

Indhold

| | |
|--|----|
| Mål for erhverv | 2 |
| Byrådets mål for planlægning af erhverv: | 2 |
| Retningslinjer for erhverv | 4 |
| Retningslinjekort for erhverv | 11 |
| Redegørelseskort med stationsnærhed | 12 |

Mål for erhverv

Byrådets mål for planlægning af erhverv:

- Det skal fortsat være attraktivt at starte og drive virksomhed i Solrød Kommune.
- Erhvervsvirksomheder skal primært lokaliseres i eksisterende erhvervsområder, og virksomheder skal sikres udvidelsesmuligheder i erhvervsområderne.
- Solrød Kommune vil fremtidssikre Solrød Center og Havdrup Bymidte.
- Solrød Kommune vil lægge planer for nye erhvervsarealer.
- Solrød Kommune vil afdække potentialer for turismeerhvervet (herunder lejrpladser for autocampere og andre overnatningsmuligheder), underholdnings- og oplevelseserhvervet og fritidserhvervet.
- Solrød Kommune vil fortsat arbejde for at omdanne blandede bolig- og erhvervsområder til rene erhvervs- eller boligområder.

Redegørelse for Byrådets mål for erhverv

Solrød Kommune ønsker at tilbyde erhvervslivet gode rammer med en professionel, tillidsskabende og helhedsorienteret sagsbehandling. De lokale virksomheders vækst og udvikling understøttes gennem Greve-Solrød Erhvervsservice, som vejleder virksomheder og iværksættere samt arrangerer informationsaftener for iværksættere, workshops for etablerede virksomheder mv.

Derudover understøttes det lokale erhvervsliv via en styrket intern koordinering blandt medarbejdere med virksomhedskontakt i kommunen, ligesom der er en løbende dialog med det lokale erhvervsliv gennem virksomhedsbesøg, dialogmøder og netværksmøder.

Som en del af det erhvervspolitiske Greater Copenhagen-samarbejde understøtter Solrød Kommunes indsats den regionale erhvervsindsats i hele Greater Copenhagen-området.

[Læs mere om Greater Copenhagen her.](#)

Fremtidssikring af Solrød Center går blandt andet ud på at centret udvikler sig fra at være ensidigt koblet op på handel til at være præget af en frugtbar sammenblanding af handel, uddannelse, administration, kultur, mad, leg, events og ophold.

Tilsvarende skal bymidten i Havdrup udvikles, så den bliver et samlende og attraktivt offentligt byrum, der binder byen bedre sammen, og Hovedgaden skal udvikles til en bygade (også med boliger).

Detailhandel som erhverv er behandlet under [tema om detailhandel](#).

Ledige erhvervsområder bør synliggøres ved markedsføring såsom kampagner eller lignende. Planlægning af nye erhvervsarealer forudsætter Erhvervsstyrelsens accept, eventuel revision af Fingerplan 2017 og/eller efterfølgende revision af denne kommuneplan.

Potentiale for turismeerhvervet (herunder lejrpladser for autocampere og andre overnatningsmuligheder), underholdnings- og oplevelseserhvervet og fritidserhvervet er indarbejdet i denne kommuneplan i form af nye retningslinjer, henholdsvis under [Byggeri og anlæg i landzone \(i tema om det åbne land\)](#) og her i temaet om erhverv. Solrød Kommune har således ikke udpeget konkrete arealer, men har i stedet indarbejdet retningslinjer, der danner grundlag for en vurdering af hvor og under hvilke forudsætninger disse erhverv kan placeres.

De resterende mål sikres ved at følge denne kommuneplans retningslinjer og rammer. Fx sikres virksomheder udvidelsesmuligheder i eksisterende erhvervsområder ved justering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser ([se Rammerne for lokalplanlægning](#)), og muligheden for at omdanne blandede bolig- og erhvervsområder til enten rene erhvervs- eller boligområder er indarbejdet i rammerne - fx i rammeområde 417

(Cordozaparken).

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

Retningslinjer for erhverv

Erhvervslivet i Solrød Kommune er præget af mange mindre og mellemstore virksomheder og erhvervsområderne er kendetegnet ved at bestå af lettere industri- og håndværksvirksomheder. Solrød Kommune er desuden en udpræget iværksætterkommune.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for byudvikling til erhverv.

Redegørelsen fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Afstandskrav til kraftværker m.v. (RL 2.1.1)

Omkring eksisterende og planlagte kraftværker, kraftvarmeværker og fjernvarmeværker over 100 MW i indfyret effekt samt omkring virksomheder, der er omfattet af § 4 og § 5 i risikobekendtgørelsen, må der ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for en afstand af 500 m, medmindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer.

For anlæg mellem 30 MW og 100 MW er den tilsvarende afstand 200 m.

Redegørelse til RL 2.1.1

Solrød Kommune har en række kollektive anlæg, der bidrager til el- og varmeproduktion rundt omkring i kommunen. Som energikilde anvendes dels fossile brændsler (især naturgas), og dels i stigende omfang vedvarende energikilder (halm, biogas og solenergi).

I **Solrød Strand** findes et mindre kedelanlæg på naturgas ved Trylleskoven på 0,3 MW (Hovgårds Alle). I bygninger på Lerbækvej, tilhørende Solrød Fjernvarme amba, har VEKS (Vestegnens Kraftvarmeselskab) to kedler på hver 12 MW. Den ene er i 2016 ombygget til fyring med biogas, medens den anden fortsat er beregnet på naturgas. Samme sted har VEKS etableret et motoranlæg på 3 MW, som producerer elektricitet og varme på biogassen fra Solrød Biogas A/S.

I **Havdrup** ejer Solrød Fjernvarme amba et motoranlæg og kedelanlæg, som producerer både el og varme på naturgas med en kapacitet på i alt 1,6 MW (Mølleparken). Endvidere bidrager en lille naturgasfyret blokcentral til varmen i bydelen Ørnesædet i Havdrup.

I **Gammel Havdrup** har landsbyboerne i samarbejde med Solrød Fjernvarme amba bygget et ny halmfyret fjernvarmeanlæg på 0,4 MW. Anlægget blev etableret i 2014.

Til oversigten over de kollektive forsyningsanlæg hører også et solcelleanlæg i **Havdruphallerne**, som sammen med et varmepumpeanlæg leverer varme til stedet (Skolevej).

Der er pr. 1. februar 2017 ingen virksomheder omfattet af risikobekendtgørelsen i Solrød Kommune.

Retningslinjen her er overført fra Regionplan 2005, som forudsætning for regionplanens ophævelse i 2009.

Placering og udvidelse af erhvervsvirksomheder (RL 2.1.2)

Nye større virksomheder skal placeres i udpegede erhvervsområder, som vist på [retningslinjekort for erhverv](#).

Eksisterende lovligt etablerede erhvervsvirksomheder uden for eksisterende erhvervsområder, skal ved udvidelse søges placeret i erhvervsområderne for at adskille erhvervsvirksomheder fra anvendelsesfølsomme områder som fx boliger og det åbne land.

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

Redegørelse til RL 2.1.2

Solrød Kommune var under kommuneplanforslagets udarbejdelse omfattet af landsplandirektivet Fingerplan 2013, der betød, at der ikke kunne etableres nye erhvervsarealer i landzone. Derfor skulle erhvervsområderne i Solrød Kommune fastholdes og udvikles indenfor eksisterende rammer.

De eksisterende erhvervsområder er primært beliggende på Silovej, Motelvej og Engvangen i Solrød Strand, nord for Cordozavej i Jersie Strand, samt i den nordlige del af Havdrup. Større ledige arealer findes kun i den nordøstlige del af Havdrup og i Cordozaparken. Erhvervsområderne i Solrød Kommune medfører attraktive arbejdspladser i pendlings- og bosætningsmæssig forstand for det øvrige Sjælland.

Fingerplanen har gennemgået en revision, og Fingerplan 2017 (vedtaget medio 2017) åbner mulighed for anvendelse af et indeklemmt areal mellem Køge Bugt Motorvejen og den nye jernbaneforbindelse København-Ringsted, svarende til det som er udpeget som perspektivareal for erhverv i denne kommuneplan. Den egentlige udpegning af arealet (til transport- og logistikerhverv) kan først finde sted ved efterfølgende kommuneplantillæg eller revision af kommuneplanen.

Virksomheder skal adskilles fra anvendelsesfølsomme områder som f.eks. boliger og det åbne land af gensidig hensyn.

Placering af erhverv i landzone er behandlet under tema om det åbne land.

Se i øvrigt RL 2.1.6 (om planlægning for erhverv i OSD-områder m.m.) og RL 2.1.4 (om placering af erhverv inden for turisme, fritid, underholdning og oplevelser) her på siden.

Placering af erhverv inden for turisme, fritid, underholdning og oplevelser (RL 2.1.3)

Underholdningserhverv m.m. skal placeres i erhvervsområder eller centerområder, hvor de trafikale forhold understøtter placeringen og i tilknytning til kollektiv trafik.

Se også retningslinjer om ferielejligheder og Bed & Breakfast (RL 3.8.15), vandrehjem (RL 3.8.16) og autocampere (RL 3.8.17) under [Byggeri og anlæg i landzone](#).

Redegørelse til RL 2.1.3

Byrådet besluttede i forbindelse med [Planstrategi 2015 og Den Grønne Dagsorden](#) at se på potentialerne for turismeerhvervet (herunder lejrpladser for autocampere og andre overnatningsmuligheder), underholdnings- og oplevelseserhvervet og fritidserhvervet. Derfor er der i denne kommuneplan indarbejdet nye retningslinjer, henholdsvis under det åbne land og her i teamet om erhverv.

Retningslinjen her omhandler primært placering af erhverv indenfor underholdning og oplevelser - dvs. publikumsorienterede og/eller kulturelle erhverv. Da erhverv forudsætter en vis tilstrømning af publikum/brugere, stiller vi som krav, at de trafikale forhold skal være i orden - dvs. med gode trafikale forhold (til- og frakørsel, parkeringsmuligheder m.v.) samt opkobling på kollektiv trafik.

Kravet om placering i erhvervs- eller centerområder er stillet med baggrund i en formodning om, at erhvervet vil medføre en øget aktivitetsgrad, hvilket gør at placering i fx boligområder eller i forbindelse med anden støjfølsom anvendelse ikke er hensigtsmæssig.

Ferieboliger, Bed & Breakfast o. lign. kan dog indrettes i egen bolig i byzone på lige vilkår med liberalt erhverv i egen bolig - se RL 2.1.5 her på siden.

Erhvervsområderne fremgår af [Retningslinjekort for erhverv](#), og centerområderne fremgår af [Retningslinjekort for detailhandel](#).

Adskillelse af erhverv og boliger (RL 2.1.4)

Planlægning og revision af erhvervsområder skal sikre, at erhverv og boliger adskilles - undtagen i centerområder med centerorienterede erhverv/detailhandel og boliger.

Der skal i planlægningen sikres afskærmning mellem erhvervs- og boligområder.

Eksisterende blandede bolig- og erhvervsområder skal søges omdannet til enten rene bolig- eller erhvervsområder.

Redegørelse til RL 2.1.4

I mange af Solrød Kommunes erhvervsområder er der blandet bolig og erhverv i området. Det giver af og til anledning til støjgener for beboerne i området, samtidig med at det giver gener for virksomhederne, der får vanskeliggjort deres produktion.

Erhvervsområder skal derfor etableres adskilt fra anvendelsesfølsomme områder som f.eks. boliger og det åbne land af gensidig hensyn.

Ved revision af lokalplaner for blandede bolig- og erhvervsområder, skal funktionerne (bolig og erhverv) søges adskilt, og boliger i udlagte erhvervsområder søges nedlagt.

Fx giver denne kommuneplan mulighed for at rammeområde 417 (Cordozaparken) kan omdannes fra erhvervsområde til rent boligområde. Dog skal plangrundlaget rettes til ved udarbejdelsen af lokalplan for ny planlægning (enten til erhverv eller bolig). Dette sker ved kommuneplantillæg, hvor alternativ anvendelse bortfalder.

Solrød Kommune har siden 2009 overvejet, hvorvidt rammeområde 416 (Cordozasvinget) kunne omdannes til enten rent erhvervs- eller boligområde. Derfor er der nu indarbejdet mulighed for, at den nordlige del kan søges omdannet til et samlet boligområde. Dette begrundet i at området støder op til boligbebyggelse og at der kan skabes en ny og bedre afskærmning mod syd (ved Cordozasvinget) mellem boliger og erhverv.

Erhverv i egen bolig (RL 2.1.5)

I boligerne må der drives liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere. Der er dog mulighed for medhjælp i form af regnskabsassistance, rengøring o. lign.,
- At virksomheden drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- At virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende parcel.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsaktivitet.

Såfremt virksomheden ikke rummes indenfor en bolig, skal den placeres i et erhvervs- eller centerområde.

Redegørelse til RL 2.1.5

For at skabe mulighed for at etablere mindre virksomheder i egen bolig (dvs. i boligområder) og samtidig tage hensyn til områdets karakter og anvendelse til boligområde, har vi opstillet en række forudsætninger for, hvordan erhverv i egen bolig kan etableres, så der samtidig tages hensyn til de omkringliggende boliger.

Denne retningslinje skal fremadrettet indarbejdes i lokalplaner for områder udlagt til boligformål.

Placering af større kontor og servicevirksomheder (RL 2.1.6)

Inden for det stationsnære kerneområde i Solrød Center ved Solrød Strand Station kan der fortættes til kontor- og servicevirksomheder over 1.500 m², dog max ca. 7000 m².

Redegørelse til RL 2.1.6

I Fingerplan 2017, § 11, er det fastsat, at kontorbyggeri med over 1500 m² etageareal og dermed mange ansatte fortrinsvis skal lokaliseres i de stationsnære kerneområder, dvs. omkring Solrød Strand og Jersie stationer (op til 600 m gangafstand fra stationerne). I det øvrige stationsnære område (mellem ca. 600 m og 1200 m gangafstand fra stationerne) kan der planlægges for kontorbyggeri over 1500 m² etageareal, hvis der sikres trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde.

[Se redegørelseskort over stationsnærhed her.](#)

Solrød Kommune giver mulighed for kontor- og servicevirksomheder over 1.500 m² op til ca. 7000 m² i Solrød Center, fordelt på rammeområderne 301, 301 A og 302 - alle beliggende tættere end 600 m til Solrød Strand Station (knudepunktstation). Ifølge Fingerplanens § 11, stk. 4, forbeholdes de stationsnære områder ved knudepunktstationer (i Solrød Kommune gælder dette Solrød Strand station) til byggemuligheder for regionale funktioner, herunder kontor erhverv.

Det er også muligt at placere kontor- og servicevirksomheder under 1.500 m² i rammeområde 417 (Cordozaparken), som er inden for 1.200 meters zonen fra Jersie Station. Dette har fremgået af rammerne siden 2009, men forudsætter dog, at området udlægges udelukkende til erhverv eventuelt med detailhandel.

Planlægning for erhverv i OSD områder m.m. (RL 2.1.7)

Områder udpeget som OSD-områder, nitratfølsomme områder (NFI) eller indvindingsoplande til den almene vandforsyning skal friholdes for erhvervsvirksomheder eller anlæg, der kan udgøre en fare for grundvandet.

Undtagelse fra ovennævnte kan ske, når alternative placeringer er undersøgt og fundet umulige, og når faren for forurening kan forebygges.

Det skal fremgå af lokalplanlægningen eller landzonetilladelsen, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Redegørelse til RL 2.1.7

Kommunen skal i sin planlægning inddrage hensynet til drikkevandet. Størstedelen af Solrød Kommune er beliggende i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor særligt grundvandstruende aktiviteter som udgangspunkt ikke må placeres. Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses fx etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

I forbindelse med kommune- og lokalplanlægning er der en række lovbestemte formaliteter, der skal overholdes, hvis der planlægges inden for OSD-områder og indvindingsområder.

Loven er ændret i 2017 og der skal administreres efter [Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, \(BEK nr. 1697\)](#).

Af bekendtgørelsen fremgår bl.a.: "Kommunalbestyrelsen skal i kommuneplanlægningen friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet".

Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg. Her administreres efter den almindelige miljøbeskyttelseslovgivning.

Det er muligt at fravige, når en række forudsætninger er opfyldt. Den praktiske udmøntning af dette skal søges i den tilhørende [Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse](#).

Bekendtgørelsen har fokus på erhvervsområder. Boligområder betragtes ikke længere som grundvandstruende, idet der er kommet regler for privates anvendelse af pesticider i villahaver. Nu fokuseres på erhvervsformål i nye og eksisterende arealer. Her skal planlægningen tage højde for virksomhedstyper, der sædvanligvis har oplag

af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet.

Nitratfølsomme områder (NFI)

De nitratfølsomme indvindingsområder indeholder områder, hvor der er fundet nitrat, eller hvor der er risiko for nitratnedsivning. I Solrød Kommune er udpegningen hovedsageligt foregået i områder, hvor der er risiko for nitratnedsivning pga. dårlig naturlig beskyttelse af grundvandsressourcen.

Etablering af nye grundvandstruende aktiviteter kan således kun ske på skærpede vilkår. Ved skærpede vilkår stilles krav til indretning, drift og kontrol, så risikoen for uheld minimeres, og så eventuelle udslip umiddelbart kan lokaliseres og fjernes.

Perspektivarealer til erhverv (RL 2.1.8)

Der udlægges perspektivarealer til erhverv som vist på [Retningslinjekort for erhverv](#).

Redegørelse til RL 2.1.8

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, der kun i beskedent omfang giver mulighed for at udlægge 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 er Fingerplanen blevet revideret - senest med Fingerplan 2017, som åbner mulighed for at inddrage et indeklemmt areal til erhverv - og endnu en revision forventes gennemført i løbet af 2018. Hvis den statslige planlægning medfører mulighed for, at perspektivarealerne eller dele af dem kan komme i spil, vil Solrød Kommune arbejde for dette.

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

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

Perspektivareal i indeklemmt areal

Med ekspropriationen af arealet til udvidelse af Køge Bugt Motorvejen og den nye jernbaneforbindelse København-Ringsted (uden for transportkorridoren) er der opstået et indeklemmt areal mellem de to store infrastruktur anlæg, som det ikke er landbrugsmæssigt rentabelt at drive eller udvikle. Området er støjplaget og ligger indeklemmt mellem motorvej og jernbane (mellem by og landskab).

Solrød Kommune vurderer, at arealet ikke er egnet til rekreative formål eller boligudvikling. Området kan derimod blive et attraktivt erhvervsareal, da placeringen er god i forhold til infrastrukturen (tæt på motorvej samt den kommende Køge Nord Station) og indfaldskorridorerne til København og Øresundsregionen. Desuden ligger området attraktivt i forhold til det nye universitetssygehus i Køge fx for virksomheder der har leverancer eller tilknytning til hospitalet.

Den nordligste del af området, som stort set er sammenfaldende med de etablerede regnvandsbassiner for henholdsvis motorvej og jernbane, er dog beliggende i nitratfølsomt område. Dette kan medføre særlige krav til eventuelle virksomheder af hensyn til beskyttelse af grundvandet.

Hvis arealet kan omdannes til erhvervsareal, vil dette betyde en god udnyttelse af et udfordret, indeklemmt område mellem to store infrastrukturanlæg.

Arealet blev medio 2017 udpeget som muligt erhvervsareal (transport- og distributionserhverv) i Fingerplan 2017, men kan ikke udpeges med denne kommuneplan, da Fingerplan 2017 ikke var trådt i kraft ved Byrådets behandling af kommuneplanforslaget. Arealet kan først udpeges ved et efterfølgende kommuneplantillæg eller ved revision af kommuneplanen.

En del af arealet har i dag status som fredskov. Naturstyrelsen er myndighed på fredskovsarealer.

Perspektivareal til erhverv i Havdrup

Det nordvestlige Havdrup ønskes udlagt til byudvikling grundet den nære placering til station og center/bymidte. Den nordligste del af området, som er udpeget til perspektivareal for erhverv, ligger inden for støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn (se [Retningslinjekort for erhverv](#) og [Redegørelseskort med støjkonsekvensområde fra Roskilde Lufthavn, Tune](#)).

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke planlægges for formål, der er støjfølsomme (fx boliger). Derfor foreslås denne del anvendt til erhverv/industri eller visse offentlige/private institutioner.

Desuden støder arealet øst for regionalbanen og vest for Sallevvej op til det eksisterende erhvervsområde i Havdrup.

Perspektivareal øst for Solrød Landsby

Øst for Solrød Landsby ønskes et område mellem landsbyen og den nye jernbaneforbindelse København-Ringsted udlagt til byudvikling, hvorfor området udpeges som perspektivareal.

Grundet den nære placering til både jernbane og motorvej ønskes arealet ikke anvendt til boliger, men til andet formål til gavn for landsbyen - fx erhverv eller offentlige formål (idrætsanlæg, sportshal eller lignende), kombineret med grøn afskærmende beplantning. Det er således tanken, at arealet skal knytte sig til landsbyen.

Derudover er arealet beliggende netop uden for den stationsnære 1.200 meters zone (fra Solrød Strand Station), hvilket gør arealet attraktivt ift. byudvikling til fx erhverv.

Både Solrød Landsby samt arealet øst for motorvejen er beliggende i byzone.

Generel redegørelse for erhverv

Virksomheder skal overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og må ifølge Miljøbeskyttelsesloven ikke medføre uhygiejniske forhold eller væsentlig forurening, herunder affaldsfrembringelse.

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

Banedanmark skal høres ved byudvikling i nærheden af banearealer.

Derudover er Solrød Kommune forpligtet til at fastlægge en rækkefølge i kommuneplanen for byudvikling af regional betydning:

Rækkefølge og behov for byudvikling til erhverv

Solrød Kommune har kun 2 uudnyttede erhvervsarealer tilbage, henholdsvis rammeområde 417 (Cordozaparken) samt rammeområde 225 (Havdrup Industriområde Øst, Ulvedal). De 2 arealer udgør henholdsvis ca. 4 ha og ca. 8 ha. Denne kommuneplan giver mulighed for at begge uudnyttede erhvervsarealer (rammeområde 417 og 225) kan udnyttes til boligområde, hvilket kan bidrage til, at erhvervsrummeligheden reduceres.

Cordozaparken er lokalplanlagt og har været det siden 2003 og arealet i Havdrup er kun udlagt i kommuneplanen. Muligheden, for at der kan ske omdannelse af disse erhvervsområder, er primært begrundet i Byrådets forpligtelse til at gennemgå arealreservationerne i kommunen i forhold til, om de er aktuelle (jf. Planlovens § 11 f, stk. 2).

I Kommuneplan 1980-92 var Cordozaparken udlagt til dels haveboliger og dels bynære friarealer, og ved revisionen i 1988 blev området konverteret til erhvervsareal (serviceerhverv). Området har således i ca. 30 år været udpeget til erhvervsareal, uden at det er blevet efterspurgt. Der blev udarbejdet lokalplan for området i 2003, der muliggjorde anvendelse til erhverv. Dvs. plangrundlaget har været fuldt til stede for etablering af erhverv i området de sidste 14 år.

Områdets strategisk gode placering taget i betragtning (både trafikalt og som kommunens ansigt mod syd), vurderer Solrød Kommune, at udpegningen udelukkende til erhverv (og pladskrævende varegrupper som fx planteskole, byggemarked etc.) ikke nødvendigvis er aktuel længere. Derfor bør muligheden for anvendelse til boligformål indarbejdes for at imødekomme behovet for flere boliger i byfingeren. Samtidig bliver planlægningen mere fleksibel i form af udvidede anvendelsesmuligheder.



I Havdrup blev rammeområde 225 tilsvarende udlagt til erhvervsområde i Kommuneplan 1988-2000 og havde indtil da været udlagt til særligt jordbrugsområde. Siden udpegningen i for ca. 30 år siden har der ikke vist sig behov for at lokalplanlægge området med henblik på at tage det i brug. Således vurderer Solrød Kommune, at udpegningen til erhvervsområde kan udvides til boligformål (i forlængelse af de tilstødende områder med skole og boliger). Samtidig skal der sikres afskærmning mod det eksisterende erhvervsområde, og der skal ligeledes sikres tilfredsstillende vejbetjening til og fra området.

Således er det kun arealet i Havdrup (ramme 225), der fortsat mangler at blive lokalplanlagt. Og da arealet i Havdrup står over for en mulig omdannelse til boliger, forventer Solrød Kommune ikke at have nogle erhvervsområder tilbage. Solrød Kommune har derfor vurderet, det ikke er nødvendigt at redegøre for en rækkefølge, når der kun er tale om ét muligt område.

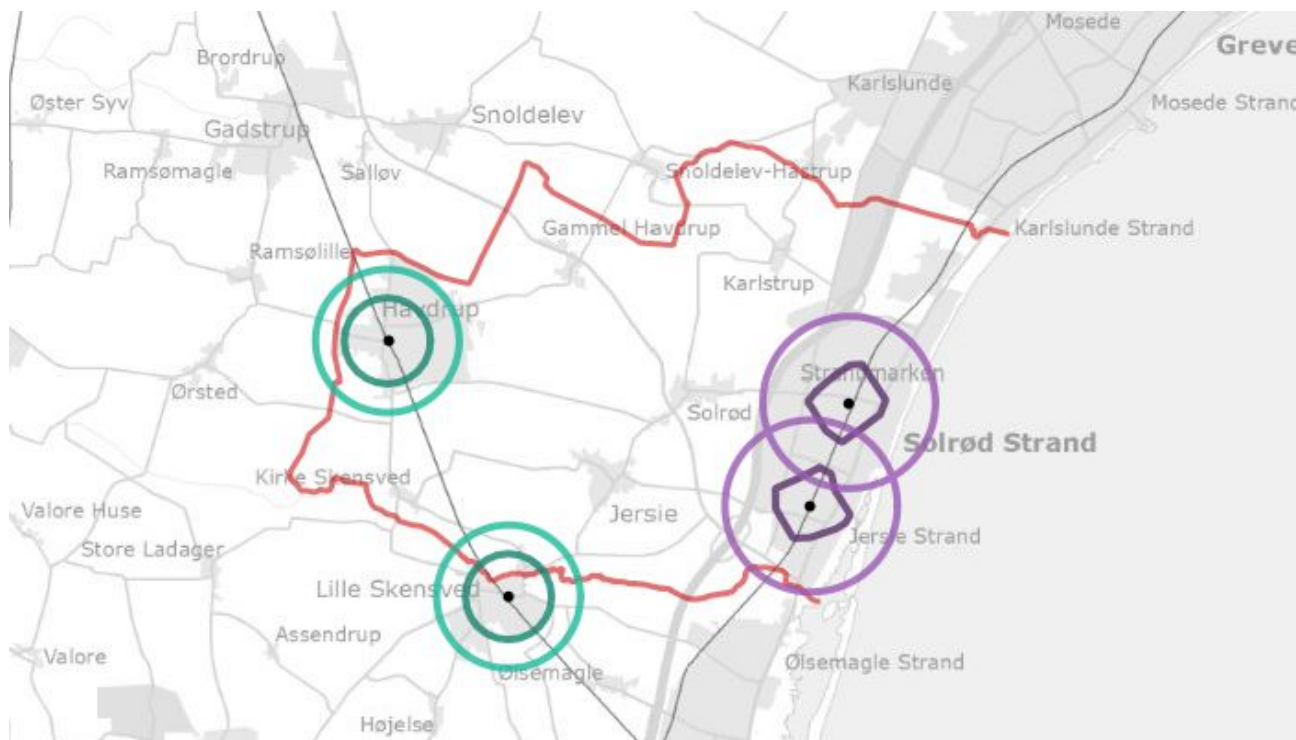
Dog forventer Solrød Kommune at igangsætte udarbejdelsen af plangrundlaget for det indeklemte areal, som Fingerplan 2017 giver mulighed for kan udpeges til transport- og logistikerhverv. Det indeklemte areal forventes at blive Solrød Kommunes 1. prioritet i forhold til rækkefølgen for erhvervsudvikling, hvis det udpeges efterfølgende enten ved kommuneplantillæg eller revision af kommuneplanen.






Retningslinjekort for erhverv



-  Perspektivareal til erhverv
-  Eksisterende erhvervsområde

Redegørelseskort med stationsnærhed



-  1000 meter til station
-  600 meter til station
-  1200 meter til station
-  600 meter gangafstand til station
-  station