



Baggrundsnotat, Detailhandel - Kommuneplan 2014

1) Lovgivning/krav og overordnet planlægning

Planloven:

§ 11a, nr 3

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for; den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker, jf. §§ 5 l-5 r,

Kommuneplanen skal også forholde sig til lov om planlægning til butiksformål som fremgår af Planlovens kapitel 2d. Herunder bla;

§ 5 l. Planlægningen skal

- 1) fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- 2) sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- 3) fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

§ 5 m. Arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by (bymidten).

Landsplandirektiv om detailhandel -2008:

Landsplandirektivet sætter rammerne for kommunernes planlægning. Direktivets regler er fastsat ud fra de statslige interesser i den statslige oversigt samt planlovens generelle bestemmelser for detailhandel.

Kommunerne i hovedstadsområdet skal ifølge § 5 i, stk. 1 i planloven planlægge på grundlag af en vurdering af udviklingen i området som helhed og sikre, at hovedprincipperne i den overordnede bystruktur videreføres. Byudvikling af regional karakter skal koordineres med udbygningen af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening.

Landsplandirektivet lægger vægt på:

- a. lokalisering af detailhandel i bymidterne.
- b. fortsat udvikling af fingerbystrukturen,
- c. en decentral detailhandelsstruktur,
- d. lokalisering af store udvalgswarebutikker over 2.000 m² i de største butiksområder og
- e. en struktur, som understøtter den kollektive trafik.

Landplandirektivet fastlægger at Høje Taastrup bymidte har mulighed for op til 3 udvalgswarebutikker hvert 4. år over 2000 m².

Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen – 2013:

Det er et statsligt mål, at der skal etableres bæredygtige bystrukturer i relation til detailhandel, trafik, erhvervs- og boliglokalisering.

Det er et statsligt mål, at eksisterende bymidter skal styrkes som levende og varierede handelscentre, og planlægningen skal fremme et varieret butiksudbud i både mindre og mellemstore byer og i de enkelte bydele i større byer.

Transportafstande til butikker skal begrænses, så afhængighed af biler ved indkøb mindskes. Arealer til butiksformål skal have god tilgængelighed for alle trafikarter, især gående, cyklende og kollektive trafik.

Fingerplan 2013:

Fingerplanen fastlægger (Bilag B), at Høje Taastrup station er et regionalt knudepunkt. Der gælder særlige regler for placering af detailhandel i de stationsnære områder og stationsnære kerneområder.

§ 11, stk. 1

Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal sikre,

Nr. 2. at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder. Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområdet uden for de stationsnære områder.

3. at byfunktioner af regional karakter fortrinsvist lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationer,

4. at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Ved knudepunktstationer skal tilstræbes, at en del af de stationsnære byggemuligheder forbeholdes regionale funktioner, herunder kontor erhverv.

Den regionale Udviklingsplan 2012:

Planlægning for detailhandel i bymidterne understøtter mål i Den regionale Udviklingsplan om bæredygtig byudvikling – herunder placering af detailhandel tæt på stationer og kollektiv trafik.

Registrering i PlanDK3:

Arbejdsopgave resterer og sættes på vent, da der pt ikke er krav om registrering i PlanDK3.. Til brug for registrering i PlanDK3 oprettes et skema for hvert polygon i kortvisningen, hvor der kan etableres detailhandel.

Feltnavn	Formål			
	1=Bymidter	3=aflastningsomr	4=lokalcentre	5=pladskrævende
1103				
Max_daglig	3.500	0	1.000	0
Max_udvalg	2.000	2.000	1.000	0
Max_plads	Møbelbutikker 2.000	0	0	Camping- og bådforhandlere 4.500, biler 5.000, plantefor- handlere 9.000, møbler 10.000 og forhandlere af tømmer og byg- gematerialer 15.000
Max_stor	7.000	0	0	0
Max_areal				

- Maksimale butiksareal for enkeltstående butikker uden for centerstrukturen fastsættes i kommuneplanrammerne.

2) Opfølgning fra Udviklingsstrategi 2012

Vækst er et særligt indsatsområde i Udviklingsstrategi 2012 for Høje-Taastrup Kommune.

Indsatser med relevans for detailhandelsområdet er;

Skabe optimale rammebetingelser for erhverv.

Fokus på særlige indsatser for kreative og innovative iværksættere.

Fortsat udvikling af byerne. Byerne skal udvikle deres egenart, have forskellige tilbud og arkitektonisk udtryk.

3) Eksisterende kommunale planer

Kommuneplan 2010, disse afsnit:

Hovedstruktur: Overordnede retningslinjer for detailhandel
Rammeplan for byerne: Retningslinjer for detailhandel på byniveau
Rammebestemmelser

4) Behov for ændring af kommuneplanen

Hovedstruktur:

Butikker med mulighed for særligt pladskrævende varegrupper:

Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen præciserer, at...: Områder for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, skal være selvstændigt afgrænset i kommuneplanen, jf. § 11a i planloven, og områderne kan ikke være sammenfaldende med områderne udpeget til bymidte, bydelscenter, lokalcenter eller aflastningsområde.

Rammeområde 208 er jf. Kommuneplan 2010 udlagt både som lokalcenter og område for særligt pladskrævende varer. Det skal derfor overvejes hvilken funktion området fremtidigt skal have, og om området fortsat skal være udlagt til lokalcenter eller som område for butikker med særligt pladskrævende varer.

Vurdering:

Området er i sin tid udlagt som lokalcenter, en lokal mulighed for dagligvarehandel for Det regionale fritidsområde og boligkvarteret ved Kraghave mv.

Udviklingen af Det regionale fritidsområde lader vente på sig, og generelt ønskes en styrkelse af detailhandlen i bymidten - hvilket kunne tale for en anden anvendelse af rammeområde 208. Generelt går det ikke så godt for lokalcentrene i kommunen. Det er svært at få gang i handlen med øde centre til følge (ex Rønnevangscentret som nu omdannes til boliger).

Som område for butikker med særligt pladskrævende varer gives mulighed for etablering af butikker der forhandler møbler, campingvogne, byggematerialer, planteskole, grus/sten, biler, både. Disse varegrupper kan som udgangspunkt ikke placeres i bymidten. Det eksisterende udlæg af rammeområde 208 tjener det formål at supplere indkøbsmulighederne i Høje Taastrup by med denne varegruppe, og butikker med pladskrævende varer i rammeområde 208 kan derfor understøtte detailhandlen i bymidten. Naboskabet til Det regionale fritidsområde kan også have betydning for butikker med varegrupper relateret til fritidsformål såsom campingvogne mv. Et større område omkring IKEA i Taastrup er dog også udlagt til område for butikker med særligt pladskrævende varer – dog med en ikke fuldt udnyttet ramme. Rammeområde 208 er relativt tæt beliggende på disse områder i Taastrup – hvilket kunne tale for, at der ikke er yderligere behov for udlæg til pladskrævende i Høje Taastrup by.

Den aktuelle anvendelse af postcentret er lager for computere og distribution af disse samt administration i forbindelse hermed.

Konklusion:

Det anbefales, at rammeområde 208 ikke udlægges til hverken lokalcenter eller område for butikker med pladskrævende varer i forslag til Kommuneplan 2014, da det er vigtigt at styrke udviklingen af detailhandlen Høje Taastrup C samt udvikling og koncentrationen af butikker med særligt pladskrævende varer i Taastrup. En ændring af kommuneplanrammerne skulle ikke give problemer i forhold til den aktuelle anvendelse.

Det anbefales at eksisterende ramme til butik for pladskrævende i Høje Taastrup varer flyttes til den samlede bufferramme for Høje-Taastrup Kommune.

Ændring i rammetekst:

Ramme 208, kpl 10:

Området anvendes til lokacenter for detailhandel og erhvervsformål, der er forenelige hermed (serviceerhverv, liberale erhverv, lettere produktion, lager og administration, herunder tankstation og restaurant/cafe). I området kan indpasses butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer. En forudsætning for områdets udvikling er, at der kan skabes den nødvendige parkering inden for området

Forslag til ny tekst: Ramme 2080, kpl 14:

Området anvendes til erhvervsformål (serviceerhverv, liberale erhverv, lettere produktion, lager og administration, herunder tankstation).

Opdatering af detailhandelstabeller for byerne:

Taastrup:

- Lokalplanlægning i rammeområderne 136 og 189 udmønter hhv 2.000 m² og 1.050 m² af den samlede ramme for udvalgsvarer Taastrup. Restramme for udbygning af udvalgsvarer- og dagligvarebutikker i Taastrup justeres, så den i Kommuneplan 2014 udgør 6.950 m² (10.000 m² - 2.000 m² - 1.050 m²).
- Lokalplanlægning af Vindmøllegrunden (105A) udmønter 17.000 m² af den samlede rammen for butikker med særligt pladskrævende varer i Taastrup. Den samlede ramme for udbygning af butikker med særligt pladskrævende varer justeres, så den så den i Kommuneplan 2014 udgør 19.500 m² (36.500 m² - 17.000 m²).

Høje Taastrup:

- Ramme for butikker til særligt pladskrævende i Høje Taastrup by nedlægges og afsat ramme på 6.500 m² flyttes til samlede ramme for særligt pladskrævende i HTK.

Hedehusene:

- Redaktionelle rettelser og præciseringer af eksisterende tekst.

Generelt:

- Redaktionelle rettelser og præciseringer af eksisterende tekst.

(Se detailhandelstabeller for hhv Kpl 2010 og 2014: 284689/12, 284631/12, 285291/12)

Detailhandel i landområdet:

Følgende retningslinjer om detailhandel i landzonen udgår, da kommunen ikke lovligt kan meddele landzonetilladelse til udvalgsvarerbutikker og salgslokaler i landzonen. Se også notat om landområdets anvendelse 281596/12.

Udgår:

- *I tilknytning til jordbrug, gartneri eller fremstilling af dagligvarer kan der etableres en dagligvarebutik på op til 250 m².*
- *Udvalgsvarerbutikker, samt salgslokaler i forbindelse med produktionsvirksomheder kan maksimalt være 100 m² pr. butik.*

Detailhandelsanalyse som baggrund for planlægningen - redegørelse:

ICP (Institut for Centerplanlægning) har i 2008 udarbejdet en detailhandelsanalyse med vurdering af behovet for butikker, der alene forhandler pladskrævende varegrupper i Høje-Taastrup Kommune.

ICP har i 2009 udarbejdet en detailhandelsanalyse for Høje-Taastrup Kommune. Rapporten indeholder ICP's vurdering af behov for udbygning af detailhandlen, mulighed for udvidelse af rammen til detailhandel og redegørelse for sammenhæng med planlægning for detailhandel i nabokommuner.

På grund af den generelt lave vækst og økonomiske stagnation som har præget de seneste år, vurderes det, at der ikke er behov for indhentning nye oplysninger om udviklingen i detailhandelen. ICP rapportererne fra 2008 og 2009 udgør derfor også baggrunden for detailhandelsplanlægningen i Kommuneplan 2014.

Oversigt over ændringer i tekst og kort:

Ændringer i hovedstruktur:

Vedr	Tekst		Kort
	Redaktionelle rettelser.	Ændring i udpegning/retningslinjer	
Rønnevangscentret er ikke længere et lokalcenter	Afsnit om detailhandel, overordnet justeres Detailhandelstabel for Hedehusene justeres.		Lokalcenterudlæg slettes på kort.
Postcentret, ramme 208. Skal ikke længere være udlagt til pladskrævende eller lokalcenter		Afsnit om detailhandel overordnet justeres Detailhandelstabel for Høje Taastrup justeres.	Udlæg slettes på kort.
Tydeliggørelse af uudnyttet ramme for detailhandel	Detailhandelstabeller for de tre byer tilrettes, og der tydeliggøres hvad der er overordnet ramme for detailhandelsudviklingen.		
Detailhandel i landområder	Retningslinjer om detailhandel i landområder udgår, da kommunen ikke lovligt kan meddele landzonetilladelse til udvalgswarebutikker og salgslokaler i landzonen.		

Ændringer i rammebestemmelser:

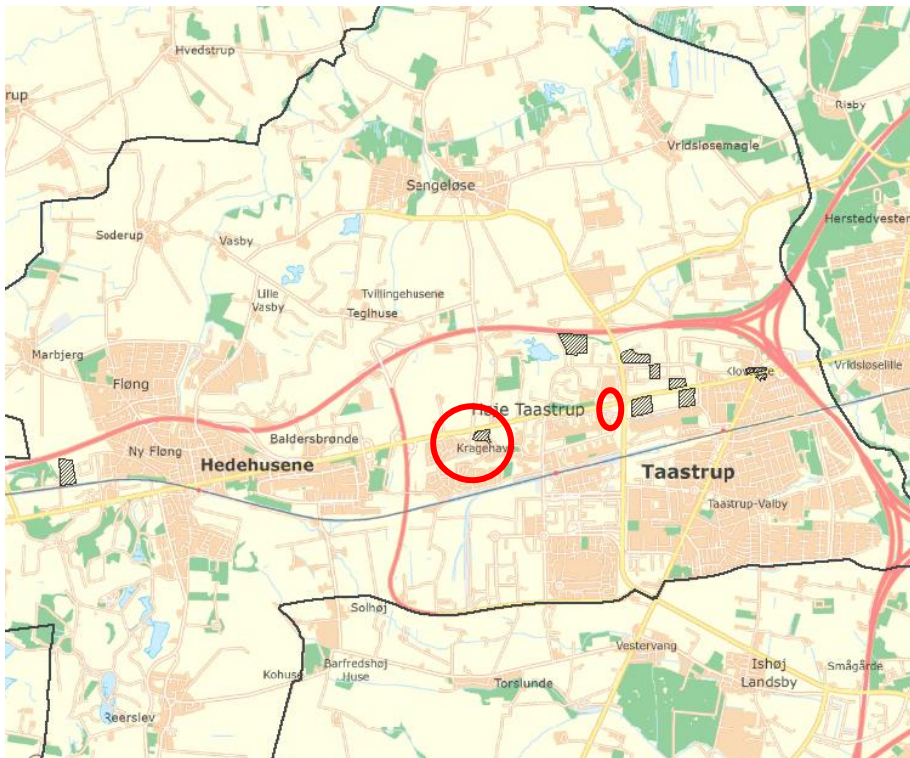
Rammeomr.	Tekst		Kort
	Redaktionelle rettelser	Ændring i udpegning/retningslinjer	
142	Rønnevangscentret er ikke længere et lokalcenter		Rettes på kort
161 mfl	Rammer, hvor det fremgår at den specifikke anvendelse er bydelscenter, rettes til lokalcenter.		
208		Er ikke længere udlagt til lokalcenter eller område for pladskrævende.	Rettes på kort

OBS: alle rammenumre er rettet til i Kommuneplan 2014 jf nyt system for nummerering i forslag til Kommuneplan 2014.

Ændringer i temakort:

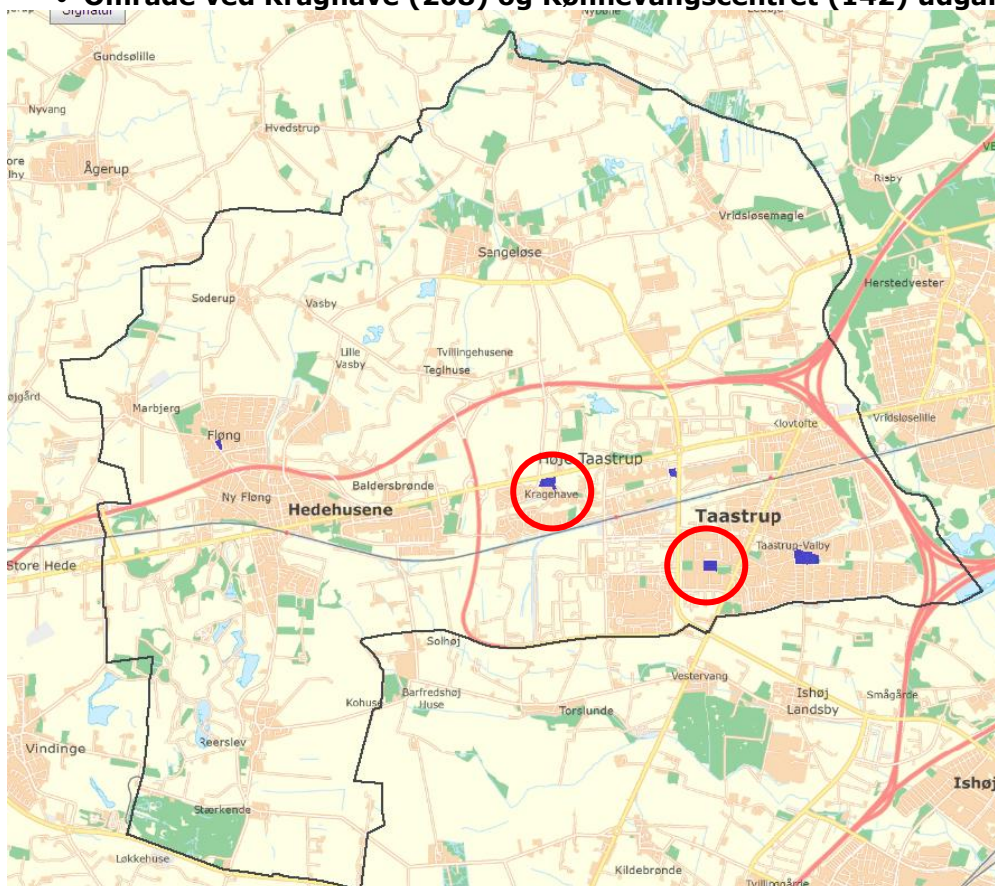
Tema: Områder for butikker til særligt pladskrævende varer:

- **Område ved Kraghave (ramme 208) udgår**
- **Rammeområde 247 tilføjes på kort som område for pladskrævende (redaktionel rettelse)**



Tema: Lokalcentre:

- **Område ved Kraghave (208) og Rønnevangscetret (142) udgår**



5) Forslag til evt ny hovedstruktur, nye planrammer/retningslinjer, kort

Se nederst i dok.

6) Koordinering/samarbejde på området med andre kommuner

Vurdering af sammenhængen med detailhandelsplanlægningen i nabokommuner. – der henvises til ICP rapport 2009 for Høje-Taastrup Kommune.

7) Evt andre interessenter

Ingen bemærkninger

8) Information om evt kommende sektorplaner, som der skal følges op på

Ingen bemærkninger

Følgende tekst indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2014:

Hovedstruktur

Retningslinjekort:

Retningslinjekort. Detailhandel: Regionalt center. Område for butikker til særligt pladskrævende varer. Aflastningscenter. Lokalcenter. Bymidte.

Detailhandel kan lokaliseres i bymidterne i Taastrup og Hedehusene, i det regionale center (bymidten i Høje Taastrup by), samt i de udlagte lokalcentre. Derudover kan detailhandel af visse typer lokaliseres i området udlagt til regionalt aflastningscenter ved IKEA, samt i særligt udpegede erhvervsområder med mulighed for lokalisering af butikker med særligt pladskrævende udvalgsvarer.

Endelig er det muligt i begrænset omfang og på visse betingelser, at lokalisere butikker uden for centerstrukturen, eksempelvis mindre butikker til lokal forsyning, gårdbutikker, enkeltstående butikker ved fritliggende turistattraktioner, servicestationer og lignende enkeltstående butikker. Sådanne butikker kan etableres i områder, hvor der i rammerne for lokalplanlægningen åbnes mulighed herfor.

Hovedstrukturen består af:

- Bymidten i Høje Taastrup, som samtidig er regionalt center
- Bymidten i Taastrup, som har regional betydning
- Bymidten i Hedehusene
- De udpegede lokalcentre

Derudover er der mulighed for at placere butikker uden for denne centerstruktur:

- I aflastningscentret ved IKEA
- I særligt udpegede erhvervsområder med mulighed for placering af butikker til pladskrævende udvalgsvarer
- Lokale butikker, gårdbutikker og lignende enkeltstående butikker

Centerstrukturen udgør hovedstrukturen for detailhandelens udvikling. Strukturen understøtter bymidternes funktion, som det levende, intense midtpunkt og mødested for byen. I bymidterne er der god tilgængelighed både for borgere uden bil og for bilisterne. Byens indkøbsmuligheder samles her til glæde for handelslivet og så transporten til indkøbsfunktionerne minimeres.

Aflastningscentret og de udpegede erhvervsområder til butikker for særligt pladskrævende varer anvendes til at aflaste bycentrene for butikstyper, som vanskeligt kan indpasses i bycentrene.

Planen sigter mod at styrke de eksisterende udbudspunkter gennem afgrænsning af bymidter, aflastningscenter og andre udpegede områder, samt gennem fastlæggelse af samlede rammer for udviklingen i disse. Endelig fastlægges maksimale butiksstørrelser i de enkelte områder.

Bymidterne

Bymidten er byens hjerte. Bymidterne skal bestå af en blanding af boliger, butikker, offentlig og privat service og administration, restauranter og hotelvirksomhed, kulturelle funktioner, kommercielle forlystelser og lignende, der naturligt hører hjemme i et alsidigt bycenter. Bymidten er den primære lokaliseringsmulighed for byens detailhandel.

I bymidterne skal der tilstræbes en relativ stor bebyggelsestæthed, idet nybyggeri skal tilpasses den eksisterende bebyggelse. Det skal endvidere tilstræbes, at en væsentlig del af områdernes parkeringspladser, herunder specielt pladser udlagt til publikumsorienterede funktioner, udlægges som fællesparkering.

Der skal i rammerne for lokalplanlægningen fastlægges bestemmelser, som begrænser detailhandelens andel af det samlede etageareal samt maksimale butiksstørrelser

Rammer for detailhandel i de enkelte byer

Der fastlægges rammer for detailhandelens udvikling i de enkelte byer. Rammen for det regionale center, Høje Taastrup bymidte, er fastlagt ud fra målsætning om, at centret skal kunne fastholde sin position på det regionale marked.

Oversigter, der viser rammernes fordeling på enkeltområder i byerne.

Detailhandel Høje Taastrup

Tabel: Rammer for detailhandel i Høje Taastrup

	Ramme for udbygning: Dagligvarer og udvalgsvarer	Maksimale Butiksstørrelser: Dagligvarer og udvalgsvarer	Ramme for udbygning: Særligt pladskrævende udvalgsvarer	Maksimale butiksstørrelser: Særligt pladskrævende udvalgsvarer
Høje Taastrup i alt (samlet ramme)	52.000 m ²		0 m ² *****	
Reserve til fortætning i bymidten. Udmøntes ved kommuneplantillæg.	22.000 m ²	3.500 m ² dagligvarer 2.000 m ² udvalgsvarer 1 stor butik med udvalgsvarer på mere end 2.000 m ² **		
Område: 2280 (City2)	18.000 m ² *	3.500 m ² dagligvarer 2.000 m ² udvalgsvarer 7.000 m ² udvalgsvarer (2 butikker)***	-	-
Område: 2230 (Banegårdsområdet)		3.500 m ² dagligvarer	-	-
Område: 2270 (Vest for City2)		2.000 m ² udvalgsvarer		
Område: 2401 (Multiarenaområdet)	12.000 m ² *****	Udvalgsvarer (Outlet) 2000 m ²	-	-
Område: 2200 (Gadehavecentret)	0 m ² – eksisterende butik kan videreføres	1.000 m ² dagligvarer og udvalgsvarer	-	-
Område: 2040 (Helgeshøj erhvervsområde vest)	-	-	0 m ²	Camping- og bådforhandlere 4.500 m ² , biler 5.000 m ² , plantefor-

Område: 2470 (Øtoftegård erhvervsområde)				handlere 9.000 m ² , møbler 10.000 m ² og forhandlere af tømmer og byggematerialer 15.000 m ²
---	--	--	--	--

*De eksisterende store butikker i område 2280 kan bevares. Rammen på i alt 18.000m² er reserveret til realisering af en samlet plan for at skabe forbindelser mellem Høje-Taastrup by og City2. Eksisterende rummelighed i City2 kan indgå i kommende lokalplaner.

**Der er i ramme 2280 og 2230 tilsammen mulighed for at planlægge for 1 butik til udvalgsvarer på mere end 2.000 m². Butikken skal etableres efter en samlet plan for at skabe forbindelser mellem Høje Taastrup bymidte og City2. Butiksstørrelse for denne butik fastlægges ved kommuneplantillæg.

*** I ramme 2280 kan der lokalplanlægges for eksisterende butiksstørrelser, jf Planlovens bestemmelser om opdatering af gamle lokalplaner. I ramme 228 kan der derudover planlægges for op til 2 butikker til udvalgsvarer på op til 7.000 m² i forbindelse med ombygning af det eksisterende City2.

**** I område 2401 kan der indrettes 12.000m² detailhandel (udvalgsvarer), dog kun i forbindelse med projekt for Det regionale fritidsområde.

***** Der er i kommunen som helhed afsat en samlet ramme på 10.500 m² til butikker for særligt pladskrævende varer, hvilket kan udmøntes via kommuneplantillæg.

Lokalplaner med uudnyttet ramme til detailhandel kan revideres inden for planens ramme.

Detailhandelstabel for Taastrup by

Tabel: Rammer for detailhandel i Taastrup

	Ramme for udbygning: Dagligvarer og udvalgsvarer	Maksimale butiksstørrelser: Dagligvarer og udvalgsvarer	Ramme for udbygning: Særligt pladskrævende udvalgsvarer	Maksimale butiksstørrelser: Særligt pladskrævende udvalgsvarer
Taastrup (samlet ramme)	6.950 m ²		19.500 m ²	
Taastrup bymidte: Område: 1880 og 1300 (Stationscentret) Område: 1900, 1870, 1360 (Taastrup Hovedgade)	6.950 m ²	3.500 m ² dagligvarer 2.000 m ² udvalgsvarer	-	-
Område: 1090* (IKEA)	0 m ²	Den eksisterende IKEA på 37.260 m ² bruttoetageareal kan ombygges under forudsætning af, at forretningens bruttoetageareal ikke øges.	-	-
Område: 1240* (Electric City)	0 m ²	Forretningen kan videreføres.	-	-
Område: 1051* (Vindmøllegrunden)	-	-	0 m ²	Camping- og bådforhandlere 4.500 m ² , biler 5.000 m ² , planteforhandlere 9.000 m ² , møbler 10.000 m ² og forhandlere af tømmer og byggematerialer 15.000 m ² .
Erhvervsområder med mulighed for indpasning af butikker til særligt pladskrævende varer Område: 1130, 1232, 1233, 1940, 1950, 1960 og 1980	-	-	19.500 m ²	Camping- og bådforhandlere 4.500 m ² , biler 5.000 m ² , planteforhandlere 9.000 m ² , møbler 10.000 m ² og forhandlere af tømmer og byggematerialer 15.000 m ² .

*I områderne 1051, 1090 og 1240 må der kun etableres detailhandel af regional betydning, der kan ikke etableres dagligvarehandel.

Lokalplaner med uudnyttet ramme til detailhandel kan revideres inden for planens ramme.

Tabel: Lokalcentre i Taastrup

	Nybyggeri og omdannelse, idet eksisterende butikker kan bevares	Maksimale butiksstørrelser
Område 1610 (Blåkildecetret og Højgårdscentret)	0 m ²	Dagligvarer og udvalgsvarer: 1.000 m ²

Tabel: Lokale enkeltstående butikker i Taastrup

	Nybyggeri og omdannelse, idet eksisterende butikker kan bevares	Maksimale butiksstørrelser
Område 1680 (Valbyvej/ Dorphs Allé)	0 m ²	500 m ²

Detailhandel Hedehusene

Tabel: rammer for detailhandel Hedehusene

	Ramme for udbygning: Dagligvarer og udvalgsvarer	Maksimale butiksstørrelser: Dagligvarer og udvalgsvarer	Ramme for udbygning: Særligt pladskrævende udvalgsvarer	Maksimale butiksstørrelser: Særligt pladskrævende udvalgsvarer
Hedehusene (samlet ramme)	10.000 m ²		0 m ²	
Hedehusene bymidte: Område: 3590 (Hovedgaden) Område: 3760 (stationsforpladsen) Område: 3601 og 3602 (Industribuen)	10.000 m ²	3.500 m ² dagligvarer 2.000 m ² udvalgsvarer	-	-
Område: 3840 (erhvervsområde ved Guldalderen)			0 m ² . Rammen er disponeret med lokalplan, og forsvinder ved ibrugtagning af butik	Camping- og bådforhandlere 4.500 m ² , biler 5.000 m ² , planteforhandlere 9.000 m ² , møbler 10.000 m ² og forhandlere af tømmer og byggematerialer 15.000 m ²

* Samlet ramme for kommunen som helhed

Tabel: Lokale centre og lokale butikker i Hedehusene

	Nybyggeri og omdannelse, idet eksisterende butikker kan bevares	Maksimale butiksstørrelser: Dagligvarer og udvalgsvarer
Område: 3240 (Fløngcentret)	200 m ²	Dagligvarer og udvalgsvarer: 1.000 m ²
I byområder uden for centre	*	Dagligvarebutikker: 500 m ² Salgslokaler: 250 m ² i forbindelse med salg af egne produkter. Udvalgsvarebutikker samt salgslokaler i forbindelse med produktionsvirksomheder max. 100 m ² .

* samlet ramme for kommunen som helhed.

Detailhandel Sengeløse

Tabel: Rammer for detailhandel i Sengeløse

Lokale butikker	Nybyggeri og omdannelse, idet eksisterende butikker kan bevares	Maksimale butiksstørrelser: Dagligvarer
Område: 4110 (Sengeløse)	150 m ²	Dagligvarer: 500 m ²

Samlede rammer for detailhandelens udvikling

Rammerne for den samlede udvikling af detailhandelen i de udlagte områder er fastlagt for at fastholde og styrke områdets position i forhold til det potentielle marked, for at sikre at den størst mulige andel af den forventede forbrugsstigning kan dækkes gennem lokale indkøb samt for at sikre mulighed for den nødvendige fleksibilitet og dynamik i detailhandelens udvikling i områderne. Rammerne forventes at svare til den reelle efterspørgsel, tillagt en mindre buffer til at sikre fleksibilitet i planlægningen.

Bymidternes afgrænsning kan ændres med kommuneplantillæg efter den af miljøministeriet fastlagte metode for afgrænsning af bymidter m.v.

Der fastlægges følgende samlede rammer for lokalplanlægning for nye butiksarealer, i planperioden:

Område/center	Samlet ramme for udvalgsvarer og dagligvarer (ekskl. særligt pladskrævende udvalgsvarer) m ²	Samlet ramme for særligt pladskrævende udvalgsvarer (m ²)
Høje Taastrup by	52.000	0
Taastrup by	6.950	19.500
Hedehusene by	10.000	0
Kommunen i øvrigt	2.000*	10.500*

Tabel. Samlede rammer for detailhandelsudviklingen. Samtlige arealer er opgivet som m² bruttoetageareal.

* En buffer til at sikre mulighederne for en fleksibel planlægning. Kan udnyttes gennem kommuneplantillæg, for eksempel i forbindelse med de øvrige udpegede udlæg.

Bruttoetageareal

Planloven fastlægger, at beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.

Beregning af bruttoetagearealet medtager således for eksempel: salgsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum, og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria m.v. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Butiksstørrelser

Butiksstørrelser opgøres som bruttoetageareal opgjort i kvadratmeter, jævnfør ovenfor.

I bymidterne kan dagligvarebutikker, hvor der ikke er anført andet i rammerne for enkeltområder, etableres med en butiksstørrelse på op til 3.500 m².

I lokalcentre kan eksisterende dagligvarebutikker bevares. Nye butikker for både dagligvarer og udvalgsvarer kan maksimalt være på 1.000 m².

Udvalgsvarebutikker i øvrigt kan, hvor der ikke er anført andet i rammerne for enkeltområder, etableres med en butiksstørrelse på op til 2.000 m².

I den regionale bymidte Høje Taastrup kan der dog lokaliseres 3 udvalgsvarebutikker større end 2.000 m².

Uden for centerstrukturen kan der etableres følgende:

I de udpegede erhvervsområder med mulighed for lokalisering af butikker med særligt pladskrævende udvalgsvarer kan der etableres butikker med følgende maksimale butiksstørrelser: camping- og bådforhandlere 4.500 m², biler 5.000 m², planteforhandlere 9.000 m², møbler 10.000 m² og forhandlere af tømmer og byggematerialer 15.000 m². Møbelbutikker på mere end 2.000 m² tillades i områder til butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer. Møbelbutikker på under 2.000 m² skal lokaliseres i bymidterne.

Mindre butikker til lokalforsyning, eller i direkte tilknytning til det område, de skal betjene, kan indrettes med følgende butiksstørrelser: Dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 100 m².

I tilknytning til fritliggende turistattraktioner, jordbrug, gartneri eller fremstilling af dagligvarer kan der etableres en butik på op til 250 m².

Afgrænsning af områder til detailhandel

Udnyttelse af de generelle rammer for hver by, med undtagelse af rammerne for aflastningscentre, særligt pladskrævende varer, samt lokalcentre og butikker uden for hovedstrukturen, skal ske inden for bymidterne. Afgrænsningen af bymidter og lokalcentre sikrer, at det er muligt på samme tid at udvikle og at koncentrere udviklingen i de valgte områder.

Afgrænsningen af bymidter og øvrige områder til detailhandel er vist på ovenstående retningslinjekort.

Aflastningscenter

Det eksisterende aflastningscenter (IKEA og Electric City) kan videreføres, og bebyggelsen på arealerne kan omdannes inden for den eksisterende ramme. I det regionale aflastningscenter, delområdet IKEA - nord for Roskildevej, kan der ske omdannelse af bebyggelsen på arealet under forudsætning af, at bruttoetagearealet på 37.260 m² ikke øges.

Lokale centre

Gadehavecentret, Blåkildecetret og Fløngcentret er lokale centre. De lokale centre er mindre centre, der gør det muligt at foretage daglige indkøb i den bydel, hvor man bor. Lokalcentret fungerer som mødested i bydelen. Det er målet at opretholde centrene og sikre en begrænset mulighed for fleksibilitet og udbygning, der tilgodeser behovet for indkøb i lokalområdet. I lokalcentre kan der samlet set ved nybyggeri eller nyindretning etableres 500 m² detailhandel. Det samlede bruttoetagearealet til butiksformål i det enkelte lokalcenter må dog ikke overstige 3.000 m².

For de lokale centre er der ikke fastlagt udvidelser af rammerne. Dette sker for ikke at sprede udviklingen for meget, idet der i planperioden ønskes en styrkelse af bycentre.

Butikker uden for centerstrukturen

Enkeltstående, mindre butikker til lokal forsyning kan etableres uden for centerstrukturen eller i direkte tilknytning til det område eller den funktion, butikken skal betjene. Ligeledes kan der etableres enkeltstående butikker for fritliggende turistattraktioner, jordbrug, gartneri og lignende.

Særligt udpegede erhvervsområder til butikker for særligt pladskrævende varer

Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer kan etableres i særligt udpegede erhvervsområder, hvor der er god synlighed samt tilgængelighed med kollektiv transport. Derudover skal der være hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsforhold. Aktiviteten må ikke påvirke bymiljøet u hensigtsmæssigt. Butikkerne kræver større lokaler, loftshøjde og/eller udendørs oplagsplads og kan derfor vanskeligt indpasses i centerområderne. Områderne kan ses på retningslinjekort.

Butikker for særligt pladskrævende varegrupper er i Planloven defineret som: butikker der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelbutikker kan dog alene placeres i de særligt udpegede områder, hvis der kan redegøres for at en placering i bymidten ikke er mulig. I forbindelse med butikker for tømmer og byggematerialer kan der etableres et særligt afsnit for udvalgsvarer, der ikke i sig selv er særligt pladskrævende, men som anvendes i for-

bindelse med tømmer og byggematerialer. Dette særlige afsnit må ikke være større end 2.000 m².

Målet med at udpege områder til butikker for særligt pladskrævende varer er at supplere indkøbsmulighederne i kommunen for disse varegrupper, så det bliver muligt at øge den lokale forsyning med pladskrævende udvalgsvarer samt at styrke de eksisterende områder, så de kan fastholde deres andel af markedet for disse varegrupper.

Redegørelse til afsnit om detailhandel, Kommuneplan 2014:

Mål:

Kommunens målsætninger i forbindelse med detailhandlen og udviklingen heraf er som følger:

- 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.

Uddybning af retningslinjer:

I planperioden (Kommuneplan 2010) er følgende m² udmøntet i lokalplan for området:

- * (ramme 1890) 2.000 m² er udmøntet i lokalplan for området
- * (ramme 1360) 1.050 m² er udmøntet i lokalplan for området.
- * (ramme 1051) 17.000 m² er udmøntet i lokalplan for området.

Restramme for til detailhandel inden for området videreføres i Kommuneplan 2014.

Lovgrundlag og overordnede planer:

Planloven:

§ 11a, nr 3

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for; den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butikksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker, jf. §§ 5 l-5 r,

Kommuneplanen skal også forholde sig til lov om planlægning til butikksformål som fremgår af Planlovens kapitel 2d. Herunder bla;

§ 5 l. Planlægningen skal

1) fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,

- 2) sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- 3) fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

§ 5 m. Arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by (bymidten).

Landsplandirektiv om detailhandel -2008:

Landsplandirektivet sætter rammerne for kommunernes planlægning. Direktivets regler er fastsat ud fra de statslige interesser i den statslige oversigt samt plalovens generelle bestemmelser for detailhandel.

Kommunerne i hovedstadsområdet skal ifølge § 5 i, stk. 1 i planloven planlægge på grundlag af en vurdering af udviklingen i området som helhed og sikre, at hovedprincipperne i den overordnede bystruktur videreføres. Byudvikling af regional karakter skal koordineres med udbygningen af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening.

Landsplandirektivet lægger vægt på:

- a. lokalisering af detailhandel i bymidterne.
- b. fortsat udvikling af fingerbystrukturen,
- c. en decentral detailhandelsstruktur,
- d. lokalisering af store udvalgswarebutikker over 2.000 m² i de største butiksområder og
- e. en struktur, som understøtter den kollektive trafik.

Landplandirektivet fastlægger at Høje Taastrup bymidte har mulighed for op til 3 udvalgswarebutikker hvert 4. år over 2000 m².

Fingerplan 2013

Fingerplanen fastlægger (Bilag B), at Høje Taastrup station er et regionalt knudepunkt.

Der gælder særlige regler for placering af detailhandel i de stationsnære områder og stationsnære kerneområder.

§ 11, stk. 1

Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal sikre, Nr. 2. at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder. Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområdet uden for de stationsnære områder.

3. at byfunktioner af regional karakter fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktsstationer,

4. at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Ved knudepunktsstationer skal tilstræbes, at en del af de stationsnære byggemuligheder forbeholdes regionale funktioner, herunder kontor erhverv.

Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013

Det er et statsligt mål, at der skal etableres bæredygtige bystrukturer i relation til detailhandel, trafik, erhvervs- og boliglokalisering.

Det er et statsligt mål, at eksisterende bymidter skal styrkes som levende og varierede handelscentre, og planlægningen skal fremme et varieret butiksudbud i både mindre og mellemstore byer og i de enkelte bydele i større byer.

Transportafstande til butikker skal begrænses, så afhængighed af biler ved indkøb mindskes. Arealer til butiksformål skal have god tilgængelighed for alle trafikarter, især gående, cyklende og kollektive trafik.

Den regionale Udviklingsplan 2012:

Planlægning for detailhandel i bymidterne understøtter mål i Den regionale Udviklingsplan om bæredygtig byudvikling – herunder placering af detailhandel tæt på stationer og kollektiv trafik.

Kildeliste:

Lovgivning:

- Lov om planlægning", lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 (Planloven)
- Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet 2008, Miljøministeriet

Overordnede planer:

- "Fingerplan 2013 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning", Miljøministeriet 2013
- "Regional Udviklingsplan", Region Hovedstaden 2012
- "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen - 2013", Miljøministeriet 2011

Andet

- Vejledning om detailhandelsplanlægning 2010, Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen
- Detailhandelsanalyse for Høje-Taastrup Kommune 2009. Institut for Centerplanlægning