

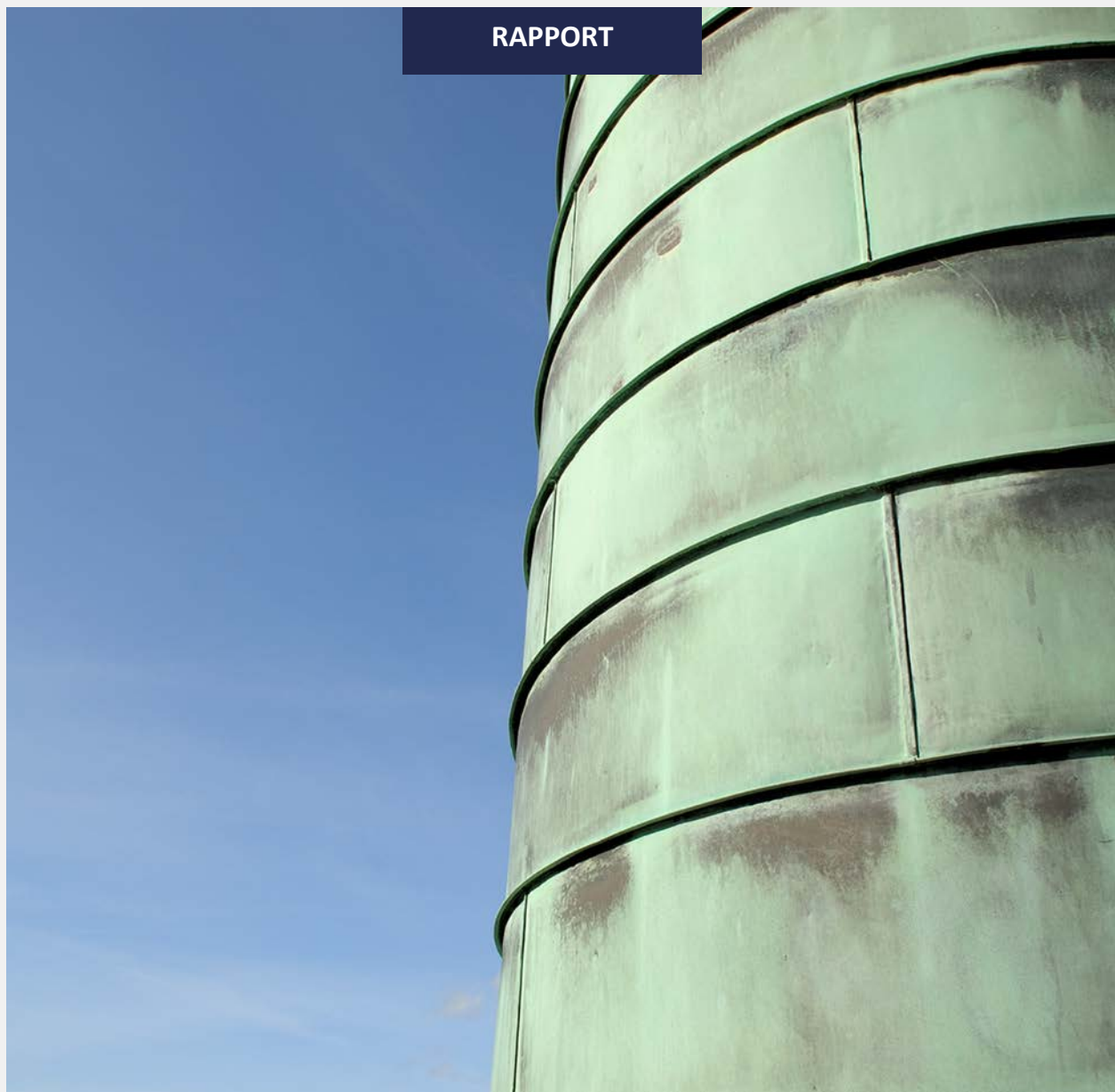
# AREALUDLÆG

---

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

16. JANUAR 2018

RAPPORT



# Indhold

---

<b>1.</b>	<b>Indledning.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Baggrund og formål.....	4
1.2.	Dokumentation og datamateriale.....	4
<b>2.</b>	<b>Miljøklasser og områder udlagt til VSB'er .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Miljøklasser .....	5
2.2.	Transport- og distributionserhvervs placering i miljøklasserne.....	6
2.3.	Erhvervsområder udlagt til VSB'er i regionen.....	6
<b>3.</b>	<b>Restrummelighed og kvalitet i erhvervsområderne .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Solrød .....	9
3.2.	Refshaleøen.....	10
3.3.	Amagerværket.....	11
3.4.	Prøvestenen .....	12
3.5.	Avedøre Holme .....	13
3.6.	Rørtang.....	15
3.7.	Vassingerød.....	16
3.8.	Nordhøj .....	17
3.9.	Gadstrup Erhvervspark.....	18
3.10.	Bjæverskov Vest.....	19
3.11.	Hedehusene Vest .....	20
3.12.	Kvistgaard Nord og Oldensvej Erhvervsområde .....	21
3.13.	Høje-Taastrup TransportCenter .....	22
3.14.	Ishøj Trekantsområde .....	23
3.15.	Greve Main og Ventrupparken .....	24
3.16.	Kildebrønde Syd .....	25
3.17.	Ny Vassingerød Nord .....	26
3.18.	Vurdering af restrummeligheden .....	27
<b>4.</b>	<b>Vurdering af udviklingen frem mod 2030.....</b>	<b>29</b>
4.1.	Byggeaktiviteten .....	29
4.2.	Markedet for arealer til VSB'er og transport og logistik.....	30
4.3.	Forventninger til efterspørgsel og usikkerheden ved at estimere denne .....	31
4.4.	Avedøre Holme .....	31

4.5.	Anbefalinger i forhold til eksisterende arealreservationer.....	32
5.	<b>Sammenfatning.....</b>	<b>34</b>
6.	<b>Begrænsninger i opdrag og ansvar.....</b>	<b>36</b>
7.	<b>Offentliggørelse .....</b>	<b>36</b>
8.	<b>Kvalifikationer og interessekonflikter .....</b>	<b>36</b>

## 1. Indledning

Sadolin & Albæk A/S har af Erhvervsstyrelsen fået i opdrag at udfærdige denne rapport vedrørende erhvervsarealer udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv i Fingerplan 2017.

### 1.1. Baggrund og formål

Fingerplan 2017 og tidligere fingerplaner har reserveret en række områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 6 og 7-virksomheder) samt transport- og distributionserhverv. Formålet med disse reservationer er at sikre lokaliseringsmuligheder for virksomheder, som kan være til gene for deres naboer og/eller har et særligt behov for adgang til infrastruktur.

Som led i forarbejdet til en kommende revision af Fingerplan 2017 har Erhvervsstyrelsen bedt Sadolin & Albæk:

- vurdere den aktuelle arealreserve i de områder, der er øremærket til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (herefter VSB) samt transport- og distributionserhverv og sammenligne denne arealreserve med arealreserven i 2007,
- vurdere områdernes kvaliteter set i et markedsmæssigt perspektiv og
- estimere den forventede efterspørgsel efter arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv i perioden frem til 2030.

Rapportens opbygning tager udgangspunkt i nedenstående punkter, og der gives afslutningsvis en række strategiske anbefalinger i forhold til reservationen af VSB-arealerne.

- Introduktion til miljøklasser samt distributionserhvervenes placering heri
- Udviklingen i restrømmeligheden i perioden 2007-2017
- Kvaliteten af de udlagte VSB-arealer
- Markedet for arealer til VSB'er samt transport- og distributionserhverv
- Vurdering af efterspørgslen frem mod 2030

Rapporten og analyserne tager ikke udgangspunkt i og søger heller ikke at vurdere politiske målsætninger, men tager alene udgangspunkt i den markedssituation, som Sadolin & Albæk på baggrund af virksomhedens erfaring vurderer er gældende for de respektive områder.

### 1.2. Dokumentation og datamateriale

Følgende dokumentation og datakilder er anvendt ved udarbejdelsen af rapporten:

- Anvendelsen af 11 arealer i Fingerplan 2007 (Naturstyrelsen 2012)
- Håndbog om Miljø og Planlægning (Miljøstyrelsen, 2004)
- Fingerplan 2017 (Erhvervsstyrelsen)
- Danmarks Miljøportal

Rapporten tager ligeledes udgangspunkt i Sadolin & Albæks mangeårige erfaring med erhvervsejendomsmarkedet.

## 2. Miljøklasser og områder udlagt til VSB'er

### 2.1. Miljøklasser

Miljøklasserne er et udtryk for den anbefalede afstand til boliger og andre forureningsfølsomme funktioner og arealer. Miljøstyrelsen har opstillet følgende vejledende skema til klassificeringen.

- Klasse 1** Omfatter de virksomheder og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik
- Klasse 2** Virksomheder, der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser, og som vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Denne klasse omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderi, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
- Klasse 3** Omfatter virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområder, evt. i randzonen, hvis området er zoneret, idet virksomhedstypen ofte vil være forenelig med forureningsfølsomme naboområder.
- Inden for denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
- Klasse 4** Omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder. Som hovedregel bør de placeres i egentlige industriområder.
- Klassen rummer bl.a. visse levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier.
- Klasse 5** Rummer mere belastende produktionsvirksomheder og fabrikker, såsom visse maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
- Klasse 6** Indeholder en række industrivirksomheder, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Eventuelt vil placering også kunne finde sted i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Til klassen hører f.eks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker.
- Klasse 7** Omfatter virksomheder, der kan give anledning til en omfattende belastning af omgivelserne, og som derfor normalt stiller særlige beliggenhedskrav. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller evt. i midten af store industriområder, hvor den fornødne afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Desuden kan placering i særlige tilfælde ske i landzone på baggrund af en nærmere planlægning (evt. en VVM-vurdering).
- Klassen omfatter medicinal- og pesticidproduktion og kraftværker.

Herudover findes der et antal virksomheds- og anlægstyper med særlige beliggenhedskrav, hvor den ønskelige afstand til boligområder er større end 500 meter. Som eksempler kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner og motorsportsbaner.

## 2.2. Transport- og distributionserhvervs placering i miljøklasserne

Denne virksomhedstype inkluderer garageanlæg og pladser til motorkøretøjer, vognmandsvirksomhed, endestationer, terminaler og remiser for busser samt redningsstationer. Virksomhedstypen kan variere i størrelse og art og give et forskelligt forureningsmønster.

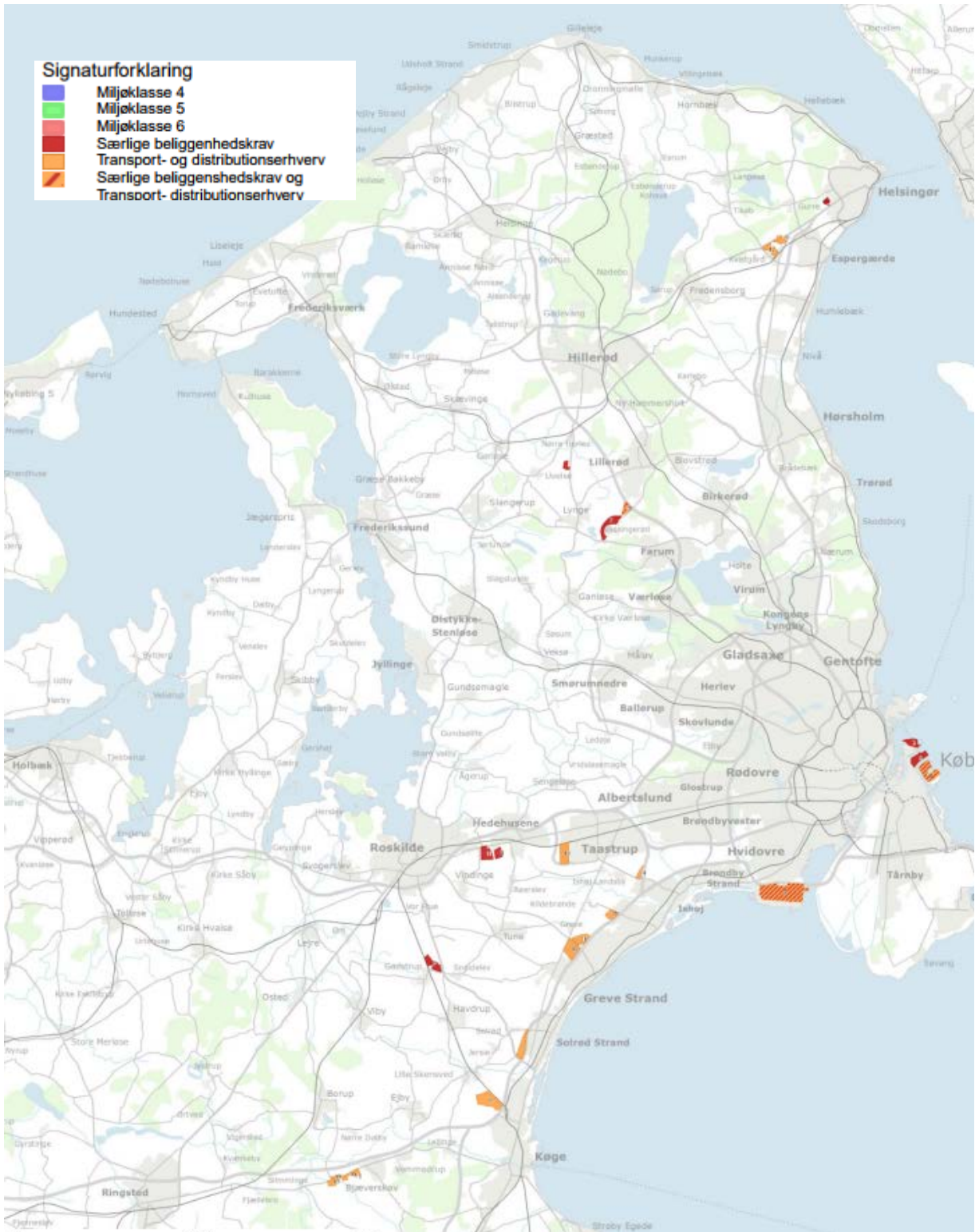
De seneste år er der planlagt og anlagt en række "transportcentre", der har forskellig karakter, men alle kan beskrives som godstransportknudepunkter, hvor der sker omladning af gods mellem forskellige transportmidler. Den væsentligste lokaliseringsfaktor er støj. Denne type vil normalt være klasse 4, idet dog store vognmandsvirksomheder med aktivitet om natten er klasse 6 – 7, og mindre virksomheder, hvor der i det væsentligste er kørsel om dagen, f.eks. taxivognmænd, er klasse 2.

## 2.3. Erhvervsområder udlagt til VSB'er i regionen

Fingerplan 2017 rummer en række erhvervsområder, der er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv. Ud af Fingerplanens 34 kommuner har 11 kommuner områder udpeget til anvendelsen. Områdernes navn og type ses af tabellen og kortudsnittet herunder.

Erhvervsområde	Type
1 Solrød	Transport- og distribution
2 Refshaleøen	VSB
3 Amagerværket	VSB
4 Prøvestenen	VSB + Transport- og distribution
5 Avedøre Holme	VSB + Transport- og distribution
6 Rørtang	VSB
7 Vassingerød	VSB
8 Nordhøj	Transport- og distribution
9 Gadstrup Erhvervspark	VSB
10 Bjæverskov Vest	Transport- og distribution
11 Hedehusene Vest	VSB
12 Kvistgaard Nord og Oldensvej	Transport- og distribution
13 Høje-Taastrup TransportCenter	Transport- og distribution
14 Ishøj Trekantsområde	Transport- og distribution
15 Greve Main	Transport- og distribution
16 Ventrupparken	Transport- og distribution
17 Kildebrønde Syd	Transport- og distribution
18* Uvelse	VSB
19 Ny Vassingerød Nord	VSB + Transport- og distribution

*Note: Område 18 Uvelse behandles ikke yderligere i denne rapport, idet der er tale om et område som ikke er tilgængeligt på kommercielle vilkår.*



Kilde: Plansystem.dk

### 3. Restrummelighed og kvalitet i erhvervsområderne

I 2012 blev der i rapporten "Anvendelsen af 11 arealer i Fingerplan 2007" foretaget en gennemgang af 11 arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Undersøgelsens formål var bl.a. at afdække restrummeligheden i Fingerplanens eksisterende områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Restrummeligheden blev opgjort pr. 2007 og sammenholdt med det samlede areal udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i det pågældende erhvervsområde.

Som et tillæg til undersøgelsen fra 2012 har Sadolin & Albæk foretaget en gennemgang af de 18 erhvervsområder med henblik på at vurdere mængden af ledige arealer, herunder kvaliteten af området og grundene, ud fra nogle markedsmæssige parametre. Disse parametre er udvalgt på baggrund af vores kendskab til virksomhedernes lokaliseringsskrav. Parametrene omfatter:

- Adgang til motorvej
- Intern infrastruktur
- Synlighed
- Byggefeltskvalitet

For hver parameter er der tildelt en værdi fra 1-5, hvor 1 er dårligst, og 5 er bedst. Det skal bemærkes, at scoringen er baseret på Sadolin & Albæks overordnede vurdering af de enkelte områder og ikke på kvantitative målinger af eksempelvis afstandsintervaller i forhold til motorveje eller anden større infrastruktur.

Ved vurderingen af restrummeligheden i området er der anvendt en kombination af kortudsnittene fra undersøgelsen i 2012, nyeste luftfotos fra Danmarks Miljøportal samt udvalgte lokalplaner for at få indblik i de udlagte arealers anvendelighed.

Opmålingen af de ledige arealer er sket på baggrund af matrikelstørrelser sammen med polygonopmålinger af arealer, der går på tværs af matrikelstel og VSB-område. Områder, som åbenlyst omfatter skov, vejanlæg, grønne kiler, forsyningskorridorer og eksisterende stuehuse eller beboelsesejendomme m.v., er ikke indregnet som ledige arealer. Der er ikke foretaget opmåling af ledige naboarealer uden for det område, der i FP17 er udpeget til VSB'er.

I praksis betyder det, at der er tale om et groft skøn af restrummeligheden i et givent erhvervsområde. Restrummeligheden er efterfølgende opdelt i fem intervaller, der i grovere træk viser, om der er tale om et udbygget eller rummeligt erhvervsområde. De røde prikker på kortene i de efterfølgende afsnit viser placeringen af de arealer, som vurderes at være en del af restrummeligheden.



### 3.1. Solrød

Området er beliggende langs med Køge Bugt Motorvejen og afgrænses mod vest af den nye Ringsted-København bane. Der er tale om et nyere erhvervsområde, som er udlagt til transport- og distributionserhverv. Området er ikke lokalplanlagt, men er omfattet af kommuneplanramme 326 og 419.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	5	0 - 10%
Intern infrastruktur	-	11 - 25%
Synlighed	5	26 - 50%
Byggefeltskvalitet	5	51 - 75%
		76 - 100% X

Området omfatter ca. 58 ha, men rummer en række eksisterende landbrugsejendomme og bevoksede arealer, hvilket medfører, at det potentielle udviklingsareal vurderes at udgøre ca. 36-40 ha.

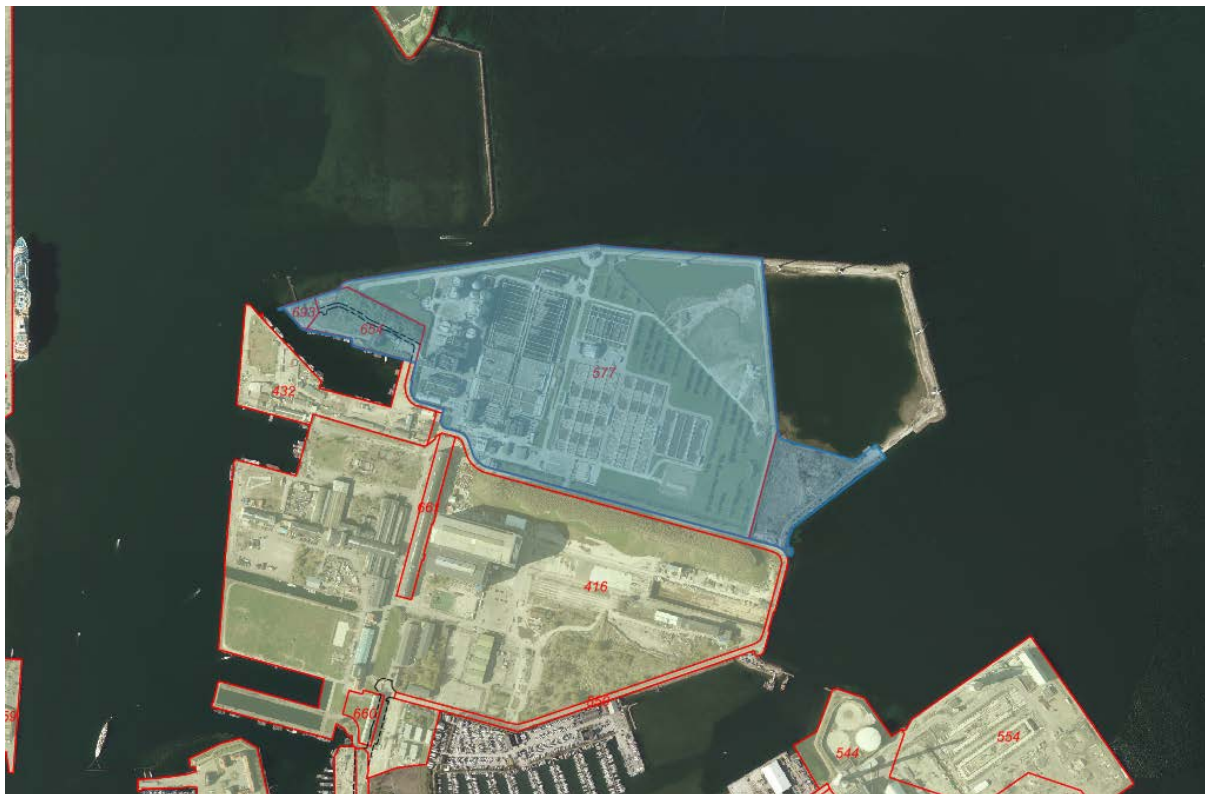
Infrastrukturen er endnu ikke etableret, men forventes at blive udlagt, så den understøtter den fremtidige anvendelse.

Der kan etableres nogle ganske attraktive byggefelter i området med stor synlighed fra motorvejen.

Området vurderes at være attraktivt for virksomheder inden for transport- og distributionserhvervene.

### 3.2. Refshaleøen

Området er beliggende på den nordlige del af Amager/Christianshavn og afgrænses mod syd af areaerne, der tidligere husede B&W skibsværftet (nu Refshaleøens Ejendomsselskab). Området anvendes til rensningsanlægget Lynetten og er udlagt som T2-område.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	1	0 - 10% X
Intern infrastruktur	3	11 - 25%
Synlighed	1	26 - 50%
Byggefeltskvalitet	-	51 - 75%
		76 - 100%

Området omfatter ca. 39,5 ha og vurderes at være udnyttet fuldt ud på trods af flere arealer, der ikke er bebygget, eller som rummer tekniske anlæg.

Adgangen til området er dårlig, idet al adgang skal ske via Holmen eller Kløvermarksvej. Den interne infrastruktur vurderes at være rimelig.

Området vurderes at være ganske velegnet til det nuværende formål, men kan kun i begrænset omfang anvendes til andre erhvervsaktiviteter, ligesom den forventede udvikling af Refshaleøens Ejendomsselskabs arealer til blandede byformål ikke understøtter nye erhvervsaktiviteter i området.



### 3.4. Prøvestenen

Erhvervsområdet Prøvestenen er beliggende på den nordlige del af Amager. Området anvendes af en række virksomheder med særlige beliggenhedskrav, herunder olie- og kemikalielager, skrot- og jernhandel, oplagring af råstoffer og byggematerialer m.v.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	1	0 - 10% X
Intern infrastruktur	3	11 - 25%
Synlighed	1	26 - 50%
Byggefeltskvalitet	-	51 - 75%
		76 - 100%

Området omfatter ca. 98 ha og er fuldstændigt udnyttet. Området er kun sparsomt bebygget, men samtlige arealer vurderes at være i anvendelse.

Adgangen til området er dårlig, idet al adgang skal ske via Kløvermarksvej. Den interne infrastruktur vurderes at være rimelig. Det skal bemærkes, at området kan tilgås fra vandet, og hovedparten af de oplagrede materialer kommer med skib.

### 3.5. Avedøre Holme

Erhvervsområdet ved Avedøre Holme er beliggende i Hvidovre Kommune syd for Amagermotorvejen. Der er tale om et af de største og mest centrale erhvervsområder i regionen, og området rummer en lang række virksomheder i en bred vifte af brancher.

Området er omfattet af Lokalplan 507 og kan anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri. En del af de nordlige ejendomme anvendes til transport- og logistikformål.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed	
Adgang til motorvej	5	0 - 10%	X
Intern infrastruktur	4	11 - 25%	
Synlighed	3	26 - 50%	
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%	
		76 - 100%	

Erhvervsområdet er ganske attraktivt med en meget god adgang til motorvejsnettet og lufthavnen, ligesom de interne vejforløb er veldimensionerede. Synligheden fra motorvejen er god, men kun for den yderste række af virksomheder. Området omfatter ca. 323 ha, hvoraf ca. 7,5 ha ikke er bebygget. Kvaliteten af de ubebyggede arealer er fornuftig, men der er hovedsageligt tale om små grunde.

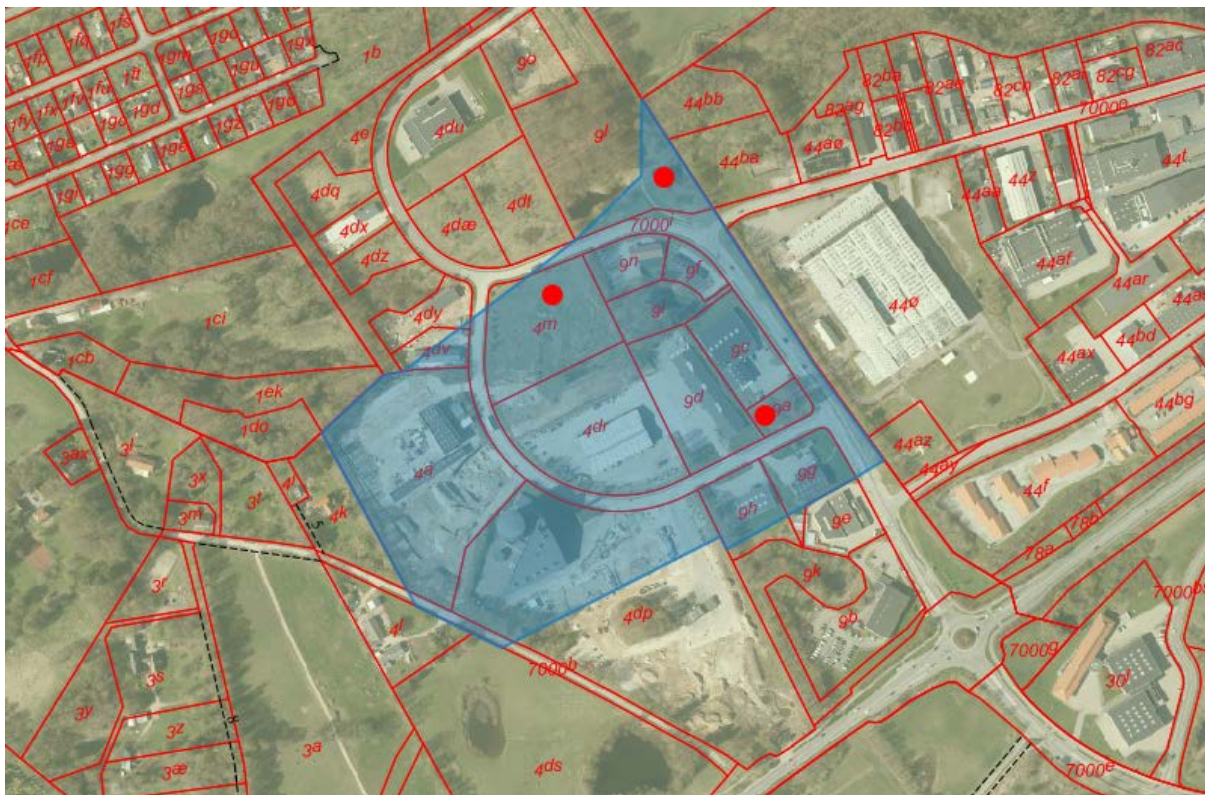
Det er vurderingen, at der kan opstå udfordringer, hvis eksisterende virksomheder ønsker at udvide eller nye virksomheder ønsker at etablere sig i området. Dels fordi restarealerne er begrænsede, dels fordi der kan opstå nabokonflikter mellem eksisterende og nye virksomheder med forskellige typer aktiviteter. Eksempelvis rummer området i dag både virksomheder, der håndterer råstoffer og fødevarer-virksomheder, som kan være støvfølsomme.

Området er dårligt betjent i forhold til offentlig transport og vurderes derfor kun i begrænset omfang velegnet til omdannelse til kontorformål. Selv hvis der etableres højklassede, kollektive trafikløsninger vurderes området at være mindre attraktivt for kontorerhverv sammenlignet med andre erhvervsområder langs Ring 3 samt Ørestad, Sydhavn og Ny Ellebjerg. Området vurderes derimod at være velegnet til transport- og logistikerhverv som følge af nærheden til motorvejen, lufthavnen og Københavnsområdet. I relation til transport- og logistikerhverv bemærkes det dog, at der er kapacitetsproblemer ved til- og frakørslen fra motorvejen og på den tilgrænsende motorvejsstrækning, der hyppigt er præget af meget tæt trafik.

### 3.6. Rørtang

Erhvervsområdet er beliggende i den østlige del af Helsingør mellem Kongevejen og Gurrevej. Området er en del af det store erhvervsområde ved Klostermosevej, der rummer en lang række virksomheder i en bred vifte af brancher. Området rummer desuden forsyningsvirksomheder og Danmarks Tekniske Museum.

Erhvervsområdet er omfattet af lokalplan 1.143 udlagt til kraftvarmeværk, genbrugsplads herunder et driftscenter og muligvis udvidelser på eksisterende virksomheder i området.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed	
Adgang til motorvej	4	0 - 10%	
Intern infrastruktur	4	11 - 25%	X
Synlighed	2	26 - 50%	
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%	
		76 - 100%	

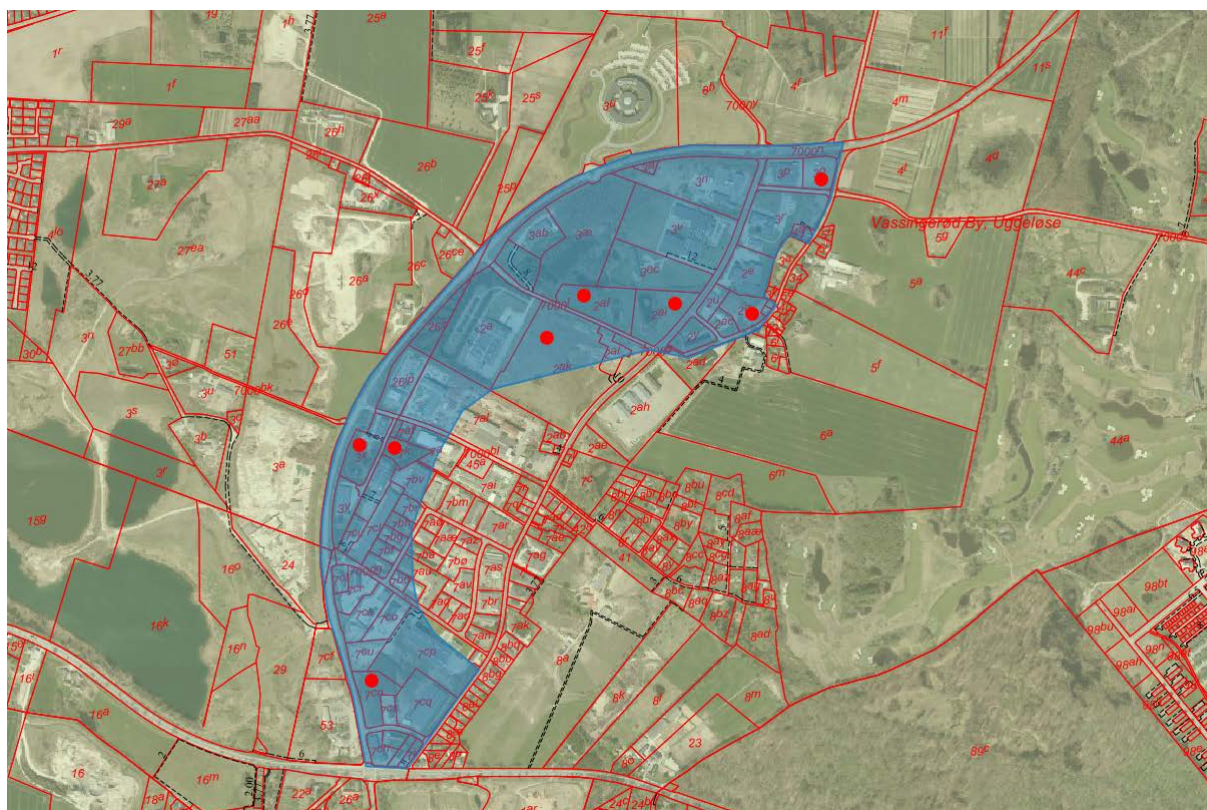
Erhvervsområdet omfatter 11,7 ha, og ca. 1,5 ha er ubebygget/ubenyttet i dag. De nordligste arealer ser umiddelbart ud til at være en del af nogle grønne kiler.

Området er velbeliggende i forhold til motorvejen, og den interne struktur er ganske god. Synligheden fra Kongevejen er begrænset, og der er reelt kun ét byggefelt ledigt.

Kvaliteten af byggefelterne inden for VSB-området er fornuftig.

### 3.7. Vassingerød

Erhvervsområdet er beliggende mellem Hillerødmotorvejen og Lyngø og rummer en lang række virksomheder af forskellig størrelse og art. Området er omfattet af kommuneplanramme LU.E.02 og er udlagt som erhvervsområde herunder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav såsom større industri- og fremstillingsvirksomheder, slagterier, entreprenør- og medicinalvirksomheder samt til administration hørende til den enkelte virksomhed. Videx' markante domicil er beliggende lige nord for området.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed	
Adgang til motorvej	4	0 - 10%	
Intern infrastruktur	4	11 - 25%	X
Synlighed	2	26 - 50%	
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%	
		76 - 100%	

Erhvervsområdet (VSB-delen) omfatter ca. 71 ha, hvoraf ca. 9,6 ha er ubebygget, svarende til ca. 14% af det samlede VSB-areal. Det skal bemærkes, at der kun er tale om et begrænset antal grunde, som kan betegnes som attraktive i forhold til størrelse og form.

Området er velbeliggende i forhold til motorvejen, der dog er stærkt belastet i myldretiden. Der er ikke synlighed fra motorvejen, men fra Nymøllevej.

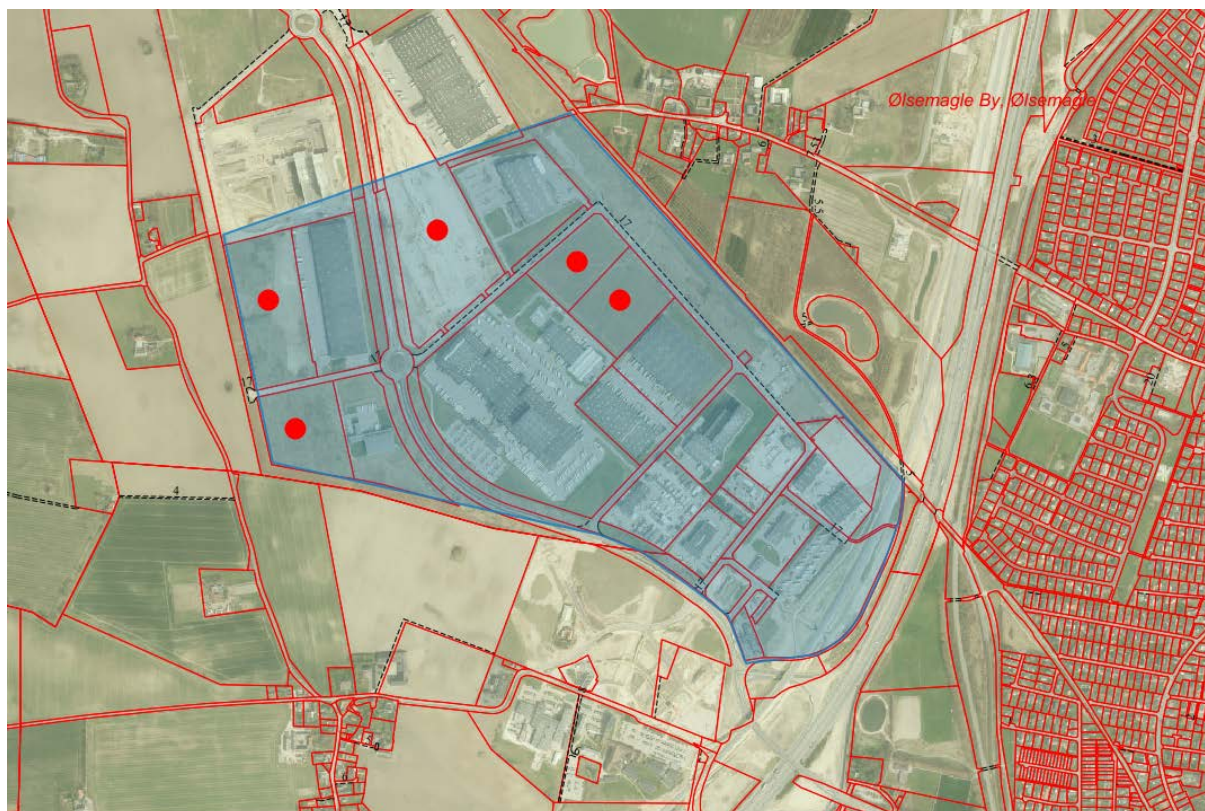
Overordnet set er der tale om et ganske velfungerende erhvervsområde til produktionsformål.



### 3.8. Nordhøj

Erhvervsområdet Nordhøj i Køge omtales i daglig tale som Skandinavisk Transport Center (STC) og er et af de mest attraktive erhvervsområder målrettet transport og logistik. Området er beliggende ud mod Køge Bugt Motorvejen lige nord for forgreningen til Syd- og Vestmotorvejen.

Området rummer en blanding af terminaler, højlagre, værksteder samt servicefunktioner.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed	
Adgang til motorvej	5	0 - 10%	
Intern infrastruktur	5	11 - 25%	X
Synlighed	3	26 - 50%	
Byggefeltskvalitet	5	51 - 75%	
		76 - 100%	

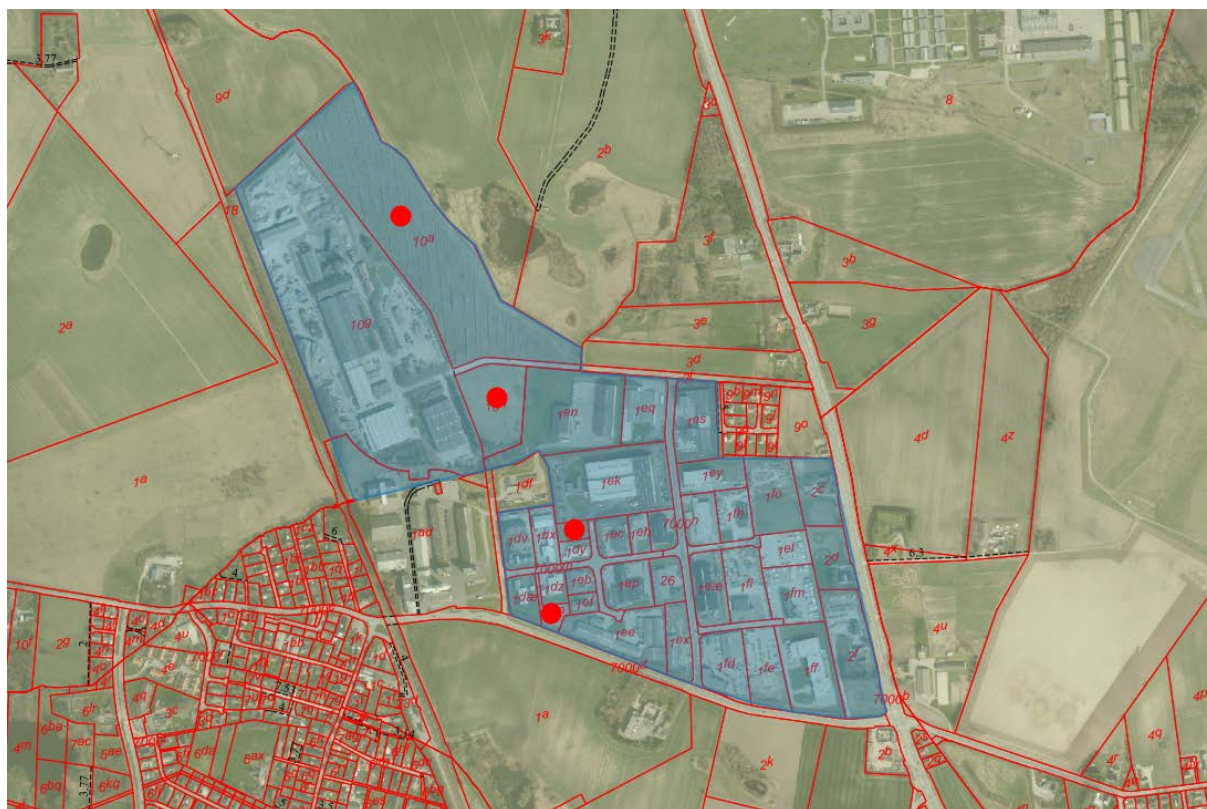
Erhvervsområdet (VSB-delen) omfatter ca. 125 ha, hvoraf ca. 24 ha er ubebygget svarende til ca. 19% af det samlede VSB-areal. Det ledige areal er muligvis mindre end opgørelsen, idet der kan være foretaget transaktioner eller være påbegyndt byggeri efter de seneste luftfotos.

De ledige arealer er yderst regulære og vurderes at være meget attraktive.

Området er et af de mest attraktive områder til transport- og logistikerhverv som følge af den gode adgang til motorvejsnettet, den interne vejstruktur samtidig med, at der er god synlighed fra motorvejen på trods af et udlæg, der er orienteret væk fra motorvejen.

### 3.9. Gadstrup Erhvervspark

Erhvervsområdet er beliggende i Gadstrup mellem Roskilde og Køge ud til rute 6. Fra området er der kort afstand til Roskilde Lufthavn. Området er omfattet af lokalplan 58 og er udlagt til industri og større værkstedsvirksomheder, heriblandt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Området rummer en lang række virksomheder inden for forskellige brancher. Området rummer bl.a. RGS Nordic, Danish Agro og flere produktionsvirksomheder.



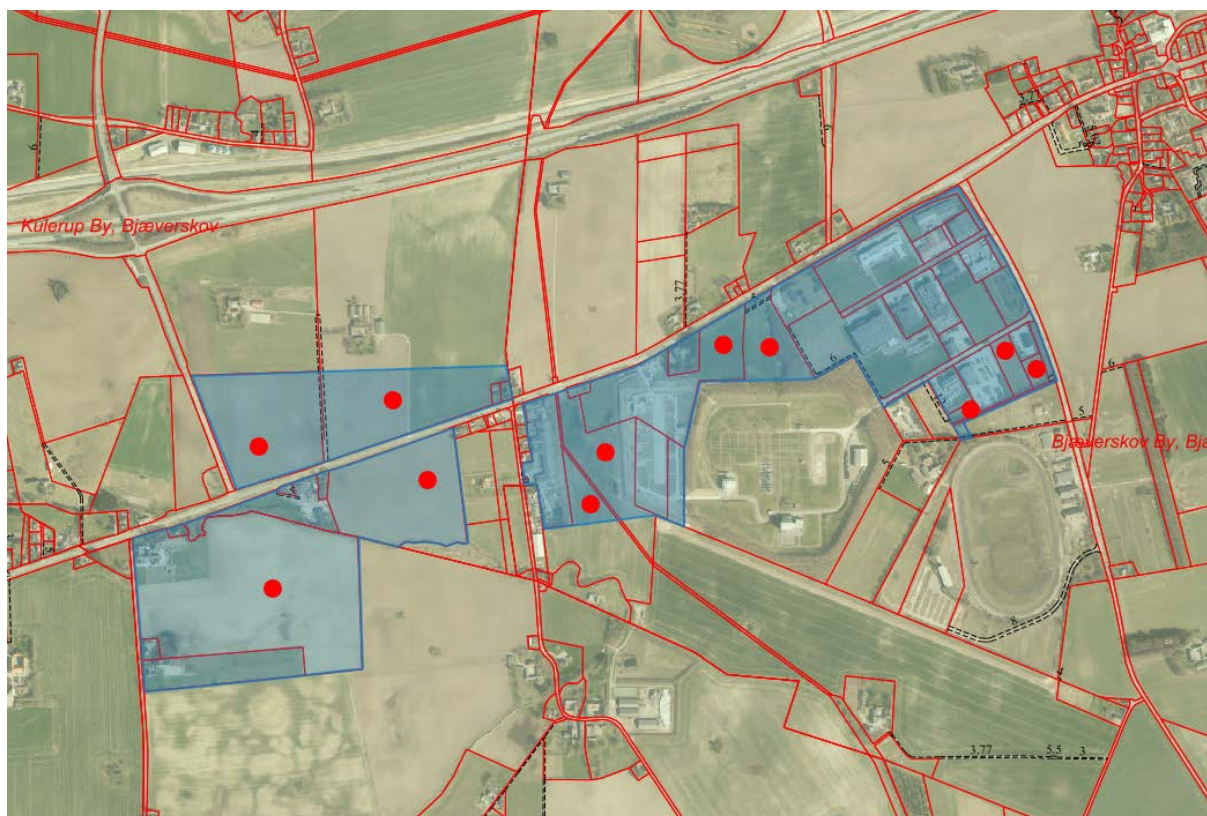
Parameter	Score	Vurderet restrummelighed	
Adgang til motorvej	2	0 - 10%	
Intern infrastruktur	3	11 - 25%	X
Synlighed	1	26 - 50%	
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%	
		76 - 100%	

Erhvervsområdet (VSB-delen) omfatter ca. 53 ha, hvoraf ca. 10 ha er ubebygget svarende til ca. 20% af det samlede VSB-areal. De ledige arealer er ganske regulære og vurderes at være attraktive for virksomheder med en lokal forankring eller til udvidelsesmuligheder for eksisterende virksomheder.

Der er tale om et lokalt erhvervsområde med ca. 8 km til Køge Bugt Motorvejen og dermed ikke så attraktivt i en større regional sammenhæng. Den interne infrastruktur er ganske fornuftig, og synligheden fra Salløvej og Køgevej er fornuftig.

### 3.10. Bjæverskov Vest

Erhvervsområdet beliggende vest for Bjæverskov og i kort afstand fra Vestmotorvejens afkørsel 34 Borup. Området omfatter et eksisterende blandet erhvervsområde samt en række arealer, der er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Plangrundlaget er primært målrettet transport- og logistikerhverv. Hovedparten af arealerne henligger som landbrugsjord på nuværende tidspunkt.



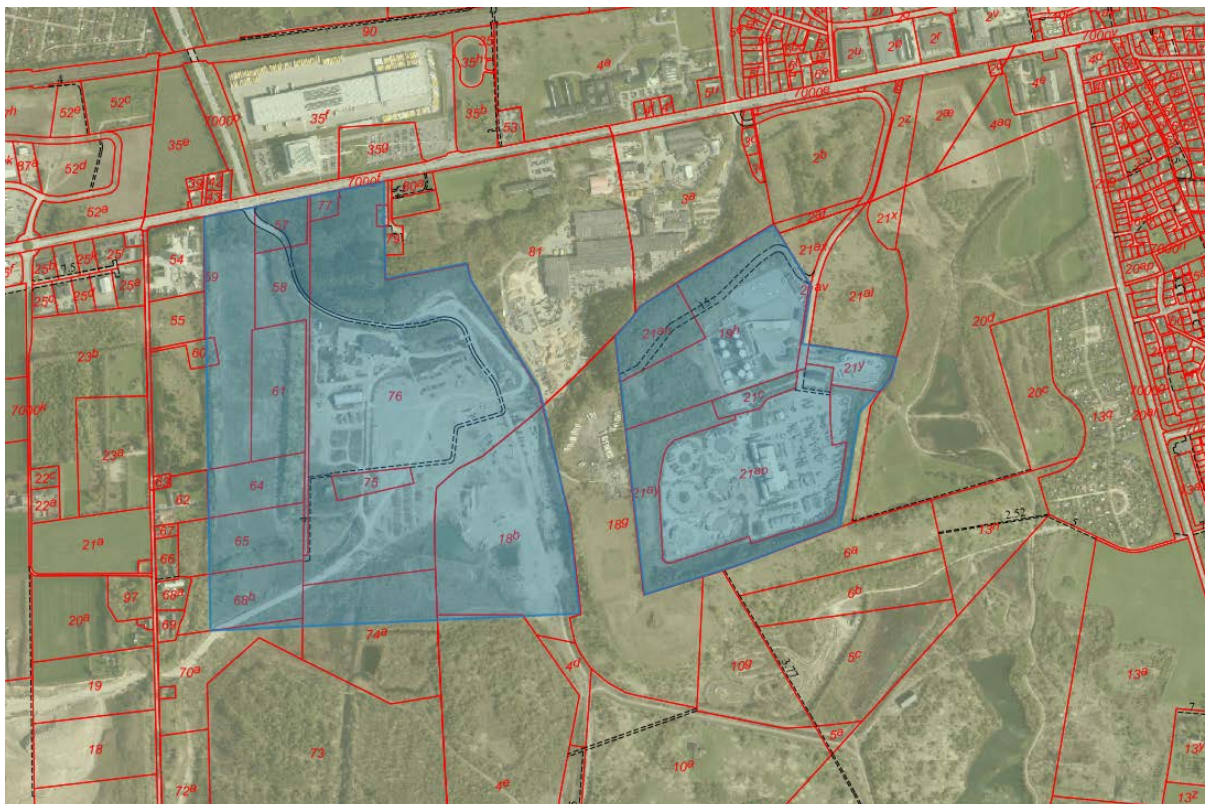
Parameter	Score	Vurderet restrummelighed	
Adgang til motorvej	5	0 - 10%	
Intern infrastruktur	4	11 - 25%	
Synlighed	3	26 - 50%	X
Byggefeltskvalitet	5	51 - 75%	
		76 - 100%	

Det markerede VSB-område omfatter ca. 77 ha, hvoraf 32 ha vurderes at være ubebygget i dag. Det reelle areal er vanskeligt at kvantificere, idet der fortsat ligger landbrugsejendomme på arealerne, herunder kan der være restriktioner i forhold til grønne korridorer m.v. Det ledige areal vurderes at udgøre ca. 40-50% af det samlede VSB-areal.

Området er velbeliggende i forhold til motorvejen, og den interne vejstruktur vurderes at kunne etableres, så det afspejler brugernes behov. Synligheden fra motorvejen kan blive fornuftig, dog bedst fra vestlig retning. Området er beliggende i tilknytning til et energiknudepunkt og vil derfor være attraktivt for energikrævende virksomheder eller aktiviteter. Der er endnu ikke foretaget udstykning, men udstykning af gode og regulære byggefelter er mulig. Området ligger i kort afstand fra STC og det kommende erhvervsområde ved Jordemodervej i Ringsted, og der er således en betydelig konkurrence i nærområdet.

### 3.11. Hedehusene Vest

Erhvervsområdet Hedehusene Vest består af to VSB-områder syd for hovedvejen mellem Hedehusene og Høje-Taastrup. Området rummer i dag råstofindvinding og har haft en central rolle i forbindelse med udvindingen af grus og sten i hele Hedeland. Den vestlige del er ejet af Nymølle Stenindustri, mens Ibf Hedehusene er lokaliseret i den østlige del. Området er omfattet af lokalplan 4.41 og er udlagt til industri med særlige beliggenhedskrav, herunder produktion, lager og transport. Området ligger lavt som følge af den tidligere anvendelse, og der kan etableres højlager uden gener for naboområderne.



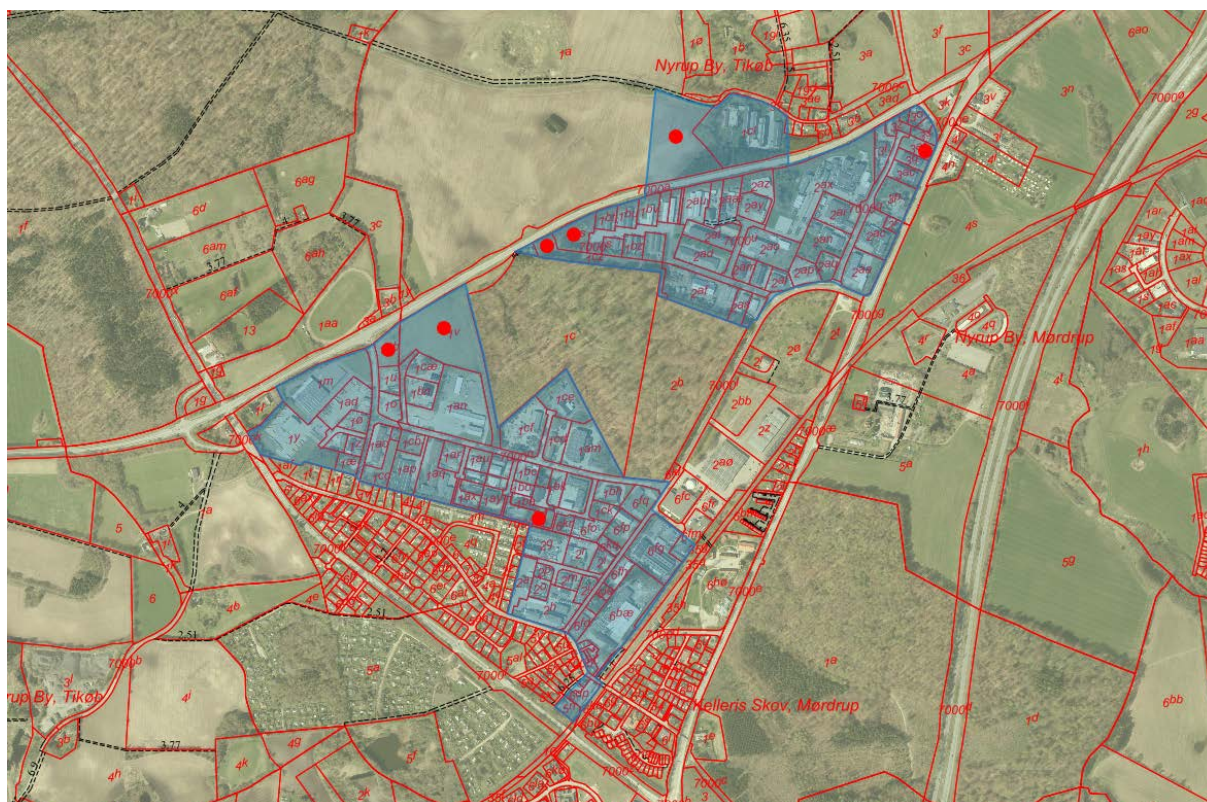
Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	5	0 - 10% X
Intern infrastruktur	-	11 - 25%
Synlighed	1	26 - 50%
Byggefeltskvalitet	-	51 - 75%
		76 - 100%

VSB-området omfatter ca. 90 ha og er fuldt udnyttet, men den vestlige del kan konverteres, såfremt der findes en potentiel køber eller bruger til arealerne. Den nuværende ejer af området vurderes at have forholdsvis kortsigtet interesse i området, og det kan derfor komme i spil inden for en kortere tidshorisont.

Der er tale om ganske velbeliggende arealer og DSV's placering af hovedsæde på modsatte side af hovedvejen vidner om områdets kvalitet. Synligheden er ikke god, men nærheden til motorvejen og København vurderes at have en positiv indflydelse på efterspørgslen. Der kan med stor sandsynlighed skabes gode og regulære byggefelter.

### 3.12. Kvistgaard Nord og Oldensvej Erhvervsområde

Erhvervsområdet er beliggende i Helsingør Kommune lige vest for Espergærde. Der er tale om et ældre og blandet erhvervsområde, der bl.a. rummer medicinalvirksomheden Bavarian Nordic og Dog Trælast samt en række mindre og mellemstore produktions- og håndværksvirksomheder. Den nordøstlige del af området er omfattet af lokalplan 2.1 og udlagt til industri og større værkstedsvirksomhed.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	4	0 - 10%
Intern infrastruktur	4	11 - 25%
Synlighed	2	26 - 50%
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%
		76 - 100%

X

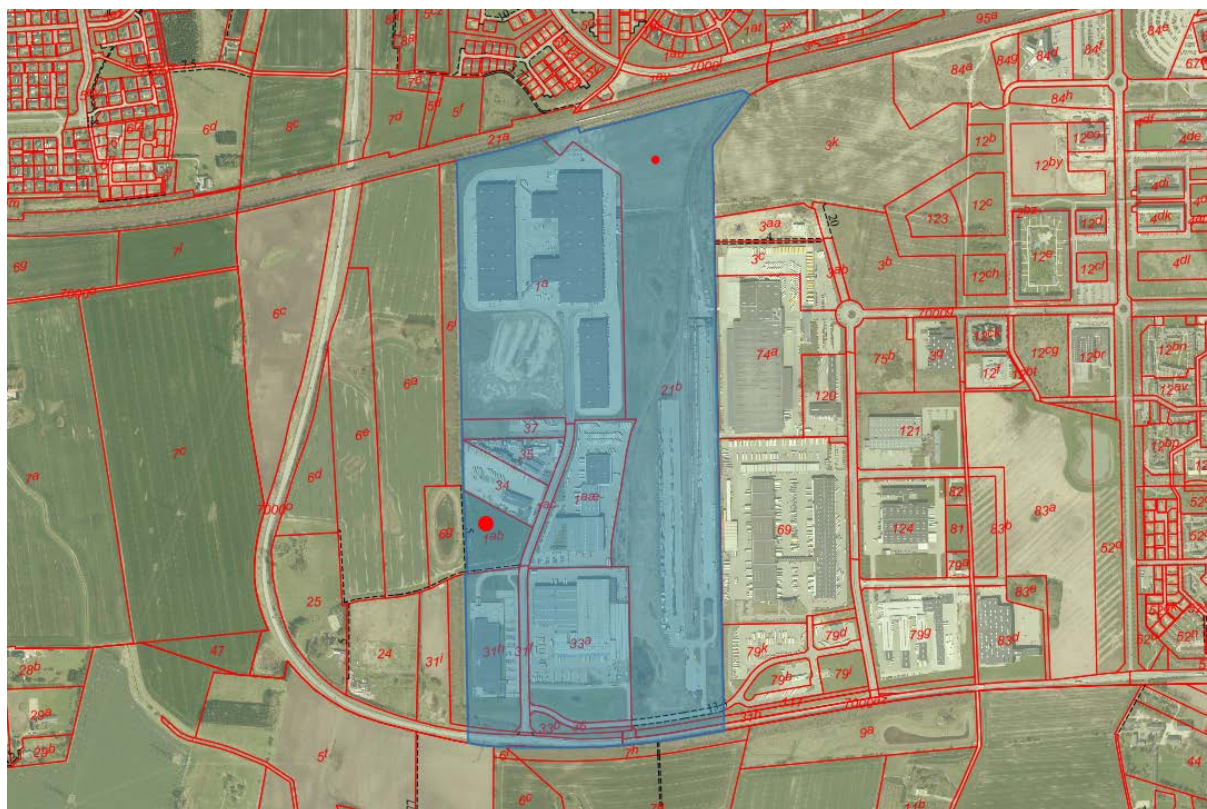
Erhvervsområdet (VSB-delen) omfatter ca. 76 ha, hvoraf ca. 8 ha er ubebygget svarende til lige over 10% af det samlede VSB-areal. De ledige arealer er regulære og vurderes at være attraktive for virksomheder med en lokal forankring eller til udvidelsesmuligheder for eksisterende virksomheder. Dele af arealerne kan have begrænset anvendelse pga. nærhed til højspændingsledninger.

Der er tale om et lokalt erhvervsområde med kort afstand til Helsingørmotorvejen.

Den interne infrastruktur er ganske fornuftig, men synligheden er ikke så god.

### 3.13. Høje-Taastrup TransportCenter

Erhvervsområdet ved Høje-Taastrup TransportCenter er et af de mest specialiserede områder til transport- og logistikfunktioner. Området er udlagt med en meget effektiv infrastruktur, der også tæller kombiterminalen, hvor det er muligt at omlade hele sættevogne fra godstog til vejtransport. Området huser bl.a. det nye Grønttorvet og Freja Transport. Erhvervsområdet vest for VSB-arealet rummer også virksomheder inden for transport- og logistikbranchen bl.a. Danske Fragtmænd, GLS og DSV.



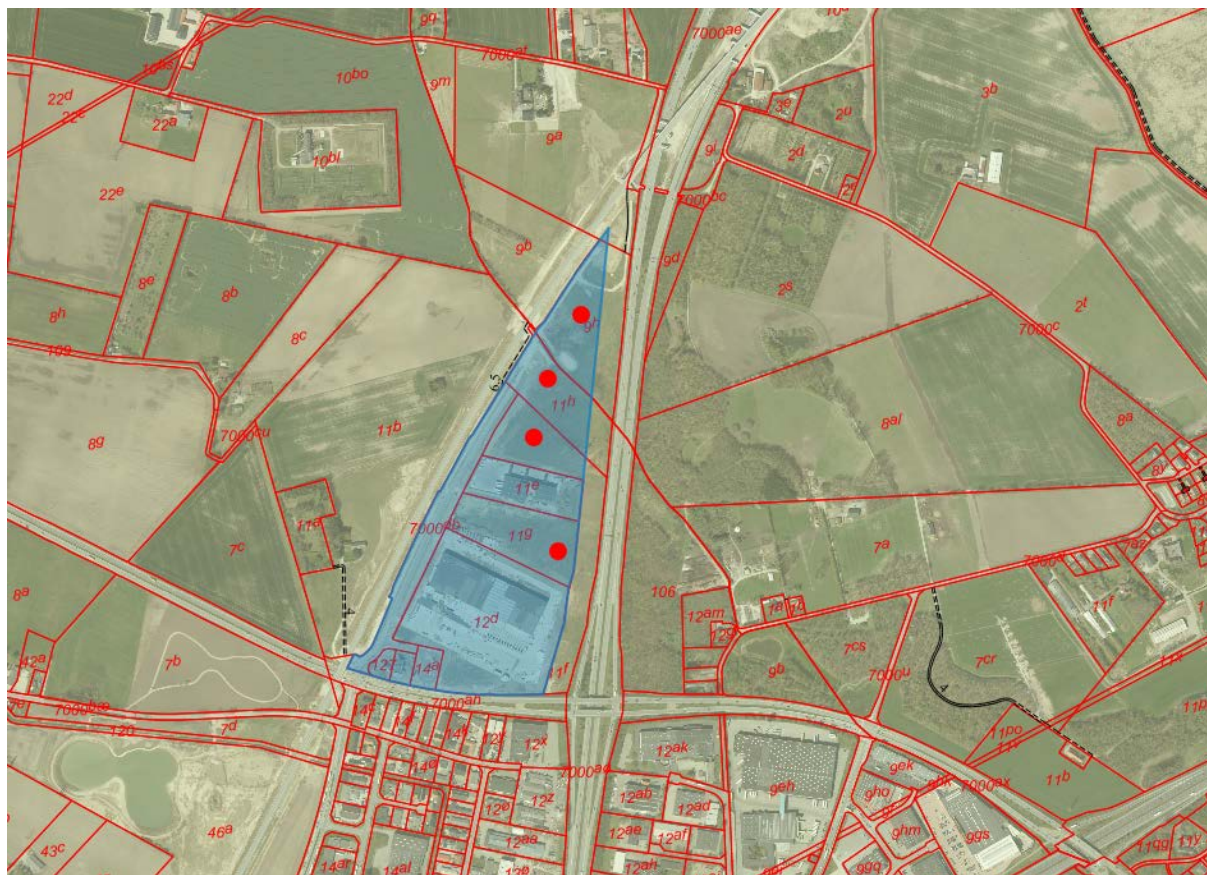
Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	5	0 - 10% X
Intern infrastruktur	5	11 - 25%
Synlighed	2	26 - 50%
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%
		76 - 100%

Erhvervsområdet (VSB-delen) omfatter ca. 80 ha, hvoraf ca. 7 ha er ubebygget svarende til lige under 10% af det samlede VSB-areal. Der er tale om to ledige grunde, hvoraf den vestlige grund er et regulært og velbeliggende areal, mens den nordlige grund ikke er vejbetjent og muligvis er en del af den grønne struktur. Området kan derfor i grove træk opfattes som fuldt udbygget.

Området har en meget fin infrastrukturel tilgængelighed, og den interne struktur er målrettet funktionen i området. Synligheden er begrænset, men vurderes i dette tilfælde ikke at gå ud over kvaliteten af området.

### 3.14. Ishøj Trekantsområde

Erhvervsområdet er forholdsvis nyetableret og skabt på baggrund af den nye Ringsted-København bane, der sammen med Motorring 4 afgrænser området. Byggeaktiviteten har været høj de seneste 12-18 måneder. Området er udlagt til transport- og logistikerhverv.



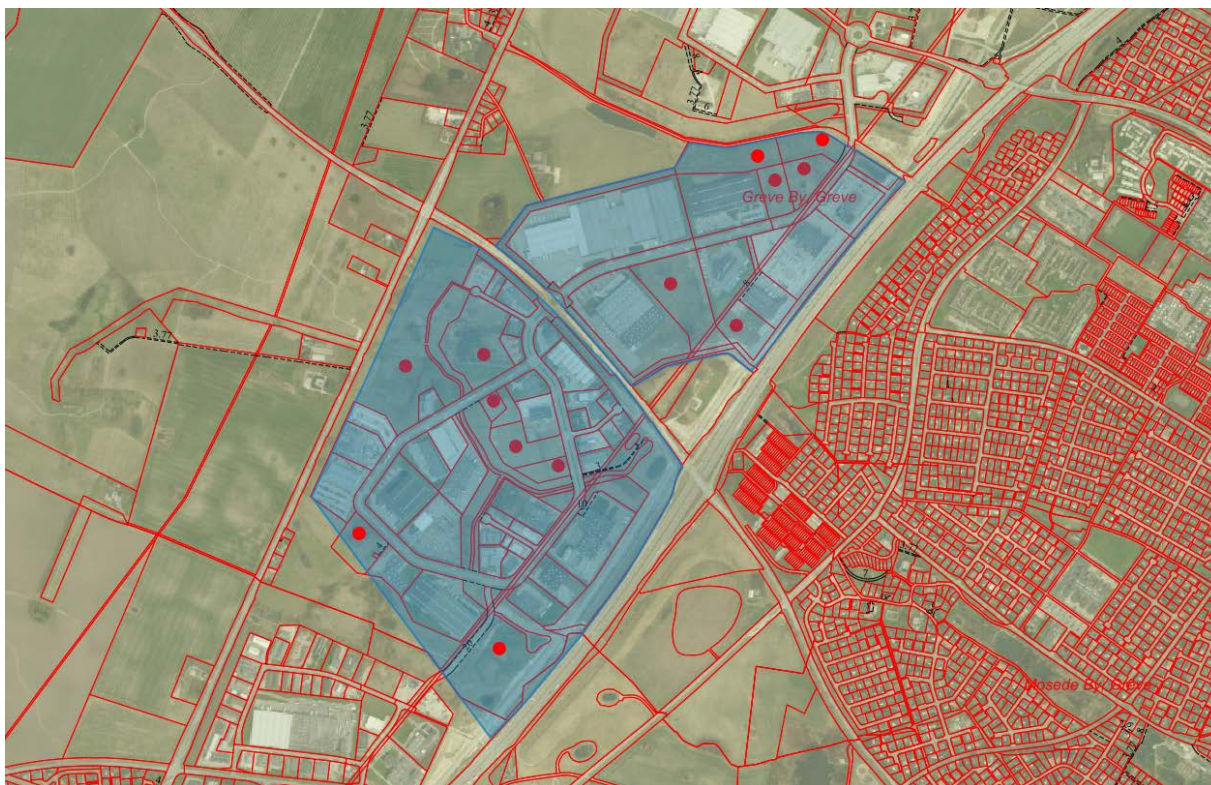
Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	5	0 - 10%
Intern infrastruktur	4	11 - 25%
Synlighed	5	26 - 50% <span style="float: right;">X</span>
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%
		76 - 100%

Området omfatter ca. 20 ha, hvoraf ca. 8 ha vurderes at være ubebygget i dag. Det er primært de nordlige grunde, der er ledige. Hvis matrikuleringen fastholdes, kan der være tale om nogle lidt irregulære arealer. Overordnet set er der dog mulighed for at udstykke nogle ganske gode grunde.

Området har en meget motorvejsnær beliggenhed med direkte adgang til afkørsel 6 Ishøj. Synligheden er meget god, og der vil være særdeles god eksponering af de virksomheder, der vælger at lokalisere sig i området. Overordnet set er der tale om et velbeliggende og attraktivt område til transport- og logistikerhverv.

### 3.15. Greve Main og Ventrupparken

Der er reelt tale om to selvstændige erhvervsområder, men deres beliggenhed og fælles identitet gør, at de kan beskrives samlet. Områderne er beliggende ud til Køge Bugt Motorvejen ved afkørsel 29 Greve S. Greve Main er et blandet område med produktions- og logistikvirksomheder, mens Ventrupparken i højere grad er målrettet deciderede transport- og logistikerhverv.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	5	0 - 10% X
Intern infrastruktur	5	11 - 25%
Synlighed	5	26 - 50%
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%
		76 - 100%

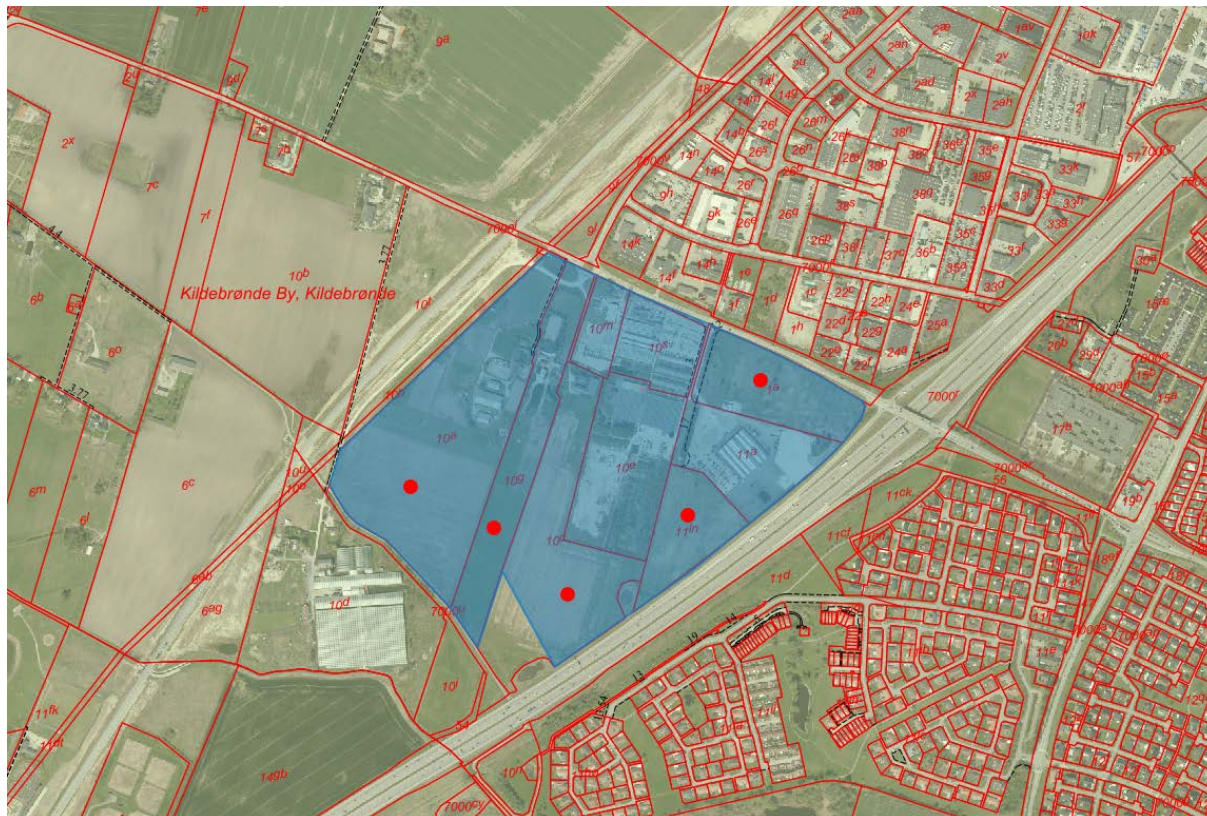
Det samlede VSB-område omfatter i alt ca. 143 ha, hvoraf kun ca. 8-10% er ledigt i dag. Der er dog store ubebyggede grønne arealer, der ikke kan bruges pga. bindinger. De ledige grunde vurderes generelt at have en rimelig byggefeltskvalitet, men vurderes at være lidt for små i forhold til den nuværende efterspørgsel efter større anlæg.

Der er tale om et meget velbeliggende erhvervsområde med direkte adgang til det overordnede vejnet, samtidig med at der er stor synlighed fra motorvejen. Området er kendt som et attraktivt og effektivt erhvervsområde med stor interesse fra investorer og brugere.



### 3.16. Kildebrønde Syd

Området Kildebrønde Syd er en udvidelse af det store blandede erhvervsområde Kildebrønde. Området er beliggende mellem Ishøj-Trekanten og Ventrupparken og er ifølge lokalplan 14.53 udlagt til erhverv inden for transport, lager og logistik. Lokalplanen muliggør opførelse af højlagre på op til 21 m.



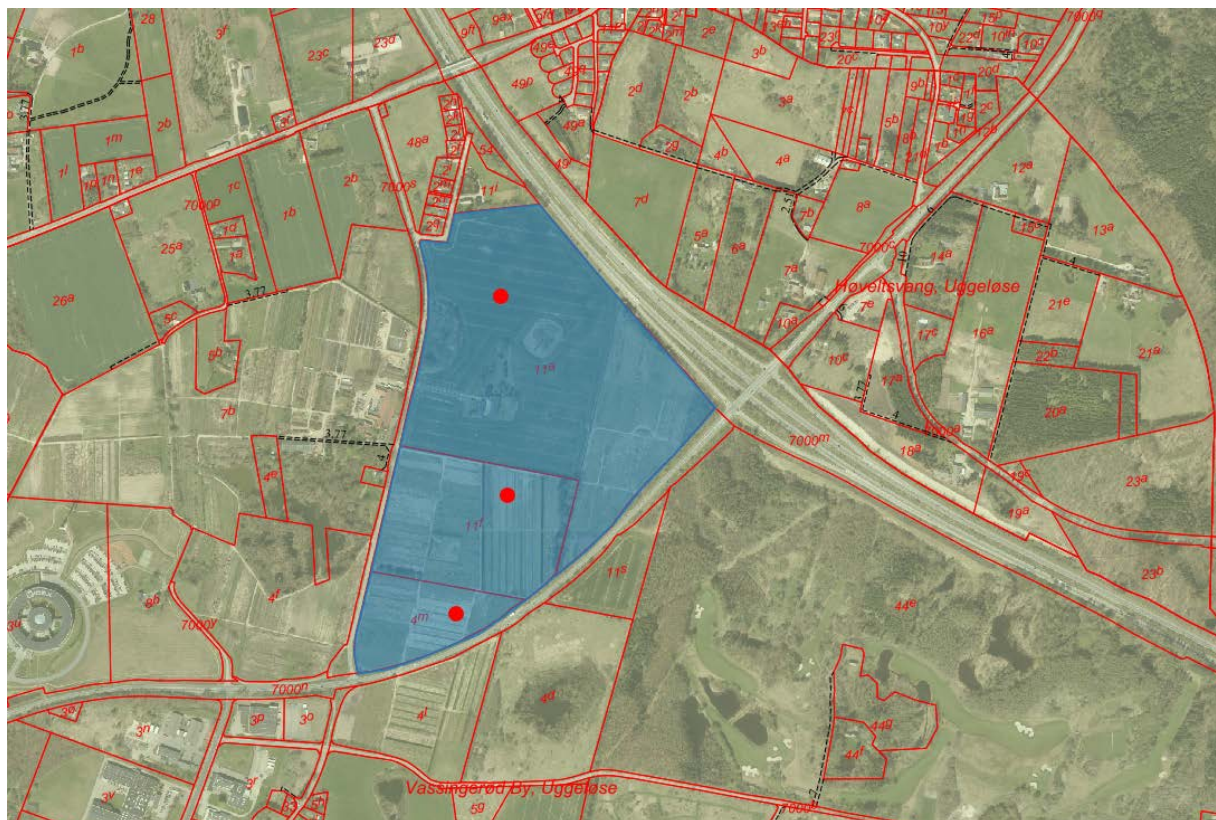
Parameter	Score	Vurderet restrummelighed	
Adgang til motorvej	5	0 - 10%	
Intern infrastruktur	4	11 - 25%	
Synlighed	5	26 - 50%	X
Byggefeltskvalitet	3	51 - 75%	
		76 - 100%	

VSB-området omfatter ca. 38 ha, der kun er delvist bebygget i dag. Ledige arealer vurderes at udgøre ca. 19 ha, men kan være højere, hvis de nuværende ejendomme nedrives og omdannes til erhvervsgrunde. Byggefeltskvaliteten afhænger af den endelige matrikulering, men der er mulighed for at udstykke nogle ganske attraktive og regulære byggefelter.

Der er tale om et meget velbeliggende erhvervsområde med direkte adgang til det overordnede vejnet, samtidig med at der er stor synlighed fra motorvejen. Der kan blive tale om et ganske udmærket erhvervsområde målrettet transport- og logistikerhverv.

### 3.17. Ny Vassingerød Nord

Området, der også kaldes Farremosen er et nyudlagt erhvervsområde og omfattet af lokalplan 3.392, hvor anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder. Området er beliggende op til Hillerødmotorvejen ved afkørsel 11 Allerød S.



Parameter	Score	Vurderet restrummelighed
Adgang til motorvej	5	0 - 10%
Intern infrastruktur	-	11 - 25%
Synlighed	5	26 - 50%
Byggefeltskvalitet	-	51 - 75%
		76 - 100% X

VSB-området omfatter i alt ca. 34 ha og er hovedsageligt ubebygget. Sadolin & Albæk er bekendt med, at der på nuværende tidspunkt arbejdes på den fremtidige anvendelse af arealet, herunder at et antal virksomheder har udvist interesse for området. Den nordlige del ejes af selskabet Lunatrans A/S.

Arealerne er velbeliggende i forhold til motorvejen, og der vil være en ganske god synlighed fra motorvejen. Det skal dog bemærkes, at erhvervsarealer til transport- og logistikformål, som er beliggende nord for København, typisk er mindre eftertragtede end arealerne langs Køge Bugt Motorvejen.

I dette tilfælde er der ligeledes tale om Hillerødmotorvejen og ikke Helsingørmotorvejen, hvilket også påvirker efterspørgslen negativt. Arealet vurderes derfor i højere grad at blive efterspurgt af produktionsvirksomheder, der ønsker en motorvejsnær beliggenhed i hovedstadsområdet. Der vil dog være en vis konkurrence fra bl.a. de store erhvervsarealer ved Favrholm i Hillerød.

### 3.18. Vurdering af restrummeligheden

På baggrund af gennemgangen af de enkelte områder kan nedenstående tabel opstilles. Tabellen viser restrummeligheden (ledige arealer) opgjort i 2007 og af Sadolin & Albæk i 2017.

Erhvervsområde	Type	Ledigt 2007 (ha)	Ledigt 2017 (ha)	Forbrug 2007-2017	Andel af område
1 Solrød	Transport- og distribution	n.a.	36,0	n.a.	76-100%
2 Refshaleøen	VSB	0	0	n.a.	0-10%
3 Amagerværket	VSB	5,2	6,5	n.a.	11-25%
4 Prøvestenen	VSB + Transport- og distribution	0	0	n.a.	0 - 10%
5 Avedøre Holme	VSB + Transport- og distribution	10,9	7,5	3,4	0 - 10%
6 Rørtang	VSB	2,6	1,5	1,1	11 - 25%
7 Vassingerød	VSB	31,9	9,6	22,3	11 - 25%
8 Nordhøj	Transport- og distribution	42,7	24,0	18,7	11 - 25%
9 Gadstrup Erhvervspark	VSB	22,4	10,0	12,4	11 - 25%
10 Bjæverskov Vest	Transport- og distribution	56,8	32,0	24,8	26 - 50%
11 Hedehusene Vest	VSB	1,3	0,0	1,3	0 - 10%
12 Kvistgaard Nord og Oldensvej	Transport- og distribution	n.a.	8,0	n.a.	11 - 25%
13 Høje-Taastrup TransportCenter	Transport- og distribution	n.a.	6,9	n.a.	0 - 10%
14 Ishøj Trekantsområde	Transport- og distribution	n.a.	8,4	n.a.	26 - 50%
15 Greve Main	Transport- og distribution	n.a.	11,0	n.a.	0 - 10%
16 Ventrupparken	Transport- og distribution	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
17 Kildebrønde Syd	Transport- og distribution	n.a.	19,0	n.a.	26 - 50%
19 Ny Vassingerød Nord	VSB + Transport- og distribution	n.a.	33,7	n.a.	76 - 100%
		173,8	214,1	84,0	

Undersøgelsen fra 2012 viste en restrummelighed i 2007 for de 11 VSB-områder på 173,8 ha. Siden 2007 er der udlagt flere områder, og den samlede restrummelighed udgør i dag ca. 214 ha – heraf 123 ha i nye områder. De nye områder, som ikke var omfattet af undersøgelsen fra 2012, er anført med n.a. i 2007-kolonnen.

Fordelingen af restrummelighed på anvendelse kan opgøres, som vist herunder:

- 27,6 ha VSB
- 41,2 ha VSB + transport og distribution
- 145,3 ha transport og distribution

For de "gamle" områder er restrummeligheden reduceret med ca. 84 ha, hvilket vidner om en reel efterspørgsel. Eksempelvis er der sket en reduktion på ca. 24 ha i Nordhøj (8). Det skal dog bemærkes, at opgørelsen af rummeligheden og restrummeligheden for 2007 i Bjæverskov Vest (10) er baseret på opmåling foretaget af Sadolin & Albæk pga. fejl i opgørelsen fra 2012. En vis del af forbruget kan henføres til opgørelsesmetoden, hvor der kan være usikkerhed omkring, hvor stor en del af de ubebyggede arealer, som reelt kan bebygges. Det skyldes, at Sadolin & Albæk ikke har kendskab til hvilke kriterier, der lå til grund for kvantificeringen af ubebyggede arealer. Generelt er det vores vurdering, at opgørelsen af restrummeligheden i 2007 var retvisende.

For de nye områder er der tale om en betydelig restrummelighed, og for hovedparten af områderne er der tale om erhvervsområder af en høj kvalitet. Restrummeligheden i de "nye områder" udgør ca. 123 ha. I forhold til arealer udlagt til transport- og distributionserhverv er der en fornuftig rummelighed langs med de attraktive motorvejsstrækninger ned til Køge og Høje-Taastrup.

Rummeligheden i det, der kan betegnes som førsteklases logistikområder, udgør ca. 98 ha. Det drejer sig om områderne Solrød (1), Nordhøj (8), Ishøj Trekantsområde (14), Greve Main (15), Ventrupparken (16) samt Kildebrønde Syd (17).

I tabellen herunder ses et overblik over scoringen i de enkelte områder sammenholdt med restrummeligheden.

Erhvervsområde	Adg. til motorvej	Intern infrastruktur	Synlighed	Byggefeltskvalitet	Ledigt 2017 (ha)
1 Solrød	5	-	5	5	36,0
2 Refshaleøen	1	3	1	-	0
3 Amagerværket	1	2	1	3	6,5
4 Prøvestenen	1	3	1	-	0
5 Avedøre Holme	5	4	3	3	7,5
6 Rørtang	4	4	2	3	1,5
7 Vassingerød	4	4	2	3	9,6
8 Nordhøj	5	5	3	5	24,0
9 Gadstrup Erhvervspark	2	3	1	3	10,0
10 Bjæverskov Vest	5	4	3	5	32,0
11 Hedehusene Vest	5	-	1	-	0,0
12 Kvistgaard Nord og Oldensvej	4	4	2	3	8,0
13 Høje-Taastrup TransportCenter	5	5	2	3	6,9
14 Ishøj Trekantsområde	5	4	5	3	8,4
15 Greve Main	5	5	5	3	11,0
16 Ventrupparken	5	5	5	3	11,0
17 Kildebrønne Syd	5	4	5	3	19,0
19 Ny Vassingerød Nord	5	-	5	-	33,7
I alt					214,1

Ses der på kvaliteten af restrummeligheden er der tale om ganske gode områder og grunde. Kvaliteten af de udbudte eller potentielle byggefelter er høj i bl.a. Solrød (1), Nordhøj (8) og Ishøj Trekantsområde (14). Området Ny Vassingerød Nord (19) og Bjæverskov Vest (10) kan potentielt også komme til at rumme nogle ganske gode og regulære byggefelter.

De resterende områder vurderes at indeholde en blanding af mere eller mindre regulære grunde.

## 4. Vurdering af udviklingen frem mod 2030

Efterspørgslen på erhvervsjendomme og grundarealer er i høj grad konjunkturbestemt, men der sker samtidig en grundlæggende bevægelse fra ældre og utidssvarende ejendomme til moderne, effektive og velbeliggende ejendomme.

Udviklingen i efterspørgslen efter grundarealer til erhvervsformål frem til 2030 vurderes i høj grad at være et spørgsmål om den konjunkturelle udvikling både nationalt og globalt. Det vil være nødvendigt at skelne mellem efterspørgslen efter ejendomme og grundarealer til produktionsvirksomheder med særlige beliggenhedskrav henholdsvis transport- og distributionserhverv.

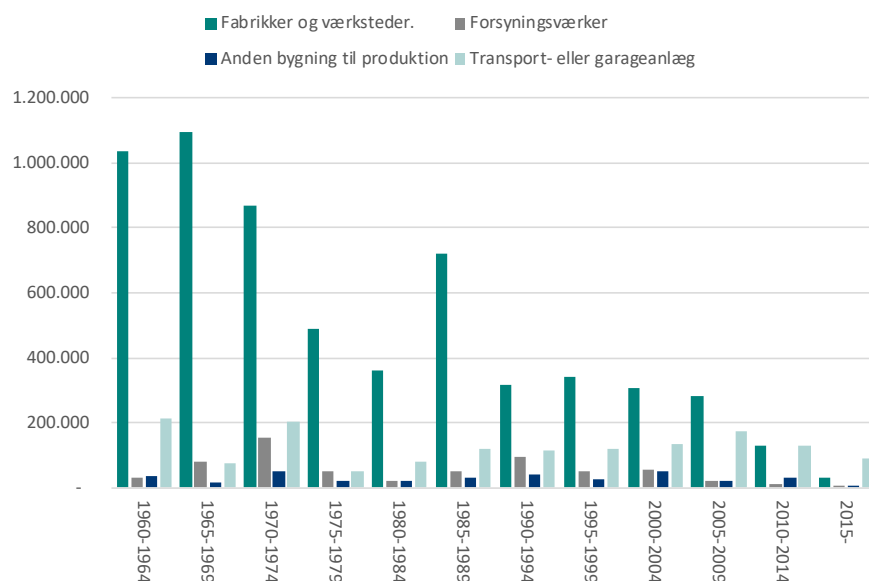
### 4.1. Byggeaktiviteten

Det statistiske grundlag for at vurdere byggeaktiviteten på markedet for erhvervsjendomme er svagt, idet Danmarks Statistiks opgørelser er baseret på klassifikationen i BBR-registeret.

Kategorierne *Fabrikker og værksteder*, *Forsyningsværker (el-, gas-, vand- og varmeværker)*, *Anden bygning til produktion* samt *Transport- eller garageanlæg* burde være dækkende, men kategorien *Bygninger til kontor, handel, lager, offentlig administration* forstyrrer billedet. En stor andel af de nyopførte lagerejendomme og logistikanlæg i bl.a. Køge og Høje-Taastrup vurderes at være placeret i denne kategori.

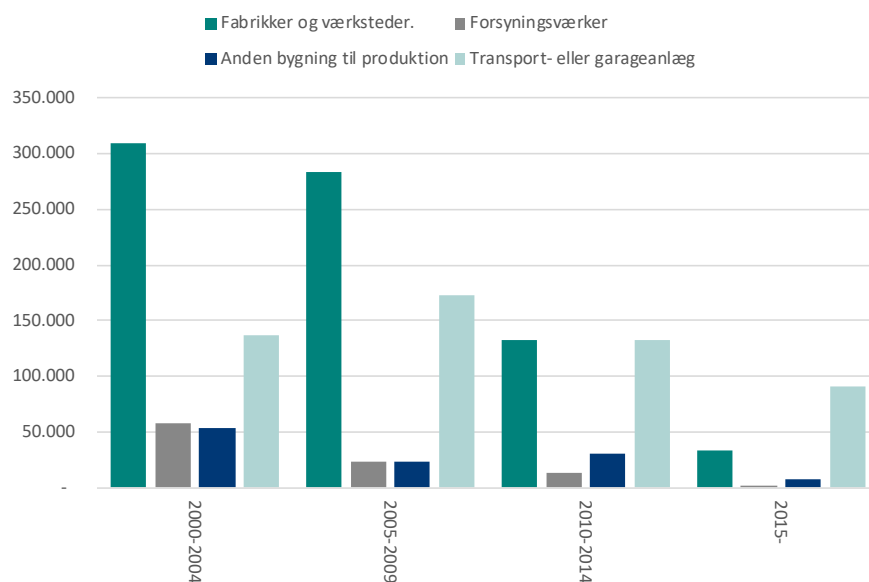
Data kan dog give et billede af udviklingen i byggeaktiviteten over tid og i særdeleshed de seneste 10-20 år.

Figuren herunder viser mængden af bygningstyper og den periode, de er opført i. Den kraftige økonomiske vækst i 1960'erne og i starten af 1970'erne resulterede i en stor byggeaktivitet inden for produktionsejendommene, mens andelen af transport- og garageanlæg var noget lavere. Dette forhold er sidenhen ændret.



Kilde: Danmarks Statistik

Ses der alene på perioden fra 2000 og frem til i dag, er andelen af transport- og garageanlæg steget betragteligt. Det er samtidig vores vurdering, at udviklingen har været endnu mere udtalt som følge af, at lagerejendomme kan være registreret i kategorien *Bygninger til kontor, handel, lager, offentlig administration*.



Kilde: Danmarks Statistik

## 4.2. Markedet for arealer til VSB'er og transport og logistik

Som nævnt bør der sondres mellem efterspørgslen på arealer til produktionsvirksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv, idet der knytter sig nogle særlige karakteristika til virksomhederne og antallet af dem.

### 4.2.1. Produktionsvirksomheder med særlige beliggenhedskrav

Efterspørgslen efter jord til nybyggeri af produktionsvirksomheder er forholdsvis begrænset, og hovedparten vurderes at ligge i de lavere miljøklasser 4-5. Eksempelvis vurderes de store medicinalvirksomheder såsom Novo Nordisk, Biogen m.v. i Hillerød og Egedal at være i lavere miljøklasser end VSB'ernes.

Antallet af virksomheder i de højeste miljøklasser (6-7) er begrænset, ligesom antallet af nye potentielle virksomheder i denne kategori også vurderes at være begrænset. Efterspørgslen vurderes derfor i høj grad at komme fra eksisterende virksomheder, der har behov for at udvide produktionen, og derfor vil efterspørgslen i helt nye VSB-områder være svag. Efterspørgslen fra nye internationale virksomheder inden for denne kategori vurderes også at være lav og desuden meget vanskelig at kvantificere.

Det er dog ikke ensbetydende med, at der ikke er et behov for arealer til VSB'er, da de eksisterende virksomheder har behov for at kunne udvide produktionen eller etablere helt nye produktionsfaciliteter i samme område.

#### 4.2.2. Transport- og distributionserhverv

Det forholder sig omvendt med virksomhederne inden for transport- og distributionserhvervene, der i høj grad efterspørger nye arealer og ejendomme. Stigende nethandel på nationalt og internationalt niveau og et behov for effektiv transport har de seneste 10 år medført kraftigt stigende efterspørgsel efter moderne logistikejendomme og arealer til brug for nybyggeri.

Aktørerne stiller dog nogle meget eksplicitte krav til beliggenheden og ejendommens kvaliteter. Motorvejsnærhed og gode tilkørselsforhold til området og internt i området er et kardinalpunkt og har afgørende betydning for valget af lokalitet.

I regionen er der en meget tydelig efterspørgsel på jord og ejendomme langs Køge Bugt Motorvejen ned til STC i Køge og på Holbækmotorvejen ud til Hedehusene. Efterspørgslen på strækningerne ud af Hillerødmotorvejen og mod nord ad Helsingørmotorvejen er langt mindre og vurderes ikke at blive større de kommende år.

Det betyder, at de udlæg, der er foretaget langs Køge Bugt Motorvejen, er fornuftige og har en kvalitet, der vurderes at stå mål med de krav, som virksomhederne og ikke mindst investorerne stiller.

Det er Sadolin & Albæks vurdering, at udbuddet af jord til transport- og distributionserhvervene skal være stort, samtidig med at kvaliteten også skal være høj. Et stort og bredt udbud af velbeliggende jord vurderes at være af afgørende betydning for væksten i hovedstadsområdet.

### 4.3. Forventninger til efterspørgsel og usikkerheden ved at estimere denne

Som nævnt er det vanskeligt at kvantificere efterspørgslen efter arealer til de traditionelle VSB'er, mens efterspørgslen efter arealer til transport- og distributionserhvervene i højere grad kan estimeres.

Byggeaktiviteten inden for kategorien transport og garageanlæg i Region Hovedstaden har udgjort ca. 300.000 m<sup>2</sup> de seneste 10 år. Hvis bebyggelsesprocenten sættes til 50%, vil det kræve 600.000 m<sup>2</sup> jord svarende til ca. 60 ha. Hertil kommer den ikke ubetydelige byggeaktivitet, hvor byggeriet er placeret i kategorien *Bygninger til kontor, handel, lager, offentlig administration*. Det har ikke været muligt at kvantificere nybyggeriet af lager inden for rammerne af denne rapport, men ud fra et groft skøn vurderes byggeaktiviteten at være ca. det dobbelte – svarende til et behov på ca. 100 - 120 ha over de kommende 10-15 år. Til sammenligning kan det nævnes, at det nye Grønttorv i Høje-Taastrup er beliggende på en grund på ca. 22 ha, mens logistikdelen af DSV's hovedsæde i Hedehusene omfatter ca. 9-10 ha jord.

I forhold til byggeaktiviteten de seneste 10 år er det værd at bemærke, at der har været tale om en periode med lavvækst og det er kun de seneste 2-3 år, hvor der for alvor er foretaget investeringer i produktionserhvervene.

### 4.4. Avedøre Holme

Avedøre Holme rummer i dag en række virksomheder inden for produktionserhvervene, men vurderes at være ganske attraktivt for logistikerhvervene. Det skyldes, at adgangen til motorvejsnettet er god, og afstanden til lufthavnen og de store boligområder i hovedstadsområdet er begrænset.

Det nuværende plangrundlag (Lokalplan 507) tillader industri og lettere industri. Danmarks største kontorejendom, der er ejet af Niam (Lokalplan 510), er beliggende i udkanten af området, men der er løbende en stor tomgang i ejendommen på trods af et lavt lejeniveau.

Størstedelen af Avedøre Holme er i Fingerplanen udpeget til område til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, dvs. virksomheder i miljøklasse 6 og 7.

Sadolin & Albæk vil klart anbefale, at Avedøre Holme fastholdes som et erhvervsområde, hvor der er mulighed for at placere virksomheder inden for miljøklasse 6 og 7, men at der også kan tillades traditionelle transport- og distributionserhverv i de lavere miljøklasser.

Avedøre Holme har en beliggenhed, hvor der ikke er problemer med gener i forhold til beboelsesområder. Det skal dog bemærkes, at der internt i området kan være problemer med nabokonflikter, hvor støv fra eksempelvis håndtering af byggematerialer m.v. kan give problemer for virksomheder inden for fødevareproduktion, eller virksomheder som foretager overfladebehandling, herunder autolakerere.

Et eventuelt ønske om at kunne etablere flere kontorvirksomheder og videnserhverv i den nordlige del vurderes ikke at være realiserbart i en kommerciel kontekst, da der er mange områder med bedre tilgængelighed til højeffektiv kollektiv infrastruktur – eksempelvis Ørestad, Sydhavnen og Ny Ellebjerg. Etablering af en højklasset busforbindelse til området vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på områdets attraktivitet for kontorvirksomheder.

En udvidelse af området vurderes at være fornuftig set ud fra efterspørgselssiden, men der bør foretages nogle totaløkonomiske analyser, idet en udvidelse af området må forventes at kræve væsentlige investeringer i forbedrede tilkørselsforhold. Hertil kommer behovet for en VVM-analyse, der ikke nødvendigvis understøtter en udvidelse af området.

#### **4.5. Anbefalinger i forhold til eksisterende arealreservationer**

Et bredt udbud af erhvervsjord er en nødvendig forudsætning for at kunne tiltrække nye virksomheder til regionen samt tilbyde eksisterende virksomheder de nødvendige udvidelsesmuligheder.

I en markeds-mæssig sammenhæng sondres der primært mellem jord til kontorformål, traditionelle produktions- og lagerformål, logistik samt områder til produktionsvirksomheder i de højere miljøklasser. Ejendomme i de højere miljøklasser er primært specialejendomme målrettet en bestemt produktionsform og er derfor brugerejede. Dette er dog ikke tilfældet for de store transportcentre, der er eftertragtede af investorerne.

Erhvervsjord udbydes primært af kommuner, idet udvikling af erhvervsjord sjældent giver et tilstrækkeligt afkast pga. lave salgspriser og store indledende byggemodningsomkostninger. Et kommunalt udbud af erhvervsjord er vigtig for kommunens evne til at tiltrække virksomheder og dermed arbejdspladser og har derfor et strategisk sigte.

Det strategiske sigte bør også anvendes på et regionalt plan, således at den samlede region har et bredt udbud af erhvervsjord, der kan tilgodese virksomhedstypernes krav til beliggenhed og muligheder inden for miljøklasserne.

Restrummeligheden i de arealer, der er udlagt som rene VSB-områder, udgør maksimalt ca. 28 ha, mens restrummeligheden for de kombinerede områder med VSB og Transport- og distribution udgør



ca. 41 ha. Det forholdsvis lave udbud af arealer inden for disse kategorier bør betyde, at udlægget fastholdes for at sikre muligheden for at placere nye virksomheder i regionen. Hvis arealerne ændrer status til lavere miljøklasser, vil der være tale om en irreversibel beslutning. Nyudlæg af arealer til VSB'er vurderes at være en overordentlig vanskelig øvelse set i forhold til VVM-undersøgelser, nabokonflikter mellem virksomheder, beboerklager og politiske ønsker.

Efterspørgslen efter velbeliggende erhvervsjord til transport- og distributionsformål er høj og vurderes at være det fremadrettet. Dette betyder, at der på regionalt plan skal sikres et tilstrækkeligt udbud af jord i de områder, der efterspørges af brugerne og investorerne. Det er som nævnt tidligere områderne ned til Køge og ud til Hedehusene, mens erhvervsområderne mod nord ad Hillerødmotorvejen og Helsingørmotorvejen i langt mindre omfang efterspørges af brugere og investorer.

I denne sammenhæng er området ved Avedøre Holme særdeles interessant, idet området vurderes at kunne rumme både produktions- og logistikvirksomheder, uden at det medfører gener i forhold til boligområderne. Avedøre Holme kan ligeledes udbygges ved hjælp af opfyld fra de potentielle infrastrukturinvesteringer i havnetunnel og nye metrolinjer, men der bør foretages nogle totaløkonomiske analyser, idet en udvidelse af området må forventes at kræve væsentlige investeringer i forbedrede tilkørselsforhold. Hertil kommer behovet for en VVM-analyse, der ikke nødvendigvis understøtter en udvidelse af området.

## 5. Sammenfatning

Fingerplan 2017 trådte i kraft den 26. juni 2017, hvor der er udpeget en række områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv. Arbejdet med at revidere fingerplanen er dog fortsat i gang, og i forbindelse med dette arbejde har Erhvervsstyrelsen behov for at kende arealreserven i de områder, der er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv. For at kunne vurdere den operationelle restrummelighed er det nødvendigt at se på områdernes kvaliteter i forhold til markedets krav til områdernes beliggenhed og attraktivitet.

Der blev i 2012 foretaget en undersøgelse af 11 VSB-områder. Med udgangspunkt i denne undersøgelse har Sadolin & Albæk foretaget en ny gennemgang af områderne inkl. nye områder, som er udlagt siden 2012 med henblik på at vurdere mængden af ledige arealer, herunder kvaliteten af området og grundene, ud fra nogle markedsmæssige parametre. Disse parametre er udvalgt på baggrund af kendskabet til virksomhedernes lokaliseringskrav.

Gennemgangen af områderne viser en stor variation i restrummeligheden, herunder i kvaliteten af arealerne i forhold til de udvalgte parametre. Den totale restrummelighed udgør ca. 214 ha, som vist i tabellen herunder. Tabellen indeholder også scoringen af de enkelte områder.

Erhvervsområde	Adg. til motorvej	Intern infrastruktur	Synlighed	Byggefeltskvalitet	Ledigt 2017 (ha)
1 Solrød	5	-	5	5	36,0
2 Refshaleøen	1	3	1	-	0
3 Amagerværket	1	2	1	3	6,5
4 Prøvestenen	1	3	1	-	0
5 Avedøre Holme	5	4	3	3	7,5
6 Rørtang	4	4	2	3	1,5
7 Vassingerød	4	4	2	3	9,6
8 Nordhøj	5	5	3	5	24,0
9 Gadstrup Erhvervspark	2	3	1	3	10,0
10 Bjæverskov Vest	5	4	3	5	32,0
11 Hedehusene Vest	5	-	1	-	0,0
12 Kvistgaard Nord og Oldensvej	4	4	2	3	8,0
13 Høje-Taastrup TransportCenter	5	5	2	3	6,9
14 Ishøj Trekantsområde	5	4	5	3	8,4
15 Greve Main	5	5	5	3	11,0
16 Ventrupparken	5	5	5	3	19,0
17 Kildebrønne Syd	5	4	5	3	33,7
19 Ny Vassingerød Nord	5	-	5	-	33,7
I alt					214,1

Generelt er det vores vurdering, at opgørelsen af restrummeligheden for 2007 var korrekt, og for de nye områder, der er kommet til siden 2007, er der tale om en betydelig restrummelighed. For hovedparten af de nye områder er der tale om høj kvalitet. I forhold til arealer udlagt til transport- og distributionserhverv er der en fornuftig rummelighed langs med de attraktive motorvejsstrækninger ned til Køge og Høje-Taastrup. Rummeligheden i det, der kan betegnes som førsteklases logistikområder, udgør ca. 100 ha. Det drejer sig om områderne Solrød (1), Nordhøj (8), Ishøj Trekantsområde (14), Greve Main (15), Ventrupparken (16) samt Kildebrønne Syd (17).

Restrummeligheden i de arealer, der er udlagt som rene VSB-områder, udgør maksimalt ca. 28 ha, mens restrummeligheden for de kombinerede områder med VSB og transport- og distribution udgør

ca. 41 ha. Det forholdsvis lave udbud af arealer inden for disse kategorier bør betyde, at udlægget fastholdes for at sikre muligheden for at placere nye virksomheder i regionen. Hvis arealerne ændrer status til lavere miljøklasser, vil der være tale om en irreversibel beslutning. Efterspørgslen på velbeliggende erhvervsjord til transport- og distributionsformål er høj og vurderes at være det fremadrettet. Dette betyder, at der på regionalt plan skal sikres et tilstrækkeligt udbud af jord i de områder, der efterspørges af brugerne og investorerne.

Erhvervsjord udbydes primært af kommuner, idet udvikling af erhvervsjord sjældent giver et tilstrækkeligt afkast pga. lave salgspriser og store indledende byggemodningsomkostninger. Et kommunalt udbud af erhvervsjord er vigtig for kommunens evne til at tiltrække virksomheder og dermed arbejdspladser, og har derfor et strategisk sigte.

Det strategiske sigte bør også anvendes på et regionalt plan, således at den samlede region har et bredt udbud af erhvervsjord, der kan tilgodese virksomhedstypernes krav til beliggenhed og muligheder inden for miljøklasserne.

## 6. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Sadolin & Albæk A/S anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for klienten i henhold til dette opdrag. Sadolin & Albæk kan af tredjemand ikke holdes ansvarlig for indholdet af nærværende rapport.

Sadolin & Albæk kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler på grund af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af denne rapport.

## 7. Offentliggørelse

Det er aftalt, at rapporten frit kan anvendes af Erhvervsstyrelsen, herunder at den kan offentliggøres på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

## 8. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede, Peter Winther og Ole Hjorth, Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K, erklærer hermed at handle som eksterne rådgivere og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med nærværende rapport.

København, 16. januar 2018  
Sadolin & Albæk A/S



Peter Winther  
Adm. direktør, partner, MRICS



Ole Hjorth  
Director, cand.silv., MRICS



**SADOLIN & ALBÆK A/S**

Palægade 2-4, 1261 København K

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

T: 70 11 66 55, E: [sa@sadolin-albaek.dk](mailto:sa@sadolin-albaek.dk), W: [sadolin-albaek.dk](http://sadolin-albaek.dk)

CVR no. 10 52 56 75

*Sadolin* | **ALBÆK**

In alliance  
with JLL

 **RICS**