanerne.

Der vil i dele af erhvervsområderne, nærmere præciseret i den specifikke anvendelse i rammerne for enkeltområder, kunne lokaliseres produktionsvirksomheder, værksteder, laboratorier, lager- og engrosvirksomhed, bogbinderier og lignende funktioner, som kun i ringe grad belaster det omgivende miljø i form af røg, lugt og støj.

Entrepreneurvirksomhed og lignende med stort behov for udendørs oplag vil kun kunne henregnes under lettere industri, når det direkte fremgår af rammerne for lokalplanlægningen i det enkelte område.

I erhvervsområderne vil der kunne etableres fremstillings- og transportvirksomhed: industri og anden form for fremstillingserhverv, lagervirksomhed og transporterhverv, som det fremgår af rammerne for enkeltområder. Virksomheder i områderne skal kunne tåle eventuelle gener fra miljøgodkendte nabovirksomheder.

I rammerne for lokalplanlægningen kan der fastlægges zoner med særlige bestemmelser langs grænsen til naboerområder.

Områder til butikksformål (Centerområder)

Områderne omfatter dele af de udlagte områder til detailhandel, eksempelvis bymidterne, lokalcentre samt områder til butikker for særligt pladskrævende varer. Se afsnittet i hovedstrukturen om detailhandel, der beskriver, hvor der i øvrigt er mulighed for at lokalisere detailhandel. Her er fastlagt samlede rammer for detailhandelens udvikling, samt maksimale butiksstørrelser med mere.

I centerområderne kan lokaliseres en række funktioner, der bidrager til en levende og attraktiv bymidte, for eksempel: detailhandel, boliger, kontor og service, liberale erhverv.

Områder til rekreation/fritidsformål

Omfatter fritids- og turistanlæg og rekreative grønne områder i byerne, eksempelvis større arealer i byområdet udlagt til idrætsformål, offentligt tilgængelige parker, kolonihaver og lignende.

I rammerne for lokalplanlægningen for områder udlagt med andre anvendelsesbestemmelser, eksempelvis boligområder, områder for offentlige formål, områder til butikksformål, samt er-

hvervsformål skal der fastlægges bestemmelser om opholdsarealer eller lokale grønne områder.

I det regionale fritidsområde i Høje Taastrup kan der etableres fritids- og turistanlæg af regional betydning. Detailhandel vil i overensstemmelse med overordnede retningslinjer kunne indpasses som beskrevet i hovedstrukturens afsnit om detailhandel, samt i rammebestemmelserne for det regionale fritidsområde.

Områder til offentlige formål

Omfatter arealer udlagt til uddannelses-, sundheds-, kulturelle, administrativefunktioner, kirker og kirkegårde samt sociale formål.

Områder til tekniske anlæg

Områder til tekniske anlæg kan rumme en række tekniske anlæg som eksempelvis: forsyningsanlæg, affaldsanlæg, samt kommunale depoter o.l.

Andet

Kortet viser et område i Hedehusene sydøst udlagt til "andet". Området er reserveområde til byudvikling efter planperioden.