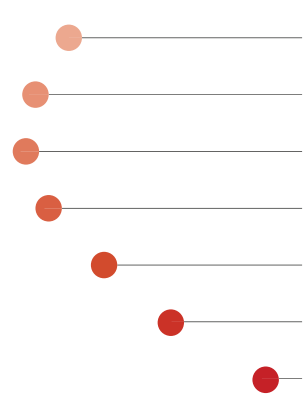
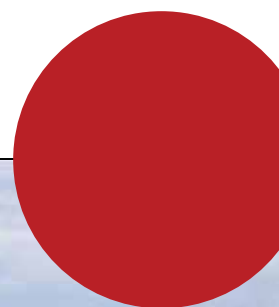




Solrød Kommuneplan 2021

Vedtaget af Byrådet den 20. december 2021.
Trådt i kraft den 22. december 2021.



Indhold

Mål for by- og boligudvikling	4
Mål for erhverv	7
Mål for detailhandel	10
Overordnede mål for skiltning	13
Mål for skiltning langs Strandvejen	15
Mål for skiltning i og ved centerområder	17
Mål for skiltning i erhvervs- og industriområder	19
Mål for skiltning i boligområder i byzone	22
Mål for skiltning i landsbyerne	25
Mål for skiltning i det åbne land	28
Overordnede mål for det åbne land	31
Mål for landsbyer	33
Mål for landskab	36
Mål for natur og Grønt Danmarkskort	38
Mål for kulturmiljøer	41
Mål for landbrug	43
Mål for skovrejsning	45
Mål for byggeri og anlæg i landzone	47
Mål for stranden, friluftsområder og -anlæg	49
Mål for vand	51
Mål for større tekniske anlæg	53
Mål for trafik	56
Mål for klima og bæredygtighed	59
Mål for forebyggelse af klimaforandringer	61
Mål for klimatilpasning	66
Klimatilpasningsplan for Solrød Kommune	68
Mål for træer	78
Retningslinjer for by- og boligudvikling	81
Retningslinjer for erhverv	94
Retningslinjer for detailhandel	109
Overordnede retningslinjer for skiltning	123
Overordnede retningslinjer for det åbne land	186
Retningslinjer for natur og Grønt Danmarkskort	204
Grønt Danmarkskort	219
Retningslinjer for friluftsområder og -anlæg	253
Vandområdeplanens kort (udvalgte)	270
Vandløb m.v.	272
Retningslinjer for trafik	301
Retningslinjer for klima og bæredygtighed	324

Retningslinjer for forebyggelse af klimaforandringer	326
Retningslinjer for klimatilpasning	331
Retningslinjer for træer	339
Generelle rammer	343
Hvad er rammer for lokalplanlægning?	347
Rammeområde	349
Rammer for landsbyerne	350
Rammer for Havdrup	380
Rammer for Solrød	431
Rammer for Jersie	492
Rammer for Karlstrup	529
Nyt i kommuneplanen	548
Resultat af høring	555

Mål for by- og boligudvikling

Solrød Kommune er attraktiv som bosætnings Kommune med en vision om at være det bedste sted at leve og bo. 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.
- Planlægningen skal sikre gode rammer for bosætning og erhvervsudvikling, hvor der samtidig vises hensyn til natur, landskabs- og kulturmiljøer, miljø og klima.
- Planlægning af nye boligområder skal ske på et bæredygtigt grundlag.
- Byudvikling skal ske med udgangspunkt i Solrød Kommunes boligpolitik.
- Solrød Kommune vil fremme etableringen af mindre boliger beliggende attraktivt.
- Solrød Kommune vil udpege perspektivarealer til boligudstyknin, 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.
- Solrød Kommune vil understøtte fortætning af større sammenhængende områder i eksisterende boligområder, når forholdene taler for det. Dette for at sikre en bæredygtig udvikling.
- Byfortætning skal ske under hensyntagen til de udfordringer, der følger af klimaforandringerne.

Redegørelse for Byrådets mål for by og boligudvikling

Byrådet besluttede med [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#), at tema om by- og boligudvikling skulle revideres ved kommuneplanrevisionen i 2021. Planstrategien lagde op til debat omkring en række forslag til ændringer af temaet.

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 er blevet udbygget og forventes yderligere udbygget med flere plejeboliger for at fremtidssikre behovet for pleje af de svageste ældre i kommunen. I Byrådets budgetaftale 2021 lægges op til en udvidelse med 90 plejeboliger (i kommunen), hvoraf de 45 boliger forventes opført inden udgangen af 2024. Samtidig vil Solrød Kommune undersøge muligheden for placering af flere stationsnære, mindre boliger (med 1-3 værelser, som både egner sig til seniorer, yngre og små familier).

I kommuneplanforslaget blev tre nye rammeområder udpeget til boligudvikling ved Havdrup, lige som der blev reserveret areal til mulighed for en daginstitution ved Magleengen i Jersie Strand. Ved byrådets behandling af den endelige kommuneplan besluttede byrådet, at de tre nye områder ved Havdrup skulle ud af planen for i stedet at fremgå som perspektivarealer. Samtidig besluttede byrådet, at de tre nye områder skal indgå i en ny helhedsplan for Havdrup.

Kommuneplanen udpeger fortsat en række perspektivarealer til boligudvikling, som Solrød Kommune arbejder for at kunne realisere på sigt, forudsat den statslige planlægning giver mulighed for det. Ved behandling af kommuneplanforslaget besluttede Byrådet at ændre på antallet af boliger i 2 af de nye rammeområder (som er udgået af den endelige kommuneplan) samt at reducere antallet af mulige etager på stationspladsen i Solrød Center.

Af planstrategien fremgår også at vi vil arbejde for, at der fremadrettet kan ske fortætning i eksisterende områder ved sammenlægning af flere matrikler, når øvrige forhold muliggør det. ligeledes vil vi arbejde for at planlægge for flere center- og stationsnære boliger.

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.

Målene er hentet fra Solrød Kommuneplan 2017 og [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#).

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

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

[Læs Byrådets "Boligpolitik 2019 – Det bedste sted at bo – hele livet" her.](#)

Mål for erhverv

Byrådets mål for planlægning af erhverv:

- Planlægningen skal sikre gode rammer for bosætning og erhvervsudvikling, hvor der samtidig vises hensyn til natur, landskabs- og kulturmiljøer, miljø og klima.
- 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.

Byrådet besluttede i forbindelse med [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#), at tema om erhverv skulle genvedtages for en ny 4-årig periode i kommuneplanen. Teamet er dog suppleret med et enkelt nyt mål fra planstrategien (om at sikre udviklingsmuligheder under hensyntagen til en række andre forhold).

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

Mål for detailhandel

Byrådets mål for detailhandel er:

- Det skal fortsat være attraktivt at starte og drive virksomhed i Solrød Kommune.
- Virksomheder skal sikres udvidelsesmuligheder i centerområderne (gælder alle erhvervsområder).
- Solrød Kommune vil fremme gode rammer for byliv og detailhandel.
- Solrød Kommune vil fremtidssikre Solrød Center og Havdrup Bymidte samt understøtte detailhandlen i disse områder ved at være aktive medspillere i realiseringen af helhedsplanerne for Solrød Center og Havdrup Bymidte.
- Bymidterne i Solrød og Havdrup skal danne rammer for handel, ophold, aktiviteter og oplevelser.
- Tilgængeligheden mellem boliger, arbejdspladser og centre skal være god.

Redegørelse for Byrådets mål for detailhandel

Byrådets mål går godt i spænd med intentionen i de statslige mål om at styrke de eksisterende bymidter som levende handelscentre med et varieret butiksudbud. Samtidig skal muligheden for små lokale butikker i landsbyerne ses, dels som et udtryk for, at der selv i mindre bysamfund skabes mulighed for vækst, og dels som et led i at opfylde det statslige mål om at fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Sammenholdes det, at der fortsat er en restrømmelighed til butiksformål, med det, at detailhandelen skal koncentreres i centrene, arbejder kommuneplanlægningen også indirekte for at styrke centerområderne.

Målet om fortsat at gøre det attraktivt at starte og drive virksomhed i Solrød Kommune søges opfyldt ved at tilbyde erhvervslivet (her detailhandelen) gode rammer med en professionel, tillidsskabende og helhedsorienteret sagsbehandling.

Byrådets mål om at fremme gode rammer for byliv og detailhandel hænger stærkt sammen med målet om, at centrene i Solrød og Havdrup skal danne rammer for handel, ophold, aktiviteter og oplevelser. Målene søges blandt andet opfyldt ved at understøtte detailhandelen i Solrød Center og Havdrup Bymidte ved realiseringen af helhedsplanerne for de to områder.

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

Vores nuværende detailhandelsstruktur og denne kommuneplans retningslinjer understøtter en god tilgængelighed mellem boliger og indkøbsmuligheder samt de arbejdspladser, detailhandelen skaber. Derudover understøtter [Trafikplan 2021-2025](#) også god tilgængelighed.

Byrådet besluttede med [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#), at tema om detailhandel skulle genvedtages. Dog er temaet opdateret ud fra den seneste [detailhandelsanalyse fra 2020](#).

Detailhandelsanalysen anbefalede at kommunens to lokalcentre skulle reduceres både i afgrænsning og for det samlede butiksareal. Ved behandling af kommuneplanforslaget besluttede Byrådet, at fastholde lokalcentrenes nuværende muligheder (fra Kommuneplan 2017), suppleret med at den enkelte butiks størrelse øges i overensstemmelse med det maksimalt tilladte ifølge lovgivningen.

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

Overordnede mål for skiltning

Byrådets overordnede mål for skiltningen i Solrød Kommune er:

- At sikre at skiltning af permanent såvel som midlertidig karakter i Solrød Kommune generelt set fremstår pæn og ikke er til ulempe for omgivelserne med udseende, belysning og placering. Dette under hensyn til geografisk placering, benyttelse og beskyttelse.
- At sikre landområdet som et attraktivt åbent landskab, hvor anvendelse af reklamering, belysning mv. begrænses og sker under hensyn til benyttelse og beskyttelse af jordbrugsproduktion, landskabs-, natur- og kulturværdier samt friluftsliv.
- At skiltning i byområder og den grønne struktur udvikles under hensyn til afgrænsningen mellem by og land. Skiltning kan indgå som henvisningsskilte og oplysning til kunder og brugere, herunder reklamering under regulerede forhold for at opnå et harmonisk udtryk i det pågældende område.
- At skiltning udføres ud fra princippet om at gøre Solrød Kommune smukkere.
- At sikre oplysende og motiverende skiltning, der synliggør kommunens attraktioner.

Redegørelse for Byrådets overordnede mål for skiltning

Det er Byrådets hensigt, at erhvervs- og butiksskiltningen i Solrød Kommune skal fremstå harmonisk og tiltalende. Dette skal ske ved en mere hensigtsmæssig og ensartet udformning af butiks- og erhvervsskiltningen og en forskønnelse af facaderne ud mod gader og veje, for at forhindre uhensigtsmæssig placering og mængde af skiltning.

De lokalplaner og byplanvedtægter som indeholder bestemmelser om skiltning for de enkelte ejendomme, er fortsat gældende.

Temaet udgør med sine mål og retningslinjer administrationsgrundlaget for behandling af skiltning i kommunen, og kan ligeledes anvendes guideline for erhvervs- og butiksdrevende for, hvordan Solrød Kommune ønsker, at skiltningen skal tage sig ud.

Målene her blev fastsat i forbindelse med tilblivelsen af temahæftet om skiltning, der blev vedtaget den 29. marts 2016 af Byrådet som et tillæg til Kommuneplan 2013-2025.

Hertil blev i Kommuneplan 2017 tilføjet et enkelt nyt mål fra [Planstrategi 2015 og Den Grønne Dagsorden](#) fra temaerne om byliv og stranden, om at ville forbedre synligheden og adgangsmulighederne til stranden ved at opstille skilte og symboler, der inspirerer til brug af stranden og gør det lettere at komme til strand og vand (for aktive foreninger, gangbesværede og kørestolsbrugere). Ved at benytte strandens karakter til at skabe en visuel identitet, fx i forbindelse med skiltning, synliggøres stranden, hvilket vil bidrage til, at kommunen forbindes med noget rekreativt og eksklusivt.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til at tema om detailhandel skulle genvedtages. Derfor er temaet stort set overført uændret fra Kommuneplan 2017.

Ved revision af kommuneplanen i 2021 er dog tilføjet en ny retningslinje for skiltning og reklame ved byggepladser.

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

Mål for skiltning langs Strandvejen

Byrådets mål for skiltning langs Strandvejen:

- At sikre at strækningen langs Strandvejen fremstår smuk og harmonisk gennem hele Solrød Kommune.
- At sikre at borgerne orienteres om de enkelte virksomheders ydelser på en velordnet måde, således at der ikke opstår "skilteskov" på den enkelte matrikel eller på strækningen som helhed.
- At sikre at skiltning langs strækningen ikke er til ulempe for trafik eller omboende ved udseende, belysning eller placering af løse skilte, flagstænger, vimpler, bannere o. lign.
- At sikre mulighed for at opstille skilte og symboler, der inspirerer til brug af stranden og forbedrer synligheden af adgangsmulighederne til vandet.

Redegørelse for Byrådets mål for skiltning langs Strandvejen

Strandvejen ligger som hovedvej gennem hele Solrød Kommune fra kommunegrænsen ved Greve i nord til kommunegrænsen ved Køge i syd langs Køge Bugt op mod København. Strandvejen forbinder bydelene Karlstrup Strand, Solrød Strand og Jersie Strand.

Langs Strandvejen på begge sider af vejen, ligger der mindre liberale erhverv og restauranter, mens de fleste butikker ligger i tilknytning til Solrød Center (Solrød Bymidte). Mange af erhvervene ligger i forbindelse med en bolig, f.eks. rådgivningsfirmaer eller tandlæger. En stor del af strækningen har kun boligejendomme ud til vejen. Det er derfor vigtigt at erhvervsskiltningen ikke er til ulempe for beboelse, ligesom det ikke må være til ulempe for trafikken på strækningen.

Langs Strandvejen bør skiltningen orientere om de enkelte virksomheders beliggenhed og aktiviteter under hensyntagen til ønsket om at opnå en harmonisk og tiltalende skiltning på en strækning, hvor der også er beboelse.

Strækningen skal fremstå smuk, da strækningen forbinder Solrød Kommune med nabokommunerne Køge og Greve.

Målene blev fastsat i forbindelse med tilblivelsen af temahæftet om skiltning, der blev vedtaget den 29. marts af Byrådet som et tillæg til Kommuneplan 2013-2025.

Hertil blev der i Kommuneplan 2017 tilføjet et enkelt nyt mål fra [Planstrategi 2015 og Den Grønne Dagsorden](#) fra temaerne om byliv og stranden, om at ville forbedre synligheden og adgangsmulighederne til stranden ved at opstille skilte og symboler, der inspirerer til brug af stranden og gør det lettere at komme til strand og vand (for aktive foreninger, gangbesværede og kørestolsbrugere). Ved at benytte strandens karakter til at skabe en visuel identitet, fx i forbindelse med skiltning, synliggøres stranden, hvilket vil bidrage til, at kommunen forbindes med noget rekreativt og eksklusivt.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til at tema om detailhandel skulle genvedtages. Derfor er temaet stort set overført uændret fra Kommuneplan 2017.

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

Mål for skiltning i og ved centerområder

Byrådets mål for skiltning i centerområder:

- At sikre at centrene i Solrød Kommune fremstår indbydende og inviterende for brugere og handlende.
- At borgerne orienteres om de enkelte virksomheders beliggenhed og aktiviteter under hensyntagen til ønsket om at opnå et harmonisk og tiltalende center.
- At dette kan ske med placering af fælles skiltepylon der oplyser om centrets åbningstider, virksomheder, oversigtskort m.v.
- At sikre at skiltning ikke er til ulempe for trafik eller omboende ved udseende, belysning m.v.
- At sikre at erhverv og butikker i centrene holder en ensartet og harmonisk skiltning inden for de enkelte centerområder som helhed, men også på de enkelte facader i de enkelte centre.

Redegørelse for Byrådets mål for skiltning i centerområder

Der er udpeget 4 detailhandelscentre i Solrød Kommune; Solrød Center, Havdrup Center, Jersie Center og Trylleskov Strand Center.

Solrød Center er det største og ligger direkte ud til Strandvejen. Havdrup Center er det næststørste butikscenter og ligger centralt i Havdrup ud til Hovedgaden og Stationspladsen. Begge butikscentre er omfattet af helhedsplaner, som skal danne plangrundlag for nyt byliv, skiltning mv. i disse områder.

Jersie Center ligger ved siden af Jersie Station og Trylleskov Strand Center er ved at blive anlagt i den nye bydel Trylleskov Strand.

Byrådet vedtog i august 2015 helhedsplaner for Solrød Center og Havdrup Center og bymidte. Helhedsplanerne udpeger en udviklingsstrategi for de to største centre i kommunen - udviklingsstrategier som ikke blot kommunen men også erhvervsliv og civilsamfund kan og vil tage del i. Helhedsplanernes intentioner for bymidterne er indarbejdet i dette tema om skiltning.

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

[Se Helhedsplan for Havdrup bymidte her.](#)

Målene blev fastsat i forbindelse med tilblivelsen af temahæftet om skiltning, der blev vedtaget den 29. marts af Byrådet som et tillæg til Kommuneplan 2013-2025.

[I Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til at tema om detailhandel skulle genvedtages. Derfor er temaet stort set overført uændret fra Kommuneplan 2017.

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

Mål for skiltning i erhvervs- og industriområder

Byrådets mål for skiltning i erhvervs- og industriområder er:

- At sikre at erhvervs- og industriområderne fremstår smukke og harmoniske i hele Solrød Kommune.
- At sikre at kunderne orienteres om de enkelte virksomheders ydelser på en velordnet måde, således at der ikke opstår "skilteskov" på den enkelte matrikel eller i områderne som helhed.
- At sikre at skiltning ikke er til ulempe for trafik eller omboende ved udseende, belysning eller placering af løse skilte, flagstænger, vimpler, bannere o. lign.
- At sikre at strækninger med direkte adgang til naturområder ikke prydes af meget synlig skiltning, men kun har diskrete henvisningskilte.

Redegørelse for Byrådets mål for skiltning i erhvervs og industriområder

Der er 6 erhvervs- og industriområder i Solrød Kommune; Cordozasvinget, Cordozaparken og Engvangen i bydelen Jersie Strand. Solrød Erhvervsområde i bydelen Solrød Strand. Karlstrup erhvervsområde i bydelen Karlstrup strand. Havdrup industriområde i Havdrups nordlige ende op mod kommunegrænsen mod Roskilde.

Kunderne i Solrød Kommunes erhvervs- og industriområder bør ved skiltning orienteres om de enkelte virksomheders beliggenhed og aktiviteter under hensyntagen til ønsket om at opnå et harmonisk og tiltalende erhvervs- og industriområde.

Kunder kommer fortrinsvis til områderne i bil/motorkøretøj, og områderne passeres ofte med høj fart. På denne måde opleves de forskellige lokaliteter med høj hastighed, og skiltningen skal derfor kunne henvende sig til bilister/motorkøretøjer. Det betyder at læsbarheden ikke er mindre ved høj hastighed.

På strækninger med høj hastighed er der typisk behov større skiltning, i form af pyloner f.eks. med virksomhedernes navne eller ydelser, ligesom firmaflagstænger kan være en løsning for at gøre opmærksom på beliggenhed.

Med disse skilteregler gives der mulighed for at reklamere for virksomhedernes egne varer eller ydelser, arrangementer herunder også opsætning af fælles pyloner på udvalgte steder, f.eks. ved adgangsveje ud mod Sallevvej, Skolevej og Tåstrupvej.

Ligeledes forholder skiltereglerne sig til placering og indpasning af markiser og tekniske anlæg på facaderne.

Facadernes udformning, højde og materialer reguleres af de gældende lokalplaner og byplaner for de enkelte områder. erhvervsfacaden skal udformes, så facaden og dens elementer udgør en harmonisk helhed og harmoniserer med resten af bygningen.

Derudover ønskes et nogenlunde ensartet udtryk for skiltningen i de enkelte erhvervs- og industriområder for at opnå et harmonisk og velordnet udtryk af de enkelte områder som helhed. Dette søges opnået ved en række bestemmelser for skiltningens farve, form m.m.

Målene her blev fastsat i forbindelse med tilblivelsen af temahæftet om skiltning, der blev vedtaget den 29. marts 2016 af Byrådet som et tillæg til Kommuneplan 2013-2025.

[I Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til at tema om detailhandel skulle gendtages. Derfor er temaet stort set overført uændret fra Kommuneplan 2017.

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

Mål for skiltning i boligområder i byzone

Byrådets mål for skiltning i boligområder i byzone:

- At sikre, at boligområder så vidt muligt holdes fri af skiltning, for at fastholde karakteren af boligområde.
- At skiltning og belysning for liberalt erhverv der er tilknyttet boliger, udføres diskret og i respekt for boligområdets karakter og udseende.
- At sikre, at skiltning for loppemarkeder mv. foregår efter ensartede retningslinjer mht. placering og dimensionering.
- At henvisningsskiltning mv. udføres ensartet i hele kommunen, herunder byskilte.
- At sikre at offentlige vejarealer og udstyr friholdes for erhvervsskiltning af midlertidig såvel som permanent karakter. Ligeledes friholdes for skiltning for loppemarkeder mv., som skal foregå på egen grund.

Redegørelse for Byrådets mål for skiltning i boligområder i byzone

Solrød Kommune består af 3 større sammenhængende bydele i strandområdet, som overvejende består af parcelhusbebyggelse og etageejendomme i 2-4 etager. Strandområdet omfatter bydelene Karlstrup Strand, Solrød Strand og Jersie Strand. Bydelene forbinder Solrød Kommune med Køge mod syd og Greve mod nord.

Kystområdet er præget af, at være et tidligere sommerhusområde der er videreudviklet til et sammenhængende byområde med helårsbeboelse. Bebyggelsesstrukturen består i overvejende grad af parcelhusbebyggelse og etageejendomme i 2-4 etager. Længst ud mod vandet ligger de gamle sommerhuse, hvor mange er omdannet til helårsbeboelse, og derfor har undergået større ombygninger og forvandlinger.

Havdrup udgør kommunens anden bymidte, og ligger ved kommunegrænsen mod vest op mod Roskilde Kommune. Bystrukturen er bygget op omkring Havdrup station og Hovedgaden, som det historiske midtpunkt, samt parcelhusbebyggelser og enkelte etageejendomme i 2 etager.

Beboelsesejendomme må i princippet ikke anvendes til erhverv. Imidlertid er der mulighed for at drive liberalt erhverv såsom internethandel, rådgivningsvirksomhed og klinik tilknyttet en bolig, såfremt virksomheden er forenelig med et boligkvarter og dermed ikke er til ulempe for omboende og kvarteret som helhed. Men må f.eks. også have dagpleje i sin bolig. Derfor kan der også være behov for skiltning i tilknytning til beboelse. I disse tilfælde kan diskret skiltning foregå i vinduer, på døre eller på facade ved siden af døren, eller som henvisningsskilt placeret ved adgang til ejendommen.

Byrådet ønsker at værne om boligområdernes karakter, hvorfor der er fastsat en række retningslinjer, som understøtter dette.

Målene her blev fastsat i forbindelse med tilblivelsen af temahæftet om skiltning, der blev vedtaget den 29. marts 2016 af Byrådet som et tillæg til Kommuneplan 2013-2025.

I 2017 blev tilføjet et enkelt nyt mål i kommuneplanen fra [Planstrategi 2015 og Den Grønne Dagsorden](#) fra temaerne om byliv og stranden, om at ville forbedre synligheden og adgangsmulighederne til stranden ved at opstille skilte og symboler, der inspirerer til brug af stranden og gør det lettere at komme til strand og vand (for aktive foreninger, gangbesværede og kørestolsbrugere). Ved at benytte strandens karakter til at skabe en visuel identitet, fx i forbindelse med skiltning, synliggøres stranden, hvilket vil bidrage til, at kommunen forbindes med noget rekreativt og eksklusivt.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til at tema om detailhandel skulle gendtages. Derfor er temaet stort set overført uændret fra Kommuneplan 2017.

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

Mål for skiltning i landsbyerne

Byrådets mål for skiltning i landsbyerne:

- At sikre, at landsbyerne så vidt muligt holdes fri af reklamering og skiltning, for at fastholde landsbykarakteren.
- At skiltning og belysning for erhverv udføres diskret og i respekt for landsbyens karakter og det generelle bybillede for den enkelte landsby.
- At sikre, at skiltning for loppemarkeder mv. foregår efter ensartede retningslinjer mht. placering og dimensionering.
- At henvisningsskiltning mv. udføres ensartet i hele kommunen, herunder byskilte.
- At sikre at offentlige vejarealer og udstyr friholdes for erhvervsskiltning af midlertidig såvel som permanent karakter. Ligeledes friholdes for skiltning for loppemarkeder mv., som skal foregå på egen grund.

Redegørelse for Byrådets mål for skiltning i landsbyerne

Solrød Kommune har 6 historiske landsbyer; Gl. Havdrup, Jersie, Karlstrup, Kirke Skensved, Naurbjerg og Solrød.

Landsbyerne har hver deres landsbylaug, som er med til at bestemme udviklingen i de enkelte landsbyer. Alle landsbyerne er omfattet af lokalplaner, som fastsætter, hvordan landsbyerne kan udvikle sig og med hvilke restriktioner på eksisterende såvel som ny bebyggelse. Landsbyerne Jersie og Solrød er beliggende i byzone, mens de fire øvrige ligger i landzone.

Landsbyerne har hver deres egen karakteristika, som søges bevaret gennem de enkelte lokalplaner og i de enkelte landsbylaugs vedtægter.

Landsbyen, med landbrug som det historisk fundament, ses ikke længere i Solrød Kommune. Landsbyerne i kommunen har gennem bebyggelse og struktur bevaret deres landsbyudseende i større eller mindre grad. De ligger samlet på steder, hvor det forstyrrer landskabets udnyttelse til datidens erhverv mindst muligt.

Det er landsbyer som i større eller mindre grad er tilpasset den nye tids vilkår og behov, og med andre funktioner end oprindeligt, hvor der var tale om småbyer i forbindelse med landbruget. Her er endvidere tale om mindre bosætningsbyer, hvor den begrænsede mulighed for selvforsyning med butikker og servicetilbud, herunder skole og daginstitution, er blevet dagligdag. Et vilkår for nutidens landsbyer, og en præmis, der formodentligt ikke ændres, men som man i stedet må finde alternative løsninger til.

Her er i stedet lokale samlingssteder, frivillighed, nærhed, fællesskab og smukke byer med bevaringsværdig kulturhistorie og arkitektur.

Landsbyerne med omgivelser er især sårbare overfor ændringer i bebyggelsesstrukturen herunder reklamering og skiltning, hvorfor der skal tages særligt hensyn til dette.

I landsbyerne er der mulighed for at etablere lokalbutikker og beskeden omdannelse af overflødiggjorte driftsbygninger, såsom håndværks-, lager- og mindre fremstillingsvirksomheder samt liberalt erhverv. I den forbindelse kan skiltning og reklamering tillades i begrænset omfang, og tilpasset harmonisk til omgivelserne.

Målene her blev fastsat i forbindelse med tilblivelsen af temahæftet om skiltning, der blev vedtaget den 29. marts 2016 af Byrådet som et tillæg til Kommuneplan 2013-2025.

Der var fokus på landsbyerne med henblik på at få fastsat landsbypolitikker i [Planstrategi 2015 og Den Grønne Dagsorden](#). Dette arbejde medførte ikke nye retningslinjer om skiltning i landsbyerne.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til at tema om detailhandel skulle gendtages. Derfor er temaet stort set overført uændret fra Kommuneplan 2017.

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

Mål for skiltning i det åbne land

Byrådets mål for skiltning i det åbne land:

- At sikre, at det åbne land fortsat beskyttes mod dominerende reklamering, skiltning og belysning.
- At skiltning og belysning for erhverv udføres diskret og i respekt for det åbne lands karakter og sårbarhed.
- At sikre, at skiltning for gårdsalg, loppemarkeder mv. foregår diskret og efter ensartede retningslinjer mht. placering og dimensionering.
- At sikre, at oplysningsskilte om grundsalg, byudvikling mv. ikke skæmmer det åbne lands karakter.
- At sikre, at henvisningsskiltning mv. udføres ensartet i hele kommunen.
- At sikre, at offentlige vejarealer og udstyr friholdes for erhvervsskiltning af midlertidig såvel som permanent karakter. Ligeledes friholdes for skiltning for loppemarkeder mv., som skal foregå på egen grund.
- At forbedre synligheden og adgangsmulighederne til vandet, ved blandt andet at tillade opstilling af skilte og symboler, der inspirerer til brug af stranden.

Redegørelse for Byrådets mål for skiltning i det åbne land

I Danmark tager vi særlig hensyn til landskabet. Skiltene må derfor ikke være store dominerende reklameskilte, der kan ses på lang afstand. Det gælder bl.a. store plakater, fritstående skilte og lysreklamer.

Reglerne for skiltning og reklamering i det åbne land er besluttet af Folketinget. Du kan læse mere i Lov om naturbeskyttelse § 21, og det forklares bl.a. i Bekendtgørelse nr. 1328 af 11. dec. 2006.

Åbent land defineres af landskabets udseende – ikke opdelingen i by- og landzone. I det åbne land ses der mest marker, skove, strand og naturarealer, og husene ligger spredt.

Reglerne gælder, når skiltene er synlige i det åbne land. Selv større anlagte grønne områder kan regnes for åbent land – både i og uden for byerne.

Det åbne land er i Solrød Kommune karakteriseret ved marker, enge og overdrev. Arealerne er fortrinsvist friholdt for bebyggelse og skovrejsning. Hvor der er bebyggelse, er denne skjult af levende hegn/hæk, for derved at fastholde en skarp afgrænsning mellem bebyggelse og landarealer. Solrød Kommune ønsker, at det åbne land fortsat beskyttes mod dominerende reklamering, skiltning og belysning. Friluftsreklamer i det åbne land skal derfor undgås men kan undtagelsesvis tillades i meget begrænset omfang efter forudgående vurdering i hvert enkelt tilfælde, jf. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Vejdirektoratet er dog myndighed for skiltning, som kan ses fra statsveje (Køge Bugt Motorvejen og Roskildevvej).

Loven giver mulighed for at sætte mindre skilte op i det åbne land. Man behøver ikke at spørge kommunen. Det gælder, når man f.eks. skal sælge jordbær og andet fra landbruget, udleje værelser eller har en erhvervsvirksomhed. Blot skal man følge reglerne for skiltning i det åbne land.

Man kan sætte mindre oplysnings-skilte ved indkørslen - eller der hvor den private lukkede vej munder ud i nærmeste offentlige vej. Kort sagt skal et skilt med oplysninger være afdæmpet og neutralt, og det må ikke vække opsigt over store afstande. Skiltet sættes uden for selve vejarealet. Det må ikke skæmme i naturen eller vække stor opmærksomhed, så det forstyrrer trafikanten.

Man må gerne sætte en virksomhedsreklame med oplysninger på egen grund, i umiddelbar tilknytning til virksomheden. Skiltet må dog stadig ikke være synligt over stor afstand eller virke dominerende.

Man må ikke sætte store dominerende skilte i det åbne land. Det gælder også for reklamer på biler, ladvogne, halmballer eller andre indretninger. Hvis man f.eks. parkerer en bil i det åbne land for at reklamere og ikke af hensyn til parkering, kan Solrød Kommune forlange bilen fjernet.

Af hensyn til trafikken skal man undgå boder og skilte der gør, at biler standser pludseligt og uforsvarligt. Der skal være plads til at se, standse og parkere.

Kommunen kan også give et påbud om at skiltet flyttes eller ændres, hvis du ikke følger de regler, der gælder.

Vejmyndigheden skal ansøges om tilladelse til skiltning på Statsveje og kommuneveje, ligesom færdselspolitiet skal godkende skiltning i henhold til Færdselsloven.

Målene her blev fastsat i forbindelse med tilblivelsen af temahæftet om skiltning, der blev vedtaget den 29. marts 2016 af Byrådet som et tillæg til Kommuneplan 2013-2025.

Hertil blev i Kommuneplan 2017 tilføjet et enkelt nyt mål fra [Planstrategi 2015 og Den Grønne Dagsorden](#) fra temaerne om byliv og stranden, om at ville forbedre synligheden og adgangsmulighederne til stranden ved at opstille skilte og symboler, der inspirerer til brug af stranden og gør det lettere at komme til strand og vand (for aktive foreninger, gangbesværede og kørestolsbrugere). Ved at benytte strandens karakter til at skabe en visuel identitet, fx i forbindelse med skiltning, synliggøres stranden, hvilket vil bidrage til, at kommunen forbindes med noget rekreativt og eksklusivt.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til at tema om detailhandel skulle genvedtages. Derfor er temaet stort set overført uændret fra Kommuneplan 2017.

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

Overordnede mål for det åbne land

Byrådets overordnede mål for det åbne land i Solrød Kommune er:

- At værne om det åbne land, natur og kultur med passende afvejning mellem benyttelse og beskyttelse.
- Gennemføre fokuserede indsatser for biodiversitet i områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til landskab, geologi, kulturhistorie og økologiske forbindelser for planter, dyr og lavbundsarealer i det åbne land.

Redegørelse for Byrådets overordnede mål for det åbne land

Solrød Kommune skal være smukkere på et bæredygtigt grundlag i forhold til byudvikling, klima og miljø.

Solrød Kommune er en del af Hedeboegnen, som er karakteristisk ved den åbne, svagt bølgede landbrugsslette, præget af mange store landsbyer, fritliggende gårde og husmandssteder. Området er skovfattigt, og den grønne struktur udgøres fortrinsvis af levende hegn og småbevoksninger. Flere af kirkerne ligger frit og danner pejlemærker i landskabet.

De landskabelige interesser er landskabet, som det umiddelbart kan ses og opleves. Nogle landskaber er sammensatte af flere elementer: søer, skove, bakker, levende hegn.

Andre steder kan det være et dominerende landskabselement, som giver området identitet og skaber landskabsoplevelsen, eksempelvis de store moseområder Karlstrup-Engstrup Moser og Jersie Mose. Herudover ligger der mange små natur- og kulturelementer i landbrugslandet (skov, sø, overdrev, hede, gravhøj, sten- og jorddiger mv.), som giver landskabet variation og værdi.

Kysten fremstår som en markant landskabsformation, med særlige værdifulde naturområder, der er med til at give kommunen en særlig landskabelig identitet. I Solrød Kommune er kystlinjen seks kilometer lang, og med til at give os en unik og børnevenlig strand med særegent naturpræg.

Der er seks landsbyer i Solrød Kommune - landbyer med store kvaliteter og med hver deres værdier og potentialer.

I forbindelse med planlægning og administration af det åbne land vil Byrådet tage vare på de særlige beskyttelsesinteresser samt omgivelserne, hvorfra de kan opleves eller blive påvirket. Herunder skal vurderes, om den påtænkte ændring er forenelig med de særlige værdier, og om der i den forbindelse skal tages hensyn ved placering og udformning af bebyggelse, anlæg eller lignende. Offentlighedens mulighed for at få adgang til værdierne skal ligeledes vurderes, hvor dette er aktuelt.

Byrådets mål er dels overført fra Solrød Kommuneplan 2017 og fra [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#).

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

Solrød Kommune har i samarbejde med Greve Kommune udarbejdet en Landskabsanalyse, som danner grundlag for en præcisering og detaljering af de værdifulde landskaber i kommunen. Se landskabsanalysen i "relateret indhold".

Mål for landsbyer

Byrådets mål for landsbyerne er:

- At sikre landsbyerne som attraktive og velfungerende bysamfund.
- At sikre de bærende værdier i landsbymiljøerne og dermed styrke landsbyernes identitet.
- At styrke landsbyernes egenart.

Redegørelse for Byrådets mål for landsbyerne

Emnet om landsbyerne kommer fra temaet om landsbypolitik fra planstrategien i 2015, og har siden 2017 været med i kommuneplanen.

Der er seks landsbyer i Solrød Kommune - Gl. Havdrup, Jersie landsby, Karlstrup, Kirke Skensved, Naurbjerg og Solrød landsby, seks forskellige landsbyer, men med fælles træk.

Det er seks aktive landsbyer med sjæl og stedsidentitet, engagerede landsbybeboere, der alle har nogle ønsker og udfordringer. Disse kan være store som små og for en stor dels vedkommende, kan de honoreres ved landsbyernes egne initiativer og indsats. Der er ikke nødvendigvis umiddelbare løsninger på alle udfordringerne. Nogle kan begrænse og afhjælpes, andre er nutidens vilkår for at vælge at bo i en landsby med højere til loftet og plads til alle, hvor roen og "det lille samfund" bliver det væsentligste. Derfor giver man gerne afkald på andre ting.

Landsbyerne i Solrød Kommune har mange muligheder, sammenhold og ejerskab. Det alternative sted at bo - "centralt, men gerne på landet". Blandt andet derfor ønsker Solrød Kommune, i dialog og samarbejde med landsbyerne, at fastholde og eventuelt udvikle landsbyernes vilkår og værdier således, at landsbyerne fortsat er attraktive og alternative bosætningssteder.

Her er tale om landsbyer med store kvaliteter, med hver deres værdier og potentialer, med hver deres præg og aktiviteter, med en livsstil med nærhed til naturen. Det er landsbyer, som i større eller mindre grad, er tilpasset den nye tids vilkår og behov, og med andre funktioner end oprindeligt, hvor der var tale om småbyer i forbindelse med landbruget. Den begrænsede mulighed for selvforsyning med butikker og servicetilbud, herunder skole og daginstitution, er blevet dagligdag. Et vilkår for nutidens landsbyer, og en præmis, der formodentligt ikke ændres, men som man i stedet må finde alternative løsninger til. I stedet er her lokale samlingssteder, frivillighed, nærhed, fællesskab og smukke byer med bevaringsværdig kulturhistorie og arkitektur. Landsbyer med landsbypræg - hygge, tryghed, samhørighed, højt til loftet og tæt på naturen samt fred og ro som væsentlige værdier.

Byrådets mål er hentet fra Solrød Kommuneplan 2017 og [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#).

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) var der også fokus på landsbyerne i form af en række strategier og indsatser. Disse giver ikke umiddelbart anledning til ændringer i kommuneplanen, men på sigt lægges op til et arbejde med landsbyernes værdier og adgangen til det omkringliggende landskab, gennemgang af eksisterende lokalplaner med henblik på, om der skal udarbejdes nye - fx med mulighed for andre boformer.

I løbet af den kommende planperiode forventer Solrød Kommune desuden at udarbejde en helhedsplan for Solrød Landsbys fremtidige udvikling. Helhedsplanen forventes efterfølgende at blive indarbejdet i denne kommuneplan (via kommuneplantillæg).

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

Mål for landskab

Byrådets mål for landskabet er:

- At beskytte, styrke og pleje områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til landskab og geologi, i det åbne land.
- Gennemføre fokuserede indsatser for biodiversitet i områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til landskab, geologi, kulturhistorie og økologiske forbindelser for planter, dyr og lavbundsarealer i det åbne land.

Redegørelse for Byrådets mål for landskabet

Beskyttelsesværdierne omfatter landskabelige interesser i det åbne land.

Retningslinjerne skal sikre, at disse værdier i det åbne land landskabet ikke forringes. Det vil sige, at det skal vurderes, om et konkret indgreb i form af bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse forringer de konkrete værdier i et område.

Solrød Kommune har i samarbejde med Greve Kommune udarbejdet en Landskabsanalyse, som danner grundlag for en præcisering og detaljering af de værdifulde landskaber i kommunen. Se landskabsanalysen i "relateret indhold".

Byrådets mål er dels overført fra Solrød Kommuneplan 2017 og fra [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#).

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

Mål for natur og Grønt Danmarkskort

Byrådets mål for natur og Grønt Danmarkskort er:

- At beskytte, styrke og pleje områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til økologiske forbindelser for planter og dyr, samt lavbundsarealer i det åbne land.
- At forskønne og forstærke de naturoplevelser, som kommunen råder over.
- Gennemføre fokuserede indsatser for biodiversitet i områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til landskab, geologi, kulturhistorie og økologiske forbindelser for planter, dyr og lavbundsarealer i det åbne land.
- Sikre spredningsveje for planter og dyr gennem udlægning af økologiske forbindelser.
- Sikre og gerne øge areal og kvalitet af kommunens beskyttede naturområder.
- Sikre og gerne øge kommunens bestande af sårbare og sjældne arter.

Redegørelse for Byrådets mål for naturen og Grønt Danmarkskort

Beskyttelsesværdierne omfatter biologiske interesser i det åbne land samt lavbundsarealer, der kan genoprettes til naturområder.

Ved at forskønne og forstærke de naturoplevelser, som kommunen råder over, kan kommunen fastholdes som en attraktiv og rekreativ bosætningskommune.

Retningslinjerne skal sikre, at disse værdier i det åbne land ikke forringes. Det vil sige, at det skal vurderes, om et konkret indgreb i form af bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse forringer de konkrete værdier i et område.

Byrådets mål er dels overført fra Solrød Kommuneplan 2017 og fra [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#).

I Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden fastsatte Byrådet følgende strategi for Grønt Danmarkskort

- Fastholde og udvikle udpegningen af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.
- Udpege potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser
- Sikre at de udpegede arealer hænger sammen med nabokommunernes udpegede områder.
- Sikre at plejen af kommunens naturområder forvaltes med fokuseret indsats for biodiversitet i henhold til Naturkvalitetsplanen.
- Sikre at målene i handleplanerne for kommunens internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000-områderne Gammel Havdrup Mose og Ølsemagle Strand og Staunings Ø opfyldes inden for handleplanperioderne.

Strategierne forventes implementeret ved følgende indsatser, hvoraf nogle allerede er gennemført siden vedtagelsen af Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden:

- Udvikle potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser.
- Indgå i dialog med nabokommunerne om udpegede områder.
- Forny Naturkvalitetsplanen.
- Inddrage Grønt Råd i den konkrete udmøntning af Grønt Danmarkskort.
- Sikre at al pleje som udgangspunkt foregår uden brug af kemisk bekæmpelse.
- Reservere kommunale områder til natur og biodiversitet.
- Igangsætte samarbejder med kommunes borgere og erhvervsliv om fremme af biodiversitet.

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

Mål for kulturmiljøer

Byrådets mål for kulturmiljøerne er:

- At beskytte, styrke og pleje områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til kulturhistorie i det åbne land.
- Gennemføre fokuserede indsatser for biodiversitet i områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til landskab, geologi, kulturhistorie og økologiske forbindelser for planter, dyr og lavbundsarealer i det åbne land.

Redegørelse for Byrådets mål for kulturmiljøerne

Beskyttelsesværdierne omfatter kulturhistoriske interesser i det åbne land.

Retningslinjerne skal sikre, at disse værdier i det åbne land landskabet ikke forringes. Det vil sige, at det skal vurderes, om et konkret indgreb i form af bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse forringer de konkrete værdier i et område.

Byrådets mål er dels overført fra Solrød Kommuneplan 2017 og fra [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#).

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

Mål for landbrug

Mål for landbrug:

- Solrød Kommune arbejder for de statslige interesser omkring jordbrug og særligt værdifulde landbrugsområder, således at jordbrugserhvervets fremtidige behov for arealer sikres.

Redegørelse for mål for landbrug

Solrød Kommune arbejder for den statslige interesse, at særligt værdifulde landbrugsjorde udpeges, at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssigt formål ikke bliver større end nødvendigt, og at der er en klar grænse mellem land og by.

Målet er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

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

Mål for skovrejsning

Byrådets mål for skovrejsning:

- Solrød Kommune arbejder for de statslige interesser omkring skovrejsning, hvor det er et mål, at skovlandskaber skal udgøre 20-25 % af landets areal.

Redegørelse for mål for skovrejsning

Solrød Kommune arbejder for den statslige interesse, at skovlandskaber skal udgøre 20-25 % af landets areal, og at det tilskyndes, at nye private skove placeres de steder, hvor det ud fra en samfundsmæssig helhedsbetragtning er mest hensigtsmæssig, og at områder, hvor skovrejsning er uønsket, friholdes for skovrejsning.

Målet er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

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

Mål for byggeri og anlæg i landzone

Mål for byggeri og anlæg i landzone:

- Solrød Kommune administrerer byggeri og anlæg i landzone i henhold til Planlovens landzonebestemmelserne, kapitel 7.

Redegørelse for mål for byggeri og anlæg i landzone

Målene for byggeri og anlæg i landzone er underlagt bestemmelserne i Planlovens kapitel 7.

Retningslinjerne for byggeri og anlæg i det åbne land udgør **principperne i grundlaget for landzoneadministrationen i Solrød Kommune**. Endvidere følges den til enhver tid gældende Planlov.

Målet er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

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

Mål for stranden, friluftsområder og -anlæg

Byrådets mål for stranden er:

- At stranden bevarer sit naturpræg og status som attraktivt lokalt natur- og rekreatiomsområde. Herunder at stranden giver gode rammer for både læring, aktivitet og rekreation.
- At stranden og strandens faciliteter bliver udviklet i overensstemmelse med de pågældende strandparks karakter og under hensyntagen til eventuelle klimatilpasningstiltag.
- At arbejde på at forstærke de karakteristiske træk i strandområderne, og højne strandens naturkvalitet ved bl.a. at bekæmpe invasive arter og gennemføre initiativer fra Natura 2000-planen
- At synligheden og adgangsmulighederne til vandet forbedres.

Redegørelse for Byrådets mål for stranden

Byrådets mål er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

Af den tidligere planstrategi (fra 2015) fremgik et konkret mål om at Solrød Kommune ville arbejde for at etablere et center for ikke-støjende vandaktiviteter, der rummer faciliteter til eksempelvis kajak, sejlsport, badning, omklædning, opbevaring samt restaurations- og kioskfunktioner. Af planstrategien fremgik, at indsatsen krævede en revision af kommuneplanen. Planstrategien er imidlertid fra 2015 og siden da er der udarbejdet nyt kommuneplantillæg for rammeområde 316 B (Kystområdet). Rammebestemmelserne er videreført til denne kommuneplan og vurderes at kunne rumme netop disse muligheder.

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

Byrådets mål for friluftsområder og -anlæg er:

- At skabe gode rammer og udvide rummelighed for udviklingen af et alsidigt og tilgængeligt kultur- og fritidsliv, under hensyn til natur og bæredygtighed.
- At styrke kommunens blå og grønne attraktioner, ved at udpege egnede arealer for rekreation og etablere faciliteter til leg, aktivitet og ophold.
- At afdække potentialer for turismeerhvervet, underholdnings- og oplevelseserhvervet og fritidserhvervet.

Redegørelse for Byrådets mål for friluftsområder og friluftsanlæg

Friluftsområder og hensigtsmæssig placering af friluftsanlæg har en høj prioritering i Solrød Kommune. Solrød Kommune arbejder på at give vores borgere den bedst mulige adgang til gode oplevelser i naturen. Oplevelser der indebærer mulighed for leg, aktivitet og mødet mellem mennesker.

Byrådets mål er hentet fra [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden.](#)

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

Mål for vand

Byrådets mål for vand er:

- Solrød Kommune vil sikre, at kommunens vandområder har høj kvalitet, og at dette sker i overensstemmelse med målene i statens vandområdeplan, vandområdedistrikt II - Sjælland.

Redegørelse for mål for vand

Solrød Kommune skal leve op til målene i de statslige vandområdeplaner, som vedrører mål for vandløb, søer, kystvande, grundvandsforekomster og spildevand. Planen kan ses på www.mst.dk.

Du kan læse Mere om vandområdeplanerne under [retningslinjer for vand](#).

Tidligere var retningslinjer i forhold til områder med særlig drikkevandsinteresse og indvindingsoplande indeholdt i vandplanen. Vandplanen er nu ophævet, idet der pr. juli 2016 er vedtaget en [Vandområdeplan](#).

Målet er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

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

Mål for større tekniske anlæg

Større tekniske anlæg omfatter affalds- og deponeringsanlæg, herunder håndtering af affald og jord, vindmøller samt forsyningsnettet (højspændings-, fjernvarme-, el- og naturgasnet)

Herunder finder du Byrådets mål for henholdsvis affald, håndtering af jord og energi- og varmeforsyning:

Byrådets mål for affald er:

- At yde høj service og bedre udnyttelse af affaldsressourcerne.
- At nedbringe mængden af farligt affald, elektronikaffald og genanvendelige materialer i dagrenovationen og i brændbart storskrald med gennemsnitligt 25 % ved udgangen af 2018.
- At sikre udsortering af farligt affald fra bygge- og anlægsaffald.

Redegørelse for Byrådets mål vedrørende affald

I Solrød Kommune er vi gode til at sortere affaldet og meget affald bliver genanvendt. Men vi kan blive endnu bedre. Affaldet indeholder mange materialer, som vi kan bruge igen og det er samtidig med, at der begynder at være mangel på de materialer, vi bruger til at danne nye produkter med. Affaldet indeholder værdifulde ressourcer, som vi skal sikre genanvendt og nyttiggjort i højere grad end i dag.

Gældende affaldsplan, udarbejdet af Solrød Kommune i 2014, kan ses [her](#).

Byrådets mål er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

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

Byrådets mål for håndtering af jord er:

- Solrød Kommune bør arbejde for en "Helhedsorienteret, bæredygtig jordhåndtering".

Redegørelse for mål for håndtering af jord

Det bør i forbindelse med større bygge- og anlægsarbejder indgå i overvejelserne at benytte lettere forurenede jord til erstatning for råstoffer i det omfang, dette er miljømæssigt forsvarligt. Denne anvendelse nedbringer behovet for deponeringskapacitet.

Jord kan genanvendes efter bestemmelserne i Miljøministeriets "Bekendtgørelse om anvendelse af restprodukter, jord og sorteret bygge- og anlægsaffald" (bekendtgørelse 1672).

I de tilfælde, hvor bekendtgørelsens krav ikke kan overholdes, eller hvor den aktuelle situation ikke omfattes af bekendtgørelsen, vil den enkelte sag blive vurderet konkret efter Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Solrød Kommune finder, at det miljømæssigt er mest forsvarligt:

- At der i områder med særlige drikkevandsinteresser ikke udføres bygge-/anlægsarbejder med kraftigt forurenede jord.
- At der i indvindingsoplandet omkring kildepladser og i sårbare områder ikke udføres bygge-/anlægsarbejder med kraftigt forurenede jord.

- At der i kildepladszoner som hovedregel ikke udføres bygge-/anlægsarbejder med kraftigt forurennet jord.

Region Sjælland har bidraget til det 4 årige projekt "Helhedsorienteret Bæredygtig Jordhåndtering", som Region Hovedstaden har gennemført i samarbejde med Bygherreforeningen. Man kan læse mere om hele projektet og søge inspiration fra konkrete projekter med genanvendelse af jord [her](#).

Målet er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

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

Byrådets mål for andel af vedvarende energi i el- og varmeforsyningen (klima) er:

- I Solrød Kommune skal forbruget af elektricitet i 2030 være 100 % baseret på vedvarende energi, og forbruget af fjernvarme i 2030 skal for 90 %'s vedkommende være baseret på vedvarende energi.

Redegørelse for Byrådets mål vedrørende energi i el- og varmeforsyning

Målet er hentet fra [Klimaplan 2020-2030 for Solrød Kommune](#).

[Du kan også læse mere under forebyggelse under tema om klima & bæredygtighed.](#)

Mål for trafik

Trafik spiller en væsentlig rolle i Solrød Kommune, hvor ønsket er at have let og trafiksikker tilgængelighed med gode muligheder for kollektiv trafik og sammenhængende stiforbindelser, der mindsker afhængigheden af kørsel i privatbil.

Byrådets mål for trafik:

- Solrød Kommune vil opfordre staten til at flytte transportkorridoren til vest for Havdrup.
- Infrastruktur og kollektiv trafik udvikles på et bæredygtigt, samfundsøkonomisk og klimamæssigt balanceret grundlag.
- Vej- og stinettets udformning tager hensyn til trafiksikkerhed for alle trafikanter, til trafikstøj og tilgængelighed samt til det æstetiske indtryk.
- Kommunens stisystem skal være veludbygget og logisk.
- Det rekreative stinet søges udbygget – gerne i samarbejde med lokale grønne partnerskaber.
- Solrød Kommune vil arbejde for gode forbindelser til og i naturen – også adgangsmulighederne til vandet.
- Tilgængeligheden mellem boliger, arbejdspladser, skoler og centre skal være god.
- Solrød Kommune vil arbejde for gode kollektive forbindelser til Køge Nord Station og kommuncentrene.
- Solrød Kommune vil forbedre faciliteterne, der understøtter kombinationsrejser herunder mulighed for Parker-og-rejs faciliteter med ladestationer til el-biler, cykelparkering m.m. ved s-togstationerne.
- Solrød Kommune vil arbejde for realiseringen af Trylleskov Strand Station.
- Borgerne skal opleve, at kommunal infrastruktur giver værdi for den enkelte og for fællesskabet.
- Borgerne skal opleve, at kommunale veje er velholdte, og busdriften er effektiv.

Redegørelse for Byrådets mål for trafik

Transportkorridoren, som er en arealreservation til mulige fremtidige overordnede trafik- og forsyningsanlæg, er udlagt i Fingerplanen og kan kun revideres, hvis Fingerplanen ændres. Fingerplan 2019 indeholder ikke ændringer for transportkorridoren i Solrød Kommune.

Forbindelserne til grønne attraktioner og lokaliteter styrkes ved at skabe sikre, tilgængelige og inspirerende stisystemer til disse for dermed at skabe et godt grundlag for et aktivt hverdagsliv.

Samtidig ønskes bedre tilgængelighed for ældre og handicappede - fx mere synlige adgangsmuligheder til vandet (ved brug af skilte og symboler, der gør det lettere for aktive foreninger, gangbesværede og kørestolsbrugere at komme til strand og vand).

Byrådets mål, om at planlægning for kollektiv trafik skal ske på et bæredygtigt, samfundsøkonomisk og klimamæssigt balanceret grundlag, varetages dels ved, at busdriften drives i et samarbejde mellem

Trafikselskabet Movia (som koordinerer kommunernes ønsker for busdriften), regionerne og nabokommunerne, og dels ved at busdriften indgår som en del af de årlige budgetforhandlinger. Dette er videreført uændret fra sidste kommuneplan.

Byrådet besluttede med [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#), at tema om trafik skulle genvedtages for en ny 4-årig periode i kommuneplanen. Således er temaet udelukkende opdateret ift. den nye trafikplan samt relevante ændringer.

Nye mål siden 2017

I Mål og Økonomi 2021 er der desuden fastsat mål om, at borgerne skal opleve, at projekter og kommunal infrastruktur giver værdi for den enkelte og for fællesskabet. Dette skal ske ved, at borgere og andre interessenter inddrages i prioritering, udvikling og gennemførelse af projekter og, hvor det er relevant, i den efterfølgende drift. Derudover er der fastsat som mål, at borgerne skal opleve, at kommunale veje er velholdte, og busdriften er effektiv. Det sker ved, at driften tilrettelægges og gennemføres i dialog og samarbejde med borgere og andre interessenter med størst mulig fleksibilitet for den enkeltes ønsker og behov.

Således er der tilføjet 2 nye mål. Resten af målene er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

Målene fra Mål og Økonomi 2021 forventes blandt andet at kunne indfries ved at anvisningerne i Trafikplan 2021-2025 følges og prioriteres i forbindelse med kommunens budgetlægning.

Trafikplanens afsnit 3 beskriver målsætning og virkemidler som skal forbedre trafiksikkerheden og øge borgernes tryghed i trafikken på de kommunale veje. Fokus i perioden (2021-2025) er: Eneulykker, frontalkollisioner, krydsulykker, lette trafikanter og unge bilførere.

[Se Trafikplan 2021-2025 her.](#)

[Du kan også få overblik over de foreslåede, igangværende og fuldførte indsatser inden for trafikområdet her på kommunens hjemmeside.](#)

Desuden er administrationens forslag til indsatser beskrevet i indsatsplanen, som er en del af trafikplanen. Indsatsplanen beskriver prioriterede problemstillinger og løsninger indenfor "uheldsbelastede lokaliteter", "hastighed/tryghed" og "tilgængelighed".

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

Mål for klima og bæredygtighed

Solrød Kommune har de senere år arbejdet, og arbejder stadig, målrettet mod, at skabe en miljømæssig bæredygtig udvikling. Solrød Kommune ser klimatiltag som en mulighed for, at udvikle byliv og rekreativ merværdi via multifunktionelle løsninger der kan bidrage til et rigt hverdagsliv for mange af kommunens borgere.

Byrådets mål for klima og bæredygtighed er opdelt i mål for henholdsvis forebyggelse af klimaforandringer og for klimatilpasning:

- [Mål for forebyggelse af klimaforandringer](#)
- [Mål for klimatilpasning](#)

Klimatilpasning og klimaforebyggelse er to sider af samme sag – begge er nødvendige værktøjer til at reagere på klimaforandringerne, men måden værktøjerne virker på er, vidt forskellig.

Når vi taler **klimatilpasning** handler det især om den fysiske planlægning – hvordan indretter vi by og land til at håndtere større mængder regn, stormflod mv.

Når vi taler **klimaforebyggelse**, handler det især om at udfase brugen af fossil energi, altså om at udfase brugen af olie, gas og kul, for at reducere mængden af drivhusgasser i atmosfæren og forebygge yderligere global opvarmning og dermed klimaforandringer.

Klimatilpasningsplan

Solrød Kommune har også udarbejdet en plan for tilpasning til klimaforandringerne, som en del af kommuneplanen.

- [Se Solrød Kommunes plan for tilpasning til klimaforandringer her.](#)

Mål for forebyggelse af klimaforandringer

Byrådets overordnede mål for forebyggelse af klimaforandringer er:

Målsætning for reduktion af drivhusgasser

- Drivhusgasser i Solrød Kommune skal være reduceret med 70 % frem til 2030.

Målsætning for andel af vedvarende energi i el- og varmeforsyningen

- I Solrød Kommune skal forbruget af elektricitet i 2030 være 100 % baseret på vedvarende energi, og forbruget af fjernvarme i 2030 skal for 90 %'s vedkommende være baseret på vedvarende energi.

Mål for energieffektivitet og ressourcebesparelser

- Solrød Kommune skal arbejde målrettet med energieffektivisering og ressourcebesparelser. Indsatser for klimaforebyggelse vurderes med henblik på at Solrød Kommune kan leve op til EU's bindende målsætning om 27 % energieffektivisering fra 2020 til 2030.

Indsatser for at nå målsætningerne

For at nå målsætningerne i Klimaplan 2020-2030 skal der gennemføres indsatser på en række områder:

Energiforsyning

Solrød Kommune vil fremme anvendelse af mere bæredygtig energi, ved at gennemføre projekter med fokus på effektiv udnyttelse af energien samt prioritere vedvarende energikilder som sol-, biomasse og vind for samlet at reducere brugen af fossile brændstoffer til opvarmning, proces og belysning mv. i boliger og erhvervsvirksomheder. Udviklingen skal ske ved at iværksætte følgende indsatser:

Solrød Kommune vil arbejde for at alle virksomheder og husstande i kommunen omstiller til en klimavenlig varmeforsyning inden 2030. Omstillingen sker frivilligt og ad tre spor:

- Udvidelse af fjernvarmeområder og større integration af vedvarende energi i fjernvarmen.
- Undersøgelse af mulighed for anvendelse af biogas som eneste opvarmningskilde i strandområdet.
- Omstilling af mindre landsbyer og fritliggende huse og erhverv via individuelle varmepumpeløsninger og/eller små kollektive nærvarmeløsninger.

Solrød Kommune vil arbejde for at implementere projekter i og uden for kommunen som kan bidrage til produktionen af el på vedvarende energi i en skala på størrelse med elforbruget i hele Solrød Kommune. Dette sker bl.a. via:

- Samarbejde om opsætning af kystnære havvindmøller ved Aflandshage og Nordre Flint
- Modernisering af eksisterende lokale landvindmøller ved Roskildevej.

Solrød Kommunes egne institutioner

De kommunale institutioner er ikke storforbrugere af energi, men kommunen har her en særlig mulighed for ved drift, renovering og etablering af nye kommunale byggerier - at anvende løsninger med lavest muligt energiforbrug. Kommunen kan på den måde være inspirator for private bygherrer.

Solrød Kommune vil fremme bæredygtige kommunale institutioner ved at iværksætte følgende indsatser:

- Mål for drivhusgasreduktioner og cirkulær økonomi implementeres i Solrød Kommunes indkøbs- og udbudspolitikker og der etableres en intern genbrugsordning med fokus på genanvendelse af produkter internt i kommunen.
- Der udformes konkrete grønne kriterier for nybyggeri, renovering og drift af de kommunale bygninger med afsæt i principper for bæredygtigt byggeri og med fokus på energibesparelser, materialeudnyttelse og reduktion af drivhusgasser.
- CO₂ udledningen fra kommunens egne aktiviteter (bygninger og transport) skal reduceres med min. 2 % pr. år frem til 2025.

Transport

Transportsektoren er en af de store bidragsydere til udledningen af drivhusgasser og dermed også til klimaforandringerne. Solrød Kommune vil arbejde for at sikre et bæredygtigt transportsystem hvor:

- Solrød Kommunes egen bilpark bliver fossilfri i 2030
- Der etableres offentligt tilgængelige el-ladestander der understøtter målet om min. 4.000 elbiler i Solrød Kommune i 2030.
- Den kollektive trafik fremmes som alternativ til privatbilismen.
- Brugen af kollektiv trafik tænkes ind i bystrukturen - herunder ved planlægning af nye bydele (se i øvrigt [tema om trafik](#)).
- Forholdene for cyklister fortsat forbedres, eksempelvis ved at etablere flere muligheder for cykelparkering, cykelruter og sanering af eksisterende cykelveje (se i øvrigt [tema om trafik](#)).

Øvrige indsatser

Solrød Kommune vil arbejde for at indfri følgende øvrige indsatser:

- Der gennemføres en proces med at optimere sagsbehandlingen af klimaprojekter i kommunen, herunder med udarbejdelse af et centralt basisdokument for større gennemsigthed i krav og forventninger til projekter.
- Der indgås samarbejder med virksomheder om at gennemføre tiltag der understøtter cirkulær økonomi og reduktion af drivhusgasser.
- Affaldsindsamlingen understøttes og udvikles med henblik på at sikre fortsat høje genanvendelsesgrader og reduktion af drivhusgasser.

Baggrund for Byrådets mål for forebyggelse af klimaforandringer

Solrød Kommune har i mange år arbejdet målrettet med at bidrage til en bæredygtig udvikling. Med bæredygtig menes en udvikling der imødekommer menneskenes behov uden at belaste miljøet mere end det kan bære.

Aktuelt er klimaforandringerne en af de største udfordringer for en bæredygtig udvikling, og derfor har Solrød Kommune valgt at arbejde fokuseret med forebyggelse af klimaforandringer.

I 2010 vedtog Solrød Kommune en ambitiøs klimaplan, "Klimaplan for Solrød Kommune 2010-2025".

Målsætningen i denne klimaplan indebar, at udledningen af drivhusgasser i Solrød Kommune som geografisk område skulle reduceres fra 143.800 til 72.800 tons i 2025. Status i 2020 er, at udledningen er blevet reduceret til 84.600 tons, dvs. 41 %. De tre hovedområder: varme, elektricitet og transport har fra klimaplanens basisår i 2007 leveret en reduktion på 59.200 tons med udgangen af 2019.

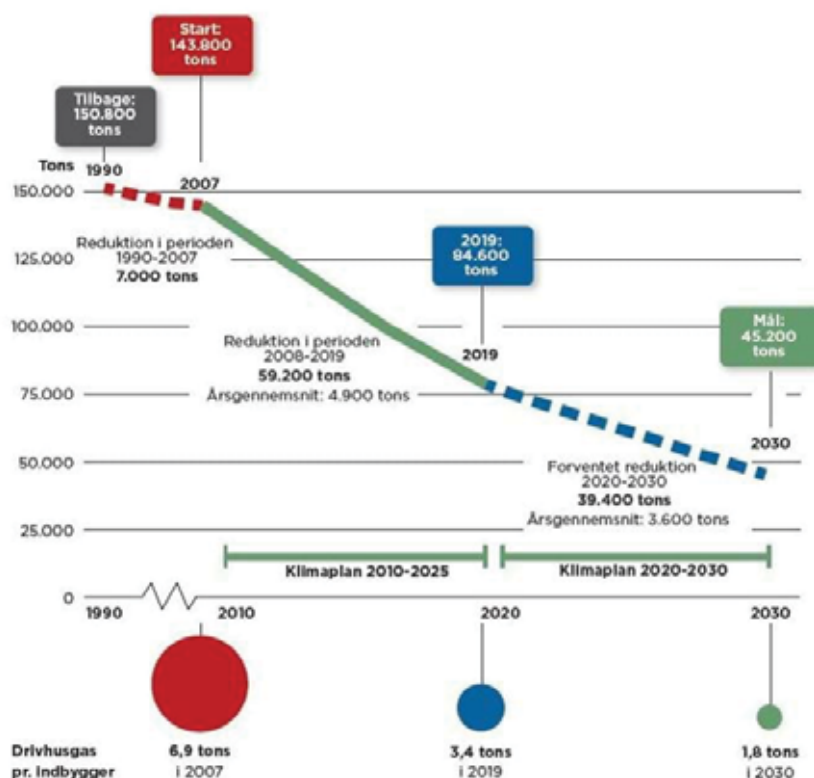
Rigtig mange af de indsatser, der var planlagt i Klimaplanen 2010-2025 er blevet gennemført.

Det har ført til udbygning af fjernvarmen og etablering af vedvarende energikilder, hvor biogasanlægget har haft den største betydning med de to tilknyttede motoranlæg – VEKS's biogasmotor i Solrød Strand og Solrød Fjernvarme a.m.b.a.'s biogasmotor i Havdrup. Men også andre vedvarende energikilder har bidraget til omstillingen, bl.a. solvarmeanlægget i Havdrup og halmvarmeværket i Gl. Havdrup.

I 2020 vedtog et samlet byråd en ny Klimaplan 2020-2030 for Solrød Kommune som erstatning for den hidtidige. Den nye plan sætter mål og foreslår udviklingsaktiviteter frem mod 2030. I planen skal de samlede drivhusgasser i Solrød Kommune reduceres til 45.200 i 2030, svarende til 70 % reduktion ift. 1990-niveauet.

- [Se Klimaplan 2020-2030 for Solrød Kommune her.](#)
- [Du kan også se mere om klimaplanen her på kommunens hjemmeside \(se blandt andet en video\).](#)

Figur: Drivhusgasreduktioner 1990-2030.



Tema om klima og bæredygtighed var et af de i alt tre temaer, som Byrådet i [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) pegede på skulle revideres i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2021.

[Du kan også se mere om lovgivning, baggrund mv. om kommuneplanen her.](#)

Reduktion af drivhusgasudledningen - metoderne

I [Solrød Klimaplan 2020-2030](#) arbejdes der med tre målsætninger, som indgår i den danske klimapolitik, og som også er fastlagt af EU. De berører (1) reduktion af udledningen af drivhusgasser, (2) andelen af vedvarende energi i forsyningen og (3) energieffektivitet og ressourcebesparelser.

Målsætningerne har naturligvis fokus på Solrød Kommune som geografisk område. Samtidigt indgår der også et fokus på både opnåelse af flersidige fordele og de positive effekter, der kan tilvejebringes uden for kommunens geografi. Metoden kan forklares med begrebet 'scope 1,2 og 3'.

Scope 1 er drivhusgasser fra kilder inden for Solrød Kommune som geografisk område (f.eks. naturgasfyret og bilen).

Scope 2 er indirekte drivhusgasser som opstår uden for kommunen pga. el- og varmemeforbruget inden for kommunen (f.eks. fra elproduktionen på kraftvarmeværker).

Scope 3 er indirekte drivhusgasser som optræder uden for kommunen som en konsekvens af aktiviteter udført af borgere og virksomheder i Solrød Kommune (f.eks. flyrejser, affaldsforbrænding og tøjproduktion).

Kernen i målsætningerne er, at drivhusgasudledningerne skal reduceres markant både i og uden for kommunen. Dette gøres ved at:

- Udskifte fossile energikilder (kul, olie og naturgas) til vedvarende energi (vind, sol og biomasse)
 - Bruge energikilden så effektivt som muligt, når vi konverterer energikilden til energi i form af varme, elektricitet eller til transport.
 - Spare på energien ved at bruge mindre, køre mindre, men også ved at bruge mere energieffektive apparater, osv.
-

Mål for klimatilpasning

Byrådets mål for tilpasning til klimaforandringer er:

- Solrød Kommunes borgere og virksomheder skal sikres mod oversvømmelser som følge af klimaforandringer.
- Der skal sikres mod havvandsstigning i Køge Bugt vest og øst for Strandvejen. I forhold til kystsikring er Kommunen delt i 3 områder. 2 områder øst for Strandvejen (A og B) og 1 område vest for Strandvejen (C). Det er vedtaget, at område A sikres til kote 2,0; område B til kote 2,5 og område C til kote 2,8.
[De 3 områder kan ses her på kommunens hjemmeside.](#)
- Der skal sikres mod oversvømmelser fra regnvandssystemet.
Her er Kommunen delt op i 16 deloplande (1-16).
Det er vedtaget at klimatilpasningen af regnvandssystemet som minimum sker til en 5-årshændelse (regn).
- Solrød Kommune vil integrere klimatilpasning i kommunens projekter og planer, så der samtidig med øvrige aktiviteter kan skabes en grønnere by, interessante og smukke byrum, nye rekreative områder og landskaber samt en generel mere robust kommune.
- Solrød Kommune vil arbejde på at implementere multifunktionelle, bæredygtige og klimatilpassede rekreative løsninger i vores byrum og offentlige arealer.

Redegørelse for Byrådets mål for tilpasning til klimaforandringer

Solrød Kommune har de sidste mange år arbejdet på at tilpasse kommunens regnvandssystemer og kyst til det ændrede klima. Vi får allerede og forventer stadig mere regn og højere vandstand i Køge Bugt. Det giver en række udfordringer for Solrød Kommune, men i og med, at Solrød Kommune er i god tid giver det også nogle spændende muligheder for at tænke klimatilpasningen sådan, at den kommer til gavn på flere måder.

Klimatilpasningen kan fx være med til at give en grønnere by, interessante og smukke byrum, nye rekreative områder og landskaber og i det hele taget en mere robust kommune.

Byrådet besluttede med [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) at tema om klima og bæredygtighed skulle revideres i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2021.

Nogle af indsatserne i planstrategien var, at vi ville reservere kommunale arealer til anlæg af regnvandsbassiner og opdatere kortet med angivelse af risiko for oversvømmelse. Dette har medført nye retningslinjer og nye, opdaterede kort i kommuneplanen.

Målene er hentet fra Solrød Kommuneplan 2017, Spildevandsplanen, Risikostyringsplanen og Planstrategien.

[Læs mere om Solrød Kommunes plan for tilpasning til klimaforandringer her.](#)

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

Klimatilpasningsplan for Solrød Kommune

Solrød Kommune har de sidste mange år arbejdet på at tilpasse kommunens regnvandssystemer og kyst til det ændrede klima. Vi får allerede og forventer stadig mere regn og højere vandstand i Køge Bugt.

Det giver en række udfordringer for Solrød Kommune, men i og med, at Solrød Kommune er i god tid giver det også nogle spændende muligheder for at tænke klimatilpasningen sådan, at den kommer til gavn på flere måder. Klimatilpasningen kan f.eks. være med til at give en grønnere by, interessante og smukke byrum, nye rekreative områder og landskaber og i det hele taget en mere robust kommune.

Tilpasningen til klimaforandringerne er en fælles sag. Solrød Kommune har ansvaret for den langsigtede planlægning, og for at sikre, at der sker en klimatilpasning af vores fælles regnvandssystem. Borgere og virksomheder har ansvaret for at klimatilpasse egen ejendom og matrikel. Uanset hvem er det en stor opgave, og der er brug for, at den løses i dialog og samarbejde på tværs af kommune, borgere og virksomheder. Det er kun ved en samlet indsats, at vi kan tilpasse os til de store udfordringer som klimaændringerne medfører.

Dette afsnit udgør tilsammen med de to tilhørende kort ([Prioriteringskort](#) og [Oversvømmelseskort](#)) **Solrød Kommunes klimatilpasningsplan.**

Hvad har Solrød Kommune gjort indtil nu?

Byrådet vedtog i 2012 "Strategi for klimatilpasning af afstrømningssystemerne i Solrød Kommune og fastlæggelse af serviceniveau". Strategien redegør for risikoen for oversvømmelser af kommunens regnvandssystem ved kraftigere og hyppigere nedbør.

I 2018 blev der udført en cost-benefit-analyse (cba), der beregner balancen mellem økonomiske gevinster (skadesreduktion) holdt op mod omkostningerne til klimatilpasning. Analysen har vist, at der ikke opnås en positiv økonomisk gevinst ved at klimatilpasse regnvandssystemet i Solrød Kommune til en 10-års hændelse.

I marts 2021 har Byrådet derfor vedtaget et nyt serviceniveau. Det nye niveau er vedtaget på baggrund af en ny bekendtgørelse (serviceniveaubekendtgørelsen), som trådte i kraft 1. januar 2021. Strategien og beslutningen fra marts måned fastsætter et generelt serviceniveau over for borgere og virksomheder, hvor risikoen for oversvømmelser i fremtiden begrænses til at måtte ske 1 gang hvert 5. år fra bynære vandløb og det offentlige regnvandssystem (en regnhændelse der statistisk sker hvert 5. år).

Serviceniveauet er grundlaget for alle fremtidige klimatilpasningstiltag i Solrød Kommune.

Solrød Kommune og KLAR Forsyning har i 2012 i fællesskab udarbejdet en generel beredskabsplan for alle byområder på baggrund af historiske regnhændelser. Beredskabsplanen iværksættes ved varsler om risiko for oversvømmelser fra vandløb. Derudover har Solrød Kommune i 2014 indgået aftale med KLAR Forsyning om, at forsyningsselskabet varetager beredskabet før, under og efter kraftige regnhændelser.

Byrådet vedtog med Solrød Kommuneplan 2017 en overordnet klimatilpasningsplan for regnhændelser, der angiver risikoen for oversvømmelser, en kortlægning af værdier og en prioritering af klimatilpasningen.

I 2020 har Byrådet vedtaget en konkretiseringsplan med opdatering af grundlaget for klimatilpasning, herunder prioritering af de enkelte oplande.

Byrådet har i 2014 vedtaget "Spildevandsplan 2014-2026". Planen samt senere udarbejdede tillæg giver en status på regnvandssystemet og fastlægger konkrete indsatsplaner og projekter for klimatilpasningen i de prioriterede områder, som fremgår af Klimatilpasningsplan for regnhændelser, jf. ovenstående. Derudover angives retningslinjer i forhold til sikring af serviceniveauet, hvor kommunen skal arbejde for:

- At rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende.
- At der ved udledninger af regnvand til regnvandssystemet regnes med en klimafaktor på minimum 1,3 dvs. 30 % øget regn.
- At afløbskoefficienterne for de enkelte bebyggelsestyper overholdes
- At den fysiske planlægning fremmer en integreret by- og vandplanlægning, således at byudviklingen sker i samspil med det øgede behov for at håndtere vandet - ligesom vi har gjort i Trylleskov Strand.

[Du kan læse Spildevandsplan 2014-2026 for Solrød Kommune her.](#)

Byrådet har i 2015 vedtaget "[Risikostyringsplan for oversvømmelser fra Køge Bugt 2015-2021](#)". Planen angiver risikoen for oversvømmelser fra Køge Bugt og indsatser, der skal gennemføres for at mindske risikoen.

I planen fastsættes minimumssikringsniveauer for kystbeskyttelsen.

Øst for Strandvejen beskyttes mod minimum en 100-årshændelse svarende til 1,54 meter over normal vandstand.

Vest for Strandvejen beskyttes mod en 1000-årshændelse svarende til 2,8 meter over normal vandstand. Området vest for Strandvejen beskyttes til et højere sikringsniveau, idet de offentlige interesser samt infrastruktur anlæg er beliggende i dette område.

Der vedtages en ny risikostyringsplan i løbet af 2021, hvor de samme beskyttelsesniveauer fastholdes.

[Du kan læse forslaget til Risikostyringsplan 2022-2027 for Solrød Kommune her \(frem til den 23. september 2021\).](#)

Solrød Kommune har i 2017 udarbejdet en beredskabsplan for oversvømmelser fra Køge Bugt. Planen indeholder instrukser om, hvad ledelse og medarbejdere skal gøre, når der er risiko for en oversvømmelse fra bugten.

Tilsammen udgør de seks dele Solrød Kommunes tilpasning til det ændrede klima. Alle dele indeholder forskellige retningslinjer for klimatilpasningen i Solrød Kommune. Retningslinjerne er indarbejdet i kommuneplanen og danner således et grundlag for den fremtidige planlægning for bl.a., byggeri, veje og oversvømmelsestruede områder mm.

Klimatilpasningsplan for regnhændelser

Klimatilpasningsplanens formål er at reducere risikoen for oversvømmelser som følge af øget regn i fremtiden og en havvandsstigning på op til 0,7 meter. Det er vedtaget, at KLAR Forsyning årligt skal budgettere med en udgift på 10 mio. kr. til gennemførelse af tiltagene i klimatilpasningsplanen i Solrød Kommune.

I Klimatilpasningsplanen er det fastlagt, at der maksimalt én gang hvert 5. år må ske oversvømmelser fra regnvandssystemet og bynære vandløb (en regnhændelse der statistisk sker en gang hvert 5. år). Desuden er det besluttet, at klimatilpasningen gennemføres efter følgende overordnede prioritering:

- De store regnvandssystemer i de bynære områder.
- Der, hvor skadesreduktionen på bygninger er størst i forhold til den planlagte investering.
- Veje og stier.

Disse beslutninger er bl.a. truffet ud fra en risikokortlægning, der består af to centrale elementer; en kortlægning af oversvømmelser og en kortlægning af værdier.

Risikokortlægning og prioritering

Kortlægningen omfatter ikke ekstreme oversvømmelser fra havet eller oversvømmelser som følge af frost i jord og vandløb. En generel havvandsstigning på op til 0,7 meter er dog indregnet i kortlægningen, idet det har betydning for afstrømningen af regnvand. Solrøds klimatilpasningsplan og den indarbejdede risikokortlægning handler om regnvandsafstrømningen (regnvandskloakker og vandløb) i kommunen.

De områder, som risikerer at blive oversvømmet, kan ses her på [oversvømmelseskortet](#).

Kyststrækningen er ikke kortlagt som risikoområde, da regnvandet her har gode nedsivningsbetingelser, og ejendommene ikke er regnvandskloakerede.

[Oversvømmelseskortet](#) viser de områder i kommunen, som risikerer at blive oversvømmet ved regnhændelser på henholdsvis 5 eller 100 år. Som det ses af kortet, er der kun en relativ lille forskel mellem de områder, der risikerer oversvømmelse ved en 5 års og en 100 års regnhændelse. Af den grund er udpegningen af risikoområder ved regnhændelser i mellem disse, dvs. eksempelvis 20 års og 50 års hændelser, heller ikke medtaget på kortet. De ville simpelthen ikke kunne ses.

Der er udført en cost-benefit-analyse (cba) der beregner balancen mellem økonomiske gevinster (skadesreduktion) holdt op mod omkostningerne til klimatilpasning. Denne har vist, at der ikke opnås en positiv økonomisk gevinst ved at klimatilpasse regnvandssystemet i Solrød Kommune til en 10-års hændelse. Solrød Kommune har derfor fastsat et generelt serviceniveau over for borgere og virksomheder, hvor risikoen for oversvømmelser i fremtiden begrænses til at måtte ske 1 gang hvert 5. år fra bynære vandløb og det offentlige regnvandssystem (en regnhændelse der statistisk sker hvert 5. år). I nogle regnvandsoplande i Solrød Kommune er der allerede etableret anlæg, som skal medvirke til at sikre mod oversvømmelser fra en 10-års regnhændelse. Disse anlægs funktion vil ikke kunne udnyttes fuldt ud, hvis kommende anlæg inden for samme opland ikke etableres til samme regnhændelse. Solrød Kommune vurderer derfor, at der inden for disse oplande kan fastholdes et serviceniveau på 10 år.

Klimatilpasningsindsatsen i de forskellige regnvandsoplande er prioriteret ud fra, hvor der opnås størst skadereduktion for investeringerne til klimatilpasningsløsninger.

Prioriteringen af oplandene fremgår af tabellen herunder:

Prioritering	Opland
1	Jersie Strand
2	Solrød Strand NC
3	Havdrup
4	Solrød Strand SØ
5	Karlstrup
6	Solrød Strand NØ
7	Solrød By
8	Karlstrup Strand
9	Solrød Strand NV
10	Jersie
11	Solrød Strand SV
12	Kirke Skensved
13	Naurbjerg
14	Gammel Havdrup
15	Solrød og Jersie Strand øst for Strandvejen ¹⁾
16	Solrød Erhvervskile ²⁾

¹⁾ I Solrød og Jersie Strand øst for Strandvejen er der udelukkende spildevandskloakeret og de enkelte ejendomme skal selv forestå håndtering af regnvand internt på grunden.

²⁾ Solrød Erhvervskile tilpasses til minimum en 10-års hændelse i forbindelse med bebyggelse af området.

Prioriteringskortet viser i prioriteret rækkefølge de områder i kommunen, hvor der opnås størst skadereduktion for investeringerne til klimatilpasningsløsninger. Områderne på kortet er regnvandsoplande.

Indsatsen fremover

Klimatilpasningen af Solrød Kommune vil blive foretaget i overensstemmelse med ovenstående prioritering. For hvert prioriteringsområde vil der løbende blive udarbejdet en investeringsoversigt, der giver et overblik over de konkrete strategier for områderne og investeringerne knyttet hertil. For at sikre kommunens serviceniveau for regnvandssystemet skal det fælleskommunale forsyningsselskab KLAR Forsyning eksempelvis etablere nye regnvandsbassiner, der kan opsamle og forsinke det overskydende regnvand samt lægge nye større regnvandsledninger eller supplere de eksisterende. Dette arbejde vil blive indarbejdet i Solrød Kommunes Spildevandsplan eller som tillæg hertil. Det kan ligeledes få indflydelse på lokalplaner og kommuneplanen.

Sideløbende er kommunen derfor også i færd med at få kortlagt mulige placeringer til regnvandsbassiner, opdatere beredskabsplaner, skabe overblik over fremtidige renoveringsarbejder på regnvandssystemerne i byområder og igangsætte konkrete vandløbsprojekter, hvor fokus primært er rettet på aflastning af vandløb for blandt andet at forebygge oversvømmelser i landområder. Indtil videre er der udarbejdet et spildevandsplantillæg med placering af regnvandsbassiner på kommunale arealer, som videreføres i denne kommuneplan som konkrete udpegninger.

Prioriteringen af de forskellige områder vil blive revurderet gennem arbejdet med klimatilpasningen. Blandt andet er der indført en procedure for screening af klimatilpasningsmuligheder i forbindelse med større anlægsprojekter. Dette betyder, at der i enkelte områder kan opprioriteres eller nedprioriteres klimatilpasningsindsatser, hvis det viser sig, at der er synergi med andre anlægsprojekter i kommunen.

Redegørelse for grundlag for oversvømmelser

Oversvømmelseskortene for en 5-års og 100-års regnhændelse er udarbejdet af KLAR Forsyning. Regnhændelserne er klimafremskrevet, så de afspejler, hvordan de forventes at være i 2117, hvor der forventes øget nedbør sammenlignet med i dag. Kortene viser, hvor der kan ske oversvømmelser fra et ikke klimatilpasset regnvandssystem samt udbredelsen af den potentielle oversvømmelse ved de to hændelser.

Oversvømmelseskortene for stormflod er udarbejdet af Kystdirektoratet.

Redegørelse for planlægning på tværs af kommunegrænser

Planlægning af klimatilpasning på tværs af kommunegrænser sker via tæt dialog med nabokommuner samt KLAR Forsyning, som står for klimatilpasningen i både Solrød, Greve og Køge Kommuner.

For kystsikring sker det via koordination/dialog med nabokommunerne langs Køge Bugt samt regionale møder arrangeret af Kystdirektoratet.

Prioritering af klimatilpasning ifm. regn



- Prioritering - 1
- Prioritering - 2
- Prioritering - 3
- Prioritering - 4
- Prioritering - 5
- Prioritering - 6
- Prioritering - 7
- Prioritering - 8
- Prioritering - 9
- Prioritering - 10
- Prioritering - 11
- Prioritering - 12
- Prioritering - 13
- Prioritering - 14
- Prioritering - 15
- Prioritering - 16
- Kommunegrænse

Kortet herover viser prioriteringsrækkefølgen for klimatilpasning af områder i kommunen. Prioriteringen er foretaget ud fra, hvor der opnås størst økonomisk gevinst (skadesreduktion) holdt op mod omkostningerne til klimatilpasning.



Mål for træer

Træer er med til at danne det grønne billede i kommunen, der understøtter Byrådets vision om "det bedste sted at leve og bo".

Byrådets mål for træer (træpolitik) er, at:

- Styrke forståelsen for træer og deres værdi.
- Formidle Solrød Kommunes retningslinjer for fældning og beskæring af træer.
- Skabe grundlag for en ensartet sagsbehandling i forbindelse med ønsker om fældning og beskæring.
- Bevare og forbedre de nuværende og kommende træbevoksninger og enkeltstående træer i Solrød Kommune.

Redegørelse for Byrådets træpolitik

Solrød Kommune ønsker som **udgangspunkt** ikke at fælde træer ej heller at beskære disse i stor udstrækning. Træer har stor værdi for både miljø og sundhed.

Træer er med til at danne det grønne billede i kommunen.

Byrådets ønske om en strategi for træer på offentlige arealer er hentet fra Mål og Økonomi 2017, og udvidet til også at omfatte andre træer jf. nedenstående afgrænsning. Dette for at synliggøre helheden - det fulde omfang af, hvor kommunen er myndighed, når det gælder afgørelser omkring træer. Dermed sikres en ensartet behandling af borgerne, som bor op til områder, hvor der findes træer omfattet af denne træpolitik. Det være sig også i forhold til lokalplan, vandløbslov, trafiksikkerhed m.m.

Afgrænsning:

Solrød Kommunes træpolitik omfatter følgende:

- Træer langs de vandløb, der er i kommunen.
- Træer på naturarealer, der er i kommunen.
- Træer i de grønne områder, skove og strandparker, der er i kommunen.
- Træer ved idrætsanlæg, skoler og daginstitutioner.
- Træer på kommunale arealer i øvrigt (stier og veje).
- Træer beskyttet af en lokalplan.

Målene er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

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

Yderligere redegørelse for strategi for træer

Solrød Kommune har siden 2017 været igang med registrering af træer og større beplantninger på offentlige arealer og vil fortsætte dette arbejde i den kommende planperiode, inklusiv registrering af træer udpeget i lokalplan med bestemmelser omkring fældning og beskæring. Dette bl.a. med det formål at få et detaljeret overblik over disse, for dermed bedre at kunne prioritere indsatser omkring udtynning, beskæring, fornyelse, foryngelse m.m.

Solrød Kommune vil i den kommende planperiode endvidere igangsætte udarbejdelse af en specifikation med krav til genplantning af træer - den rette plads til det rigtige træ (hvilke træer hvor, vækstbetingelser og vilkår med mere).

Det er hensigten, at ovenstående registreringer og specifikationer skal danne udgangspunkt for et detaljeret overblik over de træer og træplantninger, denne træpolitik skal være med til at bevare, pleje og forny. Et overblik, der med tiden vil blive lagt offentligt tilgængeligt på kommunens hjemmeside.

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.

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](#).

Byudvikling skal i det øvrige hovedstadsområde (uden for fingerbyen), ifølge [Fingerplan 2019](#), ske af lokal karakter (i begrænset omfang) i sammenhæng med eksisterende bysamfund, og der skal sikres en klar grænse mellem by og land.

I kommuneplanforslaget blev udlagt tre nye rammeområder til boligudvikling i Havdrup (med op til 150 nye boliger) i forlængelse af den eksisterende by og i overensstemmelse med Fingerplan 2019. De nye rammeområder har alle tidligere været udpeget som perspektivarealer i kommuneplanen.

Udlæg af nye arealer skal ske efter en særlig metode, fastsat i planloven: [Se Solrød Kommunes redegørelse for behov og rummelighed \(byvækst\) her](#).

Ved Byrådets behandling af kommuneplanforslaget blev der vedtaget et ændringsforslag ift. den fordeling af de 150 boliger ved Havdrup, som fremgik af [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#).

Men byrådet besluttede ved behandling af den endelige kommuneplan at tage de tre nye boligområder ved Havdrup ud af planen. Således er de tre områder tilbageført til perspektivområder. Byrådet besluttede samtidigt, at de tre områder skal indgå i en ny helhedsplan for Havdrup.

Denne kommuneplan lægger desuden op til en let forøgelse af bebyggelsesprocenten i ramme 416 A (Cordozasvinget Nord).

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](#).

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

Kystnærhedszonen

Ifølge [Planloven](#) § 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 kun få erhvervsarealer tilbage. Samtidig er Solrød Kommune underlagt [landsplandirektivet Fingerplan 2019](#), som giver mulighed for udlæg af yderligere områder til byudvikling omkring Solrød Landsby. Her skal udarbejdes en helhedsplan for landsbyens udvikling, før mulighederne indarbejdes i kommuneplanen.

Byudvikling skal således i høj grad handle om fortætning inden for de eksisterende byområder – eller af mindre omfang i tilslutning til eksisterende bysamfund (lokal karakter jf. Fingerplanen) og efter Bolig- og Planstyrelsens nærmere godkendelse.

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.

Solrød Kommune vurderer, der er behov for op til 150 nye boliger i det øvrige hovedstadsområde i løbet af de næste 12 år. Det kan fx være ved Havdrup, men dette skal vurderes i forbindelse med udarbejdelsen af en ny helhedsplan for Havdrup.

Perspektivarealer til boliger

Solrød Kommune er fortsat i dialog med Bolig- og Planstyrelsen (tidligere Erhvervsstyrelsen) om følgende perspektivarealer til boliger:

- Hele det nordvestlige hjørne af Havdrup (har været udpeget som perspektivareal i kommuneplanen siden 2009) og et areal øst for Havdrup mod Tykmosevej, "Ørnesædet", matr.nr. 8a Ulvemose, Havdrup (har også tidligere været udpeget 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](#).

Boligområder og grønne arealer (RL 1.3)

Ved udvikling af nye boligområder skal der udlægges sammenhængende rekreativt grønt areal med offentlig adgang og i et omfang, der er passende ift. områdets størrelse.

Der skal desuden sikres forbindelse til den eksisterende by samt oplagte funktioner og faciliteter i nærheden.

Ved nye boligområder ud til det åbne land, skal der arbejdes med overgangen til det åbne land ud fra en konkret vurdering af det omkringliggende landskab.

Redegørelse til RL 1.3

Dette skal bidrage til at sikre nærrekreative arealer for byens borgere (både borgere i det nye område samt tilstødende områder), mulighed for klimatilpasning samt understøtte en bedre biodiversitet.

Der tilstræbes mindst 20 % grønt areal ved nye, større udlæg til byudvikling, samtidig med at der skal sikres offentlig adgang. På denne måde vil byens eksisterende borgere opleve, at det nye boligområde bidrager til byen og udfoldelsesmulighederne i den. Og beboerne i det nye boligområde vil opleve en bedre tilknytning til den eksisterende by.

Der kan fx arbejdes med overgangen til det åbne land ved etablering af helt eller delvist udsyn/kig til det åbne land fra fællesarealerne i den nye bebyggelse.

Retningslinjen giver også udslag i en ny generel ramme. [Se de generelle rammer her](#).

Byrum og parker med flere funktioner (RL 1.4)

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 1.4

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 byomdannelsesprojekter.

Solrød Kommune arbejder for at forbedre faciliteterne ved de eksisterende forbindelser mellem by og strand (fx ved strandparkerne) – blandt andet med realisering af Strandens Hus ved Østre Strandvej.

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

[Læs mere om planlægning for Strandens Hus her.](#)

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 1.5)

Den forventede rækkefølge for boligudbygning i Solrød Kommune fremgår af tabellen neden for:

	1. planperiode (2021-2024)	2. planperiode (2025-2028)	3. planperiode (2029-2033)	Antal boliger i alt i 2021- 2033
	Antal boliger	Antal boliger	Antal boliger	
I byfingern	555	63	0	618

Det øvrige hovedstadsområde/ uden for byfingeren	164	0	0	164

Redegørelse til RL 1.5

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 2019](#) 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.

Det er primært færdiggørelsen af allerede planlagte boligområder (primært i byfingeren), som præger den første 4 årige planperiode – henholdsvis med de sidste etaper i bydelene Trylleskov Strand (i byfingeren) og Havdrup Vest (i det øvrige hovedstadsområde). Derudover kommer der 2 enkeltstående større projekter, henholdsvis Green Hills med Bovieran (i byfingeren) samt omdannelsen af (den tidligere) Jersie Skole (i det øvrige hovedstadsområde).

Efterfølgende prioriteres en omdannelse af Solrød Rådhus til boliger (i byfingeren) samt eventuel fortætning (primært) inden for byfingeren.

Der forventes desuden at ske yderligere udvikling ved Solrød Landsby (inden for byfingeren) i løbet af de næste 12 år. Sidstnævnte forventes indarbejdet via kommuneplantillæg.

Udviklingen er overordnet fortsat i tråd med Fingerplanens målsætning om, at byvækst koncentrerer i byfingeren. Men ud fra denne redegørelse forventes fortsat et restbehov i byfingeren for nyudlæg til ca. 276 boliger, fx ved Solrød Landsby.

Generel redegørelse for by- og boligudvikling

Solrød Kommunes byudvikling er underlagt [Fingerplan 2019](#), som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplanen fastlægger, at der ikke må foregå byspredning i det åbne land. Boliger og arbejdspladser skal koncentrerer i "byfingrene", således at S-togsnettet udnyttes bedst muligt.

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

Solrød Kommune har gennem de sidste år haft to større byudviklingsområder Trylleskov Strand og Havdrup Vest.

Trylleskov Strand ligger ved Karlstrup Strand og er næsten fuldt udbygget med op til 810 boliger, daginstitution, butikscenter (1 dagligvarebutik) og rekreative arealer med bl.a. søer/regnvandsbassiner, legeplads mv. 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 260 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.

Begge byudviklingsområder nærmer sig nu at være fuldt udbygget, hvorfor denne kommuneplan udlægger nye arealer ved Havdrup for at imødekomme et lokalt behov.

De to temaer om byudvikling og byfortætning i [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) ligger til grund for ændringerne i dette tema.

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 2019](#). Fingerplan 2019 redegør for de stationsnære områder, som illustreret på [kortet over stationsnærhed](#) (fra tema om erhverv).

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 ved sammenlægning af flere matrikler eller omdannelse af større matrikler, hvis kommunen vurderer, at projektet kan tilpasses områdets karakter, vejenes udformning, behov for klimatilpasningstiltag mv.

Eksempelvis kan flere grunde gå sammen og lave en fælles udstykningsplan, store grunde kan opdeles/udstykkes til mindre (fx dobbelthus, rækkehuse el.lign.).

Fortætning vil være ideel for beboere, der ønsker en mindre bolig og samtidig ønsker at blive boende i det område, de altid har boet i.

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 foretages en vurdering i hvert enkelt tilfælde og der i givet fald udarbejdes ny lokalplan.

Befolkningsudvikling

Solrød kommune oplever fortsat en befolkningstilvækst som følge af den store boligudbygning, der har fundet og fortsat finder sted i kommunen (med fx Trylleskov Strand, Havdrup Vest og Green Hills). Antallet af børn (nyfødte) er fortsat højt, hvilket har betydning for Solrød Kommunes fremadrettede planlægning af daginstitutioner og skoler. Ligeledes er båret antallet af erhvervsaktive i alderen 17-64 år og antallet af ældre over 74 år steget. Til gengæld er gruppen på yngre ældre mellem 65-74 år faldende.

I løbet af de næste 10 år forventes lidt færre små børn (særligt de 0-2 årige), flere skolebørn og flere ældre. Som følge af denne udvikling forventes Havdrup skoledistrikt at gennemgå den største udvikling. Strandområdet vil opleve vækst i den første periode (indtil 2026), hvorefter befolkningstallet forventes at stabilisere sig. I Strandområdet vil det primært være Uglegård skoledistrikt, som vil mærke en lidt større stigning, som hænger sammen med Green Hills og Bovieran byggerierne.

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. Sidstnævnte sker med denne kommuneplan i form af udlæg af tre nye rammeområder til boligudvikling ved Havdrup, som også indgår boligudbygningsplanen (som er en del af befolkningsprognosen).

[Se Befolkningsprognose 2021 her.](#)

Pr. 1. januar 2021 var befolkningstallet 23.441 – til sammenligning er tallet steget med ca. 1.300 indbyggere siden 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 er der sat 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 blevet omdannet med fokus på trafikregulering og etablering af ét samlet byrum. 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.](#)

Byrådet besluttede desuden ved kommuneplanens vedtagelse, at der skal udarbejdes en ny helhedsplan for Havdrup, hvor der blandt andet ses på boligudvikling.

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.

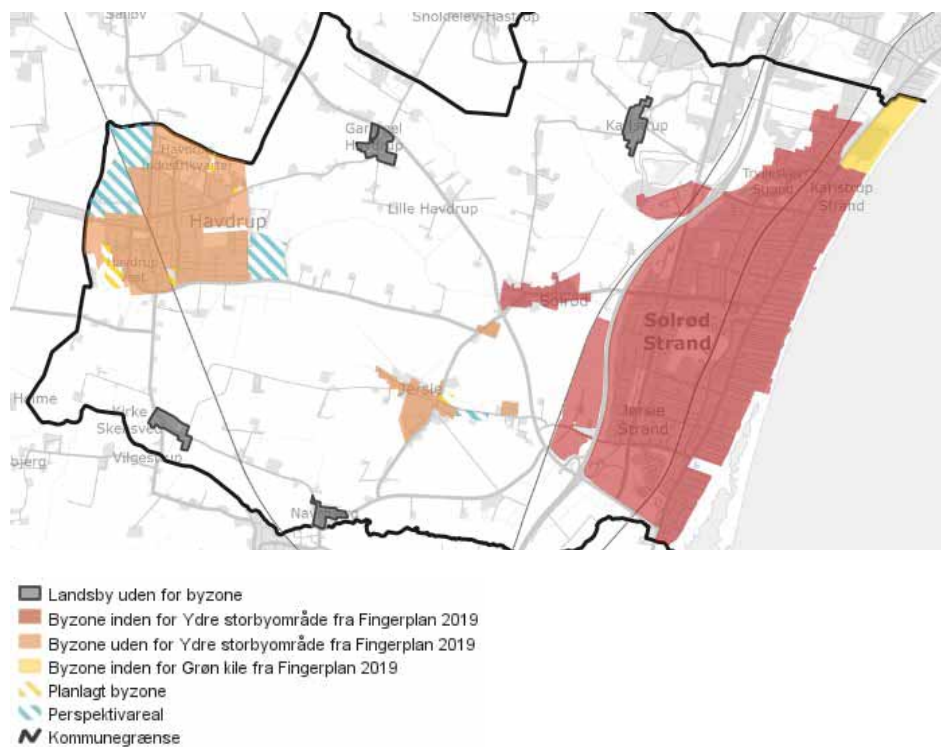
Bymidten skal være et sted kommunens borgere er stolte af og skal have lyst til at gå en tur og tage ophold. Centret skal være et sted, borgerne har lyst til at vise frem, når de har gæster. Et vigtigt element er at sikre liv i bymidten hele dagen – også når der ikke er et naturligt flow af handlende. 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).

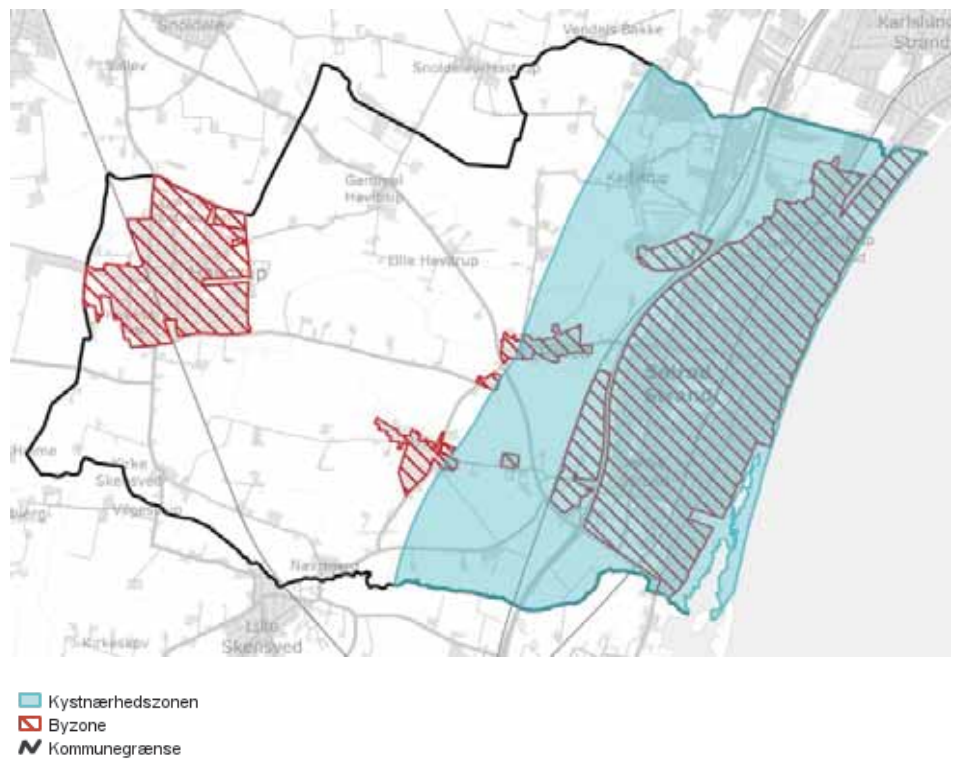
I forlængelse af helhedsplanen for Solrød Center er der gennemført og igangsat omdannelse af en række pladser og byrum i centergaden. Der er blandt andet gennemført omdannelse af Strandvejstorvet, samt udearealer foran Solrød Bibliotek og Kulturhus, samt en del af centergaden.

Fokus er på at omdanne byrummet, så det inviterer til ophold og aktiviteter, herunder også en omdannelse af stationspladsen og busholdepladsen med henblik på at få integreret en række funktioner i centret. Der er blandt andet igangsat undersøgelse af muligheden for et Borgernes Hus på stationspladsen, og Byrådet forventes i 2022 at skulle tage stilling til, om projektet skal realiseres. Med denne kommuneplan lægges der op til muligheden for byggeri i op til 5 etager på stationspladsen.

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

Retningslinjekort for by- og boligudvikling





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.

Siden sidste kommuneplan er der planlagt for et nyt erhvervsområde af national interesse. Det er Solrød Erhvervskile, som er udpeget til transport- og distributionserhverv i den statslige planlægning.

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 fjernvarmeværker, 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

I Solrød Kommune er der en række kollektive energianlæg, der bidrager til el- og varmeproduktion rundt omkring i kommunen, som vist i tabellen herunder:

Kollektive energiforsyningsanlæg i Solrød Kommune

Biogas	Ejer	Status	Kapacitet	Energikilde
<i>Solrød Biogas</i>	Solrød Biogas A/S (Solrød Kommune)	Bestående	min. 10 mio. m ³	Organisk restprodukt
<i>Solrød Bioenergi</i>	Solrød Bioenergi ApS	Planlagt	-	Organisk restprodukt
Fjernvarme og elforsyning				
<i>Varmepumpe Åmarken</i>	Solrød Fjernvarme a.m.b.a.	Planlagt	1,2 MW (varme)	Overskud fra biogas
<i>Kedelanlæg Lerbækvej</i>	Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S	Bestående	12 MW (varme)	Blandet (el og varme) og reserv
<i>Gasmotor Lerbækvej</i>	Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S	Bestående	6,3 MW (el+varme)	Biogas

<i>Havdrup Gasmotor</i>	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	1,2 MW (el+varme)	Biogas
<i>Havdrup Kedelanlæg</i>	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	3 MW (varme)	Naturgas og reserv
<i>Ørnesædet blokvarme</i>	Varmecentralen Ørnesædet	Bestående	0,9 MW (varme)	Naturgas og reserv
<i>Kedelanlæg Havdrup Skole</i>	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	0,6 MW (varme)	Naturgas og reserv
<i>Gl. Havdrup Biovarme</i>	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	0,4 MW (varme)	Halm
<i>Havdrup Solvarme (varmepumpe)</i>	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	0,6 MW (varme)	Sol
Vind				
<i>Landvindmølle Roskildevej</i>		Bestående	300 kW	Vind
<i>Landvindmølle Roskildevej</i>		Bestående	301 kW	Vind

Anlæggenes placering fremgår også af [Retningslinjekort for kollektive energiforsyningsanlæg](#) (under Klima og Bæredygtighed).

Som energikilde anvendes dels fossile brændsler (primært naturgas), og dels i stigende omfang vedvarende energikilder (halm, biogas, vind og solenergi).

Ved **Åmarken** i syd ligger det kommunalt ejede Solrød Biogas med en produktion på +10 mio. m³ biogas. I 2021 har Solrød Kommune i øvrigt godkendt opførelsen af et tilstødende biogasanlæg, ejet af Solrød Bioenergi ApS. Anlægget forventes at modtage ca. 250.000 tons råvarer. Solrød Bioenergi ApS ejer også et opgraderingsanlæg samme sted som leverer opgraderet biogas gasnettet. I 2021 etablerer Solrød Fjernvarme også en varmepumpe på 1,2 MW på Solrød Biogas til produktion af overskudsvarme til fjernvarmenettet.

Ved **Lerbækvej i Solrød Strand**, i bygninger tilhørende Solrød Fjernvarme a.m.b.a., 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 fossile brændsler og anvendes ved spids- og reservelast. Samme sted har VEKS etableret et biogasmotoranlæg på 6,3 MW (varme + el), som producerer elektricitet og varme på biogassen fra Solrød Biogas.

I **Havdrup på Møllemarken** har Solrød Fjernvarme a.m.b.a. et biogasmotoranlæg på 1,2 MW (varme + el) og et kedelanlæg på 3 MW (varme). Biogasmotoren producerer el og varme på biogas fra Solrød Biogas og kedelanlægget producerer varme på naturgas til spids- og reservelast. Endvidere bidrager en naturgasfyret blokcentral på 0,9 MW til varmen i bydelen Ørnesædet i Havdrup. Denne vil blive omdannet til spids- og reservelast i 2021.

I **den sydlige del af Havdrup** har Solrød Fjernvarme a.m.b.a. etableret et solvarmeanlæg og en varmepumpe. Anlægget har en kapacitet på 0,6 MW.

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

Solrød Fjernvarme har desuden i 2020 installeret et kedelanlæg **ved Havdrup Skole** på 0,6 MW til produktion af varme på naturgas. Kedlen vil i 2021 overgå til spids og reservelast.

Til oversigten over de kollektive energianlæg hører også følgende kommunalt ejede (mindre) solcelleanlæg.

Placering solcelleanlæg	Effekt kW
Parkbo	10
Havdrup skole	5
Tryllehytten	4
Havdruphallen	30,4
Christians Have	35
Uglehuset	8,06
Total	92,46

I Havdruphallerne leverer solcelleanlægget via et varmepumpeanlæg varme til stedet.

Hertil kommer to små landvindmøller på hver ca. 300 kW (46 meter høje) ved Roskildevej og en hustandsvindmølle på 11,5 kW (24,5 meter høj).

Der er pr. marts 2021 ingen virksomheder omfattet af risikobekendtgørelsen i Solrød Kommune.

Retningslinjen her blev overført til kommuneplanen i 2009 fra Regionplan 2005, som forudsætning for regionplanens ophævelse.

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 er omfattet af landsplandirektivet [Fingerplan 2019](#), der betyder, at der ikke kan etableres nye erhvervsarealer i landzone. Derfor fastholdes erhvervsområderne i Solrød Kommune og udvikles inden for eksisterende rammer.

De eksisterende erhvervsområder er primært beliggende på Silovej, Motelvej og Engvangen i Solrød Strand, Cordozasvinget i Jersie Strand, samt i den nordlige del af Havdrup. Erhvervsområderne i Solrød Kommune medfører attraktive arbejdspladser i pendlings- og bosætningsmæssig forstand for det øvrige Sjælland. Der er ingen større ledige erhvervsarealer tilbage i Solrød Kommune (pr. 2021).

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.

Solrød Erhvervskile

Solrød Erhvervskile er i [Fingerplan 2019](#) udpeget specifikt til transport- og distributionserhverv. Udpegningen i Fingerplanen skal sikre, at der i hovedstadsområdet er plads til at etablere (egentlige) transport- og distributionserhverv, som der er stor mangel på. Således er der tale om en national interesse. Denne mulighed blev indarbejdet i Solrød Kommuneplan i 2019 (ved kommuneplantillæg).

I udgangspunktet er det virksomheder med følgende branchekoder (jf. cvr-registret), der kan etablere sig i områder forbeholdt til transport- og distributionserhverv:

- 522920 Speditører
- 494100 Vejgodstransport
- 492200 Godstransport med tog og
- 522400 Godshåndtering

Virksomhederne med disse branchekoder er vognmandsvirksomheder, affaldshåndtering, fragtmænd, materieludlejning (fx udlejning af kranbiler, lastbiler mv.), containervirksomheder, container- og godsterminaler, speditører og lignende – dvs. overvejende meget "traditionelle" transport- og logistikvirksomheder, som relativt oplagt falder i kategorien af virksomheder, der er afhængig af en god tilgængelighed til vejnettet.

Områderne skal anvendes af virksomheder, som overordnet set er meget transporttunge/-krævende og afhængig af beliggenhed direkte til det overordnede vejnet samt ikke indeholder "væsentlig" (skønsovervejelse) produktion (ikke fødevare) og som ikke kan etablere sig andre steder.

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 blev der i 2017 indarbejdet 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](#).

Solrød Erhvervskile må dog kun anvendes til transport- og distributionserhverv, jf. Fingerplanen (udpeget som national interesse).

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.

Siden 2017 har kommuneplanen givet mulighed for, at rammeområde 416 A (Cordozasvinget Nord) kan omdannes til et samlet boligområde (i stedet for erhverv). Med denne kommuneplan fastholdes denne mulighed, samtidig med den mulige bebyggelsesprocent og højde øges.

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 erhvervsvirksomhed.

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 2019](#), § 11, er det fastsat, at kontorbyggeri med over 1.500 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 en gangafstand på ca. 600 m og et principielt cirkelslag på 1.200 m fra stationerne) kan der planlægges for kontorbyggeri over 1.500 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. 7.000 m² i Solrød Center, fordelt på rammeområderne 301, 301 A og 302 - alle beliggende tættere end 600 m (gangafstand) til Solrød Strand Station (knodepunktsstation).

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 kun få ubebyggede erhvervsarealer tilbage. Samtidig er Solrød Kommune underlagt landsplandirektivet [Fingerplan 2019](#), der kun i beskedent omfang giver mulighed for at udlægge yderligere områder til byudvikling (herunder erhvervsudvikling). 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 Bolig- og Planstyrelsens nærmere godkendelse.

Perspektivarealerne i denne kommuneplan er ønsker, der ikke kan planlægges for i indeværende planperiode (de næste 12 år), men som kommunen vil arbejde videre med i næste periode under visse forudsætninger, hvis den statslige planlægning medfører mulighed for, at perspektivarealerne eller dele af dem kan komme i spil.

Solrød Kommune udpeger kun et perspektivareal til erhverv med denne kommuneplan:

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.

Perspektivarealet foreslås med denne kommuneplan reduceret, så det kun er arealet øst for banen, der udlægges til perspektivareal til erhverv. På denne måde undgås eventuel tung trafik til og fra erhvervsområdet gennem eksisterende og fremtidigt boligområde vest for banen.

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.

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.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev det besluttet at tema om erhverv skulle genvedtages. Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

[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 et mindre uudnyttet erhvervsareal tilbage - rammeområde 225 B (Ulvedal Vest/Havdrup Industriområde Øst), hvor arealet udgør ca. 2 ha. Denne kommuneplan giver desuden mulighed for at det uudnyttede erhvervsareal (rammeområde 225 B) alternativt kan udnyttes til boligområde, rekreativt område, tekniske anlæg og/eller klimatilpasning, som kan medvirke til, at erhvervsrummeligheden reduceres.

Arealet (ramme 225 B) er kun udlagt i kommuneplanen og er endnu ikke lokalplanlagt. Muligheden, for at der kan ske omdannelse af dette erhvervsområde, 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).

Rammeområdet var oprindeligt en del af rammeområde 225, som blev delt i 2 rammeområder i sidste planperiode i forbindelse med en større del blev planlagt/omdannet til boligområde (ramme 225 A) i stedet.

Således er det kun arealet i Havdrup (ramme 225 B), 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 uudnyttede erhvervsområder tilbage.

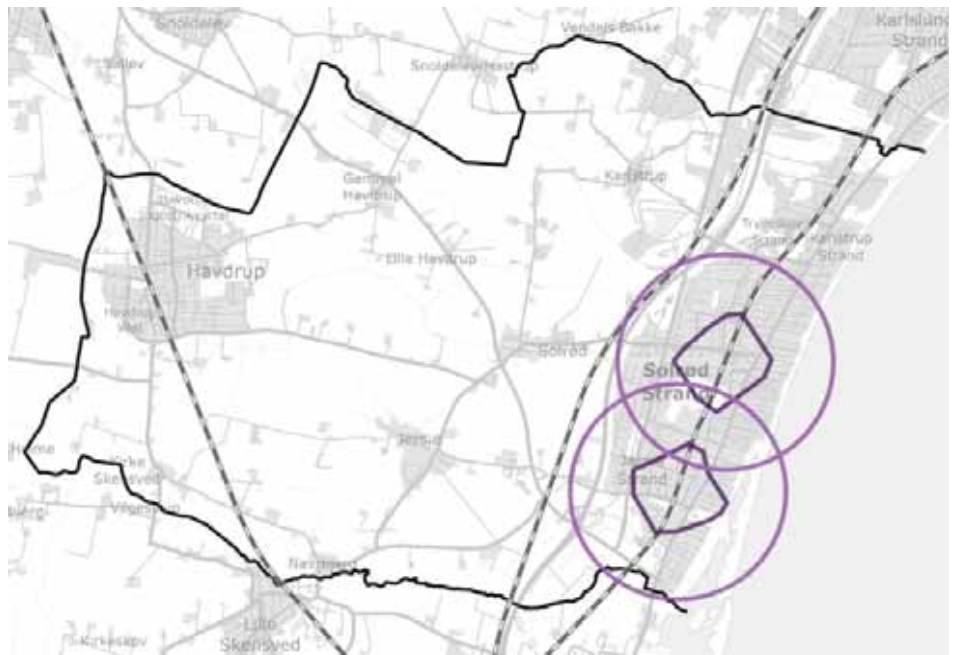
Derudover har Solrød Kommune planlagt for Solrød Erhvervskile (ramme 324 og 419), som et erhvervsområde forbeholdt transport- og distributionserhverv. Dette område er udpeget i [Fingerplan 2019](#) og er lokalplanlagt, byggemodnet og de første erhvervsbygninger er under opførelse.

Solrød Kommune har derfor vurderet, det ikke er nødvendigt at redegøre for en rækkefølge, når der kun er tale om 2 mulige erhvervsområder, og det ene (Solrød Erhvervskile) udelukkende er forbeholdt transport- og distributionserhverv. De to mulige erhvervsområder er ikke i konkurrence med hinanden, da de muliggør hver sin slags erhverv.

Retningslinjekort for erhverv



Redegørelseskort med stationsnærhed



-  600 meter gangafstand til station
-  1200 meter til station
-  Banedanmark hovedstrækninger
-  Kommunegrænse

Retningslinjer for detailhandel

I Solrød Kommune er detailhandelsstrukturen bygget op omkring to bymidter i Solrød og Havdrup samt to lokalcentre, henholdsvis Jersie Center (ved Jersie Station) og Trylleskov Strand Center (i Trylleskov Strand).

Her på siden kan du se retningslinjerne for detailhandel i Solrød Kommune. Redegørelser er dels at finde under de enkelte retningslinjer, og dels til sidst i listen herunder.

Som udgangspunkt kan butikker og (mobile) studepladser kun lokaliseres i bymidter eller lokalcentre, men der er mulighed for etablering af mindre, enkeltstående butikker i kommunens landsbyer. Som noget nyt foreslås mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer i et udpeget område i det nordlige Havdrup (en del af Havdrup Industriområde).

Detailhandelsstruktur (RL 2.2.1)

Solrød Kommune har fastlagt en detailhandelsstruktur som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butikker skal så vidt muligt etableres inden for detailhandelsstrukturen. Dog kan der placeres enkeltstående butikker uden for detailhandelsstrukturen efter RL 2.2.6.

Redegørelse til RL 2.2.1

Solrød Center med en del af Strandvejen og Havdrup Center med en del af Hovedgaden er udlagt til bymidter. Se retningslinjerne 2.2.2 og 2.2.3.

Jersie Center og Trylleskov Strand Center er udlagt til lokalcentre. Se retningslinjerne 2.2.4 og 2.2.5.

Med dette kommuneplanforslag foreslås mulighed for placering af butikker med særligt pladskrævende varer i en del af Havdrup Industriområde, langs Salbjergvej. Se retningslinje 2.2.7.

Solrød Bymidte (RL 2.2.2)

Solrød Bymidte har et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 20.900 m² og afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butiksstørrelserne må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for de enkelte udvalgswarebutikker inden for området.

Langs Strandvejen må butiksstørrelsen ikke overstige 500 m².

Redegørelse til RL 2.2.2

Solrød Bymidte fungerer fortsat som kommunens primære center, der udover at tjene Solrød Strand og opland, også tjener resten af kommunen. En bymidte er en betegnelse for de største centerdannelser, jævnfør planloven.

Solrød Bymidte består af Solrød Center og en del af Solrød Strandvej, nærmest centret. Der foretages ingen ændringer i afgrænsningen med denne kommuneplan.

I Solrød Center findes både detailhandel (dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker) og en række andre funktioner, eksempelvis liberale erhverv (banker, ejendomsmæglere m.m.) og servicefunktioner (café, restaurant m.m.). De samme funktioner er stort set til stede langs Solrød Strandvej blot i mindre skala og mere spredt.

Ifølge Helhedsplanen for Solrød Center spiller centret endvidere en vigtig rolle i bylivet. For at styrke bymidten sættes der 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 og i weekenden (fx café- restaurations-, fitness- og kulturliv).

Denne øgede aktivitet forventes at bidrage til et øget kundegrundlag, som så vil kunne styrke detailhandlen i Solrød Center.

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

Solrød Kommune har gennemført en analyse af detailhandlen (i 2020), som fortsat viser et behov for at styrke detailhandelen og livet i Solrød Center. [Se Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune her.](#)

Planloven giver mulighed for, at de maksimale butiksstørrelser i bymidter kan ændres til 5.000 m² for dagligvarer, og at grænsen for udvalgswarebutikkens maksimale størrelse fjernes. Solrød Kommune har med denne kommuneplan valgt at fastholde de nuværende muligheder, da ændringer endnu ikke har været efterspurgt. Således vurderer Solrød Kommune, at der fortsat er potentiale for udvidelser ud fra de nuværende maksimale butiksstørrelser.

Havdrup Bymidte (RL 2.2.3)

Havdrup Bymidte har et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 7.000 m² og afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butiksstørrelserne må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker og 2.000 m² brutto-etageareal for de enkelte udvalgswarebutikker inden for området.

Redegørelse til RL 2.2.3

Havdrup Center har tilsammen med en del af Hovedgaden (nærmest centret og stationen) og stationspladsen status som bymidte. En bymidte er en betegnelse for de største centerdannelser, jævnfør planloven. Afgrænsningen videreføres uændret fra Kommuneplan 2017.

I Havdrup Center findes detailhandel (dagligvarebutikker og apotek), og der er mulighed for at etablere liberalt erhverv, offentlige og kulturelle formål. Langs Hovedgaden og på Stationspladsen findes enkelte mindre butikker. Der er stadig enkelte ubebyggede grunde i centret.

Havdrup Bymidte fungerer umiddelbart som center for Havdrup by og opland. Udbygningen af den nye bydel Havdrup Vest samt øvrige nye områder til byudvikling i Havdrup vil understøtte kundeunderlaget for centeret.

Rammen for udvikling af detailhandel fastholdes i Havdrup Bymidte, i overensstemmelse med anbefalingerne i [Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune](#).

Ifølge Helhedsplanen for Havdrup spiller centret endvidere en vigtig rolle i bylivet. For at styrke bymidten sættes der fokus på at udvikle de uudnyttede potentialer for at kombinere handel og byliv. Bymidten er omdannet og 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. Denne øgede aktivitet forventes at bidrage til et øget kundegrundlag, som så vil kunne styrke detailhandlen i Havdrup Bymidte.

Samtidig foreslår Helhedsplanen, at der iværksættes et gennemgående trafikdæmpende indgreb i Hovedgaden, der samtidig skaber et grønnere og mere rekreativt rum imellem bygningerne. Ved at lave huller i belægningen i kanten af vejbanen vil der kunne plantes vejtræer. Vejtræerne vil dermed både fungere som fartdæmpende chikaner og tilføre Hovedgaden et grønnere og mere rekreativ udtryk. Vejtræerne danner endvidere små lommer langs Hovedgaden. Disse lommer kan bruges til parkering, grønne mellemrum med plantekasser, små forhaver til boliger eller udeservering. Hovedgadens beboere og butiksdrivende ville kunne få medbestemmelse over indretningen af de små lommer og i fællesskab stå for at passe og vedligeholde dem.

Hvis der på sigt kommer flere boliger i Hovedgaden, vil disse mellemrum også give mulighed for, at man kan lægge dele af fortovet ud i de små lommer, og derved skabe en større afstand imellem husfacade og fortov/gade. Det vil være med til at løse den klassiske 'indkigsproblematik' ved at bo i stueetagen, da der herved ville blive mulighed for at skabe en lille mellemzone mellem forbipasserende og bolig.

Dette skal dog ske med hensyntagen til, at stationsbymiljøet langs hovedgaden er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Dvs. at til- og ombygninger skal ske i en stil og et materialevalg, som harmonerer med den lokale byggeskik.

[Læs mere i Helhedsplanen for Havdrup her.](#)

Planloven lægger nu op til at de maksimale butiksstørrelser i bymidter kan ændres til 5.000 m² for dagligvarer og udvalgswarebutikker. Solrød Kommune har med denne kommuneplan valgt at fastholde de nuværende muligheder, da ændringer endnu ikke har været efterspurgt. Således vurderer Solrød Kommune, at der fortsat er potentiale for udvidelser ud fra kommuneplanens nuværende maksimale butiksstørrelser.

Jersie Lokalcenter (RL 2.2.4)

Jersie Center er udlagt til lokalcenter, hvor det maksimale bruttoetageareal til butikksformål samlet ikke må overstige 3.000 m², og butiksstørrelsen for den enkelte butik ikke må overstige 1.200 m² bruttoetageareal inkl. personalefaciliteter.

Jersie Center afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Redegørelse til RL 2.2.4

Jersie Center fastholdes som lokalcenter og udgøres i 2021 af én dagligvarebutik. Med denne kommuneplan fastholdes den maksimale ramme for detailhandel i lokalcentret. Samtidig foreslås butiksstørrelsen øget fra 1.000 m² til 1.200 m² (medregnet personalefaciliteter) i overensstemmelse med planlovens maksimale muligheder i et lokalcenter.

Afgrænsningen af Jersie Center overføres uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

Trylleskov Strand Lokalcenter (RL 2.2.5)

I Trylleskov Strand er udlagt et areal til lokalcenter, hvor det samlede bruttoetage-areal til butiksmål ikke må overstige 3.000 m², og størrelsen på den enkelte butik ikke må overstige 1.200 m² bruttoetageareal inklusiv personalefaciliteter.

Trylleskov Strand Center afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Redegørelse til RL 2.2.5

I 2017 blev der etableret en dagligvarebutik i den nye bydel Trylleskov Strand. Butikken er på ca. 1.000 m².

Med denne kommuneplan fastholdes den samlede ramme til butiksmål i lokalcentret, samtidig med at den enkelte butiks maksimale størrelse øges fra 1.000 m² til 1.200 m² (medregnet personalefaciliteter). Dette svarer til de samme muligheder, som i kommunens andet lokalcenter, Jersie Center

Afgrænsningen af lokalcentret er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017.

Enkeltstående butikker, stadepladser m.m. (RL 2.2.6)

Inden for den enkelte landsbys afgrænsning, som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#), kan der placeres op til 250 m² bruttoetageareal til butiksmål.

Strandkiosker kan placeres i Trylleskoven, ved Østre Strandvej og i Jersie Strandpark.

Stadepladser af normalt omfang, herunder også mobile stadepladser, kan kun placeres, hvor kommuneplanen i øvrigt tillader detailhandel, jf. [retningslinjekort for detailhandel](#).

Redegørelse til RL 2.2.6

Ved *enkeltstående butikker* forstås butikker, der kun tjener til lokalområdets daglige forsyning. Der skal minimum være en afstand på 500 m til den næste nærmeste butik, for at en butik kan defineres som en enkeltstående butik

Ved Østre Strandvej og i Jersie Strandpark kan der fortsat være strandkiosker. Endvidere kan der placeres kiosk ved Trylleskoven efter nærmere godkendelse fra fredningsmyndigheden.

Derudover kan stadepladser "af normalt omfang" (herunder også mobile stadepladser) kun placeres, hvor kommuneplanen i øvrigt tillader detailhandel. I Solrød Center skal placeringen af mobile stadepladser anvises af Solrød Centerforening.

Der kun må maksimalt indrettes i alt 250 m² detailhandel i hver af kommunens landsbyer. De enkelte butiksenheder skal mindst have en indbyrdes afstand på 500 meter for at blive betragtet som enkeltstående butikker.

[Se Byggeri og anlæg i landzone](#) for retningslinjerne for placering af detailhandel i landzone (fx gårdbutikker).

Særligt pladskrævende varer (RL 2.2.7)

En del af erhvervsområdet Havdrup Industriområde kan anvendes til særligt pladskrævende varer og afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål til særligt pladskrævende varer må inden for udpegningen samlet ikke overstige 3.000 m², og butiksstørrelsen for den enkelte butik med særligt pladskrævende varer må ikke overstige 1.500 m² bruttoetageareal.

Der skal sikres gode adgangsforhold samt et passende antal p-pladser i forbindelse med butiksarealet.

Redegørelse til RL 2.2.7

For at imødekomme et behov samt sikre udviklingsmuligheder for en række erhvervsejendomme i rammeområde 222 B foreslås et område i den nordlige del af Havdrup udpeget til særligt pladskrævende varer. Dette er i tråd med Byrådets mål om at sikre virksomhederne i kommunen udviklingsmuligheder, samt anbefalingerne i [Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune](#).

Særligt pladskrævende varer defineres i Planloven (§ 5 n), som butikker, der alene forhandler fx motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler samt ammunition og eksplosiver.

Området afgrænses til de ejendomme, som er beliggende ud til Salbjergvej (og med adgang herfra), da der her er gode trafikale forhold (for køretøjer) fra Sallevvej, så trafikken ikke ledes gennem den eksisterende by (boligområder).

Området er tiltænkt at skulle opfylde et lokalt behov, hvilket understreges af størrelsen på de enkelte enheder, og at der samlet set ikke må være mere end 3.000 m² butiksareal til særligt pladskrævende varer inden for hele udpegningen.

Solrød Kommune forventer ikke, at butikkerne vil tiltrække et opland, der ligger væsentligt ud over kommunegrænsen. Derfor har vi umiddelbart vurderet, at området ikke vil tiltrække et regionalt opland.

Denne retningslinje er ny i Solrød Kommuneplan 2021 og er blevet indarbejdet på baggrund af anbefalingerne i [Detailhandelsanalysen fra 2020](#).

Generel redegørelse for detailhandel

Da detailhandelen i Solrød Kommune er præget af en høj grad af selvforsyning, betragter kommunen ikke sig selv som konkurrerende med nabokommunerne. Detailhandelen i Solrød er således rettet mod kommunens egne borgere, selvom disse også handler i nabokommunerne samt det øvrige hovedstadsområde.

Detailhandelscentrene ligger i umiddelbar forbindelse med kollektiv trafik (togstationer og/eller busforbindelser), således at der er sikret god tilgængelighed med kollektive transportmidler.

Solrød Kommune har gennemført en detailhandelsanalyse for kommunen i 2020, som ligger til grund for ændringerne i denne kommuneplan. [Se Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune her.](#)

[Se mere om Lovgivning og baggrundsmateriale for kommuneplanen her.](#)

Tilgængelighed og bymiljø

Et statsligt mål er ifølge Planloven, at sikre at butikker placeres, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

I Solrød Kommune er center-områderne alle placeret i umiddelbar forbindelse med en station, hvorfra der er gode forbindelser med busser og enten med S-tog eller regionaltoget – på nær Trylleskov Strand Center, hvor S-togsstationen endnu ikke er etableret (men her er etableret busforbindelse).

Centrene i kystområdet – Solrød Bymidte, Jersie Center og Trylleskov Strand Center – er placeret i den del af fingerbyen, som kaldes Køgefingeren. Her ligger S-togsstationerne som perler på en snor langs kysten, hvor de hver især er tilknyttet en række detailhandelscentre.

Derudover er der etableret stiforbindelser til centrene for både gående og cyklister. Ligeledes er der etableret parkeringspladser stødende op til centerområderne, så bilister også er sikret adgang. Som udgangspunkt er parkeringsarealerne placeret i randen af centerområderne, således at den indre "centergade" så vidt muligt friholdes til gående og cyklister. På denne måde sikres også et mere attraktivt bymiljø for de handlende, som i højere grad appellerer til at gøre ophold.

Hvilke butiksstørrelser må anvendes?

I lokalplaner, der er offentliggjort før den 1. juli 2007 og ikke indeholder bestemmelser om butiksstørrelser, kan kommuneplanens maksimale butiksstørrelser uden videre anvendes. Der kræves således ikke en ny lokalplan.

Indeholder lokalplanen derimod bestemmelser om butiksstørrelsen – uanset om planen er offentliggjort før eller efter 1. juli 2007 – kræver det en ny lokalplan, før end kommuneplanens butiksstørrelser kan anvendes.

Afgrænsning af arealer til detailhandel

Hvis afgrænsningen af bymidter ændres, skal det, ifølge Planlovens § 5 m, stk. 2, ske med udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturudbud, privat og offentlig service. Der stilles ikke krav om metode.

For lokalcentre kan kommunen selv justere/ændre afgrænsningerne.

Antal butikker, butiksareal og omsætning i Solrød Kommune

Solrød Kommune har i marts 2020 gennemført en vurdering af detailhandelen i kommunen, i form af [Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune](#).

Der blev i foråret 2020 vurderet at være i alt 67 butikker i kommunen, fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer (beklædning, boligudstyr m.m.), heraf omkring halvdelen i Solrød Center. Der var omtrent lige så mange dagligvarebutikker som udvalgswarebutikker. Derudover var der 53 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Bymidte.

Analysen blev gennemført netop som detailhandlen lukkede ned pga. situationen med Covid-19. Men analysen tager udgangspunkt i omsætnings- og forbrugstal for 2019. Analysens resultater udtrykker situationen inden nedlukningen og den normalisering, som forventes efterfølgende.

Antal butikker

Du kan se, hvordan butikker og serviceerhverv fordeler sig på brancher herunder i de 2 tabeller:

ANTAL BUTIKKER, 2020					
Centerområde	Daglig-varer	Beklædning	Øvrige ud-valgsvarer	SPV	I alt
Solrød Center	13	9	10	1	33
Solrød bymidte i. ø.	4	1	4	-	9
Solrød bymidte	17	10	14	1	42
Havdrup bymidte	4	1	1	-	6
Jersie lokalcenter	1	-	-	-	1
Trylleskoven lokalcenter	1	-	-	-	1
Kommunen i. ø.	10	-	3	4	17
Solrød Kommune	33	11	18	5	67

ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV, 2020						
	Restau-ration	Personlig pleje	Sundhed	Bank og ejendoms-mægler	Andet	I alt
Antal	14	17	17	5	4	57
Andel	25 %	30 %	30 %	9 %	7 %	100 %

Butiksareal

Tilsvarende vurderes det eksisterende butiksareal i kommunen pr. marts 2020 som vist herunder:

BRUTTOETAGEAREAL I M ² , 2020					
Centerområde	Daglig-varer	Beklæd-ning	Øvrige ud-valgsvarer	SPV	I alt
Solrød Center	7.200	1.850	1.300	400	10.750
Solrød bymidte i. ø.	500	150	600	-	1.250
<i>Solrød bymidte</i>	<i>7.700</i>	<i>1.950</i>	<i>1.900</i>	<i>400</i>	<i>12.000</i>
Havdrup bymidte	4.500	100	50	-	4.600
Jersie lokalcenter	800	-	-	-	800
Trylleskoven lokalcenter	1.200	-	-	-	1.200
Kommunen i. ø.	1.700	-	1.200	1.800	4.700
<i>Solrød Kommune</i>	<i>15.950</i>	<i>2.050</i>	<i>3.100</i>	<i>2.200</i>	<i>23.350</i>

Bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m².

Og for Solrød Bymidte blev serviceerhvervene pr. marts 2020 opgjort til:

BRUTTOETAGEAREAL I SOLRØD BYMIDTE I M ² , 2020		
Restauration	Personlig pleje	I alt
1.550	1.550	3.100

De samlede bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m².

Omsætning

Den årlige omsætning i detailhandelen (butikker og serviceerhverv) i kommunen blev opgjort til at være som vist i de 2 tabeller herunder (for 2019):

OMSÆTNING I MIO. KR., 2019				
Centerområde	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Solrød Center**	267	69		336
Havdrup bymidte	316	39		355
Kommunen i. ø.				
<i>Solrød Kommune</i>	<i>583</i>	<i>39</i>	<i>69</i>	<i>691</i>

*Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses.

**OBS: Tallene omfatter kun den del af bymidten, der består af Solrød Center.

Butikkerne i Solrød Center står for lang størstedelen af beklædningsomsætningen og knap halvdelen af den øvrige udvalgsvareomsætning.

OMS. I KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I SOLRØD BYMIDTE I MIO. KR., 2019		
Restauration	Personlig pleje	I alt
32	18	50
64 %	36 %	100 %

[Se mere om detailhandelsanalyserne her på Solrød Kommunes hjemmeside.](#)

Restrukelighed til butiksformål i Solrød Kommune

I marts 2020 blev kommuneplanens maksimale arealramme holdt op mod det eksisterende butiksareal (i detailhandelsanalysen), og gav således følgende billede af restrummeligheden i 2020 (forud for denne kommuneplan):

RESTRUMMELIGHED I M ² , 2020			
Centerområde	Eksisterende areal	Arealramme	Restrummelighed
Solrød bymidte	12.000	20.900	8.900
Havdrup bymidte	4.600	7.000	2.400
Jersie lokalcenter	800	3.000	2.200
Trylleskoven lokalcenter	1.200	3.000	1.800
<i>Solrød Kommune</i>	<i>18.600</i>	<i>33.900</i>	<i>15.300</i>

Det samlede bruttoetagearealet af eksisterende detailhandel er rundet op til nærmeste 50 m².

Der var således i 2020 kun anvendt ca. 52 % af arealrammen i centerområderne tilsammen, og ca. 57 % af arealrammen i Solrød Bymidte.

Udover bymidterne (Solrød og Havdrup) samt lokalcentrene (Jersie og Trylleskov Strand) er der udlagt seks områder til enkeltstående butikker i kommunens landsbyer på hver 250 m². Der er ikke registreret detailhandel i de seks landsbyer (pr. 2020).

I den seneste detailhandelsanalyse vurderes restrummeligheden som tilstrækkelig, samtidig med at analysen anbefaler en nedjustering af restrummeligheden (og dermed rammen) for detailhandel i kommunens lokalcentre for at sikre Solrød Bymidte som en attraktiv bymidte. Således foreslås restrummeligheden reduceret i begge lokalcentre med denne kommuneplan.

Behov for nybyggeri og omdannelse til butiksformål

Ifølge analysen fra marts 2020 er antallet af butikker (medregnet butikker med særligt pladskrævende varer) faldet i Solrød Kommune fra 74 til 67 over en 10-årig periode (2010-2020).

Antallet af dagligvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer er stort set uændret, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 9 butikker eller ca. 24 %. Faldet inden for udvalgsvarer består primært i en reduktion i antallet af beklædningsbutikker (31 % fald) og øvrige udvalgsvarer (18 % fald).

Antallet af butikker er især faldet i Solrød Center og i Havdrup Bymidte. Den samme tendens gør sig gældende i mindre og mellemstore centerbebyggelser i hovedstadsområdet og i mindre byer som Havdrup. Udviklingen i hovedstadsområdet går mod en koncentration af udvalgsvarer i de største udbudspunkter.

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER, 2010-2020										
Centerområde	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Beklædning		Øvrige udvalgsvarer		I alt ekskl. SPV	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Solrød Center	14	13	24	19	11	9	13	10	38	32
Solrød bymidte i. ø.	2	4	4	5	2	1	2	4	6	9
Solrød bymidte	16	17	28	24	13	10	15	14	44	41
Havdrup bymidte	7	4	3	2	2	1	1	1	10	6
Jersie lokalcenter	1	1	-	-	-	-	-	-	1	1
Trylleskoven lokalcenter	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Kommunen i. ø.	8	10	7	3	1	-	6	3	15	13
Solrød Kommune	32	33	38	29	16	11	22	18	70	62

Der er derudover 57 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Bymidte, fordelt på 42 i Solrød Center og 15 i den resterende del af bymidten langs Solrød Strandvej. Der er omtrent lige så mange forretninger inden for restauration som inden for personlig pleje og sundhed. Det lidt lavere antal spisesteder (i sammenligning med bymidter generelt) skyldes formodentligt nærheden til det store udbud af spisesteder i København mv.

Der er flere serviceerhverv end butikker i Solrød Bymidte (57 mod 41 registreret i marts 2020). Forholdet svarer til fordelingen i lidt større byer eller byer med en del turisme.

Der er sket en fordobling af de kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Center over de sidste 10 år (2010-2020).

Serviceerhverv som spisesteder, frisører og klinikker spiller en stigende rolle for bylivet, og sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige bidragsydere til det byliv, der gør bymidterne attraktive for kunderne.

Detailhandlen i Solrød Kommune har et samlet areal på godt 23.000 m². Det svarer til arealet i 2010. Godt halvdelen af det samlede areal findes i Solrød bymidte. Dagligvarebutikkerne optager knap 16.000 m², hvilket er omkring tre gange så meget som udvalgswarebutikkerne.

Pr. 1. januar 2021 bor der knapt 23.500 indbyggere i Solrød Kommune, hvilket er en stigning på ca. 1.300 indbyggere i forhold til befolkningstallet ved sidste kommuneplanrevision i 2017. Befolkningstallet forventes i løbet af de næste 12 år at stige yderligere med 2.900 indbyggere.

Behov for nybyggeri

Den markante befolkningstilvækst vil medføre et behov for flere dagligvarebutikker. Behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker vil i høj grad afhænge af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen.

Detailhandelsanalysen peger på 2 forskellige scenarier for den fremtidige detailhandel. For begge scenarier gælder et forventet øget behov for arealer til dagligvarebutikker (af varierende omfang). Til gengæld er behovet for udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper meget forskelligt:

ÆNDRET BEHOV FOR AREAL FREM MOD 2030		
Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer og butikker med SPV*
Minimum	Ca. +550 m ²	Ca. -650 m ²
Maksimum	Ca. +4.000 m ²	Ca. +3.700 m ²

Behov for yderligere areal i minimums- og maksimumsscenariet for Solrød Kommune frem mod 2030. Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Arealerne er ekskl. forhandlere af motor-køretøjer.

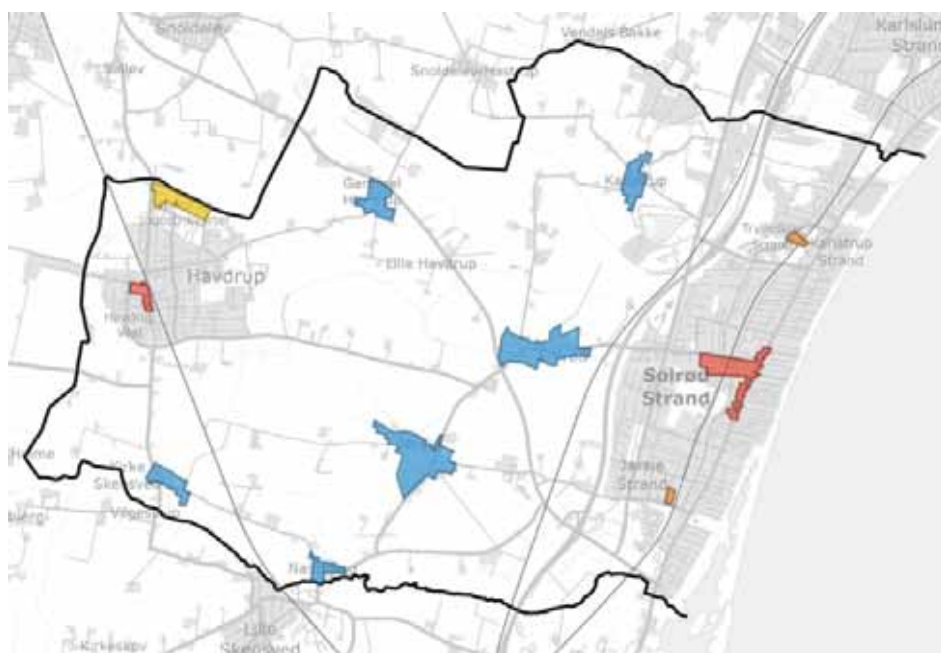
For begge scenarier gælder, at der kan være et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer (særligt pladskrævende varegrupper).

Den eksisterende rummelighed forventes at kunne indfri behovet (se det forrige afsnit om restrummelighed). Således er de maksimale rummeligheder for kommunens 2 bymidter overført uændret fra sidste kommuneplan, hvorimod rummeligheden i de 2 lokalcentre reduceres.

Behovet skal ses som et udtryk for den maksimale restrummelighed til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i kommunen. Det vil sige, at rammerne for nybyggeri og omdannelse til detailhandel tager højde for de resterende byggemuligheder i de gældende lokalplaner.

Behovet er vurderet ud fra opgørelsen over restrummelighed til detailhandel i Solrød Kommunes detailhandelscentre.

Retningslinjekort for detailhandel



- Bymidte
- Lokalcenter
- Butikker med særligt pladskrævende varegrupper
- Enkeltstående butik
- Kommunegrænse

Overordnede retningslinjer for skiltning

Disse retningslinjer gør sig gældende i hele kommunen og er således overordnet for alle de øvrige områder for skiltning.

Retningslinjerne gør rede for Byrådets overordnede ønsker for skiltningen i kommunen og omhandler ligeledes krav om, at du indhenter tilladelse til skiltning og øvrigt facadeudstyr.

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

Bemærk at der udover disse retningslinjer, gør sig yderligere retningslinjer gældende, alt efter hvilket område, du befinder dig i. Du kan finde disse retningslinjer ved at klikke dig videre i menuen til højre her på siden, eller ved at [se på retningslinjekortet for skiltning](#).

Du kan også søge på [hvad der gælder for matriklen her](#).

Skiltning i erhvervsområder og centerområder generelt (RL 6.1.1)

Områder hvor der kun er erhverv eller industri, er mindre følsomme overfor skiltning, reklamering og belysning alt efter områdets geografiske placering. Der skal tilstræbes en ensartet skiltning for hvert enkelt område, for at opnå et harmonisk helhedsindtryk og samtidig gøre Solrød Kommune smukkere.

Reklameflagstænger og pyloner skal indgå som fælles løsninger for de enkelte områder. F.eks. pyloner som fælles henvisningsskilt for erhverv i et større erhvervsområde eller et butikscenter - fortrinsvis ved adgangsveje.

Se i øvrigt retningslinjerne for pyloner - [RL 6.2.10 \(Strandvejen\)](#), [RL 6.3.1.10 \(Solrød Center\)](#), [RL 6.3.2.5 \(Havdrup Center\)](#), [RL 6.3.3.8 \(Stationspladsen og Hovedgaden\)](#), [RL 6.3.6 \(ved centerområder\)](#) og [RL 6.4.5 \(erhvervs- og industriområder\)](#).

Skiltning i beboelsesområder (RL 6.1.2)

Områder med fortrinsvist beboelse er mere følsom overfor skiltning, reklamering og belysning. Det skal derfor tilstræbes at skiltning udføres diskret uden at være til ulempe for omboende. Reklameflagstænger, pyloner og lignende meget synlig skiltning bør helt undgås i beboelsesområder.

Skiltning i landsbyer og i det åbne land (RL 6.1.3)

Områder i landzone og det åbne land er meget følsom overfor alle former for skiltning og belysning, hvorfor det så vidt muligt skal begrænses. Dog kan der tillades diskrete henvisningsskilte til friluftsanlæg og lignende, ligesom gårdbutikker kan opstille midlertidige skilte under hensyn til trafik og færdsel.

Reklameflagstænger, reklamering og pyloner skal helt undgås

Informationstavler (RL 6.1.4)

På udvalgte centrale steder i kommunen kan der placeres en informationstavle, der oplyser om områdets anvendelse, lokale events/begivenheder o.lign. Informationstavlerne kan være elektroniske/interaktive.

Se endvidere øvrige retningslinjer for informationstavler - [RL 6.2.8 \(Strandvejen\)](#), [RL 6.3.1.14 \(Solrød Center\)](#), [RL 6.3.2.8 \(Havdrup Center\)](#), [RL 6.3.3.12 \(Stationspladsen og Hovedgaden i Havdrup\)](#), [RL 6.3.4.6 \(Jersie Center\)](#), [RL 6.3.5.3 \(Trylleskov Strand Center\)](#) og [RL 6.6.5 \(landsbyerne\)](#).

Skiltning og reklame ved byggepladser (RL 6.1.5)

Reklamering for byggeri (reklameskilt/byggepladsskilt, reklameflag mv.) tillades opsat på byggeplads (egen grund). Der tillades i udgangspunktet 1 skilt (skiltekonstruktion) og 2 flagstænger pr. byggeri for max i 1 år ad gangen efter Solrød Kommunes godkendelse. Flagstænger må max gives en højde på 8,5 meter.

Ved større byggeri kan tillades et stort skilt ved adgangsvej til området, lige som tidsfristen kan forlænges, hvis særlige forhold gør sig gældende – fx ved en forventet længere byggeperiode.

Skiltet (skiltefladen) må i udgangspunktet max være 4 m² for mindre bebyggelser (fx parcelhusgrunde) og op til 8 m² for større bebyggelser (fx lejligheder, etagebyggeri, rækkehuse mv.), under hensyntagen til omgivelserne.

Skiltet må ikke være belyst.

Placering og omfang af skilt skal desuden godkendes af Solrød Kommune, lige som Solrød Kommune kan kræve skiltningen fjernet/ændret, hvis skiltningen er til gene, ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

Vejdirektoratet er myndighed for skiltning, som kan ses fra statsvejene.

For skiltning om byggeri eller salg af erhvervsgrunde i det åbne land se RL 6.7.5 [om skiltning i det åbne land](#).

Redegørelse til RL 6.1.5

Retningslinjen er tilføjet i kommuneplan 2021, grundet et stigende behov i Solrød Kommune for håndtering af skiltning og reklamering ved byggeprojekter, herunder byggepladsskiltning.

Skiltning ved og for byggepladser/byggeri ønskes at fremstå i god stand og dermed ikke virke skæmmende på bybilledet. Med henvisning til Byggelovens § 6d, stk. 2, kan Solrød Kommune derfor kræve skilt/flag fjernet eller ændret, hvis det opleves som værende til gene, ulempe eller skæmmende for omgivelserne (fx hvis skiltet er til gene for trafikken). Det er således også af betydning, hvilken karakter området/omgivelserne har.

Vejdirektoratet er myndighed for skiltning, som kan ses fra statsvejene.

For det åbne land henvises i øvrigt til [Retningslinjerne for skiltning i det åbne land](#).

Siden 2013 har SKAT indført regler for byggepladsskilte, så det tydeligt skal fremgå, hvilke virksomheder som arbejder på byggepladsen. [Læs mere herom på SKAT's hjemmeside](#).

Byggepladsskilte og byggemodningsskilte kræver i udgangspunktet byggetilladelse, og skal godkendes af Solrød Kommune i henhold til retningslinjerne for skiltning (som der henvises til via plangrundlaget).

Godkendelse af skiltning (RL 6.1.6)

Al form for skiltning, reklamering, belysning og andet facadeudstyr på og ved erhverv, institutioner og offentlige anlæg må kun finde sted med Solrød Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Belysning og skiltning, herunder pyloner, langs veje, må desuden kun finde sted med vejmyndighedens tilladelse.

Redegørelse til RL 6.1.6

Vejmyndigheden skal godkende færdselsregulerende skiltning og med samtykke fra politiet. Vejdirektoratet er dog myndighed for de to statsveje, Roskildevej og Køge Bugt Motorvejen, og behandler således skiltning, som er synlig, langs disse veje.

[Se mere om, hvordan du ansøger her.](#)

Redegørelse til overordnede retningslinjer for skiltning

Lovgrundlaget for tema om skiltning findes i Planlovens § 15, Naturbeskyttelsesloven § 21 og Byggelovens § 6 D. Derudover kan der stilles krav efter Vejloven og Færdselsloven mht. sikkerhedshensyn til trafik og færdsel. Men temaet omhandler ikke færdselsregulerende skiltning.

Ifølge Planlovens § 15 kan skilte reguleres gennem lokalplaner (eller byplanvedtægter).

Solrød Kommune har stort set vedtaget lokalplaner og byplanvedtægter for alle ejendomme, der er ligger i byzone. Planerne fastlægger bestemmelser for bygningers udseende og mulighed for skiltning ved erhverv. Det er fortsat reglerne i de enkelte lokalplaner og byplanvedtægter, der gør sig gældende. Ved udarbejdelse af nye lokalplaner, skal kommuneplanens retningslinjer for skiltning indarbejdes.

Ligeledes kan temaet om skiltning anvendes som guideline for erhvervs- og butiksdrevende for, hvordan Solrød Kommune ønsker, at skiltningen skal tage sig ud.

For ejendomme, der ligger i landzone, gælder Planlovens § 35 og Naturbeskyttelseslovens § 21.

Vejdirektoratet er myndighed for skiltning i det åbne land, som er synlig fra statsvejnettet (Roskildevej og Køge Bugt Motorvejen), og Vejdirektoratet vurderer, hvornår der er tale om åbent land. Således vil skiltning her blive behandlet af Vejdirektoratet efter Vejlovens § 80 og Naturbeskyttelseslovens § 21.

Temaet er underopdelt i geografiske områder med hver deres karakteristika, og der er fastlagt retningslinjer for skiltning for de enkelte geografiske områder.

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

Retningslinjer for skiltning langs Strandvejen

Strandvejen er udlagt som geografisk område for skiltning, idet der her ligger en række liberale erhverv, mindre butikker, restauranter og cafeer. Strækningen dækker over Jersie Strandvej, Solrød Strandvej og Karlstrup Strandvej.

Langs strækningen er der endvidere beboelse, offentlige institutioner og adgang til strandområdet. Strandvejen binder Solrød Kommune sammen og forbinder kommunen med Køge og Greve. Det er derfor oplagt, at der skal ske en nogenlunde ensartet regulering af skiltning langs denne strækning.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for skiltning langs Strandvejen. Redegørelser fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Skiltningens størrelse og placering (RL 6.2.1)

For ejendomme udlagt til erhverv skal erhvervs- og butiksskiltning placeres over døre og vinduer i højde på maks. 50 cm.

For ejendomme udlagt til erhverv og bolig skal erhvervs- og butiksskiltning placeres over døre og vinduer i højde på maks. 40 cm.

Redegørelse til RL 6.2.1

Borgere kommer til områderne i bil eller på cykel/gående. På denne måde opleves strækningen fra flere forskellige hastigheder, hvilket betyder, at læsbarheden opleves forskelligt alt efter transportmiddel og hastighed. Skiltningen skal derfor kunne henvende sig til både bilister, cyklende og gående.

Der er hastighedsbegrænsning på 50 km/t. Skiltene behøver dermed ikke samme omfang og størrelse, som hvis skiltet skulle henvende sig til bilister/motorkøretøjer ved højere hastighed.

For ejendomme udlagt til bolig gælder [Retningslinjerne for skiltning i beboelsesområder i byzone](#).

Skilteudformning og farver (RL 6.2.2)

Skiltningen kan udformes som løse bogstaver, som plade eller males direkte på facaden. Hvis en facade har niveauforskelle og facadespring, anbefales det, at anvende løse bogstaver eller at male bogstaverne direkte på facaden som skiltning for at opnå et pænt resultat. Løse eller malede bogstaver kan bedre indpasses på en facade med niveauforskelle og facadespring, end f.eks. et pladeskilt.

Alternativt kan der påklæbes løse bogstaver i hvid eller farvet film på ruden eller indgangsdør til erhverv/butik, uden dog at blænde/tildække hele ruden/døren, således at ind- og udsyn fortsat er mulig.

Farverne skal tilpasses den øvrige facadefarve på ejendommen, således må et meget dominerende farvevalg ikke finde sted. Ligeledes tillades billboards heller ikke.

Tilpasning til facade (RL 6.2.3)

Skiltningen skal tilpasses den enkelte bygnings arkitekturstil og facaderytme (opdeling af vinduer og døre, gesimsbånd mv.) således, at skiltningen placeres på facaden over vinduer i vinduets bredde, eller over indgangsparti i indgangspartiets bredde. Skiltningen må ikke gå henover gesimsbånd eller facadeudsmykning.

Redegørelse til RL 6.2.3

Facadernes udformning, højde og materialer reguleres af de gældende lokalplaner, ligesom lokalplanerne har nærmere fastlagte bestemmelser om skiltning. Disse bestemmelser skal følges.

Forbud mod blænding af ruder (RL 6.2.4)

Erhvervs- og butiksfacader skal fremstå som åbne, imødekommende facader gerne med udstillingsvinduer ud mod Strandvejen, hvorfor blænding af ruder ikke tillades.

Udhængsskilte (RL 6.2.5)

Erhverv og butikker kan supplere deres skiltning med et udhængsskilt placeret i min. 2,5 m over terræn og således, at det ikke er til gene for eventuel beboelse/erhverv på 1. sal.

Udhængsskiltet kan udformes som piktogram eller logo (f.eks. en saks ud for en frisør, en fod ud for en fodterapeut o. lign.), eller som plade med bogstaver. Udhængsskiltet skal udformes, så det passer til den enkelte bygnings arkitekturstil samt bygningens volumen (så skiltet ikke virker overdimensioneret).

Ved sammenhængende facader med flere erhverv og butikker, skal udhængsskilte udformes i et ensartet design (f.eks. en oval med bogstaver, eller kun piktogrammer - sko, kringles, saks, sandwich el. lign.).

Markiser, belysning og andet facadeudstyr (RL 6.2.6)

Virksomheder må opsætte markiser på facaderne ved vinduer som solafskærmning. Markiserne skal have samme bredde som vindueshullet og følge dennes geometri. Markiserne må ikke indeholde skiltning. Markisen skal passe til den enkelte bygnings arkitektur og farvesætning.

Belysning skal udføres diskret, og ensartet for den enkelte bygning. Dvs. flere butikker/erhverv i den samme ejendom må finde en fælles belysningsløsning. Belysningen må ikke være til ulempe for omboende eller for trafikken på Strandvejen.

Ligeledes tillades neonskilte, eller blinkende skiltning og billboards heller ikke.

Belysning skal generelt tilpasses omgivelserne, så ikke det giver gener for de omkringboende eller trafikken.

Se også RL 6.2.7 om løse skilte og reklamer på denne side.

Løse skilte og reklamer (RL 6.2.7)

Reklameflag, flagstænger, galger kan kun tillades, såfremt det ikke er til ulempe for omkringboende, og kan kun tillades i begrænset omfang. F.eks. skal galger og reklameflag i beboede områder begrænses i antal, jf. dog lokalplanbestemmelser for de enkelte områder langs strækningen.

Der kan efter Byrådets nærmere godkendelse placeres en række mindre reklameflagstænger eller lignende for Solrød Center langs Solrød Strandvej på strækningen mellem Solrød Byvej og Mosevej (for at markere centret - fx i midterrabbatten).

Løse skilte skal anbringes på egen matrikel (mellem fortov og facade) og må således ikke placeres i midterrabbatten langs Strandvejen. Som udgangspunkt må der forventes tilladt ét løst skilt pr. virksomhed.

Redegørelse til RL 6.2.7

Strandvejsstrækningen flankeres af en del beplantning med buske og træer, samt græsrabatter, og placering af skiltning i beplantning og vejrabatter skal derfor undgås. Det er heller ikke hensigtsmæssigt for trafikken, at der står løse skilte i rabatten langs vejen, da det hindrer udsyn til andre trafikanter. Løse skilte skal som udgangspunkt placeres på egen matrikel, og på en sådan måde at det ikke hindrer forbipasserende.

Der skal være mulighed for at reklamere for virksomhedernes egne varer eller ydelser og arrangementer på egen matrikel. Retningslinjerne præciserer desuden at skiltning for virksomheder af midlertidig såvel som permanent karakter ikke tillades placeret på offentlig vej/arealer, offentligt vejudstyr eller vejtræer/-beplantning. Dette for at forhindre en skilteskov af reklamering på træer, rabatter og lygtepæle langs Strandvejen, og for at sikre trafikanter, der færdes langs strækningen.

Vejloven er foruden Planloven med til at regulere skiltning langs strækningen (fx hensyn til færdselssikkerhed).

Midlertidig skiltning/reklame, bannere m.m. (RL 6.2.8)

Der kan tillades midlertidig skiltning/reklamering (varighed maks. 6 uger) ved slagtilbud, udsalg el. lign. placeret i ruder eller som fortovsskilt. Fortovsskilte skal placeres således, at de ikke er til gene for trafik og forbipasserende, og skal holdes inden på egen matrikel.

Brug af bannere langs vejarealer tillades ikke, da de hindrer udsyn for trafikanter og forbipasserende. Bannere kan kun tillades midlertidigt (maks. 6 uger) og skal placeres på facaden, uden dog at afblænde vinduerne.

Skiltning/reklamering for virksomheder af midlertidig såvel som permanent karakter placeret på offentlig vej, i offentlig vejudstyr eller beplantning må ikke finde sted.

Informationstavler og henvisningskilte (RL 6.2.9)

Ved offentlige institutioner, såsom skoler, kirker o. lign. samt ved offentlige anlæg langs Strandvejen, kan der placeres en informationstavle, der oplyser om områdets anvendelse, events, begivenheder o.lign. Tavlen skal placeres og dimensioneres, så den ikke er til ulempe for trafik og forbipasserende. Tavlen skal placeres på egen matrikel.

Informationstavler kan være elektroniske/interaktive. Skærbilledets lysstyrke, størrelse og placering må ikke være til ulempe for trafik eller omboende.

Henvisningsskilte skal placeres og dimensioneres således, at de ikke hindrer udsyn for trafikanter eller er til ulempe for forbipasserende eller omboende.

Særligt for strækninger med direkte adgang til naturområder gælder, at der kan opstilles skilte og symboler, der forbedrer synligheden af adgangen til stranden og inspirerer til brug af stranden, efter Solrød Kommunes nærmere godkendelse.

Redegørelse til RL 6.2.9

Målet om at ville forbedre synligheden og adgangsmulighederne til stranden ved at opstille skilte og symboler, der inspirerer til brug af stranden og gør det lettere at komme til strand og vand (for aktive foreninger, gangbesværede og kørestolsbrugere) er indarbejdet i denne retningslinje.

Ved at benytte strandens karakter til at skabe en visuel identitet, fx i forbindelse med skiltning, synliggøres stranden.

Pyloner (RL 6.2.10)

Ved tankstationer kan der tillades 1 pylon i en højde på maks. 6 m og 1,5 m bred. Pylonen skal placeres således, at den ikke er til ulempe for trafikken, forbipasserende og omboende.

Evt. lys i pylonen skal være dæmpet, og må kun være tændt i tankstationens åbningstid. Dog ønskes belysning af pyloner helst ved spots i terræn.

Særligt for butikcentre henvises til [RL 6.3.6 \(om pyloner\)](#).

Se også overordnet [RL 6.1.1 \(om skiltning i erhvervsområder og butikcentre generelt\)](#).

Redegørelse til RL 6.2.10

Ud for centerområderne ved Trylleskov Strand, Solrød Strand og Jersie Strand tillades opsætning af fælles pyloner for de virksomheder, der ligger i de enkelte centre.

Dette emne behandles særskilt under [Centerområder](#).

Generel redegørelse for skiltning langs Strandvejen

Mange af erhvervene langs Strandvejen ligger i forbindelse med en bolig, f.eks. rådgivningsfirmaer eller tandlæger, og en stor del af strækningen har kun boligejendomme ud til vejen. Det er derfor vigtigt at erhvervsskiltningen ikke er til ulempe for beboelse, ligesom det ikke må være til ulempe for trafikken på strækningen.

Langs Strandvejen bør skiltningen orientere om de enkelte virksomheders beliggenhed og aktiviteter under hensyntagen til ønsket om at opnå en harmonisk og tiltalende skiltning på en strækning, hvor der også er beboelse.

Det er Byrådets hensigt, at strækningen skal fremstå smuk. Strækningen opleves gennem Køge, Solrød, Greve og videre op mod København langs Køge Bugt.

Ud for centerområderne ved Trylleskov Strand, Solrød Strand og Jersie Strand tillades opsætning af fælles pyloner for de virksomheder, der ligger i de enkelte centre. Dette emne behandles særskilt under [Centerområder](#).

Derudover ønskes et ensartet udtryk for skiltningen langs Strandvejen, for at undgå en "skilteskov" langs strækningen. Dette søges opnået ved en række retningslinjer for skiltningens farve, form m.m.

[Se også redegørelsen til de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Retningslinjer for skiltning i og ved centerområder

På disse sider kan du finde retningslinjer for skiltning i centerområderne i Solrød Kommune. Herunder også retningslinjer for opsætning af pyloner ved centrene.

Solrød Kommune har 4 centre, fordelt på:

- [Solrød Center](#)
- [Havdrup Center](#) med [Stationspladsen og Hovedgaden i Havdrup](#)
- [Jersie Center](#)
- [Trylleskov Strand Center](#)

Byrådet har fastsat retningslinjer for butiksskiltning i hver af disse områder samt retningslinjer for opsætning af pyloner ved centerområderne.

- [Se retningslinjerne for opsætning af pyloner ved centre her.](#)

Du kan læse mere om retningslinjerne for områderne ved at klikke dig ind på de pågældende områder herover eller i oversigten til højre her på siden.

Retningslinjer for skiltning i Solrød Center

Solrød Center er kommunens største centerområde med et ca. 500 m langt gadeforløb, der forløber mellem Strandvejen mod øst og rådhuset mod vest.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for skiltning i Solrød Center. Redegørelser fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Facadeskiltes placering og størrelse i stueetagen (RL 6.3.1.1)

Butikker og erhverv i stueetagen må skilte på facaderne ud mod Centergaden, torve og sidestræder, hvis butikken har åben facade mod disse (udstillingsvinduer og/eller kundeindgang).

Skiltene kan placeres på dragerne mellem søjlerne, eller på facadestykke over vinduer inde under arkaden, eller på facaden over dragerne mellem søjlerne.

Skilte kan udformes som pladeskilte, løse bogstaver eller som folieklæb på ruder.

Ved anvendelse af pladeskilt, skal pladen følge arkadeåbningens form (vandret eller buet). Det betyder f.eks. at hvis arkadeåbningen er buet, skal pladen også være buet og følge arkadebuen.

Anvendes der folieklæb på ruder, skal folien være transparent, hvis den er med printede bogstaver, og folien må maks. dække 25 % af ruden. Løse bogstaver i folieklæb tillades også, og skal som udgangspunkt placeres på den øverste del af ruden eller den nederste del af ruden, således at der fortsat er indsyn til butikken.

Hvis butik eller erhverv har hovedadgang fra bagsiden af centret, kan der skiltes over eller ved siden af indgangsdøren. Der skal foretages en vurdering i hvert enkelt tilfælde, men skiltningen skal som udgangspunkt placeres og dimensioneres i harmoni med facaden.

Facadeskiltningen må maks. være 60 cm i højden, og skal dimensioneres så det indpasses harmonisk på facaden under hensyn til vandrette og lodrette bånd (vinduer, søjler, dragere). Samme højde skal tilstræbes på de enkelte bygninger.

Skiltning for erhverv på 1. sal (RL 6.3.1.2)

Erhverv på 1. sal må skilte i ruder ud mod centergaden, sidestrædet og mod bagsiden af centret. Skiltningen skal udformes som bogstaver med folieklæb. Ruderne må som udgangspunkt ikke være blændede af skiltningen. Skiltningen skal dimensioneres og placeres så det harmonerer med bygningens arkitektur, vinduesåbninger mv., og således at der fortsat er ind- og udsyn fra erhvervet.

I særlige tilfælde kan der tillades folieklæb på en større del af ruden, hvis folieklæbet er transparent (dvs. gennemskinnelig). Det kan f.eks. være tale om lægekonsultationsrum el. lign. hvor indsyn ikke er ønskeligt. Folieklæbet må dog max fylde 60 % af ruden. Folieklæbet kan f.eks. placeres midt på ruden således at der er udsyn under og over folien. Eller nederst på ruden, således at der er udsyn over folien.

For erhverv på 1. sal, kan der tillades skiltning placeret på facaden over eller ved siden af indgangsdøren til opgangen/erhvervet. Hvis flere erhverv deler samme opgang, skal der tilstræbes en fælles løsning.

Facadeskiltning for kælderbutikker (RL 6.3.1.3)

Skiltning skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til facadeudtryk og adgang til erhvervet/butikken.

Skiltning i butiksvinduer og døre samt reklamering (RL 6.3.1.4)

Fuldstændig tilklæbning af butiksvinduer i stueetagen tillades ikke, da det er hensigten at centret skal fremstå åbent og imødekommande. Maks. 25 % af ruden må være tilklæbet af transparent folie (som kan være farvet).

Man kan dog, hvis det enkelte erhverv har mange butiksruder (supermarked o. lign.) placere reklamer mv. på den indvendige side af ruden friholdt af denne (afstand ca. 5-10 cm fra ruden), således at vinduet stadig opleves som et udstillingsvindue.

Diskret skiltning med åbningstider i vindues- og dørparti kræver som udgangspunkt ikke ansøgning.

Der kan gives tilladelse til begrænset skiltning af permanent karakter, dvs. mere end 6 ugers varighed, i virksomhedernes vinduer efter ansøgning herom i hvert enkelte tilfælde.

Der kan tillades skiltning af midlertidig karakter, dvs. op til 6 ugers varighed, placeret i virksomhedernes butiksvinduer uden ansøgning, f.eks. ved udsalg m.m. reklamer af både permanent og midlertidig karakter må ikke udgøre mere end 20 % af vinduesfladen.

I sidestræder kan tillades mindre, fælles reklame for centret på/i standere til kundevogne (placeret i sidestræderne).

Opsætning af bannere og reklametavler på facader og hegn kan ikke tillades.

Dog muligt ved tilkørsler fra Solrød Byvej, jf. RL 6.3.1.10 (på denne side), og for DSB's bygnings langs banen, hvor der kan opsættes en forskønnende reklame for Solrød/Solrød Center på bygningens tag (for at skjule det rodede udtryk set fra S-togsperronen), under forudsætning af at DSB og Solrød Kommune godkender skilt og placering.

Farveholdning på skiltning (RL 6.3.1.5)

Farverne på facadeskiltningen skal harmonere med gadebilledet og skal som udgangspunkt have den samme farveholdning inden for den samme bygning. F.eks. hvis der er flere butikker i samme ejendom, skal butikkerne tilstræbe en ensartet farveholdning så facaden ikke har flere forskellige skiltefarver på samme facade. Dette af hensyn til at opnå et harmonisk og afdæmpet facadeudtryk og et harmonisk gadebillede som helhed.

Udhængsskilte (RL 6.3.1.6)

Udhængsskilte skal så vidt muligt udformes ensartet på den enkelte bygning. Dvs. hvis der er flere erhverv i samme ejendom, som ønsker udhængsskilte, skal udhængsskiltene udformes efter samme princip. Farvevalget på udhængsskiltene skal matche farvevalget på facadeskiltningen på den enkelte ejendom og det enkelte erhverv. Dette for at opnå et harmonisk facadeudtryk og harmonisk gadebillede som helhed.

Udhængsskilte skal placeres således at de ikke er til hinder for forbipasserende eller til ulempe for erhverv eller beboelse på 1. sal. Udhængsskilte må max være 60 cm høje og 60 cm brede, og skal placeres på vægpiller eller søjler vinkelret på facaden.

Der kan endvidere tillades nedhængte skilte placeret under arkadeloftet vinkelret på facaden i maks. 125 cm's længde og 20 cm's højde, hvor frihøjden mellem underkant skilt skal være minimum 220 cm.

Belysning af skiltning (RL 6.3.1.7)

Belysning af skiltning skal udformes, så det passer til den enkelte bygnings arkitektur og gadebilledet som helhed. Som udgangspunkt skal der vælges den samme type belysningskilde for den enkelte ejendom af hensyn til helhedsindtrykket. Dvs. hvis der er flere erhverv i samme ejendom, skal belysning som udgangspunkt være udført i samme design.

Skiltning kan udformes med indbygget lyskilde. Lysstyrken i skiltet skal være afdæmpet og tilpasset omgivelserne.

Lyskasser kan tillades placeret over vinduer inde under arkaden. Lyskasser placeret på facaden over arkadeåbninger eller på drageren kan ikke godkendes, da det sjældent giver et pænt resultat.

Lyskilden skal være energibesparende. Neonlys godkendes ikke.

Der kan tillades belysning i sidestræder (fx som visuelle ledelinjer eller lignende) efter et af Solrød Kommune nærmere godkendt projekt.

Markiser (RL 6.3.1.8)

Markiser (der kan rulle ind eller klappes sammen) kan placeres på 1. sal af ejendomme, men ikke i sidestræder og i stueetagen af centret. I stueetagen mod centergaden/torve kan markiser dog opsættes, hvis særlige forhold taler herfor - fx ingen arkade og beliggenhed i solsiden - dog skal en acceptabel frihøjde opnås.

Markiser skal rulles ind eller klappes sammen efter lukketid. Markiserne skal tilpasses bygningernes facadeudtryk, og må ikke virke dominerende. Markiserne skal gives en ensartet farve, der passer til bygningens øvrige farveholdning, og skal have samme bredde som vinduet markisen placeres over. Der skal som udgangspunkt vælges den samme farve og løsning for den enkelte bygning, således at alle erhverv i samme bygning vælger den samme løsning.

Løse skilte (RL 6.3.1.9)

Løse skilte reguleres af Solrød Centerforening. Løse skilte skal placeres således, at de ikke er til ulempe for forbipasserende.

Antallet af løse skilte skal så vidt muligt begrænses af hensyn til fremkommelighed og det generelle gadebillede. Det foreslås at Solrød Center udformer ensartede klapskilte, som de enkelte butikker kan anvende.

Se eventuelt også RL 6.3.1.10 (om flagstænger m.m.) her på denne side.

Redegørelse til RL 6.3.1.9

Solrød Kommune har i samarbejde med Solrød Centerforening udarbejdet et byrumskatalog for Solrød Center. Byrumskataloget anviser retninger for løse skilte, parasoller, plantekasser og møbler på udearealerne i gågaden og på de tilstødende pladser.

[Find Byrumskataloget for Solrød Center her på Solrød Kommunes hjemmeside.](#)

Henvisningsskilte, pyloner og flagstænger, markering ved adgangsveje (RL 6.3.1.10)

På varegårdshegn kan der tillades skiltning med virksomhedernes navne ved indkørslen til varegården. Det anbefales, at der laves en fælles skilteløsning ved placering af flere virksomheder i samme ejendom. Skiltet må ikke gå op over hegnets kant.

Der kan opstilles fælles skiltepylon for alle virksomheder i centret ved indkørsel til centrets p-arealer ved Solrød Byvej og ud mod Solrød Strandvej (se [retningslinjer for pyloner](#)).

Se også [overordnet RL 6.1.1 \(om skiltning i erhvervsområder og centerområder generelt\)](#).

Alternativt kan der i stedet for en pylon tillades en port, et kunstværk eller et banner (med centrets navn, begivenheder i centret el.lign.) opsat ved tilkørsler til centret fra Solrød Byvej, under forudsætning af at udformning (herunder farvevalg), størrelse og placering kan godkendes af Solrød Kommune.

Fælles mindre reklameflagstænger (med centrets navn eller skiltning for særlige begivenheder - fx halloween, udsalg el.lign.) er tilladt langs centergadens forløb samt ved centergadens udmunding ved Solrød Strandvej.

Fælles reklameflagstænger (med centrets navn) er tilladt ved tilkørsler til centrets parkeringsarealer, under forudsætning af at placeringen kan godkendes af Solrød Kommune. Desuden skal pyloner/banner og flagstænger godkendes som en samlet løsning.

Langs Solrød Byvej og Solrød Strandvej kan der skiltes for Solrød Center i et godkendt monteringsystem på udvalgte lysmaster.

Mod Mosevej kan som alternativ til flagstænger opsættes et mindre skilt (fx lav pylon på max 1,5 meter), hvis oversigtsforholdene vurderes tilstrækkelige.

Tekniske anlæg m.v. (RL 6.3.1.11)

Tekniske anlæg skal så vidt muligt placeres på bygningens tag eller i bebyggelsens varegårde (lavere end højden af varegårdshegn). Alternativt kan tekniske anlæg placeres på bagsiden mod p-arealerne, hvor de skal inddækkes.

Gitre eller anden tyverisikring skal placeres på indersiden af vinduet, og have en åben karakter, således at der stadig er indblik til forretningerne.

Informationstavler (RL 6.3.1.12)

Inden for centrets afgrænsning kan der udvalgte steder placeres en informationstavle, der oplyser om områdets anvendelse, lokale events/begivenheder o. lign. Tavlen skal placeres og dimensioneres i forhold til gående, og så den ikke er til ulempe for trafik og forbipasserende. Den skal godkendes af Solrød Kommune.

Informationstavler kan være elektroniske/interaktive. Skærbilledets lysstyrke, størrelse og placering må ikke virke skæmmende på omgivelserne eller i øvrigt være til ulempe for trafik eller omboende.

Eventuel reklame på disse skærme må kun være for centrets egne varer/ydelser samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Generel redegørelse for skiltning i Solrød Center

Solrød Center er beliggende i bydelen Solrød Strand er Solrød Kommunes største butikscenter med et ca. 500 m langt gadeforløb, der forløber mellem Strandvejen mod øst og Rådhuset mod vest.

Solrød Center blev i 1970'erne bygget op omkring Solrød Station og et gadeforløb, Centergaden, som snor sig gennem centret med torve, pladser og smalle sidestræder. Butikkerne ligger tæt side om side i stueetagerne, mens der ligger liberale erhverv på første sal af de 2 etagers bygninger.

Centergaden fungerer både som gågade og cykelsti. Biler og parkeringsområder er overvejende placeret på bagsiden af byggeriet og væk fra Centergaden. På den måde opleves centret med forholdsvis lav hastighed, og skiltningen kan derfor koncentreres mod at henvende sig til gående og cyklende. Dette ud fra en betragtning om at læsbarheden af skiltene er stor ved lav hastighed. Skiltene behøver derfor ikke samme omfang og størrelse som hvis skiltene skulle henvende sig til bilister eller andre trafikanter ved højere hastighed.

Butikkerne og institutionerne i centret skiltes på meget forskellig vis, hvilket efterlader et uensartet udtryk.

[Se også redegørelsen til de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Byrådet vedtog en helhedsplan for Solrød Center i august 2015. Helhedsplanen anbefaler, at skiltning fremover bør udformes efter ensartede principper og retningslinjer, der forskønner og styrker centerets identitet som egentlig gågade samtidig med centret og skiltningen får et mere eksklusivt udtryk.

I 2021 har Solrød Kommune i samarbejde med Solrød Centerforening udarbejdet et Byrumskatalog for inventar i gågaden i Solrød Center, herunder retningslinjer for løse skilte.

[Find Byrumskataloget for Solrød Center her.](#)

Retningslinjerne for skiltning danner grundlag for fremtidig planlægning og skiltning i centret. Det er fortsat Byrådets hensigt, at Solrød Center skal fremstå som et harmonisk og tiltalende centerområde. Dette skal ske ved en hensigtsmæssig og ensartet udformning af facaderne, herunder skiltning og belysning, således at centeret fremstår som en harmonisk, sammenhængende helhed med fælles arkitektoniske hovedtræk.

Helhedsplan for Solrød Center

Helhedsplanen danner grundlag for mere byliv med multifunktionelle byrum og andre aktiviteter, der kan være med til at holde liv i centret efter butikkernes åbningstid.

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

Helhedsplanen foreslår, at der arbejdes med en mere ensartet og synlig skiltning igennem gaden, inspireret af en traditionel hovedgade med et stærkt identitetsfællesskab.

Solrød Center er i dag præget af en uensartet skiltning af varierende kvalitet samt en ringe synlighed fra de omkringliggende veje. Den løse skiltning på Centergaden består af mange forskellige typer af skilte og genstande, mens skiltningen på bygningerne i flere tilfælde er næsten usynlig.

Den ringe synlighed udadtil er særligt et problem i forhold til de biler, som passerer på de omkringliggende veje. Derfor muliggør retningslinjerne for skiltning placering af en fælles skiltepylon langs Strandvejen samt på andre strategiske steder (fx ved adgangsveje til centret), for at synliggøre centeret.

Der bør udarbejdes en samlet strategi for centerets visuelle identitet. Strategien skal både dække den grafiske og arkitektoniske profil. Alt fra centrets fælles logo, udformningen af løse skilte, skiltning på bygninger, pyloner og ankomstporte ved indkørsler til parkeringspladser bør gennemtænkes ud fra en filosofi om, at centeret i højere grad skal udstråle det, som Solrød er kendt for. I stedet for at anvende standardløsninger, skal den visuelle identitet udstråle det, som er særligt ved Solrød: stranden, det ferieagtige liv og det grønne.

Den visuelle identitet har afgørende betydning for oplevelsen af Solrød Center.

Indeværende skilteregler skal eventuelt sidenhen revideres, hvis en nye designlinje for Solrød Center kræver en ændring af indeværende regler.

Retningslinjer for skiltning i Havdrup Center

Havdrup Center er en del af Havdrup Bymidte og ligger i forbindelse med Stationspladsen og Hovedgaden.

Centret er bygget op omkring et kort gadeforløb (centergaden) med opholdspladser med bænke og grønne bede, hvor butiksfacaderne vender ud mod centergaden. Centret opleves med lav hastighed (gående og cyklende), og skiltningen kan derfor koncentreres mod at henvende sig til gående.

Her på siden kan du se retningslinjerne for skiltning i Havdrup Center. Redegørelser fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

[Se særskilte retningslinjer for skiltning på Stationspladsen og Hovedgaden her.](#)

Skiltningens placering, farver og udformning (RL 6.3.2.1)

Facader langs centergaden skal i stueplan være åbne – med mindst 40 % vindues- og/eller døråbninger, og disse må ikke blændes eller tildækkes.

Hver virksomhed kan på bygningens facade opsætte et skilt med navn/bomærke. Skilte skal være tilpasset bebyggelsen, hvad angår placering og størrelse, formsprog og farvevalg og må ikke virke dominerende eller skæmmende. Skilte må ikke være reflekterende eller bevægelige.

Skilte må maks. have en højde på 50 cm.

Skilte må ikke opsættes på tag.

Udhængsskilte (RL 6.3.2.2)

Der kan endvidere godkendes et udhængsskilt placeret ved indgang til virksomheden. Udhængsskiltet skal placeres mindst 220 cm over terræn, således at det ikke er til ulempe for forbipasserende.

Belysning af skiltning (RL 6.3.2.3)

Belysning skal indbygges i skiltningen eller udformes som diskrete armaturer placeret over skiltningen.

Belysning skal udformes ensartet for den enkelte bygning og passe til bygningens arkitektur.

Lyskilden skal være energibesparende og lysstyrken skal tilpasses omgivelserne.

Neonlys godkendes ikke.

Reklamer og midlertidig skiltning (RL 6.3.2.4)

Produktreklamer i billboards må ikke opsættes.

Dog må midlertidig skiltning for tilbud opsættes på facader i maks. 6 ugers varighed. Ligesom midlertidig skiltning for tilbud kan påklæbes ruder, så længe de ikke dækker hele ruden og indsyn til butikken fortsat er mulig. Midlertidig skiltning kræver ikke godkendelse.

Der må endvidere påklæbes diskret skiltning med åbningstider mv. på indgangsdøre eller vinduer.

Reklameflagstænger må kun opstilles ved p-arealer ud mod Hovedgaden.

Henvisningsskilte og pyloner (RL 6.3.2.5)

Der kan opstilles fælles skiltepylon ud mod Hovedgaden, som orienterer om virksomhederne i centret med placering og udformning efter nærmere godkendelse af Solrød Kommune. Pylonen må max være 6 m høj og 1,5 m bred, samt må ikke begrænse udsyn for trafikanter eller være til gene for forbigående eller til ulempe for omboende.

Pylonerne skal udformes efter princippet med centernavnet øverst og butiksnavne og/eller åbningstider under.

Butikslogoer og åbningstider kan være lysende. Lysende skilte må kun være tændt i butikkernes åbningstid. Dog ønskes belysning helst ved spots i terræn.

Pylon og eventuelle reklameflagstænger kan flyttes mod anden primær vej, hvis stationspladsen omdannes, så Hovedgaden omlægges eller nedlægges på strækningen ud for Havdrup Center. Placeringen skal dog godkendes af Solrød Kommune.

[Se i øvrigt overordnet retningslinje om skiltning i erhvervsområder og butikcentre generelt \(RL 6.1.1\).](#)

Løse skilte (RL 6.3.2.6)

Fortovsskilte anbefales udformet ensartet for centrets butikker. Fortovsskilte skal placeres så de ikke hindrer færdsel, og skal begrænses i antal af hensyn til fremkommelighed og det generelle gadebillede.

Tekniske anlæg m.v. (RL 6.3.2.7)

Tekniske anlæg skal så vidt muligt placeres på bygningens tag eller i bebyggelsens varegårde (lavere en højden af varegårdshegn). Alternativt kan tekniske anlæg placeres på bagsiden mod p-arealerne, hvor de skal inddækkes.

Gitre eller anden tyverisikring skal placeres på indersiden af vinduet, og have en åben karakter, således at der stadig er indblik til forretningerne.

Informationstavler (RL 6.3.3.8)

Inden for centrets afgrænsning kan der udvalgte steder placeres en informationstavle, der oplyser om områdets anvendelse, lokale events/begivenheder o. lign. Tavlen skal placeres og dimensioneres i forhold til gående, og så den ikke er til ulempe for trafik og forbigående. Den skal således godkendes af Solrød Kommune.

Informationstavler kan være elektroniske/interaktive. Skærm billedets lysstyrke, størrelse og placering må ikke virke skæmmende på omgivelserne eller i øvrigt være til ulempe for trafik eller omboende.

Eventuel reklame på disse skærme må kun være for centrets egne varer/ydelser samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Butikkerne i Havdrup Center ligger som enkeltstående bygninger opført i perioden 1970 - 2013, og centergaden er forbeholdt fodgængere. Biler og parkeringsområder er placeret på bagsiden af centret og væk fra centergaden. Centret opleves således med lav hastighed, og skiltningen kan derfor koncentreres mod at henvende sig til gående. Dette ud fra en betragtning om, at læsbarheden af skiltene er stor ved lav hastighed, og at skiltene dermed ikke behøver samme omfang og størrelse, som hvis skiltet skulle henvende sig til bilister eller andre trafikanter ved højere hastighed.

Det anbefales derfor, at facade- og udhængsskilte placeres over indgangspartier for den enkelte butik.

Reklametavler til brug for tilbud og spotvarer anbefales udført i mindre tavler placeret på facader uden vinduer eller i fortovsskilte placeret ved indgangspartier.

Vinduer og døre anbefales friholdt for reklameplakater/tilklæbning, så der er ind- og udsyn i butikken. Alternativt kan reklamering placeres på den indvendige side friholdt af ruden.

Dette for at skabe en mere imødekommende facade og gadeforløb. Det skaber mere tryghed og hygge, at butikker har friholdt deres butiksvinduer for tilklæbning.

Havdrup centergade er et meget kort gågadeforløb med opholdspladser. De handlende kan derfor sagtens nå at se på tilbud, da hastigheden foregår til fods eller man sidder ned.

[Se også redegørelsen til de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Helhedsplan for Havdrup bymidte

Byrådet vedtog i august 2015 en helhedsplan for Havdrup Center, Stationspladsen og den nordlige del af Hovedgaden. Helhedsplanen har til formål at revitalisere Havdrup Bymidte ved bl.a. at forbedre forbindelser og sammenhæng gennem bymidten for derved at skabe bedre byrum og mere byliv. Helhedsplanen lægger op til nye muligheder for butikker og boliger i bymidten.

Herunder kan du læse mere om helhedsplanen og hente den som pdf.

Helhedsplan for Havdrup

Helhedsplanen tager udgangspunkt i den måde bymidten bruges i dag, og skal udvikle de forventninger, som borgerne har til bymidten i Havdrup. Således udpeger helhedsplanen en udviklingsstrategi, som ikke blot kommunen men også erhvervsliv og civilsamfund kan og vil tage del i. Helhedsplanen foreslår at Havdrup Center i princippet udvides til at omfatte stationspladsen og den nordlige ende af Hovedgaden.

Helt konkret foreslår helhedsplanen at omlægge trafikken omkring den nordlige ende af Hovedgaden og Stationspladsen for at anlægge nye parkeringspladser samt skabe bedre byrum med plads til ophold og caféliv. Byrum og gågade trækkes ned i den nordlige ende af Hovedgaden. På den måde kan skiltning langs strækningen opleves i lav fart, og skiltningen behøver derfor ikke være meget farvestrålende og stor for at kunne ses.

Helhedsplanens vision gør det dermed nemmere at afholde markeder og events i de nye byrum, når der ikke længere skal tages hensyn til forbipasserende trafik.

Helhedsplanens intentioner for den nye bymidte er indarbejdet i disse retningslinjer. Helhedsplanen og retningslinjerne for skiltning i området danner grundlag for fremtidige lokalplaner for området.

[Se Helhedsplanen for Havdrup her.](#)

Retningslinjer for skiltning på Stationspladsen og hovedgaden i Havdrup

Stationspladsen og den nordlige del af Hovedgaden er en del af Havdrup Bymidte sammen med Havdrup Center.

Stationspladsen bærer præg af en del blandet trafik og trafikanter (tog, biler, busser, cykler, gående og siddende) og skiltning her skal derfor henvende sig til borgere, som er på vej eller sidder i en venteposition.

Hovedgaden anvendes af alle typer trafikanter, men der er udført trafikchikaner, således at trafikken ikke foregår i for hastigt et tempo. Derfor kan skiltningen godt tåle at blive nedtonet og tilpasset den enkelte bygning.

Her på siden kan du se retningslinjerne for skiltning på Stationspladsen og Hovedgaden i Havdrup. Redegørelser fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

[Se særskilte retningslinjer for skiltning i Havdrup Center her.](#)

Skiltningens placering og størrelse (RL 6.3.3.1)

Skiltningen skal generelt tilpasses den enkelte bygnings arkitekturstil og facaderytme (opdeling af vinduer og døre, gesimsbånd m.v.) således, at skiltningen placeres over vinduer en længde af vinduets bredde eller over indgangsparti i en længde af dørens bredde. Skiltningen må ikke gå henover gesimsbånd eller facadeudsmykning.

For ejendomme udlagt til erhverv

Erhvervs- og butiksskiltning må placeres på facaden over døre og vinduer i højde på maks. 50 cm., jf. dog gældende Lokalplaner for områderne.

For ejendomme udlagt til bolig- og erhverv

Erhvervs- og butiksskiltning må placeres på facaden over døre og vinduer i højde på maks. 40 cm.

For ejendomme udlagt til bolig

[Se retningslinjerne for skiltning i boligområder i byzone.](#)

Facadeudtryk (RL 6.3.3.2)

Erhvervs- og butiksfacader skal fremstå som åbne, imødekomende facader gerne med udstillingsvinduer ud mod Hovedgaden, hvorfor fuldstændig tilblænding af ruder umiddelbart ikke tillades.

Dog kan reglen fraviges hvor ejendommen har placeret behandlingsrum, der ligger direkte ud til gaden. I så fald skal blænding af ruden ske med transparent folie, som max må dække 50 % af ruden.

Skiltetyper (RL 6.3.3.3)

Skiltningen kan udformes som løse bogstaver, som plade eller males direkte på facaden.

Ved facader med niveauforskel eller facadespring, anbefales det at anvende skiltning med løse bogstaver, da denne løsning er nemmere at få tilpasset facaden.

Alternativt kan der påklæbes bogstaver/film på ruden eller indgangsdør til erhverv/butik, uden dog at blænde/tildække hele ruden/døren, således at ind- og udsyn fortsat er mulig.

Billboards eller blinkende skiltning er ikke tilladt.

Skiltningens farver (RL 6.3.3.4)

Farverne skal tilpasses den øvrige facadefarve på ejendommen, således må et meget dominerende farvevalg ikke finde sted.

Udhængsskilte (RL 6.3.3.5)

Butikker kan supplere deres skiltning med et udhængsskilt placeret i min. 220 cm over terræn og således, at det ikke er til gene for eventuel beboelse/erhverv på 1. sal eller for færdsel på fortov.

Skiltet kan udformes som piktogram eller logo (f.eks. en støvle ud for en skomager, eller en kringle ud for en bager o. lign.), eller som plade med bogstaver. Skiltet skal udformes, så det passer til den enkelte bygnings arkitekturstil. Ved sammenhængende facader med flere erhverv og butikker, skal udhængsskilte udformes i et ensartet design (f.eks. en oval med bogstaver, eller kun logoer/piktogrammer - sko, kringle, saks, sandwich el. lign.).

Belysning af skilte (RL 6.3.3.6)

Belysning skal udføres diskret, og ensartet for den enkelte bygning. Dvs. flere butikker/erhverv i den samme ejendom må finde en fælles belysningsløsning.

Det anbefales, at belysning langs Hovedgaden generelt udformes ensartet for erhverv/butikker langs strækningen, for at opnå et harmonisk gadeforløb, og en god helhedsvirkning af gadebilledet.

Neonskilte, blinkende skiltning eller billboards er ikke tilladt.

Midlertidig skiltning (RL 6.3.3.7)

Der kan tillades midlertidig skiltning (varighed maks. 6 uger) ved slagtilbud, udslag el. lign. placeret i ruder eller som fortovs-skilt. Fortovsskilte skal placeres således, at de ikke er til gene for trafik og forbipasserende. Skiltet skal placeres på egen matrikel (dvs. ikke på fortov).

Brug af bannere langs vejarealer tillades ikke, da de hindrer udsyn for trafikanter og forbipasserende. Bannere kan kun tillades midlertidigt (maks. 6 uger) og skal placeres på facaden, uden dog at afblænde denne.

Skiltning/reklamering for virksomheder/butikker af midlertidig såvel som permanent karakter placeret på offentlig vej, i offentlig vejudstyr eller i vejtræer må ikke finde sted.

Henvisningsskilte, pyloner og reklameflag (RL 6.3.3.8)

Der kan tillades 1 pylon til brug for fælles skiltning af erhverv og butikker beliggende langs Hovedgaden og i Havdrup Center placeret i hver sin ende af Hovedgaden med placering og udformning efter nærmere godkendelse af Solrød Kommune. Endvidere kan der tillades 1 pylon ved tankstationer.

Pyloner må max være 6 m høj og 1,5 m bred, samt må ikke begrænse udsyn for trafikanter eller være til gene for forbipasserende eller til ulempe for omboende. Pylonerne skal udformes efter princippet med centernavnet øverst og butiksnavne og/eller åbningstider under.

Butikslogoer og åbningstider kan være lysende. Lysende skilte må kun være tændt i butikkernes åbningstid. Dog ønskes belysning af pyloner helst ved spots i terræn.

Se i øvrigt overordnet retningslinje om skiltning i erhvervsområder og butikcentre generelt (RL 6.1.1).

Informationstavler (RL 6.3.3.9)

På stationspladsen kan der placeres en informationstavle, der oplyser om områdets anvendelse, lokale events/begivenheder o. lign. Tavlen skal placeres og dimensioneres i forhold til gående, og så den ikke er til ulempe for trafik og forbipasserende. Den skal således godkendes af Solrød Kommune.

Informationstavler kan være elektroniske/interaktive. Skærm billedets lysstyrke, størrelse og placering må ikke virke skæmmende på omgivelserne eller i øvrigt være til ulempe for trafik eller omboende.

Eventuel reklame på disse skærme må kun være for Havdrups egne varer/ydelse samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Helhedsplan for Havdrup

Helhedsplanen tager udgangspunkt i den måde bymidten bruges i dag, og skal udvikle de forventninger, som borgerne har til bymidten i Havdrup. Således udpeger helhedsplanen en udviklingsstrategi, som ikke blot kommunen men også erhvervsliv og civilsamfund kan og vil tage del i. Helhedsplanen foreslår at Havdrup Center i princippet udvides til at omfatte stationspladsen og den nordlige ende af Hovedgaden.

Helt konkret foreslår helhedsplanen at omlægge trafikken omkring den nordlige ende af Hovedgaden og Stationspladsen for at anlægge nye parkeringspladser samt skabe bedre byrum med plads til ophold og caféliv. Byrum og gågade trækkes ned i den nordlige ende af Hovedgaden. På den måde kan skiltning langs strækningen opleves i lav fart, og skiltningen behøver derfor ikke være meget farvestrålende og stor for at kunne ses.

Helhedsplanens vision gør det dermed nemmere at afholde markeder og events i de nye byrum, når der ikke længere skal tages hensyn til forbipasserende trafik.

Helhedsplanens intentioner for den nye bymidte er indarbejdet i disse retningslinjer. Helhedsplanen og retningslinjerne for skiltning i området danner grundlag for fremtidige lokalplaner for området.

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

Markiser (RL 6.3.3.10)

Markiser skal udformes og dimensioneres så de passer til bygningens arkitektur.

De skal gives en neutral farve og bredden af markisen skal svare til bredden af den butiksrudd, markisen placeres over.

Hvis udstillingsvinduer og indgangsdør er bygget sammen som en helhed, skal markisen dimensioneres så den har samme bredde som disse tilsammen.

Tekniske anlæg m.v. (RL 6.3.3.11)

Tekniske anlæg skal så vidt muligt placeres inde under taget på bygningen, dog med afkast placeret i skorstene eller på tagets bagside. Alternativt kan tekniske anlæg placeres på bagsiden af facaden, hvor de skal inddækkes.

Gitre eller anden tyverisikring skal placeres på indersiden af vinduet, og have en åben karakter, således at der stadig er indblik til forretningerne.

Generel redegørelse for skiltning på Stationspladsen og Hovedgaden

Stationspladsen og Hovedgaden blev opført i 1850'erne sammen med Havdrup Station. Herunder er områdernes særlige karakteristika beskrevet nærmere.

[Se også redegørelsen til de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Helhedsplan for Havdrup bymidte

Byrådet vedtog i august 2015 en helhedsplan for Havdrup Center, Stationspladsen og den nordlige del af Hovedgaden. Helhedsplanen har til formål at revitalisere Havdrup Bymidte ved bl.a. at forbedre forbindelser og sammenhæng gennem bymidten for derved at skabe bedre byrum og mere byliv. Helhedsplanen lægger op til nye muligheder for butikker og boliger i bymidten.

Såfremt helhedsplanerne for Hovedgaden bliver en realitet, og Hovedgadens nordlige ende bliver til en gågade, kan skiltningen nedtones yderligere.

Herunder kan du læse mere om helhedsplanen og hente den som pdf.

Stationspladsen i Havdrup

Der ligger et par enkelte butikker og restauranter ud til pladsen, ligesom den gamle stationsbygning fra 1890 er indrettet til butik. Stationsbygningen er opført i en etage, mens stationspladsens bygninger, er opført i 2 etager. På pladsen er der endvidere indrettet bænke til ophold, foruden ved busholdepladsen. Stationsbygningen anvendes i dag som butiksløse for en genbrugsbutik, men kunne med fordel også indrettes til café, kulturhus eller lignende. Den gamle Ulvebørs har fortsat sit gyldne skilt siddende over indgangsdøren.

Stationspladsen anvendes ofte til loppemarkeder, sæson betonede markedsdage, såsom høstmarked og julemarked, og markedet bindes ofte sammen med Havdrup Center og dets butikker.

Skiltning i forbindelse med markeder, herunder afspærring af vejareal, kræver godkendelse fra Solrød Kommune, ligesom Færdselspolitiet skal give sin godkendelse.

Hovedgaden i Havdrup

Hovedgaden flankeres af 1-2-etages bygninger, hvoraf flere er opført med butiksfacader. De fleste af bygningerne er opført i perioden 1800-1920'erne, og giver derfor Hovedgaden et særligt historisk og ret ensartet præg.

Det er tydeligt, at Hovedgadens ejendomme er opført i samme periode som Havdrup Station. Byen har derfor også et karakteristisk præg af gammel stationsby. Butiks- og erhvervsfacaderne bør derfor istandsættes med respekt for den enkelte bygnings arkitekturhistoriske udtryk, og skiltning og belysning skal således også udformes smukt og give en forskønnelse af byen som helhed.

Da bygningerne har hver deres arkitektoniske særpræg, men dog ret ensartet og afdæmpet farveholdning, skal skiltningen tilpasses den enkelte bygnings arkitektur, farver og facaderytme. Skiltningen må gerne have reference tilbage i historien, for at understrege Havdrups historiske ophav og egenart. F.eks. kan fine udhængsskilte og en mere følsom butiksskiltning være med til at gøre butiksfacaden smukkere og mere indbydende.

Helhedsplan for Havdrup

Helhedsplanen tager udgangspunkt i den måde bymidten bruges i dag, og skal udvikle de forventninger, som borgerne har til bymidten i Havdrup. Således udpeger helhedsplanen en udviklingsstrategi, som ikke blot kommunen men også erhvervsliv og civilsamfund kan og vil tage del i. Helhedsplanen foreslår at Havdrup Center i princippet udvides til at omfatte stationspladsen og den nordlige ende af Hovedgaden.

Helt konkret foreslår helhedsplanen at omlægge trafikken omkring den nordlige ende af Hovedgaden og Stationspladsen for at anlægge nye parkeringspladser samt skabe bedre byrum med plads til ophold og caféliv. Byrum og gågade trækkes ned i den nordlige ende af Hovedgaden. På den måde kan skiltning langs strækningen opleves i lav fart, og skiltningen behøver derfor ikke være meget farvestrålende og stor for at kunne ses.

Helhedsplanens vision gør det dermed nemmere at afholde markeder og events i de nye byrum, når der ikke længere skal tages hensyn til forbipasserende trafik.

Helhedsplanens intentioner for den nye bymidte er indarbejdet i disse retningslinjer. Helhedsplanen og retningslinjerne for skiltning i området danner grundlag for fremtidige lokalplaner for området.

[Se Helhedsplanen for Havdrup her.](#)

Retningslinjer for skiltning i Jersie Center

Jersie Center er et af kommunens to lokalcentre og er beliggende ud til Parkvej i bydelen Jersie Strand.

Her på siden kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for skiltning i Jersie Center. Redegørelsen fremgår til sidst i listen herunder.

Bygninger udlagt til erhverv (RL 6.3.4.1)

På facader må placeres skilt med logo ved siden af indgangspartiet.

På bygningens bagfacade kan det tillades at placere et skilt med logo.

Skiltet inkl. logo må maks. være 1,5 m højt og 1 m bredt.

Belysning af skiltning (RL 6.3.4.2)

Skiltet må belyses med lysarmatur eller som indbygget lyskilde i skiltet.

Lysstyrken må ikke være til ulempe for færdsel eller omboende.

Udhængsskilte og løse skilte (RL 6.3.4.3)

Der kan tillades et udhængsskilt ved indgangspartiet til ejendommen.

Ved flere erhverv i samme ejendom, skal udhængsskiltene udformes ensartet.

Der kan anvendes løse klapskilte som skal placeres og dimensioneres således at de ikke hindrer færdsel.

Midlertidig skiltning (RL 6.3.4.4)

Der kan tillades midlertidig skiltning (varighed max 6 uger) ved slagtilbud, udslag el. lign. placeret i ruder eller som fortovs-skilt.

Fortovsskilte skal placeres på egen matrikel og således, at de ikke er til gene for trafik og forbipasserende.

Informationstavler (RL 6.3.4.5)

Inden for centrets afgrænsning kan der udvalgte steder placeres en informationstavle, der oplyser om områdets anvendelse, lokale events/begivenheder o. lign. Tavlen skal placeres og dimensioneres i forhold til gående, og så den ikke er til ulempe for trafik og forbipasserende. Den skal således godkendes af Solrød Kommune.

Informationstavler kan være elektroniske/interaktive. Skærm billedets lysstyrke, størrelse og placering må ikke virke skæmmende på omgivelserne eller i øvrigt være til ulempe for trafik eller omboende.

Eventuel reklame på disse skærme må kun være for centrets egne varer/ydelser samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Redegørelse for skiltning i Jersie Center

Jersie Strand lokalcenter ligger ud til Parkvej i bydelen Jersie Strand. Lokalcentret ligger ved siden af Jersie Station og er indpasset i boligbebyggelsen ved siden af.

Jersie Center ligger indpasset i et beboelseskvarter. Ved siden af centret ligger en større boligforening, Villabyerne, med etageejendomme, hvor den ene boligblok også er indrettet med liberalt erhverv og fællesaktiviteter i stueetagen. I den forbindelse er der udført ensartet udhængsskiltning på ejendommen.

Retningslinjerne for skiltning muliggør også [placering af pylon for fælles butiksskiltning til Jersie Center - se RL 6.3.6.](#)

[Se også redegørelsen til de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Retningslinjer for skiltning i Trylleskov Strand Center

Trylleskov Strand Center er et af kommunens to lokalcentre og er beliggende centralt i bydelen Trylleskov Strand ud til Trylleskov Allé vest for S-banen.

Her på siden kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for skiltning i Trylleskov Strand Center. Redegørelsen fremgår til sidst i listen herunder.

Skiltes udformning, placering og indhold (RL 6.3.5.1)

Skilte må kun etableres over vinduer og døre, og må maksimalt have en højde på 70 cm.

Skiltenes design skal være et sammenhængende koncept, som giver en god helhedsvirkning.

På facaden må der kun reklameres med firmalogo, ikke med tilbudsvarer.

Fritstående skilte, pyloner og flagstænger (RL 6.3.5.2)

For butikker gælder, at der må opsætte et skilt på galge eller en pylon med en højde på maksimalt 1,5 m og 1 m bredde på egen grund. Hvis der er flere butikker, skal skiltningen koordineres til en fælles pylon eller fælles galge, på maksimalt 2 m højde og 1 meters bredde.

Flagstænger til reklameflag må ikke opsættes.

Der kan anvendes løse klapskilte som skal placeres og dimensioneres således at de ikke hindrer færdsel.

Informationstavler (RL 6.3.5.3)

Inden for centrets afgrænsning kan der udvalgte steder placeres en informationstavle, der oplyser om områdets anvendelse, lokale events/begivenheder o. lign. Tavlen skal placeres og dimensioneres i forhold til gående, og så den ikke er til ulempe for trafik og forbipasserende. Den skal således godkendes af Solrød Kommune.

Informationstavler kan være elektroniske/interaktive. Skærbilledets lysstyrke, størrelse og placering må ikke virke skæmmende på omgivelserne eller i øvrigt være til ulempe for trafik eller omboende.

Eventuel reklame på disse skærme må kun være for centrets egne varer/ydelser samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Redegørelse for skiltning i Trylleskov Strand Center

Trylleskov Strand er et nyt boligområde i bydelen Karlstrup Strand. Området ligger mellem Strandvejen og Køge Bugt Motorvejen. S-togsbanen gennemskærer området og opdeler det naturligt i to.

I Trylleskov Strand bydelen kan der etableres et lokalt butikscenter.

Da området primært er et beboelsesområde omgivet af natur, hvoraf noget er beskyttet, skal erhvervsskiltning i området udføres, så det ikke er til ulempe for de omboende eller ændrer områdets karakter.

Skiltning ved erhverv kan hurtigt blive meget synlig, hvis skiltningen bliver for stor eller dominerende. Med disse retningslinjer forsøges områdets karakter at fastholdes.

[Se også redegørelsen til de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Retningslinjer for pyloner ved centerområder

Her kan du se, hvor det er muligt at opstille pyloner for butikker og hvilke krav, de skal opfylde.

Pyloners udformning og placering (RL 6.3.6.1)

Pyloner kan opstilles ved de tre centre Jersie-, Solrød- og Trylleskov Strand, som henvisningsskilte ved Strandvejen, samt ved tankstationer, i højde på max 6 m og en bredde på max 1,5 m.

Pylonerne ved centrene skal udformes efter princippet med centernavnet øverst og butiksnævne og/eller åbningstider under.

For de tre centre Jersie, Solrød og Trylleskov Strand gælder endvidere følgende bestemmelser:

- **Jersie Center:**
Der kan endvidere tillades én pylon placeret ved hjørnet af Parkvej/Jersie Center.
Der kan tillades et henvisningsskilt til centret placeret ved hjørnet af Tåstrupvej/Parkvej.
- **Solrød Center:**
Der kan endvidere tillades én pylon placeret ud mod Solrød Byvej ved hver indkørsel til centret.
Der kan tillades henvisningsskilte til centret på Tåstrupvej og Mosevej.
- **Trylleskov Strand:**
Der kan endvidere tillades en pylon placeret ud mod Cementvej.

Placering og udformning skal godkendes af Solrød Kommune, som også kan stille krav om, at pylonen tilpasses omgivelserne - både med hensyn til størrelse, placering, udformning og farve.

Belysning af og på pyloner (RL 6.3.6.2)

Butikslogoer og åbningstider kan være lysende. Lysende skilte må kun være tændt i butikkernes åbningstid. Dog ønskes belysning af pyloner helst ved spots i terræn.

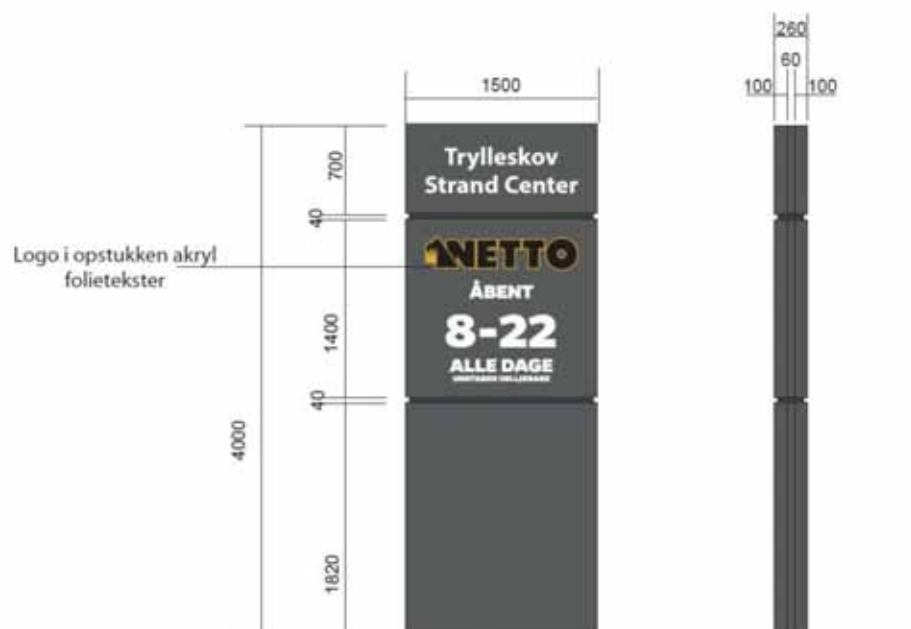
Redegørelse for pyloner

Pylon for Trylleskov Strand Center kan dog være indefra belyst, jf. Byrådets beslutning den 26. maj 2015.

Pylonernes dimension skal dog søges tilpasses sine omgivelser, for hvad angår højden og visuelle udtryk, således at pyloner så vidt muligt ikke skæmmer omgivelserne eller er i strid med områdets karakter (boligområde, centerområde el.lign.).

[Se også overordnet RL 6.1.1 \(om skiltning i erhvervsområder og butikcentre generelt\) og redegørelsen til de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

[Bemærk at der gælder andre regler for tankstationer i boligområder - se RL 6.5.6.](#)



Figuren her viser et eksempel på en tilladt pylon for lokalcentret Trylleskov Strand Center.

Retningslinjer for skiltning i erhvervs- og industriområder

Erhverv- og industriområderne i Solrød Kommune omfatter Karlstrup Erhvervsområde, Havdrup Industriområde, Solrød Erhvervsområde (Lerbækvej), Engvangen og Cordozasvinget.

Herunder kan du læse retningslinjerne for skiltning i kommunens erhvervs- og industriområder. Redegørelsen findes samlet til slut og indeholder blandt andet beskrivelser af de enkelte områder.

Skiltningens placering og udformning (RL 6.4.1)

Skiltning, reklamering, herunder reklameflag, banner og lign., samt skiltning og reklamering udformet som en del af facadeudsmykning på større bygningsanlæg (f.eks. siloer, fabriks- og lagerhaller) kan tillades, såfremt det ikke er til gene for brugere af området eller for trafikken i og uden for området.

Skiltning skal tilpasses den enkelte ejendoms arkitektur, og må ikke være til gene for omkringboende eller trafikken.

Skiltningen skal placeres på facader som løse bogstaver, pladeskilt, eller kan placeres i ruder som folieklæb/fritskårne bogstaver uden dog helt at blænde disse.

Skiltning inden for samme virksomhed eller ejendom skal ske efter et samlet koncept og udformes som angivet af Solrød Kommune. Den enkelte virksomhed må reklamere med virksomhedens navn, adresse, art samt virksomhedens produkter. Skiltning på facaderne kan kun ske i form af bogstaver og logo, og skal tilpasses bygningens arkitektur.

Skiltning/reklamering for virksomheder af midlertidig såvel som permanent karakter placeret på offentlig vej, i offentlig vejudstyr eller beplantning må ikke finde sted.

For ejendomme udlagt til erhverv i erhvervsområder

Facadeskiltning må maksimalt have en højde på 1,5 m indpasset harmonisk på facaden i forhold til bygningens arkitektur.

For ejendomme udlagt til erhverv i beboelseskvarterer

Facadeskiltning må placeres over døre og vinduer i højde på maks. 60 cm, jf. dog bestemmelser i lokalplanerne for de enkelte områder.

For ejendomme udlagt til bolig og erhverv

Facadeskiltning må placeres over eller ved siden af døre og vinduer i højde på maks. 40 cm.

Skiltning i gavltrekanter på facader og tag (RL 6.4.2)

Ved skiltning i gavltrekanter, skal skiltningen dimensioneres og tilpasses, så der fremkommer et harmonisk facadeudtryk. Ofte kan det være en fordel at anvende løse bogstaver eller blot et logo i gavltrekanter. Anvendes pladeskilte skal disse dimensioneres så størrelsen ikke kommer i sammenstød med tagkanten, og placeres således at pladen er tilpasset den underliggende facaderytme med opdeling af vinduer og døre.

I Karlstrup erhvervsområde kan skiltning tillige placeres på tag, såfremt det ikke er til ulempe for trafikken og det ikke er dominerende i forhold til placering tæt på det åbne land eller fredet natur, jf. Vejloven og Naturbeskyttelsesloven.

I øvrige erhvervsområder tillades skiltning på tag ikke af hensyn til omgivelserne.

Skiltningens farver (RL 6.4.3)

Skrigende og dominerende farver, herunder neonreklamer, blinkende billboards og stærk belysning tillades ikke.

Billboards til rullende lysreklamer tillades f.eks. ikke, da de kan være til gene for trafikken. Se også RL 6.4.4 herefter om belysning af skiltning.

Belysning af skiltning (RL 6.4.4)

Belysning kan udformes som belysningsarmaturer eller indbygget lyskilde i skiltning.

Særligt for Karlstrup erhvervsområde gælder

For begge delområder gælder, at belysning, herunder facadebelysning, i lokalplanområdet ikke må virke generende for områdets brugere, for trafikken på Tåstrupvej, Cementvej, Køge Bugt Motorvejen eller for de omkringliggende ejendomme.

Dette skyldes hensynet til områdets beliggenhed tæt på Køge Bugt Motorvejen, Tåstrupvej og jernbanen København-Ringsted. Ligeledes skyldes det hensynet til områdets beliggenhed tæt ved Karlstrup Kalkgrav, som er fredet naturområde, samt beliggenhed ud mod det åbne land og beliggenhed ved beboelseskvarteret Tulipanmarken og Rismarken på den anden side af motorvejen.

For øvrige erhvervsområder gælder

Belysning skal udføres diskret på facader og ved indkørsler.

Armaturet skal tilpasses den enkelte bygnings arkitektur. Det anbefales, at udforme belysningsarmaturer ensartet for større erhvervsområder for at opnå et harmonisk helhedsindtryk af erhvervsområdet.

Lysstyrken må ikke være til ulempe for området eller trafikken.

For erhvervsområder i beboelseskvarterer

Belysning skal udføres diskret på facader og ved indkørsler. Armaturet skal tilpasses den enkelte bygnings arkitektur.

Lysstyrken må ikke være til ulempe for omboende eller trafikken.

Pyloner og henvisningsskilte (RL 6.4.5)

Der kan placeres henvisningsskilte ved indkørslen til den enkelte virksomhed. Ved flere virksomheder på samme adresse og indkørsel, skal henvisningsskiltet udformes så der er plads til at skilte for alle erhverv på adressen. Henvisningsskiltet kan eventuelt suppleres med et områdekort der viser placering af de enkelte virksomheder.

Særligt for ejendomme udlagt til erhverv i erhvervsområder gælder

Der kan opstilles 1 til maks. 2 pyloner i hvert erhvervs- og industriområde i en højde af max 6 m og en bredde af max 1,5 m, placeret ved hovedadgangsvejen ind til området. Pylonen skal anvendes til fælles skiltning og oversigtskort for virksomheders placering i området. Pylonen skal udformes således, at områdenavn placeres øverst, og virksomhedernes navne oplystes nedenunder. Placering og udformning af pylonen skal godkendes af Solrød Kommune (under hensyntagen til fx oversigtsforhold m.m.).

Ved Motelvej i Karlstrup erhvervsområde kan der endvidere tillades maks. én pylon til fælles skiltning for virksomheder på Motelvej. Pylonen må maks. være 32 m høj.

For ejendomme udlagt til erhverv i beboelseskvarterer

Ved fordelingsvejens tilslutning til området må der opstilles en samlet skiltning i form af en skiltesøjle, der oplyser om, hvilke virksomheder der er i området. Søjlen må maksimalt være 3 meter høj. Placering skal godkendes af Solrød Kommune.

[Se i øvrigt overordnet retningslinje om skiltning i erhvervsområder og butikcentre generelt \(RL 6.1.1\).](#)

Reklameflagstænger, bannere, vimpler m.v. (RL 6.4.6)

For ejendomme udlagt til erhverv i erhvervsområder

Reklameflag o. lign. kan tillades, såfremt det ikke er til ulempe for området eller skæmmer områdets udseende.

For ejendomme udlagt til erhverv i beboelseskvarterer

Reklameflag o. lign. kan kun tillades i begrænset omfang, såfremt det ikke er til ulempe for omboende eller skæmmer områdets udseende.

Markiser (RL 6.4.7)

Virksomheder må opsætte markiser på facaderne ved vinduer som solafskærmning.

Markiserne skal have samme bredde som vindueshullet.

Markiserne må ikke indeholde skiltning.

Markisen skal passe til den enkelte bygnings arkitektur og farvesætning og være ensfarvede.

Redegørelse for skiltning i erhvervsområder og industriområder

Solrød Kommune har 6 erhvervsområder: Cordozasvinget, Cordozaparken (endnu ikke udnyttet/bebygget) og Engvangen i bydelen Jersie Strand, Karlstrup erhvervsområde i bydelen Karlstrup Strand, Solrød erhvervsområde/Lerbækvej i bydelen Solrød Strand og Havdrup Industriområde i Havdrup.

Kunderne i Solrød Kommunes erhvervs- og industriområder bør ved skiltning orienteres om de enkelte virksomheders beliggenhed og aktiviteter under hensyntagen til ønsket om at opnå et harmonisk og tiltalende erhvervs- og industriområde.

Kunder kommer fortrinsvis til områderne i bil/motorkøretøj, og områderne passeres ofte med høj fart. På denne måde opleves de forskellige lokaliteter med høj hastighed, og skiltningen skal derfor kunne henvende sig til bilister/motorkøretøjer. Læsbareheden er mindre ved høj hastighed og der er der typisk behov større skiltning, i form af pyloner f.eks. med virksomhedernes navne eller ydelser, ligesom firmaflagstænger kan være en løsning for at gøre opmærksom på beliggenhed.

Disse skilteregler giver mulighed for at reklamere for virksomhedernes egne varer eller ydelser, arrangementer herunder også opsætning af fælles pyloner på udvalgte steder, f.eks. ved adgangsveje ud mod Sallevvej, Skolevej og Tåstrupvej.

Ligeledes forholder skiltereglerne sig til placering og indpasning af markiser og tekniske anlæg på facaderne.

Facadernes udformning, højde og materialer reguleres af de gældende lokalplaner og byplaner for de enkelte områder. erhvervsfacaden skal udformes, så facaden og dens elementer udgør en harmonisk helhed og harmoniserer med resten af bygningen.

Derudover ønskes et nogenlunde ensartet udtryk for skiltningen i de enkelte erhvervs- og industriområder for at opnå et harmonisk og velordnet udtryk af de enkelte områder som helhed. Dette søges opnået ved en række bestemmelser for skiltningens farve, form m.m.

[Se også de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Herunder kan du læse nærmere om de enkelte erhvervs- og industriområders karakteristika m.m.

Karlstrup Erhvervsområde

Karlstrup erhvervsområde er et større erhvervsområde beliggende mellem Køge Bugt Motorvejen, Cementvej, Karlstrup Kalkgrav og marker i bydelen Karlstrup Strand.

Erhvervsområdet er beliggende langs Motelvej og Silovej, og opdeles i to delområder af Tåstrupvej og den nye jernbane mellem København og Ringsted.

Erhvervene på Motelvej består af en tankstation, en McDonalds restaurant med drive-in og et lastbilservicecenter med lastbilsalg. Erhvervene på Silovej indeholder servicevirksomheder, produktionsvirksomheder, transportvirksomheder og lignende.

Bebyggelsen i området er karakteriseret ved at være ret blandet i højde og volumen. Således er der en 32 m høj skiltepylon i området omkring Motelvej, og en 40 m høje silo i området omkring Silovej, mens den øvrige bebyggelse er i 1 - 2 etager. Siloen anvendes til reklamering for cement- og mørtelvirksomheden.

De tidligste bygninger i området omkring Silovej stammer fra 1958, hvor det tidligere Aalborg-Portland opførte cementfabrikker i forbindelse med udvinding af kalk fra Karlstrup kalkgrav til brug for produktion af cement og mørtel. Kommuneplan 2013-2025 har udpeget området omkring Silovej som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Den øvrige bebyggelse i området omkring Motelvej og Silovej er opført i perioden 1980 - 2013, og afspejler de arkitekturstrømninger for erhvervsbyggeri, der har været i disse årtier, herunder trend for erhvervsskiltning. Det er således et ret broget og usammenhængende udtryk der hersker i området.

Da der ikke er boliger i området, og området ikke grænser op til boligområde, kan skiltningen være mere liberal. Dog må der tages et vist hensyn i forhold til beliggenheden ved Karlstrup Kalkgrav, som er et fredet naturområde af geologisk interesse, og derfor også udflugtsmål fra nær og fjern. Ligeledes skal der tages hensyn til beliggenheden langs Køge Bugt Motorvejen, hvor trafikken ikke skal generes af lysreklamer og lignende. Blinkende reklamer, neonlys og stærk belysning kan således ikke tillades i erhvervsområdet.

Havdrup Industriområde

Havdrup Industriområde er afgrænset af Sallevvej, Salbjergvej og Ulvevej i den nordlige ende af Havdrup. Området grænser op til marker mod nord ud mod kommunegrænsen til Roskilde.

Området er åbent og venligt. Flere større virksomheder har nyere bygninger med præsentable udstillingslokaler. På grund af Havdrups strategisk gode beliggenhed i forhold til Greve, Køge og Roskilde er erhvervsområdet velegnet til service- eller underleverandørvirksomheder til de store transporttunge virksomheder i nabokommunerne. Området består da også af mange værksteds-, lager- og industrivirksomheder med et lidt broget bygningsudtryk med metal eller træbeklædte lagerhaller og murstensbyggeri af forskellig volumen.

Industriområdet ligger i den nordlige afgrænsning af Havdrup, og er delvist indpasset i et beboelseskvarter. Flere af erhvervsejendommene har tilknyttet et stuehus til beboelse. Erhvervsområdet ligger tæt på skole og beboelseskvarterer. Skiltning og belysning skal derfor tage hensyn til beboelse i området, og må derfor ikke være til ulempe for omboende.

Der er mange reklameflagstænger og pyloner. Da industriområdet også huser beboelsesejendomme, bør mængden af pyloner og reklameflagstænger begrænses. Det anbefales derfor, at flere erhvervsejendomme går sammen om én fælles skiltepylon placeret for enden af vejen, f.eks., med henvisningskort til de enkelte erhverv. De enkelte erhverv kan i stedet have mindre vejskilte eller henvisningsskilte ud for indkørslerne til erhvervsejendommen.

Hvis ramme 225 ændres til boligområde, justeres skiltereglerne tilsvarende, så skiltning i området behandles som i øvrige boligområder (se fx [retningslinjer for skiltning i boligområder i byzone](#)).

Solrød Erhvervsområde, Lerbækvej

Solrød erhvervsområde er beliggende omkring Lerbækvej i bydelen Solrød Strand, og afgrænses af Tåstrupvejen mod øst og Vestvolden langs Køge Bugt Motorvejen, og beboelseskvarter på Højagervænget mod syd.

Området er især præget af én virksomheds domicil, som har store haller i en højde af op til 16,5 m. Der er ligeledes opført indræts- og kulturfaciliteter, som giver området en blandet karakter.

Området grænser op til beboelseskvarter omkring Højagervænget, ligesom der ligger beboelseskvarterer overfor erhvervsområdet på den anden side af Tåstrupvejen. Vestvolden ligger som en grøn og rekreativ vold langs områdets vest side.

Bebyggelsen i området er som nævnt præget af store haller, men og 1-etages erhvervsbyggeri. Der er store grønne arealer som anvendes til idrætsudfoldelse.

Skiltningen i området er afstemt efter bebyggelsens udtryk, hvilket skal fastholdes fremover.

Engvangen

Engvangen er et mindre erhvervsområde beliggende på Engvangen mellem Tåstrupvejen og Engvangstien i Jersie Strand.

Bebyggelsen i området er karakteriseret ved at være et blandet bolig- og erhvervsområde, hvor boligejendomme har tilknyttet eller opført erhvervsejendomme, eller hvor der kun er opført erhvervsejendomme.

Erhvervsområdet er udbygget og integreret i det omkringliggende boligområde, både i bygningshøjde og i bygningsudtryk.

Da området netop ligger omkranset af beboelse, er det vigtigt at skiltning, reklamering og belysning ikke er til gene for områdets boliger. Samtidig skal erhvervsejendommene kunne udvikle sig og gøre opmærksomme på sig selv.

De eksisterende erhverv har varierende skiltetyper på facader og langs indkørsler. Der er tillige opsat halvstore pyloner eller reklameflagstænger langs vejen flere steder.

I stedet for mange pyloner i det forholdsvis begrænsede område, kunne man opstille 2 fælles skiltepyloner, 1 i hver ende ved indkørslerne til erhvervsområdet. Pylonerne skal have plads til at alle erhverv kan have deres navneskilt stående, og der skal være tilknyttet et områdekort, hvor man kan se de enkelte erhvervs placering.

De enkelte erhvervskiltninger er mere eller mindre heldigt indpasset facaderne. Det bør altid være en individuel vurdering af hvordan skiltet skal udformes, da ejendommene er meget forskellige i deres udtryk. Nogle steder er pladeskilte en udmærket idé. Andre steder bliver den dominerende eller ser uheldig ud, fordi den ikke kan indpasses bygningens geometri. Så vil det måske være bedre at vælge løse bogstaver, som oftere kan placeres mere smidigt på facaden.

Har man en masse ydelser man gerne vil reklamere for, kan disse placeres som løse bogstaver i form af folieklæb på ruderne, eller på en tavle for sig selv ved indgangen eller på et stykke bar facade.

Cordozasvinget (øst for banen)

Erhvervsområdet Cordozasvinget er beliggende mellem Strandvejen, Cordozavej og S-banen i Jersie Strand.

Bebyggelsen i området er karakteriseret ved at være mindre velordnet. Mod syd er etableret en jordvold, hvor brændselsoplag i erhvervsområdet er stablet højere end jordvolden. Vejen Cordozasvingets beskaffenhed er dårlig med huller og manglende præcis afgrænsning. I området er der campingsalg og lastbilsparkeering.

Området skal fremtræde åbent og tiltalende, da det grænser op til beboelsesområder og ligger direkte ud til Strandvejen. Derfor skal skiltning og belysning i området også tilpasses placeringen. Der løber endvidere en gang- og cykelsti gennem området.

Der kan således ikke tillades blinkende lysreklamer, neonlys eller lignende, som kan skæmme området og være til gene for trafik og omkringboende.

For den nordlige del (rammeområde 416 A, nord for vejen Cordozasvinget) udvides anvendelsesmulighederne med denne kommuneplan til også at omfatte boligformål. Hvis området omdannes til boliger i stedet, skal kommuneplanen justeres, så dette område fremadrettet behandles som boligområde (se fx [retningslinjer for skiltning i boligområder i byzone](#)).

Retningslinjer for skiltning i boligområder i byzone

De 2 største sammenhængende boligområder i Solrød Kommune består af bydelen i kystområdet langs Køge Bugt (omfatter bydelene Karlstrup Strand, Solrød Strand og Jersie Strand) samt Havdrup stationsby i vest.

I boligområder kan der i eget hjem drives en række erhverv - blandt andet under forudsætning af at områdets karakter af beboelse ikke skifter karakter. Nedenfor finder du retningslinjer for, hvordan disse erhverv må skilte.

Redegørelsen fremgår til sidst i listen herunder.

Skiltning for liberalt erhverv tilknyttet bolig (RL 6.5.1)

Diskret skiltning over eller ved siden af indgangsdøren, på døren eller på ruden som påklæbede bogstaver i folie. I enkelte tilfælde kan der tillades skiltning placeret på facader ud mod adgangsvej/indkørsel.

Størrelsen på skiltning må maks. være 30 cm, dog skal der vurderes i hvert enkelt tilfælde i den konkrete sag. Hvis ejendommen f.eks. ligger ud til en hovedvej, kan skiltning udføres mere synlig, end hvis ejendommen ligger klemmt inde mellem boligbebyggelse.

Orienterings- og henvisningsskilte (RL 6.5.2)

Der kan tillades diskrete henvisningsskilte placeret ved indkørslen til ejendommen.

Der kan tillades skiltning for renovation, ejendomskontorer o. lign. placeret på facader. Skiltene skal udformes og dimensioneres så det passer til bygningens ydre udtryk.

Der kan endvidere tillades henvisningsskilte ved indkørsel til et område, såsom p-skilte, beboerhus, institution o. lign.

Vejmyndigheden skal godkende placering og udformning af henvisningsskilte placeret ved vejadgange/-arealer.

Særligt for strækninger med direkte adgang til naturområderne langs kysten gælder, at der kan opstilles skilte og symboler, der forbedrer synligheden af adgangen til stranden og inspirerer til brug af stranden, efter Solrød Kommunes nærmere godkendelse.

Belysning af skiltning (RL 6.5.3)

Belysning skal udføres som diskrete armaturer placeret ved skiltningen (over, under, ved siden af skilt).

Lysstyrken må ikke være til ulempe for omboende eller færdsel.

Midlertidig skiltning (RL 6.5.4)

Der kan tillades skiltning for loppemarkeder, vejfester o. lign. placeret på egen grund/matrikel, f.eks. ved indkørslen til ejendommen.

Der må ikke skiltes i lygtepæle, i vejrabatter, på fortove, heller ikke som klapskilte.

Midlertidig skiltning regnes som maks. 6 ugers varighed. Det kræver ikke ansøgning. Alt udover 6 uger kræver tilladelse.

Oplysningsskilte (RL 6.5.5)

Der kan tillades oplysningsskilte som "naboovervågning", "pas-på-legende-børn" o. lign. placeret langs veje i boligområder. Skiltets dimension og placering skal godkendes af vejmyndigheden.

Tankstationer (RL 6.5.6)

Ved tankstationer kan der tillades 1 pylon i en højde på maks. 6 m og 1,5 m bred. Pylonen skal placeres således, at den ikke er til ulempe for trafikken, forbipasserende og omboende.

Evt. lys i pylonen skal være dæmpet, og må kun være tændt i tankstationens åbningstid. Dog ønskes belysning af pyloner helst ved spots i terræn.

Særligt for butikcentre henvises til RL 6.3.6 (om pyloner).

Se også overordnet retningslinje om skiltning i erhvervsområder og butikcentre generelt (RL 6.1.1).

Redegørelse for skiltning i boligområder i byzone

Kystområdet er præget af, at være et tidligere sommerhusområde der er videreudviklet til et sammenhængende byområde med helårsbeboelse.

Bebyggelsesstrukturen består i overvejende grad af parcelhusbebyggelse og etageejendomme i 2-4 etager. Længst ud mod vandet ligger de gamle sommerhuse, hvor mange er omdannet til helårsbeboelse, og derfor har undergået større ombygninger og forvandlinger.

Området gennemskæres på langs af Strandvejen, S-banen og Tåstrupvejen, hvor der er tilknyttet erhverv og butikker omkring disse strukturer som tidligere beskrevet. Enkelte beboelsesejendomme er indrettet med liberalt erhverv, og kan derfor have behov for diskret skiltning.

Havdrup udgør kommunens anden bymidte, og ligger ved kommunegrænsen mod vest op mod Roskilde Kommune. Bystrukturen er bygget op omkring Havdrup Station og Hovedgaden i 1850'erne, som udgør det historiske midtpunkt. Jernbanen gennemskærer byen og opdeler den i en østlig og vestlig halvdel. Byen er siden udbygget med murer mestervillaer, parcelhusbebyggelser og enkelte rækkehuse/etageejendomme i 2 etager. Der pågår en udbygning i Havdrup Vest med moderne parcelhusbebyggelser m.m..

Som tidligere beskrevet ligger Havdrup center koncentreret omkring Havdrup Stationsplads og Hovedgaden med butikker og liberale erhverv. I Havdrups nordlige ende ligger industriområdet, som grænser op til beboelseskvarter. I beboelseskvartererne er der enkelte virksomheder i tilknytning til boligen. Langs Skolevej og Sallevvej ligger enkelte beboelsesejendomme med tilknyttet erhverv.

Beboelsesejendomme må i princippet ikke anvendes til erhverv. Imidlertid er der mulighed for at drive liberalt erhverv såsom internethandel, rådgivningsvirksomhed og klinik tilknyttet en bolig, såfremt virksomheden er forenelig med et boligkvarter og dermed ikke er til ulempe for omboende og kvarteret som helhed. Men må f.eks. også have dagpleje i sin bolig.

Derfor kan der også være behov for skiltning i tilknytning til beboelse. I så tilfælde kan diskret skiltning foregå i vinduer, på døre eller på facade ved siden af døren, eller som henvisningsskilt placeret ved adgang til ejendommen.

Under alle omstændigheder skal der altid ansøges om tilladelse til at drive virksomhed og skilte for denne.

Boligejendomme må godt skilte for fællesanlæg som renovation, beboerhuse, vicevært m.v. ligesom skiltning for p-anlæg o. lign. tillades.

Der kan endvidere tillades midlertidig skiltning til reklamering for loppemarked, vejfest o. lign. Disse skilte skal imidlertid placeres inde på egen matrikel ved indkørslen til ejendommen f.eks.

Skiltning for loppemarkeder placeret i vejtræer, lygtepæle, på fortove og vejrabatter kan ikke tillades, da det kan være til ulempe for trafik, færdsel og renhold. Det gælder også klapskilte som man typisk placerer på fortove. Det er vejmyndigheden der skal meddele tilladelse til placering af skiltning i offentligt vejudstyr eller på vejarealer i henhold til Vejloven.

Ved større arrangementer såsom vejfester, hvor det kræver at man afspærrer veje og arealer midlertidigt, skal færdselspolitiet og vejmyndigheden kontaktes for en tilladelse.

Man må godt placere et skilt til fælles brug for et område, der oplyser om "naboovervågning", "pas-på-legende-børn" o. lign. Vejmyndigheden skal godkende placering og dimensionering af skiltet, således at f.eks. oversigtsarealer ved vej sikres.

Skiltning for hastighed, vejskilte med vejnavne og lignende er et myndighedsområde som varetages af Vejmyndigheden. Man må således ikke selv sætte skilte med hastighedsbegrænsning. Synes man at der bliver kørt for stærkt i et område, skal man tage kontakt til vejmyndigheden for en nærmere drøftelse og afklaring af forholdene.

[Se også de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Retningslinjer for skiltning i landsbyerne

Disse retningslinjer gælder for ejendomme i landsbyerne Gl. Havdrup, Jersie, Karlstrup, Kirke Skensved, Naurbjerg og Solrød.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for skiltning i kommunens landsbyer.

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

Skiltning og reklamering (RL 6.6.1)

Der må ikke, bortset fra vejskilte, opsættes skilte og reklamer.

Ved erhverv, forsamlingshuse, institutioner o. lign. kan der dog godkendes ét skilt pr. ejendom, udformet efter et princip om bevaring af det stedlige miljø og karaktertræk.

Skiltningens udformning, dimensionering og placering skal i så fald vurderes i hvert enkelt tilfælde, for at sikre den enkelte landsbys egenart.

Det er således hensigtsmæssigt at vurdere skiltningen ud fra den pågældende landsby som helhed, men også den pågældende ejendoms arkitektoniske udtryk og placering i landsbyen som sådan.

Særligt for landsbyer i landzone må skilte kun opsættes efter forudgående vurdering i hvert enkelt tilfælde, jævnfør Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Udformning og placering af skilte skal godkendes af Solrød Kommune og det pågældende landsbylaug.

Redegørelse til RL 6.6.1

Landzonelandsbyerne er Naurbjerg, Kirke Skensved, Gl. Havdrup og Karlstrup.

Landsbyerne Jersie og Solrød er beliggende i byzone.

Henvisningsskilte (RL 6.6.2)

Ved erhverv kan der endvidere opsættes henvisningsskilt i lighed med vejskilte o. lign. offentlig skiltning. Henvisningsskiltet skal dimensioneres og placeres således at det ikke skæmmer bybilledet. Skiltet skal udformes så det passer ind i den stedlige sammenhæng.

Der kan tillades henvisningsskilte til orientering og vejvisning som f.eks. "landsbyruten" placeret langs særligt udpegede veje og stier. Det anbefales at designe skiltet, så det har relation til landsbyernes karaktertræk og særkende. Landsbylaugene kunne i fællesskab designe et logo som kan anvendes til "landsbyruten", der skal godkendes af Solrød Kommune.

Byskilte (RL 6.6.3)

Ved hovedadgangsvejen ind til hver landsby kan der opstilles en portal/byskilt, som viser landsbyens navn. Portalen/skiltet kan ligeledes indeholde korte oplysninger om landsbynavnets oprindelse eller andet, som er særligt kendetegnende for den enkelte landsby. Skiltet må dog ikke placeres sammen med det officielle byskilt (færdselstavle) og skal have en sekundær placering i forhold til dette.

Byskiltet må maks. være 1 m højt og 1 m bredt, og skal udformes i et vejrbestandigt materiale. Skiltet kan have en kunstnerisk udformning, som viser noget særegent eller kendetegn for den enkelte landsby. Det kan f.eks. udformes som en silhuet af kirken, en sten med indgravering af navn eller anekdote, eller som en træ- eller metalportal med bynavnet udskåret i materialet.

Det anbefales at landsbylaugene fremkommer med forslag til udformning af de nye byskilte, som skal godkendes af Solrød Kommune.

Udformning og placering af byskilte/portaler skal godkendes af Solrød Kommune, det pågældende landsbylaug samt af politiet.

Informationstavler (RL 6.6.4)

Ved landsbykirken eller det lokale forsamlingshus kan der opsættes en informationstavle, der oplyser om landsbyens historie, events, årshjul, virksomheder mv. Eventuel reklame på disse skærme må kun være for landsbyens egne varer/ydelser samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Informationstavlen kan være interaktiv/digital, såfremt skærbilledets lysstyrke, størrelse og placering ikke virker skæmmende på omgivelserne eller i øvrigt vurderes at være til ulempe for trafik eller omboende.

Tavlen må ikke opsættes sammen med officielle færdselstavler/byskilte.

Udformning og placering af skilte/informationstavler skal godkendes af Solrød Kommune og det pågældende landsbylaug.

Belysning af skiltning (RL 6.6.5)

Belysning ved erhverv skal udformes som diskrete armaturer, der kan indpasses harmonisk på den enkelte erhvervsejendom eller ved indkørslen til erhvervsejendommen.

Ved kirker og forsamlingshuse o. lign. kan belysningen dog udformes som en del af en indgangsportal eller til at oplyse bygningen (kirken).

Lysstyrken skal være afdæmpet og må ikke være til ulempe for omboende, færdsel eller områdets karakter.

Generel redegørelse for skiltning i landsbyerne

Solrød Kommune har 6 historiske landsbyer; Gl. Havdrup, Jersie, Karlstrup, Kirke Skensved, Naurbjerg og Solrød.

Landsbyerne har hver deres landsbylaug, som er med til at bestemme udviklingen i de enkelte landsbyer. Alle landsbyerne er omfattet af lokalplaner, som fastsætter, hvordan landsbyerne kan udvikle sig og med hvilke restriktioner på eksisterende såvel som ny bebyggelse. Landsbyerne Jersie og Solrød er beliggende i byzone, mens de fire øvrige ligger i landzone.

Landsbyerne har hver deres egen karakteristika, som søges bevaret gennem de enkelte lokalplaner og i de enkelte landsbylaugs vedtægter.

Landsbyen, med landbrug som det historisk fundament, ses ikke længere i Solrød Kommune. Landsbyerne i kommunen har gennem bebyggelse og struktur bevaret deres landsbyudseende i større eller mindre grad. De ligger samlet på steder, hvor det forstyrrer landskabets udnyttelse til datidens erhverv mindst muligt.

Det er landsbyer som i større eller mindre grad er tilpasset den nye tids vilkår og behov, og med andre funktioner end oprindeligt, hvor der var tale om småbyer i forbindelse med landbruget. Her er endvidere tale om mindre bosætningsbyer, hvor den begrænsede mulighed for selvforsyning med butikker og servicetilbud, herunder skole og daginstitution, er blevet dagligdag. Et vilkår for nutidens landsbyer, og en præmis, der formodentligt ikke ændres, men som man i stedet må finde alternative løsninger til.

Her er i stedet lokale samlingssteder, frivillighed, nærhed, fællesskab og smukke byer med bevaringsværdig kulturhistorie og arkitektur.

Landsbyerne med omgivelser er især sårbare overfor ændringer i bebyggelsesstrukturen herunder reklamering og skiltning, hvorfor der skal tages særligt hensyn til dette.

I landsbyerne er der mulighed for at etablere lokalbutikker og beskeden omdannelse af overflødiggjorte driftsbygninger, såsom håndværks-, lager- og mindre fremstillingsvirksomheder samt liberalt erhverv. I den forbindelse kan skiltning og reklamering tillades i begrænset omfang, og tilpasset harmonisk til omgivelserne.

[Se også de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Fokus på landsbyerne i Planstrategi 2015

I forbindelse med kommunens arbejde med [Planstrategi 2015 og Den Grønne Dagsorden](#), har landsbyerne været behandlet som et særligt tema. Planstrategien for landsbyerne har bl.a. fastlagt som mål, at der skal udvikles en byportal, årshjul m.v. for landsbyerne, der kan være med til at binde landsbyerne sammen som samfund.

Solrød Kommune vil sammen med landsbyerne udveksle ideer o. lign omkring lokale initiativer. Dette kunne f.eks. være et "forskønnelses projekt" for den enkelte landsby, hvor såvel den unikke identitet som den fælles identitet "Landsbyen" tænkes ind i en indgangsportal eller byskilt til hver enkelt landsby.

Solrød Kommune vil understøtte og forbedre sammenhængen mellem kommunens landsbyer både mentalt og fysisk. Et eksempel herpå kan være etablering af en sammenhængende rute fra landsby til landsby – "landsbyruten" der kan understøttes af henvisningsskilte undervejs på ruten, som "Margueritteruten" f.eks.

Planstrategiens visioner for landsbyerne, hvad angår skiltning på erhverv/butik, henvisningsskilte, oplysningsskilte og byskilte, er indarbejdet i disse retningslinjer. Derudover har det også medført, at landsbyerne behandles som særskilt emne i denne kommuneplan - [se Landsbyerne](#) (under det åbne land & landsbyerne).

Retningslinjer for skiltning i det åbne land

Disse retningslinjer gør sig gældende, når skiltene er synlige i det åbne land. Selv større anlagte grønne områder kan regnes for åbent land – både i og uden for byerne.

Det åbne land defineres af landskabets udseende og ikke opdelingen i by- og landzone, når det gælder opsætning af skilte og reklamer. I det åbne land ses der mest marker, skove, strand og naturarealer, og husene ligger spredt.

Solrød Kommune ønsker, at det åbne land fortsat beskyttes mod dominerende reklamering, skiltning og belysning. Friluftsreklamer i det åbne land skal derfor undgås men kan undtagelsesvis tillades i meget begrænset omfang efter forudgående vurdering i hvert enkelt tilfælde, jf. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for skiltning i kommunens landområde. Redegørelser fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Bemærk at der findes undtagelser, som du ikke behøver søge om (se fakta-boksen nederst på denne side).

Skiltets udformning og placering (RL 6.7.1)

Skiltet skal være rektangulært og må ikke være større end 0,25 m². Overkant må ikke være højere end 1 m over terræn. Skiltet skal placeres ved vejkant til indkørsel hvorfra gårdsalget eksempelvis foregår.

Skiltet skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til trafikanter, i passende stor afstand fra vejarealet (af hensyn til oversigtsforhold, færdselssikkerhed og risiko for påkørsel) og må i øvrigt ikke være til ulempe for færdslen med sin placering eller størrelse.

Skiltet skal have ensfarvet, afdæmpet bundfarve med tekst i neutrale farver. Det må ikke være kunstigt belyst, reflekterende eller bevægeligt.

Særligt for strækninger med direkte adgang til naturområder langs kysten gælder, at der kan opstilles skilte og symboler, der forbedrer synligheden af adgangen til stranden og inspirerer til brug af stranden, efter Solrød Kommunes nærmere godkendelse.

Skiltes indhold (RL 6.7.2)

På skiltet må der kun stå virksomhedens navn, adresse, art og produktion.

Logo kan holdes i de farver, som den enkelte virksomhed normalt benytter. Logoet må højst fylde 10 % af skiltets areal.

Reklamering, flagstænger mv. (RL 6.7.3)

Der må kun reklameres for virksomheder, der har eller får tilknytning til området.

Der må ikke sættes genstande, flag eller lignede ved skiltet.

Fælles informationstavle ved erhvervsområder (RL 6.7.4)

Skilte i erhvervsområdet kan vise, hvor virksomheden ligger. De kan sættes ved adgangsvejene og nær de enkelte virksomheder.

På en fælles informationstavle ved indkørslen kan der f.eks. være kort over området. Oplysninger om flere virksomheder kan her også samles i én stander under hinanden.

Salg og byggeri i erhvervsområder i åbent land (RL 6.7.5)

Der kan sættes ét skilt på maksimalt 8 m² med oplysning om salg af erhvervsgrunde og ejendomme i erhvervsområdet.

Ved virksomheder under opførelse kan der også sættes et skilt på højst 8 m², der oplyser om byggeriet og den kommende virksomhed (byggepladsskilt/byggemodningsskilt).

Erhvervsområders skilte med virksomheder og byggegrunde må ikke kunne ses fra motor- og motortrafikveje.

Ved øvrige offentlige veje skal vejbyggelinjer respekteres. Husk også at se i lokalplanen for evt. andre retningslinjer.

Redegørelse til RL 6.7.5

Ifølge [Naturbeskyttelseslovens](#) § 21 tillades ikke fritstående skilte, lysreklamer eller anden reklame i det åbne land, dog er byggepladsskiltning for erhvervsgrunde (i udlagte erhvervsområder) samt en række anden skiltning undtaget, jf. Naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2.

Undtagelsesbestemmelserne uddybes i [Bekendtgørelse nr. 817 af 20. juni 2018 om opsætning af skilte og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land](#).

Siden 2013 har SKAT indført regler for byggepladsskilte, så det tydeligt skal fremgå, hvilke virksomheder som arbejder på byggepladsen. [Læs mere herom på SKAT's hjemmeside](#).

Vejdirektoratet er myndighed for skiltning, som kan ses fra statsvejene.

Idrætsanlæg i det åbne land (RL 6.7.6)

Solrød Kommune kan tillade beskedne reklamer på idrætsanlæg i det åbne land. Reklamerne skal være i nær tilknytning til klubhuse, faste tribuner m.v. Skiltenes overkant må højst være 1 m over terræn. Solrød kommune kan også tillade, at der sættes reklamer inden for afskærmede idrætsanlæg. De må dog kun være synlige i meget begrænset omfang uden for anlægget.

Solrød Kommune kan desuden i særlige tilfælde tillade midlertidige (dvs. op til 6 ugers varighed) reklamer uden for anlægget; i forbindelse med idrætsarrangementer.

Golfbaner og lignende anlæg (RL 6.7.7)

På golfbaner i det åbne land kan der gives tilladelse til mindre sponsorreklamer. Der kan sættes en neutral reklame på selve informationstavlen nær teestedet. Reklamen må ikke overstige 900 cm² (0,09 m²).

Der kan være mindre reklameskilte ved hullerne, på flag og bænke.

Redegørelse til RL 6.7.7

Se "[Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land](#)", BEK nr. 855 af 27/06/2016.

Servicevejvisning (RL 6.7.8)

Skiltning til servicevejvisning skal godkendes. Almindelig servicevejvisning er hvid/blå tavler (se figur 6.7.12). De betales af den, der ejer vejen; som regel det offentlige.

Skilt til Særlig servicevejvisning er sort/ hvide tavler, f.eks. kajakklub o. lign. De betales af den, der ønsker tavler sat op.

Servicevejvisning benyttes f.eks., hvis en virksomhed har mange gæster, der har brug for vejvisning. Tavlerne hjælper trafikanterne med at finde seværdigheder, virksomheder, muligheder for overnatning og lignende.

Øvrig tilladt skiltning i det åbne land (RL 6.7.9)

Der er også andre muligheder for skiltning i det åbne land - uden at skulle spørge kommunen.

"Pas på mig" skiltet med billede af et barn, og anden udvalgt trafikpropaganda er godkendt af Rådet for Større Færdselssikkerhed.

Valgplakater til folketing, kommune eller offentlige råd er også lovlige, dog skal kommunens regler følges. Plakaterne skal tages ned efter valget. Læs mere om valgplakater og andre plakater. Dog gælder Vejlovens § 102 om råden over vejarealer, som skal følges.

Midlertidig skiltning og skiltning for sæsonbetonede varer (RL 6.7.10)

Skiltning for loppemarkeder, sæsonvarer, til-salg-skilt mv. skal placeres på egen matrikel.

Skiltet skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til trafikanter, i passende stor afstand fra vejarealet (af hensyn til oversigtsforhold, færdselssikkerhed og risiko for påkørsel) og må i øvrigt ikke være til ulempe for færdslen med sin placering eller størrelse.

Skiltning i offentligt udstyr eller beplantning tillades ikke i den forbindelse.

Når varen/varerne ikke sælges skal skiltningen tages ned.

Redegørelse til RL 6.7.10

Skiltning langs de to statsveje, Roskildevej og Køge Bugt Motorvejen, administreres efter henholdsvis Vejlovens § 80 og Naturbeskyttelseslovens § 21.

Generel redegørelse for skiltning i det åbne land

Naturbeskyttelsesloven giver mulighed for at sætte mindre skilte op i det åbne land. Det er også Naturbeskyttelsesens definition af det åbne land, der ligger til grund for disse retningslinjer for skiltning i det åbne land.

Her behøver man ikke at spørge kommunen. Det gælder, når man f.eks. skal sælge jordbær og andet fra landbruget, udleje værelser eller har en erhvervsvirksomhed. Blot skal man følge reglerne for skiltning i det åbne land.

Man kan sætte mindre oplysnings-skilte ved indkørslen - eller der hvor den private lukkede vej munder ud i nærmeste offentlige vej. Kort sagt skal et skilt med oplysninger være afdæmpet og neutralt, og det må ikke vække opsigt over store afstande. Skiltet sættes uden for selve vejarealet. Det må ikke skæmme i naturen eller vække stor opmærksomhed, så det forstyrrer trafikanterne.

Man må gerne sætte en virksomhedsreklame med oplysninger på egen grund, i umiddelbar tilknytning til virksomheden. Skiltet må dog stadig ikke være synligt over stor afstand eller virke dominerende.

Man må ikke sætte store dominerende skilte i det åbne land. Det gælder også for reklamer på biler, ladvogne, halmballer eller andre indretninger. Hvis man f.eks. parkerer en bil i det åbne land for at reklamere og ikke af hensyn til parkering, kan Solrød Kommune forlange bilen fjernet.

Af hensyn til trafikken skal man undgå boder og skilte der gør, at biler standser pludseligt og uforsvarligt. Der skal være plads til at se, standse og parkere.

Kommunen kan også give et påbud om at skiltet flyttes eller ændres, hvis du ikke følger de regler, der gælder.

Vejmyndigheden skal ansøges om tilladelse til skiltning på Statsveje og kommuneveje, ligesom færdselspolitiet skal godkende skiltning i henhold til Færdselsloven.

Vejdirektoratet er myndighed for skiltning i det åbne land, som er synlig fra statsvejnettet (Roskildevej og Køge Bugt Motorvejen), og Vejdirektoratet vurderer, hvornår der er tale om åbent land.

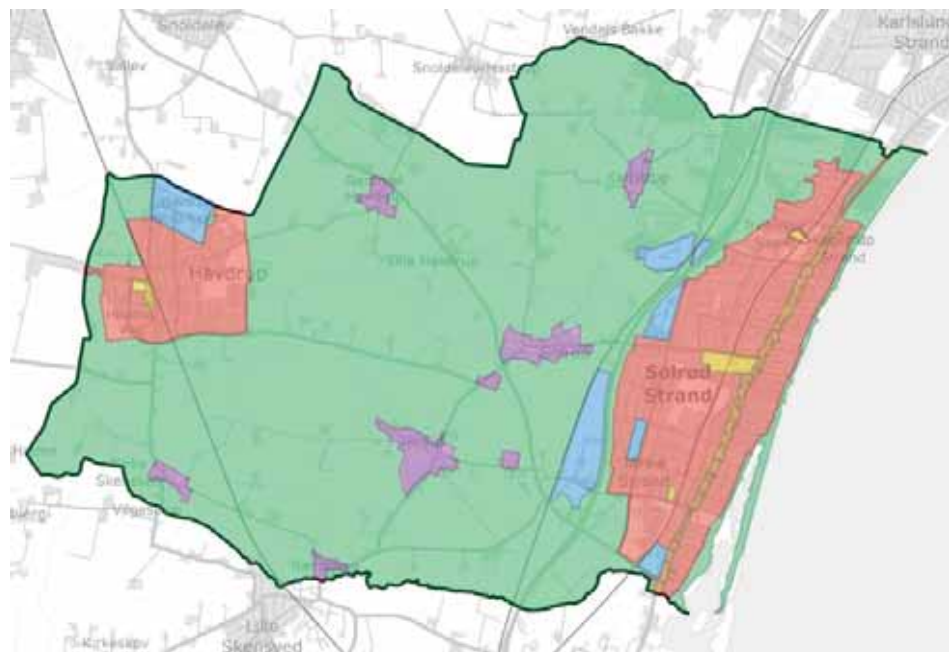
[Se også de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

FAKTA

Du må gerne sætte mindre skilte op i det åbne land uden at spørge kommunen. Det gælder, når du fx skal sælge jordbær og/eller andet fra landbruget, udleje værelser eller har en erhvervsvirksomhed.

De opsatte skilte skal blot følge retningslinjerne på denne side (RL 6.7.1-6.7.10) mht. dimensionering, indhold m.m.

Retningslinjekort for skiltning



- Beboelsesområde i byzone
- Butikscenter
- Erhvervs- og industriområde
- Landsby
- Strandvejen
- Det åbne land
- Kommunegrænse

Det åbne land og landsbyerne.

Det åbne land omfatter den del af kommunen, som ligger uden for byområderne, det vil sige uden for eksisterende og planlagt byzone.

Det åbne land ligger overvejende i landzone og udgør ca. 75% af kommunens samlede areal. Landområdet omfatter blandt andet landsbyer, landbrugsejendomme og mindre bebyggelser samt nødvendige trafik-, forsynings- og kommunikationsanlæg i landzone. De to byzonelandsbyer opfattes også som en del af det åbne land, da overgangen til landzonen/grænsen mellem by- og landzone skal varetages og overgangen sikres såvel i forhold til landskab, natur og kultur. I det åbne land ligger også biogasanlæg og solfangeranlæg (begge lokalplanlagt).

[Se kort med angivelse af landzone m.m.](#)

Kommunen rummer varierede landskaber, kultur- og naturområder som landsbyerne, landbrugsarealer med historiske strukturer, vandløb, mose- og engarealer, mindre skovbevoksninger og åbne vidder med lange kig samt en kyststækning på knap 6 km med en unik strand med særegent naturpræg og bl.a. strandparker og forskellige publikumsfaciliteter.

Landskabet, kulturmiljøerne og naturen udgør en væsentlig ressource. Her er tale om områder med stor værdi – det åbne som en kontrast til de tættere byområder, her er "højere til loftet". Det åbne lands landskabs-, natur- og kulturværdier giver muligheder for rekreative oplevelser og aktivitet samt ophold i smukke landskaber, rig natur og spændende kulturmiljøer og det indenfor en kort afstand.

Her er et øget pres i form af byudvikling og større anlæg herunder infrastrukturanlæg, og derfor er der et konkret behov for at beskytte landskabet, kulturmiljøerne og naturen. Kommuneplanen skal fastsætte retningslinjer for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresser og bevaringsværdier i det åbne land.

Tema om det åbne land og landsbyerne er opdelt i flere delemler, som kan være opdelt yderligere.

Ved at klikke dig ind på et af ovenstående emner, kan du læse mere om byrådets retningslinjer for det åbne land, når det gælder et specifikt emne.

De overordnede retningslinjer for det åbne land er generelle - dvs. de gælder i det åbne land, uanset hvilke værdier og interesser, der er i spil.

Retningslinjerne for byggeri og anlæg i landzone udgør **principperne i grundlaget for landzoneadministrationen i Solrød Kommune**. Endvidere følges den til enhver tid gældende [Planlov](#).

[Lovgivning og andet baggrundsmateriale finder du her.](#)

Overordnede retningslinjer for det åbne land

Disse retningslinjer gør sig gældende i det åbne land uanset hvilke værdier og interesser der er i spil. De er således overordnet de øvrige delemners retningslinjer.

Retningslinjerne gør rede for Byrådets overordnede ønsker for det åbne land i kommunen

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

Bemærk at der udover disse retningslinjer, gør sig yderligere retningslinjer gældende, alt efter hvilket emne du skal beskæftige dig med. Du kan finde disse retningslinjer ved at klikke dig videre i menuen til højre her på siden.

Ændret anvendelse, generelt (RL 3.1.1)

Landområdet skal overvejende fastholdes som åbent, dyrket landbrugslandskab, og landbrugsarealerne skal forvaltes under hensyntagen til miljø, natur, landskab og rekreation.

Det skal vurderes, om et konkret indgreb i form af bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse forringer de konkrete værdier i et område, og om der i den forbindelse skal tages hensyn ved placering og udformning af bebyggelse, anlæg eller lignende.

Redegørelse til RL 3.1.1

Beskyttelsesværdierne omfatter landskabelige, geologiske, biologiske og kulturhistoriske interesser i det åbne land samt lavbundsarealer, der kan genoprettes til naturområder.

Retningslinjerne skal sikre, at disse værdier i det åbne land ikke forringes.

I forbindelse med planlægning og administration af det åbne land vil Solrød Kommune tage vare på de særlige beskyttelsesinteresser samt omgivelserne, hvorfra de kan opleves eller blive påvirket. Herunder skal vurderes, om den påtænkte ændring er forenelig med de særlige værdier, og om der i den forbindelse skal tages hensyn ved placering og udformning af bebyggelse, anlæg eller lignende. Offentlighedens mulighed for at få adgang til værdierne skal ligeledes vurderes, hvor dette er aktuelt.

Ud over byudvikling er det især strukturudviklingen i landbrug og skovbrug, der præger landskabet. Der er behov for en landbrugsdrift og en naturpleje, der sigter mod at fastholde natur-typerne i det åbne land (enge, overdrev, moser), at forhindre, at de gror til og skabe adgang til de spændende naturområder.

Redegørelse i øvrigt for det åbne land

Kyststrækningen i kommunen er omfattet af strandbeskyttelse, jf. Naturbeskyttelsesloven. Kommunerne skal tage særlige hensyn til natur og landskab, når de planlægger i områder, der ligger tæt på de danske kyster. Det skal bevare kysterne åbne og fri for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af at ligge ved kysten.

For at sikre, at de åbne kyststrækninger bevarer deres åbne karakter og fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsressource, skal kommunens planlægning respektere en kystnærhedszone. Kystnærhedszonen dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, der er dog lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der udlagt som byzone, som har andre regler.

Nye byarealer i kystnærhedszonen er kun muligt med en planmæssig begrundelse i ganske særlige tilfælde, hvis en placering af arealerne uden for zonen ikke er geografisk mulig. Gunstig beliggenhed i forhold til herlighedsværdier i kystnærhedszonen kan ikke accepteres som planlægningsmæssig begrundelse.

Tekniske anlæg kan kun placeres med en funktionel begrundelse, hvis en kystnær placering er påkrævet, eller hvor placering uden for kystnærhedszonen vil medføre uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger.

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

Landskabsanalyse

Solrød Kommune har i samarbejde med Greve Kommune udarbejdet en Landskabsanalyse, som danner grundlag for en præcisering og detaljering af de værdifulde landskaber i kommunen. [Se landskabsanalysen her.](#)

Yderligere redegørelse med anbefalinger fra landskabsanalysen om bebyggelse

For Karakterområde 1, "Hovedlandskabet", anbefales at:

- Bebyggelsesstrukturen med de let tilbagetrukne gårde langs vejene bør fastholdes som en formidling af blokudskiftningsstrukturen i området.
- Ny bebyggelse i tilknytning til Havdrup kan etableres, såfremt det afskærmes med en transparent grøn beplantning.
- Ved omdannelse af landbrugsbygninger/gårdanlæg bør det sikres, at karakteren af traditionel landbrugsbebyggelse med omgivelser så vidt muligt bevares.

For Karakterområde 2, "Jersie og Solrød landbrugslandskab", anbefales at:

- Bebyggelsesstrukturen ved Ejevang (langs Tykmosevej) med bebyggelsen placeret langs den ene side af vejen bør fastholdes.
- Ny bebyggelse bør kun etableres i tilknytning til Solrød landsby og Jersie landsby, for at fastholde karakteren med det åbne og enkle landskab. Bebyggelse i såvel Solrød landsby som Jersie landsby skal etableres med en transparent grøn afgrænsning mod det åbne land.
- I Solrød landsby bør ny bebyggelse placeres således, at der fastholdes et landskabsstrøg mellem Solrød landsby og bybåndet.
- I Jersie landsby bør det sydøstlige område friholdes for ny bebyggelse.

For Karakterområde 3, "Karlsunde-Karlstrup bakkelandskab", anbefales at:

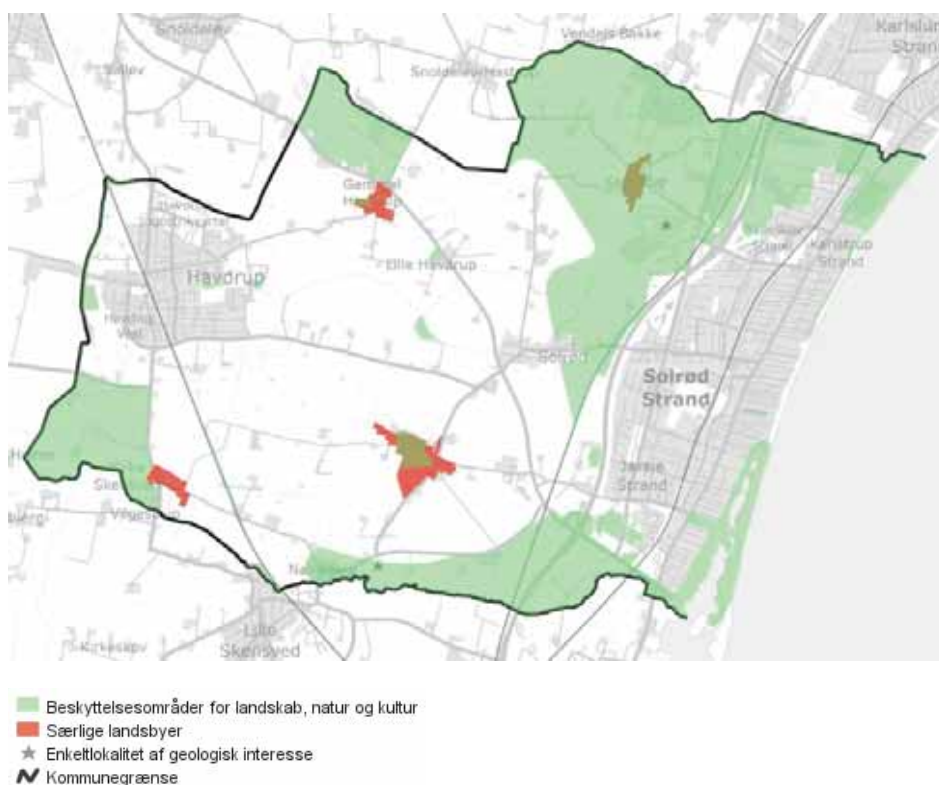
- Karlsunde-Karlstrup Moser (3D) og Karlstrup Kalkgrav (3C) bør friholdes fra ny bebyggelse. Evt. ny bebyggelse øst for Karlstrup Landsby bør gives en transparent grøn afgrænsning.

For Karakterområde 8, "Kysten", anbefales at:

- Der bør ikke etableres ny bebyggelse i området, da det strider mod det åbne kystlandskab.

Karakterområderne 4, 5, 6 og 7 ligger alle i Greve Kommune. Du kan [se kort med de fire karakterområder her](#).

Beskyttelsesområder for landskab, natur og kulturværdier



Retningslinjer for landsbyerne

Landsbyen, med landbrug som det historisk fundament, er et billede man i dag kun sjældent ser, og ikke det billede man ser i Solrød Kommune. Her har vi landsbyer, der gennem bebyggelse og struktur har bevaret deres landsbyudseende i større eller mindre grad. De ligger samlet på steder, hvor det forstyrrede landskabet mindst muligt. Befolkningssammensætningen er markant anderledes, end den de oprindelige landsbyer havde.

Alle landsbyer med nærmeste omgivelser udgør en vigtig del af kommunens kulturarv. Landsbyerne i sig selv er sikret gennem lokalplaner.

Zonestatus og nybyggeri (RL 3.2.1)

Som hovedregel må der ikke udlægges ny byzone. Landsbyer i landzone skal bevare landzonestatus, og der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov.

Redegørelse til 3.2.1

Byrådet har vedtaget lokalplaner for kommunens seks landsbyer, der fastsætter bestemmelser for bl.a. byggemuligheder.

Landsbyers afgrænsning (RL 3.2.2)

Den klare grænse mellem landsby og det åbne land skal tilstræbes fastholdt.

Redegørelse til 3.2.2

Landområdet opfattes som en værdifuld kontrast til byområderne på grund af den åbne karakter. Målet er derfor at fastholde en klar afgrænsning mellem by og land.

Byrådet har vedtaget lokalplaner for kommunens seks landsbyer, der fastsætter bestemmelser for afgrænsning mod det åbne land, byggemuligheder, bygningsbevaring, struktur og beplantning.

Udpegede særlige landsbyer (RL 3.2.3)

I de udpegede særlige landsbyer skal karakteristiske træk tilstræbes bevaret, og byggeri og anlæg skal ske på baggrund af en lokalplan.

Lokalplanlægningen har til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk i den omgivende dyrkningsflade.

Redegørelse til 3.2.3

Landsbyerne med omgivelser er især sårbare over for ændringer i bebyggelsesstruktur og vejføringer samt ændringer i beplantningsmønstret. Gammel Havdrup, Karlstrup, Jersie landsby og Kirke Skensved er udpeget som "særlige landsbyer".

Særlige landsbyer er landsbyer, som er særligt velbevarede eller viser en særlig tydelig sammenhæng med de omgivende dyrkningsarealer. Udpegningen er overført fra Regionplan 2005.

Indretning af ekstra bolig (RL 3.2.4)

Det er muligt, efter en nærmere vurdering, at indrette ekstra boliger på landbrugsejendomme i landsbyerne.

Redegørelse til 3.2.4

Regler for indretning af en ekstra boliger på landbrugsejendomme i landsbyerne, er fastsat i lokalplanerne for disse.

Generel redegørelse for landsbyerne

Der er seks landsbyer i Solrød Kommune - Gl. Havdrup, Jersie landsby, Karlstrup, Kirke Skensved, Naurbjerg og Solrød landsby. De har hvert deres landsbylaug og hver deres lokalplan.

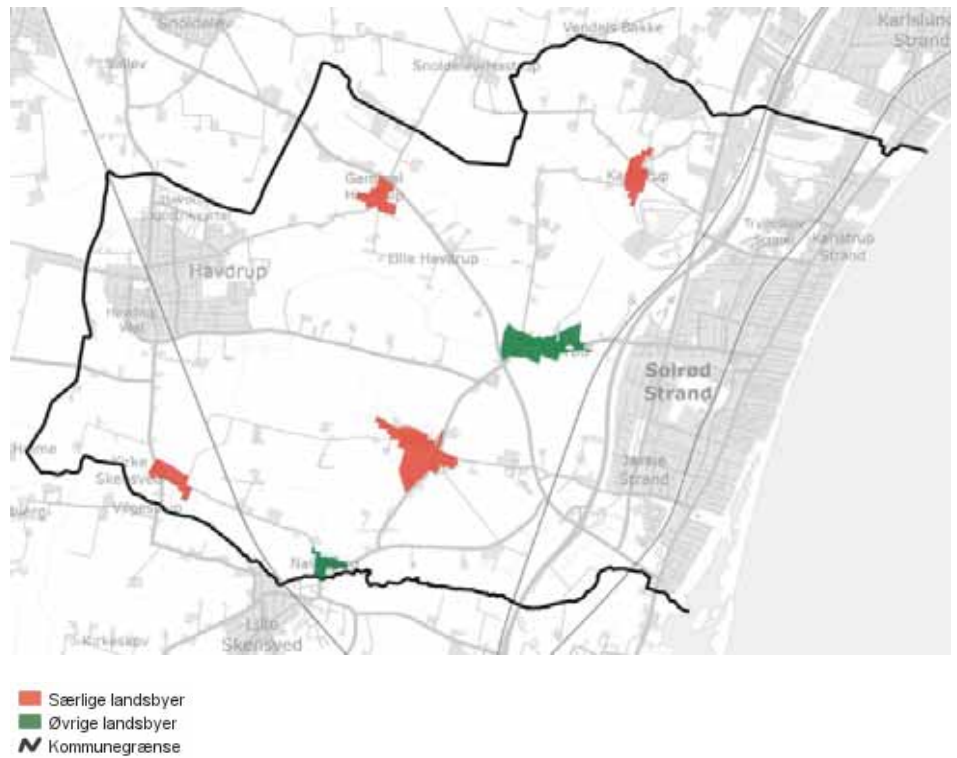
Jersie landsby og Solrød landsby er landsbyer i byzone, de fire øvrige landsbyer ligger i landzone.

Emne om landbyerne kommer fra tema i Planstrategi 2015, landsbypolitik, og har været et selvstændigt emne siden Kommuneplan 2017. Retningslinjerne er ført videre uændret fra sidste kommuneplan.

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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

Retningslinjekort for landsby



Retningslinjer for landskabet

Landskabet i Solrød Kommune udgør en væsentlig ressource. Der er et øget pres på landskabet i infrastrukturprojekter og byudvikling. Der er derfor behov for at beskytte landskabet.

Hovedindtrykket af landskabet er det intensivt dyrkede morænelandskab, med få naturområder og skove, som falder jævnt fra det højtliggende, flade moræneplateau ned mod kysten i øst. De langstrakte tunneldale, der gennemskærer den skrånende landbrugsflade tilføjer variation i landskabet. For foden af moræneplateauet er der en lavtliggende moræneflade, som strækker sig ud til kysten. Kysten fremstår som en markant landskabsformation, med særlige værdifulde naturområder, der er med til at give kommunen en særlig landskabelig identitet.

Der findes i Solrød Kommune adskillige spor af tidlige bosætning i form af gravhøje. Disse opleves som markante landsskabelementer.

Landbrugsdriften har også sat et markant præg på landskabet, og fortæller historien om Hedeboegnes særligt frugtbare jorde. Her er tydelige tegn på afvanding og grøfter, fuldstændig rydning af skov og overdrev samt en karakteristisk bebyggelsesstruktur, med den åbne landbrugsprægede slettet med relativt mindre og tætliggende landsbyer. De særlig frugtbare jorde og den nære beliggenhed til København medførte stor velstand på egnen, og hver landsby fik således sin kirke i 11-1200 tallet. Også de mange mellemstore gårde og forholdsvis store landsbyer er tegn på velstand.

Karlstrup Kalkgrav samt en mindre grus-/kalkgrav nord for Skensved Å (øst for Naurbjerg Landsby) er udpeget som geologiske interesseområder i kommunen. Disse to enkeltlokaliteter samt andre geologiske interesseområder fremgår af retningslinjekortet. Solrød Kommune har ingen specifikke retningslinjer for de to interesseområder.

Et attraktivt landskab er et landskab med et godt miljø, natur og rekreative muligheder. At værne om landskabsværdierne er et fælles ansvar, og opgaven er at forene de mange interesser i landområdet, blandt andet gennem flersidet anvendelse, der giver mulighed for både produktion, naturbevaring og rekreation.

Ændring af tilstand og arealanvendelse (RL 3.3.1)

Inden for de udpegede beskyttelsesområder, som vist på [Retningslinjekort for landskab](#) og [Retningslinjekort for geologi](#), må tilstanden eller areal-anvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller forringer muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabsværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller en lokalplan.

Redegørelse til 3.3.1

Beskyttelsesværdierne omfatter landskabelige og geologiske interesser i det åbne land.

Retningslinjerne skal sikre, at disse værdier i landskabet ikke forringes. Det vil sige, at det skal vurderes, om et konkret indgreb i form af bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse forringer de konkrete værdier i et område.

De landskabelige interesseområder er sårbare over for indgreb, som afgørende ændrer landskabsbilledet. Hedebo-egnens landskab er især sårbart overfor anlæg, der rager op over de karakteristiske landsbyer og kirker og forstyrrer egnens landbrugspræg.

En "sammenhængende helhed" er eksempelvis en landsby med omliggende dyrkningsarealer og landskabstræk, markskel, vejforløb, der tilsammen udgør en helhed.

Særlige samfundsmæssige hensyn (RL 3.3.2)

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne, som vist på [Retningslinjekort for landskab](#) og [Retningslinjekort for geologi](#), må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde interesseområder.

Redegørelse til 3.3.2

Et "væsentlige samfundsmæssige hensyn" vil sige, at ændringerne skal begrundes som nødvendige ud fra almene interesser og samfundsmæssige behov og tilgodese både lokale og overordnede almene hensyn. Eksempelvis kan det omhandle gennemførelse af en overordnet vej eller jernbane.

Yderligere redegørelse med anbefalinger fra landskabsanalysen

For Karakterområde 1, "Hovedlandskabet", anbefales at:

- Landskabet bør fremstå som et landbrugslandskab med åbne kig over de middelstore landbrugsflader.

For Karakterområde 2, "Jersie og Solrød landbrugslandskab", anbefales at:

- Landskabet bør fortsat dyrkes og fremstå som et middel- til storskala landbrugslandskab.
- De åbne kig over de middel til store landbrugsflader bør ikke sløres og landskabets åbne og enkle karakter skal sikres mod mange nye tekniske anlæg.

For Karakterområde 3, "Karlsunde-Karlstrup bakkelandskab", anbefales at:

- Landskabet bør fortsat dyrkes eller afgræsses og fremstå som et lilleskala landbrugslandskab.
- Karlstrup Kalkgrav (3C) skal fastholdes med åbent vandspejl og stejle, blottede kalkstensskrænter, der rummer en værdifuld geologisk fortælling.

For Karakterområde 8, "Kysten", anbefales at:

- Landskabet bør fortsat fastholdes som et værdifuldt naturområde og rekreativt kystlandskab.
- Kystens dynamiske karakter ved Jersie Strand bør bevares.

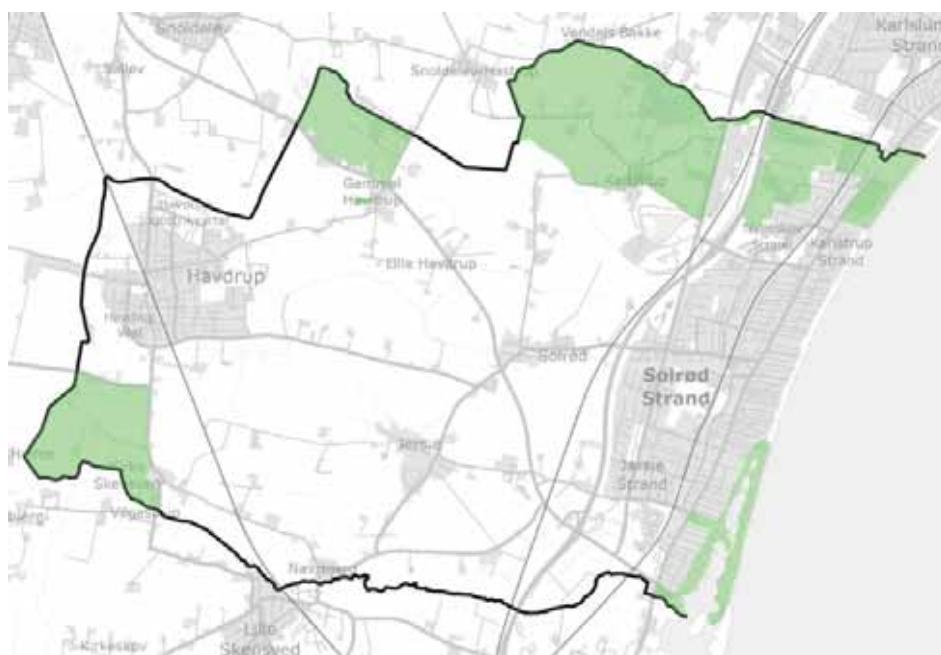
Karakterområderne 4, 5, 6 og 7 ligger alle i Greve Kommune. Du kan [se kort med de fire karakterområder her](#).

Der er ikke udpeget gravearealer til råstofindvinding i Solrød Kommune, jf. den gældende Råstofplan 2020 for Region Sjælland.

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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

Retningslinjekort for landskab



■ Område med landskabelig værdi
N Kommune grænse

Retningslinjekort for geologi



- ★ Enkeltlokaltet af geologisk interesse
- Nationale geologiske interesseområder
- Kommune grænse

Retningslinjer for natur og Grønt Danmarkskort

Solrød Kommune kan byde på en dejlig varieret natur, fra strand til skov til moser og enge. Kommuneplanen udpeger naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser – både eksisterende og nye mulige områder. Disse udgør Solrød Kommunes bidrag til Grønt Danmarkskort.

Grønt Danmarkskort skal sikre et sammenhængende nationalt naturnetværk med henblik på at styrke biodiversiteten i Danmark.

Naturbeskyttelsesområderne er større sammenhængende naturområder af særlig betydning for dyre- og plantelivet. De økologiske forbindelser er linjer i landskabet, vandløb eller småbiotoper, der kan virke som trædesten for dyr og planter til at sprede sig til nye områder.

Solrød Kommunes vigtigste naturbeskyttelsesområder er Trylleskov-området, Karlstrup-Engstrup mose, Gammel Havdrup Mose, Jersie Mose, områderne omkring lagunen ved Staunings Ø og gravhøjene nord for Solrød Landsby.

Grønt Danmarkskort (RL 3.4.1)

Grønt Danmarkskort udgøres af eksisterende og potentielle naturbeskyttelsesområder, som vist på [Retningslinjekort for naturbeskyttelsesområder](#), og eksisterende og potentielle økologiske forbindelser, som vist på [Retningslinjekort for økologiske forbindelser](#).

Synergier

Naturudpegningerne har delvist sammenfald med udpegninger til skovrejsning og potentielle lavbundsarealer. Dette giver mulighed for synergi mellem flere interesser, herunder mulighed for klimatilpasningsløsninger, CO₂-reduktion og mulighed for rekreative tiltag ved ændret arealanvendelse.

Prioritering

For at fremme udpegningerne i Grønt Danmarkskort prioriteres naturindsatsen, hvor kommune eller stat er grundejer og/eller hvor det er muligt at indgå frivillige aftaler med lodsejere og andre eksterne aktører.

Redegørelse til RL 3.4.1

Grønt Danmarkskort skal sikre, at et sammenhængende nationalt naturnetværk med henblik på at styrke biodiversiteten i Danmark.

Du kan [se det samlede grønne danmarkskort \(for Solrød Kommune\) her](#).

Af [planloven](#) fremgår det at alle Natura 2000-områder skal udpeges til naturbeskyttelsesområder i Grønt

Danmarkskort i kommuneplanlægningen. Derudover skal følgende tre nationale kriterier, danne grundlag for øvrige udpegninger:

- Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser udenfor Natura 2000-områderne.
- Potentielle naturområder, som udvider eller skaber sammenhæng mellem eksisterende naturområder.
- Naturområder med synergieffekter for fx klimatilpasning, vandmiljø eller rekreation.

Ved udpegningerne har Solrød Kommune taget udgangspunkt i de tre nationale kriterier på følgende måde:

Solrød Kommune har - udover Natura 2000-områder på land - i udpegningen til Grønt Danmarkskort inddraget områder, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 i områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Det drejer sig om ferske enge, moser, overdrev, hede, strandenge, vandløb og søer.

Arealer, som kan skabe sammenhænge mellem Natura 2000-områder og andre områder med særlige beskyttelsesinteresser, er udpeget som potentielle naturområder eller potentielle økologiske forbindelser. Det drejer sig bl.a. om arealer, hvor kommunen vurderer, at der inden for en kortere periode kan etableres natur med høj bioscore.

Der er udpeget en række områder til både eksisterende og potentielle naturbeskyttelsesområder, som bidrager til klimatilpasning og rekreation. Heriblandt er arealer med bynær natur, bynære skovområder, som i høj grad anvendes til rekreative formål. Desuden er der udpeget lavtliggende arealer, der på sigt kan udvikle sig til vådområder, som udover at øge biodiversiteten vil kunne bidrage til en forbedret klimatilpasning.

Redegørelse for sammenhæng på tværs af kommunegrænser

Solrød Kommune indgik i 2018 sammen med Greve, Roskilde, Køge og Lejre kommuner i et lokalt naturråd, som optakt til udarbejdelsen af Grønt Danmarkskort. Naturrådet blev nedsat af staten og bestod af repræsentanter fra kommuner, grønne interesseorganisationer og erhvervsorganisationer. Naturrådet har ikke peget på specifikke områder, der bør indgå i Grønt Danmarkskort. I stedet har naturrådet peget på, hvordan indsatserne bør prioriteres, og at Grønt Råd (i Solrød Kommune) skal inddrages i arbejdet med Grønt Danmarkskort. Grønt Råd har under udarbejdelsen af kommuneplanen fået anledning til at kommentere nye og eksisterende udpegninger.

En stor del af udpegningerne i Grønt Danmarkskort er en del af større, sammenhængende naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser, som går på tværs af kommunegrænser. Solrød Kommune har i forbindelse med kommuneplanarbejdet været i dialog med nabokommunerne Greve, Køge og Roskilde for at sikre, at udpegningerne fortsat er gældende i de enkelte kommuner. Ingen områder er blevet reduceret på baggrund af denne dialog.

Redegørelse for anvendelse af digitale naturkort

Kommunen har anvendt [digitale naturkort](#) og egne natur- og artsregistreringer som grundlag for kommunens planlægning af Grønt Danmarkskort. Desuden bygger en del af udpegningerne af de eksisterende naturbeskyttelsesområder og eksisterende økologiske forbindelser på udpegninger foretaget i Regionplan 2005.

Kommunen har gjort brug af det digitale naturkorts data om artscore, der afspejler forekomsten af rødlistede arter samt bioscoren, som viser arealer, der har værdi eller potentiale som levested for rødlistede arter. Arbejdet med de digitale naturkort har vist, at der i Solrød Kommune er ganske få områder med en bioscore på over 7. Gennem denne proces har Solrød Kommune sikret, at alle arealer med en høj bioscore (over 7) er blevet inddraget i udpegningerne.

Områderne er med høj bioscore er koncentreret omkring Natura 2000-områderne Havdrup Mose og Staunings Ø-området samt Karlstrup Kalkgrav og Trylleskovsområdet.

Af Habitatdirektivets Bilag IV fremgår en række dyre- og plantearter, der er underlagt særlig beskyttelse. Der gælder et forbud mod at beskadige eller ødelægge bilag IV-dyrearters yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearters voksesteder. I Solrød Kommune er der i registreret følgende Bilag IV dyrearter:

Markfirben, spidssnudet frø, stor vandsalamander, vandflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, sydflagermus og skimmelflagermus.

Solrød Kommune har gennem arbejdet med det digitale kort sikret, at arealer med forekomst af Bilag IV-arter er blevet inddraget i udpegningerne.

Redegørelse for udvikling i Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort	Areal i Solrød Kommuneplan 2017	Areal i Solrød Kommuneplan 2021	Ændring i areal i perioden 2017-2021
Eksisterende naturbeskyttelsesområde	404 ha	426 ha	+22 ha
Potentielt naturbeskyttelsesområde	20 ha	51 ha	+31 ha
Eksisterende økologisk forbindelse	392 ha	371 ha	-21 ha*
Potentielt økologisk forbindelse	443 ha	617 ha	+174 ha

**I Kommuneplan 2017 dækkede udpegningen af de eksisterende økologiske forbindelser hele lagunen ved Staunings Ø (dvs. også det som ikke er land). I 2021 er kun medtaget landarealer, og derfor udgør de eksisterende økologiske forbindelser et mindre areal end i 2017.*

De væsentligste ændringer i forhold til Kommuneplan 2017 er følgende:

Der er tilføjet arealer langs Solrød Bæk mellem Havdrup og Solrød Landsby, da der her arbejdes med et større, sammenhængende vand- og naturprojekt. Dette udlægges som en potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen er desuden foretaget, da det udover forbedret natur indeholder drikkevandsinteresser og et stort potentiale som en rekreativ forbindelse mellem de to byer. I nær tilknytning til Solrød Bæk findes Tykmosen, der udpeges som nyt potentielt naturområde. Det er i dag et lavtliggende, opdyrket område, som er delvist vandlidende og ikke har den store dyrkningsværdi. På sigt kan det derfor på sigt udvikles til et decideret vådområde og bidrage til klimatilpasning for de nærliggende boligområder i Havdrup.

Strandområdet mellem Trylleskovsområdet i nord og Natura 2000-området i syd er udlagt som en potentiel økologisk forbindelse. I begge disse beskyttede områder er der relativt høj bioscore og målet er, at særligt mindre dyr kan spredes her (fx den sjældne sommerfugl Argus Blåfugl, som lever ud for Trylleskoven). Udvikling af dette areal forudsætter, at der fortsat kan etableres kystsikring.

Desuden er der udlagt en potentiel økologisk forbindelse på et mindre areal vest for Gammel Havdrup, hvor lodsejeren har vist interesse for at genoprette naturen.

I forbindelse med planlægningen for Green Hills (kommuneplantillæg nr. 7) udgik ca. 1,5 ha. natur, som var omfattet af undtagelsesbestemmelserne.

Solrød Kommune vil fremadrettet arbejde på at fastholde og forbedre naturkvaliteten i de eksisterende naturområder og eksisterende økologiske forbindelser. Samtidig vil Solrød Kommune løbende opdatere viden om forekomsten af plante- og dyrearter i kommunen.

Derigennem vil kommunen arbejde for at tilpasse de eksisterende økologiske forbindelser og udpege nye potentielle naturbeskyttelsesområder og nye potentielle økologiske forbindelser. Udpegningerne skal revideres ved næste kommuneplanrevision.

Eksisterende naturbeskyttelsesområder (RL 3.4.2)

Eksisterende naturbeskyttelsesområder (som vist på [Retningslinjekort for naturbeskyttelsesområder](#)) skal sikres mod forhold, f.eks. byvækst, veje, tekniske anlæg og anden planlægning, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter.

Hvis der tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om at den samlede økologiske værdi af området opretholdes, og at nye naturarealer så vidt muligt udlægges.

Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet.

Inden for naturområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af naturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for naturområder, der er særligt sårbare.

Særligt for Natura 2000-områder og beskyttelse af bilag IV-arter

Naturindsatserne i Natura 2000-områderne følger de statslige Natura 2000-planer og kommunens egne Natura 2000-handleplaner.

Hverken inden for eller uden for de internationale naturbeskyttelsesområder må der ske planlægning eller administration, som kan føre til forringelse af levesteder (yngle- og rasteområder) for de arter, som er listet på habitatdirektivets bilag IVa og IVb.

Redegørelse til RL 3.4.2

Gl. Havdrup Mose og Staunings Ø er udpeget som henholdsvis EU-fuglebeskyttelsesområde og EU-habitatområde, også kaldet Natura 2000-områder. Natura 2000-områderne rummer biologiske værdier af regional/national/international betydning. Inden for de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (fuglebeskyttelsesområder, habitatområder og Ramsarområder) skal forskrifterne i [Bekendtgørelse nr. 1595 \(Habitatbekendtgørelsen\)](#) følges, for at sikre at forbuddet mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for dyrearter og den strenge beskyttelse af plantearter i henhold til direktivets artikel 12 og artikel 13 efterkommes.

EU-beskyttelsen af disse plante- og dyrearter gælder uanset om de forekommer inden for et af de udpegede områder eller udenfor. Arterne fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Det er staten, der fastsætter mål og retningslinjer for indsatsen i naturplanerne, og kommunerne, der udarbejder handleplaner og forestår aftaler med lodsejere. Udpegningerne er sket for at sikre levesteder og spredningsmuligheder for det vilde plante- og dyreliv, for at sikre en stor artsrigdom (biodiversitet) samt for at værne om truede og sårbare arter.

Natura 2000-områderne er omfattet af EU-direktiver, som skal sikre, at forbuddet mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for dyrearter og den strenge beskyttelse af plantearter efterkommes. Statens Naturplaner og de kommunale handleplaner for områderne danner administrationsgrundlag herfor. De kommunale handleplaner for beskyttelse af vandmiljø og natur anviser midlerne til at opnå målene.

Se handleplaner for de to Natura 2000-områder hhv. [Gl. Havdrup Mose](#) og [Staunings Ø](#).

Eksisterende økologiske forbindelser (RL 3.4.3)

Eksisterende økologiske forbindelser (se [Retningslinjekort for økologiske forbindelser](#)) skal sikres mod forhold, f.eks. byvækst, veje, tekniske anlæg og anden planlægning, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter.

Der må ikke foretages ændringer, som overskærer de økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer forbindelsernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger til opretholdelse af en sammenhængende natur.

Sammenhængen og naturindholdet af de økologiske forbindelser skal på sigt styrkes, og dyr og planter mulighed for spredning mellem naturområderne skal på sigt forbedres.

Redegørelse til RL 3.4.3

Økologiske forbindelser forbinder større og mindre naturbeskyttelsesområder og giver mulighed for, at planter og dyr kan spredes gennem dyrkede områder. Økologiske forbindelser er således sammenhængende "ledelinjer" gennem agerlandet, bestående af eksisterende små naturtyper (eng, mose, småskove, læhegn, vandløb m.v.) og mindre dyrkede arealer.

Nye naturtyper kan etableres, hvor der er "huller i forbindelsen", for at skabe ubrudte forløb gennem dyrkningsarealerne, og der er mulighed for naturgenopretning og etablering af nye levesteder i den økologiske forbindelse.

Potentielle naturbeskyttelsesområder (RL 3.4.4)

De potentielle naturbeskyttelsesområder (som vist på [retningslinjekort for naturbeskyttelsesområder](#)) må som hovedregel ikke inddrages til formål, der kan forringe naturindholdet eller vanskeliggøre, at området på et senere tidspunkt kan omdannes til naturområde.

Inden for de potentielle naturområder kan være udpeget naturområder der bidrager til andre formål, fx til at forbedre vandkvalitet, klimatilpasning eller rekreative formål.

Redegørelse til RL 3.4.4

Potentielle naturbeskyttelsesområder kan sammen med eksisterende økologiske forbindelser medvirke til at udvide eksisterende værdifulde naturbeskyttelsesområder.

I de potentielle naturbeskyttelsesområder er der mulighed for på sigt at skabe bedre naturkvalitet.

I de udpegede områder vil der ofte ligge arealer, der i forvejen har en ekstensiv udnyttelse som eksempelvis græsningsarealer

Potentielle økologiske forbindelser (RL 3.4.5)

I det omfang at det er muligt skal de potentielle økologiske forbindelser (som vist på [retningslinjekort for økologiske forbindelser](#)) realiseres, hvorved at de overgår til at være egentlige økologiske forbindelser.

Inden for potentielle økologiske forbindelser skal ændringer i arealanvendelsen, byggeri samt anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende så vidt muligt undgås, hvorved at mulighederne for på sigt at skabe en økologisk forbindelse opretholdes.

Redegørelse til RL 3.4.5

Potentielle økologiske forbindelser kan sammen med eksisterende økologiske forbindelser og potentielle naturområder medvirke til at udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder.

I de potentielle økologiske forbindelser er der mulighed for på sigt at skabe bedre naturkvalitet. Udpegningerne knytter sig ofte til eksisterende strukturer og elementer i landskabet som eksempelvis ådale, vandløb, mindre søer, levende hegn og større infrastrukturanlæg.

Ved ændringer i arealanvendelsen, byggeri samt anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende vil Solrød Kommune foretage konkret, individuel sagsbehandling med henblik på, om ændringen hindrer en fremtidig realisering af de potentielle økologiske forbindelser.

Naturen uden for beskyttelsesområderne (RL 3.4.6)

Uden for de udpegede områder i Grønt Danmarkskort er der småbiotoper, der udgør mindre naturlokaliteter i agerlandet. Disse er nødvendige for at bevare et alsidigt plante- og dyreliv.

Småbiotoperne kan udgøre en form for "helle" mellem adskilte naturområder og muliggør dermed, at planter og dyr kan spredes. Småbiotoperne omfatter grøfter, levende hegn, jord- og stendiger, markskel, og andre uopdyrkede pletter.

Lavbundsarealer (3.4.7)

De udpegede lavbundsarealer (se [Retningslinjekort for lavbundsarealer](#)), der kan genoprettes som vådområder, og øvrige lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugsdriften.

Eventuelt nødvendigt byggeri, anlæg og regulering af terræn skal placeres og udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde, eng og/eller til opstuvning af overfladevand som led i klimatilpasning.

Redegørelse til lavbundsarealer (RL 3.4.7 og 3.4.7.1)

Lavbundsarealer er lavtliggende områder, tidligere enge og moser, afvandede søer og tørlagte kyststrækninger og tidligere fjorde, som nu i vidt omfang er opdyrket til landbrug.

Kommuneplanen udpeger alle lavbundsarealer, og herunder hvilke der har potentiale for at blive genoprettet som vådområder.

Kommuneplanens retningslinjer skal sikre, at der ved ønsker om byggeri, anlæg og ændret anvendelse altid sker en konkret vurdering i forhold til muligheden for at genoprette vådområderne.

Karlstrup-Engstrup Mose og Jersie Mose er udpeget som lavbundsarealer, der skal kunne genoprettes som vådområder. Øvrige lavbundsarealer er udpeget i Staunings Ø-området, Havdrup Mose, Trylleskovområdet samt langs Solrød Bæk og Skensved Å.

Såfremt afgrænsning af et lavbundsområde, der kan genoprettes som vådområde, ændres, skal udpegningen arealmæssigt svare til den hidtidige udpegning, jf. "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017".

Inden for de udpegede lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder, kan der gennemføres undersøgelser og projekter med det formål at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet og/eller for at understøtte tiltag med klimatilpasning.

Genopretning af vådområder består i at genskabe den naturlige vandstand ved at regulere dræning, grøfter, oppumpning og opstemning. De konkrete projekter vil blandt andet blive gennemført som led i kommunens vandhandleplan, men kan også have en positiv sideeffekt med reduktion af udledning af drivhusgasser. Nye vådområder kan også bidrage til øget biodiversitet og kan potentielt indgå i forbindelse med klimatilpasning, hvor tilbageholdelse af overfladevand mere hensigtsmæssigt kan foregå i det åbne land.

Lavbundsarealer i byområder er ikke omfattet af retningslinjerne og er derfor ikke vist på [Retningslinjekort for lavbundsarealer](#). Kortet viser kun lavbundsarealer inden for kommunegrænsen, eftersom retningslinjerne i denne kommuneplan kun kan regulere forholdene inden for kommunegrænsen.

Lavbundsareal inden for Solrød Erhvervskile (RL 3.4.7.1)

Det udpegede lavbundsareal, der kan genoprettes som vådområde og med risiko for oversvømmelse, i den sydlige del af rammeområde 419, skal senest samtidigt med lokalplanlægning af området ved kommuneplantillæg fjernes og erstattes med en tilsvarende udpegning et andet sted i kommunen. I den sammenhæng vil der foretages afværgeforanstaltninger i og uden for rammeområderne.

Supplerende redegørelse til 3.4.7.1

[Tillæg nr. 1 til Solrød Kommuneplan 2017](#) blev udarbejdet for at skabe rammerne for et kommende nyt erhvervsområde til transport- og logistikerhverv (Solrød Erhvervskile).

I forbindelse med forslaget til kommuneplantillægget blev udarbejdet en miljørapport med tilhørende OSD-redegørelse af både forslag til kommuneplantillægget og forslag til spildevandstillæg nr. 2-2018 af Solrød Erhvervskile. Miljørapporten blev offentliggjort sammen med forslaget til dette kommuneplantillæg og er at finde sammen med kommuneplantillægget (følg linket til tillæg nr. 1 herover).

Retningslinje 3.4.7.1 (tidligere 3.4.4.1) blev tilføjet i kommuneplanen, da tillæg nr. 1 trådte i kraft den 7. februar 2019.

Generel redegørelse for natur

Solrød Kommunes vigtigste naturbeskyttelsesområder er Trylleskoven, Karlstrup-Engstrup moser, Gammel Havdrup Mose, Jersie Mose, områderne omkring lagunen ved Staunings Ø og gravhøjene nord for Solrød Landsby.

Karlstrup-Engstrup Moser er hovedsageligt ejet af Naturstyrelsen og administreres af denne. De øvrige arealer er kortlagt og beskrevet nærmere i Naturkvalitetsplanen, hvori målsætningerne for de enkelte områder også er angivet sammen med truslerne mod områdernes biodiversitet.

Ud over de ovenfor nævnte naturbeskyttelsesområder findes en række mindre naturbeskyttelsesområder i det åbne land. Det drejer sig om mindre søer, moser og enge, der lige som de større naturområder i stort omfang er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer i disse områder uden dispensation fra kommunen.

Solrød Kommune har ansvaret for og løser en række opgaver inden for natur- og miljøområdet. For at styrke kommunens grundlag for varetagelsen af disse opgaver, vedtog Solrød Kommune den 23. december 2020 Naturkvalitetsplan 2020-2024.

[Se Naturkvalitetsplanen her.](#)

Ejere af landbrugsarealer tilskyndes til at udnytte tilskudsmuligheder til at gennemføre naturforvaltningsprojekter for at forbedre leveforholdene for dyr og planter - fx forbedring af vandhuller, skovrejsning og miljøvenlig jordbrugsdrift.

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land her.](#)

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

Yderligere redegørelse med anbefalinger fra landskabsanalysen

For Karakterområde 1, "Hovedlandskabet", anbefales at:

- Havdrup Mose (1A) bør beskyttes, og den karakteristiske lysåbne natur bør bevares og sikres mod tilgroning.
- De drænede og dyrkede marker i Havdrup Mose bør genoprettes som naturområde.

For Karakterområde 2, "Jersie og Solrød landbrugslandskab", anbefales at:

- Jersie Mose-Hyllemose (2A) bør beskyttes, og den karakteristiske lysåbne natur bør bevares og sikres mod tilgroning.
- De drænede og dyrkede marker i delområdet Jersie Mose-Hyllemose (2A) bør genoprettes som naturområde.

For Karakterområde 3, "Karlsunde-Karlstrup bakkelandskab", anbefales at:

- Karlsunde-Karlstrup Moser (3D) bør beskyttes, og den karakteristiske lysåbne natur bør bevares og sikres mod tilgroning.
- Der bør sikres en større dyrkningsmæssig buffer til vandløbene, således at de har mulighed for at blive reetableret som enge.

For Karakterområde 8, "Kysten", anbefales at:

- Strandengen ved Jærnen (8C) bør beskyttes, og den karakteristiske lysåbne natur bør bevares.

Karakterområderne 4, 5, 6 og 7 ligger alle i Greve Kommune. Du kan [se kort med de fire karakterområder her](#).

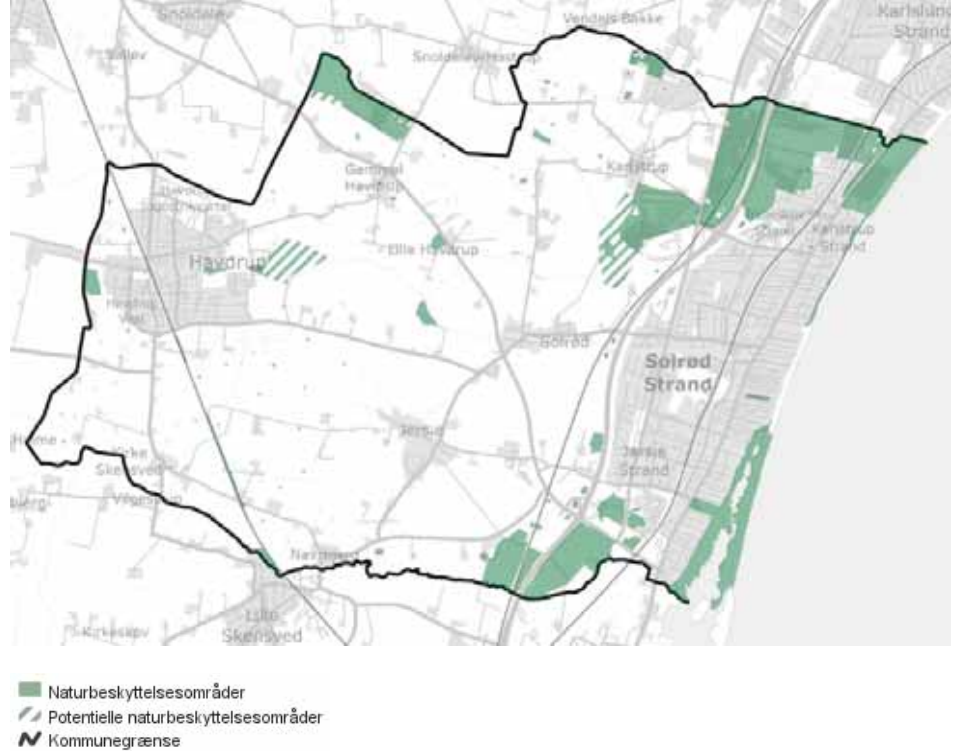
Yderligere redegørelse vedrørende Det Grønne Danmarkskort

Ifølge forpligtelserne i Naturbeskyttelseslovens § 52 er Solrød Kommune forpligtet til at pleje kommunalt ejede § 3 beskyttede områder og arealer indenfor Natura 2000. Staten har udarbejdet Natura 2000-planer for alle Natura 2000-områderne.

Solrød Kommune har i samarbejde med nabokommunerne udarbejdet handleplaner for Natura 2000-områderne. Du kan se Natura 2000-handleplan for Gammel Havdrup Mose [her](#) og Natura 2000-handleplan for Ølsemagle Strand og Staunings Ø [her](#).

Ifølge Miljømålsloven er kommunen forpligtet til at realisere disse planer. Dette indebærer også, at indgå aftaler med private lodsejere, som kan bidrage til realiseringen. Naturkvalitetsplanen danner det administrative grundlag for varetagelsen af en række opgaver inden for natur- og miljøområdet.

Det Grønne Danmarkskort kan desuden bruges til at udpege nye områder, der understøtter tilpasningen til fremtidige klimaforandringer. Disse områder kan være med til at sikre en god og bæredygtig natur og et godt vandmiljø, samt et bæredygtigt bysamfund.

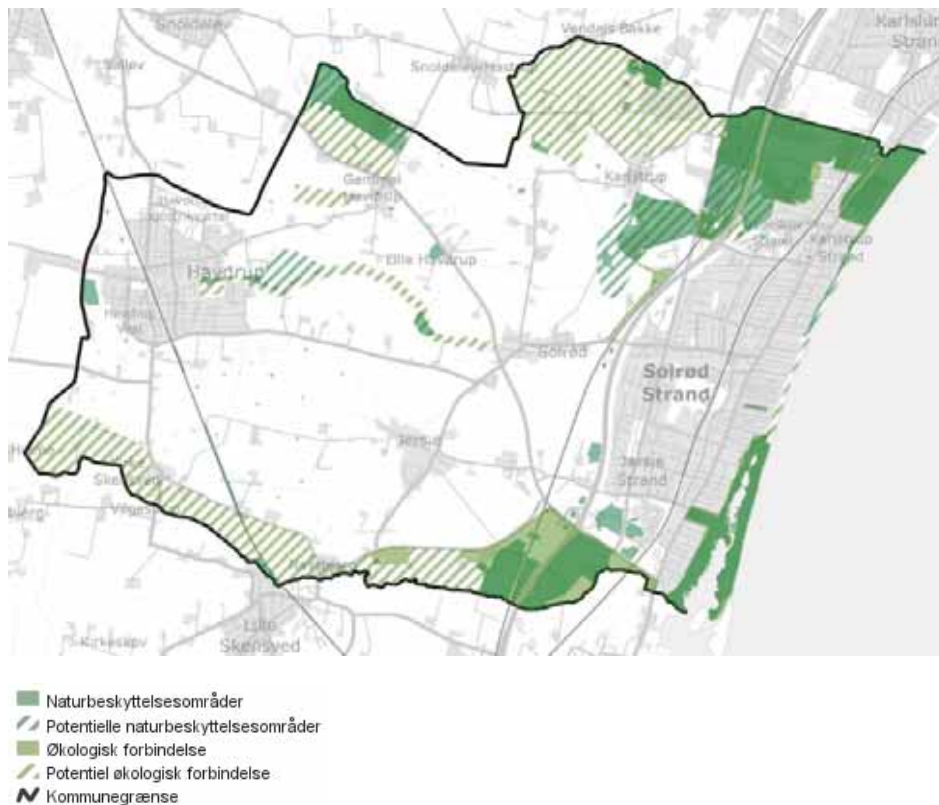




Grønt Danmarkskort

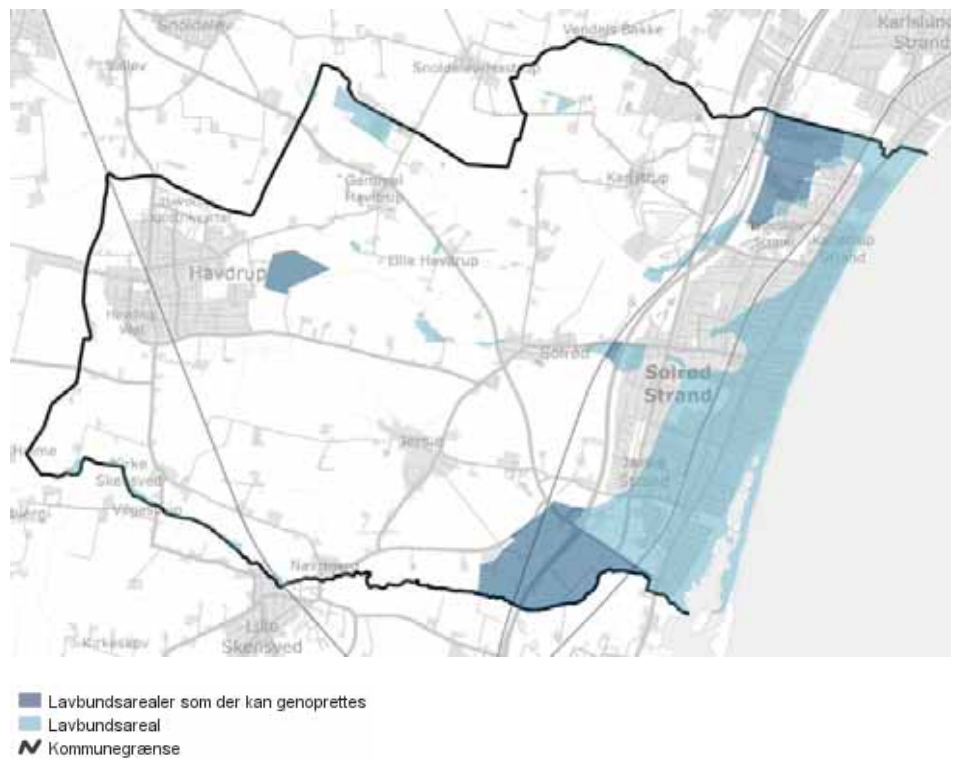
Her kan du se Grønt Danmarkskort samlet - og du har mulighed for at tænde/slukke for de viste lag ved at tilføje/fjerne "flueben" i signaturforklaringen under kortet.

Kortet er en samlet visning af [Retningslinjekort for naturbeskyttelsesområder](#) og [Retningslinjekort for økologiske forbindelser](#).



RELATERET INDHOLD

- > [Se retningslinjer for natur & Grønt Danmarkskort her.](#)
- > [Se oversigt over retningslinjer for hele det åbne land her.](#)
- > [Se Solrød Kommunes Naturkvalitetsplan 2020-2024 her.](#)
- > [Se Landskabsanalysen for Solrød Kommune her.](#)
- > [Hent tema om det åbne land & landsbyer her som pdf \(2,8 Mb\).](#)



Retningslinjer for kulturmiljøerne

Interesseområderne er defineret ud fra de kulturhistoriske spor, der kan ses i landskabet fra oldtiden og nyere tid - eksempelvis gravhøje, kirker og landsbyer, samt de kulturhistoriske helheder i landskabet – de såkaldte kulturmiljøer. Kulturmiljøerne afspejler træk af den udvikling, der er foregået. Alle landsbyer med nærmeste omgivelser udgør en vigtig del af kommunens kulturarv.

Det samme gælder to karakterområder med meget fint bevarede udskiftningsmønstre, der sammen skaber samlede bebyggelser med store åbne markflader. Udskiftningsmønstrene kan stadig fornemmes i bebyggelsesmønstret og markinddelingen. Jersie Landsby er kendetegnet ved at være stjerneudskiftet. Denne struktur med markinddelingen, de levende hegn i skel og vejstrukturen udgør tilsammen et kulturhistorisk træk, der bør bevares. Et mindre område nord for Tykmosevej er kendetegnet ved at være kamudskiftet, hvor bebyggelsen er let tilbagetrukket langs den ene side af vejen.

Udover de udpegede beskyttelsesområder kommer sten- og jorddiger, der er omfattet af [Museumsloven](#).

Retningslinjerne for kulturværdierne fremgår herunder. Redegørelser er at finde under de enkelte retningslinjer og til sidst i listen herunder.

Ændring af tilstand og arealanvendelse (RL 3.5.1)

Inden for de udpegede beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller forringer muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller en lokalplan.

Redegørelse til 3.5.1

Beskyttelsesværdierne omfatter landskabelige, geologiske, biologiske og kulturhistoriske interesser i det åbne land samt lavbundsarealer, der kan genoprettes til naturområder.

Retningslinjerne skal sikre, at disse værdier ikke forringes. Det vil sige, at det skal vurderes, om et konkret indgreb i form af bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse forringer de konkrete værdier i et område.

Kulturspor fra oldtiden er ofte sårbare over for dræning og dybdepløjning, da sporene ofte ligger under dyrkningslagene.

Karlstrup-området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø, herunder den gamle del af landsbykernen og de nære jorder samt Karlstrup Kalkgrav og Karlstrup-Engstrup Mose.

Landsbyejerlauget Havdrup, landsbykernen i Jersie, Kirke Skensveds landsbykerne og nærmeste jorder samt stationsbymiljøet langs Hovedgaden i Havdrup er endvidere udpeget som "bevaringsværdige kulturmiljøer". Endelig er dele af Jersie-, Kirke Skensved- og Ulvemose Ejerlav udpeget som "øvrige kulturmiljøer".

En "sammenhængende helhed" er eksempelvis en landsby med omliggende dyrkningsarealer og landskabstræk, markskel, vejforløb, der tilsammen udgør en helhed.

Beskyttelsesværdierne omfatter landskabelige, geologiske, biologiske og kulturhistoriske interesser i det åbne land samt lavbundsarealer, der kan genoprettes til naturområder.

Særlige samfundsmæssige hensyn (RL 3.5.2)

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde interesseområder.

Redegørelse til 3.5.2

Et "væsentlige samfundsmæssige hensyn" vil sige, at ændringerne skal begrundes som nødvendige ud fra almene interesser og samfundsmæssige behov og tilgodese både lokale og overordnede almene hensyn. Eksempelvis kan det omhandle gennemførelse af en overordnet vej, jernbane og lignende.

Bevaring af registrerede kulturhistoriske spor (RL 3.5.3)

Solrød Kommune skal arbejde for at bevare registrerede spor, så det er muligt at opleve tidligere tiders bosætning, erhverv og levevilkår, herunder sammenhængen med naturgrundlaget.

Redegørelse til 3.5.3

Slots- og Kulturstyrelsens [nationale register over fortidsminder](#) indeholder en oversigt over synlige kulturhistoriske spor i kommunen med begrundelse for udpegningen.

Kirkeomgivelser (RL 3.5.4)

Inden for de afgrænsede kirkeomgivelser må byggeri, anlæg og skovplantning kun gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

Yderligere redegørelse med anbefalinger fra landskabsanalysen

For Karakterområde 1, "Hovedlandskabet", anbefales at:

- Indkig til kirkerne i Kirke Skensved og Gl. Havdrup bør fastholdes.
- Jernbanebetjeningshuset bør bevares som formidler af jernbanehistorien.

For Karakterområde 2, "Jersie og Solrød landbrugslandskab", anbefales at:

- Den stjerneformede udskiftningsstruktur med vejstrukturen, markinddelingen og de levende hegn i skel bør bevares.
- Området med de fritliggende gravhøje nord for Solrød skal sikres mod ændret arealanvendelse og tekniske anlæg, som vil sløre oplevelsen af området. Gravhøjene skal ligeledes sikres mod tilgroning.
- Der bør skabes indsigt til middelalderkirkerne i Jersie og Solrød, og indsigten til møllen (Solrød) fra området i nord bør fastholdes.

For Karakterområde 3, "Karlsunde-Karlstrup bakkelandskab", anbefales at:

- Bevoksningen omkring Karlstrup Kirke bør beskæres, således at der sikres en bedre indsigt til den fritliggende kirke.
- Karlstrup Kalkgrav (3C) bør bevares som en væsentlig formidler af den tidligere råstofgravning i området.
- Den gamle Korporalskro bør bevares for at sikre tidsdybden i området.

For Karakterområde 8, "Kysten", anbefales at:

- Ingen specifikke anbefalinger vedrørende kulturhistorie for område 8.

Karakterområderne 4, 5, 6 og 7 ligger alle i Greve Kommune. Du kan [se kort med de fire karakterområder her](#).

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land](#).

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

Retningslinjekort for kultur



-  Kirkeomgivelse
-  Område med kulturhistorisk værdi
-  Særligt bevaringsværdigt kulturmiljø
-  Bevaringsværdigt kulturmiljø
-  Særlig landsby
-  Øvrig landsby
-  Kommunegrænse

Retningslinjer for landbruget

Solrød Kommune er den kommune i Region Sjælland, som har færrest dyr pr. ha. jord. Der er ingen store dyrebedrifter og kun ca. 8 landbrug, som har over 3 dyreenheder.

Solrød Kommune er kendetegnet ved gode dyrkningsjorde, som består primært af lerjord. Der forekommer dog også lerholdig sand (primært langs kysten) samt organisk jord.

Jordbrugsarealet udnyttes primært til planteavlsbedrifter og sekundært til svine-, kvæg- og hesteavlsbedrifter.

Retningslinjer for landbrug fremgår herunder. Redegørelser er at finde under de enkelte retningslinjer og til sidst i listen herunder.

Særligt værdifulde landbrugsområder (RL 3.6.1)

De særligt værdifulde landbrugsområder, som vist på [Retningslinjekort for landbrug](#), skal søges opretholdt til landbrugsformål.

Redegørelse til RL 3.6.1

Planlægningen skal sikre landbrugserhvervets udviklingsmuligheder og der igennem bevare det åbne lands karakter af landbrugsland.

Eksisterende, sammenhængende landbrugsområder skal så vidt muligt bevares og ikke splittes op af andre former for arealanvendelse.

Byudvikling, tekniske anlæg, rekreative anlæg m.m. bør placeres tæt på eksisterende byområder, således at den klare grænse mellem by og land bevares.

Landbruget i planlægningen (RL 3.6.2)

Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg m.v. skal der i kommune- og lokalplanlægningen i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

Redegørelse til RL 3.6.2

Ved planlægning til andre formål bør der ske en vurdering af de berørte landbrugsejendommers arronderingsforhold (strukturen i dyrkningsflader, agrenes beliggenhed i forhold til hinanden og i forhold til bygninger m.v.), investeringsniveau og størrelse, således at ejendommene ikke forringes unødigt.

Nødvendige driftsbygninger skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bygninger, og det anbefales at friholde områder med landskabelige værdier for større, markante bygninger (jf. [retningslinje 3.8.6 afsnittet om byggeri i det åbne land](#)).

Afstand til miljøfølsom anvendelse (RL 3.6.3)

Der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som f.eks. boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

Lavbundsarealer (RL 3.6.4)

Inden for områder, herunder landbrugspligtige arealer, der er udpeget som lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder, kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskning af næringsstoffer til vandmiljøet. I de udpegede områder må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg m.m., som forhindrer, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

Redegørelse til RL 3.6.4

Lavbundsarealer fremgår af [Retningslinjekort for lavbundsarealer](#), under afsnittet om natur her i temaet om det åbne land.

Se i øvrigt også retningslinje 3.4.4 om lavbundsarealer under [Retningslinjer for Natur](#).

Placering af store husdyrsbrug (RL 3.6.5)

Der kan ikke placeres store husdyrbrug i Solrød Kommune.

Redegørelse til RL 3.6.5

Hele landområdet i kommunen er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), heraf er en del af området dårligt beskyttet mod nitratudvaskning og er derfor også udpeget som nitrutfølsomt indvindingsområde (se [Retningslinjekort for grundvand](#)).

Kommunen ser det endvidere ikke hensigtsmæssigt at placere store husdyrbrug inden for en afstand af 1.000 m fra henholdsvis byzone og landsbyer.

Yderligere redegørelse for landbrug

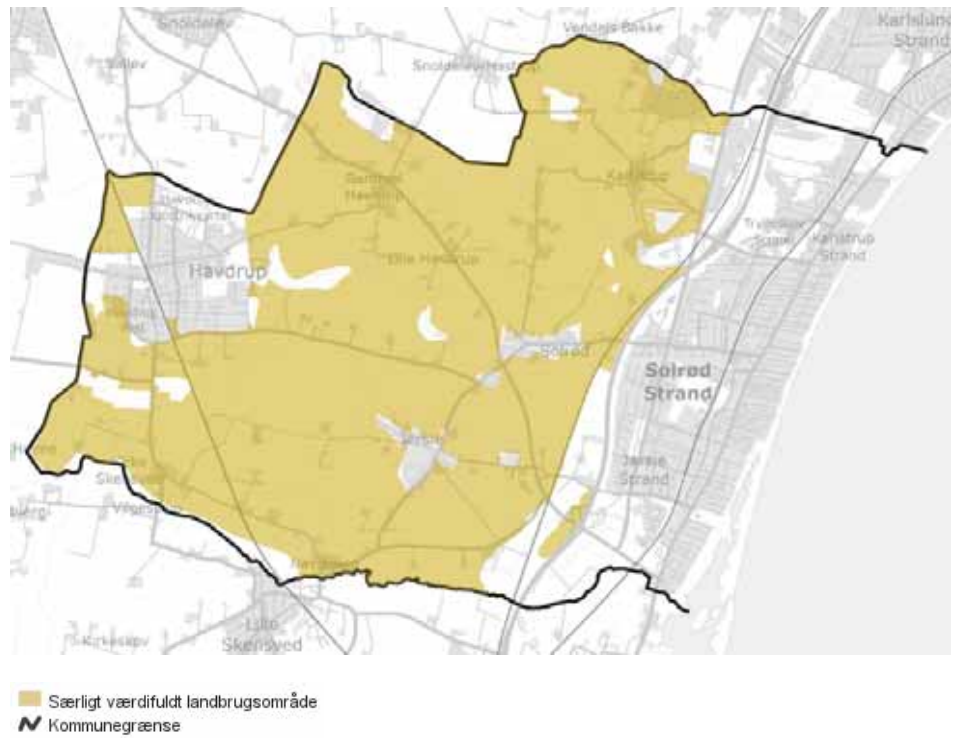
Ifølge VVM-reglerne i Planloven (Vurdering af Virkninger på Miljøet) har en landmand pligt til at anmelde enhver etablering eller udvidelse af eget anlæg i intensiv husdyravl. Formålet er først og fremmest at sikre, at omgivelserne (mennesker og landskab) ikke generes af ammoniakfordampning fra stalde og gyllebeholdere eller spredning af husdyrgødning på markerne.

Der kan findes information om aktuelle støtteordninger på [Landbrugsstyrelsens hjemmeside](#), hvor det bl.a. er beskrevet efter hvilke kriterier støtten udbetales

Den seneste analyse af jordbrugserhvervene i Solrød Kommune er udarbejdet af Statsforvaltningen i 2009, og der er ikke medtaget tal fra denne analyse, da disse ikke længere er aktuelle. Der vil i den kommende planperiode blive udarbejdet ny analyse af jordbrugserhvervene i Solrød Kommune.!!!???

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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



Retningslinjer for skovrejsning

I Solrød Kommune findes de offentlige skove, Trylleskoven, Firemileskoven, Karlstrup Nyskov og Havdrup Nyskov.

Staten ønsker skovarealet fordoblet inden for en trægeneration. Det vil medføre, at Danmarks skovareal vil øges fra de nuværende 11-12 % til 20-25 % inden udgangen af dette århundrede. Målet er en ligelig fordeling på private og statslige skovområder. Hensigten er at fremme hensynet til friluftslivet, det vilde plante- og dyreliv samt at beskytte grundvands- og drikkevandsressourcerne.

Retningslinjer for skovrejsning fremgår herunder. Redegørelser er at finde under de enkelte retningslinjer og til sidst i listen herunder.

Ønsket skovrejsning (RL 3.7.1)

Udpegede skovrejsningsområder (positivområder) ønskes tilplantet med skov.

Skovrejsning inden for positivområder er uanset denne udpegning underlagt anden lovgivning, herunder beskyttelseshensyn i naturbeskyttelsesloven og museumsloven.

Redegørelse for RL 3.7.1

I kommuneplanen er der udpeget arealer til skovrejsning (positivområder), hvor det ud fra en samlet vurdering vil være hensigtsmæssigt med mere skov. Det sker ud fra et ønske om at øge biodiversiteten, beskytte grundvandet samt at bidrage til reduktion af CO₂-udledningen.

Solrød Kommune kan ikke pålægge en privat grundejer at rejse skov, da skovrejsning bygger på et princip om frivillighed. Eksisterende arealanvendelse f.eks. til landbrugsformål kan fortsætte som hidtil, selvom om arealet er udpeget som positivområde for skov.

Alle skovrejsninger skal VVM-screenes for at afdække eventuelle negative virkninger på miljøet.

Skovrejsning i området ud mod Roskildevej kræver dispensation fra vejbyggelinjen og forudsætter dispensation fra Vejdirektoratet.

De højdebegrænsende indflyvningsplaner omkring Roskilde Lufthavn skal respekteres ved rejsning af skov.

Af tinglyste deklARATIONER kan der langs jordlagte højspændingsledninger være forbud mod beplantning med dybdegående rødder, og tilsvarende langs højspændingsluftledninger være forbud mod skovrejsning. Energistyrelsen anbefaler 15 meters vandret afstand fra luftledninger ved plantering af træer.

Der ydes tilskud til privat skovrejsning på landbrugsjorder, jf. [Skovloven](#).

Uønsket skovrejsning (RL 3.7.2)

Inden for områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområder), må der ikke plantes skov.

Redegørelse for RL 3.7.2

I områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområder), er der forbud mod plantning af skov. Kommunen kan dog i særlige tilfælde dispensere til skovrejsning i områderne.

Trods skovenes mange positive sider, er der også områder, hvor skovrejsning er uønsket. Det er blandt andet områder, der rummer værdier af landskabelige, geologiske, kulturhistoriske og biologiske interesser, som ikke er forenelige med skovrejsning. Endvidere kan der være hensyn til dyrkningsjorder af høj kvalitet og områder, hvor der skal anlægges veje, ske byudvikling eller øvrige væsentlige interesser. I Solrød Kommune gælder det f.eks. omkring gravhøjene ved Solrød landsby samt transportkorridor og kystkilder, som er udpeget i [Fingerplan 2019](#).

Øvrige landområder (RL 3.7.3)

Inden for de øvrige landområder (neutralområder) kan der plantes skov efter en konkret vurdering.

Yderligere redegørelse med anbefalinger fra landskabsanalysen

For Karakterområde 1, "Hovedlandskabet", anbefales at:

- Skovrejsning i området strider mod landskabets karakteristiske åbne karakter og de frugtbare jorde, som historisk set har fordret intensiv dyrket landbrug i området.

For Karakterområde 2, "Jersie og Solrød landbrugslandskab", anbefales at:

- Skovrejsning i området strider generelt mod landskabets karakteristiske åbne karakter og frugtbare jorde, som historisk set har fordret intensiv dyrket landbrug i området.
- Skovrejsning i området lige vest for motorvejen, som er udpeget med det strategiske mål vedligehold/forbedre, kan bidrage til en afskærmning mod motorvejen og bybåndet. Dog skal skovrejsning i området gøres under hensyntagen til de fritliggende gravhøje, som fortsat skal fremstå synlige i landskabet fra nord til vest.

For Karakterområde 3, "Karlsunde-Karlstrup bakkelandskab", anbefales at:

- Området bør generelt friholdes for skovrejsning, da det strider mod landbrugslandskabets dyrkede eller afgræssede arealer.
- Firemileskoven (3A) bør sikres som et væsentligt bynært fritidsområde.

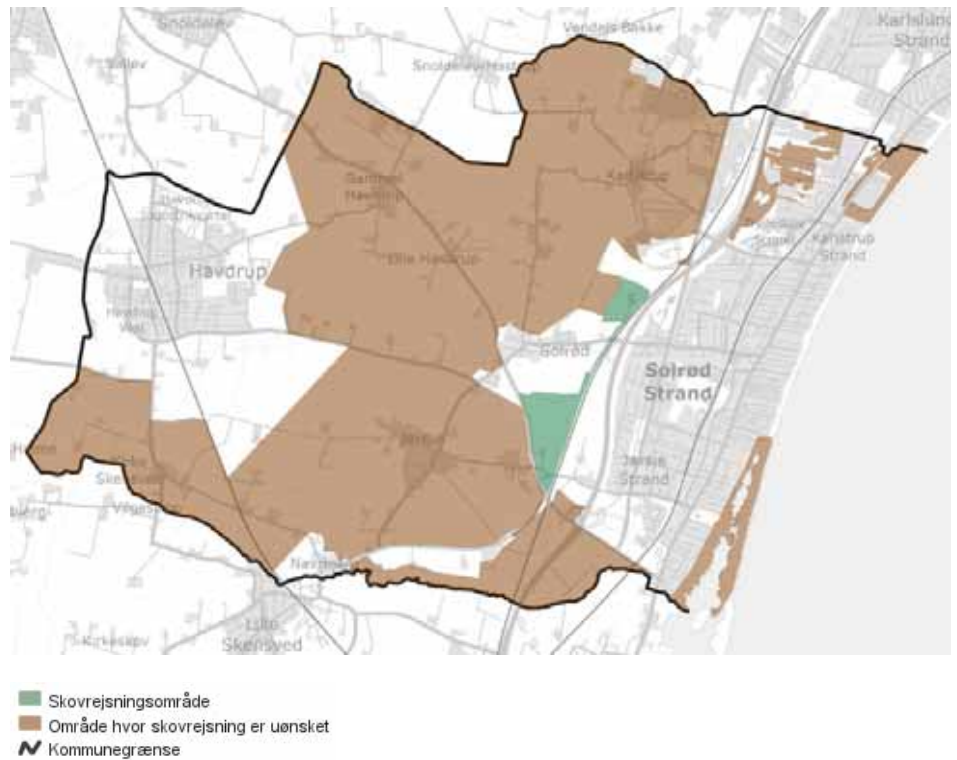
For Karakterområde 8, "Kysten", anbefales at:

- Området bør friholdes for ny skov, da det strider mod kystlandskabets åbne karakter og oplevelsen af den sammenhængende kyststrækning.
- Bevoksningen, der skærmer for bebyggelsen mod vest, bør fastholdes som områdets afgrænsning mod byen.

Karakterområderne 4, 5, 6 og 7 ligger alle i Greve Kommune. Du kan [se kort med de fire karakterområder her](#).

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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



Retningslinjer for byggeri og anlæg i landzone

Landområdet skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, der ikke er nødvendigt for landsbrugets drift. Det overordnede formål med landzonebestemmelserne er at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, således at dette beskyttes. Retningslinjerne for byggeri og anlæg udgør principperne i grundlaget for landzoneadministrationen i kommunen, hvor meddelelse om landzonetilladelse ofte beror på en konkret vurdering. Endvidere følges den til enhver tid gældende Planlov.

Undtaget fra retningslinjerne er de landsbyer og andre områder, som er omfattet af en lokalplan med bonusvirkning (dvs. har bestemmelser, der giver muligheder udover mulighederne i landzone).

Landzoneområdets afgrænsning fremgår af [Redegørelseskort for byggeri og anlæg i landzone](#).

Ny bebyggelse samt væsentlige ombygninger kræver som udgangspunkt byggetilladelse.

Landskabet (RL 3.8.1)

Landskabets karakteristika og kontrasten mellem byområder, landsbyer og det åbne land ønskes bevaret.

Udstykning (RL 3.8.2)

Normalt meddeles der ikke landzonetilladelse til udstykning til ny selvstændig bebyggelse i det åbne land eller til frastykning af en bolig, der er opført som medhjælper-/aftægtsbolig eller som indrettet bolig i overflødiggjort driftsbygning.

Ligeledes meddeles der normalt ikke tilladelse til udstykning af en parcel med henblik på, at den skal henligge som ubebygget ejendom til rekreative formål (f.eks. jagt og fiskeri), da dette kan medføre en belastning af landskabet i form af hegning, skiltning, beplantning, terrænændringer m.m.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til udstykning til opførelse af tekniske anlæg, som nødvendigvis må placeres i det åbne land.

Ny bebyggelse (RL 3.8.3)

Ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, når der er tale om beboelsesbygninger. Hvad angår driftsbygninger kan der være forhold, der betinger, at driftsbygninger placeres uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.

Byggeri, såsom landbrugsbygninger, stuehuse og eventuelle udvidelser af eksisterende godkendte erhverv, skal afstemmes efter landskabet og den typiske byggestil i området, herunder de egnskarakteristiske former og materialer.

Inden for de udpegede landskabs-, natur- og kulturhistoriske interesseområder skal der stilles særlige vilkår til opførelse af bebyggelse, herunder vurdering af om placering af ny bebyggelse er muligt.

Såfremt planlagt byggeri ikke afstemmes i henhold hertil, vil kommunen kunne udarbejde lokalplan i henhold til Planlovens § 14 (forbud mod at etablere forhold førend der er udarbejdet lokalplan).

Nødvendige trafik- og forsyningsanlæg samt ikke-bymæssige friluftsanlæg, der kan begrundes i et væsentligt samfundsmæssigt behov, kan placeres i landområdet efter afvejning med andre arealinteresser.

Redegørelse til 3.8.3

Som hovedregel skal landområdet friholdes for yderligere byfunktioner, det vil sige der kun kan opføres bebyggelse og anlæg der er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrugets drift samt, skovbrug og fiskeri.

Boliger (RL 3.8.4)

Som hovedregel kan der ikke opføres nye, selvstændige boliger i landzone. Nye boliger skal søges placeret i byzone og byudviklingsområder for at modvirke byspredning i det åbne land.

Det er muligt at indrette én ekstra bolig i en overflødiggjort landbrugsbygning.

Hvis boligen ombygges væsentligt, eller hvis bebyggelsen, hvori boligen indrettes, er opført inden for de sidste 5 år, kræver det en landzonetilladelse.

Boligen kræver også landzonetilladelse, hvis den indrettes i en bygning, der ikke har status som overflødiggjort landbrugsbygning (f.eks. udhus eller erhverv).

Redegørelse til 3.8.4

Ud fra en konkret vurdering kan det tillades, at en udtjent bolig nedrives for at blive genopført, såfremt der er landbrugspligt på ejendommen. Der vil i så fald blive stillet krav om samme placering, størrelse og byggestil, medmindre andet taler imod dette.

Boliger på landbrugsejendom over 30 ha (RL 3.8.5)

Opførelse af en yderligere bolig eller indretning af sådan i eksisterende bebyggelse, på en landbrugsejendom over 30 ha, kræver ikke landzonetilladelse, hvis boligen skal benyttes som aftægtsbolig i forbindelse med generationsskifte eller som medhjælperbolig.

Landbrug (RL 3.8.6)

Normalt meddeles der landzonetilladelse til udstykning med henblik på etablering af jordbrug, der kan tillades efter Landbrugsloven, medmindre anvendelsen er i strid med kommuneplanlægningen.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til at opføre driftsbygninger uden tilknytning til eksisterende bygningsanlæg, medmindre det kan dokumenteres, at placeringen og opførelsen af bygningen/anlægget er nødvendig for driften som landbrugsejendom. Der stilles i så fald særlige krav til bygningens/anlæggets beliggenhed og udformning. Normalt tillades det ikke at opføre bygninger uden tilknytning til eksisterende byggeri, hvis området er udpeget som særligt natur-, kultur- eller landskabsområde.

Der meddeles normalt tilladelse til at opføre gyllebeholdere og lignende uden tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer, medmindre væsentlige hensyn til landskabet samt naboer afgørende taler imod placeringen.

Redegørelse til 3.8.6

Det åbne land er som udgangspunkt forbeholdt jordbrugserhvervet.

Erhverv (RL 3.8.7)

Der meddeles som udgangspunkt ikke landzonetilladelse til opførelse af ny selvstændig erhvervsbebyggelse i landzone.

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker (herunder gårdbutikker) samt lager og kontorformål. Bygningerne må ikke om- eller tilbygges væsentligt, og bygningerne må ikke være opført inden for de seneste 5 år.

Hvis en overflødiggjort driftsbygning ønskes indrettet til erhverv, skal det anmeldes til kommunen og kan kræve en byggetilladelse.

Der kan etableres flere virksomheder i én eller flere bygninger på samme ejendom, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

Udvidelse af mindre erhvervsvirksomhed (RL 3.8.8)

Der kræves ikke landzonetilladelse til udvidelse af mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning, såfremt virksomheden ikke har over 5 ansatte, og udvidelsens bruttoetageareal ikke væsentligt overstiger 500 m² og udvidelsen sker i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. En butiksvirksomhed anses for mindre, hvis arealet ikke overstiger 250 m².

Der kan tillades et mindre udendørs oplag i forbindelse med virksomheder i det åbne land, oplaget må ikke virke skæmmende og skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til tilstødende ejendomme, offentlig vej og lignende. Størrelse på et oplag beror på en konkret vurdering.

Stalddørssalg og gårdbutikker (RL 3.8.9)

Stalddørssalg kræver ikke landzonetilladelse. Ved stalddørssalg forstås et begrænset salg af uforarbejdede vegetabiliske produkter, der sælges fra den ejendom, hvor de er produceret. Stalddørssalg kan også omfatte vegetabiliske produkter fra nærliggende gårde, der i kraft af deres beliggenhed selv vil have vanskeligt ved at sælge produkterne.

Mindre butikker kan indrettes i overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse. Det samlede bruttoareal må ikke væsentligt overstige 250 m².

Redegørelse til 3.8.9

Stalddørssalg er ikke betragtet som detailhandel, men som et led i den jordbrugsmæssige drift.

Institutioner (RL 3.8.10)

Som udgangspunkt bør der meddeles landzonetilladelse til institutioner/døgninstitutioner til børn, unge og familier samt til børnehaver, der indrettes i eksisterende, tomme bygninger, herunder overflødiggjorte landbrugsejendomme.

Større vindmøller (RL 3.8.11)

Der er ikke udpeget arealer for opstilling af større vindmøller i Solrød Kommune.

Redegørelse til RL 3.8.11

[Se mere om vindmøller i det åbne land her under kommuneplanens afsnit om større tekniske anlæg.](#)

Master (RL 3.8.12)

Opsætning af antennemaster, som er omfattet af Planlovens § 36 stk. 1, kræver ikke landzonetilladelse. Der kræves dog landzonetilladelse til antennemaster, der opstilles af mobiltelefonselskaber og andre.

Antallet af master i det åbne land skal begrænses af hensyn til landskabet, kulturmiljøer og naturområder, og de skal så vidt muligt placeres i bymæssig bebyggelse. Såfremt de placeres i det åbne land, bør de placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, så de ikke optræder som selvstændige, fritstående elementer i landskabet. Placering af antennemaster bør helt undgås i områder, der er udpeget som særligt værdifulde landskabsområder, herunder kystområder.

Redegørelse til 3.8.12

Master og opsætning af antennesystemer er reguleret af Masteloven. Loven handler dels om fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål dels om adgang til at sætte antennesystemer op på egnede bygninger og på master, der ikke i forvejen bruges til radiokommunikationsformål. I Mastelovens formålsparagraf er det angivet, at intentionen med loven er at sikre optimal radiokommunikation samtidig med, at det samlede antal master og disses påvirkning af omgivelserne begrænses mest muligt.

Energistyrelsen har udsendt en vejledning om placering af master og antennesystemer til brug for landzone- og bygningsmyndighedens behandling af maste- og antennesager.

Langs gasledningsnettet (se [Retningslinjekort for forsyningsnettet](#)) bør høje konstruktioner placeres i en afstand af mindst 2 gange den maksimale byggehøjde fra ledningen. Ellers skal Energinet høres i ansøgningsfasen.

Andre tekniske anlæg m.m. (RL 3.8.13)

Etablering af støjvolde og affaldsdeponier kræver landzonetilladelse.

Fællesanlæg som gylleanlæg, biogasanlæg, solfangere, maskinstationer m.m., i relation til landbruget kræver ligeledes landzonetilladelse, og i nogle tilfælde lokalplan. Det vil oftest være i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes formål at give tilladelse til sådanne anlæg.

Terrænregulering (RL 3.8.14)

Udlægning af ren jord, med redegørelse for, at udlægningen er nødvendig for landsbrugsdriften, kræver som udgangspunkt ikke landzonetilladelse. Der skal dog som minimum redegøres for, hvilke landbrugsmæssige problemer, der løses. Endvidere for hvor meget jord (mængde og slut højde). der udlægges, hvor længe projektet vil stå på samt redegøres for, at udlægningen ikke ændre på eksisterende afvandingsforhold.

Øvrige terrænreguleringer (jorddeponi) samt gentagne terrænreguleringer kræver landzonetilladelse.

Redegørelse til 3.8.14

En terrænregulering med et landbrugsmæssigt formål (forbedring af landbrugsdriften) kræver som udgangspunkt ikke landzonetilladelse, men hvorvidt det landbrugsmæssige formål er opfyldt, vil altid bero på en konkret vurdering. Her vurderes bl.a. ud fra, hvorledes selve udlægningen udføres (får den efterfølgende jord en højere kvalitet), hvor længe projektet skal vare (tages et område ud af drift i en længere periode, kan dette vurderes til ikke at opfylde formålet om forbedring), og hvor store mængder er udlægges (antal kubikmeter såvel som slut højde, udlægges der meget store mængder, kan det vurderes som deponi og ikke landbrugsmæssigt formål).

Det vurderes endvidere, om projektet kan ændre eksisterende naturlige afløb til anden ejendom, dræn, vandløb, grøfter mv.

Gentagne terrænreguleringer kan ligeledes vurderes som deponi og ikke landbrugsmæssigt formål.

Solrød Kommune vil i den kommen planperiode arbejde på et mere udførligt administrationsgrundlag vedrørende terrænreguleringer.

Søer (RL 3.8.15)

Kunstige søer kan normalt ikke etableres i områder, der er udpeget som særligt værdifulde natur-, landskabs- og kulturområder, medmindre anlæg af søen kan forbedre vilkårene for plante- og dyrelivet og/eller landskabsbilledet.

I det åbne land i øvrigt gives normalt landzonetilladelse til etablering af søer og vandhuller, herunder til søer til brug som regnvandsbassiner, samt etablering af "put and take"-fiskeri, hvis det ikke er i strid med beskyttelsesinteresserne i området.

"Put and take"-fiskeri tillades ikke i eksisterende søer med et naturligt plante- og dyreliv.

Ferielejligheder og Bed & Breakfast (RL 3.8.16)

Ferielejligheder.

Forud for landzonetilladelse til etablering af ferielejligheder i overflødiggjorte driftsbygninger, skal der ansøges hos Erhvervsstyrelsen om, hvor mange ferielejligheder der vil kunne gives udlejningstilladelse til efter sommerhusloven. Praksis er, at der gives tilladelse til op til 10 lejligheder på hver max. 100 m², i overflødiggjorte driftsbygninger herunder også stuehuse.

Bed & Breakfast.

Etablering af Bed & Breakfast kræver landzonetilladelse. Der meddeles normalt tilladelse til et mindre antal B&B-lejemål pr. ejendom. Etableringen skal ske i eksisterende bolig, benyttes til overnatningsformål og med parkering på egen grund. Etablering af Bed & Breakfast kan kræve udlejningstilladelse jf. sommerhusloven, henvendelse til [Erhvervsstyrelsen](#).

Redegørelse til 3.8.16

Etablering af såvel ferielejligheder som Bed & Breakfast er en ændret anvendelse, og kræver landzonetilladelse.

Vandrehjem (RL 3.8.17)

Indretning af vandrehjem i eksisterende bygninger kræver landzonetilladelse. Endvidere skal det sikres, at landskabs-, natur- og kulturinteresser ikke derved forringes.

Redegørelse til 3.8.17

Indretning af vandrehjem er en ændret anvendelse, og kræver landzonetilladelse.

Autocampere (RL 3.8.18)

Opstilling af autocamper kræver landzonetilladelse. Sådanne kan opstilles i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og efter en nærmere vurdering, hvor bl.a. plads-, trafik-, og hensyn til beskyttelsesværdierne vurderes. Der kan blive stillet vilkår om autocamperfaciliteter, afskærmning m.m.

Redegørelse til 3.8.18

Opstilling af autocamper er en ændret anvendelse, og kræver landzonetilladelse.

Hytter og skovbørnehaver (RL 3.8.19)

Normalt gives landzonetilladelse til hytter til spejdere, skovbørnehaver og andre lignende almene formål, forudsat at der ikke findes egnede alternativer i lokalområdet, og der ikke er lokale beskyttelsesinteresser, der taler imod.

Der gives ikke landzonetilladelse til hytter af privat karakter.

Koloni- og nyttehaver (RL 3.8.20)

Ibrugtagen af arealer til koloni-, nyttehaver og lignende kræver landzonetilladelse.

Redegørelse til RL 3.8.20

[Læs også kommuneplanens afsnit om planlægning for kolonihaver under Friluftsområder og friluftsanlæg.](#)

Virksomheder og støjende fritidsanlæg (RL 3.8.21)

Nye virksomheder og nye støjende fritidsanlæg kan kun etableres i landzone, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.

Generel redegørelse for bebyggelse i det åbne land

Større dele af kommunens åbne land indeholder natur-, kultur- og landskabelige værdier, som det er vigtigt at værne om i forbindelse med by- og bebyggelsesudviklingen.

Hensigten er, at bebyggelse i det åbne land sker på en harmonisk måde. Ved opførelse af nyt byggeri kan kommunen stille krav til byggestil og materialevalg samt fokusere på, at byggerier tilpasses omgivelserne.

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for at friholde landområdet mest muligt for byggeri, der ikke har tilknytning hertil, jf. landzonebestemmelserne i Planloven.

For landzonelandsbyerne Gammel Havdrup, Karlstrup og Kirke Skensved reguleres bebyggelsen af bevarende lokalplaner. Det samme gør sig gældende for byzonelandsbyerne Solrød landsby og Jersie landsby.

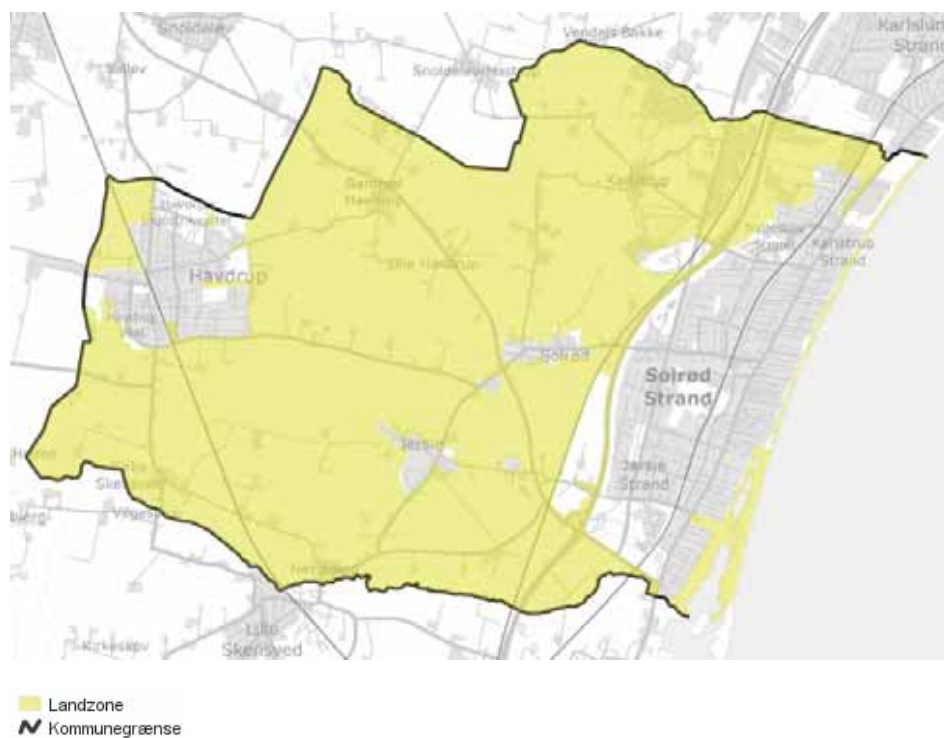
Herudover skal eksisterende fredninger respekteres, bestemmelserne for Natura 2000-områderne samt relevant lovgivning, herunder Naturbeskyttelseslovens bestemmelser for beskyttede naturtyper, bygge- og beskyttelseslinjer, kulturhistoriske interesser og lavbundsarealer samt museumslovens bestemmelser om sten- og jorddiger.

Landzoneområdets udstrækning fremgår af [Redegørelseskortet for byggeri og anlæg i landzone](#). Kortet opdateres i takt med, at arealer skifter zonestatus - fx ved udlæg af ny byzone, indskrænkes landzonearealet, og omvendt ved tilbageførsel af byzone til landzone.

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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

Redegørelseskort for byggeri og anlæg i landzone



Retningslinjer for friluftsområder og -anlæg samt kolonihaver

Gode friluftsområder og hensigtsmæssig placering af friluftsanlæg har en høj prioritering i Solrød Kommune.

Solrød Kommune arbejder på at give borgerne den bedst mulige adgang til gode oplevelser i naturen. Oplevelser der indebærer mulighed for leg, aktivitet og mødet mellem mennesker. De samlede retningslinjer for friluftsområder, anlæg og kolonihaver skal sikre, at denne målsætning understøttes og fremmes.

- [Du kan finde retningslinjer for friluftsområder og -anlæg her.](#)
- [Du kan finde retningslinjer for kolonihaver her.](#)

Derudover skal følgende retningslinje overholdes:

Reservation til transportkorridoren (RL 3.12.1)

Arealanvendelse og anlæg til friluftsmål, herunder støjfølsom anvendelse, må ikke være en hindring for udnyttelsen af de overordnede reservationer til transportkorridorer, trafik- og forsyningsformål, jf. [Fingerplan 2019](#).

Dette skal sikres ved at anvendelse og anlæg er midlertidig og ikke lokalplanpligtig samt at der tinglyses en fjernelsesklausul.

Redegørelse for transportkorridoren

I henhold til Fingerplan 2019, § 24, skal planlægningen sikre, at transportkorridorens landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme.

Du kan se afgrænsningen af transportkorridoren fx på [Retningslinjekort for forsyningsnettet](#).

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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

Stranden og strandparkerne

I Solrød her vi en helt unik strand med særegent naturpræg - Solrød Kommunes største attraktion er den 6 km børnevenlig sandstrand. Men stranden er ikke synlig fra byen, selv om afstanden imellem byen og stranden kun er nogle få hundrede meter.

I dag findes der 4 skiltede adgange med parkeringspladser og toilet-faciliteter. Fælles for de 4 adgange er, at de trænger til et løft, dels så faciliteterne bliver mere tidssvarende og indbydende dels så de bliver mere synlige fra Strandvejen.

Redegørelse for stranden og strandparkerne

Trylleskoven – hovedadgangen:

Ved Trylleskoven er der en rimeligt markant adgang, med parkeringsmulighed på den modsatte side af strandvejen. Skiltning kan forbedres. I skovbrynet mod stranden ligger der en toiletbygning og spor af en tidligere restaurant. Dette er et område, hvor der kommer mange daginstitutioner og skoleklasser.

Her er i 2016 blevet anlagt en naturlegeplads med bålplads og borde med bænke. Toiletbygningen er rimeligt velfungerende, men trænger til modernisering.

Østre Strandvej:

Her findes flere sejlsportsklubber, en parkeringsplads og en strand-kiosk. De seneste tiltag i området er, at der er etableret en beachvolley bane og at kajakklubben har bygget stativer til opbevaring af kajakkerne.

Det er nogle rigtig gode funktioner, der ligger på dette sted, men en opgradering af forenings- og kioskområdet kan gøre både adgangen og selve området langt mere attraktivt. Der mangler cykelparkering. Et par aktiviteter mere kan styrke området. Der har været uformelle henvendelser til kommunen med et ønske om at udvide/erstatte kiosken med et "havets hus" med café, kiosk, toiletter og evt. klublokaler og omklædningsfaciliteter.

Solrød Strandpark/Duevej:

Ved Duevej drejer man fra en rundkørsel ind på parkeringspladsen, der kan benyttes af strandens gæster. På vej ind er det første man ser en rodet samling af skilte i forskellig udformning. På et grønt bælte midt på parkeringspladsen står nogle picnic borde, som er ved at være meget forfaldne. Fra parkeringspladsen går man på en skovsti igennem en lille fredet skov. Et stykke inde i skoven ligger en lille muret toiletbygning, der fungerer men trænger til modernisering.

Selve indkørslen til parkeringspladsen fra rundkørslen trænger til et løft, så det virker indbydende og bliver mere synlig fra Strandvejen. På illustrationen er det antydnet at den gående og cyklende adgang skal opprioriteres, og at indretningen af hele ankomstpladsen trænger til fornyelse. Inde i skoven skal det gøres mere indbydende, så man føler sig godt tilpas ved at benytte toiletterne.

Solrød Kommune har i 2012 brugt mange ressourcer på at rydde uønsket plantevækst ved Solrød Strand.

Jersie Strandpark/Staunings Ø:

Staunings Ø har med sine indsøer og lange gangbroer en særlig kvalitet for fugle- og naturentusiaster. For småbørn og gangbesværede er der derimod lang vej ud til badestranden. På stranden ved Staunings Ø er der et handicapfortov hen over stranden helt ned til vandet.

Vejen fra strandparken og ud til stranden kan gøres mere attraktiv for børn, ældre og gangbesværede personer, hvis strækningen fra parkeringspladsen ud til stranden inddeles i nogle forløb med forskellige funktioner langs stien. Det kunne være bænke, fugleudkigsposter, noget man kan ballancere på, et shelter hvor man kan gå i ly for regn og blæst. En træbelægning kan forbedre adgangen for handicappede, og åbne muligheder at løbe på rulleskøjter og meget andet.

Retningslinjer for friluftsområder og -anlæg

Retningslinjer for lokale friluftsområder

Redegørelser er at finde under de enkelte retningslinjer, og udpegninger på [Retningslinjekort for friluftsområder](#).

Bestemmelserne for regionale friluftsområder er beskrevet i Fingerplanen 2013.

[Se mere om Fingerplanen her.](#)

Bynære zone (RL 3.9.2)

I den bynære zone kan der planlægges for åbne arealer og begrænsede anlæg. Åbne arealer og anlæg der kan indpasses som en del af landskabet. Større bymæssige bygningsanlæg eller bebyggelse, som hører hjemme i byområder, skal fortsat placeres i byzone. Den bynære zone skal danne en grøn overgang mellem byen og det åbne land med f.eks. skovplantning, stianlæg, rideskoler, spejderhytter og lignende. Den bynære zone skal indpasses under hensyntagen til beskyttelsesinteresser og lokale landskabstræk, således at der opretholdes en klar grænse mellem by og land.

Redegørelse til RL 3.9.2

Den bynære rekreative zone ligger som udgangspunkt inden for en afstand af 1 km fra byranden. Kommunen kan dog medtage yderligere konkrete områder, som ligger inden for gang- og cykelafstand og som naturligt kan knyttes til byranden. Kommunen kan afgrænse zonen, så der også indgår arealer mere end 1 km fra bygrænsen, så frem afgrænsningen er velbegrundet. Arealerne skal indgå i en naturlig helhed med den øvrige bynære zone, og ligge inden for en overkommelig daglig gang- og cykelafstand for at sikre tilknytningen til byen. Landzonestatus fastholdes i de bynære rekreative zoner.

Friluftsområder (RL 3.9.1)

I landområdet, uden for de regionale friluftsområder, kan kommunen planlægge for lokale friluftsmål i en bynær zone omkring Strandområdet (byområde i Fingerbyen). Der kan planlægges for konkrete arealer og anlæg til overvejende almene, ikke bymæssige lokale friluftsmål, der naturligt kan indgå i landområdet. Endvidere anlæg til det lokale stinet i landområdet. Som forudsætning for anvendelse af den bynære zone til friluftsmål skal kommunen gennemføre en planlægning, som tager hensyn til beskyttelsesinteresserne samt konkretiserer placeringen af friluftsområder.

Redegørelse til RL 3.9.1

Den bynære rekreative zone ligger som udgangspunkt inden for en afstand af 1 km fra byranden. Kommunen kan dog medtage yderligere konkrete områder, som ligger inden for gang- og cykelafstand og som naturligt kan knyttes til byranden. Kommunen kan afgrænse zonen, så der også indgår arealer mere end 1 km fra bygrænsen, så frem afgrænsningen er velbegrundet. Arealerne skal indgå i en naturlig helhed med den øvrige bynære zone, og ligge inden for en overkommelig daglig gang- og cykelafstand for at sikre tilknytningen til byen. Landzonestatus fastholdes i de bynære rekreative zoner.

De regionale friluftsområder, der udgør [Fingerbyens struktur af grønne kiler](#) (indre, ydre og kyst-kiler), omfatter de 2 kystkiler nord og syd for byområdet mod Køge Bugt (Strandområdet), samt den gennemgående regionale sti til Køge Bugt.

De regionale friluftsområder friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. Særligt for de indre grønne kiler og kystkilerne gælder, at områderne friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug. I de ydre grønne kiler kan areal- og bygningskrævende friluftsanlæg placeres eller udvides under hensyntagen til stedets landskabs, natur- og kulturværdier.

Retningslinjer for friluftsanlæg

Retningslinjerne er gældende for planlægning og etablering af nye friluftsanlæg samt allerede eksisterende friluftsanlæg.

Planlægning af friluftsanlæg handler, i Solrød Kommune, primært, om, at etablere en bred vifte af oplevelsesmuligheder. Det prioriteres højt, at friluftsanlæg, nu og i fremtiden, har en flersidet karakter, og at der lægges vægt på det almene friluftsliv.

Til retningslinjerne hører også udpegningerne på henholdsvis [Retningslinjekort for friluftsanlæg](#) og [Retningslinjekort for støjende friluftsanlæg](#).

Prioritering af anlæggets karakter (RL 3.10.1)

Friluftsanlæg af almen karakter og mulighed for flersidet anvendelse skal prioriteres frem for anlæg af privat karakter. Det enkelte anlæg skal være så stort, at det kan rumme denne flersidige anvendelse, og indrettes så naboer ikke generes.

Tilgængelighed og indpasning (RL 3.10.2)

Friluftsanlæg skal så vidt muligt være alment tilgængelige og kunne anvendes flersidigt. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

Placering af friluftsanlæg i landområdet (RL 3.10.3)

Friluftsanlæg der, af areal- eller miljømæssige årsager ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet uden for de regionale friluftsområder og under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne. Mindre anlæg til friluftsliv i landzone kan etableres med landzonetilladelse. Større anlæg og bygninger forudsætter, at der udarbejdes landzonelokalplan.

Arealkrævende friluftsanlæg (RL 3.10.4)

Arealkrævende friluftsanlæg samt tilhørende bygninger skal overalt tilpasses landskabet. Beplantning og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang. Bygninger og parkeringsanlæg skal placeres i direkte tilknytning til anlægget, hvis dette ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- og trafikgener.

Forbudszone (RL 3.10.5)

Der må ikke placeres arealkrævende eller bygningskrævende friluftsanlæg (fx golfbane eller rideanlæg) i forbudszonen, svarende til zone 1 på Retningslinjekort for friluftsanlæg. Eksisterende anlæg kan ikke udvides.

Placering af anlæg i transportkorridoren er kun mulig ved midlertidige ikke lokalplanpligtige anlæg, hvor der tinglyses en fjernelsesklausul.

Redegørelse til RL 3.10.5

Forbuddet gælder kystkilerne (dog med undtagelse af Trylleskoven og Firemileskoven), Havdrup Mose og Staunings Ø, som begge er internationale beskyttelsesområder samt transportkorridorarealet. Placering af større friluftsanlæg vil være i konflikt med områdernes beskyttelsesinteresser. Her må eksempelvis ikke placeres golfbane eller ridebane.

Det åbne land uden for forbudszonen (RL 3.10.6)

Uden for forbudszonen - dvs. i zone 2, som vist på [Retningslinjekort for friluftsanlæg](#) - gælder følgende:

Naturskoler, fritidscentre og besøgsårde med tilhørende bygningsanlæg kan placeres.

Nye golfbaner og rideanlæg, der kræver bygninger, kan etableres.

Eksisterende anlæg kan udvides.

Alle tiltag er forudsat at beskyttelsesinteresserne ikke forringes, og at der tages hensyn til landbrugserhvervet, herunder særligt værdifulde landbrugsområder.

Tilladte anvendelser må ikke stride mod Fingerplanens bestemmelser om placering af bymæssige fritidsformål.

Støttesteder for friluftslivet (RL 3.10.7)

Der kan etableres mindre anlæg af midlertidig karakter som støttesteder til det almene friluftsliv i de regionale friluftsområder, langs kysten og i det åbne land i øvrigt samt ske mindre udvidelser af eksisterende anlæg til det almene friluftsliv, hvis dette ikke er i konflikt med øvrige interesser (især beskyttelsesinteresserne). Støttestederne kan indrettes i eksisterende bygninger - blandt andet i overflødiggjorte landbrugsbygninger – eller knyttes til eksisterende friluftsliv-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet.

Redegørelse til RL 3.10.7

Støttesteder kan fremme det almene friluftsliv i det åbne land og indebærer kun beskedne anlæg, som eksempelvis små p-pladser, primitive teltpladser, shelters ("vejrlø"), anløbsbro, kiosk, mindre udlejnings- eller serveringssteder og naturformidling. Derfor kan disse anlæg etableres uden at forringe beskyttelsesværdierne. Det er vigtigt, at støttesteder etableres ved stianlæg samt gerne i relation til kollektiv trafik.

Friluftsanlæg ved kyster og søer (RL 3.10.8)

Langs kysten og ved søer kan der etableres støttepunkter for friluftslivet i form af primitive teltpladser samt anløbsbroer for kanoer og kajaker, hvor det efter et konkret skøn ikke skader beskyttelsesinteresserne og dette endvidere ikke er i strid med "Bekendtgørelse om bade- og badebroer".

Redegørelse til RL 3.10.8

Langs kysten og i kystkilerne kan der etableres støttepunkter for friluftslivet, som er i harmoni med områderne, eksempelvis stianlæg, små p-pladser og rastepladser, kiosker og små serveringssteder, naturformidling og lignende. Eventuelt nye anlæg forudsætter, at der foreligger et konkret projekt med oplysning om placering, omfang, miljøpåvirkning m.v., og at anlægget indarbejdes i kommuneplanen. Ifølge Planlovens § 5b skal ferie- og fritidsanlæg i kystnærheds-zonen lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Sejlads med vandscooter (RL 3.10.9)

Det er muligt at anvende vandscooter i en zone 300 meter fra kysten og ud, men det er kun tilladt at opholde sig langs strandkanten under transport ud til 300-meterzonen. Dermed er vandscootersejlads altså ikke tilladt der, hvor badegæster normalt opholder sig – nær strandkanten – og hvor der er fugle- og dyreliv at tage hensyn til.

Redegørelse til RL 3.10.9

Det er fortsat muligt for politiet at lave regler for, at vandscootersejlads skal foregå længere end 300 meter fra kysten. Der er fortsat et totalforbud mod vandscootersejlads i de internationale beskyttelsesområder – de såkaldte Natura 2000-områder – og i vildtreservater og fredede områder.

Ferielejligheder og feriecentre (RL 3.10.10)

Forud for landzonetilladelse til etablering af ferielejligheder i overflødiggjorte driftsbygninger, skal der ansøges hos Erhvervsstyrelsen om, hvor mange ferielejligheder der vil kunne gives udlejningstilladelse til efter sommerhusloven. Praksis er, at der gives tilladelse til op til 10 lejligheder på hver max. 100 m², i overflødiggjorte driftsbygninger herunder også stuehuse.

Hytter (RL 3.10.11)

Der gives normalt landzonetilladelse til hytter og spejdere, skovbørnehaver og andre lignende almene formål. Forudsat at der ikke findes egnede alternativer i lokalområdet, og at der ikke er lokale beskyttelsesinteresser der taler imod.

Camping (RL 3.10.12)

Primitive teltpladser kan i princippet etableres overalt, hvor det efter konkret vurdering ikke forringer beskyttelsesinteresserne. Campingpladser skal som hovedregel placeres i byområder, men kan dog indpasses et område i det åbne land.

Vandrehjem (3.10.13)

Indretning af vandrehjem i eksisterende bygninger kræver landzonetilladelse. Endvidere skal det sikres, at landskabs-, natur- og kulturinteresser ikke derved forringes.

Kulturelle anlæg og forlystelsesanlæg (RL 3.10.14)

Mindre anlæg af lokal betydning kan, efter konkret vurdering, tillades indrettet i eksisterende bygninger. Forlystelsesparker skal som hovedregel placeres i byområder, der kan dog være museer og udstillinger, som har en særlig tilknytning til en lokalitet i det åbne land. Meget store turistanlæg som sommerlande, feriecentre og lignende kræver VVM-redegørelse og kommuneplantillæg.

Støjende friluftsanlæg (RL 3.10.15)

Nye støjende friluftsanlæg vil vanskeligt kunne etableres i kommunen på grund af de miljømæssige aspekter, idet det vil være vanskeligt at placere anlæggene i tilstrækkelig afstand fra bebyggelse. Alle støjende anlæg skal kunne overholde de vejledende støjgrænseværdier og generelt reguleres gennem miljøgodkendelser. Kommunen er inddelt i 2 zoner, som vist på [Retningslinjekort for støjende friluftsanlæg](#), med forskellig følsomhed over for støjpåvirkning på landskabet samt dyre- og fuglelivet.

I de indre grønne kiler og kystkilerne kan der ikke placeres støjende friluftsanlæg, med mindre der er tale om allerede støjbelastede arealer, der ikke kan støjbeskyttes. I de ydre grønne kiler skal støjende friluftsanlæg i videst muligt omfang undgås, men i givet fald placeres således, at de ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder og i fornødent omfang støjbeskyttes.

Støjende friluftsanlæg, zone A (RL 3.10.16)

Støjende anlæg kan ikke placeres eller udvides i zone A, som vist på [Retningslinjekort for støjende friluftsanlæg](#).

Redegørelse til RL 3.10.16

Dette område er mest sårbar for støj og her må støjende anlæg ikke placeres. I denne zone ligger Havdrup Mose og Staunings Ø inkl. et afstandsbælte på 500 m udenom, øvrige områder med beskyttelsesinteresser samt kommunens skovområder.

Støjende friluftsanlæg, zone B (RL 3.10.17)

Støjende anlæg, der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg, kan undtagelsesvis placeres i zone B (som vist på [Retningslinjekort for støjende friluftsanlæg](#)), afhængigt af det konkrete anlæg og beskyttelsesinteresserne i det konkrete område. Dette betinges af, at arealet i forvejen er støjbelastet, og ikke kan støjbeskyttes.

Placering af anlæg i transportkorridoren er kun mulig ved midlertidige ikke lokalplanpligtige anlæg, hvor der tinglyses en fjernelsesklausul.

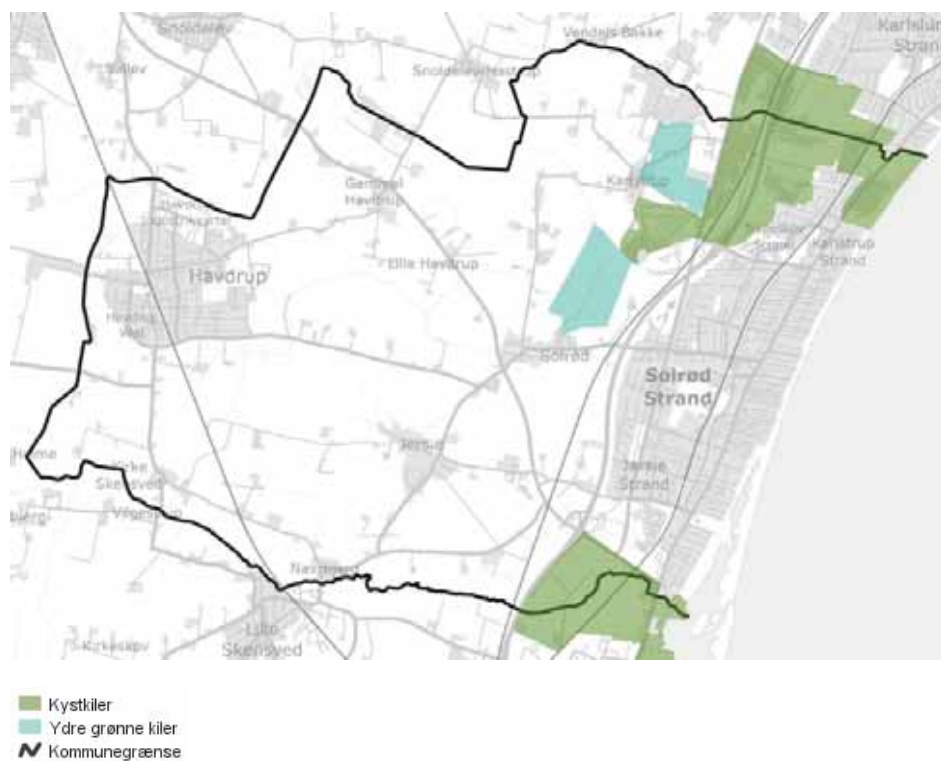
Redegørelse til RL 3.10.17

Områder hvor støjende anlæg undtagelsesvis kan placeres. Transportkorridorarealet er beliggende i denne zone. Specielle arealer inden for området kan anvendes til mindre, støjende anlæg - permanente eller midlertidige – hvis arealet i forvejen er støjbelastet og ikke kan støjbeskyttes.

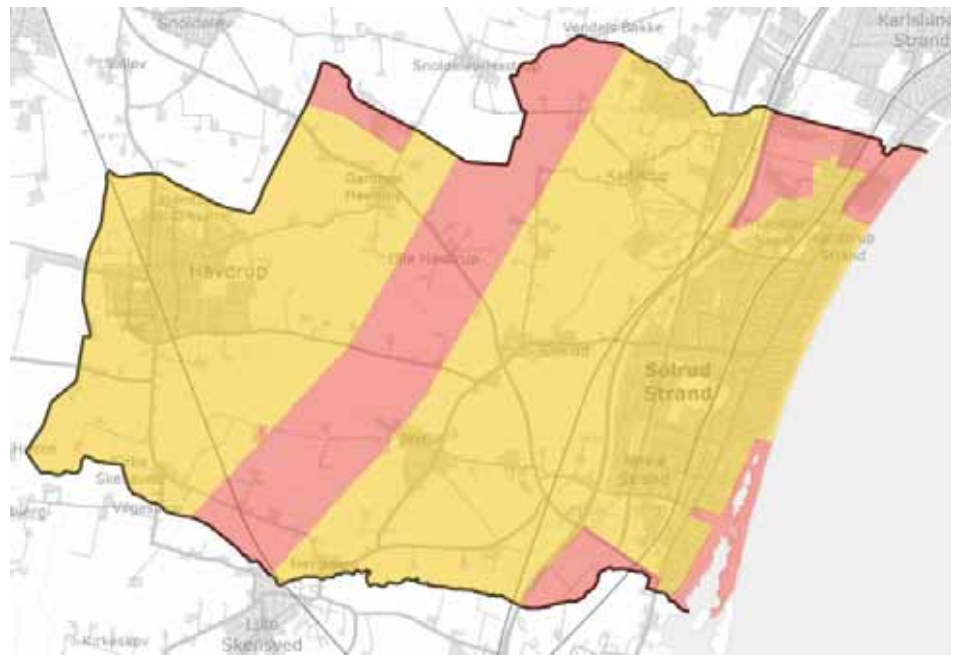
Sportsflyvepladser, motorsportsbaner, skydebaner m.m. (RL 3.10.18)

Nye sportsflyvepladser, motorsportsbaner og skydebaner og udvidelse af eksisterende anlæg er omfattet af VVM-regler. Der skal foretages miljøscreening og en VVM-vurdering samt et kommuneplan-tillæg kan kræves. Der skal gives miljøgodkendelse til etablering af støjende anlæg. Allerede støjbelastede områder bør indgå i overvejelserne om placering af støjende anlæg.

Retningslinjekort for friluftsområder

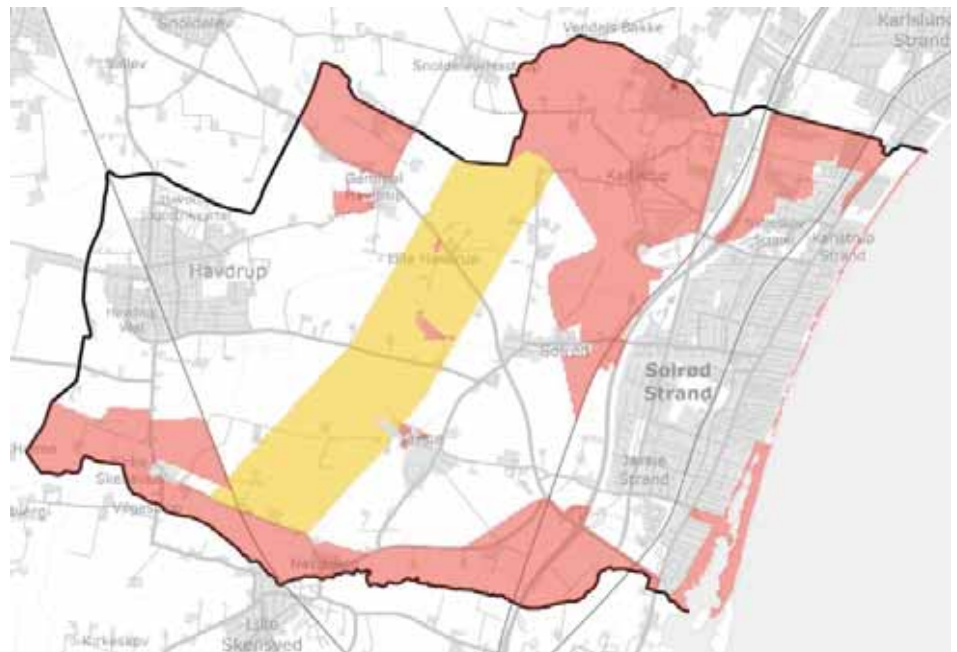


Retningslinjekort for friluftsanlæg



- Zone 1 - Større friluftsanlæg kan ikke etableres eller udvides
- Zone 2 - Større friluftsanlæg kan måske etableres
- Kommunegrænse

Retningslinjekort for støjende friluftsanlæg



- Støjende friluftsanlæg - Zone B (kan undtagelsesvis placeres)
- Støjende friluftsanlæg - Zone A (kan ikke etableres eller udvides)
- Eksisterende skydebane
- Kommunegrænse

Retningslinjer for kolonihaver

Her kan du se gældende retningslinjer for placering og etablering af kolonihaver - med tilhørende redegørelse.

Planlægning for kolonihaver (RL 3.11.1)

Kolonihaver omfatter overnatningshaver og daghaver (nyttehaver). Kommunen skal gennem kommune- og lokalplanlægningen sikre udlagte bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforhold og mulighederne for at udlægge kolonihaver i kommunen. Nye kolonihaver planlægges som en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden.

Arealerne til overnatningshaver kan udlægges i byområdet og i landområdet. Eventuel landzonestatus skal opretholdes.

Arealerne skal ligge i cykelafstand, højst 4 km fra en station i Fingerbyen og med god adgang for cyklister.

Kommunerne skal ved lokalplan sikre, at nye havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 m², samt at de ikke anvendes til helårsbosætning.

Redegørelse for kolonihaver

Ifølge Planlovens § 11c, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen tilvejebringe rammer for indholdet af lokalplaner, som sikrer, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og muligheden for at udlægge kolonihaveområder i kommunen. Ifølge Kolonihaveloven er kommunen kun forpligtet til at sørge for arealer til egne borgere.

Kommunen har udlagt et areal til nyttehaver i byzone ([rammeområde 407](#)), såfremt der opstår efterspørgsel på daghaver blandt kommunens borgere.

Administrationen kan ikke pege på andre egnede, ledige arealer til formålet i Solrød Kommune, hverken i byzone eller landzone.

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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

Retningslinjer for vand

Mål og retningslinjer for vandløb, søer, kystvande, grundvandsforekomster og spildevand fremgår af statens vandområdeplan, vandområdedistrikt II - Sjælland.

- [Du kan læse retningslinjer for grundvand her.](#)
- [Du kan læse retningslinjer spildevand her.](#)
- [Du kan læse yderligere redegørelse om vandløb m.v. her.](#)
- Retningslinjer for lavbundsarealer finder du under [natur](#).

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Du kan se de udpegede områder/strækninger på vandområdeplanens tilhørende kort [her](#).

Du kan se oversigtskort over indsatser i vandløb, søer og kystvande [her](#).

Vandområdeplanen for Vandområdedistrikt II - Sjælland for anden planperiode er baseret på en opdatering og videreførelse af vandplanen for første planperiode (2009-2015) og gælder fra 2015 – 2021. Vandområdeplanen indeholder oplysninger om:

- Påvirkninger af vandområderne.
- Beskrivelse af overvågningen af vandområderne.
- Vurdering af tilstanden i vandområderne.
- De miljømål, der gælder for det enkelte område.
- Et resumé af de indsatser, der gennemføres med henblik på at opfylde de fastlagte mål.

Planen kan ses på www.mst.dk.

Generel redegørelse vedrørende vandområdeplanerne

De miljømål, der skal opfyldes ifølge planen, er specificeret i bilag 2 i Bekendtgørelse nr. 795 af 24. juni 2016 om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, som kan læses [her](#).

For at opfylde målsætningen i planen er der en række grundlæggende foranstaltninger, der har til formål at beskytte og forbedre miljøtilstanden i vandmiljøet. Disse er allerede fastsat i sektorlovgivningen.

Derudover er der fastsat supplerende foranstaltninger. De foranstaltninger, der skal gennemføres i Solrød Kommune i denne planperiode fremgår af Bekendtgørelse nr. 448 af 11/04/2019 om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, som kan læses [her](#).

De supplerende foranstaltninger i denne planperiode omfatter:

- Forbedret spildevandsrensning af ejendomme beliggende i det åbne land indenfor udpegede områder i kommunen.
- Krav om kompensationsudpumpning til Solrød Bæk i forbindelse med vandindvindingstilladelse til HOFOR.
- Genslyngning, skyggegivende beplantning og udskiftning af bund på udpegede vandløbsstrækninger.

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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

Vandområdeplanens kort (udvalgte)

Du kan se de udpegede områder/strækninger på vandområdeplanens tilhørende kort:

[Genslyngning af Vildmoseløbet.](#)

[Udlægning af groft materiale.](#)

[Udskiftning af bundmateriale.](#)

[Etablering af træer.](#)

[Etablering af sandfang.](#)

[Etablering af sandfangfjernelse af spærringer](#)

[Uklokerede ejendomme.](#)

Vandløb m.v.

Solrød Kommune er gennemskåret af fire vandløbssystemer, som alle udmunder i Køge Bugt, henholdsvis Møllebæk-systemet, Karlstrup Mosebæk-systemet, Solrød Bæk-systemet og Skensved Å-systemet.

Tilsammen udgør de 4 vandløbssystemer i Solrød Kommune ca. 30 km vandløb. Alle 4 vandløbssystemer hænger sammen med de 3 store naturområder i kommunen, idet Møllebæk-systemet og Karlstrup Mosebæk-systemet gennemløber og afvander Karlstrup Mose, mens Solrød Bæk hænger sammen med og afvander Gl. Havdrup Mose, og Skensved Å-systemet gennemløber og afvander Jersie Mose. Ud over afvandingen af naturområder og marker ledes stort set alt regnvand fra bygninger, veje og andre befæstede arealer til vandløbene og videre til Køge Bugt.

Møllebæk-systemet

I den nordlige ende af kommunen er Møllebæk-systemet, som består af vandløbene: Hastruprenden (grænsevandløb til Roskilde Kommune), Vildmoseløbet (grænsevandløb til Greve Kommune), Karlslundebækken (Greve Kommune) og Møllebækken (delvis grænsevandløb til Greve Kommune)

Karlstrup Mosebæk-systemet

Syd for Møllebæk-systemet er Karlstrup Mosebækssystemet, som består af vandløbene: Tilløb til Karlstrup Mosebæk (Solrød Kommune) og Karlstrup Mosebæk (Solrød Kommune)

Solrød Bæk-systemet

Midt i kommunen er Solrød Bæk-systemet, som består af Salbjergbæk (grænsevandløb til Roskilde Kommune), Ejrebæk, Skelbækken og Solrød Bæk (alle Solrød Kommune).

Skensved Å-systemet

I den sydlige ende af kommunen er Skensved Å-systemet, som består af Glømoserenden (grænsevandløb til Roskilde Kommune), Lillesletstreget, Gammelmose-streget, Hyllemosestreget, Skær-ingsstreget, Magleengsstreget (alle Solrød Kommune) og Skensved Å (grænsevandløb til Køge Kommune).

Retningslinjer for grundvand

Vandforsyningen i kommunen varetages af private vandværker og enkeltindvindinger. Kommunen har udarbejdet en [vandforsyningsplan](#) (2016-2026), som angiver, hvordan de enkelte ejendomme skal forsynes med vand.

Grundvandsbeskyttelse

Der er i kommunen udpeget OSD-områder (Områder med Særlige Drikkevandsinteresser) samt OD-områder (Områder med Drikkevandsinteresser). Ligeledes er der udpeget nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Der kan være restriktioner i forhold til areal-anvendelsen i disse områder.

For Havdrup-området og Solrød-området er der udarbejdet indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse, hvor der kan være indarbejdet restriktioner på arealanvendelsen i enkelte områder. Restriktionerne går hovedsageligt på udbringning af husdyrgødning fra dyrehold.

Udpegningerne fremgår af [Retningslinjekort for grundvand](#). Retningslinjerne i denne kommuneplan er kun gældende inden for kommunens afgrænsning.

Udlægning til erhvervsformål i OSD, NFI m.m. (RL 3.13.1)

Der må som udgangspunkt ikke udlægges områder til erhvervsformål i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og i indvindingsoplande til almene vandforsyninger hvis disse medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Dette kan dog fraviges, såfremt det er godtgjort, at der er en særlig planmæssig begrundelse for placering af erhvervene, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Redegørelse til 3.13.1

Tidligere fremgik retningslinjer omkring beskyttelse af grundvandet retningslinjerne 40 og 41 i vandplanen og af den statslige udmelding hertil. Vandplanen er nu ophævet, idet der pr. juli 2016 er vedtaget en Vandområdeplan, og retningslinjerne 40 og 41 er ikke videreført heri. I stedet gælder nu en bekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 1677) med tilhørende vejledning.

Bekendtgørelsen stiller stadig krav til kommunerne om at sikre grundvandet mod forurening fra industrivirksomheder, men i en mere forenklet form end før. Derudover beskriver bekendtgørelsen, hvordan kommunen skal udarbejde en grundvandsredegørelse.

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

Etablering af nye grundvands-truende 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.

Her er det hovedsageligt i forhold til forøgelse af udbringningen af husdyrgødning fra intensive dyrehold. Da der er dårlig naturlig beskyttelse af grundvandsressourcen, er der restriktioner i forhold til arealanvendelsen, idet konsekvenser af udslip kan være omfattende.

Se endvidere [retningslinje 2.1.7 om planlægning for erhverv i OSD-områder m.m.](#)

Anden arealanvendelse i OSD, NFI m.m. (RL 3.13.2)

Der må som hovedregel ikke ske anden arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet, inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), i nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og i indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Redegørelse til RL 3.13.2

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 grundvands-truende 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.

Her er det hovedsageligt i forhold til forøgelse af udbringningen af husdyrgødning fra intensive dyrehold. Da der er dårlig naturlig beskyttelse af grundvandsressourcen, er der restriktioner i forhold til arealanvendelsen, idet konsekvenser af udslip kan være omfattende.

Yderligere redegørelse vedrørende grundvand

Der er udarbejdet tilstandsvurderinger på de terrænnære og regionale grundvandsressourcer i kommunen. Den overordnede vurdering viser, at der på nuværende tidspunkt ikke foregår bæredygtig indvinding, på trods af, at der de senere år er observeret stigende vandspejl. Den indvundne vandmængde på et større regionalt plan er således stadig for stor i forhold til grundvandsdannelsen.

Grundvandsdannelsen i kommunen er formindsket på grund af intensiv dyrkning af landbrugsarealer, hvor markerne drænes og vandet derfor ledes væk, samt den store andel af befæstede arealer i byområderne, hvor hovedparten af regnvandet afvandes til regnvandsledninger.

Det vurderes, at indvindingen er så intensiv, at den påvirker de sekundære magasiner og dermed også vandløb og vådområder.

Grundvandsforekomsten er ligeledes påvirket af miljøfremmede stoffer, hvor hovedproblemet i kommunen er pesticider og klorerede opløsningsmidler. Herudover er der hos flere af vandværkerne problemer med nikkelindholdet i vandet.

Indenfor OSD og indvindingsoplande kan findes områdeudpegninger og beskyttelseszoner, som medfører særlige krav, herunder: nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Der er i Solrød Kommune ikke udpeget SFI og ikke udlagt restriktioner på BNBO. BNBO er beregnet af Naturstyrelsen og kan ses på Miljøportalen. Solrød Kommune vil i denne planperiode vurdere, hvorvidt der skal indtænkes restriktioner i forhold til grundvandsbeskyttelse i BNBO-udpegningerne.

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

OD (Områder med Drikkevandsinteresser)

Udpegning af OD dækker de kystnære områder i Solrød Kommune, og skal i videst muligt omfang sikre tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet grundvand.

Vandområdeplan, vandområdedistrikt II - Sjælland

Mål og retningslinjer for vandløb, søer, kystvande, **grundvandsforekomster** og spildevand fremgår af statens vandområdeplan, vandområdedistrikt II - Sjælland.

Planen kan ses på www.mst.dk.

Redegørelseskort for grundvand



-  Boringsnære beskyttelsesområder
-  Nitratfølsomme indvindingsområder
-  Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder
-  Områder med særlige drikkevandsinteresser
-  Områder med drikkevandsinteresser
-  Kommunegrænse

Retningslinjer for spildevand

Spildevand er alt vand, der afledes fra beboelse, erhvervsvirksomheder, øvrig bebyggelse samt tagarealer og befæstede arealer.

Med udgangspunkt i de opstillede målsætninger for vandområdernes kvalitet og beskyttelse fastlægges rammerne for de rensetekniske indgreb, der er nødvendige for at opretholde eller genetablere vandområderne i overensstemmelse med målsætningerne. Dette er beskrevet i Solrød Kommunes [spildevandsplan 2014-2026](#), som også er kommunens administrationsgrundlag, herunder indsatser på området.

For beskrivelse af spildevandshåndteringen i byområderne henvises til afsnittet [Klima og Bæredygtighed](#).

Herunder fremgår retningslinjer for spildevand. Redegørelser er at finde under de enkelte retningslinjer og til sidst i listen herunder.

Afledning af overfladevand (RL 3.14.1)

Hvor det er muligt, skal rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer, afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende.

Redegørelse til 3.14.1

Af hensyn til sikring af klimaplanens serviceniveau skal rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer, hvor det er muligt, afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende. Du kan se klimaplanen [her](#).

Udledning af spildevand (RL 3.14.2)

Udledning af spildevand til vandløb, søer eller havet kræver en udledningstilladelse. Udledningstilladelser skal søges hos og meddeles af Solrød Kommune.

Ved udledninger af spildevand til vandløb i det åbne land skal det sikres, at:

- udledningen overholder gældende krav til indholdsstoffer
- udledningen ikke giver anledning til hydraulisk overbelastning op- eller nedstrøms i vandløbet
- kommunens serviceniveau for bynære vandløb kan opfyldes. Jf. klimaplanen må de bynære vandløb maksimalt give anledning til opstuvning til terræn én gang hvert 10 år. Du kan se klimaplanen [her](#).

Redegørelse til RL 3.14.2

Da vandløbene i Solrød Kommune løber fra landområderne mod byområderne og sluttelig til Køge Bugt, er det nødvendigt, at kontrollere, at servicemålet for de bynære vandløb kan overholdes, når der gives udledningstilladelser til vandløbet i landområderne. Ved udledninger regnes med en klimafaktor på minimum 1,3 dvs. 30 % øget regn.

Nedsivning af spildevand (RL 3.14.3)

Nedsivning af spildevand er uønsket inden for [nitratfølsomme grundvandsområder](#), med mindre en konkret vurdering godtgør, at nedsivningen ikke medfører risiko for grundvandet.

Yderligere redegørelse vedrørende spildevand

Ukloakerede ejendomme i det åbne land.

Solrød Kommune arbejder for, at spildevandskloakere ejendommene i det åbne land.

Dette for at sikre såvel en forbedret vandkvalitet i vandløb og søer, men også for at beskytte grundvandsressourcen i kommunen. Solrød Kommune ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor større områder er registrerede som nitratfølsomt område, foruden at kommunens grundvandsressource generelt er ringe til moderat beskyttet, da lerdæklaget i kommunen er tyndt.

Udledningstilladelser af spildevand i det åbne land.

Solrød Kommune har oktober 2012 vedtaget en [klimaplan](#) for byområderne og de bynære vandløb. For nærmere beskrivelse af klimaplanen, henvises til afsnittet [Klima og Bæredygtighed](#).

Den videre spildevandsplanlægning.

Den gældende [spildevandsplan](#) blev vedtaget i 2014.

Vandområdeplanerne vedtaget i juni 2016 udpeger en række ejendomme i det åbne land beliggende inden for områder, hvor der skal ske forbedret spildevandsrensning. Her er 3 ejendomme, som kan forvente påbud om forbedret rensning. De 3 ejendomme er allerede udpeget i den gældende spildevandsplan.

Den næste generation statslige vandområdeplaner forventes vedtaget i 2021, og kan indeholde nye indsatser på spildevandsområdet, som skal implementeres i Solrød Kommune.

Solrød Kommune vil arbejde for, at den fysiske planlægning sker i overensstemmelse med klimaplanens krav og krav fastsat i spildevandsplanen.

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

Retningslinjer for større tekniske anlæg

Emnet om større tekniske anlæg er opdelt på fire delemler: affalds- og deponeringsanlæg, herunder affaldshåndtering, håndtering af jord samt vindmøller og forsyningsnet i form af højspændingsnet, fjernvarmenet, elnet, bredbåndsnet, naturgasnet og antennemaster.

- [Du kan finde retningslinjer for affalds- og deponeringsanlæg her.](#)
- [Du kan finde retningslinjer for håndtering af jord her.](#)
- [Du kan finde retningslinjer for vindmøller her.](#)
- [Du kan finde retningslinjer for forsyningsnettet \(højspændings-, fjernvarme-, el- og naturgasnet\) her.](#)

Yderligere redegørelse med anbefalinger fra landskabsanalysen

For Karakterområde 1, "Hovedlandskabet", anbefales at:

- Området bør friholdes for større tekniske anlæg, da det vurderes, at området ikke har kapacitet til at rumme flere større tekniske anlæg.
- Delområdet nordvest for Kirke Skensved (1D) bør friholdes helt fra tekniske anlæg, da det vil sløre det uforstyrrede landskab.
- I området kan der placeres mindre, tekniske anlæg, såfremt de indpasses landskabeligt evt. med en transparent grøn afgrænsning.

For Karakterområde 2, "Jersie og Solrød landbrugslandskab", anbefales at:

- Området bør friholdes for større tekniske anlæg, da flere tekniske anlæg vil sløre landskabskarakteren.
- I området kan der placeres mindre, tekniske anlæg, såfremt de sikres en grøn afgrænsning.

For Karakterområde 3, "Karlsunde-Karlstrup bakkelandskab", anbefales at:

- Området bør friholdes fra større tekniske anlæg, da de vil sløre landskabskarakteren og forstærke det tekniske præg.
- Der kan etableres mindre tekniske anlæg i området, såfremt de indpasses landskabeligt.
- Delområderne Karlsunde-Karlstrup Moser (3D) samt Karlstrup Kalkgrav (3C) bør friholdes fra tekniske anlæg.

For Karakterområde 8, "Kysten", anbefales at:

- Området bør friholdes fra tekniske anlæg, da det vil forringe oplevelsen af det værdifulde kystlandskab. Dog kan der etableres midlertidige installationer i tilknytning til strandparkerne under hensyntagen til områdets landskabs- og naturværdier.
- Endvidere kan der etableres formidling i form af informationstavler og lignende ved de særlige natur- og kulturområder.

Du kan [se landskabsanalysen her](#) og [se kort med de fire karakterområder her](#).

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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

Solrød Biogas

Solrød Kommunes biogasanlæg 'Solrød Biogas' stod færdigt i 2015. Solrød Biogas modtager årligt 226.000 tons råvarer, herunder tang fra Køge Bugt, restprodukter fra industrien og gylle fra landbruget. Råvarerne afgasser på anlægget, og biogassen, der udvindes fra produktionen, sendes til VEKS' gasmotor på Lerbækvej samt til Solrød Fjernvarmes gasmotor i Havdrup, hvor den omdannes til grøn el og varme. En del af biogassen leveres også til Solrød Bioenergi ApS' opgraderingsanlæg, som renser biogassen og sender den ud på gasnettet. Anlægget bidrager med en væsentlig del af Solrød Kommunes målsætninger for drivhusgasreduktioner og for produktion af vedvarende energi. Den afgassede biomasse køres efterfølgende til landbruget, hvor den udnyttes som organisk gødning - "Fra restprodukt til grøn energi".

Du kan læse mere om Solrød biogas [her](#).

I 2021 har Solrød Kommune i øvrigt godkendt opførelsen af et tilstødende biogasanlæg, ejet af Solrød Bioenergi ApS. Anlægget forventes at modtage ca. 250.000 tons råvarer og at levere opgraderet biogas til gasnettet.

Vindmøller i Solrød Kommune

Der findes i dag to mindre vindmøller (ca. 46 meter høje) samt én husstandsvindmølle (ca. 24,5 meter) i Solrød Kommune.

Retningslinjer for større tekniske anlæg

Retningslinjer for affalds- og deponeringsanlæg omfatter anlæg, der modtager, behandler, omlaster eller deponerer affald.

Ansaret for affaldsplanlægningen samt for indsamling af affald fra private er placeret hos kommunerne. Det er derfor kommunen, der har den centrale rolle i at opfylde de nationale mål og hensigter, som beskrives i regeringens affaldsstrategi, der på sin side er udarbejdet med hensyntagen til diverse EU-direktiver m.m.

Gældende affaldsplan, udarbejdet af Solrød Kommune i 2014, kan ses [her](#). Planen er udarbejdet på grundlag af regeringens strategi på området. Det forventes ikke umiddelbart, at affaldsplanen giver anledning til etablering af nye anlæg indenfor kommunens geografiske område.

Mobile nedknusningsanlæg for bygningsaffald, som anvendes midlertidigt i forbindelse med nedrivningsprojekter, er ikke omfattet af retningslinjerne.

Redegørelse fremgår under retningslinjerne.

Placering af anlæg (RL 3.15.1)

Anlæg til at modtage, behandle, omlaste eller deponere affald, herunder forurenede jord, må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige planmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

Afstand til forureningsfølsom anvendelse (RL 3.15.2)

Der må ikke udlægges arealer, så afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og affaldsanlæg bliver mindre end de i tabellen i redegørelsen anførte, med mindre det ved undersøgelser godtgøres, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

Redegørelse til RL 3.15.2

Minimum afstand mellem forureningsfølsom anvendelse og Affalds- og deponeringsanlæg:

Deponeringsanlæg, Biogasanlæg, Regionale komposteringsanlæg for haveaffald, Komposteringsanlæg for andet end haveaffald, Nedknusningsanlæg	500 meter
Komposteringsanlæg for haveaffald	300 meter
Affaldsforbrændingsanlæg, Slamforbrændingsanlæg	150 meter
Slammineraliseringsanlæg, Slamtørringsanlæg	100 meter

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

Retningslinjer for håndtering af jord

Kommunerne har ansvaret for affaldsplanlægning, herunder for planlægning for forurenede overskudsjord samt ansvaret for anvisning af forurenede jord til behandling eller bortskaffelse. Endvidere har kommunen ansvaret for at ajourføre de udpegede områder, som kan forventes at være lettere forurenede og fastlægge kriterierne for udpegningen.

Regionsmyndigheden kortlægger de områder, som er forurenede over afskæringskriterierne eller som forventes at være det på baggrund af viden om tidligere aktivitet på arealet.

Formålet med planlægningen er at få tilvejebragt placeringsmuligheder for deponeringsanlæg til forurenede jord, da der er et behov for deponering af forurenede jord. I denne sammenhæng forstås forurenede jord til slutdeponering. Jorden kan ikke genanvendes eller renses. Jorden skal deponeres endeligt på en måde, som er miljømæssigt forsvarligt langt ud i fremtiden.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenhed af virksomheder m.v., hvortil, der af hensyn til forebyggelse af forurening, må stilles særlige beliggenhedskrav, jf. Planlovens § 11a, nr. 5 og 6. Hertil hører deponeringsanlæg for forurenede jord. I visse tilfælde er placering af deponeringsanlæg for forurenede jord omfattet af VVM-reglerne, jf. Samlebekendtgørelsen.

Lokalisering af anlæg (RL 3.16.1)

Anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurenede overskudsjord, må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige regionplanmæssige interesser, medmindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

Redegørelse til RL 3.16.1

Affaldsanlæg omfatter anlæg som modtager, behandler, omlaster og deponerer affald, herunder jord, og som er godkendelsespligtige efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

Deponering af forurenede jord inklusiv evt. nyttiggørelse af dette, skal ske efter gældende miljølovgivning.

Afstand til forureningsfølsom anvendelse (RL 3.16.2)

Der må i den kommunale planlægning ikke udlægges arealer, således at afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og deponeringsanlæg for forurenede jord bliver mindre end 500 m, medmindre det ved undersøgelser godtgøres, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

Redegørelse til 3.16.2

Retningslinjerne fastsætter afstandskrav mellem forureningsfølsom arealanvendelse og deponeringsanlæg for forurenede jord. Afstandskravet er fastlagt ud fra en vurdering af, hvilke gener et depot for forurenede jord kan tænkes at påføre omgivelserne. Dette kan være risiko for lugtgener, støj, støv samt trafikbelastning. Ved fastlæggelse af afstandskrav for forskellige typer anlæg er der taget udgangspunkt i "Håndbog om Miljø og Planlægning", som Miljøstyrelsen har udarbejdet (2004) for at skabe sammenhæng mellem miljøbeskyttelse og planlægning.

Afstandskravene gælder for såvel nye som for ændringer i allerede eksisterende arealudlæg, herunder intensiveret arealanvendelse, f.eks. hvor en ny lokalplan tillader opførelse af boliger på arealer, der tidligere var udlagt som friarealer i et boligområde. Retningslinjen gælder ligeledes ved nyetablering eller ved væsentlige udvidelser af eksisterende anlæg i forhold til arealer, der i kommune- eller lokalplan er udlagt til forureningsfølsom anvendelse.

Jordflytning (RL 3.16.3)

Jordflytninger i Solrød Kommune afhænger af, om de pågældende arealer, som jorden flyttes fra, er områdeklassificeret eller kortlagte efter jordforureningslovens bestemmelser.

Redegørelse til 3.16.3

Jordflytninger er omfattet af "Regulativ for jordhåndtering i Solrød Kommune", som kan ses her. Regulativet omfatter alle flytninger af jord bort fra ejendommen og modtageanlæg i Solrød Kommune, hvor jordflytningen er omfattet af §2 i jordflytningsbekendtgørelsen, samt alle flytninger af jord, som ønskes anvist som affald iht. Solrød Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Yderligere redegørelse vedrørende håndtering af jord

Jordkategorier (klasser):

Jord kategoriseres som forurenet, når indholdet af forurenede stoffer overstiger tilladte værdier. Forurenet jord analyseres og kategoriseres/klassificeret afhængig af forurenings grad/indhold af forurenende stoffer.

Jordkvalitetskriteriet er en værdi, der skal sikre, at den fri og mest følsomme anvendelse af jorden er sundhedsmæssigt forsvarlig.

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

Retningslinjer for vindmøller

Retningslinjer for vindmøller er delt op i retningslinjer for større vindmøller, husstandsvindmøller og generelle retningslinjer for såvel større som mindre typer af møller.

Husstandsvindmøller er enkeltstående vindmøller, ikke højere end 25 meter. Større møller opdeles i to kategorier, hvor møller på 30-80 meter betegnes små landmøller og møller på 80-150 meter betegnes som store landmøller.

Retningslinjerne ses herunder, samt eventuelt tilhørende redegørelse.

Vindmøller er også omtalt i de [generelle rammebestemmelser](#).

Om større vindmøller gælder:

Placering af større vindmøller (RL 3.17.1)

Der er ikke udpeget arealer for opstilling af større vindmøller i Solrød Kommune.

Om husstandsvindmøller gælder:

Tilladelse til husstandsvindmøller (RL 3.17.2)

Opsætning af husstandsvindmøller kræver landzonetilladelse eller udarbejdelse af lokalplan.

En husstandsvindmølle skal placeres i tilknytning til ejendommens bygninger (indenfor en afstand af 20 m), og må ikke være til gene for omboende eller være i strid med områdets jordbrugs- og beskyttelsesinteresser. Det er dog ikke afstanden alene, der afgør dette, men det beror på en konkret vurdering.

Redegørelse til RL 3.17.2

Husstandsvindmøller skal opsættes i overensstemmelse med vejledning om planlovens regler ved opstilling af husstandsvindmøller. Her fremgår retningslinjer og regler for opstilling af husstandsvindmøller (herunder højde, afstande, støjgrænser m.m.).

Afstande m.m. reguleres af vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til husstandsvindmøller, såfremt dette vurderes foreneligt med øvrige interesser.

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

Husstandsvindmøller, dimensioner og udseende (RL 3.17.3)

Husstandsvindmøller er enkeltstående vindmøller med spinkel konstruktion.

De bør udformes som lukkede rørtårne, i en ens lysegrå farve med ikke-reflekterende overflade.

Belysning, skilte og reklamer må ikke opsættes på møllerne.

Møllens totalhøjde må ikke overstige 25 m, rotordiameteren må ikke overstige navhøjden, og navhøjde må være op til 15 m.

Redegørelse til RL 3.17.3

Der stilles krav til husstandsvindmøllers udseende og dimensioner for at sikre et harmonisk helhedsindtryk, for at minimere gener for de omkringboende og for at beskytte landskabs-, natur- og kulturværdierne.

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

Placering af husstandsvindmøller i beskyttelsede områder (RL 3.17.4)

Placering af husstandsvindmøller i beskyttelsesområder kan tillades efter en konkret vurdering, såfremt landskabs-, natur- og kulturværdierne ikke forringes.

Husstandsvindmøller må ikke placeres i kystnærhedszonen samt i Fingerbyens grønne kiler og grønne ringe.

Husstandsvindmøller må ikke placeres i internationale fuglebeskyttelsesområder og habitatområder.

Ved et planforslag, der i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der indgå en vurdering af forslaget virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages.

Redegørelse til RL 3.17.4

Inden for kystnærhedszonen og de regionale friluftsområder skal der udvises særlig stor tilbageholdenhed med opstilling af husstandsvindmøller.

Ved landzoneadministrationen skal der foretages en konkret vurdering af møllerne ud fra landskabelige forhold m.m.

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

Husstandsvindmøller, Vurdering af Virkninger på Miljøet (VVM) (RL 3.17.5)

Husstandsvindmøller skal altid screenes efter VVM-bekendtgørelsens regler. Nogle vindmølleprojekter kan i særlige tilfælde udløse VVM-pligt.

Redegørelse til RL 3.17.5

Som hovedregel er der ikke krav om VVM-redegørelse ved opstilling af husstandsmøller.

Nogle vindmølleprojekter kan i særlige tilfælde udløse VVM-pligt, eksempelvis hvis der er tale om områder, der er særligt sårbare over for placering af anlæg.

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

Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller (RL 3.17.6)

Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller kan kun ske, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt.

Generelt for vindmøller gælder:

Generelle afstandskrav og højdebegrænsninger til vindmøller (RL 3.17.7)

Vindmøller skal placeres i en afstand svarende til minimum vindmøllens fulde totalhøjde fra respektafstanden for højspændingsledninger og jordkabelanlæg (el).

Høje elektrisk ledende objekter bør ikke placeres nærmere jordkabler (el) end 50 meter fra respektafstanden.

Langs naturgasledninger skal vindmøller placeres i en afstand af mindst 2 gange møllens totalhøjde.

Langs overordnede veje og jernbaner skal vindmøller placeres minimum i en afstand af møllens totalhøjde og med et 10 meters tillæg ift. jernbaner. Vejdirektoratet og Banedanmark kan stille yderligere krav om, at vindmøller placeres længere væk i en zone mellem 1-1,7 gange møllens totalhøjde.

De højdebegrænsende indflyvningsplaner omkring Roskilde Lufthavn skal respekteres. Endvidere skal Forsvarets Bygnings- og Etablissementstjeneste høres ved opstilling af vindmøller nærmere end 12 km fra Forsvarets flyvepladser.

I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af vindmøller både uden for og inden for de udpegede vindmølleområder bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen. Oplysning om de overordnede radiokædeforbindelser kan fås ved henvendelse til Erhvervsstyrelsen.

Redegørelse til RL 3.17.7

Afstande reguleres af vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller.

Vindmøller med en højde på over 20 m kan forstyrre transmissionen af radiosignaler. Ved placering af møller ved radiokædeforbindelser skal der indhentes tilladelse fra Erhvervsstyrelsen. Som hovedregel skal der holdes en afstand på 200 m fra overordnede radiokædeforbindelser og maritime anlæg til vindmøller.

Der henvises i øvrigt til [Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg \(Bek.nr. 1114 af den 18.08.2016\)](#), som regulerer elektriske anlæg og andre objekters nærhed til hinanden.

Vejdirektoratet er myndighed langs overordnede veje (statsveje) og Banedanmark langs jernbaner.

Hvis ikke afstandskravet langs naturgasledningsnettet overholdes, skal Energinet høres i ansøgningsfasen.

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

Generelle støjgrænser for vindmøller (RL 3.17.8)

Vindmøller skal overholde de til enhver tid gældende støjgrænser.

Redegørelse til RL 3.17.8

Miljøministeriets bekendtgørelse om støj fra vindmøller fastsætter forskellige grænseværdier for den samlede støjbelastning som vindmøller skal overholde, Støjgrænserne gælder for alle vindmøller og varierer efter de forskellige arealanvendelser.

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

Retningslinjer for forsyningsnettet

Retningslinjer for forsyningsnet omfatter højspændings-, fjernvarme-, el-, bredbånds- og naturgasnet samt antennemaster.

Planlægning af anlæg (RL 3.18.1)

Der må ikke planlægges anlæg, byggeri eller andre dispositioner, der hindre etablering af de på retningslinjekortet viste linjeføringsanlæg.

Der må ikke opføres nye bygninger til ophold for mennesker inden for en zone af 20 meter på hver side af gastransmissionsledninger.

Inden for en 400 meters observationszone centreret omkring midten af naturgastransmissionsledninger skal udvikling ske under hensyn til eksisterende ledninger og gældende sikkerhedsbestemmelser. Observationszonen er vist på [Retningslinjekort for forsyningsnettet](#).

Redegørelse til RL 3.18.1

I forbindelse med etableringen af jernbaneforbindelsen København-Køge-Ringsted, er den eksisterende 132 KV højspændingsledning langs motorvejen blevet jordlagt.

Der er et eksisterende el-stationsanlæg ved Traneholmvej/Åsvej. Støj fra stationsanlæg (el) reguleres efter Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

Linjeføring til naturgasanlæg er fastlagt ved landsplandirektiv, cirkulære 129 af 2.08.1979 om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark. Langs de eksisterende hovedtransmissionslinjer gælder en 200 meter bred sikkerhedszone (observationszone) på begge sider af ledningen. Her kan der være særlige krav til befolkningskoncentrationen. Kravene fremgår af Planstyrelsens cirkulære nr. 183 af 26.11.84. Derudover henvises til [Vejledning af F.0.1 af juli 2001 \(på Arbejdstilsynets hjemmeside\)](#) med hensyn til mindsteafstand til bebyggelse.

Energistyrelsen er påtaleberettiget over for lokalplanforslag, som berører sikkerhedszonen. Kommunen skal ved blandt andet landzoneadministration tage særlige hensyn til højtryksledningens beliggenhed.

Nye boliger og børneinstitutioner bør ikke opføres tæt på eksisterende højspændingsanlæg, jf. Vejledning i forvaltning af forsigtighedsprincip ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling. Begrebet "tæt på" er ikke defineret, men kan afgøres ud fra en konkret vurdering.

Både Arbejdstilsynet og Energistyrelsen kan stille særlige krav ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealer nær eksisterende gastransmissionsledninger.

Solrød Kommune skal kontakte ledningsejer ved alle forhold i observationszonen (for naturgastransmissionsledninger), som kræver tilladelse efter lovgivningen - fx byggetilladelse, landzonetilladelse, miljøgodkendelse mv. Dette gælder også lokalplanforslag i berørte områder.

Af Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets hjemmeside fremgår [Aftale om afskaffelse af PSO-afgiften af 17. november 2016](#), som blandt andet indeholder planlægning for transmissionsnettet.

Ud fra et forsigtighedsprincip bør nye boliger og børneinstitutioner ikke opføres tæt på eksisterende højspændingsanlæg - se [Vejledning i forvaltning af forsigtighedsprincippet ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling](#).

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

Antennemaster (RL 3.18.2)

Antennemaster/sendeanlæg skal som udgangspunkt placeres i bymæssig bebyggelse på skorstene, siloer o.l., i industriområder eller på eksisterende master, der eventuelt udbygges.

Hvis en placering som angivet ovenfor ikke er mulig, bør nye antennemaster/sendeanlæg placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse under hensyntagen til især kulturmiljøværdier og til luftfartens sikkerhed.

I områder med bevaringsværdige bygninger skal sendeanlæg så vidt muligt afskæmmes.

Nye antennemaster/sendeanlæg kan søges opstillet, men der skal tages hensyn til landskabsværdier, jordbrugsområder med særlige naturværdier og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven.

Langs naturgastransmissionsledninger skal høje konstruktioner (fx master) placeres i en afstand af 2 gange den maksimale byggehøjde fra transmissionsledningen.

Opstillingen kan ansøges efter nærmere dialog med Solrød Kommune og en samlet plan jf. mastedatabasen.

Redegørelse til RL 3.18.2

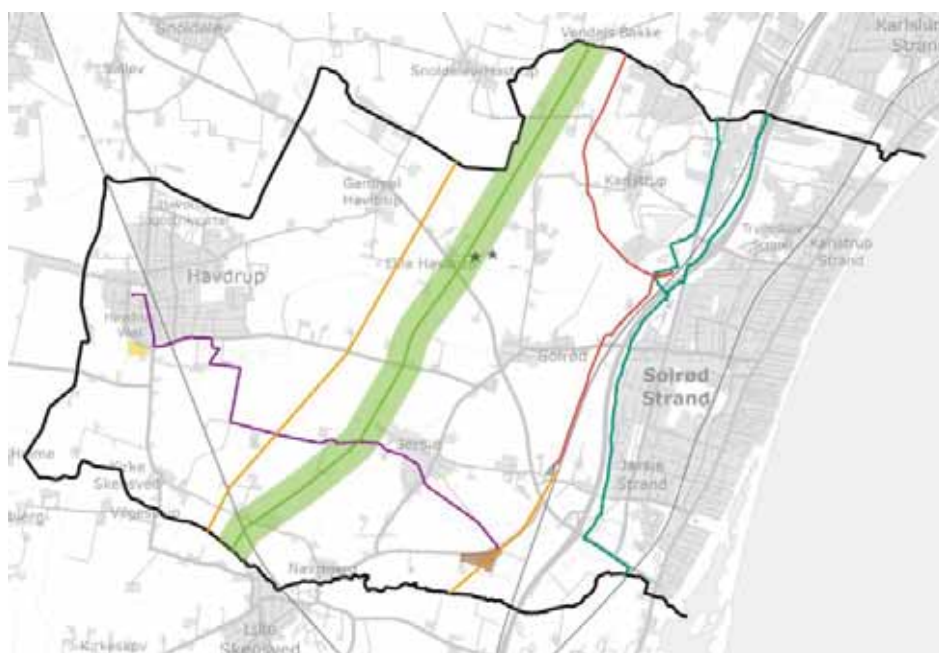
Solrød kommune vil gerne have udviklet bedre internetforbindelse i forbindelse med den digitale udvikling. Bredbånd, telemaster og sendeanlæg er derfor vigtige. Det foretrækkes at nye sendeanlæg så vidt muligt placeres på eksisterende master eller høje bygninger, så antallet af nye master kan begrænses mest muligt. Det åbne land kan dog være såbart for nye master. I samråd med teleselskaberne skal der afsøges velegnede områder til opsætning af antennemaster.

Opstilling af telemaster og antennesystemer til internetforbindelse og andre kommunikationsformål forudsætter normalt ikke kommuneplantillæg, men kan ske på baggrund af en konkret vurdering.

På www.mastedatabasen.dk findes kort over eksisterende og planlagte master.

Master er en vigtig del af infrastrukturen i telenettet, idet de blandt andet benyttes til opsætning af antennesystemer til brug for mobilkommunikation, til radio og tv m.m. I Danmark er der derfor også en lov om etablering og fællesudnyttelse af master til radiokommunikationsformål mv. Lovgivningen retter sig særligt mod teleoperatører samt lokale myndigheder.

Retningslinjekort for forsyningsnettet



-  Naturgastransmissionsledning
-  Jordlagt højspændingsledning
-  Højspændingsluftledning
-  Fjernvarmeledning
-  Vindmølle
-  Solenergianlæg
-  Biogasledning
-  Biogasanlæg
-  El-station
-  Gasledning-observationszone (400 m)
-  Kommunegrænse

Retningslinjer for trafik

Trafik spiller en væsentlig rolle i Solrød Kommune, hvor ønsket er at have let og trafiksikker tilgængelighed med gode muligheder for kollektiv trafik og sammenhængende stiforbindelser, der mindsker afhængigheden af kørsel i privatbil.

Nedenstående retningslinjer gør rede for de krav planlægningen for trafik skal opfylde. Redegørelser fremgår under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Reservation til transportkorridor (RL 4.1)

Den udlagte statslige reservation til transportkorridor skal respekteres, som vist på [retningslinjekort for reservationer til trafikanlæg](#).

Redegørelse for RL 4.1

Transportkorridoren er en langsigtet arealreservation, som skal sikre placeringsmuligheder for fremtidige overordnede trafik- og forsyningsanlæg. Baggrunden for reservationen er erfaringer, der viser, at det er vanskeligt og forbundet med store udgifter at føre store infrastrukturelle strækningsanlæg som fx jernbaner, veje og højspændingsanlæg gennem landskabet i landområdet, og gennem bebyggede og intensivt udnyttede områder i byområdet.

Transportkorridoren er fastlagt i [Fingerplan 2019, som du kan finde her](#).

Se også Planlovens § 11a.

Planlægning for nye trafikanlæg (RL 4.2)

Følgende nyanlæg og ombygninger på vej- og banenettet skal respekteres, som vist på [retningslinjekort for reservationer til trafikanlæg](#):

1. Udbygning af Roskildevej på strækningen Salløvkrydset - Solrød til 2+1 vej.
2. S-togsstation Trylleskoven (i bydelen Trylleskov Strand) samt reservation til eventuel fremtidig stationsplads.
3. Eventuel fremtidig omfartsvej syd om Gl. Havdrup.
4. Eventuel fremtidig omfartsvej ved Ll. Skensved.

Redegørelse for RL 4.2

Reservation til den nye S-togsstation (Trylleskoven) er hentet fra [Fingerplan 2019](#), § 25, stk. 1, nr. 4.

Af Fingerplan 2019, § 26, stk. 1, nr. 21, fremgår reservation til udbygning af Roskildevej til 2+1 vej på strækningen Salløvkrydset (Roskilde Kommune) til Åmarken (Solrød Kommune) samt reservation til en eventuel fremtidig omfartsvej ved Ll. Skensved (Køge Kommune) og Naurbjerg Landsby.

Solrød Kommune har endvidere planlagt for en eventuel fremtidig omfartsvej syd om Gl. Havdrup, som vil reducere trafik gennem landsbyen og sikre bedre oversigtsforhold ved udkørsel til Roskildevej (statsvej). Omfartsvejens tilslutning til Roskildevej forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet, som er myndighed for statsveje.

[Se mere i Trafikplan 2021-2025.](#)

Der er i rammelokalplanen for Trylleskov Strand ([lokalplan 603.9](#)) reserveret areal til en eventuel stationsplads (og centerformål). Denne udpegning fremgår af denne kommuneplan for at synliggøre, hvad Solrød Kommune arbejder for.

Omdannelse af terminaler og stationsområder (RL 4.3)

Kommunen skal i samarbejde med trafikselskaber ved forbedring af terminaler sørge for, at der planlægges for cykelparkering i tilstrækkeligt omfang og placeret bedst muligt i forhold til terminalernes skiftemuligheder.

Ligeledes skal der ved ombygning eller udvikling af stationsområder sikres gode muligheder for at skifte mellem transportformer, herunder mulighed for Parker-og-rejs-faciliteter med ladestationer til el-biler, cykelparkering m.m. ved S-togstationerne.

Redegørelse for RL 4.3

For at gøre de offentlige transportmidler mere attraktive, arbejdes der med at give gode forbindelsesmuligheder til andre transportformer. For togtrafikken er det blandt andet vigtigt, at der for pendlere skabes gode parkeringsforhold - også for cykler.

Byrådet har som mål at ville forbedre faciliteterne, der understøtter kombinationsrejser herunder mulighed for Parker-og-rejs faciliteter med ladestationer til el-biler, cykelparkering m.m. ved S-togstationerne. Målet er overført uændret fra sidste kommuneplan.

Solrød Strand Station og Havdrup Station er begge omfattet af helhedsplaner med en række anbefalinger for den fremtidige udvikling af områderne, herunder stationsområderne.

Der er i Helhedsplanen for Solrød 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.

I Havdrup arbejdes på at skabe en bedre forbindelse over banen for at udbedre den manglende sammenhæng i Havdrups stisystem. Derudover foreslår Helhedsplanen for Havdrup at iværksætte et gennemgående trafikdæmpende indgreb i Hovedgaden, der samtidig skaber et grønnere og mere rekreativt rum imellem bygningerne. Ved at ensrette vejen og veksle med ensidige fortove kunne der gives plads til et mindre lige forløb og ved at lave huller i belægningen i kanten af vejbanen vil der kunne plantes vejtræer. Vejtræerne vil dermed både fungere som fartdæmpende chikaner og tilføre Hovedgaden et grønnere og mere rekreativ udtryk. Igangværende drøftelser med nabokommunerne Køge og Roskilde om en supercykelsti fra Køge til Roskilde kunne inddrage Havdrup Hovedgade som "cykelgade", hvis biltrafikken reduceres.

Den ændrede indretning kunne danne små lommer langs Hovedgaden. Disse lommer vil kunne bruges til parkering, grønne mellemrum med plantekasser, små forhaver til boliger eller udeservering.

Hovedgadens beboere og butiksdrivende ville kunne få medbestemmelse over indretningen af de små lommer og i fællesskab stå for at passe og vedligeholde dem.

Hvis der på sigt kommer flere boliger i Hovedgaden, vil disse mellemrum også give mulighed for, at man kan lægge dele af fortovet ud i de små lommer, og derved skabe en større afstand imellem husfacade og fortov/gade. Det vil være med til at løse den klassiske 'indkigsproblematik' ved at bo i stueetagen, da der herved ville blive mulighed for at skabe en lille mellemzone mellem forbipasserende og bolig.

I den kommende planperiode udarbejdes der en ny lokalplan for Hovedgaden samtidig med vejprojektet.

Se mere i [Helhedsplanen for Solrød](#) og [Helhedsplanen for Havdrup](#).

Planlægning for veje i Solrød Kommune (RL 4.4)

Vejnettet i Solrød Kommune består af overordnede veje (statsveje), kommuneveje (trafikveje), lokalveje og arealudlæg til eventuelt fremtidige veje som vist på [retningslinjekort for veje](#).

Redegørelse for RL 4.4

Trafikveje består af trafikveje i byerne og gennemfartsveje og fordelingsveje uden for byerne. Trafikvejnettet bør være sammenhængende og overskueligt. På trafikveje afvikles den gennemkørende trafik, og der fokuseres på god fremkommelighed kombineret med god sikkerhed.

Lokalveje omfatter alle de øvrige veje i kommunen. De betjener de lokale områder, og de enkelte boliger, arbejdspladser, institutioner og butikker.

Lokalvejene tilgodeser især trafiksikkerhed for de lette trafikanter. Samtidig skal alle trafikanttyper have god tilgængelighed til disse veje kombineret med en rimelig fremkommelighed. Dette indebærer lave hastigheder af hensyn til trafiksikkerheden og mange tilslutninger af hensyn til de lette trafikanters fremkommelighed.

Køge Bugt Motorvejen og Roskildevej, som løber gennem Solrød Kommune er statsveje, hvor Vejdirektoratet er myndighed.

Se også RL 4.2 (her på siden) om fremtidige arealreservationer til trafikanlæg.

Planlægning for stier i Solrød Kommune (RL 4.5)

Stinettet i Solrød Kommune består af transportstier (stirutenettet), som vist på [retningslinjekort for transportstier](#) (cykelstier), og af rekreative stier (heraf nogle regionale), som vist på [retningslinjekortet for rekreative stier](#).

Kommunen skal sikre sammenhæng mellem det regionale trafiknet (veje) og det regionale stinet, samt mellem det overordnede regionale rekreative stinet og det øvrige regionale rekreative stinet.

På de regionale transportstier skal der være god fremkommelighed for cyklister, herunder velegnet belægning på cykelstien.

Der må ikke planlægges for byggeri og anlæg eller foretages dispositioner, der hindrer etablering af de planlagte stier (herunder missing links).

Redegørelse for RL 4.5

Stinettet består overordnet af 2 typer stier, henholdsvis transportstier (stirutenettet - velegnet til cykler og omfattet af vej- og stilovgivningen) og rekreative stier (stier der forbinder by med fx det åbne land eller kysten, fx "trampestier", naturstier mv.). Stirutenettet består af regionale og kommunale stier (separate stier og stirute ad vej). Strækningerne langs Strandvejen, Tåstrupvej og Roskildevej er udpeget som overordnede transportstier med regional betydning (ifølge Fingerplanen siden 2013), og disse er etableret som cykelsti langs vej eller som alternative ruter.

Strækningen langs Roskildevej er desuden en del af statsvejnettet, som Vejdirektoratet er myndighed for.

[Det sammenhængende kommunale stirutenet \(med både stier og stiruter ad vej\) fremgår af Trafikplan 2021-2025.](#)

[Stirutenettet kan også ses her på kommunens hjemmeside.](#)

Solrød Kommune har et godt og veludbygget stinet. Det betyder, at der er god fremkommelighed og sikkerhed for de lette trafikanter - og også god sammenhæng mellem veje og de regionale rekreative stier (både de overordnede regionale rekreative stier, som er udpeget i Fingerplanen, samt de øvrige regionale rekreative stier, som fx Hedecestien).

Solrød Kommune vil fortsat arbejde på at fremme cyklismen i kommunen, bl.a. ved at forbedre skiltning mv. men også ved at fastholde ønsket om et sammenhængende kommunalt og regionalt stirutenet (cykelstier) i byen, mellem by og land (herunder kysten) samt mellem kommunens landsbyer. Samtidig er centre, fritidsaktiviteter, skoler og institutioner forbundet via stisystemer i stort set hele kommunen.

"Missing links" (manglende forbindelser) er udpeget i [Fingerplan 2019](#) og udgør de strækninger i hovedstadsområdet, hvor der mangler tilstrækkelig sammenhæng i stinettet.

Generelt er udpegningerne overført uden de store ændringer siden sidste kommuneplan.

Redegørelse for eventuelt fremtidige stier og "missing links"

De eventuelt fremtidige stier og "missing links" (endnu ikke planlagte forbindelser) er vist med en principiel linjeføring.

I denne kommuneplan fastholdes udpegningen til en eventuel fremtidig stiforbindelse langs banen i Trylleskov Strand og videre over Cementvej og med opkobling til den eksisterende Banesti syd for Cementvej og videre mod Solrød Strand Station og Solrød Center.

Ny sti ved Green Hills. Sammen med Køge Kommune arbejdes der på at få en direkte stiforbindelse over den befærdede trafikvej, Cordozavej, til Køge Nord Station og til bedre sammenhæng med de regionale stier i Køge Kommune. Der arbejdes derfor på at få udført en forlængelse af sti fra Havfruens Kvarter, Admiralparken, hvor Køge Kommune har indføjret i deres kommuneplan, at man planlægger at ville fortsætte stien fra kommunegrænsen ved Skensved Å.

Ifølge [Fingerplan 2019](#), §§ 27-28, skal den kommunale planlægning medtage arealreservationer til overordnede cykelstinet for pendlere. Anlæggenes forløb er principielle og vist på Fingerplanens kortbilag Q. Ligeledes skal den kommunale planlægning medtage arealreservationer til overordnede, rekreative stinet. Anlæggenes forløb er principielle og vist på Fingerplanens kortbilag R.

Redegørelse for det rekreative stinet

De regionale rekreative stier består af dels det overordnede regionale rekreative stinet (herunder også det nationale stinet - i Solrød cykelstirute N9) og dels det øvrige regionale stinet.

De regionale rekreative stier skal sikre adgang fra større byer til det åbne land, til kysten og til værdifulde naturområder og landskaber. De rekreative stier tilstræbes generelt at være et inspirerende tilbud til både cyklende og gående, samtidig med at trafiksikkerheden er i fokus (sikring ved krydsning af større veje).

Solrød Kommune vil for at sikre sammenhæng i det regionale stinet samarbejde med andre initiativtagere og berørte parter (fx nabokommuner) om en videreudbygning af det overordnede, rekreative stinet, forudsat at disse har forløb gennem Solrød Kommune.

Eksisterende rekreative stier

- **National Cykelrute 9 - N9 (National rekreativ sti)**
Rute 9 går fra Helsingør til Gedser og indgår desuden i The Sun Route fra Nordkap til Malta, via blandt andet København og Berlin. I Solrød Kommune har ruten et nord-sydgående forløb og passerer landsbyerne Karlstrup, Solrød, Jersie og Naurbjerg.
- **Gudernes Stræde (Regional rekreativ sti)**
Vandrerute med forløb fra Mosede Fort til Vellerup Vig. I Solrød Kommune forløber vandrestiruten forbi Karlstrup Landsby, Karlstrup Kalkgrav og gennem Havdrup Mose.
Se mere på www.gudernesstraede.dk
- **Hedebostien (Regional rekreativ sti)**
Vandre-, cykel- og delvis ridesti med forløb Køge Bugt - Roskilde Fjord. Stien er etableret som et partnerskabsprojekt og som tværkommunalt samarbejde mellem Solrød, Greve og Roskilde Kommuner. Hedebostien giver gående, motionister, cyklister og ridende mulighed for store naturoplevelser, samtidig med at stien formidler de kulturhistoriske spor, den krydser.
Se mere på www.hedebosti.dk
- **Kløverstier (Rekreativ sti)**
Opmålte stier i by og bynære områder. Kløversti-konceptet består af fire stier (ad eksisterende stier) med samme udspring (springvandet ved Solrød Rådhus) og med forskellig længde (2½, 5, 7½ og min. 10 km).
[Læs mere om Kløverstierne på Solrød Kommunes hjemmeside.](#)
- **Stirute ad eksisterende lokalveje i kommunens nordlige del (Rekreativ sti)**
Stiruten forbinder i Solrød Kommune Karlstrup Landsby med Karlstrup Kalkgrav og kystkilen Firemileskoven/Karlstrup-Engstrup Moser.
- **Natursti/forbindelse på strandarealer langs Køge Bugt, der forløber gennem Solrød fra nord til syd**
Strækningen har tidligere været markeret som planlagt sti, men forbindelse eksisterer allerede i dag. En del af strækningen føres ad egentlige stier langs Trylleskoven og Staunings Ø, mens den sidste del her imellem eksisterer som en "trampesti" (der er blevet formet af brugerne). Stien er en rekreativ vandresti og må derfor ikke anlægges med fast belægning.
Dette stiforløb fremgår også som planlagt rekreativ sti i [Fingerplan 2019](#) (Kortbilag R) til den sydlige kommunegrænse (med principiel linjeføring).

Eventuelt fremtidige rekreative stier

- **Natursti langs Skensved Å mellem Naurbjerg og Jersie Strandvej**
Øst for motorvejen, gennem Jersie Mose, kædes den planlagte rekreative sti med eksisterende rekreativ sti (natursti) gennem mosen. Dette stiforløb er udpeget som "missing link" i [Fingerplan 2019](#) (kortbilag Q).
"Missing links" er de strækninger i hovedstadsområdet, hvor der mangler tilstrækkelig sammenhæng i stinettet. Disse forbindelser sikres ved, at der i første omgang i kommuneplanerne fastlægges en principiel linjeføring.
Udpegningen er overført uændret fra sidste kommuneplan.
- **Natursti syd for Tykmosevej**
Eventuel fremtidig forbindelse (natursti) mellem Havdrup fra Tykmosevej til Kr. Skensved via Toftegårdsvej.
Udpegningen er overført uændret fra sidste kommuneplan.
- **Natursti langs Solrød Bæk mellem Havdrup, Gl. Havdrup og Solrød Landsby**
Eventuel fremtidig rekreativ stiforbindelse (natursti) langs Solrød Bæk mellem Solrød Landsby, Havdrup og Gl. Havdrup. Udpegningen er overført uændret fra sidste kommuneplan.
- **Natursti mellem Solrød Landsby og Karlstrup Landsby**
Eventuel fremtidig rekreativ forbindelse (natursti) mellem landsbyerne Solrød og Karlstrup som blandt andet passerer gravhøjene.
Linjeføringen er principiel og kan eventuelt ændres ved en fremtidig planlægning for arealet, som med Fingerplan 2019 er udpeget som (ydre) grøn kile.
Udpegningen er overført uændret fra sidste kommuneplan.
- **Natursti/trampesti på støjvolden ved Trylleskov Strand**
Udpegningen er overført uændret fra sidste kommuneplan.
- **Natursti ved Havdrup Mose**
Eventuel fremtidig natursti, som kan forbinde Havdrup Mose (også kaldet Gl. Havdrup Mose) med Snoldelev Mose i Roskilde Kommune.
Udpegningen er overført uændret fra sidste kommuneplan.
- **Sti nord for Karlstrup**
Udpegningen er overført uændret fra sidste kommuneplan.

Udformning af veje og stier (RL 4.6)

Ved udformning af veje og stier skal der tages hensyn til trafiksikkerhed for alle, trafikstøj, tilgængelighed og æstetisk udtryk.

Redegørelse for RL 4.6

Retningslinjen skal sikre, at udbygning og udformning af vej- og cykelstinettet sker, så trafiksikkerhed, trafikmiljø og det visuelle miljø forbedres, samtidig med at trafikken kan afvikles på en effektiv, sikker og velfungerende måde.

Retningslinjen er bundet op på Byrådets mål om, at vej- og stinettets udformning og vedligeholdelsestilstand tager hensyn til trafiksikkerhed for alle trafikanter, til trafikstøj og tilgængelighed, det æstetiske indtryk samt vedligeholdelsen af vejkapitalen.

Vejkapital er et udtryk for at vejbelægnings er vedligeholdet tilstrækkeligt, så det sikres at tilstanden af veje og stier ikke nedbrydes i en sådan grad, at det skal bruges unødige udgifter på genopretning. Den del af målet, som omhandler vedligehold samt vejkapital, er orienteret mod drift og er ikke relevant for kommuneplanen.

Hensyn til trafikstøj i planlægningen (RL 4.7)

Når der i kommune- og lokalplanlægningen udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet ved støj fra: veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg, militære flyvestationer samt skyde- og øvelsesterræner og virksomheder.

Når der etableres nye veje, skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes i eksisterende og kommuneplanlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

Redegørelse for RL 4.7

Kommunerne har pligt til at sikre, at støjbelastede områder, hvor støjniveauet er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi, ikke udlægges til nye boliger eller anden støjfølsom anvendelse, med mindre lokalplanen har bestemmelse om støjbeskyttelse.

Områder til støjfølsomme formål er f.eks. boligområder, feriebyer, campingpladser, hoteller, kolonihaver, sommerhusbebyggelser og rekreative områder. Rekreative områder kan undtages, hvis de på grund af deres anvendelse ikke vurderes at være støjfølsomme, f.eks. støjende fritidsanlæg eller rekreative buffer områder mellem erhverv og bolig.

Ved udlægning af nye byudviklingsområder i nærheden af statsveje, er bygherre/projektet forpligtet til selv at foretage nødvendig støjreducerende tiltag.

Kommuneplanens skal ifølge de statslige interesser vise de støjbelastede områder og stilleområder kortlagt i henhold til Støjbekendtgørelsen ([Bekendtgørelse om kortlægning af ekstern støj og udarbejdelse af støjhandlingsplaner, BEK nr. 1596 af 13/12/2018](#)).

Dog er Solrød Kommune ikke omfattet af kravet om at udarbejde en støjhandlingsplan samt støjkort for kommunen, idet der ikke er udpeget strækninger eller byområder, ud over Køge Bugt Motorvejen og Roskildevej, som begge er statsveje.

Se link til Miljøstyrelsens, støjkortlægning:

<https://miljoegis.mim.dk/spatialmap?profile=noise>

Kommunerne har mulighed for at udpege og kortlægge stilleområder, jf. Støjbekendtgørelsen. Solrød Kommune har ikke udpeget stilleområder.

Det er vejmyndighederne, der har ansvaret for at prioritere en indsats mod generende vejstøj ved eksisterende boliger. Vejdirektoratet er vejmyndighed langs statsvejene (motorveje), mens de pågældende kommuner har ansvaret langs kommuneveje, hvor langt de fleste støjbelastede boliger i givet fald måtte formodes at skulle findes.

Støjhensynet bør indgå i forbindelse med planlægning og projektering af boligbebyggelse langs trafikerede veje. De samme principper vil imidlertid også være gældende ved planlægning af andre støjfølsomme funktioner. Der bør også tages udgangspunkt i disse grænseværdier ved etablering af nye veje.

Hvis det er muligt ved afskærmning eller støjdæmpning, at opnå at overholde de vejledende krav til udendørs støjniveau, inden arealerne tages i brug, kan støjbelastede områder anvendes til støjfølsomme formål.

[Læs mere om Miljøministeriets vejledende regler om støj her.](#)

Støj fra lufthavne

Ifølge [Fingerplan 2019](#), § 33, 34, 34a.-34b, er Solrød Kommune underlagt restriktioner i forbindelse med støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn, Tune, og disse skal respekteres i den kommunale planlægning.

Støjkonsekvensområdet berører Solrød Kommune ved Havdrup, Gl. Havdrup og en række landområder i [tilknytning hertil og ved kommunens nordlige grænse, som vist på kortet med støjkonsekvensområder ved Roskilde Lufthavn.](#)

Generel redegørelse for trafik

Solrød Kommune har et bredt udbud af kollektive transportformer og opfordrer rejsende til at kombinere bus- og tog, f.eks. på ture til Køge, Roskilde og København. Derudover har Solrød Kommune et veludbygget stisystem, hvorfor det er oplagt at benytte gang- og cykelstierne til skole, arbejde og til stationen.

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

Sammen med Køge Kommune arbejdes der på at få en direkte stiforbindelse over den befærdede trafikvej, Cordozavej, til Køge Nord Station og til bedre sammenhæng med de regionale stier i Køge Kommune. Der arbejdes derfor på at få udført en forlængelse af sti fra Havfruens Kvarter, Admiralparken (forbi Green Hills), hvor Køge Kommune vil fortsætte stien fra kommunegrænsen ved Skensved Å.

I Solrød Kommune er der (pr. maj 2021) fire buslinjer samt en natbus, en S-bane (linje A og E) og en regionaltogetsforbindelse mellem Roskilde og Køge med station i Havdrup.

[Se kort over den kollektive trafik i Solrød Kommune her.](#)

Derudover tilbyder Solrød Kommune også Flextur og Plustur, som er et tilbud til alle borgere om fleksibel, kollektiv kørsel fra dør til dør i taxa eller minibus. Plustur kan ses som en videreudvikling af Flextur, hvor "taxaturen" kombineres med bus- og togtransport. Plusturen tilbydes på den første eller sidste del af turen, hvor gangafstanden til attraktiv kollektiv trafik er mere end 1-2 kilometer og bestilles via Rejseplanen.

[Se mere om Flextur i Solrød Kommune her.](#)

Solrød Kommune arbejder fortsat for, at der etableres en ny station "Trylleskov Strand" og stationen fremgår også af [Fingerplan 2019](#) (som Trylleskoven).

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

Kommuneplanen i forhold til Movias Mobilitetsplan 2020

Trafikselskabet Movia udfører den offentlige kollektive busbetjening i Hovedstadsområdet samt i Region Sjælland og dermed også i Solrød Kommune. Det gør Movia på baggrund af Mobilitetsplan 2020.

De politiske mål i Movias Mobilitetsplan 2020 er:

1. Hvis man skal kunne passe et arbejde, skal man kunne komme hen til det – til tiden. Mange spilder hver dag tid i trængslen på vejene. Et effektivt, kollektivt, strategisk net understøtter derfor vækst, uddannelse, beskæftigelse og bosætning.
2. Klimakrisen er reel, og der er bred politisk opbakning til et ambitiøst, nationalt klimamål. Transportsektoren står for knap 30 procent af den samlede CO₂-udledning og skal give sit bidrag. Den kollektive transport skal være fossilfri – og det er nødvendigt, at en væsentlig del af den fremtidige trafikvækst sker uden CO₂-udledning – til fods, på cykel og med bus, tog og metro.
3. Alle har et mobilitetsbehov, uafhængig af postnummer. Det skal være muligt at bo, arbejde, og uddanne sig i hele Movias område, også selvom man ikke har bil.
4. Vi har en særlig opgave med at tage vare på de borgere, der har brug for hjælp. Mange børn, unge, ældre og handicappede er afhængige af kollektiv transport og flextrafik i dagligdagen, og kravene stiger i takt med, at der bliver længere til uddannelse, til arbejde og til hospitalet.

Movias indsatser

Med dette udgangspunkt har Movia forslag til 12 indsatser, der styrker den kollektive mobilitet i hele vores område:

Sammenhæng på tværs:

- Vi forbedrer det strategiske net
- Vi etablerer gode skift på stationer og busterminaler
- Vi sørger for god trafikinformation i realtid

Grøn og bæredygtig omstilling:

- Vores busser er fossilfri i 2030, heraf er mindst halvdelen elbusser
- Vores flextrafik køres i elbiler senest i 2030
- Vores nye tog er eldrevne

Pendlingen til og fra arbejdspladser:

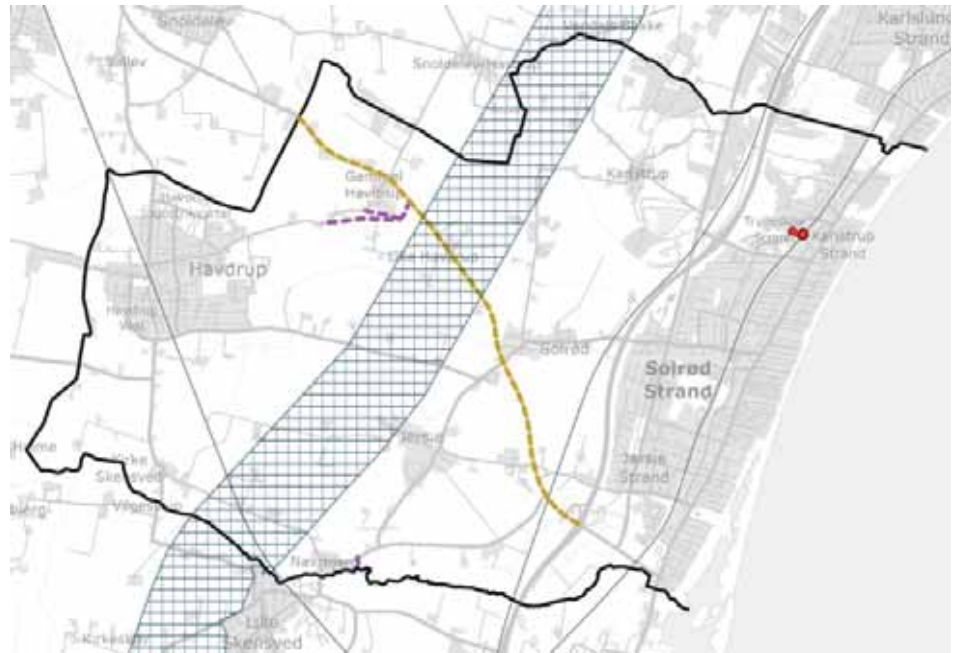
- Vi planlægger for god mobilitet allerede i den fysiske planlægning
- Vi præsenterer værktøjer til god mobilitet
- Vi giver virksomhederne overblik over mobilitetsservicen

Kollektiv mobilitet uden for de større byer:

- Vi optimerer kendte transportløsninger, som sikrer mobiliteten uden for de større byer
- Vi udvikler og udbreder nye mobilitetsløsninger
- Vi sørger for mobiliteten for unge til ungdomsuddannelser

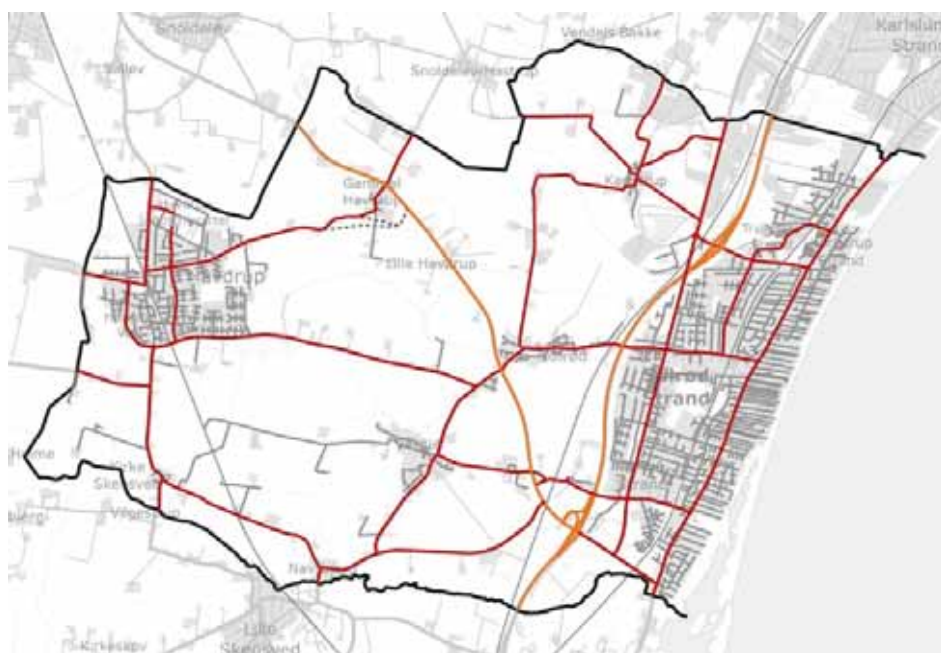
[Læs mere om Movias Mobilitetsplan her.](#)

Retningslinjekort for reservationer til trafik anlæg



-  Transportkorridor
-  Udvidelse af vejanlæg til 2+1 vej
-  Eventuel fremtidig omfartsvej
-  Eventuel fremtidig stationsplads
-  Eventuel fremtidig S-togsstation
-  Kommunegrænse

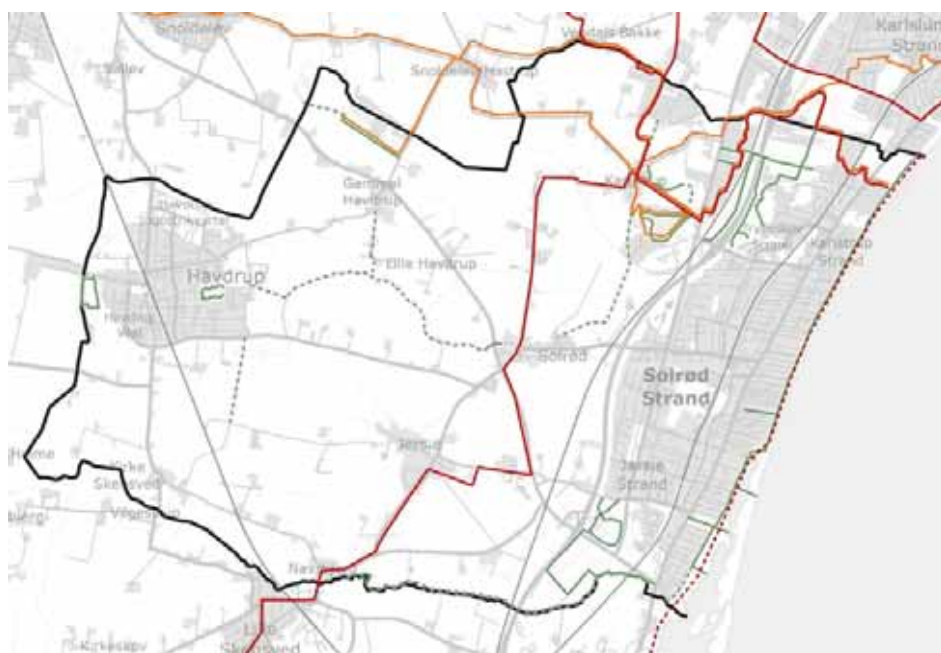
Retningslinjekort for veje



- Statsvej
- Kommunevej
- Lokalvej
- Eventuel fremtidig vej
- Kommunegrænse



Retningslinjekort for rekreative stier



- - - Eventuel fremtidig regional rekreativ sti fra Fingerplan 2019
- Eksisterende regional rekreativ sti fra Fingerplan 2019
- Øvrig regional rekreativ sti (Gudernes Stræde)
- - - Eventuel fremtidig lokal natursti
- Eksisterende lokal natursti
- Kommunegrænse

Redegørelseskort over kollektiv trafik



- Buslinje 121
- Buslinje 215
- Buslinje 220
- Buslinje 246
- Buslinje 97N (natbus)
- Banedanmark hovedstrækninger
- Kommunegrænse

Retningslinjer for klima og bæredygtighed

Solrød Kommune har de senere år arbejdet, og arbejder stadig, målrettet mod, at skabe en miljømæssig bæredygtig udvikling. Klimatiltag betragtes som en mulighed for, at udvikle byliv og rekreativ merværdi via multifunktionelle løsninger, der kan bidrage til et rigt hverdagsliv for mange af kommunens borgere.

Retningslinjerne for klima og bæredygtighed er opdelt i retningslinjer for henholdsvis forebyggelse af klimaforandringer og for klimatilpasning:

- [Retningslinjer for forebyggelse af klimaforandringer](#)
- [Retningslinjer for klimatilpasning](#)

Klimatilpasning og klimaforebyggelse er to sider af samme sag – begge er nødvendige værktøjer til at reagere på klimaforandringerne, men måden værktøjerne virker på er, vidt forskellig.

Når vi taler **klimatilpasning** handler det især om den fysiske planlægning – hvordan indretter vi by og land til at håndtere større mængder regn, stormflod mv.

Når vi taler **klimaforebyggelse**, handler det især om at udfase brugen af fossil energi, altså om at udfase brugen af olie, gas og kul, for at reducere mængden af drivhusgasser i atmosfæren og forebygge yderligere global opvarmning og dermed klimaforandringer.

Retningslinjer for forebyggelse af klimaforandringer

Solrød Kommune har arbejdet, og arbejder fortsat målrettet med, at forbedre miljøet samt forberede os på fremtidige klimaforandringer. Byrådet arbejder særligt målrettet mod at reducere energiforbruget, udfase brugen af fossile brændstoffer samt reducere risikoen for oversvømmelser. Alt sammen et arbejde hvor forebyggelse og tilpasning er vigtige nøgleord.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for det fremtidige forebyggende arbejde. Redegørelser fremgår under de enkelte retningslinjer.

[Du kan se øvrig lovgivning og andet baggrundsmateriale for kommuneplanen her.](#)

Krav til kommunale bygninger (RL 5.1.1)

1. Nybyggeri, renovering og drift af de kommunale bygninger skal iagttage principper for bæredygtigt byggeri og implementere grønne kriterier med fokus på energibesparelser, materialeudnyttelse og reduktion af drivhusgasser.
2. Nye kommunale institutioner placeres tæt på offentlig transport og kommunens stisystemer.
3. Nye kommunale institutioner opføres som lavenergihuse uden for fjernvarmeområderne.

Redegørelse til RL 5.1.1

Retningslinjen udspringer dels af [Solrød Klimaplan 2020-2030](#) samt fra [Solrød Kommuneplan 2017](#).

Se også afsnittet om "indsatser for at nå målsætningerne" under [mål for forebyggelse af klimaforandringer](#).

Kollektive energiforsyningsanlæg (RL 5.1.2)

De eksisterende arealer og anlæg til energiproduktion opretholdes, som vist på [retningslinjekort for energiproduktions- og distributionsanlæg](#).

Anlæggene kan udvikles f.eks. med henblik på at omstille energiproduktionen til mere bæredygtige former, nye produktionsteknologier osv.

Redegørelse til RL 5.1.2

Se afsnit om "energiforsyning" under "indsatser for at nå målsætningerne" på siden med [mål for forebyggelse af klimaforandringer](#).

Mindre decentrale energiproduktions- og distributionsanlæg (RL 5.1.3)

Der skal ske en fortsat udbygning med klimavenlig fjernvarme. Dette sikres del ved at flere områder inkluderes i fjernvarmenettet og dels ved at der afsættes de fornødne arealer til etablering af tekniske anlæg til brug for omstillingen.

Der gives derfor mulighed for integration af mindre, decentrale energiproduktions- og distributionsanlæg på andre lokaliteter i byen, hvor disse anlæg er miljømæssigt forenelige med lokaliteternes primære anvendelse.

Se udpegning i [retningslinjekort for energiproduktions- og distributionsanlæg](#).

Redegørelse til RL 5.1.3

Se afsnit om "energiforsyning" under "indsatser for at nå målsætningerne" på siden med [mål for forebyggelse af klimaforandringer](#).

Bæredygtig transport (RL 5.1.4)

Via samarbejder skal der sikres et bæredygtigt transportsystem, hvor klimaneutrale transportformer og den kollektive trafik fremmes som alternativ til privatbilismen.

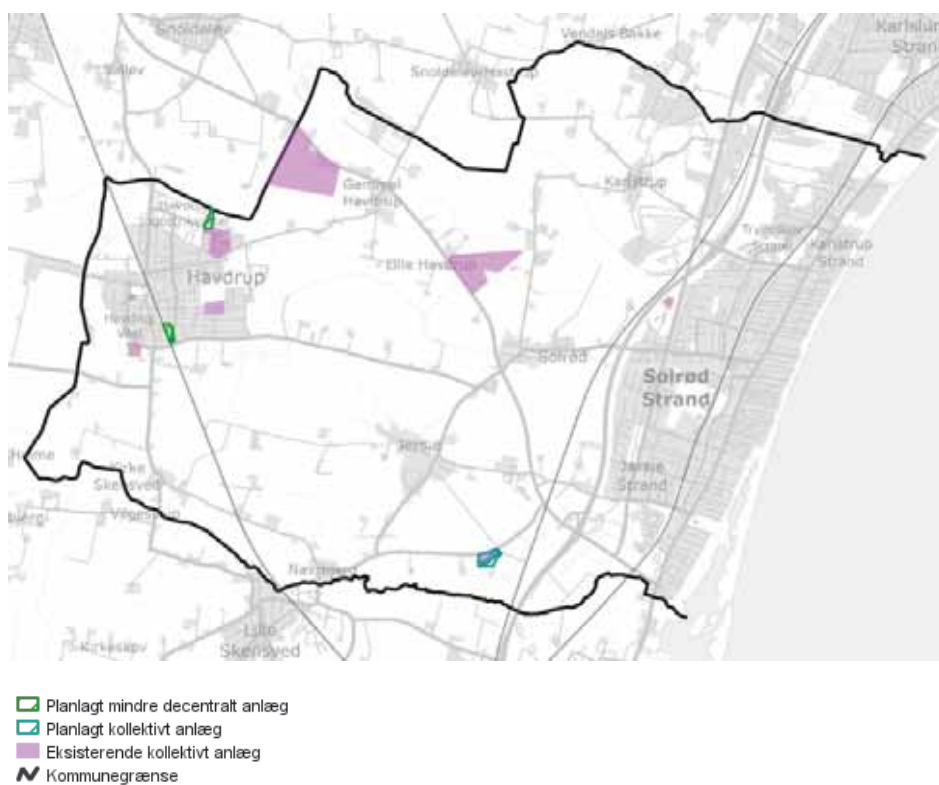
Redegørelse til RL 5.1.4

Retningslinjen er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2017 (tidligere retningslinje 5.1.3).

Se også afsnit om "transport" under [mål for forebyggelse af klimaforandringer](#), hvor der også arbejdes med el-ladestander som følge af Klimaplanen.

Desuden planlægges for at byudvikling sker under hensyntagen til den kollektive trafikplanlægning.

Retningslinjekort for energiproduktions- og distributionsanlæg



Retningslinjer for klimatilpasning

Solrød Kommune arbejder på at tilpasse kommunens byer, landsbyer og det åbne land til de fremtidige klimaforandringer. Et arbejde der kræver, og kan løftes ved hjælp af et stærk, ansvarsfuldt og bredt samarbejde mellem kommune, borgere og virksomheder. Klimatilpasningstiltag kan samtidig skabe en grønner by, interessante og smukke byrum, nye rekreative områder og landskaber samt en generel mere robust kommune.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer der gør sig gældende for et fremtidigt klimatilpasningsdygtigt arbejde. Redegørelser fremgår under de enkelte retningslinjer.

[Du kan se øvrig lovgivning og andet baggrundsmateriale for kommuneplanen her.](#)

Klimatilpasning af regnvandssystemet (RL 5.2.1)

Solrød Kommunes regnvandssystemer skal løbende opgraderes, så det sikres, at der maksimalt må ske oversvømmelser fra regnvandssystemet hvert 5. år (en regnhændelse der statistisk sker hvert 5. år).

Redegørelse til RL 5.2.1

I Klimatilpasningsplanen er det fastlagt, at der maksimalt må ske oversvømmelser fra regnvandssystemet hvert 5. år (en regnhændelse der statistisk sker hvert 5. år).

På baggrund af historiske oversvømmelseshændelser er der udarbejdet en generel beredskabsplan for alle byområder, der træder i kraft i tilfælde af regnhændelser, som er større end 5 års-hændelsen.

Borgere og virksomheder i Solrød Kommune oplever oftere og oftere oversvømmelser af deres ejendom på grund af kraftige regnskyl og afvandingssystemernes (kloakker, vandløb m.m.) manglende evne til at afvande bymæssig bebyggelse og veje m.v. De øgede nedbørsmængder og de kraftige regnskyl er en af effekterne af klimaforandringerne. Derfor må Solrød Kommune indstille sig på fremover at kunne håndtere større mængder regnvand i kommunens byområder og i det åbne land. Derfor skal klimatilpasning fremmes og indtænkes i den fysiske planlægning på alle niveauer i hele kommunen.

[Læs klimatilpasningsplanen her.](#)

Merværdi gennem klimatilpasning (RL 5.2.2)

Klimatilpasningen skal give merværdi ved, at der, hvor det er muligt, indtænkes flere formål og funktioner i klimatilpasningsprojekterne og således at der opnås synergi med den øvrige planlægning i kommunen.

Redegørelse til RL 5.2.2

Solrød Kommune står i lighed med landets øvrige kommuner over for en stor udfordring i forhold til at sikre mod oversvømmelser grundet skybrud og generelt øgede nedbørsmængder. Her handler det om at se en udfordring som en mulighed, da der i de kommende år skal investeres adskillige millioner kroner i klimatilpasning. I stedet for at bruge disse midler på tekniske løsninger under jorden kan disse investeringer anvendes til at give merværdi fx ved at bygge aktiverende eller rekreative anlæg (over jorden), der kan anvendes af borgerene.

Klimatilpasning skal derfor fremmes og indtænkes i planløsninger på alle niveauer og på tværs af Solrød Kommunes afdelinger, fx ved indretning af offentlige friarealer, idræts- og aktivitetsmuligheder, anlæg af stier, udformning af bebyggelser, energibesparende tiltag mv. Således kan de enkelte klimatilpasningsprojekter variere – både i graden af merværdi, aktivitetsniveau mv. – alt efter stedets værdier og funktioner.

På den måde tilpasses byerne, så de er robuste nok til at modstå klimaforandringer samtidig med at byerne udvikles, så de bliver bedre og mere attraktive at leve i. Ved at sikre klimatilpasning og livskvalitet på en og samme gang, bliver både penge og arealer anvendt smart.

Kommunen vil samtidig arbejde for at fremme vores samarbejdsmuligheder med KLAR Forsyning i forhold til byudviklingsplaner og klimatilpasning.

Lokal afledning af regnvand (RL 5.2.3)

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner og større projekter skal der så vidt det er muligt indtænkes lokal afledning af regnvand.

Redegørelse til RL 5.2.3

Af hensyn til sikring af klimatilpasningsplanens serviceniveau og i overensstemmelse med vandområdeplanen gældende for Solrød Kommune, bør rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer, hvor det er muligt, afledes til nedsivning eller opsamles til vandingformål eller lignende, for således at begrænse mængden af overfladevand, som udledes til regnvandssystemet.

Afløbskoefficienter (RL 5.2.4)

I lokalplanlægningen skal der indarbejdes afløbskoefficienter for de pågældende områder i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Redegørelse til RL 5.2.4

Det er nødvendigt, at afløbskoefficienterne for de enkelte bebyggelsestyper overholdes, for at sikre at der ikke afledes mere regnvand til regnvandssystemet end det er dimensioneret til.

[Du kan se Solrød Kommunes Spildevandsplan 2014-2026 her.](#)

[Du kan også finde den til enhver tid gældende spildevandsplan samt tillæg her på kommunens hjemmeside \(under politikker indenfor teknik- og miljøområdet\).](#)

Ved udledninger til regnvandssystemet skal det endvidere sikres, at udledningen:

- Overholder gældende krav til indholdsstoffer.
- Ikke giver anledning til hydraulisk overbelastning op- eller nedstrøms i vandløbet.
- Kan ske så kommunens serviceniveau jf. klimatilpasningsplanen (i gennemsnit maksimalt én opstuvning over terræn hvert 5 år) kan opretholdes.

Ved udledninger regnes med en klimafaktor på minimum 1,3 dvs. 30 % øget regn. Solrød Kommune vil arbejde for, at den fysiske planlægning sker i overensstemmelse med Klimatilpasningsplanens krav.

Kommunen vil bruge den fysiske planlægning til at fremme en integreret by- og vandplanlægning, så byudvikling sker i samspil med det øgede behov for at håndtere vandet.

Byudvikling og friholdelse af oversvømmelsestruede arealer (RL 5.2.5)

Ved nyudstyknings og byfortætning skal den ekstra mængde overfladevand (regnvand) som byudviklingen medfører, håndteres inden for området, fx ved at afsætte areal til regnvandsbassiner.

Ved detailplanlægning i områderne skal det sikres, at områderne disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet af regnvand og havvand.

Ved planlægning af byudvikling, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. skal der foretages en vurdering af oversvømmelsesrisiko og muligheder for afværgeforanstaltninger.

Oversvømmelsestruede arealer skal friholdes for ny bebyggelse, medmindre der planlægges for tilstrækkelige afværgeforanstaltninger. Generelt skal der i lokalplanlægningen indarbejdes plads til regnvandet, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen.

Redegørelse til RL 5.2.5

Nye udstykninger samt byfortættelse vil medføre flere befæstede arealer der afleder regnvand, som vil belaste det offentlige regnvandssystem yderligere. Det er derfor vigtigt, at det sikres, at den ekstra mængde overfladevand kan håndteres inden for området hvor der nyudstykses eller fortættes, eksempelvis ved at der reserveres areal til etablering af regnvandsbassiner. Dette er et krav der vil blive stillet til developer/ejer af området inden der kan meddeles godkendelse til projektet. Kravet vil blive indarbejdet i nye lokalplaner.

Oversvømmelsestruede arealer skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse. Såfremt der ønskes bygget på et oversvømmelsestruet areal, er det vigtigt at det sikres, at der planlægges for nødvendige afværgeforanstaltninger.

Oversvømmelsestruede arealer er de arealer, som er i risiko for oversvømmelse, som vist på [Oversvømmelseskortet](#).

Regnvandsbassiner (RL 5.2.6)

Ved etablering af regnvandsbassin skal det vurderes om, der skal stilles krav til beplantning og oprensingsplan.

Redegørelse til RL 5.2.6

Der må ikke udsættes fugle eller fisk i bassinet, ej heller op sættes an dehusse, tæt hegn eller andre kunstige indretninger i tilknytning til regnvandsbassinet.

Det skal vurderes, om der er behov for udarbejdelse af en pleje- og oprensningsplan, som indeholder vilkår om funktionsbestemmelser, oprensning m.m. Planen skal bl.a. sikre, at den nødvendige oprensning kan foretages i forhold til Naturbeskyttelsesloven § 3 om beskyttede naturtyper. Planen skal godkendes af Solrød Kommune.

Arealreservation til regnvandsbassiner på kommunale arealer (RL 5.2.7)

Der skal etableres åbne eller nedgravede regnvandsbassiner på en række kommunale arealer.

De kommunale arealer, hvor der skal etableres regnvandsbassiner kan ses på [retningslinjekort for regnvandsbassiner](#).

Redegørelse til RL 5.2.7

Det offentlige regnvandssystem skal løbende opgraderes, så det vedtagne serviceniveau kan overholdes. Dette sikres primært ved etablering af bassiner til midlertidig opmagasinerings (forsinkelse) af regnvand forskellige steder i Solrød Kommune.

Med [tillæg nr. 3 til Solrød Kommunes Spildevandsplan 2014-2026](#), er der udpeget en række regnvandsbassiner, som skal etableres på kommunale arealer i Solrød Kommune.

De udpegede bassiner har et samlet forsinkelsesvolumen på ca. 50.000 m³. Disse bassiner udgør dog ikke det samlede bassinvolumen, der er behov for i Solrød Kommune for at sikre, at regnvandssystemet lever op til serviceniveauet. Der vil yderligere skulle etableres bassiner til forsinkelse af ca. 80.000 m³ regnvand. Etablering af yderligere bassiner vil i vid udstrækning skulle ske på private matrikler. Placering af disse vil ske efter aftale mellem KLAR Forsyning og de private matrikelejere.

Kystbeskyttelse (RL 5.2.8)

Det skal sikres, at Solrød Kommune beskyttes mod forhøjet vandstand i Køge Bugt, således at strandområdet øst for Strandvejen som minimum beskyttes mod en 100-årshændelse, der svarer til en vandstand på 1,54 meter (i 2012) og området vest for Strandvejen beskyttes mod en 1000-årshændelse, der svarer til en vandstand på 2,8 meter (i 2012).

Redegørelse til RL 5.2.8

[Solrød Kommunes Risikostyringsplan for oversvømmelse fra Køge Bugt 2015-2021](#) har Byrådet vedtaget, et beskyttelsesniveau øst for Strandvejen som hedder minimum en 100-årshændelse (1,54 m i 2012).

Erosion vurderes pt. ikke at udgøre en væsentlig risiko for skader på bygninger og infrastruktur, idet en stor del af kyststrækningen i Solrød Kommune naturligt pålægges sand.

Idet Strandvejen er vigtig i beredskabssammenhæng og da de offentlige interesser samt infrastruktur anlæg er beliggende i området vest for Strandvejen, er det besluttet at beskytte dette område for en 1000-års hændelse (2,8 m i 2012).

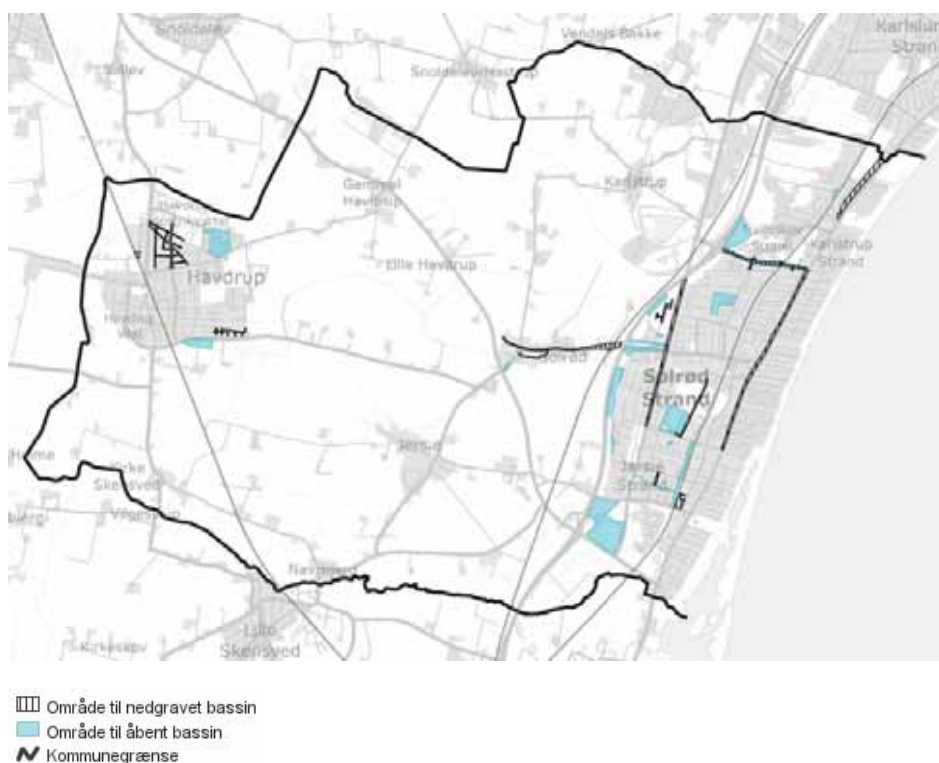
Det er efterfølgende konkret besluttet at dele kommunen op i 3 områder A, B og C og beskytte området øst for strandvejen til 2,0 m i område A og 2,5 m i område B, Mens område C, vest for Strandvejen, stadig er fastholdt beskyttet til 2,8 m.

[Du kan se mere om kystsikring og afgrænsning af områderne A, B og C her på Kommunens hjemmeside.](#)

Byrådet har i oktober 2021 vedtaget en ny Risikostyringsplan for årene 2022-2027.

[Se Risikostyringsplan 2022-2027 her.](#)

Retningslinjekort for etablering af regnvandsbassiner



Retningslinjer for træer

Træer er med til at danne det grønne billede i kommunen.

Solrød Kommune ønsker som **udgangspunkt** ikke at fælde træer ej heller at beskære disse i stor udstrækning, da træer er vigtige at bevare – både af biologiske, fysiologiske og æstetiske grunde.

Fældning af et træ/træer (RL 7.1.1)

Vurdering om fældning:

En beslutning om fældning eller beskæring af et træ vil altid bero på en **konkret vurdering** af træet/træplantningen, foretaget af Solrød Kommune.

For hver sag bliver afgørelsen truffet på følgende grundlag og med baggrund i en besigtigelse foretaget af Solrød Kommune evt. sammen med en sagkyndig:

- En vurdering af træets og/eller træplantningens æstetiske kvalitet, funktion, sundhedstilstand og alder.
- En vurdering af de fysiske forhold herunder træets og/eller træplantningens placering i forhold til skel, vejareal, placering i forhold til bebyggelse m.m.
- En vurdering af væsentlige gener, herunder nabohensyn, og hvad man bør tåle, samt eventuelle farer for den pågældende grundejers ejendom og sikkerhed.
- En undersøgelse af lovmæssige forhold (lokalplan/byplanvedtægt, fredning/tinglysning, skovlov, vejlov, hegnslav m.m.).
- En vurdering af, om en eventuel beskæring eller fældning kan indgå i den normale drift af området, eventuelt gør dette allerede.

Træer bliver som udgangspunkt kun fældet, hvis der er sygdom, omfattende stormskader eller andet galt med træerne, og **ikke** alene på grund af gener i form af udsigt, skygge eller gener fra blade, frugter m.m. Det samme gælder træer omfattet af lokalplaner og ansøgning om dispensationer herfra. Retspraksis viser, at skyggeforholdene skal være af meget væsentligt omfang, før den naboretlige tålegrænse vurderes som overskredet.

Fældning af træ:

En afgørelse om, at det er **nødvendigt** at fælde et træ (evt. flere) vil bero på følgende:

- Træet er sygt (svamp, råd o.lign.), omfattet af stormskader eller udgør på anden vis en risiko, og dermed en fare for at vælte eller knække.
- Træet forårsager skader på murværk, hegn, belægning m.m., der beviseligt er forårsaget af træet inklusiv dets rødder, og hvor det ikke er realistisk at udbedre/stoppe skaderne.
- Træet har vokset sig så stort, at det skygger eller udgør andre gener, som er mere end man bør tåle.

- Træet har vokset sig så stort, at det skalamæssigt, og dermed arkitektonisk og evt. æstetisk, ikke længere har kvalitet.

Der foretages så vidt muligt, på baggrund af en vurdering, genplantning.

En afgørelse om, at det er **muligt** at fælde et træ (evt. flere) vil bero på følgende:

- Her er tale om så stort et ønske fra omkringboende om en fældning, at Solrød Kommune vil tilgodese dette.
- Solrød Kommunes vurdering, i forhold til fældning indikerer, at en fældning kan accepteres, såfremt der sker en genplantning.
- Her skal ske en genplantning, således at den grønne struktur og værdi bliver bevaret. Det behøver nødvendigvis ikke være hverken samme træsort, samme antal træer ej heller samme placering (men i nærområdet).

Redegørelse til 7.1.1

Tilladelse til fældning og beskæring på kommunale arealer:

Der kan i særlige tilfælde og under en række forudsætninger, gives tilladelse til, at private lodsejere fælder eller beskærer træer, der står på kommunale arealer.

Risikotræer:

Alle træer udgør som udgangspunkt en større eller mindre risiko. Træers rodsystem kan løsne sig i stormvejr, hvorefter træet kan vælte ved bare små vindstyrker. Skal man gardere sig 100% mod, at træer ikke vælter i en storm, skal man ikke have træer.

Solrød Kommune ønsker at agere ansvarligt og ikke udsætte andre for unødvendige risici, og vurderer jævnligt, om træerne trænger til at blive beskåret og/eller fældet. De bliver som udgangspunkt kun beskåret eller fældet, når dette er absolut nødvendigt, når der er risiko for mennesker eller væsentlige materielle værdier. Her er der naturligvis forskel på, om man er uden for bymiljøet, uden for formelle offentlige stier, hvor man principielt færdes på egen risiko, er i en bynær skov eller kører på en vej.

Beskæring af et træ/træer (RL 7.1.2)

Træer beskæres primært for at forlænge deres levetid, som en del af god træpleje, så disse fremstår sunde og smukke, og således at bl.a. kritiske forhold omkring træer imødegås.

I sager, hvor fældning ikke kan imødekommes, kan en mindre udtynding foretages, såfremt Solrød Kommune vurderer, at dette vil reducere de oplevede gener.

En kraftig kronereduktion, eventuelt en styning (hele kronen fjernes) eller en topkapning, i forhold til oplevede gener, og med det formål et reducere træhøjden, er en bekostelig affære. Det er et omfattende stykke arbejde, der efterfølgende skal gentages med få års mellemrum for at bibeholde det ønskede resultat. Et sådan indgreb kan endvidere være meget belastende for træets sundhed og som ofte ikke med et tilfredsstillende æstetisk resultat. Solrød Kommune ønsker som udgangspunkt ikke at træer topkappes, ej heller beskæres kraftigt.

Der er en del ulemper forbundet med at beskære træer:

- Træet skal bruge energi på at læge sårene efter beskæring, og kan i værste fald svækkes så meget, at det dør.
- Det kan være svært at forudsige, hvordan resultatet bliver, fordi beskæringen stimulerer træet til at sætte en masse nye skud. Det er især en ulempe, hvis formålet med beskæringen er at få træet til at fylde mindre.
- Fra et æstetisk synspunkt vil man ofte opfatte et træ, der er kraftigt beskåret, som en væsentlig forringelse af dettes værdi.
- Det er omkostningstungt at beskære træer, hvorfor det bør både planlægges, herunder prioriteres nøje.

Tilladelse til private til fældning og beskæring (RL 7.1.3)

Der kan i særlige tilfælde, ud fra en konkret vurdering, gives tilladelse til, at private lodsejere fælder eller beskærer træer, der står på kommunale arealer.

Beskadigelser, hærværk eller selvtægt (RL 7.1.4)

Solrød Kommune accepterer ikke beskadigelser (fx påkørsler) af eller hærværk (beskæring mv.) på træer omfattet af denne træpolitik, ej heller at disse træer fældes ved selvtægt.

Konstateres noget sådant, kan der blive tale om politianmeldelse og krav om erstatning.

Erstatning fastsættes ud fra gældende normer for værdisætning af træer (VAT19), udarbejdet af Forskningscentret Skov & Landskab

Redegørelse for træers værdi

Træer har stor værdi fordi:

- Træer er med til at skabe forandringer, oplevelser, struktur og variation, danne rum, volumen og rammer. De er med til at danne forbindelseslinjer mellem grønne områder, de trækker naturen ind i byerne. De afspejler vejrets og årstidernes skiften, i farver, former, dufte, bevægelser og lyde.
- Træer er vigtige elementer – ikke kun arkitektoniske og æstetiske men også for dyrelivet, økosystemet, biodiversiteten, miljøet og livskvaliteten. Træer er en vigtig faktor i klimareguleringen, da de kan være med til at nedbringe luftforureningen, skabe læ, være temperaturregulerende og reducere skybrudsbelastninger.

- Træer har en lang livscyklus, koster mange penge og har stor værdi for mennesker, dyr og miljøet.

Træer er derfor vigtige at bevare – både af biologiske, fysiologiske og æstetiske grunde.

Generelle rammer

De generelle rammer herunder gør sig gældende inden for de rammeområder, hvor det pågældende emne er aktuelt og der ikke er fastsat andet i den specifikke ramme.

Således supplerer nedenstående generelle rammer de specifikke rammer for de enkelte områder.

[Find rammer for de enkelte områder her.](#)

Antenner og master

Antenner:

For individuelle parabolantennener gælder følgende:

1. Generelt skal det tilstræbes, at paraboler opsættes så diskret som muligt under hensyntagen til modtagerforholdene.
2. Der må på hver ejendom placeres én parabol på maksimalt 1 meter i diameter, når den placeres således, at overkant ikke overstiger mere end 2,5 meter fra terræn, og parabolen ikke placeres tættere skel end 2,5 meter.
3. Eventuelt flere paraboler, eller paraboler placeret højere end angivet i punkt 2 eller tættere på skel end angivet i punkt 2 kræver bygningsmyndighedernes særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, hvorved bygningsmyndigheden kan fastsætte bestemmelser om parabolens placering.
4. Paraboler over 1 meter i diameter skal i henhold til Bygningsreglementet, kapitel 1, 7, stk. 1, nr. 6, søges som en anmeldelsessag. Bygningsmyndigheden kan i tilladelsen fastsætte bestemmelser om parabolens placering.

Master:

For opstilling af antennemaster gælder at:

1. Nye master kun må opstilles, hvis det kan dokumenteres, at det ikke kan lade sig gøre at opnå tilfredsstillende dækning ved at udnytte eksisterende master og bygninger.

Endvidere gælder "[Retningslinjer for digital infrastruktur](#)".

Redegørelse for retningslinjer for individuelle parabolantennener

Retningslinjerne blev godkendt af TFU den 11. maj 1998 og er senest revideret i 2008 (i forbindelse med bygningsreglementet 2008).

Hvis Solrød Kommune modtager en klage eller en ansøgning om individuelle paraboler, vil sagerne blive behandlet i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Redegørelse for master

Kommunernes primære målsætninger er at sikre en politik og administration på masteområdet, der skaber de bedst mulige rammer for at sikre en god mobildækning for borgere og erhvervsliv. Samtidig har kommunerne en målsætning om, i administrationen på området, i videst muligt omfang at beskytte landskabs- og kulturhistorie værdierne

De 17 kommuner i region Hovedstaden og region Sjælland har udarbejdet et sæt af fælles retningslinjer, med det formål at give en ensartet standard for sagsbehandlingen i forbindelse med at etablere bedre mobil- og bredbåndsdækning.

[Læs mere om, hvordan Solrød Kommune arbejder for bedre bredbånd og mobildækning her på kommunens hjemmeside.](#)

Grundvandsbeskyttelse

Der henvises til siden om [grundvand \(herunder grundvandsbeskyttelse\) under tema om det åbne land & landsbyerne](#) samt [retningslinje for planlægning af erhverv i OSD-områder m.m. \(RL 2.1.7\) under tema om erhverv](#).

Klimatilpasning

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner og større projekter skal der, så vidt det er muligt, indtænkes lokal afledning af regnvand.

Denne klimatilpasning skal yderligere give merværdi ved, at der indtænkes flere formål og funktioner i klimatilpasningsprojekterne, så der opnås synergi med den øvrige planlægning i kommunen.

I lokalplanlægningen skal der desuden indarbejdes afløbskoefficienter for de pågældende områder i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Redegørelse for generel ramme om klimatilpasning

Indholdet af denne generelle ramme er hentet fra [retningslinjer for klimatilpasning](#) under tema om klima og bæredygtighed.

Miljøvurdering

Ved sagsbehandling af planer og projekter skal der foretages en screening for projektets indvirkning på miljøparametre jf. Miljøvurderingsloven, herunder bilag IV-arter.

Mini vindmøller

Man kan ikke placere mini-vindmøller i byzone. Med hensyn til placering i landzone henvises til siden om [vindmøller under tema om det åbne land & landsbyerne](#).

Offentlige forsyningsanlæg, trafikanlæg mv.

Lokalplaner for områder, for hvilket et landsplandirektiv eller kommuneplanen indeholder retningslinjer for offentlige forsyningsanlæg eller andre anlæg, skal sikre, at disse retningslinjer kan realiseres. Et eksempel herpå er transportkorridoren (udpeget i [Fingerplan 2019](#)).

Opkobling til kollektiv trafik bør som udgangspunkt tænkes ind ved planlægning af nye bydele.

Opholds- og friarealer

Lokalplaner skal generelt indeholde bestemmelser om udformning af opholdsarealer (gælder også erhvervsområder).

Særligt for **centerområder** skal lokalplanen indeholde bestemmelser om udformning af opholdsarealer. Hvis lokalplanerne indeholder boliger, skal der tillige være bestemmelser om udformning af friarealer (i et passende omfang) og legepladser.

For **tæt-lav boligområder og etageboligområder**, skal lokalplanen indeholde bestemmelser om udformning af friarealer (og i et passende omfang), opholdsarealer og legepladser.

Ved etablering af nye boligområder skal der som udgangspunkt etableres mindst 1 sandkasse og bæk (siddemulighed for voksne) + 1 legefunktion pr. 10 nye boliger, medmindre Byrådet fastsætter andet i lokalplanlægningen.

Lokalplaner for **åben-lav boligområder** skal indeholde bestemmelser om udformning af friarealer (og i et passende omfang).

Generelt for nye, større boligområder skal lokalplanen udlægge et sammenhængende rekreativt grønt fællesareal med offentlig adgang og i et omfang, der er passende ift. områdets størrelse. Arealet er udover private haver og parkeringsarealer, og som udgangspunkt skal arealet minimum udgøre 20 %.

Redegørelse for generel ramme om opholds- og friarealer

Ved revisionen af kommuneplanen i 2021 er der for nye større boligområder tilføjet krav om etablering af større sammenhængende rekreative grønne arealer i et passende omfang (i forhold til områdets størrelse). [Se retningslinje 1.3 under tema om by- og boligudvikling.](#)

Parkeringspladser

Der skal inden for hvert enkeltområde og eventuelle veje, der afgrænser området udlægges areal til mindst:

- 1 p-plads pr. 50 m²
- 1 p-plads pr. 25 m²butiksareal eller anden publikumsorienteret funktion med offentlig adgang,
- 1 p-plads pr. bolig ved etageboligbyggeri.
- 2 p-pladser pr. bolig med tæt-lav boligbyggeri.
- 2 p-pladser pr. åben-lav boligbyggeri.

Parkering til offentlige funktioner skal fastsættes særskilt i hvert enkelt lokalplan.

Anlæggelse af parkeringspladser skal være en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen og skal fremgå af bestemmelserne i lokalplanerne.

I øvrigt skal [ladebilerbekendtgørelsen](#) overholdes ift. krav om etablering/forberedelse til el-ladestander.

Trafikstøj og støj fra virksomheder mv.

Lokalplaner for et område, hvor der placeres støjfølsomme funktioner (som fx boliger og institutioner m.v. samt tilhørende opholdsarealer og rekreative områder) skal sikre, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj og ekstern virksomhedsstøj kan overholdes.

Tilsvarende skal lokalplaner for erhvervsområder, centerområder og områder med blandet erhverv og bolig sikre, at vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

[Læs mere om støjgrænser her på Miljøstyrelsens hjemmeside.](#)

Varmeforsyning og energiforsyning

Ved lokalplanlægning for nybyggeri skal det fremgå, om der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i overensstemmelse med Solrød Kommunes plan for varmforsyning.

[Læs mere om varmforsyning her.](#)

Vej og stibetjening

Lokalplaner skal sikre, at større offentlige trafik anlæg (herunder stier) kan gennemføres.

[Se retningslinjer for trafik med tilhørende kort \(udpegninger\) her.](#)

Desuden skal lokalplaner overholde vejmyndighedens fastsatte vejbyggelinjer og adgangsbegrænsninger.

Der skal sikres mulighed for at etablere trafiksikkerhedsfremmende foranstaltninger på vejene.

Hvad er rammer for lokalplanlægning?

Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger, hvad de enkelte arealer i kommunen må anvendes til, og hvordan der må bygges. Rammerne er grundlaget for udarbejdelse af lokalplanerne i kommunen.

Rammerne består af:

- [De generelle rammer](#), som indeholder en række fælles bestemmelser, der gælder for alle de rammebelagte arealer i Solrød Kommune, med mindre andet er anført særskilt i de konkrete rammer for området.
- De konkrete rammer indeholder specifikke bestemmelser gældende for hvert enkelt rammeområde i kommunen - [Find de enkelte rammer her](#).

Byrådet kan justere rammerne ved at vedtage et kommuneplantillæg, oftest i forbindelse med en lokalplan. Ved væsentlige ændringer af kommuneplanen skal der gennemføres en forudgående idéfase, hvor borgerne har mulighed for at komme med forslag og ideer. Først derefter kan Byrådet fremlægge forslag til kommuneplantillæg i offentlig høring. Herefter kan kommuneplantillægget vedtages endeligt.

Byrådet skal udarbejde en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, og når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

[Læs mere om lovgivning og andet baggrundsmateriale for kommuneplanen her.](#)

Herunder kan du læse mere om, hvordan rammerne bruges m.v.

Grundlag for lokalplaner

Rammerne er det nødvendige bindeled mellem kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og lokalplanlægningen, og udgør således grundlaget for kommunens udarbejdelse og vedtagelse af lokalplaner. Det skal ved lokalplanlægningen sikres, at kommuneplanens hovedstruktur kan virkeliggøres. Lokalplaners indhold skal derfor være i overensstemmelse med kommuneplanens mål, retningslinjer og bestemmelser for arealanvendelse, trafikbetjening og serviceforsyning.

Lokalplaners indhold skal følge kommuneplanens rammebestemmelser. Hvis Byrådet ønsker at udarbejde en lokalplan, hvis indhold er i strid med rammebestemmelserne, skal kommuneplanen ændres inden eller samtidig med, at lokalplanen vedtages. En ændring sker som regel ved, at der i forbindelse med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, der vedhæftes planen.

En lokalplan er bindende for grundejere i og brugere af området, men områdets grundejere er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Grundlag for administration

Rammebestemmelserne anvendes ved behandling af byggesager, der ikke nødvendiggør udarbejdelse af lokalplan.

Inden for byzoner kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Rammeområder uden lokalplan

Områder, som er omfattet af kommuneplanens rammer, men som ikke er omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter og som ligger i landzone, skal administreres efter planlovens landzonebestemmelser og efter byggeloven på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser. Indeholder kommuneplanens rammer ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser for f.eks. bygningers højde eller antal etager, så er planlovens landzonebestemmelser og byggelovens rammer gældende.

Planlovens landzonebestemmelser kan imidlertid ikke anvendes sammen med kommuneplanens rammer med henblik på at tillade egentlig byvækst i bymidter, lokalcentre eller landsbyer. En sådan byvækst skal finde sted efter en lokalplanlægning af det pågældende område og ikke med enkelttilladelser efter planlovens landzonebestemmelser.

Det fremgår af rammebestemmelserne om et rammeområde skal overføres til byzone eller forblive i landzone.

Rammenumre

Solrød Kommune er opdelt i seks ejerlav. Disse er inddelt i mindre områder (rammeområder) alt efter deres anvendelse, og disse områder tildeles hvert sit rammenummer, bestående af et trecifret tal, eventuelt efterfulgt af et bogstav, som oftest angiver et delområde inden for rammen.

Det **første ciffer** i rammenummeret angiver, hvilket ejerlav området tilhører:

- **1xx** = Havdrup By, Havdrup (ejerlav omkring Gl. Havdrup)
- **2xx** = Ulvemose, Havdrup (ejerlav omkring stationsbyen Havdrup)
- **3xx** = Solrød By, Solrød
- **4xx** = Jersie By, Jersie
- **5xx** = Kirke Skensved By, Kirke Skensved
- **6xx** = Karlstrup By, Karlstrup

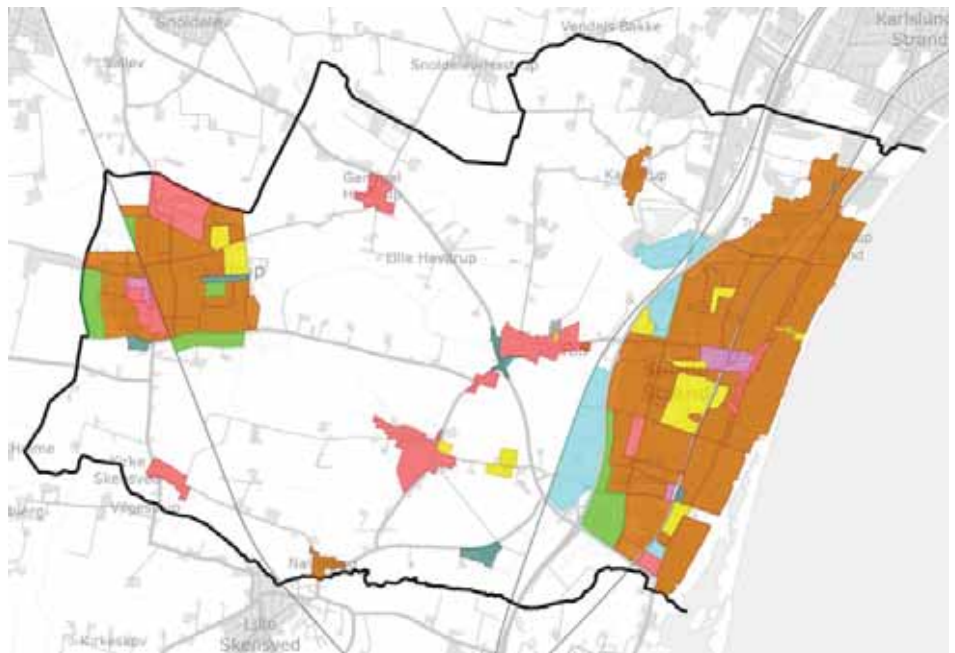
De **efterfølgende to cifre** er et nummer, der angiver anvendelsen:

- **x01-x59** = Byområder
- **x60-x64** = Jordbrugsområder
- **x65-x69** = Særlige jordbrugsområder
- **x70-x79** = Naturområder
- **x80-x89** = Særlige Naturområder
- **x90-x99** = Landsbyer m.m.

Rammenummeret ligger også til grund for nummerering af lokalplanerne i kommunen.

De gange vi står med en lokalplan, som dækker et område, som er beliggende i flere ejerlav, benytter vi tallet 7 som det første ciffer (**7xx**) - fx lokalplanen for Solrød Erhvervskile (702.1), som dækker et område beliggende både i Solrød og Jersie ejerlav.

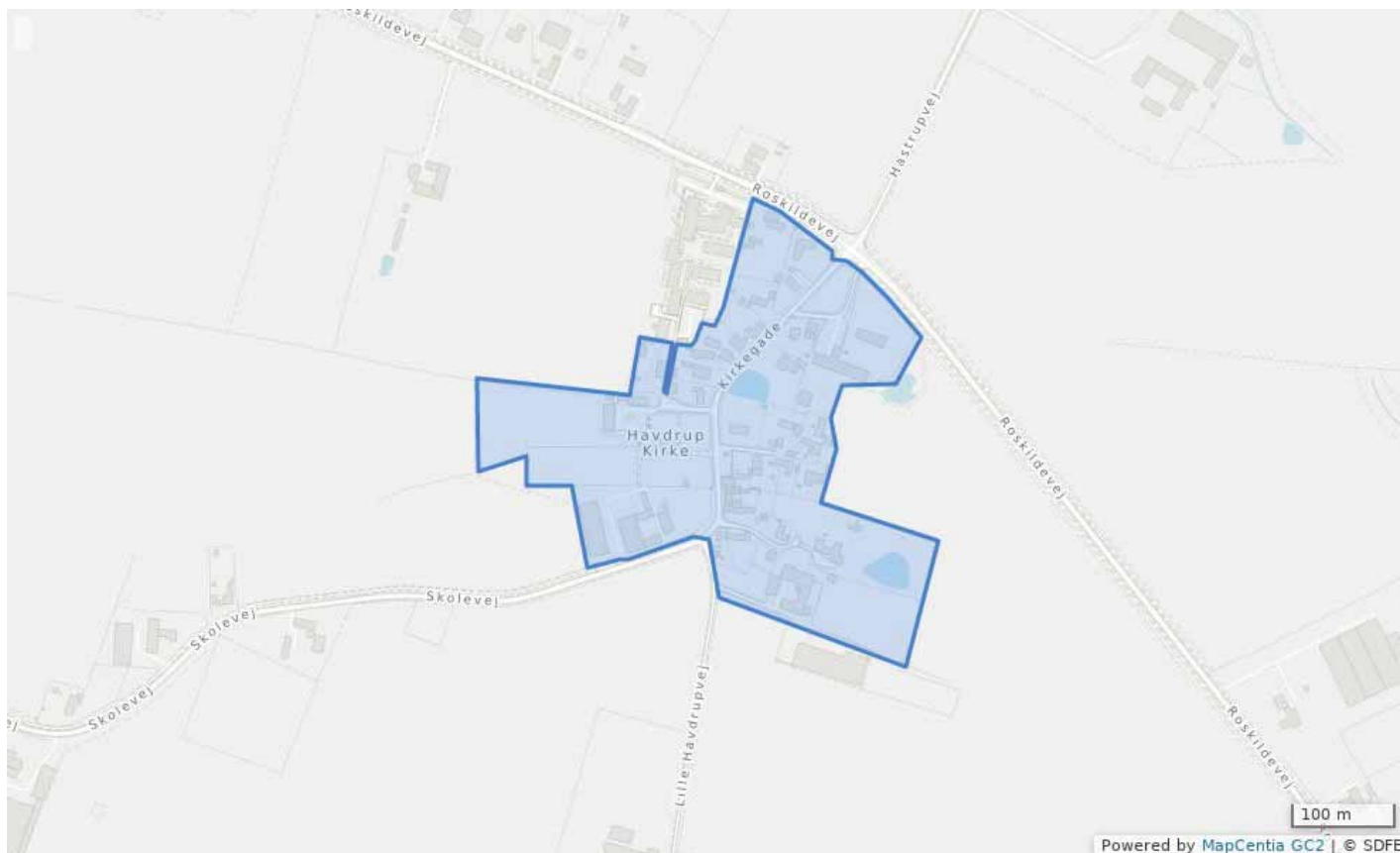
Rammeområde



- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Centerområde
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Område til offentlige formål
- Teknisk anlæg
- Landområde
- Andet
- Kommunegrænse

Rammer for landsbyerne

192 - Gammel Havdrup



Rammeområde nr.	192		
Rammeområdets navn	Gammel Havdrup		
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv		
Specifik anvendelse	Landsbyområde		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Butikker til lokalområdets forsyning		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Område til offentlige formål Religiøse institutioner og gravpladser Nærrekreativt område Regnvands- og klimaanlæg		
Fremtidig zonestatus	Landzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max antal etager	1.5		
Max højde (m)	7.5		
Mindst tilladte miljøklasse	1		
Maksimalt tilladte miljøklasse	1		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Bebyggelsen	En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Antal boliger: Max 27 nye boliger ud over eksisterende pr. 1. juni 2017 inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen.		

Opholds- og friarealer	Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan. De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres. Detailhandel: Max 250 m2 pr. enhed, og i alt max 250 m2 til butiksførmål (nybyggeri og omdannelse) inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen. Op til 8 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Særlige forhold	Detailhandel: Max 250 m2 pr. enhed, og i alt max 250 m2 til butiksførmål (nybyggeri og omdannelse) inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen.
Fremtidig zonestatus	Landzone
Distrikt	Landsby

192 A - Toftebo



Rammeområde nr.	192 A		
Rammeområdets navn	Toftebo		
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv		
Specifik anvendelse	Landsbyområde		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Landzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Maksimalt etageareal, der må opføres	2956 m ² beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Mindst tilladte miljøklasse	1		
Maksimalt tilladte miljøklasse	1		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål og evt. hotelvirksomhed.		
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocent: Max 25 for området som helhed, svarende til 2.956 m² bruttoetageareal. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Max 27 nye boliger ud over eksisterende pr. 1. juni 2017 inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen.		
Opholds- og friarealer	Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.		

Øvrige bestemmelser

Se også de generelle rammer.

Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan.

De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Detailhandel:

Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butiksformål (nybyggeri og omdannelse) inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen.

Op til 3 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

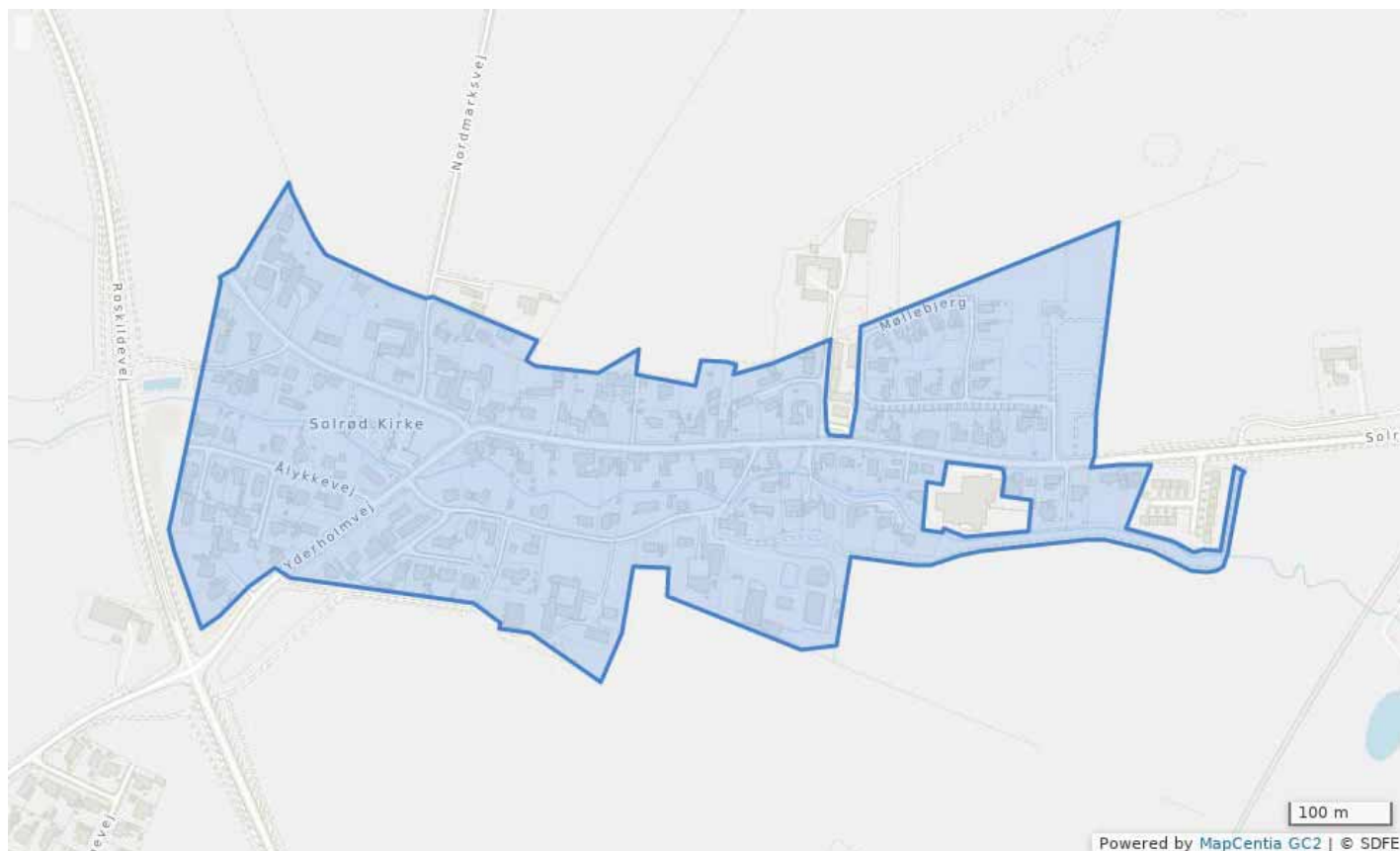
Fremtidig zonestatus

Landzone

Distrikt

Landsby

391 A - Solrød Landsby



Rammeområde nr.

391 A

Rammeområdets navn

Solrød Landsby

Generel anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse

Boligområde

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed

Butikker til lokalområdets forsyning

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed

Område til offentlige formål

Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed

Jordbrugsområde

Regnvands- og klimaanlæg

Fremtidig zonestatus

By- og landzone

Max antal etager

1.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper.
Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i

Bebyggelsen	overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser. En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes.
	Bebyggelsesprocent: Max 25 for ejendomme, udlagt til åben-lav boligbebyggelse, og max 35 for ejendomme udlagt til erhverv. Øvrige områder udlagt til offentlige formål: Max 30. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: I alt max 41 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. juni 2017 i rammeområderne 391 A, B, D, E og F. Heraf max 32 boliger i delområderne E og D tilsammen. Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget, og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger, dog max. 4 pr. ejendom.
Opholds- og friarealer	Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres. Detailhandel: Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for Solrød Landsby (rammerne 391 A, B, D, E og F). Op til 15 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (<u>se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</u>).
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Distrikt	Landsby

391 B - Solrød, Lodden



Rammeområde nr.	391 B						
Rammeområdets navn	Solrød, Lodden						
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv						
Specifik anvendelse	Boligområde <table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table> Åben-lav boligbebyggelse <table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table> Kontor- og serviceerhverv <table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table> Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål Jordbrugsområde Regnvands- og klimaanlæg	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed						
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed						
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed						
Fremtidig zonestatus	By- og landzone						
Max antal etager	1.5						
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet						
Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.						
Bebyggelsen	En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges						

og styrkes.

Byggesprocent:

Max 25 for ejendomme, udlagt til åben-lav boligbebyggelse, og max 35 for ejendomme udlagt til erhverv.

Antal etager:

max 1 etage med udnyttet tagetage.

Antal boliger:

I alt max 41 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. juni 2017 i rammeområderne 391 A, B, D, E og F. Heraf max 32 boliger i delområderne E og D tilsammen.

Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget, og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger, dog max. 4 pr. ejendom.

Opholds- og friarealer

Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Detailhandel:

Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for Solrød Landsby (rammerne 391 A, B, D, E og F).

Op til 12 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

By- og landzone

Distrikt

Landsby

391 C - Solrød, Hovedlandevej 138



Rammeområde nr.	391 C
Rammeområdets navn	Solrød, Hovedlandevej 138
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Tekniske anlæg Vejanlæg Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Vej- og stianlæg, støjdæmpende foranstaltninger og grønt område.
Øvrige bestemmelser	Op til 19 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Landzone
Distrikt	Landsby

391 D - Køge Bugt Privatskole



Rammeområde nr.	391 D												
Rammeområdets navn	Køge Bugt Privatskole												
Generel anvendelse	Område til offentlige formål												
Specifik anvendelse	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Boligområde</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td colspan="2">Kontor- og serviceerhverv</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td colspan="2">Butikker til lokalområdets forsyning</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Boligområde		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Kontor- og serviceerhverv		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Butikker til lokalområdets forsyning		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Boligområde													
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed												
Kontor- og serviceerhverv													
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed												
Butikker til lokalområdets forsyning													
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed												
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Daginstitutioner Jordbrugsområde Regnvands- og klimaanlæg Byzone												
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed												
Max antal etager	1.5												
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet												
Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.												
Bebyggelsen	En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og												

udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes.

Antal etager:

max 1 etage med udnyttet tagetage.

Antal boliger:

I alt max 41 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. juni 2017 i rammeområderne 391 A, B, D, E og F. Heraf max 32 boliger i delområderne E og D tilsammen.

Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget, og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger, dog max. 4 pr. ejendom.

Opholds- og friarealer

Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.

Øvrige bestemmelser

Se også de generelle rammer.

De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Detailhandel:

Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butiksfomål (nybyggeri og omdannelse) inden for Solrød Landsby (rammerne 391 A, B, D, E og F).

Op til 9 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Landsby

391 E - Gartnerigrunden, Solrød Landsby



Rammeområde nr.	391 E
Rammeområdets navn	Gartnerigrunden, Solrød Landsby
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.
Bebyggelsen	En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Bebyggelsesprocent: Max 35 for det enkelte tæt-lav boligområde under et, og max 25 for åben-lav boliger. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: I alt max 41 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. juni 2017 i rammeområderne 391 A, B, D, E og F. Heraf max 32 boliger i delområderne E og D tilsammen. Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget, og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i

Opholds- og friarealer	overflødige landbrugsbygninger, dog max. 4 pr. ejendom. Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres. Detailhandel: Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butiksførmål (nybyggeri og omdannelse) inden for Solrød Landsby (rammerne 391 A, B, D, E og F). Op til 41 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Landsby

391 F - Mejerigrunden, Solrød Landsby



Rammeområde nr.	391 F																										
Rammeområdets navn	Mejerigrunden, Solrød Landsby																										
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv																										
Specifik anvendelse	<table> <tr> <td colspan="2">Boligområde</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td colspan="2">Kontor- og serviceerhverv</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td colspan="2">Butikker til lokalområdets forsyning</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td colspan="2"> Område til offentlige formål Jordbrugsområde Regnvands- og klimaanlæg </td></tr> <tr> <td>Fremtidig zonestatus</td><td>Byzone</td></tr> <tr> <td>Max. bebyggelsesprocent (%)</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td>Max antal etager</td><td>1.5</td></tr> <tr> <td>Udstykningsforbud</td><td>Udstykning er tilladt inden for rammeområdet</td></tr> <tr> <td>Anvendelse</td><td> Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser. </td></tr> <tr> <td>Bebyggelsen</td><td> Omdannelsen af området fra erhverv til bolig forudsætter ny lokalplan. En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse </td></tr> </table>	Boligområde		Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed	Kontor- og serviceerhverv		Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed	Butikker til lokalområdets forsyning		Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed	Område til offentlige formål Jordbrugsområde Regnvands- og klimaanlæg		Fremtidig zonestatus	Byzone	Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed	Max antal etager	1.5	Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.	Bebyggelsen	Omdannelsen af området fra erhverv til bolig forudsætter ny lokalplan. En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse
Boligområde																											
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed																										
Kontor- og serviceerhverv																											
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed																										
Butikker til lokalområdets forsyning																											
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed																										
Område til offentlige formål Jordbrugsområde Regnvands- og klimaanlæg																											
Fremtidig zonestatus	Byzone																										
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed																										
Max antal etager	1.5																										
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet																										
Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.																										
Bebyggelsen	Omdannelsen af området fra erhverv til bolig forudsætter ny lokalplan. En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse																										

placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes.

Antal etager:

max 1 etage med udnyttet tagetage.

Antal boliger:

I alt max 41 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. juni 2017 i rammeområderne 391 A, B, D, E og F. Heraf max 32 boliger i delområderne E og D tilsammen.

Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget, og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger, dog max. 4 pr. ejendom.

Opholds- og friarealer

Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.

Øvrige bestemmelser

Se også de generelle rammer.

De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Detailhandel:

Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for Solrød Landsby (rammerne 391 A, B, D, E og F).

Op til 1 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

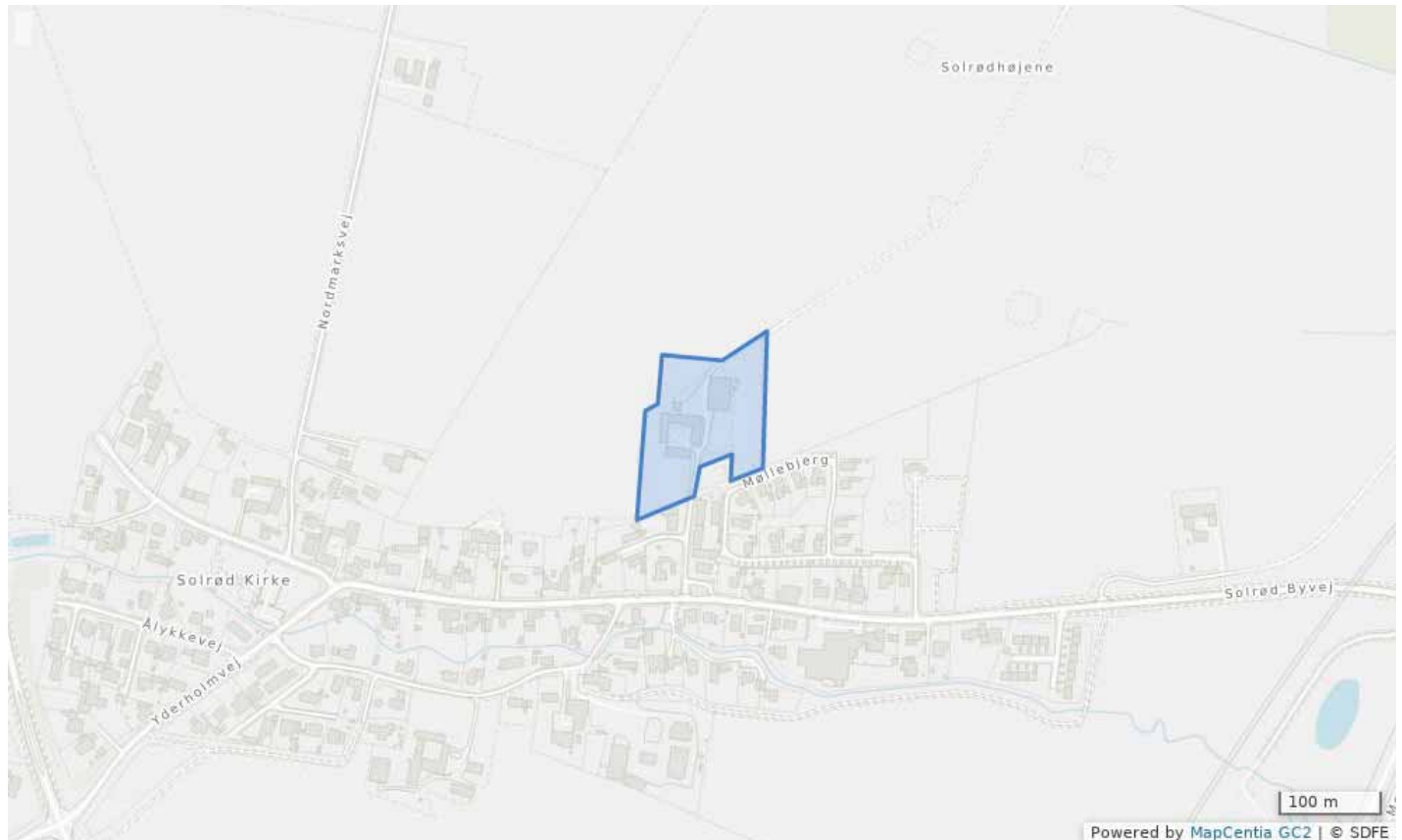
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Landsby

391 G - Nidogaard, Solrød Landsby



Rammeområde nr.	391 G		
Rammeområdets navn	Nidogaard, Solrød Landsby		
Generel anvendelse	Andet		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	By- og landzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (etageboliger).		
Bebyggelsen	Ejendommen kan omdannes til op til 10 nye boliger (boligenheder indrettet i genopført, tre-længet driftsbygning). De 2 tilladte etager er at forstå som én etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjde: Max 8,5 m over omgivende terræn. Antal boliger: Max 10 nye boliger (udover eksisterende bolig pr. 1. juni 2017).		
Opholds- og friarealer	Mindst 100 m ² privat friareal til hver bolig og minimum 1000 m ² fælles friareal. De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres - eksempelvis med afgrænsende, transparent beplantning.		
Fremtidig zonestatus	By- og landzone		
Distrikt	Landsby		

491 - Jersie Gamle Skole



Rammeområde nr.	491
Rammeområdets navn	Jersie Gamle Skole
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde
Åben-lav boligbebyggelse	
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Tæt-lav boligbebyggelse	
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Fremtidig zonestatus	Etageboligbebyggelse
	Kontor- og serviceerhverv
	Område til offentlige formål
	Uddannelsesinstitutioner
	Daginstitutioner
Max antal etager	Regnvands- og klimaanlæg
	By- og landzone
Udstykningsforbud	1.5
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsen	Offentlige formål (skole, daginstitutioner eller øvrige institutioner), kulturelle formål, boliger og lettere erhverv (op til 1.500 m ² kontor- og servicevirksomheder, kontorfællesskaber, forskning, laboratorier o.lign.).
	Bebyggelsen:
	Placeres således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
	Bebyggelsesprocent: Tæt-lav og etageboliger i den gamle
	hovebygning: Max 40 for området under et. Åben-lav: Max 25 for de enkelte ejendomme
Antal etager:	max 1 etage med udnyttet tagetage.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Op til 15 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

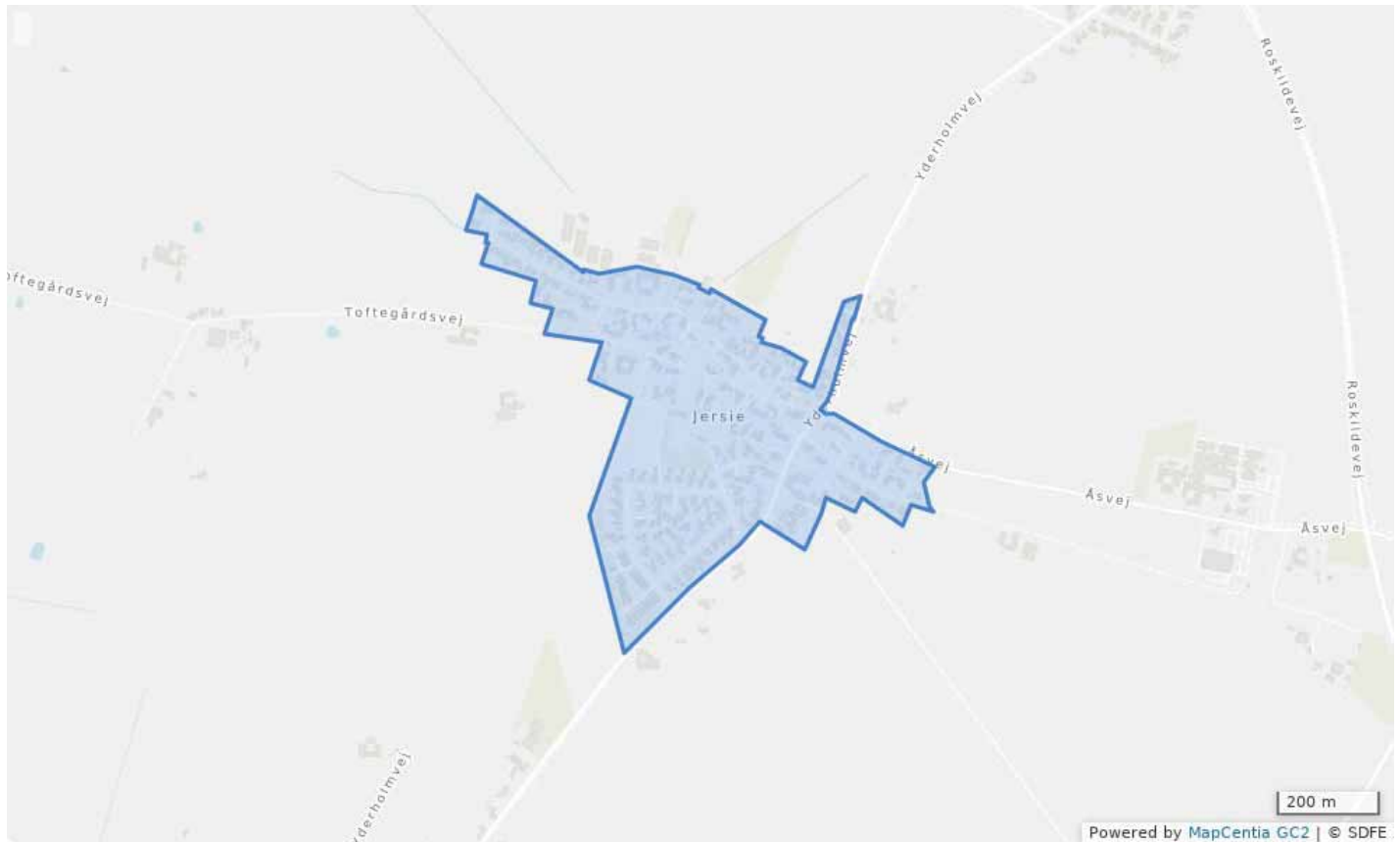
Fremtidig zonestatus

By- og landzone

Distrikt

Landsby

492 - Jersie Landsby



Rammeområde nr.	492										
Rammeområdets navn	Jersie Landsby										
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv										
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table> Tæt-lav boligbebyggelse <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table> Butikker til lokalområdets forsyning <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table> Område til offentlige formål <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table> Daginstitutioner <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>24% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	24% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed										
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed										
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed										
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed										
Bebyggelsesprocent	24% beregnet ud fra området som helhed										
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg By- og landzone										
Max antal etager	1.5										
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet										
Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere										

	samt én mindre butik - til områdernes daglige forsyning - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.
Bebyggelsen	En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Bebyggelsesprocent: Max 25 for ejendomme, udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Max 35 for ejendomme, udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål eller erhvervsformål. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Max 16 nye boliger ud over eksisterende boliger og mulige boliger på udstykkede grunde pr. 1. juni 2017. Heraf 14 boliger på de nuværende 6 landbrugspligtige gårde tilsammen. Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget, og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger.
Opholds- og friarealer	Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres. En del af landsbyen er beliggende nær gastransmissionsledningen, hvor Arbejdstilsynet eller Energistyrelsen kan stille særlige krav. Ved lokalplanlægning og landzonesager skal Energinet vurdere, om der skal foretages en sikkerhedsberegning. Detailhandel: Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse). Op til 12 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Dele af rammeområdet er beliggende inden for observationszonen langs naturgastransmissionsledningen, hvorfor Energinet skal høres ved planlægning i området.
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Distrikt	Landsby

492 A - Jersie Landsby Skole



Rammeområde nr.

492 A

Rammeområdets navn

Jersie Landsby Skole

Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse

Sports- og idrætsanlæg

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Uddannelsesinstitutioner

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Regnvands- og klimaanlæg

Byzone

Fremtidig zonestatus

Max. bebyggelsesprocent (%)

30% beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager

1.5

Max højde (m)

8.5

Udstykning forbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

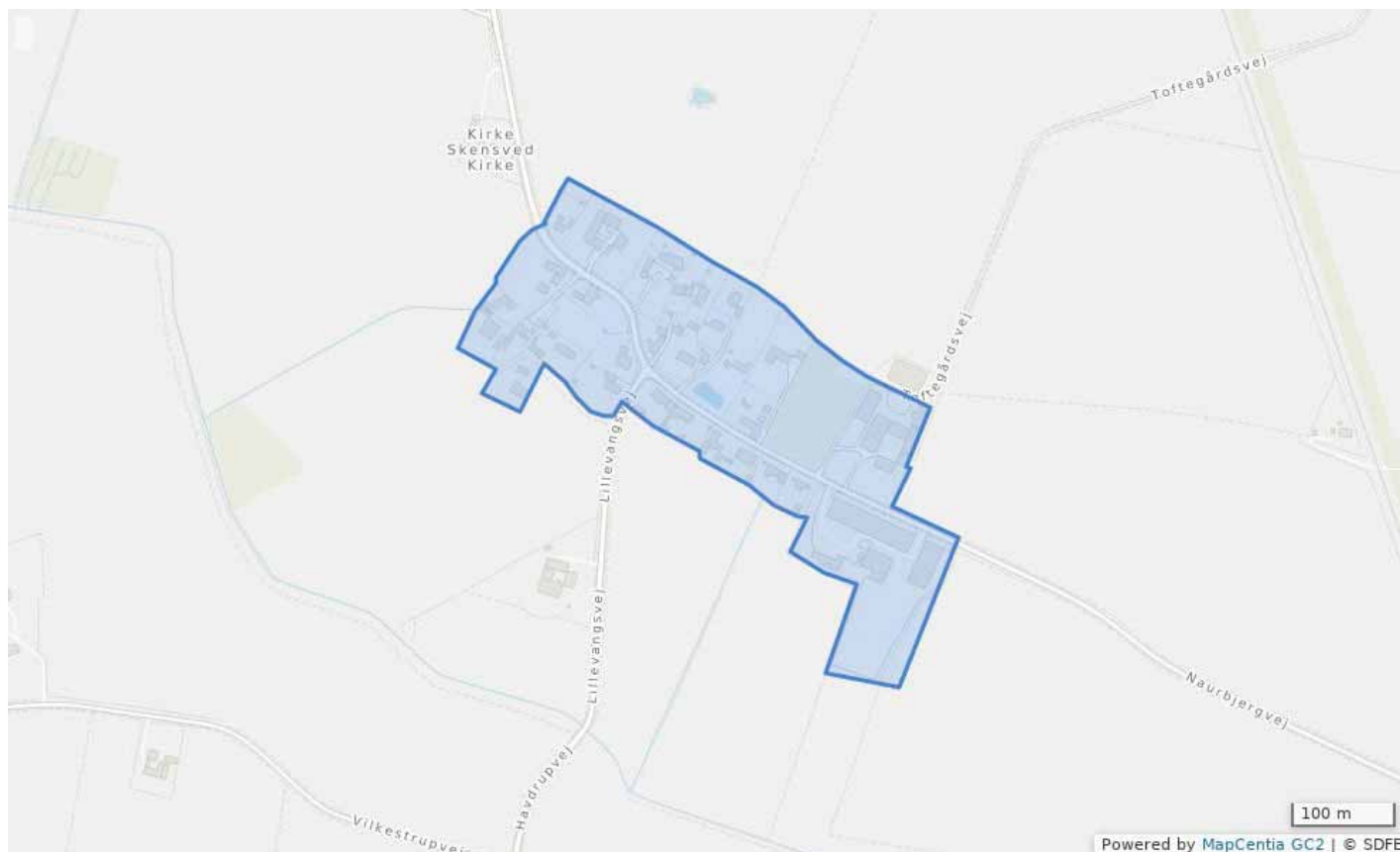
Anvendelse	Offentlige formål (skole og daginstitution med tilhørende udendørs idrætsfaciliteter).
Bebyggelsen	Bebyggelse skal ved placering og udformning fremstå med en arkitektur, der styrker landsbyens kulturhistoriske betydning. Antal etager/bygningshøjde: Max 1 etage med udnyttet tagetage og max 8,5 m over det omgivende terræn.
Opholds- og friarealer	Minimum 100% af bygningernes etageareal. Det eksisterende grønne område er af væsentlig betydning for landsbyen og omgivelserne, hvorfor dette skal bibeholdes i en vis grad. En del af friarealerne skal kunne anvendes til eventuel fremtidig klimatilpasning.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares. Op til 14 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Landsby

493 - Jersie Idrætsplads



Rammeområde nr.	493		
Rammeområdets navn	Jersie Idrætsplads		
Generel anvendelse	Område til offentlige formål		
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Uddannelsesinstitutioner <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Regnvands- og klimaanlæg		
Fremtidig zonestatus	Landzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Offentlige formål (skole, idrætshal, idrætsplads samt tekniske anlæg/varmecentral, antennemast m.m.).		
Bebyggelsen	Bebyggelsen placeres så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 22 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Landzone		
Distrikt	Landsby		

591 - Kirke Skensved



Rammeområde nr.	591
Rammeområdets navn	Kirke Skensved
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	

Boligområde

Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Butikker til lokalområdets forsyning

Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Område til offentlige formål

Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

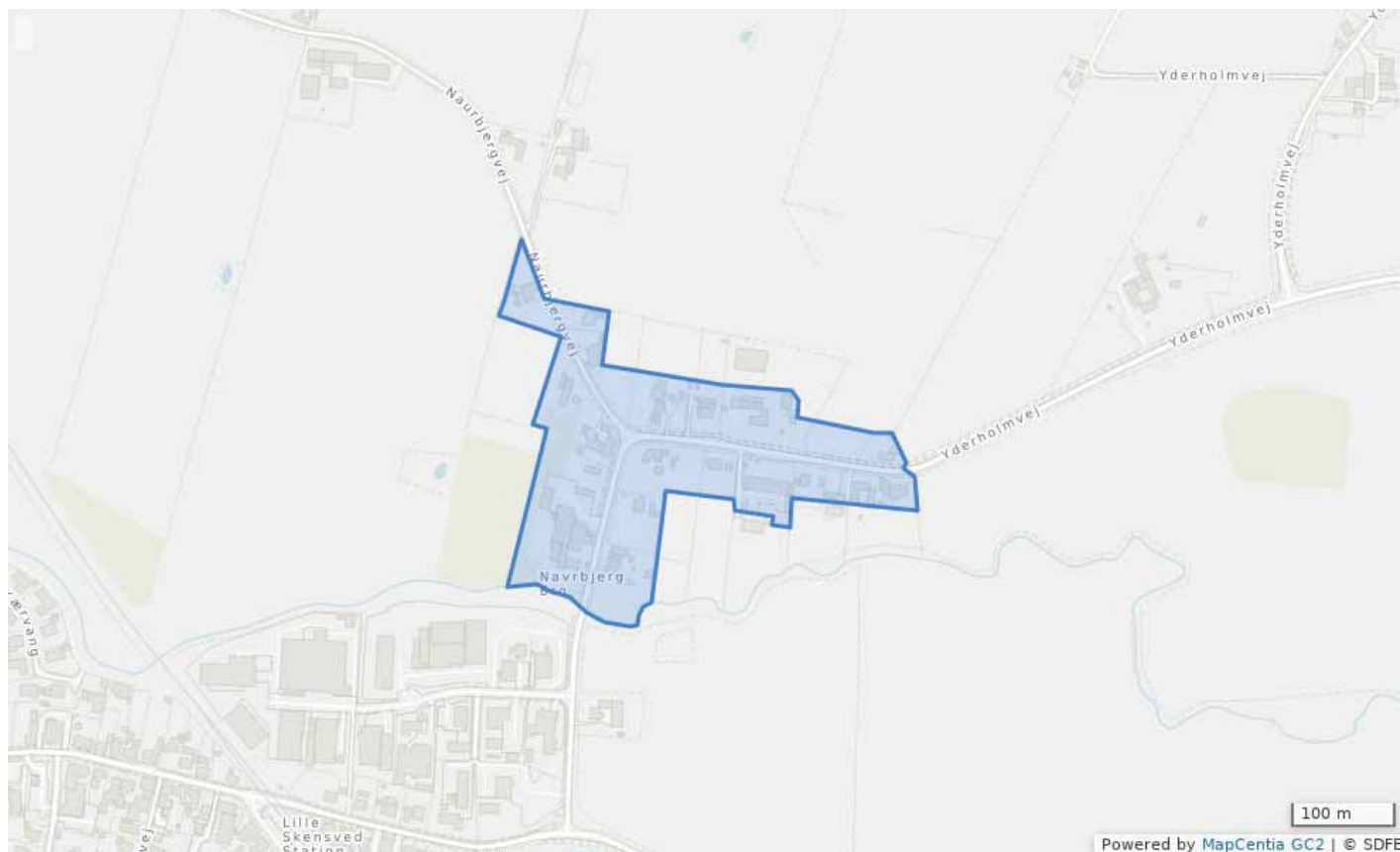
Religiøse institutioner og gravpladser

Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning og ikke generende erhvervstyper.
Bebyggelsen	En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Nye boliger holdes i en passende afstand fra eksisterende landbrugsbebyggelse, så miljøkonflikter undgås. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Max 5 nye boliger ud over eksisterende pr. 1. juni 2017.
Opholds- og friarealer	Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres. Detailhandel: Max 250 m2 pr. enhed, og i alt max 250 m2 til butikformål (nybyggeri og omdannelse).
Fremtidig zonestatus	Landzone
Distrikt	Landsby

595 - Naurbjerg



Rammeområde nr.	595				
Rammeområdets navn	Naurbjerg				
Generel anvendelse	Boligområde				
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse				
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				
	Tæt-lav boligbebyggelse				
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				
Fremtidig zonestatus	Landzone				
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed				
Max antal etager	1.5				
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet				
Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere, mindre butikker til områdets daglige forsyning og ikke generende erhvervstyper.				
Bebyggelsen	Ny bebyggelse placeres og udformes, så der opnås god helhedsvirkning med øvrig eksisterende bebyggelse og med landskabet. Bebyggelsesprocent: Max 30 for de enkelte ejendomme, udlagt til åben-lav boligbebyggelse og erhverv. Max 35 for ejendomme udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage. Ved ændret anvendelse af eksisterende bygninger kan				

nuværende antal etager bevares.

Antal boliger:

Max 12 nye boliger ud over eksisterende pr. 1. juni 2018, hvoraf de 6 boliger anvendes ved omdannelse af matr. nr. 1v Kirke Skensved By, Kirke Skensved.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Detailhandel:

Max 250 m² pr. enhed og i alt max 250 m² til butiksførmål (nybyggeri og omdannelse).

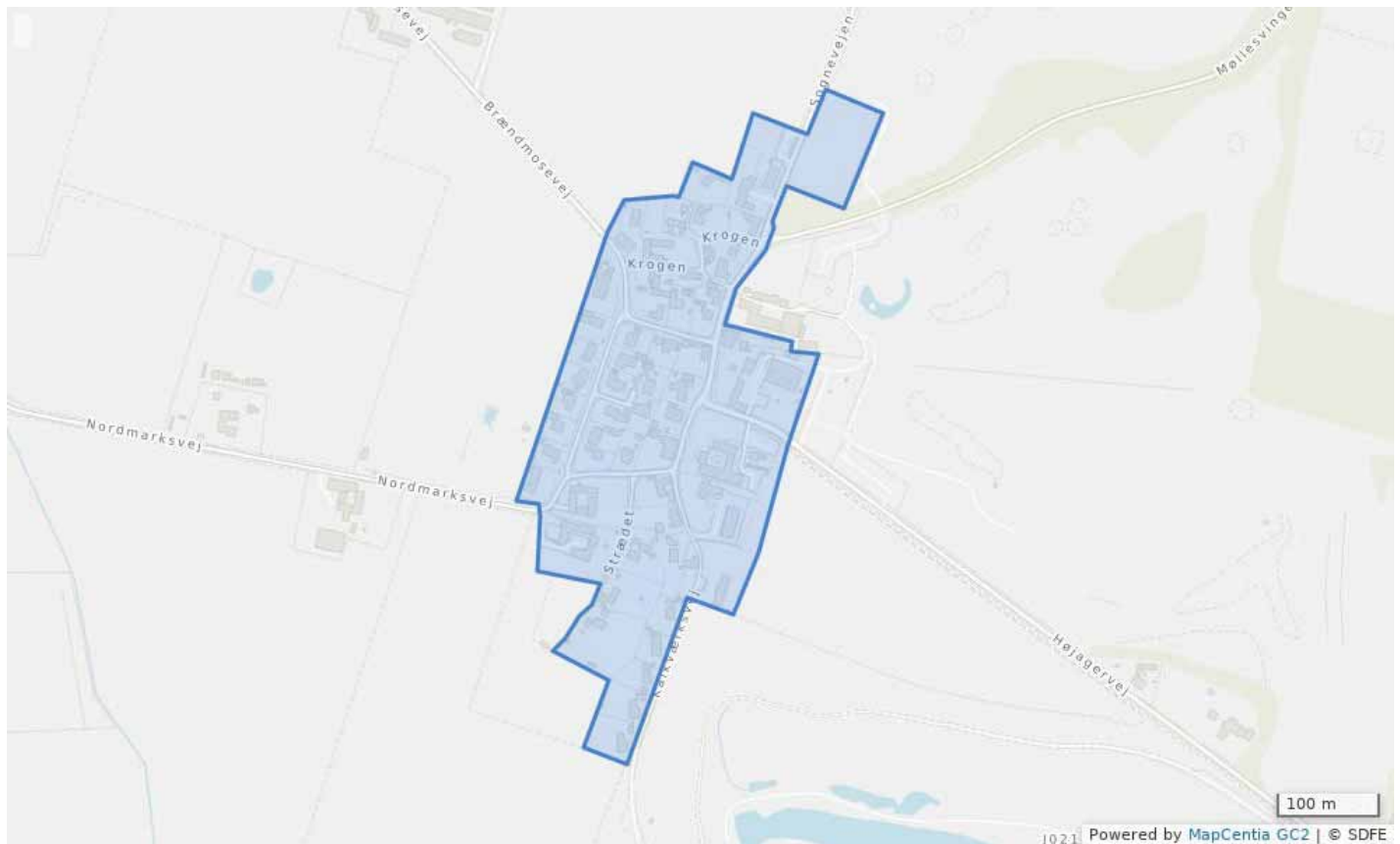
Fremtidig zonestatus

Landzone

Distrikt

Landsby

693 - Karlstrup Landsby



Rammeområde nr.

693

Rammeområdets navn

Karlstrup Landsby

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Landsbyområde

Max. antal etager	1.5

Regnvands- og klimaanlæg

Landzone

Fremtidig zonestatus

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

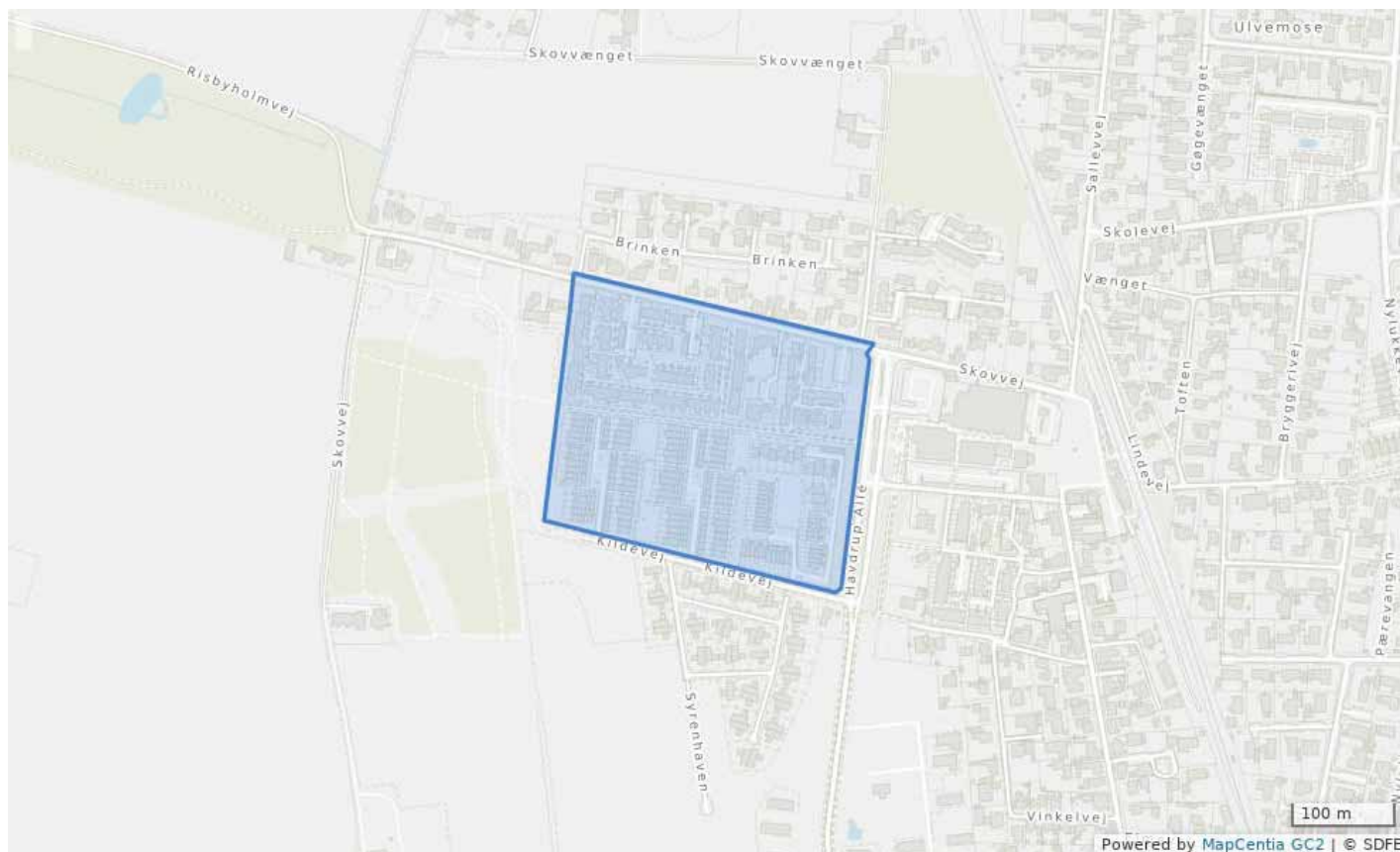
Anvendelse

Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker - til områdernes daglige forsyning - og ikke generende erhvervstyper.
Landbrugspligtige gårde kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

Bebyggelsen	En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Bebyggelsesprocent: Max 25 for ejendomme, udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Max 35 for ejendomme, udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål eller erhvervsformål. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Max 9 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. juni 2018. Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger.
Opholds- og friarealer	Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.
Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen	Inden for rammen gælder lokalplannr. 693.2 med tillæg nr. 1
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres. Detailhandel: Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse). Op til 7 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Landzone
Distrikt	Landsby

Rammer for Havdrup

201 - Havdrup Vest 1



Rammeområde nr.

201

Rammeområdets navn

Havdrup Vest 1

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed

Etageboligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed

Regnvands- og klimaanlæg

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

35% beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager

3

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boligformål (tæt-lav) med tilhørende kollektive anlæg.

Bebyggelsen

Etage- og rækkehuse.

Antal boliger:

Max 220 boliger.

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal anvendes til større sammenhængende fælles friarealer.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 10 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

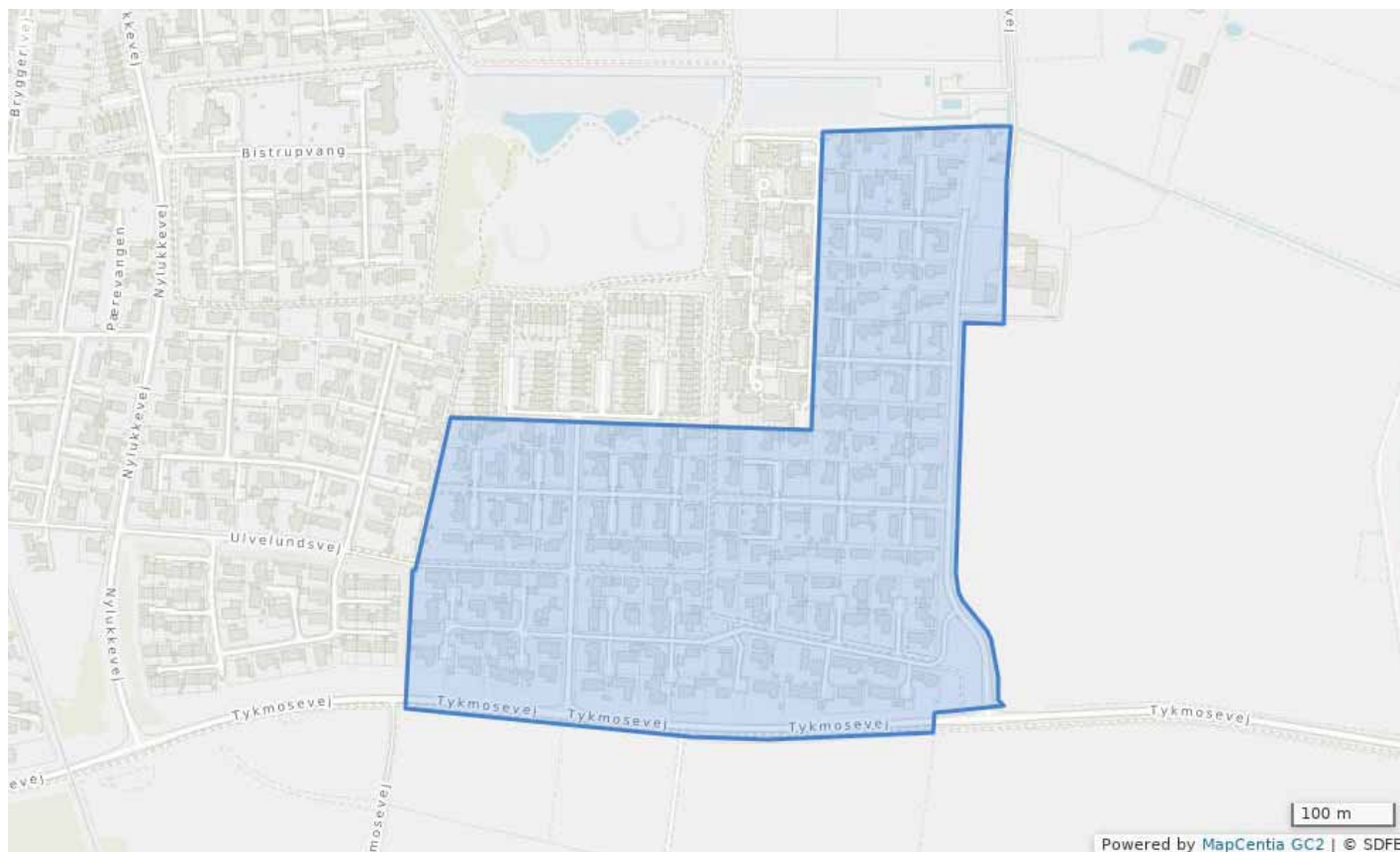
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

202 A - Ørnesæde A



Rammeområde nr.	202 A
Rammeområdets navn	Ørnesæde A
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg By- og landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Åben-lav bolig
Bebyggelsen	Parcelhuse.

Øvrige bestemmelser	Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 22 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Distrikt	Havdrup

Side 384

202 C - Ørnesæde C



Rammeområde nr.	202 C
Rammeområdets navn	Ørnesæde C
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Regnvands- og klimaanlæg Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Fælles grønt område til rekreative formål, herunder fx hundelufteplads, klimatilpasning mv.
Bebyggelsen	Friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 13 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Havdrup

203 - Scheels Eng 1



Rammeområde nr.	203
Rammeområdets navn	Scheels Eng 1
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål med tilhørende kollektive funktioner som varmecentral, børneinstitution og lignende.
Bebyggelsen	Parcelhuse. Arealerne inden for en afstand af 25 m fra nærmeste spormidte af Roskilde-Køge jernbane friholdes for bebyggelse. Antal boliger: Max 50 boliger.
Opholds- og friarealer	Mindst 20 % af området skal anvendes til større sammenhængende fælles friarealer.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 18 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Havdrup

204 - Gartnerhaven



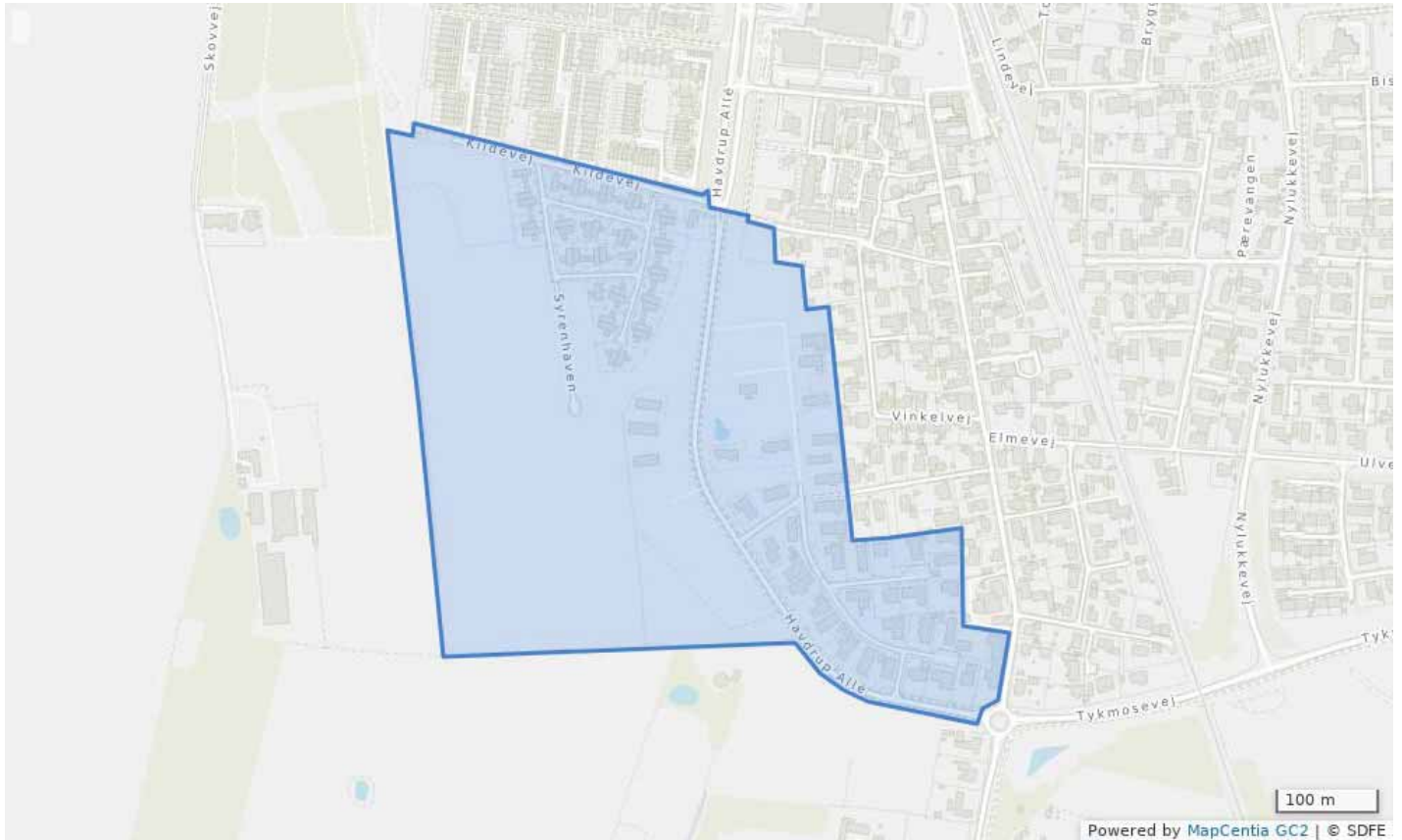
Rammeområde nr.	204		
Rammeområdets navn	Gartnerhaven		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Forsyningsanlæg Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav) med tilhørende kollektive funktioner som varmecentral og lignende.		
Bebyggelsen	Parcelhuse. Arealerne inden 25 m fra nærmeste spormidte af Roskilde-Køge jernbane friholdes for bebyggelse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Opholds- og friarealer	Mindst 10 % af hvert af områderne skal anvendes til større samlede fælles friarealer.		
Øvrige bestemmelser	Se de generelle rammer. Op til 9 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Havdrup		

205 - Søndermarksvej



Rammeområde nr.	205		
Rammeområdets navn	Søndermarksvej		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav) med tilhørende kollektive funktioner som varmecentral og lignende.		
Bebyggelsen	Parcelhuse. Arealerne inden 25 m fra nærmeste spormidte af Roskilde-Køge jernbane friholdes for bebyggelse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Opholds- og friarealer	Mindst 10 % af hvert af områderne skal anvendes til større samlede fælles friarealer.		
Øvrige bestemmelser	Se de generelle rammer. Op til 19 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Havdrup		

206 - Havdrup Vest 2



Rammeområde nr.	206		
Rammeområdets navn	Havdrup Vest 2		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Etageboligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Fællesanlæg Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	2		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål med tilhørende kollektive funktioner som børneinstitution, fælles hus og lignende. I den nordøstlige del af området reserveres areal til offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).		
Bebyggelsen	Parcel-, dobbelt-, række- og etagehuse, fælles hus, daginstitution. Bebyggelsesprocent: Max 35 for området under ét. Parcelhuse: max 30 pr. ejendom.		

Antal etager:

Parcelhuse: Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Øvrig boligbebyggelse: Max 2 etager.

Daginstitution: 1 etage.

Antal boliger:

Max 260 boliger. Dobbelthusene langs områdets vestlige grænse kan konverteres til parcelhuse.

Opholds- og friarealer

Mindst 16 % af området skal anvendes til større sammenhængende fælles friarealer.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Området udbygges i etaper på baggrund af en strukturplan, der sikrer en attraktiv haveby, som en integreret del af Havdrup.

Op til 14 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

207 - Havdrup Center, Havdrup Bymidte



Rammeområde nr.	207
Rammeområdets navn	Havdrup Center, Havdrup Bymidte
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	

Boligområde

Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra området som helhed

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra området som helhed

Bydelscenter

Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra området som helhed

Butikker
Område til offentlige formål
Regnvands- og klimaanlæg

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

45% beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager

2

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Centerformål (butikker, liberalt erhverv, samt mindre - ikke genegivende - fremstillingsvirksomhed tilknyttet butikkerne), offentlige og kulturelle formål samt sådanne former for boligbebyggelse, der med fordel kan placeres i et centerområde. Der må ikke indrettes boliger i stueetagen.

Opholds- og friarealer

Mindst 25 % af området skal anvendes til større samlede fælles friarealer (gågade, parkeringsarealer mv.).

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Butikkers max størrelse:

Dagligvarebutikker max 3.500 m2, og udvalgswarebutikker max 2.000 m2.

Detailhandelsramme:

Samlet etageareal inden for områderne 207 og 208 A: Max 7.000 m2 (heraf max 1.100 m2 til nybyggeri og omdannelse til butiksformål).

Op til 32 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

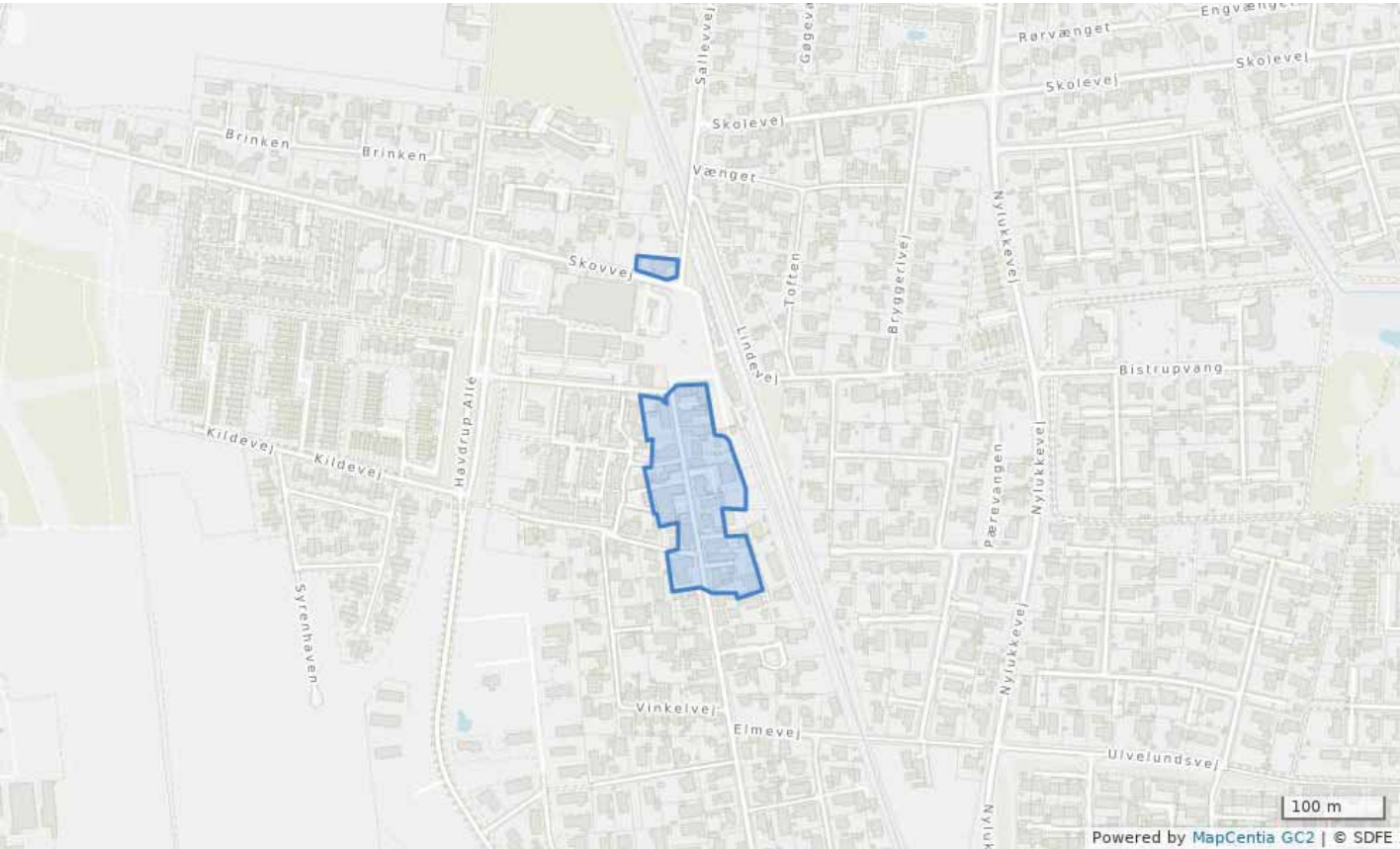
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

208 A - Hovedgaden Nord, Havdrup Bymidte



Rammeområde nr.	208 A		
Rammeområdets navn	Hovedgaden Nord, Havdrup Bymidte		
Generel anvendelse	Centerområde		
Specifik anvendelse	Boligområde		
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Kontor- og serviceerhverv		
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Bymidte Butikker Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	2.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Centerformål, boligformål og offentlige formål (stationsplads, torv o.lign.). Der må desuden indrettes mindre butikker, der kan indpasses i Hovedgadens bebyggelsesstruktur, samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder tilknyttet butikkerne og liberalt erhverv.		
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocent: Max 40 for hvert af de enkelte områder under ét, og max 50 for hver enkel ejendom. Antal etager: Max 2 etager med udnyttet tagetage.		

Opholds- og friarealer	Der skal i forbindelse med ny bebyggelse og omdannelse tilvejebringes opholdsarealer inden for pågældende område eller ejendom(me) svarende til mindst 100 % af boligetagearealet og 50 % af erhvervsetagearealet samt fornødent areal til parkeringspladser.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Omkring Hovedgadens nordlige del kan planlægges en med Havdrup Center sammenhængende stationsplads/torv. En del af Hovedgaden er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 3.500 m², og udvalgswarebutikker max 2.000 m². Detailhandelsramme: Samlet etageareal inden for områderne 207 og 208 A: Max 7.000 m² (heraf max 1.100 m² til nybyggeri og omdannelse til butikformål). Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Havdrup

208 B - Hovedgaden Nord



Rammeområde nr.

208 B

Rammeområdets navn

Hovedgaden Nord

Generel anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området
som helhed

Bydelscenter

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området
som helhed

Fremtidig zonestatus

Område til offentlige formål

Regnvands- og klimaanlæg

Byzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

40% beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager

1.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Centerformål, boligformål og offentlige formål.

Bebyggelsen

Boliger må opføres som rækkehuse.

Antal etager:

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Opholds- og friarealer

Der skal i forbindelse med ny bebyggelse og omdannelse tilvejebringes opholdsarealer inden for pågældende område eller ejendom(me) svarende til mindst 100 % af boligetagearealet og 50 % af erhvervsetagearealet samt fornødent areal til parkeringspladser.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Omkring Hovedgadens nordlige del kan planlægges en med Havdrup Center sammenhængende stationsplads/torv. En del af Hovedgaden er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Op til 10 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

209 - Scheels Eng



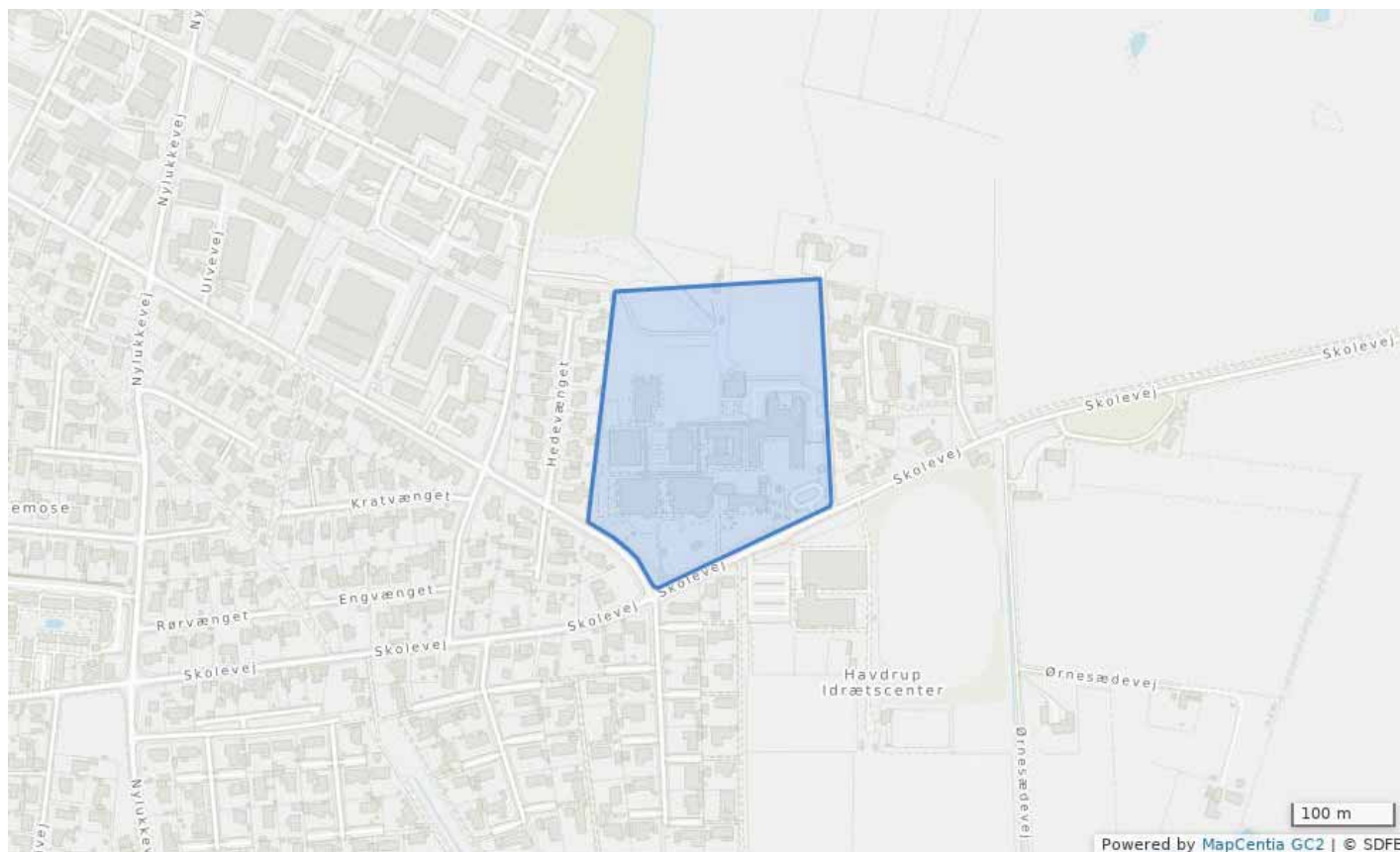
Rammeområde nr.	209		
Rammeområdets navn	Scheels Eng		
Generel anvendelse	Rekreativt område		
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område Beplantning Regnvands- og klimaanlæg		
Område til offentlige formål			
<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>10% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>		Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Landzone		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Offentligt friareal (skovplantning) til rekreative formål (fx hundelufteplads) og med muligheder for klimatilpasningstiltag (fx regnvandsbassiner).		
Bebyggelsen	Friholdes for anden bebyggelse end den for driften af arealerne nødvendige (toiletbygninger, spejderhytte, stalde og ridehaller).		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 5 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).		
Fremtidig zonestatus	Landzone		
Distrikt	Havdrup		

210 - Havdrup Nyskov



Rammeområde nr.	210
Rammeområdets navn	Havdrup Nyskov
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Boligområde Større rekreativt område Beplantning Sports- og idrætsanlæg Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	10% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentligt friareal (bypark), rideskole, hundelufterplads, skovplantning og lignende samt boligformål.
Bebyggelsen	Friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt friareal (f.eks. toiletbygninger, spejderhytte).
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 2 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Distrikt	Havdrup

211 - Havdrup Skole



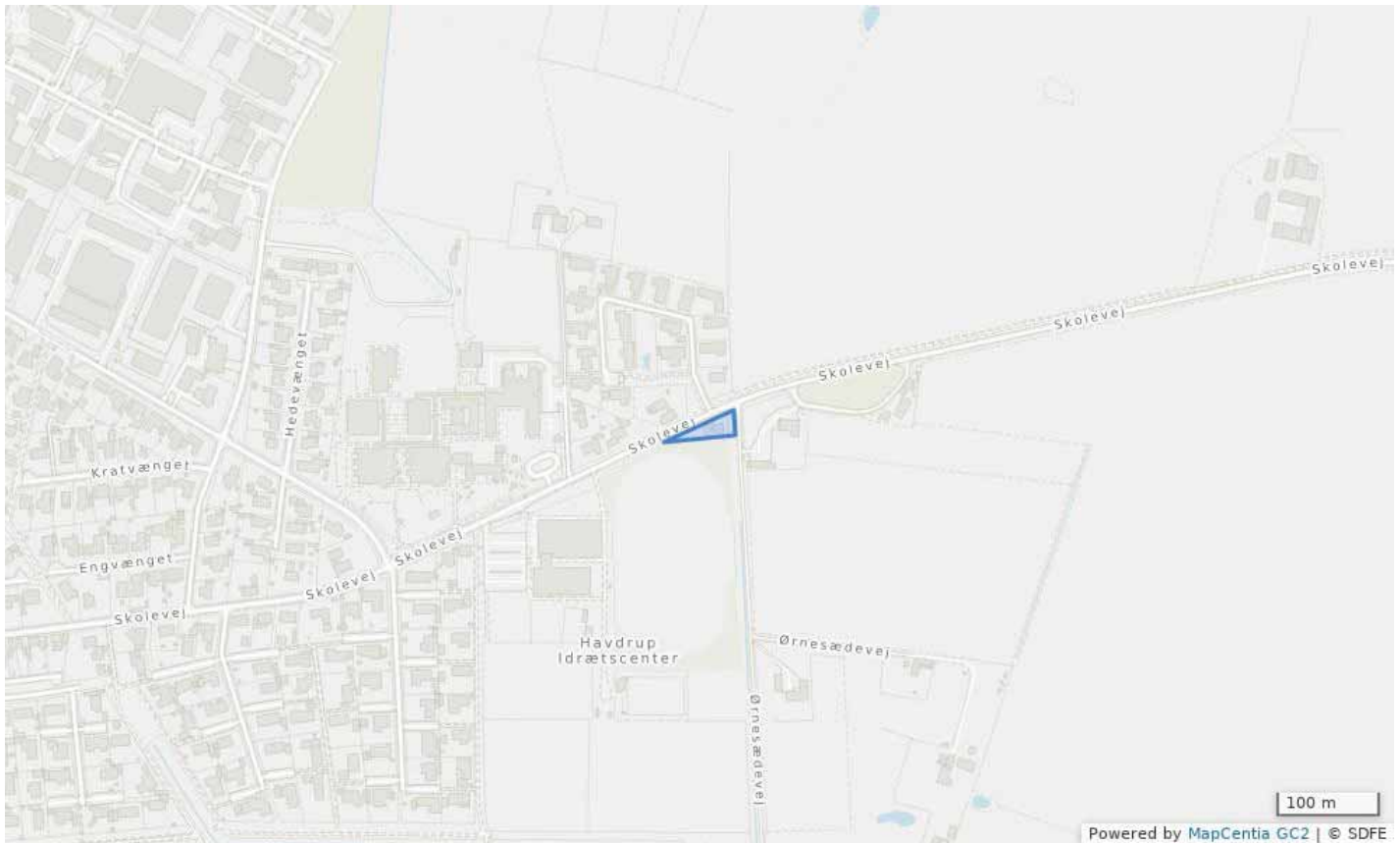
Rammeområde nr.	211
Rammeområdets navn	Havdrup Skole
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre).
Bebyggelsen	Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 14 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Havdrup

213 A - Havdrup Idrætsanlæg



Rammeområde nr.	213 A		
Rammeområdets navn	Havdrup Idrætsanlæg		
Generel anvendelse	Område til offentlige formål		
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Regnvands- og klimaanlæg		
	Område til offentlige formål		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Nærrekreativt område		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Max højde (m)	8,5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Offentlige formål (idrætsanlæg) og rekreative formål.		
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocenten: Max 25 for de enkelte delområder. Bygningshøjde: Max 8,5 m over det omgivende terræn. <u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 6 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Øvrige bestemmelser			
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Havdrup		

213 B - Bolig ved Havdrup Idrætsanlæg

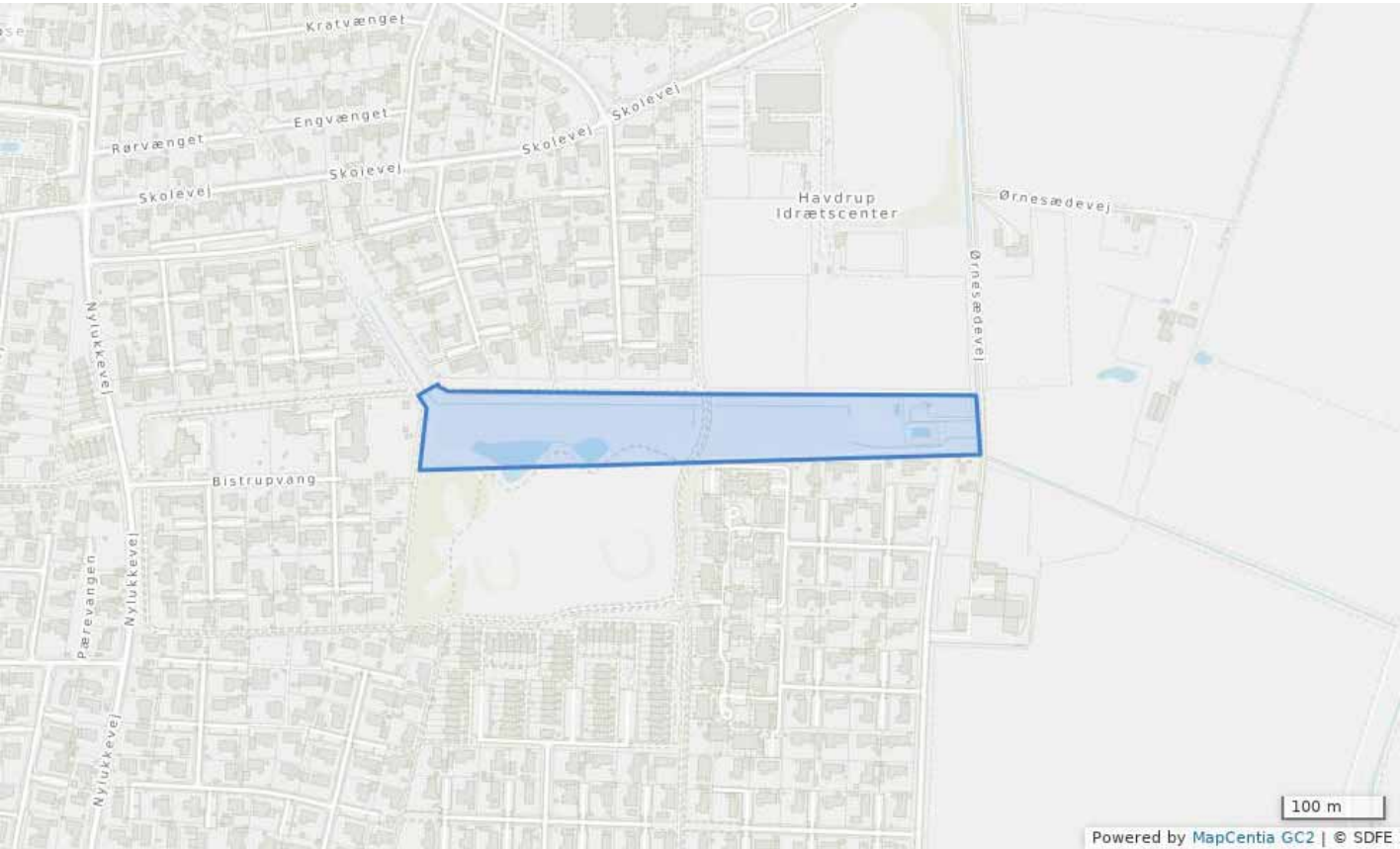


Rammeområde nr.	213 B
Rammeområdets navn	Bolig ved Havdrup Idrætsanlæg
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav).
Bebyggelsen	Antal etager/bygningshøjde: Max 1 etage med udnyttet tagetage og max 8,5 m over det omgivende terræn.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Havdrup

214 - Havdrup Regnbassin



Rammeområde nr.	214
Rammeområdets navn	Havdrup Regnbassin
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Tekniske anlæg Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	10% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (regnvandsbassin og kloakpumpestation).
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 20 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Landzone
Distrikt	Havdrup



Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

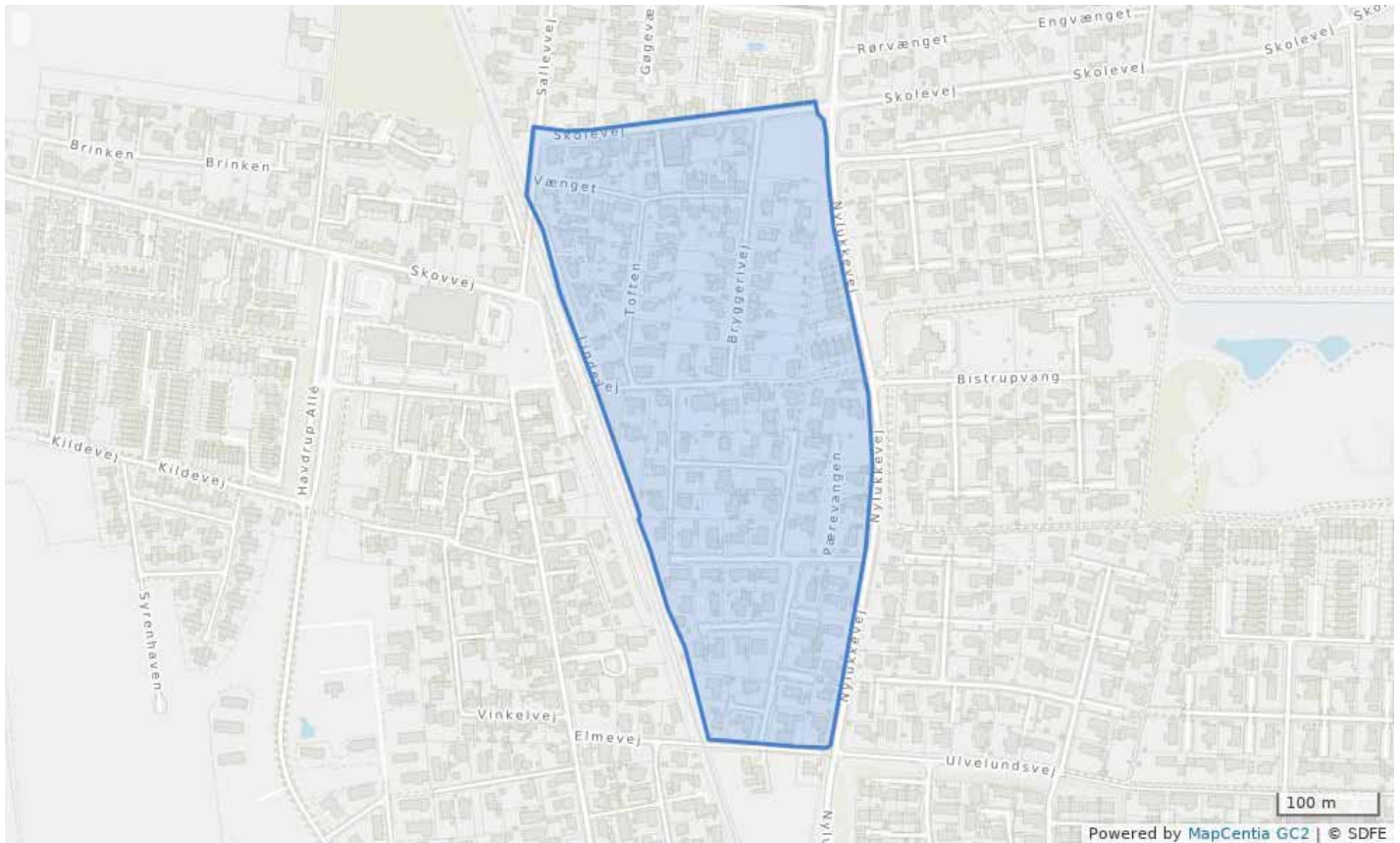
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

216 - Bryggerivej, Akacievangen



Rammeområde nr.	216		
Rammeområdets navn	Bryggerivej, Akacievangen		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone 25% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål og bebyggelse til offentlige formål.		
Bebyggelsen	Parcelhuse og rækkehuse. Bebyggelsesprocent: Max 25 for de enkelte områder under ét, og max 30 for hver enkelt parcelhus-ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Der kan ved omdannelse af Skovvej 20-22 indrettes op til 11 nye boliger.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 17 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

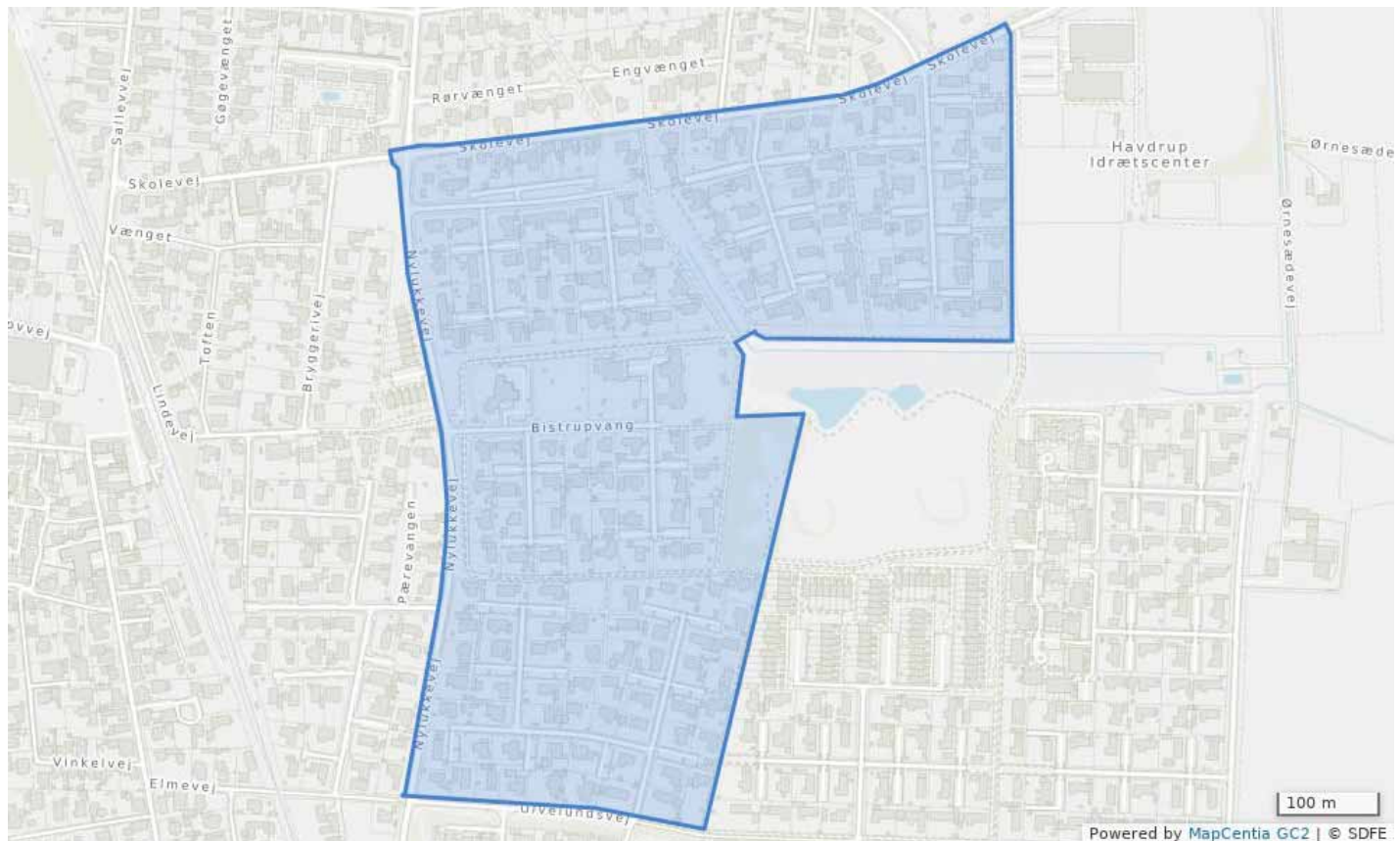
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

217 - Havdrupvang m.v.



Rammeområde nr.	217		
Rammeområdets navn	Havdrupvang m.v.		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg Nærrekreativt område Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt nærrekreative arealer, som fx bypark, hundelufteplads mv.		
Bebyggelsen	Parcelhuse og rækkehuse. Bebyggelsesprocent: Max 25 for de enkelte områder under ét og max 30 for hver enkelt parcelhus-ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 17 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

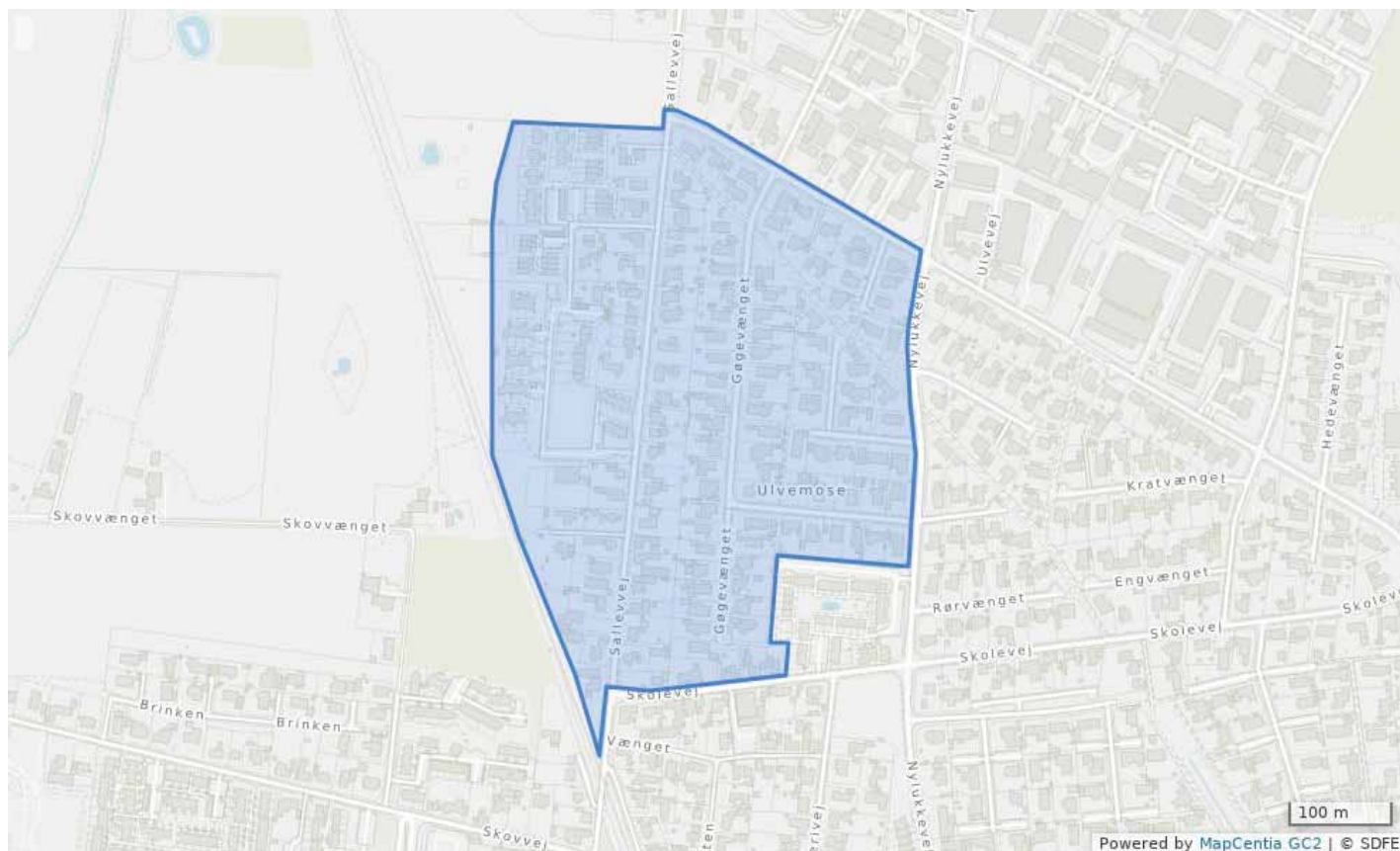
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

218 - Sallevvej og Ulvemose Vest



Rammeområde nr.	218		
Rammeområdets navn	Sallevvej og Ulvemose Vest		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål og bebyggelse til offentlige formål.		
Bebyggelsen	Parcelhuse og rækkehuse. Bebyggelsesprocent: Max 25 for de enkelte områder under ét, og max 30 for hver enkelt parcelhus-ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Der kan på ejendommene Børnehave Allé 3, 5, 6, 8 og 10 indrettes op til 12 nye boliger.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 20 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

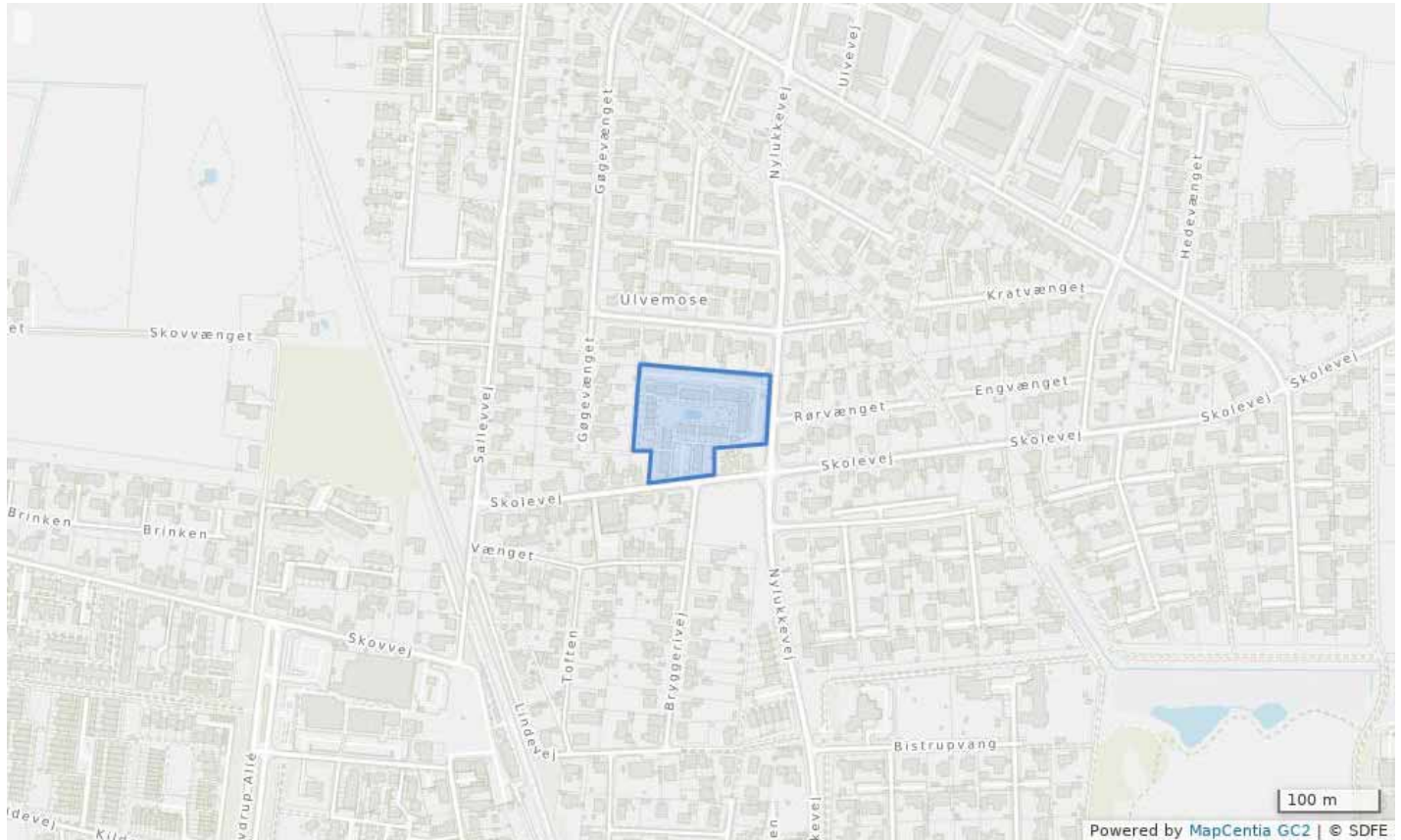
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

218 A - Skolevej

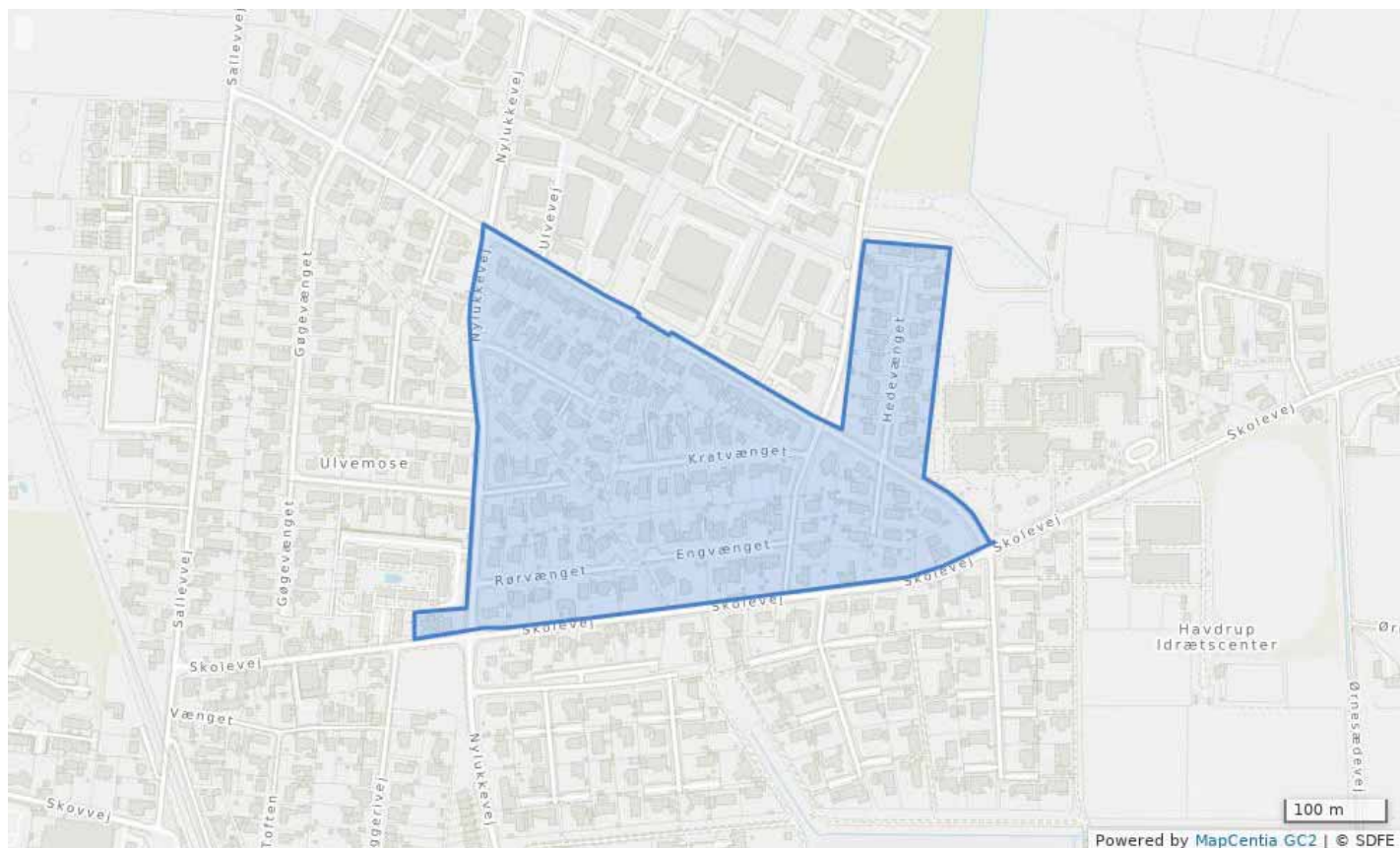


Rammeområde nr.	218 A		
Rammeområdets navn	Skolevej		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed		
	Etageboligbebyggelse <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav).		
Bebyggelsen	Etage- og rækkehuse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Max 50 boliger.		
Opholds- og friarealer	Mindst 100% af boligetagearealet skal anvendes til et, i området, centralt beliggende og sammenhængende fælles friareal.		
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 20 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		

Fremtidig zonestatus
Distrikt

Byzone
Havdrup

219 - Ulvemose, Øst



Rammeområde nr.	219		
Rammeområdets navn	Ulvemose, Øst		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone 25% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål og bebyggelse til offentlige formål.		
Bebyggelsen	Parcelhuse og rækkehuse. Bebyggelsesprocent: Max 25 for området under ét og max 30 for hver enkelt parcelhus-ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

220 - Skovvej Øst



Rammeområde nr.

220

Rammeområdets navn

Skovvej Øst

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus

Område til offentlige formål

Regnvands- og klimaanlæg

Byzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

25% beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager

1.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål.

Bebyggelsen

Parcelhuse og rækkehuse.

Bebyggelsesprocent:

Max 25 for området under ét, og max 30 for hver enkelt parcelhusejendom.

Antal etager:

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 22 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

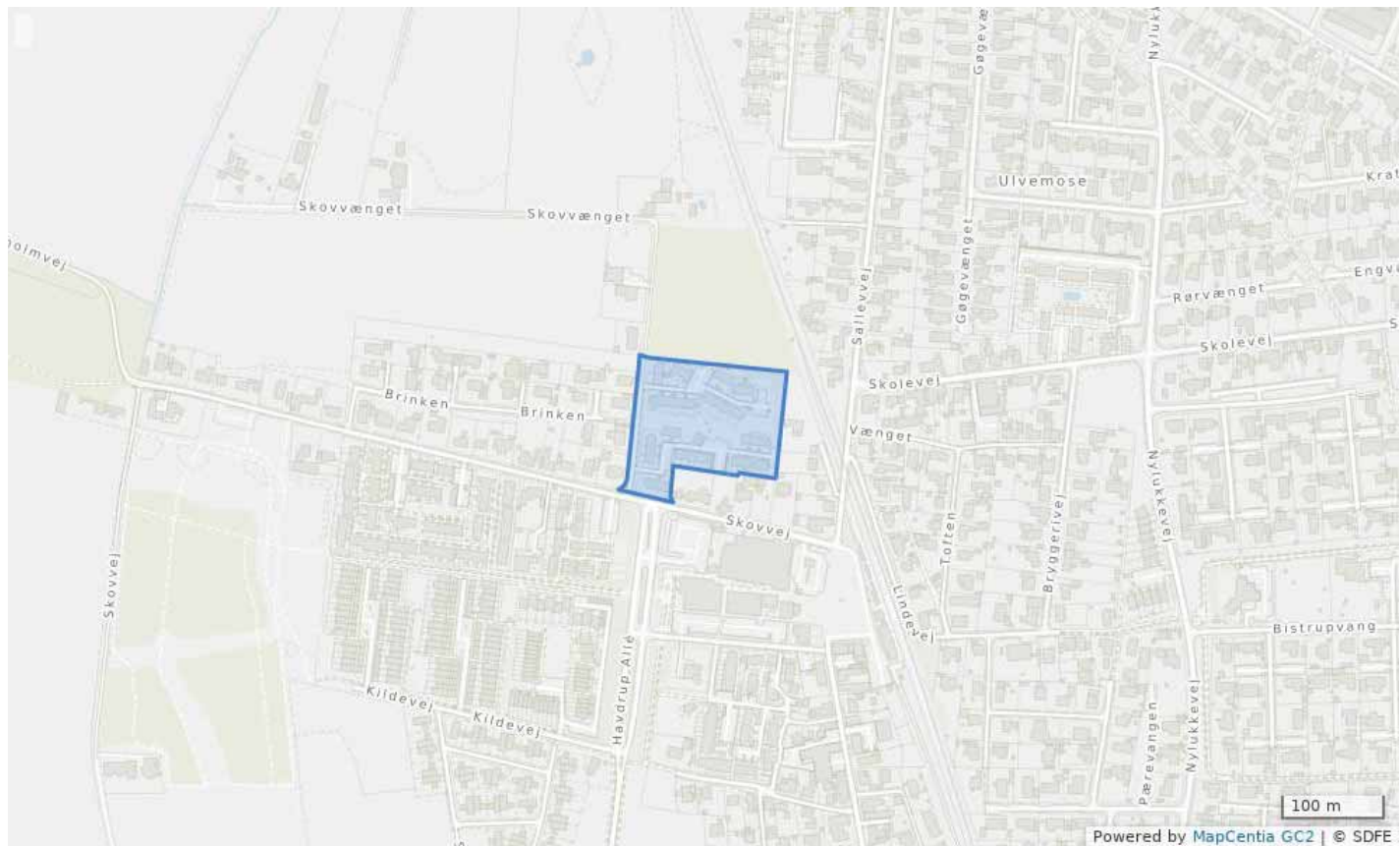
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

220 A - Skovvænget Syd



Rammeområde nr.	220 A		
Rammeområdets navn	Skovvænget Syd		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål og bebyggelse til offentlige formål.		
Bebyggelsen	Parcelhuse og rækkehuse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Opholds- og friarealer	Mindst 20% af området skal anvendes til større sammenhængende fælles friarealer.		
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 14 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		

Distrikt

Havdrup

221 - Skovvej, Vest



Rammeområde nr.	221		
Rammeområdets navn	Skovvej, Vest		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Minimums udstykningsstørrelse	800		
Anvendelse	Boligformål og bebyggelse til offentlige formål.		
Bebyggelsen	Parcelhuse og rækkehuse. Bebyggelsesprocent: Max 25 for de enkelte områder under ét og max 30 for hver enkelt parcelhus-ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

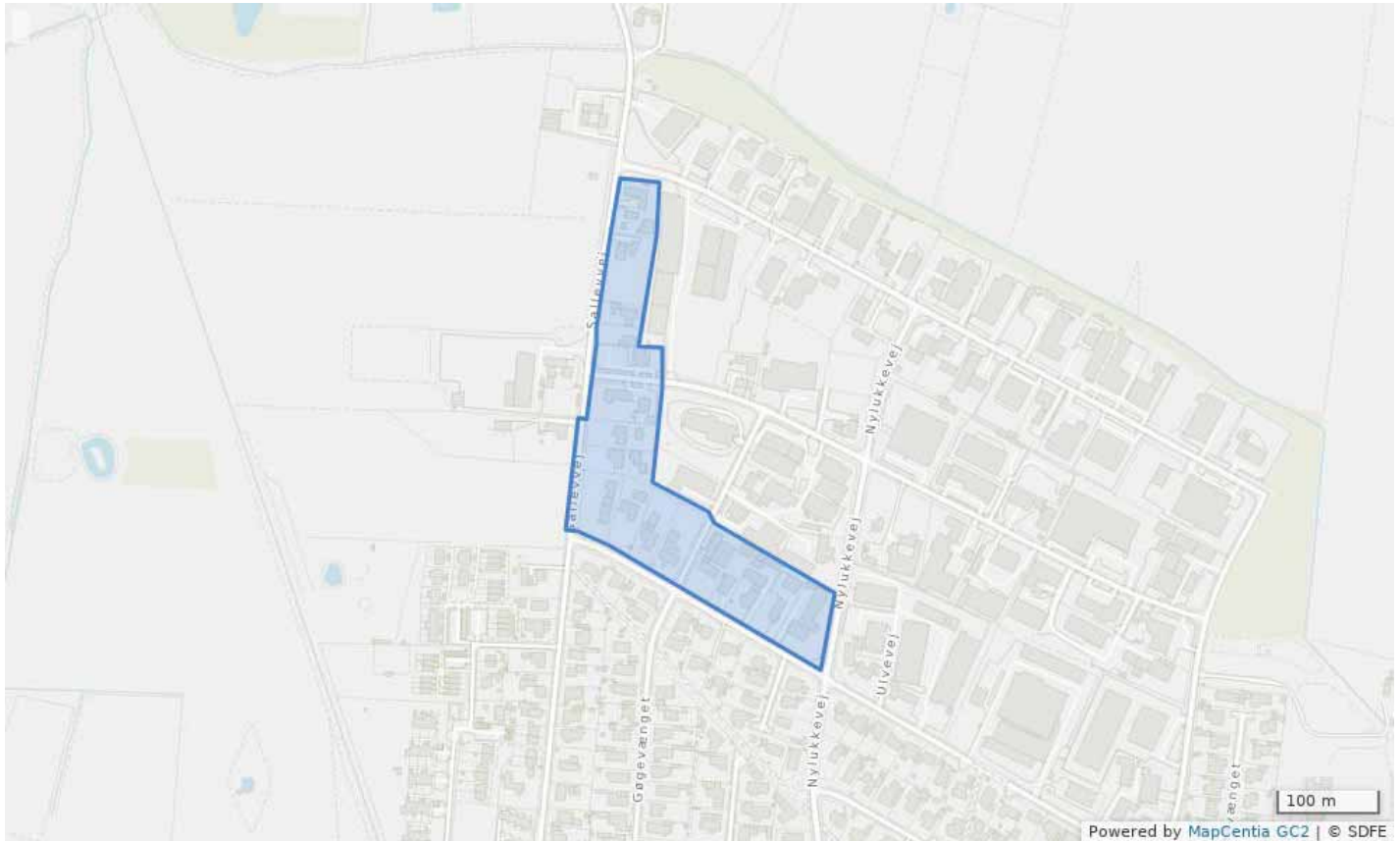
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup

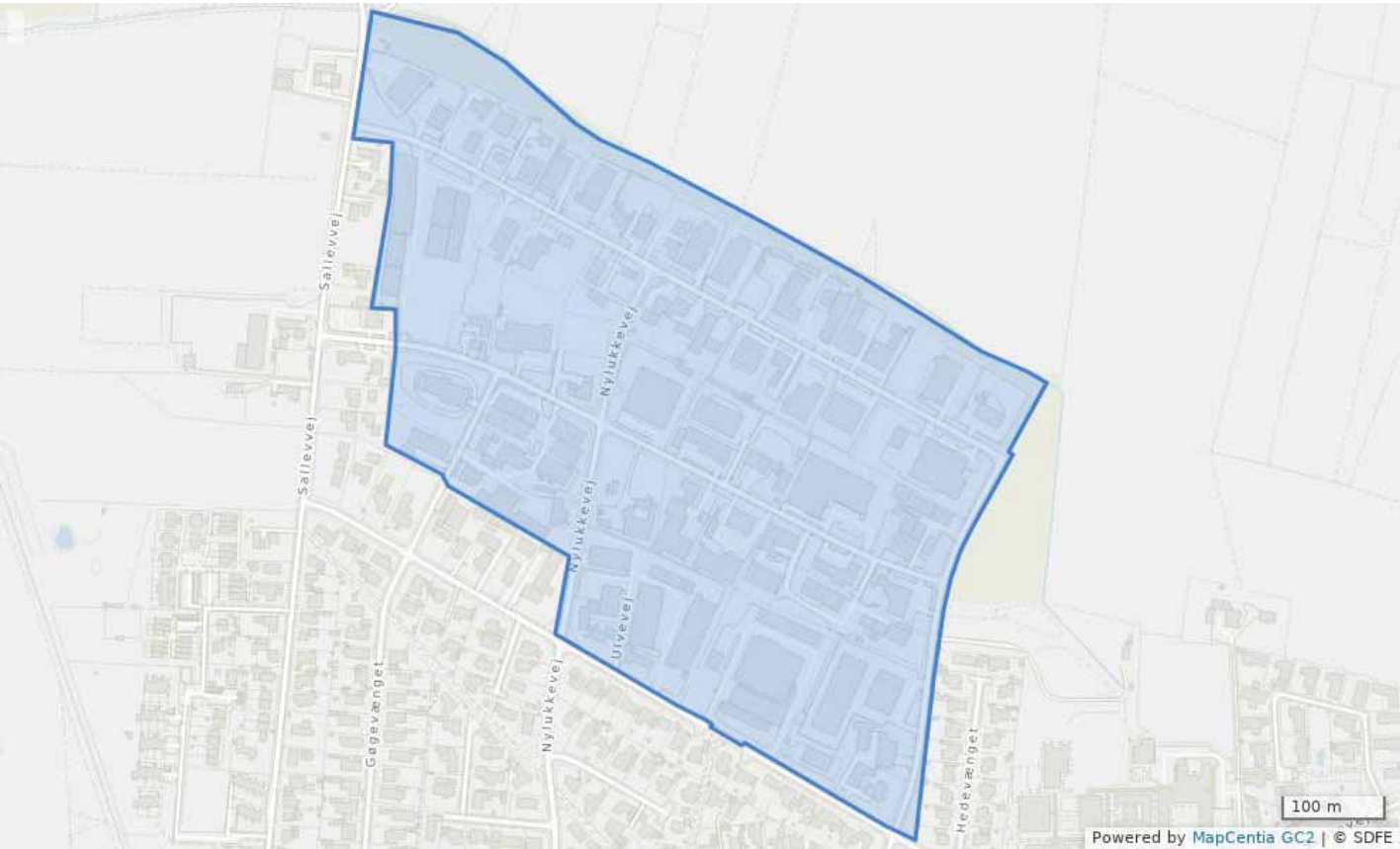
222 A - Havdrup Industriområde A



Rammeområde nr.	222 A		
Rammeområdets navn	Havdrup Industriområde A		
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv		
Specifik anvendelse	Erhvervsområde		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed		
	Kontor- og serviceerhverv		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed		
	Let industri og håndværk		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed		
	Transport- og logistikvirksomheder		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone		
Max antal etager	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Udstykningsforbud	8.5		
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
	Erhvervsformål, såsom oplevelseserhverv, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.		
	Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening, herunder transporttunge		

	virksomheder.
Bebyggelsen	Antal etager/bygningshøjde: Max 8,5 m over det omgivende terræn.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres beplantning (levende hegn, buske og træer) mod vejene, så området får et mere grønt præg og udendørs oplag ikke er synlig fra vejene. Der skal ydermere sikres afskærmning mellem bolig og erhverv.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Ejendomme med adgang fra Ulvevej og Skramsvejkan omdannes til rent boligområde for at sikre skolevejen. Ved ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse til anden virksomhed forudsættes det, at der mod boligområde 219 etableres et mindst 5 m bredt beplantningsbælte med støjværn. Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Havdrup

222 B - Havdrup Industriområde B



Rammeområde nr.	222 B
Rammeområdets navn	Havdrup Industriområde B
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde
	Bebyggelsesprocent50% beregnet ud fra området som helhed
	Erhvervsområde
	Bebyggelsesprocent50% beregnet ud fra området som helhed
	Kontor- og serviceerhverv
	Bebyggelsesprocent50% beregnet ud fra området som helhed
	Let industri og håndværk
	Bebyggelsesprocent50% beregnet ud fra området som helhed
	Transport- og logistikvirksomheder
	Bebyggelsesprocent40% beregnet ud fra området som helhed
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone
Max højde (m)	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Udstykningsforbud	8.5
	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

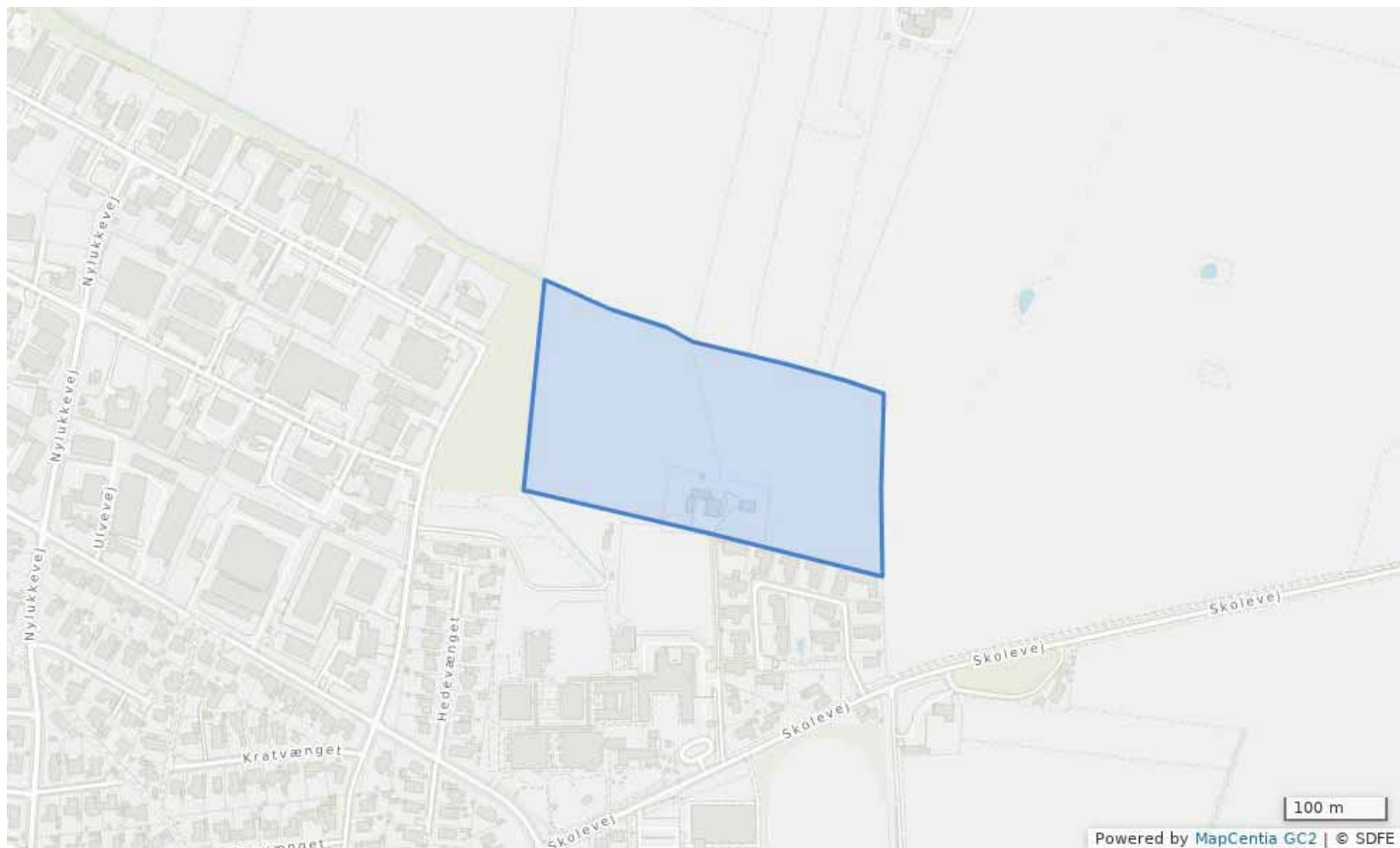
Anvendelse	Erhvervsformål, såsom oplevelseserhverv, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening, herunder transporttunge virksomheder.
Bebyggelsen	Antal etager: Max 8,5 m over det omgivende terræn. Antal boliger: Gældende lokalplan tillader max 1 bolig pr. ejendom.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres beplantning (levende hegn, buske og træer) mod vejene, så området får et mere grønt præg og udendørs oplag ikke er synlig fra vejene. Der skal ydermere sikres afskærmning mellem bolig og erhverv.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Ejendomme med adgang fra Ulvevej og Skramsvejkan omdannes til rent boligområde for at sikre skolevejen. Ved ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse til anden virksomhed forudsættes det, at der mod boligområde 219 etableres et mindst 5 m bredt beplantningsbælte med støvjærn. Op til 12 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Havdrup

223 - Havdrup Græshave



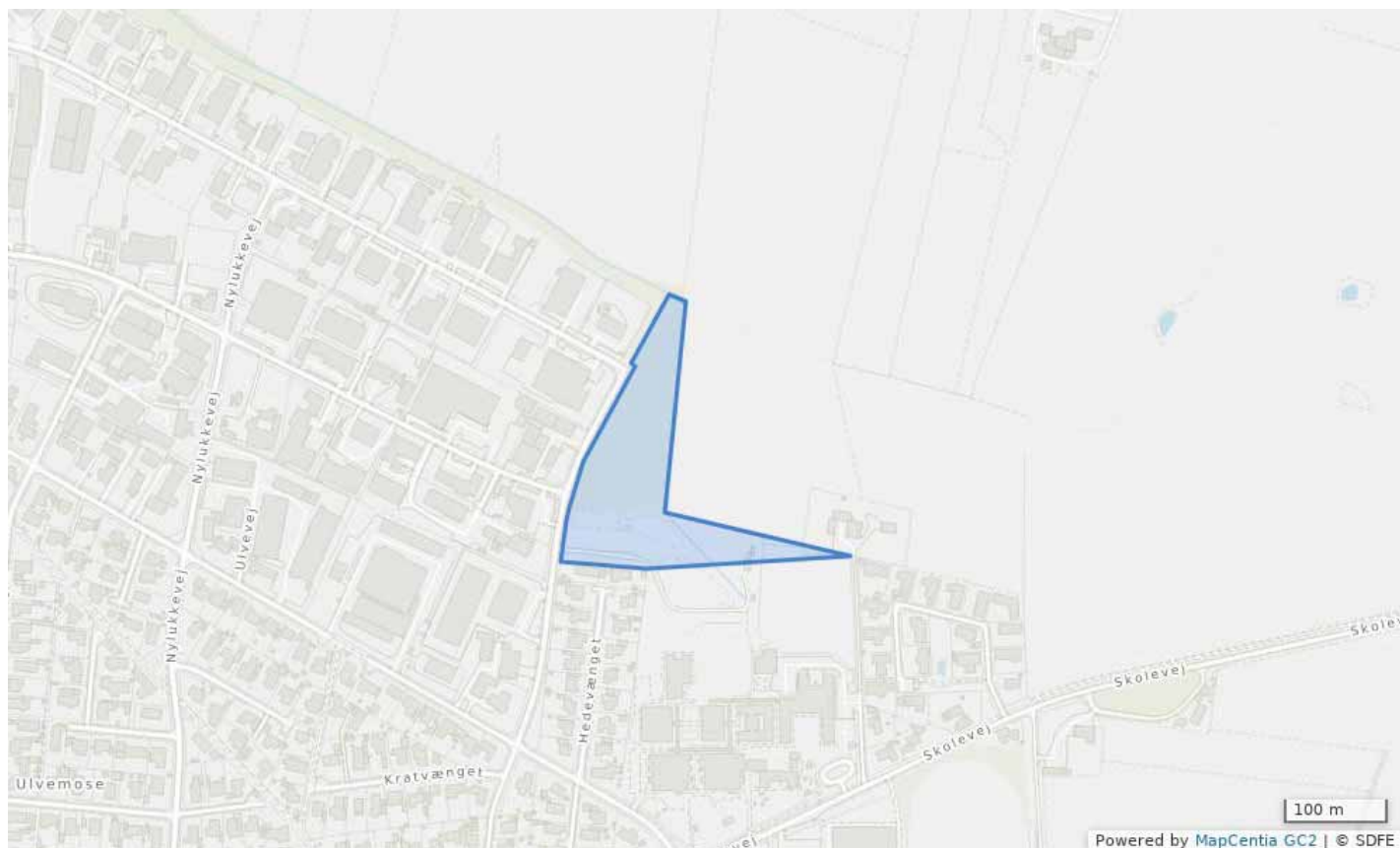
Rammeområde nr.	223
Rammeområdets navn	Havdrup Græshave
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Grønt område for de tilgrænsende boligbebyggelser.
Opholds- og friarealer	Området friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Havdrup

225 A - Ulvedal



Rammeområde nr.	225 A		
Rammeområdets navn	Ulvedal		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <th>Bebyggelsesprocent</th><th>30% beregnet ud fra området som helhed</th></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max antal etager	1.5		
Max højde (m)	8.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Minimums udstykningsstørrelse	750		
Øvrige bestemmelser	Op til 3 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Havdrup		

225 B - Ulvedal



Rammeområde nr.	225 B		
Rammeområdets navn	Ulvedal		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>50% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed		
	Erhvervsområde		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>50% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed		
	Kontor- og serviceerhverv		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>50% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed		
	Let industri og håndværk		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>50% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Nærrekreativt område Regnvands- og klimaanlæg By- og landzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max højde (m)	8.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål eller erhvervsformål ? såsom oplevelseserhverv, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører		

gener i form af forurening, herunder transporttunge virksomheder.

Bebyggelsen

Boliger skal opføres som åben-lav.

Bebyggelsesprocent:

Erhverv: Max 50 for hver enkelt ejendom.

Boliger: Max 30 for hver enkelt åben-lav bolig.

Bygningshøjde:

Max 8,5 m over det omgivende terræn.

Opholds- og friarealer

Der skal sikres beplantning (levende hegn, buske og træer) mod vejene.

Der skal sikres areal til beplantningsbælte med afskærmning mellem områder anvendt til erhverv og mod boliger/skole.

Afskærmning kan fx ske som en tilplantet jordvold langs områdets sydlige afgrænsning mod Havdrup Skole og boligområderne, hvis området udnyttes til erhverv.

Der skal udlægges areal til lastbilsparkeingsplads, hvis området udnyttes til erhverv.

Endvidere skal overgangen mellem by og det åbne land sikres ved beplantning.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 39 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

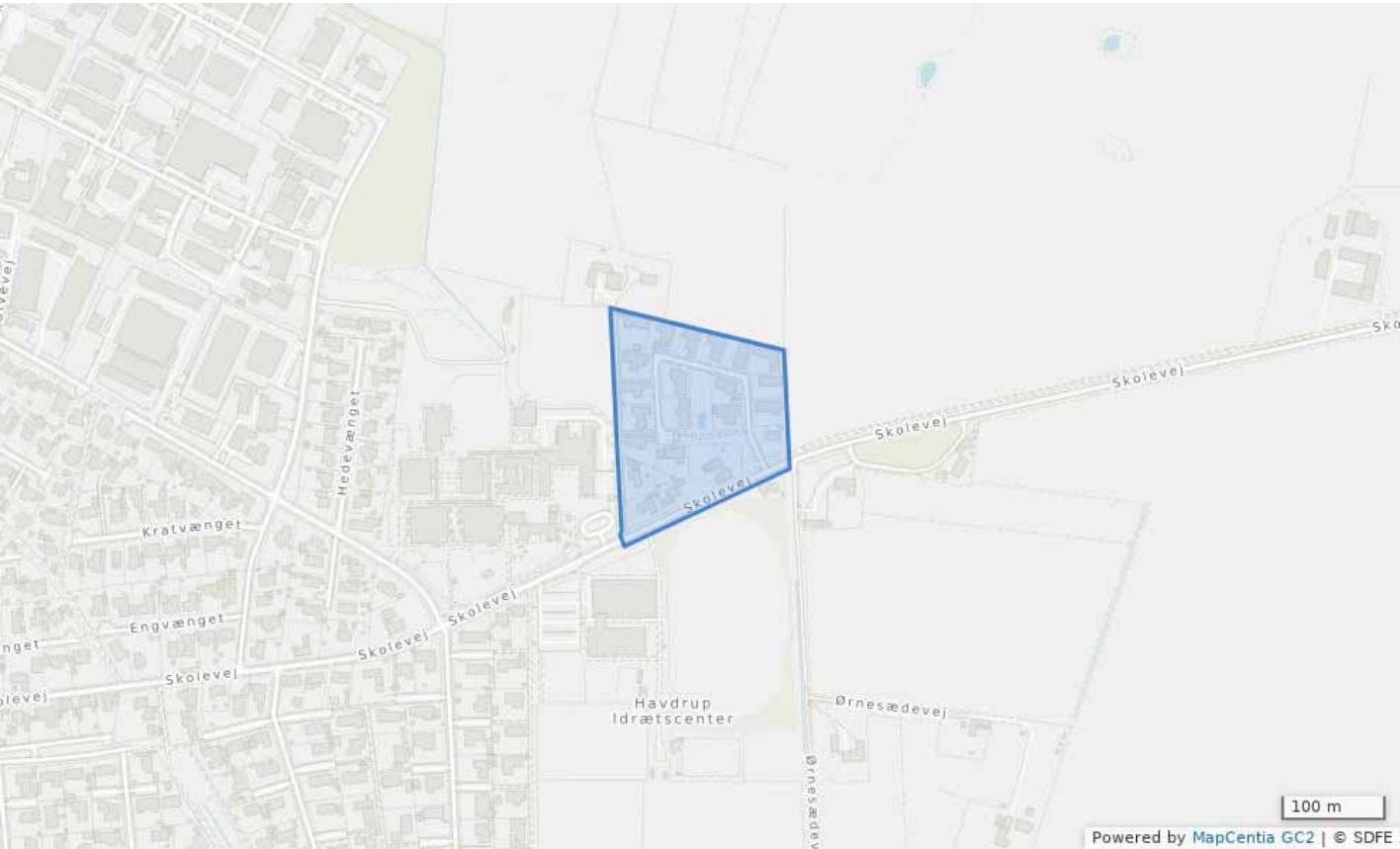
Fremtidig zonestatus

By- og landzone

Distrikt

Havdrup

226 - Skolevej Øst



Rammeområde nr.	226		
Rammeområdets navn	Skolevej Øst		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav).		
Bebyggelsen	Parcelhuse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 18 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Havdrup		

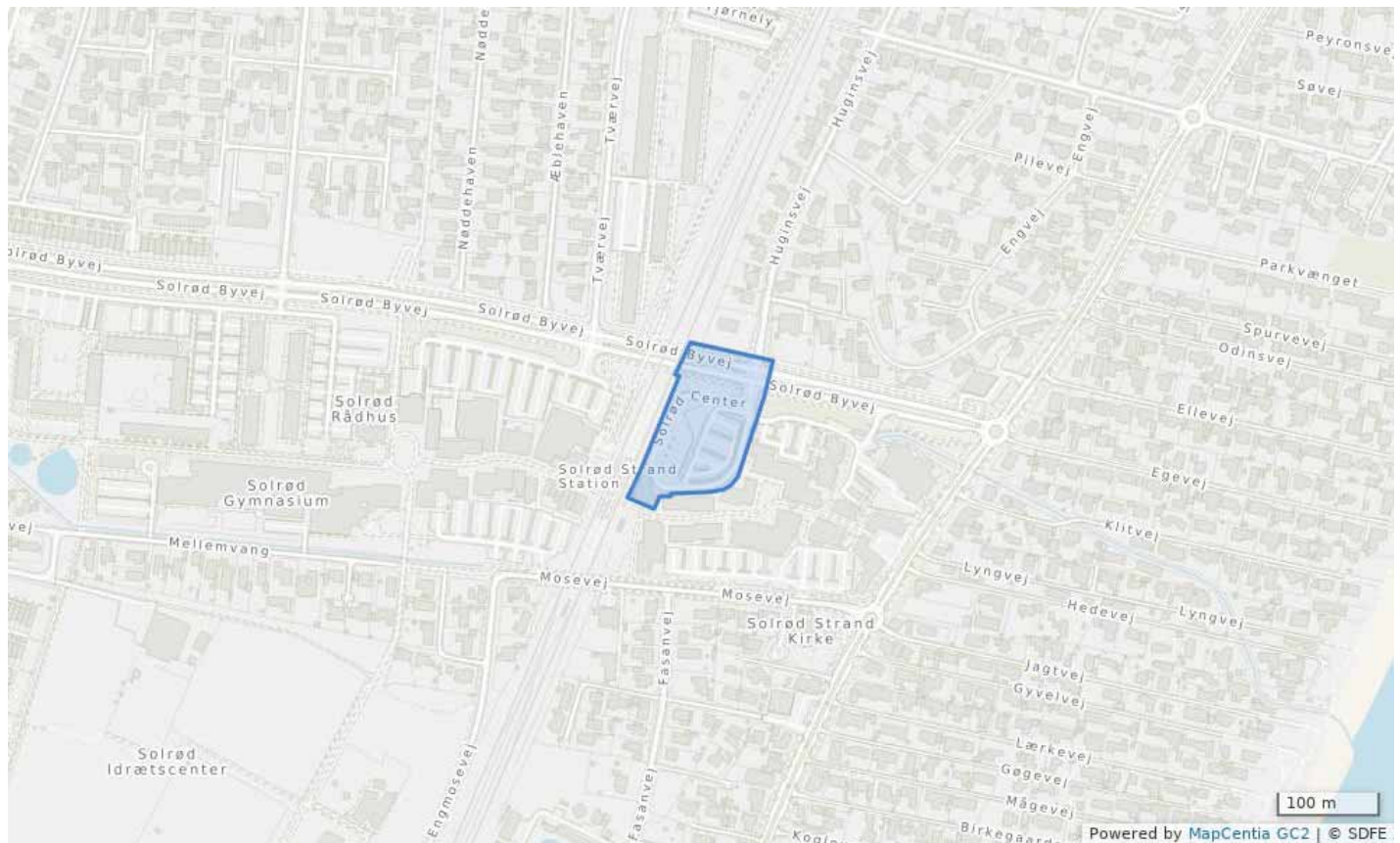
596 - Havdrup Vest, Havdrup Allé



Rammeområde nr.	596
Rammeområdets navn	Havdrup Vest, Havdrup Allé
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Solenergianlæg
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	10% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området må anvendes til teknisk anlæg som solenergianlæg med tilhørende funktioner og installationer.
Bebyggelsen	Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for solenergianlæggets funktion.
Opholds- og friarealer	Omkring området skal der etableres afskærmende beplantning.
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Distrikt	Havdrup

Rammer for Solrød

301 - Stationspladsen, Solrød Bymidte



Rammeområde nr.	301
Rammeområdets navn	Stationspladsen, Solrød Bymidte
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Offentlig administration Trafikterminal Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (station, stationsplads, busterminal, parkeringshus). Centerformål (detailhandel, liberalt erhverv, kontorbyggeri, café, restauranter, hotel m.v. samt mindre ikke generende værkstedsvirksomheder tilknyttet detailhandelen), offentlige formål (institutioner, rådhus), kulturelle formål og boliger. Langs Centergaden og Strandvejen må der ikke indrettes boliger i stueetagen.
Bebyggelsen	Bebyggelsen placeres primært som randbebyggelse langs Centergaden, torvene og Strandvejen. Der fastlægges max facadehøjder, så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Parkeringshuse/parkeringskældre må opføres bag randbebyggelsen. Antal etager: Max 5 etager. Enkelte bygninger i områdets østlige afgrænsning og mod strandvejen op til 5 etager og rådhuset i den vestlige ende med op til 5 etager.

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af centerområdet under ét skal anvendes til større sammenhængende fælles friarealer som gågade, torve og grønne anlæg.

Til ny bebyggelse skal på den enkelte ejendom anlægges opholdsarealer svarende til mindst 50 % af bolig- og 15 % af erhvervsetagearealet (i terræn eller som tagterrasser og altaner), medmindre Byrådet godkender andet.

Der skal inden for det enkelte område under ét til ny bebyggelse for udnyttelse af en bebyggelsesprocent op til 50 anlægges parkeringspladser svarende til: mindst: 1½ p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal og 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Butikkers max størrelse:

Dagligvarebutikker max 3.500 m², og udvalgswarebutikker max 2.000 m².

Detailhandelsramme:

Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 20.900 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for områderne under ét på i alt ca. 9.900 m². Heraf 1.500 m² langs Strandvejen.

Der kan placeres kontor- og servicevirksomheder større end 1.500 m², dog max ca. 7.000 m².

Op til 53 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

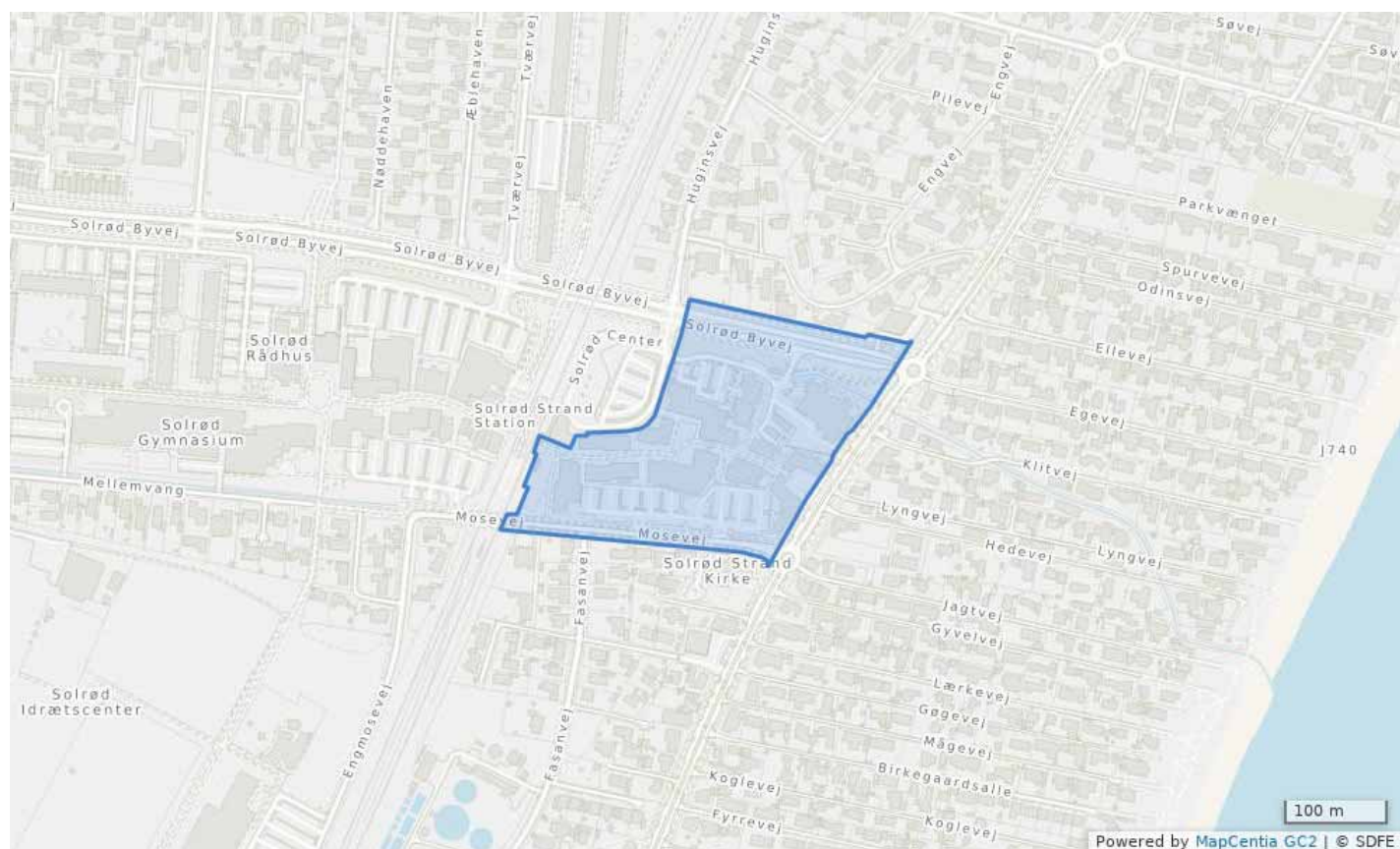
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

301 A - Solrød Center Øst, Solrød Bymidte



Rammeområde nr.	301 A
Rammeområdets navn	Solrød Center Øst, Solrød Bymidte
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Offentlig administration Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	3.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerformål (detailhandel, liberalt erhverv, kontorbyggeri, café, restauranter, hotel m.v. samt mindre ikke generende værkstedsvirksomheder tilknyttet detailhandelen), offentlige formål (institutioner, rådhus), kulturelle formål (herunder eventuelt oplevelseserhverv) og boliger. Langs Centergaden og Strandvejen må der ikke indrettes boliger i stueetagen.
Bebyggelsen	Bebyggelsen placeres som randbebyggelse langs Centergaden, torvene og Strandvejen. Der fastlægges max facadehøjder, så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Parkeringshuse/parkeringskældre må opføres bag randbebyggelsen. Antal etager: Max 3 etager med udnyttet tagetage. Enkelte bygninger i områdets østlige afgrænsning og mod strandvejen op til 5 etager og rådhuset i den vestlige ende med 5 etager.
Opholds- og friarealer	Mindst 20 % af centerområdet under ét skal anvendes til større

sammenhængende fælles friarealer som gågade, torve og grønne anlæg.

Til ny bebyggelse skal på den enkelte ejendom anlægges opholdsarealer svarende til mindst 50 % af bolig- og 15 % af erhvervsetagearealet (i terræn eller som tagterrasser og altaner), medmindre Byrådet godkender andet.

Der skal inden for det enkelte område under ét til ny bebyggelse for udnyttelse af en bebyggelsesprocent op til 50 anlægges parkeringspladser svarende til: mindst: 1½ p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal og 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Butikkers max størrelse:

Dagligvarebutikker max 3.500 m², og udvalgswarebutikker max 2.000 m².

Detailhandelsramme:

Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 20.900 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for områderne under ét på i alt ca. 9.900 m². Heraf 1.500 m² langs Strandvejen.

Der kan placeres kontor- og servicevirksomheder større end 1.500 m², dog max ca. 7.000 m².

Op til 91 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

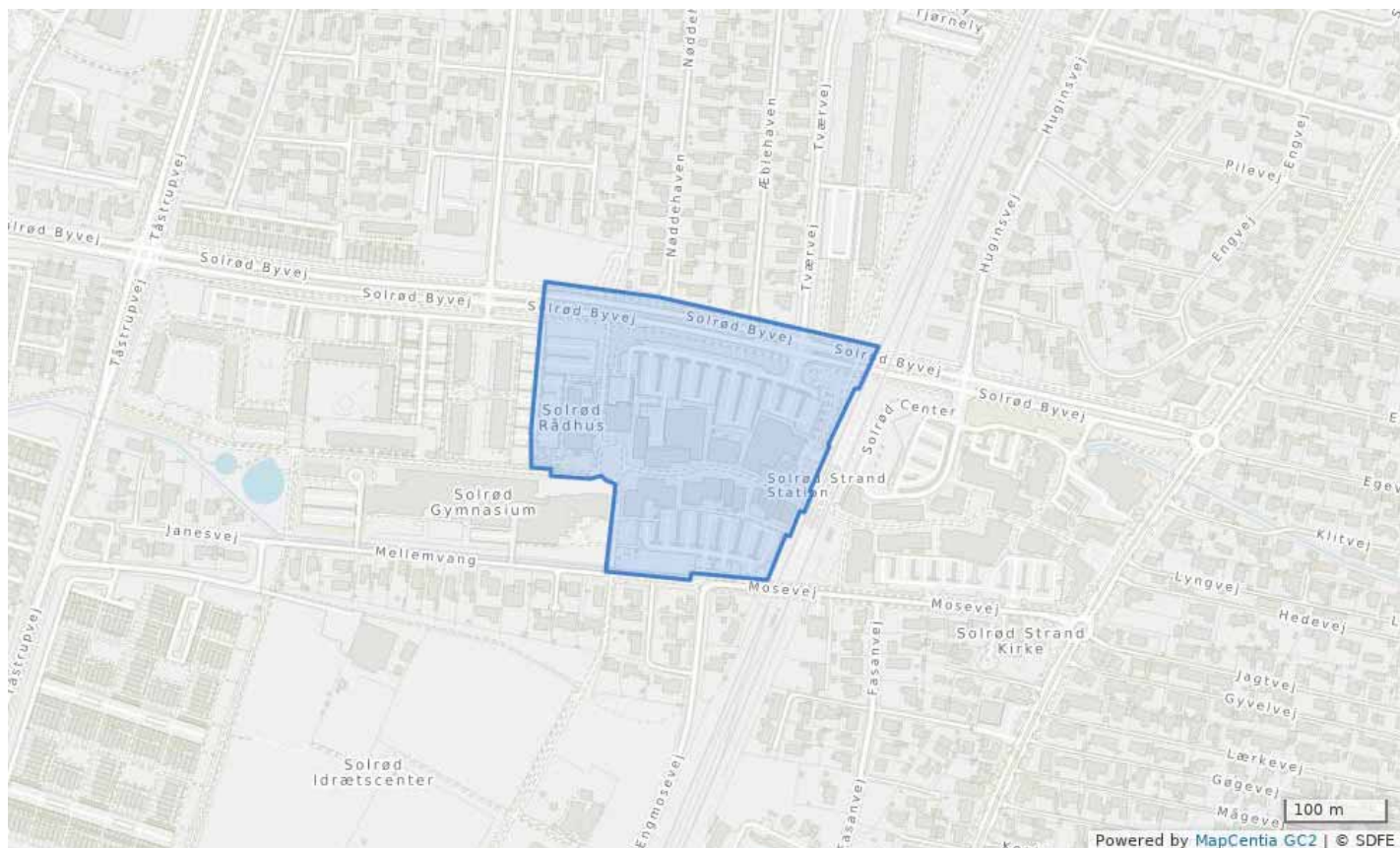
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

302 - Solrød Center Vest, Solrød Bymidte



Rammeområde nr.	302
Rammeområdets navn	Solrød Center Vest, Solrød Bymidte
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Offentlig administration Trafikterminal
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	3.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (station, stationsplads, busterminal, parkeringshus). Centerformål (detailhandel, liberalt erhverv, kontorbyggeri, café, restauranter, hotel m.v. samt mindre ikke generende værkstedsvirksomheder tilknyttet detailhandelen), offentlige formål (institutioner, rådhus), kulturelle formål (herunder eventuelt oplevelseserhverv) og boliger. Langs Centergaden og Strandvejen må der ikke indrettes boliger i stueetagen.
Bebyggelsen	Bebyggelsen placeres som randbebyggelse langs Centergaden, torvene og Strandvejen. Der fast-lægges max facadehøjder, så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Parkeringshuse/parkeringskældre må opføres bag randbebyggelsen. Antal etager: Max 3 etager med udnyttet tagetage. Enkelte bygninger i områdets østlige afgrænsning og mod strandvejen op til 5 etager og rådhuset i den vestlige ende med 5 etager.

Opholds- og friarealer	Mindst 20 % af centerområdet under ét skal anvendes til større sammenhængende fælles friarealer som gågade, torve og grønne anlæg. Til ny bebyggelse skal på den enkelte ejendom anlægges opholdsarealer svarende til mindst 50 % af bolig- og 15 % af erhvervsetagearealet (i terræn eller som tagterrasser og altaner), medmindre Byrådet godkender andet. Der skal inden for det enkelte område under ét til ny bebyggelse for udnyttelse af en bebyggelsesprocent op til 50 anlægges parkeringspladser svarende til: mindst: 1½ p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal og 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 3.500 m², og udvalgswarebutikker max 2.000 m². Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 20.900 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for områderne under ét på i alt ca. 9.900 m². Heraf 1.500 m² langs Strandvejen. Der kan placeres kontor- og servicevirksomheder større end 1.500 m², dog max ca. 7.000 m². Op til 22 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

303 - Solrød Gymnasium



Rammeområde nr.	303
Rammeområdets navn	Solrød Gymnasium
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner Kulturelle institutioner Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (bibliotek, administration, skoler, idrætsanlæg, institutioner for yngre og ældre).
Bebyggelsen	Bebyggelsen placeres så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Antal etager: Max 2 etager, dog 4 etager for gymnasiet, da det ligger stationsnært.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 45 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

304 - Munkekærsskolen



Rammeområde nr.	304		
Rammeområdets navn	Munkekærsskolen		
Generel anvendelse	Område til offentlige formål		
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Uddannelsesinstitutioner <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Daginstitutioner <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone		
Max antal etager	40% beregnet ud fra området som helhed		
Udstykningsforbud	2		
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Bebyggelsen	Offentlige formål (skoler, idrætsanlæg, institutioner for yngre og ældre).		
	Bebyggelsen placeres så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.		
	Antal etager:		
	Max 2 etager.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 2 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

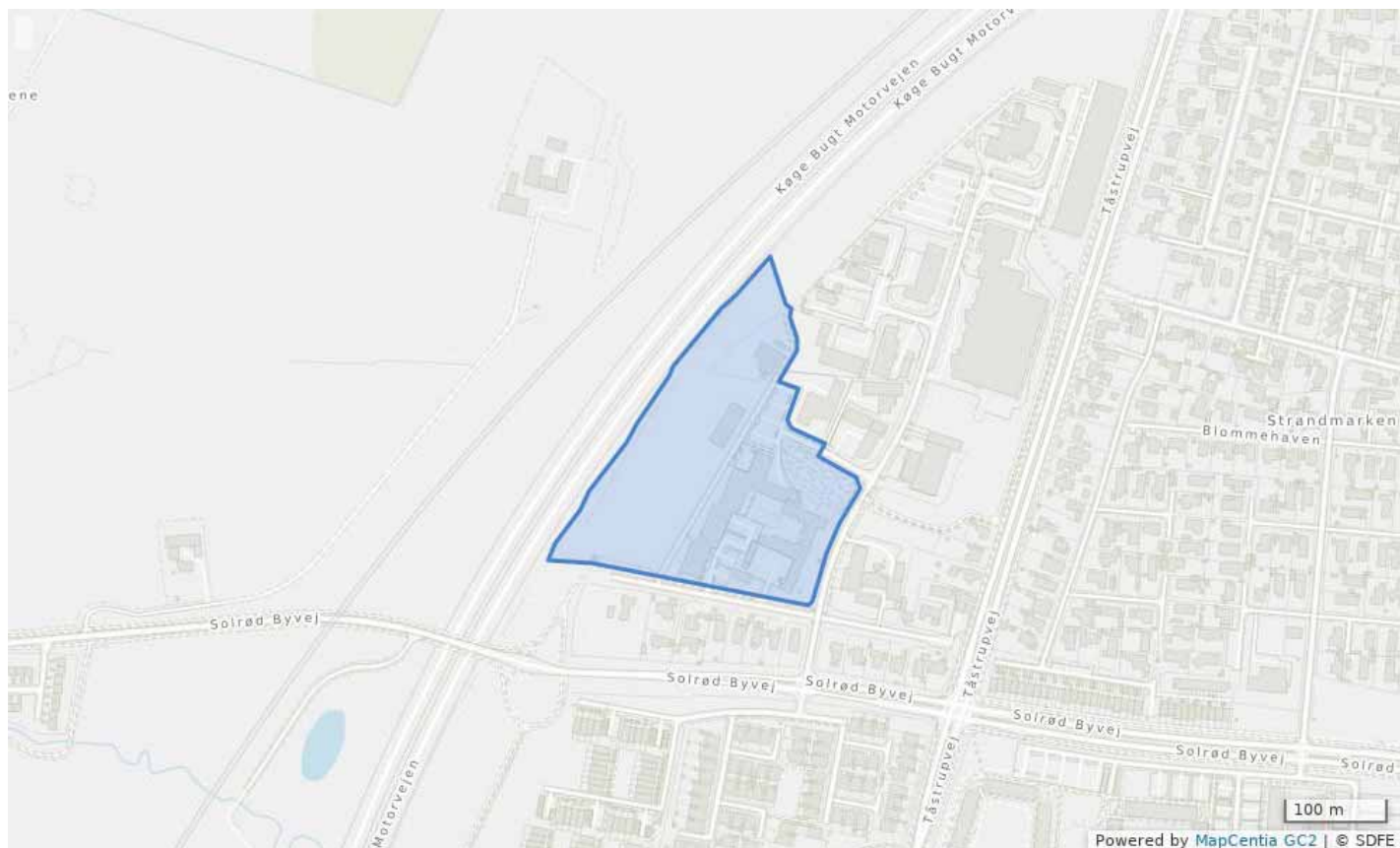
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

305 - Solrød Gamle Skole



Rammeområde nr.	305
Rammeområdets navn	Solrød Gamle Skole
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	

Boligområde

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Sports- og idrætsanlæg

Uddannelsesinstitutioner

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max antal etager	2
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (skoler, idrætsanlæg, institutioner for yngre og ældre). Såfremt at behovet for de offentlige institutioner helt eller delvist bortfalder som følge af faldende brugertal, kan der etableres

funktioner som liberalt erhverv, kontor- og servicecirksomhed , beskyttede boliger eller lign. som efter byråddets skøn kan indpasses.

Bebyggelsen

Bebyggelsen placeres således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.

Antal etager/bygningshøjde:

Max 2 etager, og max 8,5 m over det omgivende terræn.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

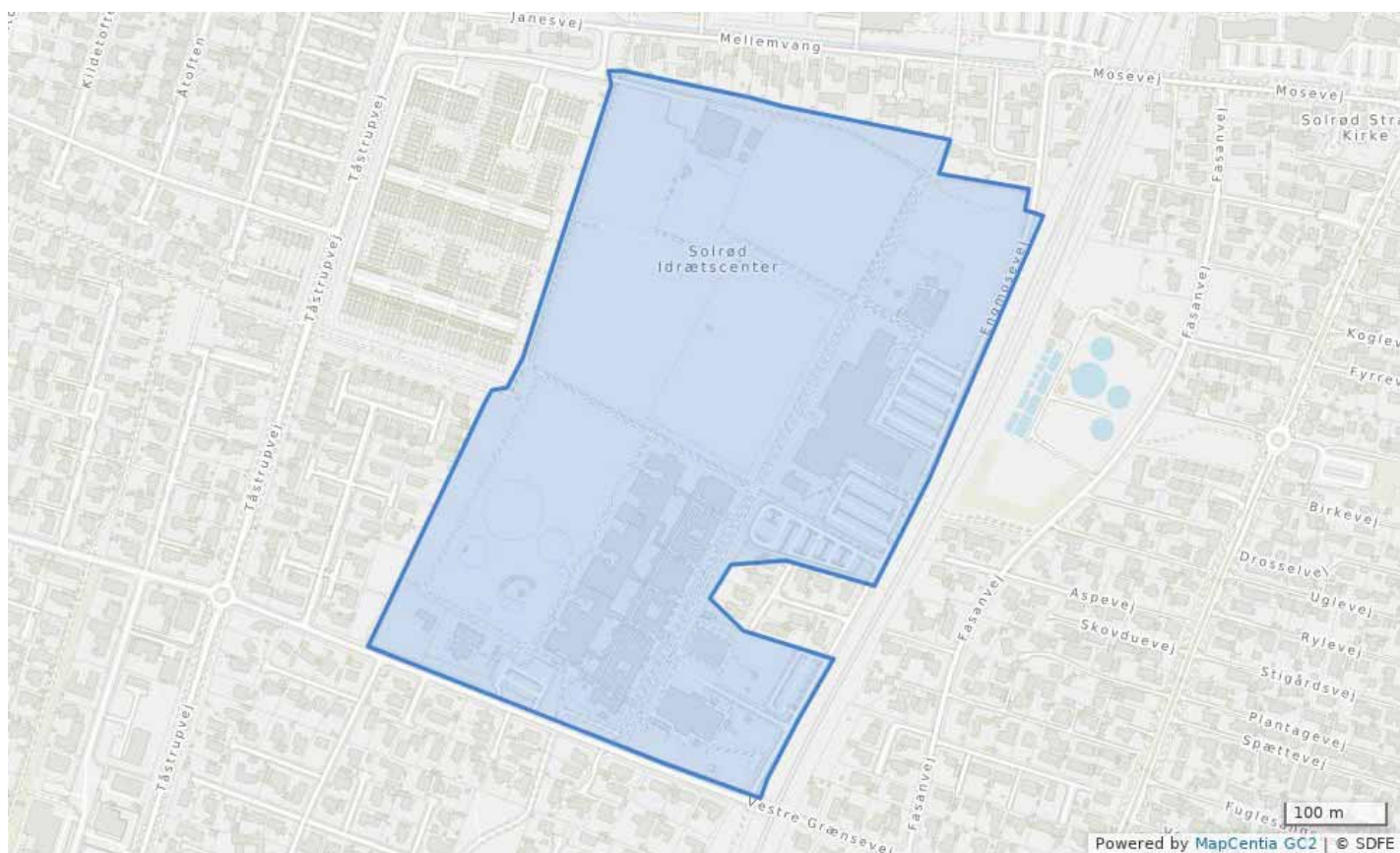
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

306 - Uglegårdsskolen



Rammeområde nr.	306
Rammeområdets navn	Uglegårdsskolen
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg

Uddannelsesinstitutioner

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed

Daginstitutioner

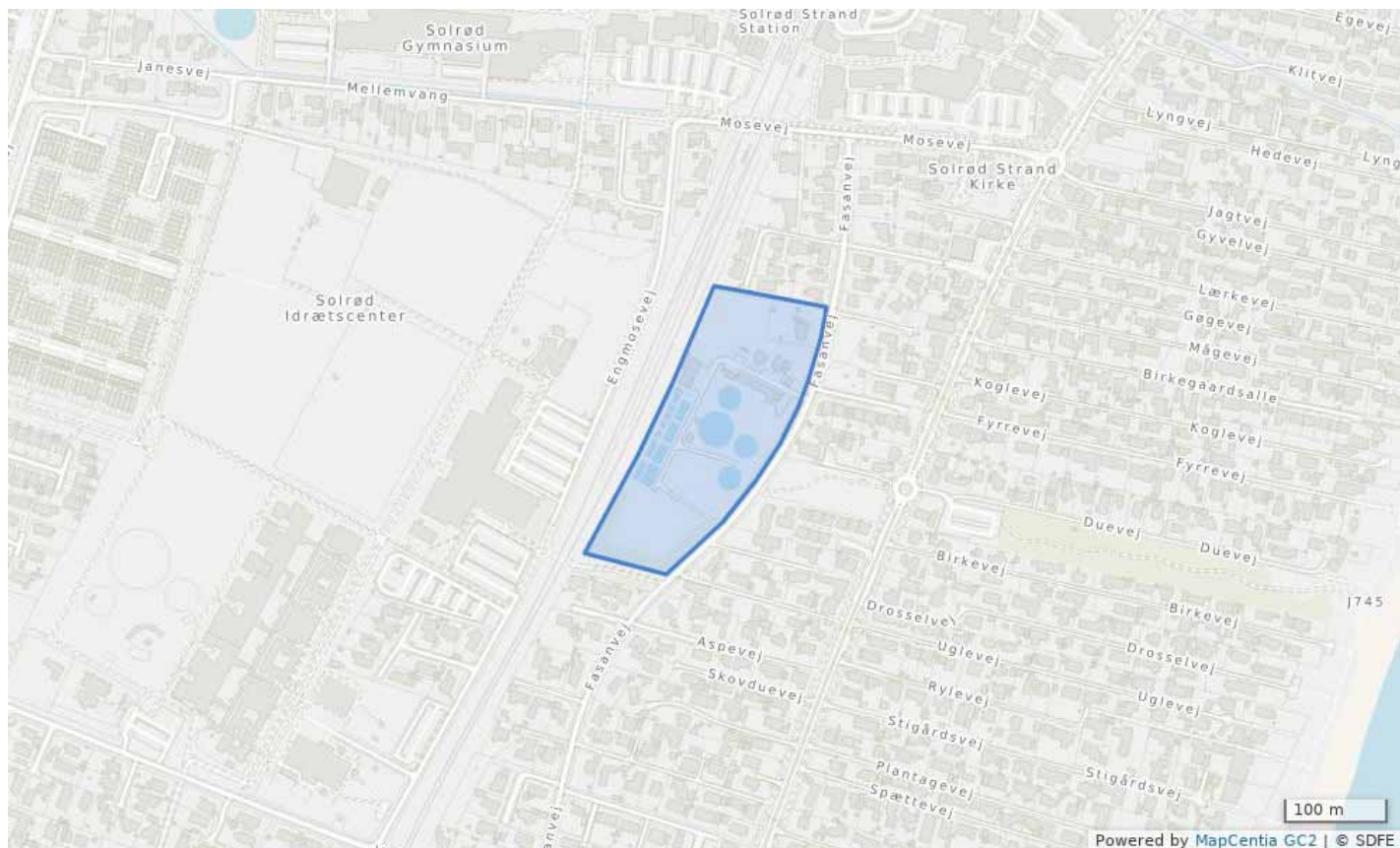
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (skoler, idrætsanlæg, institutioner for yngre og ældre).
Bebyggelsen	Bebyggelsen placeres så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.

Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

307 - Solrød Renseanlæg



Rammeområde nr.

307

Rammeområdets navn

Solrød Renseanlæg

Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Område til offentlige formål

Deponeringsanlæg

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Rensningsanlæg

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Regnvands- og klimaanlæg

Byzone

Fremtidig zonestatus

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Offentlige formål (renseanlæg, modtagestation for olie- og

kemikalieaffald), offentlige formål (værested eller lignende) og boligformål (åben-lav og tæt-lav)

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 85 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

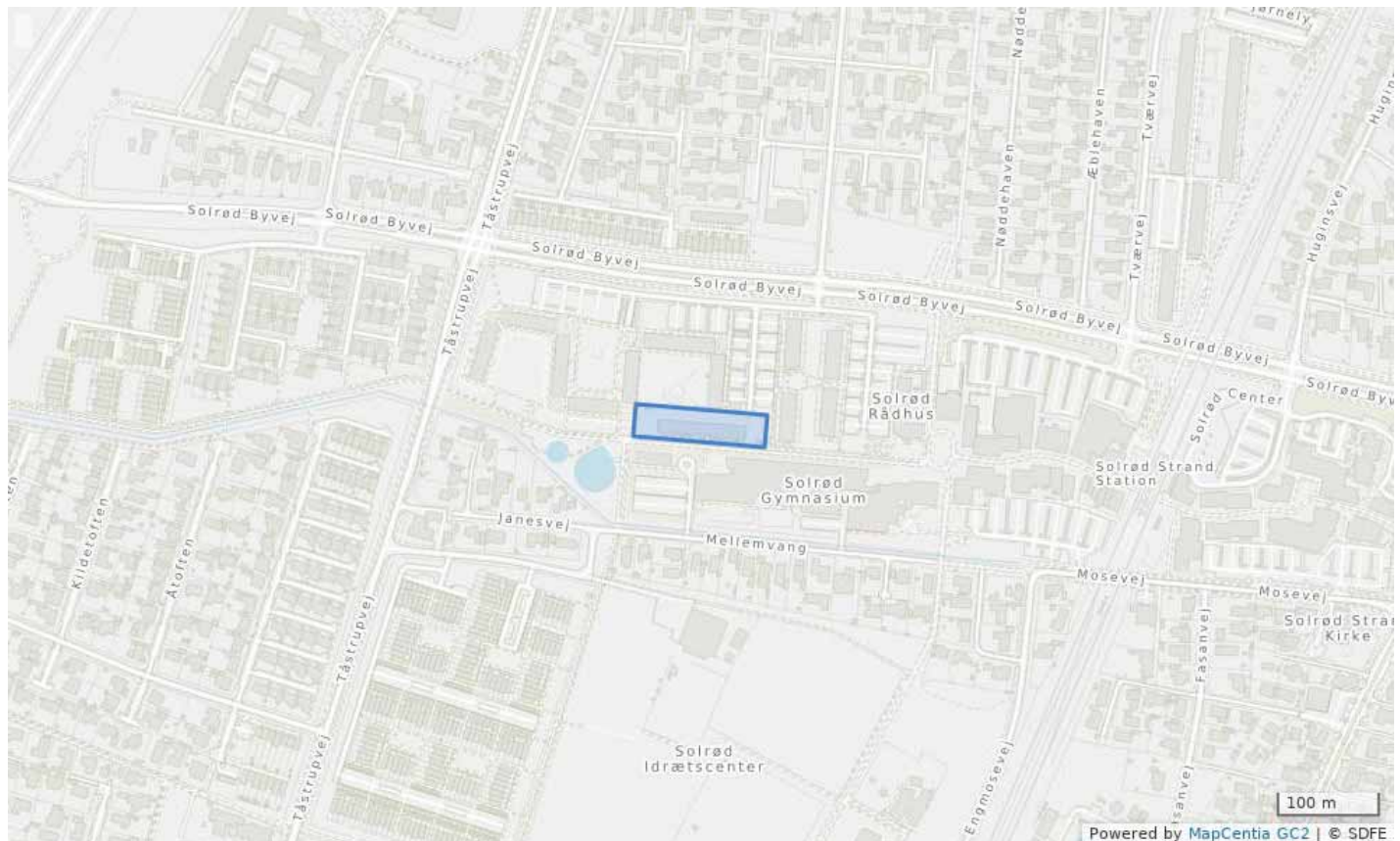
Solrød

308 - Elmelyparken



Rammeområde nr.	308
Rammeområdets navn	Elmelyparken
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (etageboliger) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).
Bebyggelsen	Etagehuse. Antal etager: Max 5 etager og kælder.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 18 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (<u>se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</u>).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

308 A - Elmelyhaven



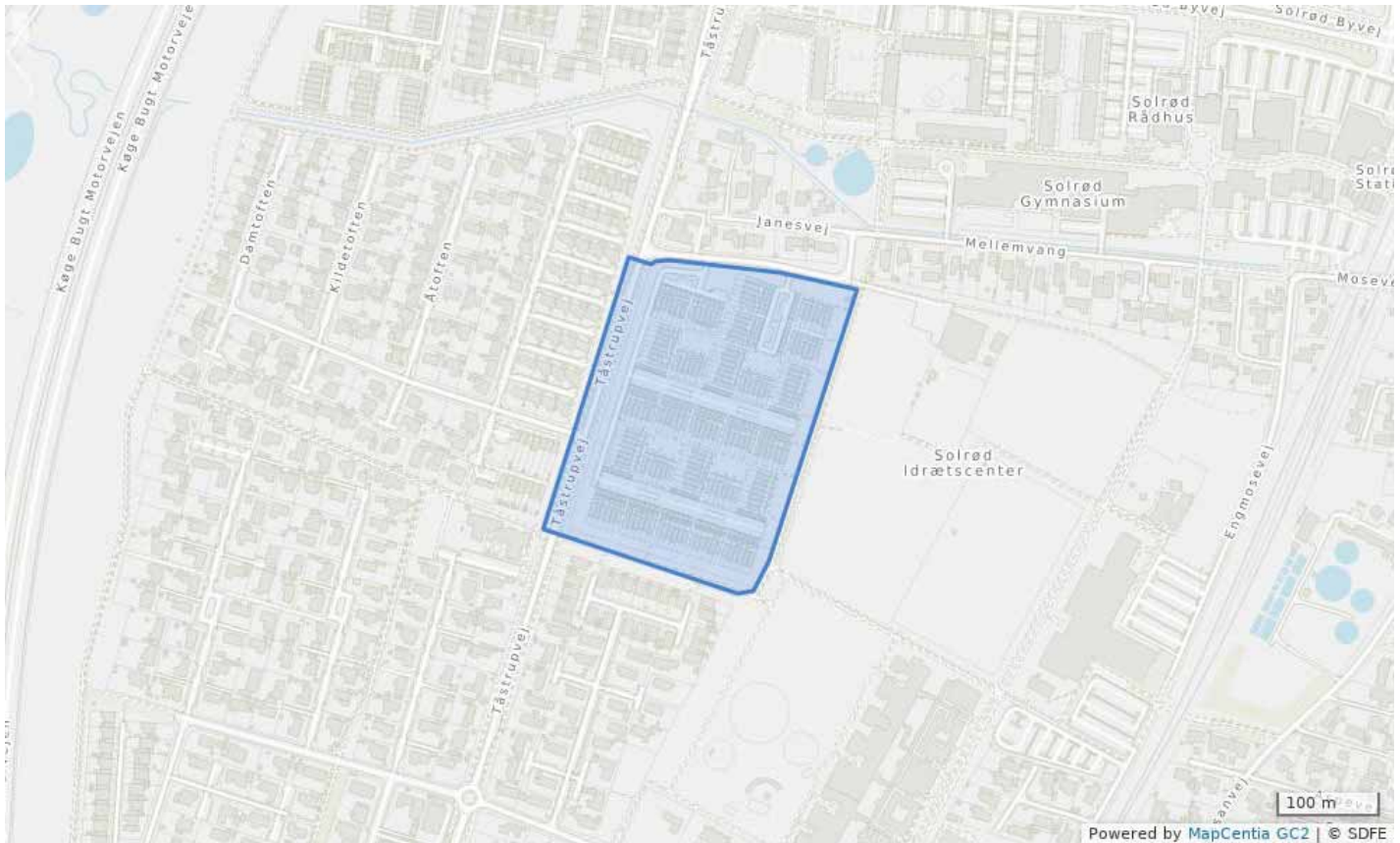
Rammeområde nr.	308 A
Rammeområdets navn	Elmelyhaven
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (etageboliger) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).
Bebyggelsen	Etagehuse. Bebyggelsesprocent: Max 65 for områderne 308 og 308 A tilsammen. Antal etager: Max 5 etager og kælder.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealer skal mindst udgøre 30 % af bygningernes etageareal.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 54 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

309 - Egeparken



Rammeområde nr.	309
Rammeområdets navn	Egeparken
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (etageboliger) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).
Bebyggelsen	Etagehuse. Antal etager: Max 5 etager og kælder.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 18 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

310 - Litorinaparken



Rammeområde nr.	310		
Rammeområdets navn	Litorinaparken		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).		
Bebyggelsen	Rækkehuse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 17 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Solrød		

311 - Munkekær



Rammeområde nr.	311		
Rammeområdets navn	Munkekær		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).		
Bebyggelsen	Række- og kædehuse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 31 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Solrød		

312 - Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken



Rammeområde nr.	312		
Rammeområdets navn	Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).		
Bebyggelsen	Række- og kædehuse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 24 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (<u>se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</u>).		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Solrød		

313 - Kirsebærhaven, Munkekær m.v.



Rammeområde nr.	313
Rammeområdets navn	Kirsebærhaven, Munkekær m.v.
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.

Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

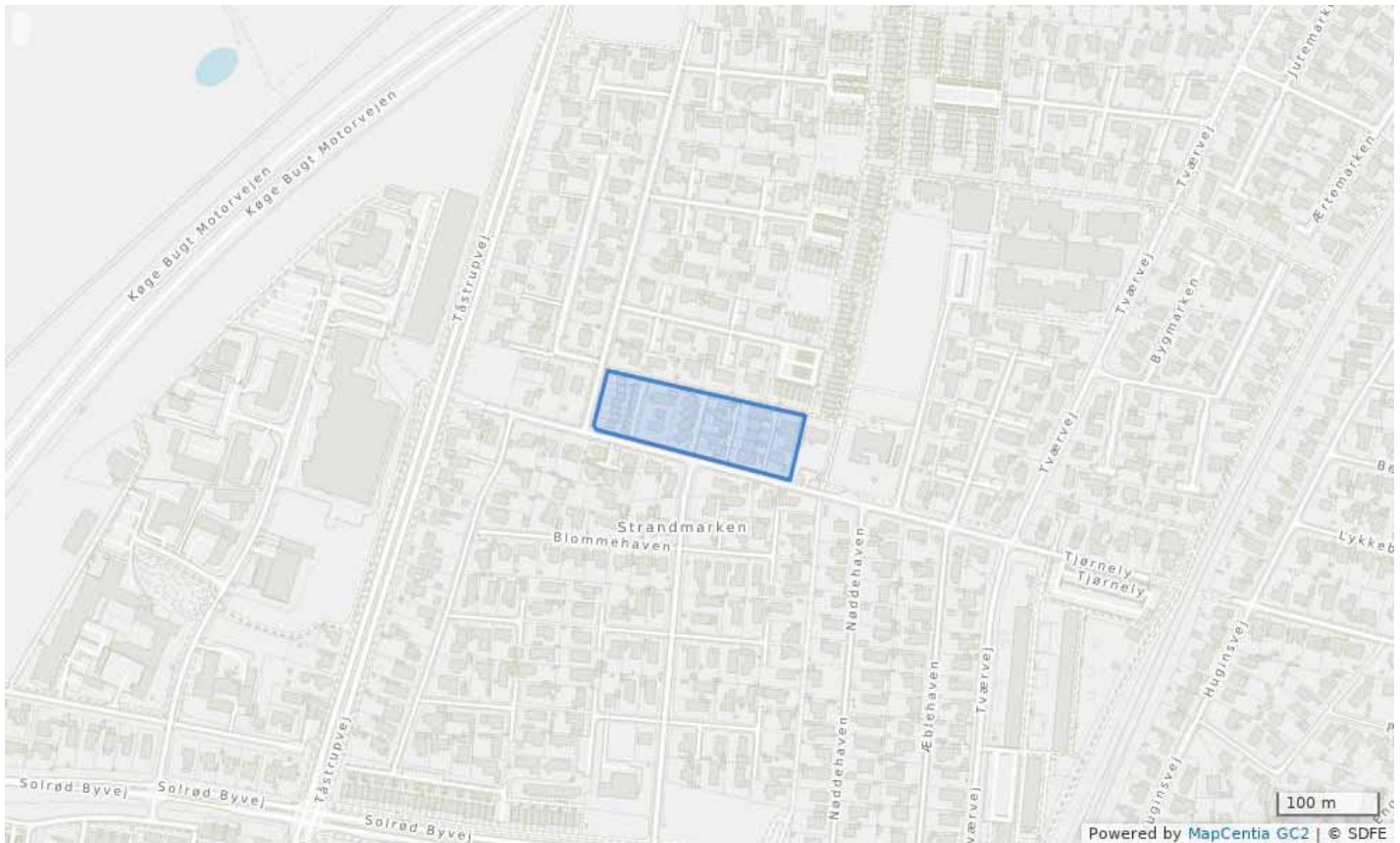
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

313 A - Tjørnelyvej



Rammeområde nr.	313 A
Rammeområdets navn	Tjørnelyvej
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 17 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus
Distrikt

Byzone
Solrød

314 - Tværvejen

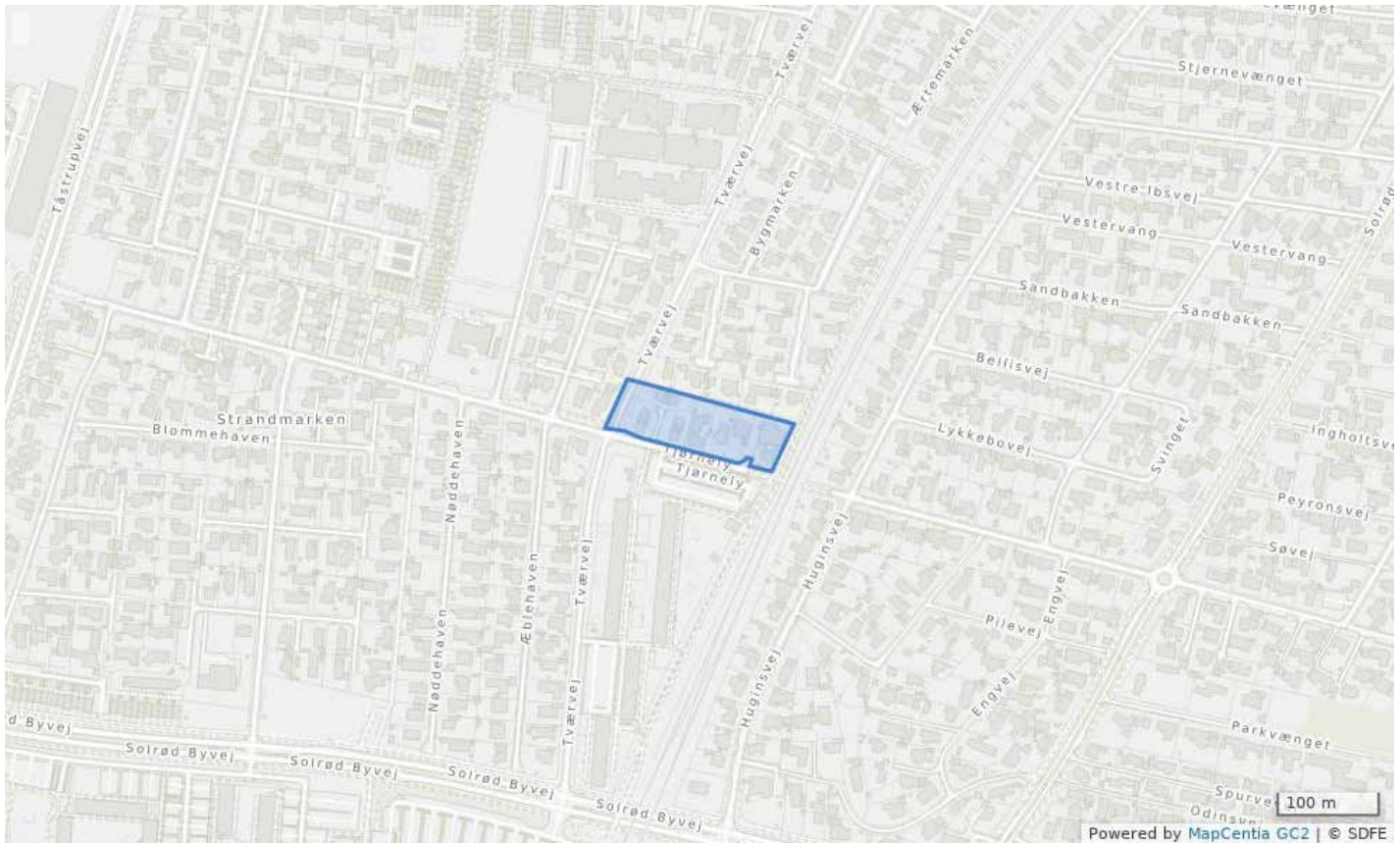


Rammeområde nr.	314
Rammeområdets navn	Tværvejen
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 20 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus
Distrikt

Byzone
Solrød

314 A - Tjørnely



Rammeområde nr.	314 A
Rammeområdets navn	Tjørnely
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 22 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus
Distrikt

Byzone
Solrød

315 - Solvænget



Rammeområde nr.	315
Rammeområdets navn	Solvænget
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.

Op til 37 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

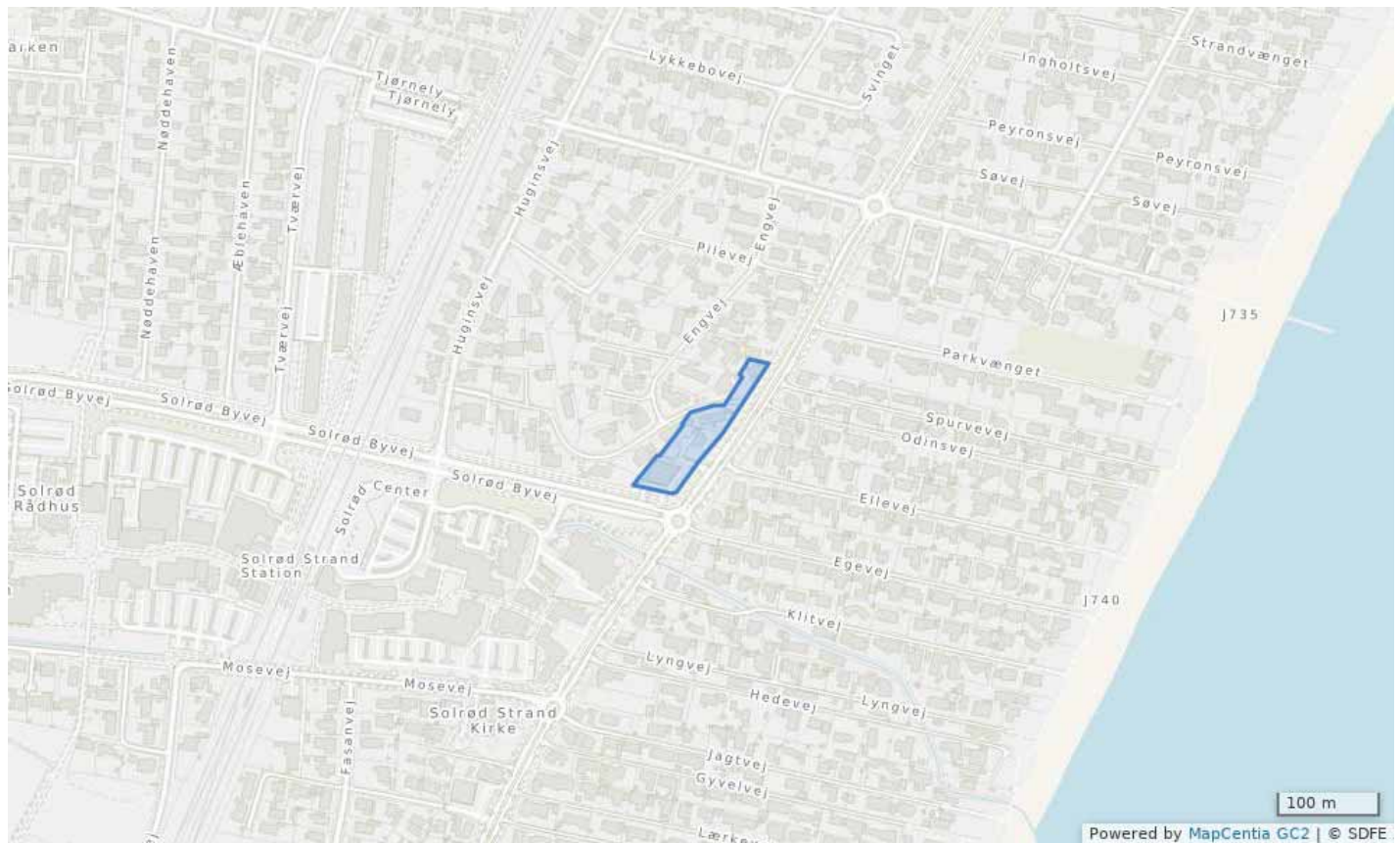
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

315 A - Solrød Bymidte, Strandvejen



Rammeområde nr.	315 A		
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, Strandvejen		
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv		
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Bymidte <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Butikker til lokalområdets forsyning <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Publikumsorienterede serviceerhverv <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone		
Max antal etager	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Udstykningsforbud	1.5		
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
	Centerformål i form af mindre detailhandelsbutikker til områdets daglige forsyning, liberalt erhverv, cafeer, restauranter m.v. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkningerne i forhold til omgivelserne samt boligformål og andre formål.		

Bebyggelsen	Bebyggelse med facade mod Strandvejen kan sammenbygges i skel under forudsætning af, at der fastsættes krå højdegrænseplaner, i forhold til naboskel, således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Der skal ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og ved nybyggeri på pågældende ejendom(me) tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 50% af erhvervsarealet samt 1,5 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 500 m², og udvalgswarebutikker max 500 m². Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 20.900 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for områderne under ét på i alt ca. 9.900 m². Heraf 1.500 m² langs Strandvejen. Op til 44 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

315 B - Solrød Strandvej 18-22



Rammeområde nr.	315 B
Rammeområdets navn	Solrød Strandvej 18-22
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

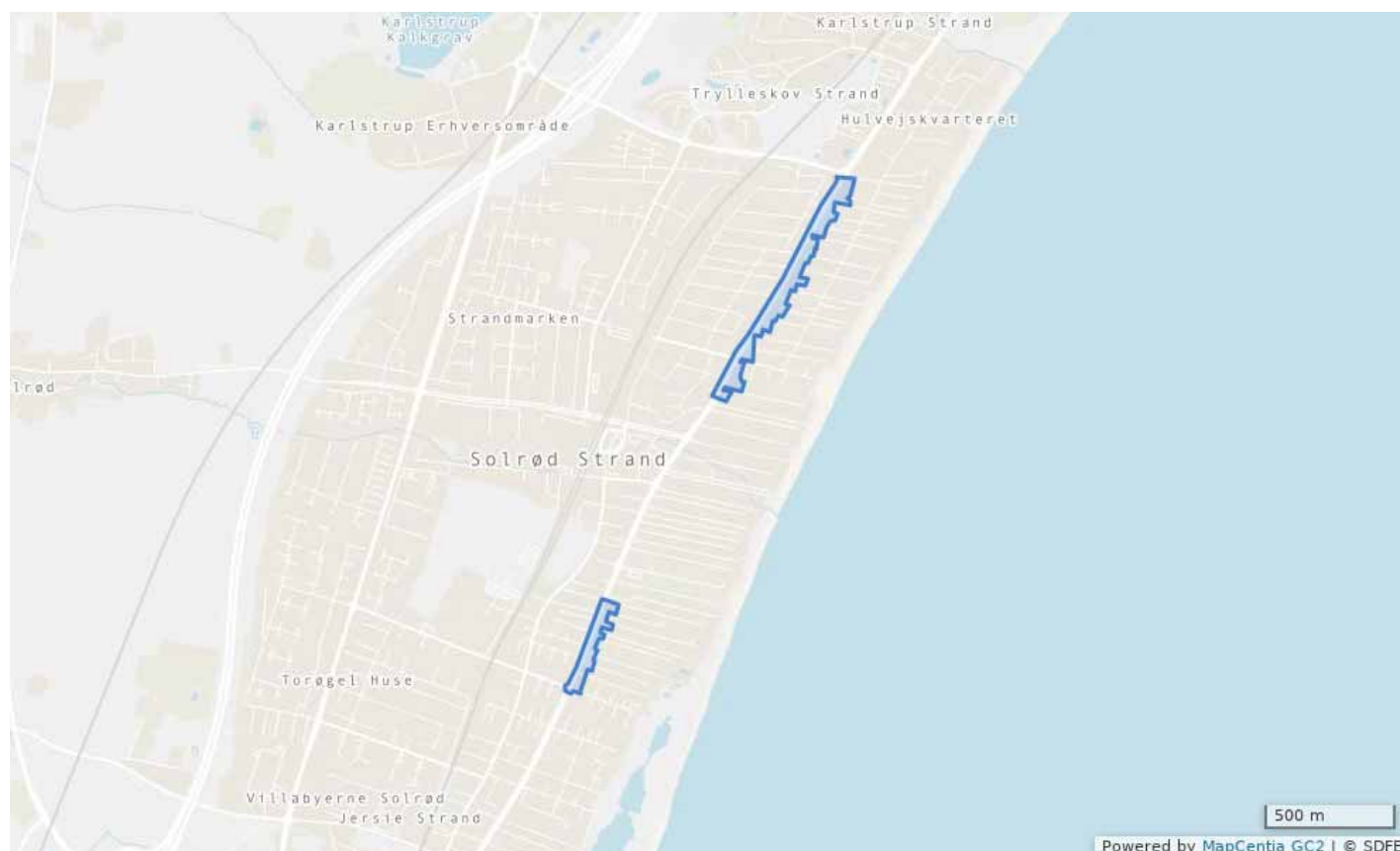
Publikumsorienterede serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), sundhedsfremmende formål (fx fitnesscenter) eller lignende publikumsorienterede formål, restaurant med tilhørende take-away (ikke drive-in) og Business to Business salg (B2B), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til

	omgivelserne.
Bebyggelsen	Paracelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse samt etageboligbyggeri i op til 2 etager. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkningerne i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage og/el. boliger i op til 2 etager (uden udnyttet tagetage).
Opholds- og friarealer	Der skal ved ændret anvendelse fra erhverv til bolig, ved nybyggeri eller etablering af erhverv på pågældende ejendom(me) tilvejebringes: Opholdsarealer svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 50% af erhvervsetagearealet samt 1,5 p-plads pr. etagebolig, 2 p-pladser pr. bolig for øvrig type bolibebyggelse og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

316 - Solrød Kystområde



Rammeområde nr.	316		
Rammeområdets navn	Solrød Kystområde		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.		
Bebyggelsen	Parcelhuse og dobbelthuse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 11 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Solrød		

316 A - Solrød Bymidte, Strandvejen



Rammeområde nr.	316 A																														
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, Strandvejen																														
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv																														
Specifik anvendelse	<table><tr><td colspan="2">Boligområde</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td colspan="2">Kontor- og serviceerhverv</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td colspan="2">Bymidte</td></tr><tr><td>Butikker</td><td><table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table></td></tr><tr><td colspan="2">Publikumsorienterede serviceerhverv</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td colspan="2">Område til offentlige formål</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Fremtidig zonestatus</td><td>Regnvands- og klimaanlæg</td></tr><tr><td>Max. bebyggelsesprocent (%)</td><td>Byzone</td></tr><tr><td>Max antal etager</td><td>40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke</td></tr><tr><td></td><td>1.5</td></tr></table>	Boligområde		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Kontor- og serviceerhverv		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Bymidte		Butikker	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Publikumsorienterede serviceerhverv		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Område til offentlige formål		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg	Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone	Max antal etager	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke		1.5
Boligområde																															
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed																														
Kontor- og serviceerhverv																															
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed																														
Bymidte																															
Butikker	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed																												
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed																														
Publikumsorienterede serviceerhverv																															
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed																														
Område til offentlige formål																															
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed																														
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg																														
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone																														
Max antal etager	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke																														
	1.5																														

Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerformål i form af mindre detailhandelsbutikker til områdets daglige forsyning, liberalt erhverv, cafeer, restauranter m.v. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkningerne i forhold til omgivelserne, samt boligformål og offentlige formål.
Bebyggelsen	Bebyggelse med facade mod Strandvejen kan sammenbygges i skel under forudsætning af, at der fastsættes krå højdegrænseplaner, i forhold til naboskel. Således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Der skal ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og ved nybyggeri på pågældende ejendom(me) tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 50% af erhvervsarealet samt 1,5 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m ² erhvervsetageareal.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 500 m ² , og udvalgswarebutikker max 500 m ² . Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 20.900 m ² , svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for områderne under ét på i alt ca. 9.900 m ² . Heraf 1.500 m ² langs Strandvejen. Op til 24 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (<u>se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</u>).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

316 B - Solrød Kystområde



Rammeområde nr.	316 B						
Rammeområdets navn	Solrød Kystområde						
Generel anvendelse	Boligområde						
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse						
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td></tr><tr><td>Max. bygningshøjde</td><td>8.5 m</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>2</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	8.5 m	Max. antal etager	2
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max. bygningshøjde	8.5 m						
Max. antal etager	2						
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg						
	Byzone						
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max antal etager	2						
Max højde (m)	8.5						
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet						
Anvendelse	Boligformål (åben-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.						
Bebyggelsen	Parcelhuse og dobbelhuse. Der må ikke opføres bebyggelse inden for søværts strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen.						
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 63 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.						
Fremtidig zonestatus	Byzone						
Distrikt	Solrød						

316 C - Strandens Hus



Rammeområde nr.	316 C		
Rammeområdets navn	Strandens Hus		
Generel anvendelse	Område til offentlige formål		
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone		
Max antal etager	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max højde (m)	2		
Udstykningsforbud	8.5		
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Offentlige formål og publikumsorienteret serviceerhverv		
	Offentlige formål i form af klub, forening, sport, natur- og kulturformidling, legeplads og grønne arealer med tilhørende offentlige toiletter. Derudover mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv i form af restaurant, cafe og kiosk, i tilknytning til offentlige formål.		
Bebyggelsen	Højst to etager og 8,5 meter Bebyggelsesprocent 30		
Opholds- og friarealer	De udlagte rekreative områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse. Der kan dog etableres nødvendige klimarelaterede afværgeforanstaltninger for at hindre oversvømmelser og derved sikre områdets fortsatte brug. Behovet for afværgeforanstaltninger skal vurderes konkret på baggrund af områdets øvrige forhold. Kystsikring kan etableres øst for Strandbeskyttelseslinjen med særskilt tilladelse fra relevante myndigheder.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 92 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

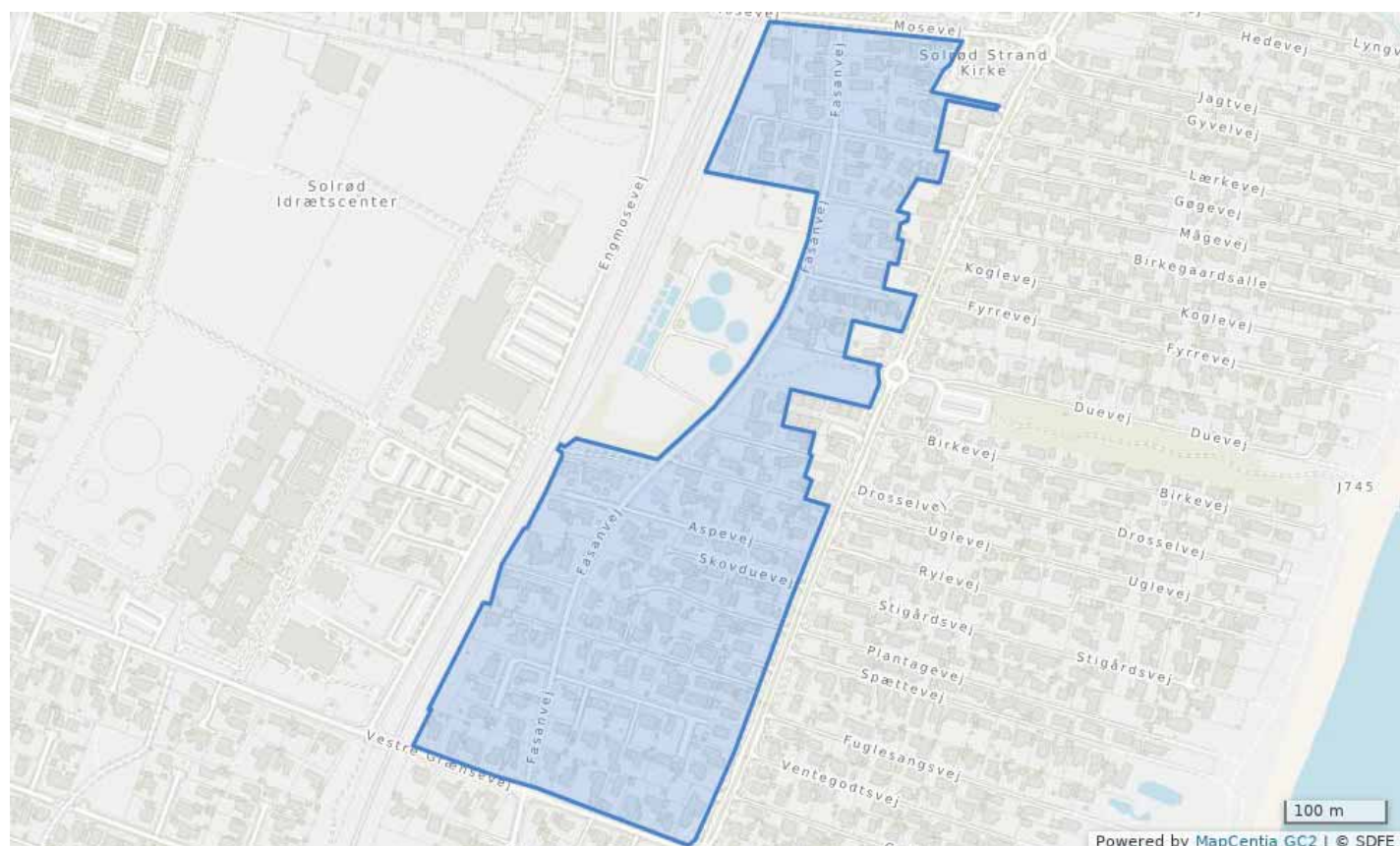
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

317 - Fasanvejskvarteret



Rammeområde nr.

317

Rammeområdets navn

Fasanvejskvarteret

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus

Regnvands- og klimaanlæg

Max antal etager

Byzone

1.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsen

Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse.
Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere.
Bebyggelsesprocent:
Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom.
Antal etager:
Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 56 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

317 A - Solrød Bymidte, Strandvejen



Rammeområde nr.	317 A								
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, Strandvejen								
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv								
Specifik anvendelse	Boligområde <table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table> Kontor- og serviceerhverv <table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table> Bymidte Butikker til lokalområdets forsyning <table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table> Publikumsorienterede serviceerhverv <table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table> Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg Byzone Max. bebyggelsesprocent (%) 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom Max antal etager 1.5 Udstykningsforbud Udstykning er tilladt inden for rammeområdet Anvendelse Centerformål i form af mindre detailhandelsbutikker til områdets daglige forsyning, offentlige formål, liberalt erhverv, cafeer, restauranter m.v. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed								
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed								
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed								
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed								

indpasses i området uden genevirkningerne i forhold til omgivelserne samt boligformål og andre formål. Matr.nr. 60as Solrød By, Solrød, er udlagt til offentlige formål (kirke med tilhørende funktioner).

Bebyggelsen

Bebyggelse med facade mod Strandvejen kan sammenbygges i skel under forudsætning af, at der fastsættes krå højdegrænseplaner, i forhold til naboskel, således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Antal etager:

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Opholds- og friarealer

Der skal ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og ved nybyggeri på pågældende ejendom(me) tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 50% af erhvervsarealet samt 1,5 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Butikkers max størrelse:

Dagligvarebutikker max 500 m², og udvalgswarebutikker max 500 m².

Detailhandelsramme:

Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 20.900 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for områderne under ét på i alt ca. 9.900 m². Heraf 1.500 m² langs Strandvejen.

Op til 63 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

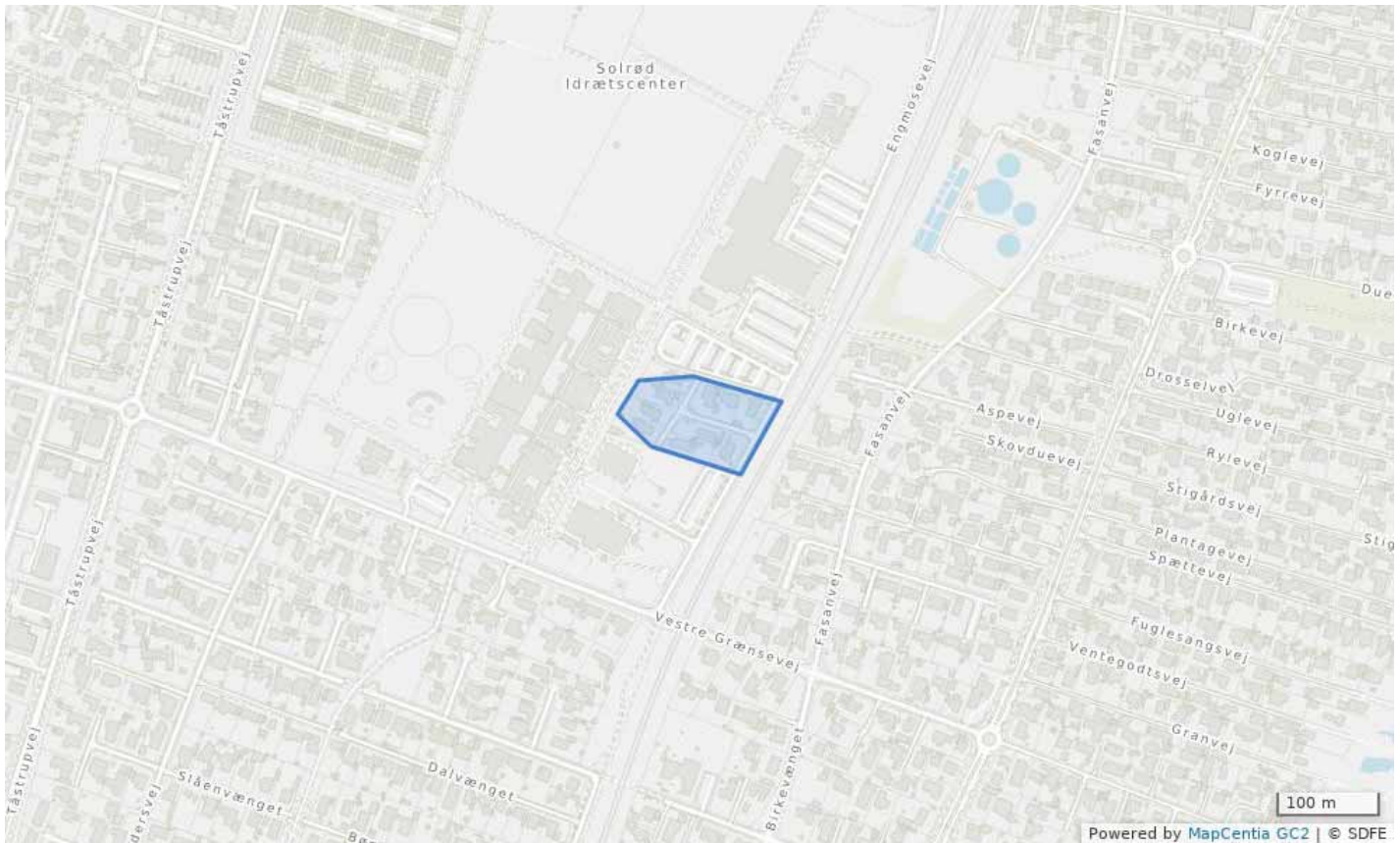
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

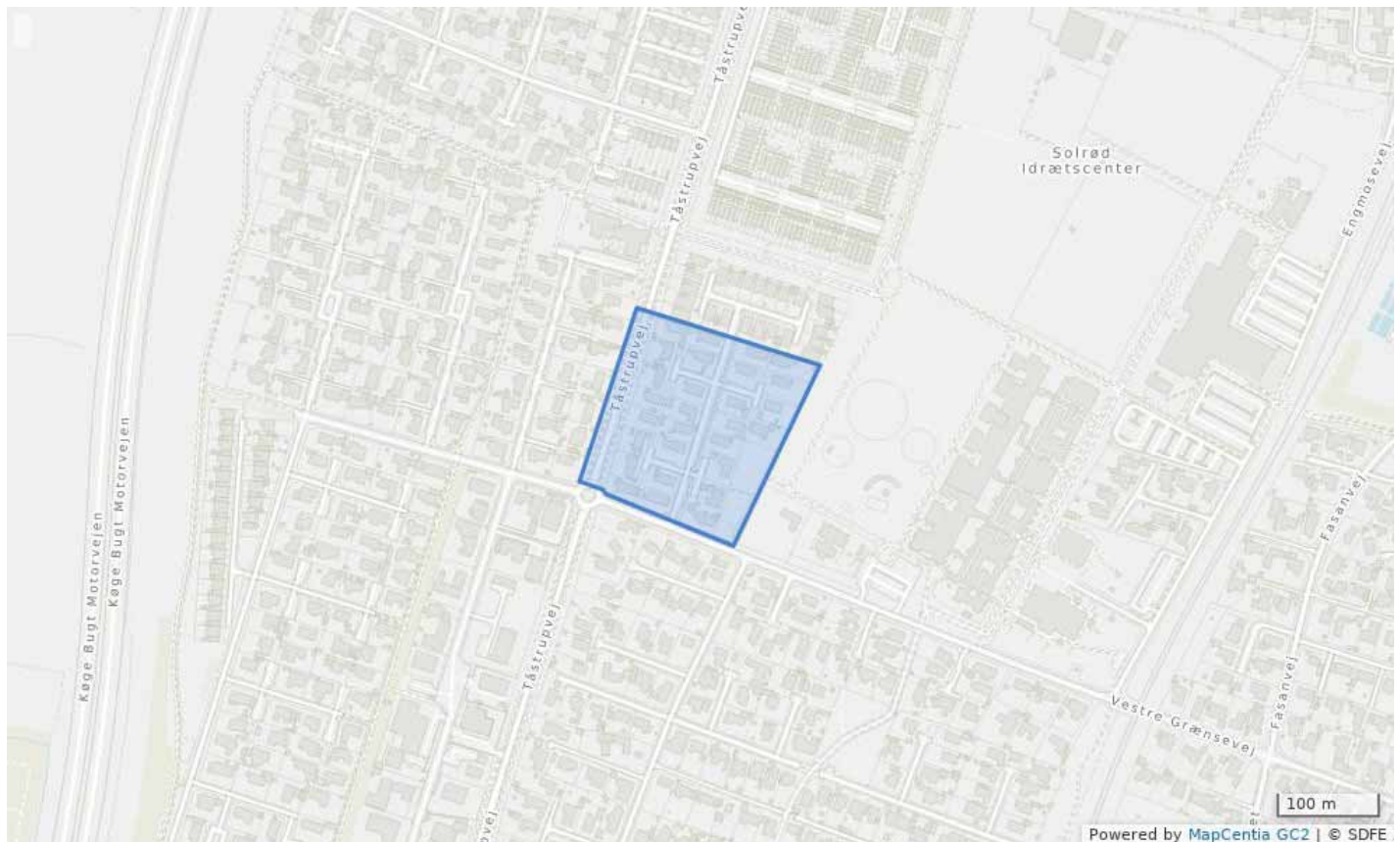
318 - Egegårdsvejsskvarteret



Rammeområde nr.	318		
Rammeområdets navn	Egegårdsvejsskvarteret		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg		
Max antal etager	Byzone 1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.		
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		

Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 53 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

319 A - Birkeengen Syd



Rammeområde nr.	319 A						
Rammeområdets navn	Birkeengen Syd						
Generel anvendelse	Boligområde						
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse						
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td></tr> <tr> <td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr> <tr> <td colspan="2">Regnvands- og klimaanlæg</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom	Max. antal etager	1.5	Regnvands- og klimaanlæg	
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max. antal etager	1.5						
Regnvands- og klimaanlæg							
	Nærrekreativt område						
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td></tr> <tr> <td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom	Max. antal etager	1.5		
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max. antal etager	1.5						
Fremtidig zonestatus	Byzone						
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max antal etager	1.5						
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet						
Anvendelse	Boligformål (Åben-lav)						
Bebyggelsen	Parcelhuse. En lokalplan kan give mulighed for fortætning til kædehuse og dobbelthuse ved, at fastlægge principper for husenes sammenbygning i naboskel. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.						
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.						

Op til 38 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

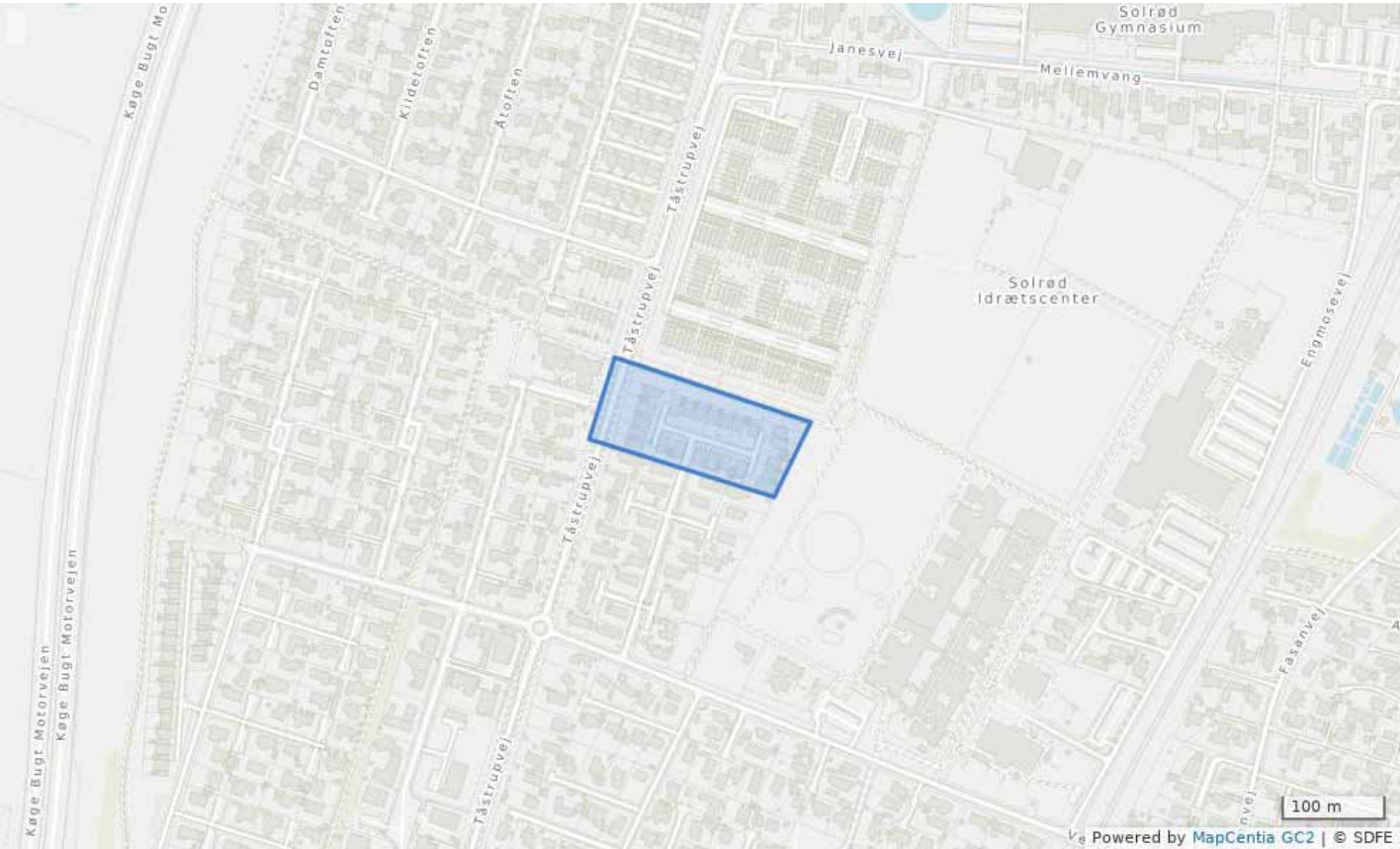
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

319 B - Birkeengen Nord, Birkemosen



Rammeområde nr.	319 B				
Rammeområdets navn	Birkeengen Nord, Birkemosen				
Generel anvendelse	Boligområde				
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse				
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom				
Max. antal etager	1.5				
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone				
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom				
Max antal etager	1.5				
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet				
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav).				
Bebyggelsen	Kædehuse. En lokalplan kan give mulighed for fortætning til kædehuse og dobbelthuse ved, at fastlægge principper for husenes sammenbygning i naboskel. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.				
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 12 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).				
Fremtidig zonestatus	Byzone				
Distrikt	Solrød				

320 - Lysgården, Ejegården



Rammeområde nr.	320		
Rammeområdets navn	Lysgården, Ejegården		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.		
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		

Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 11 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

321 - Højagervænget



Rammeområde nr.	321				
Rammeområdets navn	Højagervænget				
Generel anvendelse	Boligområde				
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse <table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table> Tæt-lav boligbebyggelse <table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed				
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed				
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg				
Max antal etager	Byzone 1.5				
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet				
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.				
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.				

Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 8 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

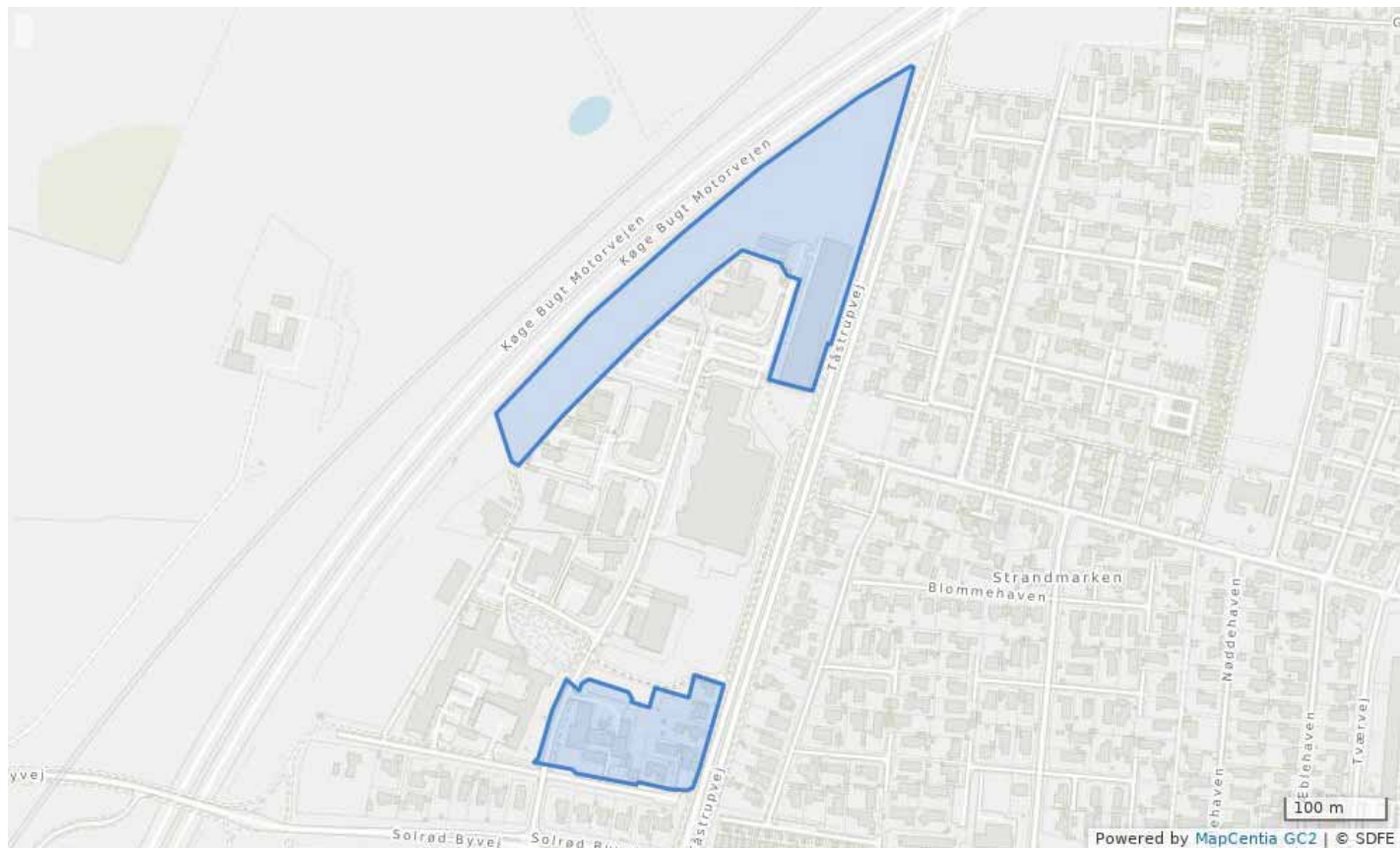
322 - Mosevej, Vest



Rammeområde nr.	322		
Rammeområdets navn	Mosevej, Vest		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg		
Max antal etager	Byzone 1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper (f.eks. liberalt erhverv), der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.		
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. Bebyggelsesprocent: Max 30 for den enkelte åben-lav ejendom, og max 40 for den enkelte tæt-lav ejendom. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		

Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 38 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

323 - Solrød Håndværkerområde



Rammeområde nr. 323

Rammeområdets navn Solrød Håndværkerområde

Generel anvendelse Erhvervsområde

Specifik anvendelse

Erhvervsområde

Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed

Let industri og håndværk

Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed

Transport- og logistikvirksomheder

Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed

Sports- og idrætsanlæg
Område til offentlige formål
Regnvands- og klimaanlæg
Byzone

Fremtidig zonestatus

Max. bebyggelsesprocent (%) 60% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max højde (m) 16.5

Udstykningsforbud Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse Offentlige formål, idræts-, sports- og kulturfaciliteter og erhvervsformål, såsom oplevelseserhverv, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og

forretningsvirksomhed.

Bebyggelsen

Bygningshøjde:

Henholdsvis max 8,5 og 16,5 m over det omgivende terræn i overensstemmelse med fastsatte byggelinjer, der giver færrest mulige gener i forhold til omgivelserne.

Opholds- og friarealer

Såfremt behovet opstår, kan støjvoldens udformning ændres.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Der må ikke i området placeres virksomhed, der kan virke generende i forhold til omgivelserne.

Op til 9 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

323 A - Solrød Erhvervsområde



Rammeområde nr.

323 A

Rammeområdets navn

Solrød Erhvervsområde

Generel anvendelse

Erhvervsområde

Specifik anvendelse

Erhvervsområde

Bebyggelsesprocent

60% beregnet ud fra området
som helhed

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent

60% beregnet ud fra området
som helhed

Let industri og håndværk

Bebyggelsesprocent

60% beregnet ud fra området
som helhed

Transport- og logistikvirksomheder

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra området
som helhedSports- og idrætsanlæg
Område til offentlige formål
Regnvands- og klimaanlæg
Byzone

Fremtidig zonestatus

Max. bebyggelsesprocent (%)

60% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Offentlige formål, idræts-, sports- og kulturfaciliteter og
erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og
værkstedsvirksomhed, herunder service- og
forretningsvirksomhed.

Bebyggelsen

Bygningshøjde:

Henholdsvis max 8,5 og 16,5 m over det omgivende terræn i overensstemmelse med fastsatte byggelinjer, der giver færrest mulige gener i forhold til omgivelserne.

Opholds- og friarealer

Såfremt behovet opstår, kan støjvoldens udformning ændres.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Der må ikke i området placeres virksomhed, der kan virke generende i forhold til omgivelserne.

Op til 13 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

324 - Solrød Erhvervskile, Solrød



Rammeområde nr.	324		
Rammeområdets navn	Solrød Erhvervskile, Solrød		
Generel anvendelse	Erhvervsområde		
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>50% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max antal etager	4		
Max højde (m)	15		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder.		
Bebyggelsen	Bygninger må max være 300 meter lange/brede og skal opføres vinkelret ud fra en fælles facadelinje. Bygninger skal opføres i farver, der falder naturligt ind i omgivelser, og der må ikke anvendes reflekterende materialer.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Solrød		

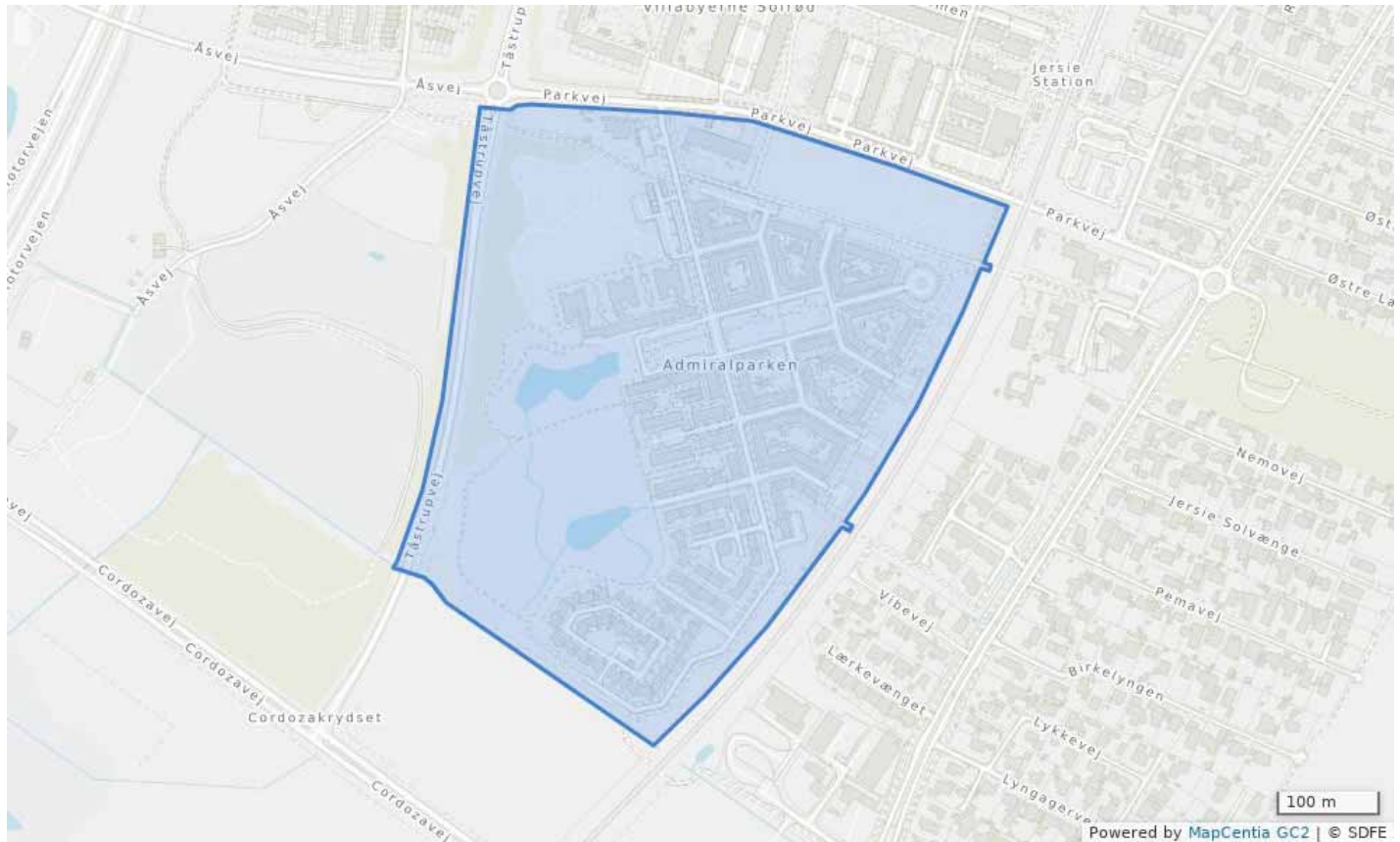
Rammer for Jersie

401 - Strandgården



Rammeområde nr.	401		
Rammeområdets navn	Strandgården		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	2		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav) med tilhørende kollektive funktioner såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende.		
Bebyggelsen	Række-, kæde- og gårdhuse.		
Opholds- og friarealer	Mindst 30 % af området anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.		
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 15 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Jersie		

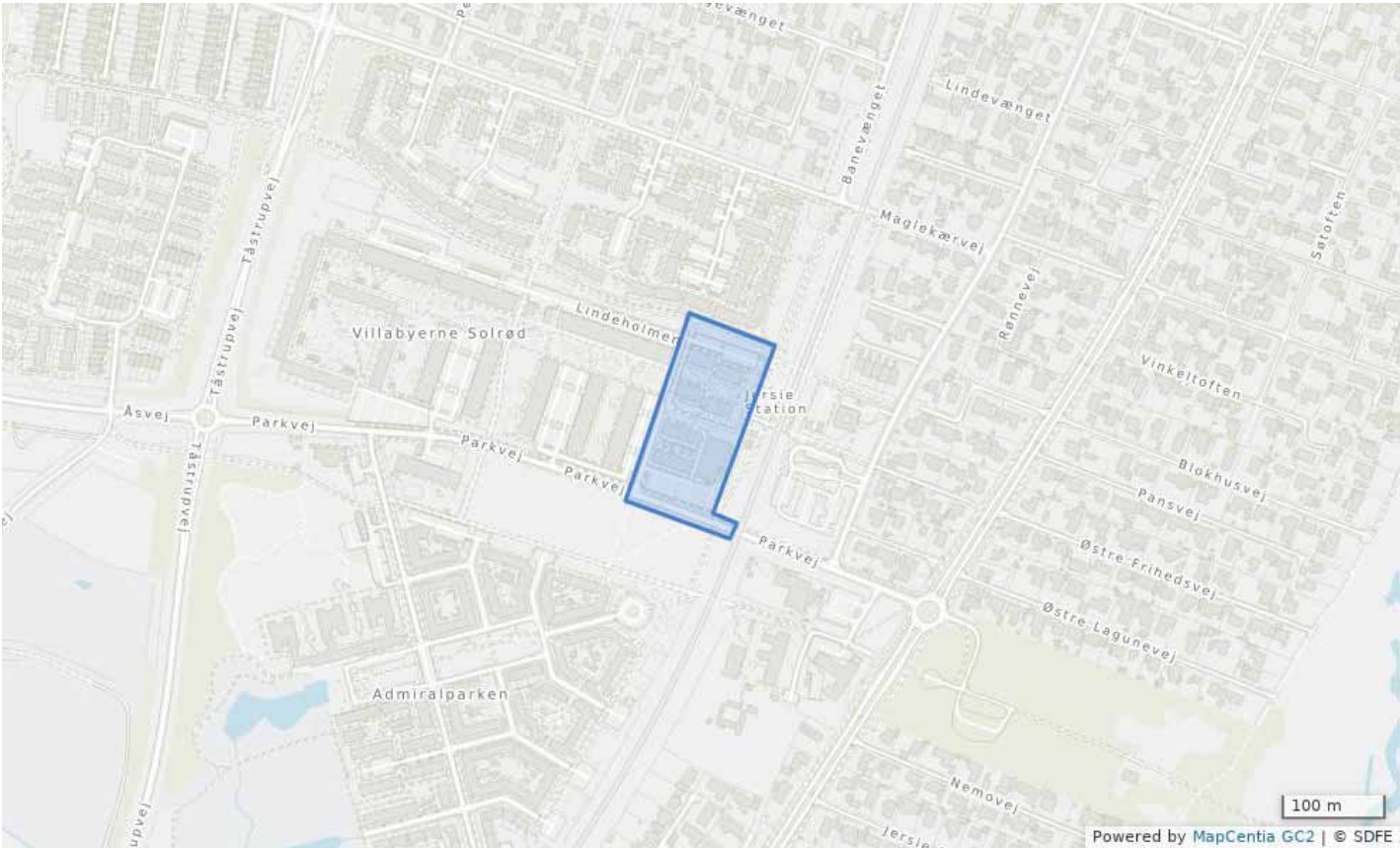
402 - Admiralparken



Rammeområde nr.	402		
Rammeområdets navn	Admiralparken		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Etageboligbebyggelse <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Døgninstitutioner <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Daginstitutioner <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone		
Max antal etager	40% beregnet ud fra området som helhed		
Udstykningsforbud	3.5		
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Bebyggelsen	Boligformål (etage- og tæt-lav)samt offentlige formål (institutioner for børn og ældre).		
	Karrébebyggelse, etage-, række- og kædehuse.		
	Antal etager:		
	Max 3 etager med udnyttet tagetage.		

Opholds- og friarealer	Mindst 20 % af området anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 69 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Jersie

403 A - Jersie Stationscenter



Rammeområde nr.	403 A														
Rammeområdets navn	Jersie Stationscenter														
Generel anvendelse	Centerområde														
Specifik anvendelse	<table><tr><td colspan="2">Boligområde</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>60% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td colspan="2">Kontor- og serviceerhverv</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>60% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td colspan="2">Bydelscenter</td></tr><tr><td colspan="2">Butikker</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>60% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Boligområde		Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed	Kontor- og serviceerhverv		Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed	Bydelscenter		Butikker		Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed
Boligområde															
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed														
Kontor- og serviceerhverv															
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed														
Bydelscenter															
Butikker															
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed														
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg Byzone														
Max. bebyggelsesprocent (%)	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom														
Max antal etager	4														
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet														
Anvendelse	Fastlægges til centerformål (detailhandel, liberale erhverv, kontorbyggeri samt mindre ? ikke generende ? fremstillingsvirksomhed-er i tilknytning til detailhandelen), offentlige formål samt boligformål.														
Bebyggelsen	Bebyggelse placeres, så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Bebyggelsesprocent: Max 60 for området under ét og max 60 for den enkelte ejendom,														

Øvrige bestemmelser	dog max 100 for matr.nr. 15-ba. Se også de generelle rammer. Parkering: Parkeringskravet til erhverv, herunder butiksformål, skal opfyldes inden for områderne 403 A og 406 som helhed. Butikkernes størrelse: Dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker max 1.000 m² (1.200 m² når den ændrede planlov træder i kraft pr. 15. juni 2017). Detailhandelsramme: I alt 3.000 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål på i alt 2.100 m². Op til 68 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Særlige forhold	Bebyggelsesprocent: Max 60 for området under ét og max 60 for den enkelte ejendom, dog max 100 for matr.nr. 15-ba.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Jersie

403 B - Villabyernes Boligbebyggelse



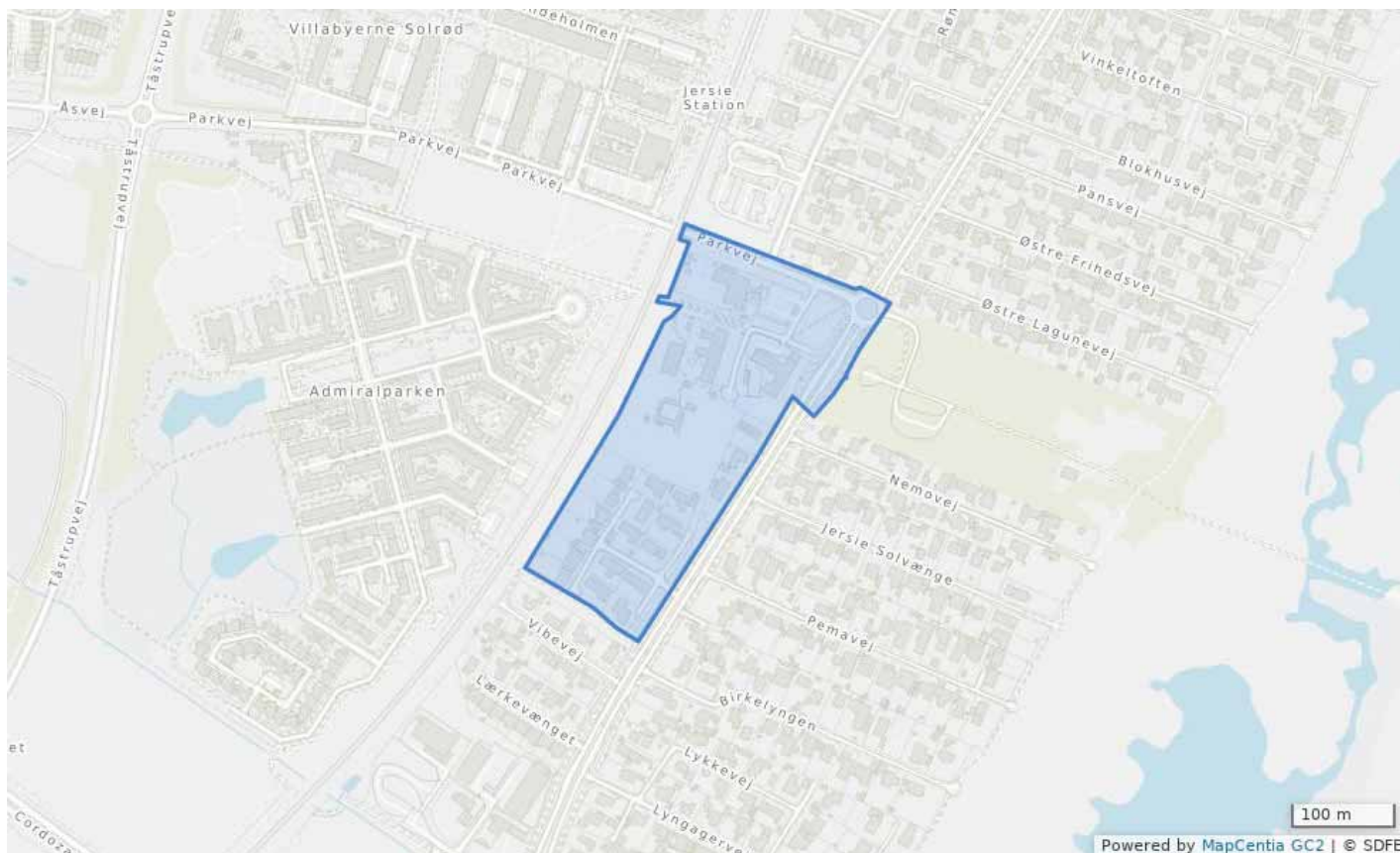
Rammeområde nr.	403 B
Rammeområdets navn	Villabyernes Boligbebyggelse
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (etagehuse), offentlige formål (institutioner for yngre og ældre) samt liberalt erhverv og servicefunktioner for bebyggelsen i bebyggelsens stueetage.
Bebyggelsen	Etagehuse. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 90 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Jersie

403 C - Maglekæret



Rammeområde nr.	403 C		
Rammeområdets navn	Maglekæret		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	2.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligform: (Tæt-lav) og offentlige formål (friareal).		
Bebyggelsen	Række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdernes beboere. Antal etager: Max 2 etager med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 89 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (<u>se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</u>).		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Jersie		

405 - Parkvejskvarteret, Jersie Strand



Rammeområde nr.	405																
Rammeområdets navn	Parkvejskvarteret, Jersie Strand																
Generel anvendelse	Område til offentlige formål																
Specifik anvendelse	<table> <tr> <td colspan="2">Boligområde</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td colspan="2">Kontor- og serviceerhverv</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>50% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td colspan="2">Uddannelsesinstitutioner</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> <tr> <td colspan="2">Daginstitutioner</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Boligområde		Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed	Kontor- og serviceerhverv		Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed	Uddannelsesinstitutioner		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	Daginstitutioner		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Boligområde																	
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed																
Kontor- og serviceerhverv																	
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed																
Uddannelsesinstitutioner																	
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed																
Daginstitutioner																	
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed																
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg																
Max antal etager	Byzone																
Udstykningsforbud	1.5																
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet																
Bebyggelsen	Offentlige formål (skole, institutioner for yngre og ældre), kontorbyggeri samt boliger.																
	Bebyggelsen placeres så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.																
	Bebyggelsesprocent:																
	Max 40 for offentlige formål, max 50 for kontorbyggeri og max 30																

for boliger.

Antal etager:

Max 2 etager med udnyttet tagetage for kontorbyggeri og max 1 etage med udnyttet tagetage for det øvrige område.

Øvrige bestemmelser

Se også de generelle rammer.

Der kan ske tiltag af hensyn til klimatilpasning i området.

Op til 82 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

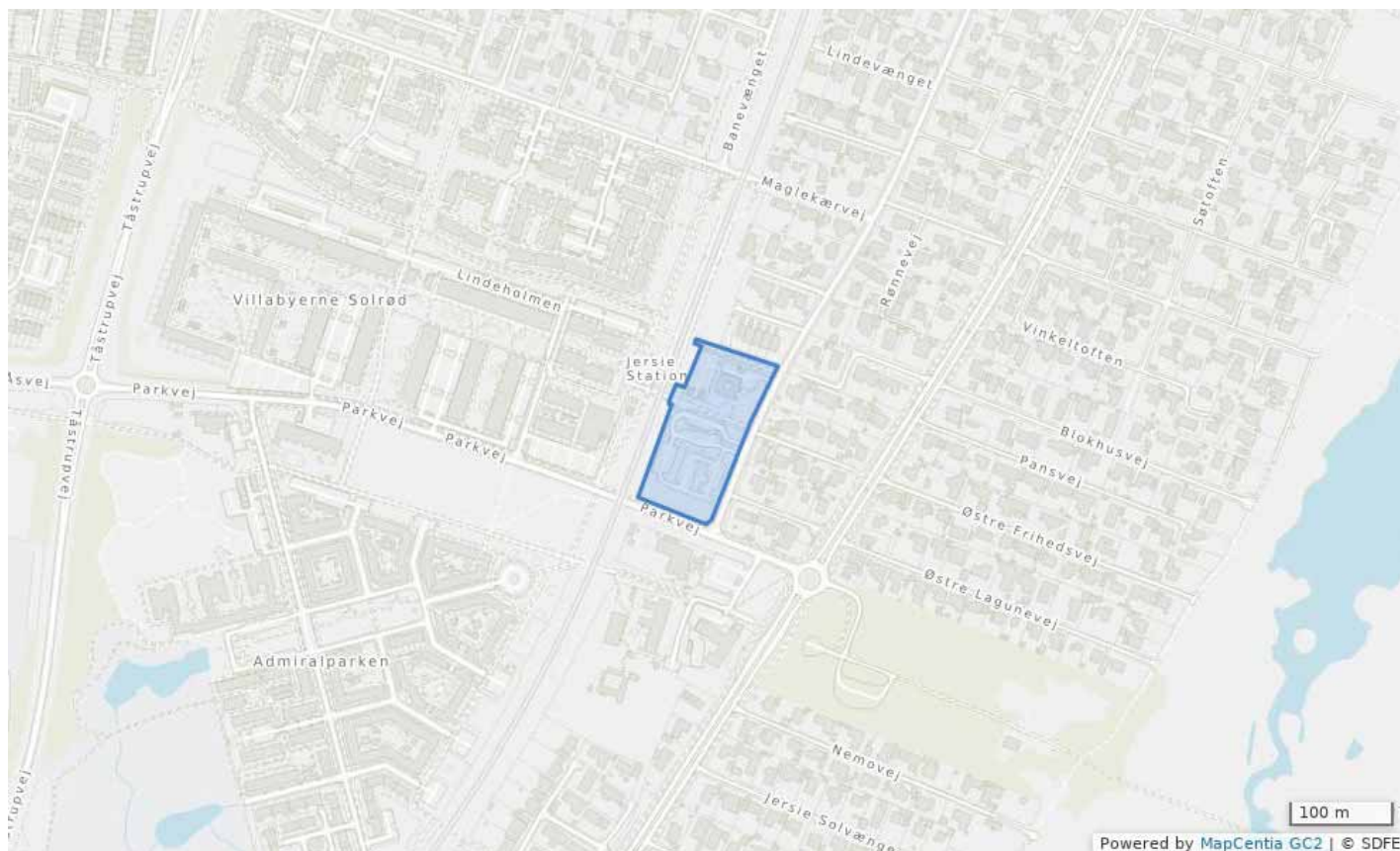
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

406 - Jersie Stationsplads



Rammeområde nr.	406		
Rammeområdets navn	Jersie Stationsplads		
Generel anvendelse	Tekniske anlæg		
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål		
	Daginstitutioner		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed		
	Religiøse institutioner og gravpladser		
	Trafikterminal		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>35% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max antal etager	Byzone		
Udstykningsforbud	2		
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
	Delområde A (områdets sydlige del, jf. lokalplan 406.1): Offentlige formål (stationsforplads med parkering, evt. som p-hus, til station og center-bebyggelsen inden for områderne 403 A og 406). Delområde B (områdets nordlige del, jf. lokalplan 406.1): Offentlige formål (kirke og sognegård) eller sådanne institutioner af almennyttig karakter.		
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocent: Delområde B: Max 35.		
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Parkeringskravet til erhverv, herunder butiksformål, skal opfyldes inden for områderne 403 A og 406 som helhed.		

Op til 10 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Særlige forhold

Bebyggelsesprocent: Delområde B: Max 30

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

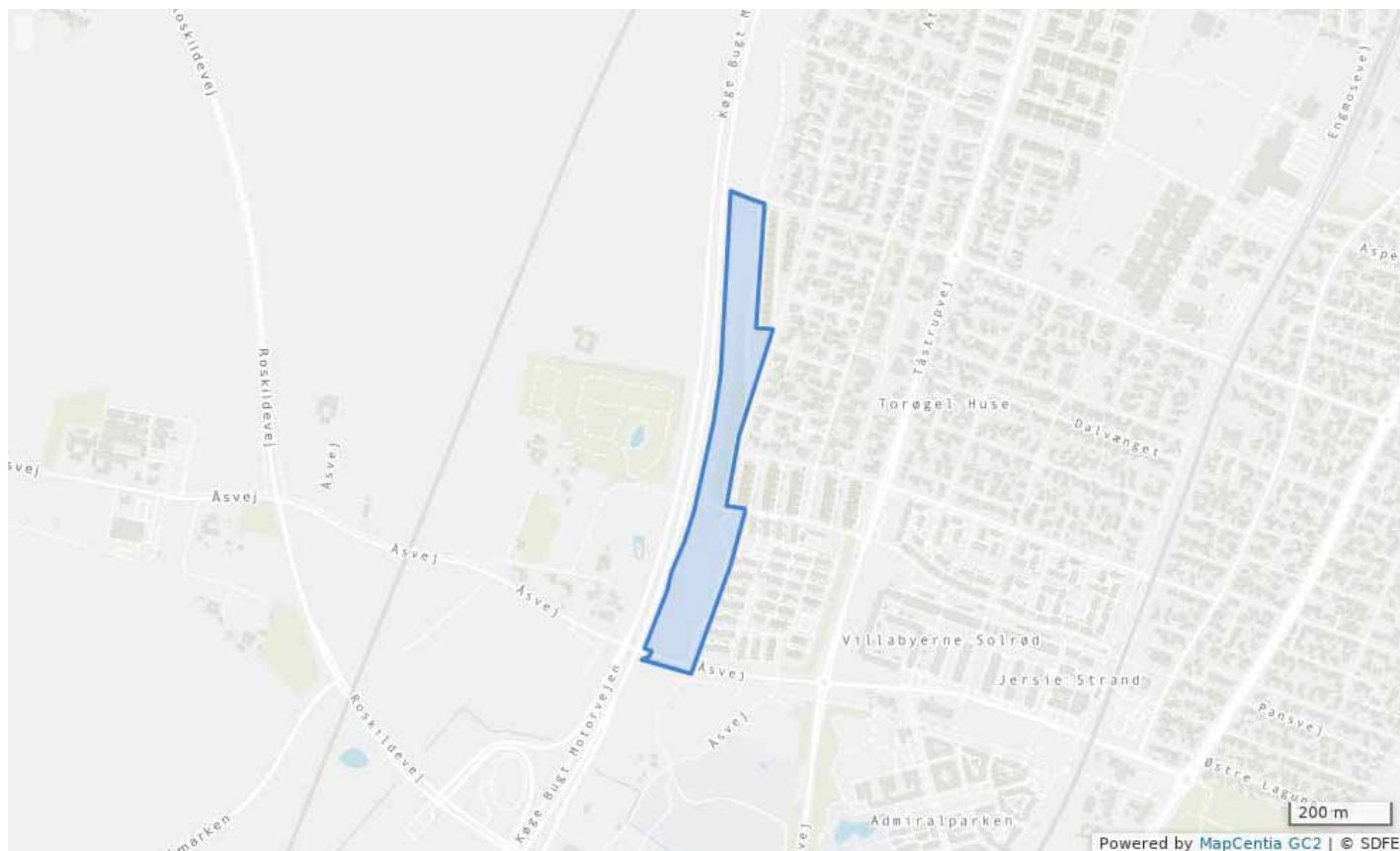
Jersie

407 - Magleengen Vest



Rammeområde nr.	407
Rammeområdets navn	Magleengen Vest
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Daginstitutioner Støjende fritidsanlæg Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	10% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Områderne fastlægges til offentligt friareal, bypark, boldbane, nyttehaver (daghaver, støjvold, parkanlæg), daginstitution, spejderhytter, lagerfaciliteter og lign. anlæg til drift af offentlige arealer m.v. For 407 gælder endvidere, at området kan anvendes til køreteknisk anlæg (motor Cross bane), mindre kompostanlæg og lignende.
Bebyggelsen	Området friholdes for anden bebyggelse end den for driften af arealerne nødvendige (toiletbygninger, klubhuse, havehuse, fællesbygninger og lignende).
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 71 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Jersie

408 - Ankerhuse, Ranunkelvangen



Rammeområde nr.	408
Rammeområdets navn	Ankerhuse, Ranunkelvangen
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område Øvrige ferie- og fritidsformål Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Områderne fastlægges til offentligt friareal (bypark, boldbane, nyttehaver (daghaver, støjvold, parkanlæg), spejderhytter m.v.
Bebyggelsen	Området friholdes for anden bebyggelse end den for driften af arealerne nødvendige (toiletbygninger, klubhuse, havehuse, fællesbygninger og lignende).
Opholds- og friarealer	Området 408 anvendes til støjvold med tilhørende parkanlæg.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 4 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Jersie

409 - Engvangsgården



Rammeområde nr.	409		
Rammeområdets navn	Engvangsgården		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Butikker til lokalområdets forsyning		
	Område til offentlige formål		
	Regnvands- og klimaanlæg		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav) og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.		
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor, og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Bebyggelsesprocent: Max 25 for de enkelte områder eller pågældende areal (storparcel) under ét, og 30 for hver enkelt åben lav ejendom, fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel.		

Max 40 for hver enkelt tæt-lav ejendom.

Antal etager:

max 1 etage med udnyttet tagetage.

Opholds- og friarealer

Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse.

Der kan dog opføres mindre bygninger i forbindelse med pågældende områdes drift og til fælles brug for områdets beboere.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 20 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

410 - Fredenbokvarteret



Rammeområde nr.	410		
Rammeområdets navn	Fredenbokvarteret		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Boligområde		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Max højde (m)	8.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	Boligområde.		
Anvendelse	Boligformål og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.		
Bebyggelsen	Parcelhuse. Bebyggelsesprocent: 30 for hver enkelt åben-lav ejendom - fritliggende enfamiliehuse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse. Der kan dog etableres nødvendige klimarelaterede afværgeforanstaltninger for at hindre oversvømmelser og derved sikre områdets fortsatte brug som boligområde. Behovet for afværgeforanstaltninger skal vurderes konkret ud for områdets øvrige forhold.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 80 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

411 - Fredensbovej kvarteret



Rammeområde nr.	411		
Rammeområdets navn	Fredensbovej kvarteret		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Boligområde		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone		
Max antal etager	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max højde (m)	1.5		
Udstykningsforbud	8.5		
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligområde.		
Bebyggelsen	Boligformål og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.		
Opholds- og friarealer	Parcelhuse og dobbelhuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan. Bebyggelsesprocent: 30 for hver enkelt åben-lav ejendom, fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse, dobbelhuse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse. Der kan dog etableres nødvendige klimarelaterede afværgeforanstaltninger for at hindre oversvømmelser og derved sikre områdets fortsatte brug som boligområde. Behovet for afværgeforanstaltninger skal vurderes konkret ud for områdets øvrige forhold.		

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

412 - Jersie Nordstrand



Rammeområde nr.	412
Rammeområdets navn	Jersie Nordstrand
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav – dog kun dobbelthuse), liberalt erhverv og offentlige formål.
Bebyggelsen	Parcelhuse (åben-lav) og dobbelthuse (tæt-lav). Der må ikke opføres bebyggelse søværts strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.

Op til 24 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der skal i så fald tages forbehold for de internationale beskyttelsesinteresser såsom Natura 2000-området i den videre planlægning.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

413 - Jersie Sydstrand



Rammeområde nr.	413
Rammeområdets navn	Jersie Sydstrand
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav og tæt-lav – dog kun dobbelthuse), og offentlige formål.
Bebyggelsen	Parcelhuse (åben-lav) og dobbelthuse (tæt-lav). Der må ikke opføres bebyggelse søværts strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke opføres bebyggelse nærmere vejskel end 2,5 m. Der skal fastlægges vejbyggelinjer som sikrer, at smalle blinde boligveje (under 8 m i udlægsbredde) i det mindste for enden af blinde boligveje kan udvides uden nedrivning af bebyggelse. Tinglyste vejudlæg må ikke aflyses uden

vejmyndighedens tilladelse.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 51 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der skal i så fald tages forbehold for de internationale beskyttelsesinteresser såsom Natura 2000-området i den videre planlægning.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

414 - Vibevej, Lærkevænget



Rammeområde nr.	414		
Rammeområdets navn	Vibevej, Lærkevænget		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
	Butikker til lokalområdets forsyning		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone 25% beregnet ud fra området som helhed		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (åben-lav) og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.		
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor, og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Bebyggelsesprocent: Max 25 for de enkelte områder eller pågældende areal (storparcel) under ét, og 30 for hver enkelt åben lav ejendom, fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel. Max 40 for hver enkelt tæt-lav ejendom.		
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og		

friholdes for bebyggelse.
Der kan dog opføres mindre bygninger i forbindelse med pågældende områdes drift og til fælles brug for områdets beboere.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 100 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

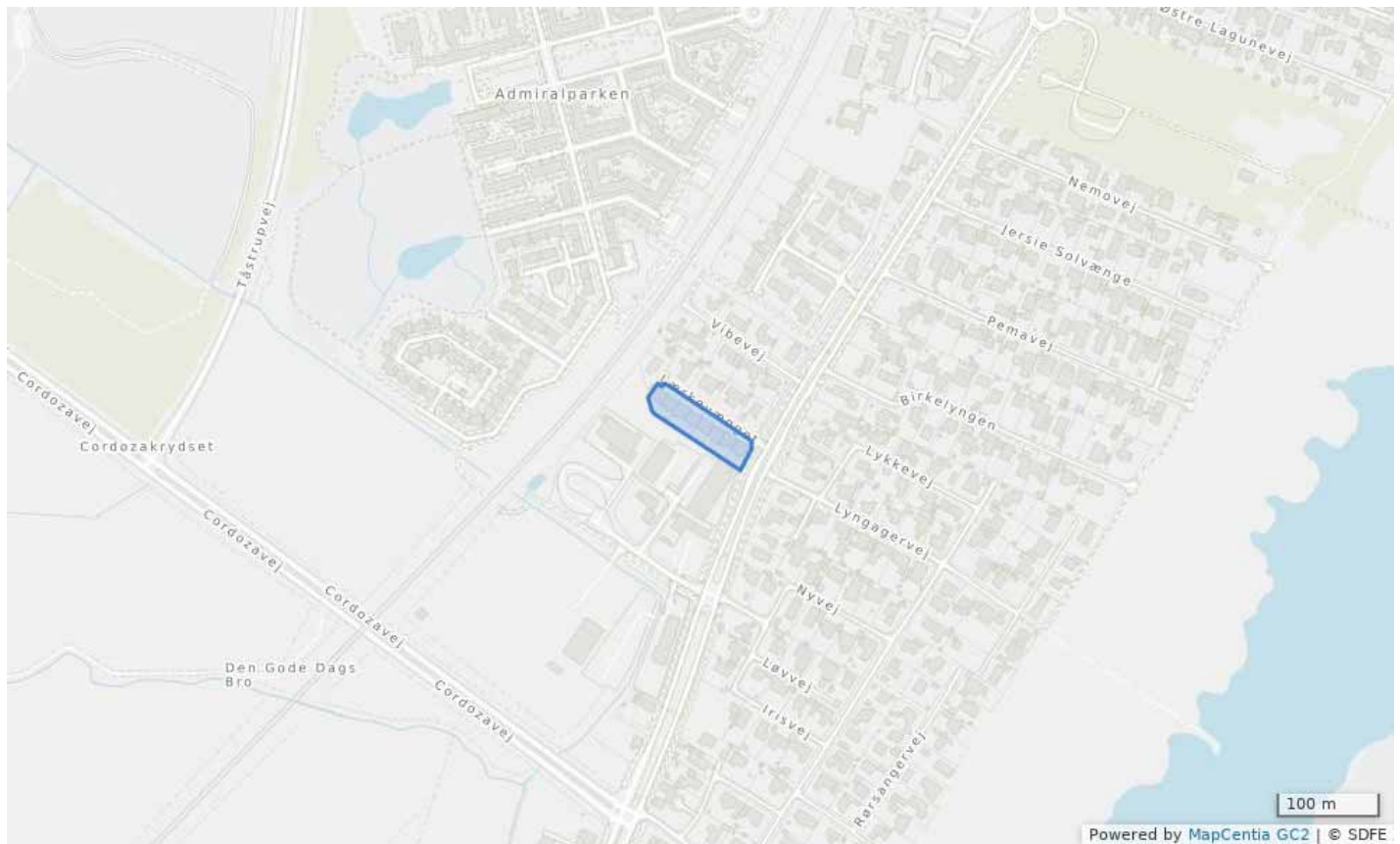
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

414 A - Lærkevænget



Rammeområde nr.	414 A		
Rammeområdets navn	Lærkevænget		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Regnvands- og klimaanlæg		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligform: (Tæt-lav) og offentlige formål (friareal).		
Bebyggelsen	Række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdernes beboere.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 100 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Jersie		

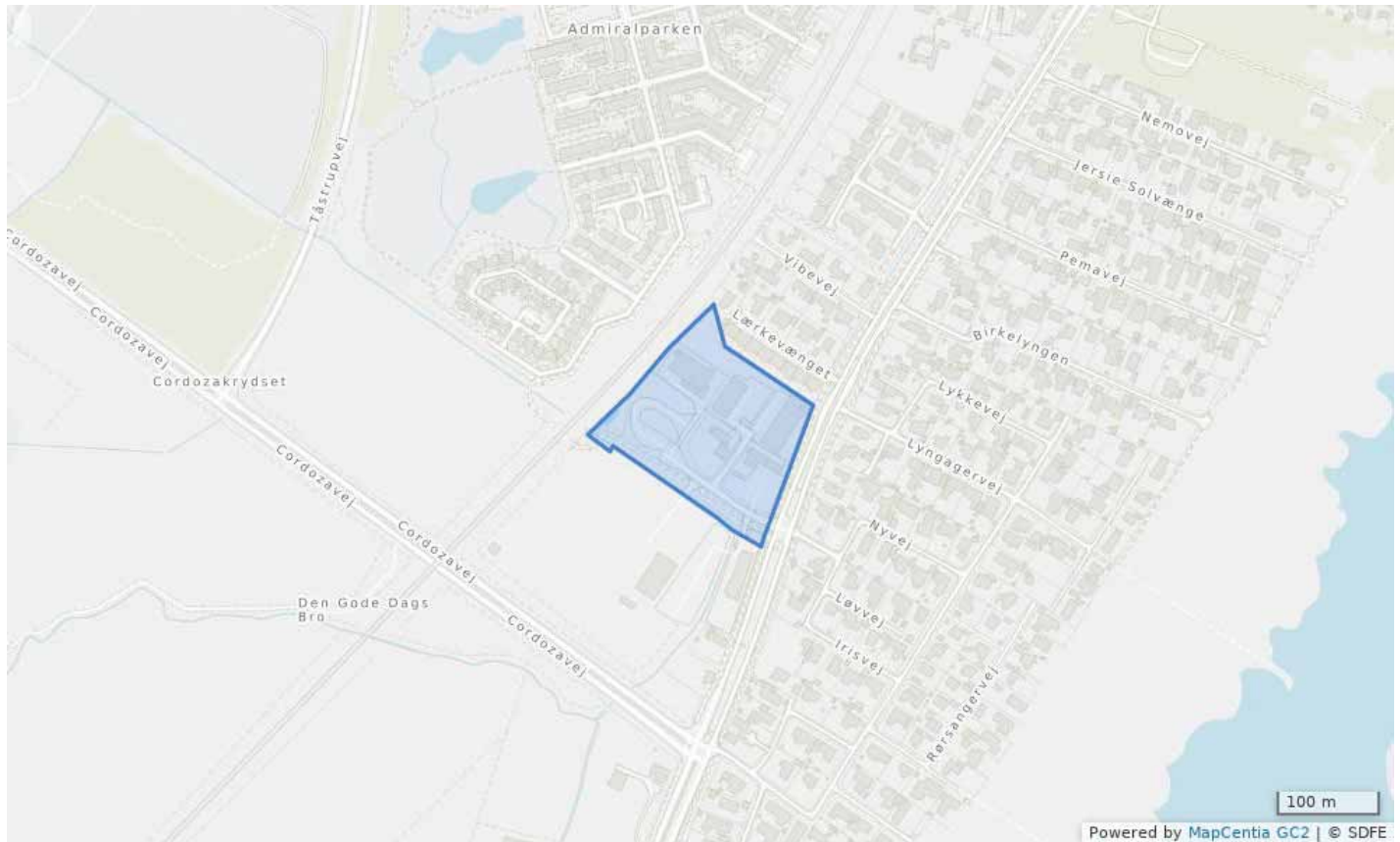
415 - Engvangen



Rammeområde nr.	415		
Rammeområdets navn	Engvangen		
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv		
Specifik anvendelse	Erhvervsområde		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Kontor- og serviceerhverv		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Let industri og håndværk		
	<table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone		
Max antal etager	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom		
Max højde (m)	1.5		
Udstykningsforbud	8.5		
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
	Erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed samt enkelte boliger med tilknytning til den pågældende virksomhed.		
Bebyggelsen	Bygningshøjde/antal etager: Max 8,5 m over det omgivende terræn. Bolig: Max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger:		

	Max 1 pr. ejendom.
Opholds- og friarealer	Der skal reserveres areal til lastbilsparkeeringsplads.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Nitratfølsomt område og indvindingsopland. Op til 23 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Jersie

416 A - Cordozasvinget Nord



Rammeområde nr.	416 A
Rammeområdets navn	Cordozasvinget Nord
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed

Erhvervsområde
Kontor- og serviceerhverv
Let industri og håndværk
Transport- og logistikvirksomheder
Regnvands- og klimaanlæg

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse	Enten boligformål (tæt-lav og/eller etageboliger) eller erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsen	Bebyggelsesprocent: Erhverv: Max 50 for området under ét og højst 33 % af den enkelte grunds areal må bebygges. Boliger: Max 50.

Antal etager:
Max 2 etager mod nord og øst og gradvist stigende til max 5 etager mod områdets sydvestlige afgrænsning.

Opholds- og friarealer	Mindst 20 % af området skal udlægges til rekreativt, grønt fællesareal, eventuelt med klimatilpasningstiltag (fx regnvandsbassiner). Der skal etableres et mindst 15 m bredt beplantningsbælte mod boligerne i område 414, medmindre området anvendes til boliger - I så fald skal der sikres afskærmning mod erhvervsområdet syd for området (ramme 416)

B).

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 93 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

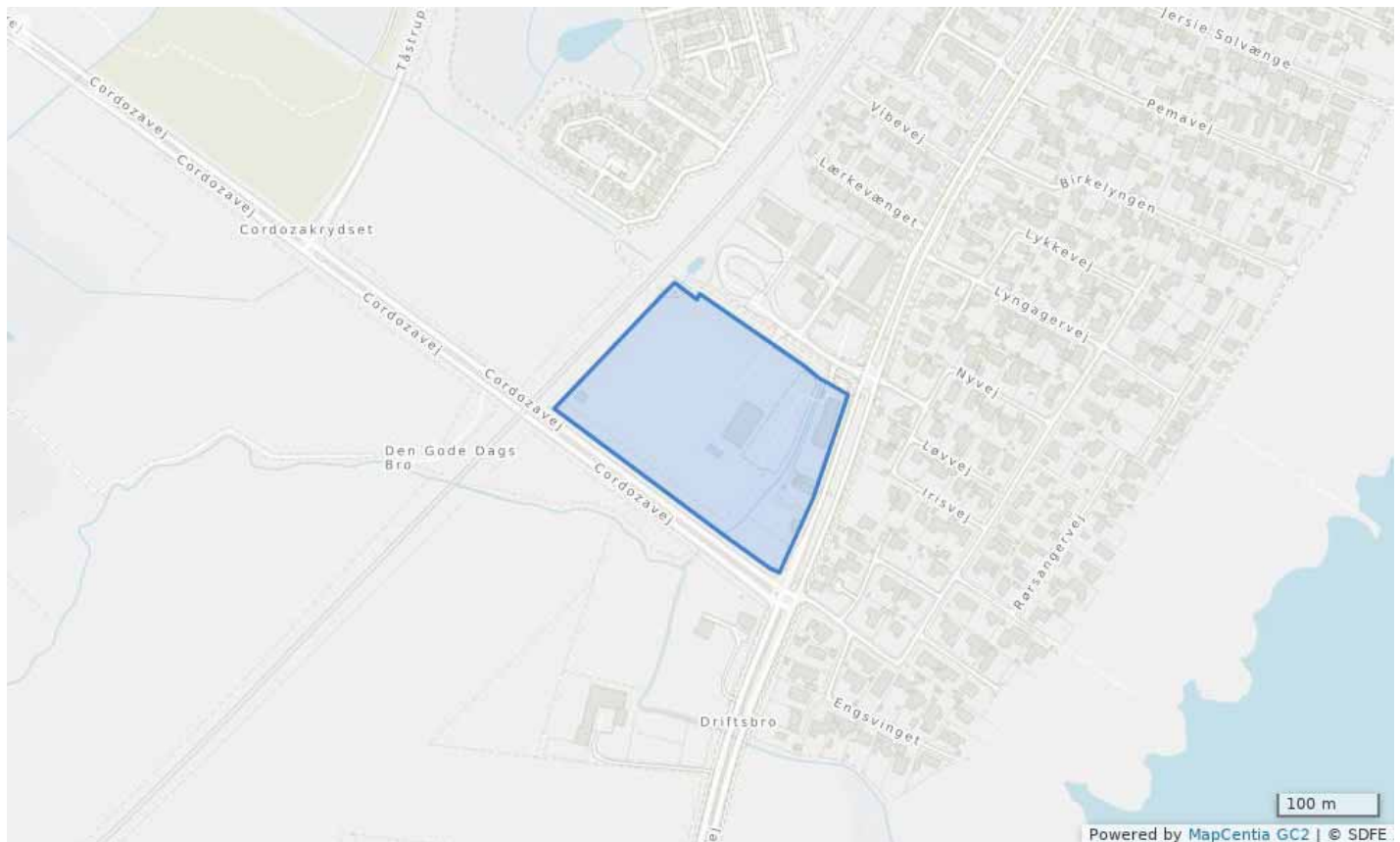
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

416 B - Cordozasvinget Syd



Rammeområde nr.

416 B

Rammeområdets navn

Cordozasvinget Syd

Generel anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse

Erhvervsområde

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra området
som helhed

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra området
som helhed

Let industri og håndværk

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra området
som helhed

Transport- og logistikvirksomheder

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra området
som helhed

Regnvands- og klimaanlæg

Byzone

Fremtidig zonestatus

Max. bebyggelsesprocent (%)

50% beregnet ud fra området som helhed

Max bebygget grundareal (%)

33%

Max antal etager

2

Max højde (m)

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed ? herunder service- og

forretningsvirksomhed samt enkelte boliger med tilknytning til den pågældende virksomhed.

Bebyggelsen

Bebyggelsesprocent:

Erhverv: Max 50 for området under ét og højst 33 % af den enkelte grunds areal må bebygges.

Bygningshøjde:

Max 8,5 m over det omgivende terræn.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 100 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

417 - Green Hills



Rammeområde nr.	417		
Rammeområdets navn	Green Hills		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>80% beregnet ud fra området som helhed</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	80% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	80% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg		
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone		
Max antal etager	80% beregnet ud fra området som helhed		
Udstykningsforbud	9		
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligområde.		
Bebyggelsen	Boligformål (tæt-lav og etageboliger). Bebyggelsesprocent Maks. 80 for området under ét. Antal etager Maks. 9 etager og maks. kote 35.50 i områdets syd-vestlige del. Gradvist lavere ned til 2 etager nærmest eksisterende bebyggelse i rammeområde 402, Havfruen Kvarter, under hensyntagen til skyggepåvirkning. Antal boliger Maks. 350		
Opholds- og friarealer	Mindst 20 % af området skal anvendes til fælles grønt friareal, herunder også regnvandsbassiner og evt. andre bassiner/kanaler. Der skal sikres areal til etablering af stiforbindelse mod Køge langs S-togsbanen.		
Rammetekst infrastruktur	Der skal etableres vejadgang til området i princippet via eksisterende overkørsel fra Tåstrupvej.		
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.		

Op til 33 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

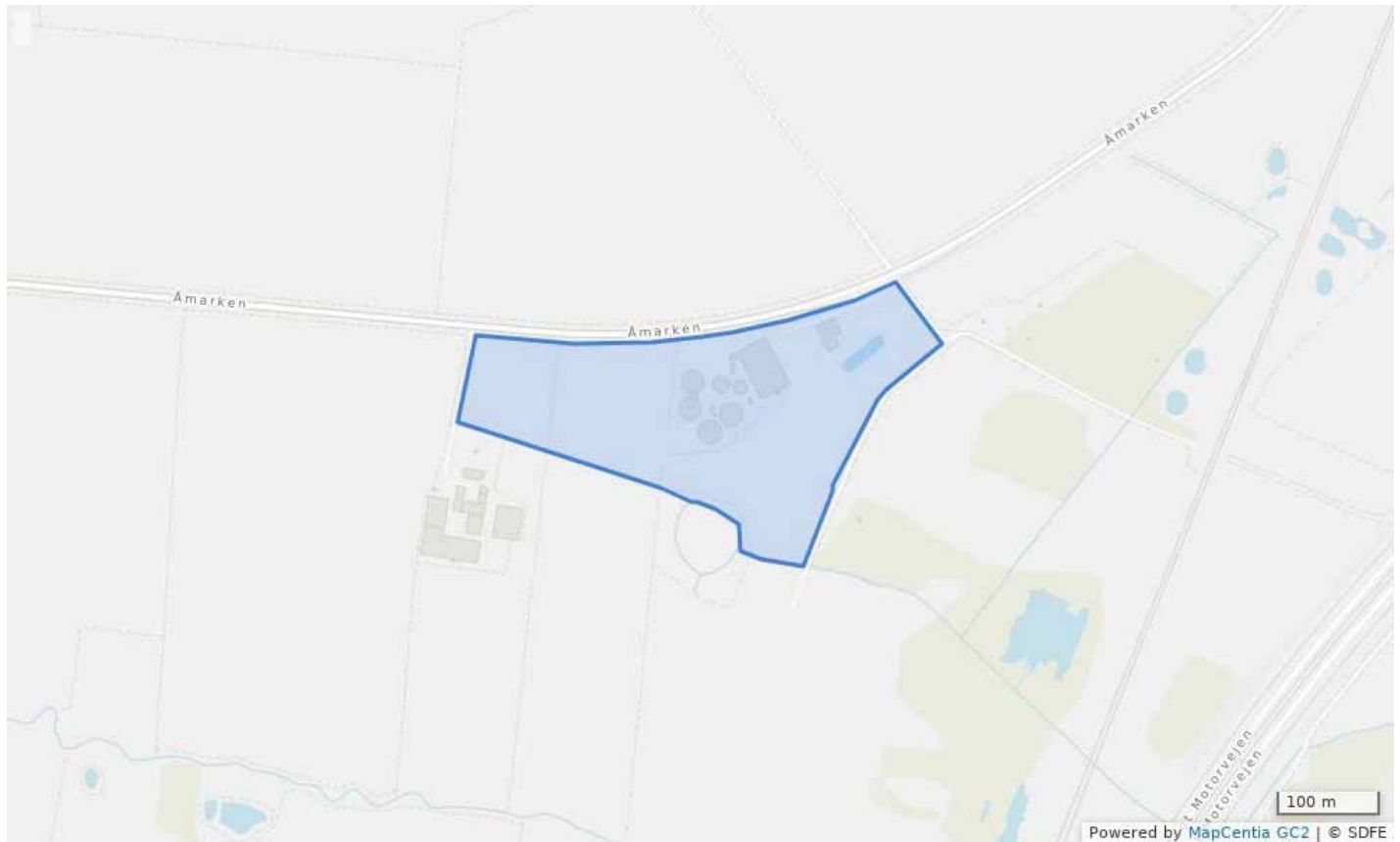
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

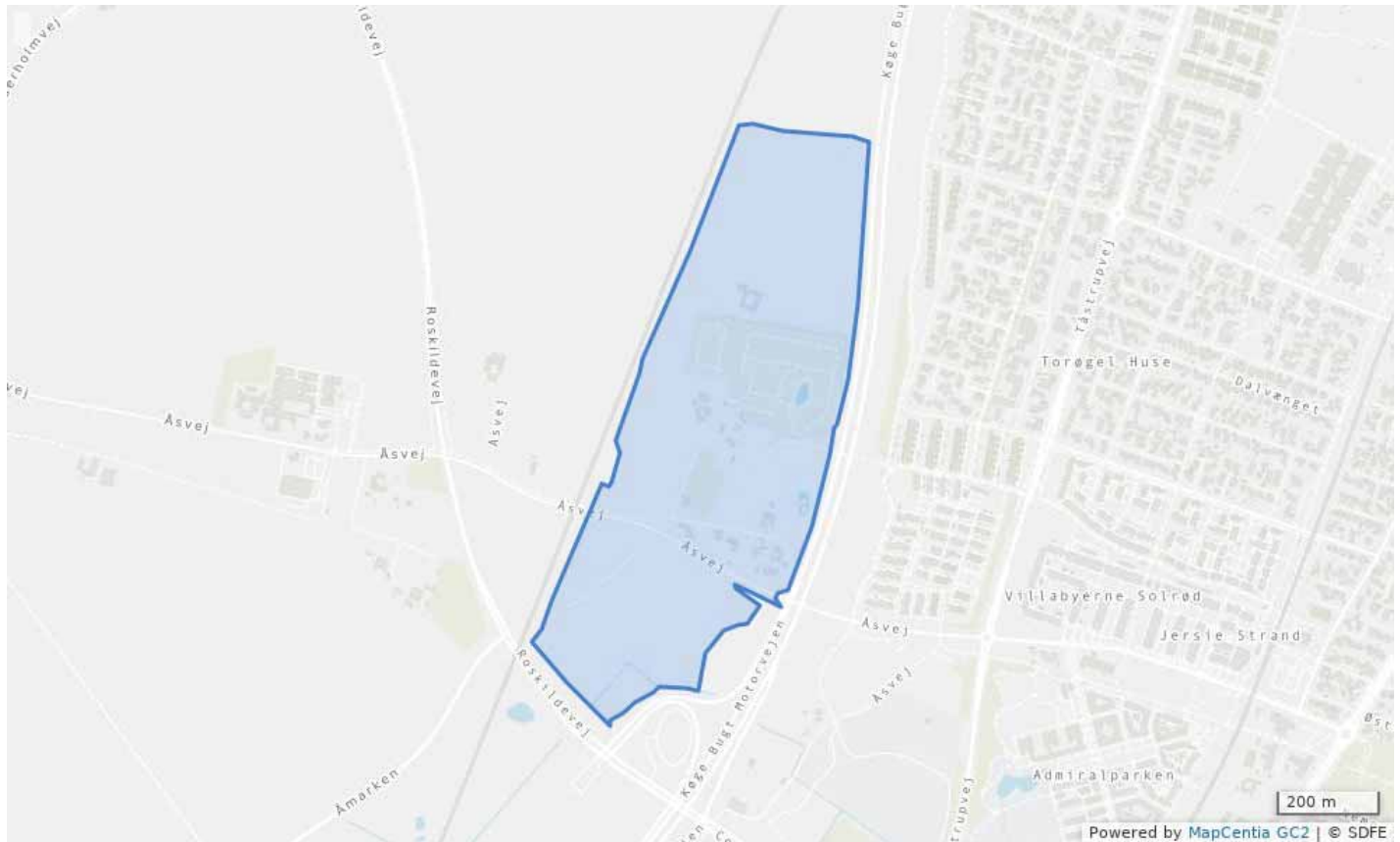
Jersie

418 - Biogasanlæg ved Jersie



Rammeområde nr.	418
Rammeområdets navn	Biogasanlæg ved Jersie
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Biogasanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området må anvendes til teknisk anlæg som biogasanlæg med tilhørende funktioner.
Bebyggelsen	Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for biogasanlæggets funktion.
Opholds- og friarealer	Omkring området skal der etableres afskærmende bevoksning.
Øvrige bestemmelser	Nitratfølsomt område. Der skal tages hensyn til registrerede højspændingsanlæg inden for rammeområdet.
Fremtidig zonestatus	Landzone
Distrikt	Jersie

419 - Solrød Erhvervskile, Jersie



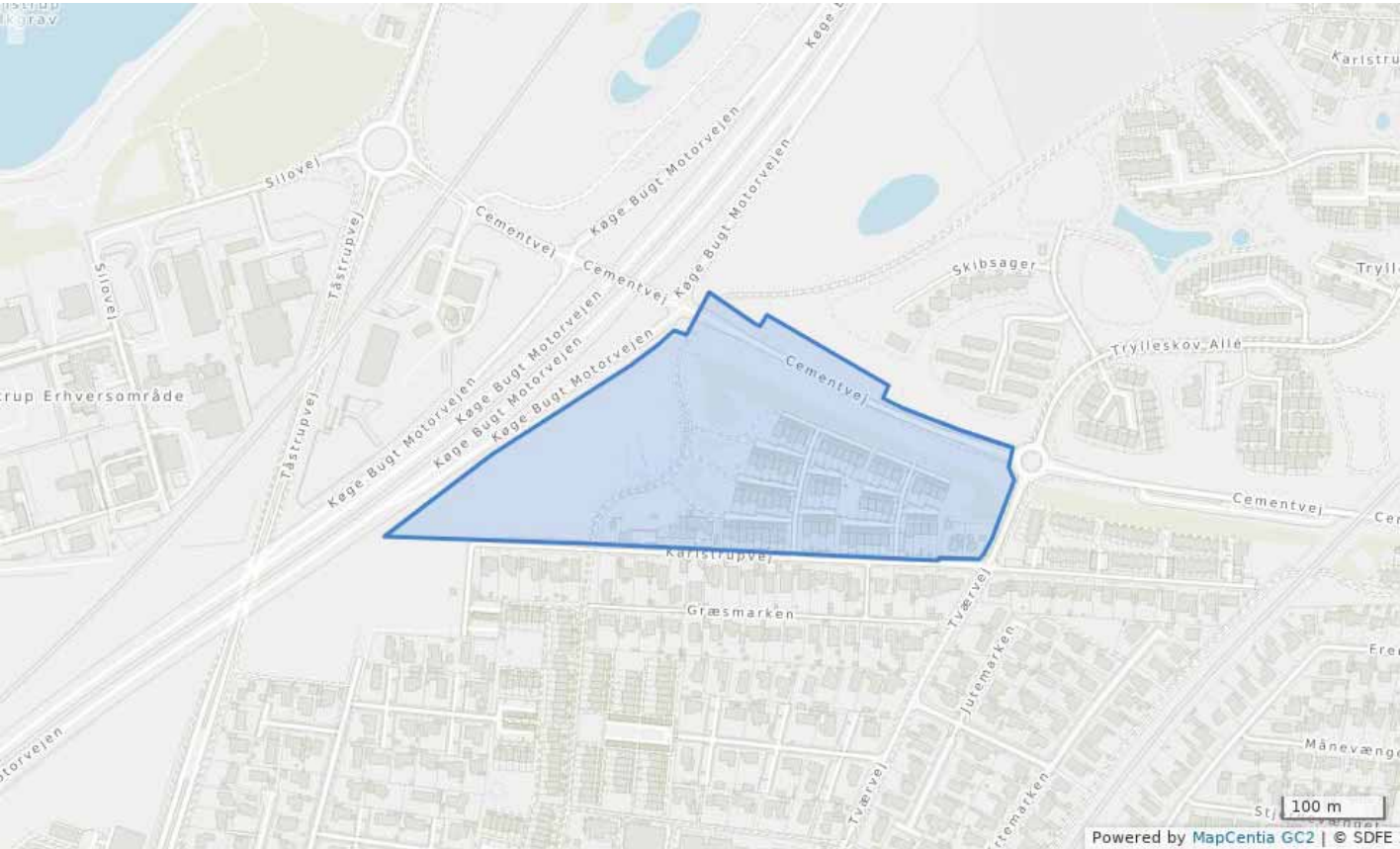
Rammeområde nr.	419
Rammeområdets navn	Solrød Erhvervskile, Jersie
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	4
Max højde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Transport- og logistikvirksomhed.
Bebyggelsen	Bygninger må max være 300 meter lange/brede og skal opføres vinkelret ud fra en fælles facadelinje. Bygninger skal opføres i farver, der falder naturligt ind i omgivelser, og der må ikke anvendes reflekterende materialer.
Rammetekst infrastruktur	Eksisterende stiforbindelse langs Asvej skal opretholdes uden krydsninger i samme niveau, som trafikken til transport- og logistikvirksomhederne i erhvervsområdet.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Jersie

Rammer for Karlstrup

601 - Vasegården



Rammeområde nr.	601				
Rammeområdets navn	Vasegården				
Generel anvendelse	Boligområde				
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse				
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				
	Tæt-lav boligbebyggelse				
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				
	Nærrekreativt område				
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				
	Område til offentlige formål				
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				
	Daginstitutioner				
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				

	Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål, boligformål (tæt-lav og åben-lav) med tilhørende kollektive anlæg såsom institutioner (børneinstitutioner, beskæftigelsescenter, SFO og lign.), varmecentral, rekreative formål (støjvold og parkanlæg) og lign.
Bebyggelsen	Rækkehuse og lign. samt bebyggelse til brug for områdernes beboere, som fælles hus. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Eksisterende grønne områder mod motorvejen skal opretholdes til beplantet støjvold med tilhørende parkanlæg, og friholdes for bebyggelse.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Op til 15 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (<u>se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</u>).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Karlstrup

602 - Druemarken



Rammeområde nr.	602												
Rammeområdets navn	Druemarken												
Generel anvendelse	Boligområde												
Specifik anvendelse	<table><tr><td colspan="2">Boligområde</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr><tr><td colspan="2">Tekniske anlæg</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>25% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Boligområde		Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5	Tekniske anlæg		Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Boligområde													
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed												
Max. antal etager	1.5												
Tekniske anlæg													
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed												
Max. antal etager	1.5												
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone												
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed												
Max antal etager	1.5												
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet												
Anvendelse	Boligformål (herunder varmecentral), tekniske anlæg, antennemast, transformersstat. m.m.												
Bebyggelsen	Rækkehuse og lign. samt bebyggelse til brug for områdernes beboere, som fælles hus. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage.												
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.												

Op til 14 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

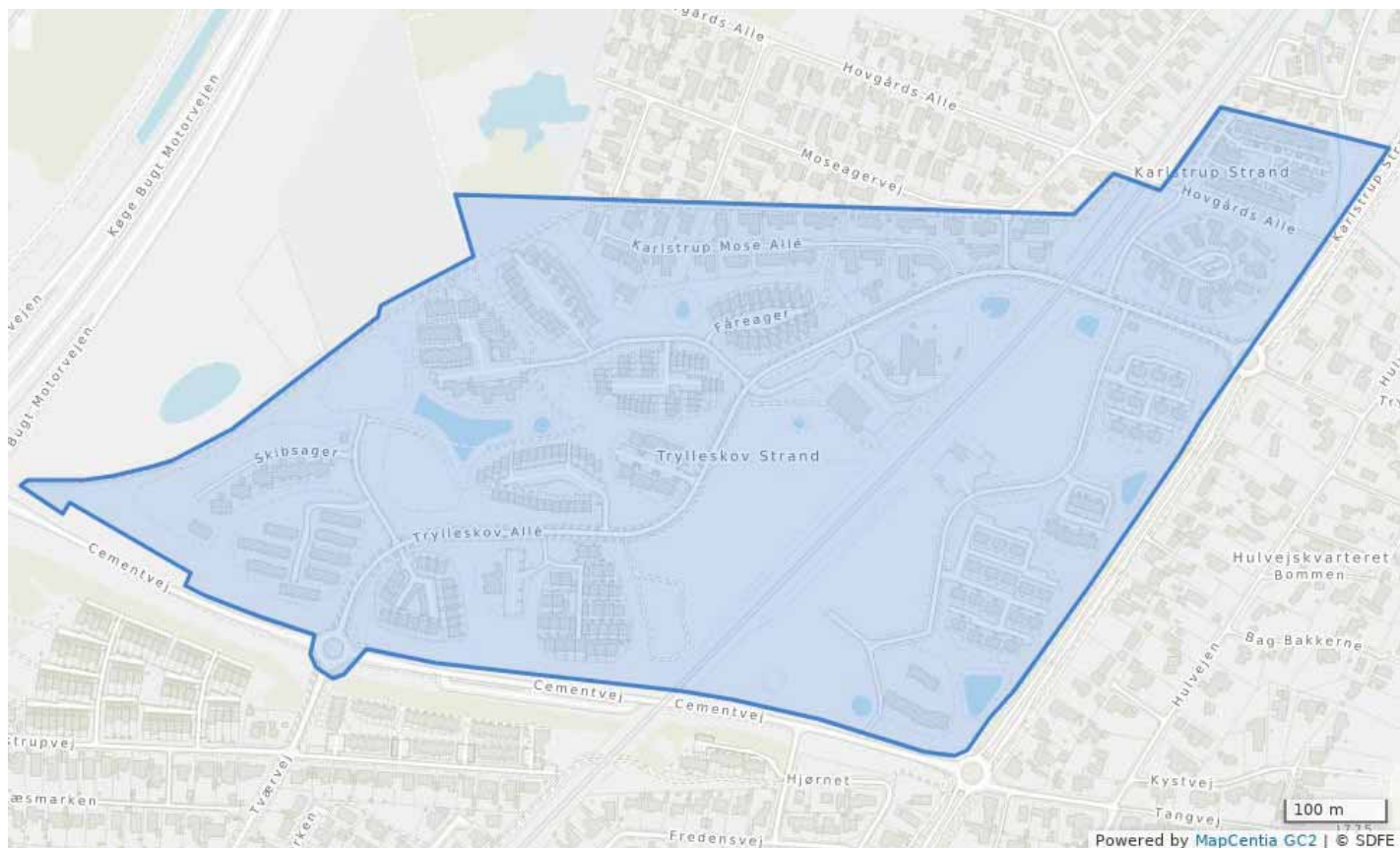
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Karlstrup

603 - Trylleskov Strand



Rammeområde nr.	603
Rammeområdets navn	Trylleskov Strand
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	95% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Specifik anvendelse	Lokalcenter
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Butikker

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Religiøse institutioner og gravpladser

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Trafikterminal

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Regnvands- og klimaanlæg

Byzone

35% beregnet ud fra området som helhed

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Boligformål (åben-lav, tæt-lav og etageboliger), daginstitutioner og menighedshus.
Området kan desuden i begrænset omfang anvendes til detailhandel) til servicering af Karlstrup Strand-området, liberalt erhverv, mindre kontor- og serviceerhverv samt en S-togsstation med tilhørende p-plads.

Der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse.
Grunder skal udstykkes med grundstørrelse på mindst: 600 m² til parcelhuse.
Bebyggelsen skal placeres med en afstand til veje og jernbane på mindst:

25 m fra Cementvejs nordlige vejskel,

10 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel,

25 m fra Køge Bugt-banens midte (gælder ikke byggeri med tilknytning til station).

Mod Køge Bugt Motorvejen skal støjafskærmning opretholdes.

Bebyggelsesprocent:

Max 35 for området under ét.

Boligbyggeri (pr. ejendom): Parcelhuse ? max 30, tæt-lavt byggeri i én etage ? max 45, etageboliger og tæt-lav i 2 etager ? max 65.

Etageboliger på 3 etager og 3 etager + penthouse - max 75%

Etageboliger på 4 etager + penthouse - max 95.

Centerformål: Max 60 for centerområdet omkring evt. station under ét.

Daginstitutioner: max 35 pr. ejendom.

Antal etager:

Øst for banen:

Max 1½ etage i første husrække nærmest hhv. Trylleskovparken og parcelhusbebyggelsen omkring Hovgårds Allé.

Max 2 etager ind til 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel, og max 3 etager i ind til halvdelen af resten af området.

På resten af arealet øst for banen og syd for fodgængertunnelen under S-banen 4 etager + penthouse.

På arealet nord for fodgængertunnelen under banen 3 etager + penthouse eller tagterrasse.

Antal boliger:

Max 810 boliger.

Fremtidig zonestatus

Max. bebyggelsesprocent (%)

Udstykningsforbud

Anvendelse

Bebyggelsen

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal anvendes til friarealer af forskellig

Karlstrup

605 - Hulvejskvarteret



Rammeområde nr.	605				
Rammeområdets navn	Hulvejskvarteret				
Generel anvendelse	Boligområde				
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse				
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				
	Butikker til lokalområdets forsyning				
	<table><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra området som helhed</td></tr><tr><td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr></table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed	Max. antal etager	1.5
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed				
Max. antal etager	1.5				
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg				
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone				
Max antal etager	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom				
Udstykningsforbud	1.5				
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet				
Bebyggelsen	Boligformål (åben-lav) samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.				
	Parcelhuse. Der må ikke opføres bebyggelse søværts strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen. Der skal fastlægges vejbyggelinjer som sikrer, at smalle blinde boligveje (under 8 m i udlægsbredde) i det mindste for enden af blinde boligveje kan udvides uden nedrivning af bebyggelse.				
	Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.				
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.				

Op til 41 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Karlstrup

606 - Tanggårdsvej, Kalrstrup Mose Øst



Rammeområde nr.	606
Rammeområdets navn	Tanggårdsvej, Kalrstrup Mose Øst
Generel anvendelse	Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Regnvands- og klimaanlæg

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max antal etager

1.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boligformål (åben-lav).

Bebyggelsen

Parcelhuse.

Antal etager:

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 35 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

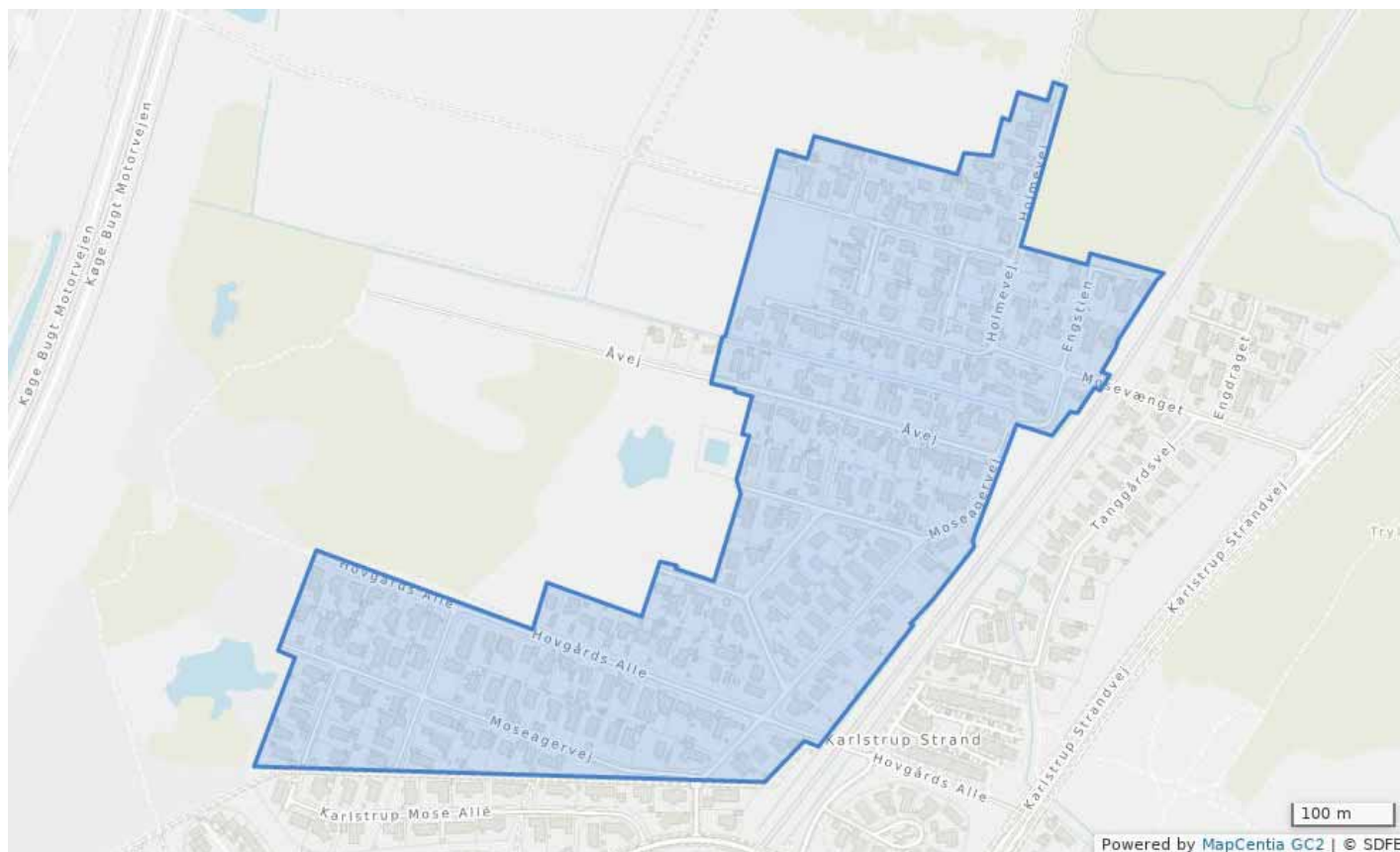
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Kalrstrup

607 - Hovgården, Karlstrup Mose Vest



Rammeområde nr.	607
Rammeområdets navn	Hovgården, Karlstrup Mose Vest
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5

Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (åben-lav).
Bebyggelsen	Parcelhuse.

Antal etager:
Max 1 etage med udnyttet tagetage.

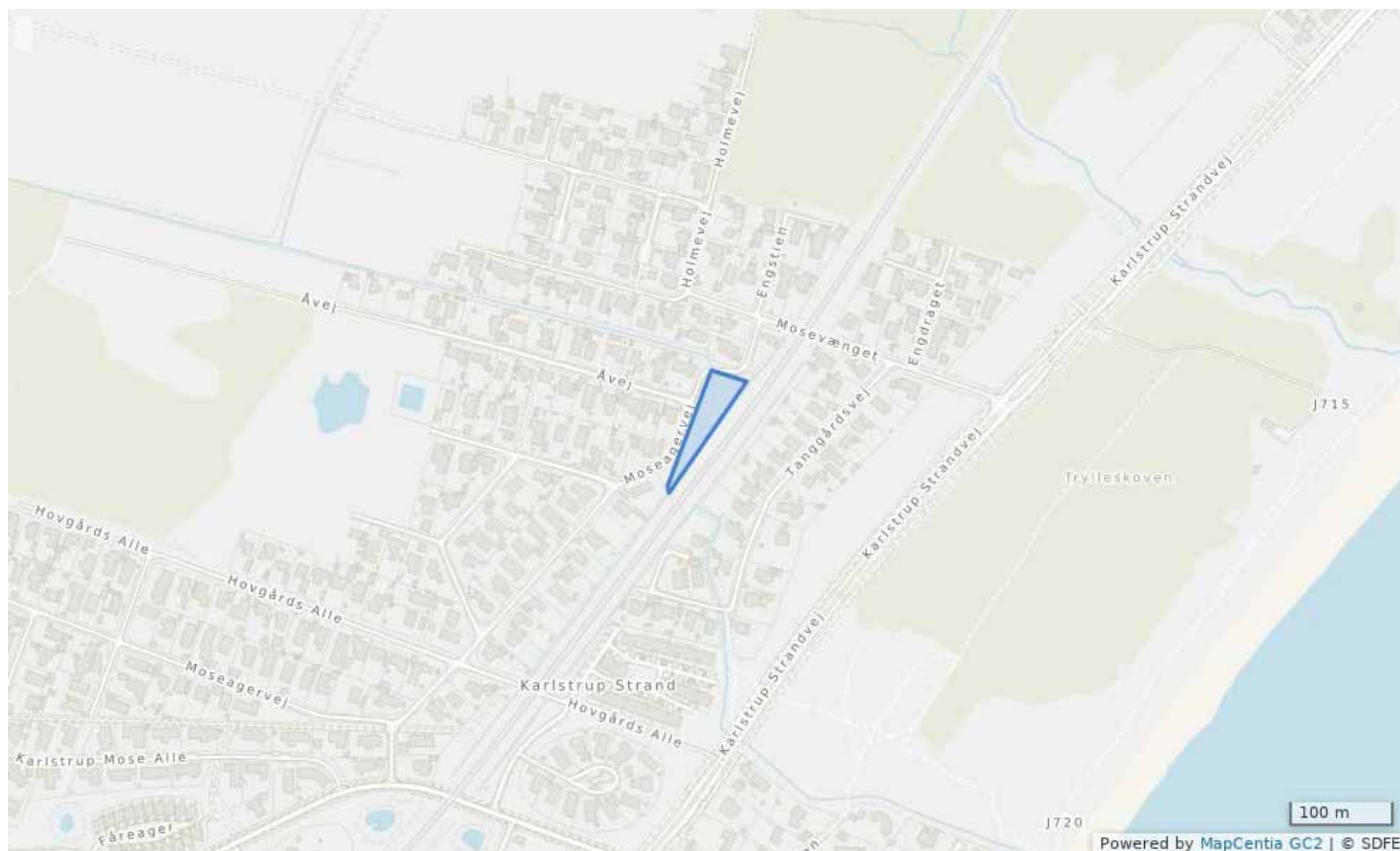
Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 14 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Karlstrup

607 A - Antennemast, Tryllevænget



Rammeområde nr.	607 A
Rammeområdets navn	Antennemast, Tryllevænget
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Nærrecreativt område Erhvervsområde Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	10% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Der må ikke udstykkes nye ejendomme inden for rammeområdet
Anvendelse	Området må anvendes som grønt område og til teknisk anlæg som antennemast med dertil hørende funktioner og installationer. Endvidere andre tekniske anlæg som bl.a. pumpestation, transformerstation o.lign. med dertil hørende installationer.
Bebyggelsen	Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for antennemastens funktion (tekniskabe o.lign.).
Opholds- og friarealer	Eksisterende afskærmende beplantning skal bevares/suppleres.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 29 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afvægeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Karlstrup

608 A - Karlstrup Erhvervsområde



Rammeområde nr.

608 A

Rammeområdets navn

Karlstrup Erhvervsområde

Generel anvendelse

Erhvervsområde

Specifik anvendelse

Erhvervsområde

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	12 m

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	12 m

Industri

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	12 m

Let industri og håndværk

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	12 m

Transport- og logistikvirksomheder

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	12 m

	Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max bebygget grundareal (%)	40%
Max højde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Industri-, lager-, oplags- og værkstedsvirksomhed o.lign., entreprenør herunder service-, kontor- og forretningsvirksomhed o.lign., oplevelseserhverv, liberale erhverv der kan indpasses i området samt tekniske forsyningsanlæg såsom kabelstation o.lign.
Bebyggelsen	Bebyggelseprocent: Max 50 for det enkelte område under et, og højst 40% af den enkelte grunds areal. Bygningshøjde: Max 12 meter over det omgivende terræn. Enkelte produktionsbygninger, såsom siloer o.lign., kan afvige fra højdegrænsen, hvis der er særlige begrundelser herfor. Dog med max 45 meter over omgivende terræn inklusive tekniske anlæg.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Der kan efter Byrådets særlige tilladelse placeres mini-vindmøller, som kan indpasses i området uden større genevirkning for omgivelserne. Nitratfølsomt område. Op til 12 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der skal tages hensyn til registrerede højspændingsanlæg inden for rammeområdet.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Karlstrup

608 B - Karlstrup Servicecenter



Rammeområde nr.

608 B

Rammeområdets navn

Karlstrup Servicecenter

Generel anvendelse

Erhvervsområde

Specifik anvendelse

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra området
som helhed

Tankstation

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra området
som helhed

Publikumsorienterede serviceerhverv

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra området
som helhed

Fremtidig zonestatus

Trafikanlæg

Regnvands- og klimaanlæg

Byzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max højde (m)

10

Mindst tilladte miljøklasse

1

Maksimalt tilladte miljøklasse

3

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Rasteplads, servicestation med tilhørende salgsbutik, servicevirksomhed for motorvejsorienterede funktioner, tankstation o.lign., restaurant/cafeteria, lastbilservicecenter med tilhørende salg o.lign. motorvejsorienterede funktioner samt liberale erhverv og serviceerhverv der kan indpasses i området.

Tekniske anlæg kan gennemføres i overensstemmelse med

Bebyggelsen	retningslinjerne herfor i hovedstrukturen. Bygningshøjde: Max 10 m over det omgivende terræn. Der kan tillades én skiltepylon på max 32 meter over det omgivende terræn.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Nitratfølsomt område. Op til 19 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Karlstrup

Kommuneplanens vedtagelse

Byrådet vedtog Solrød Kommuneplan 2021 i sin endelige form den 20. december 2021, som den nye overordnede plan for Solrød Kommune. Den nye kommuneplan erstatter den tidligere Solrød Kommuneplan 2017 ved ikrafttrædelsen den 23. december 2021.

Forslag til Kommuneplan 2021 blev behandlet af Byrådet den 21. juni 2021 og var efterfølgende i høring i perioden fra den 28. juni til og med den 6. september 2021.

[Her kan du se kommuneplanforslaget \(pdf\), som det så ud i høringsperioden.](#)

I høringsperioden kom der 46 høringssvar fra borgere og myndigheder. Desuden blev der afholdt to borgermøder om de væsentligste ændringer i kommuneplanforslaget. Begge møder blev afholdt den 9. august 2021.

Her kan du se de indkomne høringssvar, høringsnotat med behandling af høringssvar og referat fra borgermøder.

Solrød Kommuneplan 2021 er fuldt ud digital. Det betyder, at denne hjemmeside udgør kommuneplanen - men det er også muligt at hente hele eller dele af kommuneplanen som pdf (se mere længere nede under "Hvordan skriver jeg kommuneplanen ud?").

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanforslaget har Solrød Kommune gennemført en screening af kommuneplanforslaget (ifølge Miljøvurderingsloven) for at vurdere, om planforslagets væsentligste ændringer udløste behov for en egentlig miljøvurdering.

Konklusionen på miljøscreeningen var, at kommuneplanforslaget ikke i sig selv udløste behov for en egentlig miljøvurdering (miljøkonsekvensrapport). Men screeningen påpegede en række forhold, der kræver yderligere undersøgelser og vurdering, inden områderne kan tages i anvendelse. Disse undersøgelser forventes gennemført i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for de enkelte områder/emner.

[Læs mere om miljøscreening af kommuneplanforslaget her.](#)

Nyt i kommuneplanen

Her kan du få et overblik over de væsentligste ændringer i den nye kommuneplan

Først et overblik over de væsentlige ændringer i de tre temaer, som Byrådet har besluttet at revidere (set i forhold til Solrød Kommuneplan 2017):

By- & boligudvikling

Med [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til en ændring af kommuneplanen med udlæg af tre nye boligområder ved Havdrup. Ved behandlingen af kommuneplanforslaget besluttede Byrådet en anden fordeling af boligerne, hvor 25 boliger blev flyttet fra ét området til et andet.

Dog besluttede byrådet ved behandling af den endelige kommuneplan at tage de tre områder ud af planen og dermed føre dem tilbage til perspektivarealer. Samtidig besluttede byrådet, at nye boligområder ved Havdrup skal vurderes som en del af en ny helhedsplan for Havdrup.

Derudover er der delvist imødekommet et hørings svar/forslag (til planstrategien) om at øge bebyggelsesprocent og etagehøjde inden for ramme 416 A (Cordozasvinget Nord), hvis dette område omdannes til boliger.

I planstrategien blev der også foreslået mulighed for at øge antallet af mulige etager på Stationspladsen (busholdepladsen) i Solrød Center, hvis pladsen skal omdannes, fx til Borgernes Hus. Ved behandlingen af kommuneplanforslaget besluttede Byrådet, at antallet af etager max må være 5 etager.

Derudover er Solrød Landsby overgået til det ydre storbyområde (byfinger), jf. landsplandirektivet [Fingerplan 2019](#). Der forventes udarbejdet en helhedsplan for landsbyens mulige fremtidige udvikling, inden det indarbejdes i kommuneplanen.

Retningslinjer

Med denne revision foreslås en ny retningslinje (RL 1.3) for at sikre, at der ved udvikling af nye boligområder skal udlægges et sammenhængende rekreativt grønt areal med offentlig adgang i et omfang, der er passende ift. områdets størrelse.

Som konsekvens af høringsperioden tilføjes, at der skal sikres forbindelse til den eksisterende by og oplagte byfunktioner i nærheden. Derudover tilføjes også, at der skal arbejdes med overgangen til det åbne land efter en nærmere vurdering.

Redegørelser

Redegørelserne er opdateret, herunder med nye analyser (fx redegørelse for byvækst, befolkningsprognose mv.).

Derudover er den generelle fortætningsmulighed i boligområder ændret til, at der kun kan ske fortætning i udvalgte boligområder ved sammenlægning af flere matrikler eller omdannelse af større matrikler, hvis Solrød Kommune vurderer, at projektet kan tilpasses områdets karakter, vejenes udformning, behov for klimatilpasningstiltag mv.

Kort

[Retningslinjekort for by- og boligudvikling](#) er ændret, så de tre nye boligområder ved Havdrup indgår. Ved kommuneplanens vedtagelse er rammerne for de to områder, der blev berørt af omfordelingen af boliger (de 25 boliger der blev flyttet fra ét sted til et andet), blevet justeret. Det betyder konkret, at den ene ramme er udvidet arealmæssigt for at kunne rumme 25 boliger mere, og den anden er arealet, der kan bygges på tilsvarende reduceret.

Derudover er en mindre del af perspektivarealet i den nordvestlige del af Havdrup reduceret (vest for regionalbanen), da der ikke kan ske byudvikling her grundet støj fra Roskilde Lufthavn, Tune.

Rammer som er ændret

- I ramme 206 (Havdrup Vest) reguleres det samlede antal boliger i bydelen fra 250 til 260 boliger.
- Alle de tre foreslåede nye rammer i Havdrup (224, 227 og 228) tages ud af den endelige kommuneplan. Områderne vurderes i stedet i forbindelse med en ny helhedsplan for Havdrup.
- I ramme 301 (Stationspladsen, Solrød Bymidte) gives mulighed for flere etager (max 5 etager) ved omdannelse, fx til Borgernes Hus.
- I ramme 306 (Uglegårdsskolen og Solrød Idræts Center) øges bebyggelsesprocenten til 50 for at sikre udvidelsesmuligheder.
- I ramme 407 (Magleengen) udvides anvendelsen til offentlige formål for også at kunne rumme en eventuel fremtidig (dag)institution.
- I ramme 416 B (Cordozasvinget Nord) udvides muligheden for omdannelse til boliger (bebyggelsesprocent på 50 og mulighed for 2-5 etager, lavest mod nord og vest).
- I ramme 603 (Trylleskov Strand) reguleres det samlede antal boliger i bydelen fra 800 til 810 boliger.
- Derudover er de generelle rammer suppleret med krav om, at der ved nye større boligområder i lokalplanlægningen skal udlægges et sammenhængende rekreativt grønt areal med offentlig adgang og i et omfang, der er passende ift. områdets størrelse.
Som resultat af høringen suppleres med at der skal sikres forbindelse til den eksisterende by og oplagte funktioner/faciliteter i nærheden.
Derudover skal der arbejdes med overgangen til det åbne land.

Det åbne land & landsbyer

Med [Planstrategi 2020](#) og [Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til en ændring af kommuneplanen i form af udarbejdelse af Grønt Danmarkskort, som samler udpegninger af naturbeskyttelsesområder samt økologiske forbindelser (både eksisterende og potentielle).

De eksisterende udpegninger fra 2017 er videreført uændret, men suppleret med en række nye udpegninger - blandt andet langs Solrød Bæk, vest for Havdrup Kirke, et areal langs København-Ringstedbanen (til markfirben) samt en strækning langs kysten/stranden (potentielt udbredelse af den sjældne sommerfugl, Argus Blåfugl, som yngler ud for Trylleskoven. Afgrænsningen af Natura 2000-området ved Gl. Havdrup Mose er opdateret i forhold til seneste data.

Udpegningerne bygger på anbefalinger fra Lokalt Naturråd (2018), Naturkvalitetsplanen for Solrød Kommune (2020) og dialog med Grønt Råd (for Solrød Kommune) samt nabokommuner.

Derudover foreslås også, at udpegninger til skovrejsning ændres - primært omkring Solrød Landsby og langs Skensved Å. Der er primært arbejdet med at udpege mere neutralt område (hvor der kan ske skovrejsning efter en nærmere vurdering) eller konkret skovrejsningsområde. Dog er der udpeget et område omkring gravhøjene nord for Solrød Landsby til uønsket skov, for at sikre at gravhøjene fortsat ligger frit i det åbne landskab.

Som en konsekvens af høringsperioden justeres udpegninger til skovrejsning på matriklerne 5o og 20a, begge Solrød By, Solrød, tilbage til udpegningerne i Kommuneplan 2017.

Retningslinjer og redegørelser er opdateret og suppleret med nyt - især under det nye tema Grønt Danmarkskort (Natur). Derudover er der foretaget en række konsekvensrettelser, som følge af ovenstående ændringer, ny lovgivning mv.

Klima & bæredygtighed

Med [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til en ændring af kommuneplanen med fokus på klimatilpasning.

Retningslinjer

Der er (under forebyggelse)indarbejdet to nye retningslinjer om kollektive og decentrale energiforsyningsanlæg og distribueringsanlæg (RL 5.1.2 og RL 5.1.3), for at sikre gennemførelsen af indsatser i Klimaplanen for Solrød Kommune (overgang og distribution af fx fjernvarme).

Under Klimatilpasning er der indarbejdet to nye retningslinjer om byudvikling på oversvømmelsestruede arealer (RL 5.2.5) og om placering af regnvandsbassinger på kommunale arealer (RL 5.2.7).

Retningslinjen om kystbeskyttelse (RL 5.2.8) er desuden opdateret med senest vedtaget beskyttelsesniveau (for havvandsstigninger).

Redegørelser

Redegørelserne er generelt er opdateret. Der er fx vedtaget en ny Risikostyringsplan (plan for håndtering af risiko for oversvømmelse/stormflod).

Kort

Både Klimatilpasningsplanens kort (oversvømmelse og prioritering) er opdateret ud fra seneste kendte tal og analyser.

Derudover er temaet suppleret med et nyt [kort for regnvandsbassiner](#) samt et nyt [kort for energiforsyningsanlæg](#).

Rammer som er ændret

- Generelt er alle rammer, der er i risiko for oversvømmelse fra enten regn eller hav, suppleret med denne oplysning (og hvor stor en del af området der kan forventes oversvømmet) samt en henvisning til det digitale oversvømmelseskort fra Klimatilpasningsplanen.
- Derudover er der registreret, hvor der er reserveret areal til regnvandsbassiner (på kommunale arealer).
- Ramme 209 (Scheels Eng), syd for Tykmosevej ved Havdrup, er suppleret med muligheden for klimatilpasningstiltag, som fx regnvandsbassiner.
- De generelle rammer er suppleret med krav om etablering/forberedelse til el-ladestandere, jf. lovgivningen.

Øvrige ændringer

Dernæst et overblik over øvrige større ændringer i kommuneplanens resterende temaer:

Erhverv

Temaet er stort set overført uændret siden Solrød Kommuneplan 2017 med efterfølgende kommuneplantillæg.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til en gendokumentation af temaet.

Redegørelser

Redegørelser er generelt opdateret ift. gældende lovgivning og gældende forhold, fx redegørelsen til RL 2.1.1 om kollektive energiforsyningsanlæg mv.

Under redegørelsen til RL 2.1.2 er suppleret med et nyt afsnit om Solrød Erhvervskile. Afsnittet uddyber, hvad området må anvendes til.

Der er ikke nogen egentlig rækkefølge for udvikling af erhvervsområder. Dette er der redegjort for i et særskilt afsnit under generel redegørelse for erhverv.

Ændringer i rammer

- I ramme 416 A (Cordozasvinget Nord) øges muligheden for omdannelse til boliger med en højere bebyggelsesprocent samt mulighed for flere etager. Mulighederne for erhverv er uændret.
- I ramme 608 A (Karlstrup Erhvervsområde ved Silovej) afgrænses muligheden for publikumsorienterede erhverv (af lokal karakter) til kun at omfatte matr.nr. 4x Karlstrup By, Karlstrup - hvis der kan sikres gode adgangsforhold for bløde trafikanter og tilstrækkeligt med p-pladser.
- I ramme 222 B (Havdrup Industriområde) udvides anvendelsen til også at omfatte mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper).

Detailhandel

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til en gendokumentation af temaet.

I 2020 blev der udarbejdet en ny detailhandelsanalyse for kommunen, som skulle ligge til grund for opdateringen af temaet. Analysen indeholder en række anbefalinger, som har givet anledning til en række ændringer i temaet.

[Se detailhandelsanalysen fra 2020 her.](#)

Retningslinjer

Der lægges op til en ny retningslinje om særligt pladskrævende varer (RL 2.2.7), som udpeger et område i et eksisterende erhvervsområde i det nordlige Havdrup.

Ved behandlingen af kommuneplanforslaget besluttede Byrådet, at fastholde de nuværende udpegninger og den samlede ramme for butikker i lokalcentre. Derudover øges den enkelte butiks størrelse i lokalcentre til den maksimale størrelse for butikker, jf. Planloven (1.200 m²).

Redegørelser

Redegørelserne er generelt opdateret ift. detailhandelsanalysen fra 2020.

Kort

[Retningslinjekort for detailhandel](#) er opdateret med den ændring, som er nævnt her (ny udpegnings til særligt pladskrævende varer).

Ændringer i rammer

- I ramme 222 B (Havdrup Industriområde) udvides anvendelsen til også at omfatte mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper). Arealet til dette formål må samlet set ikke overstige 3.000 m² og den enkelte butik (med særligt pladskrævende varer) må ikke overstige 1.500 m².
- I ramme 403 A (Jersie Center) øges den enkelte butiks maksimale størrelse til 1.200 m².
- I ramme 603 (Trylleskov Strand) øges den enkelte butiks maksimale størrelse til 1.200 m².

Skiltning

Temaet er stort set overført uændret siden Solrød Kommuneplan 2017 med efterfølgende kommuneplantillæg.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til en genvedtagelse af temaet. Der er kun suppleret med en enkelt ny retningslinje:

Retningslinjer

Der er dog tilføjet en ny overordnet retningslinje om skiltning og reklame ved byggepladser (RL 6.1.5) - [Find den her på siden med de overordnede retningslinjer for skiltning.](#)

Derudover er der som følge af høringsperioden er retningslinje 6.3.1.10 (for henvisningsskilte mv. i Solrød Center) suppleret med en mulighed for at skilte langs Solrød Strandvej og Solrød Byvej i udvalgte lysmaster, samt mulighed for at opsætte et mindre skilt mod Mosevej ved indkørsler til Solrød Center.

Trafik

Temaet er stort set overført uændret siden Solrød Kommuneplan 2017. Der er ikke foretaget ændringer i rammer ift. trafikale forhold.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til en genvedtagelse af temaet.

Temaet er dog opdateret ift. den nye [Trafikplan 2021-2025 for Solrød Kommune, som kan ses her](#).

Mål

[Byrådets mål er suppleret med 2 mål fra Budget 2021-2021, som du kan finde her på kommunens hjemmeside.](#)

Retningslinjer

Da København-Ringstedbanen er etableret, udgår den tidligere reservation af udpegningerne for nye trafik anlæg (i RL 4.2).

Som følge af høringen genindføres reservation til en eventuel fremtidig omfartsvej ved Ll. Skensved og Naurbjerg, som punkt 4 i retningslinje 4.2 (om planlægning for nye trafik anlæg). Udpegningen fremgår af den statslige Fingerplan 2019, som en principiel linjeføring.

Redegørelser

Redegørelser er generelt opdateret ift. nyeste planlægning (fx Fingerplan 2019, den nye trafikplan, Movias Mobilitetsplan 2020 mv.).

Kort

Ringstedbanen udgår af kort over reservationer til trafik anlæg, som nævnt under retningslinjer (herover), lige som reservation til en mulig omfartsvej ved Ll. Skensved og Naurbjerg indtegnes.

Derudover er øvrige kort opdaterede, fx [redegørelseskort for kollektiv trafik](#) i overensstemmelse med den gældende busdrift pr. maj 2021.

Træpolitik

Temaet er stort set overført uændret siden Solrød Kommuneplan 2017, på nær nedenstående mindre ændringer.

I [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) blev der lagt op til en genvedtagelse af temaet.

Retningslinjer

Der er foretaget mindre opdateringer - fx af gældende normer for værdisætning af træer (RL 7.1.4), og samme retningslinje er udvidet til at omfatte beskadigelser generelt af træer (fx ved påkørsler).

Mål

Byrådets strategi for træer udvides til også at omfatte træer ved idrætsanlæg, skoler og dagsinstitutioner.

[Se redegørelse for strategi for træer her.](#)

Derudover er der foretaget en række mindre ændringer og redaktionelle rettelser i planen, primært i redegørelser.

Resultat af høring

På siden her kan du få et overblik over de indkomne høringssvar, og hvordan de er blevet behandlet i forhold til den endelige kommuneplan.

I høringsperioden er der kommet 46 høringssvar fra borgere og myndigheder.

Desuden blev der afholdt to borgermøder den 9. august 2021 om kommuneplanforslaget og de væsentligste ændringer i forhold til den gældende kommuneplan fra 2017.

Her på siden kan du se de indkomne høringssvar, referat fra borgermøderne og høringsnotatet med behandling af høringssvar.

Se materiale fra høringen

- [Høringsnotat](#) med resumé af høringssvar (med kommentarer og forslag til ændringer), administrationens kommentarer og anbefaler samt oversigt over emner fra borgermøder
- [Referat fra borgermøder](#) den 9. august 2021
- De samlede høringssvar fra høringsperioden i deres fulde ordlyd (2 filer grundet omfanget): [Høringssvar nr. 1-15](#) (del 1) og [høringssvar nr. 16-46](#) (del 2).

Miljøscreening af kommuneplanen

Solrød Kommune har gennemført en miljøscreening af Forslag til Solrød Kommuneplan 2021 for at kunne tage stilling til, om der var behov for at foretage en egentlig miljøvurdering af kommuneplanforslaget. Byrådets vurdering har været i høring sammen med kommuneplanforslaget.

Formålet med miljøvurderingsloven er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af bl.a. planer.

Screeningen blev gennemført for de ændringer, der er sket i forhold til Solrød Kommuneplan 2017, og som ikke er af redaktionel eller af mindre væsentlig karakter.

I Forslag til Solrød Kommuneplan 2021 blev der foretaget rettelser af Solrød Kommuneplan 2017 med udgangspunkt i temaerne fra [Planstrategi 2020](#) og [Den Grønne Dagsorden](#). Der var således tale om en temarevision frem for en fuld revision af kommuneplanen.

De væsentligste ændringer, som er blevet vurderet, siden sidste kommuneplan er:

I screeningen af kommuneplanforslaget blev følgende væsentligste ændringer blevet vurderet:

1. Mulighed for op til ti etagers byggeri på stationspladsen i Solrød Center. (reduceret til **5 etager** ved Byrådets behandling af kommuneplanforslaget)
2. For boliger i ramme 416 A (Cordozasvinget A) forøges bebyggelsesprocenten (fra 40 til 50) og højden (fra to etager på hele rammen til to etager mod nord og øst med en gradvis stigning mod syd og vest til max fem etager).
3. Udlæg til tre ny rammeområder med i alt 150 nye boliger ved Havdrup:
 - A) Ramme 224 (Skovvænget): 100 åben-lav og tæt-lav boliger i max to etager. (reduceret til **75 boliger** ved Byrådets behandling af kommuneplanforslaget)
 - B) Ramme 227 (Sallevvej): 10 åben-lav og 15 tæt-lav boliger.
 - C) Ramme 228 (Ørnesædevej): 25 åben-lav boliger. (øget til **50 boliger** ved Byrådets behandling af kommuneplanforslaget)
4. Der udlægges nye arealer inden kategorierne uønsket skovrejsningsområde, ønsket skovrejsningsområde samt neutral skovrejsningsområde.
5. Udpegninger til Grønt Danmarkskort:
 - a) Nye arealudpegninger af potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder.
 - b) Nye arealudpegninger af økologiske forbindelser og naturområder.
6. Udpegning af kommunale arealer til etablering af regnvandsbassiner.

Resultat af miljøscreening

Resultatet af screeningen var, at kommuneplanforslaget ikke udløser behov for en miljøvurdering, men at en række forhold kræver yderligere undersøgelser og vurdering, inden områderne kan tages i anvendelse. Disse undersøgelser forventes gennemført i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for de enkelte områder.

[Se miljøscreening af Forslag til Solrød Kommuneplan 2021 her.](#)

Solrød Kommune vurderer, at Kommuneplan 2021 ikke vil medføre en påvirkning af udpegningsgrundlaget for hverken flora eller fauna i Natura 2000-område nr. 147 Ølsemagle Strand (Køge Kommune) og Staunings Ø samt Natura 2000-område nr. 150 Gl. Havdrup Mose. Ligeledes vurderes det, at kommuneplanen ikke hindrer, der kan arbejdes videre med målsætningerne for de to Natura 2000-områder.

Solrød Kommune vurderer også, at Kommuneplan 2021 ikke vil medføre en påvirkning af de internationalt beskyttede arter (bilag IV). For så vidt angår bilag IV-arter har kommunen (på baggrund af data fra Danmarks Naturdata (miljøportalen)) ikke registreret bilag IV-arter i de nye arealer, som indgår i kommuneplanrevisionen. Ved skovrejsningsprojekter skal der foretages en konkret vurdering.

Byrådets besluttede på den baggrund, at kommuneplanforslaget ikke skulle miljøvurderes.

Resultatet af miljøscreeningen var i høring samtidig med kommuneplanforslaget, hvor Byrådets afgørelse blev påklaget.

Solrød Kommune afventer Planklagenævnets afgørelse (pr. december 2021). Klagen har ikke opsættende virkning.

Redegørelse for miljøscreeningen

Formålet med miljøvurderingsloven er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af bl.a. planer.

Screeningen er gennemført ud fra § 8, stk. 2, nr. 2, i ["Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" \(LBK nr. 973 af 25. juni 2020\)](#), på grundlag af emnerne i lovens bilag 4.

Grundlaget for en miljøscreening fremgår af bilag 3 til miljøvurderingsloven. Af bilaget fremgår en række kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af planens indvirkning på miljøet, herunder kriterier i forhold til planens karakteristika og kendetegn ved indvirkningen og de områder, som kan blive berørt, herunder indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet, samt faren for menneskers sundhed og miljøet.

Kravene til, hvilke forhold/miljøparametre, der skal inddrages i screeningen (screeningens omfang), og detaljeringsgraden af screeningen afhænger desuden af de konkrete forhold. Omfanget og detaljeringsgraden må således tilpasses indholdet af det enkelte planforslag, hvilket altid er en konkret vurdering i henhold til bl.a. lovens formål, planområdets udstrækning, den eksisterende planlægning samt de muligheder, planlægningens realisering medfører.

Screeningen var i høring i perioden fra den 29. april 2021 til den 13. maj 2021.

Solrød Kommune havde ved høringsperiodens udløb modtaget ét internt høringssvar. Høringssvaret indeholdt ingen bemærkninger til screeningen.

Resultatet af screeningen var, at kommuneplanforslaget ikke udløser behov for en miljøvurdering, men at en række forhold kræver yderligere undersøgelser og vurdering, inden områderne kan tages i anvendelse. Disse undersøgelser forventes gennemført i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for de enkelte områder.

På baggrund af en række drøftelser med Miljøstyrelsen i kommuneplanforslagets høringsperioden, er der i redegørelsen til den vedtagne kommuneplan tilføjet en vurdering af planens indvirkning på Natura 2000-områder, bilag IV-arter og skovrejsning.

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er den bærende og helt afgørende plan, hvor borgere og virksomheder kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen i Solrød Kommune. Kommuneplanen angiver de samlede fysiske rammer for hele kommunen, og for hvordan Byrådet ønsker at disponere og udvikle kommunen de næste 12 år.

Rammerne i kommuneplanen danner grundlaget for, hvordan Byrådet senere må planlægge for de enkelte delområder i kommunen, og det vil ske ved udarbejdelse af lokalplaner.

Kommuneplanen udarbejdes på baggrund af Planloven. Planlovens formål er at sikre, at den sammenfattende planlægning forener samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen. Loven skal medvirke til at værne om natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag, i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

[Se mere om lovgrundlaget for kommuneplanen her.](#)

Kommuneplanen afspejler Byrådets visioner for kommunen og de overordnede mål for udviklingen. Byrådets mål er enten videreført fra [Solrød Kommuneplan 2017](#) eller hentet fra [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) og Budget 2021-2024 ([budgettet kan du finde her på kommunens hjemmeside](#)).

Der er også i kommuneplanen bestemmelser, der mere detaljeret fastlægger, hvordan arealer skal anvendes. Bestemmelserne fastlægger rammerne for lokalplanlægningen i de enkelte delområder. [Se rammerne for lokalplanlægning her.](#)

Et af hovedformålene med kommuneplanlægning er, at Byrådet får mulighed for at samarbejde med borgere og erhvervsliv om at tilrettelægge en udviklingen, der tilgodeser flest mulige. Det betyder, at Solrød Kommune har pligt til at inddrage borgerne og erhvervslivet i arbejdet med planen. Dels ved at lade planen afspejle ideer og forslag fra offentligheden.

Kommuneplanen skal revideres hvert fjerde år. Kommunen kan vælge en fuldstændig revision, revision af enkelte temaer eller en genvedtagelse af den gældende kommuneplan. Strategien for, hvordan kommuneplanen skal gribes an, fastlægges i planstrategien, som vedtages forud for revision af kommuneplanen.

[Gå tilbage til startside for kommuneplanen.](#)

Læsevejledning til kommuneplanen

Dette er 2. generation af Solrød Kommunes fuldt ud digitale kommuneplan, som vi glæder os til at tage i brug.

Kommuneplanen er fortsat bygget op omkring en række temaer, som er underopdelt i henholdsvis [MÅL](#) og [RETNINGSLINJER](#) for det enkelte tema.

Læse mere herunder:

Søg i kommuneplanen

Du kan benytte [MATRIKEL](#) i bjælken foroven, som leder dig til en side, hvor du via et kort kan søge på en adresse og få en liste/et overblik over, hvad der gælder for den matrikel, du har søgt på.

Denne søgning bliver gennemført i kommuneplanen samt for lokalplaner.

Øverst til højre på alle sider finder du desuden et søgefelt - Her kan du søge i hele den digitale kommuneplan og få links til de sider, hvor din søgning/din søgeord er registreret. Søgefunktionen viser desværre ikke det komplette billede, da funktionen kun kan søge på hele ord, som er brugt i planen. Derfor henviser vi helst til [HVAD GÆLDER FOR MATRIKLEN?](#)

Via den øverste bjælke kan du finde...

[Mål](#) med Byrådets mål for udviklingen med tilhørende redegørelser.

[Retningslinjer](#) for hvordan planlægningen fremadrettet skal være med tilhørende kort over udpegninger. Redegørelserne findes som fold-udtekster.

[Rammer](#) for lokalplanlægningen for kommunens enkelte rammeområder - Dette sker via et kort, som du klikker i og derefter fremkommer rammebestemmelserne for det enkelte område. Rammerne fastlægger bl.a. arealets anvendelse, maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent for rammen som helhed. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med rammerne for området.

[Matrikel](#) giver dig mulighed for via et kort at søge på en adresse, for derefter at få en liste eller et overblik over relevante emner (udpegninger) i kommuneplanen samt eventuel lokalplan for området.

[Høring](#) beskriver høringsprocessen og giver et overblik over hørings svar mv. (når planen er vedtaget). Her finder du også den [miljøscreening af kommuneplanforslaget](#), som Byrådet har vurderet, om planforslaget skal miljøvurderes ud fra. Byrådets beslutning om ikke at miljøvurdere planforslaget er i høring sammen med kommuneplanforslaget.

Når kommuneplanen er vedtaget, kan der foretages ændringer i kommuneplanen ved tillæg. [Tillæg vil være at finde her](#) efterhånden, som de opstår.

Kort giver dig adgang til et digitalt kort med kommuneplanens mange temaer, som du kan gå på opdagelse i - og selv bestemme, hvilke temaer du vil se.

Tilsvarende er der links til vores samlede digitale planoversigt, vores lokalplanside og den gældende kommuneplan (fra 2017).

Kommuneplanens opbygning

Kommuneplanen er fordelt på otte temaer, hvoraf tre temaer er revideret med denne kommuneplan - henholdsvis [by- og boligudvikling](#), [det åbne land & landsbyer](#) samt [klima & bæredygtighed](#).

Derudover indgår fortsat Solrød Kommunes [Klimatilpasningsplan](#) under temaet om Klima & bæredygtighed. [Klimatilpasningsplanen](#) er lidt anderledes bygget op (end de øvrige temaer), og er kun at finde under mål for klima og bæredygtighed.

Hvert tema består af en side med temaets mål samt en side med temaets [retningslinjer](#) (eventuelt suppleret med kort).

Redegørelser er tilføjet som fold-ud-tekster, hvor det er relevant. Redegørelser vil have en anden baggrundsfarve.

Du kan hurtigt navigere mellem det enkelte temas mål og retningslinjer ved at benytte link i den røde boks RELATERET INDHOLD nederst til højre på siderne.

Her vil også være eventuelle øvrige nyttige links inden for det enkelte tema.

Retningslinjerne bruges i den løbende administration efter plan-, bygge-, vej-, natur- og miljølovgivningen, herunder i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner.

Lovgivning, baggrundsmateriale m.m.

Kommuneplanen må ikke være i strid med lovgivningen eller statslige og regionale planer. Herunder kan du læse mere om lovgrundlaget og baggrundsmateriale for kommuneplanarbejdet.

Det er Planloven, Fingerplanen (Fingerplan 2019), vandplaner, Natura 2000-planer, handlingsplaner for realisering af disse planer efter miljømålsloven, Natura 2000-skovplaner og råstofplan, som kommuneplanen blandt andet skal overholde.

Samspillet med landsplanlægningen og nabokommunernes planlægning er med til at sikre, at den enkelte kommunes planlægning sker i overensstemmelse med overordnede interesser i arealanvendelsen.

Herudover skal Solrød Kommunes planlægning koordineres med nabokommunernes planlægning. Solrød Kommune grænser op til Greve, Roskilde og Køge kommuner, der alle ligger inden for hovedstadsområdet. De overordnede rammer for byudvikling, detailhandel, trafik og grønne områder er således koordineret gennem Fingerplanen og "Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet".

Solrød Kommune er samtidig en del af Region Sjælland. Regionerne har ansvaret for råstofplanlægningen, der udlægger konkrete råstofgraveområder og råstofinteresseområder, som kommunerne skal respektere i deres videre planlægning.

Herunder kan du læse mere om de overordnede vilkår og bindinger, som planlægningen skal forholde sig til. Derudover kan der i kommuneplanens temaer være henvisninger til andet baggrundsmateriale.

Statslige og regionale interesser

Erhvervsstyrelsen har i 2018 udgivet Oversigt over de statslige interesser i kommuneplanlægningen. Over sigten skal ses som et katalog over de overordnede interesser og krav for hvert planemne, som de nye kommuneplaner skal være i overensstemmelse med.

[Se mere om de statslige interesser her på Erhvervsstyrelsens \(Bolig- og Planstyrelsens\) hjemmeside.](#)

Læs mere om de øvrige statslige og regionale interesser i listen herunder:

Planloven

De overordnede statslige mål og retningslinjer for kommunernes planlægning er fastlagt i Planloven.

Planloven har til formål at sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelse af dyre- og plantelivet.

Loven skal særligt sikre, at:

- Der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund.
- Der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber.
- De åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdig.
- Biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjlempere forebygges.
- Offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
- Alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

I hovedstadsområdet skal kommuneplanlægningen udføres på grundlag af en vurdering af udviklingen i hovedstadsområdet som helhed. Hovedprincipperne i den overordnede fingerbystruktur skal videreføres, og byudvikling af regional betydning skal koordineres med udbygning af den overordnede infrastruktur, herunder specielt den kollektive trafikbetjening - se mere under Fingerplanen her på siden.

Planloven indeholder et katalog over de emner, som kommuneplanen skal omfatte. Emnerne står i planlovens § 11 a - det såkaldte "kommuneplankata log".

[Se Planloven her, LBK nr. 1157 af 01/07/2020.](#)

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.

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.](#)

Landsplanredegørelser

De landsplanmæssige interesser varetages (udover af Planloven) hovedsageligt gennem regeringens landsplanredegørelse og landsplandirektiver:

- **Landsplanredegørelsen** er en politisk udmelding fra regeringen. Formålet er at fremlægge regeringens vision for hele landets udvikling og en overordnet stillingtagen til planlægningen i de forskellige dele af landet. Der fremlægges en ny landsplanredegørelse efter hvert folketingsvalg.
- **Landsplandirektiver**, der har form af cirkulærer, er mere præcise forskrifter for kommuneplanernes indhold. Der kan enten være tale om en konkretisering af en statslig politik, som kommunerne skal indarbejde i kommuneplanerne, eller konkrete retningslinjer fx i form af en reservation af præcist udpegede arealer til et bestemt formål.

Landsplanredegørelsen beskriver rammerne for kommunernes planarbejde og skaber afsættet for, at kommunerne kan følge op på regeringens visioner på planområdet.

Landsplanredegørelse 2019

Den seneste landsplanredegørelse fra 2019 "Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning - Bedre rammer for virksomheder, borgere og kommuner i hele landet" fokuserer på følgende 6 emner:

1. Bedre rammer for kommunernes fysiske planlægning
2. Nye udviklingsmuligheder i kystområderne og i turismeerhvervet
3. Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne
4. Nye udviklingsmuligheder for detailhandel og produktionserhverv
5. Nye udviklingsmuligheder i hovedstadsområdet
6. Øvrige plantemaer

[Se Landsplanredegørelse 2019 her \(Erhvervsministeriet\).](#)

Solrød Kommuneplan 2021 er i god overensstemmelse med disse overordnede landspolitiske visioner.

Fingerplanen - Fingerplan 2019

De særlige forhold i hovedstadsområdet, hvor by- og infrastrukturen og de grønne kiler er tæt integreret og går på tværs af administrative grænser, stiller specielle krav til koordinering af den fysiske planlægning. Staten har derfor udarbejdet landsplandirektivet Fingerplanen, der udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg mv. i hovedstadsområdet.

Med den seneste Fingerplan (2019) udvides byfingeren i Solrød Kommune til også at omfatte Solrød Landsby, hvor der lægges op til en række muligheder for byudvikling. Samtidig åbnede Fingerplanen op for, at der kan etableres op til 150 nye boliger ved Havdrup (hvis der kan redegøres for behovet - se mere om [redegørelse for byvækst under tema om By- og boligudvikling her i kommuneplanen](#)).

[Se Fingerplan 2019 her.](#)

[Eller se mere om Fingerplanen \(også tidligere versioner\) her på Bolig- og Planstyrelsens hjemmeside.](#)

Hovedformålet er at sikre, at fingerby-strukturen, som har været rettesnor for de seneste næsten 75 års planlægning, videreføres. Det betyder, at:

- Byudvikling og byomdannelse af regional betydning sker i det indre og ydre storbyområde.
- Byudvikling og byomdannelse af regional betydning koordineres med udbygning af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening.
- Udlægning af ny byzone begrænses.
- Rækkefølgebestemmelserne bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger det forventede behov for nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden og en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet.

Fingerplanen reserverer desuden arealer til transportkorridorer, der kan rumme fremtidige, i dag ikke kendte eller besluttede overordnede infrastrukturanlæg, som er af betydning for hele hovedstadsområdet. Arealer inden for transportkorridorerne må ikke udnyttes, så det hindrer formålet med korridorerne. Du kan se udpegningen til transportkorridoren på [Retningslinjekort for reservationer til trafik anlæg](#).

Solrød Kommuneplan 2021 er i overensstemmelse med fingerplanens retningslinjer.

Vandplaner og Natura 2000-planer

Målene for vand- og naturkvaliteten vil fremover blive fastsat i de statslige vandområdeplaner og Natura 2000-planer, der er bindende for kommunernes planlægning og administration.

- Vandområdeplanerne skal sikre en god økologisk tilstand for grundvand, vandløb, søer og fjorde.
- Natura 2000-planerne skal bevare og genoprette vores internationale naturområder (Natura 2000-områderne).

[Se mere om Vandområdeplanerne her.](#)

[Se mere om Natura 2000-planerne her.](#)

Kommunen har pligt til at iværksætte plejeplaner for Natura 2000-områderne, der sikrer at disse mål opfyldes.

Råstofgravning

Region Sjælland har ansvaret for råstofplanlægningen. Gennem råstofplanlægningen skal der ud fra et regionalt perspektiv udpeges tilstrækkeligt med graveområder for at sikre råstofressourcer til byggeri og anlæg. Planlægningen skal endvidere sikre at graveområder udpeges, hvor ressourcerne er bedst tilgængelige og økonomisk mest rentable. Regionsrådet vedtog i marts 2020 Råstofplan 2020.

[Se Råstofplan 2020 for Region Sjælland her.](#)

Kommuneplanen må ikke have et indhold, som er i strid med råstofplanlægningen. Under plantemaerne for erhverv-råstofindvinding og åbent land-geologi, findes der retningslinjer, der relaterer sig direkte til råstofområderne. Endvidere er det præciseret i kommuneplanrammerne, hvilken arealanvendelse der er ønskelig efter endt råstofindvinding. Region Sjælland er dog myndighed ift. arealanvendelse, når råstofindvinding ophører.

Råstofplan 2020 udpeger ingen arealer i Solrød Kommune.

Kommuneplanen i regionalt perspektiv

Solrød Kommuneplan 2021 indeholder få ændringer i arealudpegninger i forhold til den tidligere kommuneplan fra 2017.

De væsentligste ændringer siden sidste kommuneplan er i forhold til arealudlæg:

- Udlæg til 3 nye boligområder ved Havdrup.
- Udpegninger til potentielle nye naturbeskyttelsesområder samt økologiske forbindelser (Grønt Danmarkskort).
- Ændring i udpegninger til skovrejsning.

Konsekvenser for nabokommuner

Mod syd er Køge Kommune i en rivende udvikling med blandt andet Køge Nord Station og bydel, udvidelse af transportcenter, etablering af Campus-området samt udvidelsen af sygehuset (til universitetssygehus). I Roskilde Kommune er det især Roskilde by der er under udvikling med blandt andet Musicon-bydelen. I Greve Kommune lægges der i kommuneplanforslaget op til yderligere motorvejsnære udlæg til erhverv og der arbejdes med yderligere fortætning både af boligområder og erhvervsområder, lige som i Solrød Kommune.

Således bærer udviklingen i nabokommunerne, såvel som i Solrød Kommune, fortsat præg af vækst samt den tætte beliggenhed på København (og den nye København-Ringstedbane fx ved Køge Nord) og naturskønne omgivelser. Udviklingen af regionen kan ses som en samlet indsats, der understøtter hinandens udvikling og sammen løfter hele regionen.

Ændringerne i Solrød Kommuneplan 2021 er fortsat i balance med den øvrige planlagte udvikling i nabokommunerne, herunder er indarbejdet mulighed for at afskærme fx byggeri i Skandinavisk Transport Center (Køge) og i Solrød Erhvervskile med skov/beplantning.

Samspil med infrastruktur

Solrød Kommune vurderer, at den overordnede infrastruktur som udgangspunkt kan bære en yderligere byudvikling i Solrød Kommune. Byudviklingen i strandområdet (byfingeren) følger principperne i Fingerplan 2019 om at bygge videre på eksisterende infrastruktur og fremme udvikling i de stationsnære områder.

Solrød Kommune arbejder sammen med Køge Kommune for en direkte stiforbindelse (langs S-banen) til Køge Nord Station (i Køge Kommune). Derudover arbejder Solrød Kommune fortsat for at den planlagte S-togstation i Trylleskov Strand bydelen kan blive en realitet.

Solrød Kommunes planlægning fremmer byudviklingen i de stationsnære områder og motiverer samtidig de daglige pendlere i de stationsnære områder til at bevæge sig til og fra stationen på cykel eller gåben ved at supplere planlægningen med gode cykel- og gangforhold.

Det åbne land

For det åbne land går mange interesser på tværs af kommunegrænserne. Solrød Kommune har fx i samarbejde med Greve Kommune i 2011 udarbejdet en fælles landskabsanalyse, som fortsat er med til at danne grundlag for administration af interesserne i det åbne land. Derudover har Solrød Kommune været i dialog med nabokommunerne om de foreslåede ændringer i udpegninger for det åbne land.

Greater Copenhagen

Solrød Kommune er en del af Greater Copenhagen, som er et erhvervspolitisk samarbejde mellem 46 østdanske og 33 skånske kommuner og de tre regioner, Region Skåne, Region Sjælland og Region Hovedstaden. I samarbejdet arbejdes med en fælles fokuseret dagsorden om vækst og udvikling med henblik på at skabe arbejdspladser og have økonomisk råderum til velfærd, service og uddannelse for alle borgerne i hele Greater Copenhagen.

Greater Copenhagen bygger videre på de senere års samarbejde og indsatser inden for eksempelvis sundhed, forskning, klima, miljø og energi samt infrastruktur og turisme.

I samarbejdet vil man:

- Understøtte den fælles markedsføring af "Greater Copenhagen".
- Arbejde for at skabe en stærk international infrastruktur.
- Understøtte tiltrækningen af investorer, turister, virksomheder og talenter.
- Arbejde for en integreret og bæredygtig vækstregion, herunder understøtte et sammenhængende arbejdsmarked og arbejde for at påvirke de lovgivninger og grænsehindre, der vurderes at være barrierer for vækst.
- Etablere fælles strategiske erhvervsindsatser.

[Du kan læse mere om Greater Copenhagen samarbejdet her.](#)

Region Sjællands Udviklingsstrategi 2020-2024

Den regionale udviklingsstrategi er Region Sjællands strategi for udviklingen af hele Region Sjælland frem til 2025. Strategien inviterer og danner ramme for fælles indsatser og brede partnerskaber inden for centrale områder, som grøn omstilling, sundhed, infrastruktur, uddannelse og udvikling af landdistrikterne.

Temaerne i strategien er:

- Den attraktive region
- Den kompetente region
- Den sammenhængende region
- Den grønne & bæredygtige region

Strategien sætter ny retning med FN's Verdensmål som omdrejningspunkt for den regionale udvikling. Strategien arbejder for at fremme bæredygtige løsninger, der vil bevæge regionen i en mere positiv økonomisk, social og grøn retning.

Hvert tema forholder sig til FN's Verdensmål og indeholde regionens strategiske mål og en række indsatsområder.

I forlængelse af strategien udarbejder Region Sjælland handlingsplaner, der vil bidrage til at omsætte strategien til konkrete indsatser og vise, hvordan Regional Sjælland ønsker at arbejde med regional udvikling.

[Læs mere på Region Sjællands hjemmeside, hvor du også kan finde seneste handlingsplan for 2020-2022 \(pr. 2021\).](#)

Miljøvurdering (miljøscreening)

Kommuneplanforslaget er blevet vurderet (screenet) i forhold til, om der skal udarbejdes en Miljøkonsekvensrapport, jf. § 8, stk. 2, nr. 2, i "[Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter](#)" (LBK nr. 973 af 25. juni 2020).

[Se mere om miljøscreeningen af kommuneplanforslaget her.](#)

Øvrig lovgivning og baggrundsmateriale

Herunder er beskrevet en række øvrigt lovgivning, som kommuneplanen også er underlagt, fordelt på de temaer i kommuneplanen, hvor de er anvendt. Hvis et tema ikke fremgår af listen herunder, er det fordi lovgrundlaget og baggrunden for temaet er at finde i det øvrige materiale her på siden.

Generelt for hele kommuneplanen er Byrådets mål enten overført uændret fra [Solrød Kommuneplan 2017](#), eller hentet fra enten [Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden](#) eller [Budget 2021-24 \(som du kan finde her på kommunens hjemmeside\)](#).

Tema om by- og boligudvikling

- [Bekendtgørelse om planlægning af byvækst \(BEK nr. 940 af 26/06/2017\)](#)
- [Vejledning om byvækst \(Erhvervsstyrelsen, 2017\)](#).
- [Solrød Kommunes Boligudbygningsplan og befolkningsprognose 2021](#).
- [Helhedsplan for Havdrup Bymidte](#)
- [Helhedsplan for Solrød Center](#)

Tema om detailhandel

- [Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet \(BEK nr. 1488 af 11/12/2018\)](#).
- [Detailhandelsanalyse 2020 for Solrød Kommune](#).

Tema om skiltning

- [Naturbeskyttelsesloven](#), LBK nr. 240 af 13/03/2019, § 21.
- [Byggeloven](#), LBK nr. 1178 af 23/09/2016, § 6 D.
- [Vejloven](#) (Lov om offentlige veje m.v., LBK nr. 1520 af 27/12/2014).
- [Færdselsloven](#), LBK nr. 1324 af 21/11/2018.

Tema om det åbne land

Nedenfor kan du læse om den specifikke lovgivning og baggrundsmateriale for de enkelte delemler indenfor det åbne land:

Generelt er det åbne land omfattet af:

- [Naturbeskyttelsesloven](#), LBK nr. 121 af 26/01/2017.
- [Miljøbeskyttelsesloven](#), LBK 1189 af 27/09/ 2016.

Natur og Grønt Danmarkskort

[Natura 2000-handleplan 2016-2021](#), 2. planperiode, Gammel Havdrup Mose, Natura 2000-område nr. 150, Fuglebeskyttelsesområde F103.

[Natura 2000-handleplan 2016-2021](#), 2. planperiode, Ølsemagle Strand og Staunings Ø, Natura 2000 område nr. 147, Habitatområde H130.

Kulturmiljøer

- "Kulturmiljøer 2", Kulturhistorisk redegørelse Roskilde amt 2000.
- "Kulturmiljøer 3", Kulturhistorisk redegørelse Roskilde amt 2003.
- "Kirkeomgivelser, registrering af kirkernes omgivelser i Roskilde Amt" 2000.
- [Slots- og kulturstyrelsens nationale register.](#)

Landbrug

- [Landbrugsloven](#), LBK nr. 27 af 04/10/2017 § 3, stk. 1.
- [Cirkulære nr. 9174 af 19. april 2010](#), § 2, stk. 2, om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen.
- Lov om støtte til udvikling af landdistrikter, lov nr. 338 af 17. maj 2000.
- Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug, lov nr. 1572 af 20. december 2006

Skovrejsning

- [Skovloven, lovbekendtgørelse nr. 122 af 26 januar 2017.](#)
- "Planlægning for skovrejsning", vejledning til amternes planlægning, Skov- og Naturstyrelsen og Landsplanafdelingen, 1999.
- Regionplantillæg til Regionplan 1989 for Roskilde Amt om skovrejsning.
- ["Vejledning om tilskud til privat skovrejsning", Skov- og Naturstyrelsen 2015.](#)

Byggeri og anlæg i landzone

- [Vejledning om landzoneadministration](#), Naturstyrelsen, af 16/10/2002.

Friluftsområder, friluftsanlæg og kolonihaver

- [Bekendtgørelse om bade- og bådebroer, BEK nr. 232 af 12/03/2007](#)
- [Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 23 af 6. januar 2012](#) om regulering af ikke-erhvervsmæssig sejlads på søterritoriet med vandscootere m.v.
- [Lov om kolonihaver, lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007.](#)

Vand

[Bekendtgørelse nr. 726 af 1. juni 2016 om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4.](#)

[Bekendtgørelse af lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v., LBK Nr. 633 af 7. juni 2010.](#)

[Lov om miljømål, lovbekendtgørelse nr. 119 af 26. januar 2017 \("Miljømålsloven"\).](#)

[Bekendtgørelse nr. 126 af 26. januar 2017 af lov om vandplanlægning.](#)

[Lovbekendtgørelse nr. 1323 af 11. november 2016 om afgift af spildevand.](#)

[Bekendtgørelse nr. 794 af 24. juni 2016 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.](#)

[Bekendtgørelse nr. 795 af 24. juni 2016 om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.](#)

[Bekendtgørelse nr. 833 af 27. juni 2016 om fastsættelse af miljømål for vandløb, søer, kystvande, overgangsvand og grundvand.](#)

[Bekendtgørelse nr. 921 af 27. juni 2016 om krav til udledning af forurenende stoffer til vandløb, søer eller havet.](#)

[Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor disse.](#)

Vandrammedirektivet (implementeret i dansk lovgivning via "Miljømålsloven" senere i Lov om vandplanlægning).

Vandmiljøplanerne (VMP I, VMP II og VMP III).

Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland, indeholder Hovedopland 2.4 Køge Bugt.

[Spildevandsplan 2014-2026 for Solrød Kommune.](#)

Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

[Bekendtgørelse nr. 917 af 27. juni 2016 om badevand og badeområder.](#)

Affald, affaldsanlæg og deponeringsanlæg

[Affaldsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 1309 af 18. december 2012 om affald.](#)

[Regulativ for husholdningsaffald i Solrød Kommune 2016.](#)

[Regulativ for erhvervsaffald i Solrød Kommune 2014.](#)

[Solrød Kommunes affaldshåndteringsplan 2014-2024.](#)

Danmarks uden affald – strategi og ressourceplan 2013-2018.

Håndtering af jord

[Bekendtgørelse om deponeringsanlæg, bekendtgørelse nr. 252 af 31. marts 2009 \(Deponeringsbekendtgørelsen\). Det er implementeringen af EU's direktiv om deponeringsanlæg i dansk lovgivning.](#)

[Bekendtgørelse om anvendelse af restprodukter, jord og sorteret bygge- og anlægsaffald, Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1672 af 15. december 2016. \(Genanvendelsesbekendtgørelsen\).](#)

[Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.](#)

[Vejledning i håndtering af forurenede jord på Sjælland, juli 2001.](#)

[Helhedsorienteret Bæredygtig Jordhåndtering, Region Hovedstaden, Bygherreforeningen.](#)

[Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017 af lov om forurenede jord.](#)

[Regulativ for jordhåndtering i Solrød Kommune, marts 2012.](#)

[Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøstyrelsen 2004.](#)

Vindmøller

["Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller", bekendtgørelse nr. 1590 af 10.12.2014.](#)

["Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller", Miljøministeriet, Naturstyrelsen, 2015.](#)

["Bekendtgørelse om støj fra vindmøller", bekendtgørelse nr. 1736 af 21. december 2015.](#)

["Vejledningsnotat om Planlovens regler ved opstilling af husstandsmøller" Miljøministeriet, Naturstyrelsen, 17. april 2012.](#)

["Vindmøllers afstande til overordnede veje og jernbaner", rapport fra Energiministeriet og Transportministeriet, 2010.](#)

Forsyningsnettet

- Cirkulære nr. 129 om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i DK, 2.08.1979.
- [Bekendtgørelse af lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v., bekendtgørelse nr. 681 af 23. juni 2004.](#)

Tema om trafik

- [Vejloven](#) (Lov om offentlige veje m.v., LBK nr. 1520 af 27/12/2014).
- [Støjbekendtgørelsen](#) (Bekendtgørelse om kortlægning af ekstern støj og udarbejdelse af støjhandlingsplaner, BEK nr. 1596 af 13/12/2018).
- [Movias Mobilitetsplan 2020.](#)
- [Solrød Kommunes Trafikplan 2021-2025.](#)
- [Fingerplan 2019.](#)

Tema for Klima og bæredygtighed

- [Risikostyringsplan for stormflod 2022-2027 \(for Solrød Kommune\).](#)
 - [Spildevandsplan 2014-2026 for Solrød Kommune.](#)
 - [Tillæg til Solrød Kommunes Spildevandsplan om regnvandsbassiner på kommunale arealer.](#)
 - [Vejledning i planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion \(Erhvervsstyrelsen\).](#)
 - [Bekendtgørelse nr. 894 af 21/06/16 om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet \(på \[www.retsinformation.dk\]\(http://www.retsinformation.dk\)\).](#)
-

