

Baggrundsnotat. Stationsnære områder og kerneområder, Kommuneplan 2014Formål med udpegning af stationsnære områder og kerneområder

Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægning fastlægger at:

”Udbygning af de stationsnære arealer og omdannelse af byområder, som er velintegreret i byen, skal fremmes.

Byerne skal rustes til fremtidens udfordringer, og det er et mål, at planlægningen skaber og bevarer levende og varierede bymidter med blandet arealanvendelse til boliger, erhverv, handel, service mv. Det er et mål at sikre de eksisterende erhverv i byzone gode udviklingsmuligheder. Det er et mål, at kommunerne gennem deres planlægning etablerer bæredygtige bystrukturer i relation til detailhandel, trafik, erhvervs- og boliglokalisering.

Planlægningen skal bidrage til at mindske energiforbruget og miljøbelastningen. Det er et mål, at boliger, arbejdspladser, institutioner og andre rejsemål placeres sådan, at behovet for transport reduceres, og således, at der sikres en sammenhæng mellem kommunernes planlægning og investeringer i infrastruktur. Det er bl.a. et mål, at fremtidens byvækst og trafikskabende funktioner placeres, så det tilskynder til brug af kollektiv trafik.”

Målet med udpegning af stationsnære kerneområder er jf. statens Fingerplan 2007, konkret at sikre at der med udgangspunkt i 600 m gangafstand fra stationen kommer til at ligge store virksomheder med en stor tæthed af arbejdspladser samt større besøgsmaal.

Uden for de stationsnære kerneområder kan der kun på visse betingelser ligge store kontorvirksomheder/ større besøgsmaal.

Udpegningen kan skabe basis for en kommende byfortætning med store intensive(kontor) arbejdspladser mm..

I det ydre storbyområde, hvor kommunens 3 stationsbyer er beliggende, skal stationsnære kerneområder udpeges med en maksimal gangafstand fra stationerne på 600 m og de stationsnære områder skal tage udgangspunkt i 1200 m cirkelslag om stationen.

Status:

Kommuneplan 2014 udarbejdes som en ”fuld” revision. Det betyder at alle temaer skal opdateres i forhold til nyere krav i lovgivning og overordnet planlægning. Det betyder at kravene om udpegning af **stationsnære kerneområder** skal opfyldes med Kommuneplan 2014.

Med Kommuneplan 2010 blev de **eksisterende stationsnære områder** fra tidl. kommuneplaner fastholdt, og der blev indarbejdet reglerne fra Fingerplan 2007. Det er her fastlagt at: ”Udbygning med store kontor- og servicevirksomheder over 1.500 m² vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med konkret afgrænsning af stationsnært kerneområde og stationsnært område.”

Da kommunen allerede har fastlagt stationsnære områder kan der holdes fast i disse. Der skal således alene udpeges nye stationsnære kerneområder.

2) Udpegningsgrundlag og metode for udpegning

Grundlaget for udpegningen af de stationsnære kerneområder er statens Fingerplan 2007, Bilag B, som udpeger stationer og knudepunktstationer. Disse udpegninger er indarbejdet i Kommuneplan 2010 – se bilag til dette notat.

Bymidterne udpeget i Kommuneplan 2010, indgår i grundlaget for udpegning. Der er ikke aktuelle planer om ændring af bymidternes afgrænsning, bortset fra den justering af afgrænsningen i Høje Taastrup by, som følger af projekt Down Town. Denne justering foretages samtidig med at der udarbejdes kommuneplantillæg og rammelokalplan for projektet, og er derfor ikke indarbejdet i forslaget til ny kommuneplan.

Med udgangspunkt i indgange til stationerne fastlægges i første omgang principielle kerneområder på 600 m gangafstand.

Det skal overvejes i hvilken udstrækning det kan anbefales at der kan ske byfortætning og indpasning af store kontorvirksomheder mv. inden for områderne.

Som udgangspunkt vurderes det at kerneområdet skal rumme så stor en del af den udpegede bymidte som muligt, at det skal overvejes om øvrige erhvervsområder indenfor 600 m cirklen kan/bør udnyttes til de større intensive virksomheder, og om der skal skabes mulighed for omdannelse i øvrigt til formålet.

Der tages udgangspunkt i at de 600 m gangafstand "tæller" fra indgangen til ejendommen / matriklen.

Områderne skal udpeges så vidt muligt med hele matrikler og/eller hele rammeområder i kommuneplanen – evt. skal rammeområder deles op. (Hvis der ikke kan snappes til matrikelskel, kan der oprettes administrative grænser).

Veje, tekniske anlæg, jernbane mv. medtages, når det virker naturligt.

Samlede boligområder medtages ikke (eks. HT landsby, ældreboliger, rækkehusområder osv.) Eksisterende skole + friarealer hertil medtages ikke. Men ind mellem medtages mindre boligområder, når der ikke kan ske en naturlig opdeling. Det betyder ikke at disse kan/skal omdannes.

Endelig medtages områder, hvor det vurderes at der er basis for omdannelse til mere intensive formål.

3) Opfølgning fra Udviklingsstrategi 2012 og evt. politikker

Udviklingsstrategien beskriver mål og visioner for kommunens udvikling. der er her lagt vægt på mulighederne for vækst, uddannelse og et aktivt liv.

Udpegning af stationsnære kerneområder vil understøtte vækststrategien, understøtte brugen af den kollektive trafik, samt øge rummeligheden indenfor den eksisterende byafgrænsning, og på den måde bidrage til udvikling af miljømæssigt bæredygtige byer.

4) Eksisterende kommunale planer

Se bilag 1, som giver en oversigt over udpegninger og retningslinjer i Kommuneplan 2010.

5) Behov for ændring af kommuneplanen

Der er i bilag 3 givet en gennemgang af mulighederne for afgrænsning af de maksimalt mulige stationsnære kerneområder i de tre stationsbyer, Taastrup, Høje Taastrup og Hedehusene. Se kortene i bilaget.

Tidligere tekst fra rammeplanerne indarbejdes i hovedstrukturens afsnit om detailhandel.

6) Forslag til ny udpegning og retningslinjer

Stationsnære kerneområder udpeges som vist på kortbilag 3. Stationsnære områder fastholdes som vist i Kommuneplan 2010.

I hovedstrukturen tilrettes således:

Stationsnære områder

De stationsnære områder skal søges udnyttet mest optimalt for at understøtte den kollektive trafik. Omdisponering af arealanvendelsen inden for områderne må ikke ske til mere ekstensive formål. Boliger i områderne skal som hovedregel etableres som tæt/lav eller etageboliger. Som hovedregel skal der i områderne lokaliseres de erhvervstyper, som har en stor tæthed af ansatte, f.eks. rene kontorvirksomheder, eller som har funktioner med mange besøgende.

Det stationsnære område i det regionale knudepunkt Høje Taastrup by kan rumme regionale intensive funktioner - se rammeplanen for Høje Taastrup by.

De stationsnære områder kan - under hensyntagen til omgivelser og eksisterende bygningsmæssige strukturer - have relativ stor bebyggelsestæthed, og der kan ~~efter en konkret vurdering~~ 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.

Intensive byerhverv større end 1.500 m² skal som hovedregel lokaliseres ~~inden for en gangafstand på 600 m fra stationerne~~ de stationsnære kerneområder med følgende undtagelser:

1. Hvis det vurderes, at der ikke er tilstrækkelige byggemuligheder inden for 600 m gangafstand fra stationer i nabokommunerne på banestrækningen.
2. Hvis der fastlægges parkeringsnormer for det maksimale antal P-pladser, som følger stationens beliggenhed og status i fingerbystrukturen: højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved erhvervsbyggeri ved knudepunktstationen Høje Taastrup, og højst 1 parkeringsplads pr. 40 m² etageareal erhvervsbyggeri for øvrige stationer.
3. Hvis det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

Det er ligeledes muligt at lokalisere intensive funktioner ~~i en afstand på mere end 600 m fra stationerne uden for de stationsnære kerneområder~~, hvis man kan redegøre for, hvordan man vil arbejde med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til en lokalisering inden for ~~for de 600 m fra stationen~~ kerneområdet.

~~Udbygning med store kontor- og servicevirksomheder over 1.500 m² vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med konkret afgrænsning af stationsnært kerneområde og stationsnært område.~~ Uden for de stationsnære områder kan der ikke placeres store kontor- og servicevirksomheder.

~~For de enkelte byer gælder følgende supplerende retningslinjer:~~

Taastrup

~~Inden for det stationsnære kerneområde, skal der være mulighed for at etablere større arbejdskraftintensive virksomheder og større besøgsmaal, dog ikke i stueplan i facader til Taastrup Hovedgade i Taastrup Bymidte.~~

Høje Taastrup

~~Inden for det stationsnære kerneområde, skal der være mulighed for at etablere større arbejdskraftintensive virksomheder og større besøgsmaal, dog ikke i stue-~~

plan i facader til Høje Taastrup Boulevard i Høje Taastrup Bymidte, samt i dele af "aktivitetsstrøget" mellem Høje Taastrup Boulevard og City2 (dette uddybes nærmere i rammelokalplan for området)

Hedehusene

Indenfor det stationsnære kerneområde, skal der være mulighed for at etablere større arbejdskraftintensive virksomheder og større besøgsmaal, dog ikke i stueplan i facader til Hovedgaden samt stationsområdet i Hedehusene Bymidte.

Langs handelsstrøgene i de tre stationsbyer skal der dog i stueplan i facader ud mod handelsstrøget fortrinsvis være mulighed for at lokalisere handel og lignende, mens større arbejdskraftintensive virksomheder og større besøgsmaal skal søges indpasset på andre lokaliteter i de stationsnære kerneområder. Handelsstrøgene består af: Taastrup Hovedgade i Taastrup Bymidte, Høje Taastrup Boulevard, samt det planlagte "aktivitetsstrøg" mellem Høje Taastrup Boulevard og City2 i Høje Taastrup by, samt endelig i Hovedgaden i bymidten i Hedehusene.

I rammer for enkeltområder ændres således:

Udpegningen til stationsnært kerneområde nævnes i de rammer, der fremgår af tabellerne bilag 3.

7) Koordinering/samarbejde på området med andre kommuner

Ingen

8) Evt andre interesser

Ingen

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

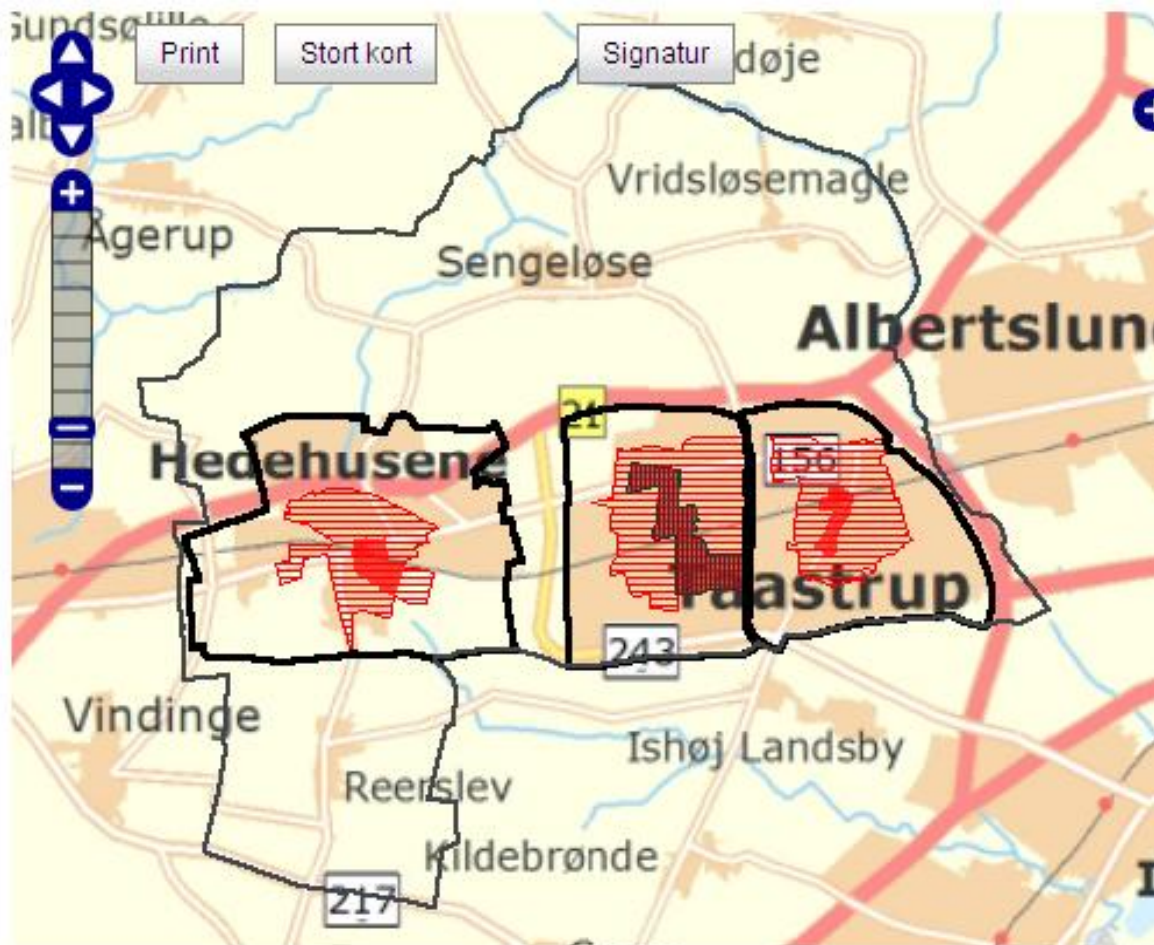
En række kommuneplantillæg og projekter er i skrivende stund undervejs. Kommuneplantillæg, som vedtages endeligt af Byrådet inden Kommuneplan 2014 kan evt. indarbejdes, eks:

Høje Taastrup by: Projekt for byfortætning samt omlægning af trafik og grønne strukturer i bymidten forventes at blive udmøntet i et kommuneplantillæg og en rammelokalplan, samt evt. efterfølgende konkrete projektlokalplaner.

Hedehusene by: det forventes at byudviklingsprojektet NærHeden, herunder projekt Områdefornyelse Hedehusene, kan give anledning til revision af kommuneplanen.

Bilag 1. Kommuneplan 2010 og stationsnære områder

Kommuneplan 2010 fastlægger følgende udpegning samt retningslinjer om stationsnære områder:



Retningslinjekort 6.3.1.1 Bymidter og stationsnære områder.

Kortet viser beliggenhed og afgrænsning af byerne, bymidterne samt stationsnære områder i de tre stationsbyer i kommunen: Taastrup, Høje Taastrup, samt Hedehusene. Høje Taastrup bymidte er samtidig udpeget til regionalt center.

(bymidter vises ikke her, men i afsnittet om detailhandel)

Stationsnære områder

De stationsnære områder skal søges udnyttet mest optimalt for at understøtte den kollektive trafik. Omdisponering af arealanvendelsen inden for områderne må ikke ske til mere ekstensive formål. Boliger i områderne skal som hovedregel etableres som tæt/lav eller etageboliger. Som hovedregel skal der i områderne lokaliseres de erhvervstyper, som har en stor tæthed af ansatte, f.eks. rene kontorvirksomheder, eller som har funktioner med mange besøgende.

Det stationsnære område i det regionale knudepunkt Høje Taastrup by kan rumme regionale intensive funktioner - se rammeplanen for Høje Taastrup by.

De stationsnære områder kan - under hensyntagen til 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.

Intensive byerhverv større end 1.500 m² skal som hovedregel lokaliseres inden for en gangafstand på 600 m fra stationerne med følgende undtagelser:

4. Hvis det vurderes, at der ikke er tilstrækkelige byggemuligheder inden for 600 m gangafstand fra stationer i nabokommunerne på banestrækningen.
5. Hvis der fastlægges parkeringsnormer for det maksimale antal P-pladser, som følger stationens beliggenhed og status i fingerbystrukturen: højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved erhvervsbyggeri ved knudepunktstationen Høje Taastrup, og højst 1 parkeringsplads pr. 40 m² etageareal erhvervsbyggeri for øvrige stationer.
6. Hvis det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

Det er ligeledes muligt at lokalisere intensive funktioner i en afstand på mere end 600 m fra stationerne, hvis man kan redegøre for, hvordan man vil arbejde med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til en lokalisering inden for de 600 m fra stationen.

Udbygning med store kontor- og servicevirksomheder over 1.500 m² vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med konkret afgrænsning af stationsnært kerneområde og stationsnært område. Uden for de stationsnære områder kan der ikke placeres store kontor- og servicevirksomheder.

Bilag 2. Krav i Fingerplan 2007 om stationsnære områder og kerneområder

Fingerplan 2007 fastlægger følgende om stationsnære kerneområder og stationsnære områder:

§ 11. Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde (red: de 3 stationsbyer i HTK) skal sikre:

....

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 dog placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Endvidere kan tæt boligbyggeri 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 kontorerhverv,

...

Stk. 2. Afgrænsning af de stationsnære områder og de stationsnære kerneområder sker i den kommunale planlægning. Stationsnære områder kan afgrænses omkring alle eksisterende og besluttede stationer på S-banerne, Kystbanen, Vestbanen til Roskilde, Metroen og Øresundsbanen. I bilag B er angivet de stationer, som er udgangspunkt for afgrænsning af stationsnære områder, herunder de stationer som er udpeget som knudepunktsstationer.

Det stationsnære kerneområde skal afgrænses med udgangspunkt i maksimale gangafstande til stationer på 600 m. Afgrænsningen af det stationsnære område kan række ud over det stationsnære kerneområde og kan ske med udgangspunkt i principielle 1.200 m cirkelslag.

Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport end generelt til og fra byfunktioner i de ikke-stationsnære områder.

Stk. 3. Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgs mønstre har en intensiv karakter omfatter bl.a. kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o.lign.

Byfunktioner af regional karakter omfatter de byfunktioner blandt ovenstående, som henvender sig til et regionalt opland, dvs. et opland som rækker ud over kommunen og nabokommunerne.

Stk. 4. Såfremt den kommunale planlægning giver mulighed for at lokalisere kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter i det stationsnære område men uden for det stationsnære kerneområde, skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde. Det kan være et begrænset udbud af parkeringspladser suppleret med forskellige former for mobility management, som f.eks. direkte tilbringerservice til og fra stationen, firmacykelordninger til og fra stationen mv.

Der kan dog uden videre planlægges for større kontorbyggeri over 1.500 etagemeter i det stationsnære område i større afstand fra stationerne end de 600 m, såfremt én af følgende situationer gør sig gældende:

1. Kommunen vurderer, at der ikke er tilstrækkeligt med byggemuligheder i det stationsnære kerneområde ("600 m") i den pågældende egn (dvs. inklusiv ved stationer i nabokommuner på samme banestrækning),

2. Kommunen fastlægger normer for maksimalt antal parkeringspladser, som afhænger af stationens beliggenhed i fingerbystrukturen: højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhvervsbyggeri ved knudepunktsstation, og højst 1 parkeringsplads pr. 40 m² etageareal erhvervsbyggeri ved øvrige stationer,

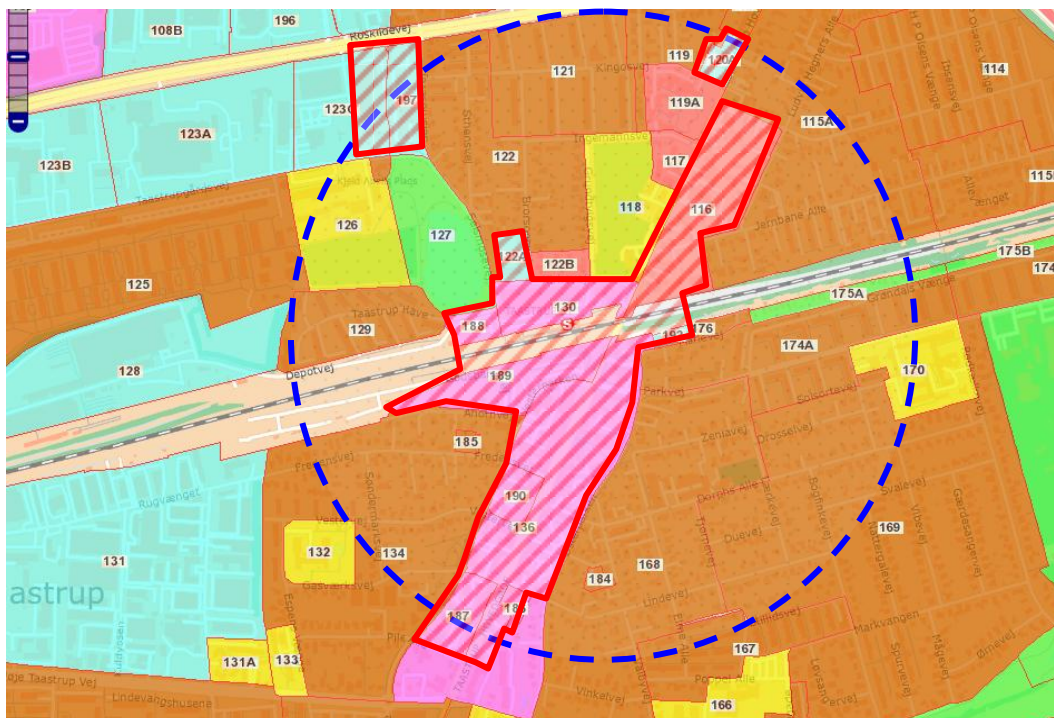
3. Det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

I planens bilag B er Høje Taastrup Station listet som knudepunktstation, mens Taastrup og Hede-
husene er listet som øvrige stationer.

I forslag til Fingerplan 2013, offentliggjort forår 2013, er der ikke forslag om ændringer fsa reglerne for stationsnære områder og kerneområder.

Bilag 3. Forslag til stationsnære kerneområder i Taastrup, Høje Taastrup, og Hedehusene byer

Taastrup by



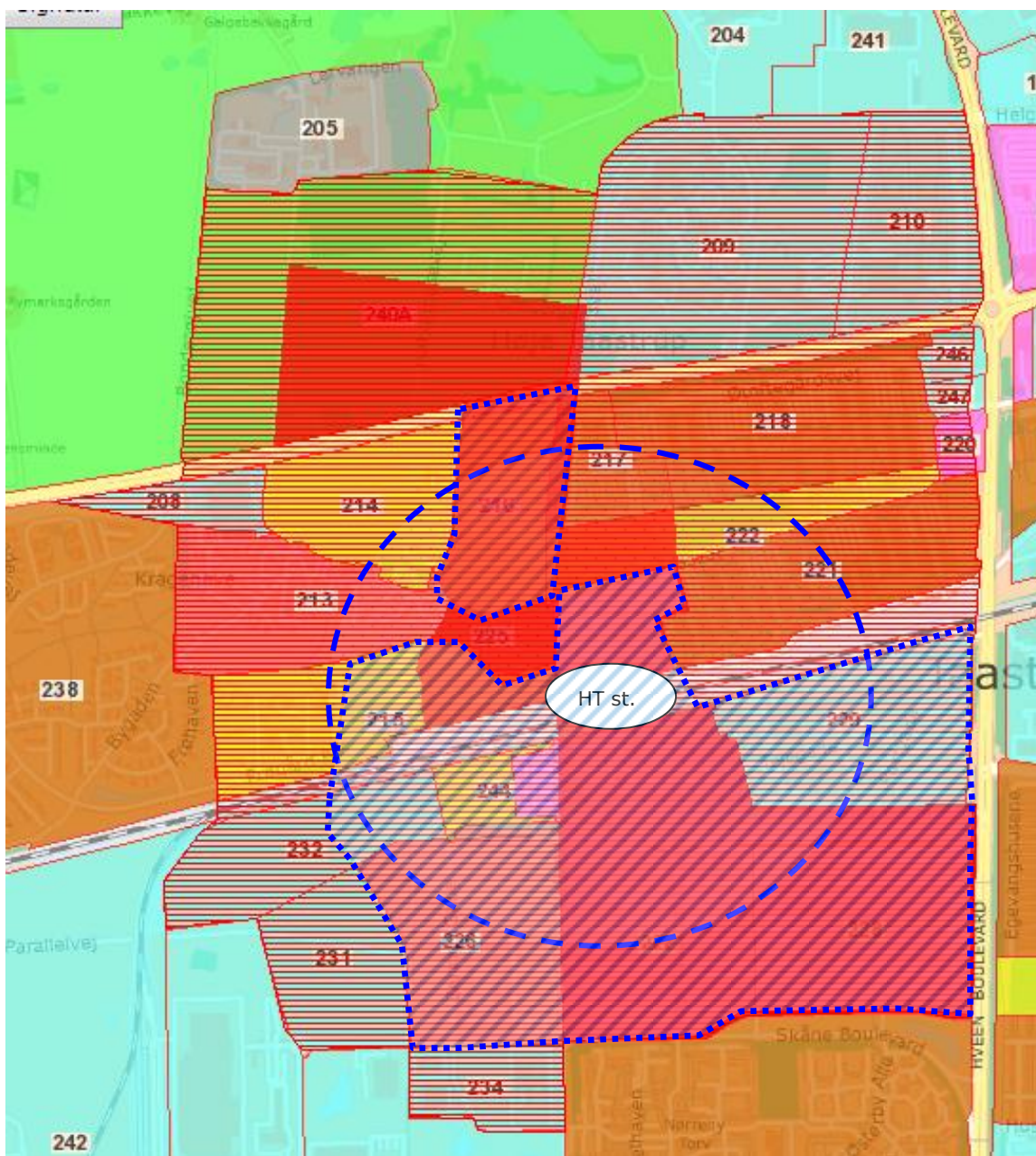
Rammeområder og anvendelse jf. Kommuneplan 2010 og omtrentlig 600 m gangafstand.
Rød skravering: forslag til stationsnært kerneområde

Gennemgang af rammeområder i stationsnært kerneområde:

Ramme nr	Matrikelnr	Aktuel anvendelse	Forslag
188		Ubebygget område til centerformål	Medtages
130		Taastrup Stationscenter og stationsforplads nord	Medtages
122a		Taastrup hotel	Medtages
122b		Blandet bolig/erhverv langs Kirkevej mm.	Medtages ikke
116		Blandet bolig/erhverv langs Taastrup Hovedgade nord f. st.	Medtages
189		Under bebyggelse. Stationsforplads, butikscen-ter, enkelte boliger	Medtages
186, 187 og 190		Delområder langs Taastrup Hovedgade i bymidten. Centererhverv m spredte boliger	Medtages
136		Taastrup Bymidte, centererhverv m. spredte boliger	Medtages delvist jf. kort. (dvs. minus parcelhuse i den sydøstlige del mod Østerparken, samt ejd. 6as og 6 Taastrup Valby. Derudover minus ejd. Syd for Pile Alle
192		Erhverv, kontor, service mm Marievej	Medtages.
120a		Udlagt til erhverv	Medtages

197		Selsmosen postkontor mm	medtages
Del af 123 c		Bowlingcenter	Medtages
126a		Lille boligområde ved Taastrup teater	Medtages ej

Høje Taastrup by:



Stationsnært område, bymidte, rammeområder og anvendelse jf. Kommuneplan 2010. Omtrentlig 600 m gangafstand. Blå skravering: forslag til stationsnært kerneområde

Gennemgang af rammeområder i stationsnært kerneområde:

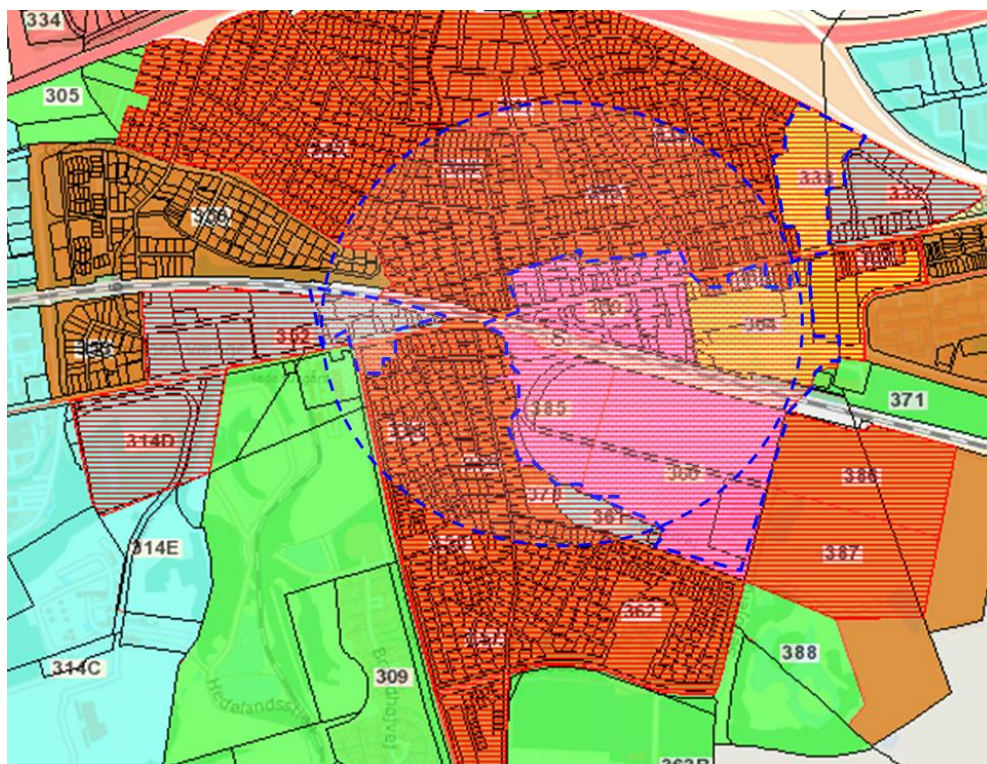
Ramme nr	Matrikelnr	Aktuel anvendelse	Forslag
Hele 216	13a HT by	Rådhus, Øtoftegård, del af grønt område, samt regnvandsbassin	hele ramme 216
	1r HT by	Øtofteskolen	
223		bymidte	Hele rammen
Hele 225	15t, 15 u, 2 e, 15 b	Ældreboliger og del af grønt område	Medtages ikke
213		HT landsby	Medtages ikke
232		Planlagt erhvervsområde	Medtages delvis
226		Planlagt erhvervsområde	Medtages i sin helhed, da der ikke er naturlig afgrænsning ml. boliger og det fremtidige er-

			hvervsområde mod syd.
227		Planlagt bolig- og erhvervsområde ml.City2 og Halland Boluvar	Medtages helt, da det er et blandet bolig- og erhvervsområde – ikke praktisk muligt at adskille
229		Dele af etape 1, s. f. banen	Medtages helt, da østligste del er bebyggelsen P-plads – derfor giver det ikke mening at tage denne del ud.
231		CRT-selsk.vestlige områder	Medtages ej, da det ligger udenfor 600 m gangafstand.
234		Erik Husfeldts vej	Medtages ej, da det ligger udenfor 600 m gangafstand.
244		Danske Handicaporganisationers hovedsæde	medtages
Del af 215		Gymnasiet med tilhørende udenomsarealer	medtages
	85 HT by	Transformerstation	Medtages på lige fod med veje og andre tekniske anlæg..
228		City2	medtages

Fsa stationsnære områder justeres afgrænsningen så den følger rammernes østlige afgrænsning langs Hveen Boulevard, ramme 246, 247 og 220.

Hedehusene by:

Hedehusene bymidte. Rammeområder med anvendelser jf. Kommuneplan 2010.
Rød skravering: forslag til stationsnært kerneområde



Gennemgang af rammeområder i stationsnært kerneområde:

Ramme nr	Matrikelnr	Aktuel anvendelse	Forslag
359		Bymidte, centererhverv	Hele rammen medtages
364		Medborgerhus, park, evt. fremtidigt bibliotek	Hele rammen medtages
365		Boligområde langs Hovedgaden	Medtages ikke. Rammeafgrænsning justeres, så den inkluderer 3 matr. Mod øst (tidl. DækCarl), som pt. Anvendelse: boligformål.
Del af 352	Mange små matrikler. Tidl. kaffesurrogatfabrik + boliger øst for, jf kort	Erhvervsområde m. enkelte boliger ved Hovedgaden vest for viadukten	Medtages. Afgrænses jf. kort
Del af 356 (udlagt til boligformål)	4 d Kallerup Gaarde. Grænsen for ramme 352 bør flyttes	Hedehusene tidl. mejeri	Afgrænses jf. kort, og medtages i ramme 352.
385		Stationsforplads, samt del af erhvervsområde	Hele rammen medtages. Rammeafgrænsning mod vest justeres, så 2 stitumper ikke indgår i ramme 385, men i 358.
360		Del af Erhvervsområde (Spæncom/Nordea)	Hele rammen medtages
361		Industribyen Erhvervsområde med boliger	Medtages ej, da der ikke vurderes at være om-

			dannelsespotentiale
338		Hedehusene skole	Medtages, da indgangen til området ligger indenfor de 600 m gangafstand
371		Grønt område med hal-ler og kommende tyrkisk kulturcenter	Medtages ej.

BILAG.

Ny tekst til Kommuneplan 2014, stationsnære områder og kerneområder

Stationsnære områder og kerneområder

Retningslinjekort. Byafgrænsninger. Stationsnære områder. Stationsnære kerneområder.

Retningslinjer for stationsnære områder, stationsnære kerneområder

De stationsnære områder, herunder særligt de stationsnære kerneområder skal søges udnyttet mest optimalt for at understøtte den kollektive trafik. Omdisponering af arealanvendelsen inden for områderne må ikke ske til mere ekstensive formål. Boliger i områderne skal som hovedregel etableres som tæt/lav eller etageboliger. Som hovedregel skal der i områderne lokaliseres de erhvervstyper, som har en stor tæthed af ansatte, f.eks. rene kontorvirksomheder, eller som har funktioner med mange besøgende.

Det stationsnære område, samt det stationsnære kerneområde i det regionale knudepunkt Høje Taastrup by kan rumme regionale intensive funktioner.

De stationsnære områder og kerneområder kan - under hensyntagen til omgivelser og eksisterende bygningsmæssige strukturer - have relativ stor bebyggelsestæthed, og der kan efter en konkret vurdering tillades nedsatte normer for udlæg af parkeringsarealer. Parkeringsudlæg skal i øvrigt vurderes ud fra beliggenhed i forhold til kollektiv trafik.

Intensive byerhverv større end 1.500 m² skal som hovedregel lokaliseres i de stationsnære kerneområder med følgende undtagelser:

1. Hvis det vurderes, at der ikke er tilstrækkelige byggemuligheder inden for 600 m gangafstand fra stationer i nabokommunerne på banestrækningen.
2. Hvis der fastlægges parkeringsnormer for det maksimale antal P-pladser, som følger stationens beliggenhed og status i fingerbystrukturen: højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved erhvervsbyggeri ved knudepunktstationen Høje Taastrup, og højst 1 parkeringsplads pr. 40 m² etageareal erhvervsbyggeri for øvrige stationer.
3. Hvis det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

Det er ligeledes muligt at lokalisere intensive funktioner uden for de stationsnære kerneområder, hvis man kan redegøre for, hvordan man vil arbejde med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til en lokalisering inden for kerneområdet.

Langs handelsstrøgene i de tre stationsbyer skal der dog i stueplan i facader ud mod handelsstrøget fortrinsvis være mulighed for at lokalisere handel og lignende, mens større arbejdskraftintensive virksomheder og større besøgsmaal skal søges indpasset på andre lokaliteter i de stationsnære kerneområder. Handelsstrøgene består af: Taastrup Hovedgade i Taastrup Bymidte, Høje Taastrup Boulevard, samt det planlagte "aktivitetsstrøg" mellem Høje Taastrup Boulevard og City2 i Høje Taastrup by, samt endelig i Hovedgaden i bymidten i Hedehusene.

Retningslinjer for byområder uden for de stationsnære områder

Uden for de stationsnære områder, herunder de stationsnære kerneområder kan der ikke placeres store kontor- og servicevirksomheder.