

TILLÆG 15 TIL KOMMUNEPLAN 2019

ÆNDRING AF RAMMEOMRÅDER OG RETNINGSLINJER FOR STORE HEDE ERHVERVSOMRÅDE



INDHOLD

Generelt om kommuneplantillæg	4
Baggrund og formål	7
Redegørelse for forhold til statslig planlægning	8
Redegørelse for forhold til regional planlægning	16
Redegørelse for trafik- og mobilitetsplanlægning	17
Redegørelse for ændringer af kommuneplan 2019	20
Eksisterende kommuneplanrammer	26
Nye kommuneplanrammer	27
3.E.13 Eksisterende kommuneplanrammer	28
3.E.13 Nye kommuneplanrammer	30
3.E.14 Eksisterende kommuneplanrammer	34
3.E.14 Nye kommuneplanrammer	36
3.EP.3 Eksisterende kommuneplanrammer	40
3.EP.3 Nye kommuneplanrammer	42
3.LB.5 Eksisterende kommuneplanrammer	44
3.LB.5 Nye kommuneplanrammer	46
3.EP.2 Eksisterende kommuneplanrammer	48
3.EP.2 Nye kommuneplanrammer	50
Stationsnærhed - Eksisterende retningslinjer	52
Stationsnærhed - Nye retningslinjer	53
Fremtidig byzone - Eksisterende retningslinjer	54
Fremtidig byzone - Nye retningslinjer	55
Potentielt naturområde - Eksisterende retningslinjer	56
Potentielt naturområde - Nye retningslinjer	57
Rækkefølgeplan - Eksisterende	58
Rækkefølgeplan - ny	59
Miljøvurderingsrapport	60
Vedtagelsespåtegning	60

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS POLITISKE BEHANDLING

30.11.2022	Økonomiudvalget (igangsætning)
1.12.2022	Indledende offentlig høring
-19.12.2022	
7.11.2023	Plan- og teknikudvalget (1. behandling)
8.11.2023	Økonomiudvalget (1. behandling)
22.11.2023	Byrådet (1. behandling)
27.11.2023	Offentlig høring
-22.01.2023	
17.01.2024	Borgermøde

GENERELT OM KOMMUNEPLANTILLÆG

HVAD ER ET TILLÆG TIL KOMMUNENPLANEN?

Den fysiske planlægning reguleres bl.a. gennem kommuneplanlægning. Hvert fjerde år skal kommuneplanen revideres, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal skrives en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

HVEM UDARBEJDER KOMMUNEPLANTILLÆG?

Kommuneplantillæg i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbygningen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Et forslag til kommuneplantillæg skal sendes i offentlig høring og som udgangspunkt i minimum 8 uger. Ved mindre afvigelser fra kommuneplanen kan høringen vare ned til 4 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser og bemærkninger til planforslaget. Høringssvar sendes via kommunens digitale høringsportal på adressen roskilde.dk/indflydelse.

ENDELIG KOMMUNEPLANTILLÆG

Når den offentlige høring er ovre, kan byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt med eventuelle tilretninger. Kommuneplantillægget er ikke retligt bindende for borgerne, men kommunen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

KLAGEMULIGHED

Ifølge planloven kan du påklage byrådets afgørelse om ændringer i kommuneplan eller vedtagelse af nye lokalplaner samt beslutninger om miljøvurderinger af planforslag og af konkrete projekter. En klage skal være indgivet inden for fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, det vil sige at have en væsentlig retlig interesse i sagen. Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål. Derfor kan der således ikke klages over indholdet i planerne.

Planforslag er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). På baggrund af planforlagenes karakteristika træffer kommunen afgørelse om, hvorvidt de skal miljøvurderes eller ej.

Er der i forbindelse med kommuneplantillæg og lokalplan udarbejdet en miljøvurdering, vil der kunne klages over retlige spørgsmål i forbindelse med miljørapporten og den sammenfattende redegørelse. Det betyder, at du for eksempel kan klage over manglende opfyldelse af lovens krav til miljørapportens indhold og procedure.

En klage indsendes elektronisk til Planklagenævnet via Klageportalen. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet

afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. I forbindelse med afgivelse af klage skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du kan finde yderligere oplysninger om klagereglerne på Planklagenævnets hjemmeside.



Fig.1. Illustrationen viser den samlede afgrænsning af de rammeområder, som kommuneplantillægget omhandler. Den stiplede linje viser afgrænsningen for lokalplan 681.

© SDFI og Roskilde Kommune.

BAGGRUND OG FORMÅL

Byrådet ønsker at udarbejde forslag til lokalplan 681 for Store Hede Erhvervsområde i Roskilde. Lokalplanen skal muliggøre, at der kan etableres et større erhvervsområde efter endt råstofgravning i den nordlige del af Vindinge Graveområde. En del af erhvervsjorden skal udvikles til MAN Energy Solutions, som vil samle virksomhedens kontorfaciliteter, testcenter, produktions- og lagerfaciliteter i et nyt hovedsæde for i alt omkring 1.500 medarbejdere i området.

Projektet for erhvervsområdet forudsætter ændring af kommuneplanens rammeområder 3.E.13 Store Hede Erhvervsområde Midt, 3.E.14 Store Hede Erhvervsområde Øst, 3.LB.5 Store Hede Øst landområde, 3.EP.3 Store Hede Erhvervsområde vest og 3.EP.3 Ydre Københavnsvej. Desuden kræves en ændring af kommunens rækkefølgeplan, retningslinjekort med udpegning af byzone og erhverv, kort over potentielle naturbeskyttelsesinteresser samt det udpegede stationsnære område omkring Trekroner Station.

Derfor er følgende tillæg til kommuneplan 2019 fremlagt til offentlig høring. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget skrevet en supplerende grundvandsredegørelse og en mobilitetsplan. Desuden er såvel lokalplan som kommuneplantillæg miljøvurderet med særligt fokus på grundvandsforureningsrisici, trafikale belastning, landskabelig påvirkning og virksomhedsstøj.

REDEGØRELSE FOR FORHOLD TIL STATSIG PLANLÆGNING

Erhvervsstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til dette kommuneplantillæg, er sammenfattet nedenfor.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Rammeområderne 3.E.13 Store Hede Erhvervsområde Midt, 3.E.14 Store Hede Erhvervsområde Øst, 3.LB.5 Store Hede Øst landområde, 3.EP.3 Store Hede Erhvervsområde vest og 3.EP.3 Ydre Københavnsvej ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet for HOFORs to kildepladser, Marbjerg og Brokilde, hvor der tilsammen indvindes op til 4,8 mio. m³ drikkevand om året til Hovedstadsområdet.

Rammeområderne ligger desuden i et grundvandsdannende opland. Området er delvist udlagt til følsomt indvindingsområde (NFI) og indgår i det indsatsområde (IO), hvor kommunen udarbejder en indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Indsatsplanen er vedtaget i marts 2023. Inden for området er der tinglyst forbud mod anvendelse af pesticider og gødning.

Rammeområderne ligger inden for et område, der er udpeget til at have hhv. "nogen" og "lille sårbarhed" jf. grundvandskortlægningen, men råstofaktiviteter i området betyder en øget sårbarhed overfor grundvandsforurening.

Da det tidligere beskyttende lag på omkring 15 meter overjord over grundvandsspejlet er bortgravet, er området yderst sårbart over for forurening af grundvandet. Grundet råstofindvindingen i området anses hele området for følsomt indvindingsområde, selv om NFI udpegninger kun dækker dele af lokalplanområdet.

Grundvandsspejlet ligger cirka i kote 33,5. Efter råstofgravning vil det øvre grundvandsmagasin kun ligge 1-4 meter under terræn, når området er efterbehandlet.

Idet planlægningen forudsætter en ændring af kommuneplanrammernes afgrænsning, er der udarbejdet et tillæg til den gældende grundvandsredegørelse for byudvikling i OSD fra juli 2016. Redegørelser for planlægningens konsekvenser for grundvandet fremgår af følgende selvstændige dokumenter: miljøvurdering for Store Hede Erhvervsområde og supplerende grundvandsredegørelse for ændring af rammeområder.

Planlægningen muliggør virksomheder i miljøklasse 1-5 i rammeområde 3.E.14 og 1-4 i rammeområde 3.E.13 og 2-5 inden for rammeområde 3.EP.2 og 3.EP.3. Miljøklasserne tager primært udgangspunkt i en klassificering ud fra forventede støj- og støvgener fra virksomheder og ikke grundvandsrisiko. Inden for rammeområderne kan der placeres virksomheder, der indgår i bilag 1 til vejledningen 2, men inden for de udpegede NFI områder kan der kun på særlige vilkår etableres virksomheder med grundvandstruende aktiviteter. I lokalplanlægningen inden for rammeområderne skal der specificeres nødvendige tekniske tiltag til grundvandsbeskyttelse.

I kommuneplanens rammebestemmelser er følgende notater ind-

skrevet for at tydeliggøre krav om tiltag for potentielle fremtidige virksomheder og anlæg i området:

- Rammeområde 3.E.13 og 3.E.14: Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk, derfor skal området indrettes, så risikoen for grundvandsforurening udelukkes, og grundvandsdannelsen sikres. Der må forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet.
- Rammeområde 3.EP.3: Dele af området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk, derfor skal området indrettes, så risikoen for grundvandsforurening udelukkes, og grundvandsdannelsen sikres. Der må forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet.
- Rammeområde 3.LB.5: Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk. Ved etablering af regnvandsanlæg og klimasikringsanlæg skal området derfor indrettes, så risikoen for grundvandsforurening udelukkes, og grundvandsdannelsen sikres.
- Rammeområde 3.EP.2: Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk. Der må derfor forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet. Området består hovedsagelig af en efterbehandlet grusgrav. Der må derfor ikke etableres virksomheder, der indebærer risiko for forurening af grundvandet.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den øgede sårbarhed i området grundet råstofgravning betyder, at det er nødvendigt at stille skærpede krav til grundvandsbeskyttende tiltag, når virksomheder skal etableres i området. Ved etablering af nødvendige sikkerhedsforanstaltninger kan risikoen for grundvandsforurening udelukkes og planlægningen har derved ikke betydning for grundvandsressourcen.

NATURBESKYTTELSE

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder),
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Planområdet ligger 3,5 kilometer fra Roskilde Fjord, som er nærmeste Natura 2000-område. Roskilde Fjord er både fuglebeskyttelsesområde og habitatområde. På grund af afstanden vil projektet ikke få væsentlig betydning for udpegningsgrundlagene for hverken fuglebeskyttelsesområdet eller habitatområdet.

En stor del af planområdet er kraftigt påvirket af råstofgravning, hvor de naturlige levesteder for dyr og planter er bortgravet.

I den nordlige ende af den vestligste grønne kile er et §3-beskyttet vådområde, som er blevet besigtiget i foråret 2016. Her blev der registreret stor vandsalamander samt fundet æg som ikke kunne artsbestemmes, men blev vurderet til æg fra but- og spidssnudet frø. Stor vandsalamander og spidssnudet frø er begge bilag IV-arter. I 2019 og 2020 er der fundet spidssnudet frø i nærområdet, men uden for lokalplanområdet.

Da planlægningen sikrer, at det beskyttede vådområde fastholdes og indgår i en grøn kile, hvor naturen kan brede sig og uden mulighed for bebyggelse og anlæg, vurderes planlægningen ikke at påvirke de internationale naturbeskyttelsesinteresser i negativ retning.

Efter råstofgravning er der ikke yngle- eller rasteområder for flagermus i området. Projektet vil derfor ikke have en væsentlig betydning for eventuelle bestande af flagermus.

Det eneste sted, der er ældre større træer inden for lokalplanområdet, er på matrikel 15a. Ved eventuel fældning af større træer på denne matrikel skal der ske en forudgående registrering for at sikre, at der ikke er tale om yngle- eller rasteområde for flagermus.

Det vurderes, at ny bebyggelse i området ikke skader den økologiske funktionalitet for stor vandsalamander og spidssnudet frø samt eventuelle flagermus.

Forud for råstofindvinding blev der registreret flere § 3-beskyttede våde naturområder inden for graveområdet. I henhold til gravetilladelsen og efterbehandlingsplanen skal der etableres erstatningsnatur i form af tre nye naturområder i form af to søer og et vandhul. Erstatningssøerne placeres inden for rammeområde 3.LB.5.

I Kommuneplan 2019 er lokalplanens tre grønne kiler udpeget som potentiel natur, og lokalplanen understøtter kommuneplanens intentioner.

NATIONALE INTERESSER, FINGERPLAN 2019 OG STATIONS-NÆRHED

Til brug for den kommunale planlægning udgiver staten "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning". Gældende oversigt fra 2018 har fire fokusområder. Et af disse fokusområder er vækst og erhvervsudvikling. Staten lægger vægt på, at produktionsvirksomheder skal fastholdes, og at miljøkonflikter mellem produktionsvirksomheder og arealanvendelse til andre byformål, såsom boliger, institutioner, kontorer og rekreative formål skal forebygges.

Endvidere er det en national interesse, at kommuneplanlægningen i hovedstadsområdet skal være i overensstemmelse med de overordnede hensyn i landsplandirektivet for hovedstadsrådets

planlægning, Fingerplanen. Kommunerne i hovedstadsområdet skal bidrage til en udvikling, som er gunstig for området som helhed, da hovedstadsområdet udgør et byområde med sammenhængende bolig- og arbejdsmarkeder, fælles regionale friluftsområder og grønne kiler på tværs af kommunegrænser.

Hensigten bag den statslige Fingerplan 2019 er, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses.

Roskilde Kommune er en del af hovedstadsområdet og dermed også omfattet af Fingerplan 2019. I det følgende er beskrevet, hvordan kommuneplantillæg 15 og lokalplan 681 understøtter intentionerne i den overordnede statslige politik og planlægning.

NATIONAL INTERESSE I VÆKST OG ERHVERVSUDVIKLING

Staten fastslår i oversigten fra 2018, at det er en national interesse, at den kommunale planlægning forebygger, at produktionsvirksomheder af national interesse kan blive mødt af skærpede miljøkrav som en konsekvens af planlægning for ny miljøfølsom arealanvendelse til byformål såsom f.eks. nye boliger og institutioner. Hensynet til produktionsvirksomhedernes driftsvilkår og deres fortsatte udviklingsmuligheder skal således vedvarende indgå som et tema i kommuneplanlægningen, så det sikres, at der stadig er plads til produktionsvirksomheder, der er med til at skabe vækst, udvikling og arbejdspladser i hele landet.

Staten vil gøre indsigelse imod kommunal planlægning, hvis planlægningen har en negativ påvirkning af drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheder, som staten vurderer er af national interesse. Staten har tidligere i forbindelse med planlægning i Københavns Kommune fastslået, at MAN Energy Solution er en virksomhed af nationale interesse.

Virksomheden har som følge af byomdannelse i Københavns Kommune ikke udviklingsmuligheder på den nuværende lokalitet. Samtidig hindrer virksomhedens nuværende aktiviteter og placering et ønske om byomdannelse med flere boliger i det centrale København, nærmere bestemt på Teglholmen.

Roskilde Kommune har ved planlægningen for den aktuelle del af Store Hede Erhvervsområde lagt vægt på, at bestemmelser for området omfatter de typer erhverv, som passer til lokaliteten og dens placering i hovedstadsområdet generelt. Samtidig har kommunen også tilpasset bestemmelserne specifikt til den vifte af funktioner, som karakteriserer netop MAN Energy Solution.

Et muligt scenarie for en international virksomhed af en størrelse, sammensætning og karakter som MAN Energy Solution ville være en udflytning til udlandet.

Planlægningen for Store Hede Erhvervsområde bidrager derfor til at virkeliggøre intentionerne bag de overordnede nationale interesser ved at:

- undgå at den danske del af den internationale virksomhed og de mange arbejdspladser flytter til udlandet,
- virksomheden lokaliseres i et erhvervsområde, hvor dens meget forskelligartede og pladskrævende aktiviteter kan samles

og skabe grundlag for dens videre vækst og udvikling,

- virksomhedens produktionsdel ikke kommer i konflikt med eksisterende eller planlagte miljøfølsomme arealformål i nærheden.

Roskilde Kommune kan konkludere, at den aktuelle planlægning bidrager til en hensigtsmæssig og gunstig udvikling. En udvikling der er til gavn for både virksomheden og en langsigtet udvikling i hovedstadsområdet og Danmark som helhed.

FINGERPLAN 2019 GENERELT

Fingerplanen fastlægger, at kommuneplanlægningen skal ske på grundlag af en vurdering af udviklingen i hovedstadsområdet som helhed. Kommuneplanlægningen skal sikre, at hovedprincipperne i den overordnede fingerbystruktur videreføres. Byudvikling og byomdannelse af regional betydning skal derfor ske i det indre og ydre storbyområde. Byudviklingen skal koordineres med hovedstadsområdets overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening.

Forslag til kommuneplaner og -tillæg skal indeholde oplysninger, der gør det muligt at vurdere deres konsekvenser i forhold til hovedstadsområdets udvikling som helhed og samspillet med hovedstrukturen. Forslag til kommuneplaner skal ligeledes ledsages af en redegørelse med vurdering af de trafikale og miljømæssige konsekvenser.

Virksomhedens lokalisering tilfører Roskilde Kommune et betydeligt antal nye og meget forskelligartede arbejdspladser. Samtidig udnyttes de arealer, som omfattende råstofgravning efterlader.

Desuden bidrager planlægningen for Store Hede Erhvervsområde til at virkeliggøre intentionerne bag Fingerplan 2019 ved at:

- planområdet ligger inden for Roskilde-fingeren i det ydre storbyområde (landområde) med nærhed til Trekroner station
- den nuværende miljøbelastning i forhold til omgivende boliger og andre miljøfølsomme aktiviteter på Teglholmen i København kan bringes til ophør,
- endvidere give plads for, at området på Teglholmen fuldt ud kan omdannes til flere boliger og andre miljøfølsomme og byintensive funktioner,
- den fortsatte lokalisering i en byfinger i hovedstadsområdet sikrer, at sammenhængen i forhold til hovedstadsområdets bolig- og arbejdsmarked og rekreative arealer bevares intakt.

Roskilde Kommune vurderer således, at den aktuelle planlægning er til gavn for udviklingen i hovedstadsområdet som helhed.

Redegørelser for planlægningens trafikale og miljømæssige konsekvenser fremgår af følgende selvstændige dokumenter: miljøvurdering for Store Hede Erhvervsområde, supplerende grundvandsredigørelse for ændring af rammeområder og mobilitetsplan for Store Hede Erhvervsområde.

FINGERPLANENES BESTEMMELSER OM RÆKKEFØLGE

Af fingerplanen fremgår, at kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal fastlægge en rækkefølge for byudvikling af regional betydning. Rækkefølgen skal fastlægges på grundlag af en vurdering af udviklingen i området som helhed. Ved fastlæggelse af rækkefølgen skal udbygning af de stationsnære arealer og omdannelse af byområder, som er velintegrerede i byen, fremmes. Rækkefølge af nyudlæg skal bidrage til, at der skabes bymæssige sammenhænge inden for storbyområdet.

Kommuneplantillægget bytter om på den indbyrdes rækkefølge for to rammeområder, som allerede indgår i kommuneplanens gældende rækkefølgeplanlægning. Begge rammeområder er dele af et større, sammenhængende råstofområde, som efter endt gravning skal omdannes til erhverv inden for Store Hede Erhvervsområde.

Ifølge gældende kommuneplan skal rammeområde 3.E.13 Store Hede Erhvervsområde Midt udbygges før rammeområde 3.E.14 Store Hede Erhvervsområde Øst. Det har imidlertid vist sig, at den igangværende råstofgravning afsluttes senere i rammeområde 3.E.13 end i rammeområde 3.E.14, fordi vejadgangen til graveområderne syd for lokalplanområdet går gennem 3.E.13. Rammeområde 3.E.13 kan derfor først udvikles, når råstofgravningen er ophørt, forventeligt i 2030.

Udflytning af MAN Energy Solutions fra København er presserende og kan ikke afvente, at dette område er klar til omdannelse. Med de nye kommuneplanrammer er der sket en justering af rammeområdenes størrelse og afgrænsning tilpasset MAN Energy Solutions arealbehov og vækstmuligheder med mulighed for en bebyggelsesprocent på 60.

Begge rammeområderne i Store Hede Erhvervsområde ligger i direkte tilknytning til den eksisterende bymæssige bebyggelse i byzone, nærmere bestemt erhvervsområderne, rammeområde 3.E.12 og 3.EP.3 umiddelbart nord for Store Hede Erhvervsområde. Udvikling af rammeområderne er derfor i overensstemmelse med, at byudviklingen sker i sammenhæng med de eksisterende byområder, og der sikres en klar grænse mellem by og land. Dette gælder uanset, hvilken af de to områder der udbygges først.

Erhvervsudvikling i Store Hede Erhvervsområde er af regional betydning og er derfor som nævnt allerede omfattet af kommuneplanens bestemmelser om rækkefølge. Den konkrete planlægning sker på baggrund af en vurdering af, at en omplacering af erhverv i hovedstadsområdet er til gavn for området som helhed, jf. at virksomhedens flytning fra København både giver mulighed for vækst og udvikling af virksomheden og samtidig nye boliger i København.

Kommunen vurderer, at den nødvendige ombytning af rækkefølgen for udvikling af de to rammeområder inden for det samme erhvervsområde er af underordnet betydning i forhold til fordelene for hovedstadsområdet som helhed. Det er derfor ikke i strid med fingerplanens rækkefølgebestemmelser, at der sker en mindre tidsmæssig forskydning af udviklingen internt i området. De flere etagemeter på grund af den højere bebyggelsesprocent understøttes af arealets placering på kanten af det stationsnære område og den gode tilgængelighed. Samtidig begrænses eller udskydes herved udlægning af nye arealer til byformål. Det vurderes hermed,

at de øgede etagemeter er med til at understøtte fingerplanens intentioner.

FINGERPLANENS BESTEMMELSER OM STATIONSNÆRHED

Ud over de overordnede principper for udvikling i hovedstadsområdet fastlægger Fingerplan 2019 en række bestemmelser for placering af byfunktioner i forhold til afstande til stationer på jernbanelinjen.

Byudvikling af regional betydning skal koordineres med udbygningen af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening. Det forudsættes dermed, at byudviklingen sker i tilknytning til den eksisterende og besluttede trafikale infrastruktur. Byudviklingen skal understøtte de offentlige investeringer i trafikal infrastruktur i baner og veje og bidrage til at begrænse behovet for nyinvesteringer i vejnet og den kollektive transport. Stationsnær lokalisering af byfunktioner af intensiv karakter er det væsentligste instrument til at sikre koordineringen mellem byudvikling og den kollektive trafikbetjening.

Der skal i kommuneplanlægningen ske afgrænsning af stationsnære områder. For området omkring Trekroner Station definerer fingerplanen, at et stationsnært kernområde kan afgrænses med udgangspunkt i maksimale gangafstande på 600 m. Afgrænsningen af det stationsnære område kan række ud over det stationsnære kerneområde og kan ske med udgangspunkt i et principielt 1.200 m cirkelslag. Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport end generelt til og fra byfunktioner i de ikke-stationsnære områder.

Intensive byfunktioner skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder. Med intensive byfunktioner menes byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgs mønstre har en intensiv karakter. De intensive byfunktioner omfatter bl.a. kontor- og serviceerhverv og beskæftigelsesintensive produktionserhverv.

Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområdet uden for de stationsnære områder.

Hvis den kommunale planlægning giver mulighed for at lokalisere kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter i det stationsnære område, men uden for det stationsnære kerneområde skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde. Det kan være et begrænset udbud af parkeringspladser suppleret med forskellige former for mobility management.

Der kan dog planlægges for kontorbyggeri over 1.500 etagemeter i det stationsnære område uden for det stationsnære kerneområde, blandt andet hvis kommunen fastlægger normer for maksimalt antal parkeringspladser på højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhvervsbyggeri.

Virksomheden, MAN Energy Solution, som forventes lokaliseret i Store Hede Erhvervsområde, omfatter intensive funktioner i form af af optil ca. 33.000 etagemeter kontorer, hvilket umiddelbart fordrer

en lokalisering i det stationsnære kerneområde. Virksomheden er imidlertid en samlet enhed, som også indeholder ekstensive funktioner (produktion, lager, test og udvikling) op til ca. 60.000 etagemeter. Disse funktioner kan karakteriseres som miljøklasse 5 og kan derfor ikke placeres tæt på miljøfølsomme arealanvendelser så som boliger og lignende i det stationsnære kerneområde uden at skabe konflikter.

Virksomheden finder det helt afgørende for dens fremtidige vækst og udvikling, at dens forskellige funktioner lokaliseres samlet. Virksomheden har afsøgt og forkastet mulighederne for ny placering andre steder på Sjælland. Roskilde Kommune har i samarbejde med virksomheden afsøgt mulighederne for placering inden for Roskilde Kommune.

Under hensyn til virksomhedens sammensatte karakter er en placering netop på kanten af det stationære område omkring Trekroner Station samlet set den mest optimale lokalisering. Både i forhold til overholdelse af fingerplanens intentioner og regler og i forhold til de konkrete forhold på stedet.

I kommuneplantillægget ændrer kommunen udpegningen af det stationsnære område. Området udvides i overensstemmelse med fingerplanens regel om det principielle cirkelslag på 1.200 m. I området, hvor indgangen til virksomhedens administration forventes at blive placeret, udvides det stationsnære område til 1.320 m. Kommunen lægger her vægt på, at placeringen er i det ydre storbyområde, hvor en stationsnær placering må forventes at have en lidt mindre effekt end i den indre storbyområde. Det udvidede stationsnære område kan ses på kortet side 48-49.

Kommunen har i overensstemmelse med krav i fingerplanen udarbejdet en redegørelse for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde. Redegørelsen fremgår i det selvstændige dokument mobilitetsplan for Store Hede Erhvervsområde.

For at understøtte bæredygtig mobilitetsformer herunder den kollektive trafik stilles der krav i rammebestemmelser for rammeområde 3.E.13 om, at i byggeretsgivende lokalplanlægning fastsættes p-normer for cykler og biler, der understøtter bæredygtige mobilitetsformer inden for det stationsnære område.

For at understøtte bæredygtige mobilitetsformer herunder den kollektive trafik stilles der krav i rammebestemmelser for rammeområde 3.E.14 om en p-norm for området svarende til maksimalt 1 p-plads pr. 50 m² kontor, 1 p-plads pr. 65 m² fabriks- og værkstedsbygninger og 1 p-plads pr. 250 m² lagerbygning. P-normen er reduceret med ca. 15% i forhold til Roskilde Kommunes generelle p-normer. Herudover fastsættes en cykelparkeringsnorm svarende til minimum 1 p-plads pr. 125 m² for kontor/fabrik/værksted og 1 p-plads pr. 200 m² for lager.

I rammeområde 3.E.13 stilles der krav om, at der skal sikres stiforbindelser, som forbinder Roskilde og Trekroner med Hedeland og Vindinge. Der skal reserveres areal til en stiforbindelse, der skal styrke forbindelsen til Trekroner Station. Stien skal føres fra Store Hedevej gennem rammeområde 3.E.13 til den midterste grønne kile i rammeområde 3.LB.5 og videre til Vindinge og rammeområde

3.E.14.

I rammeområde 3.E.14 stilles der krav om, at der skal sikres stiforbindelser, som forbinder Roskilde og Trekroner med Hedeland og Vindinge. Der skal reserveres areal til en sti langs tidligere Lykkegårdsvej frem til Hedeland.

I rammeområde 3.LB.5 stilles der krav om, at der skal sikres stiforbindelser, som forbinder Roskilde og Trekroner med Hedeland og Vindinge. I rammeområdets nordvestlige grønne kile skal der reserveres areal til en sti fra Vestre Hedevej til Vindinge. I den midterste nordlige grønne kile skal der reserveres areal til en sti fra Østre Hedevej til Vindinge og Hedeland.

Stisystemet skal understøtte bæredygtige transportformer herunder den kollektive trafik.

REDEGØRELSE FOR FORHOLD TIL REGIONAL PLANLÆGNING

RÅSTOFOMRÅDE

Følgende er en redegørelse i henhold til hhv. planlovens § 11e, stk. 1, nr. 10, og § 16, stk. 2, for råstofindvindingen og efterbehandlingen som forudsætning for planlægningens virkeliggørelse.

Store dele af rammeområde 3.E.13, 3.E.14 og 3.LB.5 samt en mindre del af 3.EP.2 er udpeget som råstofgraveområde i Region Sjællands råstofplan. Dele af områderne er allerede i dag efterbehandlet og frigivet af regionen, men en store del af området er omfattet af råstofplanens graveområde og råstoftilladelse for Vindinge Nord, der løber frem til 2/4 2030. Tilladelsen er således gældende på tidspunktet for den ønskede realisering af erhvervsområdets første etape, ligesom en fornyet tilladelse i området principielt ikke kan udelukkes. Realiseringen forudsætter, at råstofgravning og efterbehandling er afsluttet, før områderne kan ibrugtages til erhvervsformål og naturformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål.

Af hensyn til råstofplanlægning og råstofudnyttelse har kommunen fraveget rækkefølgeplanen, da det har vist sig, at råstofgravningen slutter senere i rammeområde 3.E.13 end i rammeområde 3.E.14. Rammeområde 3.E.14 udvikles dermed først og forventes opført og ibrugtaget i 2026.

Dele af rammeområde 3.E.13 er udgravet og efterbehandlet, men vejadgangen til graveområdet Vindinge Nord og Vindinge Syd løber gennem rammeområde 3.E.13 og området kan derfor ikke omdannes, før grusgravning i hele graveområdet er endeligt afsluttet. Rammeområde 3.E.13 forventes udviklet, når råstofgravningen er ophørt forventeligt i 2028.

For at tilgodese råstofplanen og samtidig sikre efterbehandling af graveområdet til erhvervsformål er følgende notater indskrevet i kommuneplantillægget:

- Rammeområde 3.E.13: Området er udlagt som graveområde og realisering af erhvervsområdet forudsætter, at råstofgravning og efterbehandling er afsluttet, før området kan ibrugtages til

erhvervsformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål. Efterbehandling skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til erhvervsområde. Rammeområdet indgår i rækkefølgeplan for erhvervsudvikling og udvikles efter rammeområde 3.E.14 for Store Hede Øst.

- Rammeområde 3.E.14: Området er udlagt som graveområde og realisering af erhvervsområdet forudsætter, at råstofgravning og efterbehandling er afsluttet, før området kan ibrugtages til erhvervsformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål. Efterbehandling af området skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til erhvervsområde. Rammeområdet indgår i rækkefølgeplan for erhvervsudvikling og udvikles før rammeområde 3.E.13 for Store Hede Midt.
- Rammeområde 3.EP.3: Den sydøstlige del af området er udlagt som graveområde og realisering af erhvervsområdet forudsætter, at råstofgravning og efterbehandling er afsluttet, før området kan ibrugtages til erhvervsformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål. Efterbehandling af området skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til erhvervsområde.
- Rammeområde 3.LB.5: Størstedelen af området er udlagt til graveområde og realisering af naturområdet forudsætter, at råstofgravning og efterbehandling er afsluttet, før området kan ibrugtages til naturformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål. Efterbehandling af området skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til naturformål.

REDEGØRELSE FOR TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Langs Københavnsvej kører buslinje 123, som forbinder mod vest til Roskilde Station og mod øst til hhv. Hedehusene, Høje Taastrup og Glostrup Stationer. Den har tre stop på Københavnsvej nær lokalplanområdet. Fra lokalplanområdet er der mellem 500 og 700 meter til nærmeste busstoppested alt efter, hvor de kommende virksomheder placerer de forskellige funktioner.

Fra Vindinge ca. 2 km. syd for området er der forbindelse til bl.a. Greve og Hundige via buslinje 600S, som er en højklasset linje med få stop undervejs.

1,5 km fra erhvervsområdet er Trekroner Station med gode regionaltogetsforbindelser.

Lokalplanområdets stinet understøtter koblingen til den kollektive transport ved hjælp af trygge og attraktive forbindelser til både de omkringliggende busstoppesteder og til Trekroner Station.

VEJPLANLÆGNING

Området vil som i dag blive trafikbetjent fra nord via Københavnsvej, der mod vest giver direkte adgang til Roskilde by, og mod øst til en række byer på vej mod København.

Københavnsvej skaber forbindelse videre til Holbækmotorvejen, hvor der ca. 1 km mod øst er adgang mod København. Tilsvarende afstand mod vest er der adgang mod bl.a. Holbæk og Kalundborg.

Planlægning af så stort et nyt erhvervsområde forventes at medføre en væsentlig øget trafik i det omkringliggende område. Dette gælder især på Lykkegårdsvej/Østre Hedevej, Store Hedevej og Københavnsvej.

Roskilde Kommune har udarbejdet en mobilitetsplan for Store Hede erhvervsområde, der opstiller mål og indsatser for mobilitet, så udviklingen efterlever Fingerplanen og kommunens visioner om, at en større andel af trafikken i fremtiden sker med bæredygtige transportmidler.

Udviklingen af Store Hede Erhvervsområde har givet anledning til at foretage en samlet trafikale analyse af det omkringliggende vejnet. Moe/Artelia group har for Roskilde Kommune udarbejdet notat med trafikale analyser for Store Hede Erhvervsområde, der redegør for de forskellige udviklingsscenarier i erhvervsområdet.

Ved et fuldt udbygget lokalplanområde, hvor MAN Energy Solutions bygger det skitserede maksimale scenarie med 1.900 ansatte og de øvrige delområder også udvikles, vurderes det, at trafikafviklingen ville kunne komme til at fungere på acceptabel vis, men der vil være behov for omfattende tilpasninger i alle kryds.

For at sikre en tilstrækkelig trafikafvikling fra lokalplanområdet er det nødvendigt, at der etableres forbindelse mellem Lykkegårdsvej og Østre Hedevej. Således vil det være muligt, at trafikken kan fordele sig ad to veje til Københavnsvej.

Store Hede Erhvervsområde kobler sig til et eksisterende erhvervsområde og grusgravsområde, og med udviklingen skal infrastrukturen være gearret til både den stigende trafikmængde fra erhvervsvirksomhederne såvel som den tunge trafik fra råstofgravningen, som delvis pågår parallelt med udviklingen af erhvervsområdet.

Planlægningen af det omkringliggende vejnet understøtter brugen af den bæredygtige trafik. Langs alle fordelingsvejene skal der anlægges cykelmulighed - enten i form af separate cykelstier eller som delte- eller fællesstier.

De konkrete tiltag på det omkringliggende vejnet kan ses i Trafik- og mobilitetsplanen for Store Hede Erhvervsområde.

UDBYGNINGSAFТАLE

Efter planlovens § 21 b kan kommunalbestyrelsen under visse betingelser og på opfordring fra en grundejer indgå en aftale om udbygning af infrastruktur.

Roskilde Kommune har modtaget en opfordring fra MAN Energy Solutions og Nymølle Stenindustrier A/S til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Parternes efterfølgende drøftelser har resulteret i et udkast til udbygningsaftale.

Ved udbygningsaftalen forpligter grundejerne sig til at etablere følgende anlæg, som er en følge af kommuneplantillægget og lokalplanen:

- Vejforbindelse mellem Østre Hedevej og Lykkegårdsvej med etablering af busstop samt fællessti i den østlige vejside af Lykkegårdsvej med videre
- Ombygning til signalreguleret kryds Store Hedevej/Østre Hedevej/Vestre Hedevej med stitilslutning til MAN Energy Solutions nye planlagte domicil
- Udvidelse af firebenet signalreguleret kryds Store Hedevej/Østre Hedevej/Vestre Hedevej med ekstra svingbaner på Store Hedevej og Østre Hedevej og vej- og stiadgang til delområde E1

Vejforbindelsen mellem Østre Hedevej og Lykkegårdsvej etableres for at sikre en smidig trafikafvikling, hvor trafikken til de enkelte udviklingsområder kan fordele sig ad flere ruter.

Ombygning af krydset Store Hedevej/Østre Hedevej/Vestre Hedevej til signalregulering med stitilslutning til MAN Energy Solutions nye planlagte domicil skal styrke forbindelsen for de bløde trafikanter mellem erhvervsområdet og den kollektive trafik.

Den senere udvidelse af det signalregulerede kryds skal muliggøre udnyttelsen af erhvervsområde E1. Samtidig skal krydsudvidelsen sikre at den fremtidige vej- og stiadgang til delområde E1 kan udformes trafiksikkert i et firebenet kryds. Denne udvidelse vil først blive igangsat i forbindelse med udviklingen af delområde E1.

STIPLANLÆGNING

Stier inden for rammeområde 2.E13 og 3.E14 skal skabe forbindelse mellem erhvervsområdet, Trekroner Station og Vindinge (hvor der er opkobling til Bus 600S). Samtidig skaber stien forbindelse ud i Hedeland. En stiforbindelse skal give direkte adgang fra Store Hedevej til den midterste grønne kile og MAN Energy Solutions kontorbyggeri, og disse stier er væsentlig del af mobilitetsplanen, der skal understøtte stationsnærhedsprincippet.

Inden for rammeområde 3.E14 skal der etableres en sti i skellet mellem erhvervsområdet og den østlige grønne kile. Stien skal anlægges som en forlængelse af Lykkegårdsvej mod syd. Stien skal koble byen sammen med de rekreative stier i Hedeland.

Der er i 2020 etableret en sti i eget tracé mellem Vindinge og Københavnsvej, som er tænkt som første etape af en stiforbindelse mellem Vindinge og Trekroner Station. Stien løber gennem den vestlige del af rammeområde 3.LB.5. Med færdiggørelsen af stiforbindelsen vil der skabes gode forhold for lette trafikanter mellem lokalplanområdet og Trekroner Station. Den næste etape mellem Københavnsvej og Trekroner Station er dog endnu ikke prioriteret i kommunens anlægsbudget.

Den bæredygtige mobilitet i det nye erhvervsområde skal understøttes af et attraktivt stinet, som tilbyder flere mulige forbindelser mellem lokalplanområdet og de kollektive trafikknudepunkter. Således er det muligt at komme nemt til bl.a. Trekroner Station på cykel, uanset i hvilket delområde man befinder sig. Desuden ligger området

nær supercykelstien på Københavnsvej, som fører mod Roskilde og København.

REDEGØRELSE FOR ÆNDRINGER AF KOMMUNEPLAN 2019

TILLÆG 15 TIL KOMMUNEPLAN 2019

Tillæg 15 til kommuneplan 2019 omfatter rammeområde 3.E.13 Store Hede Erhvervsområde Midt, 3.E.14 Store Hede Erhvervsområde Øst, rammeområde 3.LB.5 Store Hede Øst Landområde, 3.EP.3 Ydre Københavnsvej samt en mindre justering af 3.EP.2 Store Hede Erhvervsområde Vest i Kommuneplan 2019.

Kommuneplantillæget omfatter en justering af rammeområdernes afgrænsning, kommunens rækkefølgeplan, retningslinjekort med udpegning af byzone og erhverv samt det udpegede stationsnære område omkring Trekroner Station. Kortet, der udpeger potentielle naturbeskyttelsesinteresser, skal også justeres.

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDERNE 3.E.13, 3.E.14, 3.LB.5, 3.EP.3 OG 3.EP.2

I Roskildes Kommuneplan 2019 er rammeområde 3.E.13 og 3.E.14 udlagt til erhverv og adskilt af grønne kiler i rammeområde 3.LB.5.

Afgrænsning af rammeområderne ændres for at stemme overens med den disponering af arealer, der foreslås i lokalplan 681. I lokalplan 681 er afgrænsning af erhvervsområder og grønne kiler ændret, og kvadratmeterfordelingen mellem erhvervsjord og naturområde er ændret således, at der nu er ca. 487.032 m² erhvervsjord og tilsvarende ca. 298.357 naturområde. Placering og afgrænsningen af erhvervsområder samt grønne kiler er ny og begrundet i en landskabelig analyse af områdets faktiske forhold. Afgrænsningen af rammeområderne kan ses på kortene side 24-25.

Området disponeres med en bred grøn kile imellem erhvervsområde 3.E.13 og 3.E.14, således at landskab og by flettes sammen af en stor grøn forbindelse. Den grønne kile er placeret, der hvor højspændingsledninger løber tværs igennem området, dels for at skabe erhvervsjord, der kan udnyttes bedre, men også for at skabe et interessant landskab, hvor bevaring af de 10 meter høje mastehøje (som højspændingsmasterne står på) muliggøres. Mastehøjene er et kulturhistorisk spor, der vidner om, at der er gravet grus i området, og samtidig er de med til at skabe et interessant landskab, der skalamæssigt modsvarer erhvervsområdet og skaber en overgang til naturområdet. Den nye placering af den (midterste) grønne kile er samtidig med til at mindske indblik til erhvervsområdet fra Vindinge. De tre grønne kiler bliver alle en del af rammeområde 3.LB.5 og udpeges som en del af Roskildes Grønne Ring. Rammeområde 3.E.13s afgrænsning mod vest justeres desuden, så afgrænsningen følger den skrænt, der er opstået efter grusgravning.

For at skabe den brede grønne kile imellem de to erhvervsområder flyttes et erhvervsareal på ca. 30.000 m² til den nordøstligste del af det nuværende rammeområde 3.LB.5, der er en del af Roskildes Grønne Ring. Dette erhvervsudlæg vil blive en forlængelse af det

eksisterende erhvervsområde nord for og indgå i rammeområde 3.EP.3.

Grænsen for rammeområde 3.EP.2 justeres en smule for at følge eksisterende skel og stianlæg.

Det er kommunens vurdering, at denne disponering af arealet i højere grad understøtter princippet om, at by- og landskab skal sammenflettes og visionen om at skabe fleksible rammer for erhvervsudvikling. Samtidig opnås en veldefineret grænse mellem by og land.

RAMMEBESTEMMELSER 3.E.13

Rammeområde 3.E.13 i Roskildes Kommuneplan 2019, er udlagt til erhvervsformål, inden for miljøklasse 2-4, herunder værksted, lettere og middel tung industri, lager, engroshandel, transport, tekniske anlæg, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde, såsom motions- og idrætsfaciliteter til områdets ansatte og lignende.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 50, og bebyggelsen må opføres i med en maksimal bygningshøjde på 12 meter og et bebyggelsesrumfang på 3m³/m².

I kommuneplantillægget udlægges rammeområde 3.E.13 til erhvervsformål, inden for miljøklasse 1-4, herunder produktionsvirksomhed, værksted, let industri, lager, tekniske anlæg, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed. Kontor- og servicevirksomhed kan udelukkende etableres i tilknytning til produktionsvirksomhed, lager, værksted mv. Arbejdspladsintensive kontor- og service funktioner over 1.500 etagem² kan placeres i området, hvis de intensive funktioner placeres inden for det stationsnære område omkring Trekroner Station.

Ændringerne er foretaget for at muliggøre forskellige erhvervstyper herunder sammensatte virksomheder, der både har produktionsvirksomhed og kontorvirksomhed (ligesom MAN Energy Solutions), der kan udnytte den stationsnære beliggenhed ved Trekroner Station. Det er ikke et ønske at muliggøre logistikvirksomheder i området, da disse alene genererer trafik og ikke arbejdspladser i byen.

I kommuneplantillægget må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 60, og bebyggelsen må opføres med en maksimal bygningshøjde på 15 meter og et bebyggelsesrumfang på 6 m³/m². Byggeri til kontorformål er undtaget bestemmelse om maksimal bygningshøjde og kan etableres i op til 20 meters højde, der skal dog aftrappes i højden mod de grønne kiler. Meget store bygningsvolumner skal følges op af bestemmelser i lokalplanlægningen om nedtrapning i højde mod de grønne kiler, beplantning langs facaderne og begrønning af tage, der skal sikre en landskabelig integration.

I forbindelse med en byggeretsgivende lokalplan for området skal bebyggelseprocenten fastlægges endeligt ud fra en trafikanalyse.

Ændringerne er foretaget for at muliggøre en mere intensiv udnyttelse af arealer inden for det stationsnære område, hvilket vurderes som mere bæredygtigt end nye erhvervsudlæg. Det er desuden

vurderingen at området kan bebygges med en øget bygningshøjde, idet området ligger ca. 10 meter under det oprindelige terræn grundet råstofgravning. Se yderligere i miljørapporten side 40 (4.2.3). Meget store bygningsvolumner er i Roskilde Kommune en undtagelse, idet der er et ønske om varieret byggeri og byggeri i en skala, der er tilpasset landskabet og byen. Det er dog vurderingen at det lavtliggende forhenværende industrilandskab, kan bære store bygningsvolumner, idet der samtidig arbejdes med landskabelig integration af tage, facader, nedtrapning af højder, begrønning mv.

Området kan først ibrugtages, når grusgravning er ophørt, og vejadgangen til grusgraven er nedlagt.

RAMMEBESTEMMELSER 3.E.14

Rammeområde 3.E.14 i Roskildes Kommuneplan 2019 er udlagt til erhvervsformål, inden for miljøklasse 2-4, herunder værksted, lettere og middel tung industri, lager, engroshandel, transport, tekniske anlæg, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde, såsom motions- og idrætsfaciliteter til områdets ansatte og lignende.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 50, og bebyggelsen må opføres med en maksimal bygningshøjde på 12 meter og et bebyggelsesrumfang på 3m³/m².

I kommuneplantillægget udlægges rammeområde 3.E.14 til erhvervsformål, inden for miljøklasse 1-5, herunder produktionsvirksomhed, værksted, lager, tekniske anlæg, testcenter og administration med tilknytning til den pågældende virksomhed. Kontor- og servicevirksomhed kan udelukkende etableres i tilknytning til produktionsvirksomhed, lager, værksted mv. Arbejdspladsintensive kontor- og service funktioner over 1.500 etagem² kan placeres i området, hvis de intensive funktioner placeres inden for det stationsnæreområde omkring Trekroner Station.

Ændringerne er foretaget for at muliggøre etablering af MAN Energy Solutions hovedsæde i området. Se yderligere redegørelse for ændret planlægning i forhold til anvendelse på side 14.

I kommuneplantillægget må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 60, og bebyggelsen må opføres med en maksimal bygningshøjde på 22 meter og et bebyggelsesrumfang på 6 m³/m². Byggeri til højlager er undtaget bestemmelsen om maksimal højde og kan etableres med en maksimal højde på 32 meter. Bygningshøjden kan forhøjes for enkelte bygningsdele (herunder skorsten), hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette.

Ændringerne er foretaget for at muliggøre etablering af MAN Energy Solutions hovedsæde i området. Virksomheden har et specifikt behov for etablering af et højlager på op til 32 meter og en skorsten i området. MAN Energy Solutions ønsker desuden at have udvidelsesmuligheder over tid, derfor er grænsen for bebyggelsesprocent og bebyggelsesrumfang hævet.

Roskilde Kommune vurderer, at en intensiv udnyttelse af området er mere bæredygtigt end nye erhvervsudlæg. Det er desuden vurderingen, at området kan bebygges med en øget bygningshøjde,

idet området ligger ca. 10 meter under det oprindelige terræn grundet råstofgravning. Se yderligere i miljørapporten side 40 (4.2.3).

Inden for rammeområde 3.E.14 er der mere vide rammer for miljøklasse, bygningshøjde og bygningsrumfang end der er for rammeområde 3.E.13. Dette er fordi der foreligger et konkret projekt for rammeområde 3.E.14 forud for planlægningen. Planlægningen er tilpasset MAN Energy Solutions specifikke behov og der er udarbejdet en lokalplan, der i detaljer beskriver rammerne for opførelse af nyt byggeri. MAN Energy Solutions maskinværksted kan ikke placeres under miljøklasse 4 og derfor er miljøklassen for det konkrete område hævet til miljøklasse 5 og der er udarbejdet et støjnotat for virksomhedsstøj, der peger på hvilke tiltag der kan indarbejdes for at afværge eventuel støjbelastning fra området. Støjrapporten indgår også i miljørapporten. MAN Energy Solutions har brug for kontorbyggeri op til 5 etager, et højlag og en skorsten og disse kan ikke bygges inden for en højdegrænse på 12-15 meter, derfor er bygningshøjden hævet til 22 meter og der er desuden undtagelsesvist mulighed for at bygge et R&D-center i op til 27 meters højde, et højlag i op til 32 meter og en skorsten. Idet højdegrænserne er hævet væsentligt er der lavet landskabsanalyser, som også indgår i miljørapporten. Desuden er planlægningen fulgt op at en detaljeret lokalplan som beskriver at byggeriet skal nedtrappes mod syd for at skabe en landskabelig overgang. MAN Energy Solutions har et specifikt behov for at samle produktion og lager i én bygning, hvilket giver et byggeri med et samlet set stort volumen. Den store bygning vil blive en af Roskildes største og i lokalplanen er der bestemmelser om beplantning langs facaderne og begrønning af tage, der skal sikre en landskabelig integration. Meget store bygningsvolumener er i Roskilde Kommune en undtagelse, idet der er et ønske om varieret byggeri og byggeri i en skala, der er tilpasset landskabet og byen.

RAMMEBESTEMMELSER 3.LB.5

I den gældende kommuneplan er rammeområde 3.LB.5 udlagt til landområde og skal efterbehandles efter endt råstofindvinding til natur- og rekreative formål herunder anlæg af stier gennem området. Rekreative områder, fritidsområder samt naturområder, som ligger op mod et erhvervsområde, skal forventes at kunne tåle støjbelastninger ud over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for områdetype 6.

I kommuneplantillægget udlægges rammeområde 3.LB.5 som landområde og skal efterbehandles efter endt råstofindvinding til naturformål herunder anlæg af erstatningssøer og stier gennem området. Området kan desuden anvendes til håndtering af regnvand fra erhvervsområderne 3.E.13 og 3.E.14.

Ændringerne er foretaget, idet der i lokalplan 681 planlægges for et klimatilpasningsanlæg i form af en nedsivningsbassin uden for lokalplanområdet i rammeområde 3.LB.5. Området er ikke planlagt som rekreativt i den forstand, at der skal foregå længerevarende rekreative aktiviteter og ophold, det er derfor misvisende at kalde området rekreativt. For ikke at der opstår miljøkonflikter i forhold til erhvervsområde 3.E.13 og 3.E.14 er området alene udlagt til naturområde, klimatilpasning og regnvandshåndtering. Det hindrer ikke, at området kan benyttes til rekreative stier mv.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Se afsnit om stationsnært område under forhold til statslig planlægning side 14.

RETNINGSLINJEKORT MED UDPEGNING AF BYZONE OG ERHVERV

I gældende kommuneplan er rammeområde 3.E.13 og 3.E.14 udpeget til fremtidig byzone til erhverv og erhvervsudvikling.

Som følge af ændring af afgrænsning af rammeområder justeres kortet, der udpeger fremtidig byzone og erhverv. Se kort side 51-52.

POTENTIELLE NATURBESKYTTESINTERESSER

I den gældende kommuneplan er rammeområde 3.LB.5 udpeget som områder med potentielle naturbeskyttelsesinteresser, fordi arealer, som er tidligere råstofgraveområder, indeholder et stort potentiale som fremtidige naturområder, og søges derfor efterbehandlet til næringsfattig og lysåben natur med søer og vådområder.

Som følge af ændring af afgrænsning af rammeområder justeres kortet, der udpeger naturbeskyttelsesinteresser. Se kort side 52-53.

RÆKKEFØLGEPLAN

De gældende rækkefølgebestemmelser for St. Hede Midt og Øst er lagt for at sikre, at efterbehandling efter råstofgravning sker fokuseret og fra vest mod øst af hensyn til trafikafviklingen i området.

Det vurderes, at ændringerne efterlever retningslinjerne i kommuneplanen, idet efterbehandling efter råstofgravningen kan ske fokuseret, og trafikken kan afvikles hensigtsmæssigt idet Østre Hedevej forlænges frem til Lykkegårdsvej med en udbygningsaftale. Med de nye kommuneplan rammer er det endvidere sikret, at råstofgravningen skal ophøre, førend Store Hede Erhvervsområde Midt kan udvikles. Endvidere skal der ske en nærmere vurdering af trafikafviklingen fra Store Hede Erhvervsområde Midt forud for fastsættelse af den endelige udnyttelse af arealet i forbindelse med udarbejdelsen af en byggeretsgivende lokalplan for rammeområdet.

I den eksisterende rækkefølgeplan er det forudsat, at der kan udvikles i alt 492.000 m² i midt og øst med 200.000 m² i første etape (Store Hede Midt). Kommuneplantillægget giver i stedet mulighed for at udvikle i alt 487.032 m², heraf 207.215 m² i første etape, der foruden Store Hede Øst omfatter en udvidelse af ydre Københavnsvej, rammeområde 3.EP.3. Det samlede grundareal er således en anelse reduceret, idet vejareal er fraregnet, og der er flyttet ca. 30.000 m² fra midt og øst til ydre Københavnsvej. Se skema med eksisterende og ny rækkefølgeplan side 58-59.

I gældende kommuneplan er der regnet med en bebyggelsesprocent på 50 for alle tre rammeområder, svarende til i alt ca. 246.000 etagemeter. I det nye plangrundlag for MAN Energy Solution øges bebyggelsesprocenten til 60 eksklusiv parkeringshus, for ydre Københavnsvej er bebyggelsesprocenten uændret 50, mens den for midt øges til 60, forudsat at trafikken kan afvikles tilfredsstillende. I alt vil der med kommuneplantillægget kunne udvikles ca. 275.387

etagemeter, svarende til en forøgelse på ca. 29.400 etagemeter, hvoraf de ca. 8.000 etagemeter ligger i første etape. I forbindelse med udviklingen af Store Hede Erhvervsområde Midt skal der tages stilling til, om der kan ske en tilfredsstillende trafikafvikling af området med de ekstra ca. 21.400 etagemeter i kombination med den pågældende anvendelse af arealet.

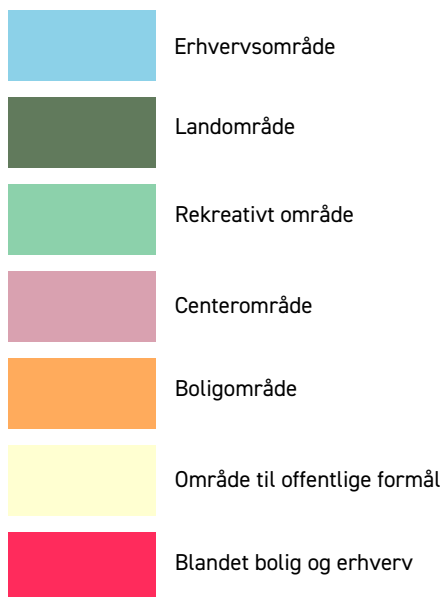
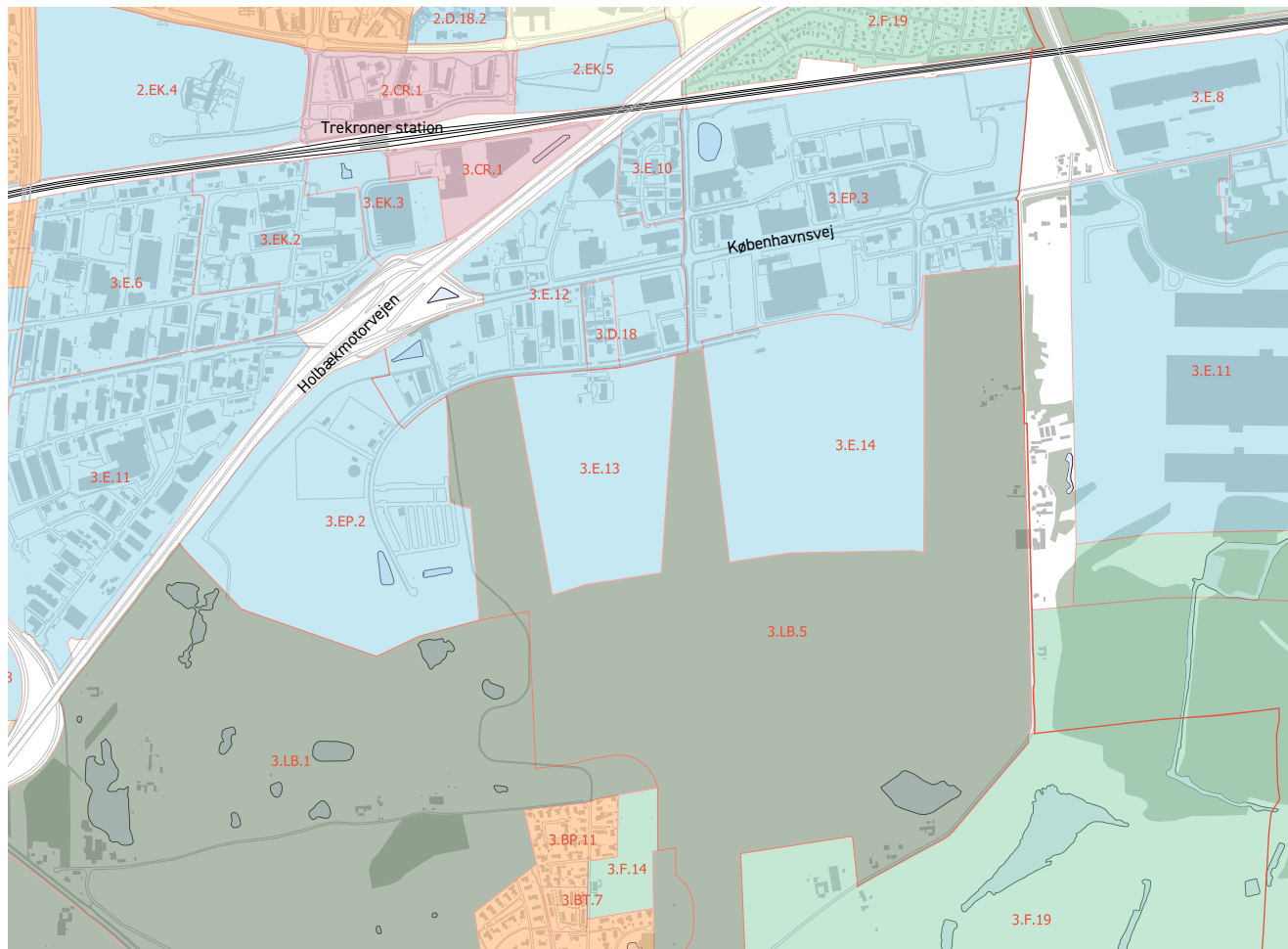
De flere etagemeter på grund af den højere bebyggelsesprocent understøttes af arealets placering på kanten af det stationsnære område og den gode tilgængelighed. Samtidig begrænses eller udskydes herved udlægning af nye arealer til byformål. Det vurderes, at omfordelingen af arealer og de øgede etagemeter understøtter retningslinjerne i kommuneplanen og intentionerne i erhvervsplanlægningen, idet der er indgået en udbygningsaftale om at forlænge Østre Hedevej, så trafikken kan ledes til Københavnsvej ad to veje.

Se også afsnit om rækkefølgeplan under statslig planlægning side 13.

EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDER

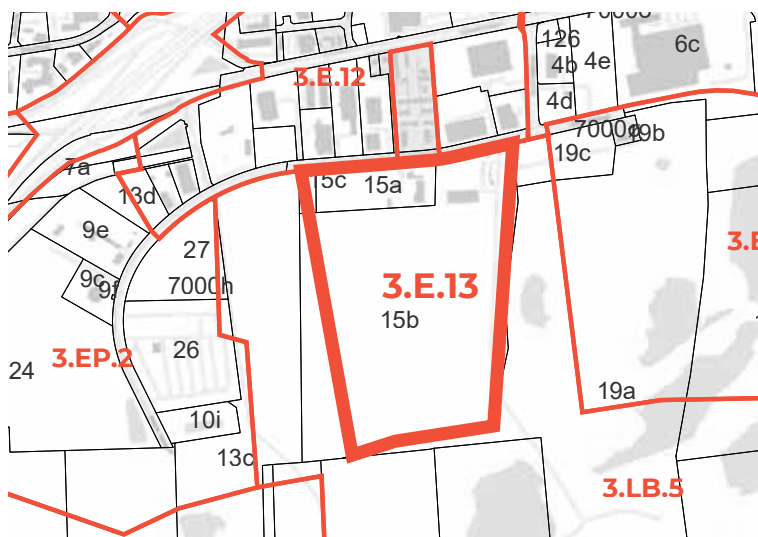
Bystruktur og anvendelse



3.E.13 EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.E.13

Rammeområdet 3.E.13 - Store Hede Erhvervsområde Midt er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål, sports- og idrætsanlæg, offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone (forkert angivet)
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% for det enkelte jordstykke
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	3
Max højde (m)	12
Max. antal etager	4
Områdets anvendelse	Erhvervsformål, herunder værksted, lettere og middel tung industri, lager, engroshandel, transport, tekniske anlæg, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde, såsom motions- og idrætsfaciliteter til områdets ansatte og lignende.

BESTEMMELSER (FORTSAT)

Bebyggelsens omfang og udformning
 For den del af byggeriet, der opføres med mere end 1 etage, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Bygningshøjden kan forhøjes for enkelte bygningsdele, hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette.

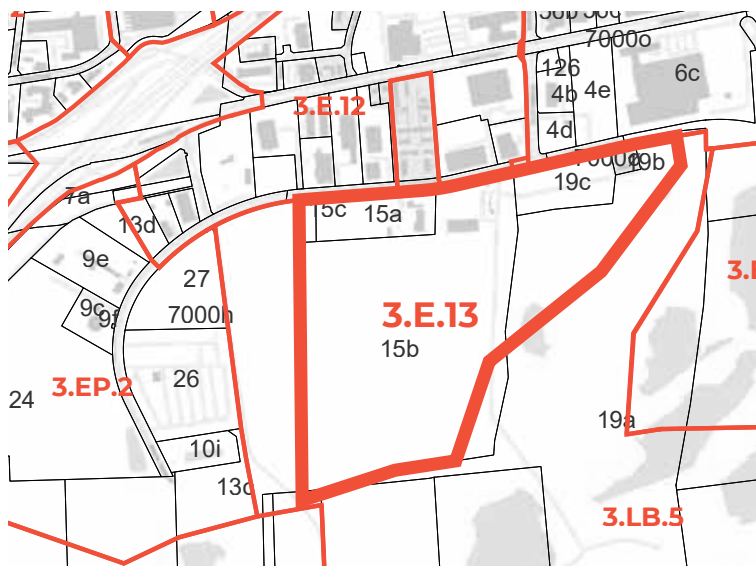
Miljøforhold
 Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk. Der må derfor forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet.

Notater
 Området er udlagt som graveområde, og erhvervsområdet kan først etableres efter end råstofindvinding. Efterbehandling skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til erhvervsområde. Rammeområdet indgår i rækkefølgeplan for erhvervsudvikling og udvikles før rammeområde 3.E.14 for Store Hede Øst.

3.E.13 NYE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.E.13

Rammeområdet 3.E.13 - Store Hede Erhvervsområde Midt er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Produktionsvirksomhed, let industri og håndværk, tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Max. bebyggelsesprocent (%)	60% for det enkelte jordstykke
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	6
Max højde (m)	15
Max. antal etager	udgår
Områdets anvendelse	Erhvervsformål, herunder produktionsvirksomhed, værksted, let industri, lager, tekniske anlæg, samt kontorerhverv med tilknytning til den pågældende virksomhed. Kontorerhverv over 1.500 etagemeter kan kun placeres i området, hvis de intensive funktioner placeres inden for det stationsnæreområde omkring

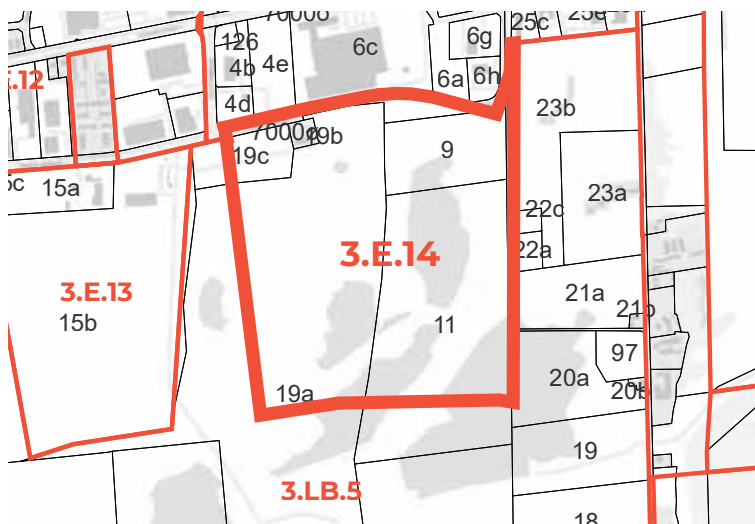
Trekroner Station.	
Bebyggelsens omfang og udformning	Byggeri til kontorformål er undtaget bestemmelsen om maksimal højde og kan etableres med en maksimal højde på 20 meter, idet der nedtrappes i bygningshøjden mod de grønne kiler. Bygningshøjden kan forhøjes for enkelte bygningsdele, hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette. Meget store bygningsvolumner skal følges op af bestemmelser i lokalplanlægningen om nedtrapning i højde mod de grønne kiler, beplantning langs facaderne og begrønning af tage, der skal sikre en landskabelig integration.
Infrastruktur	Der skal sikres stiforbindelser, som forbinder Roskilde og Trekroner med Hedeland og Vindinge. Der skal reserveres areal til en stiforbindelse, der skal styrke forbindelsen til Trekroner Station. Stien skal føres fra Store Hedevej gennem rammeområde 3.E.13 til den midterste grønne kile i rammeområde 3.LB.5 og videre til Vindinge og rammeområde 3.E.14.
Miljøforhold	Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk, derfor skal området indrettes, så risikoen for grundvandsforurening udelukkes, og grundvandsdannelsen sikres. Der må forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet.
Notater	Området er udlagt som graveområde og realisering af erhvervsområdet forudsætter, at råstofgravning og efterbehandling er afsluttet, før området kan ibrugtages til erhvervsformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål. Efterbehandling skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse.

se til erhvervsområde. Rammeområdet indgår i rækkefølgeplan for erhvervsudvikling og udvikles efter rammeområde 3.E.14 for Store Hede Øst. Rammeområdet kan ikke udvikles, før grusgravning er afsluttet, og adgangsvejen til grusgraven er nedlagt.

3.E.14 EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.E.14

Rammeområdet 3.E.14 - Store Hede Erhvervsområde Øst er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk, Tung industri, Transport- og logistikvirksomheder, Område til offentlige formål, Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% for det enkelte jordstykke
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	3
Max højde (m)	12
Max. antal etager	4
Områdets anvendelse	Erhvervsformål, herunder værksted, lettere og middel tung industri, lager, engroshandel, transport, tekniske anlæg, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde, såsom motions- og idrætsfaciliteter til områdets ansatte og lignende

BESTEMMELSER (FORTSAT)

Bebyggelsens omfang og udformning

For den del af byggeriet, der opføres med mere end 1 etage, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Bygningshøjden kan forhøjes for enkelte bygningsdele, hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette.

Miljøforhold

Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk. Der må derfor forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet.

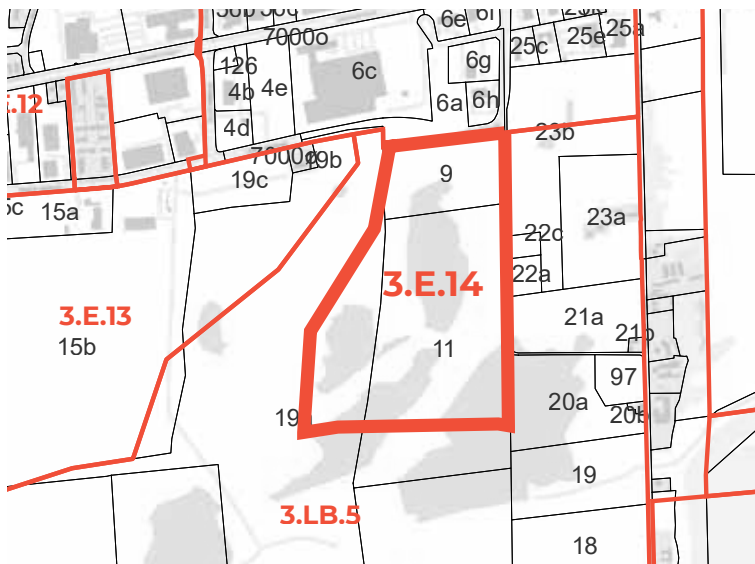
Notater

Området er udlagt som graveområde, og erhvervsområdet kan først etableres efter endt råstofindvinding. Efterbehandling skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til erhvervsområde. Transportkorridoren er udpeget i den statslige fingerplan og skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg for at sikre, at korridoren kan udnyttes til fremtidige trafik- og forsyningsanlæg.

3.E.14 NYE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.E.14

Rammeområdet 3.E.14 - Store Hede Erhvervsområde Øst er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Produktionsvirksomhed, tekniske anlæg.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	5
Max. bebyggelsesprocent (%)	60% for det enkelte jordstykke
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	6
Max højde (m)	22
Max. antal etager (udgår)	udgår
Områdets anvendelse	Erhvervsformål, herunder produktionsvirksomhed, værksted, lager, tekniske anlæg, testcenter (research and development) og kontorerhverv med tilknytning til den pågældende virksomhed. Kontorerhverv over 1.500 etagemeter kan placeres i området, hvis de intensive funktioner placeres inden for det stations-

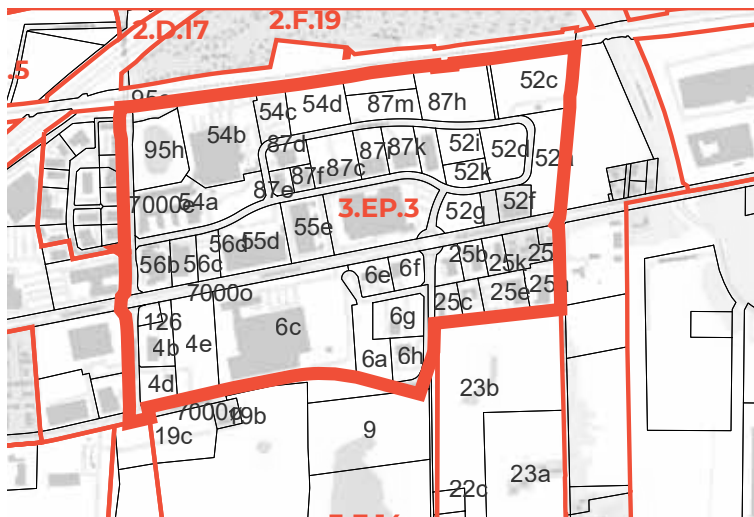
	næreområde omkring Trekroner Station.
Bebyggelsens omfang og udformning	Byggeri til højlagere er undtaget bestemmelsen om maksimal højde og kan etableres med en maksimal højde på 32,5 meter. Byggeri til testcenter (research and development) er undtaget bestemmelsen om maksimalbygningshøjde og kan etableres med en maksimal bygningshøjde på 27 meter. Bygningshøjden kan forhøjes for enkelte bygningsdele (herunder skorsten), hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette.
Infrastruktur	Der skal sikres stiforbindelser, som forbinder Roskilde og Trekroner med Hedeland og Vindinge. Der skal reserveres areal til en sti langs tidligere Lykkegårdsvej frem til Hedeland.
Parkering	For at understøtte bæredygtige mobilitetsformer fastsættes en p-norm for området svarende til maksimalt 1 p-plads pr. 50m ² kontor, 1 p-plads pr. 65 m ² fabriks- og værkstedsbygninger og 1 p-plads pr. 250 m ² lagerbygning. P-normen er reduceret i forhold til Roskilde Kommunes generelle p-normer. Herudover fastsættes en cykelparkeringsnorm svarende til minimum 1 p-plads pr. 125 m ² for kontor/fabrik/værksted og 1 p-plads pr. 200 m ² for lager.
Miljøforhold	Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk, derfor skal området indrettes, så risikoen for grundvandsforurening udelukkes, og grundvandsdannelsen sikres. Der må forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet.
Notater	Området er udlagt som graveområde og realisering af erhvervsområdet forudsætter, at råstofgravning og efterbehand-

ling er afsluttet, før området kan ibrugtages til erhvervsformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål. Efterbehandling af området skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til erhvervsområde. Rammeområdet indgår i rækkefølgeplan for erhvervsudvikling og udvikles før rammeområde 3.E.13 for Store Hede Midt.

3.EP.3 EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.EP.3

Rammeområdet 3.EP.3 - Ydre Københavnsvej er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk, Tung industri, Transport- og logistikvirksomheder, Område til offentlige formål, Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% for området som helhed
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	3
Max højde (m)	12
Max. antal etager	2
Områdets anvendelse	Erhvervsformål, herunder værksted, lettere og middel tung industri, engroshandel, transport, tekniske anlæg, benzinsalg, samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde, såsom motions- og idrætsfaciliteter.

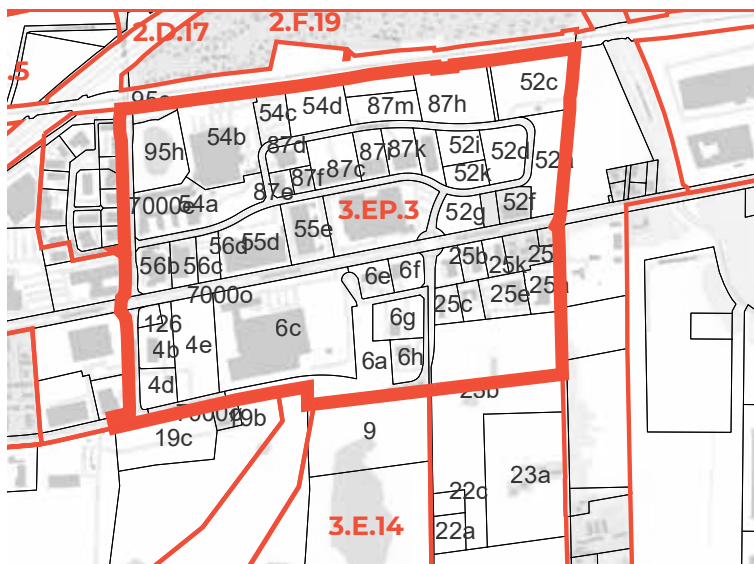
Bebyggelsens omfang og udformning

Enkelte bygningsdele kan forhøjes, hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette. Kun inden for det stationsnære område må der etableres kontorbyggeri over 1.500 etagem². Inden for det stationsnære område må der samlet være 14.000 etagem² kontor i byggeri der er over 1.500 etage². I området er der kontorbyggeri på 14.000 etagem² og rummeligheden er derfor på 0 etagem² for kontorbyggeri over 1.500 etagekvadratmeter.

3.EP.3 NYE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.EP.3

Rammeområdet 3.EP.3 - Ydre Københavnsvej er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Let industri og håndværk, Tung industri, Transport- og logistikvirksomheder, Område til offentlige formål, Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% for området som helhed
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	3
Max højde (m)	12
Max. antal etager	2
Områdets anvendelse	Erhvervsformål, herunder værksted, lettere og middel tung industri, engroshandel, transport, tekniske anlæg, benzinsalg, samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde, såsom motions- og idrætsfaciliteter.

Bebyggelsens omfang og udformning

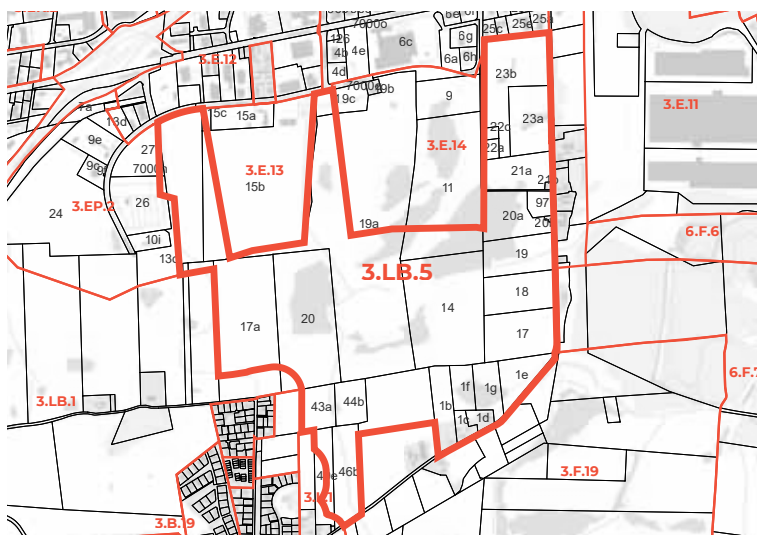
Enkelte bygningsdele kan forhøjes, hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette. Kun inden for det stationsnære område må der etableres kontorbyggeri over 1.500 etagem². Inden for det stationsnære område må der samlet være 14.000 etagem² kontor i byggeri der er over 1.500 etage². I området er der kontorbyggeri på 14.000 etagem² og rummeligheden er derfor på 0 etagem² for kontorbyggeri over 1.500 etagem².

Miljøforhold	Dele af området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk, derfor skal området indrettes, så risikoen for grundvandsforurening udelukkes, og grundvandsdannelsen sikres. Der må forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet.
Infrastruktur	Der skal sikres stiforbindelser, som forbinder Roskilde og Trekroner med Hedeland og Vindinge. Der skal reserveres areal til udvidelse af Lykkegårdsvej med stier, beplantning, svingbaner mv.
Notater	Den sydøstlige del af området er udlagt som graveområde og realisering af erhvervsområdet forudsætter, at råstofgravning og efterbehandling er afsluttet, før området kan ibrugtages til erhvervsformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål. Efterbehandling af området skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til erhvervsområde.

3.LB.5 EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.LB.5

Rammeområdet 3.LB.5 - Store Hede Øst landområde er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Landområde
Specifik anvendelse	Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til jordbrugsformål og råstofindvinding inden for det udlagte graveområde. Efter endt råstofindvinding skal området efterbehandles til natur- og rekreative formål herunder anlæg af stier gennem området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området må bebygges med de for råstofgravningen nødvendige bygninger. Der må etableres anlæg, der er nødvendige for drift af grusgraven.
Opholds- og friarealer	Rekreative områder, fritidsområder samt naturområder, som ligger op mod et erhvervsområde, skal forventes at kunne tåle støjbelastninger ud over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for områdetype 6
Infrastruktur	Der skal sikres areal til en sti-forbindelse fra Vindinge til Vor

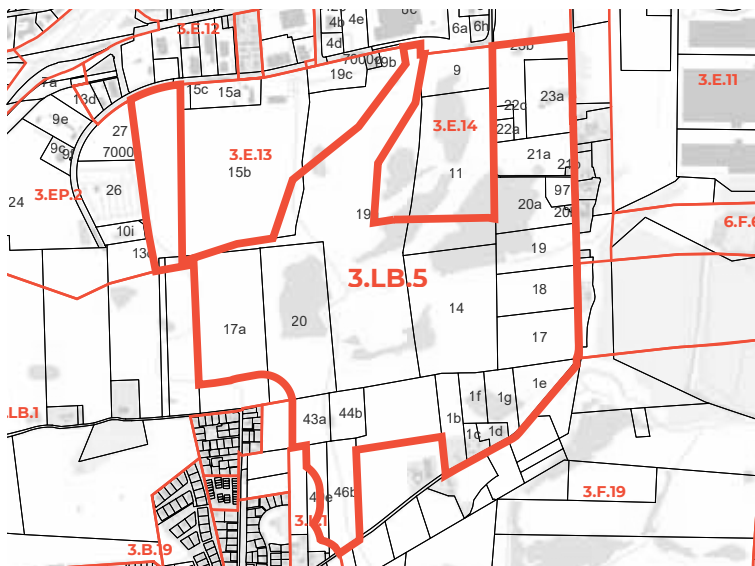
Frue. Der skal sikres stiforbindelser, som forbinder Roskilde og Trekroner med Hedeland og Vindinge.

Zonenotat	Området forbliver i landzone. Tilladelse til opførelse af bygninger, opstilling af materiale m.v. skal gives af landzonemyndigheden.
Lokalplaner mm. indenfor rammen	Lokalplanlægning indenfor rammeområdet kræver tillæg til kommuneplanen, hvor der gøres nærmere rede for den præcise arealanvendelse, bygningsregulering, miljøforhold mv.
Notat	Området ligger i Roskildes Grønne Ring og indgår i delområdet Store Hede.

3.LB.5 NYE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.LB.5

Rammeområdet 3.LB.5 - Store Hede øst landområde er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

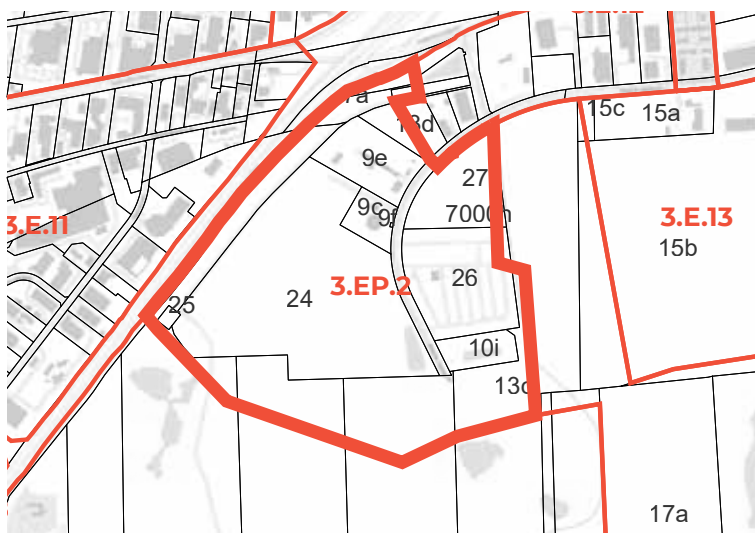
Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Landområde
Specifik anvendelse	Naturområde, klimatilpasning, regnvandshåndtering
Fremtidig zonestatus	Landzone
Områdets anvendelse	Området er udlagt som graveområde. Efter endt råstofindvinding skal området efterbehandles til naturformål herunder skal etableres anlæg af erstatnings-søer og stier gennem området. Området kan desuden anvendes til håndtering af regnvand fra erhvervsområde i rammeområde 3.E.13 og 3.E.14.
Bebyggelsens omfang og udformning	I området kan der efter bygge- og landzonetilladelse etableres tekniske anlæg i forbindelse med klimatilpasning og regnvandshåndtering.
Opholds- og friarealer	Naturområder, som ligger op mod et erhvervsområde, skal forventes at kunne tåle støjbelastninger ud over de vejledende grænser for områdetype 6 for sommerhusområde og offentligt tilgængelige

	rekreative områder, jf. Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder."
Infrastruktur	Der skal sikres stiforbindelser, som forbinder Roskilde og Trekroner med Hedeland og Vindinge. I rammeområdets nordvestlige grønne kile skal der reserveres areal til en sti fra Vestre Hedevej til Vindinge. I den midterste nordlige grønne kile skal der reserveres areal til en sti fra Store Hedevej til Vindinge, rammeområde 3.E.14 samt Hedeland via sti under Østre Vindingevej.
Zonenotat	Den vestligste grønne kile er allerede udlagt til byzone i forbindelse med lokalplanen. Det øvrige område skal forblive i landzone. I landzone skal tilladelse til opførelse af bygninger, opstilling af materiale, etablering af regnvandsbassiner m.v. gives af landzonemyndigheden.
Miljøforhold	Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk. Ved etablering af regnvandsanlæg og klimasikringsanlæg skal området derfor indrettes, så risikoen for grundvandsforurening udelukkes, og grundvandsdannelsen sikres.
Notat	Området ligger i Roskildes Grønne Ring og indgår i delområdet Store Hede. En del af området er udpeget til transportkorridor i den statslige fingerplan og skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg for at sikre, at korridoren kan udnyttes til fremtidige trafik- og forsyningsanlæg. Størstedelen af området er udlagt til graveområde, og realisering af naturområdet forudsætter, at råstofgravning og efterbehandling er afsluttet, før området kan ibrugtages til naturformål. Det er Region Sjælland, der som råstofmyndighed vurderer, hvornår området endeligt kan frigives til en realisering af andet formål. Efterbehandling af området skal tilgodese den efterfølgende arealanvendelse til naturformål.

3.EP.2 EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.EP.2

Rammeområdet 3.EP.2 - Store Hede Erhvervsområde vest er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Industri, Sports- og idrætsanlæg, Område til offentlige formål, Forsyningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% for det enkelte jordstykke
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	3 m3 pr. m2 for området som helhed
Max højde (m)	12
Max. antal etager	4
Områdets anvendelse	Området må anvendes til erhvervsformål: industri, værksted, lager og engroshandel, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed, energianlæg samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde såsom motions- og idrætsfaciliteter til områdets ansatte o.l.

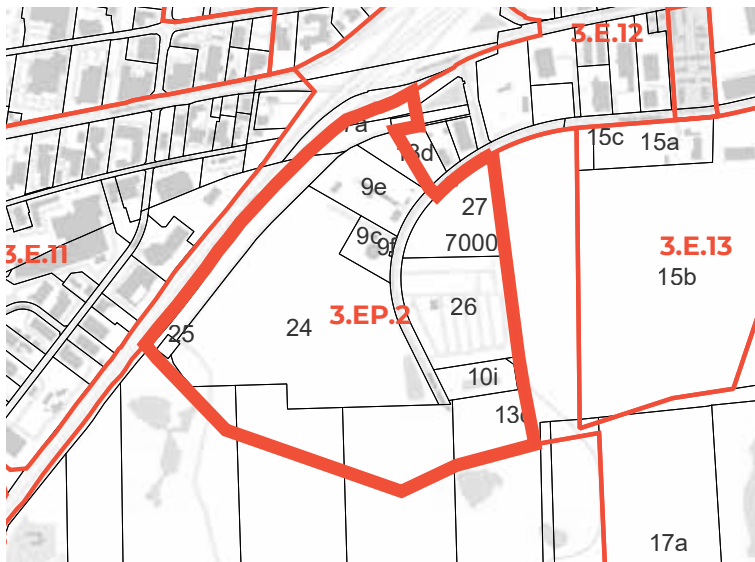
Bebyggelsens omfang og udformning
 Enkelte bygningsdele kan forhøjes, hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette.

Miljøforhold	Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk. Der må derfor forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet. Området består hovedsagelig af en efterbehandlet grusgrav. Der må derfor ikke etableres virksomheder, der indebærer risiko for forurening af grundvandet.
--------------	--

3.EP.2 NYE KOMMUNEPLANRAMMER

AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 3.EP.2

Rammeområdet 3.EP.2 - Store Hede Erhvervsområde Vest er markeret med tyk streg nedenfor.



BESTEMMELSER

Plandistrikt	Roskilde Syd
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Industri, Sports- og idrætsanlæg, Område til offentlige formål, Forsyningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% for det enkelte jordstykke
Max. bebyggelsesrumfang (m3/m2)	3 m3 pr. m2 for området som helhed
Max højde (m)	12
Max. antal etager	4
Områdets anvendelse	Området må anvendes til erhvervsformål: industri, værksted, lager og engroshandel, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed, energianlæg samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde såsom motions- og idrætsfaciliteter til områdets ansatte o.l.

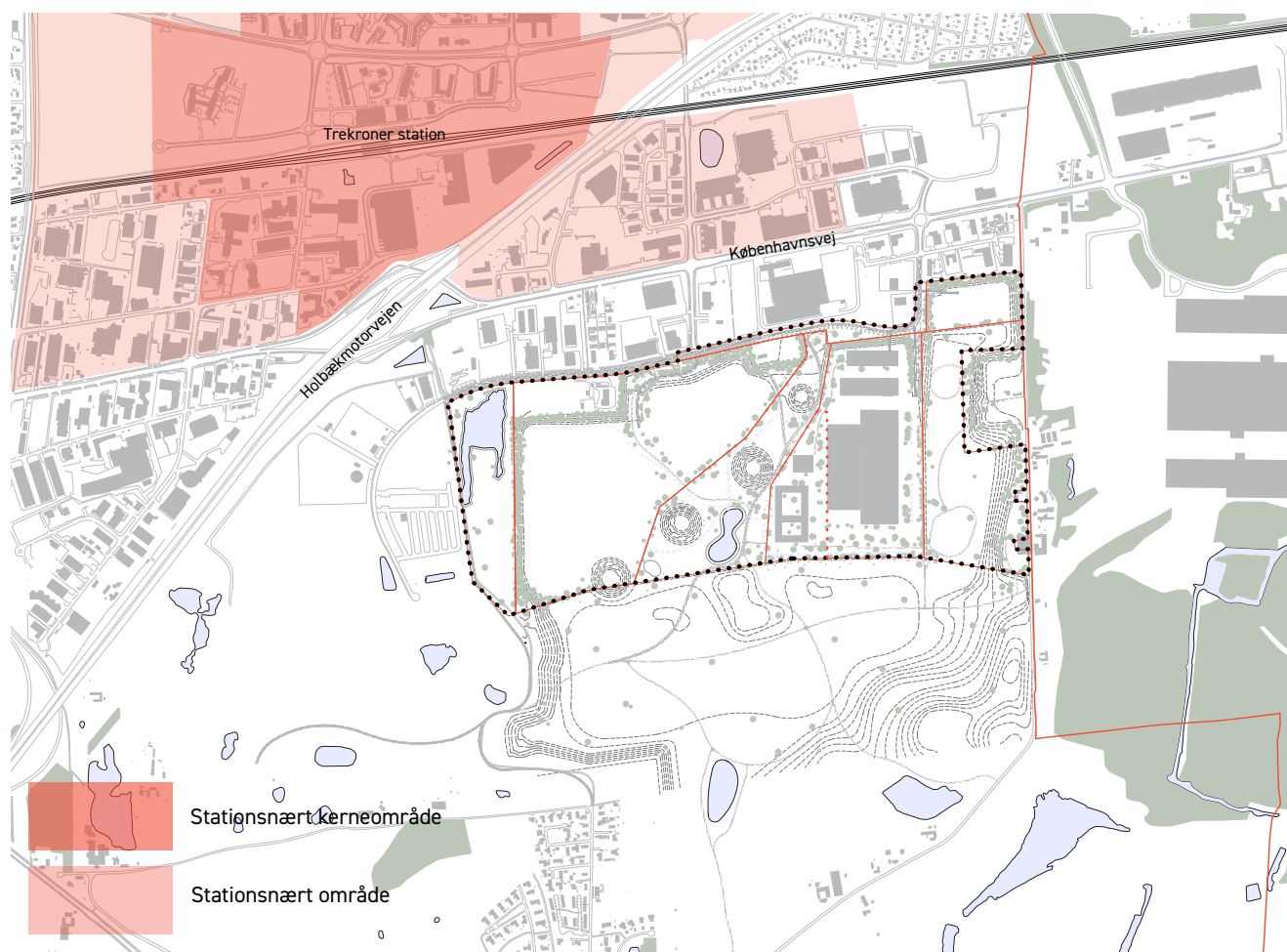
Bebyggelsens omfang og udformning
 Enkelte bygningsdele kan forhøjes, hvis særlige hensyn til en virksomheds drift nødvendiggør dette.

Miljøforhold	Området er særligt sårbart overfor forurening og ligger i indvindingsopland til alment vandværk. Der må derfor forventes skærpede krav for at sikre, at virksomheder ikke forurener grundvandet, f.eks. skærpede krav til oplag af kemikalier, etablering af tæt befæstelse og håndtering af overfladevand i forhold til den konkrete aktivitet. Området består hovedsagelig af en efterbehandlet grusgrav. Der må derfor ikke etableres virksomheder, der indebærer risiko for forurening af grundvandet.
--------------	--

STATIONSNÆRHED - EKSISTERENDE RETNINGSLINJER

STATIONSNÆRHED ERHVERV

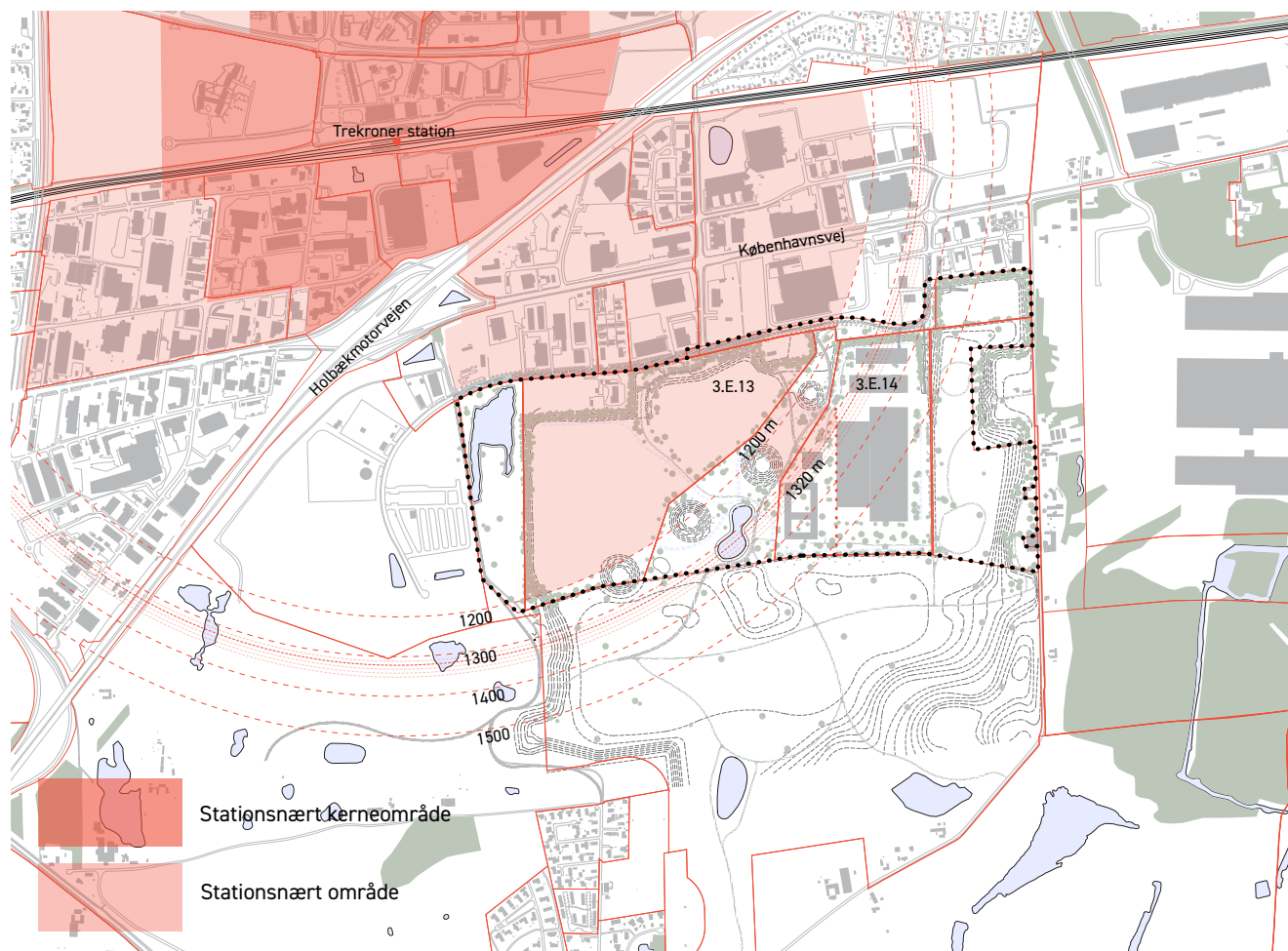
Eksisterende retningslinjekort for stationsnærhed i
Kommuneplan 2019.



STATIONSNÆRHED - NYE RETNINGSLINJER

STATIONSNÆRHED ERHVERV

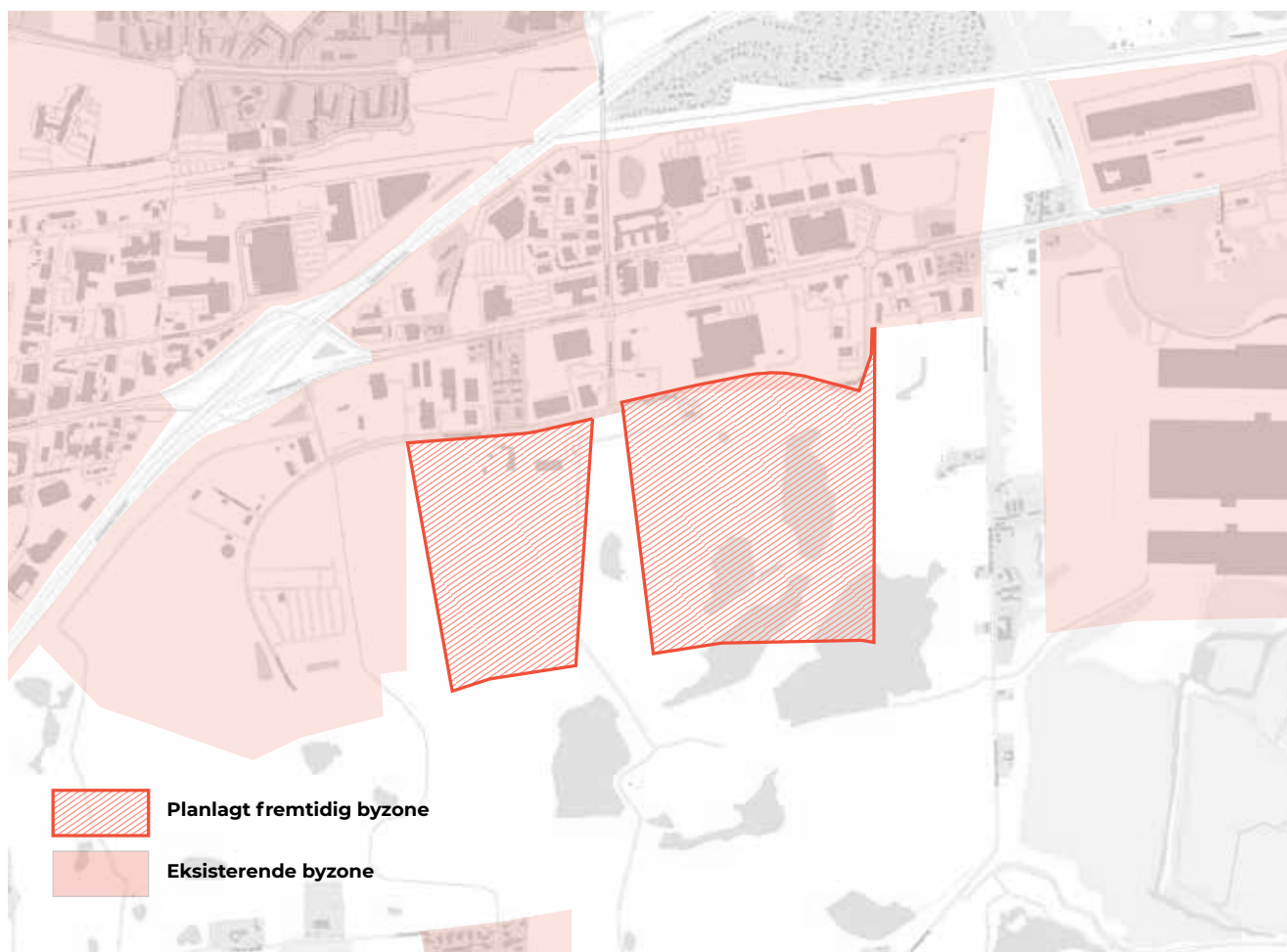
Nyt retningslinjekort for stationsnærhed.



FREMTIDIG BYZONE - EKSISTERENDE RETNINGSLINJER

FREMTIDIG BYZONE ERHVERV

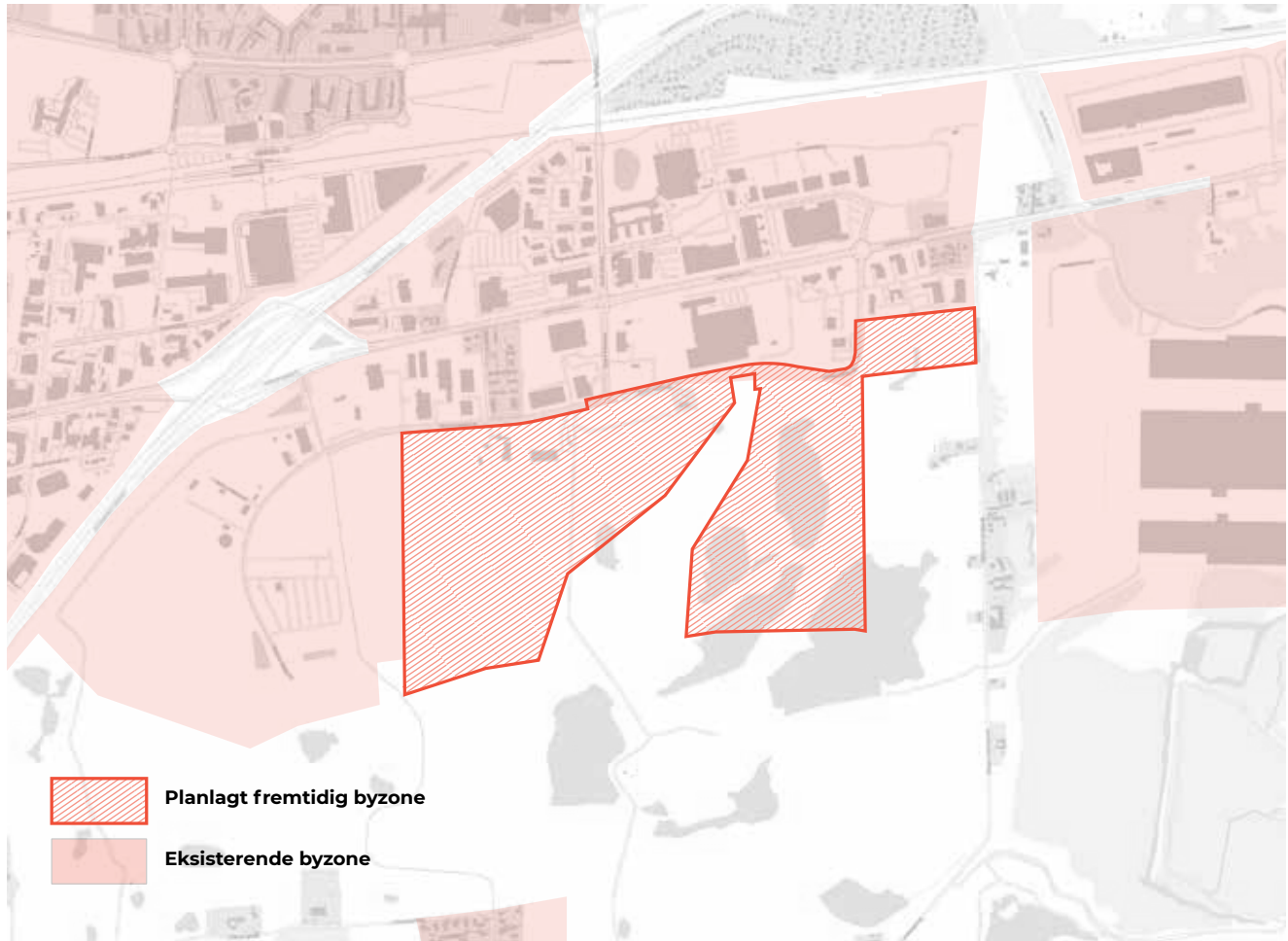
Eksisterende retningslinjekort for fremtidig byzone i
Kommuneplan 2019.



FREMTIDIG BYZONE - NYE RETNINGSLINJER

FREMTIDIG BYZONE ERHVERV

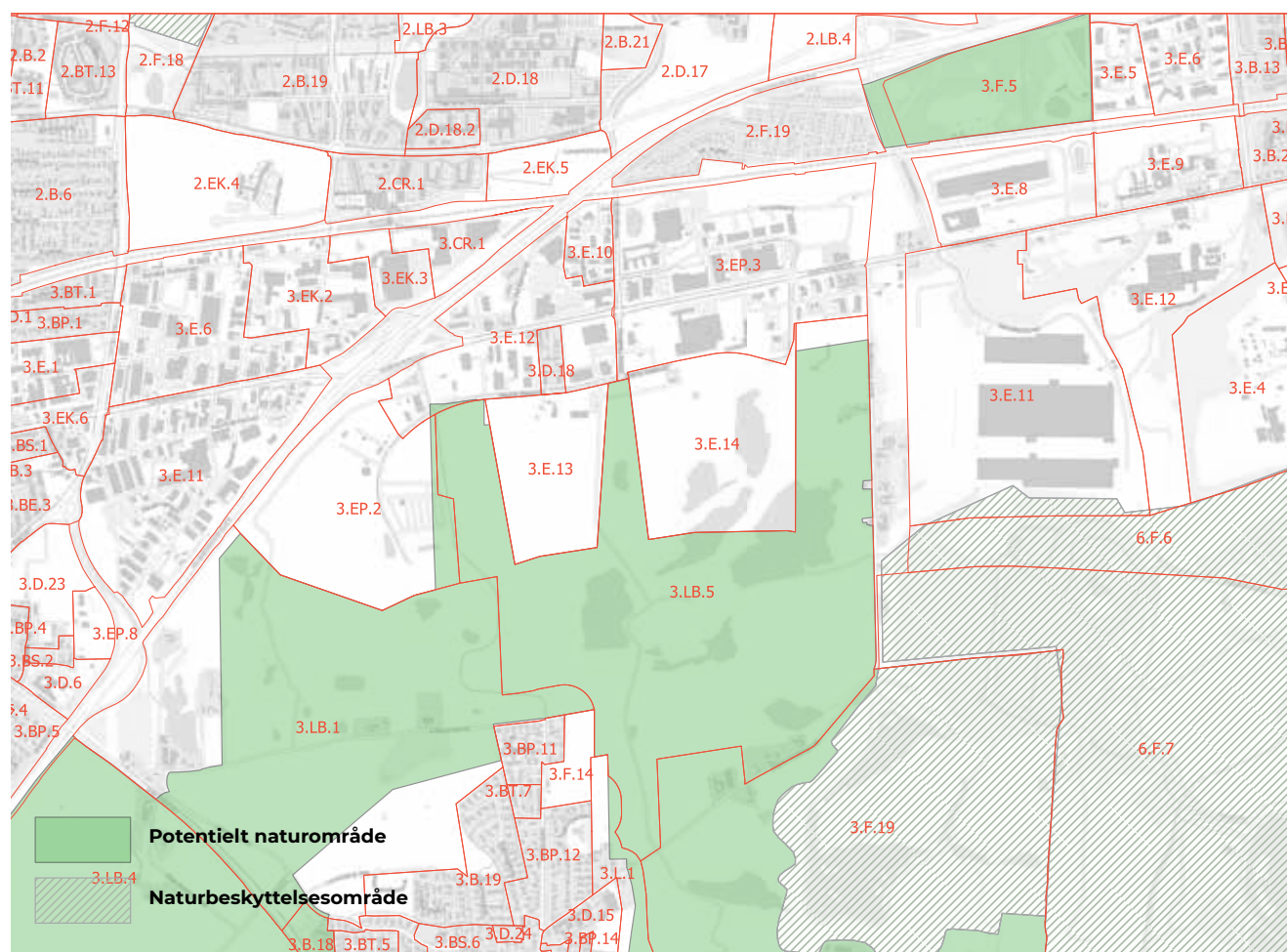
Nyt retningslinjekort for fremtidig byzone.



POTENTIET NATUROMRÅDE - EKSISTERENDE RETNINGSLINJER

POTENTIET NATUROMRÅDE

Eksisterende retningslinjekort for potentielt naturområde i Kommuneplan 2019.



RÆKKEFØLGEPLAN - EKSISTERENDE

RÆKKEFØLGEPLAN ERHVERV

Eksisterende rækkefølgeplan for erhverv i Kommuneplan 2019.

2019-2025		2026-2031	
	Grundareal	Etage m2	Etage m2
Roskilde bymidte		30.000	23.000
Musicon		40.000	40.000
RUC og forskerpark			12.300 8.000
RUC og 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 byggeret til ny opgraderet lagerfacilitet til radioaktivt affald.			

RÆKKEFØLGEPLAN - NY

RÆKKEFØLGEPLAN ERHVERV

Ny rækkefølgeplan for erhverv.

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 og 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 Øst	177.422	92.600		
Store Hede Midt			279.817	167.890
Ydre Københavnsvej	29.793	14.897		
* Nyt lovbestemt krav om særskilt byggeri til ny opgradret lagerfacilitet til radioaktivt affald				

MILJØVURDERINGSRAPPORT

På baggrund af en indledende screening er det vurderet, at planforslagene er omfattet af bestemmelserne om miljøvurdering i miljøvurderingslovens afsnit II. Det indebærer, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Miljørapportens indhold og detaljeringsgrad er fastlagt på baggrund af en afgrænsning (scoping) iht. miljøvurderingslovens §11. Afgrænsningen er foretaget dels ved en intern scoping og del ved høring af berørte myndigheder i henhold til lovens § 32.

Med udgangspunkt i en gennemgang af de sandsynlige miljømæssige indvirkninger som følge af planforslagene og på baggrund af høringen af berørte myndigheder har Roskilde Kommune vurderet, at miljørapporten skal omfatte følgende:

- Vand; Forureningsrisici af grundvandsdannelse og LAR
- Landskab; Visualiseringer
- Menneskers sundhed; Virksomhedsstøj
- Befolkning; Trafikbelastning/-afvikling

Miljørapporten er fremlagt i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af lokalplan 681 og forslag til kommuneplantillæg nr. 15.

Miljøvurderingsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk.

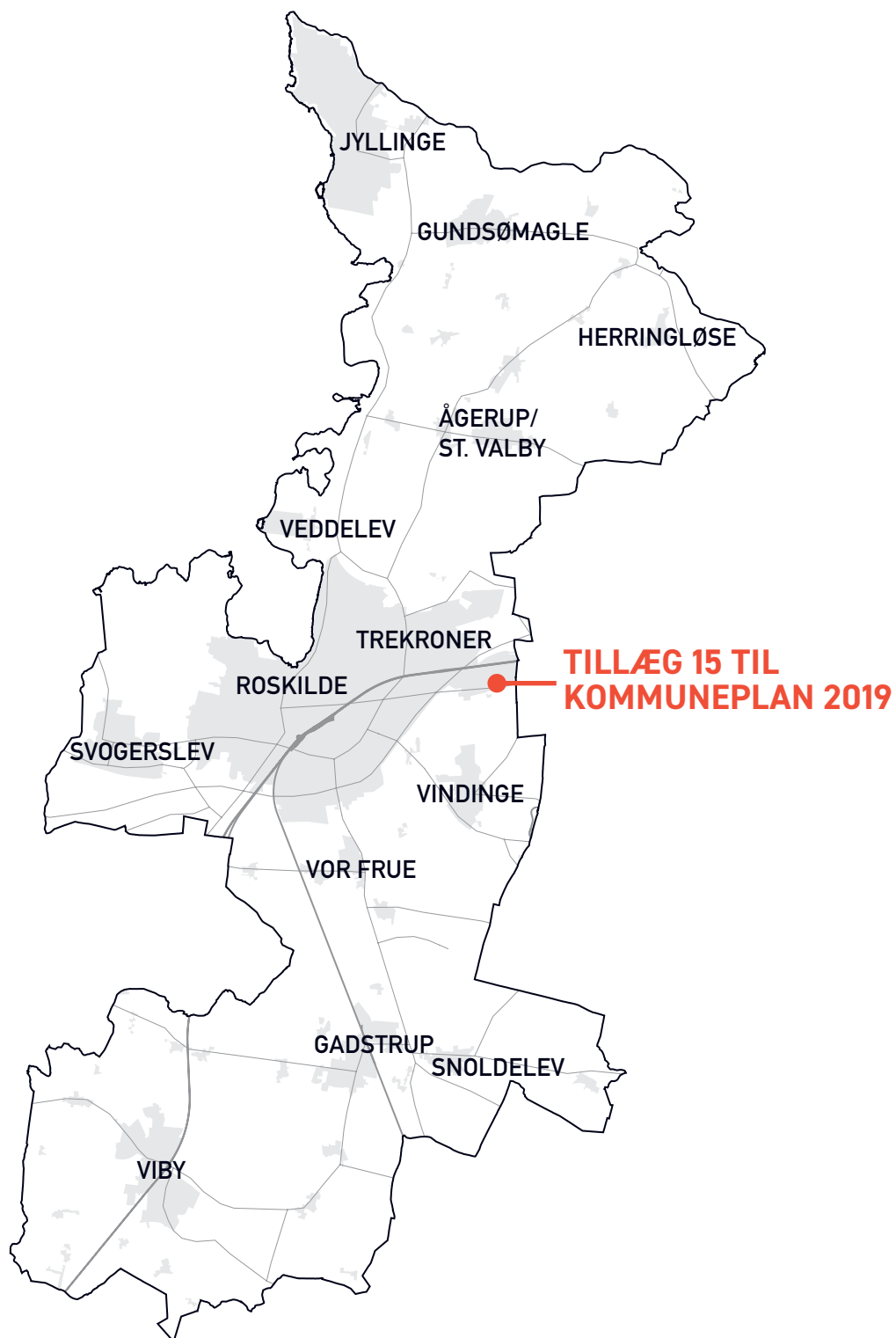
Hvis du ønsker at klage over kommunens miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således fremlagt til offentlig høring.

Roskilde Byråd, den 22. november 2023

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3605

planogudvikling@roskilde.dk