



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE

Kommuneplan 2019

REDEGØRELSE FOR ERHVERV

Maj 2020



ERHVERVSUDVIKLINGEN

Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2016 er der sket en vækst inden for lettere industri og håndværk. Dette ses dels som en udbygning af uudnyttede arealer i erhvervsområderne ved Langebjergvej, Lykkegårdsvej og Vestre Hedevej i Roskilde dels som at Snoldelev erhvervsområde, nu er fuldt udbygget. Hertil kommer en udbygning inden for Gadstrup Erhvervspark, som er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

I forhold til kontorerhverv er der ikke på tilsvarende vis sket en forøgelse af nybyggeri, men udviklingen har fundet sted som byomdannelse og genanvendelse af eksisterende kontorbyggeri.

Som en del af byrådets ønske om tættere og stærkere byer, vil der til stadighed bliver arbejdet på to ben for både at sikre nye arbejdspladser gennem byintegrerbare erhverv inden for den eksisterende by, og sikre plads til andre erhvervstyper, som skal ligge i byens periferi for at undgå miljøkonflikter.

RESTRUMMELIGHED

Tilbage i 2016 var den samlede restrummelighed cirka 214 hektar opgjort på grundareal. Heraf var knap 60 hektar reserveret kontorerhverv, mens de øvrige 154 hektar var forbeholdt tungere og lettere industri samt produktions- og håndværksvirksomheder, herunder også 38 hektar forbeholdt cleantech-erhverv ved Risø.

Udbygningen inden for industri, produktion samt håndværk har siden 2016 været på knap 11 hektar svarende til i gennemsnit 3-4 hektar årligt. Fortsætter denne tendens er der behov for 40-50 hektar til denne type erhverv i den 12-årige planperiode.

Da den samlede restrummelighed til disse erhvervstyper samlet er på 99 hektar anses restrummeligheden overordnet set for at være tilstrækkelig. Den samlede restrummelighed kan ses af skemaet på side 5.

Der skal dog tages højde for at restrummeligheden afspejler at 13 hektar i Viby og 8 hektar i Gadstrup Erhvervspark er reserveret til udvidelse af eksisterende virksomheder. Endvidere henvises til nedenstående forhold omkring Store Hede Erhvervsområde.

STORE HEDE ERHVERVSOMRÅDE

I opgørelse for restrummelighed er det forudsat at knap 50 hektar i Store Hede omdannes til erhvervsområde efter endt råstofgravning og efterbehandling. Erhvervsområdet blev udlagt i Kommuneplan 2016 og er reserveret til blandet erhverv med lettere miljøklasser. Erhvervsområdet består af to delområder - Store Hede Midt og Store Hede Øst.

Da området er udlagt til råstofgravning, er den fremtidige erhvervsudvikling af Store Hede betinget af, at den efterfølgende efterbehandling tilgodeser den efterfølgende arealanvendelse. For at lykkes er kommunen i tæt dialog med Region Sjælland, som har ansvar for råstofgravning og efterbehandlingsplan, samt Nymølle Stenindustrier, som er indvinder i området.

Råstofindvindingen er i fuld gang og forventes afsluttet inden for de næste 5 år. Lokalplanarbejdet er derfor igangsat, så efterbehandling og lokalplan går hånd i hånd. Lokalplanen vil blive udarbejdet i henhold til kommuneplanens rækkefølgeplan, som angiver at erhvervsudviklingen først skal ske på Store Hede Midt og herefter på Store Hede Øst.

Da erhvervsområdet kommer til at ligge i en tidligere råstofgrav, er der kun mulighed for virksomheder op til miljøklasse 4, og der vil være skærpede krav til grundvandsbeskyttelse og jordhåndtering.

RESTRUMMELIGHED

ERHVERV

REDEGØRELSESKORT

Lettere industri og håndværk

1. Gundsømagle - unyttet areal (UDGÅR til anden anvendelse)
2. Langebjerg og Lykkegårdsvej - 86.566 m²
3. Vestre Hedevej - 32.100 m²
4. Viby Syd - 135.000 m² (reserveret udvidelse af betonvarefabrik)
5. Store Hede Vest - 145.000 m²
6. Store Hede Midt - 185.500 m² (efter endt råstofgravning)
7. Store Hede Øst - 305.000 m² (efter endt råstofgravning)

Industri - område forbeholdt særlige beliggenhedskrav

8. Gadstrup Nord - 80.000 m²
9. Gadstrup Øst - 22.325 m²

Cleantech (testanlæg og produktion)

10. Risø Forskerpark - 260.000 m²
11. Risø halvøen (DTU Risø Campus) - 125.000 m²

By- og kontorerhverv

12. Roskilde bymidte - Fortætning
13. Trekroner øst for bymidte - 43.300 m²
14. Trekroner vest for bymidte - 165.000 m²
15. Trekroner Syd - 40.000 m² (pladskrævende varegrupper)
16. Ringstedvej/Lindenborgvej - 40.000 m² (NYT UDLÆG)

Kreative og musiske erhverv

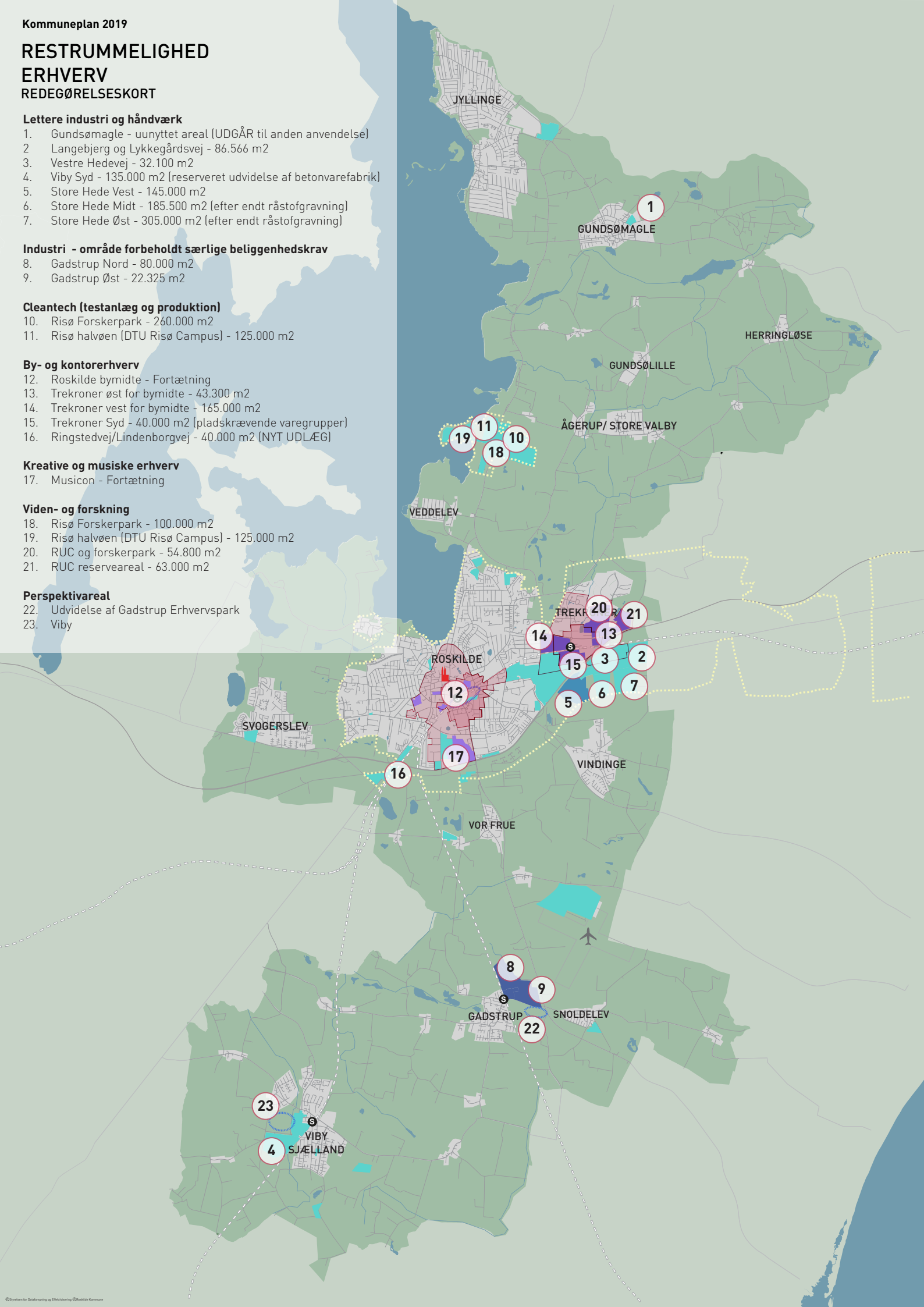
17. Musicon - Fortætning

Viden- og forskning

18. Risø Forskerpark - 100.000 m²
19. Risø halvøen (DTU Risø Campus) - 125.000 m²
20. RUC og forskerpark - 54.800 m²
21. RUC reserveareal - 63.000 m²

Perspektivareal

22. Udvidelse af Gadstrup Erhvervspark
23. Viby



NY PLANLÆGNING FOR ERHVERV

NYT UDLÆG

Trods den beskrevne rummelighed er der i Kommuneplan 2019 udlagt et nyt areal til erhvervsformål.

Arealet ligger ved Ringstedvej/Lindenbergvej i den sydlige del af Roskilde og inden for areal udlagt til fremtidig byzone i Roskildefingeren i henhold til Fingerplan 2019. Arealet udlægges til lettere erhverv, transport- og logistikvirksomheder og butikker med pladskrævende varegrupper. Arealet kommer til at indgå i ramme, som også inkluderer allerede eksisterende erhvervsområde ved Lindenberg Allé, der ligger i landzone i dag. Ved vedtagelse af Kommuneplan 2019 kan såvel det eksisterende erhvervsområde, som det nyudlagte areal overføres til byzone gennem lokalplanlægning. Da arealet udgør en vigtig indfaldsvej til Roskilde vil der blive stillet særlige krav til beplantning, byggeri og skiltning for at sikre en passende overgang mellem Roskildes Grønne Ring og byen.

Syd for erhvervsområdet på Ringstedvej udlægges areal til en potentiel fremtidig pendlerstation, som vil kunne understøtte erhvervsområdet på sigt.

I forslag til Kommuneplan 2019 indgik også en mindre udvidelse af Gadstrup Erhvervspark. Udvidelsen havde til formål at sikre, at en eksisterende mekanikervirksomhed kunne overføres til byzone gennem lokalplanlægning. Virksomheden ligger i dag i landzone og på kanten af Gadstrup Erhvervspark ud mod Køgevej. I det Gadstrup Erhvervspark er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav, modsatte erhvervsstyrelsen sig at virksomheden indgår i erhvervsområdet. Virksomheden forbliver således i landzone.

OMFORDELING AF AREALER

I henhold til planloven kan der ikke udlægges nye arealer med mindre der kan redegøres for et behov, eller der sker en omfordeling af allerede planlagte erhvervsarealer.

Som det fremgår af skemaet udtages et erhvervsareal i Gundsømagle, da området konverteres til boligformål. Arealet udgør 51.300 m² grundareal. Da arealet ved Ringstedgade/Lindenbergvej udgør cirka 40.000 m², er der således tale om en omfordeling af arealer, som ikke øger restrummeligheden. Jfr. den statslige Vejledning om byvækst, er der således ikke krav om at gennemføre en yderligere behovsanalyse.

RÆKKEFØLGEPLAN

Planloven muliggør, at der kan indskrives bestemmelser i kommuneplanen om en ønsket rækkefølge for bebyggelse. Rækkefølgeplanlægningen kan bidrage til at byudviklingen sker hensigtsmæssigt og ud fra en ønsket takt, fx af hensyn til belastning af infrastruktur og offentlig services.

I henhold til Fingerplan 2019 skal rækkefølgeplanlægningen anvendes til at sikre en balance i byudviklingen indenfor hele hovedstadsområdet. Det betyder at udviklingen skal styres, så der kun kan ske regional vækst inden for byfingeren (Roskilde og Trekroner) og kun lokal vækst inden for det såkaldte "øvrige hovedstadsområde" (uden for byfingeren).

I kommunens rækkefølgeplan er der primært fokus på en gradvis udvikling af kontor erhverv, som finder sted i den tætte by. Herudover er der lagt en rækkefølgebestemmelse for St. Hede Midt og Øst ikke mindst for at sikre, at efterbehandling efter råstofgravning sker fokuseret og fra vest mod øst herunder af hensyn til trafik-afviklingen i området.

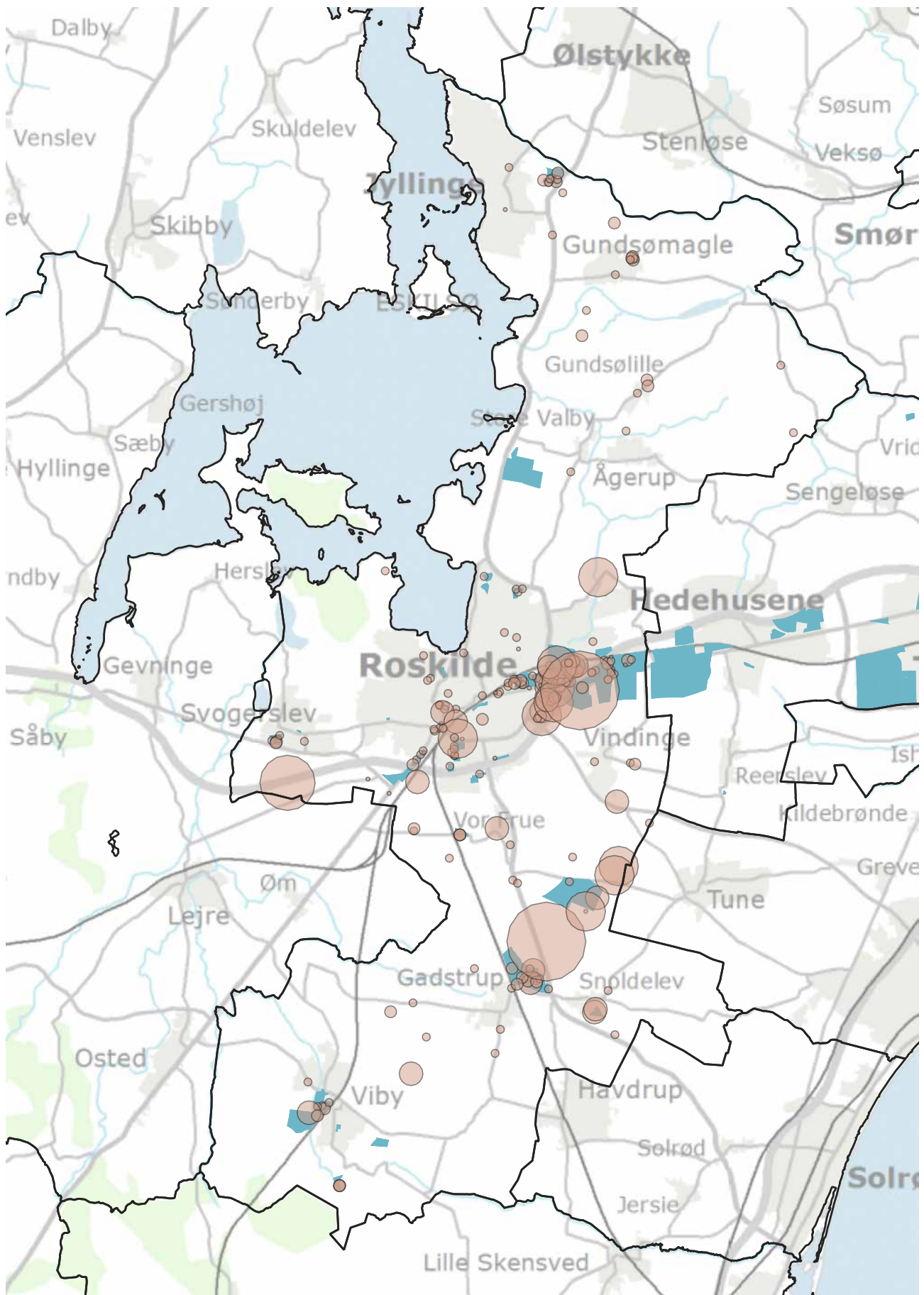
Med afsæt i folketingsbeslutning er der endvidere indskrevet en forhåndsreservation til opgraderet lagerfacilitet til radioaktivt affald, som er skønnet til en byggeret på maksimalt 10.000 m². Byggeretten indgår ikke i oversigt over restrummelighed, da der er tale om en ekstraordinær og lovbestemt byggeret, som alene kan anvendes til den lovbundne opgave.

Nr	Område	Rest grundareal (m2)	B% i KP ramme (%)	Rest byggeri (etagem2)	KP ramme	Udbygget grundareal siden KP 2016	Udbygget etagemeter siden KP 2016
Lettere industri og håndværk		889.166		421.633		90.734	43.027
	Snoldelev (OPBRUGT RESTRUMMELIGHED)	0	40	0	5.E.326	23.400	9.360
1	Gundsømagle (ÆNDRET ANVENDELSE)	0	40	0	8.E.11		
2	Langebjergvej + Lykkegårdsvej	86.566	50	43.283	3.EP.3	26.434	13.217
3	Vestre Hedevej	32.100	50	16.050	3.E.10	25.900	12.950
4	Viby syd (til udvidelse af betonfabrik)	135.000	33	44.550	6.EP.222	0	0
5	Store Hede Vest	145.000	50	72.500	3.EP.2	15.000	7.500
6	Store Hede Midt (efter endt råstofgravning)	185.500	50	92.750	3.E.13	0	0
7	Store Hede Øst (efter endt råstofgravning)	305.000	50	152.500	3.E.14	0	0
Industri med særlige beliggenhedskrav		102.325		51.163			0
8	Gadstrup Nord	80.000	50	40.000	5.EP.323	0	0
9	Gadstrup Øst	22.325	50	11.163	5.EP.322	15.675	7.838
Cleantech (testanlæg og produktion)		385.000		155.000			0
10	Risø Forskerpark	260.000	50	130.000	7.E.2	0	0
11	Risø halvøen (DTU Risø Campus)	125.000	20	25.000	7.D.17	0	0
By-/kontorerhverv		248.300		217.980			0
12	Roskilde Bymidte (fortætning)	-		53.000	flere	0	0
13	Trekroner øst for bymidte	43.300	60	25.980	2.EK.5	0	0
14	Trekroner vest for bymidte	165.000	60	99.000	2.EK.4	0	0
15	Trekroner syd (pladskrævende varegrupper)	40.000	100	40.000	3.EK.3	0	0
16	Ringstedvej/Lindborgvej (NYT UDLÆG)	40.000	50	20.000	4.EL.1		
By-/kontorerhverv - kreative og musiske erhverv				80.000			0
17	Musicon (omdannelse)	-	80	80.000	3.BS.8	0	0
By-/kontorerhverv - Viden- og forskning		342.800		135.820			0
18	Risø Forskerpark	100.000	50	50.000	7.E.2	0	0
19	Risø halvøen (DTU Risø Campus)	125.000	20	25.000	7.D.17	0	0
20	RUC og forskerpark	54.800	65	35.620	2.D.18	0	0
21	RUC reserveareal 1/3 af bruttoareal	63.000	40	25.200	2.D.17	0	0
		1.967.591		1.061.596		106.409	50.865

Oversigt over restrummelighed til erhvervsformål, november 2019

	2019-2025		2026-2031	
	Grundareal	Etage m2	Grundareal	Etage m2
Roskilde bymidte	-	30.000	-	23.000
Musicon	-	40.000	-	40.000
RUC og forskerpark			12.300	8.000
RUC reserveareal			63.000	25.200
Risø halvøen (DTU Risø Campus)	125.000	25.000		
Risø halvøen - NOL* (DTU Risø Campus)	-	10.000		
Risø Forskerpark (2. etape)			20.000	10.000
Store Hede Midt og Øst	200.000	100.000	292.000	146.000
* Nyt lovbestemt krav om særskilt byggeri til ny opgraderet lagerfacilitet til radioaktivt affald (NOL)				

Rækkefølgeplan for erhverv



Eksisterende virksomheder med miljøgodkendelse og afkastet miljøzone, november 2019

PLANLOVEN § 11a

24) beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder,

25) beliggenheden af konsekvensområder omkring erhvervsområder, jf. nr. 24,

26) udpegning af op til to transformationsområder hvert fjerde år inden for konsekvensområder, jf. nr. 25, som er arealer, der er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder og er centralt beliggende i byen, og hvor der er særlige byudviklingsinteresser, idet der dog kan udpeges et yderligere transformationsområde inden for den 4-årige periode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 pct. af byggeretten i et af de udpegede områder

KONSEKVENSONOMRÅDER

Med virkning fra juni 2017 blev der indført nye bestemmelser i planloven om udlæg af arealer forbeholdt produktionserhverv og tilhørende konsekvensområder. Hensigten med konsekvensområderne er at udlægge en buffer omkring sammenhængende erhvervsområder alene med produktionserhverv, hvor der i forbindelse med fremtidig planlægning skal tages særligt hensyn til virksomhedernes udviklingsmuligheder. Konsekvensområderne kan som udgangspunkt fastsættes som en 500 meter fast grænse omkring erhvervsområdet eller som en konkret udpegning tilpasset de faktiske forhold. Målet er at undgå potentielle miljøkonflikter naboer imellem.

I Roskilde Kommune findes der ikke erhvervsområder, som alene er forbeholdt produktionserhverv. Erhvervsområderne består derimod af en blanding af forskellige erhvervstyper, som ligger side om side. Derfor er der ikke udpeget erhvervsområder, som alene er forbeholdt produktionserhverv. På den baggrund er der heller ikke udpeget konsekvensområder for erhverv i Kommuneplan 2019.

Dette betyder imidlertid ikke, at der ikke tages hensyn til erhvervslivets udviklingsmuligheder. I Kommuneplan 2019 er der således indskrevet en ny retningslinje, som præciserer, at planlægningen skal tage højde for potentielle støj-, lugt-, støv- og luftgener fra eksisterende virksomheder, og at gældende miljøgodkendelser samt udlagte erhvervsområders udviklingsmuligheder skal respekteres.

I planloven er der også givet mulighed for at udlægge såkaldte transformationsområder, men kun inden for udlagte konsekvensområder. I den videre planlægning med tættere og stærkere byer kan der opstå behov for udlæg af konsekvensområder og transformationsområder. Denne planlægning afventer til senere og kan imødekommes gennem et efterfølgende tillæg til kommuneplanen.

STATIONSNÆRHED

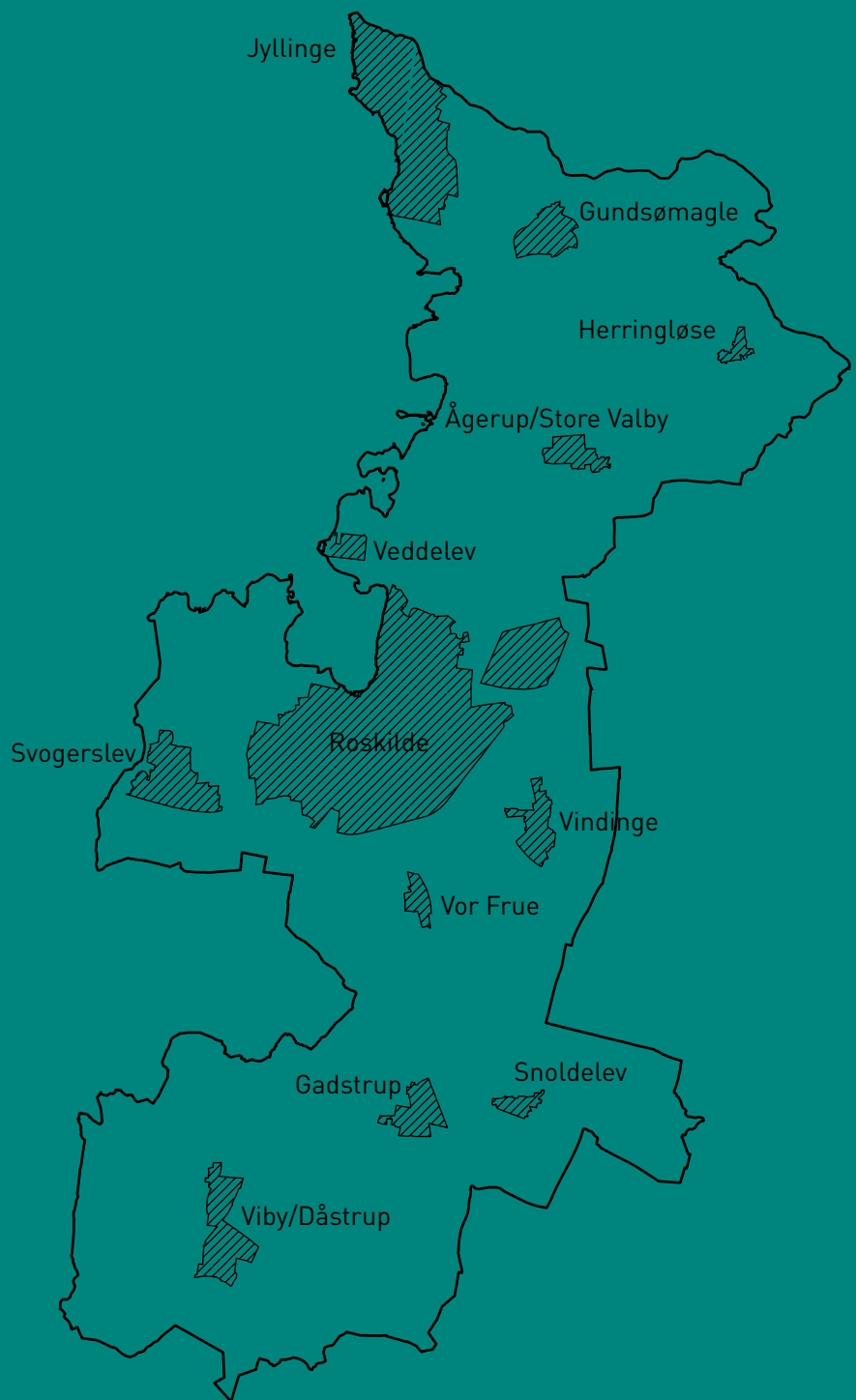
Det stationsnære område omkring Trekroner Station blev i januar 2018 udvidet til at omfatte arealer syd for jernbanen og indgår nu som en integreret del af Kommuneplan 2019. Indenfor de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder omkring Roskilde og Trekroner station, er der mulighed for at etablere kontorvirksomheder med en størrelse på over 1.500 m².

PERSPEKTIVOMRÅDER

Som led i en langsigtet planlægning, der rækker ud over den 12-årige planperiode, var der i Kommuneplan 2016 udlagt to perspektivområder til fremtidig erhvervsudvikling. Ét ved Grønningen i Viby og ét vest for Roskilde Lufthavn.

Perspektivarealet i Viby fastholdes til potentiel fremtidig erhvervsudvikling, hvorimod det tidligere perspektivområde vest for Roskilde Lufthavn erstattes i Kommuneplan 2019 af et perspektivområde syd for Gadstrup Erhvervsområde.

Dette skyldes dels ønske om at sikre Gadstrup Erhvervsområdes udviklingsmuligheder, dels en ændring i planloven, som tilsiger, at byudvikling skal ske i direkte tilknytning til eksisterende byzone. Det tidligere udlagte perspektivområde lå løsrevet i det åbne land og kan ikke realiseres indenfor planlovens bestemmelser.



Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
planogudvikling@roskilde.dk



ROSKILDE
KOMMUNE



**ALLE
TIDERS**
ROSKILDE

