

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 investeringsikkerhed for virksomhederne. Der skal således være arealer til produktionserhverv, hvor der er 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 bygget 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.

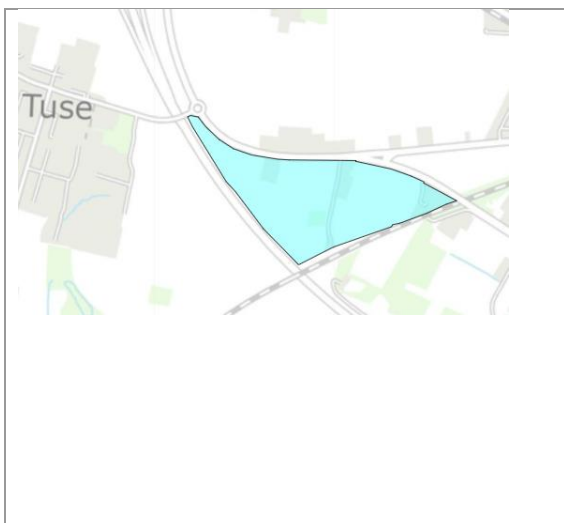
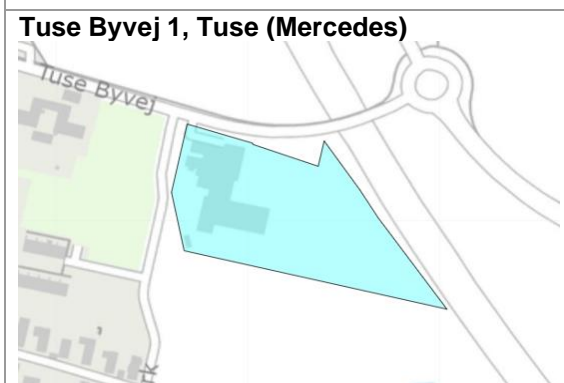
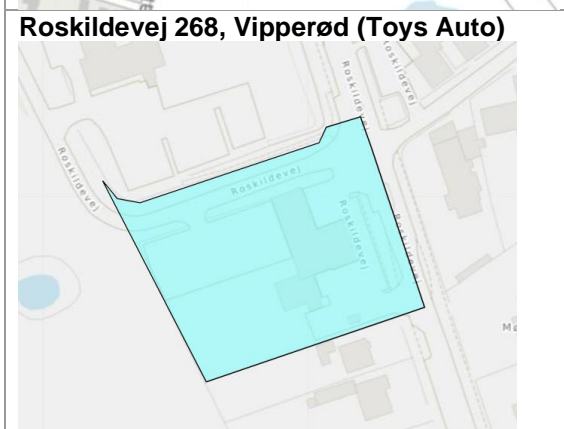
Det vurderede behov for areal til erhvervsudvikling i den kommende 12-årige periode er således betydelig mindre end den eksisterende rummelighed der er i kommuneplanen – det allerede udlagte areal til erhvervsformål (148,3 ha.) overstiger således markant det beregnede behov (38,7 ha.). Der er således 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 23 hektar. Arealet ønskes udlagt da der opleves en efterspørgsel på erhvervsgrunde ved Holbæk By og ejer ønsker at udvikle området til dette formål.

	<p>Området ligger mellem jernbanen, motorvejen og syd for Kalundborgvej. Området er omgivet af områder der allerede er by 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 et 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 afledte konsekvenser hertil 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>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>Arealet udlægges til virksomheder med en maks. Miljøklasse 3. Indenfor området findes eksisterende autoværksted med tilknyttet salg af biler og et ubeemandet tankanlæg. Nuværende anvendelse kan fortsætte.</p> <p>Ved lokalplanlægning skal støjforhold til nærliggende boliger undersøges nærmere.</p>

Ovenstående arealer udgør i alt 25,75 ha, som opgjort nedenfor:

Område nr.	Lokalområde	Navn	Areal
2.E15	Holbæk	Erhverv ved Kalundborgvej	23
7.E01	Tuse	Tuse Erhvervsområde	2,25
20.E03	Vipperød	Toys Auto	0,5
I alt			25,75

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 nedenstående arealer. 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	Areal, HA
2.E13	Holbæk	Rørvangsvej	2-4	8,9
8.E01	Gislinge	Syd for jernbanen	3-4	2,2
8.BE01	Gislinge	Teknikvej	3-4	3,5
14.E01	Regstrup	Ved møllen	2-4	1,7
16.E02	Ugerløse	Lyngvej	3-6	3
17.E01	St. Merløse	Have Borupvej, Hvalsøvej	3-6	6,6
I alt				25,9

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