

# Indholdsfortegnelse

<a href="#"><u>Hvad er en kommuneplan</u></a> .....	1/18
<a href="#"><u>Kommuneplanens indhold</u></a> .....	2/18
<a href="#"><u>Sammenhænge</u></a> .....	3/18
<a href="#"><u>Landsplanredegørelsen</u></a> .....	4/18
<a href="#"><u>Landsplandirektiver – Fingerplan 2007</u></a> .....	6/18
<a href="#"><u>Landsplandirektiv – Detailhandel i Hovedstadsområdet</u></a> .....	7/18
<a href="#"><u>Den Regionale Udviklingsplan</u></a> .....	8/18
<a href="#"><u>Regional redegørelse</u></a> .....	9/18
<a href="#"><u>Regional redegørelse for vestegnskommunerne</u></a> .....	10/18
<a href="#"><u>Erhvervsudviklingen på Vestegnen</u></a> .....	11/18
<a href="#"><u>Vurdering af erhvervsrummeligheden på Vestegnen</u></a> .....	13/18
<a href="#"><u>Boligudvikling på Vestegnen</u></a> .....	14/18
<a href="#"><u>Vurdering af boligrummeligheden på Vestegnen</u></a> .....	16/18
<a href="#"><u>Udviklingen i forhold til nabokommunerne i Køge Bugt–fingeren</u></a> .....	17/18

# Hvad er en kommuneplan

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål og regulerer den fysiske anvendelse i Ishøj Kommune de næste 12 år. Kommuneplanen indeholder rammer og retningslinjer for den fysiske udvikling i kommunen for såvel byerne som for det åbne land.

Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af planloven. Det betyder, at byrådet ikke må give tilladelse til byggeri eller udarbejde en lokalplan, der er i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanen er derimod ikke direkte bindende for borgerne.

## **STATUS**

Byrådet vedtog den 1. december 2009 Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

## **Lovgivning**

[Planloven](#), kapitel 4 om kommuneplanlægning.

# Kommuneplanens indhold

Kommuneplanen består af tre dele – kommunens hovedstruktur, retningslinjer for arealanvendelse og rammer for lokalplanlægning. Opbygningen af kommuneplanen er baseret på en geografisk inddeling af kommunen, således at der under hvert geografisk område vil være både hovedstruktur, retningslinjer og rammer for området.

I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen. Kommuneplanen indeholder ligeledes en redegørelse for planens forudsætninger. Redegørelsen har en oplysende eller forklarende karakter, og danner baggrund for forståelsen af kommuneplanens bestemmelser. Retligt set er redegørelsen ikke bindende for den kommunale administration, men administrationen skal virke for den.

Retningslinjerne for arealanvendelse, er grundlaget for kommunens administration. Retningslinjerne og de udpegninger der er foretaget hermed, oplyser hvilke hensyn byrådet tager i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen.

Rammerne angiver kommunens intentioner med de enkelte lokalområder. Rammerne indeholder bestemmelser for blandt andet anvendelse, bebyggelsens art og størrelse, bestemmelser om erhverv, grønne områder og så videre. Der kan ikke lokalplanlægges for emner eller områder, der ikke er opstillet kommuneplanrammer for. Der er således en nøje sammenhæng mellem lokalplanlægningen og kommuneplanens rammedel.

## STATUS

Byrådet vedtog den 1. december 2009  
Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

### **Lovgivning**

[Planloven](#), § 11, stk. 2, nr. 1 om hovedstruktur

Planloven, § 11, stk. 2, nr. 2 om retningslinier for arealanvendelse

Planloven, § 11, stk. 2, nr. 3 om rammebestemmelser for lokalplaners indhold

# Sammenhænge

Miljøministeren fastsætter de overordnede rammer for kommunens planlægning i form af regeringens landsplanredegørelse, ved landsplandirektiver, de statslige vandplaner med videre. Region Hovedstaden udarbejder regionale udviklingsplaner hvert fjerde år og står for en række sektorplaner, fx råstofplanen. Kommunens planlægning må ikke være i strid med de overordnede planer.

## **STATUS**

Byrådet vedtog den 1. december 2009  
Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

### **Lovgivning**

[Planloven](#), § 11, stk. 4

# Landsplanredegørelsen

Landsplanredegørelsen "Det nye Danmarkskort – Planlægning under nye vilkår" fra 2006 er regeringens overordnede politiske udmelding om målene for den fremtidige fysiske og funktionelle udvikling i Danmark. Kommuneplanen skal afspejle de overordnede pejlemærker, som fremføres i landsplanredegørelsen.

Landsplanredegørelsen opstiller fem pejlemærker for den fysiske planlægning i hele landet:

1. Der skal fortsat være forskel på land og by
2. Udviklingen skal komme hele Danmark til gode
3. Planlægningen skal basere sig på respekt for byernes identitet, naturen, miljøet og landskabet
4. Fysisk planlægning og investeringer i infrastruktur skal spille tæt sammen
5. Den fysiske planlægning skal være helhedsorienteret.

Særligt for Hovedstadsområdet peger landsplanredegørelsen på, at den fysiske planlægning skal styrke hovedstadens internationale konkurrenceevne ved at sætte fokus på fire planlægningsmæssige udfordringer:

1. Stationsnær lokalisering som overordnet princip for byudviklingen
2. Udvikling af attraktive erhvervsområder uden at traditionelle erhverv presses ud
3. Skabe et rigt og varieret boligudbud
4. Vægte hensynet til landskabs-, natur- og kulturværdier højt for at sikre grønne områder, rekreative arealer og attraktive bymiljøer

Kommuneplan 2009 er i god overensstemmelse med landsplanredegørelsens overordnede pejlemærker. Udviklingen af byerne sker inden for de udlagte arealer, med fokus på omdannelse og fortætning ud fra stationsnærhedsprincippet. Det samme princip gør sig gældende i udviklingen af detailhandelen og erhvervet.

Der er i Kommuneplan 2009 peget på en perspektivudvikling af to områder. Det ene er en [udvidelse af det store erhvervsområde](#) der kunne blive aktuelt, hvis baneføringen gennem Ishøj på København–Ringstedbanen bliver en realitet. Her vil blive skabt en ny situation, hvor der skabes en afgrænsning af et mindre landbrugsareal mellem den nye baneføring og det eksisterende erhvervsområde. Området vil ikke længere kunne benyttes til landbrug, men kan indgå som en naturlig forlængelse af det eksisterende erhvervsområde. Det andet, der peges på, er på sigt at kunne detaljere Den Grønne

## STATUS

Byrådet vedtog den 1. december 2009  
Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

## Lovgivning

 [Landsplanredegørelse 2006.pdf](#) (47 MB)

Kiles forløb mellem [Ishøj Landsby og Vestervang](#), samtidig med, at der skabes en sammenhængende by ved at udlægge arealer til boligformål, der kan binde de to byområder sammen. Dette vil skabe en grøn forbindelse fra landsbyen ud i det åbne land samtidig med, at bymiljøet styrkes. Samtidig kan der laves en ny afgrænsning af Den Grønne Kile, således at kilen udvides til Køge Landevej, som er en naturlig barriere i landskabet.

Kommuneplanen fastholder den hidtil restriktive praksis for byggeri i landzonen. Naturen, miljøet og landskaberne i Ishøj har stor betydning for hele regionen. Næsten 75% af kommunens arealer er åbent land, hvoraf de fleste er del af de grønne kiler eller kystkilerne. Kommuneplanen fastholder derfor størstedelen af retningslinjerne i Regionplan 2005, og lægger op til fortsat fokus på beskyttelse og benyttelse af det åbne land.



# Landsplandirektiver – Fingerplan 2007

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2007, som er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning. Fingerplanen fastlægger de overordnede principper for udviklingen i Hovedstadsområdet. Fingerplanens formål er at fastholde og styrke fingerbystrukturen gennem to overordnede principper – at byen og trafiksystemerne hænger sammen, og at byen og de grønne områder hænger sammen.

Fingerplanen opstiller følgende pejlemærker:

1. Byudviklingen skal ske i byfingrene i tilknytning til banebetjeningen
2. Byudvikling af regional betydning kan ske i håndfladen og byfingrene
3. Byudviklingen uden for fingerbyen er af lokal karakter
4. De grønne kiler og ringe friholdes for bebyggelse og bymæssige fritidsanlæg

Fingerplan 2007 opdeler Hovedstadsområdet i fire områder: Det indre storbyområde – håndfladen, Det ydre storbyområde – byfingrene, De Grønne Kiler og Det øvrige hovedstadsområde. Ishøj er beliggende i det ydre storbyområde, det øvrige hovedstadsområde og de grønne kiler. Kommuneplan 2009 er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Fingerplan 2007 viderefører ligeledes stationsnærhedsprincippet. Stationsnærhedsprincippet videreføres for at imødegå den stigende trafikale trængsel. Ishøj ligger i den sydlige byfinger, der går mod Køge. Ishøj Station er en knudepunktstation og er centralt placeret i Ishøj By. Hovedreglen er, at byfunktioner, der skaber trafik, skal lokaliseres inden for det stationsnære kerneområde. Erhvervsudviklingen i Ishøj sker i kerneområdet i forbindelse med Ishøj Bycenter. Der udlægges et nyt område til blandet erhvervs- og boligformål, samtidig med at rummeligheden øges i det tilstødende område.


## STATUS

Byrådet vedtog den 1. december 2009  
Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

## Lovgivning

[Planloven](#), § 11, stk. 4, nr. 2–6

 [Fingerplan 2007.pdf](#)  
(11.7 MB)

# Landsplandirektiv – Detailhandel i Hovedstadsområdet

Ishøj Kommune er omfattet af "Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder med videre til detailhandel i Hovedstadsområdet". Landsplandirektivet fastsætter de overordnede bestemmelser for kommunernes planlægning for detailhandel i Hovedstadsområdet. Ishøj Kommunes detailhandelsstruktur samt retningslinjerne er i overensstemmelse med landsplandirektivet for detailhandel og Planlovens detailhandelsbestemmelser.

Landsplandirektivet udpeger beliggenheden af 59 bymidter i Hovedstadsområdet, hvoraf Ishøj er en af dem. Byrådet kan ifølge landsplandirektivet selv fastsætte rammen for det maksimale etageareal i bymidterne. Med Kommuneplan 2009 er rammen for detailhandel hævet, så bebyggelsesprocenten er sat til 200 for Ishøj Bycenter, der ligger i det stationsnære kerneområde og omfatter den såkaldte bymidte. Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel i bymidten er fastsat til 40.000 m<sup>2</sup>. Dette er med til at sikre mulighed for, at bymidten kan udvikle sig. Den konkrete vurdering af hvor højt bebyggelsesprocenten skal fastsættes, vil ske i forbindelse med lokalplanlægning.

Landsplandirektivet fastlægger, at kommunerne i det ydre storbyområde, herunder Ishøj Kommune, skal have mulighed for at udpege bydelscentre. I det ydre storbyområde kan det maksimale bruttoetageareal til butikksformål til bydelscentre højst fastsættes til 5.000 m<sup>2</sup>. Der fremsættes i Kommuneplan 2009 et ønske om på sigt at kunne udlægge et bydelscenter i det lille erhvervsområde.

I Kommuneplan 2009 udpeges der ikke arealer til aflastningsområder eller områder til udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>.

## STATUS

Byrådet vedtog den 1. december 2009 Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

## Lovgivning

[Planloven](#), §§ 51–5t, planlægning til butikksformål

[Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet](#)



# Den Regionale Udviklingsplan

Regionsrådet for Region Hovedstaden vedtog i juni 2008 Den Regionale Udviklingsplan "Danmarks hovedstadsregion – en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Den Regionale Udviklingsplan arbejder med tre fokusområder: infrastruktur, uddannelse samt natur og miljø. Alle forhold der er med til at udvikle den kombination af vækst- og livsbetingelser, der kan gøre Region Hovedstaden konkurrencedygtig i den internationale konkurrence mellem storbyregioner.

Pejlemærkerne i Den Regionale Udviklingsplan for infrastrukturen er en markant og sammenhængende udbygning af den kollektive trafik, herunder en ny letbane langs Ring 3. Ishøj Kommune støtter forslaget om en Letbane langs Ring 3, og deltager i Dialogprojektet Ringbyen – skabelsen af en vision for udviklingen af by- og erhvervsområderne langs den fremtidige baneføring.

Den Regionale Udviklingsplan er ligeledes en satsning på, at alle får en uddannelse og at uddannelsesniveaet øges, således at den sociale sammenhængskraft og erhvervslivets fremtidige behov for arbejdskraft sikres. CPH West er en del af Uddannelsescenter Vest. Her er samlet flere ungdomsuddannelser, som trækker elever fra flere dele af Hovedstadsområdet blandt andet på grund af den stationsnære placering.

Region Hovedstaden skal udvikles til den mest grønne storbyregion i Europa. Tilgængeligheden til grønne områder skal styrkes, og alle skal sikres adgang til et grønt område på mindre end 10 minutter fra deres bopæl. De grønne områder fastholdes i Kommuneplan 2009. Bystrukturen i Ishøj betyder, at alle boliger ligger mindre end 10 minutters gang til et grønt område. Ud over tilgængelighed er der sikret god fremkommelighed for handicappede, således at alle borgere sikres adgang til kommunens rekreative arealer.

Kommuneplan 2009 er i overensstemmelse med Den Regionale Udviklingsplan.

## STATUS

Byrådet vedtog den 1. december 2009 Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

### ***Videre læsning***

[Den Regionale Udviklingsplan](#)

### ***Lovgivning***

[Planloven](#), § 11, stk. 4

# Regional redegørelse

Planlægningen i Ishøj Kommune skal ses i et regionalt perspektiv. Samspillet mellem landsplanlægningen, de regionale udviklingsplaner og nabokommunernes planlægning er med til at sikre, at den enkelte kommunes planlægning sker i overensstemmelse med overordnede interesser i arealanvendelsen.

## **STATUS**

Byrådet vedtog den 1. december 2009 Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

### **Lovgivning**

[Planlovens](#) § 11 e.

# Regional redegørelse for vestegnskommunerne

## STATUS

Byrådet vedtog den 1. december 2009 Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

Vestegnskommunerne har kortlagt de forventede rummelighedsændringer til forskellige by- og erhvervsformål ved fortætning, ændret anvendelse samt nyudlæg. Herudover er også kortlagt eksisterende og besluttede udlæg på bar mark, idet disse vil udgøre en væsentlig del af det fremtidige udviklingspotentiale.

Kortlægningen medtager ikke det hvilende udviklingspotentiale, det vil sige den restrummelighed, der findes som uudnyttet rummelighed i allerede bebyggede områder, hvor der ikke foreslås ændring af plangrundlaget fx i form af en forhøjelse af bebyggelsesprocent. Hovedparten af det hvilende potentiale er fastlåst i den forstand, at den ikke kan bruges til at tilbyde grunde til nye virksomheder. Det hvilende potentiale er således fremtidige udviklingsmuligheder for de allerede eksisterende virksomheder. I forbindelse med planlægning af en samlet udvikling eller omdannelse er den hvilende rummelighed mindre væsentlig. Da den ydermere er vanskelig at kortlægge, er den ikke medtaget i denne redegørelse.

Rummelighedsændringen – fortætning, ændret anvendelse og nyudlæg – er opgjort på følgende kategorier: liberale erhverv og kontorformål, detailhandel, øvrige centerformål samt produktions- og industriformål. Derudover er den samlede rummelighed til boligformål på Vestegnen kortlagt.

Rummeligheden er fordelt på 1. del af planperiode, 2. del af planperiode samt på en perspektivdel – efter 2020. Herudover er den samlede sum opgjort.

Data er indsamlet for Vestegnskommunerne samt for randkommuner, der grænser op til Vestegnskommunerne. Det har dog ikke været muligt at få tilstrækkelige oplysninger fra randkommunerne til at foretage en kvalificeret redegørelse for de planlagte muligheder indenfor det samlede område. De indsamlede oplysninger forventes derimod indarbejdet i de enkelte kommuners kommuneplaner.

De indsamlede data kan vurderes for Vestegnen som helhed, og så vidt muligt sammenlignes med oplysninger i By- og Landskabsstyrelsens rapport "Regionale Udviklingstræk i Hovedstadsområdet 2007". Endvidere kan materialet danne baggrund for den enkelte kommunes vurdering af udviklingen i forhold til den regionale udvikling.

# Erhvervsudviklingen på Vestegnen

## STATUS

Byrådet vedtog den 1. december 2009 Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

### ***Erhvervsudviklingen på Vestegnen i forhold til Hovedstadsregionen de seneste 10 år***

På Vestegnen er der i perioden 1994–2005 blevet opført cirka 1.000.000 etagemeter erhvervs- og kontorbyggeri. Heraf udgjorde kontorbyggeriet 17%, svarende til cirka 170.000 etagemeter. Erhvervsbyggeriet på Vestegnen udgjorde 16% af det samlede erhvervsbyggeri i Hovedstadsområdet.

### ***Erhvervsudviklingen på Vestegnen for den kommende planperiode***

Rummelighedsanalysen viser, at der på Vestegnen i perioden 2009–2020 planlægges for en forøgelse af rummeligheden på cirka 1.350.000 etagemeter. Forøgelsen er fordelt på følgende anvendelser:

770.000 m<sup>2</sup> liberale erhverv og kontorformål  
150.000 m<sup>2</sup> detailhandel  
570.000 m<sup>2</sup> øvrige centerformål

Herudover reduceres rummeligheden til traditionelle industrierhverv i den kommende planperiode med ca. 140.000 m<sup>2</sup>. Den reducerede rummelighed til traditionelle erhverv er forårsaget primært af omdannelser til kontorerhverv og/eller boliger. De eksisterende velplacerede industriområder langs Vestegnens motorvejsnet beholdes, og her eksisterer fortsat et udviklingspotentialer i den restrummelighed, der er i rammen for de enkelte områder.

I forbindelse med den videre planlægning af perioden efter 2020 kan der med fordel planlægges for en styrkelse af de trafikalt velplacerede industriområder med traditionelle industrierhverv.

Den samlede planlagte forøgelse af rummeligheden dækker som ovenfor anført over en bred vifte af anvendelser. Under kategorien "øvrige centerformål" hører blandt andet også boligformål, kultur og offentlig service. Det skønnes, at den samlede rummelighed til erhvervsbyggeri vil være i samme størrelsesorden som omfanget af opført erhvervsbyggeri i perioden 1994–2005. Den væsentligste forskel består af en forøget rummelighed til liberale erhverv og kontor, idet der udlægges en rummelighed til disse formål, der er cirka fire gange større end omfanget af kontorbyggeri opført i perioden 1994–2005. Den øgede rummelighed finder hovedsageligt sted som fortætninger i stationsnære områder. Denne planlægning er endvidere med til at styrke udviklingen af kontorerhverv i velegnede områder, hvor der er en

hensigtsmæssig kollektiv trafikbetjening.

Derved kan planlægningen på Vestegnen medvirke til at reducere det samlede trafikarbejde i hovedstaden.

Planlægningen på Vestegnen lever således op til målene i Fingerplan 2007 om at genanvende allerede bebyggede områder og arealer, der tidligere er disponeret til byudvikling med hovedvægten på stationsnær og miljørigtig lokalisering af intensive erhverv.

# Vurdering af erhvervsrummeligheden på Vestegnen

## STATUS

Byrådet vedtog den 1.  
december 2009  
Kommuneplan 2009.

### *Vurderingen af erhvervsrummeligheden på Vestegnen i perspektivperioden*

Planlægningen på Vestegnen skitserer i det lidt længere  
perspektiv en samlet rummelighedsforøgelse på ca. 750.000  
etagemeter. Den skitserede langsigtede omdannelse er fordelt  
på følgende anvendelser:

680.000 m<sup>2</sup> liberale erhverv og kontorformål  
– m<sup>2</sup> detailhandel – ikke nærmere undersøgt  
380.000 m<sup>2</sup> øvrige centerformål

Kommuneplan 2009 er  
offentliggjort den 18.  
december 2009.

Som følge af inddragelsen af en del af de eksisterende  
erhvervsområder til ovennævnte formål sker der en reduktion  
af rummeligheden til traditionelle industrierhverv på ca.  
310.000 m<sup>2</sup>.

Denne skitserede langsigtede udvikling er i overensstemmelse  
med [Vestegnssamarbejdets](#) udviklingsstrategi for  
erhvervsområderne på Vestegnen, idet de traditionelle erhverv  
afvikles i omdannelsesområderne i takt med omdannelsen og  
etablering af liberale erhverv, kontorformål og boliger.

# Boligudvikling på Vestegnen

## STATUS

### ***Boligudviklingen på Vestegnen i forhold til Hovedstadsregionen de seneste 12 år***

De seneste 12 år er der bygget knapt 5.600 boliger, svarende til cirka 500 boliger om året. Det årlige boligbyggeri har dog været større i den sidste del af perioden. Boligbyggeriet på Vestegnen har i perioden svaret til 10% af det samlede boligbyggeri i Hovedstadsregionen. I perioden 1994–2006 har der været en befolkningstilvækst på Vestegnen på 2.533 svarende til 1,2%.

Af det samlede byggeri på Vestegnen, blev 408 af boligerne bygget i Ishøj. Det svarer til, at der i den periode gennemsnitligt blev bygget 34 boliger om året i Ishøj Kommune, eller at der var en vækst på 4,6%.

### ***Boligudviklingen på Vestegnen for den kommende planperiode***

Rummelighedsanalysen viser, at der på Vestegnen planlægges for en samlet boligrummelighed i planperioden på cirka 8.400 boliger. Dette svarer til, at der gives mulighed for at bygge cirka 700 boliger om året og rundt regnet en årlig befolkningstilvækst på cirka 1.400 nye indbyggere på Vestegnen. I Ishøj er der en boligrummelighed på 62 boliger i planperioden. Herudover er der et udviklingspotentiale på yderligere 400–500 boliger i Ishøj By, som endnu ikke er detailplanlagt.

Rapporten Regionale Udviklingstræk i Hovedstadsregionen 2007 anfører ud fra en ren demografisk betragtning, at der kan forventes en negativ befolkningstilvækst på knapt 3.200 indbyggere i perioden 2007–2021, svarende til en årlig tilbagegang på 230 indbyggere. For Ishøj Kommune vil der samlet være et lille fald i befolkningen svarende til 0,5% eller cirka 100 borgere.

40% af den registrerede rummelighed ligger i Høje–Taastrup, som ifølge Fingerplan 2007 er en udviklingskommune i den ydre del af Roskilde–fingeren. De øvrige vestegnskommuner planlægger at øge boligrummeligheden i de stationsnære områder i forbindelse med omdannelse. Boligrummeligheden i Ishøj svarer til godt 5% af den registrerede rummelighed på Vestegnen i planperioden. Boligrummeligheden findes primært inden for det stationsnære område, herudover er der enkelte muligheder i kommunens tre landsbyer.

Vestegnskommunerne forsøger med planlægningen i planperioden, at imødekomme Statens befolkningsfremskrivning ved at forbedre boligbyggemulighederne inden for den eksisterende bys

Byrådet vedtog den 1. december 2009  
Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

afgrænsning. Læs mere om kommunens [udviklingsområder](#).



# Vurdering af boligrummeligheden på Vestegnen

## *Vurderingen af den samlede boligrummelighed på Vestegnen*

Vestegnskommunerne udlægger samlet en boligrummelighed på 11.400 boliger. Heraf ligger 400 boliger inden for håndfladen, 1.800 boliger i den indre del af Køge Bugt-fingeren og 9.200 boliger i Roskilde-fingeren heraf 5.000 i den indre del af Roskilde-fingeren og 4.200 i den ydre del.

Til sammenligning opgør Fingerplan 2007 en restrummelighed i Roskilde-fingeren på 12.000 boliger fordelt på 7.000 i den ydre byfinger og 5.000 i den indre byfinger. Restrummeligheden i Køge Bugt-fingeren opgøres til 3.800 boliger heraf 1.600 i den indre del af byfingeren. I Roskilde Kommunes Boligprognose for 2007–2018 anføres en rummelighed på cirka 3.500 boliger, men den egentlige restrummelighed i Roskilde er ukendt.

Vestegnskommunerne vurderer på denne baggrund, at den samlede rummelighed til boligformål i planperiode og perspektivperiode er i overensstemmelse med det omfang af fremtidens boligbyggeri, som oplyses i Fingerplan 2007.

## **STATUS**

Byrådet vedtog den 1. december 2009  
Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

# Udviklingen i forhold til nabokommunerne i Køge Bugt-fingeren

## STATUS

Byrådet vedtog den 1. december 2009 Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 er offentliggjort den 18. december 2009.

Ishøj ligger i midten af Køge Bugt-fingeren, som er bygget op omkring baneføringen fra København til Køge. Køge Bugt-fingeren består af Hvidovre, Brøndby, Vallensbæk, Ishøj, Greve og Køge kommuner. Ishøj grænser op til Vallensbæk mod nord og Greve mod syd.

Rummelighedsændringerne i Ishøj er i den kommende planperiode lille. Der er udlagt cirka 32.500 m<sup>2</sup> areal til udvidelse af Ishøj Lystbådehavn. For bymidten er det maksimale bruttoetageareal til detailhandel fastsat til 40.000 m<sup>2</sup>.

I perspektivperioden er der udlagt et areal på cirka 140.000 m<sup>2</sup> til erhvervsformål – traditionelle industrierhverv. Realiseringen af udlægget afhænger af realiseringen af højhastighedsforbindelsen mellem København og Ringsted.

Rummelighedsændringer i Greve Kommune i den kommende planperiode er meget lille. Dette skal ses i lyset af, at Hundige Storcenter, nu Waves, netop er genåbnet efter en meget stor udvidelse.

Det samlede udlæg i planperioden er på 56.000 etagemeter fordelt på 6.000 etagemeter til liberale erhverv og kontorformål, og 50.000 etagemeter til virksomheder med særligt pladskrævende varegrupper. Rummeligheden inden for produktion og industri er uændret i perioden.

I perspektivperioden er der samlet udlagt 62.000 etagemeter fordelt på 2.000 etagemeter til liberale erhverv kontor, og 60.000 etagemeter til virksomheder med pladskrævende varegrupper. Der udlægges ikke ny rummelighed til produktion og industri i perspektivperioden.

Ifølge Fingerplan 2007 er der mulighed for at bygge 1,2 millioner etagemeter erhvervsbyggeri i den indre og den ydre finger. I den ydre finger, som Ishøj er en del af, er der gode muligheder for byggeri til kontor- og centerformål. Mange arealer ligger i betydelig afstand fra en station. Udvidelsen af Ishøj Bycenter er placeret op til stationen.

Det samlede udlagte areal i planperioden i Ishøj, Vallensbæk og Greve er 245.000 etagemeter til liberalt erhverv og kontor erhverv, 32.500 etagemeter til havnerelaterede erhverv, samt en reduktion af areal til produktions- og industriformål

på i alt 24.000 etagemeter. Hvilket er knapt 20% af det udlagte areal i Fingerplan 2007. Det årlige udlæg er endvidere mindre end de sidste års fuldførte byggerier af liberalt erhverv og kontorbygninger.

Greve har et attraktivt større stationsnært areal, som endnu ikke er udnyttet, og som ikke medtages i Kommuneplan 2009.

Ifølge Fingerplan 2007 er der mulighed for, at bygge 4.000 boliger i Køge Bugt-fingeren. Boligudbygningstallene for Ishøj, Vallensbæk og Greve i planperioden er cirka 2.500. For Ishøj er boligrummeligheden 62 boliger, mens der er et potentiale på yderligere 400–500 boliger, som endnu ikke er detailplanlagt.

I Ishøj vil der i planperioden være en lille tilvækst i befolkningen på cirka 1%. Modsvarende vil der være et mindre fald i befolkningen i Greve på knapt 1%. Statistikken er baseret på en ren demografisk fremskrivning, og dermed ikke på andre faktorer som erhvervsudvikling, jobmuligheder, boligmarkedet og andre attraktionsværdier.

Det forventede boligbyggeri, set i sammenhæng med den forventede udbygning af erhverv og den forventede befolkningsfremskrivning, sigter mod en mindre tilvækst i befolkningen. Den samlede boligudbygning for Vallensbæk, Ishøj og Greve holder sig inden for de i fingerplanen fremsatte byggemuligheder.

Denne skitserede langsigtede udvikling er i overensstemmelse med Fingerplan 2007, idet det er etablering af liberale erhverv, kontorformål og boliger, og for Greve Kommune et udlæg til virksomheder med særligt pladskrævende varegrupper. I forbindelse med den videre planlægning af perioden efter 2020 kan der med fordel planlægges for en yderligere styrkelse af de stationsnære områder.