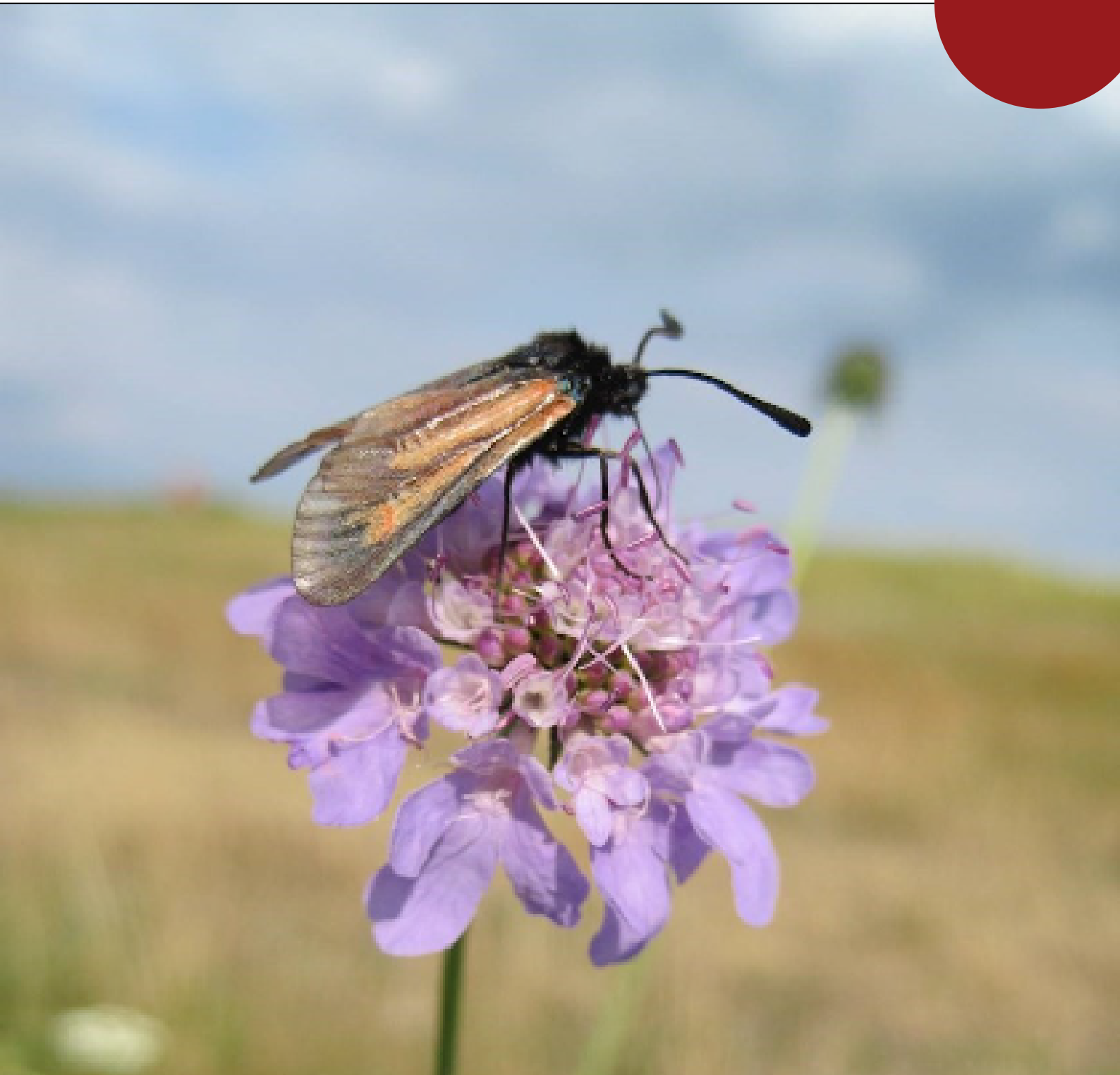
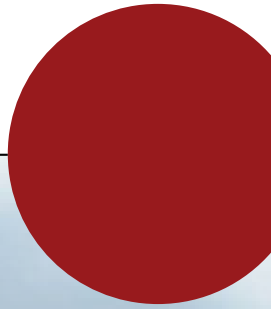


# : c f g U [ ' h ] Solrød Kommuneplan 2025

H Y a U ' c a ' Y f \ j Y f j / ' X Y h U J ' \ U b X Y '



# Erhverv & detailhandel

**Solrød Kommune har et tæt samarbejde med erhvervslivet. Det er vigtigt for os at skabe rammer, som gør det attraktivt at drive virksomhed i Solrød Kommune, samtidig med at vi gerne vil inddrage virksomhederne i vores arbejde med at nå Byrådets vision, som er *Sammen skaber vi det bedste sted at leve og bo!***

Vi tror på stærke partnerskaber, hvor vi sammen tager ansvar for vores kommune til gavn for virksomheder og borgere.

## Emner i fokus

- Fremtidens erhverv
- Mere liv i Solrød Center (Solrød Bymidte)

## Redegørelse for emner i fokus

Emner er hentet fra [Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#), som blev vedtaget som Byrådet oplæg til denne kommuneplan.

I Planstrategi 2023 er emnerne uddybet:

- **Fremtidens erhverv**  
Et velfungerende erhvervsliv er med til at skabe det bedste sted at leve og bo. Men hvordan ser fremtidens erhvervsliv ud i Solrød Kommune? Det vil vi i Byrådet gerne være med til at stille skarpt på. Vi vil gerne understøtte det nuværende erhvervsliv, samtidig med at vi vil sætte fokus på, hvordan vi skaber gode rammer for fremtidens erhvervsliv. På den måde kan vi skabe værdi for både erhvervsliv og borgere både nu og i fremtiden.
- **Mere liv i Solrød Center (Solrød Bymidte)**  
Muligheden for at handle lokalt er noget af det, som er attraktivt ved Solrød Kommune. I Byrådet ønsker vi at være med til at understøtte Solrød Center. Det vil vi gøre ved at arbejde for, at rammerne er relevante for både borgere og erhvervsdrivende, så vi på den måde kan være med til at sikre grundlaget for, at centeret fortsat kan udvikle sig og være med til at skabe liv.

**Visionen og pejlemærket "Tæt samarbejde med erhvervslivet" leder hen til følgende mål for erhverv og detailhandel i Solrød Kommune:**

## Mål for erhverv & detailhandel

- Solrød Kommune vil arbejde for at skabe rammer, som gør det attraktivt at drive virksomhed i kommunen.
- Solrød Kommune vil understøtte det eksisterende erhvervsliv og skabe gode rammer for fremtidens erhvervsliv.
- Solrød Kommune vil understøtte grundlaget for at Solrød Bymidte (med Solrød Center og en del af Strandvejen) fortsat kan udvikle sig og være med til at skabe liv.

## Redegørelse for mål for erhverv & detailhandel

Målene er udarbejdet på baggrund af de emner som er i fokus i [Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#), som blev vedtaget af Byrådet i december 2023 som et oplæg til denne kommuneplanrevision.

I forbindelse med processen med denne revision af kommuneplanen har Byrådet også spurgt borgerne om, hvad der er særligt ved Solrød Kommune og hvilke steder, vi skal værne om, når vi udvikler kommunen fremover. Det er der kommet nogle fine input til, som har indgået i arbejdet med denne kommuneplan.

Herunder er enkelte mål uddybet yderligere:

### **Attraktive og gode rammer for fremtidens erhvervsliv**

Planstrategien fokus på fremtidens erhverv, som også hænger tæt sammen med vækst og udvikling i kommunen set som helhed, er implementeret i kommuneplanen ved at der sikres større rammer for erhverv, fx i form af mulighed for arbejdsfællesskaber (fx kontorfællesskaber) og muligheder for lokaler til webshops o. lign.

Derudover er der ønske om at sikre øgede muligheder for turisme som erhverv, fx i form af muligheder for etablering af hotel, glamping- eller campingfaciliteter. Der indgår allerede en række muligheder i kommuneplanen, men en turismestrategi er under udarbejdelse (pr. december 2024) og vil eventuelt kunne påvirke kommuneplanen efterfølgende - hvis strategien giver anledning til ændringer.

### **Fortsat udvikling af Solrød Bymidte med byliv**

Planstrategiens fokus på udvikling af bymidten Solrød Center er implementeret i kommuneplanen ved dels fortsat at åbne op for muligheden for at omdanne stationspladsen (busholdepladsen) i Solrød Center, og dels ved den nye afsnit om [strategi for levende bymidter \(under tema om byer & boliger\)](#).

Pr. december 2024 afventes resultatet af en proces omkring en samlet vision for udvikling af Solrød Bymidte (jf. Byrådets budgetaftale 2025-2028). Den nye vision forventes senere at skulle indarbejdes i kommuneplanen (fx ved tillæg eller næste revision).

Derudover er mulighederne for detailhandel opdateret på baggrund af en opdateret detailhandelsanalyse og Byrådets drøftelser.

[Se detailhandelsanalysen 2024 her.](#)

[Se resumé af detailhandelsanalyse 2024 her.](#)

## Retningslinjer for erhverv & detailhandel

**For at leve op til disse mål har byrådet fastlagt retningslinjer for, hvordan og hvor erhverv og detailhandel kan planlægges. Dem kan du se herunder, lige som temaet også indeholder Solrød Kommunes skilteregler for erhvervsskiltning.**

# Retningslinjer for erhverv

**Erhvervslivet i Solrød Kommune er præget af mange mindre og mellemstore virksomheder, herunder en høj grad af iværksættervirksomheder. De eksisterende erhvervsområderne er kendetegnet ved at bestå af lettere industri- og håndværksvirksomheder.**

Siden sidste kommuneplan er Cordozasvinget Nord planlagt omdannet til rent boligområde, så erhvervsarealet i kommunen er reduceret tilsvarende. Derudover er etableringen af et større areal til transport- og distributionserhverv i Solrød Erhvervskile i gang i overensstemmelse med den statslige planlægning.

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer, der gælder for erhvervsudvikling. Redegørelser fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

## Placering og udvidelse af erhvervsvirksomheder (RL 2.1.1)

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

Solrød Erhvervskile (rammeområderne 324 og 419) er forbeholdt transport- og distributionserhverv med tilhørende understøttende delfunktioner.

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.

Kunderelaterede serviceerhverv skal placeres i tilknytning til enten Solrød Bymidte, Havdrup Bymidte eller langs Strandvejen på strækningen mellem Cementvej og Parkvej, forudsat at forholdene i øvrigt taler for det. Se i øvrigt retningslinje 2.1.5 om adskillelse af erhverv og boliger.

Dark stores skal placeres i erhvervsområder, og kan ikke placeres i centerområder. For placering af detailhandel se [retningslinjerne for detailhandel](#).

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

## Redegørelse til RL 2.1.1

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 byggeri & anlæg i landområdet \(tema om natur, vand & land\).](#)

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.

Derudover kan placeres understøttende delfunktioner for de pågældende virksomheder, forudsat at delfunktionerne ikke får karakter af at være den primære funktion i et større område

eller tiltrækker yderligere trafik, ud over den trafik som har sit primære virke i området i forvejen.

Der er ikke udpeget konsekvensområde omkring Solrød Erhvervskile på nuværende tidspunkt, da området er afgrænset (og afskærmet) af store infrastrukturelle anlæg i forhold til anden byzone, fx København-Ringstedbanen mod vest og Køge Bugt Motorvejen (og støjvold) mod øst. Der skal ved fremtidig byudvikling tages stilling til, hvilke hensyn der skal tages for at sikre virksomhederne i området. Der er ikke udlagt nye byudviklingsarealer i nærheden af Solrød Erhvervskile med denne kommuneplan.

## **Kunderrelaterede serviceerhverv**

Kunderrelaterede serviceerhverv er erhverv som handler med tjenester og ydelser samt hvor kunder kommer til erhvervets fysiske placering. Det kan fx være erhverv inden for kultur (biograf), restaurationsbranchen (restauranter, caféer, værtshuse, diskoteker mv.), takeaway (pizzariaer, grillbarer, isbarer mv.), personlig pleje (frisørsaloner, skønheds- og hudpleje), fitness og personlig sundhed (aktiviteter vedrørende fysisk velvære, kiropraktorer, fysio- og ergoterapeuter og sundhedsvæsen i øvrigt).

Kunderrelaterede serviceerhverv ses ofte i sammenhæng med øvrige detailhandel (butikker), hvor butikker og erhverv har gensidig gavn af hinandens placering og begge er med til at bidrage til liv, fx i bymidter. Derfor bør serviceerhverv så vidt muligt placeres, hvor de understøtter kommunens detailhandelsstruktur, men Byrådet har med bydgetaftale 2025-2028 peget på, at de ønsker at fremme mulighederne for erhverv, herunder restaurationer med udeservering langs Strandvejen. Det forudsætter dog, at lokalplanen for Strandvejen revideres, inden muligheden kan benyttes. Muligheden for kunderelaterede erhverv er også skrevet ind i de berørte rammeområder langs strandvejsstrækningen i denne kommuneplan.

## **Dark stores**

Med begrebet dark store forstås en butikstype, man som almindelig kunde ikke kan gå ind i, og som i nogle tilfælde har skærmet vinduerne af. Der er mere tale om en lagerfunktion, hvor ansatte kan hente/pakke varer, som skal leveres et andet sted (distribueres).

Dette gør, at denne erhvervstype sidestilles med en lager og distribution, uden kundeadgang. Derfor sidestiller Solrød Kommune heller ikke denne erhvervstype med butikformål (detailhandel), hvorfor de ikke kan placeres i centerområder.

## Placering af større kontor og servicevirksomheder (RL 2.1.2)

Inden for det stationsnære kerneområde i Solrød Center ved Solrød Strand Station kan der fortættes til kontor- og servicevirksomheder over 1.500 m<sup>2</sup>, dog max ca. 7000 m<sup>2</sup>.

### Redegørelse til RL 2.1.2

I [Fingerplan 2019](#), § 11, er det fastsat, at kontorbyggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> op til ca. 7.000 m<sup>2</sup> i Solrød Center, fordelt på rammeområderne 301, 301 A og 302 - alle beliggende tættere end 600 m (gangafstand) til Solrød Strand Station (knudepunktsstation).

Særligt for Solrød Bymidte er der i lokalplanlægningen fastlagt, at stueetagen er forbeholdt publikumsorienterede funktioner og kundeorienterede (service)erhverv for at understøtte bylivet. Kontorfællesskaber skal derfor så vidt muligt placeres over stueplan eller væk fra gågaden (centergaden), medmindre de har en kundeorienteret funktion.

## Placering af kontor- og arbejdsfællesskaber (RL 2.1.3)

Der kan etableres arbejdsfællesskaber, fx kontorfællesskaber, i større eller mindre omfang, i centerområder og erhvervsområder, og hvor de trafikale forhold understøtter placeringen, fx med god tilknytning til kollektiv trafik.

### Redegørelse til RL 2.1.3

Denne retningslinje er ny i kommuneplanen og er indført på baggrund af [Planstrategi 2023](#), hvor Byrådet under afsnittet om "Tæt samarbejde med erhvervslivet" pegede på, at kommuneplanen skulle arbejde for at skabe mulighed for arbejdsfællesskaber (fx kontorfællesskaber).

Ligeledes pegede afsnittet "Den Grønne Dagsorden" (også i planstrategien) på en indsats i forhold til Klimaplanens mål om at understøtte alternativer til bilen og muligheden for at ændre vores normale mobilitetsformer. Dette kan fx ske ved at bruge



byplanlægningen til at understøtte oprettelsen af borgerfællesskaber og decentrale kontorfællesskaber mv.

Centerområder fremgår af [retningslinjekort for detailhandel](#), og erhvervsområder fremgår af [retningslinjekort for erhverv](#).

Særligt for Solrød Bymidte er der i lokalplanlægningen fastlagt, at stueetagen er forbeholdt publikumsorienterede funktioner og kundeorienterede (service)erhverv for at understøtte bylivet. Kontorfællesskaber skal derfor så vidt muligt placeres over stueplan eller væk fra gågaden (centergaden).

## Placering af erhverv inden for turisme, fritid, underholdning og oplevelser (RL 2.1.4)

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

Se også retningslinjer om ferielejligheder og Bed & Breakfast (RL 4.6.16), vandrehjem (RL 4.6.17) og autocampere (RL 4.6.18) under [retningslinjer for byggeri & anlæg i landzone](#), samt retningslinjer om ferielejligheder og feriecentre (RL 4.7.13), hytter (RL 4.7.14), camping (RL 4.7.15) og vandrehjem (RL 4.7.16) under [retningslinjer for friluftanlæg](#).

## Redegørelse til RL 2.1.4

Denne retningslinje er overført uændret fra Kommuneplan 2021, men retningslinjenumre er konsekvensrettet.

Men Byrådet foreslog med [Planstrategi 2023](#) et øget fokus på at sikre øgede muligheder for turisme i Solrød Kommune (under afsnittet om "Tæt samarbejde med erhvervslivet"). Dette kan fx være i form af muligheder for etablering af hotel, glamping- eller campingfaciliteter.

Byrådets budgetaftale 2025-2028 henviser til, at der er igangsat udvikling af en turismestrategi for Solrød Kommune.

Turismestrategien forventes at indeholde anbefalinger vedrørende cykelturisme og endagsturisme. Byrådet peger i budgetaftale 2025-2028 på fremme af eksisterende

stisystemer og de nye stier til hhv. Køge Nord og Solrød Bæk projektet samt en 'Solrød camino'. Derudover ønsker Byrådet også at turismestrategien belyser fordele og ulemper ved autocamperturisme, herunder hvor der kunne være mulighed for autocamperparkering.

Hvis turismestrategien eller dens indsatser fx viser sig at medføre behov for arealudpegninger i kommunen, kan det medføre ændringer i kommuneplanen på et senere tidspunkt (enten ved tillæg eller næste kommuneplanrevision).

Retningslinjen her omhandler primært placering af erhverv inden for underholdning, turisme og/eller 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 trafikbetjening.

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.

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

Solrød Erhvervs-kile må kun anvendes til transport- og distributionserhverv med tilhørende understøttende delfunktioner, jf. den statslige Fingerplan (udpeget som national interesse). Se eventuelt mere under retningslinje 2.1.1 med tilhørende redegørelse på denne side (om Solrød Erhvervs-kile).

## Adskillelse af erhverv og boliger (RL 2.1.5)

Planlægning og revision af erhvervsområder skal sikre, at erhverv og boliger adskilles – undtagen i centerområder, kundeorienterede erhverv og funktioner, detailhandel og boliger eksisterer sammen.

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 2.1.5

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/virke for at tage hensyn til tilstødende boliger. Erhvervsområder skal derfor søges adskilt fra anvendelsesfølsomme områder som fx boliger og det åbne land af gensidig hensyn.

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

Siden sidste kommuneplan (fra 2021) er rammeområde 416 A (Cordozasvinget Nord) planlagt omdannet fra erhvervsområde til rent boligområde. Plangrundlaget for dette blev vedtaget i 2024.

[Find rammerne her.](#)

## Planlægning for erhverv i OSD områder m.m. (RL 2.1.6)

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 2.1.6

Retningslinjen er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 2.1.7)

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

### Redegørelse til RL 2.1.7

Retningslinje og udpegninger er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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.

I denne kommuneplan fastholdes den eksisterende udpegning til perspektivareal til erhverv, som er placeret i den nordvestlige del af Havdrup, mellem regionalbanen og Sallevvej (og et eksisterende erhvervsområde). Arealet er inden for

støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn (se [Retningslinjekort for erhverv](#) og [Redegørelseskort med støjkonsekvensområde fra Roskilde Lufthavn, Tune](#)), hvor der ikke må planlægges for støjfølsomme formål (fx boliger), og arealet støder op til et eksisterende erhvervsområde. Derfor foreslås denne del anvendt til erhverv.

Perspektivarealer for byudvikling til boliger fremgår af [retningslinjekort udvikling af byer og boliger](#).

## 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.

[Planstrategi 2023](#) pegede med afsnittet "Tæt samarbejde med erhvervslivet" på en revision af kommuneplanens erhvervstema ud fra et fokus på fremtidens erhverv og mere liv i bymidten (Solrød Center). Derudover fremgik en række forslag til udviklingsmuligheder for erhverv. Forslagene blev efter planstrategiens vedtagelse drøftet på en borgerworkshop om erhvervsliv og detailhandel samt på en byrådsworkshop. Det er resultatet af denne proces, som er båret med videre i denne kommuneplanrevision, og processen har blandt andet ført til en helt ny retningslinje om kontorfællesskaber og arbejdsfællesskaber (RL 2.1.3). Derudover er der tilføjet enkelte nye bestemmelser i de øvrige retningslinjer, fx ny mulighed for at placere kunderelaterede serviceerhverv langs Strandvejen.

Banedanmark skal høres ved byudvikling i nærheden af banearealer.

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

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 opført. Derudover er der et mindre område, som endnu ikke er lokalplanlagt, men er kommuneplanlagt.

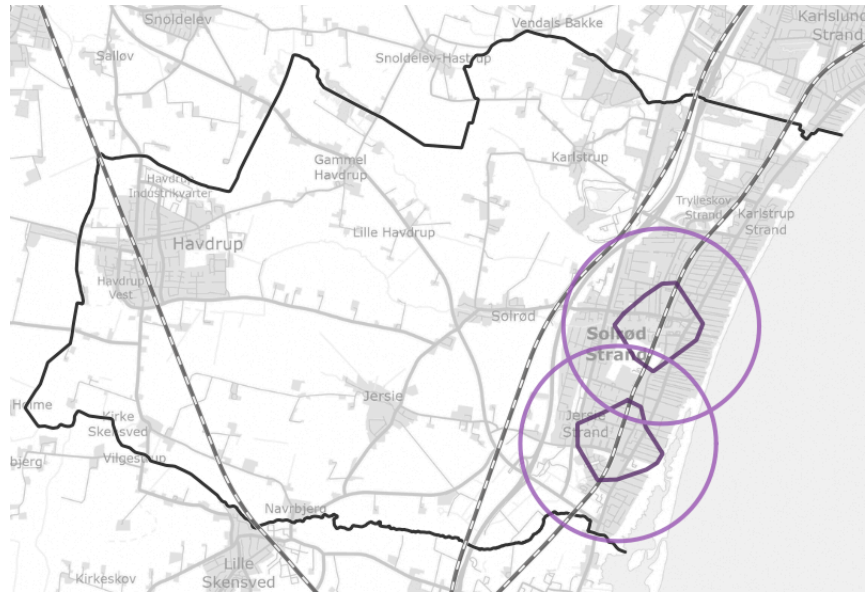
Solrød Kommune har derfor vurderet, det ikke er nødvendigt at redegøre for en rækkefølge, når der kun er tale om 2 mulige erhvervsområder, og det ene (Solrød Erhvervskile) udelukkende er forbeholdt transport- og distributionserhverv. De to mulige erhvervsområder er ikke i konkurrence med hinanden, da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





# Retningslinjekort for erhverv



-  Perspektivareal til erhverv
-  Transport- og distribution
-  Biogasanlæg
-  Eksisterende erhvervsområde
-  Kommunegrænse

# 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 vores to bymidter i Solrød og Havdrup, hvor Solrød Bymidte er den største og kommunens primære bymidte. Derudover har vi to mindre lokalcentre, henholdsvis Jersie Center (ved Jersie Station) og Trylleskov Strand Center (i bydelen Trylleskov Strand).**

Som udgangspunkt kan butikker og (mobile) stadepladser kun lokaliseres i bymidter eller lokalcentre, men der er mulighed for etablering af mindre, enkeltstående butikker uden for den eksisterende detailhandelsstruktur, herunder i kommunens landsbyer. Derudover giver kommuneplanen mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer i et udpeget område i det nordlige Havdrup (en del af Havdrup Industriområde).

Disse retningslinjer omhandler placering af detailhandel (butikker).

Kunderelaterede serviceerhverv, som fx restaurationer og personlig pleje, er tit at se side om side med butikker, men går ikke under betegnelsen detailhandel. Dog understøtter de kunderelaterede serviceerhverv ofte detailhandelen og bylivet. For placering af kunderelaterede serviceerhverv henvises til [retningslinjer for erhverv](#).

Herunder finder du vores retningslinjer for detailhandel med tilhørende redegørelser (enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen).

## Detailhandelsstruktur (RL 2.2.1)

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

Butikker skal 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.

Derudover kan der placeres 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 17.000 m<sup>2</sup> og afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butiksstørrelserne må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for de enkelte udvalgswarebutikker inden for området.

Langs Strandvejen (inden for bymidteafgrænsningen, men uden for Solrød Center) må bruttoarealet for den enkelte butik ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Se også RL 1.3.8 (om anvendelse af stueetagen i bymidten) under strategi for Solrød Bymidte (byliv) her.

### **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. Dog udpeges en del af bymidten som noget nyt til en strategisk bymidte for byliv - [se strategi for bymidter her](#).

I Solrød Bymidte ligger lidt over 30 butikker. Heraf er halvdelen dagligvarebutikker og halvdelen udvalgswarebutikker. Dette er den største koncentration i Solrød Kommune. Hovedparten af butikkerne ligger i Solrød Center, mens ca. 1/4 ligger langs Strandvejen i tilknytning til Solrød Center.

I Solrød Bymidte findes både detailhandel (dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker) og en række andre funktioner, eksempelvis liberale erhverv (banker, ejendomsmæglere m.m.) og servicefunktioner (café, restaurant m.m.). Generelt er både detailhandel og øvrigt erhverv udført i mindre skala langs Solrød Strandvej - og ligger mere spredt.

Detailhandelsstrukturen omfatter kun detailhandel. Derudover kan bylivet og detailhandelen understøttes med kundeorienterede serviceerhverv, som fx restauranter, caféer, biograf, fitness, personlig pleje mv. Men disse erhvervstyper sidestilles ikke med detailhandel.

[Se også RL 2.1.1 \(om placering af erhverv\) under retningslinjer for erhverv.](#)

## Ændringer i forhold til sidste kommuneplan

Solrød Kommune har med denne kommuneplan valgt at fastholde de nuværende mulige butiksstørrelser i Solrød Center, men reducerer de enkelte butiksstørrelser uden for Solrød Center for at understøtte og koncentrere handelen i bymidten.

Samtidig reduceres den maksimale ramme til butikksformål (detailhandel) og butiksstørrelsen på de enkelte butikker langs Solrød Strandvej (uden for Solrød Center) i overensstemmelse med anbefalingerne i den seneste detailhandelsanalyse (fra 2024).

Den maksimale ramme for hele bymidten reduceres med denne kommuneplan fra 20.900 m<sup>2</sup> til 17.000 m<sup>2</sup>, hvilket fortsat efterlader en restrummelighed på ca. 4.500 m<sup>2</sup> til ny detailhandel (butikker). Udover detailhandel kan der fortsat kunne etableres kundeorienterede serviceerhverv (fx restauranter, caféer, personlige pleje, sundhedsfunktioner, kulturelle funktioner mv.)

[Se detailhandelsanalysen fra 2024 her \(i fuld version\)](#) eller [se resumé af detailhandelsanalyse 2024](#).

[Se også strategien for Solrød Bymidte her.](#)

### Havdrup Bymidte (RL 2.2.3)

Havdrup Bymidte har et maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 5.500 m<sup>2</sup> og afgrænses som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#).

Butiksstørrelserne må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for de enkelte udvalgsvarerbutikker 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 2021. Men med denne kommuneplan udpeges desuden en del af bymidten som strategisk levende bymidte under [strategi for Havdrup Bymidte \(byliv\)](#). Udpegningen til levende bymidte er dog ikke afhængig af detailhandelen.

Havdrup Bymidte er det næststørste centerområde i kommunen og fungerer som center for Havdrup og opland. Her er i alt 10 butikker (pr. 2024).

I Havdrup Center er 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 og kunderelaterede serviceerhverv. Der er stadig enkelte, mindre ubebyggede grunde i centret.

I følge anbefalingerne i den seneste detailhandelsanalyse (fra 2024) reduceres den maksimale ramme for butiksformål i Havdrup fra 7.000 m<sup>2</sup> til 5.500 m<sup>2</sup>. Dette efterlader en restrummelighed på små 500 m<sup>2</sup> til mindre udvidelser/ombygninger eller nybyggeri. Samtidig fastholdes de nuværende maksimale butiksstørrelser.

[Se detailhandelsanalysen fra 2024 her \(i fuld version\)](#) eller [se resumé af detailhandelsanalyse 2024](#).

[Se også strategien for Havdrup Bymidte her.](#)

### **Jersie Lokalcenter (RL 2.2.4)**

Jersie Center er udlagt til lokalcenter, og det maksimale bruttoetageareal til butiksformål samlet ikke må overstige 1.500 m<sup>2</sup>, og butiksstørrelsen for den enkelte butik ikke må overstige 1.200 m<sup>2</sup> 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 reduceres den maksimale ramme for detailhandel i lokalcentret fra 3.000 m<sup>2</sup> til 1.500 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med anbefalingerne i den seneste detailhandelsanalyse (fra 2024). Dette svarer til de samme muligheder, som i kommunens andet lokalcenter i Trylleskov Strand.

Afgrænsningen af Jersie Center reduceres med denne kommuneplan, så afgrænsningen stemmer mere overens med de faktiske forhold i området (de eksisterende boliger udgår af udpegningen).

Ifølge den nye detailhandelsanalyse ligger mulighederne for udvikling af lokalcentrene især i at supplere nuværende butikker med små serviceerhverv. Den nye reducerede ramme efterlader en mindre restrummelighed (udover den eksisterende dagligvarebutik), og denne restrummelighed kan anvendes til mindre serviceerhverv.

[Se detailhandelsanalysen fra 2024 her \(i fuld version\)](#) eller [se resumé af detailhandelsanalyse 2024](#).

### **Trylleskov Strand Lokalcenter (RL 2.2.5)**

I Trylleskov Strand er udlagt et areal til lokalcenter. Det samlede bruttoetage-areal til butiksformål må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>, og størrelsen på den enkelte butik ikke må

overstige 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inklusiv personalefaciliteter.

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

### Redegørelse til RL 2.2.5

Lokalcentret består i dag af én dagligvarebutik. Med denne kommuneplan reduceres den samlede ramme til butiksformål i lokalcentret i overensstemmelse med anbefalingerne i den seneste detailhandelsanalyse (fra 2024). Dette svarer til de samme muligheder, som i kommunens andet lokalcenter, Jersie Center.

Afgrænsningen af lokalcentret er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

Ifølge den nye detailhandelsanalyse ligger mulighederne for udvikling af lokalcentrene især i at supplere nuværende butikker med små serviceerhverv. Den nye reducerede ramme efterlader en mindre restrummelighed (udover den eksisterende dagligvarebutik), og denne restrummelighed kan anvendes til mindre serviceerhverv.

[Se detailhandelsanalysen fra 2024 her \(i fuld version\)](#) eller [se resumé af detailhandelsanalyse 2024](#).

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

Inden for den enkelte landsbys afgrænsning, som vist på [retningslinjekort for detailhandel](#), kan der placeres i alt op til 250 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål.

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 lokalområdet 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. Serviceerhverv medregnes ikke som egentlig detailhandel (butikker).

[Se eventuelt RL 2.1.1 for placering af erhverv \(under retningslinjer for erhverv\)](#).

Ved Strandens Hus (ved Østre Strandvej) og i Jersie Strandpark kan der fortsat være strandkiosk, café eller lignende. 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 Bymidte skal placeringen af mobile stadepladser anvises i centergaden af Solrød Centerforening.

Der kun må maksimalt indrettes i alt 250 m<sup>2</sup> 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 & 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 m<sup>2</sup>, og butiksstørrelsen for den enkelte butik med særligt pladskrævende varer må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

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

## Redegørelse til RL 2.2.7

Udpegningen blev tilføjet i kommuneplanen i 2021 og er overført uændret i denne kommuneplan.

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 m<sup>2</sup> 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 (primært grundet størrelsen). Derfor har vi umiddelbart vurderet, at området ikke vil tiltrække et regionalt opland.

## 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.

I afsnittene nedenfor er der redegjort for en række forskellige emner i relation til detailhandelen i kommuneplanlægningen.

[Du kan også se mere om Lovgivning og baggrundsmateriale for kommuneplanen her.](#)

## Hvad er detailhandel?

Detailhandel dækker over butikker med salg af enten dagligvarer, udvalgsvarer/tøj og særligt pladskrævende varer (fx biler, campingvogne, lystbåde, havecentre, byggemarkeder mv.).

Derudover supplerer serviceerhvervet detailhandelen og overtager i nogen grad butikslokaler, der ikke længere er relevante for detailhandelen. Serviceerhverv reguleres ikke af detailhandelsbestemmelserne.

Byrådet har også drøftet muligheden for at placere webshops i kommunen. En placering afhænger af, om webshoppen har kundeorienterede funktioner, som fx showroom, touchstore eller lignende. I så fald kan shoppen placeres, hvor der ellers tillades butikker. Hvis ikke webshoppen har kunderelateret funktioner, skal denne placeres enten i et erhvervsområde eller i eget hjem, hvis ikke virksomheden har ansatte udefra eller ændrer på området nuværende karakter.

## Detailhandelsanalyse

Solrød Kommune har fået udarbejdet en detailhandelsanalyse for kommunen i 2024, som ligger til grund for ændringerne i denne kommuneplan.

Detailhandelsanalysen 2024 for Solrød Kommune består af en fuld analyse (rapport) og en resumé-rapport med hovedkonklusionerne.

[Se detailhandelsanalysen fra 2024 her \(i fuld version\)](#) eller [se resumé af detailhandelsanalyse 2024](#).

Flere tidligere detailhandelsanalyser er også at finde her på Solrød Kommunes hjemmeside.

## 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 (området busbetjenes).

Centrene i kystområdet – Solrød Bymidte, Jersie Center og Trylleskov Strand Center – er placeret i den del af fingerbyen, som kaldes Køgefingern. 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.

## Butiksstørrelser

I lokalplaner, der er offentliggjort før den 1. juli 2007 og som 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.

For dagligvarebutikker i bymidter kan der lægges op til 200 m<sup>2</sup> til den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

## Afgrænsning af arealer til detailhandel

Afgrænsningen af bymidter skal, 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, arealer og omsætning i Solrød Kommunes butikker og serviceerhverv

Der blev i 2024 (i forbindelse med den seneste detailhandelsanalyse) vurderet at være i alt 58 butikker og 86 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Kommune. Heraf ligger langt størstedelen inden for Solrød Bymidte (med Solrød Center og en del af Strandvejen). Butikkerne fordeler sig på dagligvarer, udvalgsvarer (beklædning, boligudstyr m.m.) og særligt pladskrævende varer.

Derudover bliver detailhandelen suppleret med en række kundeorienterede serviceerhverv, som ofte understøtter detailhandelen med sit kundeflow. Langt størstedelen af de kundeorienterede serviceerhverv er da også placeret i Solrød Bymidte. Kunderelaterede serviceerhverv dækker her over kategorierne restauranter og personlig pleje, men defineres ikke som detailhandel.

Den forrige detailhandelsanalyse er fra 2020 og var baseret på tal for 2019 (før coronapandemien). Den seneste detailhandelsanalyse (fra 2024) er således det første billede på, hvordan butikslivet i Solrød Kommune er kommet ud på den anden side af coronapandemien.

## Antal butikker og serviceerhverv

Du kan se, hvordan butikker og serviceerhverv fordeler sig på brancher herunder i de 2 tabeller (pr. 2024):

ANTAL BUTIKKER	DAGLIGVARER	UDVALGSVARER	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER
Solrød Bymidte	16	15	1
Havdrup	6	3	1
Solrød Strand Nord	3	0	0
Solrød Strand Syd	7	0	6

ANTAL	Restauranter mm	Personlig pleje
Solrød Center	16	20
Strandvejen	4	15
Syd	3	9
Nord	3	4
Havdrup	6	6
Total	32	54

## Areal til butikker og serviceerhverv

Tilsvarende vurderes det eksisterende butiksareal i kommunen (pr. 2024) som vist herunder:

AREALER (m <sup>2</sup> )	DAGLIGVARER	UDVALGSVARER (IKKE TØJ)	TØJ MM.	SÆRLIGT PLADSKRÆ- VENDE VARER
Solrød Center	7.838	1.327	2.223	446
Strandvejen	578	1.172	70	0
Havdrup	4.610	337	122	750
Solrød Strand Nord	1.843	0	0	0
Solrød Strand Syd	1.506	565	0	1.515
Total	16.375	3.401	2.415	2.711

Og tilsvarende areal for serviceerhvervene (pr. 2024):

AREALER (m <sup>2</sup> )	Restauranter mm	Personlig pleje
Solrød Center	3.400	1.391
Strandvejen	866	752
Syd	115	175
Nord	1.248	0
Havdrup	234	129
Total	5.863	2.247

## Omsætning

Den årlige omsætning i butikker og serviceerhverv i kommunen blev pr. 2024 opgjort til at være som vist i de 2 tabeller herunder:

OMSÆTNING (mio. kr. pr. år)	DAGLIGVARER	UDVALGSVARER (IKKE TØJ)	TØJ MM.	SÆRLIGT PLADSKRÆ- VENDE VARER	TOTAL
Solrød Bymidte	286,8	40,1	23,0	-	349,8
Havdrup	140,2	-	-	-	80,2
Solrød Strand Nord	52,1	0,0	0,0	0,0	52,1
Solrød Strand Syd	27,1	0,0	0,0	34,2	61,3
Total	506,2	40,1	23,0	34,2	603,4

OMSÆTNING (mio. kr. pr. år)	RESTAURANTER MM.	PERSONLIG PLEJE	TOTAL
Solrød Center	46,9	17,8	64,7
Havdrup	6,2	1,2	7,4
Solrød Strand Nord	40-50	0,0	40-50
Solrød Strand Syd	15,6	0,0	15,6
Solrød Strand (C+N+S)	110-120	17,8	120-130
Total	110-120	19,0	125-135

Solrød Bymidte står således for mere end halvdelen af den samlede butiksomsætning i Solrød Kommune.

Omsætningen i serviceerhverv er tilsvarende koncentreret i Solrød Bymidte og i Nord, hvor særligt McDonalds restaurant står for en stor omsætning. Hvor omsætningen i personlig pleje er meget lille, er omsætningen for restauranter (i Solrød Bymidte) høj og ligger på niveau med omsætningen i udvalgsvarer i Solrød Bymidte.

Derudover er der en mindre omsætning udenfor Solrød Bymidte. Særligt skal dog nævnes restauranten McDonald's ved afkørsel 30, som på grund af placeringen ud til Danmarks tættest befærdede motorvej har en meget stor omsætning i forhold til alle andre virksomheder inden for restaurantgruppen i kommunen. McDonald's har dog ikke en væsentligt positiv betydning for fx det lokale byliv.

## Restrummelighed og behov for areal til butiksmål i Solrød Kommune

I detailhandelsanalysen fra 2024 er kommuneplanens maksimale arealramme (fra Kommuneplan 2021) holdt op mod den eksisterende restrummelighed til butiksmål, hvilket førte til følgende anbefalinger i detailhandelsanalysen (reduktion af maksimale rammer):

Etagearealer – anbefaling til kommuneplanen				
m <sup>2</sup>	Eks. Retningslinje samlet butiksaerial	Restrummelighed	Teoretisk udvidelse	Anbefaling
Solrød Center og bymidte	20.900	8.418	3.251	-3.900
Havdrup og kommunen i øvrigt	13.000	4.600	-216	-2.000
Solrød Kommune	33.900	10.513	19.254	-7.000

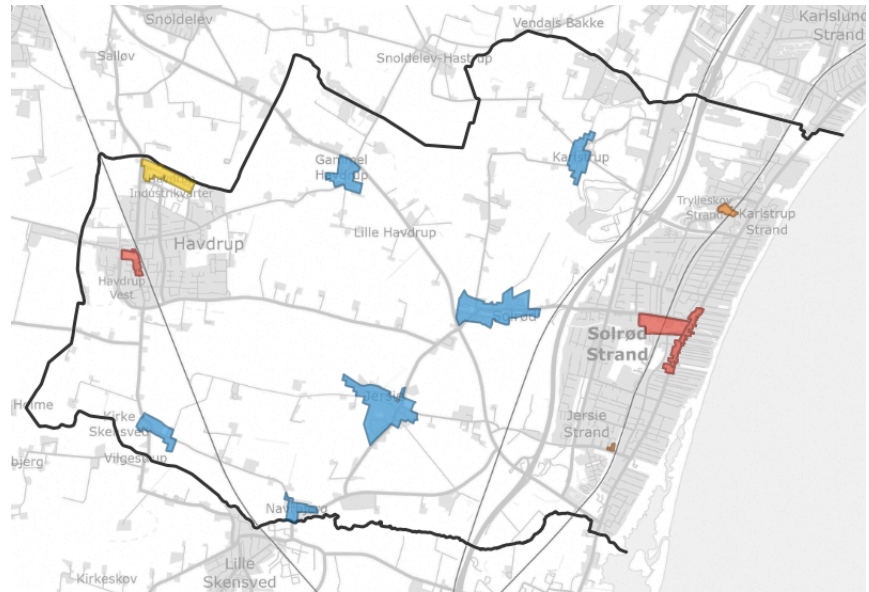
Ifølge detailhandelsanalysen (fra 2024) vurderes restrummeligheden altså til at være for stor i forhold til vækstpotentiallet.

Detailhandelsanalysen peger kun på et lille vækstpotentialt i Solrød Bymidte i forhold til både dagligvarer og udvalgsvarer. For resten af kommunen vurderes kun vækstpotentialt for udvalgsvarer (intet grundlag for vækst inden for dagligvarer).

For at sikre Solrød Bymidte står stærkt i fremtiden, anbefales restrummeligheden generelt nedjusteret med denne kommuneplan, så der fremadrettet kun er begrænsede muligheder for at udvide detailhandelen uden for bymidterne (og primært Solrød Bymidte). Følges anbefalingerne i detailhandelsanalysen (fra 2024), vil der efter justeringer fortsat være en restrummelighed til butiksmål på 4.500 m<sup>2</sup> i Solrød Bymidte, 500 m<sup>2</sup> i Havdrup Bymidte og ca. 300 m<sup>2</sup> i hver af de to lokalcentre.

Restrummeligheden forholder sig udelukkende til detailhandelen (butikker) og ikke kunderelaterede serviceerhverv. Se eventuelt RL 2.1.1 om placering af erhverv, herunder kunderelaterede serviceerhverv under [Retningslinjer for erhverv](#).

# Retningslinjekort for detailhandel



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