



EJENDOMMENS BELIGGENHED

Ejendommen er beliggende centralt i sydbyen i Roskilde med en ualmindelig god placering i krydset mellem Søndre Ringvej/Østre Ringvej og Køgevej, ca. 1 km fra banegården og centrum. Krydset er et af de mest befærdede i Roskilde og markerer det centrale knudepunkt i sydbyen. Beliggenheden sikrer dermed en unik synlighed og facadeværdi.

Køgevej er en af de to primære indfaldsveje til Roskilde Centrum fra syd, og kobler bl.a. også byen sammen med motorvej E20, Holbækmotorvejen. På Køgevej - umiddelbart syd for Ejendommen - er der i 2025 målt en årsdøgns trafik på 13.826 køretøjer, mens årsdøgns trafikken i 2025 blev målt til 10.562 køretøjer på Østre Ringvej - umiddelbart øst for Ejendommen.

Området omkring Ejendommen er desuden kendetegnet ved en høj koncentration af boligområder, både bestående af etagebyggeri samt parcel- og rækkehuse. Den korte afstand til disse beboelsesområder, herunder også boligerne i Hovedejendommen, sikrer et stabilt lokalt kundegrundlag med daglig efterspørgsel efter dagligvarer.

Nærområdet

Nærområdet omfatter desuden bl.a. Roskilde Sygehus, dag- og uddannelsesinstitutioner, og der er kort afstand til den kreative bydel, Musicon, og det rekreative område, Roskilde Ring, der er Roskilde sydbys store grønne område.

Musicon

Musicon er Roskildes kreative bydel og er udviklet på et tidligere industriområde mellem Roskilde Station og Dyrskuepladsen. Om-

rådet er i dag et levende bykvarter, hvor kultur, erhverv, boliger og uddannelse er samlet i et innovativt miljø med fokus på kreativitet, bæredygtighed og oplevelser.

Bydelen rummer mere end 70 virksomheder, foreninger og kulturinstitutioner samt en bred vifte af spisesteder, værksteder, butikker og kreative erhverv. Området er blandt andet hjemsted for museet Ragnarock, teatret Aaben Dans og Roskilde Festivals administration, mens handelsstrøget Containerstrøben danner ramme om caféer, mikrobryggeri, specialbutikker og iværksættermiljøer.

Kombinationen af arkitektur i høj kvalitet, grønne principper og et aktivt byliv har gjort Musicon til et attraktivt vækstcenter, der fortsat tiltrækker nye virksomheder, beboere og besøgende.

Roskilde

Roskilde er Danmarks 10. største by med 53.897 indbyggere i 2026. Byen er kendetegnet ved en god infrastruktur og nærheden til hovedstadsområdet. Roskilde er endvidere en vigtig uddannelsesby og har et bredt tilbud af både erhvervsuddannelser, gymnasiale uddannelser samt Roskilde Universitet. Derudover er Roskilde kendt for deres domkirke, universitetshospital og ikke mindst festival. Kommunen er en af de større kommuner i Region Sjælland og fungerer som et vigtigt regionalt knudepunkt for både erhverv, uddannelse og handel.

Befolkningsudviklingen i kommunen har været stabilt stigende gennem en længere årrække, drevet af tilflytning - særligt fra hovedstadsområdet - samt udvikling af nye boligområder.

