

Notat

Redegørelse for erhvervsudvikling

Byrådet vedtog i 2020 en ny Erhvervspolitik, hvor 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. Det er en særskilt opgave at sikre, at relevante målgrupper har kendskab til de ledige erhvervsgrunde i kommunen.

Kommuneplanen skal implementere de elementer af erhvervspolitikken, der vedrører erhvervsområder. 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. Derfor vil arbejdet med at udarbejde en handleplan til erhvervspolitikken blive integreret i arbejdet med kommuneplanen.

Erhvervsrummeligheden er forholdsvis stor i hele kommunen. Rummeligheden er et udtryk for hvor mange nye etagekvadratmeter der er planlagt for i kommuneplanen, og derfor kan bruges inden for en 12-årig planperiode – det vil sige det forventede forbrug af ny erhvervsjord. Der er både områder, der er lokalplanlagte og områder, hvor der er en rummelighed i kommuneplanrammen. Hovedparten af de ledige erhvervsområder der er udlagt i kommuneplanen ligger i Holbæk By og Jyderup.

På baggrund af de foregående års forbrug af erhvervsjord sammenholdt med den eksisterende rummelighed vurderes det, at der som udgangspunkt er udlagt tilstrækkeligt areal til erhvervsområder i planperioden 2021-2033, altså i den 12-årige periode som kommuneplanen handler om.

Derimod er der behov for at justere på placeringen af udlæg til erhverv, så det kan imødekomme virksomhedernes efterspørgsel.

Opgørelse af rummelighed

Rummeligheden i erhvervsområder, udlagt i tidligere planlægning gældende i 2017, er på 274 ha. Siden er der blevet anvendt 9 ha. af erhvervsarealerne til nybyggeri og der er således tale om en marginal reduktion af rummeligheden.

På baggrund af Erhvervsstyrelsens vejledning fra 2017 om byvækst er nuværende udlæg til erhverv gennemgået. Ved gennemgangen er alle udlagte arealer gennemgået og vurderet ud fra vejledningens formulering om at arealet er beliggende i udkanten af byzonebyerne som "bar mark". På baggrund af denne gennemgang er restrummeligheden opgjort til 184 ha.

Med udgangspunkt i de foregående års forbrug af erhvervsjord sammenholdt med den eksisterende rummelighed vurderes det, at der er udlagt tilstrækkeligt areal til erhvervsområder i den kommende planperiode i kommunen som helhed.

Den samlede erhvervsrummelighed er opgjort som bilag sidst i dokumentet.

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.

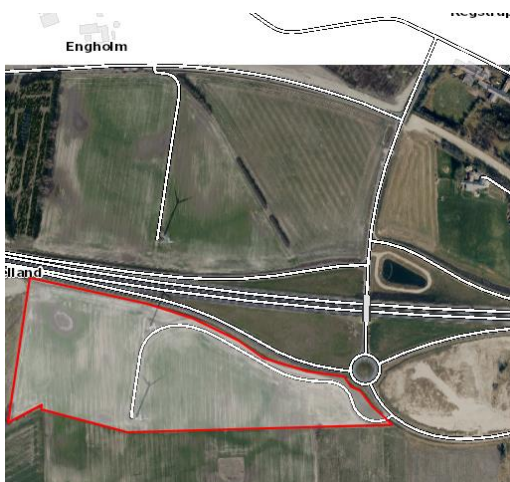
Kommunen vurderer, at der er behov for erhvervsudlæg, der muliggør virksomheder i en høj miljøklasse (op til miljøklasse 6). Endvidere skal erhvervsudlæggene tilpasses i forhold til de ændringer i infrastrukturen i Holbæk Kommune i form af forlængelse af motorvejen mod Kalundborg, der er foretaget i den seneste planperiode.

På baggrund af ovenstående hensyn vurderes det, at nedenstående 2 erhvervsudlæg syd for Regstrup vil imødekomme virksomhedernes behov. Erhvervsarealerne vil udnytte den nye infrastruktur og muliggøre transporttunge erhverv ved motorvejsafkørsler ved Regstrup. Endvidere muliggør arealernes placering anvendelsen af området til virksomheder med en høj miljøklasse. Af hensyn til nærheden af boligområde i Nørre Jernløse foretages der en zonerings af erhvervsområdet, således at området mod nord udlægges til virksomheder med en lavere miljøklasse (og dermed lavere miljøpåvirkning) end arealerne længere mod syd.

Regstrup syd 1 – ca. 15 ha.:



Regstrup syd 2 – ca. 9 ha.:



Endvidere vurderes det, at den tidligere rummelighedsopgørelse gav et fejlagtigt billede af erhvervsrummeligheden i Svinninge. I den nye rummelighedsopgørelse er der ikke ledigt udlæg til erhverv og derfor udlægges dette i forbindelse med kommuneplanrevisionen i Svinninge. Det skyldes at der i Svinninge er mange erhvervsvirksomheder og en erhvervsudvikling, hvorfor der skal være arealer, der muliggør en fortsat udvikling af det samlede erhvervsliv i byen. På den baggrund udlægges følgende areal.

Erhvervsområde vest v. norgårde – 3,2 ha:



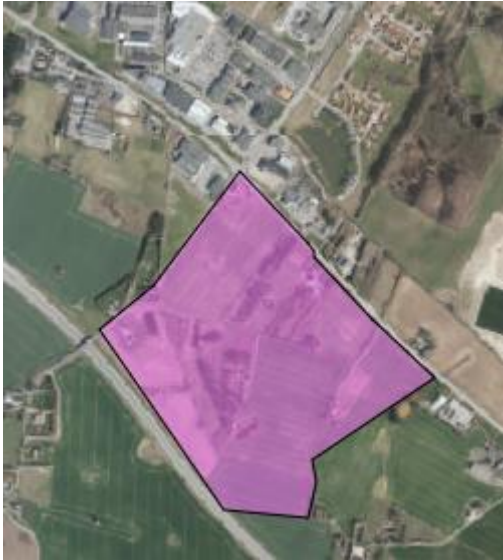
Endelig udvides et eksisterende udlæg i Gislinge. Der er er udlagt et areal til blandet bolig og erhverv, der i meget ringe grad udnytter det konkrete areal. Derfor udvides det nuværende areal så det støder op til de naturlige fysiske grænser. Det nye udlæg vil ikke være et udlæg til blandet bolig og erhverv, men derimod et erhvervsområde.

Gislinge – Udvidelse af Teknikvej – ca. 2,8 ha



Samlet set udlægges ca. 30 ha. til erhverv.

For at kompensere for ovenstående yderligere udlæg til erhverv på ca. 30 ha. fjernes nedenstående kommuneplanramme 2.C09. Rammen er udlagt til centerområde der blandt andet muliggør virksomheder med op til miljøklasse 3. Rammen indgik i erhvervsrummeligheden i seneste kommuneplan og udgør ca. 43. ha.



Med ovenstående justering udgør erhvervsrummeligheden 173 ha.

Bilag – Erhvervsrammer med restrummelighed

Område nr	Lokalområde	Navn	Miljøklasse	Ny restrumme- lighed m2
2.E02	Holbæk	Søstrupvej vest	-	35.000
2.E03	Holbæk	Springstrup	2-4	179.750
2.E10	Holbæk	Spånnebæk syd	2-4 (2-5)	100.000
2.E11	Holbæk	Rebslagervej	2-3	8.652
2.E13	Holbæk	Rørvangsvej	2-4	67.264
2.E14	Holbæk	Omfartsvejen, Langerød	4-5	375.000
8.E01	Gislinge	Syd for jernbanen	3-4	22.000
8.BE01	Gislinge	Teknikvej	3-4	34.000
10.E04	Svinninge	Erhvervsområde vest	3-4	61.000
11.E01	Jyderup	Lynggårdsvej øst, Bødkervej vest	1-3	100.000
11.E02	Jyderup	Bødkervej	4-6	192.000
11.E03	Jyderup	Bødkervej syd	4-6	15.000
14.E01	Regstrup	Ved møllen	2-4	16.000
14.E05	Regstrup	Schoeller	3-4	44.000
14.E06 (Ny)	Regstrup	Restrup syd 1	4-5	150.000
14.E07 (Ny)	Regstrup	Regstrup syd 2	4-7	90.000
16.E01	Ugerløse	Annexgårdsvej	3-6	23.000
16.E02	Ugerløse	Lyngvej	3-6	29.000
17.E01	St. Merløse	Have Borupvej, Hvalsøvej	3-6	61.000
19.E01	Tølløse	Hjortholmvej vest	2-6	108.000
19.E03	Tølløse	Digemosevej	3-6	8.000
20.E01	Vipperød	Vipperød erhvervsområde	2-3	24.000
I alt				1.742.666