

Notat**Kalundborg Kommune**
Erhvervsarealer i Kalundborg
Undersøgelse

Projekt nr.: 230272-01

Udarbejdet af PFK
Kontrolleret af SJK**Undersøgelse af Kalundborg Kommuneplans erhvervsområder**

Kalundborg by udgør kommunens erhvervsmæssige centrum. Langt de fleste erhvervsvirksomheder i kommunen ligger i byen, og der er til stadighed bud efter kommunens erhvervsgrunde.

Dette notat beskriver baggrunden for udlæg af nye erhvervsarealer i den næste 12 årige planperiode, også kaldet bruttobehovet, i tilknytning til Kalundborg by. Beskrivelsen indeholder en undersøgelse af restrummeligheden i den gældende kommuneplan, samt en fremskrivning af behovet på baggrund af forbruget i den forrige planperiode.

Notatet er udarbejdet på baggrund af den metode, som Erhvervsstyrelsen har udarbejdet i publikationen "Vejledning om byvækst" fra 2017.

Formålet med notatet er at sikre, at det areal, der udlægges i kommuneplanen er i balance med det fremtidige forventede arealbehov. Derigennem kan der sikres en bedre styring af udbygningstakten af de nye erhvervsarealer.

Undersøgelsens metode

Undersøgelsen tager udgangspunkt i Kommuneplan 2013-2024.

Metodisk gennemgår undersøgelsen følgende tre trin:



I undersøgelsen er kommunens erhvervsarealer opdelt i fire grupper:

Gruppe 1. Ubebyggede områder, der er kommuneplanlagte, men ikke lokalplanlagte.

Gruppe 2. Ubebyggede områder, der er lokalplanlagte, og som enten er kommunalt - eller privat ejet af en ikke-slutbruger. Med slutbruger menes i denne forbindelse en ejer, der påtænker at bebygge arealerne.

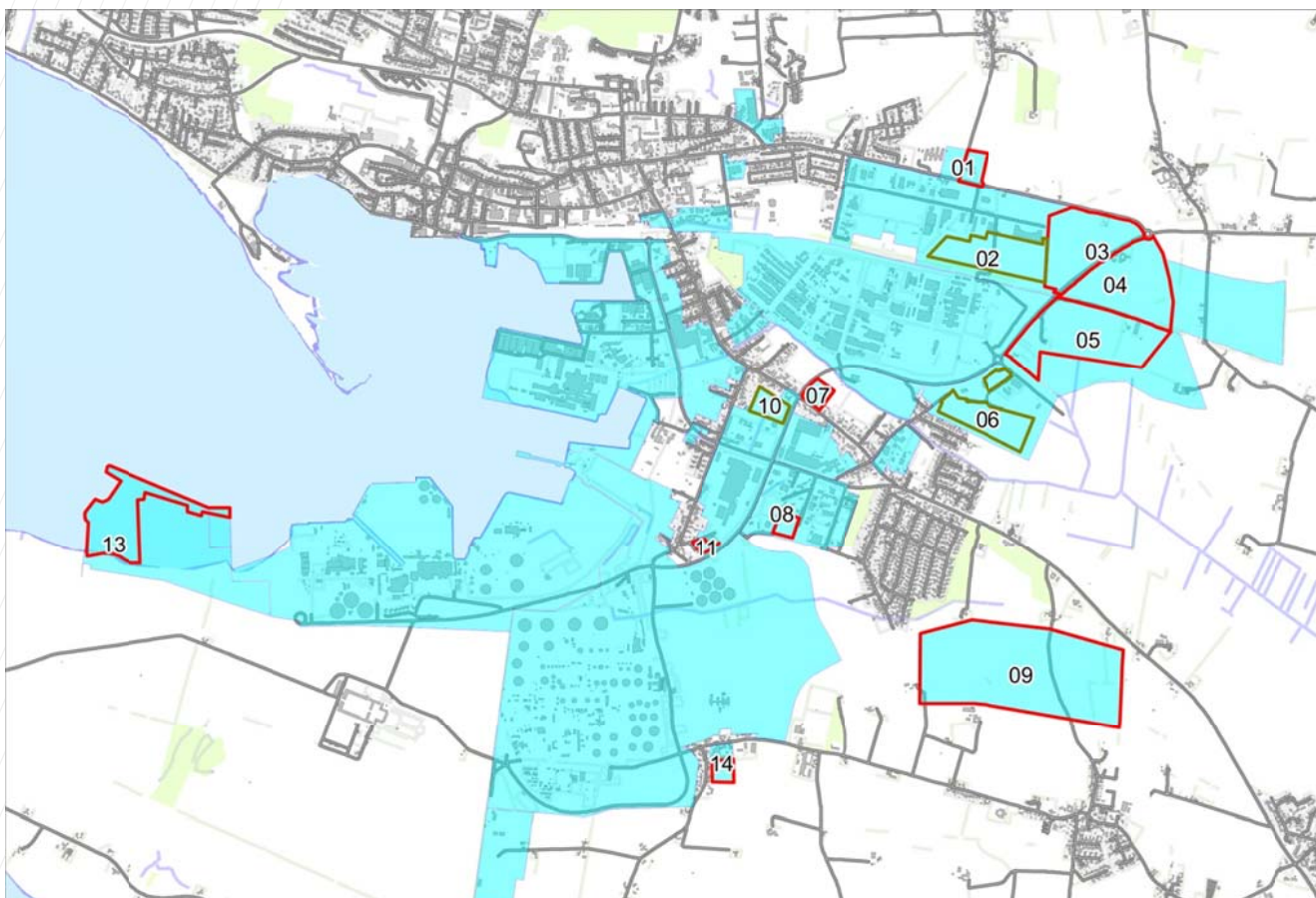
Gruppe 3. Områder, der i den forløbne planperiode er blevet fuldt udbygget eller erhvervet af en slutbruger som reserveareal.

Gruppe 4. Områder, der gennem hele planperioden har været fuldt udbyggede, eller er ejet af en slutbruger, der forventes at opføre erhvervsbyggeri på grunden.

Den fjerde gruppe er uinteressant for denne undersøgelse, da den ikke indeholder restrummelighed eller kan bruges til en beregning af det fremtidige behov. Gruppen beskrives ikke yderligere i dette notat.

Undersøgelsen omfatter i alt 14 rammeområder. Ud af de 14 områder er der fem områder, hvor arealerne enten er blevet bebygget de sidste fire år eller er disponeret af en slutbruger. 10 områder er ubebyggede og udgør helt eller delvist en del af restrummeligheden, mens et enkelt område udtages af Kalundborg Kommuneplan 2013, da kommunen ikke vurderer, at der er behov for arealet.

På nedenstående kort er de ubebyggede områder markeret med rødt, mens de bebyggede/disponerede områder er markeret med grønt.



De fleste af de undersøgte områder udgør ét rammeområde. Område nr. 2 og 3 samt 10 og 11 udgør en del af to rammeområder. Et enkelt område (nr. 12, i Rørby, ikke vist på kort) er udtaget i forbindelse med revision af Kommuneplan 2013. Nedenfor er en liste, der sammenstiller de undersøgte områder med Kommuneplanens rammeområder.

Nr.	Rammeområde
1	Del af KO4.E03
2	Del af KO5.E01
3	Del af KO5.E01
4	KO5.E11
5	KO5.E10
6	KO5.E04
7	KO5.E05
8	Del af KO5.E07
9	KO5.E09
10	Del af KO6.E05
11	Del af KO6.E05
12	KO9.E02 - Udtaget
13	Del af KO7.E02
14	KO6.E07

Igennem undersøgelsen er arealerne opgjort både i kvadratmeter for at øge præcisionen og hektar for at øge overskueligheden.

Restrummeligheden i den gældende Kommuneplan

	Rammeområde	Gruppe 1 restrummelighed m ² grundareal	Gruppe 2 restrummelighed m ² grundareal	Miljø- klasse	Andel af rest- rummelighed %	Lettere industri m ²	Tung industri m ²
1	KO4.E03	24.406	15.694	1-2	3,2	40.100	
3	KO5.E01	135.441		1-4	10,8	135.441	
4	KO5.E11	182.000		1-4	14,5	182.000	
5	KO5.E10	218.000		1-7	17,4		218.000
7	KO5.E05	16.736		1-3	1,3	16.736	
8	KO5.E07	11.564		1-4/4-7	0,9	5.782	5.782
9	KO5.E09	501.500		4-7	39,9		501.500
11	KO6.E05	5.499		3-5	0,4		5.499
12	KO9.E02	20.900					Udtaget af KP
13	KO7.E02		130.000	4-7	10,4		130.000
14	KO6.E07	14.734		1-3	1,2	14.734	
I alt m ²					100,0	394.793	860.781
I alt ha						39,5	86,1

Restrummeligheden for Kalundborg - dvs. de angivne, ubebyggede områder - i den gældende Kommuneplan er opgjort til 1.255.574 m² – eller godt 125 ha. Det spænder over meget forskellige områder, der dog alle har det til fælles, at de ikke er disponeret til en konkret virksomhed. Da arealerne er planlagt til forskellige miljøklasser, og derfor ikke kan anvendes til samme typer erhverv, er det undersøgt, hvor stor en del af restrummeligheden, der kan anvendes til lettere

industri (klasse 1-4), og hvor stor en del, der kan anvendes til tung industri (klasse 4-7).

Ca. 31% (39,5 ha) af restrummeligheden kan anvendes til lettere industri, mens ca. 68% (86,1 ha) af restrummeligheden kan anvendes til tung industri.

Ibrugtaget erhvervsareal i perioden 2005-2017

For at kunne vurdere behovet for erhvervsareal i Kalundborg i den kommende 12 årige planperiode er det undersøgt, hvor meget areal, der er blevet disponeret til erhvervsformål i de forløbne 4 år. Det er den periode, som Kalundborg Kommune har tilgængelige data for. At tage udgangspunkt i de sidste 4 år rummer naturligvis store usikkerheder, men det er alligevel en almindeligt anerkendt metode.

Nr.	Ramme område	Gruppe 3 Ibrugtaget erhvervsareal 13-17 m ² grundareal	Miljøklasse	Procent af disponeret areal %	Lettere industri m ²	Tung industri m ²
2	KO5.E01	109.226	1-4	20,2	109.226	
6	KO5.E04	110.440	3-6	20,4		110.440
8	KO5.E07	1.019	1-4/4-7	0,2	509	509
10	KO6.E05	20.197	4-7	3,7		20.197
12	KO9.E02	Udtaget af KP				
13	KO7.E02	300.000	4-7	55,5		300.000
I alt m ²		540.880			129.931	410.949
I alt ha					13,0	41,1

I perioden 2013-2017 er der taget 540.880 m², svarende til godt 54 ha i anvendelse til erhverv. Det indbefatter alle de arealer, der enten er bebyggede eller er ubebyggede, men solgt til en slutbruger, der ønsker at opføre erhvervsbyggeri på arealet. Det svarer til et årligt gennemsnitligt forbrug på 135.220 m² – eller godt 13,5 ha.

Godt 20 % af grundarealerne (13,0 ha) er inden for de sidste 4 år taget i anvendelse af virksomheder, der kan indplaceres i miljøklasse 1-4, mens knap 80 % af arealerne indenfor de sidste 4 år (41,1 ha) er taget i anvendelse af virksomheder, der tilhører miljøklasse 4-7. Der er altså tale om relativt tunge virksomheder, som har disponeret over arealerne i Kalundborg. Det skal dog bemærkes, at en meget stor del af de arealer, der er taget i anvendelse til erhverv er til den nye Vesthavn, der er planlagt til miljøklasse 4-7. Det må derfor forventes, at den fremtidige andel af miljøtunge virksomheder, der ønsker at etablere sig i Kalundborg, er væsentlig mindre – måske omkring 60-70%. I det følgende estimeres andelen af arealer til tung industri til 2/3 af det fremtidige arealbehov.

Fremtidigt arealbehov

Det fremtidige arealbehov beregnes ud fra de sidste 4 års arealforbrug. Planperioden i kommuneplansammenhæng er 12 år. Derfor multipliceres det fireårige areal med 3 for at estimere arealbehovet for den kommende 12 års periode. Hvis dette arealforbrug lægges til grund for behovet i den kommende 12 årige planperiode, betyder det, at Kalundborg Kommune har behov for ca. 162 ha erhvervsareal. Heraf er 2/3 (108 ha) udlagt til tung industri og 1/3 (54 ha) udlagt til lettere industri. Fordelingen mellem tung og lettere industri er et skønnet tal på

baggrund af de seneste 4 år arealforbrug og de virksomheder, der konkret har lokaliseret sig i byen.

Herfra kan fradrages de ca. 125 ha, som allerede er udlagt, men som ikke er bebygget eller ejet af en forventet slutbruger. De 125 ha består, som ovenfor beskrevet, af 86 ha, der er udlagt til tung industri og 39 ha, der er udlagt til lettere industri.

Det betyder, at det gennemsnitlige, beregnede behov for nyudlæg til tung industri vil være 22 ha (108 ha - 86 ha) og behovet for udlæg af areal til lettere industri vil være 15 ha (54 ha – 39 ha). Det indebærer, at det samlede nyudlæg af erhvervsareal i den kommende 12 årige planperiode vil være 37 ha.

Kalundborg Kommune har planer om at udlægge et nyt areal øst for byen til tung industri. Området omfatter arealer både nord og syd for jernbanen og udgør i alt 42,5 ha. Arealet, der har potentiale for erhvervsudbygning, udgør reelt kun 25 ha, da arealet er omfattet af lavbundsarealer, § 3 områder, reservation til vejudlæg og sigtelinjer til Tømmerup Kirke. Dvs. arealer, der ikke kan bygges på.

Samlet set er arealet mindre end det, der med dette notat forventes at være brug for i den kommende planperiode. Arealet er dog lidt større end det, der forventes anvendt til tung industri. Således giver det mening at udlægge det til tung industri.

Herudover vil der være behov for at udlægge 15 ha til lettere erhverv.

Sammenfatning af arealberegningen

Forslaget til de nye areal udlæg kan opstilles således:

	Let industri Klasse 1-4	Tung industri Klasse 4-7	Industri i alt
Arealforbrug de sidste 4 år	13 ha	41 ha	54 ha
Forventet arealforbrug de næste 12 år	54 ha	108 ha	162 ha
Restrummelighed	39 ha	86 ha	125 ha
Behov for arealudlæg	15 ha	22 ha	37 ha

Fordelingen mellem tung og let industri i fremtiden er relativ usikker. I dette notat er der taget udgangspunkt i, at tung industri (klasse 4-7) udgør ca. 2/3 af det areal, som de fremtidige virksomheder har brug for. Der er dog flere forhold, der tyder på at denne fordeling kan ændre sig. Af disse forhold kan nævnes:

- Den nye Vesthavn vil formentlig betyde lokalisering af nye virksomheder inden for spedition, transport eller lignende, som hører til i gruppen af tunge virksomheder,
- Den fremtidige motorvej til Kalundborg gør byen til oplagt lokaliseringsvalg for tunge industrivirksomheder, og
- Sammensætningen af de eksisterende industrivirksomheder i Kalundborg vil ved en fortsat vækst betyde, at nye arealer i høj grad vil blive efterspurgt af tunge virksomheder.

Samlet set peger udviklingen i retning af, at der kan blive behov for mere areal til tunge virksomheder end skitseret ovenfor.