

Notat

Redegørelse for erhvervsudvikling

Kommunalbestyrelsen vil arbejde på at udlægge nye arealer til erhvervsformål, så vores virksomheder får flere muligheder for at ekspandere inden for kommunegrænsen. Det vil samtidig gøre det muligt at tilbyde attraktive placeringer til virksomheder, der ser et potentiale i at slå sig ned i Holbæk Kommune.

Erhvervsområderne skal medvirke til vækst ved at give udbygningsmulighed og investeringssikkerhed for virksomhederne. Der skal således være arealer til produktionserhverv, hvor der langt til boligområder, og virksomhederne derfor ikke bliver mødt af fordyrende krav til miljøtiltag for at undgå nabokonflikter. Der skal være erhvervsområder med rigtig gode adgangsforhold til vejnettet, så virksomheder med et stort transportbehov hurtigt kan komme ud på motorvejene.

Planloven muliggør at der i kommuneplanen kan udlægges areal til erhvervsudvikling svarende til et 12-årigt behov. Det vurderes at behovet for erhvervsarealer i de kommende 12 år er 38,7 ha. Det er vurderet på baggrund af et forbrug af erhvervsarealer de seneste 4 år på 12,9 ha, der er ganget med 3. Det drejer sig om de erhvervsarealer der er blevet byggemodnet og solgt ved omfartsvejen i Holbæk by.

Administrationen har på baggrund af en gennemgang af de planlagte områder til erhvervsformål opgjort at der er 148,3 ha. kommuneplanlagte områder til erhvervsudvikling der endnu ikke er udnyttet. Det vil sige kommuneplanens rummelighed til erhvervsformål er 148,3 ha.

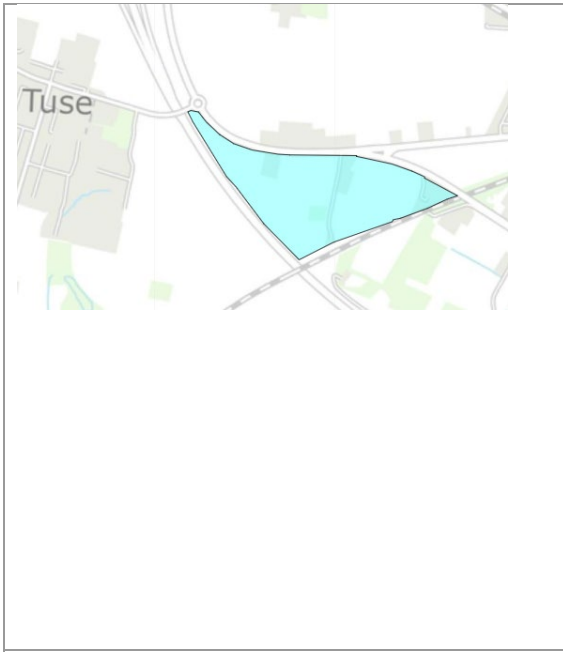
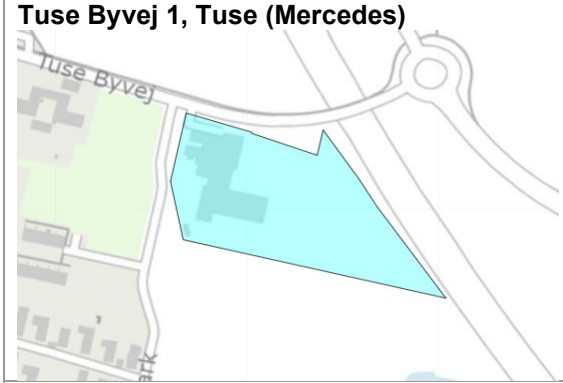

Det vurderede behov for areal til erhvervsudvikling i de kommende 12-årige periode er således betydelig mindre end den eksisterende rummelighed der er i kommuneplanen – det allerede udlagte areal til erhvervsformål (148,3 ha.) overstiger således markant det beregnede behov (38,7 ha.). Der er således ikke mulighed for at udlægge yderligere areal til erhvervsformål.

Justering af udlæg

Opgørelsen af rummeligheden til erhverv muliggør ikke yderligere udlæg af arealer. Derfor er det vigtigt at de nuværende udlæg er placeret optimalt i forhold til den konkrete efterspørgsel fra virksomhederne. På den baggrund ønskes en justering af rummeligheden til erhverv.

Følgende arealer medtages i kommuneplanen:

Placering	Beskrivelse
Holbækvej 77, Holbæk	Erhverv ved Kalundborgvej – Ny kommuneplanramme 2.E15 Arealet skal udvikles til erhvervsformål for virksomheder i miljøklasse 1-5. Arealet af den nye ramme er knap 23 hektar men i den endelige lokalplanlægning skal der tages højde for afstandskrav til motorvejen samt afstandskrav til de eksisterende boliger. På den baggrund vurderes det at erhvervsarealet reelt udgør en restrummelighed på 15 hektar.

	<p>Arealet ønskes udlagt da der opleves en efterspørgsel på erhvervsgrunde ved Holbæk By og ejer ønsker at udvikle området til dette formål.</p> <p>Området ligger mellem jernbanen, motorvejen og syd for Kalundborgvej. Området er på omgivet af områder der allerede er eller hvor der er planlagt for byudvikling. Det er derfor hensigtsmæssigt at byudvikle området. Da området er delvist påvirket af støj fra infrastrukturanlæggene i området, og området mod syd støder op til erhvervsområde vurderes det hensigtsmæssigt at udlægge området til erhvervsformål.</p> <p>I kommuneplanrammen er det forudsat at i forbindelse med den videre planlægning skal der indledningsvis udarbejdes analyser i forhold til støj og trafik. Der skal redegøres for at afledte konsekvenser i forhold hertil håndteres inden der kan udarbejdes byggeretsgivende lokalplan.</p>
<p>Tuse Byvej 1, Tuse (Mercedes)</p> 	<p>Tuse erhvervsområde - Ny kommuneplanramme 7.E01</p> <p>Der udarbejdes en kommuneplanramme med udgangspunkt i den allerede eksisterende anvendelse af arealet.</p> <p>Da arealet allerede er delvist udnyttet vil det kun have en begrænset påvirkning af kommunens restrummelighed for erhverv. Det vurderes at arealet har en restrummelighed på 0,9 hektar.</p>
<p>Roskildevej 268, Vipperød (Toys Auto)</p> 	<p>Toys Auto – Kommuneplanramme 20.E03</p> <p>Arealet ligger i landzone, men udnyttes til bilværksted med tilhørende bilhandel. Der udarbejdes en kommuneplanramme med udgangspunkt i den allerede eksisterende anvendelse af arealet.</p> <p>Da arealet allerede er fuldt udnyttet vil det ikke have en indvirkning af kommunens restrummelighed for erhverv.</p> <p>Arealet udlægges til virksomheder med en maks. Miljøklasse 3. Indenfor området findes eksisterende autoværksted med tilknyttet salg af biler og et ubemandet tankanlæg. Nuværende anvendelse kafortsætte.</p> <p>Ved lokalplanlægning skal støjforhold til nærliggende boliger undersøges nærmere.</p>

Ovenstående arealer forøger kommunens restrummelighed for erhvervsområde med 15,9 hektar. Da det ikke er muligt at udlægge yderligere areal til erhvervsformål, medfører det at tilsvarende areal af kommunens restrummelighed for erhvervsområder skal fjernes. På den baggrund fjernes nedenstående restrummelighed, der er placeret på 6 arealer. Der fjernes en restrummelighed svarende til 18,52 hektar. Udviklingsmulighederne for disse arealer fjernes og fremadrettet kan arealerne således alene anvendes i overensstemmelse med de mere begrænsede muligheder i planlovens landzonebestemmelser.

Område nr.	Lokalområde	Navn	Miljøklasse	Opgjort restrummelighed Ha
2.E13	Holbæk	Rørvangsvej	2-4	2,9264
8.E01	Gislinge	Syd for jernbanen	3-4	2,2
8.BE01	Gislinge	Teknikvej	3-4	3,4
14.E01	Regstrup	Ved møllen	2-4	1,6 (0,6 flyttes)
16.E02	Ugerløse	Lyngvej	3-6	2,9
17.E01	St. Merløse	Have Borupvej, Hvalsøvej	3-6	6,1

Med ovenstående justeringer udgør kommunens restrummelighed nu følgende arealer.

Område nr	Lokalområde	Navn	Miljøklasse	Restrummelighed, Hektar
2.E03	Holbæk	Springstrup	2-4	5
2.E10	Holbæk	Spånebak syd	2-4 (2-5)	10
2.E11	Holbæk	Rebslagervej	2-3	0,3
	Holbæk	Erhverv ved Kalundborgvej	1-4	15
2.E14	Holbæk	Omfartsvejen, Langerød	4-5	22
10.E04	Svinninge	Erhvervsområde vest	3-4	6,1
11.E01	Jyderup	Lynggårdsvej øst, Bødkervej vest	1-3	10
11.E02	Jyderup	Bødkervej	4-6	19,2
11.E03	Jyderup	Bødkervej syd	4-6	15
14.E05	Regstrup	Schoeller	3-4	4,4
14.E06	Regstrup	Restrup syd 1	4-5	15
14.E07	Regstrup	Regstrup syd 2	4-6	9
16.E01	Ugerløse	Annexgårdsvej	3-6	2,3
19.E01	Tølløse	Hjortholmvej vest	2-6	10,8

	Samlet			144,19
--	--------	--	--	--------