

Indhold

Mål for by- og boligudvikling	2
Byrådets mål for by- og byudvikling:	2
Retningslinjer for by- og boligudvikling	4
Retningslinjekort for by- og boligudvikling	12
Redegørelseskort over Kystnærhedszonen	13

Mål for by- og boligudvikling

Solrød Kommune er attraktiv som bosætnings Kommune. Solrød har 6 km børnevenlig sandstrand langs Køge Bugt, et smukt agerlandskab med 6 landsbyer og den hyggelige stationsby Havdrup - alt med gode trafikale forbindelser til København, Køge og Roskilde.

Byrådets mål for by- og byudvikling:

- Solrød Kommune skal fortsat være en attraktiv og rekreativ bosætningskommune, hvor byudvikling skal ske på et helhedsorienteret og balanceret grundlag, og tilgængeligheden mellem boliger, arbejdspladser, skoler og centre skal være god.
- Solrød Kommune skal være smukkere på et bæredygtigt grundlag i forhold til byudvikling, klima og miljø.
- Solrød Kommune vil fremme boligmuligheder, der imødekommer alle aldersgrupper, skabe cirkulation i boligmassen og vil derfor udpege centralt beliggende arealer til forskellige boligtyper herunder ungdoms- og seniorboliger.
- Solrød Kommune vil udpege perspektivarealer til boligudstykninng, som kan sikre en langsigtet harmonisk og bæredygtig udvikling.
- Solrød Kommune vil fremtidssikre Solrød Center og Havdrup Bymidte, så de kan danne rammer for handel, ophold, aktiviteter og oplevelser.
- Solrød Kommune vil fortsat arbejde for at omdanne blandede bolig- og erhvervsområder til rene erhvervs- eller boligområder.
- Byområder skal være attraktive valg for rekreation, mødesteder og bevægelse.

Redegørelse for Byrådets mål for by og boligudvikling

For at være en attraktiv og rekreativ bosætningskommune, vil Solrød Kommune arbejde for bæredygtig byudvikling med et varieret boligudbud, klimatilpassede byrum og rekreative områder, samt for at skabe gode fysiske rammer for kommunens skoler, institutioner og fritidstilbud.

Samtidig kan målet også opnås ved at synliggøre og profilere Solrød Kommunes eksklusive profil med beliggenhed ved vand og strand, de attraktive naturområder samt mange kultur- og fritidstilbud, for herved at inspirere borgerne til et aktivt hverdagsliv samt tiltrække nye borgere.

Solrød Kommune vil arbejde for at fremme smuk arkitektur, smukke byrum og smukke naturområder i kommunen.

Solrød Kommune vil fortsat arbejde med at undersøge muligheden for at skabe cirkulation i boligmassen - enten ved alternativ udnyttelse af den eksisterende boligmasse til fx nye boformer og dermed skabe mere varieret boligudbud (fx opdeling af store parcelhuse i to mindre boliger) eller ved at fortætte eksisterende, centralt beliggende områder (med forskellige boligtyper). Fortætning kan også være en katalysator for mere byliv i kommunens centre.

Plejecentret Christians Have udbygges nu med flere plejeboliger for at fremtidssikre behovet for pleje af de svageste ældre i kommunen, og samtidig vil Solrød Kommune undersøge muligheden for placering af flere stationsnære, mindre boliger (fx 1 og 2-rums boliger som både kan være egnet for seniorer, yngre og små familier).

Med denne kommuneplan udpeges fortsat en række perspektivarealer til boligudvikling, som Solrød Kommune arbejder for at kunne realisere, forudsat den statslige planlægning giver mulighed for det.

Solrød Kommune vil arbejde for at kunne tilbyde gode fritidstilbud og muligheder for oplevelser - herunder

styrke kommunens centre og byrum, så de inviterer unge såvel som ældre til længere ophold samt summer af aktivitet og liv - også efter butikkernes åbningstid.

I Havdrup Bymidte og Solrød Center arbejder Solrød Kommune med dette ved at følge retningslinjer og anbefalinger i helhedsplanerne med henblik på at skabe attraktive fysiske rammer for handel, ophold, mødesteder, aktiviteter og oplevelser, og dermed at revitalisere vores bycentre og skabe grobund for at bycentrene kan bestå og videreudvikles. Dette kan blandt andet gøres med fortætning, bedre forbindelser og forskønnelse af belægninger, facader mv.

Solrød Kommune vil arbejde på at implementere multifunktionelle, bæredygtige og klimatilpassede rekreative løsninger i vores byrum og offentlige arealer (som eksempelvis Kilen), for at styrke attraktionsniveauet og dermed skabe grobund for mere byliv, fællesskab og lyst til ophold.

Det er også vigtigt at fremme tilgængelighed og nærhed til idrætsfaciliteter/installationer og grønne lokaliteter, herunder udvikle og styrke de spontant tilgængelige aktivitetsmuligheder - og dermed fremme et godt og aktivt hverdagsliv for borgere i alle aldre.

Det kan blandt andet gøres ved at etablere inspirerende installationer og byrumsinventar på strategiske egnede steder, der opfordrer til leg, bevægelse og ophold - og ved at indtænke bevægelsesfremmende indretning i forbindelse med byomdannelsesprojekter.

Kommuneplanen giver mulighed for etablering af en hundelufteplads ved Havdrup Vest (indarbejdet i rammen for Havdrup Nyskov) og der er en etableret i Trylleskov Strand (mellem Markstien og støjvolden), som opfølgning på Byrådets aftale om budget 2017, indgået den 25. september 2016.

Solrød Kommune vil også undersøge muligheden for at indrette midlertidige faciliteter i kommunens bynære områder med henblik på, at sikre en aktiv brug af området i en periode, hvor det ellers vil ligge ubenyttet hen.

[Landsbyerne behandles særskilt under det åbne land & landsbyerne .](#)

[Se mere om Lovgivning m.m. i forhold til kommuneplanen her.](#)

Retningslinjer for by- og boligudvikling

Solrød Kommune er i overvejende grad en bosætningskommune. Det skal være det bedste sted at leve og bo i hovedstadsområdet.

En god og velfungerende offentlig service skal sammen med gode muligheder for fritidsaktiviteter og friluftsliv gøre det attraktivt at bo i kommunen. Lige som Solrød Kommune ønsker at bidrage til en styrkelse af borgernes hverdagsliv og mulighed for deltagelse i bylivet.

Temaet har generelt fået flere retningslinjer, men disse er hentet fra hovedstrukturen i kommuneplanen fra 2013 og er også justerede i forhold til Byrådets opdaterede mål.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for by- og boligudviklingen i Solrød Kommune. Redegørelsen fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Placering af boliger i byzone (RL 1.1)

Nye boliger skal placeres i udlagte boligområder eller i centerområder og må ikke placeres i de udpegede erhvervsområder.

For placering af boliger i landzone [se retningslinjerne for byggeri og anlæg i landzone](#).

Redegørelse til RL 1.1

Et af Byrådets mål er at omdanne blandede bolig- og erhvervsområder til rene erhvervs- eller boligområder. Derfor skal nye boliger placeres i udpegede boligområder. Ældre- og plejeboliger skal i øvrigt søges placeret i nærheden af service- og indkøbsfaciliteter og med god adgang til kollektiv transport.

Hvilke områder der er udlagt til henholdsvis boliger, centerformål samt erhverv fremgår af rammerne for de enkelte områder i kommunen. [Se rammerne her](#).

Denne kommuneplan åbner op for, at den nordlige del af erhvervsområdet Cordozasvinget (rammeområde 416 A), Cordozaparken (rammeområde 417) samt rammeområde 225 i Havdrup (nord for Havdrup Skole) kan anvendes til boliger.

Brugen af kollektiv trafik bør som udgangspunkt tænkes ind i bystrukturen - især ved planlægning af nye bydele.

Se i øvrigt RL 2.1.4 om adskillelse af erhverv og boliger under [Retningslinjer for erhverv](#).

Byudvikling skal ifølge Fingerplanen ske i sammenhæng med eksisterende bysamfund, og der skal sikres en klar grænse mellem by og land.

[Se mere om Landsbyerne under det åbne land](#).

Kystnærhedszonen

Ifølge Planlovens § 11 f, stk. 4, skal der for de kystnære dele af byområdet ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at:

- Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed
- Der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer
- Der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne
- Offentligheden sikres adgang til kysten

Bortset fra anlæg, der er underlagt VVM-pligt, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt

bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Se i øvrigt reglerne for det kystnære landområde under [Redegørelse i øvrigt for det åbne land](#).

Kystnærhedszonen er en 3 km zone fra kysten og ind i landet, som omfatter sommerhus-, landzone- og byzoneområder. Solrød Kommune har ingen sommerhusområder, men et større landzoneområde og byområde inden for kystnærhedszonen. [Se kort over kystnærhedszonen her](#).

Perspektivarealer til boliger (RL 1.2)

Der udlægges perspektivarealer til boliger, som vist på [retningslinjekort for by- og boligudvikling](#).

Redegørelse til RL 1.2

Solrød Kommune er næsten fuldt udbygget med en boligudbygning, som stort set er færdigudbygget fra 2019 (ifølge [Boligudbygningsplan & befolkningsprognose 2016](#)) og kun få erhvervsarealer tilbage. Samtidig er Solrød Kommune underlagt landsplandirektivet Fingerplan 2017, som ikke giver mulighed for udlæg af yderligere områder til byudvikling. Byudvikling skal således handle om fortætning inden for de eksisterende byområder - eller af mindre omfang i tilslutning til eksisterende bysamfund (lokal karakter jf. Fingerplanen) og efter Erhvervsstyrelsens nærmere godkendelse.

Solrød Kommune får i de kommende år derfor svært ved at opfylde ønsket om mere byudvikling i form af ibrugtagning af nye arealer til byudvikling (både til boliger og erhverv).

Perspektivarealerne i denne kommuneplan er ønsker, der ikke kan planlægges for i indeværende planperiode, men som kommunen vil arbejde videre med i næste periode under visse forudsætninger - eksempelvis revideres Fingerplan 2017 igen i løbet af 2018.

Planloven er ændret (moderniseret) medio 2017, men da Solrød Kommune også er underlagt Fingerplanen, kan ændringerne i Planloven ikke finde anvendelse, medmindre Fingerplanen også giver mulighed herfor.

Solrød Kommune er i dialog med Erhvervsstyrelsen om følgende perspektivarealer til boliger:

- Hele det nordvestlige hjørne af Havdrup (har været udpeget som perspektivareal i kommuneplanen siden 2009) og på et areal øst for Havdrup mod Tykmosevej, "Ørnesædet", matr.nr. 8a Ulvemose, Havdrup (har også tidligere været udpeget som perspektivareal), arbejder Solrød Kommune for en byvækst som perspektivareal.
- Området imellem Jersie Landsby og Jersie skole (syd for Åsvej) er fortsat udpeget som perspektivareal til boligudvikling (har også været udpeget siden 2009).

Se i øvrigt også perspektivarealer til erhverv (RL 2.1.8) under [Retningslinjer for erhverv](#).

Byrum og parker med flere funktioner (RL 1.3)

Ved omdannelse af byrum og bynære rekreative arealer skal der så vidt muligt planlægges for at skabe gode rammer for rekreation, mødesteder og bevægelse.

Redegørelse til RL 1.3

Som et led i at skabe mere attraktive centerområder og samtidig opfordre kommunens borgere til at føre et aktivt hverdagsliv, arbejder Solrød Kommune for at etablere inspirerende installationer, der opfordrer til fysisk aktivitet og i højere grad indbyder til ophold på pladser i centergader og centralt beliggende parkeringspladser. Det er intentionen at kommunens centre og byrum skal invitere til længere ophold og summe af aktivitet og liv - også efter butikkernes åbningstid.

I den kommende planperiode fokuseres særligt på Solrød og Havdrup, idet Solrød Kommune medvirker til at realisere helhedsplanerne for bymidterne. Retningslinjer og anbefalinger fra helhedsplanerne skal således

vurderes og indarbejdes i den fremtidige planlægning for områderne.

Se [Helhedsplanen for Solrød Center](#) og [Helhedsplanen for Havdrup Bymidte](#) her.

Solrød Kommune vil også arbejde for at implementere multifunktionelle, bæredygtige og klimatilpassede rekreative løsninger i vores byrum og offentlige arealer (som eksempelvis Kilen), for at styrke attraktionsniveauet og dermed skabe grobund for mere byliv, fællesskab og lyst til ophold.

Det er også et politisk mål at fremme tilgængelighed og nærhed til idrætsfaciliteter/installationer og grønne lokaliteter, herunder udvikle og styrke de spontant tilgængelige aktivitetsmuligheder - og dermed fremme et godt og aktivt hverdagsliv for borgere i alle aldre.

Det kan blandt andet gøres ved at etablere inspirerende installationer og byrumsinventar på strategiske egnede steder, der opfordrer til leg, bevægelse og ophold (eventuelt som midlertidige faciliteter) - og ved at indtænke bevægelsesfremmende indretning i forbindelse med byomdannelseprojekter.

Solrød Kommune arbejder for at forbedre faciliteterne ved de eksisterende forbindelser mellem by og strand (fx ved strandparkerne).

[Se mere om stranden og strandparkerne her under friluftsområder i det åbne land](#).

Endvidere skal der tages stilling til muligheden for at indarbejde klimatilpasningstiltag i forbindelse med omdannelse af kommunens rekreative arealer og byrum.

Rækkefølge for by og boligudvikling (RL 1.4)

Planlægningen for 2 større boligområder, rammeområderne 603 (Trylleskov Strand) og 206 (Havdrup Vest), forventes færdigudbygget i 1. planperiode (årene 2017-2020).

Rammeområde 417 (Cordozaparken) forventes udbygget i 1. planperiode (årene 2017-2020), og rammeområderne 225 og 416 A forventes udbygget i 2. planperiode (årene 2021-2024).

Redegørelse til RL 1.4

Rækkefølgebestemmelserne giver kommunen mulighed for at styre, hvor væksten skal ske og med hvilken hastighed.

Kommuneplanens tidsperspektiv er 12 år, fordelt på tre planperioder af hver 4 år. Solrød Kommune lægger op til at større udbygning finder sted i de to første planperioder (dvs. i løbet af de kommende otte år). Der er ikke fastlagt rækkefølge for perspektivarealer.

Ifølge Fingerplan 2017 skal kommuneplanlægningen sikre, at der fastlægges en rækkefølge for byudvikling - i byfingrene for gennemførelsen af byudvikling og byomdannelse af regional betydning. Udbygning af stationsnære arealer og byområder, der er velintegrerede i byen, skal i den forbindelse fremmes. Uden for byfingrene - i det øvrige hovedstadsområde - skal der ifølge Fingerplanen fastlægges en rækkefølge for ny byudvikling. Rækkefølgen skal sikre, at byudvikling her kun sker af lokal karakter, i sammenhæng med de eksisterende byområder, og bidrager til at fastholde en klar grænse mellem by og land.

Denne kommuneplan muliggør omdannelse af rammeområderne 225 (Havdrup Industriområde Øst, Ulvedal), 416 A (den nordlige del af Cordozasvinget) og 417 (Cordozaparken) fra erhverv til boliger. Rammeområderne 416 A og 417 er beliggende i byfingeren (inden for det stationsnære område), hvor rammeområde 225 er beliggende i det øvrige hovedstadsområde.

Herudover indeholder rammerne for lokalplanlægning en række begrænsede muligheder for byudvikling af lokal karakter. Disse muligheder er stort set overført uændret siden sidste kommuneplan med få undtagelser, såsom fx ramme 391 G ved Solrød Landsby (mulighed for op til 10 nye boliger).

[Se rammerne for lokalplanlægning her](#).

Byrådet har endvidere peget på Cordozaparken som udviklingsprojekt for fremtidens bæredygtige boliger i sin budgetaftale for 2018. [Se Budgetaftalen for 2018 her](#).

Generel redegørelse for by og boligudvikling

Solrød Kommunes byudvikling er underlagt Fingerplanen, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplanen er senest revideret i 2017 (Fingerplan 2017) og er nu atter under revision i Erhvervsstyrelsen. Revisionen forventes gennemført i 2018. Fingerplanen fastlægger, at der ikke må foregå byspredning i det åbne land. Boliger og arbejdspladser skal koncentreres i "byfingrene", således at S-togsnettet udnyttes bedst muligt.

[Se mere om Lovgivning m.m. i forhold til kommuneplanen her.](#)

Solrød Kommune har to større byudviklingsområder Trylleskov Strand og Havdrup Vest. Trylleskov Strand ligger ved Karlstrup Strand og området er nu (pr. november 2017) næsten fuldt udbygget med boliger, daginstitution og butikscenter (1 dagligvarebutik). Derudover er der reserveret plads til en eventuel kommende s-togstation med tilhørende stationsplads.

Havdrup Vest er under udbygning og kommer til at rumme op til 250 boliger. Området er planlagt som et samlet byområde med mange forskellige boligtyper og boligstørrelser. Trafikstrukturen og de rekreative strøg skal sikre, at byområdet kommer til at hænge sammen med resten af Havdrup by. Arealreservation til daginstitution og fælleshus vil også kunne bidrage positivt til det gode liv i Havdrup by og Solrød Kommune.

Banedanmark skal høres ved byudvikling i nærheden af banearealer.

Herunder er redegjort yderligere for mulighederne for at fortætte i udvalgte områder i kommunen, og der er redegjort for befolkningsudviklingen i Solrød Kommune.

Ligeledes arbejder Solrød Kommune for at realisere helhedsplanerne for Havdrup og Solrød. Du kan læse mere om helhedsplanerne i menuen herunder.

Stationsnærhed og fortætning i de stationsnære områder

I strandområdet (Karlstrup (herunder Trylleskov Strand), Solrød og Jersie Strand) er der mulighed for at arbejde med fortætning i stationsnære områder, som fx tæt boligbyggeri, jf. Fingerplan 2017.

Fingerplan 2017 redegør for de stationsnære områder, som illustreret på [kortet over stationsnærhed](#).

Det er også i de stationsnære områder med kort afstand til byfunktioner (såsom butikker, kollektiv transport og kulturelle tilbud), at det vil være fordelagtigt at planlægge for en række mindre boliger (fx 1- eller 2-rums boliger), som vil være velegnede for både yngre, ældre og små familier m.m.

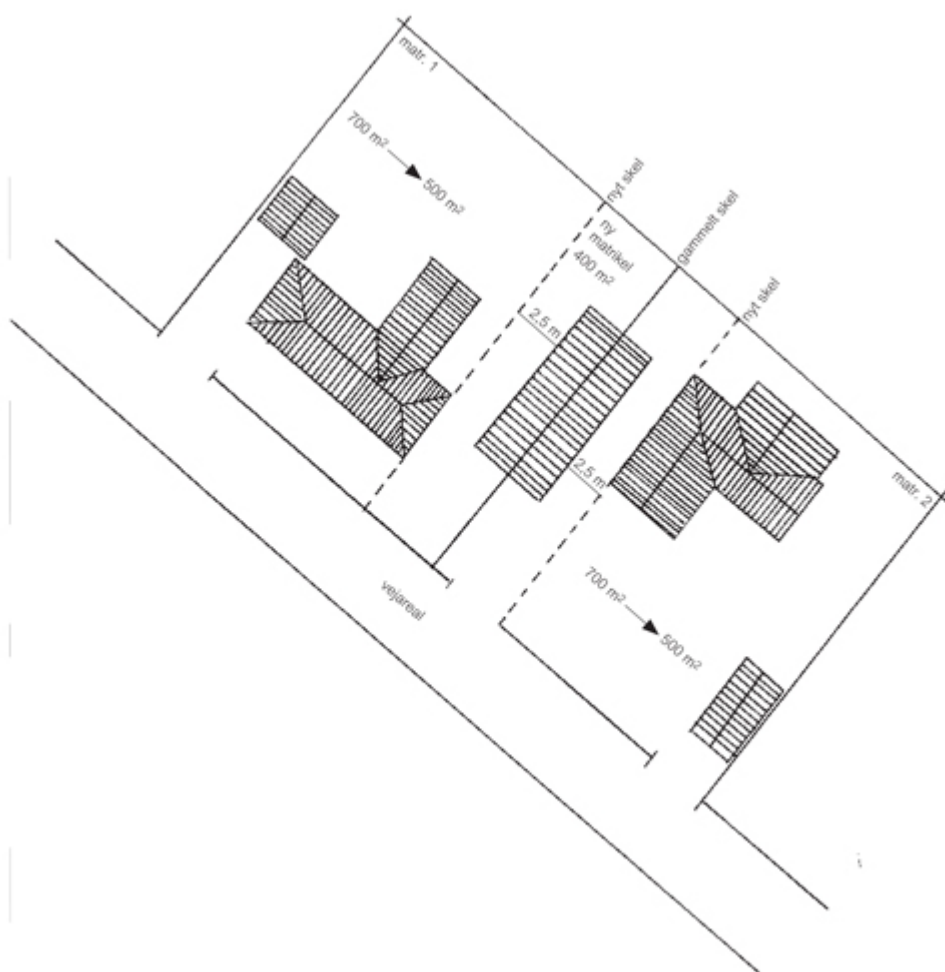
Se også afsnittet herunder om yderligere fortætningsmuligheder.

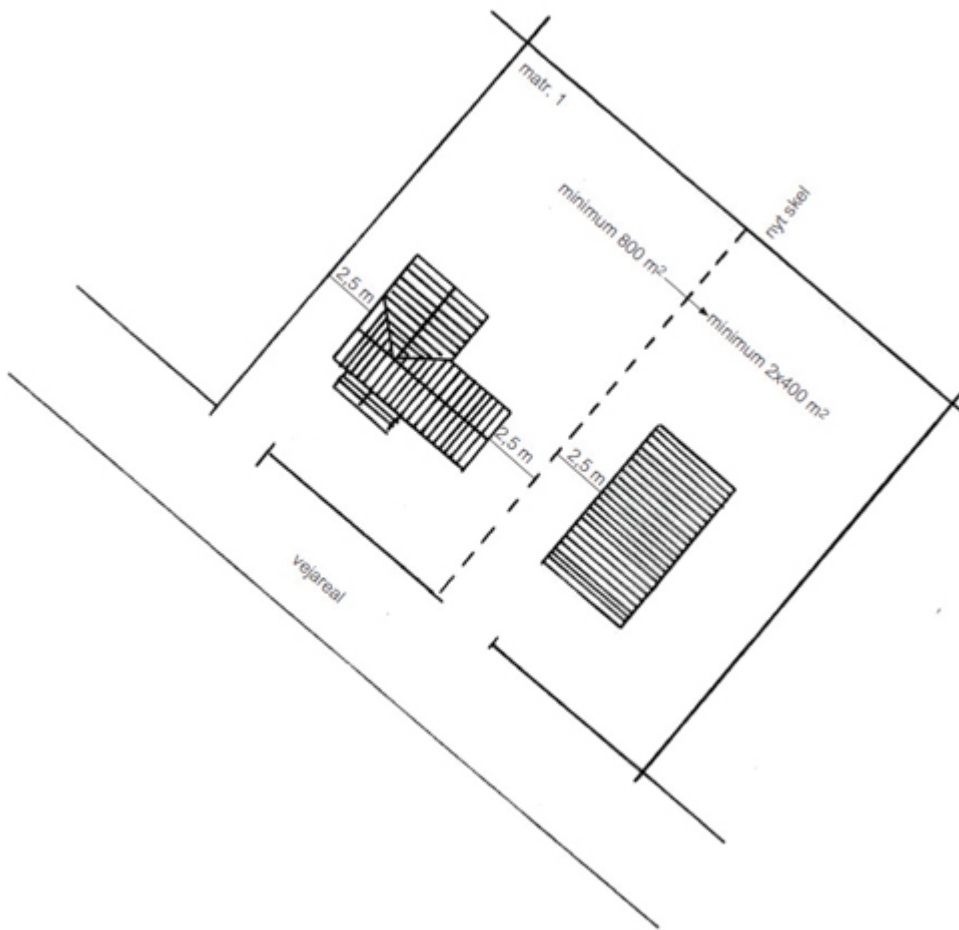
Fortætningsmuligheder i udvalgte boligområder mellem Strandvejen og Køge Bugt Motorvejen

I de åbne lave boligområder (parcelhusområderne) mellem Strandvejen og Køge Bugt Motorvejen vil Solrød Kommune arbejde for, at der kan ske fortætning, hvis forholdene taler herfor (fx grundet store grundstørrelser eller lignende).

Eksempelvis kan 2 nabogrunde på hver 700 m² kunne gå sammen og lave en fælles udstykning mellem sig, således at de eksisterende 2 grunde hver bliver på 500 m², og den udstykkede bliver på 400 m². Udstykningen vil være ideel for beboere, der ønsker en mindre bolig og samtidig ønsker at blive boende i det område, de altid har boet i. De eksisterende familieboliger kan blive eftertragtede for dem, der kun ønsker en lille have. I disse tilfælde vil det også være muligt at bygge i skel, hvis bygningerne kan brandsikres.

Lokalplan 317.3 (for Fasanvej) åbnede fx op for, at der kunne udstykkes grunde med en størrelse ned til 400 m² på baggrund af en fælles bebyggelsesplan efter Byrådets nærmere godkendelse samt efter principperne som vist herunder:







Det kan også være en mulighed, at se på om store parcelhuse kan opdeles i to mindre boliger, eller at opkøbe og nedrive 3-4 parcelhuse, hvorefter en lokalplan udarbejdes for en lille tæt-lav bebyggelse.

Fortætningsmulighederne vil kræve, at der udarbejdes nye lokalplaner.

Befolkningsudvikling

Solrød kommune oplever en befolkningstilvækst som følge af den store boligudbygning, der har fundet og fortsat finder sted i kommunen (særligt i Trylleskov Strand samt Havdrup Vest). Fx er antallet af børn steget markant, hvilket har betydning for Solrød Kommunes fremadrettede planlægning af daginstitutioner og skoler. Ligeledes er antallet af erhvervsaktive i alderen 17-64 år samt antallet af ældre steget.

For at fastholde en befolkningstilvækst er Solrød Kommune afhængig af dels at udnytte vores eksisterende byområder med omtanke (fx fortætning eller omdannelse til boliger) og dels af muligheden for at inddrage nyt land til byudvikling.

[Se Boligudbygningsplan & befolkningsprognose 2016 her.](#)

Pr. 1. januar 2016 var befolkningstallet 21.788 - til sammenligning er tallet steget med godt 400 indbyggere pr. 1. januar 2017.

Helhedsplan for Havdrup Bymidte

Havdrup Bymidte fungerer umiddelbart som center for Havdrup by og opland. Udbygningen af den nye bydel Havdrup Vest vil understøtte kundeunderlaget for centeret.

Ifølge Helhedsplanen for Havdrup spiller centret endvidere en vigtig rolle i bylivet. For at styrke bymidten bør der sættes fokus på at udvikle de uudnyttede potentialer for at kombinere handel og byliv. Bymidten skal være et

sted Havdrups borgere er stolte af og skal have lyst til at gå en tur og tage ophold. Et vigtigt element er at sikre liv i bymidten hele dagen - også når der ikke er et naturligt flow af handlende.

I forlængelse af helhedsplanen for Havdrup er Stationspladsen under udvikling. Her arbejdes med trafikregulering og etablering af ét samlet byrum. Trafikken omkring Stationspladsen skal være mindre dominerende og mere struktureret. Parkeringsforholdene vil også få et løft. Endeligt arbejdes der på at skabe en bedre forbindelse over banen for at udbedre den manglende sammenhæng i Havdrups stisystem samt øge den trafikale sikkerhed.

Det foreslås også at iværksætte et gennemgående trafikdæmpende indgreb i Hovedgaden, der samtidig skaber et grønnere og mere rekreativt rum imellem bygningerne.

[Se Helhedsplanen for Havdrup Bymidte her.](#)

Helhedsplan for Solrød Center

Solrød Bymidte består af Solrød Center og en del af Solrød Strandvej, nærmest centret.

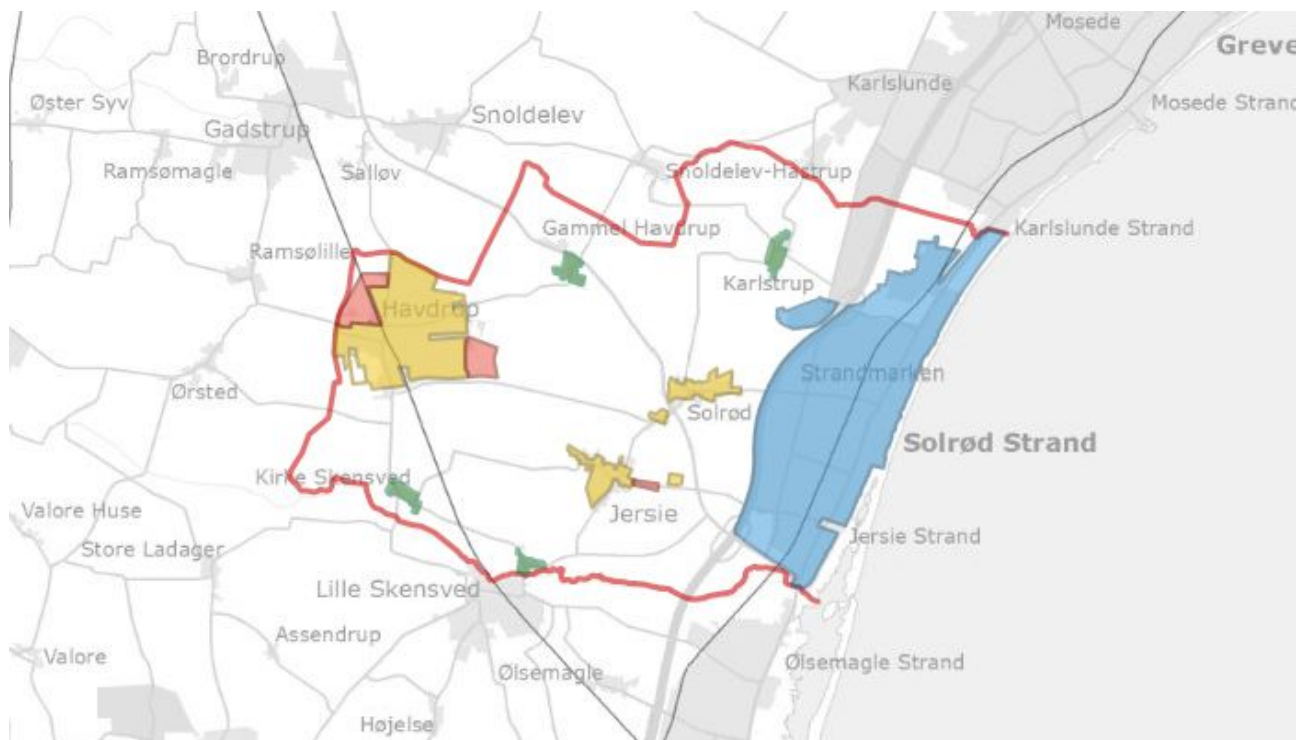
Solrød Center spiller en vigtig rolle i bylivet. For at styrke bymidten bør der ifølge helhedsplanen sættes fokus på at udvikle de uudnyttede potentialer for at kombinere handel og byliv. Bymidten skal være et sted kommunens borgere er stolte af og skal have lyst til at gå en tur og tage ophold. Centret skal være et sted, borgerne har lyst til at vise frem, når de har gæster. Et vigtigt element er at sikre liv i bymidten hele dagen - også når der ikke er et naturligt flow af handlende. Derfor skal der ifølge helhedsplanen fokuseres på, at få mere ud af de aktiviteter, der også kan finde sted om aftenen (fx café- restaurations-, fitness- og kulturliv).

I forlængelse af helhedsplanen for Solrød Center er der anlagt ny cykelparkering ved Solrød Strand Station. Det nye anlæg er en del af en opgradering af undergangen der løber under stationen, og det er meningen at dette nye tiltag skal muliggøre en mere lys og rumlig gennemgang.

Derudover er der i Helhedsplanen for Solrød også fokus på at omdanne en række pladser og byrum i centergaden, så den inviterer til ophold og aktiviteter, herunder også en omdannelse af stationspladsen og busholdepladsen med henblik på at få integreret en række funktioner i centret.

[Se Helhedsplanen for Solrød Center her.](#)

Retningslinjekort for by- og boligudvikling



- Perspektivareal til boligudvikling
- Landsby i landzone
- Byzone øvrig byfanger
- Byzone uden for byfanger
- Planlagt byzone uden for byfanger

Redegørelseskort over Kystnærhedszonen

