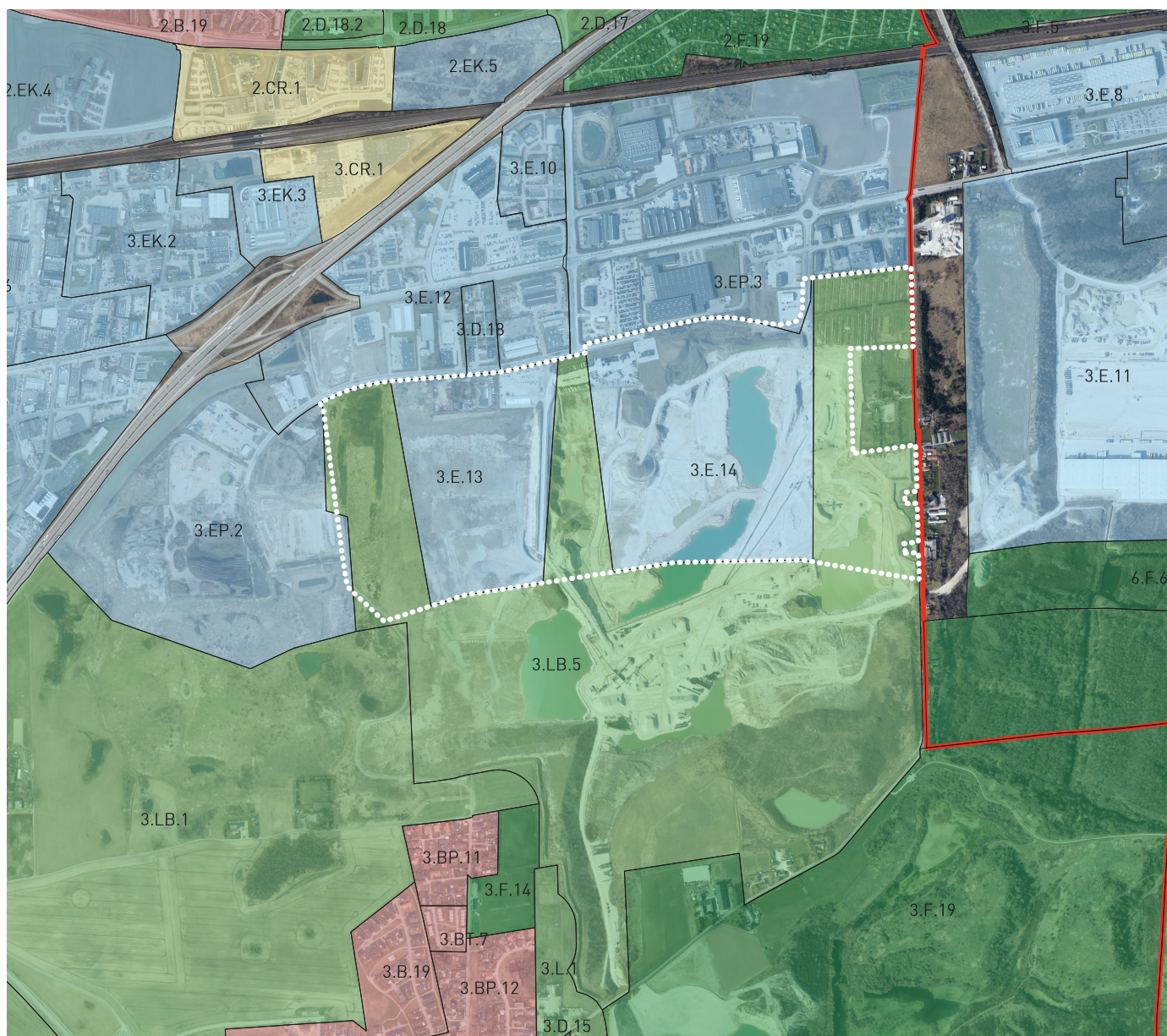




ROSKILDE
KOMMUNE



Store Hede erhvervsområde

Indledende offentlig høring i forbindelse med ændring af
kommuneplanrammer i Store Hede erhvervsområde

Indkaldelse af idéer og forslag

BAGGRUND

Et råstofområde i Store Hede er nu ved at være færdig-gravet. Området skal snart retableres og kan herefter få ny anvendelse. Området er i gældende Kommuneplan 2019 planlagt til at blive nyt et erhvervsområde. Det er fortsat tanken.

En stor virksomhed, Man Energy Solution, med ca. 1500 medarbejdere ønsker at flytte hertil. Samtidig ønsker kommunen at sætte mere fokus på natur, grønne kiler og samspil med områderne syd for det kommende erhvervsområde.

Roskilde Kommune har derfor til hensigt at justere bestemmelserne i kommuneplanen og samtidig udarbejde en lokalplan for området. Planlægningen vil komme til at omfatte et kommuneplantillæg, en lokalplan, der er detaljeret og byggeretsgivende for den nævnte virksomhed, og samtidig sætter rammer for udviklingen i resten af området. Herudover vil kommunen udarbejde en miljøvurdering, en grundvandsredegørelse og en mobilitetsplan.

Roskilde Byråd vil med dette debatoplæg orientere om projektet og invitere alle, der har lyst, til at komme med synspunkter, ideer og forslag.

På de følgende sider kan du læse mere om byrådets intentioner for det kommende nye erhvervsområde samt de nugældende planbestemmelser og påtænkte nødvendige ændringer af Kommuneplan 2019.

SEND DIT HØRINGSSVAR

Hvis du ønsker at bidrage til denne indledende debat, kan du sende dit høringssvar til Roskilde Kommune via den digitale høringsportal, www.roskilde.dk/indflydelse. Vi skal have dit høringssvar senest den 19. december 2022.

DEN VIDERE PROCES

Når den indledende høring er slut, vil byrådet tage stilling til, hvordan de indkomne høringsbidrag skal indgå i den videre planlægning. Derefter vil kommunen udarbejde forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering samt grundvandsredegørelse og mobilitetsplan. Forslagene skal i 8 ugers offentlig høring. Byrådet forventer, at den offentlige høring vil være i løbet af sommeren 2023, og at planerne for det nye erhvervsområde kan endeligt behandles inden udgangen af 2023.

HAR DU SPØRGSMÅL?

Har du spørgsmål til indhold eller proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Liv Ziska på tlf. 21 66 27 91 eller på email livkz@roskilde.dk.



Figur 1. Foto af lokalplanområdet fra sommeren 2022

INTENTIONER FOR DET NYE ERHVERVSOMRÅDE I ST. HEDE

Planområdet ligger i udkanten af Roskilde i nærheden af Trekroner station med direkte forbindelse til Roskildes grønne Ring (se figur 2).

Landskabet og de grønne kiler

Intentionen med planlægningen er at skabe et nyt attraktivt erhvervsområde med en stærk grøn profil i det forhenværende råstofgraveområde.

Erhvervsområdet opdeles derfor i delområder, der adskilles af brede grønne kiler, som fletter erhvervsområde og naturlandskab sammen.

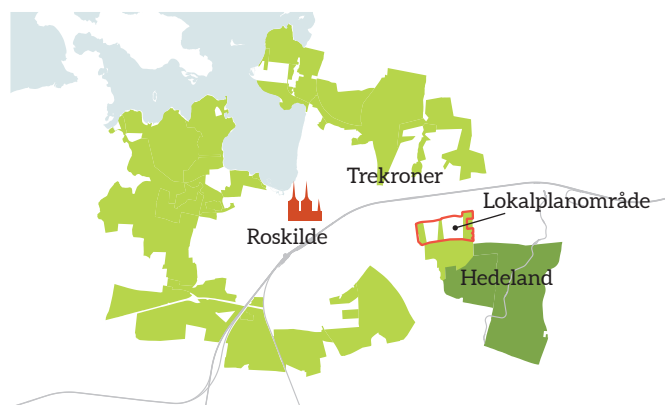
De grønne kiler skal understøtte Roskildes Grønne Ring og muliggøre stiforløb, der kobler sig til stinettet i Hedeland. De grønne kiler vil ligesom de grønne arealer syd for lokalplanområdet få overdrev/eng-karakter, idet der vil opstå et næringsfattigt naturlandskab efter efterbehandling af området. De grønne kiler skal samtidig benyttes til håndtering af regnvand, hvor søer med naturligt udseende vil blive anlagt til regnvandsopsamling.

Området skal klimasikres og der planlægges for bæredygtige løsninger til håndtering af regnvand. For at undgå at skulle pumpe alt regnvand fra området til Trekroner regnvandssystem, vil det i planprocessen blive undersøgt om det er muligt at udlede regnvand til nedsivning syd for lokalplanområdet. Området syd for lokalplanområdet er udlagt i Fingerplanen til transportkorridor (se. figur 3), men da der indtil videre ikke er planer for ny infrastruktur vil området blive et stort naturlandskab i direkte forbindelse med Hedeland. Roskilde Kommune er derfor i dialog med staten om muligheden for at udlede regnvand til området.

Erhvervsområderne

Virksomheden Man Energy Solution skal placeres på et areal på omkring 175.000 m² i den østlige del af det nye erhvervsområde.

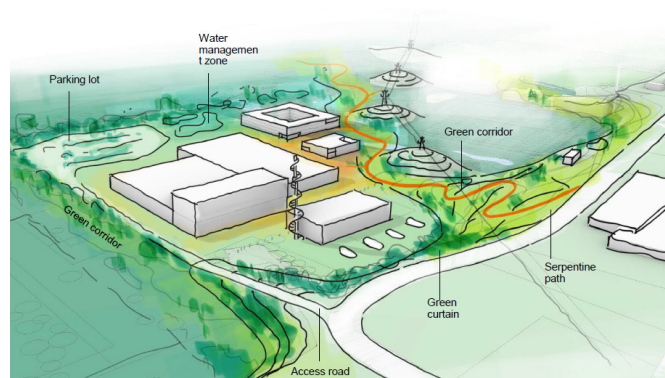
Virksomheden planlægger at placere deres byggeri så det indpasses i den landskabelige kontekst. Højt og stort byggeri placeres mod skrænten i nord, mens lavere og mindre byggeri og parkeringsarealer placeres mod landskabet i syd. Derved er bebyggelsen placeret så det trapper ned i højden mod syd, hvor det møder landskabet og er nærmest transportkorridoren.



Figur 2. Roskildes grønne ring



Figur 3. Markering af transportkorridor mellem Vindinge og St. Hede erhvervsområde.



Figur 4. Skitse, der viser at MAN ES høje byggeri placeres mod nord, mens lavere byggeri placeres mod syd.

De øvrige erhvervsområder skal planlægges i store linjer med henblik på fastlægning af infrastruktur og grøn/blå-struktur, idet de fremtidige virksomheder og grundejere er ukendte.

Da området er yderst sårbart overfor grundvandsforurening skal planlægningen resultere i konkrete anvisninger om grundvandsbeskyttende tiltag og regulering af områdets anvendelse.

Trafik

Planlægning af et så stort nyt erhvervsområde forventes at medføre en væsentlig øget trafik i vejnetet nord for projektområdet. Dette gælder især på Østre Hedevej, Vestre Hedevej, Store Hedevej og Københavnsvej.

For at aflaste Store Hedevej indgår der mulighed for forlænge Østre Hedevej til Lykkegårdsvej, så trafikken kan fordele sig ad to veje til Københavnsvej fremfor kun én i dag.

Da erhvervsområdet kobler sig til et eksisterende erhvervsområde, er infrastrukturen som udgangspunkt bygget til den tunge lastbiltrafik, men der vil være større trængsel. Særligt når der foregår råstofgravning og udvikling af erhvervsområdet parallelt.

Som del af miljøvurderingen vil der ske en nærmere afklaring af den trafikale belastning og hvordan den påvirker afviklingen på eksisterende veje og/eller vejkryds samt en vurdering af hvornår/hvordan trafikken absorberes på det overordnede vejnet. I miljøvurderingen vil det også blive belyst, hvilke tidshorisonter der er for parallelle aktiviteter (erhverv/råstofgravning) og hvilken trafikal betydning det har for nærområdet. På den baggrund vil det blive vurderet om planlægningen skal tilrettes.



Figur 5. Visualisering MAN ES byggeri set i fugleperspektiv over Vindinge.



Figur 6. Planskitse, der viser disponering af MAN ES arealer i den østlige del af det nye erhvervsområde

I arbejdet med planlægningen ser

Roskilde Kommune følgende hovedspørgsmål:

- Hvordan sikres at udviklingen af området tager hensyn til grundvandsforureningsrisici?
- Hvordan sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra området?
- Hvordan sikres at byggeri fremstår integreret i landskabet og at byggeri som er synligt på afstand fremstår velegnet til konteksten?
- Hvordan sikres gode forbindelser for cykler og gående mellem erhvervsområdet og Trekroner station, således at udviklingen af området understøtter den kollektive trafik? Og hvordan sikres gode forbindelser til Hedeland?
- Hvordan sikres en god overgang mellem erhvervsområdet og Hedeland, som er en del af Roskildes Grønne Ring?
- Hvordan bevares og styrkes naturpotentialet i området samtidig med at der skabes nyt erhvervsliv i området?

PÅ DISSE PUNKTER KRÆVER DE NYE INTENTIONER ÆNDRING AF DEN GÆLDENDE KOMMUNEPLAN 2019

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde [3.E.13](#) Store Hede erhvervsområde midt og [3.E.14](#) Store Hede erhvervsområde øst og rammeområde [3.LB.5](#) Store Hede øst landområde i Roskildes Kommuneplan 2019.

Mindre arealer i rammeområde 3.EP.3 og rammeområde 3.EP.2, ligger inden for lokalplanområdet og grænserne for disse rammeområder forventes at skulle justeres i mindre omfang.

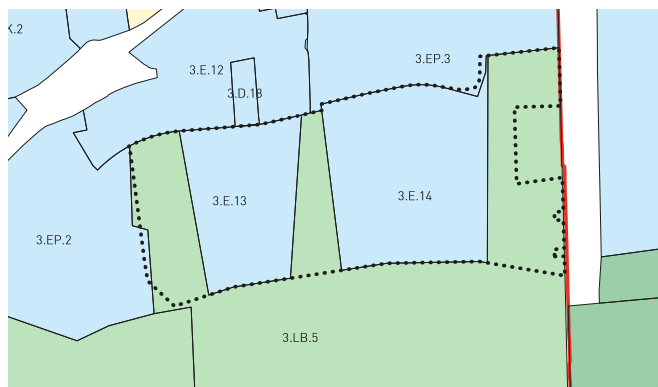
Projektet for lokalplanområdet forudsætter en justering af rammeområdernes afgrænsning, kommunens [rækkefølgeplan, retningslinjekort med udpegning af byzone og erhverv samt det udpegede stationsnære område omkring Trekroner Station](#). Kortet der udpeger [potentielle naturbeskyttelsesinteresser](#) skal også justeres. Projektet kræver samtidig ændring af rammebestemmelser for 3.E.13 og 3.E.14 vedr. anvendelse, bebyggelsesprocent, rumfang og bygningshøjde. For at der også bliver mulighed for etablering af tekniske anlæg til håndtering af overfladevand fra erhvervsområdet, kræves en præcisering i kommuneplanrammen 3.LB.5.

Rammeområdernes arealer og afgrænsning

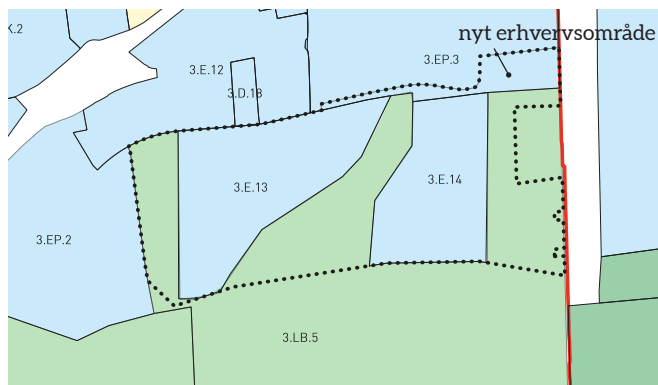
I den gældende kommuneplan er der udlagt to erhvervsområder adskilt af tre grønne kiler inden for lokalplanområdet (se kort figur 7).

Det samlede erhvervsareal inkl. vejareal er ca. 495.000 m², mens det samlede areal til grøn kile er ca. 308.700 m² inden for lokalplanområdet.

I det nye planforslag (se kort figur 8) disponeres arealet med bred grøn kile imellem de to erhvervsområder inden for lokalplanområdet, således af landskab og by flettes sammen af en stor grøn forbindelse. Fordelingen mellem kvadratmeter erhverv og grønne arealer i den nuværende kommuneplanramme fastholdes, men med en anderledes placering. For at skabe en bred grøn kile imellem de to erhvervsområder foreslås et areal på ca. 30.000 m² udlagt til erhverv i den nordøstligste del af rammeområde 3.LB.5. Arealet der foreslås udlagt til erhverv er i dag udpeget som en del af Roskildes Grønne Ring.



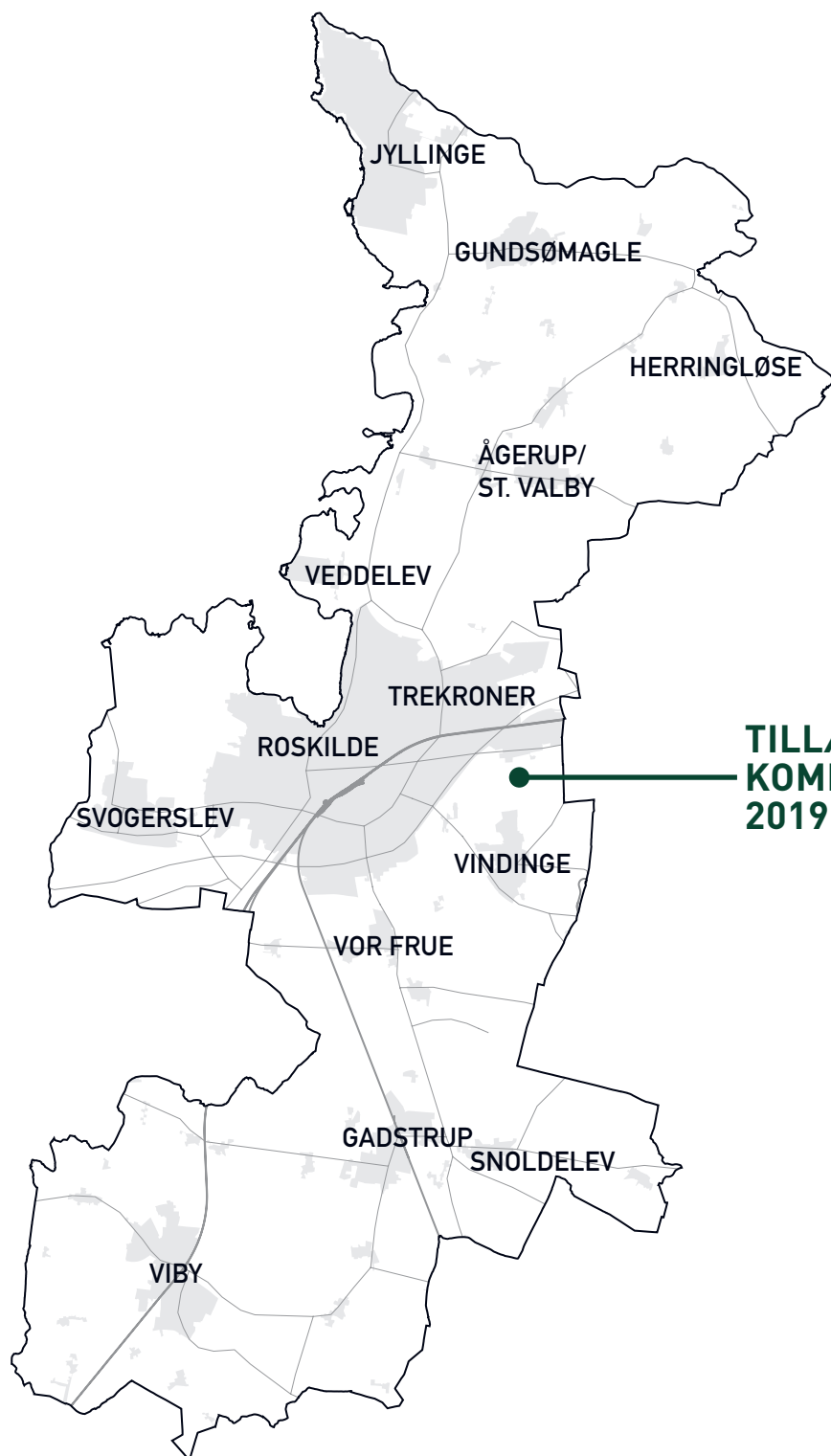
Figur 7. Rammeområder i gældende kommuneplan



Figur 8. Forslag til afgrænsning af nye kommuneplanrammer

LOVGRUNDLAG

Før der kan udarbejdes større ændringer af kommuneplanen, skal kommunalbestyrelsen i henhold til planlovens § 23 indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planarbejdet.



**TILLÆG 15 TIL
KOMMUNEPLAN
2019**

PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3605

planogudvikling@roskilde.dk



**ROSKILDE
KOMMUNE**