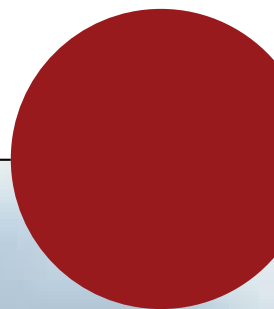


Forslag til Solrød Kommuneplan 2025

I høring fra den 6. februar - 8. april 2025



Indholdsfortegnelse

Forslag til Solrød Kommuneplan 2025	4
Kommuneplan 2025	4
Temaer i kommuneplanen	7
Temaer i kommuneplanen	7
Byer & boliger	8
Retningslinjer for udvikling af byer & boliger	12
Kort for udvikling af byer & boliger	21
Kort over Kystnærhedszonen	22
Retningslinjer for det grønne i byerne	23
Strategi for levende bymidter	32
Strategi for Solrød Bymidte	33
Strategi for Havdrup Bymidte	41
Kort med strategiske bymidter for byliv	49
Strategi for udvikling af landsbyer	50
Kort over landsbyer	57
Erhverv & detailhandel	58
Retningslinjer for erhverv	61
Kort for erhverv	71
Kort med stationsnærhed	72
Retningslinjer for detailhandel	73
Kort for detailhandel	84
Retningslinjer for erhvervsskiltning	85
Overordnede skilteregler for erhverv	87
Skilteregler for strandvejen	91
Centerområder	97
Solrød Center	98
Havdrup Center	105
Stationspladsen og hovedgaden i Havdrup	110
Jersie Center	117
Trylleskov Strand Center	119
Pyloner ved butikcentre	121
Erhvervsområder	123
Boligområder (byzone)	131
Landsbyer	135
Landområdet	139
Kort for erhvervsskiltning (områder)	144
Klima & bæredygtighed	145
Retningslinjer for forebyggelse	148
Kort for energiproduktions- og distributionsanlæg	155
Retningslinjer for klimatilpasning	156
Kort for regnvandsbassiner	162

Klimatilpasningsplan	163
Prioriteringskort	169
Oversvømmelseskort	170
Natur, vand & land	171
Landskabsværdier	175
Kort for landskabsværdier	178
Kort for geologiske interesser	179
Natur og Grønt Danmarkskort	180
Grønt Danmarkskort	192
Kort for lavbundsarealer	193
Kulturværdier	194
Kort for kulturværdier	198
Landbrugsområder	199
Kort for landbrugsområder	202
Skovrejsning	203
Kort for skovrejsning	206
Byggeri og anlæg i landzone	207
Kort for landzone	217
Friluftsområder og anlæg	218
Retningslinjer for friluftsområder og -anlæg	221
Kort for friluftsområder	229
Kort for friluftsanlæg	230
Kort for støjende friluftsanlæg	231
Kolonihaver	232
Vand	233
Grundvand	235
Redegørelseskort for grundvand	239
Spildevand	240
Vandløb m.v._	243
Større tekniske anlæg & VE	244
Vedvarende energianlæg (VE)	246
Affalds- og deponeringsanlæg	255
Forsyningsnet	258
Kort for forsyningsnettet	261
Træer i landområdet	262
Trafik & mobilitet	267
Kort for reservationer til trafik anlæg	281
Kort for veje	282
Kort for transportstier (cykelstier)	283
Kort for rekreative stier	284
Kort med støjkonsekvensområde fra Roskilde Lufthavn, Tune	285
Rammer	286

Rammer	286
Generelle rammer	287
Hvad er rammer for lokalplanlægning_	294
Høring	297
Høring	297
Vejen frem til Kommuneplan 2025	299
Nyt i kommuneplanen & læsevejledning	305
Miljøforhold	312
Hvad er en kommuneplan	316
Om kommuneplanen	316
Lovgivning og baggrund	318
Rammeområder	331

Forslag til Solrød Kommuneplan 2025

Velkommen til det nye Kommuneplanforslag!

Her på siden kan du se og klikke dig rundt i **Forslag til Solrød Kommuneplan 2025**, som er i høring fra den 6. februar til den 8. april 2025.

Kommuneplanen angiver de samlede fysiske planlægning for hele kommunen, og for hvordan Byrådet ønsker at disponere og udvikle kommunen de næste 12 år.

Kommuneplanen er delt op i fem [temaer](#), som hver især beskriver de mål og retningslinjer, Byrådet har sat for den fremtidige udvikling og anvendelse af arealerne i kommunen.

Med [Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#) besluttede Byrådet en delvis revision af den tidligere Kommuneplan 2021 ud fra en række emner og forslag, som blev nærmere foldet ud efter planstrategien via en række workshops med fokus på emnerne i planstrategien. Dette kommuneplanforslag er resultatet af denne proces og Byrådets videre arbejde.

[Rammerne for lokalplanlægning](#) indeholder konkrete og generelle bestemmelser for de enkelte byområder i kommunen, og disse bestemmelser ligger til grund for nye lokalplaner.

Under [matrikel](#) kan du søge på en adresse og finde frem til, hvad kommuneplanen har af betydning (udpegninger) for denne ene matrikel.

Og under [høring](#) kan du læse mere om den offentlige høring, og læse om miljøforhold mv.

Du kan også læse mere om, hvad en kommuneplan er [her](#), lige som du også kan finde en [læsevejledning her](#).

[Solrød Kommuneplan 2021](#) er fortsat gældende, indtil den nye Kommuneplan 2025 er vedtaget.

Midlertidige retsvirkninger, mens planen er i forslag

Forslag til Solrød Kommuneplan 2025 blev vedtaget af Byrådet den 29. januar 2025 til offentlig fremlæggelse i perioden fra den 6. februar til den 8. april 2025.

I følge Planlovens § 12 skal Byrådet virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen, jf. dog Planlovens §§ 5 u, 19 og 40.

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. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud kan endvidere ikke nedlægges, hvis bebyggelsen eller anvendelsen allerede er tilladt eller i øvrigt er lovligt etableret, herunder efter anden lovgivning.

Efter vedtagelsen af kommuneplanen, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer, hvis de er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Der kan også nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3.

Når Solrød Kommuneplan 2025 bliver vedtaget og træder i kraft, vil den erstatte den tidligere kommuneplan fra 2021 (som så aflyses).

Temaer i kommuneplanen

Solrød Kommuneplan 2025 er delt op i fem temaer, som du kan læse mere om i det følgende. Hvert tema kan være opdelt i en række delemner, som vil fremgå under det pågældende tema. Hvert tema består af mål og retningslinjer med en række tilhørende udpegninger i kort.

Du kan få et overblik over ændringerne siden sidste kommuneplan [her](#).

Du kan læse mere om, hvad en kommuneplan er her, lige som du også kan finde en læsevejledning [her](#).

Byer og boliger

Sammen skaber vi det bedste sted at leve og bo! Det er Byrådets vision for Solrød Kommune. Visionen afspejler, at vi har en ambition om, at Solrød Kommune skal være det bedste sted at leve det hele liv – hele livet. Det betyder, at kommunen både skal være det bedste sted at bo, arbejde, gå i skole, dyrke fritidsliv og familieliv – som barn, ung, voksen og ældre.

De tre små ord i visionen "sammen skaber vi" er vigtige. Det er nemlig ikke en vision, vi som byråd og kommune kan nå alene: Vi er som borgere, foreninger og erhvervsliv i Solrød Kommune alle med til at tage ansvar for, at det lykkes.

Emner i fokus

Vi vil særligt have fokus på:

- Solrød Kommune identitet
- Vækst og udvikling
- Fællesskaber, der binder sammen
- Boligformer til alle livets faser
- Fleksible rammer
- Mere biodiversitet

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:

- **Solrød Kommune identitet**

Vi har et særligt DNA i Solrød Kommune, som vi er stolte af og ønsker at værne om. Samtidig står kommunen ikke stille, men den udvikler sig på nye måder.

Byrådet er optagede af, hvem vi gerne vil være i fremtiden, og hvordan vi kan udvikle kommunen på en måde, så der også er respekt for Solrød Kommunes DNA, hvor tryghed, nærhed og fællesskab har en stor betydning.

- **Vækst og udvikling**

Solrød Kommune vokser og udvikler sig i takt med, at samfundet omkring os udvikler sig. Men hvordan skal væksten og udviklingen se ud i fremtiden? Hvordan kan vi selv præge udviklingen, så vi sammen skaber det bedste sted at leve og bo? I Byrådet ønsker vi at arbejde med disse spørgsmål, så vi kan være med til at sikre os, at Solrød Kommune fortsat udvikler sig på en måde, som passer til

- **Fællesskaber, der binder sammen**

Fællesskaber kan have mange former og udtryk. I Solrød Kommune har vi mange fællesskaber, der binder os sammen. Vi ønsker, at flere bliver en del af et fællesskab, for fællesskaber er en nøgle til sammen at skabe det bedste sted at leve og bo. I Byrådet ønsker vi at have fokus på, hvordan vi kan skabe og videreudvikle gode, aktive fællesskaber og partnerskaber, hvor vi kan hjælpe og tage ansvar for hinanden – og hvor vi kan være sammen om Solrød Kommune.

- **Boligformer til alle livets faser**

Vores behov er forskellige gennem livets faser. En bolig, der matcher vores behov, giver os et godt grundlag for, at vi kan trives og skabe det bedst mulige liv for os selv. Samtidig har rammerne omkring vores boliger også en stor betydning for vores trivsel, læring og udvikling hele livet. I Byrådet ønsker vi at have fokus på, at der er boligformer til alle livets faser i Solrød Kommune, samtidig med at rammerne understøtter vores muligheder for at være aktive, så vi kan leve det liv, vi gerne vil.

- **Fleksible rammer**

Flere borgere har gennem de seneste år fundet vej til Solrød Kommune. Og de kommende år vil særligt antallet af ældre stige. Det stiller krav til de rammer, Solrød Kommune råder over. Vi skal derfor sigte efter, at vores rammer er fleksible, så de kan anvendes til flere formål. Det gælder både nye og eksisterende rammer. Samtidig skal vi sørge for, at rammerne matcher udviklingen i befolkningen, når den ændrer sig, sådan at rammerne kan understøtte trivsel, læring og udvikling hele livet.

- **Mere biodiversitet**

Det er vigtigt, at vi som kommune bidrager til en hensigtsmæssig miljøudvikling og skaber forudsætningerne for en god og tryk fremtid for kommunens borgere. En måde, vi kan arbejde i den retning på, er ved at gøre vores bedste for at sikre et sundt og velfungerende økosystem. Derfor ønsker vi i Byrådet at værne om økosystemet ved at øge kommunens biodiversitet. Det kan vi gøre ved at arbejde for at skabe et alsidigt og mangfoldigt naturmiljø, hvor plante- og dyreliv kan trives.

Visionen og Byrådets pejlemærker "Aktive borgere, der tager ansvar", "Trivsel, læring og udvikling hele livet" og "Natur og klimaansvar i højsædet" leder hen til følgende nye mål for udvikling af byer og boliger i Solrød Kommune:

Mål for udvikling af byer & boliger

- Solrød Kommune skal udvikles med respekt for kommunens identitet, hvor tryghed, nærhed og fællesskab har stor betydning.
- Udvikling af Solrød Kommune skal ske på en måde, som passer til Solrød Kommune.
- Solrød Kommune vil arbejde for at skabe og videreudvikle gode, aktive fællesskaber og partnerskaber, hvor vi kan hjælpe og tage ansvar for hinanden.
- Solrød Kommune vil arbejde for at sikre boliger til alle livets faser og at rammerne understøtter muligheden for at være aktiv, herunder udvikling af Havdrup som en by til alle livets faser.
- Solrød Kommune vil arbejde for, at både nye og eksisterende rammer er fleksible, så de kan anvendes til flere formål, og så de matcher udviklingen i befolkningen.
- Solrød Kommune vil værne om økosystemet ved at arbejde for at skabe øget biodiversitet - også i byområder.
- Solrød Kommune vil fortsat arbejde for at holde adskille erhverv og boliger uden for centerområderne.

Redegørelse for mål for byer & boliger

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:

Boliger til alle livets faser

Planlægning af nye boliger i Solrød skal fortsat ske på et bæredygtigt grundlag og med udgangspunkt i Solrød Kommunes Boligpolitik. Der vil især være fokus på fremme af etablering af mindre boliger med en central beliggenhed i forhold til både indkøb, serviceydelser og kollektiv trafik. Boligerne kan både imødekomme et behov for flere boliger til enlige, ældre og unge.

Solrød Kommune understøtter derfor også muligheden for at fortætte større sammenhængende områder eller udvalgte ejendomme i eksisterende boligområder, når forholdene taler for det. Fortætning skal således ske med respekt for området, herunder under hensyntagen til de udfordringer, der følger af klimaforandringerne.

Særligt for udviklingen af Havdrup har Byrådet i 2024 vedtaget Helhedsplan for Havdrup By, som indeholder en række

anbefalinger til, hvordan den fremtidige byudvikling skal ske ud fra en række temaer i fokus.

Muligheden for et aktivt fritidsliv og for fællesskaber

Solrød Kommune vil fortsat have fokus på, at byområderne skal være et attraktivt valg for rekreation, mødesteder og bevægelse. Fx ved at sikre etablering af faciliteter, som understøtter og opfordrer til bevægelse.

Også Helhedsplanen for Havdrup By har fokus på, at den fremtidige byudvikling af Havdrup skal have fokus på temaer som fx adgang til natur, mødesteder og fællesskaber.

Øget biodiversitet - også i byområder

Byrådets mål om at værne om økosystemet ved at arbejde for at skabe øget biodiversitet - også i byerne - understøttes også af Byrådets Budgetaftale 2025-2028, som har fokus på etablering af rekreative muligheder i (ny) Jersie Park (det grønne område foran kælebakken syd for Parkvej).

Adskille erhverv og boliger

Målet om at adskille erhverv og boliger er overført uændret fra Kommuneplan 2021. Hensigten med målet er på sigt at omdanne blandede bolig- og erhvervsområder til enten rene erhvervsområder eller rene boligområder, da erhverv og boliger ofte har modsatrettede interesser og derved kan påføre hinanden gener, fx i form af støj. Centerområderne er dog undtaget fra denne målsætning.

Retningslinjer for udvikling af byer & boliger

Med denne kommuneplan omfatter temaet om byer & boliger både udviklingen af byer og boliger, det grønne i byerne (herunder strategi for træer/træpolitik), strategier for levende bymidter og udvikling af kommunens landsbyer.

Du kan se mere under de enkelte delemner herunder, hvor du finder retningslinjer, redegørelser og de medfølgende udpegninger på kort.

Retningslinjer for udvikling af byer & boliger

Solrød Kommune er i overvejende grad en bosætningskommune, og Byrådets vision er, at vi sammen skaber det bedste sted at leve og bo.

En god og velfungerende offentlig service skal sammen med gode muligheder for fritidsaktiviteter og friluftsliv gøre det attraktivt at bo i kommunen. Ligesom 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 udviklingen af byer & boliger i Solrød Kommune. Tilhørende redegørelser fremgår enten under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Afsnittet suppleres også med særskilte [retningslinjer for det grønne i byerne](#), [udvikling af bymidterne](#) og [udvikling af landsbyerne](#).

Placering af boliger i byzone (RL 1.1.1)

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 & anlæg i landzone](#).

Redegørelse til RL 1.1.1

Et af Byrådets mål er at adskille erhverv og boliger fra hinanden, fx ved 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 (fx i centerområder).

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.

Udlæg af nye arealer skal ske efter en særlig metode, fastsat i planloven:

[Se Solrød Kommunes redegørelse for behov og rummelighed \(byvækst\) her.](#)

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

Se i øvrigt RL 2.1.5 om adskillelse af erhverv og boliger under [Retningslinjer for erhverv.](#)

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 infrastruktur anlæg, 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.](#)

Perspektivarealer til boliger (RL 1.1.2)

Der udlægges perspektivarealer til boliger, som vist på [retningslinjekort for udvikling af byer & boliger.](#)

Redegørelse til RL 1.1.2

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, herunder omkring Solrød Landsby.

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 skal i kommuneplanen vurdere behovet for byudviklingsområder i det øvrige hovedstadsområde samt angive en rækkefølge for udviklingen.

Solrød Kommune har vurderet, der er behov for op til 150 nye boliger i det øvrige hovedstadsområde i løbet af de næste 12 år. De 150 boliger er planlagt til at blive opført i forbindelse med første etape ved Ørnesædet i Havdrup. Området har tidligere været udpeget som perspektivareal men blev med tillæg nr. 10 til Solrød Kommuneplan 2021 udpeget som kommende byområde. Byrådet har i december 2024 vedtaget kommuneplantillægget, som muliggør de 150 boliger. Det er forventningen, der udarbejdes en lokalplan efterfølgende, og at boligerne opføres inden for nærværende planperiode.

Perspektivarealer til boliger

Perspektivarealer til boliger

Med denne kommuneplan udpeges et mindre areal mellem Lodden og Roskildevej som perspektivareal for boliger. Derudover udgår et tidligere udpeget perspektivareal mellem Jersie Landsby og Jersie Hallen.

Solrød Kommune er desuden fortsat i dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om det nordvestlige hjørne af Havdrup som perspektivareal for boliger (har været udpeget som perspektivareal i kommuneplanen siden 2009).

Se i øvrigt også perspektivarealer til erhverv (RL 2.1.7) under [Retningslinjer for erhverv](#).

Boligområder og grønne friarealer (RL 1.1.3)

Ved udvikling af større boligområder skal der udlægges sammenhængende rekreativt, grønt friareal 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, herunder særligt mellem grønne og rekreative områder.

Naturindholdet i kommunens byområder skal ligeledes beskyttes og fremmes – se også retningslinje 1.2.1 om biodiversitet i byområder under [retningslinjer for det grønne i byerne](#).

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 1.1.3

Dette skal bidrage til at fremme 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 % sammenhængende rekreative grønne arealer ved nye, større udlæg til byudvikling, samtidig med at der skal sikres offentlig adgang. Om et område er større afhænger af konteksten og skal altid vurderes konkret ud fra de omgivende forhold. Dvs. at et større område i en landsby kan adskille sig væsentligt fra et større område i et parcelhuskvarter i strandområdet.

Områderne skal desuden i videst mulige omfang samtænkes og forbindes med omkringliggende/eksisterende grønne arealer og naturområder, med henblik på at skabe nye grønne forbindelser. 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.

[Du kan se Grønt Danmarkskort for natur og forbindelser i landområdet her.](#)

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.

Etablering af grønne områder kan give merværdi til byen, bl.a. ved en øget æstetisk oplevelse og ved at understøtte borgernes sundhed. Grønne områder i byerne er med til at stimulere mennesker og kan bl.a. virke afstressende, og jo tættere man er på natur og grønne områder, desto mere tilbøjelig er man til at bruge det. Derfor er det vigtigt at tænke det grønne ind i byudviklingen.

Fortætning (RL 1.1.4)

Solrød Kommune vil arbejde for, at der mellem Køge Bugt Motorvejen og Strandvejen 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.

Solrød Kommune skal vurdere dette i hvert enkelt tilfælde.

Redegørelse til RL 1.1.4

I kraft af, at Solrød Kommune stort set er fyldt udbygget, kan byudvikling i høj grad ske ved fortætning. Ved fortætning opføres ny bebyggelse der hvor der allerede er bygget. Det betyder, at der enten bygges til det eksisterende, eller at man river det eksisterende byggeri ned inden opførelse af det nye.

En måde at muliggøre dette, kan være at sammenlægge flere grunde. På den måde kan der skabes en større ejendom, hvor der kan opføres nyt, tættere byggeri, så som dobbelthuse eller rækkehuse.

Det kan også ske ved at opdele/udstykke store grunde til mindre grunde, så der eksempelvis kan opføres et dobbelthus eller rækkehuse.

Sådanne muligheder kan være at foretrække for borgere i kommunen, som ønsker et mindre bolig, men som samtidigt gerne vil blive boende i det samme område.

Mulighederne for fortætning afhænger i hvert tilfælde af en konkret vurdering, og at der i givet fald udarbejdes ny lokalplan. I vurderingen indgår, om projektet kan tilpasses områdets karakter, vejenes udformning, behov for klimatilpasningstiltag mv.

Dette er en ny retningslinje i Kommuneplan 2025, men muligheden for fortætning fremgik også af redegørelse og rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2021.

Stationsnærhed og fortætning i stationsnære områder

I strandområdet 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 du kan se 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.

Byudvikling i Havdrup (RL 1.1.5)

Byudvikling i Havdrup skal ske ud fra anbefalingerne i Helhedsplanen for Havdrup By.

Redegørelse til RL 1.1.5

Byrådet har i 2024 vedtaget Helhedsplan for Havdrup By, som indeholder en vision og en række anbefalinger for den

fremtidige udvikling af Havdrup by. Byrådet har med denne kommuneplan et ønske om at tydeliggøre, at anbefalingerne fra helhedsplanen bør være udgangspunktet for den fremtidige byudvikling af boliger i og ved Havdrup.

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

Dvs. disse retningslinjer er nye i kommuneplanen, og gælder for så vidt både ved nye udlæg af arealer til boliger ved Havdrup eller ved omdannelse af større eksisterende områder i Havdrup til nyt boligområde.

Rækkefølge for by- og boligudvikling (RL 1.1.6)

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

	1. planperiode (2024- 2027)	2. planperiode (2028- 2031)	3. planperiode (2032 2035)
	Antal boliger	Antal boliger	Antal bolig
I byfingeren	187	156	50
Det øvrige hovedstadsområde/ uden for byfingeren	322	12	42

Rækkefølgen af byudvikling ved Havdrup skal følge anbefalingerne fra Helhedsplanen for Havdrup By, hvilket vil sige, at Havdrup udvikles i følgende rækkefølge:

1. Ørnesæde (etape 1): Der forventes at blive opført 150 boliger med ibrugtagning frem mod 2028.
2. Ørnesæde (etape 2),
3. Akacievænget/Gartnerigrunden (ramme 204) samt Havdrup Nordøst (endnu ikke rammeplanlagt eller udlagt til perspektivareal), og
4. Perspektivarealerne ved Sallevvej og Skovvænget.

Redegørelse til RL 1.1.6

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 fire 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.

I første planperiode er det især den forventede etablering af nyt boligområde ved Cordozasvinget Nord, der præger udvikling i byfingeren. Dertil kommer ibrugtagning af den sidste del af Green Hills (Jersie Strand), omdannelse af Hedevej 2 og 4, samt fortætning i Solrød Landsby.

I det øvrige hovedstadsområde er det især færdiggørelse af endnu ikke afsluttet boligudbygning i Havdrup (Havdrup Vest og Nordvænget) og ved Jersie Gamle Skole, der præger billedet. Derudover forventes også en ny bydel ved Ørnesæde etableret.

I anden planperiode forventes det primært at være omdannelse af Solrød Bymidte og udbygning af Solrød Landsby, som præger udviklingen i byfingeren. Dertil kommer også en eventuel omdannelse af Solrød Strandvej 18.

I det øvrige hovedstadsområde forventes boliger etableret, henholdsvis ved Ørnesæde (færdiggørelse af etape 1 med op til 150 boliger) og i Jersie Landsby (ved omdannelse af gårde).

I sidste planperiode er det den fortsatte udbygning af Solrød Landsby, der præger udviklingen i byfingeren. I det øvrige hovedstadsområde er det en mulig udvidelse af bydelen ved Ørnesæde og omdannelse i landsbyer, der præger udviklingen.

Særligt for rækkefølgen for Havdrup gælder, at anbefalinger i Helhedsplan for Havdrup By følges. Dette indebærer, at der i Havdrup skal planlægges for boliger i følgende prioriteret rækkefølge: 1. Ørnesæde (etape 1), 2. Ørnesæde (etape 2), 3. Akacievænget/Gartnerhaven samt Havdrup Nordøst, 4. Perspektivarealerne ved Sallevvej og Skovvænget. Det vil desuden forudsætte, at der kan redegøres for behovet jf. lovkrav.

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

Fingerplanen indeholder blandt andet en målsætning om, at byvækst koncentrerer sig i byfingrene, samt at balancen mellem antal boliger i by og land ikke forskubber sig (over mod mere udvikling i landområdet). I Solrød Kommune fordeler boligerne sig med ca. 75 % inden for byfingrene og den resterende del i det øvrige hovedstadsområde (jf. redegørelse fra 2021). Det er denne balance Solrød Kommune har til mål at opretholde i den fremtidige planlægning.

[Se Solrød Kommunes redegørelse for behov og rummelighed \(byvækst\) her.](#)

Siden sidste kommuneplan (2021) er der etableret ca. 470 nye boliger inden for byfingrene. Til sammenligning er der i samme periode opført ca. 100 nye boliger i det øvrige hovedstadsområde. Ser vi på udviklingen siden 2021 udgør udviklingen i det øvrige hovedstadsområde ca. 20%, hvilket overholder den eksisterende fordeling på ca. 75-25.

Generel redegørelse for udvikling af byer & boliger

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 sig i "byfingrene", således at S-togsnettet udnyttes bedst muligt.

Banedanmark skal høres ved byudvikling i nærheden af banearealer.

[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 fuldt udbygget med 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 og en daginstitution. Trafikstrukturen og de rekreative strøg skal sikre, at byområdet kommer til at hænge sammen med resten af Havdrup by. Området er med til at bidrage positivt til det gode liv i Havdrup by og Solrød Kommune.

Med kommuneplantillæg nr. 10 blev området Ørnesædet sydøst for Havdrup udlagt til boligudbygning, således at der her kan ske byudvikling med op til 150 boliger af forskellige typer og størrelser, herunder ungdomsboliger og et friplejehjem. Dette er videreført i kommuneplanen. Området giver unikke

muligheder for at integrere byudvikling med naturoplevelser og at udviklingen kan ske i sammenhæng med og under hensyn til Solrød Bæk-projektet.

Mens udbygningen af Ørnesædet forventes igangsat i den kommende periode forventes Havdrup Vest at være fuldt udbygget. Denne kommuneplan udpeger derfor fortsat perspektivarealer ved Havdrup for at imødekomme et eventuelt fremtidigt lokalt behov.

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).

Pr. 1. januar 2024 var befolkningstallet 24.579 – til sammenligning er tallet steget med ca. 1.150 indbyggere siden januar 2021.

Antallet af børn (nyfødte) forventes at være fortsat stigende frem mod 2027, hvilket har betydning for Solrød Kommunes fremadrettede planlægning af daginstitutioner og skoler. Ligeledes forventes en stigning i antallet af ældre, især aldersgrupperne 65-74 år og 85+ årige. Fx forventer Solrød Kommune en stigning på 125% yderligere i antallet af indbyggere i aldersgruppen 85+ i løbet af de næste 10 år. Der forventes også stigninger i samme periode for aldersgrupperne 6-16 år samt 17-49 år på henholdsvis 15,7 % og 4,6 %. Derimod forventes fald i befolkningsudviklingen for aldersgrupperne 0-2 år (-1,5 %), 3-5 år (-2,4 %) samt 75-84 år (-13,7 %).

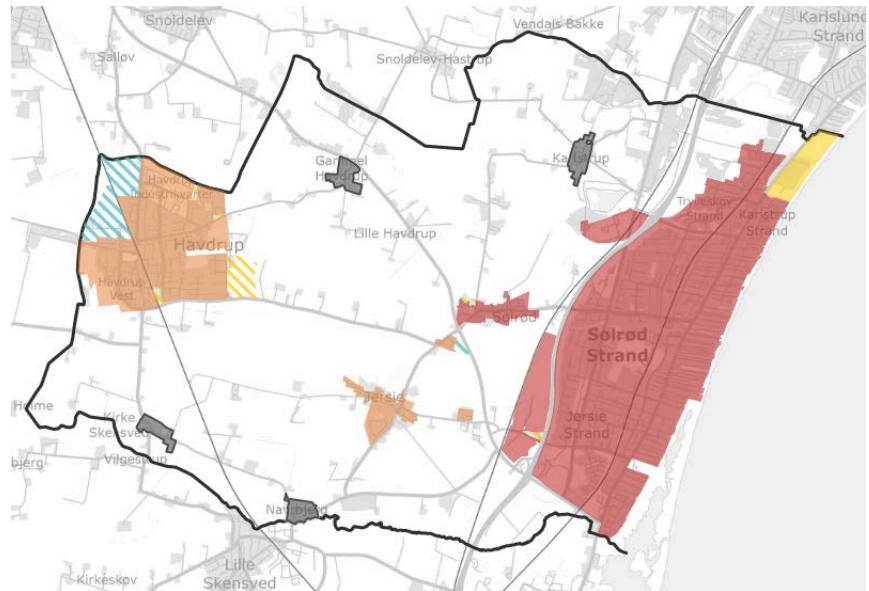
I løbet af de næste 10 år forventes lidt færre små børn (0-5 årige) og ellers generelt stigninger i de øvrige aldersgrupper, især får vi flere ældre i kommunen. Stigningen i antallet af ældre borgere forventes også at vise sig i efterspørgslen på senioregnede boliger og plejeboliger.








Stigningen i antallet af skolebørn (6-16 årige) forventes at ske jævnt i alle skoledistrikter.

For at fastholde en befolkningstilvækst er Solrød Kommune afhængig af at udnytte vores eksisterende byområder med omtanke (fx fortætning eller omdannelse til boliger), da kommunen er underlagt den statslige planlægning, som gør, at vi ikke umiddelbart kan inddrage nye arealer til byudvikling.

[Se Befolkningsprognose 2024 her.](#)




Retningslinjekort for udvikling af byer & boliger



-  Landsby uden for byzone
-  Byzone inden for Ydre storbyområde fra Fingerplan 2019
-  Byzone uden for Ydre storbyområde fra Fingerplan 2019
-  Byzone inden for Grøn kile fra Fingerplan 2019
-  Planlagt byzone
-  Perspektivareal
-  Kommunegrænse

Kort over Kystnærhedszonen



-  Kystnærhedszonen
-  Byzone
-  Kommunegrænse

Retningslinjer for det grønne i byerne

Byrådet har med denne kommuneplan fokus på at fremme øget biodiversitet og mere natur - også i byerne. Med denne kommuneplan er der derfor tilføjet nye retningslinjer, blandt andet med udgangspunktet i Solrød Kommunes biodiversitetsstrategi og ud fra de drøftelser, som Byrådet har haft i forbindelse med denne kommuneplanrevision.

Derudover er træerne i kommunen med til at danne det grønne billede (både i byerne og i landområdet), som understøtter Byrådets vision om "det bedste sted at leve og bo". Denne kommuneplan samler derfor med dette nye tema (det grønne i byerne) både de retningslinjer, der har med biodiversitet, beplantning (herunder kommunens strategi for træer) og grønne arealer i kommunens byer.

Strategien for træer gælder også for landområdet, og er derfor også at finde under [tema om natur, vand & land](#).

Herunder kan du se retningslinjer for det grønne i byerne med tilhørende redegørelser, og længere nede i afsnittet er retningslinjerne for træer.

Biodiversitet i byområder (RL 1.2.1)

Ved udvikling af nye byområder skal der være fokus på at fremme biodiversiteten i området, og med udgangspunkt i indsatser, som er indeholdt i Solrød Kommunes Naturkvalitetsplan 2020-2024.

Redegørelse til RL 1.2.1

Kommunen har udarbejdet en [Naturkvalitetsplan 2020-2024](#), som blandt andet beskriver en række strategier og indsatser, der kan være med til at målrette den naturbevarende indsats i Solrød Kommune, så der opnås mere og rigere natur for pengene.

Med denne nye retningslinje for biodiversitet ønsker Solrød Kommune at binde kommuneplanen op på Naturkvalitetsplanen og derigennem sikre, at der i den fremadrettede planlægning for nye byområder sker en tidlig fokusering på udfordringer og potentialer for biodiversiteten.

Naturkvalitetsplanen sætter rammerne for arbejdet med naturen i kommunen og fastsætter blandt andet fem overordnede mål:

- Vi vil værne om vores mest sårbare og unikke natur
- Vi vil følge udviklingen i biodiversiteten
- Vi vil give plads til øget biodiversitet på kommunale arealer
- Vi vil samarbejde med mange aktører om Solrøds natur
- Vi vil inkludere biodiversitet i kommunens planer og strategier

Metoderne til at opnå mere biodiversitet kan være mangfoldige, og ved at tage udgangspunkt i de værktøjer, som er indeholdt i Naturkvalitetsplanen, kan man komme lang omkring.

Naturkvalitetsplanen henviser bl.a. til, at eksisterende, større beplantning bør søges bevaret, da selv gamle, udgåede træer kan have en positiv betydning for især dyrelivet.

Ved nye plantninger skal der fokuseres på at skabe en plantesammensætning, som kan understøtte biodiversiteten, men under hensyn til beplantningens robusthed over for klimapåvirkninger og placeringen i et byområde. Beplantning skal desuden som udgangspunkt ske med hjemmehørende arter.

Større, monotone græsflader bør i videst omfang undgås. I stedet bør der fokuseres på flader med hjemmehørende, blomstrende urter eller en blanding af urter, stauder og områder med buske og træer. Alternativt kan driften af fladerne ændres til færre årlige slåninger, hvilket også vil kunne skabe mere artsmangfoldige arealer.

Hvor det er muligt bør der ses på grønne tage som bidrag til både regnvandshåndtering og biodiversitet.

LAR-anlæg (RL 1.2.2)

Solrød Kommune vil i planlægningen af nye byområder lægge vægt på, at der etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR).

Anlæggene bør ud over at håndtere regnvand også etableres med fokus på både biodiversitet og rekreative udfoldelser.

Redegørelse til RL 1.2.2

Det er Byrådets ønske, at der i forbindelse med lokalplanlægning og projekter for byudvikling stilles krav om etablering af LAR anlæg, hvor der er risiko for oversvømmelse ved større regnhændelser. Dette skal både sikre det nye byområde mod oversvømmelse, men også andre områder, som kunne blive påvirket af den ekstra mængde vand, som det nye område ellers ville tilføre kloakken.

Ved etablering af LAR-anlæg skal det primære fokus naturligvis ligge på håndteringen af regnvand. Men anlæggene skal etableres med et fokus på multifunktionalitet, således at det ud

over håndteringen af regnvand også understøtter rekreativt ophold og biodiversitet i det omfang, det er muligt.

Det kan eksempelvis ved at etablere en bro til ophold i åbne bassiner, udforme bassiner så det understøtter dyre- og planteliv samt rekreative formål.

Byrum og parker med flere funktioner (RL 1.2.3)

Ved omdannelse af byrum og bynære rekreative arealer skal der så vidt muligt planlægges for at skabe gode rammer for rekreation, mødesteder, fællesskaber og bevægelse ved etablering af arealer, som ikke blot sigter mod opfyldelse af et enkelt formål, men som indeholder flere funktioner på en gang.

Redegørelse til RL 1.2.3

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

Solrød Kommune vil 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 realiseringen af Strandens Hus ved Østre Strandvej.

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

Træerne i byen (strategi for træer)

Træerne i byområderne 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.

Strategien for træer omfatter træer langs vandløb, på naturarealer, i de grønne områder, skove og strandparker, ved idrætsanlæg, skoler og daginstitutioner, og på kommunale arealer i øvrigt (stier og veje). Derudover gælder strategien også for de træer, som er beskyttet af en lokalplan.

Mål for træer

Byrådets mål for træer 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 strategi for træer

Byrådets strategi for træer (træpolitik) er overført uændret til denne kommuneplan. Dog er temaet delt op, så det dels fremgår under tema om byer & boliger og dels under tema om natur, vand & land. Det er de samme retningslinjer begge steder.

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 oprindeligt fra Byrådets 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, trafikikkerhed m.m.

Solrød Kommune har siden 2017 været igang med registrering af træer og større beplantninger på offentlige arealer, 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 udtynding, beskæring, fornyelse, foryngelse m.m.

Det er hensigten, at ovenstående registreringer skal danne udgangspunkt for et detaljeret overblik over de træer og træplantninger, denne træpolitik skal være med til at bevare, pleje og forny.

Strategien (træpolitikken) gælder også for træer i landområdet - se eventuelt delemnet om [træer i landområdet](#).

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

Retningslinjer for træerne i byen

Træerne i byområderne 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.

Herunder kan du se de retningslinjerne for træer i kommunen. Redegørelser er enten at finde under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Fældning af et eller flere træer (RL 1.2.4)

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, hegnslov 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.

Genplantning

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 RL 1.2.4

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 jævnlige, 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.

Denne retningslinje er enslydende med RL 4.10.1, som er at finde under [retningslinjer for træer i landområdet](#).

Beskæring af et eller flere træer (RL 1.2.5)

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 at 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.

Redegørelse til RL 1.2.5

Denne retningslinje er enslydende med RL 4.10.2, som er at finde under [retningslinjer for træer i landområdet](#).

Tilladelse til private til fældning eller beskæring (RL 1.2.6)

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.

Redegørelse til RL 1.2.6

Denne retningslinje er enslydende med RL 4.10.3, som er at finde under [retningslinjer for træer i landområdet](#).

Beskadigelse, hærværk eller selvtægt (RL 1.2.7)

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 til RL 1.2.7

Denne retningslinje er enslydende med RL 4.10.4, som er at finde under [retningslinjer for træer i landområdet](#).

Generel 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.

Strategi for levende bymidter

Pr. 1. januar 2024 er der indført nye bestemmelser i planloven om strategisk planlægning for bymidter i kommuneplanlægningen. Her skal der tages helhedsorienteret stilling til udvikling og omstilling af bymidten, som grundlag for at fokusere på den kommunale planlægning for bymidten. I Solrød Kommune er Solrød og Havdrup bymidter omfattet af kravet.

Den strategiske planlægning skal understøtte en udvikling af levende bymidter i kommunens mindre og mellemstore byer. Planlægningen for bymidterne skal udarbejdes i dialog med private og civile aktører i byen. Dermed sikres en bred forankring af målsætninger og virkemidler for bymidten, hvor kommunale, private og civile indsatser understøtter hinanden og bidrager til samme mål.

Herunder kan du se strategierne for levende bymidter i Solrød og Havdrup.

Redegørelse for strategisk planlægning for bymidter

Den 1. januar 2024 trådte planlovens regler om strategisk planlægning for bymidter i kraft. Ændringen betyder, at kommunerne skal tage stilling til udviklingen af bymidter for byer med mellem 4.000 og 20.000 indbyggere i kommuneplanlægningen.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har udarbejdet en vejledning om, hvordan kommunerne lever op til de nye krav. Vejledningen giver et overblik over bestemmelserne om strategisk planlægning for bymidter i planloven og en uddybning af hvad de enkelte bestemmelser indebærer.

[Se Plan- og Landdistriktsstyrelsens "Vejledning om strategisk planlægning for bymidter, maj 2024" her.](#)

Strategi for Solrød Bymidte (byliv)

Afgrænsningen af den strategiske bymidte i Solrød udgøres af Solrød Center samt nærmeste omgivelser langs Solrød Strandvej (se kort med afgrænsning af strategiske bymidter for byliv her).

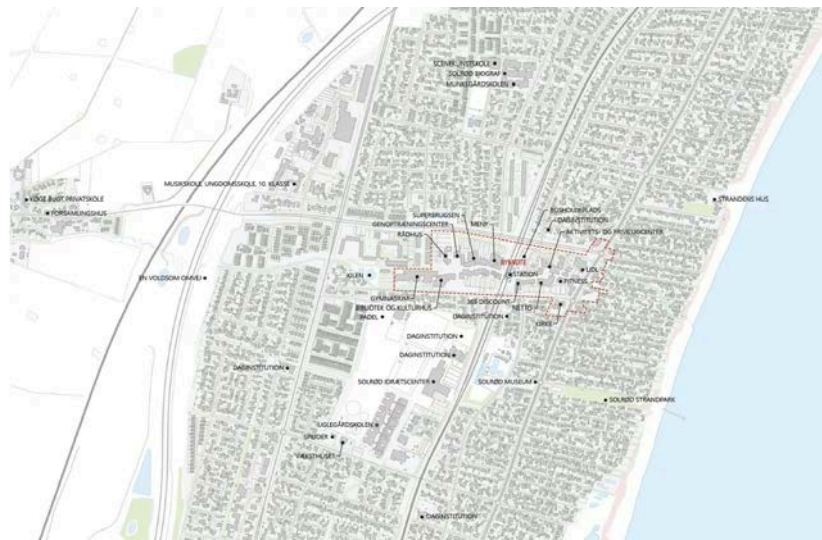
Der afviges fra detailhandelsstrukturen, som medtager en større del af Solrød Strandvej i udpegningen af bymidten for detailhandel (butiksmål). Detailhandelsafgrænsningen langs strandvejen inddrages ikke i bymidten, da bylivet sker i og omkring Solrød Center. Solrød Strandkirke og Solrød Gymnasium medtages i bymidten, som bylivsskabende funktioner. Du kan se mere om detailhandel under [tema om erhverv & detailhandel](#).

Mål for Solrød, som levende bymidte

- Solrød Bymidte skal udvikles som lokalt centrum med en frugtbar blanding af handel, uddannelse, administration, kultur, mad, leg, events, ophold og beboelse.
- Det særlige ved Solrød skal dyrkes – Stranden, det gode liv og det grønne.
- Der skal skabes liv i bymidten hele dagen.
- Synligheden af bymidten skal styrkes – Fra Strandvejen, S-toget og de omgivende parkeringsarealer.
- Der skal etableres et stærkt samarbejde på tværs af bymidtens aktører. Alle eksisterende aktører skal bidrage til at skabe liv i gågaden og de fælles byrum.

Redegørelse for mål for Solrød Bymidte

Solrød bymidte har alle de faktorer, som bør findes i en velfungerende bymidte, herunder handel, kultur, uddannelse, administration, spisesteder, byrum mv. Hvor cykelstien, de store institutioner og virksomheder i bymidten skaber et flow af mennesker, skaber de forskellige motionstilbud og spisestederne i Centergaden et potentiale for liv efter butikkernes lukketid. Den fysiske grundstruktur i bymidten er også god. Solrød bymidte har med et snørklet og varieret gadeforløb samt små og store pladser potentiale for mange funktioner og oplevelser i byrummet.



Figuren herover viser afgrænsningen af den strategiske bymidte for byliv i Solrød med omgivende funktioner.

Du kan også hente figuren med afgrænsning og funktioner i tilknytning til Solrøds strategiske bymidte for byliv som pdf [her](#).

Trods bymidtens potentialer er den dog udfordret af øget konkurrence fra andre bymiljøer, centre og internethandel, fra mangel på investeringer og nytænkning og af et for ensidigt fokus på handel. For at udnytte bymidtens potentialer bedre og få en bymidte til glæde for kommunens borgere vil Solrød Kommune udarbejde en ny visionsplan for bymidten i tæt dialog med byens borgere. Visionsplanen kan dog ikke stå alene. Udviklingen af bymidten afhænger i høj grad af, hvor de mange aktører i fællesskab løfter bymidten hen. Der er generelt et stort potentiale i at styrke samarbejdet og de tværgående alliancer mellem de mange forskellige aktører – Centerforeningen, grundejerforeningerne, kommunale aktører, gymnasiet, erhvervs- og butiksdrivende samt byens foreningsliv.

Gadeforløb og pladser i Solrød bymidte har siden starten af 2017 været under omdannelse og forskønnelse igangsæt med udarbejdelsen af en helhedsplan for Solrød Center i 2015. Første etape blev udført i 2017-2018 og omfattede en omdannelse af Strandvejstorvet. Her blev torvet trukket mere ud mod Strandvejen for at gøre opmærksom på centret og pladsen blev indrettet til ophold og leg (med springvand, skulpturel bænk og strandbeplantning). Næste etape blev udført fra starten af 2020'erne og omfattede en strækning langs gågaden med blandede belægninger og placering af udeserveringsarealer i "solsiden". Derefter fulgte pladsen ved rådhuset, biblioteket og gymnasiet, en strækning langs gågaden, og et par mindre pladser i tilknytning til stationen (med cykelparkering, toiletfaciliteter, legeplads og ophold). Næste etape til stationen planlægges udført i de kommende år. Bymidten øst for stationen vil blive omdannet i senere etaper, så hele gågaden hænger sammen fra Strandvejstorvet til stationen og videre til pladsen ved rådhuset.

Målsætninger og retningslinjer for udvikling af Solrød bymidte er baseret på gældende helhedsplan for Solrød Center fra 2015,

hvor flere dele af planen har inspireret til en løbende udvikling af Solrød bymidte, som stadig pågår. I udarbejdelsen af bymidtestrategien er desuden inddraget nyligt udarbejdet detailhandelsanalyse samt gældende trafikplan, kultur-, idræts- og fritidspolitik, naturkvalitetsplan, klimaplan og sundhedspolitik. Som basis for udvikling af helhedsplanen for Solrød Center blev der i 2015 afholdt 14 dialogmøder med 20 aktører i Solrød Center. Formålet med de indledende dialogmøder med centerets centrale aktører var at få sat fokus på drømme og idéer for udviklingen af Solrød Center. Som opfølgning på dialogmøderne blev aktørerne inviteret til et visionsmøde i Solrød i maj 2015. Der er i forbindelse med omdannelsen af gågade og torve afholdt løbende dialogmøder med centerforening og erhvervsdrivende. I samarbejde med centerforeningen er der i 2021 udarbejdet et byrumskatalog for bymidten. Solrød Kommune har med budget 2025-2028 afsat midler til udarbejdelse af en ny visionsplan for Solrød Center, som planlægges udarbejdet i 2025. Visionsplanen skal udarbejdes ved inddragelse af lokale aktører og borgere.

[Se Helhedsplan for Solrød Center her \(vedtaget i 2015\).](#)

[Se detailhandelsanalyse 2024 her.](#)

[Se Solrød Kommunes Naturkvalitetsplan her.](#)

[Se Solrød Kommunes Klimaplan 2050 her.](#)

Retningslinjer for Solrød Bymidte som strategisk levende bymidte

Herunder kan du se retningslinjerne (virkemidlerne) for det strategiske arbejde med Solrød Bymidte som levende bymidte. Redegørelserne fremgår under de enkelte retningslinjer.

Afgrænsning af Solrød Bymidte (RL 1.3.1)

Strategi for Solrød bymidte afgrænses som vist på [retningslinjekort for strategiske bymidter - byliv](#).

Redegørelse til RL 1.3.1

Strategi for Solrød bymidte afviger fra den detailhandelsmæssige afgrænsning af bymidten, idet strategien primært lokaliseres omkring Solrød Center, hvor det aktive byliv finder sted.

Solrød bymidte er lokaliseret omkring Solrød Strand Station, hvorfra der er togforbindelser til København og Køge samt 5 buslinjer. Bymidten indeholder flere offentlige bylivsskabende

funktioner i form af rådhus, bibliotek, gymnasium, genoptræningscenter samt aktivitets- og frivilligcenter. Derudover består bymidten af diverse private bymidteerhverv som detailhandel, restauration, liberale erhverv samt service- og sundhedsfunktioner. I bymidten findes desuden kulturhus og kirke. Kultur-, fritids- og oplevelsesfunktionerne i bymidten kunne dog med fordel styrkes yderligere, ved at lokalisere flere af sådanne tilbud i bymidten.

Der strækker sig en gågade med en perlerække af torve og mindre pladser igennem Solrød bymidte. Gågaden har været under omdannelse siden 2017 for at skabe bedre muligheder for leg, ophold og oplevelser i bymidten.

[Se eventuelt også kortet med funktioner i tilknytning til den strategiske bymidte for byliv i Solrød her \(som pdf\).](#)

Visionsplan for Solrød Bymidte (RL 1.3.2)

Der skal udarbejdes en visionsplan for Solrød bymidte.

Redegørelse til RL 1.3.2

Visionsplanen skal kigge på muligheden for at udvikle Solrød bymidte med senioregnede boliger, ungdomsboliger, byrumsfunktioner til understøttelse af leg og fællesskaber, samtænkning med kulturtilbud, et muligt sundhedshus og meget mere. Der lægges i udarbejdelsen af visionsplanen vægt på stor borgerinddragelse samt et sikre en solid politisk forankring på tværs af partier/lister. Solrød Kommune har med budget 2025-2028 afsat midler til udarbejdelse af en ny visionsplan for Solrød bymidte, som planlægges udarbejdet i 2025.

Samarbejde (RL 1.3.3)

Der skal etableres en organisering omkring bymidtens udvikling, hvor de mange forskellige aktører mødes, drøfter, koordinerer og igangsætter den fremtidige udvikling af Solrød Bymidte.

Redegørelse til RL 1.3.3

Visionen om en velfungerende og aktiv bymidte kan alene imødekommes, hvis kommunen, institutionerne i bymidten, Centerforeningen, grundejerforeningerne og de enkelte butikker hver især tager et ansvar, der hvor de har mulighed for det.

Bymidtens identitet (RL 1.3.4)

Bymidtens visuelle identitet skal fortsat styrkes. I stedet for standardløsninger skal bymidtens visuelle identitet baseres på det, som er særligt ved Solrød: Stranden, det gode liv og det

grønne. Helt overordnet set skal bymidten udstråle kvalitet - alt fra logo, udformningen af skilte, byrumsinventar, indkørsler til parkeringspladser mv. skal gennemtænkes.

Redegørelse til RL 1.3.4

Der er allerede udført flere tiltag, der skal bidrage til at styrke centerets visuelle identitet. Der er bl.a. udarbejdet fælles skilteregler og et [byrumskatalog for Solrød Bymidte](#).

Med Byrumskataloget i 2021 er der indført en designmanual for alt inventar i gågaden (fx løse skilte, plantekasser, parasoller, møbler mv.), lige som centerforeningen har udviklet nyt logo og et samlet skiltekoncept (med udskiftelige bannere henover året/sæsonerne). Samtidig har centerforeningen fået mulighed for at skilte med disse ensartede bannere langs gågaden og bymidtens ydre afgrænsning langs henholdsvis Solrød Byvej og Solrød Strandvej.

Plangrundlag (RL 1.3.5)

Plangrundlaget skal opdateres for at muliggøre udvikling af bebyggelse.

Redegørelse til RL 1.3.5

Solrød bymidte rummer et stort potentiale, men hvor de fleste andre bymidter og centre har investeret massivt, så er Solrød bymidte ikke grundlæggende forandret siden udbygningen mod Strandvejen. Mulighederne for udvikling af centerets bebyggelse skal undersøges for f.eks. at muliggøre nye funktioner i centeret samt en udvikling og opgradering af eksisterende bebyggelse.

Dagligvarehandel (RL 1.3.6)

Dagligvarehandelen skal fortsat være koncentreret i bymidten.

Redegørelse til RL 1.3.6

De store dagligvarebutikker og supermarkeder i Solrød Kommune ligger overvejende i Solrød bymidte. 5 ud af 9 af disse butikker ligger i Solrød bymidte, som bl.a. derfor har en stor tiltrækningskraft for borgerne i Solrød Strand.

Dagligvarehandlen i Solrød bymidte er drevet af 5 supermarkeds kæder bestående af to større supermarkeder og 3 mindre discountbutikker. De to større supermarkeder er afhængige af en placering i bymidten, og er samtidig meget vigtige for kundetiltrækningen til centret pga. deres specialiserede udbud. I tilfælde af at en af dem lukker, har kunderne mulighed for at finde et alternativ i hhv. Meny i Karlslunde eller SuperBrugsen i Ølsemagle og Havdrup. Det vil derfor betyde væsentligt færre kunder igennem Solrød Centret,

hvilket vil føre til mindre kendskab til og omsætning i udvalgsvarebutikkerne i bymidten.

[Læs eventuelt mere om planlægning for detailhandel under retningslinjer for detailhandel.](#)

Gågade og torve (RL 1.3.7)

Pladserne i bymidten skal fortsat omprogrammeres for at forbedre opholds- og funktionsmulighederne i byrummene og i højere grad trække livet ud i gågaden.

Alle butikker skal have indgang fra gågaden.

Der skal være plads til både cykler og gående i bymidten.

Klimatilpasning og biodiversitet skal integreres i udviklingen af smukke byrum.

Redegørelse til RL 1.3.7

Den fysiske grundstruktur i bymidten er god med et snørklet og varieret gadeforløb, hvor små og store pladser ligger som perler på en snor. Det samlede forløb af gågaden skal styrkes ved at skabe variation i forløbet, hvor de enkelte pladser hver især med forskellige funktioner, udtryk og aktiviteter, henvender sig til forskellige målgrupper af besøgende. Der kan bl.a. skabes mulighed for ophold, leg, bevægelse, kultur og klimatilpasning i byrummet.

Cykelstien gennem bymidten skaber et flow af mennesker, som er vigtig for at sikre liv i centeret hele dagen – også når der ikke er et naturligt flow af handlende.

Gågade og pladser i Solrød bymidte har været under løbende fornyelse siden 2017, hvor Rådhuspladsen, Strandtorvet og flere mindre pladser er blevet omprogrammeret med mulighed for bl.a. ophold og leg. De resterende torve og pladser planlægges omprogrammeret i etaper over de kommende år.

Klimatilpasning og biodiversitet skal integreres i kommunens projekter og planer, så der kan skabes en grønnere by, interessante og smukke byrum og nye rekreative områder og landskaber.

Stueetager (RL 1.3.8)

Stueetager mod gågade, sidestræder og torve er forbeholdt kunderelaterede erhverv, detailhandel og publikumsrelaterede funktioner for at understøtte bylivet.

Redegørelse til RL 1.3.8

Solrød Kommune har siden Solrød Centers tilblivelse haft en intention for centret (bymidten) om, at bymidten skal udformes

i en menneskelig skala med et sammenhængende grønt miljø, mulighed for ophold og fokus på åbne facader i gadeplan med blandede funktioner som fx butikker, offentlige og kulturelle formål mv. Gågaden (centerstien) er tænkt som ryggraden i bymidten, men intentionen har også været at skabe liv i de tilstødende sidestræder – gerne med udstillingsvinduer, mulighed for ophold eller andre oplevelser. Det er ligeledes intentionen, at der ikke må være blandede butiksvinduer for at sikre sig ind og ud fra lokalerne i stueplan, så man fornemmer liv – både indefra og udefra.

Kultur- og restaurationsliv (RL 1.3.9)

Café-, restaurations- og kulturlivet skal styrkes. Eksisterende kulturskabende aktører som kirken, gymnasiet, aktivitets- og frivilligcenteret samt de forskellige motions-/træningstilbud skal inddrages mere i skabelsen af liv i bymidten. Der skal desuden arbejdes for at tiltrække flere kulturskabende aktører til bymidten.

Redegørelse til RL 1.3.9

Café-, restaurations- og kulturlivet skal styrkes for at sikre liv i centeret hele dagen, også når der ikke er et naturligt flow af handlende.

Solrød Kommune vil bl.a. arbejde på at udvikle Solrød Bibliotek og Kulturhus til at være et naturligt centrum for aktiviteter, hvor nysgerrighed og oplevelser er i centrum for både børn og voksne.

Strandvejen (RL 1.3.10)

Strandvejen skal være en naturlig forlængelse af bymidten. Solrød Center samt den tilstødende del af Strandvejen skal udvikles til at være én samlet bymidte. Tilgængelighed, visuel identitet og trafiksikkerhed skal styrkes på strækningen af Strandvejen langs Solrød Center for at synliggøre bymidten og gøre den mere attraktiv for forbikørende.

Redegørelse til RL 1.3.10

Solrød Center blev i 2005 udvidet, så centeret blev forbundet med Strandvejen. Udvidelsen forøgede centerets synlighed markant og forbandt handelslivet i Solrød Center med handelslivet langs Strandvejen. Solrød bymidte udgør i dag Solrød Center samt den tilstødende del af Strandvejen – fra rundkørsel til rundkørsel - som bl.a. omfatter spisesteder, Solrød Strandkirke og diverse butikker. Det skal tydeliggøres at Strandvejen indgår i bymidten ved at arbejde med strækningens visuelle identitet, tilgængelighed og trafiksikkerhed. Aktuelt arbejder Solrød Kommune bl.a. med at hæve og ændre belægningen på Strandvejen ud for bymidten for sænke trafikhastigheden og markere bymidten.

I 2023 vedtog Byrådet en ny lokalplan for ejendommene langs Solrød Strandvej over for Solrød Center. Lokalplanen har blandt andet til formål at markere bymidten langs Solrød Strandvej ud for Solrød Center og understøtte nærheden til stranden. Fx ved at give mulighed for øget bebyggelse, indrette arealet nærmest Strandvejen med kunderelaterede og offentlige funktioner og ud fra samme principper som indretningen i Solrød Bymidte (belægning, beplantning, inventar mv.).

Adgang til bymidten (RL 1.3.11)

Adgangen fra parkeringspladserne til gågaden skal gøres mere synlig og attraktiv.

Redegørelse til RL 1.3.11

Solrød bymidte er i dag udfordret af en begrænset synlighed fra de omkringliggende veje. Bymidten vender ryggen til byen og de omgivende parkeringsarealer. Lige så stor charme det indre bugtede gadeforløb har, lige så stor en udfordring er den afvisende bagside mod omverdenen.

Der er over de seneste år gennemført flere tiltag for at forbedre bymidtens synlighed, bl.a. er der udført lysprojekter i sidestræderne/passagerne og udført skiltning i lysmaster langs Strandvejen og Solrød Byvej.

Solrød Station (RL 1.3.12)

Brugen af Solrød Station skal styrkes ved at forbedre faciliteterne omkring stationen.

Redegørelse til RL 1.3.12

Solrød Station ligger centralt i bymidten og bidrager til at skabe et flow af mennesker. Solrød Kommune ønsker at skabe et attraktivt stationsområde samt at fremme den kollektive trafik som alternativ til privatbilismen bl.a. ved at sikre gode forhold ved stationen f.eks. tilstrækkelig parkering, cykelparkering mm.

Strategi for Havdrup Bymidte

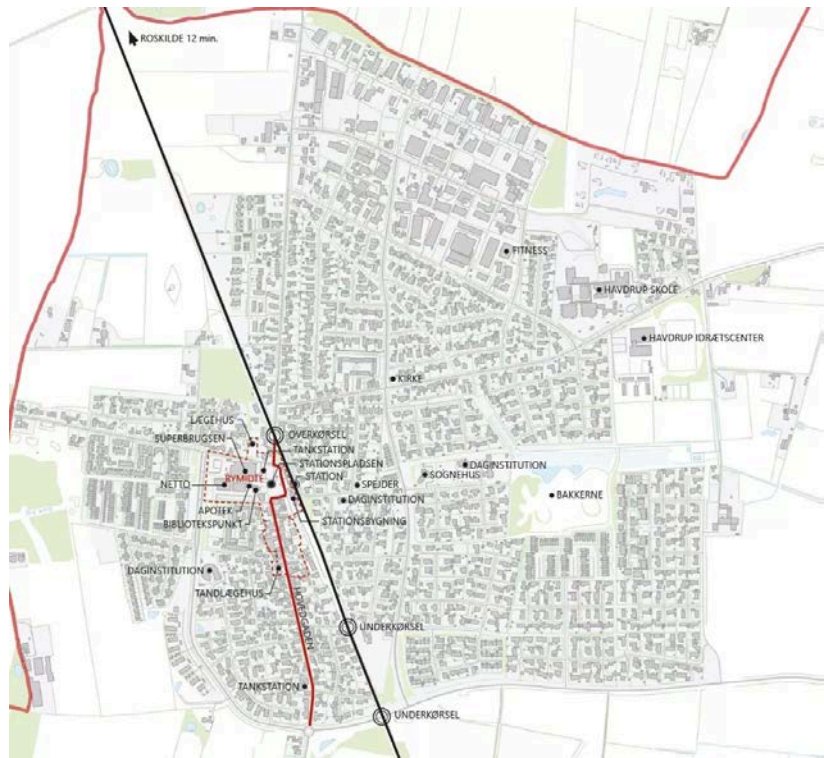
Den strategiske bymidte for byliv afgrænses i Havdrup på baggrund af detailhandelsstrukturen suppleret med lægehuset. Derudover er Hovedgaden og en del af bymidten udpeget som kulturmiljø, lige som Havdrup Stationsbygning vurderes at kunne være en del af bygningsarven i Havdrup.

Mål for Havdrup, som levende bymidte

- Bymidten skal være byens samlingssted og det link, der binder byen bedre sammen.
- Hovedgaden skal være en attraktiv bygade, hvor det både er attraktivt at bo og drive forretning.
- Havdrup skal udvikles i fællesskab. Samarbejdet på tværs af byens aktører og kommunen skal styrkes.

Redegørelse for mål for Havdrup Bymidte

Havdrup er en gammel stationsby, som med jernbanens etablering i 1870 udviklede sig fra bar mark til en mindre stationsby med en aktiv handelsegade. Byen har siden 1960'erne oplevet en stor udbygning med parcelhuse, folkeskole, sportshal og industrikvarter, hvilket har skabt en attraktiv by for bosætning og børnefamilier men også en delt by med et østligt center omkring skole og idrætshal og et vestligt center omkring den gamle bymidte. Et dalende handels- og serviceliv har i de seneste mange år yderligere sat bymidten under pres, hvilket stiller krav til, at bymidtens funktion gentænkes.



Figuren herover viser afgrænsningen af den strategiske bymidte for byliv i Havdrup og de omgivende funktioner i byen.

Du kan også se kortet med funktioner i tilknytning til den strategiske bymidte for byliv i Havdrup [her \(som pdf\)](#).

Bymidten skal gentænkes som byens fælles samlingssted og indrettes, så den kan blive en attraktiv ramme om et hyggeligt hverdagsliv såvel som de store fælles arrangementer, der i dag arrangeres i byen. Bymidten skal være det link, der binder byen bedre sammen. Ressourcer og aktiviteter skal koncentreres omkring Stationspladsen, så alle bidrager til at skabe en velfungerende bymidte. Hovedgaden skal udvikles, så den både kan blive et godt sted at bo og et godt sted at drive forretning. Visionen er, at byliv og handel gensidigt skal styrke hinanden. Det er essentielt for den fremtidige udvikling af bymidten, at netværk og samarbejde på tværs af byens aktører og kommunen styrkes ud fra en overbevisning om, at kun i fællesskab kan vi skabe en levende bymidte.

I 2018 blev en større omdannelse af Havdrup bymidte igangsat, hvor stationspladsen blev genfortolket fra at være en parkeringsplads til et byrum med plads til fællesskab. Samtidig blev den tunge og gennemkørende trafik ledt uden om Hovedgaden og Stationspladsen, for at skabe bedre plads til byliv. De næste skridt i bymidtens udvikling er at koncentrere flere ressourcer, aktiviteter og funktioner omkring Stationspladsen, for at styrke byrummet yderligere. Stationsbygningen kan med fordel indtænkes som en vigtig brik i bymidtens udvikling. Hovedgaden skal gives et fysisk løft, hvor gadeforløbet udvikles til at være et grønnere og mere rekreativt rum, og hvor det bliver muligt at omdanne tomme butikslokaler til boliger. For at styrke forbindelserne på tværs af byen arbejdes der på at skabe en ny krydsning af jernbanen.

Målsætninger og retningslinjer for udvikling af Havdrup bymidte er baseret på gældende helhedsplan for Havdrup bymidte, som Solrød Kommune har arbejdet målrettet på at realisere siden planens vedtagelse i 2015. I udarbejdelsen af bymidtestrategien er desuden inddraget nyligt udarbejdet detailhandelsanalyse samt gældende trafikplan, kulturmiljøredegørelse, helhedsplan for Havdrup by, naturkvalitetsplan og klimaplan.

Som basis for udvikling af Havdrup helhedsplan blev der i 2015 afholdt 16 dialogmøder med 22 aktører i Havdrup. Formålet med de indledende dialogmøder med erhvervsliv og civilsamfund var at få sat fokus på drømme og idéer for udviklingen af bymidten i Havdrup. Som opfølgning på dialogmøderne blev aktørerne inviteret til et visionsmøde i Havdrup i maj 2015. Solrød Kommune har i perioden 2022-2024 udarbejdet Helhedsplan for Havdrup By - En by til alle livets faser. Til udarbejdelsen af helhedsplanen blev nedsat et opgaveudvalg bestående af fire byrådsmedlemmer og fem lokale medlemmer. Formålet med helhedsplanen var, i demokratisk samtale, at formulere en vision for Havdrup med udgangspunkt i byens kultur og identitet. Helhedsplanen for Havdrup er blevet til efter en række workshops og andre arrangementer med borgere og andre aktører i perioden 2022-2023.

[Se Helhedsplan for Havdrup her \(vedtaget i 2015\).](#)

[Se Helhedsplan for Havdrup By \(vedtaget 2024\).](#)

[Se detailhandelsanalyse 2024 her.](#)

[Se Solrød Kommunes Naturkvalitetsplan her.](#)

[Se Solrød Kommunes Klimaplan 2050 her.](#)

Retningslinjer for Havdrup Bymidte som strategisk levende bymidte

Herunder kan du se retningslinjerne (virkemidlerne) for det strategiske arbejde med Solrød Bymidte som levende bymidte. Redegørelserne fremgår under de enkelte retningslinjer.

Afgrænsning af Havdrup Bymidte (RL 1.4.1)

Strategi for Havdrup bymidte afgrænses som vist på [retningslinjekort for strategiske bymidter - byliv](#).

Redegørelse til RL 1.4.1

Strategi for Havdrup bymidte tager udgangspunkt i den detailhandelsmæssige afgrænsning af bymidten. Dog medtages lægehuset også i afgrænsningen af bymidtestrategien, idet der

er tale om en funktion, som bidrager med at tiltrække mennesker til bymidten.

Havdrup bymidte er lokaliseret omkring Havdrup Station, hvorfra der er bus- og togforbindelser til Roskilde, Køge, Solrød og Hvalsø. Bymidten er et kulturmiljø, som vidner om Havdrups udvikling som stationsby siden stationens åbning i 1870.

Bymidten består i dag af en række private bymidteerhverv i form af detailhandel, restauration, liberale erhverv samt service- og sundhedsfunktioner placeret omkring Stationspladsen og ned af Havdrup Hovedgade. Stationspladsen er i 2018 blevet opgraderet som socialt mødested for byen med mulighed for leg, ophold, sociale arrangementer og studepladser.

[Se eventuelt også kortet med funktioner i tilknytning til den strategiske bymidte for byliv i Havdrup her \(som pdf\).](#)

Samarbejder (RL 1.4.2)

Samarbejdet mellem byens borgere, forretninger, grundejere, foreningsliv, institutioner og kommune skal styrkes, f.eks. gennem nedsættelse af et samarbejdsforum.

Redegørelse RL 1.4.2

Havdrup er kendetegnet ved et stærkt engagement fra byens borgere og aktører i og omkring bymidten. Det er altafgørende for en bæredygtig udvikling af bymidten i Havdrup, at udviklingen af bymidten bygger videre på dette engagement, idet udviklingen kun kan blive en succes, hvis lokale aktører og kommunen løfter i flok.

Der blev i forbindelse med omdannelsen af stationspladsen i Havdrup nedsat en række udvalg, som bidrog til det daværende udviklingsarbejde. Den kommende omdannelse af Havdrup Hovedgade er en oplagt mulighed for at igangsætte et nyt tæt samarbejde mellem lokale aktører og kommunen.

Plangrundlag (RL 1.4.3)

Plangrundlaget skal opdateres for at muliggøre nye funktioner i bymidten og etablering af beboelse i tidligere butikker i hovedgaden.

Redegørelse til RL 1.4.3

Ledige lejemål og to tomme byggegrunde i den centrale bymidte vidner om, at det kan være svært at drive forretning i Havdrup og sender uklare signaler om, hvad der skal ske og kan lade sig gøre i byen. Handelslivet i Havdrup er på linje med alle andre mindre byer udfordret af investeringer i nærliggende handelscentre og de bymæssige kvaliteter i fx Køge, Roskilde og København. For at muliggøre en positiv udvikling af Havdrup skal plangrundlaget opdateres. Nye aktiviteter skal så vidt muligt placeres i nærheden af stationspladsen, til gengæld

skal Hovedgaden udvikles, så den både kan blive et godt sted at bo og et godt sted at drive forretning. Der skal være mulighed for at nye funktioner kan flytte til bymidten, f.eks. den lokale fitnesskæde, et borgerdrevent kultur- og forsamlingshus, en café mm.

Stationsbymiljøet langs hovedgaden i Havdrup udgør en mindre helhed, der er prioriteret som kulturmiljø - [se eventuelt kommuneplanens kort for kulturværdier her](#).

Kulturmiljøet er senest beskrevet af Roskilde Amt i 2003. Her fremgår det, at mange af den gamle hovedgades småvirksomheder og forretninger i dag er ude af drift, og at den manglende funktion medfører et forfald af de gamle bygninger. Der peges på, at kulturmiljøet er sårbart over for nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik, men at stationsbymiljøet kan bevares ved at give bygningerne en ny funktion.

Kulturmiljøbeskrivelsen kan med fordel opdateres og uddybes, så det bliver muligt i højere grad at sikre en positiv udvikling af hovedgaden som kulturmiljø.

Dagligvarehandel (RL 1.4.4)

Dagligvarehandelen skal fortsat være koncentreret i bymidten for at give social merværdi til bymidten.

Redegørelse til RL 1.4.4

Handelslivet i bymidten er baseret på et godt udbud af dagligvarer, som suppleres af bl.a. en tøjforretning og flere sundheds- og plejetilbud, som også tiltrækker kunder udefra. Det bidrager samlet set til et kontinuerligt flow af mennesker gennem bymidten.

Havdrups bymidte ligger i den vestlige del af Havdrup, som er mindre tilgængelig fra Roskildevej og Køge Bugt Motorvej. I tilfælde af at der åbnes en ny og mere tilgængelig butik i den østlige del af Havdrup nær Roskildevej er der risiko for, at en betydelig andel af omsætningen flyttes hertil, hvilket vil være problematisk for de nuværende butikker og bymidten.

Stationsbygningen (RL 1.4.5)

Stationsbygningen, som formidler en fortælling om byens oprindelse som stationsby, skal bringes mere i spil.

Redegørelse til RL 1.4.5

Flere bygninger langs Hovedgaden og særligt den historiske stationsbygning har arkitektoniske kvaliteter og formidler en

fortælling om byens oprindelse som stationsby. Det gør stationsbygningen til en attraktiv brik i bymidtens udvikling.

Stationspladsen (RL 1.4.6)

Nye aktiviteter, som kan styrke fællesskabet i Havdrup, skal så vidt muligt placeres i nærheden af Stationspladsen.

Redegørelse til RL 1.4.6

Havdrup er delt i en østlig og vestlig del. I øst findes skolen og hallen, som er mødesteder der er betinget af, at man er medlem af en forening eller har et barn i skolen. I vest findes bymidten som er baseret på handel og kollektiv transport. Bymidten ønskes udviklet som byens samlingssted og det link der binder byen bedre sammen. Det er nødvendigt at koncentrere ressourcer og aktiviteter for at skabe en velfungerende bymidte, derfor skal nye aktiviteter så vidt muligt placeres i nærheden af Stationspladsen.

Stationspladsen blev omdannet i 2018 fra at være en parkeringsplads til et byrum med plads til fællesskab. Samtidig blev den tunge og gennemkørende trafik ledt uden om Hovedgaden og Stationspladsen, for at skabe bedre plads til byliv.

Hovedgaden (RL 1.4.7)

Hovedgaden skal omlægges med trafikdæmpende indgreb, begrønning, ophold og zoner til udeservering, udstilling af varer og forhaver.

Klimatilpasning og biodiversitet skal integreres i udviklingen af smukke byrum.

Redegørelse til RL 1.4.7

Hovedgaden er i dag præget af en hvis monotoni. Et grønnere gadesnit, trafikdæmpende indgreb og en omlægning af fortovet vil bidrage til et varieret og mere rekreativt gadeforløb. Hvis der på sigt kommer flere boliger ind 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 'indkigs-problematik' ved at bo i stueetagen, da der herved ville blive mulighed for at skabe en lille mellemzone mellem forbipasserende og bolig.

Klimatilpasning og biodiversitet skal integreres i projektet, så der kan skabes en grønnere by, interessante og smukke byrum og nye rekreative områder.

Solrød Kommune har med budget 2025-2028 besluttet at igangsætte den tiltrængte renovering af Havdrup Hovedgade hurtigst muligt. Da strækningen indgår i Supercykelsti-projektet

”Roskilde-Køgeruten”, er det vigtigt, at dette indtænkes i projekteringen. Anlægsudgiften på i alt 3,7 mio. kr. er fremrykket til 2025 og 2026.

Supercykelsti (RL 1.4.8)

Solrød Kommune vil arbejde for, at Hovedgaden opgraderes til supercykelsti.

Redegørelse til RL 1.4.8

Der er i 2020 indgået aftale med Køge og Roskilde Kommuner samt Supercykelstisekretariatet, om at undersøge mulighederne for at få skabt en supercykelsti mellem Roskilde og Køge via Havdrup. Projektet involverer bl.a. en trafiksanering af Havdrup Hovedgade, som vil kunne opnå bedre opdeling af den tunge trafik og hastighedsdæmpende tiltag i øvrigt. En gennemførelse af dette samarbejde kunne sikre en efterspurgt stiforbindelse mellem Havdrup og hovedvej 6 – som ligger i Roskilde Kommune.

Linjeføringen er indarbejdet i denne kommuneplan som reservation - [se eventuelt mere under tema om trafik og mobilitet](#) og/eller [kort for transportstier \(cykelstier\)](#).

Krydsning af jernbanen (RL 1.4.9)

Der skal etableres en ny krydsning af jernbanen, så Havdrup øst og vest bindes bedre sammen.

Redegørelse til RL 1.4.9

Jernbanen skærer byen over i en østlig og vestlig del og adskiller de to centre i byen. På den ene side et center baseret på uddannelse og foreningsliv omkring skolen og idrætscentret og på den anden side et center baseret på handel og kollektiv transport i form af bymidten. Krydsningen kan etableres som en stiunderføring, stibro eller alternativt en niveaufri krydsning af banen. Solrød Kommune er ved at foretage en indledende undersøgelse af muligheder og overslag på økonomi. Når resultatet af undersøgelsen foreligger, træffes der beslutning om hvilken løsning, der skal arbejdes videre med. Solrød Kommune har med budget 2025-2028 afsat 100.000 kr. til projektudvikling, herunder dialog med BaneDanmark, med henblik på at tage endelig stilling til en løsning inklusiv økonomi i forbindelse med budget for 2026.

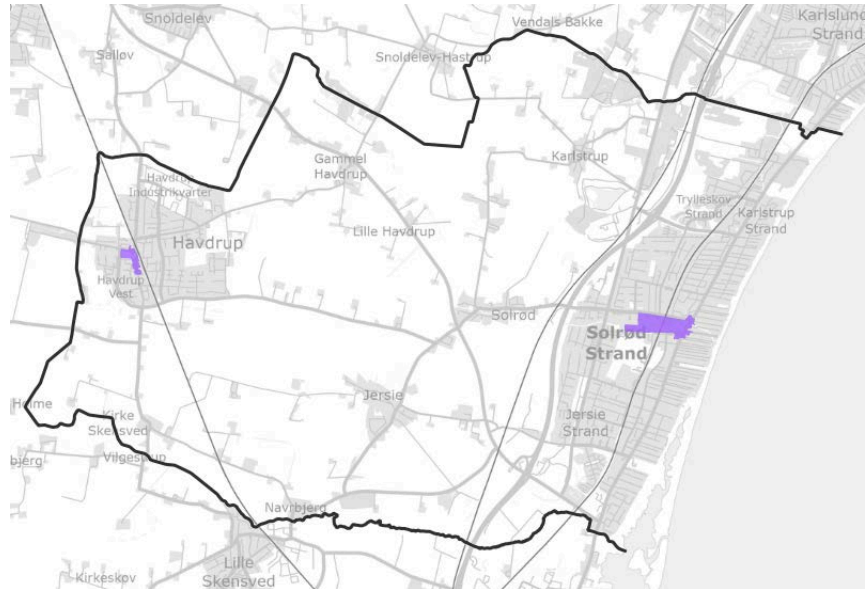
Havdrup Station (RL 1.4.10)



Brugen af Havdrup Station skal styrkes ved at sikre gode forhold f.eks. tilstrækkelig parkering, cykelparkering mm.

Redegørelse til RL 1.4.10

Solrød Kommune ønsker at fremme den kollektive trafik som alternativ til privatbilismen bl.a. ved at forbedre faciliteterne, der understøtter kombinationsrejser herunder mulighed for Parker- og-rejs faciliteter med ladestationer til el-biler, cykelparkering m.m. ved stationerne.

Afgrænsning af strategiske bymidter for byliv



 Bymidte-byliv
 Kommunegrænse

Strategi for udvikling af landsbyer

Gl. Havdrup, Jersie Landsby, Karlstrup, Kirke Skensved, Naurbjerg og Solrød Landsby udgør Kommunens seks landsbyer. Jersie landsby og Solrød landsby er placeret i byzone, hvor de fire øvrige landsbyer ligger i landzone.

Landsbyerne i Solrød Kommune er gået fra at være mindre bysamfund knyttet til landbruget, til i højere grad at være bosætningsbyer. I dag udgør landsbyerne attraktive, levedygtige og stærke landsbysamfund som er med til at sikre en variation i kommunens boligudbud. Alle landsbyer med nærmeste omgivelser udgør en vigtig del af kommunens kulturarv. Hver landsby er har sit eget landsbylaug, og landsbyerne i sig selv er sikret gennem lokalplaner, som er med til at sikre de særlige værdier og bygningsarv, som den enkelte landsby indeholder.

I den kommende planperiode, planlægger Solrød Kommune at revidere lokalplanerne for samtlige landsbyer i Solrød Kommune, startende med Solrød Landsby.

Mål for udvikling af landsbyerne

Målene for udvikling af 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.
- At sikre en klar grænse mellem by og land.
- At sikre boligformer til alle livets faser inden for landsbyernes afgrænsning.

Redegørelse for mål for landsbyerne

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

Målene for udvikling af landsbyerne er dels hentet fra [Solrød Kommuneplan 2021](#), [Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#), [Helhedsplan for Solrød Landsby \(vedtaget i 2022\)](#), samt [Landskabsatlas for Solrød Kommune \(landskabsanalyse\)](#) og [Boligpolitik 2019](#).

Ved revisionen af kommuneplanen er der tilføjet to nye mål for udvikling af landsbyerne:

- At sikre en klar grænse mellem by og land, og
- At sikre boligformer til alle livets inden for landsbyens afgrænsning.

De resterende tre mål er videreført uændret fra Kommuneplan 2021.

Klar grænse mellem by og land

Målet om at sikre en klar grænse mellem by og land, udspringer fra retningslinje 3.2.2 i den nu aflyste Kommuneplan 2021, retningslinje 1.4 i Helhedsplan for Solrød Landsby (vedtaget i 2022) og Landskabsatlas for Solrød Kommune.

Boliger til alle livets faser

Målet om at sikre boligformer til alle livets faser inden for landsbyens afgrænsning, udspringer fra Boligpolitik 2019, samt Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden.

Revision af lokalplanerne for landsbyerne

I løbet af den kommende planperiode planlægger Solrød Kommune at revidere lokalplanerne for samtlige landsbyer, med henblik på at fastsætte et mere nutidigt plangrundlag for bebyggelsen, med respekt for landsbyernes bevaringsværdier og kulturmiljøets bærende arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter.

Forud for revisionen skal der foretages et servicetjek af de enkelte landsbylokalplaner. Landsbylaug og lokalsamfund skal inddrages løbende i både processen for servicetjek og revision af landsbylokalplan.

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

Retningslinjer for udvikling af landsbyerne

Herunder kan du se, hvilke retningslinjer Solrød Kommune har for udvikling af kommunens landsbyer. Redegørelser er enten at finde under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen.

Zonestatus (RL 1.5.1)

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 RL 1.5.1

Gl. Havdrup, Kirke Skensved, Karlstrup og Naurbjerg er alle landsbyer i landzone, mens Jersie og Solrød Landsby er beliggende i byzone.

[Se kort over landzonen her \(under byggeri & anlæg\).](#)

Byrådet har vedtaget lokalplaner for kommunens landsbyer, der fastsætter bestemmelser for bl.a. byggemuligheder i landzonelandsbyerne.

I den kommende planperiode, forventer Solrød Kommune at revidere lokalplanerne for samtlige landsbyer i Solrød Kommune, bl.a. med fokus på byggemuligheder i landsbyerne inden for landsbyernes afgrænsning og eksisterende bygningsmasse.

Landsbyers afgrænsning (RL 1.5.2)

Landsbyernes klare afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt.

Redegørelse til RL 1.5.2

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, ved at fastholde en semitransparent byrand. Foto

Byrådet har vedtaget lokalplaner for kommunens seks landsbyer, der fastsætter bestemmelser for afgrænsning mod det åbne land, byggemuligheder, bygningsbevaring, struktur og beplantning.

I den kommende planperiode, forventer Solrød Kommune at revidere lokalplanerne for samtlige landsbyer i Solrød Kommune, bl.a. med fokus på at fastholde eksisterende semitransparente byrande.

Udpegede særlige landsbyer (RL 1.5.3)

I de udpegede særlige landsbyer skal karakteristiske træk tilstræbes bevaret, [se retningslinjekort for landsbyer](#). For de særlige landsbyer skal byggeri og anlæg ske på baggrund af en lokalplan.

Lokalplanlægningen har til formål at fastholde bevaringsværdige landsbymiljøer og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk i den omgivende dyrkningsflade.

Redegørelse til RL 1.5.3

Landsbyerne Kirke Skensved, Karlstrup, Gammel Havdrup og Jersie Landsby er udpeget som særlige landsbyer, [se retningslinjekort for landsbyer](#).

Særlige landsbyer er landsbyer, som har et særligt velbevaret kulturmiljø med en høj bygningsmæssig værdi eller viser en særlig tydelig sammenhæng med de omgivende dyrkningsarealer. Udpegningen stammer fra Regionplan 2005.

De særligt udpegede landsbyer med omgivelser er især sårbare over for ændringer i bebyggelsesstruktur og vejføringer samt ændringer i beplantningsmønsteret. I den kommende planperiode, forventer Solrød Kommune at revidere lokalplanerne for samtlige landsbyer i Solrød Kommune, bl.a. med fokus på at fastholde de bevaringsværdige landsbymiljøer ved at udpege et bevaringsområde i lokalplanlægningen.

Nybyggeri i landsbyerne (RL 1.5.4)

Nybyggeri skal have arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter. I de bevaringsværdige landsbymiljøer skal nybyggeri opføres med udgangspunkt i og respekt for den traditionelle arkitektur det pågældende sted.

Redegørelse til RL 1.5.4

Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt stedets særlige kvaliteter og bevaringsværdier. Det gælder både ved fortætning i den eksisterende del af landsbyen og ved nybyggeri i de nye dele af landsbyen. I den kommende planperiode, forventer Solrød Kommune at revidere lokalplanerne for samtlige landsbyer i Solrød Kommune, bl.a. med fokus på at fastsætter rammer for nybyggeri i landsbyerne.

Nogle gange er en nyfortolkning og udfordring det rigtige greb for at skabe fremtidens bevaringsværdier, men det respektfulde udgangspunktet skal altid være det eksisterende og det konkrete sted.

Ny bebyggelse skal forholde sig til den menneskelig skala, have et varieret formudtryk og kvalitet i materialevalget.

Genanvend eksisterende bygningsmasse (RL 1.5.5)

Eksisterende bygningsmasse i landsbyerne kan, efter en nærmere vurdering, genanvendes til formål, der forstærker attraktiviteten i landsbyerne og skaber et varieret udbud af boligformer med fællesskabsdannende funktioner, fx til boliger, bofællesskaber, foreningshuse, iværksætter, erhverv m.v.

Genanvendelse af eksisterende bygningsmasse skal ske med respekt for arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Redegørelse til RL 1.5.5

Den historiske udvikling af landsbyerne til i højere grad at være bosætningsbyer, har givet overskydende bygningsmasser i

landsbyerne.

I den kommende planperiode, forventer Solrød Kommune at revidere lokalplanerne for samtlige landsbyer i Solrød Kommune, bl.a. med mulighed for at genanvende eksisterende bygningsmasse til fælleskabende funktioner, hvor det er hensigtsmæssigt, med respekt for landsbyens bevaringsværdi, identitet og struktur.

Den eksisterende bygningsmasse kan genanvendes til fx boliger, bofællesskaber, foreningshuse, iværksætter, erhverv m.v. og sikre en ny anvendelse af de overskydende bygningsmasser til gavn for landsbyens attraktivitet og kommunens boligudbud.

Derudover er der mulighed for detailhandel i mindre omfang inden for landsbyen. Se retningslinje 2.2.6 (om enkeltstående butikker) under [retningslinjer for detailhandel](#).

Ubebyggede fællesarealer i landsbyer (RL 1.5.6)

Ubebyggede fællesarealer i landsbyerne skal i udgangspunktet bevares, særligt hvis de indgår i en historisk landsbystruktur (fx gadekær).

Redegørelse til RL 1.5.6

Landsbyernes vej- og bebyggelsesstruktur er ofte historisk placeret omkring fx et gadekær, som har funktion som et centralt samlingspunkt i landsbyen. Udover at være et fællesareal i landsbyerne, kan bebyggelse af disse arealer bidrage til at sløre landsbyens væsentlige karaktertræk og bidrage negativt til det samlede bevaringsværdige landsbymiljø.

Derudover gælder følgende desuden for Solrød Landsby:

Byrum i Solrød Landsby (RL 1.5.7)

Der skal tilstræbes levende byrum mellem husene med mulighed for bevægelse og ophold.

Redegørelse til RL 1.5.7

Nye bebyggelser skal have fokus på at placere stiforbindelser og opholdsarealer på indersiden og kørende trafik på ydersiden.

Denne retningslinje blev tilføjet i kommuneplanen med tillæg nr. 2 til Solrød Kommuneplan 2021.

Generel redegørelse for landsbyerne

Landsbyen med landbrug som det historiske fundament er et billede man i kun sjældent ser, og ikke det billede man møder i Solrød Kommune. Her har vi landsbyer, der gennem bebyggelse og struktur har bevaret deres landsbyudseende i større eller mindre grad. De blev typisk placeret, hvor landsbyen forstyrrede mindst muligt.

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 landsbyboere, der alle har 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 begrænses 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.

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.

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.

Ændringer siden sidste kommuneplan

Ved revisionen af kommuneplanen er en del af retningslinjerne ført videre fra Solrød Kommuneplan 2021 med mindre rettelser. Dertil er der tilføjet rettelser til retningslinje 1.5.2 (landsbyens afgrænsning), hvor landsbyens afgrænsning er nærmere defineret som semitransparent, og tilføjet rettelser til retningslinje 1.5.5 (genanvend eksisterende bygningsmasse), hvor muligheden for fælleskabende funktioner er tilføjet.

Derudover er der tilføjet to nye retningslinjer til Kommuneplan 2025, herunder retningslinje 1.5.4 (nybyggeri i landsbyerne) og

retningslinje 1.5.6 (ubebyggede fællesarealer):

- **Retningslinje 1.5.4 (nybyggeri i landsbyerne)** udspringer oprindeligt fra Helhedsplan for Solrød Landsby. Med revision af Kommuneplan 2021, er der lagt op til, at retningslinjen skal gælde samtlige landsbyer i Solrød Kommune, da de forløbne dialoger med landsbylaug har peget på emnet som essentielt i den fremtidige udvikling af landsbyerne.
- **Retningslinje 1.5.6 (ubebyggede fællesarealer)** har til hensigt at fri- og fastholde landsbyerne grønne mødesteder, og derved styrke landsbyernes attraktivitet og identitet.

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

Helhedsplan for Solrød Landsby

Byrådet vedtog i 2022 en Helhedsplan for Solrød Landsby, med det formål at samle én vision for udviklingen af Solrød Landsby.

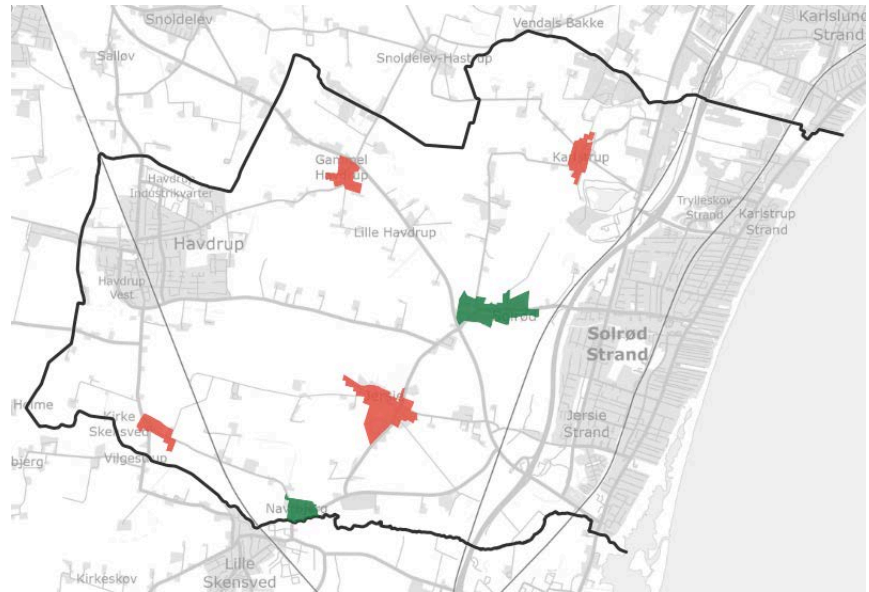
Med helhedsplanen for Solrød Landsby skal det sikres, at den kommende planlægning i form af lokalplaner og kommuneplantillæg skal ses i en større sammenhæng med den eksisterende landsby, og at ny bebyggelse forholder sig til landsbyens eksisterende kvaliteter.

En helhedsplan er ikke bindende planlægning som f.eks. kommune- og lokalplaner, men giver mulighed for en helhedsorienteret blanding af vision og byudvikling. Kommune- og lokalplanlægningen kan derefter sikre visionen, ved at indarbejde dem.

Helhedsplanen for Solrød Landsby udstikker en vision for den fremtidige udvikling af Solrød Landsby, som udmøntes i en række delmål og retningslinjer.

[Her kan du finde Helhedsplan for Solrød Landsby \(vedtaget i 2022\).](#)

Retningslinjekort for landsbyer



- Særlige landsbyer
- Øvrige landsbyer
- Kommunegrænse

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 butiksformål (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 m², dog max ca. 7000 m².

Redegørelse til RL 2.1.2

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 (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 Erhvervskile 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 Erhvervskile).

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.

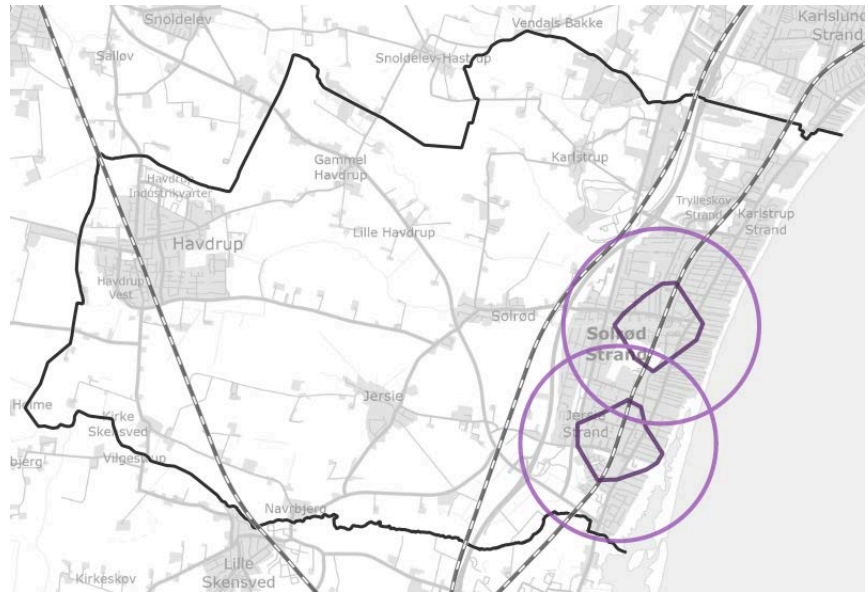
Solrød Kommune har derfor vurderet, det ikke er nødvendigt at redegøre for en rækkefølge, når der kun er tale om 2 mulige erhvervsområder, og det ene (Solrød Erhvervskile) udelukkende er forbeholdt transport- og distributionserhverv. De to mulige erhvervsområder er ikke i konkurrence med hinanden, da 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 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 (inden for bymidteafgrænsningen, men uden for Solrød Center) må bruttoarealet for den enkelte butik ikke overstige 200 m².

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 m² til 17.000 m², hvilket fortsat efterlader en restrummelighed på ca. 4.500 m² 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 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 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 m² til 5.500 m². Dette efterlader en restrummelighed på små 500 m² 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 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 reduceres den maksimale ramme for detailhandel i lokalcentret fra 3.000 m² til 1.500 m² 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 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

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 m² 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 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 & 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

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 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 (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 m² 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 ²)	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 ²)	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 ²	Eks. Retningslinje samlet butiksområde	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

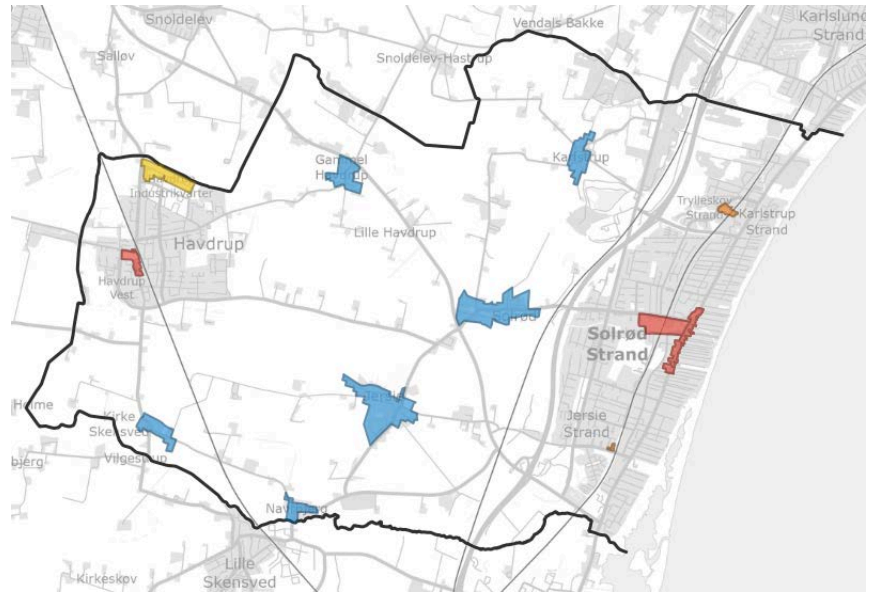
Ifølge detailhandelsanalysen (fra 2024) vurderes restrummeligheden altså til at være for stor i forhold til vækstpotentialet.

Detailhandelsanalysen peger kun på et lille vækstpotentiale i Solrød Bymidte i forhold til både dagligvarer og udvalgsvarer. For resten af kommunen vurderes kun vækstpotentiale 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 m² i Solrød Bymidte, 500 m² i Havdrup Bymidte og ca. 300 m² 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

Erhvervsskiltning i Solrød Kommune

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 erhvervsskiltning i kommunen, og kan ligeledes anvendes guideline for erhvervs- og butiksdrevende for, hvordan Solrød Kommune ønsker, at skiltningen skal tage sig ud.

Mål for erhvervsskiltning

Byrådets mål for erhvervsskiltning 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.
- At sikre landområdet som et attraktivt åbent landskab, hvor anvendelse af reklamer, belysning mv. begrænses og sker under hensyn til de øvrige interesser i landområdet.
- At skiltning udføres ud fra princippet om at gøre Solrød Kommune smukkere.
- At sikre oplysende og motiverende skiltning, der synliggør kommunens attraktioner.
- At sikre at strækningen langs Strandvejen fremstår smuk og harmonisk gennem hele Solrød Kommune.
- 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.
- 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 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 mål for erhvervsskiltning

Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden lagde op til en gendagelse af tema om skiltning (mål og retningslinjer for erhvervsskiltning). Dog er målene samlet under ét i denne kommuneplan og videreført som fælles mål for erhvervsskiltning.

Målene blev oprindeligt 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 og blev siden indarbejdet i kommuneplanen fra 2017 og frem.

Retningslinjer for erhvervsskiltning i Solrød Kommune (skilteregler)

Retningslinjerne for erhvervsskiltning udgør Solrød Kommunes skilteregler, som er regler for opsætning af facadeskilte og skilte for virksomheder. Skiltereglerne er delt op i geografiske områder alt efter områdernes karakteristika - henholdsvis strandvejen, centerområder, erhvervsområder, boligområder (byzone), landsbyer og landområdet.

Derudover gælder også de overordnede retningslinjer for skiltning for hele kommunen.

Områdernes afgrænsning fremgår af kortet over områder for erhvervsskiltning.

Du kan se retningslinjerne (skiltereglerne) herunder med de tilhørende redegørelser.

Overordnede retningslinjer for skiltning (skilteregler)

Disse retningslinjer gør sig gældende i hele kommunen og gælder således 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 kortet for erhvervsskiltning \(områder\)](#).

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

Skiltning i erhvervsområder og centerområder generelt (RL 2.3.1)

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 butikcenter - fortrinsvis ved adgangsveje.

Se i øvrigt retningslinjerne for pyloner - [RL 2.4.10 \(Strandvejen\)](#), [RL 2.5.1.10 \(Solrød Center\)](#), [RL 2.5.2.5 \(Havdrup Center\)](#), [RL 2.5.3.8 \(Stationspladsen og Hovedgaden\)](#), [RL 2.5.6.1-2.5.6.2 \(pyloner ved centerområder\)](#) og [RL 2.6.5 \(erhvervsområder\)](#).

Skiltning i beboelsesområder (RL 2.3.2)

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 2.3.3)

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 2.3.4)

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 2.4.9 \(Strandvejen\)](#), [RL 2.5.1.12 \(Solrød Center\)](#), [RL 2.5.2.8 \(Havdrup Center\)](#), [RL 2.5.3.9 \(Stationspladsen og Hovedgaden i Havdrup\)](#), [RL 2.5.4.5 \(Jersie Center\)](#), [RL 2.5.5.3 \(Trylleskov Strand Center\)](#) og [RL 2.8.4 \(landsbyerne\)](#).

Skiltning og reklame ved byggepladser (RL 2.3.5)

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 landområdet se RL 2.9.5 [om skiltning i landområdet](#).

Redegørelse til RL 2.3.5

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 landområdet.](#)

Siden 2013 har SKAT indført regler for byggepladsskilte, så det tydeligt skal fremgå, hvilke virksomheder som arbejder på byggepladsen.

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 2.3.6)

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 2.3.6

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.

Redegørelse til overordnede retningslinjer for erhvervsskiltning

De overordnede retningslinjer for erhvervsskiltning er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 erhvervsskiltning langs strandvejen (skilteregler)

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

Skiltningens størrelse og placering (RL 2.4.1)

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 2.4.1

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 boligområder \(byzone\).](#)

Skilteudformning og farver (RL 2.4.2)

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 2.4.3)

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 2.4.3

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 2.4.4)

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

Udhængsskilte (RL 2.4.5)

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, kringel, saks, sandwich el. lign.).

Markiser, belysning og andet facadeudstyr (RL 2.4.6)

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 2.4.7 om løse skilte og reklamer på denne side.

Løse skilte og reklamer (RL 2.4.7)

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 2.4.7

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 forbigående.

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 2.4.8)

Der kan tillades midlertidig skiltning/reklamering (varighed maks. 6 uger) ved slagtilbud, udsalg el. lign. placeret i ruder eller som fortovs-skilte. 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 henvisningsskilte (RL 2.4.9)

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. Skærm billedets 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 2.4.9

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 2.4.10)

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 retningslinjer for pyloner ved butikcentre.

Se også overordnet RL 2.3.1 (om skiltning i erhvervsområder og butikcentre generelt).

Redegørelse til RL 2.4.10

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 erhvervsskiltning langs strandvejen

Retningslinjerne for erhvervsskiltning langs strandvejen er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 erhvervsskiltning.](#)

Retningslinjer for erhvervsskiltning i og ved centerområder

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

Solrød Kommune har fire centre: Solrød Center (bymidte), Havdrup Center (bymidte) med stationspladsen og Hovedgaden i Havdrup, Jersie Center (lokalcenter) og Trylleskov Strand Center (lokalcenter). Byrådet har fastsat retningslinjer for butikks- og erhvervsskiltning i hver af disse områder samt [retningslinjer for opsætning af pyloner ved centerområderne](#).

Skiltreglerne for centerområderne er overført uændret fra sidste kommuneplan.

Du kan læse mere om retningslinjerne for centerområder herunder:

Retningslinjer for erhvervsskiltning i Solrød Center (skilteregler)

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 2.5.1.1)

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 2.5.1.2)

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 2.5.1.3)

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

Skiltning i butiksvinduer og døre samt reklamering (RL 2.5.1.4)

Fuldstændig tilklæbning af butiksvinduer i stueetagen tillades ikke, da det er hensigten at centret skal fremstå åbent og imødekomende. 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 2.5.1.10 (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 2.5.1.5)

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 2.5.1.6)

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 2.5.1.7)

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 2.5.1.8)

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 2.5.1.9)

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 2.5.1.10 (om flagstænger m.m.).

Redegørelse til RL 2.5.1.9

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 2.5.1.10)

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 2.3.1 (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 2.5.1.11)

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 2.5.1.12)

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/ydelse samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Generel redegørelse for skiltning i Solrød Center

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

Solrød Center er beliggende i bydelen Solrød Strand er Solrød Kommunes største butikcenter 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 skilter 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.

[Helhedsplanen er også indarbejdet i strategien for Solrød Bymidte, som er et nyt delemne i denne kommuneplan.](#)

Retningslinjer for erhvervsskiltning i Havdrup Center (skilteregler)

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 2.5.2.1)

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 2.5.2.2)

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 2.5.2.3)

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.

Reklamering og midlertidig skiltning (RL 2.5.2.4)

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 2.5.2.5)

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 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 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 \(RL 2.3.1\).](#)

Løse skilte (RL 2.5.2.6)

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 2.5.2.7)

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 2.5.2.8)

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.

Generel redegørelse for erhvervsskiltning i Havdrup Center

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 erhvervsskiltning.](#)

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.](#)

Helhedsplanen er også indarbejdet i denne kommuneplan i det nye afsnit om strategi for Havdrup Bymidte (byliv).

Retningslinjer for erhvervsskiltning på Stationspladsen og hovedgaden i Havdrup (skilteregler)

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 hurtigt 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 erhvervsskiltning i Havdrup Center her.](#)

Skiltningens placering og størrelse (RL 2.5.3.1)

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 2.5.3.2)

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 2.5.3.3)

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 2.5.3.4)

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

Udhængsskilte (RL 2.5.3.5)

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 2.5.3.6)

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 2.5.3.7)

Der kan tillades midlertidig skiltning (varighed maks. 6 uger) ved slagtilbud, udslag el. lign. placeret i ruder eller som fortovsskilt. 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 2.5.3.8)

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 \(RL 2.3.1\).](#)

Informationstavler (RL 2.5.3.9)

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. 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 Havdrups egne varer/ytelser 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.](#)

[Helhedsplanen er også indarbejdet i denne kommuneplan i det nye afsnit om strategi for Havdrup Bymidte \(byliv\).](#)

Markiser (RL 2.5.3.10)

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 butiksrude, 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 2.5.3.11)

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 erhvervsskiltning på Stationspladsen og Hovedgaden

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 butiksløkke for en genbrugsbutik, men kunne med fordel også indrettes til café, kulturhus eller lignende. Den gamle Ulvøbørs 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 erhvervsskiltning i Jersie Center (skilteregler)

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 2.5.4.1)

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 2.5.4.2)

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 2.5.4.3)

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 2.5.4.4)

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

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

Informationstavler (RL 2.5.4.5)

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 erhvervsskiltning i Jersie Center

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 retningslinjer for pyloner ved butikcentre](#).

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

Retningslinjer for erhvervsskiltning i Trylleskov Strand Center (skilteregler)

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 2.5.5.1)

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 2.5.5.2)

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 2.5.5.3)

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/ytelser samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Redegørelse for erhvervsskiltning i Trylleskov Strand Center

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 butikcenter.

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 erhvervsskiltning.](#)

Retningslinjer for pyloner ved centerområder (skilteregler)

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

Pyloners udformning og placering (RL 2.5.6.1)

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 butiksnavne 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 2.5.6.2)

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

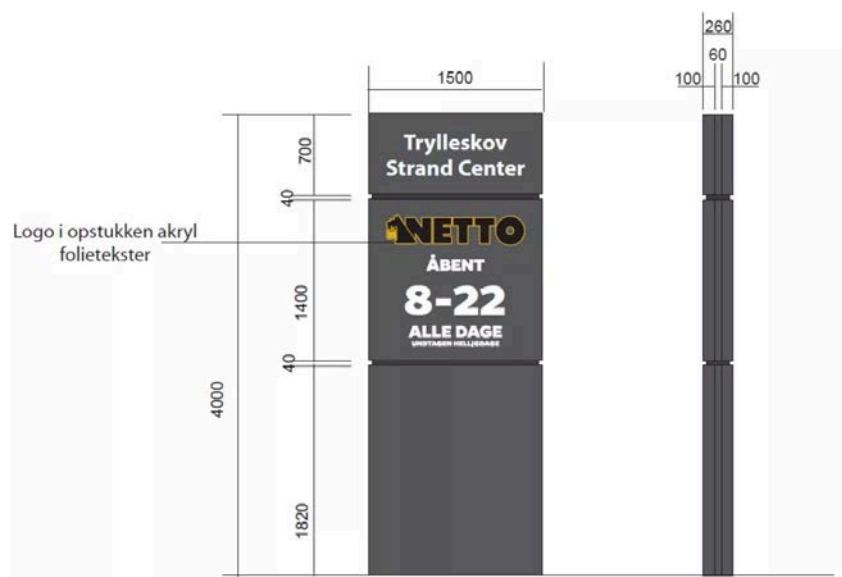
Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 2.3.1 (om skiltning i erhvervsområder og butikscentre generelt) og redegørelsen til de overordnede retningslinjer for skiltning.

Bemærk at der gælder andre regler for tankstationer i boligområder - se RL 2.7.6.



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

Retningslinjer for skiltning i erhvervsområder (skiltning)

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 2.6.1)

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 2.6.2)

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 2.6.3)

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 2.6.4 herefter om belysning af skiltning.

Belysning af skiltning (RL 2.6.4)

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, Tåstrupvejen 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 2.6.5)

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 oplistes 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 \(RL 2.3.1\).](#)

Reklameflagstænger, bannere, vimpler m.v. (RL 2.6.6)

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 2.6.7)

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 erhvervsskiltning i erhvervsområder

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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. Læsbarheden 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 harmonerer 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 erhvervsskiltning.](#)

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 beboelsejendomme, 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 erhvervsskiltning 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 erhvervsjendomme, eller hvor der kun er opført erhvervsjendomme.

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 området boliger. Samtidig skal erhvervsjendommene 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 Jersie Strandvej, Cordozavej og S-banen i Jersie Strand.

Bebyggelsen i området er karakteriseret ved at være mindre velordnet. Mod syd er etableret en jordvold, hvor

brændselsoplæg 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 Jersie Strandvej. 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.

Den nordlige del (rammeområde 416 A, nord for vejen Cordozasvinget) er overgået til boligformål. Derudover er retningslinjer overført uændret til denne kommuneplan fra Solrød Kommuneplan 2021.

Retningslinjer for erhvervsskiltning i boligområder i byzone (skilteregler)

De to 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 området karakter af beboelse ikke skifter karakter. Nedenfor finder du retningslinjer for, hvordan disse erhverv må skilte.

Du kan se retningslinjer med tilhørende redegørelser herunder.

Skiltning for liberalt erhverv tilknyttet bolig (RL 2.7.1)

Diskret skiltning over eller ved siden af indgangsdøren, på døren eller på ruden som påklæbte 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 klemt inde mellem boligbebyggelse.

Orienterings- og henvisningsskilte (RL 2.7.2)

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 2.7.3)

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 2.7.4)

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 2.7.5)

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 2.7.6)

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 retningslinjer for pyloner ved butikcentre.

Se også overordnet retningslinje om skiltning i erhvervsområder og butikcentre generelt (RL 2.3.1).

Redegørelse for erhvervsskiltning i boligområder

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 murermestervillaer, 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 erhvervsskiltning i landsbyer (skilteregler)

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 erhvervsskiltning i kommunens landsbyer.

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

Skiltning og reklamering (RL 2.8.1)

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 2.8.1

Landzonelandsbyerne er Naurbjerg, Kirke Skensved, Gl. Havdrup og Karlstrup.

Landsbyerne Jersie og Solrød er beliggende i byzone.

Henvisningsskilte (RL 2.8.2)

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 2.8.3)

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 indgravning 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 2.8.4)

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/ydelse samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Informationstavlen kan være interaktiv/digital, såfremt skærm billedets 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 2.8.5)

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 erhvervsskiltning i landsbyer

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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 erhvervsskiltning.](#)

[Se eventuelt også kommuneplanens afsnit om strategi for udvikling af landsbyerne her.](#)

Retningslinjer for erhvervsskiltning i landområdet (skilteregler)

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.

Landområdet defineres af landskabets udseende og ikke opdelingen i by- og landzone, når det gælder opsætning af skilte og reklamer. I landområdet ses der mest marker, skove, strand og naturarealer, og husene ligger spredt.

Solrød Kommune ønsker, at landområdet fortsat beskyttes mod dominerende reklamering, skiltning og belysning. Friluftsklamer 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 2.9.1)

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 2.9.2)

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 2.9.3)

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 2.9.4)

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 2.9.5)

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).

Erhvervsområdets 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 2.9.5

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.

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

Idrætsanlæg i det åbne land (RL 2.9.6)

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 2.9.7)

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 2.9.7

[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 2.9.8)

Skiltning til servicevejvisning skal godkendes. Almindelig servicevejvisning er hvid/blå tavler. 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 2.9.9)

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 2.9.10)

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 2.9.10

Skiltning langs de to statsveje, Roskildevej og Køge Bugt Motorvejen, administreres efter henholdsvis Vejlovens § 80 og Naturbeskyttelseslovens § 21.

Generel redegørelse for erhvervsskiltning i landområdet

Retningslinjerne er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

Naturbeskyttelsesloven giver mulighed for at sætte mindre skilte op i det åbne land. Det er også Naturbeskyttelses 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 erhvervsskiltning.](#)

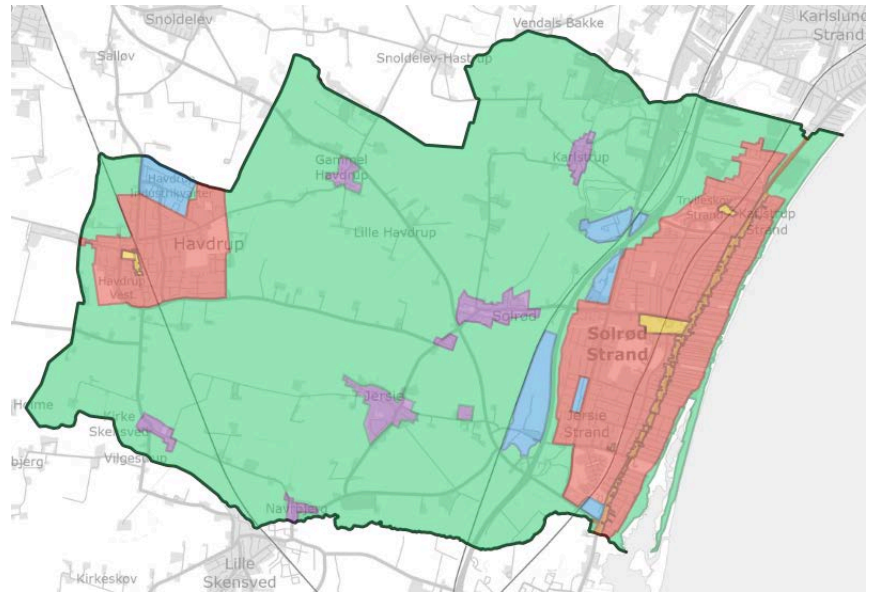
FAKTA

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 2.9.1-2.9.10) mht. dimensionering, indhold m.m.

Retningslinjekort for erhvervsskiltning



- Beboelsesområde i byzone
- Butikcenter
- Erhvervs- og industriområde
- Landsby
- Strandvejen
- Det åbne land
- Kommunegrænse

Klima & bæredygtighed

Solrød Kommune arbejder fortsat 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, som du kan læse mere om herunder. Derudover har Solrød Kommune også udarbejdet en **klimatilpasningsplan**, som er en plan for tilpasning til klimaforandringerne og også er en del af denne kommuneplan.

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, tørke, stigende temperaturer 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. Det er også knyttet direkte til den fysiske planlægning af vores areal i vores byer og i det åbne land. Fx i forhold til opstilling af vedvarende energi, udrulning af fjernvarme, udtagning af lavbundsjord og skovrejsning.

Mål for klima & bæredygtighed

Målene fordeler sig på henholdsvis forebyggelse og tilpasning og beskrives nærmere herunder:

Mål for forebyggelse af klimaforandringer

- Solrød Kommune vil være klimaneutral i 2050 og reducere drivhusgasudledningen med 80 % inden 2030.
- Senest i 2030 skal Solrød Kommunes borgere og virksomheder samlet set principielt være 100 % selvforsynende med elektricitet fra vedvarende energikilder.
- Solrød Kommune skal understøtte, at alle borgere og virksomheder senest i 2030 er skiftet til en varmeforsyning

- baseret på vedvarende energi.
- Solrød Kommunes klimaindsatser skal medføre merværdier, der bidrager til at opfylde kommunens pejlemærker og vision for den fremtidige udvikling.
 - Solrød Kommune vil arbejde for etablering af vedvarende energi til en lokal grøn el- og varmeforsyning ud fra konkrete forslag til lokale projekter.

Mål for tilpasning til klimaforandringer

- Solrød Kommune skal være klimarobust i 2050. Det betyder, at vi skal blive modstandsdygtige overfor øgede regnmængder, stigende havvand og stigende temperaturer.
- Havvand: Inden 2030 skal der 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.
- Havvand: Alle kystsikringsløsninger anlægges, så de er forberedt til forstærkning over for fremtidige ændringer i havvandstanden.
- Regnvand: 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).
- Stigende temperaturer: Inden udgangen af 2030 skal der være foretaget en risikovurdering ift. temperaturpåvirkning på alle relevante kommunale bygninger (fx plejehjem, institutioner).
- Stigende temperaturer: Inden 2030 skal der være foretaget en kortlægning af risiko for afsmeltning af asfalt på vejstrækninger i kommunen.
- 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 mål for klima & bæredygtighed

Forebyggelse af klimaforandringer

Målene for forebyggelse er opdateret i henhold til målene i den nye [klimaplan 2050](#) i overensstemmelse med oplægget til kommunepanrevisionen i [Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#).

Klimaet ændrer sig som følge af udledning af drivhusgasser til atmosfæren. Det truer vores levesteder og økosystemer, og forandringer i klimaet har betydning for den måde, vi lever vores liv på. Det er en udfordring vi skal tage hånd om og forebygge. Det har vi mulighed for her i Solrød Kommune, og det forpligter os til at tage klimaansvar både lokalt og globalt. Derfor har vi også forpligtet os til at blive klimarobuste og klimaneutrale i 2050. Dvs. vi skal reducere vores CO₂-udledninger til nul, og vi skal tilpasse os de klimaforandringer som uundgåeligt kommer.

Klimaindsatsen i Solrød Kommune udfolder sig med udgangspunkt i syv indsatsområder med fastsatte indsatsmål. Mange indsatser på klimaområdet har en lang tidshorisont, men det er samtidig meget væsentligt, at der hurtigst muligt sker store CO₂-reduktioner for at forebygge yderligere temperaturstigninger og klimaforandringer. Det er også vigtigt, at vi hurtigt tilpasser os til hændelser med oversvømmelser fra havvand og regnvand, fordi vi allerede har oplevet skadesvirkningerne, og kan se, at hændelserne kun vil tage til i fremtiden.

Klimaplanens syv indsatsområder er: Energi, transport, landbrug og arealanvendelse, cirkulær økonomi, klimaansvar og forbrug, kommunen som virksomhed og klimatilpasning. Indsatserne foldes mere ud i planstrategien og klimaplanen.

Klimatilpasning

Målene for tilpasning er også opdateret i henhold til målene i den nye [klimaplan 2050](#).

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.

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

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

Retningslinjer for forebyggelse af klimaforandringer

Solrød Kommune arbejder fortsat målrettet med at forebygge klimaforandringer. Byrådet arbejder særligt målrettet med de indsatser som har et stort potentiale for drivhusgasreduktioner, hvor kommunen har kompetence til at handle, og hvor der kan opnås merværdier for borgere og virksomheder i Solrød Kommune.

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 3.1.1)

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.
4. Der skal så vidt muligt opsættes solceller på kommunale tagarealer.

Redegørelse til RL 3.1.1

Retningslinjen er stort set overført uændret fra [Solrød Kommuneplan 2021](#). Dog er der tilføjet et fjerde punkt om solceller på kommunale tage i denne kommuneplan. Dette er sket med udgangspunkt i Byrådets principbeslutning fra maj 2024 om model for opsætning af solceller på kommunale tage. Solceller forventes at blive et vigtigt bidrag til den grønne omstilling og til opfyldelse af kommunens mål i [klimaplan 2050](#).

Af Klimaplan 2050 fremgår desuden følgende indsatsmål for kommunale bygninger:

Energi:

- Alle kommunens bygninger skal være opvarmet med vedvarende energikilder inden 2030.
- Min. 10 % af kommunens egne bygninger skal have solceller inden 2030.
- Kommunens bygninger skal følge EU-krav om årlige energibesparelser på min. 1,9 %.
- Kommunens bygninger skal følge EU-krav om årlig energirenovering af min. 3 % af det samlede bygningsareal.

Bæredygtigt byggeri:

- Der skal være udarbejdet en strategi, der fastlægger principper for bæredygtigt byggeri og vedligehold inden 2025.

Kollektive energiforsyningsanlæg (RL 3.1.2)

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 3.1.2

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
Solrød Biogas (VE)	Solrød Biogas A/S (Solrød Kommune)	Bestående	11 mio. m ³ (C)
Solrød Bioenergi (VE)	Solrød Bioenergi ApS	Bestående	13 mio. m ³ (C)
Opgraderingsanlæg (VE)	Solrød Bioenergi ApS	Bestående	17 mio. m ³ (C)

Fjernvarme og elforsyning

Biogaskedel Åmarken (VE)	Solrød Fjernvarme amba	Planlagt	1,6 M (varm)
Varmepumpe Åmarken (VE)	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	1,2 M (varm)
Kedelanlæg Lerbækvej	Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S	Bestående	12 M' (varm)
Kedelanlæg Lerbækvej (VE)	Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S	Bestående	12 M' (varm)
Gasmotor Lerbækvej (VE)	Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S	Bestående	6,6 M (el+v:
Havdrup Gasmotor (VE)	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	1,2 M (el+v:
Havdrup Kedelanlæg	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	0,9 M (varm)
Havdrup Kedelanlæg	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	2 MM (varm)
Ørnesædet blokvarme	Varmecentralen Ørnesædet	Bestående	0,9 M (varm)
Kedelanlæg Havdrup Skole	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	0,6 M (varm)
Gl. Havdrup Biovarme (VE)	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	0,4 M (varm)
Havdrup Solvarmeanlæg (VE)	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	2.569 solpa
Havdrup Luft-sol varmepumpe (VE)	Solrød Fjernvarme amba	Bestående	1,2 M (varm)

Vind

Landvindmølle Roskildevej (VE)	Bestående	300 k
-----------------------------------	-----------	-------

Anlæggenes placering fremgår også af [retningslinjekort for kollektive energiforsyningsanlæg](#) og [retningslinjekort for forsyningsnettet](#).

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 et råvareindtag på 226.000 tons og en produktion på +10 mio. m³ biogas. I 2022 idriftsattes et tilstødende biogasanlæg, ejet af det private selskab Solrød Bioenergi ApS. Anlægget modtager ca. 250.000 tons råvarer. Solrød Bioenergi ApS ejer også et opgraderingsanlæg samme sted som leverer opgraderet biogas til gasnettet. Det forbrugerejede selskab Solrød Fjernvarme har desuden en varmepumpe på 1,2 MW stående på biogasanlægget til produktion af overskudsvarme til fjernvarmenettet, og har i 2024 også fået godkendt opstilling af en 1,6 MW biogaskedel til spids- og reservelast i fjernvarmenettet (bl.a. til Jersie Landsby).

Ved **Lerbækvej i Solrød Strand** 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 olie og anvendes ved spids- og reservelast. Samme sted har VEKS etableret et biogasmotoranlæg på 6,6 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 kedelanlæg på samlet ca. 3 MW (varme). Biogasmotoren producerer el og varme på biogas fra Solrød Biogas og kedelanlæggene producerer varme på naturgas og olie til spids- og reservelast og nødforsyning. Endvidere bidrager en naturgasfyret blokcentral på 0,9 MW til spids- og reservelast i bydelen Ørnesædet i Havdrup. Solrød Fjernvarme har desuden i 2020 installeret et kedelanlæg ved Havdrup Skole på 0,6 MW til spids- og reservelast.

I **den sydlige del af Havdrup** har Solrød Fjernvarme a.m.b.a. etableret et solvarmeanlæg og en varmepumpe. Varmepumpen har en kapacitet på 1,2 MW.

I **Gammel Havdrup** har landsbyboerne i samarbejde med Solrød Fjernvarme a.m.b.a. bygget et halmfyret

fjernvarmeanlæg på 0,4 MW. Anlægget blev etableret i 2014.

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	

I Havdruphallerne leverer solcelleanlægget via et varmepumpeanlæg varme til stedet.

Hertil kommer en landvindmølle på ca. 300 kW (47 meter høj) ved Roskildevej og en hustandsvindmølle på 11,5 kW (24,5 meter høj).

Der er pr. december 2024 ingen virksomheder omfattet af risikobekendtgørelsen i Solrød Kommune.

Se også RL 4.9.3.2 (om afstandskrav til fjernvarmeværker mv.) under [retningslinjer for forsyningsnettet \(under større tekniske anlæg\)](#) i tema om Natur, vand & land.

Mindre decentrale energiproduktions- og distributionsanlæg (RL 3.1.3)

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 3.1.3

Energi er det indsatsområde, hvor kommunerne traditionelt har haft flest kompetencer og muligheder for at gennemføre

konkrete dokumenterbare klimatiltag. Ligesom på landsplan er det også et område, hvor der er store reduktionspotentialer, og hvor mulighederne i vid udstrækning allerede er udnyttet eller på vej til at blive det. Med de kontinuerligt skærpede målsætninger om drivhusgasreduktioner, den usikre forsyningsituation og det store behov for grøn el til fremtidens omstilling af samfundet, udgør energi fortsat et meget væsentligt indsatsområde – også i Solrød Kommune.

I Solrød Kommune har vi gennem de senere år etableret en række vedvarende energi (VE) anlæg til produktion af el fra vedvarende energi. Dette har fortrængt energiproduktion fra fossile energikilder og medført, at knap halvdelen af vores elforbrug i kommunen i princippet ville kunne dækkes af lokal vedvarende energi.

For at fortrænge fossilt produceret elektricitet og bidrage til det stigende behov for grøn el i fremtiden skal vi afsøge mulighederne for opstilling af yderligere lokal elproduktion på vedvarende energi. Solrød Kommune er beliggende i en del af Danmark, hvor elforbruget er større end elproduktionen, og der er derfor et teknisk og økonomisk incitament for at have lokal elproduktion, idet elnettet belastes mindre. Derfor skal vi undersøge mulighederne for opstilling af landvindmøller og for solcelleenergi.

Opstilling af solceller kan også bidrage til Solrød Kommunes målsætninger for vedvarende energi. Solrød Kommune har dog et relativt lille areal. Der vil derfor som udgangspunkt være begrænset med plads til større markanlæg med solceller.

For at udfase alle fossile varmekilder i kommunen skal vi understøtte udbygningen af fjernvarme, mindre fælles VE-varmeprojekter og individuelle husstandes udskiftning af gas-, og oliefyr.

For at sikre en grøn fjernvarme skal vi understøtte projekter med henblik på at producere grøn varme, fx i form af varmepumper, biomasse, biogas eller jordvarme. Dels for at dække det kommende udbygningsbehov og dels for at udfase de resterende fossile kilder til fjernvarmen.

I [Klimaplan 2050](#) for Solrød Kommune fremgår desuden en række indsatsmål og forslag til indsatser på kort og lang sigt.

Bæredygtig transport (RL 3.1.4)

Via samarbejder skal der sikres et bæredygtigt transportsystem, hvor klimaneutrale transportformer og den kollektive trafik fremmes som alternativ til privatbilismen.

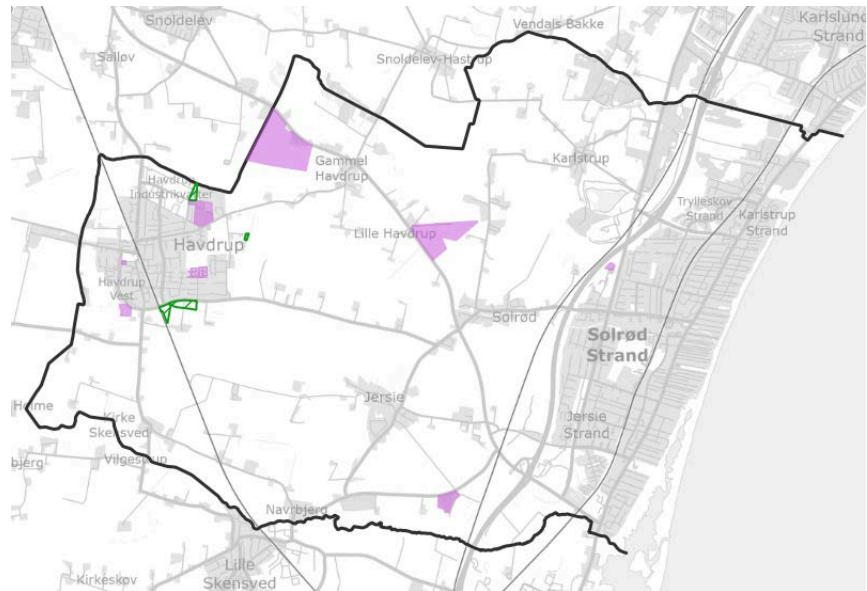
Redegørelse til RL 3.1.4

Retningslinjen er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

Klimaplan 2050 indeholder desuden også en række indsatsmål for transport:

- Der etableres offentligt tilgængelige el-ladestandere, som understøtter målet om min. 4.000 elbiler i Solrød Kommune i 2030.
- Den kollektive trafik fremmes som alternativ til privatbilismen.
- Vi understøtter DSB og Movias mål om 100 % CO₂-neutral drift i 2030.
- Brugen af kollektiv trafik tænkes ind i bystrukturen – fx ved planlægning af nye bydele.
- Solrød Kommune ønsker at fremme cykel- og gangtrafik, og at cykel og gang bliver de foretrukne transportformer til de kortere ture under 5 km.
- 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

Retningslinjekort for energiproduktions- og distributionsanlæg



- Planlagt mindre decentralt anlæg
- Planlagt kollektivt anlæg
- Eksisterende kollektivt anlæg
- Kommunegrænse

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 grønnere 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 3.2.1)

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 3.2.1

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 oversvømmelsehændelser 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 3.2.2)

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 3.2.2

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 samarbejds muligheder med KLAR Forsyning i forhold til byudviklingsplaner og klimatilpasning.

Lokal afledning af regnvand (RL 3.2.3)

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner og større projekter skal der så vidt det er muligt indtænkes lokal afledning af regnvand.

Redegørelse til RL 3.2.3

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 vandingsformål eller lignende, for således at

begrænse mængden af overfladevand, som udledes til regnvandssystemet.

Afløbskoefficienter (RL 3.2.4)

I lokalplanlægningen skal der indarbejdes afløbskoefficienter for de pågældende områder i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Redegørelse til RL 3.2.4

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.](#)

En ny spildevandsplan er underudarbejdelse (pr. december 2024) og forventes vedtaget i 2025.

[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.

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 3.2.5)

Ved nyudstykning 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.

Ved udarbejdelse af nye lokalplaner skal bygherre udarbejde en vandhåndteringsplan for området.

Redegørelse til RL 3.2.5

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 nyudstykket 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](#).

Med udsigt til de kommende års klimaforandringer med mere og kraftigere regn, der kan forvolde skader på bygninger og infrastruktur, er det vigtigt at tænke vandet ind som en naturlig del af den fysiske planlægning. I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan kan der stilles krav til en bygherre, om udarbejdelse af en vandhåndteringsplan for det konkrete område. Regnvandshåndteringsplanerne skal sikre, at der i forbindelse med den fysiske planlægning og disponeringen af et område tages stilling til lavtliggende områder, vandløb og dræn, afstand til grundvandet og den fremtidige håndtering af både hverdagsregn og ekstremregn. Derfor er retningslinjen suppleret med dette krav, som også er inarbejdet i [de generelle rammer](#), som gælder for alle kommunens rammeområder.

Regnvandsbassiner (RL 3.2.6)

Ved etablering af regnvandsbassin skal det vurderes om, der skal stilles krav til beplantning og oprensingsplan.

Redegørelse til RL 3.2.6

Der må ikke udsættes fugle eller fisk i bassinet, ej heller opsættes andehuse, tæt hegn eller andre kunstige indretninger i tilknytning til regnvandsbassinet.

Det skal vurderes, om der er behov for udarbejdelse af en pleje- og oprensingsplan, 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 3.2.7)

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 3.2.7

Det offentlige regnvandssystem skal løbende opgraderes, så det vedtagne serviceniveau kan overholdes. Dette sikres primært ved etablering af bassiner til midlertidig opmagasinering (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 3.2.8)

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).

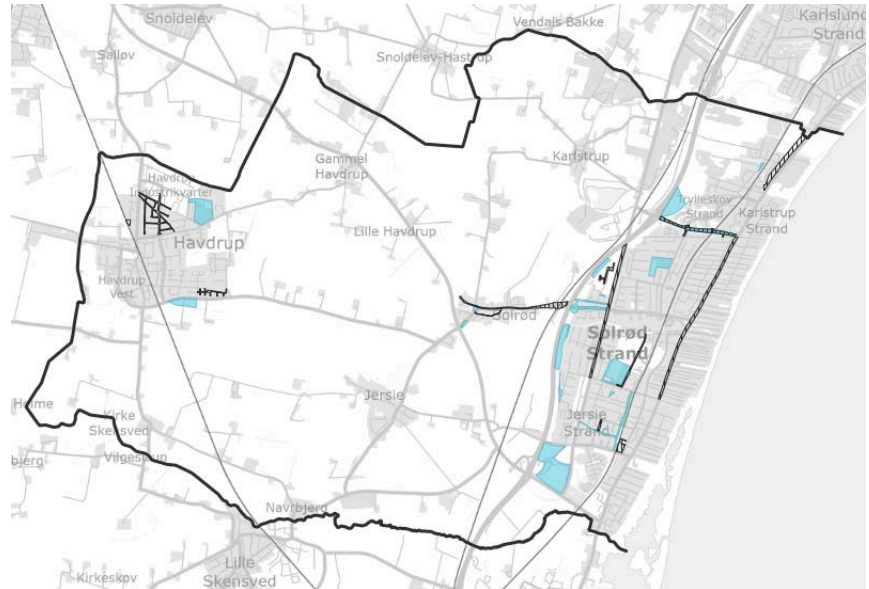
Redegørelse til RL 3.2.8

Byrådet har i oktober 2021 vedtaget en ny Risikostyringsplan for årene 2022-2027. Denne plan danner grundlag for kystsikringen af områderne A, B og C i Solrød Kommune.

[Du kan læse mere om kystsikringen i Solrød Kommune her.](#)

[Du kan tilgå Risikostyringsplan 2022-2027 her.](#)

Retningslinjekort for etablering af regnvandsbassiner



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 infrastrukturanlæg 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 (regnvandskloaker 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 forsyningselskab 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.

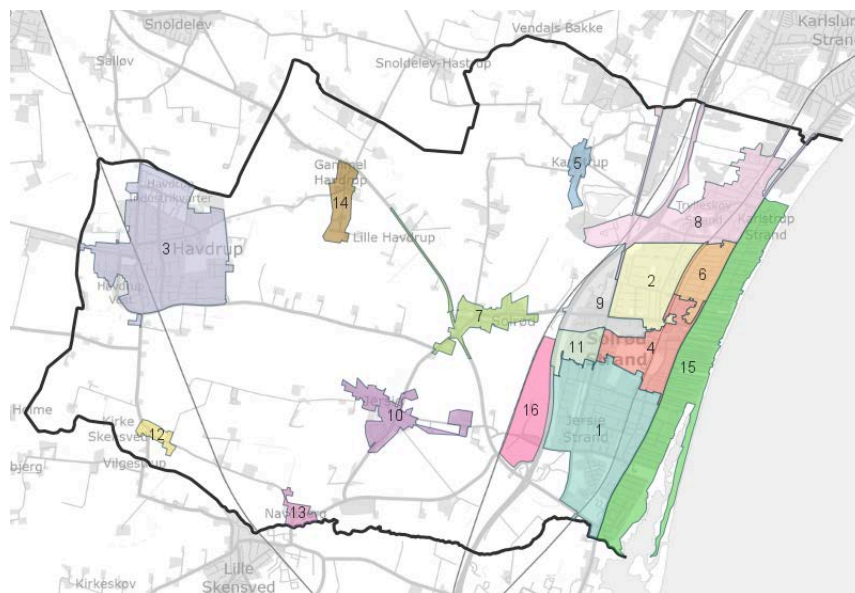
Oversvømmelseskortene for stormflod er udarbejdet af Kystdirektoratet.

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.

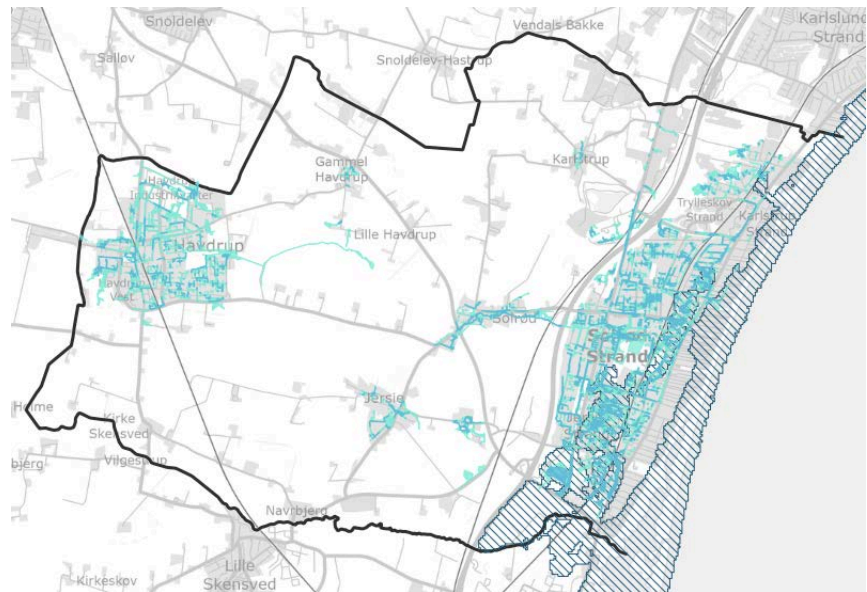
Prioritering af klimatilpasning ifm. regn



- 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.

Redegørelseskort for oversvømmelse



- Oversvømmelse med regnvand - 5 års hændelse
- Oversvømmelse med regnvand - 100 års hændelse
- Oversvømmelse fra kysten 2.8 m - 1000 års hændelse i 2012.
- Kommunegrænse

Kortet herover viser de områder i kommunen, der risikerer at blive oversvømmet ved henholdsvis en 5 års og 100 års-regnhændelse samt en oversvømmelse i forbindelse med stormflod (havvandsstigning).

Natur, vand & land

Tema om natur, vand & land handler om den del af kommunen, som ligger uden for byområderne. Det vil sige uden for eksisterende og planlagt byzone samt landsbyerne. I landområdet skal planlægningen varetage de forskellige hensyn der er, fx beskyttelse kontra benyttelse af arealerne. Det gælder, hvad enten ønsket er at etablere mere natur, ændre byggeri eller anlægge nye tekniske anlæg.

Stranden, skove og naturen i Solrød Kommune er værdifuld, og vi skal både kunne bruge og beskytte disse områder, så de er til glæde og gavn for os og for de kommende generationer.

Emner i fokus

Vi vil særligt have fokus på:

- Mere biodiversitet
- Bedre rekreative faciliteter

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:

- **Mere biodiversitet**

Det er vigtigt, at vi som kommune bidrager til en hensigtsmæssig miljøudvikling og skaber forudsætningerne for en god og tryk fremtid for kommunens borgere. En måde, vi kan arbejde i den retning på, er ved at gøre vores bedste for at sikre et sundt og velfungerende økosystem. Derfor ønsker vi i Byrådet at værne om økosystemet ved at øge kommunens biodiversitet. Det kan vi gøre ved at arbejde for at skabe et alsidigt og mangfoldigt naturmiljø, hvor plante- og dyreliv kan trives.
- **Bedre rekreative faciliteter**

I Solrød Kommune har vi en masse dejlig natur. Det vil vi i Byrådet gerne give flere mulighed for at nyde og drage nytte af. Derfor vil vi have fokus på at skabe de bedste muligheder for, at der er nem adgang til naturen, og at det er tiltalende at opholde sig i naturen. Det kan vi gøre ved at skabe flere og bedre rekreative faciliteter, der indbyder til gode naturoplevelser. På den måde kan kommunens borgere få mest mulig gavn og glæde af naturen.

Generel redegørelse for landområdet i Solrød Kommune

Landområdet i Solrød Kommune udgør ca. 75% af kommunens samlede areal. Landområdet omfatter blandt andet landbrugsejendomme og mindre bebyggelser samt nødvendige trafik-, forsynings- og kommunikationsanlæg i landzone. Solrød Kommune har også et eksisterende biogasanlæg og solfangeranlæg i landområdet.

[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.

Der er et øget pres på arealerne i landområdet og mange interesser på spil. Derfor er der et konkret behov for at beskytte landskabet, kulturværdierne og naturen. Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresser og bevaringsværdier i landområdet.

Kystlandskabet i Solrød

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.](#)

Byrådets pejlemærke om "natur og klimaansvar i højsædet" leder hen til følgende mål for natur, vand & land:

Mål for natur, vand & land

- Solrød Kommune vil værne om økosystemet ved at øge kommunens biodiversitet.
- Solrød Kommune vil arbejde for at skabe de bedste muligheder for nem adgang til naturen, og at det er tiltalende at opholde sig i naturen.
- Solrød Kommune vil arbejde for flere og bedre rekreative faciliteter, der indbyder til gode naturoplevelser.
- Derudover vil Solrød Kommune fortsat værne om det åbne land, natur og kultur med passende afvejning mellem benyttelse og beskyttelse.

Redegørelse for mål for natur, vand & land

[Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#) har ført til tre nye mål i denne kommuneplan (de tre første). Derudover er det fjerde mål om at værne om det åbne land, natur og kultur overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

Byrådets pejlemærke "Natur og klimaansvar i højsædet" er et signal om, at vi også er ambitiøse, når det kommer til det aftryk, vi sætter i naturen og på klimaet, og at dette er en fælles opgave for kommune, borgere og virksomheder. Det kan du læse mere om i planstrategien.

Stranden, skoven og hele naturen i vores kommune er værdifuld, og vi skal bruge den og passe på den, så den bliver til glæde og gavn for os og for de kommende generationer. Vi arbejder for at reducere vores klimaaftryk, så vores kommune også i fremtiden kan blive det bedste sted at leve og bo.

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.

Retningslinjer for natur, vand & land

Tema om natur, vand & land er opdelt i flere delemner, som kan være opdelt yderligere. Under hvert delemne kan du læse mere om Byrådets retningslinjer for det specifikke emne.

Retningslinjerne for byggeri og anlæg i landzone udgør principperne i grundlaget for landzoneadministrationen i Solrød Kommune.

Retningslinjer for udvikling af landsbyerne er at finde under [strategi for udvikling af landsbyer](#).

Retningslinjer for landskabsværdier

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.

Denne kommuneplans retningslinjer for landskabet sigter først og fremmest mod at bevare og forbedre de visuelt værdifulde landskaber. Ethvert landskab repræsenterer noget karakteristisk og – som oftest – noget oplevelsesrigt. Det gælder både det landskab, som vi færdes i dagligt, og de områder, der har national eller international betydning. Der er stor efterspørgsel efter nye boliger i smukke omgivelser, udviklingen i landbrugserhvervet med større bygningsanlæg og behovet for tekniske anlæg som veje, master, vindmøller og lignende, hvilket indebærer stadigt større konsekvenser for landskabsbilledet.

Kommuneplanens retningslinjer for landskab skal sikre, at forandringerne i det åbne land kan ske i respekt for den karakter og kvalitet, der knytter sig til landskaberne. Nye anlæg kan tilpasses det konkrete landskabsrum, og langtrækkende konsekvenser kan mindskes både ved valg af placering, højde, materiale og belysning.

Planlægningen kan også rettes imod at udpege uforstyrrede landskaber, upåvirkede af byudvikling og tekniske anlæg.

Bevaringsværdige landskaber (RL 4.1.1)

De bevaringsværdige landskaber fremgår af [retningslinjekort for landskabsværdier](#).

Inden for områder udpeget som bevaringsværdige landskaber må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, hvis det, ud fra en konkret planmæssig vurdering, kan ske uden at forringe de særlige landskabsværdier, som ligger til grund for udpegningen.

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 4.1.1

Beskyttelsesværdierne omfatter landskabelige interesser i det åbne land.

Retningslinjerne skal sikre, at de særlige landskabelige værdier i Solrød Kommune 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.

Retningslinjerne er rettet mod at udpege henholdsvis landskaber med en særlig oplevelsesværdi, en særlig landskabelig naturværdi, en særlig sammensat landskabelig helhed samt uforstyrrede landskaber, upåvirkede af byudvikling og tekniske anlæg. Udpegningerne er revideret med denne kommuneplan ud fra den seneste [landskabsanalyse fra 2024, som kan ses her](#).

Landskabsanalysen indeholder desuden en række anbefalinger til, hvordan de landskabet kan vedligeholdes og/eller forbedres.

Det uforstyrrede landbrugslandskab ved Kirke Skensved, som vist på kortet, har en særlig oplevelsesværdi. Landskabet opleves uden påvirkning fra tekniske anlæg og har derved en oplevelsesværdi som følge af de uforstyrrede udsigter. Fra området er der lange kig ud over den bølgede dyrkningsflade mod syd og vest, som fortsætter på tværs af kommunegrænsen. Denne udpegning er overført uændret fra sidste kommuneplan.

Også det udpegede område med de otte tætliggende gravhøje nord for Solrød Landsby indeholder en særlig landskabelig oplevelsesværdi. Gravhøjene vurderes at følge en vejlinje fra bronzealderen og udgør en samlet kulturhistorisk helhed, der opleves som en særlig landskabelig helhed. Det er vigtigt at evt. udvikling ikke medfører visuel afskærmning og forringelse af gravhøjenes sammenhængende karakter. Dette er en ny udpegning med denne kommuneplan.

Naturområderne ved Gl. Havdrup Mose og Staunings Ø er udpegede Natura 2000-områder med en markant landskabelig naturværdi, der er særlig i Solrød Kommune. Disse områder ønskes sikret mod nogen former for udvikling og medfølgende forringelse af denne værdi. Disse udpegninger er overført uændret til denne kommuneplan.

Karlstrup Bakkelandskab i den nordlige del af kommunen er en særlig sammensat helhed, der er karakteriseret ved et dyrket, bakket landskab, der rejser sig ud mod det lavtliggende

kystforland i øst. Landskabet gennemskæres af mindre, østgående naturligt slyngede vandløb, der har dannet mindre dalsænkninger i terrænet og bevoksningsstrukturen er tæt og udgøres af lave hegn og mindre skovområder. Området indeholder en række mindre landskabsrum, der tilsammen skaber det et sammensat mosaik- og bakkelandskab. Retningslinjerne har til formål at beskytte denne sammensatte landskabelige helhed.

Derudover er Karlstrup Kalkgrav, med det blågrønne vandhul og de omgivende tætbevoksede kalkstensskrænter, et oplevelsesrigt landskab, der udgør en betydelig rekreativ

kvalitet til området. I området opleves der ligeledes en stor stilhed på trods af byens nærhed.

Her er udpegninger overført fra sidste kommuneplan og suppleret med arealer ud fra landskabsanalysen, fx med Karlstrup Kalkgrav og de tilhørende omgivelser.

Landskabet i den nordlige del af kommunen, øst for motorvejen er kendetegnet ved lysåbne arealer med mose (Karlstrup Mose), hede, overdrev, eng, sø, klit og naturligt slyngede vandløb, og har en landskabeligt stor oplevelsesværdi. De lysåbne arealer, kombineret med de lukkede landskabsrum i form af Trylleskoven og de mindre skovbevoksninger udgør en oplevelsesrigdom, som understøttes af stiforløb, og er således et værdifuldt bynært landskab. Denne udpegnings er overført uændret med denne kommuneplan.

Særlige samfundsmæssige hensyn (RL 4.1.2)

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne, som vist på [retningslinjekort for landskabsværdier](#) og [retningslinjekort for geologiske interesser](#), 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 4.6.2

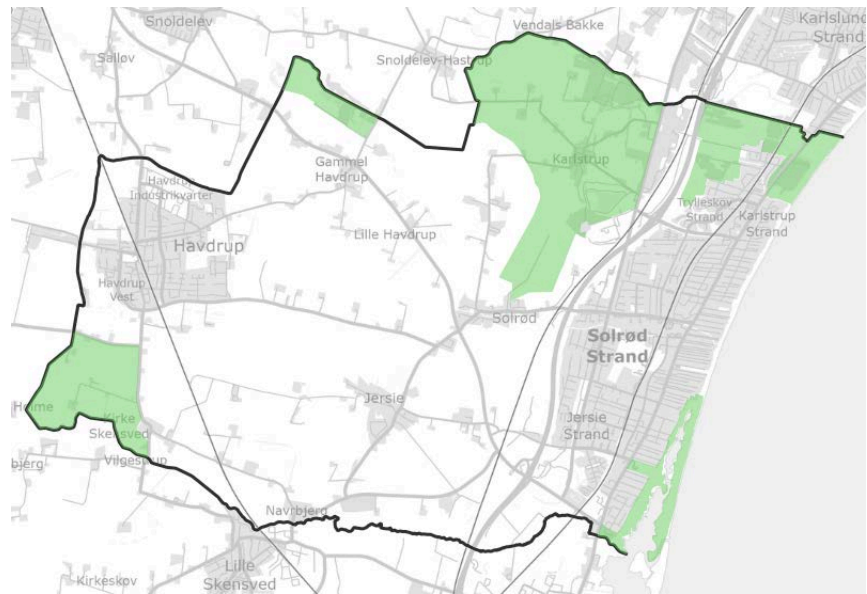
Et "væsentlige samfundsmæssige hensyn" vil sige, at ændringerne skal begrundes som nødvendige ud fra almene interesser og samfundsmæssige behov og tilgodese både lokale og overordnede almene hensyn. Eksempelvis kan det omhandle gennemførelse af en overordnet vej eller jernbane.



Yderligere redegørelse for landskab

Der er ikke udpeget gravearealer til råstofindvinding i Solrød Kommune, jf. den gældende Råstofplan for Region Sjælland.

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

Retningslinjekort for landskabsværdier



 Område med bevaringsværdigt landskab
 Kommunegrænse

Retningslinjekort for geologiske interesser



- ★ Enkeltlokaltet af geologisk interesse
- Nationale geologiske interesseområder
- ~ Kommunegrænse

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.

Supplerende mål for natur & Grønt Danmarkskort

- 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 supplerende mål for natur & Grønt Danmarkskort

Målene er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021 og supplerer de fælles mål for natur, vand & land, som du kan finde [her](#).

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.

[Se Naturkvalitetsplanen for Solrød Kommune her \(fra 2020\) - en overordnet biodiversitetsstrategi.](#)

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

Retningslinjer for natur & Grønt Danmarkskort

Herunder kan du se retningslinjerne for Grønt Danmarkskort, som omhandler eksisterende og potentielle naturbeskyttelsesområder, eksisterende og potentielle økologiske forbindelser (spredningskorridorer for dyre- og planteliv) samt øvrig natur (fx lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder). Redegørelser fremgår enten i tilknytning til de enkelte retningslinjer eller til slut i listen.

Grønt Danmarkskort (RL 4.2.1)

Grønt Danmarkskort udgøres af eksisterende og potentielle naturbeskyttelsesområder og eksisterende og potentielle økologiske forbindelser, som vist på [Grønt Danmarkskort](#).

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 4.2.1

Grønt Danmarkskort skal sikre, at et sammenhængende nationalt naturnetværk med henblik på at styrke biodiversiteten i Danmark.

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-dyrearternes yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearternes voksesteder. I Solrød Kommune er der i registreret følgende Bilag IV dyrearter: Markfirben, spidssnudet frø, stor vandsalamander,

vandflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, sydflagermus og skimmelflagermus.

En ny registrering er under udarbejdelse (pr. december 2024).

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 2021	Areal i Solrød Kommuneplan 2025	Ændring i areal i perioden 2017-2021
Eksisterende naturbeskyttelsesområde	426 ha	435 ha	+9 ha
Potentielt naturbeskyttelsesområde	51 ha	51 ha	Ingen ændring
Eksisterende økologisk forbindelse	371 ha	448 ha	+77 ha
Potentiel økologisk forbindelse	617 ha	719 ha	+102 ha

De væsentligste ændringer i forhold til Kommuneplan 2021 er følgende:

Der er tilføjet arealer langs Solrød Bæk mellem Havdrup og Solrød Landsby i overensstemmelse med Solrød Bæk vand- og naturprojekt, samt den grønne kile (med gravhøjene) nord for Solrød Landsby, den statsligt udpegede ydre grønne kile ved Karlstrup Landsby og et planlagt potentielt rekreativt areal syd for Tykmosevej (ramme 209 for Scheels Eng). Derudover er kortet opdateret med etableret ny natur siden Kommuneplan 2021.

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.

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. En ny registrering er under udarbejdelse (pr. december 2024).

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 4.2.2)

Eksisterende naturbeskyttelsesområder (som vist på [Grønt Danmarkskort](#)) 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 4.2.2

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 [Stauings Ø](#).

Retningslinjer er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021, men udpegningerne er opdateret med den natur, der er etableret side Solrød Kommuneplan 2021.

Eksisterende økologiske forbindelser (RL 4.2.3)

Eksisterende økologiske forbindelser (se [Grønt Danmarkskort](#)) 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 planters mulighed for spredning mellem naturområderne skal på sigt forbedres.

Redegørelse til RL 4.2.3

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.

Retningslinjer og udpegninger er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

Potentielle naturbeskyttelsesområder (RL 4.2.4)

De potentielle naturbeskyttelsesområder (som vist på [Grønt Danmarkskort](#)) 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 4.2.4

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

Retningslinjer og udpegninger er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

Potentielle økologiske forbindelser (RL 4.2.5)

I det omfang at det er muligt skal de potentielle økologiske forbindelser (som vist på [Grønt Danmarkskort](#)) 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.

I forbindelse med fremtidig boligudvikling på matr.nr. 8a (Havdrup By, Havdrup) skal der etableres 1,35 ha skov, som er sammenhængende med den skov, som etableres inden for udpegningen for potentielle økologiske forbindelser. Kommuneplanramme 228 for indeholder derfor dette krav, så dette sikres videreført i lokalplanlægningen.

Redegørelse til RL 4.2.5

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.

Retningslinjer er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021, men udpegningerne er udvidet med den grønne kile (med gravhøjene) nord for Solrød Landsby, arealer for Solrød Bæk vand- og naturprojekt samt et planlagt potentielt rekreativt areal syd for Tykmosevej (ramme 209 for Scheels Eng).

Øvrig natur

Naturen uden for beskyttelsesområderne (RL 4.2.6)

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 (4.2.7)

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 4.2.7 og 4.2.8)

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, Gl. Havdrup Mose, Trylleskovområdet samt langs Solrød Bæk og Skensved Å.

Såfremt afgrænsning af et lavbundsområde, der kan genoprettes som vådområde, ændres, skal der udpeges erstatningsnatur et andet sted.

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 samt øget lagring af CO₂. 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 4.2.8)

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 4.2.8

Der blev udarbejdet en miljørapport med tilhørende OSD-redegørelse af forslag til tillæg nr. 1 til Solrød Kommune 2017 (for Solrød Erhvervskile) og forslag til spildevandstillæg nr. 2-2018 af Solrød Erhvervskile. Miljørapporten blev offentliggjort sammen med forslaget til kommuneplantillægget.

Retningslinjen (tidligere 3.4.7.1) blev tilføjet i kommuneplanen, da tillæg nr. 1 trådte i kraft den 7. februar 2019 og er overført uændret til denne kommuneplan.

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

Yderligere redegørelse vedrørende Grønt 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.

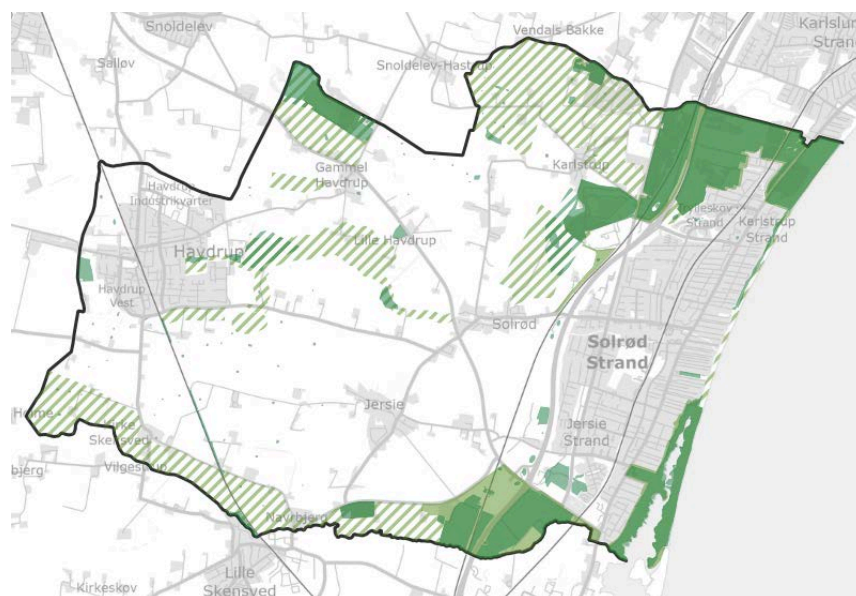
Naturkvalitetsplanen danner det administrative grundlag for varetagelsen af en række opgaver inden for natur- og miljøområdet.






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

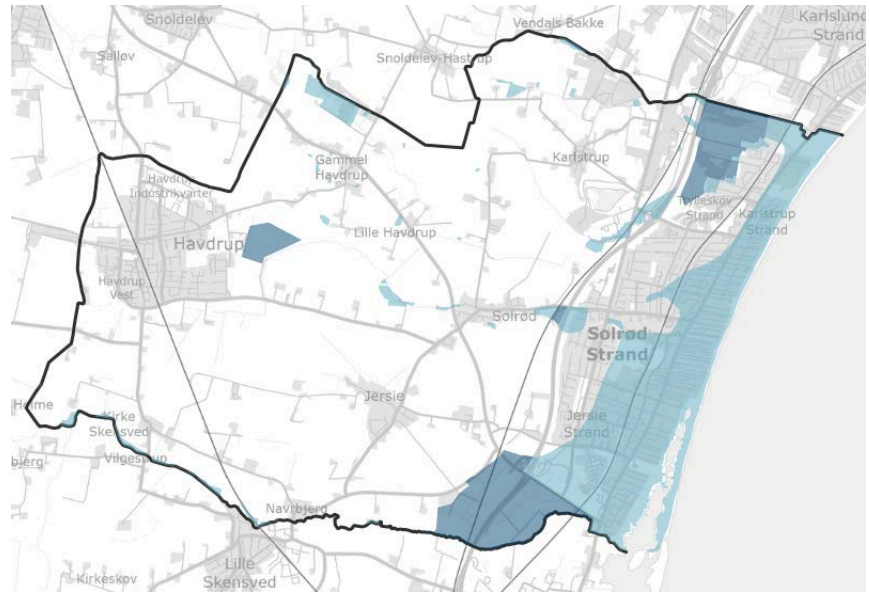
Her kan du se Grønt Danmarkskort samlet - og du har mulighed for at tænde/slukke for de viste lag ved at tilføje/fjerne "flueben" i signaturforklaringen under kortet.

Kortet er en samlet visning af [Retningslinjekort for naturbeskyttelsesområder](#) og [Retningslinjekort for økologiske forbindelser](#).



-  Naturbeskyttelsesområder
-  Potentielle naturbeskyttelsesområder
-  Økologisk forbindelse
-  Potentiel økologisk forbindelse
-  Kommunegrænse

Retningslinjekort for lavbundsarealer



Retningslinjer for kulturværdier

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.

Udpegninger af bevaringsværdige kulturområder i Solrød Kommune er delt op i tre forskellige dele. Det første er **Kirkeomgivelserne**, der beskytter landsbykirkernes omgivelser, det andet er **områder med kulturhistoriske bevaringsværdier**, hvilket bl.a. omfatter forhistoriske kulturarvsarealer såsom gravhøjene nord for Solrød Landsby. Endeligt er der udpegningen for **værdifulde kulturmiljøer**, der bl.a. omfatter kulturhistoriske sammenhængende enheder, såsom landsbyerne, stjerneudstykningsen om Jersie Landsby og kamudstykningsen nord for Tykmosevej. Landsbyerne er udpeget i [retningslinjekortet for landsbyer](#) (under tema om byer & boliger).

Udover de udpegede beskyttelsesområder kommer beskyttede diger (sten- og jorddiger) og fredede fortidsminder og områder.

Retningslinjerne for kulturværdierne fremgår herunder. Redegørelser er at finde under de enkelte retningslinjer og til sidst i listen herunder.

Kirkeomgivelser (RL 4.3.1)

Kirkeomgivelser fremgår af [retningslinjekort for kulturmiljøer](#).

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, herunder ind- og udsyn fra kirkerne.

Redegørelse til RL 4.3.1

Udpegninger til kirkeomgivelser er overført uændret til denne kommuneplan.

Hensynet til kirkernes omgivelser er udpeget som en national interesse i "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen" ([LINK](#)), idet kirkerne udgør markante kulturhistoriske kendsmærker i landskabet.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer med tilhørende udpegninger på kort over kirkebeskyttelsesområder omkring

kirkerne, der skal sikre hensynet til kirkerne og det kirkeomgivende kulturmiljø og landskab.

Kommunerne skal i planlægningen varetage hensynet til ind- og udsyn fra kirkerne samt til kirkeomgivelserne inden for kirkebyggelinjerne og andre udpegede kirkeomgivelser.

Kirkebyggelinjer er fastsat via Naturbeskyttelseslovens § 19, som fastsætter en 300 m byggelinje omkring kirker, hvor der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter.

Læs evt. mere om kirkebyggelinjer her på Miljø- og Ligestillingsministeriets hjemmeside: <https://mst.dk/erhverv/rig-natur/naturen-i-danmark/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer/kirkebyggelinjen>

Beskyttede kulturmiljøer (RL 4.3.2)

Beskyttede kulturmiljøer fremgår af [retningslinjekort for kulturmiljøer](#).

I områder, der er udpeget med *kulturhistoriske bevaringsværdier* og/eller *værdifulde kulturmiljøer* må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, hvis det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at forringe de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke eller genoprette værdierne. Dette gælder både for enkeltelementer og for sammenhængende enheder.

Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller en lokalplan.

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må 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 RL 4.3.2

Beskyttelsesværdierne omfatter de kulturhistoriske interesser i det åbne land og landsbyerne.

Retningslinjerne skal sikre, at kulturværdierne ikke forringes. Det vil sige, at det skal vurderes, om et konkret indgreb i form af bebyggelse, anlæg, ændret anvendelse, eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, forringer de konkrete værdier, der ligger til grund for udpegningen i et område. Hvis der søges at foretage ændringer, der forringer disse værdier, skal der foretages en nøje afvejning om ændringen er højere prioriteret end beskyttelsesinteresserne.

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af et landbrug og som kan etableres uden landzonetilladelse er ikke omfattet af retningslinjerne. Udvidelse eller etablering af

husdyrbrug, der kræver tilladelse efter husdyrbrugloven, skal vurderes efter for konsekvenser for de kulturhistoriske bevaringsværdier i det givne område.

Kulturspor fra oldtiden er ofte sårbare over for dræning og dybdepløjning, da sporene ofte ligger under dyrkningslagene. Udpegningen af området med **kulturhistoriske bevaringsværdier** omfatter området med fredede rundhøje nord for Solrød Landsby, der udgør et forhistorisk kulturarvsareal.

Udpegningerne kan ses som sammenhængende enheder i et område. En "sammenhængende helhed" er eksempelvis en landsby med omliggende dyrkningsarealer og landskabstræk, markskel, vejforløb, der tilsammen udgør en helhed.

Med denne kommuneplan er kulturudpegningerne ændret (reduceret), så de fremadrettet udgøres af følgende udpegninger:

Udpegningerne af **værdifulde kulturmiljøer** i det åbne land omfatter Karlstrup-området, herunder den gamle del af landsbykernen og de nære jorder samt Karlstrup Kalkgrav. Dertil kommer landsbyerne og bebyggelserne; Gammel Havdrup og Lille Havdrup, Jersie, Kirke Skensveds, Naurbjerg samt disses nærmeste jorder. Desuden gælder de for stationsbymiljøet langs Hovedgaden i Havdrup og Korporalskroen ved Tåstrupvej.

Stjerneudstykningsen om Jersie og Kamudstykningsen langs Tykmosevej er som nævnt også udpeget som værdifulde kulturmiljøer. Udpegningerne af disse to karakterområder gælder de 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.

Hensyn til fredninger og fortidsminder (RL 4.3.3)

For hele landområdet i Solrød Kommune gælder, at kulturhistoriske spor og elementer (fredede fortidsminder og områder) i videst muligt omfang skal bevares.

De fredede fortidsminder og områder fremgår af [retningslinjekort for kulturmiljøer](#).

Redegørelse til RL 4.3.3

Kulturhistoriske spor omfatter både fredede elementer (fortidsminder), såsom beskyttede diger og gravhøje, men også specielt karakteristiske elementer, der ikke er omfattet af beskyttelsesudpegningerne. På kortet er indført de nuværende fredede fortidsminder og områder og deres beskyttelseslinjer (pr. 2024).

Se eventuelt kort over alle registrerede fortidsminder her (via Slots- og Kulturstyrelsen), som opdateres løbende ved nye fund: <https://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/>

Fredede bygninger fremgår desuden af:

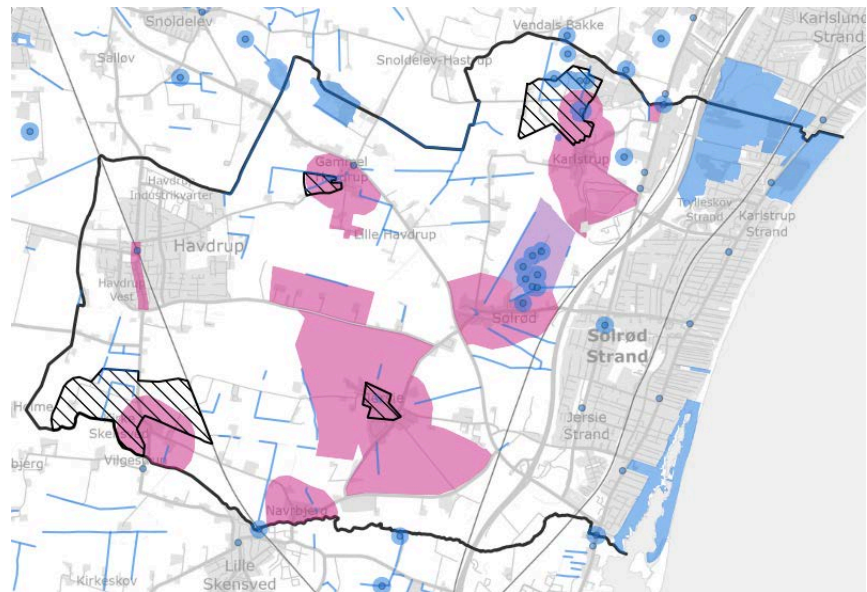
<https://www.kulturarv.dk/fbb/index.htm>

I Solrød Kommune er det kun Ulegårdsskolen (i strandområdet), der som bygning er omfattet af en fredning (pr. 2024).

beskriver de restriktioner, der er i forbindelse med fredede fortidsminder og ved fund af væsentlige fortidsminder ved udgravninger, nedrivninger og/eller andre byggearbejder.

[Se mere om lovgivning mv. for kommuneplanen her.](#)

Retningslinjekort for kulturværdier



- Fredede fortidsminder
- ▬ Beskyttede jord og stendiger
- Fredede og beskyttede arealer
- ▨ Kirkeomgivelse
- Område med kulturhistorisk værdi
- Bevaringsværdigt kulturmiljø
- ▬ Kommunegrænse

Retningslinjer for landbrugsområder

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 4.5.1)

De særligt værdifulde landbrugsområder, som vist på [Retningslinjekort for landbrugsområder](#), skal søges opretholdt til landbrugsformål.

Redegørelse til RL 4.5.1

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 4.5.2)

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 4.5.2

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. [RL 4.6.6 under byggeri og anlæg i landzone](#)).

Afstand til miljøfølsom anvendelse (RL 4.5.3)

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 4.5.4)

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 4.5.4

Lavbundsarealer fremgår af [Retningslinjekort for lavbundsarealer](#), under afsnittet om natur her i temaet om det åbne land.

Se i øvrigt også [RL 4.2.7 \(om lavbundsarealer\) under retningslinjer for natur & Grønt Danmarkskort](#).

Placering af store husdyrbrug (RL 4.5.5)

Der kan ikke placeres store husdyrbrug i Solrød Kommune.

Redegørelse til RL 4.5.5

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 nitratfølsomt indvindingsområde (se [kort 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

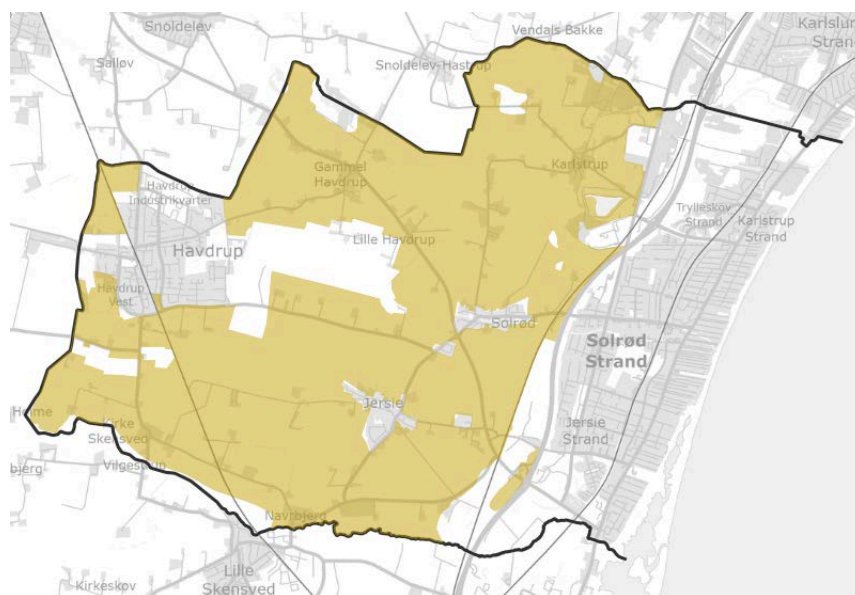
Ifølge VVM-reglerne i Planloven (Vurdering af Virkninger på Miljøet) har en landmand pligt til at anmelde enhver etablering eller udvidelse af eget anlæg i intensiv husdyravl. Formålet er først og fremmest at sikre, at omgivelserne (mennesker og landskab) ikke generes af ammoniakfordampning fra stalde 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 mere om Lovgivning m.m. i forhold til kommuneplanen her.](#)

Retningslinjekort for landbrugsområder



 Særligt værdifuldt landbrugsområde
 Kommunegrænse

Retningslinjer for skovrejsning

I Solrød Kommune findes de offentlige skove, Trylleskoven, Firemileskoven, Karlstrup Nyskov og Havdrup Nyskov. Derudover planlægger vi for et nyt større vand- og naturprojekt langs Solrød Bæk, mellem Havdrup og Solrød Landsby.

Solrød Kommune arbejder for de statslige interesser omkring skovrejsning, hvor det er et mål, at skovlandskaber skal udgøre 20-25 % af landets areal. 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 4.4.1)

De udpegede skovrejsningsområder (positivområder) ønskes tilplantet med skov. Områderne fremgår af [retningslinjekort for skovrejsning](#).

Skovrejsning inden for positivområder er uanset denne udpegning underlagt anden lovgivning, herunder beskyttelseshensyn i naturbeskyttelsesloven og museumsloven.

Redegørelse for RL 4.4.1

I denne kommuneplan er der tilføjet et nyt område, hvori der ønskes ny skov. Det er en del af det kommende Solrød Bæk vand- og naturprojekt, som Solrød Kommune arbejder for at realisere i de kommende år.

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 deklamationer 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 plantning af træer.

Der ydes tilskud til privat skovrejsning på landbrugsjorder, jf. [Skovloven](#).

Uønsket skovrejsning (RL 4.4.2)

Inden for områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområder), må der ikke plantes skov.

Områderne fremgår af [retningslinjekort for skovrejsning](#).

Redegørelse for RL 4.4.2

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 fx omkring gravhøjene ved Solrød landsby, lavbundsarealer og moseområder (som er sårbare overfor skovvækst) og kystkiler, som er udpeget i [Fingerplan 2019](#).

Fingerplanen udpeger desuden transportkorridoren, som en statslig arealreservation igennem en række kommuner (herunder Solrød Kommune). Inden for denne reservation gælder særlige regler.

Uden for udpegningerne til skov ønsket/uønsket (RL 4.4.3)

I det øvrige landområde uden for udpegningerne til enten ønsket eller uønsket skovrejsning (neutralområder), kan der plantes skov efter en konkret vurdering.

Redegørelse til RL 4.4.3

I områderne uden for de udpegede områder for ønsket og/eller ønsket skovrejsning, kan der tillades skov efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Kirkeomgivelser

Særligt inden for kirkeomgivelser, som er angivet på [retningslinjekort for kulturmiljøer](#), må der kun gennemføres skovplantning, hvis dette ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab/landsbymiljø.

Transportkorridor

Derudover gælder der særlige retningslinjer inden for den statsligt udpegede transportkorridor, som er angivet på [retningslinjekort for skov](#).

Yderligere redegørelse om landskabsanalyse

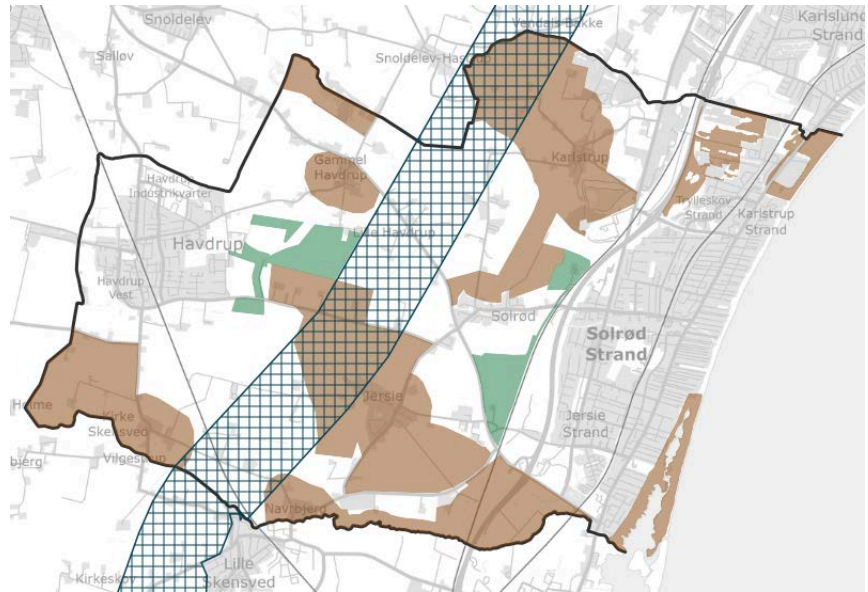
Solrød Kommune har fået udarbejdet en ny landskabsanalyse i 2024, som blandt andet kan danne grundlag for vurderinger af ansøgninger om skovrejsning.

[Se Landskabsanalysen fra 2024 her \(landskabsatlas\).](#)

[Se også de overordnede retningslinjer for det åbne land.](#)

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

Retningslinjekort for skovrejsning



- Transportkorridor
- Skovrejsningsområde
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Kommunegrænse

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 landsbyerne og andre områder, som er omfattet af en lokalplan med bonusvirkning (dvs. har bestemmelser, der giver muligheder udover mulighederne i landzone). Ny bebyggelse samt væsentlige ombygninger kræver som udgangspunkt byggetilladelse.

Med denne kommuneplan er der som noget nyt indarbejdet [retningslinjer for placering af vedvarende energianlæg](#) (under afsnittet om større tekniske anlæg).

Landzoneområdets afgrænsning fremgår af [Redegørelseskort for landzone](#).

Herunder kan du se retningslinjerne for byggeri og anlæg i landzone med tilhørende regørelser.

Landskabet (RL 4.6.1)

Landskabets karakteristika og kontrasten mellem byområder, landsbyer og det åbne land ønskes bevaret.

Udstykning (RL 4.6.2)

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 4.6.3)

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 4.6.3

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 4.6.4)

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 landbrugs- eller anden bygning, under forudsætning af at boligen ikke om- eller tilbygges bygges væsentligt, eller hvis bebyggelsen, hvori boligen indrettes, er opført lovligt inden for de sidste 5 år.

Redegørelse til 4.6.4

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 4.6.5)

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 til en medhjælper af den landbrugsmæssige drift, når boligen er etableret i tilknytning til ejendommens hovedbebyggelse.

En sådan bolig kan ikke udstykkes fra ejendommen.

Landbrug (RL 4.6.6)

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 4.6.6

Det åbne land er som udgangspunkt forbeholdt jordbrugserhvervet.

Erhverv (RL 4.6.7)

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. Inkluderet er ikke entreprenørvirksomheder eller vognmandsvirksomheder.

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 4.6.8)

Der kræves ikke landzonetilladelse til udvidelse af mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning og udvidelsens bruttoetageareal ikke 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 4.6.9)

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 4.6.9

Stalddørssalg er ikke betragtet som detailhandel, men som et led i den jordbrugsmæssige drift.

Institutioner (RL 4.6.10)

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.

Master (RL 4.6.11)

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 4.6.11

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.

Tekniske anlæg m.m. (RL 4.6.12)

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.

Se retningslinje 4.6.13 om husstandsvindmøller (herunder).

Se også [retningslinjer for vedvarende energianlæg \(VE\) under større tekniske anlæg](#).

Husstandsvindmøller (RL 4.6.13)

Opsætning af husstandsvindmøller kræver landzonetilladelse eller udarbejdelse af lokalplan.

En husstandsvindmølle må højst have en højde på 25 meter fra terræn til øverste spids af rotorbladet og skal placeres i tilknytning til ejendommens bygninger.

Husstandsvindmøller må ikke være til gene for omboende, være i strid med områdets jordbrugs- og beskyttelsesinteresser (efter en konkret vurdering) eller have en væsentlig negativ påvirkning på landskabet.

Husstandsvindmøller skal være en enkeltstående vindmølle med spinkel konstruktion og udformes som lukkede rørtårne, i en ens lysegrå farve med ikke-reflekterende overflade.

Belysning, skilte og reklamer må ikke opsættes på møllerne.

Husstandsvindmøller må ikke placeres i kystnærhedszonen, i Fingerplanens grønne kiler i internationale fuglebeskyttelsesområder og habitatområder.

Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller kan kun ske, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt.

Husstandsvindmøller skal placeres i en afstand fra skel til jernbanestrækninger på mindst møllens totalhøjde plus 10 m og i en afstand fra deklaraionsarealet for højspændingsledninger på mindst møllens totalhøjde.

For større vindmøller henvises til [retningslinjer om vedvarende energianlæg \(VE\)](#) under afsnittet større tekniske anlæg.

Redegørelse til RL 4.6.13

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.

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.

Inden for kystnærhedszonen og de regionale friluftsområder skal der udvises særlig stor tilbageholdenhed med opstilling af

husstandsvindmøller.

[Kystnærhedszonen kan du se her.](#)

I Solrød Kommune er Gl. Havdrup Mose og området ved Staunings Ø udpeget som Natura 2000-områder (internationale beskyttelsesområder), så inden for disse udpegninger gælder et forbud.

Ved landzoneadministrationen skal der foretages en konkret vurdering af møllerne ud fra landskabelige forhold m.m. Solrød Kommune har udarbejdet en landskabsanalyse, som kan danne grundlag for denne vurdering.

[Se landskabsanalysen fra 2024 her \(landskabsatlas\).](#)

[Se også Fingerplan 2019 her.](#)

Terrænregulering (RL 4.6.14)

Udlægning af ren jord, med redegørelse til kommunen 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 afvandringsforhold.

Øvrige terrænreguleringer (jorddeponi) samt gentagne terrænreguleringer kræver landzonetilladelse.

Redegørelse til 4.6.14

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.

Søer (RL 4.6.15)

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 4.6.16)

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.

Redegørelse til 4.6.16

Etablering af såvel ferielejligheder som Bed & Breakfast er en ændret anvendelse, og kræver landzonetilladelse.

Etablering af Bed & Breakfast kan kræve udlejningstilladelse jf. sommerhusloven (kommunen er ikke myndighed).

Vandrehjem (RL 4.6.17)

Indretning af vandrehjem i eksisterende bygninger kræver landzonetilladelse. Endvidere skal det sikres, at landskabs-, natur- og kulturinteresser ikke derved forringes.

Redegørelse til 4.6.17

Indretning af vandrehjem er en ændret anvendelse, og kræver landzonetilladelse.

[Se også retningslinjer for friluftsområder og -anlæg.](#)

Autocampere (RL 4.6.18)

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 4.6.18

Opstilling af autocamper er en ændret anvendelse, og kræver landzonetilladelse.

[Se også retningslinjer for friluftsområder og -anlæg.](#)

Hytter og skovbørnehaver (RL 4.6.19)

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.

[Se også retningslinjer for friluftsområder og -anlæg.](#)

Koloni- og nyttehaver (RL 4.6.20)

Ibrugtagen af arealer til koloni-, nyttehaver og lignende kræver landzonetilladelse.

Redegørelse til RL 4.6.20

[Læs også kommuneplanens afsnit om planlægning for kolonihaver under Friluftsområder og friluftsanlæg.](#)

Virksomheder og støjende fritidsanlæg (RL 4.6.21)

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.

[Se også retningslinjer for friluftsområder og -anlæg \(støjende friluftsanlæg\).](#)

Generel redegørelse for bebyggelse i landområdet

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, Kirke Skensved og Naurbjerg 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 landzonen](#). Kortet opdateres i takt med, at arealer skifter zonestatus - fx ved udlæg af ny byzone, indskrænkes landzonearealet, og omvendt ved tilbageførelse af byzone til landzone.

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

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.

Stranden & 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 fire skiltede adgange med parkeringspladser og toilet-faciliteter. Fælles for adgangene 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 & 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.

Med Strandens Hus, som blev taget i brug i 2023, har faciliteterne ved Østre Strandvej fået nye og bedre rammer, som fortsat kan udvikles.

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.

Statslig reservation til transportkorridor

Følgende statslige reservation skal altid overholdes:

Reservation til transportkorridoren (RL 4.7.1)

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

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 [den statslige Fingerplan 2019](#).

Retningslinjer er overført uændret siden sidste kommuneplan.

Friluftsområder (RL 4.7.2)

I landområdet, uden for de regionale friluftsområder, kan kommunen planlægge for lokale friluftsmål i en bynære 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 4.7.2

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 velbegrunderet. 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.

Den bynære zone (RL 4.7.3)

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 4.7.3

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 velbegrunderet. 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.

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.

[Se også retningslinjer for byggeri & anlæg i landzone.](#)

Til retningslinjerne hører også udpegningerne på henholdsvis [retningslinjekort for friluftsanlæg](#) og [retningslinjekort for støjende friluftsanlæg](#).

Prioritering af anlæggets karakter (RL 4.7.4)

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 4.7.5)

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 4.7.6)

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 4.7.7)

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 4.7.8)

Der må ikke placeres arealkrævende eller bygningskrævende friluftsanlæg (fx golfbane eller rideanlæg) i forbudszone, 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 4.7.8

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 4.7.9)

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 4.7.10)

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 4.7.10

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 4.7.11)

Langs kysten og ved søer kan der etableres støttesteder 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 bådebroer".

Redegørelse til RL 4.7.11

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 4.7.12)

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 4.7.12

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 4.7.13)

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 4.7.14)

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 4.7.15)

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 (4.7.16)

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 4.7.17)

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 4.7.18)

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.

Redegørelse til RL 4.7.18

Retningslinjen er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021, men udpegninger er opdateret i henhold til ændringer i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Se eventuelt mere under redegørelsen til RL 4.7.19 (herunder).

Støjende friluftsanlæg, zone A (RL 4.7.19)

Støjende anlæg kan ikke placeres eller udvides i zone A, som vist på [retningslinjekort for støjende friluftsanlæg](#).

Redegørelse til RL 4.7.19

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.

Retningslinjen er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021. Men udpegningerne er opdateret ud fra ændringer med denne kommuneplanrevision.

Udpegningerne er baseret på øvrige udpegninger til:

- Natura 2000-områder med en buffer/afstandsbælte på yderligere 500 meter.
- Beskyttet natur (heriblandt også Natura 2000) - [se eventuelt Grønt Danmarkskort](#).
- Beskyttet landskab - [se eventuelt retningslinjekort for landskabsværdier](#).
- Fredede og beskyttede områder (for fortidsminder), kirkeomgivelser og kulturværdier - [se eventuelt retningslinjekort for kulturværdier](#).

Støjende friluftsanlæg, zone B (RL 4.7.20)

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 4.7.20

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.

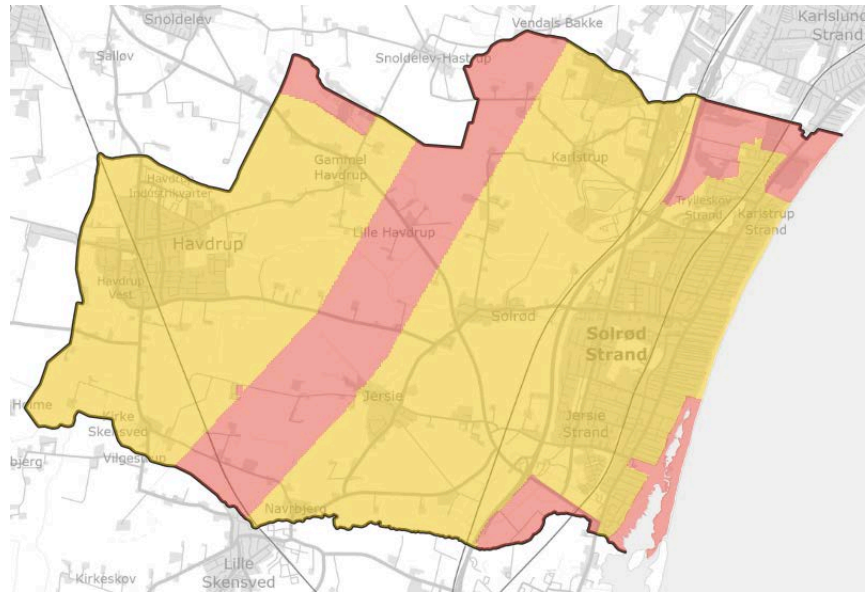
Retningslinjen er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021, men udpegningen er opdateret i forhold til den opdaterede zone A - se RL 4.7.19 (herover).


Sportsflyvepladser, motorsportsbaner, skydebaner m.m. (RL 4.7.21)

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

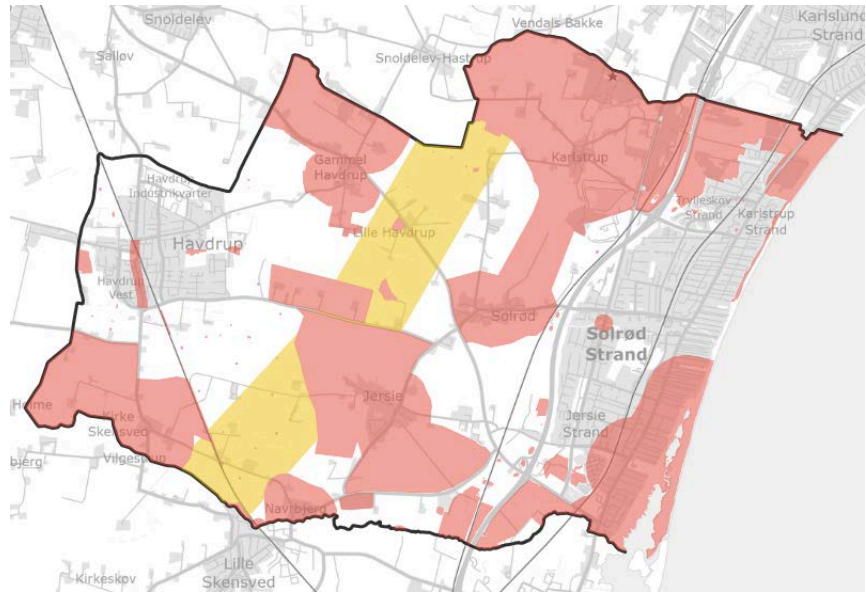
kommuneplan-tillæg kan kræves. Der skal gives miljøgodkendelse til etablering af støjende anlæg. Allerede støjbelastede områder bør indgå i overvejelserne om placering af støjende anlæg.

Retningslinjekort for 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.

Retningslinje og redegørelse er overført uændret fra sidste kommuneplan.

Planlægning for kolonihaver (RL 4.7.22)

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 (en del af [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 mere om Lovgivning m.m. i forhold til kommuneplanen her.](#)

Vand

Mål og retningslinjer for vandløb, søer, kystvande, grundvandsforekomster og spildevand fremgår af statens vandområdeplan, vandområdedistrikt II - Sjælland.

Derfor har vi følgende mål for vand:

- Solrød Kommune vil sikre, at kommunens vandområder har god kvalitet og at dette sker i overensstemmelse med målene i statens vandområdeplan 2021-2027, vandområdedistrikt II - Sjælland.

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 og indsatser i vandløb, søer og kystvande i vandområdeplanens tilhørende kort [her](#).

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 mst.dk.

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

Byrådets mål er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021.

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

Redegørelse vedrørende vandområdeplanerne

Vandområdeplanen for Vandområdedistrikt II - Sjælland for tredje planperiode er baseret på en opdatering og videreførelse af vandområdeplanen for anden planperiode (2015-2021) og gælder fra 2021-2027. 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.

De miljømål, der skal opfyldes ifølge planen, er specificeret i bilag 2 i Bekendtgørelse nr. 819 af 15. juni 2023 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 i Bekendtgørelse nr. 797 af 13. juni 2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter angivet korrekte supplerende indsatser for overfladevand og grundvand i vandområdedistrikterne i planperioden. Disse indsatser omfatter:

- Forbedret rensning af spildevand fra ejendomme beliggende i det åbne land, inden for udpegede områder i kommunen.
- Mindre strækningbaserede restaureringer, genslyngning, åbning af rørlagte strækninger og etablering af sandfang for udpegede vandløbsstrækninger.

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

Retningslinjer for vand

Herunder kan du finde retningslinjer for grundvand og spildevand med tilhørende redegørelser.

Derudover kan du læse mere i [redegørelsen for vandløb](#) eller om lavbundsarealer, som du finder under [retningslinjer for Natur & Grønt Danmarkskort](#).

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.

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 [redegørelseskort for grundvand](#). Retningslinjerne i denne kommuneplan er kun gældende inden for kommunens afgrænsning.

Udlægning til erhvervsformål i OSD, NFI m.m. (RL 4.8.1)

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 4.8.1

I Bekendtgørelse nr. 797 af 13. juni 2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter er der angivet konkrete supplerende indsatser for grundvand i vandområdedistrikterne i planperioden. 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

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.

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 2.1.6 om planlægning for erhverv i OSD-områder m.m. under [retningslinjer for erhverv](#).

Anden arealanvendelse i OSD, NFI m.m. (RL 4.8.2)

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 4.8.2

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 nikkellindholdet 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).

Staten har over hele landet udlagt såkaldte boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) omkring vandværkernes vandboringer. BNBO er et afgrænset cirkulært område rundt om en drikkevandsboring, hvor grundvandet kan være ekstra sårbart for forurening af pesticider. BNBO afgrænses ud fra viden om områdets geologi og størrelsen af indvindingstilladelsen til boringen. Indsatserne kan variere fra forbud mod anvendelse af pesticider, aftale om skovrejsning eller anden brug af arealerne. Indsatserne søges gennemført via frivillige aftaler mellem berørte vandværker og jordejere.

I Solrød Kommune er der BNBO på ca. 148 ha. Heraf er ca. 115 ha udlagt på landbrugsjord og ca. 33 ha i bynære omgivelser. Den 1. juli 2024 blev § 24 a indført i Miljøbeskyttelsesloven. Denne paragraf retter sig specifikt mod erhvervsmæssig brug af pesticider i sårbare boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Med den nye lov er kommunerne blevet pålagt at forbyde erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i sårbare BNBO-områder, hvis det ikke har været muligt at opnå frivillige aftaler inden for en bestemt tidsfrist.

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

OD (Områder med Drikkevandsinteresser)

Udpegnning 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.

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. Solrød Kommune forventer en ny spildevandsplan vedtages i løbet af 2025.

For beskrivelse af spildevandshåndteringen i byområderne henvises til temaet [Klima & bæredygtighed](#).

Herunder fremgår retningslinjer for spildevand med tilhørende redegørelser.

Afledning af overfladevand (RL 4.8.3)

Hvor det er muligt, skal rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer, afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende.

Nedsivning af overfladevand skal søges hos og meddeles af Solrød Kommune.

Redegørelse til 4.8.3

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 Solrød Klimaplan 2050 her.](#)

Udledning af spildevand (RL 4.8.4)

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.

Redegørelse til RL 4.8.4

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.

Du kan se Solrød Klimaplan 2050 [her](#).

Nedsivning af spildevand (RL 4.8.5)

Nedsivning af spildevand er uønsket inden for nitratfølsomme grundvandsområder, med mindre en konkret vurdering godtgør, at nedsivningen ikke medfører risiko for grundvandet.

Nedsivning af spildevand skal søges hos og meddeles af Solrød Kommune.

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 2023 vedtaget [klimaplan 2050](#). For nærmere beskrivelse af klimaplanen, henvises til tema om [Klima & bæredygtighed](#).

Den videre spildevandsplanlægning

Den gældende [spildevandsplan](#) blev vedtaget i 2014. Solrød Kommune forventer spildevandsplanen revideret og vedtaget i løbet af 2025.

Vandområdeplanerne 2021-2027 vedtaget i juni 2023 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 udpeges ligeledes i den kommende spildevandsplan.

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.](#)

Redegørelse for 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 vandløbs-systemer 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 Mosebæk-systemet, 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 (Solrød Kommune).

Skensved Å-systemet

I den sydlige ende af kommunen er Skensved Å-systemet, som består af Glørmoserenden (grænsevandløb til Roskilde Kommune), Lillesletstregtet, Gammellose-stregtet, Hyllemosestregtet, Skæringsstregtet, Magleengsstregtet (Solrød Kommune) og Skensved Å (grænsevandløb til Køge Kommune).

Større tekniske anlæg & VE

Emnet om større tekniske anlæg er opdelt i tre delemler: Vedvarende energianlæg, affalds- og deponeringsanlæg (inklusive håndtering af jord) samt forsyningsnet i form af højspændingsnet, fjernvarmenet, elnet, bredbåndsnet, naturgasnet og antennemaster.

Med denne kommuneplan er der hovedsageligt sket ændringer i dette emne for vedvarende energianlæg. Der er derfor også tilføjet særskilte mål for vedvarende energianlæg.

Du kan finde retningslinjer med tilhørende redegørelser og udpegninger for de tre delemler herunder.

Yderligere redegørelse om landskabsanalyse

Solrød Kommune har udarbejdet en ny landskabsanalyse i 2024, som kan danne grundlag for en række vurderinger af, hvordan større tekniske anlæg kan indpasses i landskabet hensigtsmæssigt.

[Se Landskabsanalyse 2024 her \(landskabsatlas\).](#)

[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.

Vedvarende energianlæg (VE)

Solrød Kommune har ambitiøse målsætninger på energi- og klimaområdet, som betyder, at der skal sikres plads og mulighed for vedvarende energi bl.a. med fokus på udbredelse af klimavenlig fjernvarme. Med Kommuneplan 2025 er der samtidig åbnet op for at der – efter konkret stillingtagen – i begrænset omfang kan findes egnede lokaliteter til større vindmøller og solenergianlæg.

Det har ikke tidligere været muligt ud fra kommuneplanen at placere store anlæg til vedvarende energi i Solrød Kommune. Med denne kommuneplan åbner Byrådet op for at kunne placere anlæg for at kunne leve op til målsætninger i [Solrød Kommunes Klimaplan 2050](#).

Der udpeges ikke konkrete arealer med kommuneplanen, og placering af nye større energianlæg vil derfor fortsat kræve en selvstændig planproces med kommuneplantillæg og lokalplan. I nedenstående fastsættes der en række retningslinjer for, hvordan processen skal være, herunder sikring af en høj grad af borgerinddragelse og lokal forankring, ved ønske om placering af nye anlæg.

Mål for vedvarende energianlæg (VE)

Byrådet har med Klimaplanen peget på en række indsatser med betydning for vedvarende energianlæg, som kan omsættes til følgende målsætninger:

- Solrød Kommune vil være klimaneutral i 2050 og reducere drivhusgasudledningen med 80 % inden 2030.
- Senest i 2030 skal Solrød Kommunes borgere og virksomheder principielt være 100 % selvforsynende med elektricitet fra vedvarende energikilder.
- Solrød Kommune skal understøtte, at alle borgere og virksomheder senest i 2030 er skiftet til en varmforsyning baseret på vedvarende energi.
- Solrød Kommunes klimainsatser skal medføre merværdier, der bidrager til at opfylde kommunens pejlemærker og vision for den fremtidige udvikling.
- Solrød Kommune vil arbejde for etablering af vedvarende energi til en lokal grøn el- og varmforsyning ud fra konkrete forslag til lokale projekter.

Redegørelse for mål for vedvarende energianlæg (VE)

Målene er hentet dels fra [Solrød Kommunes Klimaplan 2050](#) (de første fire mål) og dels fra [Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden](#) (det sidste mål), som refererer til indsatserne i klimaplanen. Det er Byrådets ambition for vedvarende energianlæg at leve op til Klimaplanens målsætninger inden for Solrød Kommune.

Af planstrategiens tema om "Natur og klimaansvar i højsædet" fremgår, at arealudpegninger til vedvarende energianlæg kan komme i spil i kommuneplanen, hvis der kommer konkrete forslag til projekter. Det er med retningslinjerne i denne kommuneplan hensigten, at tilrettelægge den proces, der i så fald skal igangsættes og gennemføres i forbindelse med vurderingen af det konkrete projekt.

Redegørelse for eksisterende energianlæg

I Solrød Kommune er der i dag (pr. december 2024) følgende vedvarende energianlæg:

- Biogasanlæg inkl. opgraderingsanlæg
- Vindmøller
- Anlæg til fjernvarmeproduktion, herunder
- Biogasmotorer
- Solvarmeanlæg
- Halmvarmeanlæg
- Kollektive varmepumper og varmevekslere

Listen over samtlige vedvarende energianlæg kan ses i redegørelsen til RL 3.1.2 under [retningslinjer for forebyggelse](#) under tema om Klima & bæredygtighed.

Eksisterende energianlæg og udpegninger til nye anlæg fremgår af [retningslinjekort for energiproduktions- og distributionsanlæg](#), også under tema om Klima & bæredygtighed.

Retningslinjer for vedvarende energianlæg (VE)

Retningslinjerne for vedvarende energi omhandler planlægning for store vindmøller og større solenergianlæg på terræn. Det vil sige anlæg, der er lokalplanpligtige.

Solcelleanlæg under 1 ha udløser i udgangspunktet ikke behov for lokalplan, men kræver derimod landzonetilladelse. Dog kan solcelleanlæg under 1 ha udløse lokalplan, hvis Solrød Kommune vurderer det vil påvirke det lokale miljø væsentligt. Solcelleanlæg

over på 1 ha eller derover vil udløse behov for nyt plangrundlag (kommuneplantillæg og lokalplan).

Vindmøller kræver altid nyt plangrundlag (kommuneplantillæg og lokalplan), medmindre der er tale om mindre vindmøller (husstandsvindmøller).

Retningslinjer for mindre vindmøller (husstandsvindmøller) fremgår af RL 4.6.13 under [retningslinjer for byggeri og anlæg i landzone](#).

Retningslinjer med tilhørende redegørelser er at finde herunder:

Kriterier for vurdering af ansøgninger om vedvarende energianlæg (RL 4.9.1.1)

Solrød Kommune vil i vurderingen af ansøgninger om placering af vedvarende energianlæg blandt andet lægge vægt på følgende kriterier:

- Graden af lokal forankring og lokal inddragelse i projektet, fx i form af lokalt ejerskab (evt. via energifællesskaber) og lokal forsyning (adgang til prisvenlig grøn energi).
- At anlæg placeres med mest mulig afstand til naboer, og at beboelse ikke bliver omringet af vedvarende energianlæg på flere sider.
- Om anlægget placeres hensigtsmæssigt i landskabet og tager hensyn til æstetiske og landskabelige forhold, herunder landskabelig værdier som beskrevet i kommunens landskabsanalyse.
- At anlægget placeres, hvor det virker mindst forstyrrende, eksempelvis i indeklemte områder, eller hvor anlægget kan drage nytte af naturlig afskærmning fra terræn eller eksisterende beplantning.
- At anlægget ikke udgør en hindring for fremtidig byudvikling.
- Projektets indhold af forslag til naturbaserede løsninger med fokus på forbedring af biodiversitet, fx ved tiltag til reduceret kvælstofudledning, økologiske forbindelser for dyre- og planteliv, nye naturområder mv.
- Om projektet indeholder overvejelser om, hvordan man kan opnå multifunktionalitet og merværdier gennem anlæggenes etablering, fx ved at tilføre rekreative funktioner, færre trafikgener osv.
- At vedligeholdelse og drift af anlægget sker på en måde, der minimerer påvirkning af naboer og dyreliv.
- Om anlægget i størrelse og udformning fremstår dominerende i landskabet, herunder om der anvendes ikke-reflekterende materialer, ikke-dominerende farver, og om højden på anlægget begrænses.
- Om anlægget etableres med tilstrækkelig afskærmning i form af beplantning med hjemmehørende arter, der har eller hurtigt får den ønskede højde og dækningsgrad.

Redegørelse til RL 4.9.1.1

Byrådet har i forbindelse med revisionen af denne kommuneplan haft lejlighed til at drøfte hvilke kriterier for

etablering af vedvarende energianlæg, som Byrådet vil opfordre til skal indgå i vurderingen af fremtidige projekter. Byrådet ser generelt vedvarende energi som en væsentlig faktor for opfyldelse af kommunens klimaplan. Byrådet anerkender behovet for, at der skal være potentielle områder til vedvarende energi, men understreger vigtigheden af hensynet til omgivelserne m.m. ved placering af de konkrete anlæg.

Regler for bl.a. afstand til nabobeboelse er fastsat i henholdsvis [Vindmøllebekendtgørelsen](#) og [Solcellebekendtgørelsen](#). Kommuneplanen må ikke generelt øge afstandskravet i forhold til den gældende lovgivning, men en nærmere vurdering af det konkrete projekt og de omkringliggende hensyn kan vise sig at føre til et forøget afstandskrav.

Solrød Kommune har desuden i 2024 udarbejdet en ny landskabsanalyse, som forholder sig til, hvor og hvordan tekniske anlæg (som fx solcelleanlæg og vindmøller) kan indpasses i kommunens landskab.

[Se Landskabsanalysen \(fra 2024\) her.](#)

Tidlig dialog mellem ansøger og borgere med henblik på at opnå den mest optimale løsning for lokalområdet er vigtig. Gennem erfaringer fra lignende processer i andre kommuner, har der vist sig en række muligheder for at skabe merværdi inden for biodiversitet, naturopretning, infrastruktur samt lokalområdets økonomi. Eksempler på muligheder for merværdi kan være; åbning af åløb, økologiske forbindelser og 'dyrekorridorer', hvor der tidligere har været intensivt dyrket landbrugsarealer, naturområder med f.eks. shelters og madpakkehuse (driftet af udvikler), anlagte cykel- og vandrestier og evt. tunneler under hovedveje og endeligt, billigere strøm til naboer, tilskud i en årrække til landsbylaug og medejerskab til naboer. Hvilke elementer af merværdi for lokalområdet, der lægges vægt på, kommer an på de specifikke ønsker fra lokale borgere og landsbylaug/lokaludvalg.

Solrød Kommune kan ifølge lovgivningen ikke afvise et konkret projekt alene på baggrund af, at et af kommunens kriterier/særkrav ikke er imødekommet fuldt ud i projektet – fx hvis der ikke er lokal opbakning til projektet.

Se eventuelt [Vejledning om lovlige hensyn ved planlægning for VE-anlæg her.](#)

Eller [se statens solcelleeksempelsamling her.](#)

Byrådet ønsker fortsat en tidlig og lokal dialog om eventuelle projekter. Derfor indeholder et af kriterierne, at der skal ske lokal inddragelse.

I den konkrete vurdering af et projekt vil Solrød Kommune skulle forholde sig til Planloven, herunder til udpegninger i den statslige planlægning, kommuneplanen mv. Her skal kommunen fx vurdere, om arealet overlapper udpegninger eller registrerede områder til nationale geologiske interesser, fortidsminde beskyttelseslinjer, fredede områder, planlagt

byzone, skovbyggelinje, sø- og åbeskyttelseslinje, perspektivområder, planlagte områder til byfunktioner, transportkorridoren (udpeget i fingerplanen), kulturmiljøer, bevaringsværdigt landskab mv.

Den konkrete vurdering af et område bør samtidig tage højde for tilslutningsmulighederne for grøn elproduktion i kommunen og samspillet med det øvrige energisystem, fx fjernvarmesystemet.

Den konkrete vurdering vil blive foretaget i forbindelse med myndighedsprocessen ved kommunens modtagelse af ansøgning om etablering af eventuelle anlæg.

Kravene, der kan stilles til udvikler i forbindelse med sløring og afskærmning, er centrale for oplevelsen af landskabet efter et solcelleanlæg er etableret. Der er i plangrundlaget, som vil skulle udarbejdes, mulighed for at stille krav om levende hegn i forskellige bredder, oftest fra 3-9 rækker træer, alt efter omgivelsernes og landskabets beskaffenhed.

Det anbefales også, at solcelleanlæg bør placeres i opdelte sektioner med tilstrækkelige randzoner til beplantning og natur, så anlægget ikke virker for dominerende i landskabet. Placering vil blive vurderet i hvert enkelt tilfælde, men Solrød Kommune forventer at prioritere arealer, som enten kan afskærmes eller sløres, så anlægget ikke vil fremstå synligt i landskabet. Det kan eventuelt også indpasses i indeklemte arealer.

Se 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.

Solrød Kommune er også positive over for placering af solcelleanlæg på tage, hvorfor der i denne kommuneplan er indarbejdet en generel ramme om dette (grøn omstilling og vedvarende energianlæg).

[Se de generelle rammer for lokalplanlægning.](#)

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

Anbefalinger til proces for ansøgninger om vedvarende energi (RL 4.9.1.2)

Solrød Kommune vil tage udgangspunkt i følgende proces ved ansøgninger om vedvarende energianlæg:

1. Ansøger henvender sig til kommunen om projekt
2. Politisk orientering (om henvendelsen)
3. Ansøger afholder orienteringsmøde for naboer og nærområde (ansøger er vært)
4. Forhåndsdialog med dialoggruppe (kommunen er vært)
5. Politisk orientering (resultat af forhåndsdialog)
6. Borgermøde med politisk deltagelse
7. Afklaring af lokal og politisk opbakning til projektet
(stop/go)

8. Planlovsproces for nyt plangrundlag med høring og borgermøde **(stop/go)**
9. Endelig behandling af ansøgning

Redegørelse til RL 4.9.1.2

Anbefalingerne til processen tager udgangspunkt i en række anbefalinger fra andre kommuner, som har arbejdet med inddragelse som en væsentlig og afgørende faktor i forbindelse med etablering af arealer til VE-anlæg (større anlæg med solceller og/eller vindmøller). Nedenstående tager udgangspunkt i, at en ansøger henvender sig til kommunen (med forhåndsftaler fra lodsejere).

Ved ansøger forstås enten en operatør, udvikler eller lodsejer/lodsejere, som ønsker at etablere et vedvarende energiprojekt.

Der vil være flere gange undervejs i processen, hvor Byrådet skal tage stilling til, om projektet kan køre videre (markeret med stop/go).

Opstart af proces og politisk orientering

Ansøger anbefales først at tage kontakt til Solrød Kommune, som herefter orienterer det politiske niveau om henvendelsen. Derefter kan ansøger starte den indledende dialog med lokalområdet.

Forhåndsdialog med dialoggruppe

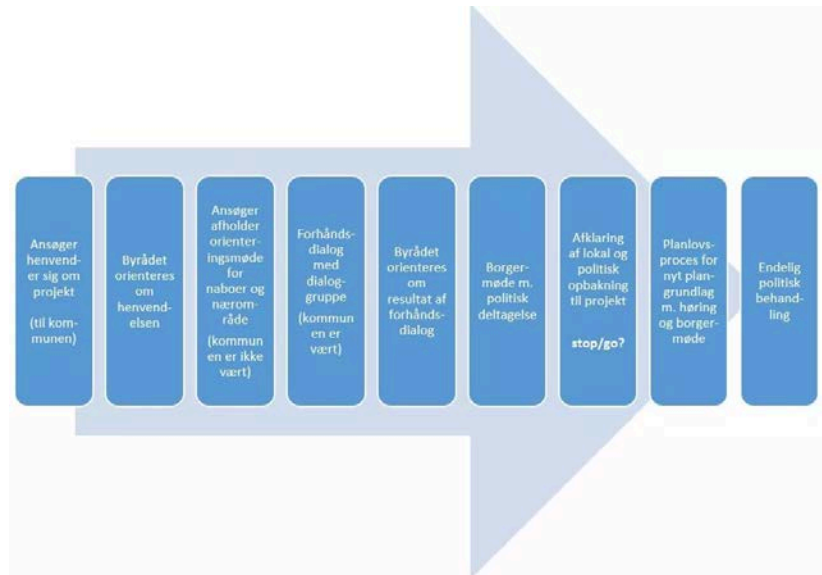
Solrød Kommune anbefaler herefter, at Solrød Kommune deltager i og faciliterer en proces med lokale repræsentanter i en dialoggruppe, før der bliver sat streger på et kort. Dialoggruppen bør bestå af repræsentanter fra landsbylaug, menighedsråd, 2-3 lokale borgere (der ikke er lodsejere inden for projektområdet) og repræsentant fra ansøger. Der foreslås en møderække på 4-6 møder henover ca. 3 måneder, hvor fokus er at håndtere bekymringer og at finde potentielle merværdier ved projektet (tilpasning til lokale forhold). Administrationen bør stille med en bredere vifte af fagligheder for at sikre en tværfaglig tilgang.

Bredere inddragelse og politisk stillingtagen (stop/go)

Efter den indledende forhåndsdialog inddrages politikere først (orientering om resultat af forhåndsdialog), og dernæst et bredere udsnit af borgere, fx ved et borgermøde, som har til formål at afklare, om der er opbakning til projektet. På mødet præsenteres tanker og skitser fra forhåndsdialogen. Hvis ikke, der er tilstrækkelig opbakning, tages der endnu en runde i dialoggruppen eller sagen lukkes/afvises. Hvis der er opbakning, skal sagen op til politisk behandling ift. om udvalget ønsker at gå videre med projektet.

Ansøgning og udarbejdelse af plangrundlag

Hvis Byrådet/udvalget vælger at gå videre med projektet, skal ansøger indsende en officiel ansøgning. Herefter startes processen op med udarbejdelse af nyt plangrundlag (indkaldelse af idéer og forslag, forslag til kommuneplantillæg og lokalplan med tilhørende miljøvurdering, offentlig høring, eventuel tilpasning af planer og politisk behandling af både planforslag og endelig planer). Se evt. RL 4.9.1.4 (om nyt plangrundlag).



Figur der viser processen for håndtering af ansøgninger om vedvarende energianlæg.

Tidlig inddragelse og dialog om vedvarende energianlæg (RL 4.9.1.3)

Borgere skal inddrages så tidligt som muligt i processen om etablering af vedvarende energianlæg.

Fokus i forhåndsdialogen skal være på borgernes oplevelse af lokalområdet og på, hvordan vi sammen kan skabe nye værdier i området.

Redegørelse til RL 4.9.1.3

Solrød Kommune anbefaler, at lokale borgere inddrages så tidligt i processen som muligt. Se også RL 4.9.1.1 og RL 4.9.1.2 herover.

Det handler så at sige om en tidlig (forhånds)dialog med fokus på borgernes oplevelse af lokalområdet og på, hvordan vi sammen kan skabe nye værdier i området.

Nyt plangrundlag for projekter om vedvarende energianlæg (RL 4.9.1.4)

Før etablering af nye vedvarende energianlæg (både solcelleanlæg og større vindmøller) kan finde sted, skal der udarbejdes et nyt plangrundlag, som muliggør projektet.

Der skal således udarbejdes følgende:

1. Kommuneplantillæg med udpegning af området og med specifikke retningslinjer for, hvordan anlægget kan etableres og tilpasses de lokale forhold og det lokale landskab,
2. lokalplan med den detaljerede planlægning for projektet og området, der er i spil, og
3. tilhørende miljøvurdering.

Plangrundlaget skal forholde sig til de øvrige hensyn og udpegninger i landområdet, fx for natur, miljø, den visuelle oplevelse af landskabets større sammenhænge samt andre arealinteresser.

Redegørelse til RL 4.9.1.4

Med afsæt i Planstrategi 2023 og under forberedelserne til Kommuneplan 2025 har der været afholdt workshops med byrådet og borgerne om planlægning for vedvarende energi, herunder solenergianlæg. Byrådet ser generelt vedvarende energi som en væsentlig faktor for opfyldelse af kommunens klimaplan. Byrådet anerkender behovet for, at der skal være potentielle områder til vedvarende energi, men understreger vigtigheden af hensynet til omgivelserne m.m. ved placering af de konkrete anlæg.

Udarbejdelse af nyt plangrundlag for et konkret anlæg forudsætter at kommuneplanens øvrige retningslinjer for vedvarende energi overholdes. Ligeledes skal hensynet til de øvrige udpegninger i kommuneplanen (fx kulturværdier, bevaringsværdigt landskab, beskyttet natur mv.) vurderes i forbindelse med vurderingen af anlægget.

Derudover bør det nye plangrundlag forholde sig til anbefalinger i de nyeste vejledninger på området. Se fx [Plan- og Landdistriktsstyrelsens Vejledning om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land](#), fra december 2024.

Generelle afstandskrav, højdebegrænsninger til vindmøller m.m. reguleres af [Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller](#) fra 2022.

Retningslinjer for husstands vindmøller (enkeltstående vindmøller på max. 25 meter) er beskrevet i [retningslinjer for byggeri og anlæg i landzone](#).

Støjgrænser for vindmøller (RL 4.9.1.5)

Vindmøller skal overholde de til enhver tid gældende støjgrænser.

Redegørelse til RL 4.9.1.5

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 eventuelt mere om vindmøller og støj her på Miljø- og Ligestillingsministeriets hjemmeside.

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

Retningslinjer for affalds- og deponeringsanlæg

Retningslinjer for affalds- og deponeringsanlæg omfatter anlæg, der modtager, behandler, omlaster eller deponerer affald herunder jord.

Herunder kan du se retningslinjer og tilhørende redegørelser.

Placering af anlæg (RL 4.9.2.1)

Affaldsanlæg til at modtage, behandle, omlaste eller deponere affald, herunder modtager, behandler, omlaster eller deponerer 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. Anlæggene skal placeres ud fra en konkret vurdering i forhold til grundvandsinteresser, naturbeskyttelsesinteresser samt andre overordnede hensyn.

Redegørelse til RL 4.9.2.1

Affaldsanlæg omfatter anlæg som modtager, behandler, omlaster og deponerer affald, herunder forurenede jord, og som er godkendelsespligtige efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

Deponering af forurenede jord inklusiv evt. nyttiggørelse af dette, skal ske efter gældende miljølovgivning.

Der er i kommuneplanen ikke udlagt nye områder til affald- og deponeringsanlæg, herunder anlæg til forurenede jord.

Afstand til forureningsfølsom anvendelse (RL 4.9.2.2)

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 4.9.2.2

Retningslinjerne fastsætter afstandskrav mellem forureningsfølsom arealanvendelse og deponeringsanlæg for forurenede jord. Afstandskravet er fastlagt ud fra en vurdering af,

hvilke gener affaldsanlægget 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.

Minimum afstand mellem forureningsfølsom anvendelse og affalds- og deponeringsanlæg:

Deponeringsanlæg (også for forurenede jord), biogasanlæg, komposteringsanlæg for haveaffald eller for andet affald end haveaffald, nedknusningsanlæg.	500 meter
Komposteringsanlæg for haveaffald	300 meter
Affaldsafbrænding, slamforbrændingsanlæg	150 meter
Slammineraliseringsanlæg, slamtørringsanlæg	100 meter

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.

Mobile nedknusningsanlæg for bygningsaffald, som anvendes midlertidigt i forbindelse med nedrivningsprojekter, er ikke omfattet af retningslinjerne.

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

Supplerende redegørelse for affald

Den 1. juli 2024 overtog KLAR Forsyning indsamlingen af affald i Solrød Kommune. Myndighedsopgaverne på affaldsområdet ligger fortsat i Solrød Kommune. Affaldsplanlægningen foregår fremover i et samarbejde mellem kommunen og forsyningen og skal bl.a. medvirke til at opfylde de nationale mål og regler på området. Affaldsplanerne godkendes i Solrød kommune.

Gældende affaldsplan, udarbejdet af Solrød Kommune i 2022, kan ses på kommunens hjemmeside.

Planen er udarbejdet på grundlag af regeringens strategi på området. Det forventes ikke umiddelbart, at affaldsplanen giver anledning til etablering af nye anlæg inden for kommunens geografiske område.

Solrød Kommune deltager også i det fælleskommunale selskab ARGO, der bl.a. håndterer affaldsforbrænding på kraftvarmeværket i Roskilde.

Supplerende redegørelse for jord

Regionsmyndigheden kortlægger områder med jordforurening. Områder hvor der er kendskab til aktiviteter, som kan være kilde til jordforurening kortlægges på vidensniveau 1 (V1). Områder hvor der er faktisk viden om forurening kortlægges på vidensniveau 2 (V2).

Jord i byzonen er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede og betegnes som områdeklassificerede. Solrød Kommune har gennemført en mere konkret udpegning af områdeklassificering i byzonen ud fra tidligere aktiviteter, alder på byområdet og større veje.

[Arealer omfattet af områdeklassificeringen kan ses her.](#)

Jordflytninger er omfattet af "Regulativ for jordhåndtering i Solrød Kommune", som kan ses på kommunens hjemmeside.

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.

Retningslinjer for forsyningsnettet

Retningslinjer for forsyningsnettet omfatter højspændings-, fjernvarme-, el-, bredbånds- og naturgasnet.

Antennemaster behandles under [retningslinjer for byggeri og anlæg i landzone](#).

Vedvarende energianlæg og øvrige større tekniske anlæg behandles under [retningslinjer for større tekniske anlæg](#).

Herunder kan du se retningslinjerne for forsyningsnettet med tilhørende redegørelser.

Planlægning af anlæg (RL 4.9.3.1)

Der må ikke planlægges anlæg, byggeri eller andre dispositioner, der hindre etablering af de viste linjeføringsanlæg på [retningslinjekort for forsyningsnettet](#).

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 også vist på retningslinjekortet.

Redegørelse til RL 4.9.3.1

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 mindstefasthed 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.](#)

Afstandskrav til fjernvarmeværker, kraftværker mv. (RL 4.9.3.2)

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 4.9.3.2












Retningslinjen er overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021, men har tidligere været at finde under tema om erhverv (som retningslinje).

Retningslinjen blev indført i kommuneplanen i 2009 direkte fra Regionplan 2005, som forudsætning for regionplanens ophævelse (i 2009).

Redegørelsen til den tidligere retningslinje indeholdt et overblik over de eksisterende kollektive energianlæg i kommunen. Dette overblik er opdateret og flyttet til redegørelsen til RL 3.1.2 (om kollektive energiforsyningsanlæg) i [retningslinjer for forebyggelse under tema om klima & bæredygtighed](#).

Retningslinjekort for forsyningsnettet



-  Naturgastransmissionsledning
-  Jordlagt højspændingsledning
-  Højspændingsluftledning
-  Fjernvarmeledning
-  Vindmølle
-  Solenergianlæg
-  Biogasledning
-  Biogasanlæg
-  El-station
-  Gasledning-observationszone (400 m)
-  Kommunegrænse

Træer i landområdet (strategi for træer)

Træerne i landområdet er med til at danne det grønne billede i kommunen, fx langs vejforløb. 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.

Strategien for træer omfatter træer langs vandløb, på naturarealer, i de grønne områder, skove og strandparker, ved idrætsanlæg, skoler og daginstitutioner, og på kommunale arealer i øvrigt (stier og veje). Derudover gælder strategien også for de træer, som er beskyttet af en lokalplan.

Mål for træer

Byrådets mål for træer 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 strategi for træer

Byrådets strategi for træer (træpolitik) er overført uændret til denne kommuneplan. Dog er temaet delt op, så det dels fremgår under tema om byer & boliger og dels under tema om natur, vand & land. Det er de samme retningslinjer begge steder.

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 oprindeligt fra Byrådets 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.

Solrød Kommune har siden 2017 været igang med registrering af træer og større beplantninger på offentlige arealer, 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 udtynding, beskæring, fornyelse, foryngelse m.m.

Det er hensigten, at ovenstående registreringer skal danne udgangspunkt for et detaljeret overblik over de træer og træplantninger, denne træpolitik skal være med til at bevare, pleje og forny.

Strategien (træpolitikken) gælder også for træer i byområder - [se eventuelt delemnet om det grønne i byerne \(under tema om byer & boliger\)](#).

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

Retningslinjer for træer i landområdet (strategi for træer)

Herunder kan du se de retningslinjerne for træer i kommunen. Redegørelser er enten at finde under de enkelte retningslinjer eller til sidst i listen herunder.

Fældning af et eller flere træer (RL 4.10.1)

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, hegnslov 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.

Genplantning

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 RL 4.10.1

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 jævnlige, 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.

Denne retningslinje er enslydende med RL 1.2.4, som er at finde under [retningslinjer for det grønne i byerne](#).

Beskæring af et eller flere træer (RL 4.10.2)

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 dets værdi.
- Det er omkostningstungt at beskære træer, hvorfor det bør både planlægges, herunder prioriteres nøje.

Redegørelse til RL 4.10.2

Denne retningslinje er enslydende med RL 1.2.5, som er at finde under [retningslinjer for det grønne i byerne](#).

Tilladelse til private til fældning eller beskæring (RL 4.10.3)

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.

Redegørelse til RL 4.10.3

Denne retningslinje er enslydende med RL 1.2.6, som er at finde under [retningslinjer for det grønne i byerne](#).

Beskadigelse, hærværk eller selvtægt (RL 4.10.4)

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 til RL 4.10.4

Denne retningslinje er enslydende med RL 1.2.7, som er at finde under [retningslinjer for det grønne i byerne](#).

Generel 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.

Trafik & mobilitet

Trafik & mobilitet 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.

Derudover indeholder [Solrød Klimaplan 2050](#) også en række forslag til klimaindsatser for de kommende år, som relaterer sig til transport og dermed trafik & mobilitet. Det er indsatser som fx at understøtte omstillingen til elbiler, elbusser mv. ved bl.a. at etablere ladeinfrastruktur. Det kan også være at understøtte alternativer til bilen og muligheden for at ændre vores 'normale' mobilitetsformer - fx ved at fremme kollektiv trafik, cyklisme, delebiler mv. og ved at bruge byplanlægningen til at understøtte oprettelsen af borgerfællesskaber, decentrale kontor-fællesskaber mv.

Mål for trafik & mobilitet

- 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 kommunecentrene.
- 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.
- Der skal samarbejdes med nabokommunerne om muligheden for en supercykelsti på Roskilde/Køge ruten.

- Den kollektive trafik skal fremmes som alternativ til privatbilismen.
- Brugen af kollektiv trafik skal tænkes ind i bystrukturen, fx ved planlægning af nye bydele.
- Solrød Kommune ønsker at fremme cykel- og gangtrafik, og at gøre cykel og gang til de foretrukne transportformer til ture under 5 km.

Redegørelse for mål for trafik & mobilitet

Målene (med den tilhørende redegørelse herunder) er stort set overført uændret fra [Solrød Kommuneplan 2021](#). Dog er der tilføjet fire nye mål, dels fra Byrådets budgetaftale 2022 (det fjerde sidste om supercykelsti) og dels fra indsatsmål for transport i [Solrød Klimaplan 2050](#) (de tre sidste).

Supercykelstiforbindelsen er også fremhævet i Byrådets seneste budgetaftale for 2025-2028.

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 bæredygtig, 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 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#), at tema om trafik skulle genvedtages for en ny 4-årig periode i kommuneplanen med en tilføjelse om muligheden for etablering af en ny supercykelsti gennem kommunen, via Havdrup. Således er temaet udelukkende opdateret ift. dette udlæg samt en tidligere reservation til en mulig omfartsvej syd om Gl. Havdrup er fjernet, da der ikke længere er et lokalt ønske herom.

Trafikplanens afsnit 3 beskriver målsætning og virkemidler som skal forbedre trafiksikkerheden og øge borgernes tryghed i trafikken på de kommunale veje. [Se Trafikplan 2021-2025 her.](#)

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

Retningslinjer for trafik & mobilitet

Nedenstående retningslinjer gør rede for de krav planlægningen for trafik & mobilitet skal opfylde.

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

Reservation til transportkorridor (RL 5.1)

Den udlagte statslige reservation til transportkorridor skal respekteres, som vist på [retningslinjekort for reservationer til trafikanlæg](#).

Redegørelse for RL 5.1

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 strækingsanlæg 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.

Reservationer til nye trafikanlæg (RL 5.2)

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 ved Ll. Skensved.

Redegørelse for RL 5.2

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) og reservation til en eventuel fremtidig omfartsvej ved Ll. Skensved (Køge Kommune).

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.

Med denne kommuneplan udgår en tidligere lokal reservation til en mulig omfartsvej syd om Gl. Havdrup, da der ikke længere er et lokalt behov (efter omdannelsen af krydset ud til Roskildevej).

Omdannelse af terminaler og stationsområder (RL 5.3)

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 5.3

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 forbi passerende og bolig.

Se mere i [Helhedsplanen for Solrød](#) og [Helhedsplanen for Havdrup](#).

Planlægning for veje i Solrød Kommune (RL 5.4)

Vejnettet i Solrød Kommune består af overordnede veje (statsveje), kommuneveje (trafikveje) og lokalveje, som vist på [retningslinjekort for veje](#).

Derudover skal arealudlæg til eventuelt fremtidige nye trafikanlæg respekteres.

Redegørelse for RL 5.4

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 5.2 (her på siden) om fremtidige arealreservationer til trafik anlæg.

Planlægning for stier i Solrød Kommune (RL 5.5)

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 5.5

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 stinettet \(med både stier og stier ad vej\) fremgår af Trafikplan 2021-2025.](#)

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 stinettet (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. Dog er der, som noget nyt, indarbejdet en reservation til en eventuel fremtidig supercykelsti gennem kommunen via Havdrup by.

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 indføjnet 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. Kløverstikonceptet 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 eventuelt 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 5.6)

Ved udformning af veje og stier skal der tages hensyn til trafiksikkerhed for alle, trafikstøj, tilgængelighed og æstetisk udtryk.

Redegørelse for RL 5.6

Retningslinjen skal sikre, at udbygning og udformning af vej- og cykelstinet 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 vedligeholdt 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 5.7)

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 5.7

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.

Solrød Kommune er 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 de vejledende grænseværdier for støj her på Miljø- og Ligestillingsministeriets hjemmeside.](#)

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

Retningslinjer og udpegninger er stort set overført uændret fra Solrød Kommuneplan 2021. Dog er der fjernet en tidligere kommunal reservation til eventuel omfartsvej syd om Gl.

Havdrup samt tilføjet en potentiel linjeføring for en eventuel supercykelsti mellem Roskilde og Køge via Havdrup.

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. november 2024) fire buslinjer samt en natbus, en S-bane (linje A og E) og en lokaltogsforbindelse mellem Roskilde og Køge med station i Havdrup.

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.

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 2024

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 2024.

De fire temaer i Movias Mobilitetsplan 2024 er:

1. **Sammenhæng på tværs**

Rygraden i den kollektive transport på Sjælland og øerne skal optimeres løbende, så borgerne fortsat kan komme hurtigt og sikkert fra A til B. Vi forbedrer bustrafikken gennem prioritering af indsatsen med fokus på betjening og

fremkommelighed i R-nettet, såvel som optimering af knudepunkter, hvor forskellige mobilitetsformer mødes. Når tiltagene lykkes, kommer passagererne hurtigere frem, der kommer flere passagerer, og den kollektive transports økonomi forbedres.

Vi arbejder kontinuerligt for at få busserne på de største buslinjer hurtigere frem i og omkring København og i købstæderne, og i fællesskab udarbejder vi et forslag til, hvordan den kollektive bustransport kan styrkes i et scenarie med road pricing.

2. Nye mobilitetsløsninger på landet

I landområder, hvor bosætningen er spredt og afstandene store, har det altid været en udfordring at levere effektiv kollektiv transport. I dag består det kollektive tilbud af lokale og regionale busser såvel som flextrafik og plustur.

Vi samarbejder for at skabe nye, fleksible løsninger, så paletten af mobilitetstilbud udvides med samkørsel og nærbus, som er en ny service, der kombinerer flextrafikkens fleksibilitet med rutekørslens forudsigelighed.

3. Partnerskaber for flere kunder

Vi sætter fokus på nye samarbejder og partnerskaber med virksomheder og ungdomsuddannelser såvel som foreninger og turisterhverv.

Det kan bane vejen for at få flere kunder i den kollektive transport, når for eksempel virksomheder i samarbejde med kommuner og Movia finansierer busdrift. Flere passagerer i busserne er mere bæredygtigt, både økonomisk og klimamæssigt. For at nå ud til nye kunder i virksomhederne, på uddannelser og til fritidformål skal vi samarbejde med flere og på nye måder. Dermed får vi flere til at køre kollektivt både i og uden for myldretiden.

4. Fokus på klima og miljø

Den grønne omstilling af busserne er godt på vej og ligger foran de målsætninger, vi satte i 2016. Vi skærper målet for omstilling af busserne, fordi vi allerede i 2026 har opfyldt den del af den oprindelige målsætning, der drejede sig om nulemission.

Vi anlægger en tostreget tilgang i flextrafikken. Fra 2025 skal alle nye personbiler i flextrafikken være elbiler, og fra 2030 skal alle personbiler være emissionsfrie. Hvad angår de større flexbiler, er vi fortsat afhængige af udviklingen i markedet, men vi skubber på med forsøgsordninger og vil stille krav om, at nye, større flexbiler er emissionsfrie fra senest 2030. Når vi skal indkøbe nyt materiel til lokaltogsstrækningerne, vil de nye tog være eldrevne.

Movias indsatser

Med dette udgangspunkt har Movia forslag til 11 indsatser, der styrker den kollektive mobilitet i hele vores område:

Sammenhæng på tværs:

- Vi får R-busserne hurtigere frem
- Vi udbygger Fingerplanen med BRT
- Vi forbereder til roadpricing

Nye mobilitetsløsninger på landet:

- Nærbus – fleksibel offentlig transport
- Samkørsel skal være et mobilitetstilbud på tværs af kommunerne
- Fælles overblik over de mindre knudepunkter

Partnerskaber for flere kunder:

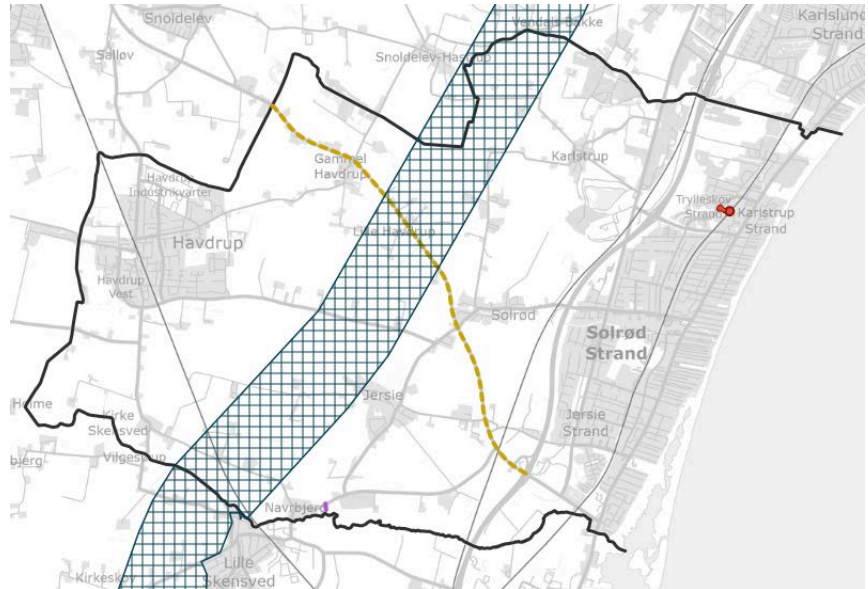
- Vi skaber forbindelse til turisme, kultur- og fritidsaktiviteter
- Vi samarbejder om bæredygtig pendling
- Vi synliggør og målretter mobilitetstilbud for unge







Fokus på klima og miljø:

- Vi omstiller til grøn transport
- Vi understøtter implementering af klimaplaner i kommunerne

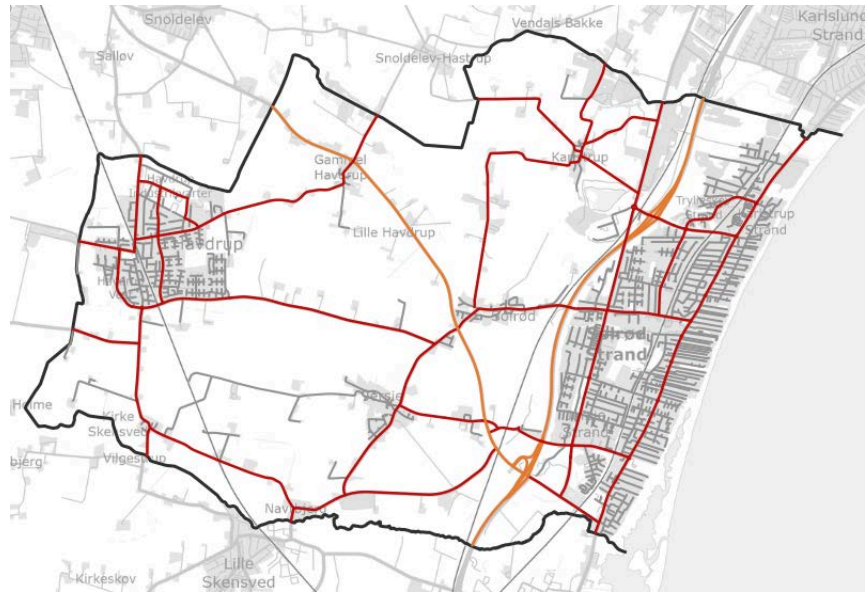
[Læs mere om Movias Mobilitetsplan her.](#)

Retningslinjekort for reservationer til trafik anlæg



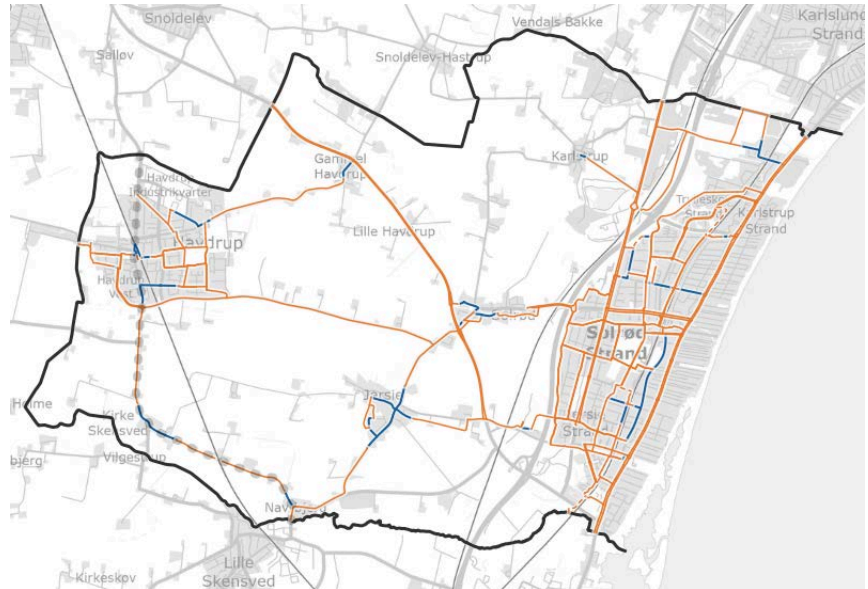
-  Transportkorridor
-  Udvidelse af vejanlæg til 2+1 vej
-  Eventuel fremtidig omfartsvej
-  Eventuel fremtidig stationsplads
-  Eventuel fremtidig S-togsstation
-  Kommunegrænse






Retningslinjekort for veje



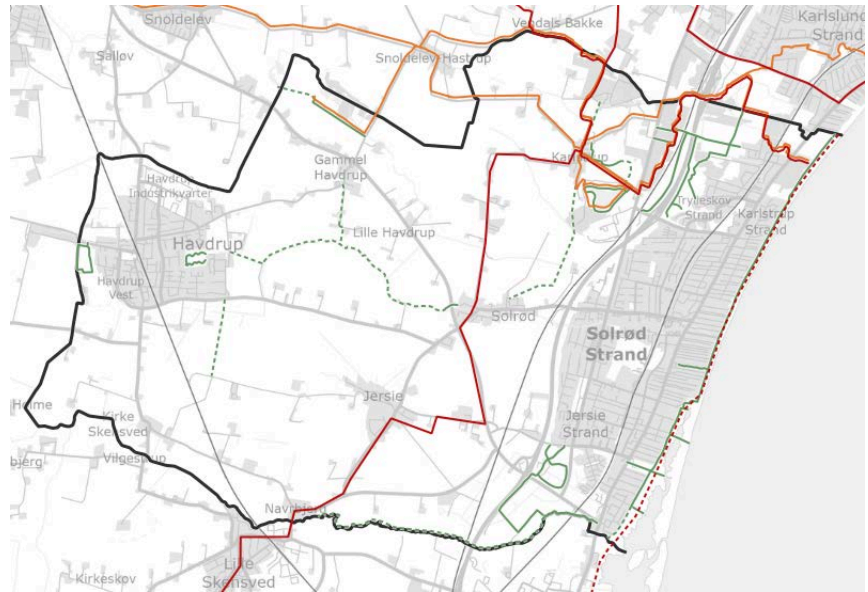
-  Statsvej
-  Kommunevej
-  Lokalvej
-  Kommunegrænse







Retningslinjekort for transportstier (cykelstier)



-  Reservation til evt. Supercykelsti
-  Eventuel fremtidig stiforbindelse
-  Offentlig sti
-  Stinetværk ad 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 med støjkonsekvensområde fra Roskilde Lufthavn, Tune



-  Område med særlige restriktioner ved CPH Roskilde
-  Støjkonsekvensområde > 60 dB
-  Støjkonsekvensområde 55 - 60 dB
-  Støjkonsekvensområde 50 - 55 dB

Rammer for lokalplanlægning

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. Nye lokalplaner skal overholde rammerne for det pågældende område, men behøver ikke at udnytte rammernes muligheder fuldt ud.

[Find rammer for de enkelte områder her.](#)

Antenner og master

Antenner:

For individuelle parabolantener 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 parabolantenner

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.

Fleksibilitet og multifunktionalitet

Ved planlægning for ny bebyggelse til offentlige og/eller erhvervsmæssige formål, skal lokalplanlægningen sikre blandede fysiske rammer med mulighed for flere eller skiftende formål – både bygninger, lokaler og udearealer.

Redegørelse for generel ramme om fleksibilitet og multifunktionalitet

Denne ramme er ny i Kommuneplan 2025.

[Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#) har blandt andet fokus på fællesskaber. Det er indarbejdet i kommuneplanen dels ved at sikre mulighed for etablering af bofællesskaber og fælleshuse/aktivitetshuse.

Derudover har strategien også fokus på fleksible rammer og multifunktionalitet som et redskab til at understøtte fællesskaber, fx ved at sikre blandede fysiske rammer med mulighed for flere eller skiftende formål – både bygninger, lokaler og udearealer. Det kan fx være at sikre mulighed for at en vuggestue også kan anvendes til andre formål efter lukketid, fx samlingssted/mødefaciliteter, eller omdannes/ombygges til andre formål, alt efter den demografiske udvikling.

Forbud mod spillehaller

Lokalplanlægningen skal forhindre etablering af spillehaller med gevinstgivende spilleautomater i Solrød Kommune.

Redegørelse for forbud mod spillehaller

Denne ramme er ny i Kommuneplan 2025.

Byrådet besluttede den 18. juni 2007 den nuværende politik for spillehaller i Solrød Kommune: Ikke flere spillehaller i Solrød Kommune ud over en eksisterende i Solrød Center.

Den 23. april 2012 besluttede Økonomi-, teknik- og miljøudvalget i forbindelse med en ændring af Spilleloven at fastholde kommunens politik om forbud mod spillehaller. Dette betød, at der ved fremtidige ansøgninger, som ikke allerede er omfattet af en lokalplan med forbud mod spillehaller, skal nedlægges et forbud efter Planlovens § 14 med henblik på at udarbejde en ny lokalplan med forbud mod spillehaller.

På baggrund af en konkret ansøgning om etablering af en spillehal i en ejendom besluttede Byrådet den 30. april 2018 at nedlægge et forbud mod anvendelsen efter Planlovens § 14. Samtidig besluttede Byrådet, at der skulle udarbejdes en ny temalokalplan for hele kommunen med forbud mod spillehaller. Det blev til [lokalplan 703.1 om forbud mod spillehaller](#). Lokalplanen aflyses i takt med at nye lokalplaner udarbejdes, hvori forbuddet skal fremgå.

Det er Spillemyndigheden (SKAT), der udsteder tilladelser til opstilling af gevinstgivende spilleautomater. Ved ansøgning om opstilling af spilleautomater er Solrød Kommune og Politiet høringsparter.

I henhold til Spilleloven ([lovbekendtgørelse nr. 1303 af 4. september 2020](#) med senere ændringer) kan Spillemyndigheden (SKAT) dog give tilladelse til opstilling og drift af op til 3 spilleautomater i en restaurant med alkoholbevilling.

Fællesskabsdannende funktioner

Ved planlægning for nye større boligområder (herunder også omdannelse af områder til boliger) skal der i lokalplanlægningen indarbejdes fællesskabsdannende funktioner, fx i form af mulighed for bofællesskaber, fælleshuse, aktivitetshuse, fælles funktioner, områder eller indretning, der fremmer fællesskaber.

Redegørelse for fællesskabsdannende funktioner

Denne generelle ramme er ny i kommuneplanen på baggrund af [Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#), som blandt andet fokuserede på "Fællesskaber, der binder sammen".

Fællesskaber kan have mange former og udtryk. I Solrød Kommune har vi mange fællesskaber, der binder os sammen. Byrådet ønsker, at flere bliver en del af et fællesskab, for fællesskaber er en nøgle til sammen at skabe det bedste sted at leve og bo. Byrådet ønsker desuden at have fokus på, hvordan vi kan skabe og videreudvikle gode, aktive fællesskaber og partnerskaber, hvor vi kan hjælpe og tage ansvar for hinanden – og hvor vi kan være sammen om Solrød Kommune.

Derfor skal vi fremadrettet planlægge for rammer, der kan understøtte fællesskaber i nærområdet - eller i et bredere perspektiv.

Grundvandsbeskyttelse

Der henvises til siden om [grundvand \(herunder grundvandsbeskyttelse\)](#) under tema om natur, vand & land samt RL 2.1.7 (om planlægning af erhverv i OSD-områder m.m.) under retningslinjer for erhverv.

Grøn omstilling og vedvarende energianlæg

I forbindelse med lokalplanlægning skal så vidt muligt indtænkes mulighed for etablering af vedvarende energi til en lokal grøn el- og varmforsyning. Det kan fx være ved at give mulighed for etablering af solcelleanlæg på tage.

Redegørelse for grøn omstilling og vedvarende energianlæg

Denne generelle ramme er ny i Kommuneplan 2025 og udspringer af kommuneplanens delemne om [vedvarende energianlæg \(VE\)](#) under tema om natur, vand & land og målsætninger og indsatser i [Solrød Klimaplan 2050](#).

Klimatilpasning og biodiversitet

I forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner og større projekter skal der indtænkes lokal afledning af regnvand. [Se også RL 1.2.2 om LAR-anlæg under "Det grønne i byerne" i tema om byer & boliger.](#)

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. Herunder også om der kan

opnås en forbedring af naturindholdet - se RL 1.2.1 om biodiversitet i byområderne under "Det grønne i byerne" i tema om byer & boliger.

I lokalplanlægningen (nye lokalplaner) skal der desuden indarbejdes afløbskoefficienter for de pågældende områder i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan, ligesom bygherre skal udarbejde en vandhåndteringsplan for området.

Redegørelse for generel ramme om klimatilpasning

Denne ramme er opdateret og suppleret med nye bestemmelser (henvisninger til to nye retningslinjer om henholdsvis LAR-anlæg og biodiversitet) i denne kommuneplan.

Indholdet er hentet fra [retningslinjer for klimatilpasning](#) under tema om klima og bæredygtighed.

Derudover er retningslinjen suppleret med et nyt krav om at bygherre skal udarbejde en vandhåndteringsplan i forbindelse med ny lokalplanlægning for et område. Dette krav er indført efter Planlovens §§ 13, stk. 3, punkt 2 (om teknisk bistand).

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 (landområdet) henvises til [retningslinjer for vedvarende energianlæg \(VE\)](#) og [retningslinjer for byggeri og anlæg i landzone](#), begge under tema om natur, vand & land.

Offentlige forsyningsanlæg, trafik anlæg 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). Herunder også om der kan opnås en forbedring af naturindholdet - se RL 1.2.1 om biodiversitet i byområderne under "Det grønne i byerne" i tema om byer & boliger.

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 bænk (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

Denne ramme blev opdateret ved revisionen af kommuneplanen i 2021. For nye større boligområder blev tilføjet krav om etablering af større sammenhængende rekreative grønne arealer i et passende omfang (i forhold til områdets størrelse).

[Se RL 1.1.3 \(om boligområder og grønne friarealer\) under retningslinjer for udvikling af byer & boliger.](#)

Derudover er rammen suppleret med henvisning til ny retningslinje om biodiversitet i Kommuneplan 2025.

Parkeringspladser

Der skal inden for hvert enkeltområde og eventuelle veje, der afgrænser området udlægges areal til mindst:

- 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal,
- 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 [ladestanderbekendtgørelsen](#) overholdes ift. krav om etablering/forberedelse til el-ladestandere.

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.

Vej og stibetjening

Lokalplaner skal sikre, at større offentlige trafik anlæg (herunder stier) kan gennemføres.

[Se retningslinjer for trafik & mobilitet 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.

Der kan kun udarbejdes tillæg til en vedtaget kommuneplan. Se oversigt over [tillæg til den gældende Kommuneplan 2021 her](#), og når Kommuneplan 2025 er vedtaget, vil tillæg til denne være at finde [her](#).

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. Lokalplaner nummereres efter rammenummer, efterfulgt af et punktum og et fortløbende nummer inden for det pågældende rammeområde.

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.

Byrådet sender nu forslag til Kommuneplan 2025 i høring

Byrådet besluttede den 29. januar 2025 at sende Forslag til Solrød Kommuneplan 2025 i høring i perioden fra den 6. februar til og med den 8. april 2025.

I høringsperioden kan du komme med din mening (høringssvar) - [læs mere og se hvordan her](#).

Efterfølgende vil høringssvarene blive offentliggjort i forbindelse med Byrådets endelige behandling af kommuneplanen (vedtagelsen).

Solrød Kommuneplan 2025 er digital, så den kan tilgås her [på denne portal \(hjemmeside\)](#).

Afgørelse om miljøvurdering

Samtidig offentliggøres Byrådets beslutning om, at kommuneplanforslaget ikke skal miljøvurderes.

Denne afgørelse kan påklages senest 4 uger efter offentliggørelsen, dvs. **senest den 6. marts 2025**.

[Læs mere om miljøforhold i kommuneplanforslaget her](#).

Klagevejledning

Du kan klage over en kommuneplan, efter planen er vedtaget, og du kan klage over retlige spørgsmål, fx hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra den dato den vedtagne plan er offentliggjort.

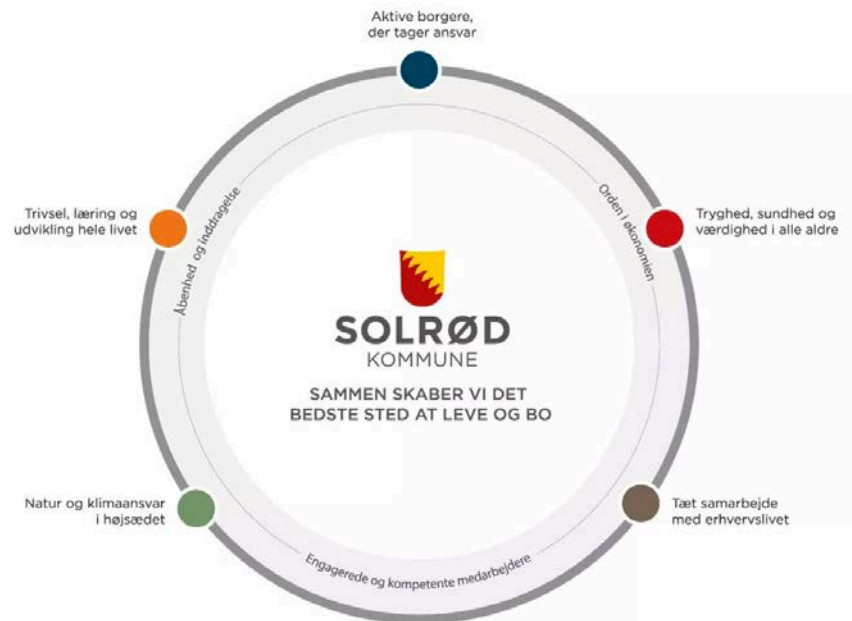
Du skal klage via Klageportalen, der findes på <https://naevneneshus.dk/>. Klagen sendes gennem Klageportalen til

den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Læs mere om klagevejledning [her](#).

Vejen frem til Kommuneplan 2025

"Sammen skaber vi det bedste sted at leve og bo" er Byrådets vision for Solrød Kommune.



Med [Planstrategi 2023](#) lagde Byrådet op til de næste skridt frem mod visionen, idet planstrategien udgør strategien for, hvad Byrådet ønsker at lægge vægt på, når vi arbejder med kommunens fremtidige udvikling.

Det har været vigtigt for Byrådet, at borgerne blev inddraget i arbejdet med både planstrategien og det nye kommuneplanforslag. Det har derfor været muligt for alle at bidrage med tanker og idéer til planstrategien, før den blev formuleret. Byrådet arbejdede efterfølgende videre med idéerne, som på den måde har dannet grundlag for de temaer, Byrådet har valgt i planstrategien.

Planstrategi 2023 er en visionær strategi, men den får først værdi, når den bliver ført ud i livet. Den del af strategien, som vedrører den fysiske planlægning af kommunen, er ført over i dette kommuneplanforslag.

Derudover vil Byrådet og udvalgene løbende arbejde med at omsætte temaerne fra planstrategien via politikker, strategier og andre indsatser. Hensigten er, at vi sammen skaber det bedste sted at leve og bo!

Planstrategiens retning for revision af kommuneplanen

Planstrategien lagde op til en delvis revision af kommuneplanen ud fra følgende overordnede emner:

Boliger til alle livets faser

Strategiens fokus på boliger for alle indgår allerede i kommuneplanen, da Byrådets Boligpolitik fra 2019 blev indarbejdet ved sidste revision. Men næste kommuneplan vil fortsat have fokus på at sikre mulighed for at etablere flere mindre boliger med en central beliggenhed i forhold til indkøbsmuligheder, kollektiv transport og et aktivt fritidsliv med motion og bevægelse.

Mindre boliger med en central placering, fx ved Solrød Center, vil kunne imødekomme et stigende behov i kommunen for senioregnede boliger, boliger til unge (også dem med særlige behov) og boliger til enlige.

Behovene skal ses i forlængelse af den forventede befolkningsudvikling med en relativ stor vækst i de ældste aldersgrupper de næste 10 år – Vi bliver flere og lever længere. Det skal vores planlægning også tage højde for.

Derudover forventes muligheden for eventuel etablering af et (fri)plejehjem i tilknytning til Havdrup indarbejdet i kommuneplanen, lige som den kommende Helhedsplan for Havdrup By kan få betydning for kommuneplanrevisionen.

Rammer for fællesskaber og fleksibilitet

Strategiens fokus på fællesskaber forventes implementeret i kommuneplanen ved at sikre muligheder for etablering af bofællesskaber og fælleshus/aktivitetshus, fx i Havdrup. Der er også ønske om at muliggøre en klimalandsby/økolandsby, som et eksperimenterende fællesskab.

Derudover har strategien også fokus på fleksible rammer og multifunktionalitet som et redskab til at understøtte fællesskaber, fx ved at sikre blandede fysiske rammer med mulighed for flere eller skiftende formål – både bygninger, lokaler og udearealer. Det kan fx være at sikre mulighed for at en vuggestue også kan anvendes til andre formål efter lukketid, fx samlingssted/mødefaciliteter, eller omdannes/ombygges til andre formål, alt efter den demografiske udvikling.

Der er generelt fokus på at sikre gode rammer for borgere i alle aldre – også dem med særlige behov.

Sundhedsfremme i fokus

Strategiens fokus på at være tæt på borgerne handler om at sikre mulighed for etablering af borgernære og decentrale sundhedsfunktioner, fx er der ønske om at skabe mulighed for

eventuel etablering af en slags sundhedshus i Havdrup med borgernære sundhedstilbud, eventuelt i forbindelse med et plejehjem, som der også forventes indarbejdet mulighed for.

Samtidig forventes også fortsat at sikres mulighed for etablering af faciliteter, som understøtter og opfordrer til bevægelse – især ud fra et ønske om en forebyggende indsats for at bremse udviklingen i det stigende antal livsstilssygdomme som følge af, at vi bevæger os mindre. Kommuneplanen forventes også fortsat at sikre mulighed for etablering af cykelstiforbindelse på Roskilde-Køge ruten via Havdrup til et samlet forløb som supercykelsti.

Naturen, det rekreative og klimaansvar

Muligheden for øget biodiversitet i både by- og landområdet forventes indarbejdet i planlægningen fremover, fx ved krav om biodiversitet i vores lokalplaner. Der er også ønsker om flere grønne områder i byerne, mere skov og natur i kommunen samt bedre mulighed for at opholde sig i og benytte rekreative områder, herunder også adgangen til naturen og mulighed for flere aktiviteter i naturen. Vi bliver flere om at dele arealerne, og vi har kun det areal, vi står og går på.

Derfor er det vigtigt at samtænke funktioner og dermed opnå merværdi ved fremtidige projekter. Det handler også om at balancere to ofte modsatte ønsker for naturen; benyttelse kontra beskyttelse.

Strategiens fokus på klimaansvar (se Den Grønne Dagsorden) forventes implementeret i kommuneplanen i det omfang, at Klimaplanens indsatser kan omsættes via konkrete forslag til projekter.

Der er fx ønske om at undersøge mulighed for etablering af større arealer til solcelleanlæg i kommunen. Tilsvarende kan også arealudpegninger som følge af omstillingen til vedvarende energi komme i spil, hvis der er konkrete forslag til projekter.

Udviklingsmuligheder for erhverv

Strategiens fokus på fremtidens erhverv, som også hænger tæt sammen med vækst og udvikling i kommunen set som helhed, forventes implementeret i kommuneplanen ved at der skal sikres større rammer for erhverv, fx i form af mulighed for arbejdsfællesskaber (fx kontor-fællesskaber) 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. Dette arbejder afhænger dog af en afklaring på, hvilke erhverv vi som kommune især ønsker at understøtte?

Tilsvarende forventes strategiens fokus på udvikling af bymidten Solrød Center implementeret i kommuneplanen ved fortsat at åbne op for muligheden for at omdanne

stationspladsen (busholdepladsen) i Solrød Center. Pt. afventes resultatet af en proces omkring et samlet projekt for byudvikling af arealerne i Solrød Center (jf. Byrådets budgetaftale 2023). Derudover forventes kommuneplanen at forholde sig til, om der skal sikres mulighed for endnu større butiksenheder i Solrød Center, blandt andet på baggrund af en opdateret detailhandelsanalyse.

Byrådet har også et ønske om at undersøge muligheden for byudvikling af arealet øst for Jersie Station (parkeringspladsen), fx med dagligvarebutik, boliger og parkeringspladser.

Klimaplanens indsatser

- **Energi**

Udfase naturgas og olie i varmforsyningen.

Etablere vedvarende energi til en lokal grøn el og varmforsyning.

- **Transport**

Understøtte omstillingen til elbiler, elbusser mv. ved bl.a. at etablere ladeinfrastruktur.

Understøtte alternativerne til bilen og mulighederne for ændre vores 'normale' mobilitetsformer. Fx ved at fremme kollektiv trafik, cyklisme, delebiler mv. og ved at bruge byplanlægningen til at understøtte oprettelsen af borgerfællesskaber, decentrale kontorfællesskaber mv.

- **Landbrug og arealanvendelse**

Udtage landbrugsjord og etablere vådområder, skov og vild natur (Vand- og naturprojekt Solrød Bæk).

- **Cirkulær økonomi**

Minimere affald til forbrænding, recirkulere og genbruge byggematerialer og reducere metanudledningen fra organisk affald.

- **Klimaansvar og forbrug**

Øge vores fælles viden, motivation og politiske handlemuligheder for at ændre vores egne vaner og for at omstille vores lokalsamfund.

- **Kommunen som virksomhed**

Udfase naturgas til de kommunale bygninger, bygge og renovere bæredygtigt, etablere solceller på kommunale ejendomme, udfase kommunens fossile køretøjer og foretage flere grønne og bæredygtige indkøb.

- **Klimatilpasning**

Tilpasse os til oversvømmelser fra stormflod og stigende havvandsstand ved at sikre vores kyststrækning m.m.

Inddragelse og proces

Byrådet skal udarbejde en strategi i 1. halvdel af hver valgperiode. Af denne strategi skal det fremgå, i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres. Kommuneplanen skal efterfølgende revideres i 2. halvdel af valgperioden.



Figuren herover viser den forventede proces frem mod den nye kommuneplan, som skal vedtages inden udgangen af 2025.

Planstrategien

Før Byrådet tog stilling til, hvilke emner planstrategien skulle fokusere på, inviterede Byrådet borgerne til at komme med idéer og input til processen og indholdet i foråret 2023. Dette skete via Solsiden, som er Solrød Kommunes platform for digital borgerinddragelse. Herefter arbejdede Byrådet videre med strategien, blandt andet ud fra bidragene fra Solsiden, indtil et udkast til strategien tog form.

Forslag til Planstrategi 2023 var i høring i perioden fra den 29. juni til den 31. august 2023. Høringen fungerede samtidig som forudgående indkaldelse af idéer og forslag forud for den kommende kommuneplanrevision, som forventes gennemført inden udgangen af 2025.

I høringsperioden indkom 29 høringssvar med bemærkninger og forslag til planstrategiforslaget. De indkomne høringssvar gav ikke anledning til ændringer i strategien, men alle bidrag blev bragt videre til Byrådet, som kunne beslutte, om der skulle arbejdes videre med dem i kommuneplanen, politikker, strategier og andre indsatser.

Kommuneplanforslaget

Efter Byrådets vedtagelse af planstrategien blev arbejdet med kommuneplanrevisionen sat i gang. Her besluttede Byrådet, at der inden de politiske drøftelser skulle igangsættes en struktureret dialog med borgerne om Solrød Kommunes særlige kendetegn og værdier, samt om principperne for den fremtidige udvikling af kommunen, herunder hvad der er værd at værne om, og hvad der skal udvikles. Dialogen skulle tage udgangspunkt i planstrategiens emner.

På denne baggrund blev der afholdt to borgerworkshops for at få borgernes input til henholdsvis værdier og kendetegn samt den fremtidige udvikling.

Byrådet deltog i begge borgerworkshops og har efterfølgende haft en række drøftelser med fokus på at samle op på de to

borgerworkshops og at give pejling på, hvad der skulle arbejdes videre med i det nye kommuneplanforslag.

Se mere om Byrådets behandling af kommuneplanen

2025

- [Se hvordan Byrådet behandlede udkastet til kommuneplanforslaget inden den offentlige høring i referatet fra byrådsmødet den 29. januar 2025, punkt 8.](#)

2024

- [Se Byrådets orientering om status på kommuneplanrevisionen og de afholdte borgerworkshops her i referat fra byrådsmøde den 28. august 2024, punkt 149.](#)
- [Se Byrådets beslutning om proces for kommuneplanrevisionen her i referat fra byrådsmøde den 28. februar 2024, punkt 33.](#)

2023

- [Se hvordan Byrådet behandlede oplægget til kommuneplanrevisionen \(Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden\) samt de indkomne hørings svar til oplægget i referatet fra byrådsmødet den 20. december 2023, punkt 251.](#)

Hvad består kommuneplanen af?

Solrød Kommuneplan 2025 består af fem temaer, som hver især består af henholdsvis mål og retningslinjer:

- [Tema om by & boliger](#)
- [Tema om erhverv & detailhandel](#)
- [Tema om klima & bæredygtighed](#)
- [Tema om natur, vand & land](#)
- [Tema om trafik & mobilitet](#)

Derudover indeholder Solrød Kommuneplan 2025 rammer for lokalplanlægningen. [Se rammerne her.](#)

[Du kan også læse mere om hvad en kommuneplan er her.](#)

Hvis der kommer ændringer til kommuneplanen (først efter vedtagelsen), inden næste kommuneplanrevision, vil disse ske som tillæg til kommuneplanen. [Disse tillæg vil være at finde her i kommuneplanen.](#)

Nyt i kommuneplanen & læsevejledning

Her kan du få en introduktion til kommuneplanforslaget og et overblik over de væsentligste ændringer, der lægges op til i forhold til den gældende kommuneplan fra 2021.

På denne måde behøver du ikke læse hele kommuneplanforslaget igennem fra ende til anden, men du kan få et hurtigt overblik i denne læsevejledning til kommuneplanforslaget.

De ændringer, der er foretaget i denne kommuneplan er sket ud fra enten nye krav fra statslig side (fx lovændringer), opdateringer på baggrund af vedtagne planer/politikker siden sidst (fx Klimaplan 2050, Helhedsplan for Havdrup By mv.) eller på baggrund af de drøftelser Byrådet har haft ud fra planstrategiens emner og input fra borgerne på to borgerworkshops, hvor emner som erhvervsliv, detailhandel, byliv samt udvikling af byområder og landområdet blev drøftet.

Du har også mulighed for at søge i kortet eller på en specifik adresse og se, hvilke udpegninger der berører ejendommen/området.

God fornøjelse.

Kommuneplanens opbygning

Kommuneplanen består af tre dele, som omfatter 1) hovedstrukturen med kommuneplanens temaer, 2) Rammer for lokalplanlægningen og 3) Redegørelse for kommuneplanens forudsætninger:

Kommuneplanens temaer

Solrød Kommuneplan 2025 indeholder fem temaer, som indeholder en række mål for udviklingen og arealanvendelsen for det pågældende tema, efterfulgt af en række retningslinjer for planlægningen af den fremtidige arealanvendelse i kommunen. Retningslinjerne ledsages ofte af arealudpegninger (kort).

De fem temaer i Kommuneplan 2025 er:

- [Byer & boliger](#)
- [Erhverv & detailhandel](#)
- [Klima & bæredygtighed](#)

- [Natur, vand & land \(landområdet\)](#)
- [Trafik & mobilitet](#)

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplanen indeholder også et særskilt afsnit om [rammerne for lokalplanernes indhold](#) for de enkelte dele af kommunen (rammeområderne), herunder også de generelle rammer, som gælder for alle kommunens rammeområder. Rammerne er relevante, når der skal udarbejdes nye lokalplaner, og de er justerede i forhold til de ændringer, der er lavet i kommuneplanen.

Redegørelsen

Derudover består kommuneplanen også af en redegørelsesdel, som handler om forudsætningerne for planen. Redegørelsen er at finde spredt ud over kommuneplanen – dels i de enkelte temaer/delemner, hvor de er tilknyttet de fastlagte målsætninger og/eller retningslinjer, dels under de [generelle rammer](#) for lokalplanlægning og dels som et [særskilt afsnit i kommuneplanen om lovgivning og baggrundsmateriale](#).

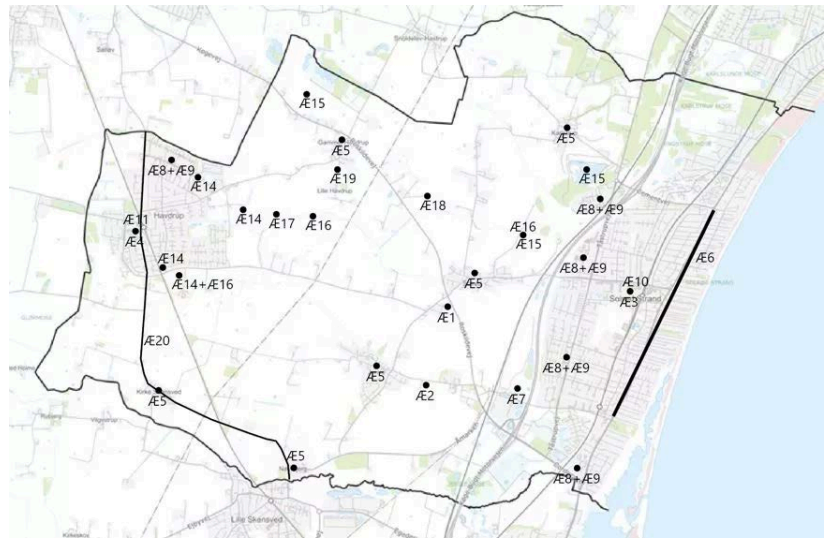
Langsigtet planlægning

Kommuneplanen gælder for en 12-årig periode, men skal ifølge lovgivningen op til enten en hel eller delvis revision hvert fjerde år (kommuneplanrevision). Hvis der er ønske om at ændre i kommuneplanen imellem revisionerne, kan dette ske med et tillæg til kommuneplanen. Tillæg skal behandles to gange af Byrådet, lige som kommuneplanen og lokalplaner – én gang som forslag og igen når planen skal vedtages.

[Tillæg vil blive tilgængelige efterhånden som de udarbejdes her på siden.](#)

Ændringer i retningslinjer og udpegninger (kort)

På kortet herunder er de væsentlige ændringer markeret med et bogstav og et nr., fx Æ1 (for Ændring nr. 1):



Kortet viser, hvor der er lagt op til væsentlige ændringer i kommuneplanforslaget.

Æ1	Nyt perspektivareal til boliger udpeges ved Lodden.	Æ11	Ændring i detailhandelsramme for Havdrup Bymidte.
Æ2	Tidligere perspektivareal til boliger udgår.	Æ14	Ændringer i udpegninger til planlagte mindre decentrale energiproduktions- og distributionsanlæg.
Æ3	Ny strategi for levende bymidte i Solrød .	Æ15	Ændringer i udpegninger for bevaringsværdigt landskab.
Æ4	Ny Strategi for levende bymidte i Havdrup.	Æ16	Ændringer i udpegninger for Grønt Danmarkskort.
Æ5	Justering af afgrænsning af landsbyer.	Æ17	Ny ønsket skovrejsning ved Solrød Bæk.
Æ6	Mulighed for kunderelaterede serviceerhverv langs Strandvejen.	Æ18	En tidligere vindmølle udgår, da den er nedlagt.
Æ7	Mulighed for understøttende delfunktioner i Solrød Erhvervskile.	Æ19	Tidligere reservation til omfartsvej ved Gl. Havdrup udgår.

Æ8	Mulighed for dark stores og webshops i erhvervsområder.	Æ20	Reservation til eventuel ny supercykelsti er indarbejdet.
Æ9	Mulighed for kontor- og arbejdsfællesskaber i erhvervsområder.	Æ12	Ændring i detailhandelsramme og afgrænsning af Jersie Lokalcenter.
Æ10	Ændring i detailhandelsramme for Solrød Bymidte.	Æ13	Ændring i detailhandelsramme for Trylleskov Strand Lokalcenter.

Ændringer i rammer for lokalplanlægning

Afsnittet med rammerne for lokalplanlægning er udgangspunktet for udarbejdelse af nye lokalplaner. Lokalplanerne må ikke overskride bestemmelserne i den enkelte ramme, men kan godt mere restriktive end rammen. Et eksempel herpå kan være, at rammen giver mulighed for op til to etager, men lokalplanen fastsætter det maksimale etageantal lavere, fx til én etage.

Ud over rammerne for de enkelte områder i kommunen, som pt. kan lokalplanlægges (eller er lokalplanlagt), indeholder kommuneplanen og en række [generelle rammer](#), som gør sig gældende for alle rammeområderne.

De enkelte rammeområder er inddelt i fem grupper, henholdsvis landsbyerne og følgende ejerlaug i kommunen: Havdrup, Solrød, Jersie og Karlstrup.

[Se de enkelte rammeområder her.](#)

Rammerne er i udgangspunktet ikke væsentlige at gennemlæse fra ende til anden, da de gerne skulle omsætte hovedpunkterne fra kommuneplanens temaer til minimumskrav i planlægningen for de enkelte lokale områder i kommunen.

Ændringer i de generelle rammer

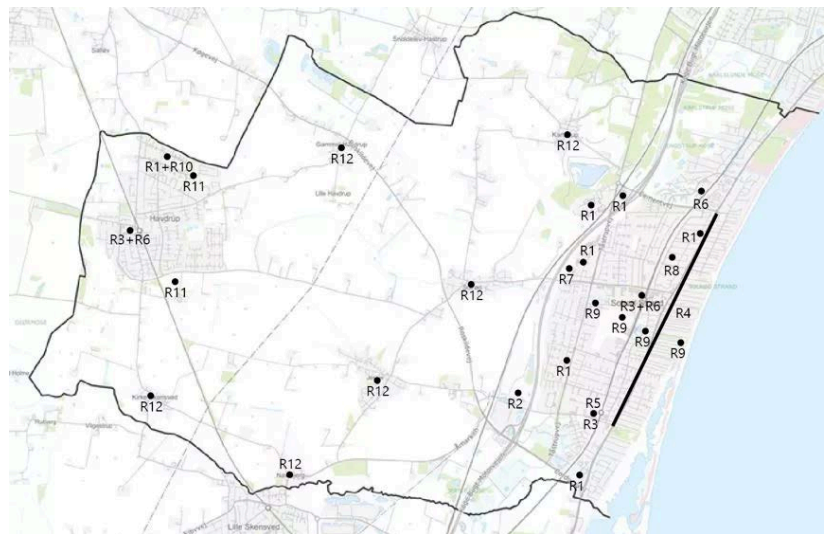
I [de generelle rammer](#) er der foretaget følgende ændringer:

- Ny generel ramme om fleksibilitet og multifunktionalitet ved planlægning for ny bebyggelse til offentlige og/eller erhvervsmæssige formål.
- Ny generel ramme om forbud mod spillehaller jf. kommunens politik på området.

- Ny generel ramme om fællesskabsdannende funktioner ved planlægning for nye større boligområder.
- Ny generel ramme om grøn omstilling og vedvarende energianlæg, herunder solcelleanlæg på tage.
- Den generelle ramme om klimatilpasning er suppleret med henvisning til den nye retningslinje om biodiversitet i byområder, RL 1.2.1.
- Den generelle ramme for opholds- og friarealer er suppleret med en henvisning den nye retningslinje om biodiversitet i byområder.

Ændringer i de enkelte rammeområder

På kortet herunder er de væsentligst ændringer i de enkelte rammeområder angivet som enten punkter eller linjer med en nummerering, som er efterfølgende er uddybet i listen længere nede.



Kortet viser, hvor i kommunen der er lagt op til ændringer i rammer.

Liste over ændringer i de enkelte rammer:

Ændring:

Berørte rammer:

<p>R1. Udvidede anvendelsesmuligheder i erhvervsområder, med fx kontorfællesskaber, dark stores, webshops og hotelvirksomhed og forøgelse af bebyggelsesprocent i erhvervsområder, men med en maksimal bebyggelsesgrad (fodaftryk).</p>	<p>222 A (ikke øget %), 222 B (% øget fra 50 til 60), 315 B (ikke øget %), 323 og 323 A (% øget fra 60 til 65, men grad på 60), 416 B (ikke øget %), 608 A (% øget fra 50-60) og 608 B (% øget fra 30 til 40).</p>
<p>R2. Mulighed for understøttende delfunktioner i Solrød Erhvervskile, fx elladestanderstation for lastbiler, der har deres gang i området.</p>	<p>419</p>
<p>R3. Ændring i anvendelsesmuligheder i centerområder, fx suppleret med ny mulighed for kontorfællesskaber og forbud mod dark stores og webshops uden kundeadgang. Desuden krav om at stueetager i centre er forbehold butikker, kunderelaterede erhverv og funktioner, og henvisning til de nye strategier for levende bymidter (i bymidterne).</p>	<p>207, 301, 301 A, 302 og 403 A.</p>
<p>R4. Ny mulighed for kunderelaterede serviceerhverv langs en del af strandvejs-strækningen (uden for bymidten hvor det allerede er muligt), fra Cementvej i nord til Parkvej i syd.</p>	<p>315, 316, 317, 411 og 412.</p>
<p>R5. Reduktion i maksimalt etageareal til butikformål i Jersie Lokalcenter og i afgrænsning af centerområdet.</p>	<p>403 A</p>
<p>R6. Reduktion i maksimalt etageareal til butikformål i bymidter og Trylleskov Strand Lokalcenter</p>	<p>207, 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A, 316 D, 317 A og 603.</p>
<p>R7. Udvidet anvendelsesmulighed for Solrød Gamle Skole, fx til erhverv</p>	<p>305</p>

R8. Mulighed for tæt-lav boligbebyggelse udgår	315
R9. Mulighed for afværgeforanstaltninger ved oversvømmelse suppleret med eventuel omlægning af Solrød Bæk	303, 306, 307, 316 A, 316 B, 317 og 322.
R10. Mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varer, fx byggemarked el.lign.	222 B
R11. Mulighed for supplerende anvendelse til kollektive energiforsynings- eller energidistributionsanlæg	225 B og 209 (udgår i ramme 204).
R12. Rammerne for landsbyerne er justeret, fx er det maksimale antal nye boliger fjernet (på nær i Gl. Havdrup) med henvisning til at udvikling skal ske af lokal karakter (jf. den statslige Fingerplan), anvendelserne justeret og nogle steder udvidet, fx med kulturelle institutioner, publikumsorienteret serviceerhverv og let industri og håndværk (i Solrød Landsby).	192, 192 A, 391 A, 391 B, 391 D, 391 E, 391 F, 391 G, 392, 394, 492, 591, 595 og 693.

Opdatering af redegørelser

Til sidst i kommuneplanen finder du et [supplerende redegørelsesafsnit](#), hvor du kan læse hvad en kommuneplan er, og du kan finde [et samlet overblik over lovgivning og andet baggrundsmateriale](#), der ligger til grund for kommuneplanen.

Derudover er der foretaget en række mindre ændringer og redaktionelle rettelser i planen, primært i redegørelser.

Miljøscreening af kommuneplanen

Solrød Kommune har gennemført en miljøscreening af Forslag til Solrød Kommuneplan 2025 for at kunne tage stilling til, om der er 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. Solrød Kommune skal derfor gennemføre en miljøscreening af Forslag til Solrød Kommuneplan 2025 jf. § 8, stk. 1-2 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" ([LBK nr. 1608 af 9. december 2024](#)) for at kunne tage stilling til, om der er behov for at foretage en egentlig miljøvurdering af kommuneplanforslaget. Screeningen gennemføres på grundlag af emnerne i lovens bilag 4, samt for de ændringer, der lægges op til i forhold til Solrød Kommuneplan 2021, og som ikke er af redaktionel eller af mindre væsentlig karakter.

I Forslag til Solrød Kommuneplan 2025 er der foretaget rettelser af Solrød Kommuneplan 2021 med udgangspunkt i emner og forslag i [Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#). Der er dermed tale om en delvis revision af kommuneplanen.

Hvilke ændringer er vurderet?

De væsentligste ændringer, som er blevet vurderet, siden sidste kommuneplan er:

1. Ændringer for detailhandel

Afgrænsningen af Jersie lokalcenter reduceres, ligesom restrummeligheden til butiksmål reduceres i begge bymidter (Solrød og Havdrup) og i begge lokalcentre (Jersie og Trylleskov Strand).

2. Ændringer for erhverv

Den eksisterende ramme 419 for Solrød Erhvervskile konkretiseres med muligheden for at etablere understøttende delfunktioner i Solrød Erhvervskile, fx el-ladestation for el-lastbilerne i området (udlagt til transport- og logistikerhverv).

3. Ændringer i Grønt Danmarkskort (natur)

Eksisterende udpegninger er suppleret med arealer, svarende til det kommende Solrød Bæk vand- og naturprojekt samt nye naturområder siden sidste kommuneplan.

4. Ændringer i udpegninger til skovrejsning

Der udlægges nye arealer til ønsket skovrejsning (fx de dele af Solrød Bæk vand- og naturprojekt, hvor der forventes etableret ny skov), og en reduktion af udpegninger til skovrejsning uønsket for at give mulighed for etablering af mere skov i kommunen.

5. Ændringer i udpegninger til kulturmiljøer og kulturhistoriske værdier

De eksisterende udpegninger reduceres væsentligt (fx for at give plads til mere natur eller skov).

6. Ændringer i bevaringsværdige landskaber

Enkelte eksisterende udpegninger fjernes og nye områder tilføjes (Karlstrup Kalkgrav og grøn kile med gravhøjene nord for Solrød Landsby) med udgangspunkt i en ny landskabsanalyse, som er udarbejdet i 2024.

7. Ændringer under større tekniske anlæg

Her åbnes op for en proces om placering af anlæg for vedvarende energi i kommunen og retningslinjer for en række kriterier i forbindelse med vurdering af ansøgninger om anlæg. Der foretages ikke konkrete udpegninger, da dette forventes at vil skulle ske i forbindelse med konkrete projekter og udarbejdelse af nyt plangrundlag.

I denne miljøscreening har Solrød Kommune valgt at medtage punkterne 3, 4, 5 og 6, idet de øvrige punkter ikke vurderes at udgøre en ændring, der udløser behov for screening. For detailhandelsområdets vedkommende (punkt 1) drejer ændringerne sig om at de eksisterende muligheder reduceres i forhold til de hidtil gældende muligheder (i Solrød Kommuneplan 2021). For Solrød Erhvervs-kile (punkt 2) er der tale om en konkretisering af en mulig anvendelse til understøttende delfunktioner, som vurderes at høre under den overordnede arealanvendelse i rammeområdet (transport- og distribution). Ligeledes af retningslinjerne for vedvarende energianlæg ikke konkretiseret med arealudpegninger, hvorfor vi ikke har vurderet, at ændringen udløser behov for en screening på nuværende tidspunkt.

Denne screening omhandler derfor primært ændringer i udpegningerne til Grønt Danmarkskort (tilføjelser), skovrejsning (tilføjelse af ønsket skov og reduktion i uønsket skovrejsning), kulturmiljøer (reduktion og justering af udpegninger) og bevaringsværdige landskaber (reduktioner og tilføjelser af nye arealer).

Resultat af miljøscreening

Resultatet af screening var, at kommuneplanforslaget ikke i sig selv udløser behov for en egentlig miljøvurdering. Men screeningen påpeger en række forhold, der kræver yderligere undersøgelser og vurdering, inden områderne kan tages i anvendelse. Forholdene omhandler potentiel påvirkning af natur og landskab, forureningsbelastning i forbindelse med skovrejsning (fx støjforhold, drikkevandsinteresser, lys- og skyggeforhold) og bymiljøet (sikring af kulturmiljøer).

Disse undersøgelser forventes gennemført i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for de enkelte områder/emner eller i forbindelse med behandling af ansøgninger.

[Se miljøscreeningen af Forslag til Solrød Kommuneplan 2025 her.](#)

Særskilt vurdering for Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Solrød Kommune har samtidigt vurderet, at Forslag til Kommuneplan 2025 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 har også vurderet, at Forslag til Kommuneplan 2025 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, inden ny skovrejsning tillades.

Byrådets afgørelse og klagevejledning

Byrådet har ud fra miljøscreeningen besluttet, at kommuneplanforslaget ikke skal miljøvurderes.

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Klagen skal i så fald være indgivet skriftligt senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget og afgørelsen, dvs. **senest den 6. marts 2025**.

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

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. 1608 af 9. december 2024), 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 21. november til den 5. december 2024.

Solrød Kommune havde ved høringsperiodens udløb modtaget ét internt høringssvar. Høringssvaret indeholdt ingen bemærkninger til resultatet af screeningen (ingen væsentlig påvirkning), men en bemærkning om at skovrejsning potentielt kan påvirke det visuelle miljø, kulturværdier mv. Denne bemærkning er tilføjet screeningen.

Resultatet af screeningen var derfor, at kommuneplanforslaget ikke i sig selv udløser behov for en egentlig miljøvurdering. Screeningen påpeger 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 eller i forbindelse med behandling af ansøgninger.

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 2021](#) eller hentet fra [Planstrategi 2023 og Den Grønne Dagsorden](#) og Budget 2024-2027 ([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 gendvedtagelse 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.](#)

Hvad består kommuneplanen af?

Solrød Kommuneplan 2025 består af fem temaer, som hver især består af henholdsvis mål, retningslinjer, redegørelser og eventuelle udpegninger på kort:

- [Tema om by & boliger](#)
- [Tema om erhverv & detailhandel](#)
- [Tema om klima & bæredygtighed](#)
- [Tema om natur, vand & land](#)
- [Tema om trafik & mobilitet](#)

Derudover indeholder Solrød Kommuneplan 2025 rammer for lokalplanlægningen. [Se rammerne her](#).

[Du kan også læse mere om hvad en kommuneplan er her](#).

Hvis der kommer ændringer til kommuneplanen (først efter vedtagelsen), inden næste kommuneplanrevision, vil disse ske som tillæg til kommuneplanen. [Disse tillæg vil være at finde her i kommuneplanen](#).

Lovgivning, baggrundsmateriale m.m.

Kommuneplanen må ikke være i strid med lovgivningen eller statslige og regionale planer. I dette afsnit redegøres for lovgrundlaget og baggrundsmateriale for kommuneplanarbejdet.

Det er Planloven, den statslige Fingerplan (landsplandirektiv for hovedstadsområdet), vandplaner, Natura 2000-planer, handlingsplaner for realisering af disse planer efter miljømålsloven, Natura 2000-skovplaner og råstofplan, som kommuneplanen blandt andet skal overholde.

Samspejlet 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

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har i 2023 udgivet [Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen](#). Oversigten skal ses som et katalog over de overordnede interesser og krav for hvert planemne, som de nye kommuneplaner skal være i overensstemmelse med.

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:

1. at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
2. at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
3. at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
4. at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
5. at biodiversiteten understøttes, og at udledning af drivhusgasser, forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,
6. at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
7. at 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 "kommuneplankatalog".

[Se Planloven her, LBK nr. 572 af 29/05/2024.](#)

Kystnærhedszonen

Ifølge Planlovens kapitel 2 a om planlægning i kystområderne (§ 5 a og 5 b) gælder:

1. at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering,
2. at der bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kun i ganske særlige tilfælde kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som

- forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse,
3. at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål,
 4. at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, og
 5. at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

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](#) (på planinfo - under Plan- og Landdistriktsstyrelsen).

Solrød Kommuneplan 2025 er i god overensstemmelse med disse overordnede landspolitiske visioner.

Fingerplanen - Landsplandirektiv for hovedstadsområdet

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) er byfingeren i Solrød Kommune udvidet til også at omfatte Solrød Landsby, og samtidig åbnede Fingerplanen op for, at der kan etableres op til 150 nye boliger ved Havdrup.

[Se Fingerplan 2019 her.](#)

[Eller se mere om Fingerplanen \(også tidligere versioner\) her på planinfo \(Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside\).](#)

Hovedformålet er at sikre, at fingerby-strukturen, som har været rettesnor for de seneste 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 2025 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.

[Læs mere om råstofplanlægning her på Region Sjællands hjemmeside.](#)

Kommuneplanen må ikke have et indhold, som er i strid med råstofplanlægningen. Under plantemaerne for erhvervsråstofindvinding 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 2025 indeholder en række ændringer i arealudpegninger i forhold til den tidligere kommuneplan fra 2021 - primært for landområdet.

De væsentligste ændringer siden sidste kommuneplan er i forhold til arealudlæg:

- Udpegninger til potentielle nye naturbeskyttelsesområder samt økologiske forbindelser (Grønt Danmarkskort).

- Ændring i udpegninger til skovrejsning.
- Ændring i udpegninger til kulturværdier.
- Ændring i udpegninger til landskabsværdier.
- Ændring i udpegning til støjende friluftsanlæg (konsekvensrettelse jf. ovenstående)
- Reduktion af lokalcenter ved Jersie Station.

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 blev der i sidste kommuneplan lagt op til yderligere motorvejsnære udlæg til erhverv og 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 2025 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), og undersøger muligheden for en supercykelsti-forbindelse fra Roskilde til Køge via Havdrup. 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.

Landområdet

I landområdet går mange interesser på tværs af kommunegrænserne. Solrød Kommune har i 2024 udarbejdet en ny landskabsanalyse, som er med til at danne grundlag for administration af interesserne i landområdet. Derudover har Solrød Kommune været i dialog med nabokommunerne om de foreslåede ændringer i udpegninger i Grønt Danmarkskort og landområdet i øvrigt.

Greater Copenhagen

Solrød Kommune er en del af Greater Copenhagen, som er et erhvervspolitisk samarbejde mellem 85 kommuner og fire regioner i Sydsverige og Østdanmark. 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.](#)

Den regionale udviklingsstrategi 2024-2033

Den regionale udviklingsstrategi er Region Sjællands strategi for udviklingen af hele Region Sjælland frem til 2033. Strategien har fokus på at gøre Region Sjælland grønnere, mere attraktiv og stærkere internationalt.

Temaerne i strategien er:

- Den attraktive region
- Den kompetente region
- Den sammenhængende region
- Den grønne region
- Den internationale Femern Bælt region

[Se Udvikling tæt på dig - Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024-2033 her.](#)

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.

[Find mere information om udviklingsstrategien og handleplanerne her på Region Sjællands hjemmeside.](#)

Miljøvurdering (miljøscreening)

Kommuneplanforslaget er blevet vurderet (screenet) i forhold til, om der skal udarbejdes en Miljøkonsekvensrapport, jf. § 8, stk. 2, nr. 2, i [Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#), LBK nr. 4 af 03/01-2023.

[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.

Lovgrundlaget og baggrundsmateriale for de enkelte temaer er enten at finde og er suppleret med det øvrige materiale oven for.

Generelt for hele kommuneplanen er Byrådets mål enten overført uændret fra [Solrød Kommuneplan 2021](#), eller hentet fra [Planstrategi 2023](#) og [Den Grønne Dagsorden](#) I enkelte tilfælde er der tilføjet mål på baggrund af andre vedtagne planer eller politikker.

Tema om byer & boliger

- [Bekendtgørelse om planlægning af byvækst \(BEK nr. 940 af 26/06/2017\)](#)
- [Vejledning om byvækst \(Erhvervsstyrelsen, 2017\).](#)
- [Solrød Kommunes Befolkningsprognose 2024.](#)
- [Helhedsplan for Havdrup Bymidte \(2015\)](#)
- [Helhedsplan for Havdrup By - en by til alle livets faser \(2024\)](#)
- [Helhedsplan for Solrød Center \(2015\)](#)
- [Helhedsplan for Solrød Landsby](#)
- [Solrød Kommunes Boligpolitik \(2019\)](#)
- [Solrød Kommunes naturkvalitetsplan 2020-2024 - en overordnet biodiversitetsstrategi](#)
- [Solrød Klimaplan 2050](#)
- [Redegørelse for byvækst til boliger \(2021\)](#)
- [Vejledning om strategisk planlægning for bymidter \(Plan- og Landdistriktsstyrelsen, 2024\).](#)
- [Vejledning om strategisk planlægning for landsbyer \(Bolig- og planstyrelsen, 2021\).](#)

Tema om erhverv & detailhandel

Detailhandel:

- [Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet \(BEK nr. 1488 af 11/12/2018\).](#)
- [Detailhandelsanalyse 2024 for Solrød Kommune \(fuld version\).](#)
- [Resumé af detailhandelsanalyse 2024 \(pixi\).](#)

Erhvervsskiltning (skilteregler):

- [Naturbeskyttelsesloven, LBK nr. 927 af 28/06/2024.](#)
- [Byggeloven, LBK nr. 1178 af 23/09/2016, § 6 D.](#)
- [Vejloven \(Lov om offentlige veje m.v., LBK nr 435 af 24/04/2024\).](#)
- [Færdselsloven, LBK nr 1312 af 26/11/2024.](#)

Tema om klima & 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 \[www.retsinformation.dk\]\(http://www.retsinformation.dk\)\).](#)

Tema om natur, vand & land (landområdet)

Nedenfor kan du læse om den specifikke lovgivning og baggrundsmateriale for de enkelte delemler indenfor det åbne land:

Generelt er landområdet omfattet af:

- [Naturbeskyttelsesloven, LBK nr. 927 af 28/06/2024.](#)
- [Miljøbeskyttelsesloven, LBK 1093 af 11/10/2024.](#)

Natur og Grønt Danmarkskort

- [Natura 2000-handleplan for Gl. Havdrup Mose 2022-2027.](#)
- [Natura 2000-handleplan for Ølsemagle Strand og Stauings Ø 2022-2027.](#)

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.](#)
- [Solrød Kommunes Landskabsanalyse 2024.](#)

Landbrug

- [Landbrugsloven](#), LBK nr 116 af 06/02/2020.
- [Cirkulære nr. 9174 af 19. april 2010](#), § 2, stk. 2, om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen.
- [Husdyrbrugloven](#) LBK nr 520 af 01/05/2019.
- [Husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen](#), BEK nr 1089 af 16/10/2024.
- [Husdyrgødningsbekendtgørelsen](#), BEK nr 2243 af 29/11/2021.

Skovrejsning

- [Skovloven](#), ILBK nr 690 af 26/05/2023.
- ["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](#), VEJ nr 10428 af 01/07/2022.
- [Solrød Kommunes Landskabsanalyse 2024 \(landskabsatlas\).](#)

Byggeri og anlæg i landzone

- [Vejledning i landzoneadministration](#), Plan- og Landdistriktsstyrelsen, af 13/07/2018

Friluftsområder, friluftsanlæg og kolonihaver

- [Bekendtgørelse om bade- og bådebroer](#), BEK nr. 232 af 12/03/2007
- [Bekendtgørelse om regulering af ikkeerhvervsmæssig sejlads på søterritoriet med vandscootere m.v. og om lokale forskrifter om sejlads ved udlagte badeområder i badesæsonen](#), BEK nr 809 af 09/08/2019.

- Lov om kolonihaver, lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007.

Vand

- Bekendtgørelse nr. 532 af 27. maj 2024 om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4.
- Bekendtgørelse af lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v., LBK nr 1775 af 02/09/2021.
- Lov om miljømål, lovbekendtgørelse nr. 692 af 26. maj 2023 ("Miljømålsloven").
- Bekendtgørelse nr. 126 af 26. januar 2017 af lov om vandplanlægning.
- Bekendtgørelse nr 765 af 7. juni 2023 af lov om afgift af spildevand.
- Bekendtgørelse nr. 797 af 13. juni 2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.
- Bekendtgørelse nr. 819 af 15. juni 2023 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. 1433 af 21. november 2017 om krav til udledning af visse forurenende stoffer til vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og havområder.
- 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 2021-2027 for Vandområdedistrikt Sjælland, indeholder Hovedopland 2.4 Køge Bugt.
- Bekendtgørelse nr. 793 af 13. juni 2023 om vandområdedistrikter og hovedvandoplande.
- 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 (2012).
- Håndbog om Miljø og Planlægning".

Vedvarende energianlæg (VE)

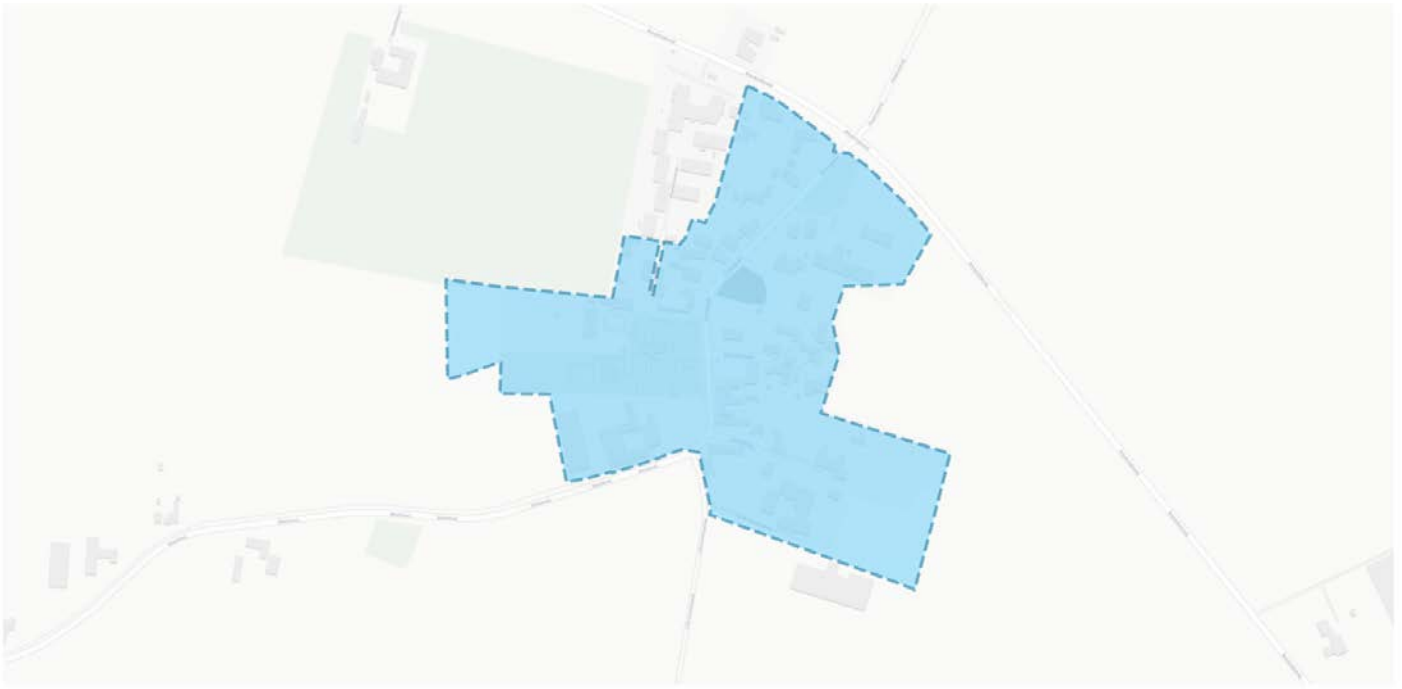
- Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller, BEK nr 923 af 06/09/2019.
- Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller, VEJ nr 9317 af 26/01/2022.
- Læs mere om vindmøller og støj her på Miljø- og Ligestillingsministeriets hjemmeside.
- Plan- og Landdistriktsstyrelsens Vejledning om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land, fra december 2024.
- Solcellebekendtgørelsen, BEK nr 440 af 03/05/2024.
- eksempelsamling om opstilling af solcelleanlæg i det åbne land 2024, fra Energistyrelsen, Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø samt Plan- og Landdistriktsstyrelsen.
- Solrød Kommunes Landskabsanalyse 2024 (landskabsatlas).
- Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg, BEK nr 1114 af 18/08/2016.
- Solrød Klimaplan 2050.

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 og udnyttelse af infrastruktur til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde m.v., LBK nr 420 af 10/03/2021.

Tema om trafik & mobilitet

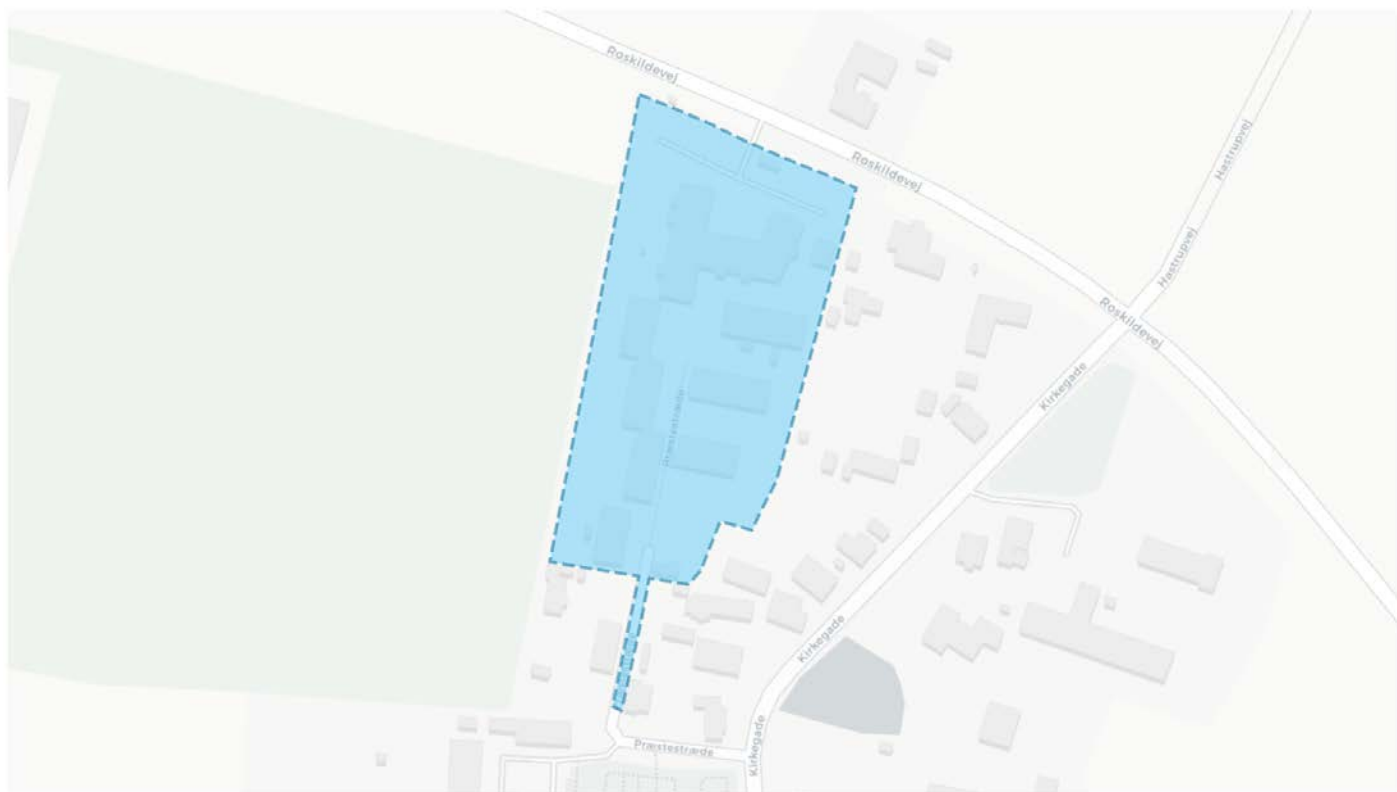
- Vejloven (Lov om offentlige veje m.v., LBK nr 435 af 24/04/2024).
- Færdselsloven, LBK nr 1312 af 26/11/2024.
- Privatvejsloven, LBK nr 1050 af 17/09/2024.
- Movias Mobilitetsplan 2024.
- Solrød Kommunes Trafikplan 2021-2025.
- Læs mere om de vejledende grænseværdier for støj her på Miljø- og Ligestillingsministeriets hjemmeside.



192 - Gammel Havdrup

Rammeområde nr.	192
Rammeområdets navn	Gammel Havdrup
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Landsbyområde</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Jordbrugsområde</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Nærrekreativt område</p> <p>Religiøse institutioner og gravpladser</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Mindre butiksområder</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p>
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	1.0
Maksimalt tilladte miljøklasse	1.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Bebyggelsen	<p>En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Antal boliger:Max 12 nye boliger ud over eksisterende pr. 1. december 2024 inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen.Boligudvikling skal ske af lokal karakter, i sammenhæng med eksisterende landsby og fastholde en skarp grænse mellem land og by. Se retningslinje 1.1.6 for rækkefølge for by- og boligudvikling. 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. Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan.</p>
Opholds- og friarealer	<p>Større træer og byrande skal sikres.</p>
Øvrige bestemmelser	<p>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 butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen.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.</p>
Særlige forhold	<p>Detailhandel:Max 250 m2 pr. enhed, og i alt max 250 m2 til butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen.</p>



192 A - Toftebo

Rammeområde nr.	192 A
Rammeområdets navn	Toftebo
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Landsbyområde Bebyggelsesprocent: 25
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed
Maksimalt etageareal, der må opføres	2956.0
Max antal etager	1.5
Mindst tilladte miljøklasse	1.0
Maksimalt tilladte miljøklasse	1.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål og evt. hotelvirksomhed.
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocent: Max 25 for området som helhed, svarende til 2.956 m ² bruttoetageareal. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Max 12 nye boliger ud over eksisterende pr. 1. december 2024 inden for rammerne 192 og 192 A tilsammen. Boligudvikling skal ske af lokal karakter, i sammenhæng med eksisterende landsby og fastholde en skarp grænse

mellem land og by. Se retningslinje 1.1.6 for rækkefølge for by- og boligudvikling. 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. Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan.

Opholds- og friarealer

Større træer og byrande skal sikres.

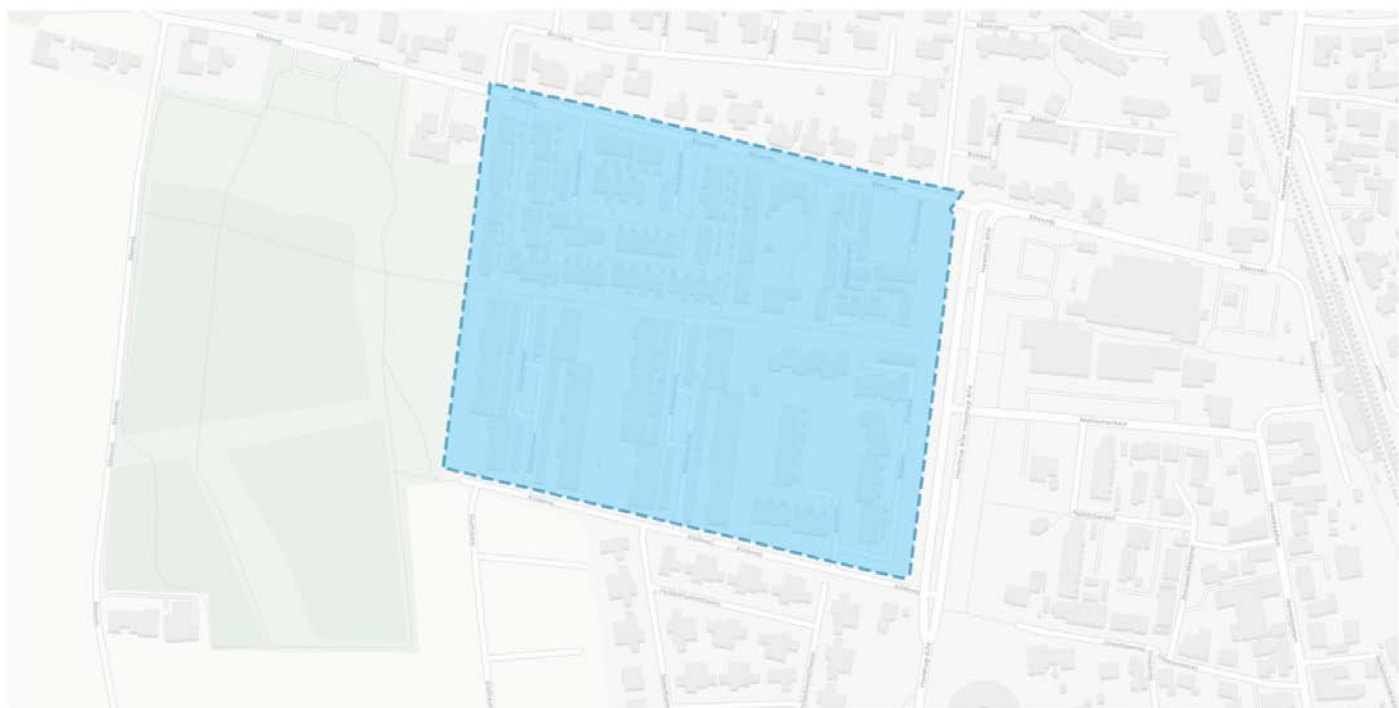
Øvrige bestemmelser

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. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Detailhandel: Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (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.



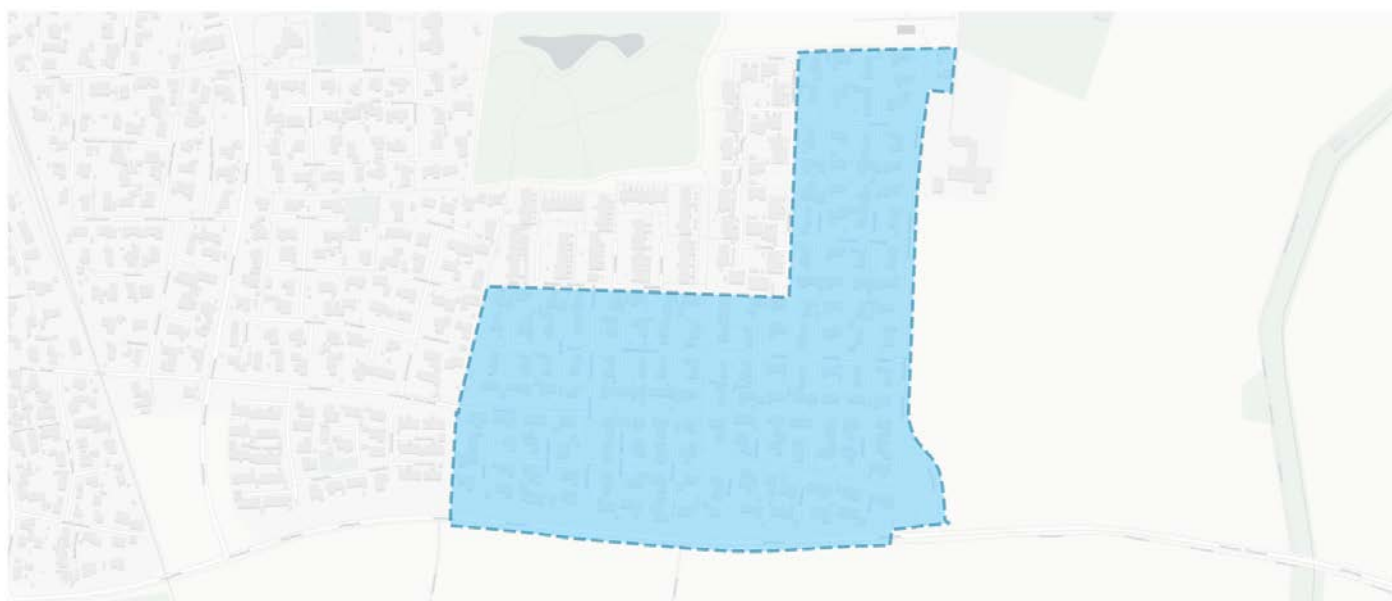
193 - Solbakkegård, Skolevej 70

Rammeområde nr.	193
Rammeområdets navn	Solbakkegård, Skolevej 70
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Daginstitutioner Bebyggelsesprocent: 4 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	4% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlig formål: daginstitution.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Solrød Kommune har ikke registreret planområdet som risiko for oversvømmelser. Der er i den nordøstlige del af rammeområdet tre træer af særlig værdi (grundet deres størrelse og kvalitet). Kommuneplanens retningslinjer for træer skal i den forbindelse følges og kræver altid en konkret vurdering af Solrød Kommune.



201 - Havdrup Vest 1

Rammeområde nr.	201
Rammeområdets navn	Havdrup Vest 1
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 35 Etageboligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 35 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	3,0
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



202 A - Ørnesæde A

Rammeområde nr.	202 A
Rammeområdets navn	Ørnesæde A
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30
Fremtidig zonestatus	Byzone 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. 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.Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



202 B - Ørnesæde B

Rammeområde nr.	202 B
Rammeområdets navn	Ørnesæde B
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 35
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Tæt-lav bolig
Bebyggelsen	Dobbelt- og rækkehuse.
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.



202 C - Ørnesæde C

Rammeområde nr.	202 C
Rammeområdets navn	Ørnesæde C
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Nærrekreativt område Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	0% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
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.



203 - Scheels Eng 1

Rammeområde nr.	203
Rammeområdets navn	Scheels Eng 1
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2.0
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.



204 - Gartnerhaven

Rammeområde nr.	204
Rammeområdets navn	Gartnerhaven
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1,5 Nærrekreativt område
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) med tilhørende kollektive funktioner.
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

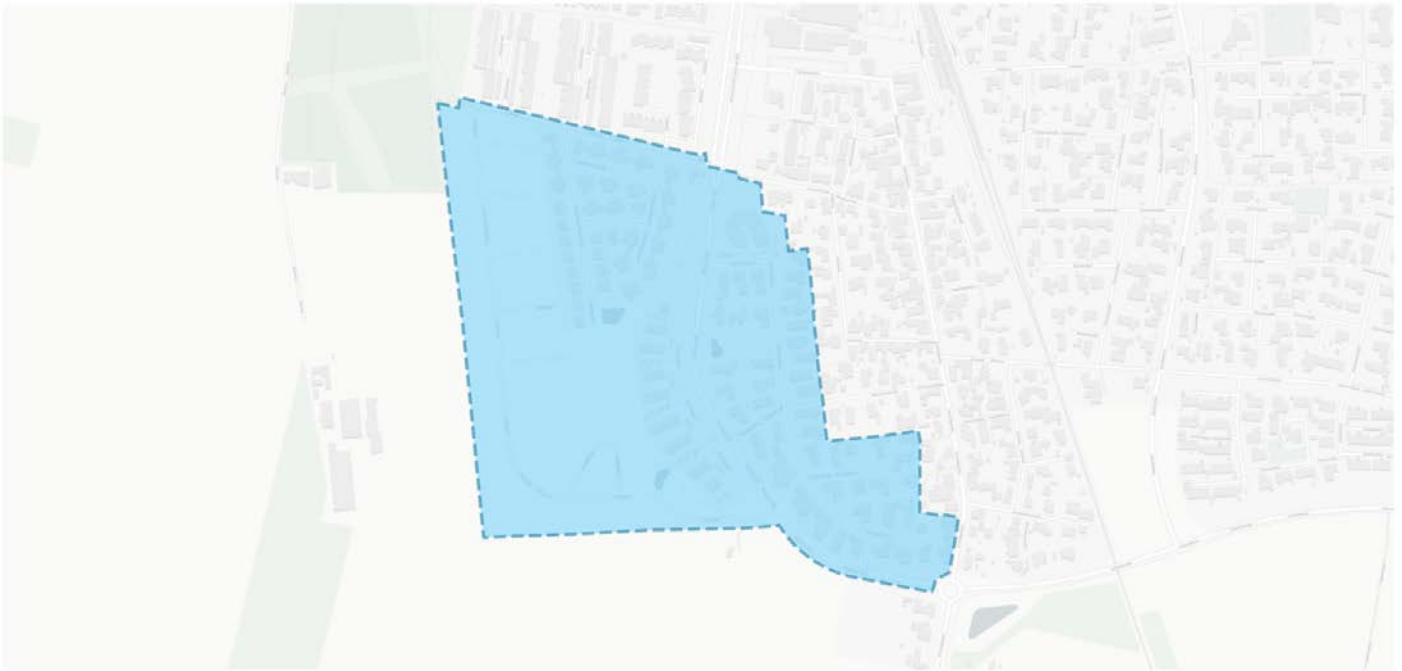
klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



205 - Søndermarksvej

Rammeområde nr.	205
Rammeområdets navn	Søndermarksvej
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30
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) 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.



206 - Havdrup Vest 2

Rammeområde nr.	206
Rammeområdets navn	Havdrup Vest 2
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Daginstitutioner</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Fællesanlæg</p> <p>Etageboligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2.0
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. Dobbeltthusene langs områdets vestlige grænse kan konverteres til parcelhuse.

Opholds- og friarealer

Mindst 16 % af området skal anvendes til større sammenhængende fælles friarealer.

Øvrige bestemmelser

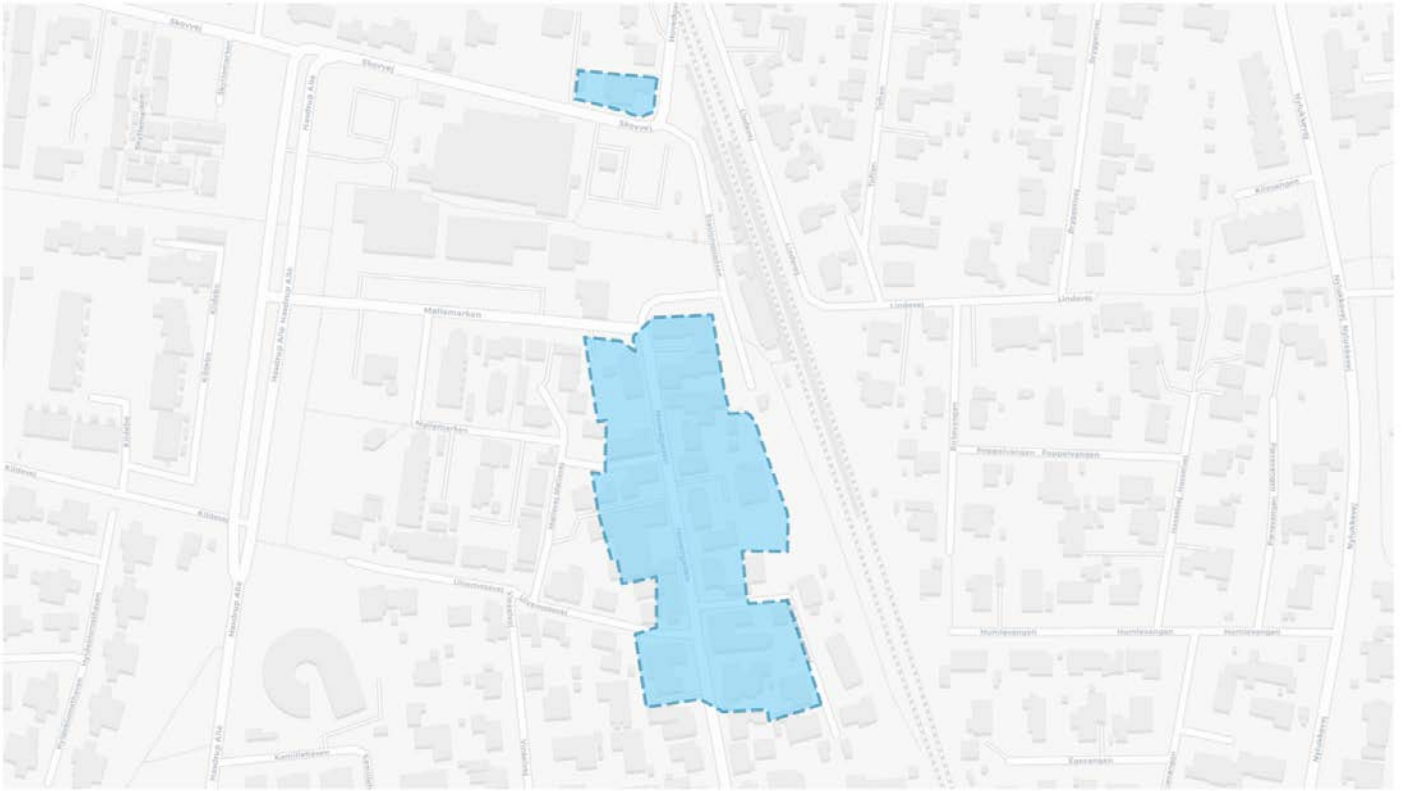
Se også de generelle rammer.Området udbygges i etaper på baggrund af en strukturplan, der sikrer en attraktiv haveby, som en integreret del af Havdrup.Op til 14 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



207 - Havdrup Center, Havdrup Bymidte

Rammeområde nr.	207
Rammeområdets navn	Havdrup Center, Havdrup Bymidte
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 45</p> <p>Sundhedsinstitutioner Bebyggelsesprocent: 45 Max. antal etager: 2</p> <p>Område til offentlige formål Administration Bebyggelsesprocent: 45 Max. antal etager: 2</p> <p>Boligområde Bebyggelsesprocent: 45</p> <p>Kulturelle institutioner Bebyggelsesprocent: 45 Max. antal etager: 2</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 45 Max. antal etager: 2</p> <p>Butikker</p> <p>Bydelscenter</p>

	Bebyggelsesprocent: 45
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	45% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerformål (butikker, liberalt erhverv, kunderelateret serviceerhverv (herunder café, restaurant mv.), kontor og kontorfællesskaber, 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, som er forbeholdt publikumsorienterede funktioner. Der kan ikke placeres Dark stores eller webshops uden showroom og kundeadgang i stueetager.
Opholds- og friarealer	Mindst 25 % af området skal anvendes til større samlede fælles friarealer (gågade, parkeringsarealer mv.).
Øvrige bestemmelser	Se også strategi for Havdrup Bymidte. Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 3.500 m ² , og udvalgswarebutikker max 2.000 m ² . Detailhandelsramme: Samlet etageareal inden for områderne 207 og 208 A: Max 5.500 m ² (heraf max 500 m ² til nybyggeri og omdannelse til butikformål). 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.
Særlige forhold	Butikker ? Enkelt areal for butikker: 3500 [m ²] ? Samlede areal for butikker: 5500 [m ²]



208 A - Hovedgaden Nord, Havdrup Bymidte

Rammeområde nr.	208 A
Rammeområdets navn	Hovedgaden Nord, Havdrup Bymidte
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Butikker</p> <p>Bymidte</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Boligområde</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p>
Fremtidig zonestatus	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 udvalgsvarebutikker 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.



208 B - Hovedgaden Nord

Rammeområde nr.	208 B
Rammeområdets navn	Hovedgaden Nord
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Bydelscenter Bebyggelsesprocent: 40 Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Område til offentlige formål
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	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.



209 - Scheels Eng

Rammeområde nr.	209
Rammeområdets navn	Scheels Eng
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Forsyningsanlæg Bebyggelsesprocent: 50 Nærrekreativt område Beplantning Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentligt friareal (skovplantning) til rekreative formål (fx hundelufteplads) med muligheder for klimatilpasningstiltag (fx regnvandsbassiner) og/eller etablering af anlæg til kollektiv energiforsyning.
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).



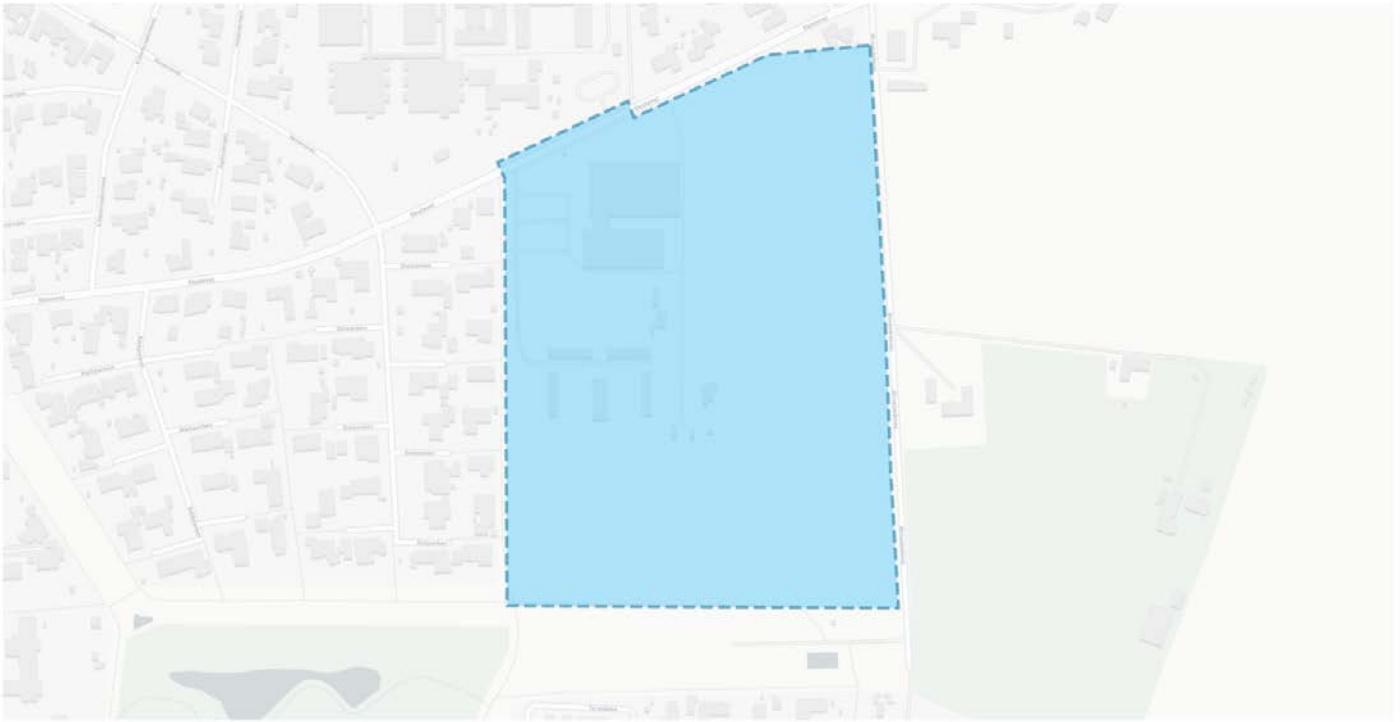
210 - Havdrup Nyskov

Rammeområde nr.	210
Rammeområdets navn	Havdrup Nyskov
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Beplantning Sports- og idrætsanlæg Boligområde Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone 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	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.



211 - Havdrup Skole

Rammeområde nr.	211
Rammeområdets navn	Havdrup Skole
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	2.0
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).



213 A - Havdrup Idrætsanlæg

Rammeområde nr.	213 A
Rammeområdets navn	Havdrup Idrætsanlæg
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område Sports- og idrætsanlæg Bebyggelsesprocent: 25 Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål Bebyggelsesprocent: 25
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.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Op til 6 % 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.



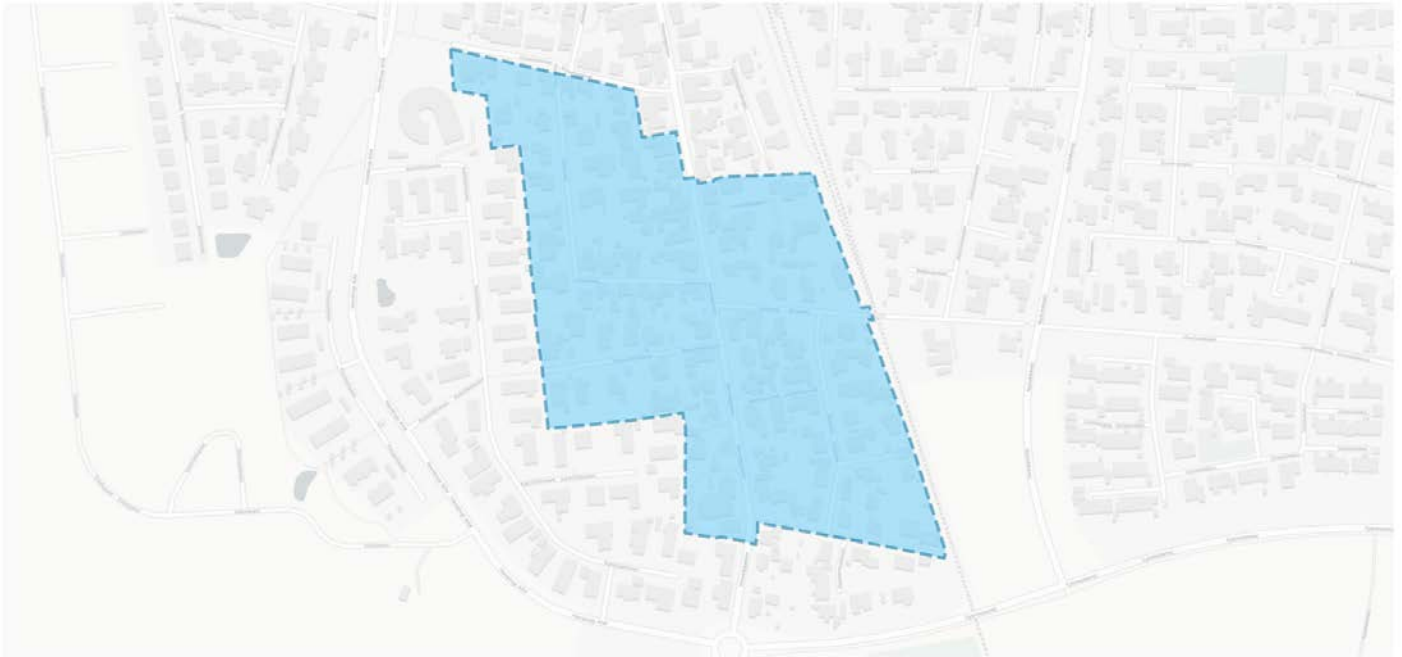
213 B - Bolig ved Havdrup Idrætsanlæg

Rammeområde nr.	213 B
Rammeområdets navn	Bolig ved Havdrup Idrætsanlæg
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30
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.



214 - Havdrup Regnbassin

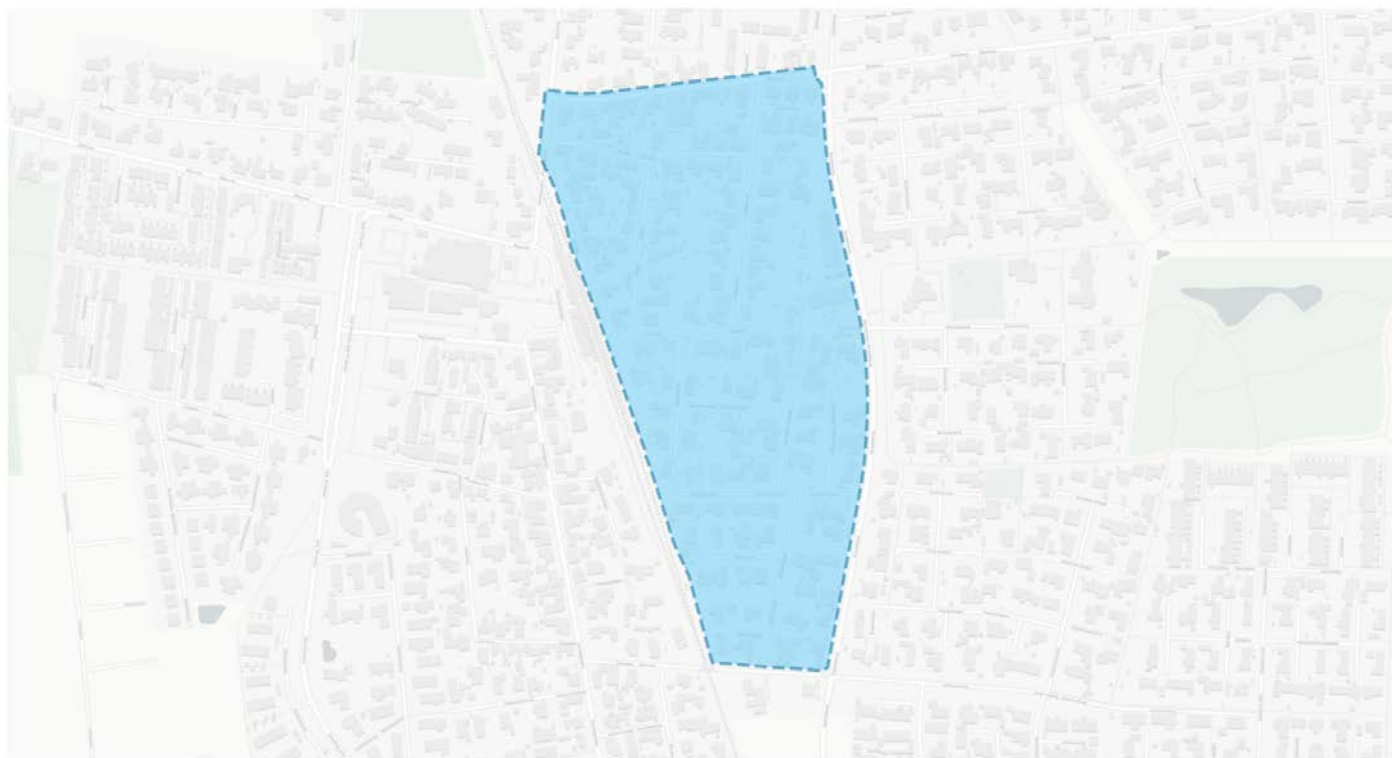
Rammeområde nr.	214
Rammeområdets navn	Havdrup Regnbassin
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	10% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
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.



215 - Hovedgaden Syd, Havdrup

Rammeområde nr.	215
Rammeområdets navn	Hovedgaden Syd, Havdrup
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Tankstation Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg</p>
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 og bebyggelse til offentlige formål. Hovedgaden 54: Erhverv (tankstation med tilhørende servicefunktioner, såsom kiosk, vaskehal m.m.).
Bebyggelsen	Parcelhuse og rækkehuse. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. En del af Hovedgaden er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Op til 21 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort).

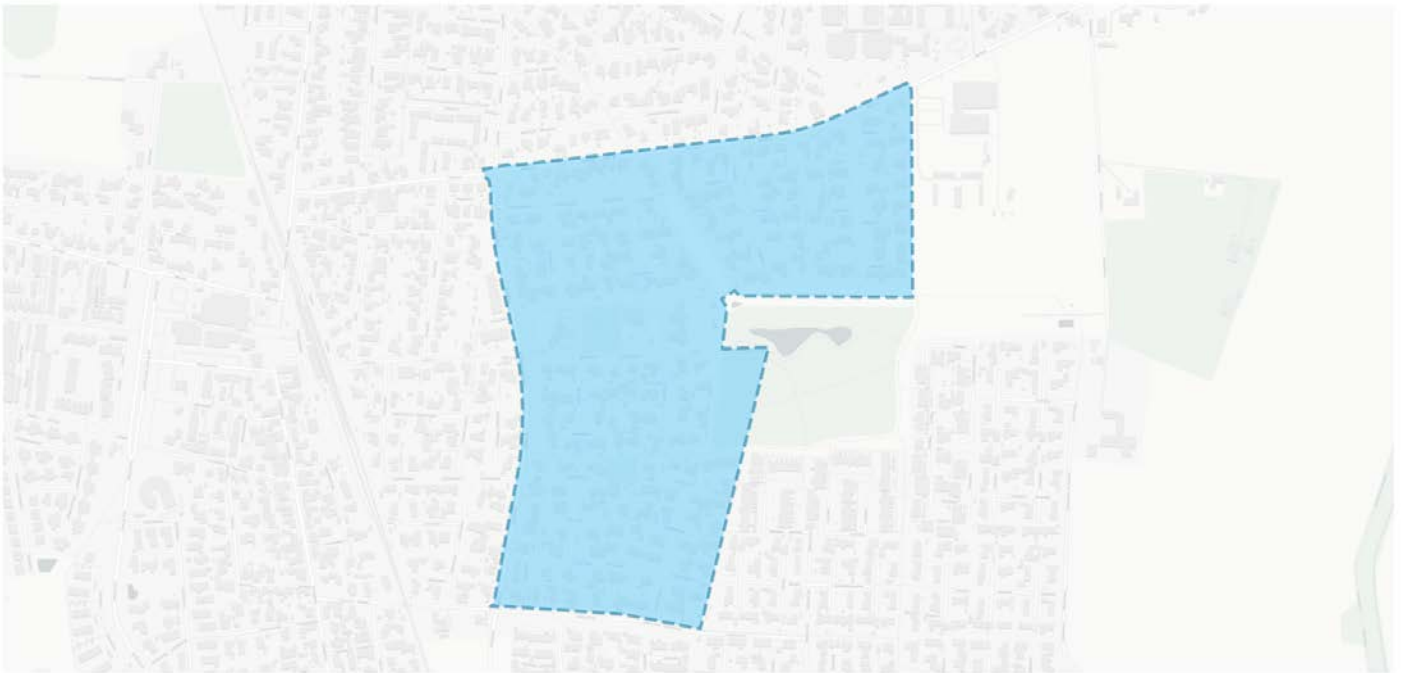
Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



216 - Bryggerivej, Akacievangen

Rammeområde nr.	216
Rammeområdets navn	Bryggerivej, Akacievangen
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Område til offentlige formål
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 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 Skolevej 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).

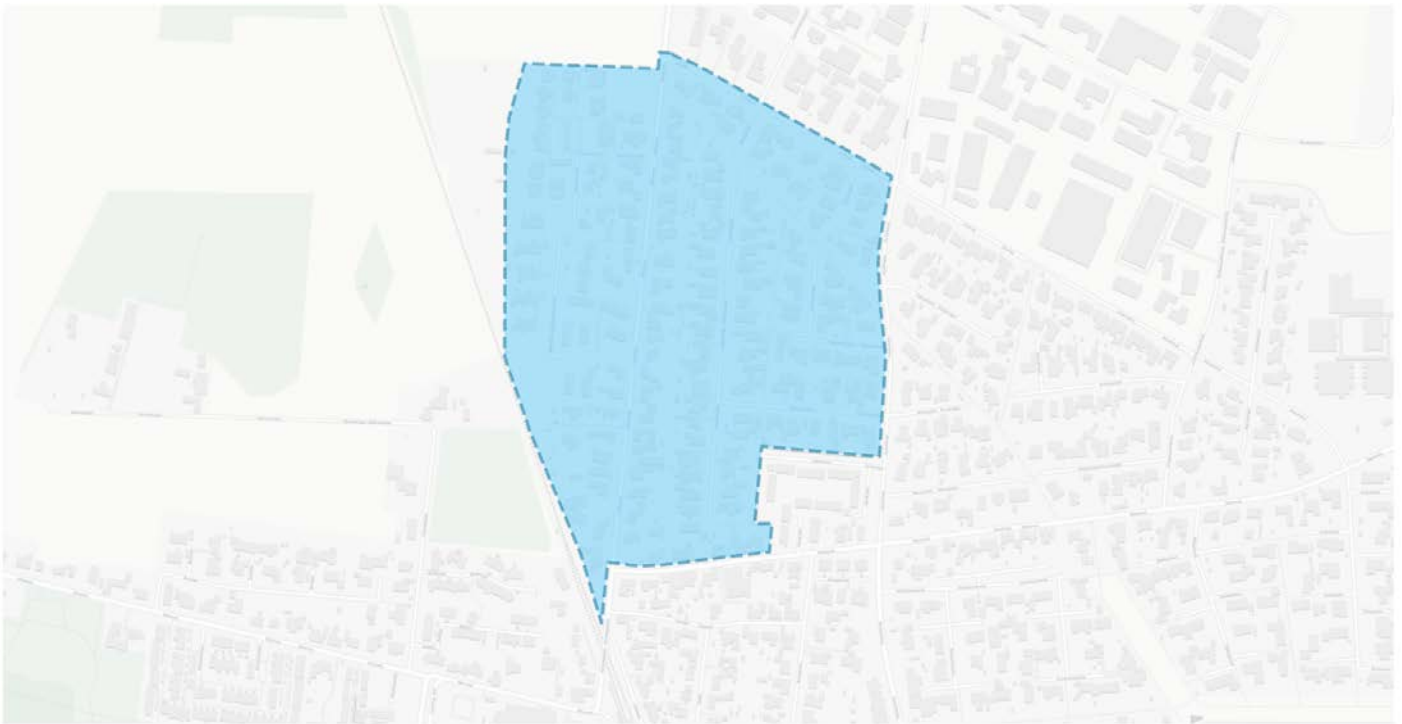
Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



217 - Havdrupvang m.v.

Rammeområde nr.	217
Rammeområdets navn	Havdrupvang m.v.
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Nærrekreativt område Område til offentlige formål
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 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.



218 - Sallevvej og Ulvemose Vest

Rammeområde nr.	218
Rammeområdets navn	Sallevvej og Ulvemose Vest
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 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 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).



218 A - Skolevej

Rammeområde nr.	218 A
Rammeområdets navn	Skolevej
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 35 Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 35
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 (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	Se også de generelle rammer. Op til 20 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort).

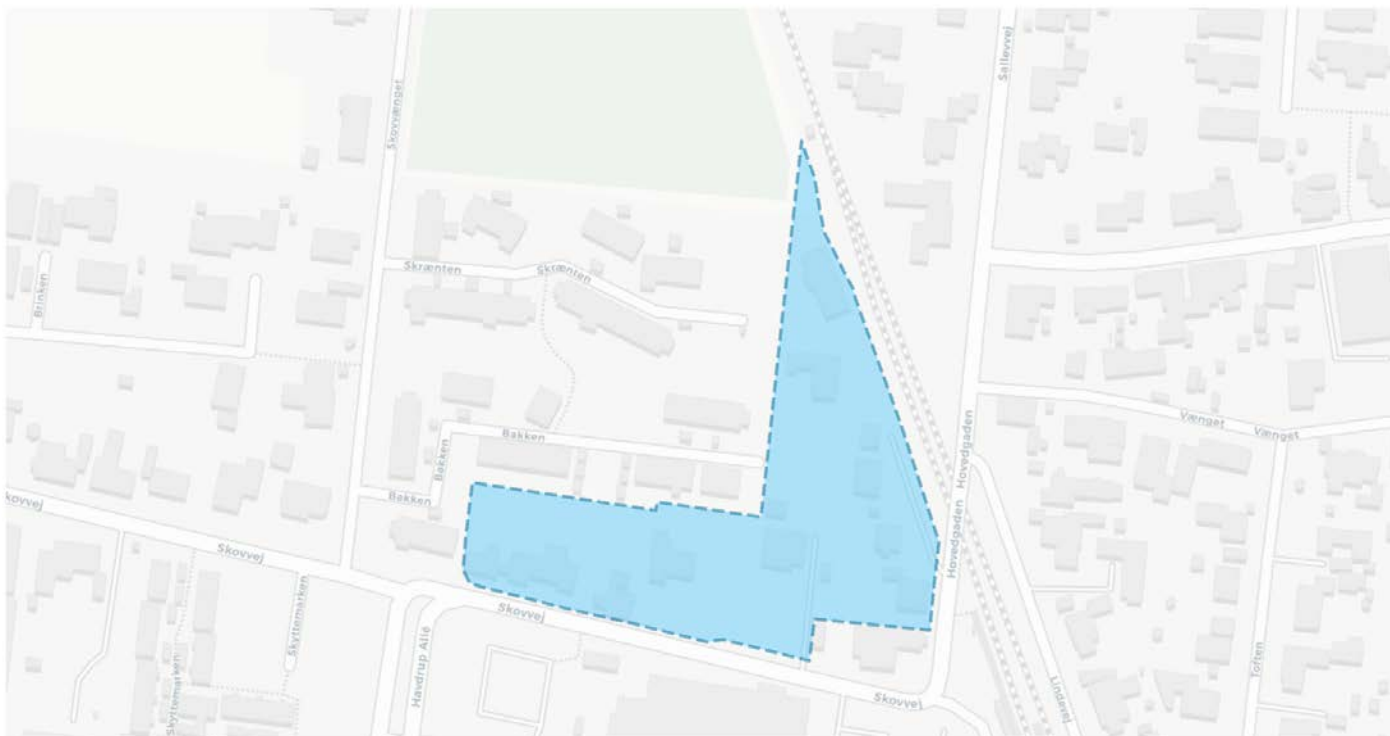
Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



219 - Ulvemose, Øst

Rammeområde nr.	219
Rammeområdets navn	Ulvemose, Øst
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25</p>
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 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).



220 - Skovvej Øst

Rammeområde nr.	220
Rammeområdets navn	Skovvej Øst
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål
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 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



220 A - Skovvænget Syd

Rammeområde nr.	220 A
Rammeområdets navn	Skovvænget Syd
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40
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 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	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.



221 - Skovvej, Vest

Rammeområde nr.	221
Rammeområdets navn	Skovvej, Vest
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25
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	800.0
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.



222 A - Havdrup Industriområde A

Rammeområde nr.	222 A
Rammeområdets navn	Havdrup Industriområde A
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Let industri og håndværk Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg Transport- og logistikvirksomheder Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Erhvervsområde Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 35</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	8,5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsformål, såsom oplevelseserhverv, hotelvirksomhed, kontor og kontorfællesskaber, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, dark stores og webshops. 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	Se også de generelle rammer. 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 (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



222 B - Havdrup Industriområde B

Rammeområde nr.	222 B
Rammeområdets navn	Havdrup Industriområde B
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Transport- og logistikvirksomheder Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Butikker med særligt pladskrævende varer Bebyggelsesprocent: 50 Max. bygningshøjde: 8.5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Boligområde Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Erhvervsområde Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Let industri og håndværk Bebyggelsesprocent: 50</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	60% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max bebygget grundareal (%)	50.0
Max højde (m)	8.5

Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsformål, såsom oplevelseserhverv, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, kontor og kontorfællesskaber, hotelvirksomhed, dark stores og webshops. Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening, herunder transporttunge virksomheder. Inden for området er desuden udpeget et område med mulighed for at etablere særligt pladskrævende varer (detailhandel).
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	Se også de generelle rammer. 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 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).Der kan etableres butikker med salg af pladskrævende varegrupper (detailhandel) med et bruttoetageareal på max 1.500 m2 pr. butik og den samlede ramme til detailhandel må ikke overstige 3.000 m2 i alt. Se også retningslinjer for detailhandel.
Særlige forhold	Butikker ? Enkelt areal for butikker: 1500 [m2] ? Samlede areal for butikker: 3000 [m2]



223 - Havdrup Græshave

Rammeområde nr.	223
Rammeområdets navn	Havdrup Græshave
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	0% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
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.



225 A - Ulvedal

Rammeområde nr.	225 A
Rammeområdets navn	Ulvedal
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30
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
Minimums udstykningsstørrelse	750.0
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.



225 B - Ulvedal

Rammeområde nr.	225 B
Rammeområdets navn	Ulvedal
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Let industri og håndværk Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Forsyningsanlæg Bebyggelsesprocent: 50 Max. bygningshøjde: 8.5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5</p> <p>Nærrekreativt område</p> <p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Erhvervsområde Bebyggelsesprocent: 50 Max. bygningshøjde: 8.5</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone 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 (fx oplevelseserhverv, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, kontorer og kontorfællesskaber, dark stores og webshops). Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening, herunder transporttunge virksomheder. Derudover kan etableres mindre anlæg til kollektiv energiforsyning.
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 området's sydlige afgrænsning mod Havdrup Skole og boligområderne, hvis området udnyttes til erhverv. Der skal udlægges areal til lastbilsparkeeringsplads, 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).



226 - Skolevej Øst

Rammeområde nr.	226
Rammeområdets navn	Skolevej Øst
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25
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).
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.



228 - Havdrup Øst

Rammeområde nr.	228
Rammeområdets navn	Havdrup Øst
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 2 Naturområde Nærrekreativt område Regnvands- og klimaanlæg Døgninstitutioner Bebyggelsesprocent: 50 Max. bygningshøjde: 10 Max. antal etager: 2 Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 2 Daginstitutioner Bebyggelsesprocent: 40 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5
Fremtidig zonestatus	Byzone

Max antal etager	2.0
Max højde (m)	10.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområdet skal udføres med fællesskabsdannende funktioner og faciliteter, såsom fx bofællesskaber, fælles udearealer, fælleshuse og lignende.
Bebyggelsen	<p>Der kan maks. opføres 150 nye boliger i rammeområdet, medmindre der kan redegøres for et yderligere behov. Udbygning af rammeområdet skal ske i forlængelse af den eksisterende by og ud fra princippet indefra-og-ud. Området skal primært bestå af mindre, senioregnede boliger. Min. 60 % af boligerne må ikke overstige et gennemsnitligt boligareal på 90 m² ? dog med en øvre grænse på 100 m² (gældende for 60% af boligerne). Min. 75 % af boligerne skal opføres som 1-plansboliger.</p> <p>Der gives mulighed for, at den eksisterende gård omdannes til andre formål, herunder indrettes til mindre boligenheder.</p>
Opholds- og friarealer	<p>Der skal udlægges sammenhængende rekreativt grønt areal med offentlig adgang svarende til mindst 20 % af området. Det grønne areal skal trækkes ind i boligbebyggelsen.</p> <p>Der skal etableres 1,35 ha skov inden for rammeområdet. Dette skal være sammenhængende med den skov, som etableres inden for udpegningen for "potentielle økologiske forbindelser" i forbindelse med Solrød Bæk-projektet. Tilplantning af grønne områder skal overvejende ske med hjemmehørende arter. Der skal arbejdes med overgangen til det omkringliggende landskab, herunder et fremtidigt Solrød Bæk-projekt, så naturen fremstår som en del af bebyggelsen.</p>
Infrastruktur	Der skal sikres forbindelse til den eksisterende by, samt oplagte funktioner og faciliteter i nærheden.
Øvrige bestemmelser	<p>Op til 2,1 % 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.</p> <p>Se også de generelle rammer. Dog kan Byrådet fastsætte en anden parkeringsnorm i forbindelse med lokalplanlægningen.</p>



301 - Stationspladsen, Solrød Bymidte

Rammeområde nr.	301
Rammeområdets navn	Stationspladsen, Solrød Bymidte
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Døgninstitutioner</p> <p>Boligområde</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bymidte</p> <p>Butikker</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Administration</p> <p>Trafikterminal</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Kulturelle institutioner</p> <p>Sundhedsinstitutioner</p> <p>Uddannelsesinstitutioner</p> <p>Daginstitutioner</p> <p>Parkeringsanlæg</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5,0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse	<p>Offentlige formål (station, stationsplads, busterminal, parkeringshus). Centerformål (detailhandel, liberalt erhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, kontorbyggeri og kontorfællesskaber, café, restauranter, hotel m.v. samt mindre ikke genererende værkstedsvirksomheder tilknyttet detailhandelen), offentlige formål (institutioner, rådhus), kulturelle formål og boliger. Der kan ikke etableres Dark Stores i stueetagen eller webshops uden showroom og kundeadgang. Langs Centergaden og Strandvejen må der ikke indrettes boliger i stueetagen, som er forbeholdt publikumsorienterede funktioner.</p>
Bebyggelsen	<p>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.</p>
Opholds- og friarealer	<p>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.</p>
Øvrige bestemmelser	<p>Se også strategi for Solrød Bymidte. Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 3.500 m², og udvalgsvarebutikker max 2.000 m². Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 17.000 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for områderne under ét på i alt ca. 4.500 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.</p>
Særlige forhold	<p>Butikker ? Enkelt areal for butikker: 3500 [m²] ? Samlede areal for butikker: 17000 [m²]</p>



301 A - Solrød Center Øst, Solrød Bymidte

Rammeområde nr.	301 A
Rammeområdets navn	Solrød Center Øst, Solrød Bymidte
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Uddannelsesinstitutioner</p> <p>Boligområde</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Administration</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Kulturelle institutioner</p> <p>Døgninstitutioner</p> <p>Daginstitutioner</p> <p>Sundhedsinstitutioner</p> <p>Bymidte</p> <p>Butikker</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Område til offentlige formål</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	3.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerformål (detailhandel, liberalt erhverv, kunderelateret serviceerhverv, kontorbyggeri og kontorfællesskaber, café, restauranter, hotel m.v. samt

mindre ikke generende værkstedsvirksomheder tilknyttet detailhandelen), offentlige formål (institutioner, rådhus), kulturelle formål (herunder eventuelt oplevelseserhverv) og boliger. Der kan ikke etableres Dark stores eller webshops uden showroom og kundeadgang i stueetagen. Langs Centergaden og Strandvejen må der ikke indrettes boliger i stueetagen, da denne er forbeholdt publikumsorienterede funktioner.

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 strategi for Solrød Bymidte. Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 3.500 m², og udvalgsvarerbutikker max 2.000 m². Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 17.000 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for områderne under ét på i alt ca. 4.500 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.

Særlige forhold

Butikker ? Enkelt areal for butikker: 3500 [m²] ? Samlede areal for butikker: 17000 [m²]



302 - Solrød Center Vest, Solrød Bymidte

Rammeområde nr.	302
Rammeområdets navn	Solrød Center Vest, Solrød Bymidte
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Bymidte</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Uddannelsesinstitutioner</p> <p>Sundhedsinstitutioner</p> <p>Daginstitutioner</p> <p>Døgninstitutioner</p> <p>Kulturelle institutioner</p> <p>Trafikterminal</p> <p>Administration</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Butikker</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Boligområde</p>
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, publikumsorienterede serviceerhverv, kontorbyggeri og kontorfællesskaber, café, restauranter, hotel m.v. samt mindre ikke generende værkstedsvirksomheder tilknyttet detailhandelen), offentlige formål (institutioner, rådhus), kulturelle formål (herunder eventuelt oplevelseserhverv) og boliger. Der kan ikke etableres Dark Stores eller webshops uden showroom og kundeadgang i stueetagen. Langs Centergaden og Strandvejen må der ikke indrettes boliger i stueetagen, som er forbeholdt publikumsorienterede funktioner.

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 strategi for Solrød Bymidte. Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 3.500 m², og udvalgsvarerbutikker max 2.000 m². Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 17.000 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for områderne under ét på i alt ca. 4.500 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.

Særlige forhold

Butikker ? Enkelt areal for butikker: 3500 [m²] ? Samlede areal for butikker: 1700 [m²]



303 - Solrød Gymnasium

Rammeområde nr.	303
Rammeområdets navn	Solrød Gymnasium
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Kulturelle institutioner Uddannelsesinstitutioner Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	4.0
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	Se også de generelle rammer. Op til 45 % 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, herunder eventuel omlægning af Solrød Bæk gennem området.



304 - Munkekærsskolen

Rammeområde nr.	304
Rammeområdets navn	Munkekærsskolen
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Bebyggelsesprocent: 40 Uddannelsesinstitutioner Bebyggelsesprocent: 40 Daginstitutioner Bebyggelsesprocent: 40 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2.0
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. 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

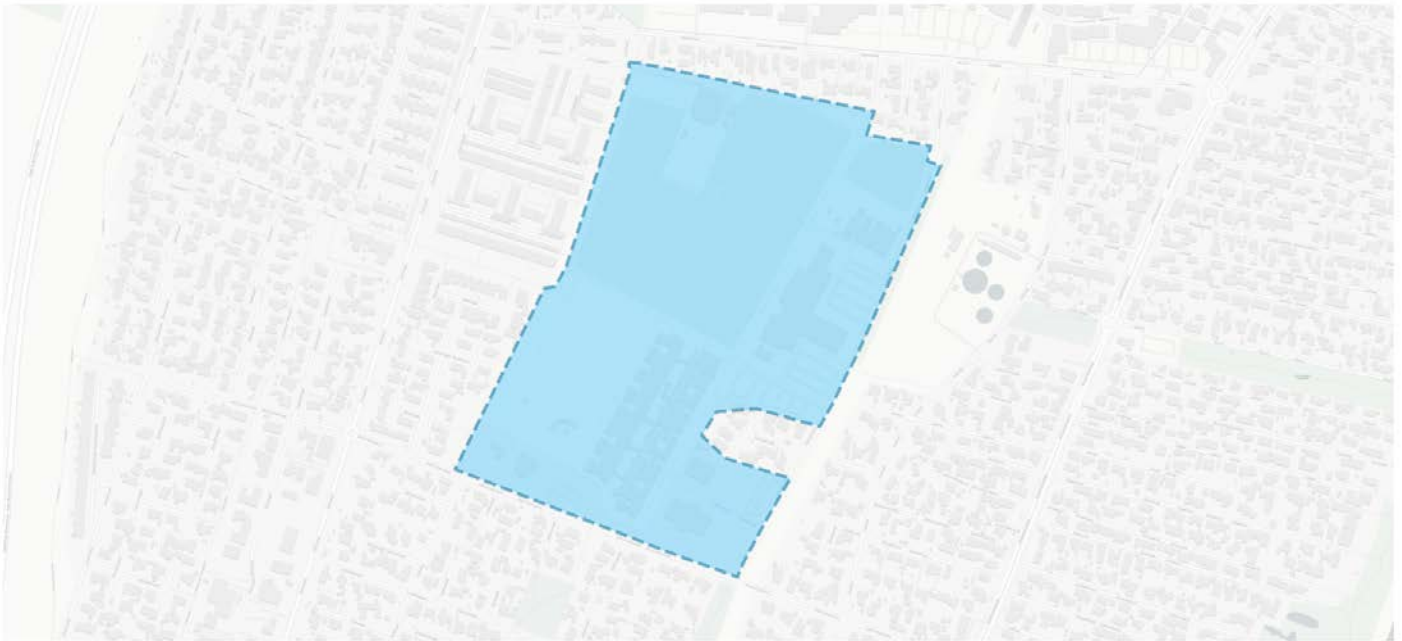
mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



305 - Solrød Gamle Skole

Rammeområde nr.	305
Rammeområdets navn	Solrød Gamle Skole
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	<p>Uddannelsesinstitutioner Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Sports- og idrætsanlæg Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Boligområde Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Erhvervsområde Bebyggelsesprocent: 40 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 2</p> <p>Daginstitutioner Bebyggelsesprocent: 40</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max antal etager	2.0
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.



306 - Uglegårdsskolen og Solrød Idrætscenter

Rammeområde nr.	306
Rammeområdets navn	Uglegårdsskolen og Solrød Idrætscenter
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	<p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Daginstitutioner</p> <p> Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Uddannelsesinstitutioner</p> <p> Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Sports- og idrætsanlæg</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (skoler, idrætsanlæg, institutioner for yngre og ældre), publikumsorienteret serviceerhverv (café/restaurant).
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

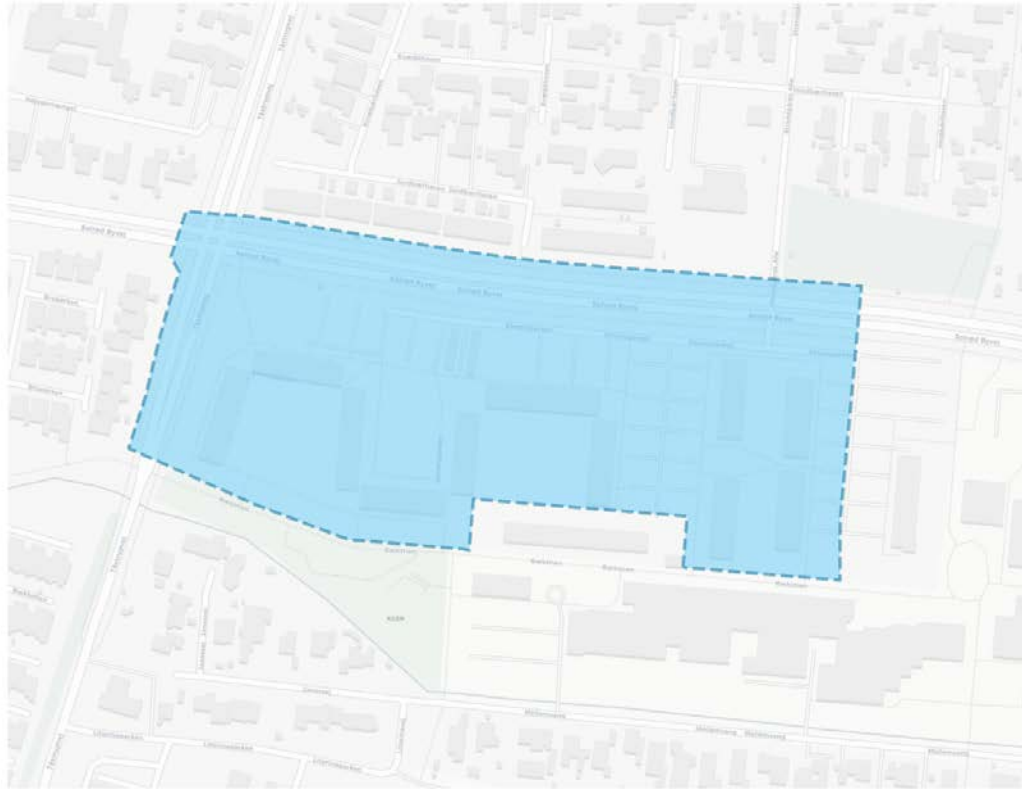
mod klimarelaterede oversvømmelser, herunder eventuel omlægning af Solrød Bæk gennem området. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



307 - Solrød Renseanlæg

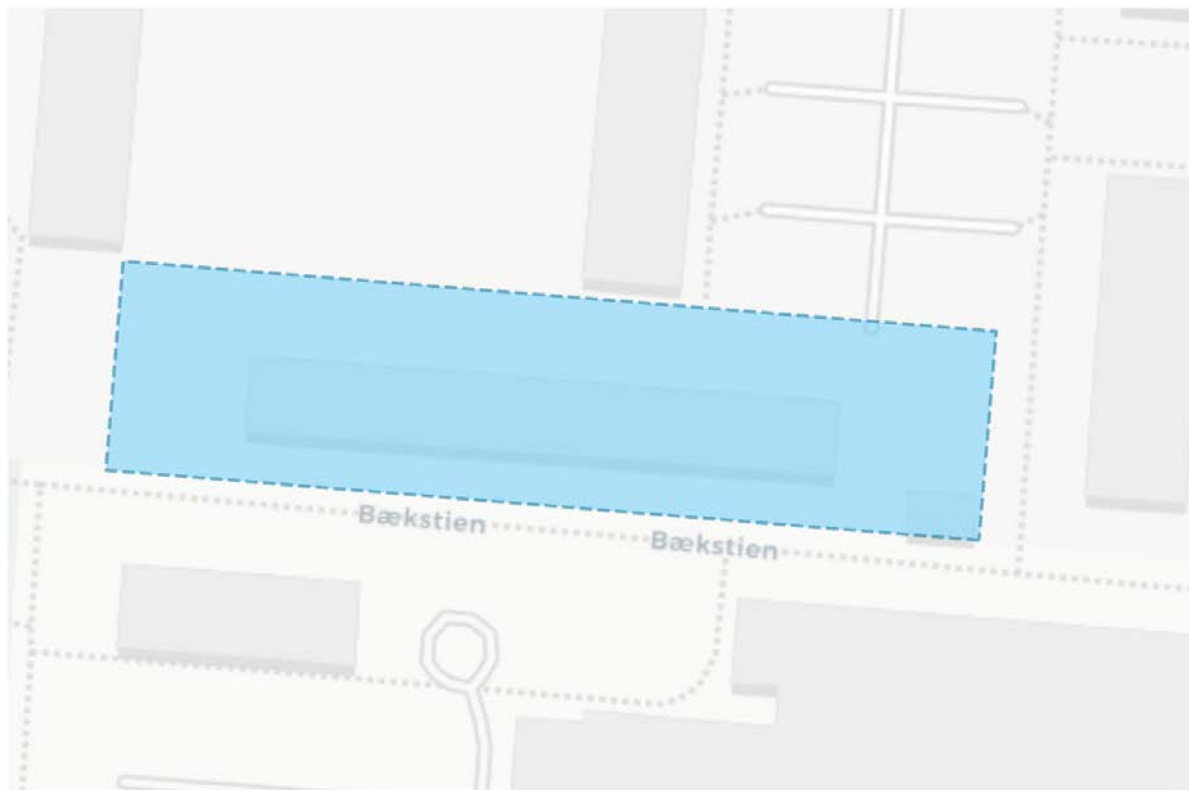
Rammeområde nr.	307
Rammeområdets navn	Solrød Renseanlæg
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5 Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5 Område til offentlige formål Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5 Deponeringsanlæg Bebyggelsesprocent: 50 Rensningsanlæg Bebyggelsesprocent: 50 Regnvands- og klimaanlæg Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone

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, herunder eventuel omlægning af Solrød Bæk gennem området.



308 - Elmelyparken

Rammeområde nr.	308
Rammeområdets navn	Elmelyparken
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5,0
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	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. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



308 A - Elmelyhaven

Rammeområde nr.	308 A
Rammeområdets navn	Elmelyhaven
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Daginstitutioner Etageboligbebyggelse Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5,0
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	Se også de generelle rammer.Op til 54 % 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.



309 - Egeparken

Rammeområde nr.	309
Rammeområdets navn	Egeparken
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5,0
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	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.



310 - Litorinaparken

Rammeområde nr.	310
Rammeområdets navn	Litorinaparken
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Daginstitutioner Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Regnvands- og klimaanlæg
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 (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).



311 - Munkekær

Rammeområde nr.	311
Rammeområdets navn	Munkekær
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Regnvands- og klimaanlæg Daginstitutioner
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 (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.



312A - Bækbo, Digeparken og Broparken

Rammeområde nr.	312A
Rammeområdets navn	Bækbo, Digeparken og Broparken
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område Bebyggelsesprocent: 40 Max. antal etager: 1 Regnvands- og klimaanlæg Daginstitutioner Tæt-lav boligbebyggelse
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 (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 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. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



312B - Klosterparken

Rammeområde nr.	312B
Rammeområdets navn	Klosterparken
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Max. antal etager: 2 Nærrekreativt område Bebyggelsesprocent: 40 Max. antal etager: 1 Regnvands- og klimaanlæg Daginstitutioner Bebyggelsesprocent: 40 Max. antal etager: 2
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre). Der kan etableres klimatilpasningstiltag på fællesarealerne.
Bebyggelsen	Rækkehuse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse

bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. På parkeringsarealer kan etableres carporte. Antal etager (rækkehuse): Max 2 etager.

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 afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



313 - Kirsebærhaven, Munkekær m.v.

Rammeområde nr.	313
Rammeområdets navn	Kirsebærhaven, Munkekær m.v.
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
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 området's 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).



313 A - Tjørnelyvej

Rammeområde nr.	313 A
Rammeområdets navn	Tjørnelyvej
Anvendelse generelt	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 området's 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 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.



314 - Tværvejen

Rammeområde nr.	314
Rammeområdets navn	Tværvejen
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
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 området's 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 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.



314 A - Tjørnely

Rammeområde nr.	314 A
Rammeområdets navn	Tjørnely
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse
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 området's 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 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.



315 - Solvænget

Rammeområde nr.	315
Rammeområdets navn	Solvænget
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1.5</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1.5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål</p>
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. På ejendomme med direkte adgang til Solrød Strandvej kan der også indrettes kunderelaterede serviceerhverv, hvis forholdene taler for det.
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 området's 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).



315 A - Solrød Bymidte, Strandvejen

Rammeområde nr.	315 A
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, Strandvejen
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Bymidte</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Mindre butiksområder</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Boligområde</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p>
Fremtidig zonestatus	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, liberalt erhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, cafeer,

resturanter 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

Se også strategi for Solrød Bymidte. Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 200 m², og udvalgsvarebutikker max 200 m². Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 17.000 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for områderne under ét på i alt ca. 4.500 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.

Særlige forhold

Butikker ? Enkelt areal for butikker: 200 [m²] ? Samlede areal for butikker: 1500 [m²]



315 B - Solrød Strandvej 18-22

Rammeområde nr.	315 B
Rammeområdets navn	Solrød Strandvej 18-22
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p>
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), kontor og kontorfællesskaber, dark

stores, webshops, sundhedsfremmende formål (fx fitnesscenter) eller lignende publikumsorienterede serviceerhverv, hotelvirksomhed, 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

Se også de generelle rammer.



316 - Solrød Strandvej uden for bymidten

Rammeområde nr.	316
Rammeområdets navn	Solrød Strandvej uden for bymidten
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1.5</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1.5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p>
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 offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne (fx kunderelaterede serviceerhverv forudsat parkeringsbehov og øvrige hensyn kan løses på egen ejendom).

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).
Særlige forhold	Caféer



316 A - Solrød Bymidte, Strandvejen

Rammeområde nr.	316 A
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, Strandvejen
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Butikker</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Bymidte</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Boligområde</p>
Fremtidig zonestatus	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, liberalt erhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, cafeer, restauranter m.v. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger 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 m² erhvervsetageareal.

Øvrige bestemmelser

Se også strategi for Solrød Bymidte.Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse:Dagligvarebutikker max 200 m², og udvalgswarebutikker max 200 m². Detailhandelsramme:Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 17.000 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for områderne under ét på i alt ca. 4.500 m². Heraf 1.500 m² langs Strandvejen.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, herunder eventuel omlægning af Solrød Bæk gennem området.Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).

Særlige forhold

Butikker ? Enkelt areal for butikker: 200 [m²] ? Samlede areal for butikker: 1500 [m²]



316 B - Solrød Kystområde

Rammeområde nr.	316 B
Rammeområdets navn	Solrød Kystområde
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 2 Nærrecreativt område Maksimale etageareal, der må opføres: 50 Max. antal etager: 1
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	2.0
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 dobbelthuse. Der må ikke opføres bebyggelse inden for

søværts strandbyggelinjen. For hvad angår strandbeskyttelseslinjen må der ikke opføres bebyggelse og udføres andre former for tilstandsændringer, herunder terrænreguleringer og beplantning inden for 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, herunder eventuel omlægning af Solrød Bæk gennem området. Kystdirektoratet er myndighed for strandbeskyttelseslinjen.



316 C - Strandens Hus

Rammeområde nr.	316 C
Rammeområdets navn	Strandens Hus
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Bebyggelsesprocent: 30 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	2.0
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Generelle Anvendelsesbestemmelser	Offentlige formål og publikumsorienteret serviceerhverv
Anvendelse	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.



316D - Solrød Bymidte, øst for Solrød Center

Rammeområde nr.	316D
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, øst for Solrød Center
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Område til offentlige formål</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Max. bygningshøjde: 8.5</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Etageboligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p> <p>Max. antal etager: 2.5</p> <p>Minimums udstykningsstørrelse: 1300</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. bygningshøjde: 8.5</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Minimums udstykningsstørrelse: 700</p> <p>Bymidte</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p> <p>Max. antal etager: 2.5</p> <p>Minimums udstykningsstørrelse: 1300</p>

	<p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p> <p>Max. antal etager: 2.5</p> <p>Minimums udstykningsstørrelse: 1300</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p> <p>Max. antal etager: 2.5</p> <p>Minimums udstykningsstørrelse: 1300</p> <p>Butikker</p> <p>Maksimalt etageareal, der må opføres: 1500</p> <p>Max. antal etager: 1</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	2.5
Max højde (m)	12.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Generelle Anvendelsesbestemmelser	Bymidte med blandet bolig og erhverv.
Anvendelse	Liberalt erhverv, butikker, publikumsorienterede erhverv, caféer, restauranter mv. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, samt boligformål og offentlige formål.
Bebyggelsen	Bebyggelse med facade mod Solrød Strandvej kan sammenbygges i skel under forudsætning af, at der fastsættes skrå højdegrænseplaner i forhold til naboskel til omkringliggende ejendomme, så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne så vidt muligt undgås. Antal etager: Max 2 etager med udnyttet tagetage for blandet bolig og publikumsorienteret erhverv. Max 1,5 etager for boliger. Bebyggelsesprocent: Max 50 for matrikler over 1.300 m ² , og max 40 for matrikler under 1.300 m ² . For Åben-lav boligbebyggelse max 30.
Opholds- og friarealer	Der skal ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og ved nybyggeri på pågældende ejendomme tilvejebringes passende opholdsareal og mindst 20 % af den enkelte ejendom, samt 2 p-pladser pr. åben-lav eller tæt-lav bolig, 1 p-plads pr. etagebolig og 1 p-plads pr. 35 m ² erhvervsetageareal.
Øvrige bestemmelser	Se også strategi for Solrød Bymidte. Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 200 m ² , og udvalgsvarebutikker max 200 m ² . Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A, 317 A og indeværende 316D)

max 17.000 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for områderne under ét på i alt ca. 4.500 m². Heraf max 1.500 m² inden for ramme 316D. Op til 46 % 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

Butikker ? Enkelt areal for butikker: 200 [m²] ? Samlede areal for butikker: 1500 [m²]



317 - Fasanvejskvarteret

Rammeområde nr.	317
Rammeområdets navn	Fasanvejskvarteret
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Nærrekreativt område</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1,5</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p>
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. På ejendomme med direkte adgang til Solrød Strandvej kan der etableres kunderelaterede serviceerhverv, hvis forholdene taler for det.
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, herunder eventuel omlægning af Solrød Bæk gennem området.



317 A - Solrød Bymidte, Strandvejen

Rammeområde nr.	317 A
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, Strandvejen
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Boligområde</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Bymidte</p> <p>Mindre butiksområder</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p>
Fremtidig zonestatus	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, kundeorienteret serviceerhverv, cafeer, restauranter m.v. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan

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 200 m², og udvalgswarebutikker max 200 m². Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 17.000 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for områderne under ét på i alt ca. 4.500 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.

Særlige forhold

Butikker ? Enkelt areal for butikker: 200 [m²] ? Samlede areal for butikker: 1500 [m²]



318 - Egegårdsvejskvarteret

Rammeområde nr.	318
Rammeområdets navn	Egegårdsvejskvarteret
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Område til offentlige formål
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 området's 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.



319 A - Birkeengen Syd

Rammeområde nr.	319 A
Rammeområdets navn	Birkeengen Syd
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1.5 Nærrekreativt område Bebyggelsesprocent: 30 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).



319 B - Birkeengen Nord, Birkemosen

Rammeområde nr.	319 B
Rammeområdets navn	Birkeengen Nord, Birkemosen
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Max. antal etager: 1.5 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	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).



320 - Lysgården, Ejegården

Rammeområde nr.	320
Rammeområdets navn	Lysgården, Ejegården
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Område til offentlige formål
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 området's 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).



321 - Højagervænget

Rammeområde nr.	321
Rammeområdets navn	Højagervænget
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Område til offentlige formål
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 området's 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).



322 - Mosevej, Vest

Rammeområde nr.	322
Rammeområdets navn	Mosevej, Vest
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40
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 områdetets 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

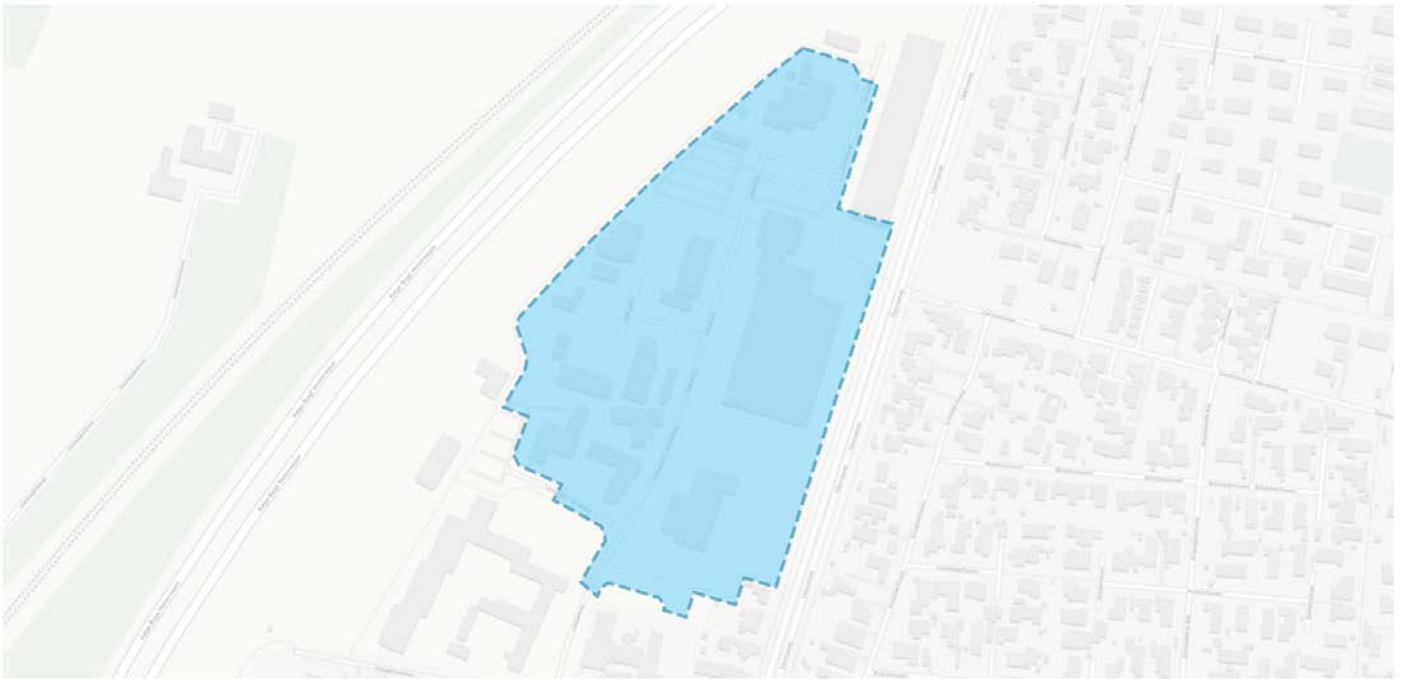
Se også de generelle rammer.Op til 38 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser, herunder eventuel omlægning af Solrød Bæk gennem området.Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



323 - Solrød Håndværkerområde

Rammeområde nr.	323
Rammeområdets navn	Solrød Håndværkerområde
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	<p>Transport- og logistikvirksomheder Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Let industri og håndværk Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Erhvervsområde Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 60 Max. bygningshøjde: 16.5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg Sports- og idrætsanlæg Område til offentlige formål</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	65% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max bebygget grundareal (%)	60.0
Max højde (m)	16.5

Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål, idræts-, sports- og kulturfaciliteter og erhvervsformål, såsom oplevelseserhverv (herunder hotelvirksomhed), lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, kontor og kontorfællesskaber, dark store og webshops.
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).



323 A - Solrød Erhvervsområde

Rammeområde nr.	323 A
Rammeområdets navn	Solrød Erhvervsområde
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	<p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p> Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Let industri og håndværk</p> <p> Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Transport- og logistikvirksomheder</p> <p> Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Sports- og idrætsanlæg</p> <p>Erhvervsområde</p> <p> Bebyggelsesprocent: 60</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	65% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max bebygget grundareal (%)	60,0
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, kontor og kontorfællesskaber, dark stores, webshops

og hotelvirksomhed.

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).



324 - Solrød Erhvervskile, Solrød

Rammeområde nr.	324
Rammeområdets navn	Solrød Erhvervskile, Solrød
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Bebyggelsesprocent: 50
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	4.0
Max højde (m)	15.0
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.



391 A - Solrød Landsby

Rammeområde nr.	391 A
Rammeområdets navn	Solrød Landsby
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Daginstitutioner</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Kulturelle institutioner Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Jordbrugsområde</p> <p>Område til offentlige formål Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Mindre butiksområder</p> <p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 35</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone 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 lokalområdets forsyning - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i

overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

Bebyggelsen

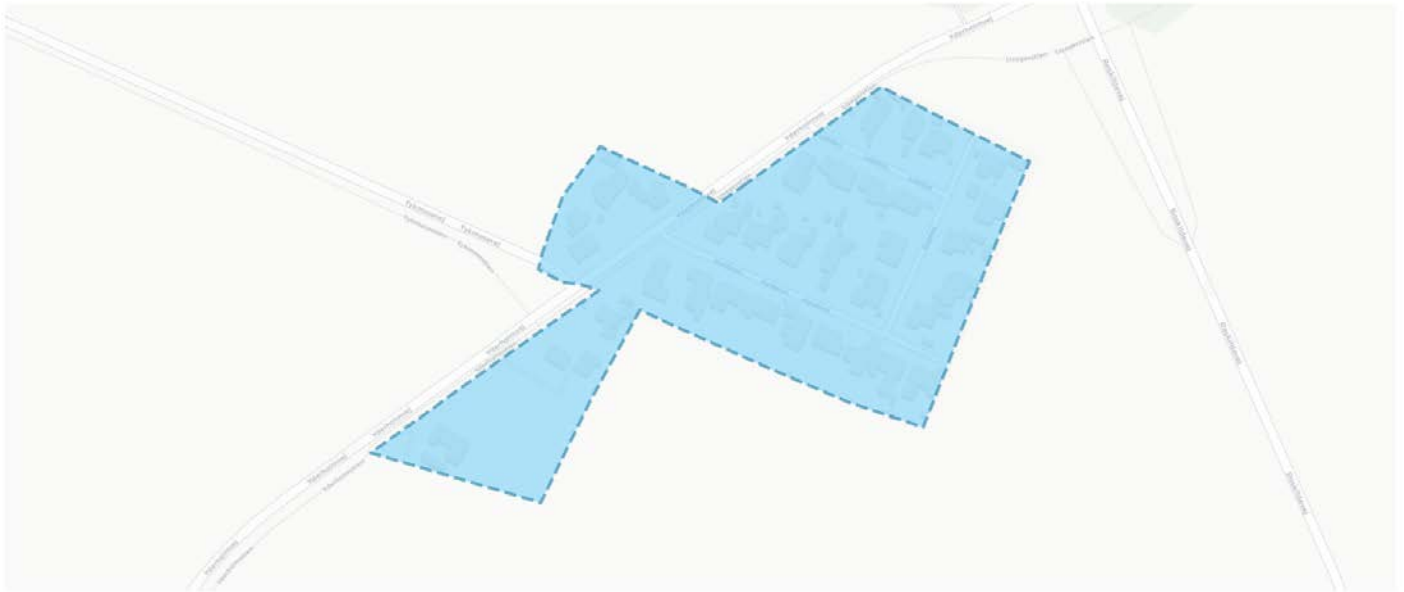
En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Bebyggelsesprocent: Max 30 for ejendomme, udlagt til åben-lav boligbebyggelse, og max 35 for ejendomme udlagt til erhverv. Øvrige områder udlagt til offentlige formål max 35. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: 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

Større træer og byrande 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 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. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



391 B - Solrød, Lodden

Rammeområde nr.	391 B
Rammeområdets navn	Solrød, Lodden
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 30 Regnvands- og klimaanlæg Mindre butiksområder Område til offentlige formål Jordbrugsområde Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	<p>Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker til lokalområdets forsyning - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.</p>
Bebyggelsen	<p>En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Se også</p>

strategi for udvikling af landsbyer. Byggelsesprocent: Max 30 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: 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

Større træer og byrande 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.



391 C - Solrød, Hovedlandevej 138

Rammeområde nr.	391 C
Rammeområdets navn	Solrød, Hovedlandevej 138
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Tekniske anlæg Regnvands- og klimaanlæg Vejanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	0% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
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).



391 D - Køge Bugt Privatskole

Rammeområde nr.	391 D
Rammeområdets navn	Køge Bugt Privatskole
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	<p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 40 Daginstitutioner Uddannelsesinstitutioner Område til offentlige formål Mindre butiksområder Bebyggelsesprocent: 40 Boligområde Bebyggelsesprocent: 40 Regnvands- og klimaanlæg</p>
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, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker til lokalområdets 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. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Større træer og byrande 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 m ² pr. enhed, og i alt max 250 m ² til butikformål (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.



391 E - Gartnerigrunden, Solrød Landsby

Rammeområde nr.	391 E
Rammeområdets navn	Gartnerigrunden, Solrød Landsby
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 35
Fremtidig zonestatus	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.
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. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Bebyggelsesprocent:Max 35 for det enkelte tæt-lav boligområde under et.Antal etager:max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Større træer og byrande skal sikres.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal

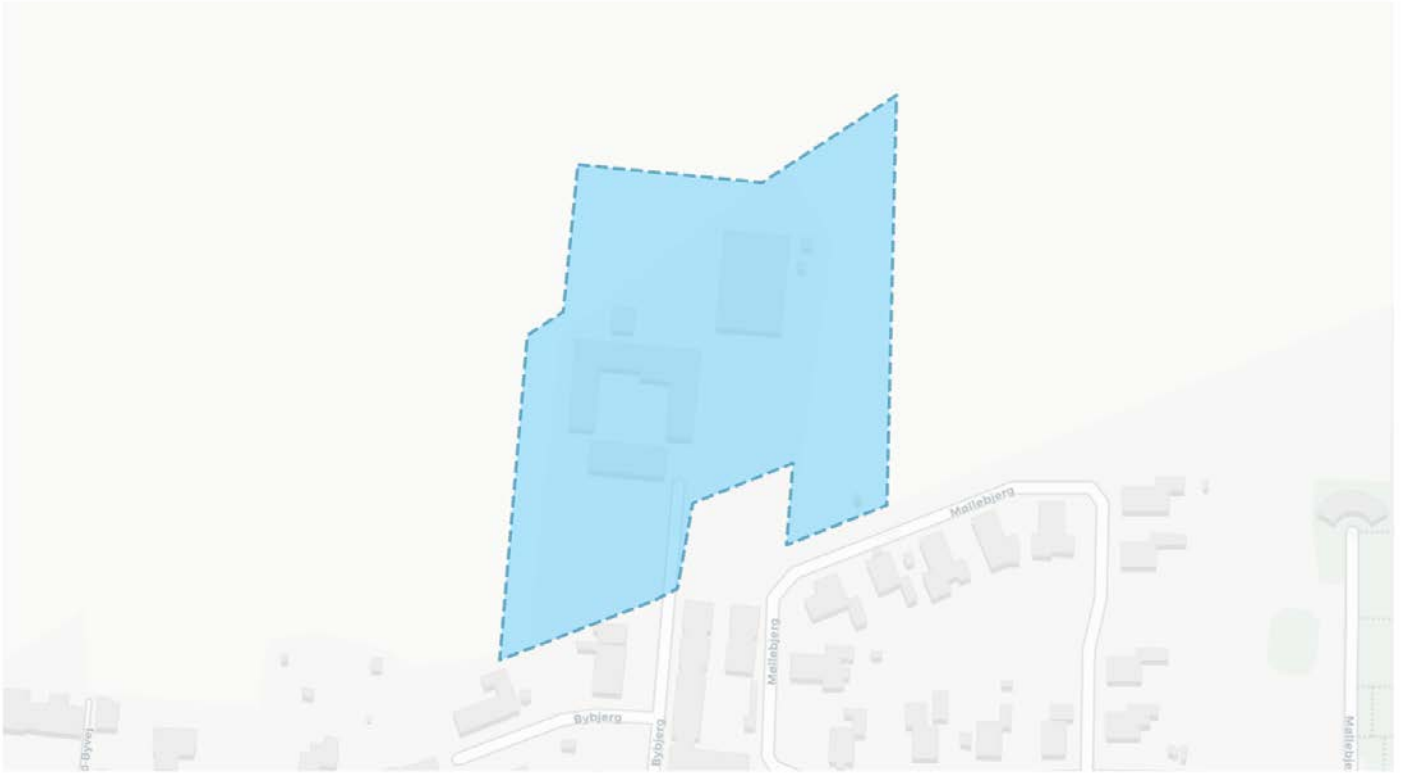
behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres. Detailhandel: Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for Solrød Landsby (rammerne 391 A, B, D, E og F). Op til 41 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



391 F - Mejerigrunden, Solrød Landsby

Rammeområde nr.	391 F
Rammeområdets navn	Mejerigrunden, Solrød Landsby
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Område til offentlige formål</p> <p>Mindre butiksområder</p> <p> Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Boligområde</p> <p> Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p> Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Kulturelle institutioner</p> <p> Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p> Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Let industri og håndværk</p> <p> Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p>
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, kulturelle institutioner, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, mindre butikker til lokalområdets forsyning og let industri og håndværk som kan indpasses i et boligområde.
Bebyggelsen	En omdannelse 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. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Større træer og byrande 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 m ² pr. enhed, og i alt max 250 m ² 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.



391 G - Nidogaard, Solrød Landsby

Rammeområde nr.	391 G
Rammeområdets navn	Nidogaard, Solrød Landsby
Anvendelse generelt	Andet
Specifik anvendelse	Jordbrugsområde Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40
Fremtidig zonestatus	Byzone 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.



392 - Solrød Landsby Nordvest

Rammeområde nr.	392
Rammeområdets navn	Solrød Landsby Nordvest
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Generelle Anvendelsesbestemmelser	For de nye bebyggelser gælder Kommuneplanens generelle rammer.
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocenten er sat til 40 og højst én bolig pr. 500 m ² tæt-lavbebyggelse, for at sikre en åben bebyggelse med muligheder for landsbykarakter. Den klare grænse mellem landsby og det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Landsbyen og de nærmeste omgivelser udgør en vigtig del af Solrød Kommunes kulturarv. Landområdet er en værdifuld kontrast til byområderne på grund af den åbne karakter. Nybyggeri skal have arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter for at skabe

fremtidens bevaringsværdier. Se også strategi for udvikling af landsbyer.

Opholds- og friarealer

Der skal i nye bebyggelser udlægges sammenhængende rekreative grønne arealer og tilstræbes mindst 20 % grønt areal. Rekreative udearealer skal samtænkes med klimatilpasningen af bebyggelsen og understøttelse af større biodiversitet bør overvejes. Der skal tilstræbes levende byrum mellem husene med mulighed for bevægelse og ophold og have fokus på at lægge stiforbindelser, og opholdsarealer på indersiden og kørende trafik på ydersiden.

Miljøforhold

Støjbelastede arealer efter Planlovens § 15 a kan ikke gennem lokalplan udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre lokalplanen gennem bestemmelser om afskærmende foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Øvrige bestemmelser

Se også de generelle rammer. 0 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der er derfor ikkebehov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



394 - Den Lille Gade

Rammeområde nr.	394
Rammeområdets navn	Den Lille Gade
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Generelle Anvendelsesbestemmelser	For de nye bebyggelser gælder Kommuneplanens generelle rammer.
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocenten er sat til 40 og højst én bolig pr. 500 m ² tæt-lavbebyggelse, for at sikre en åben bebyggelse med muligheder for landsbykarakter. Nybyggeri skal have arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter for at skabe fremtidens bevaringsværdier. Se også strategi for udvikling af landsbyer.
Opholds- og friarealer	Der skal i nye bebyggelser udlægges sammenhængende rekreative grønne

arealer og tilstræbes mindst 20 % grønt areal. Rekreative udearealer skal samtænkes med klimatilpasningen af bebyggelsen og understøttelse af større biodiversitet bør overvejes. Der skal tilstræbes levende byrum mellem husene med mulighed for bevægelse og ophold og have fokus på at lægge stiforbindelser, og opholdsarealer på indersiden og kørende trafik på ydersiden.

Miljøforhold

Støjbelastede arealer efter Planlovens § 15 a kan ikke gennem lokalplan udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre lokalplanen gennem bestemmelser om afskærmende foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Øvrige bestemmelser

Se også de generelle rammer. 0% af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der er derfor ikkebehov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.



401 - Strandgården

Rammeområde nr.	401
Rammeområdets navn	Strandgården
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	2.0
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	Se også de generelle rammer. 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.



402 - Admiralparken

Rammeområde nr.	402
Rammeområdets navn	Admiralparken
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Daginstitutioner Bebyggelsesprocent: 40 Døgninstitutioner Bebyggelsesprocent: 40 Etageboligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	70% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	4.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (etage- og tæt-lav) samt offentlige formål (institutioner for børn og ældre).
Bebyggelsen	Karrébebyggelse, etage-, række- og kædehuse. Antal etager: Max. 4 etager for døgninstitutioner. Max 3,5 etage med udnyttet tagetage for øvrig anvendelse.

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

Øvrige bestemmelser

Kommuneplanrammen er støjbelastet fra Køge Bugt-motorvejen. I forbindelse med lokalplanlægningen for området for Plejecenter Christians Have og for boliger i området skal der fastsættes bestemmelser om etablering af støjafskærmning, der sikrer, at støjgrænseværdien for boliger kan overholdes. 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.



403 A - Jersie Stationscenter

Rammeområde nr.	403 A
Rammeområdets navn	Jersie Stationscenter
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Etageboligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Max. antal etager: 4</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Max. antal etager: 4</p> <p>Lokalcenter</p> <p>Maksimalt etageareal, der må opføres: 1500</p> <p>Max. antal etager: 4</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Butikker</p> <p>Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 60</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	4.0

Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Fastlægges til centerformål (detailhandel, liberale erhverv, kundeorienterede serviceerhverv, kontorbyggeri og kontorfællesskaber, samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til detailhandelen), offentlige formål samt boligformål. Der kan ikke etableres dark stores eller webshops uden showroom og kundeadgang i stueplan.
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, dog max 100 for matr.nr. 15-ba.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Parkering: Parkeringskravet til erhverv, herunder butikformål, skal opfyldes inden for områderne 403 A og 406 som helhed. Butikkernes størrelse: Dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker max 1.200 m ² . Detailhandelsramme: I alt 1.500 m ² , svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål på i alt 300 m ² . 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	Butikker ? Enkelt areal for butikker: 1200 [m ²] ? Samlede areal for butikker: 1500 [m ²]



403 B - Villabyernes Boligbebyggelse

Rammeområde nr.	403 B
Rammeområdets navn	Villabyernes Boligbebyggelse
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Regnvands- og klimaanlæg Daginstitutioner Kontor og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5.0
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).



403 C - Maglekæret

Rammeområde nr.	403 C
Rammeområdets navn	Maglekæret
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	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	Se også de generelle rammer. Op til 89 % 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).



405 - Parkvejskvarteret, Jersie Strand

Rammeområde nr.	405
Rammeområdets navn	Parkvejskvarteret, Jersie Strand
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 50 Boligområde Bebyggelsesprocent: 30 Daginstitutioner Bebyggelsesprocent: 40 Regnvands- og klimaanlæg Uddannelsesinstitutioner Bebyggelsesprocent: 40
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål (skole, institutioner for yngre og ældre), kontorbyggeri samt boliger.
Bebyggelsen	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.



406 - Jersie Stationsplads

Rammeområde nr.	406
Rammeområdets navn	Jersie Stationsplads
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Daginstitutioner Bebyggelsesprocent: 35 Religiøse institutioner og gravpladser Trafikterminal Bebyggelsesprocent: 35 Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	2.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	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	Se også de generelle rammer. Parkeringskravet til erhverv, herunder

butikformål, 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



407 - Magleengen Vest

Rammeområde nr.	407
Rammeområdets navn	Magleengen Vest
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Daginstitutioner Støjende fritidsanlæg Større rekreativt område 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).



408 - Ankerhuse, Ranunkelvungen

Rammeområde nr.	408
Rammeområdets navn	Ankerhuse, Ranunkelvungen
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Øvrige ferie- og fritidsformål Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	0% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
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).



409 - Engvangsgården

Rammeområde nr.	409
Rammeområdets navn	Engvangsgården
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål Mindre butiksområder Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30
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 områdetets 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.



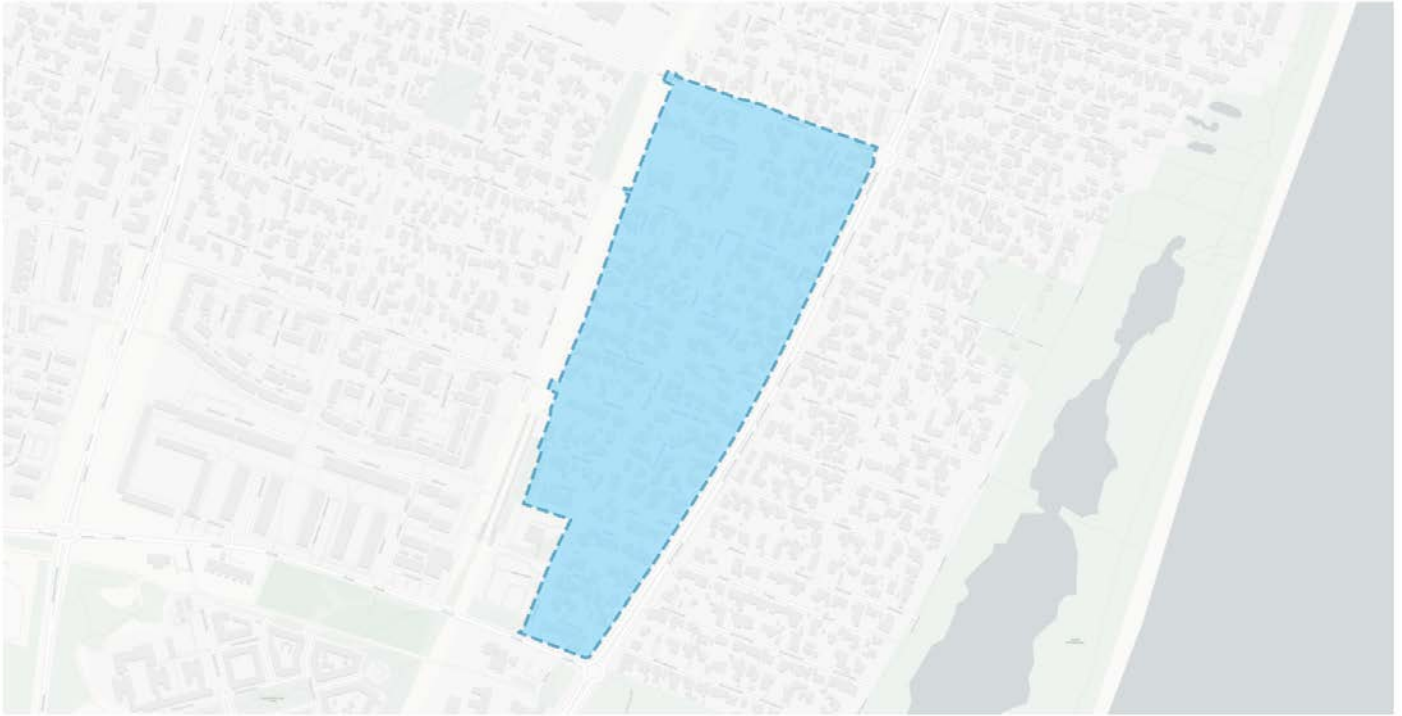
410 - Fredenbokvarteret

Rammeområde nr.	410
Rammeområdets navn	Fredenbokvarteret
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Boligområde Bebyggelsesprocent: 30
Fremtidig zonestatus	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
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

området fortsatte brug som boligområde. Behovet for afværgenforanstaltninger 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 afværgenforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



411 - Fredensbovejkvarteret

Rammeområde nr.	411
Rammeområdets navn	Fredensbovejkvarteret
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. bygningshøjde: 8,5</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Boligområde</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p>
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
Generelle Anvendelsesbestemmelser	Boligområde.
Anvendelse	<p>Boligformål og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. På ejendomme med direkte adgang til Jersie Strandvej kan der desuden indrettes kunderelaterede serviceerhverv, hvis forholdene taler for det.</p>

Bebyggelsen	Parcelhuse og dobbelthuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan. Bebyggelsesprocent: 30 for hver enkelt åben-lav ejendom, fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse. 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 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.



412 - Jersie Nordstrand

Rammeområde nr.	412
Rammeområdets navn	Jersie Nordstrand
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5</p>
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. På ejendomme med direkte adgang til Jersie Strandvej kan desuden etableres kunderelaterede serviceerhverv, hvis forholdene taler for det.

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.



413 - Jersie Sydstrand

Rammeområde nr.	413
Rammeområdets navn	Jersie Sydstrand
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 Max. antal etager: 1.5 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. bygningshøjde: 8.5 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 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.



414 - Vibevej, Lærkevænget

Rammeområde nr.	414
Rammeområdets navn	Vibevej, Lærkevænget
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Mindre butiksområder Bebyggelsesprocent: 25 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 25 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	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.



414 A - Lærkevænget

Rammeområde nr.	414 A
Rammeområdets navn	Lærkevænget
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	1.0
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.



415 - Engvangen

Rammeområde nr.	415
Rammeområdets navn	Engvangen
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Max. bygningshøjde: 8.5</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Erhvervsområde</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Let industri og håndværk</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed,

herunder service- og forretningsvirksomhed, kontor og kontorfællesskaber, dark stores (lager) og webshops. Herudover kan etableres 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.

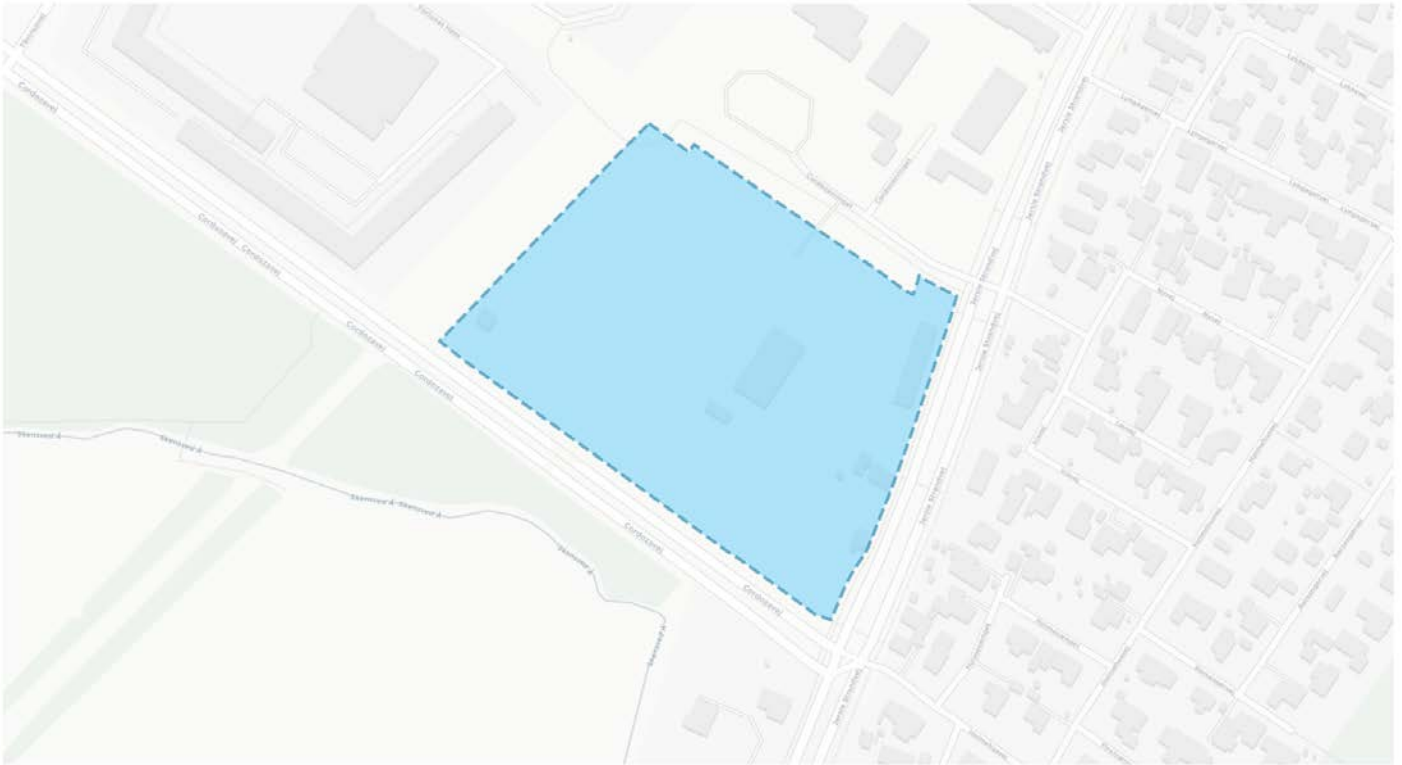
Opholds- og friarealer

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.

	Max. antal etager: 2 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	5,0
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.



416 B - Cordozasvinget Syd

Rammeområde nr.	416 B
Rammeområdets navn	Cordozasvinget Syd
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Transport- og logistikvirksomheder Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Let industri og håndværk Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Erhvervsområde Bebyggelsesprocent: 50</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra området som helhed
Max bebygget grundareal (%)	50.0
Max antal etager	2.0
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, kontor og kontorfællesskaber,

hotelvirksomhed, dark stores og webshops. Derudover kan der etableres 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.



417 - Green Hills

Rammeområde nr.	417
Rammeområdets navn	Green Hills
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 80 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	80% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	9,0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Generelle Anvendelsesbestemmelser	Boligområde.
Anvendelse	Boligformål (tårn-lav og etageboliger).
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocent Maks. 80 for området under Åt. Antal etager Maks. 9 etager og maks. kote 35,50 Å i områdets syd-vestlige del. Gradvist lavere ned til 2 etager nærmest eksisterende bebyggelse i rammeområde 402, Havfruen Kvarter, under hensyntagen til
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 Kåge Å langs S-togsbanen. Å

Infrastruktur

Der skal etableres vejadgang til området i princippet via eksisterende overkørsel fra Tårstrupvej.

Øvrige bestemmelser

Se også de generelle rammer. Op til 33 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (



418 - Biogasanlæg ved Jersie

Rammeområde nr.	418
Rammeområdets navn	Biogasanlæg ved Jersie
Anvendelse generelt	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.

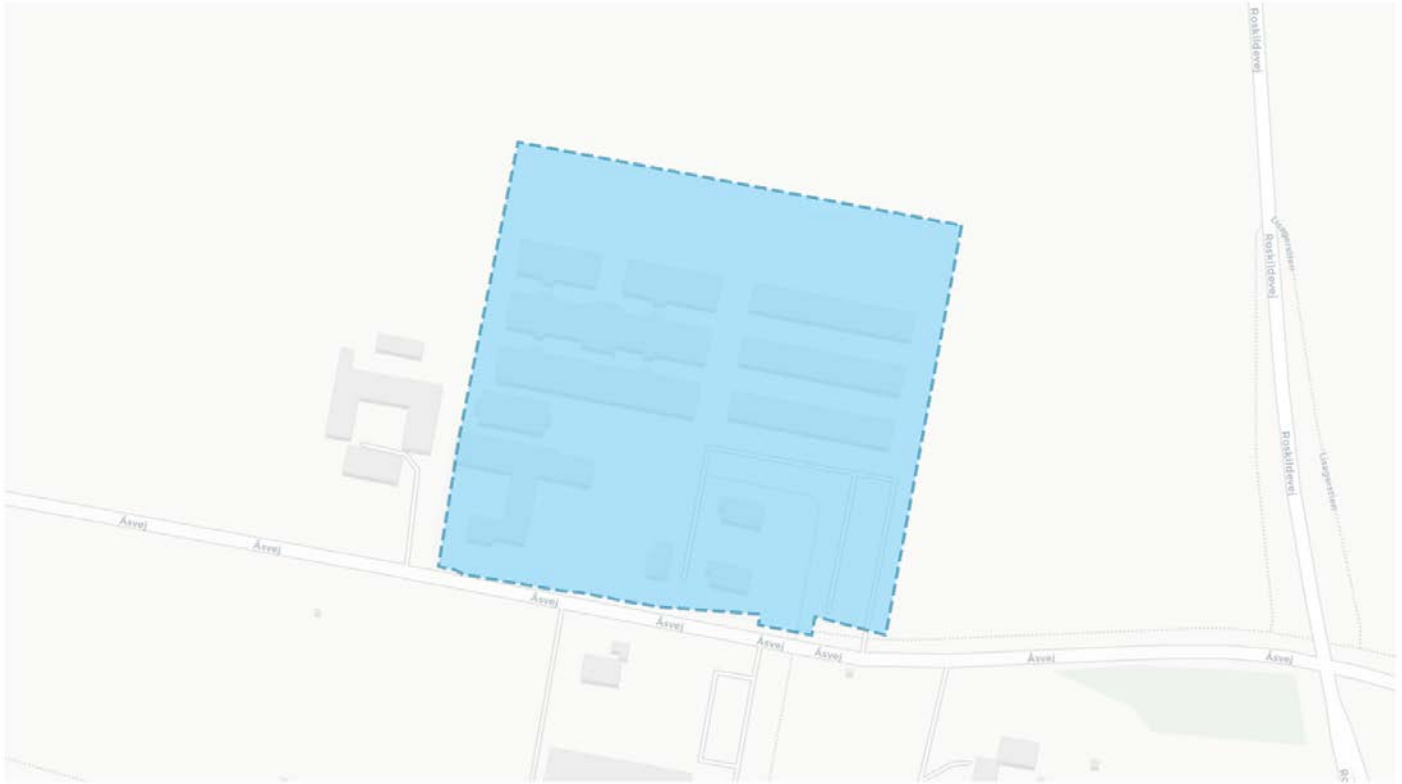


419 - Solrød Erhvervskile, Jersie

Rammeområde nr.	419
Rammeområdets navn	Solrød Erhvervskile, Jersie
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Bebyggelsesprocent: 50 Max. bygningshøjde: 15 Max. antal etager: 4
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	4.0
Max højde (m)	15.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Transport- og logistikvirksomhed med understøttende delfunktioner.
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.
Infrastruktur	Eksisterende stiforbindelse langs Åsvej skal opretholdes uden krydsninger i samme niveau, som trafikken til transport- og logistikvirksomhederne i erhvervsområdet.

Øvrige bestemmelser

Se også de generelle rammer.



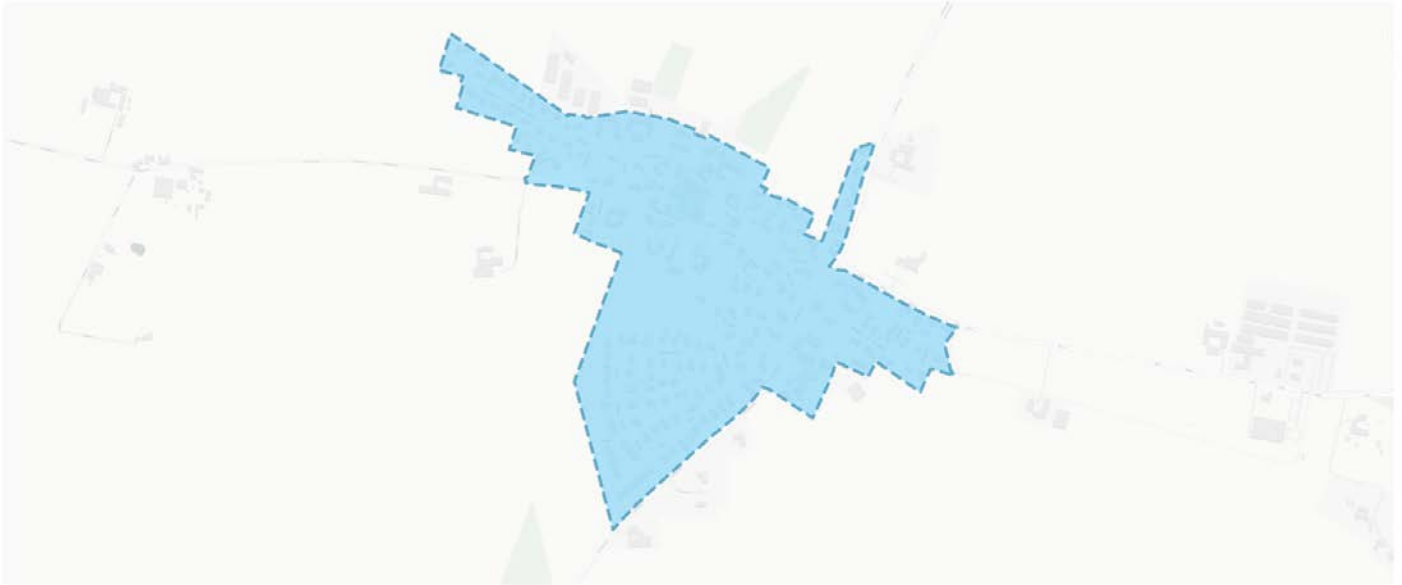
491 - Jersie Gamle Skole

Rammeområde nr.	491
Rammeområdets navn	Jersie Gamle Skole
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	<p>Boligområde</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Daginstitutioner</p> <p>Uddannelsesinstitutioner</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Etageboligbebyggelse</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse</p> <p> Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p> Bebyggelsesprocent: 25</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	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	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 bevarer 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.



492 - Jersie Landsby

Rammeområde nr.	492
Rammeområdets navn	Jersie Landsby
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Daginstitutioner</p> <p>Bebyggelsesprocent: 24</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Jordbrugsområde</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Mindre butiksområder</p> <p>Bebyggelsesprocent: 35</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone 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 lokalområdets forsyning - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i

overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

Bebyggelsen

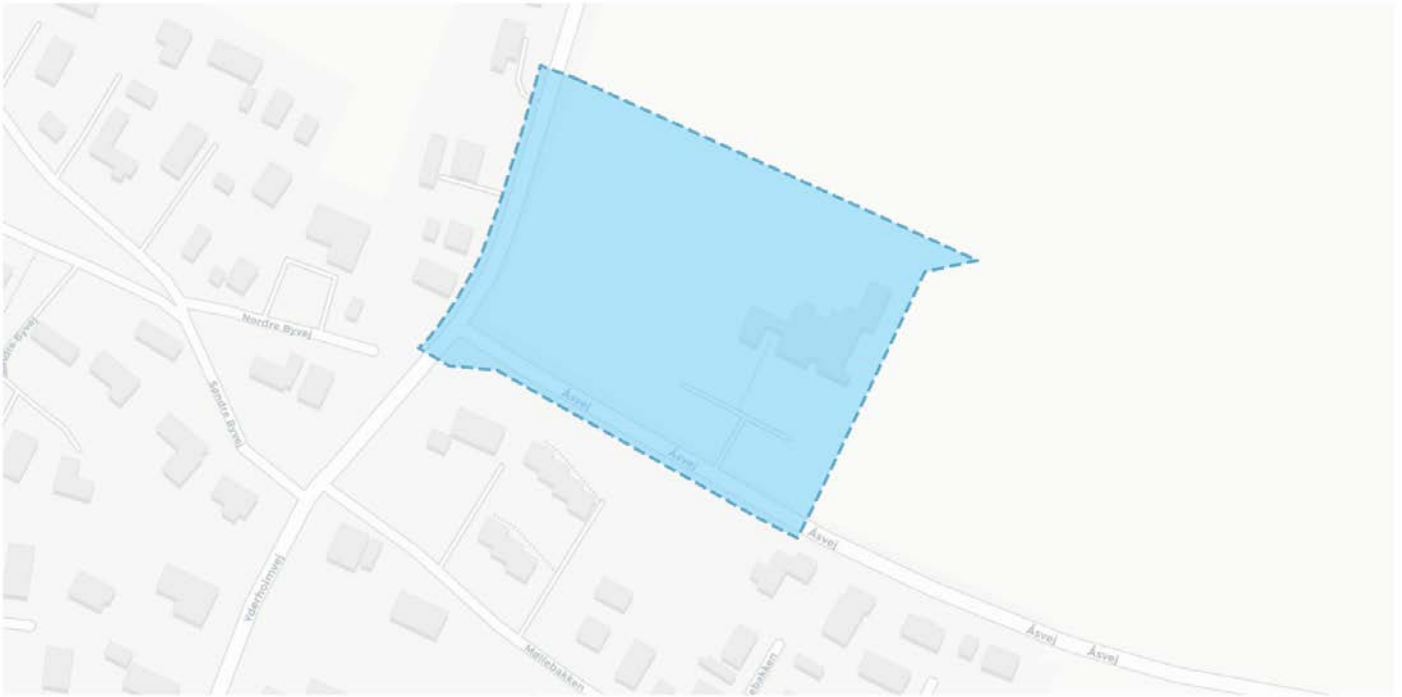
En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Bebyggelsesprocent: Max 30 for ejendomme udlagt til åben-lav boligbebyggelse, max 40 for ejendomme udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, og max 35 for ejendomme udlagt til offentlige- eller erhvervsformål. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Max 16 nye boliger ud over eksisterende pr. 1. december 2024. Boligudvikling skal ske af lokal karakter, i sammenhæng med eksisterende landsby og fastholde en skarp grænse mellem land og by. Se retningslinje 1.1.6 for rækkefølge for by- og boligudvikling. 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. Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan.

Opholds- og friarealer

Større træer og byrande 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. 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 (se Oversvømmelseskort). 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.



492 A - Jersie Landsby Skole

Rammeområde nr.	492 A
Rammeområdets navn	Jersie Landsby Skole
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	<p>Sports- og idrætsanlæg</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. bygningshøjde: 8,5</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Daginstitutioner</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. bygningshøjde: 8,5</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p> <p>Uddannelsesinstitutioner</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. bygningshøjde: 8,5</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p>
Fremtidig zonestatus	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

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	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. 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.



493 - Jersie Idrætsplads

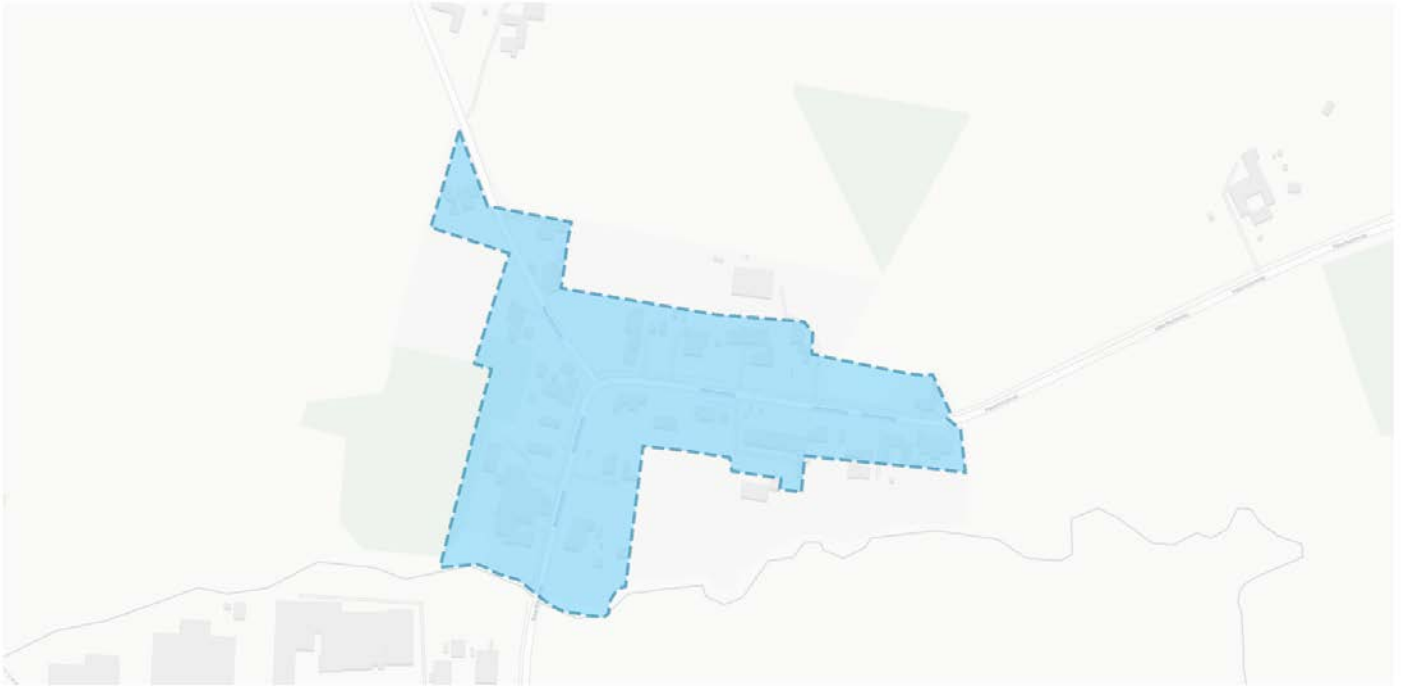
Rammeområde nr.	493
Rammeområdets navn	Jersie Idrætsplads
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Uddannelsesinstitutioner Bebyggelsesprocent: 25 Sports- og idrætsanlæg Bebyggelsesprocent: 25
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	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.



591 - Kirke Skensved

Rammeområde nr.	591
Rammeområdets navn	Kirke Skensved
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Boligområde</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Bebyggelsesprocent: 25</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Religiøse institutioner og gravpladser</p> <p>Bebyggelsesprocent: 25</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Jordbrugsområde</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Mindre butiksområder</p> <p>Bebyggelsesprocent: 25</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p>
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% 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 lokalområdets forsyning og ikke generende erhvervstyper.
Bebyggelsen	<p>En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Nye boliger holdes i en passende afstand fra eksisterende landbrugsbebyggelse, så miljøkonflikter undgås.</p> <p>Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage. Antal boliger: Max 5 nye boliger ud over eksisterende pr. 1. december 2024. Boligudvikling skal ske af lokal karakter, i sammenhæng med eksisterende landsby og fastholde en skarp grænse mellem land og by. Se retningslinje 1.1.6 for rækkefølge for by- og boligudvikling.</p> <p>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. Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan.</p>
Opholds- og friarealer	Større træer og byrande 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 m ² pr. enhed, og i alt max 250 m ² til butikformål (nybyggeri og omdannelse).



595 - Naurbjerg

Rammeområde nr.	595
Rammeområdets navn	Naurbjerg
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 35 Max. antal etager: 1,5</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1,5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p>
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% 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, mindre butikker til lokalområdets 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.

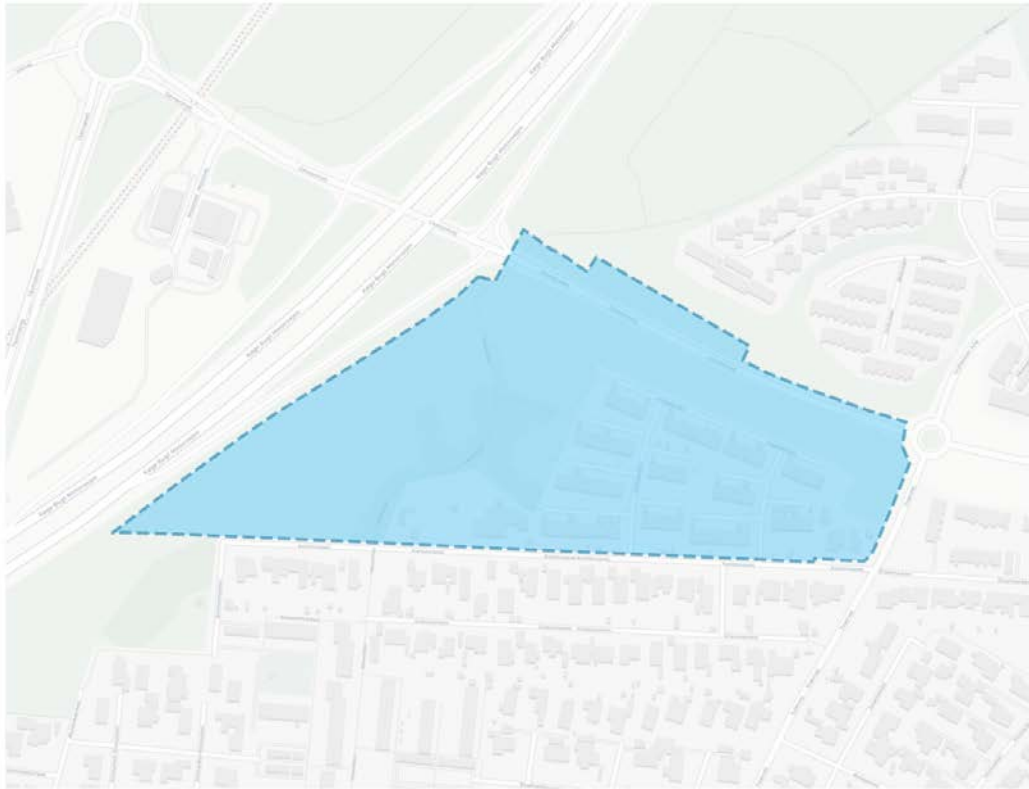
Øvrige bestemmelser

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. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Detailhandel: Max 250 m² pr. enhed og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse).



596 - Havdrup Vest, Havdrup Allé

Rammeområde nr.	596
Rammeområdets navn	Havdrup Vest, Havdrup Allé
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Solcelleanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone 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.



601 - Vasegården

Rammeområde nr.	601
Rammeområdets navn	Vasegården
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Daginstitutioner</p> <p> Bebyggelsesprocent: 25</p> <p> Max. antal etager: 1,5</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p> Bebyggelsesprocent: 25</p> <p> Max. antal etager: 1,5</p> <p>Nærrekreativt område</p> <p> Bebyggelsesprocent: 25</p> <p> Max. antal etager: 1,5</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse</p> <p> Bebyggelsesprocent: 25</p> <p> Max. antal etager: 1,5</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p> Bebyggelsesprocent: 25</p> <p> Max. antal etager: 1,5</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	25% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	1,5

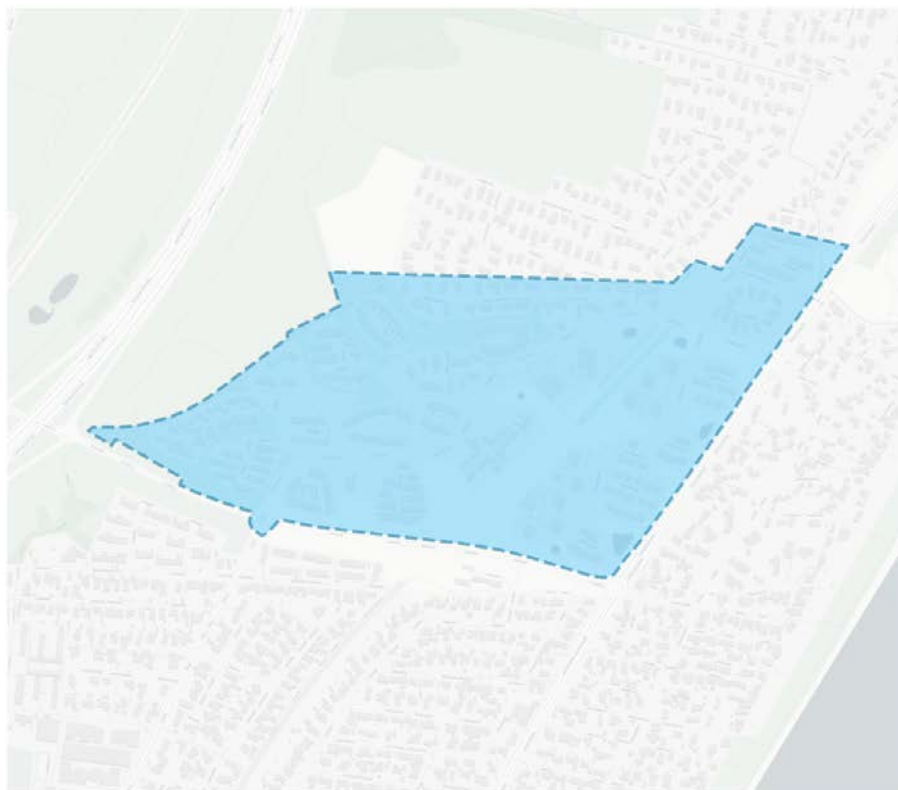
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlige formål, boligformål (tæt-lav og åben-lav) med tilhørende kollektive anlæg såsom institutioner (børneinstitutioner, beskæftigelsescenter, SFO og lign.), varmecentral, rekreative formål (støjvold og parkanlæg) og lign.
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	Se også de generelle rammer. 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. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



602 - Druemarken

Rammeområde nr.	602
Rammeområdets navn	Druemarken
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Bebyggelsesprocent: 25 Max. antal etager: 1.5 Tekniske anlæg Bebyggelsesprocent: 25 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	Boligformål (herunder varmecentral), tekniske anlæg, antennemast, transformerst. 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 afvægeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



603 - Trylleskov Strand

Rammeområde nr.	603
Rammeområdets navn	Trylleskov Strand
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Trafikterminal</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p> <p>Lokalcenter</p> <p>Bebyggelsesprocent: 60</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p> <p>Etageboligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 95</p> <p>Max. antal etager: 5</p> <p>Religiøse institutioner og gravpladser</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p> <p>Daginstitutioner</p> <p>Bebyggelsesprocent: 35</p> <p>Max. antal etager: 1,5</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Butikker</p>

	<p>Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1.5 Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1.5 Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 45 Max. antal etager: 2</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	35% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	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.
Bebyggelsen	<p>Der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse. Grunde 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.</p> <p>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 tagterrace. Antal boliger: Max 810 boliger.</p>
Opholds- og friarealer	Mindst 20 % af området skal anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området.
Øvrige bestemmelser	<p>Se også de generelle rammer. Butikkers størrelse: Max 1.200 m² Detailhandelsramme: I centerområdet omkring evt. station kan i lokalcenter i alt etableres max 1.500 m² til butiksformål. Op til 3 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere</p>

afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



605 - Hulvejskvarteret

Rammeområde nr.	605
Rammeområdets navn	Hulvejskvarteret
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p> <p>Mindre butiksområder</p> <p>Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Max. antal etager: 1.5</p>
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) samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.
Bebyggelsen	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.

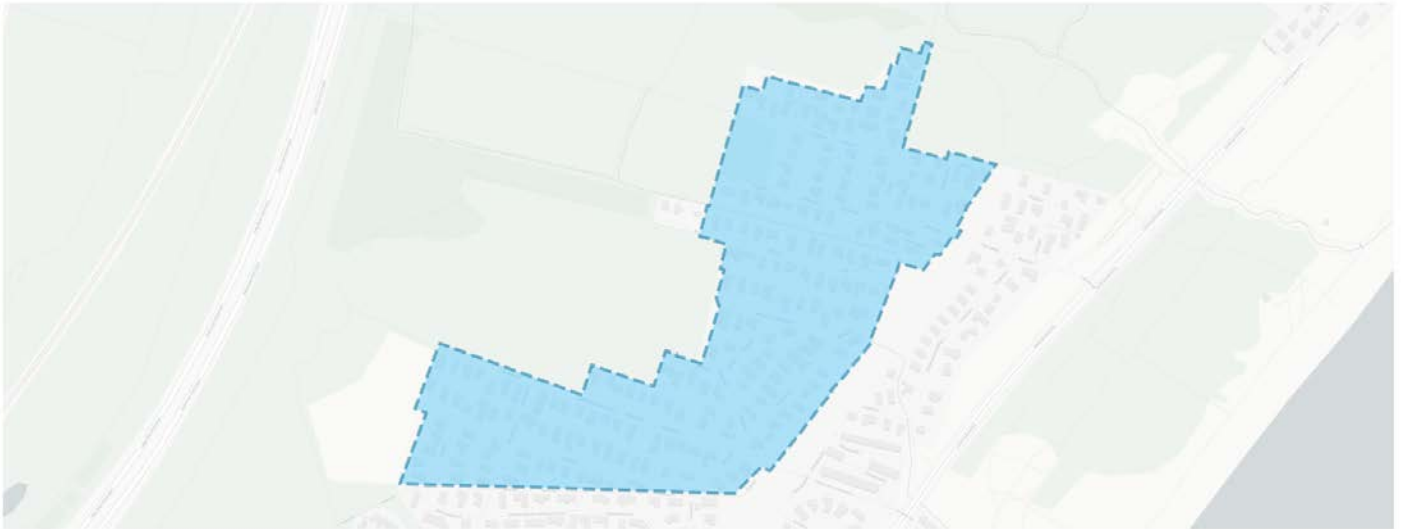
Øvrige bestemmelser

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.



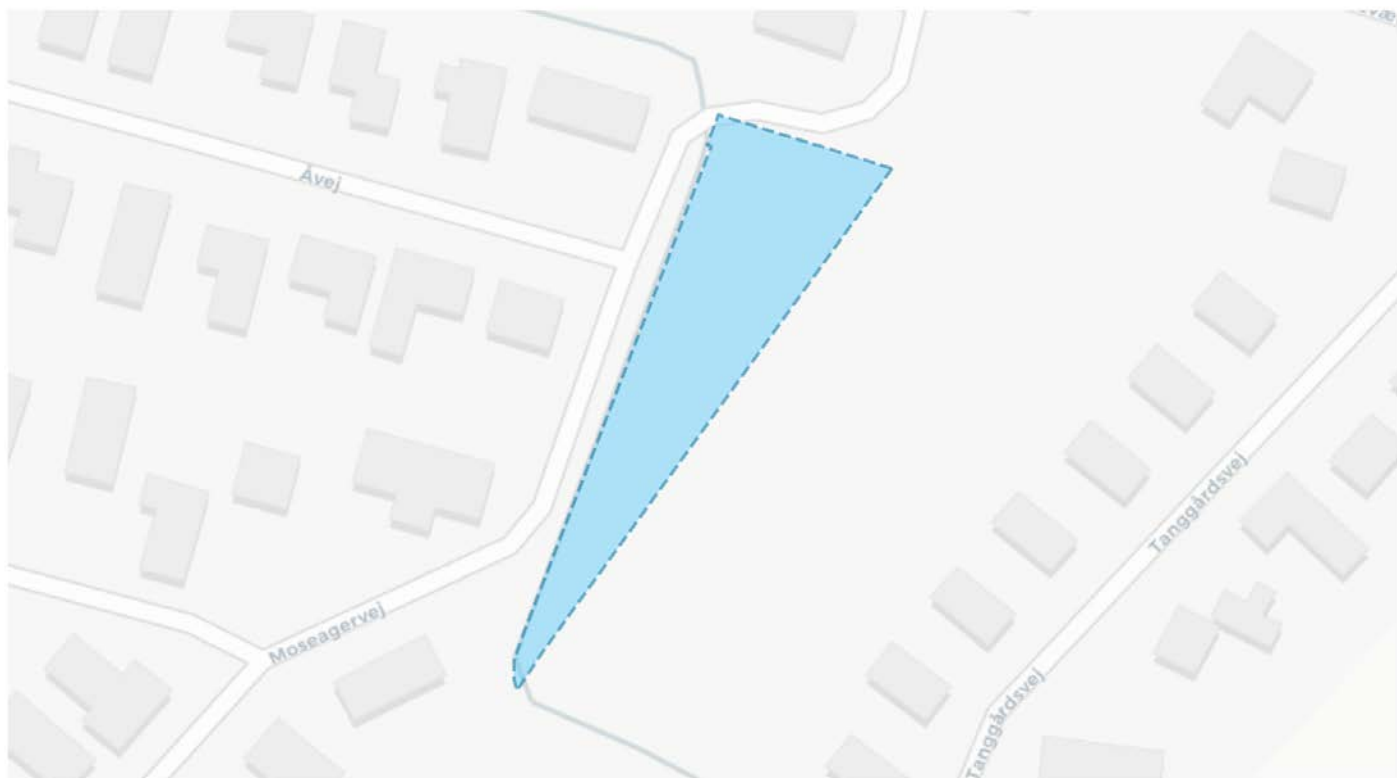
606 - Tanggårdsvej, Kalrstrup Mose Øst

Rammeområde nr.	606
Rammeområdets navn	Tanggårdsvej, Kalrstrup Mose Øst
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 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.



607 - Hovgården, Karlstrup Mose Vest

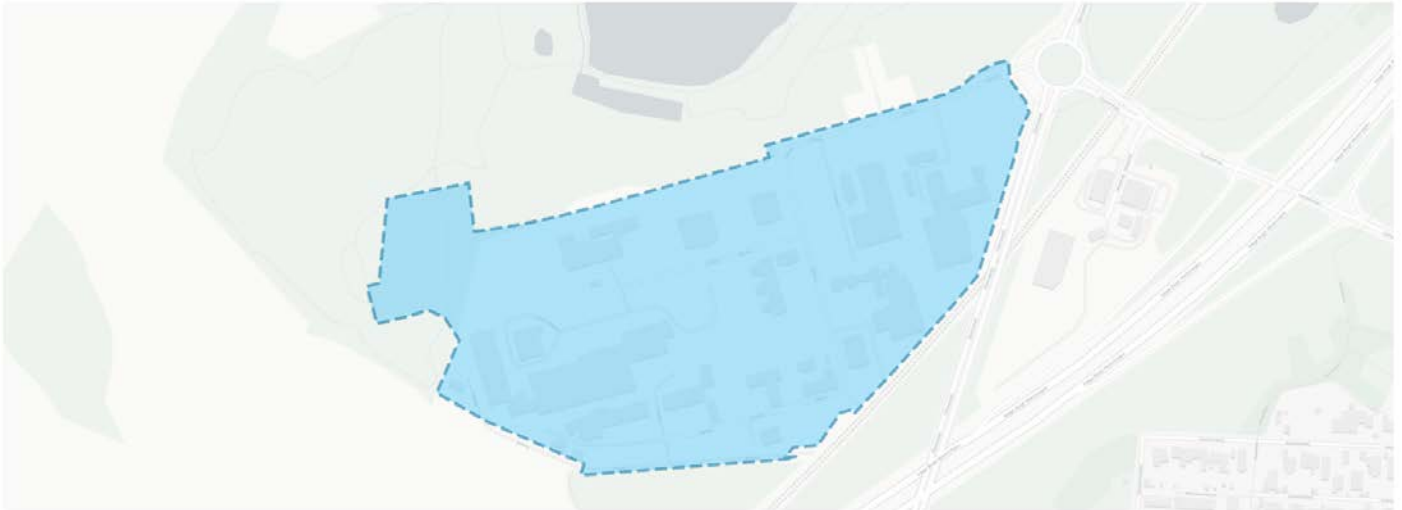
Rammeområde nr.	607
Rammeområdets navn	Hovgården, Karlstrup Mose Vest
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1.5 Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte 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 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.



607 A - Antennemast, Tryllevænget

Rammeområde nr.	607 A
Rammeområdets navn	Antennemast, Tryllevænget
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Nærrekreativt 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 (teknikskabe 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 afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret

areal til regnvandsbassin (se Retningslinjekort for regnvandsbassiner).



608 A - Karlstrup Erhvervsområde

Rammeområde nr.	608 A
Rammeområdets navn	Karlstrup Erhvervsområde
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	<p>Industri</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p> <p>Kontor og serviceerhverv</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Transport- og logistikvirksomheder</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p> <p>Let industri og håndværk</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p> <p>Erhvervsområde</p> <p>Bebyggelsesprocent: 50</p> <p>Max. bygningshøjde: 12</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max bebygget grundareal (%)	40.0

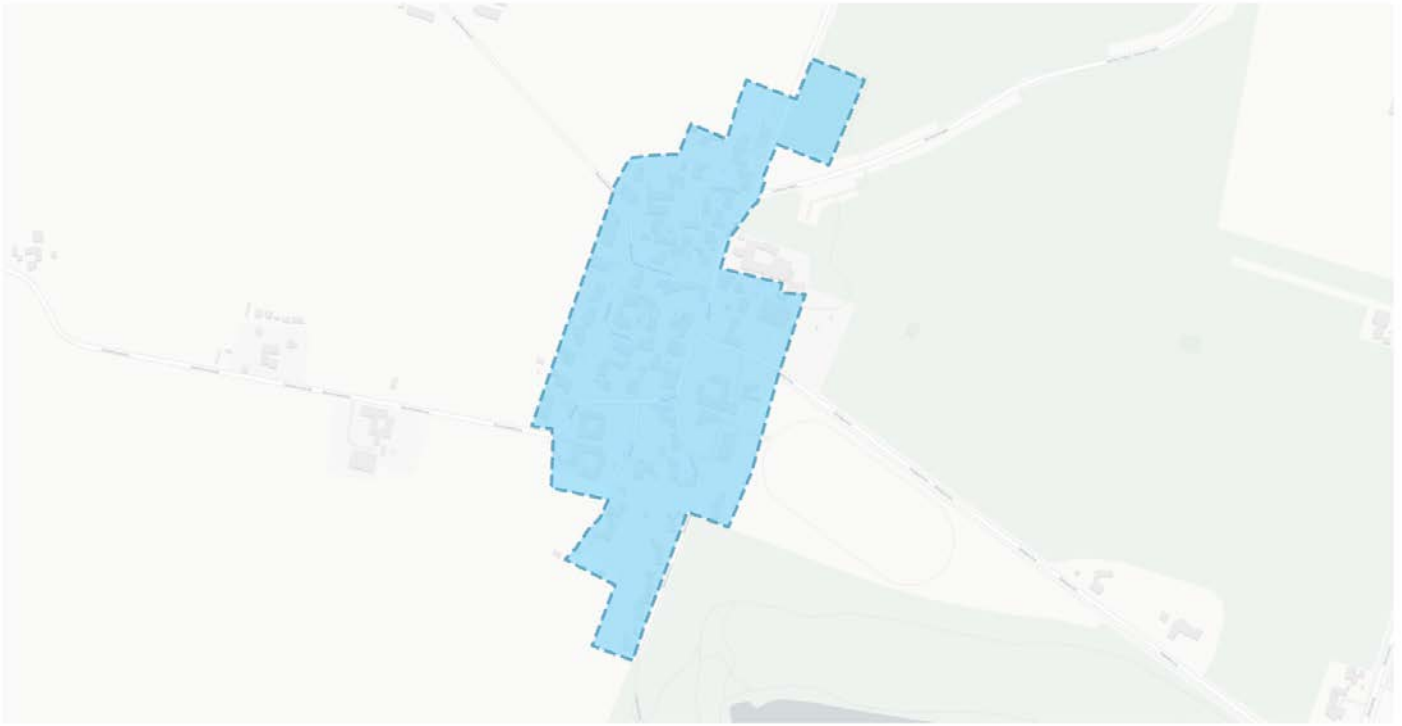
Max højde (m)	12.0
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Industri-, lager-, oplags- og værkstedsvirksomhed o.lign. (herunder dark stores og webshops), entreprenør herunder service-, kontor- og forretningsvirksomhed o.lign., kontorfællesskaber, oplevelseserhverv, hotelvirksomhed, 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	Se også de generelle rammer. 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 (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der skal tages hensyn til registrerede højspændingsanlæg inden for rammeområdet.



608 B - Karlstrup Servicecenter

Rammeområde nr.	608 B
Rammeområdets navn	Karlstrup Servicecenter
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	<p>Publikumsorienterede serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Transport- og logistikvirksomheder Bebyggelsesprocent: 40</p> <p>Max. bygningshøjde: 10</p> <p>Trafikanlæg</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p> <p>Kontor og serviceerhverv Bebyggelsesprocent: 30</p> <p>Tankstation Bebyggelsesprocent: 30</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max højde (m)	10.0
Mindst tilladte miljøklasse	1.0
Maksimalt tilladte miljøklasse	3.0
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 retningslinjerne herfor i hovedstrukturen.
Bebyggelsen	Bygningshøjde: Max 10 m over det omgivende terræn. Der kan tillades én skiltepylon på max 32 meter over det omgivende terræn.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Nitratfølsomt område. 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.



693 - Karlstrup Landsby

Rammeområde nr.	693
Rammeområdets navn	Karlstrup Landsby
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	<p>Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg Åben-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 30 Max. antal etager: 1,5 Tæt-lav boligbebyggelse Bebyggelsesprocent: 40 Max. antal etager: 1,5 Landsbyområde Max. antal etager: 1,5 Jordbrugsområde</p>
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max antal etager	1,5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	<p>Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker - til lokalområdets forsyning - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.</p>

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. Se også strategi for udvikling af landsbyer. Bebyggelsesprocent: Max 30 for ejendomme udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Max 40 for ejendomme udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Max 35 for ejendomme udlagt til offentlige formål eller erhvervsformål. Antal etager:Max 1 etage med udnyttet tagetage.Antal boliger:Max 8 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. december 2024. Boligudvikling skal ske af lokal karakter, i sammenhæng med eksisterende landsby og fastholde en skarp grænse mellem land og by. Se retningslinje 1.1.6 for rækkefølge for by- og boligudvikling. 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. Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan.

Opholds- og friarealer

Større træer og byrande skal sikres.

Lokalplaner og byplanvedtægter inc

Inden for rammen gælder lokalplannr. 693.2 med tillæg nr. 1

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).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.