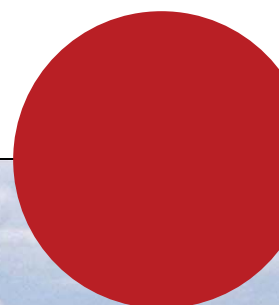


Tema om erhverv

Uddrag af Solrød Kommuneplan 2021



Indhold

Mål for erhverv	4
Retningslinjer for erhverv	7

Mål for erhverv

Byrådets mål for planlægning af erhverv:

- Planlægningen skal sikre gode rammer for bosætning og erhvervsudvikling, hvor der samtidig vises hensyn til natur, landskabs- og kulturmiljøer, miljø og klima.
- Det skal fortsat være attraktivt at starte og drive virksomhed i Solrød Kommune.
- Erhvervsvirksomheder skal primært lokaliseres i eksisterende erhvervsområder, og virksomheder skal sikres udvidelsesmuligheder i erhvervsområderne.
- Solrød Kommune vil fremtidssikre Solrød Center og Havdrup Bymidte.
- Solrød Kommune vil lægge planer for nye erhvervsarealer.
- Solrød Kommune vil afdække potentialer for turismeerhvervet (herunder lejrpladser for autocampere og andre overnatningsmuligheder), underholdnings- og oplevelseserhvervet og fritidserhvervet.
- Solrød Kommune vil fortsat arbejde for at omdanne blandede bolig- og erhvervsområder til rene erhvervs- eller boligområder.

Redegørelse for Byrådets mål for erhverv

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

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

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

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

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

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

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

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

Potentiale for turismeerhvervet (herunder lejrpladser for autocampere og andre overnatningsmuligheder), underholdnings- og oplevelseserhvervet og fritidserhvervet er indarbejdet i denne kommuneplan i form af nye retningslinjer, henholdsvis under [Byggeri og anlæg i landzone \(i tema om det åbne land\)](#) og her i temaet om erhverv.

Solrød Kommune har således ikke udpeget konkrete arealer, men har i stedet indarbejdet retningslinjer, der danner grundlag for en vurdering af hvor og under hvilke forudsætninger disse erhverv kan placeres.

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

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

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

Retningslinjer for erhverv

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

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

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

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

Afstandskrav til fjernvarmeværker, kraftværker m.v. (RL 2.1.1)

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

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

Redegørelse til RL 2.1.1

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

Kollektive energiforsyningsanlæg i Solrød Kommune

Biogas	Ejer	Status	Kapacitet	Energikil
<i>Solrød Biogas</i>	Solrød Biogas A/S (Solrød Kommune)	Bestående	min. 10 mio. m ³	Organiske restprodu
<i>Solrød Bioenergi</i>	Solrød Bioenergi ApS	Planlagt	-	Organiske restprodu
Fjernvarme og elforsyning				
<i>Varmepumpe Åmarken</i>	Solrød Fjernvarme amba	Planlagt	1,2 MW (varme)	Overskud fra bioga:
<i>Kedelanlæg Lerbækvej</i>	Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S	Bestående	12 MW (varme)	Blandet (s og reserv
<i>Gasmotor Lerbækvej</i>	Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S	Bestående	6,3 MW (el+varme)	Biogas

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

Vind

<i>Landvindmølle Roskildevej</i>		Bestående	300 kW	Vind
<i>Landvindmølle Roskildevej</i>		Bestående	301 kW	Vind

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

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

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

Ved **Lerbækvej i Solrød Strand**, i bygninger tilhørende Solrød Fjernvarme a.m.b.a., har VEKS (Vestegnens Kraftvarmeselskab) to kedler på hver 12 MW. Den ene er i 2016 ombygget til fyring med biogas, medens den anden fortsat er beregnet på fossile brændsler og anvendes ved spids- og reserbelast. Samme sted har VEKS etableret et biogasmotoranlæg på 6,3 MW (varme + el), som producerer elektricitet og varme på biogassen fra Solrød Biogas.

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

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

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

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

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

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

I Havdruphallerne leverer solcelleanlægget via et varmepumpeanlæg varme til stedet.

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

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

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

Placering og udvidelse af erhvervsvirksomheder (RL 2.1.2)

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

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

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

Redegørelse til RL 2.1.2

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

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

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

Placering af erhverv i landzone er behandlet under [tema om det åbne land](#).

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

Solrød Erhvervskile

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

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

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

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

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

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

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

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

Redegørelse til RL 2.1.3

Byrådet besluttede i forbindelse med [Planstrategi 2015 og Den Grønne Dagsorden](#) at se på potentialerne for turismeerhvervet (herunder lejrpladser for autocampere og andre overnatningsmuligheder), underholdnings- og oplevelseserhvervet og fritidserhvervet. Derfor blev der i 2017 indarbejdet retningslinjer, henholdsvis under det åbne land og her i teamet om erhverv.

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

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

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

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

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

Adskillelse af erhverv og boliger (RL 2.1.4)

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

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

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

Redegørelse til RL 2.1.4

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

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

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

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

Erhverv i egen bolig (RL 2.1.5)

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

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

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

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

Redegørelse til RL 2.1.5

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

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

Placering af større kontor og servicevirksomheder (RL 2.1.6)

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

Redegørelse til RL 2.1.6

I [Fingerplan 2019](#), § 11, er det fastsat, at kontorbyggeri med over 1.500 m² etageareal og dermed mange ansatte fortrinsvis skal lokaliseres i de stationsnære kerneområder, dvs. omkring Solrød Strand og Jersie stationer (op til 600 m gangafstand fra stationerne). I det øvrige stationsnære område (mellem en gangafstand på ca. 600 m og et principielt cirkelslag på 1.200 m fra stationerne) kan der planlægges for kontorbyggeri over 1.500 m² etageareal, hvis der sikres trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde.

[Se redegørelseskort over stationsnærhed her.](#)

Solrød Kommune giver mulighed for kontor- og servicevirksomheder over 1.500 m² op til ca. 7.000 m² i Solrød Center, fordelt på rammeområderne 301, 301 A og 302 - alle beliggende tættere end 600 m (gangafstand) til Solrød Strand Station (knodepunktsstation).

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

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

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

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

Redegørelse til RL 2.1.7

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

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

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

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

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

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

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

Nitratfølsomme områder (NFI)

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

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

Perspektivarealer til erhverv (RL 2.1.8)

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

Redegørelse til RL 2.1.8

Solrød Kommune er næsten fuldt udbygget med kun få ubebyggede erhvervsarealer tilbage. Samtidig er Solrød Kommune underlagt landsplandirektivet [Fingerplan 2019](#), der kun i beskedent omfang giver mulighed for at udlægge yderligere områder til byudvikling (herunder erhvervsudvikling). Byudvikling skal således handle om fortætning inden for de eksisterende byområder – eller af mindre omfang i tilslutning til eksisterende bysamfund (lokal karakter jf. Fingerplanen) og efter Bolig- og Planstyrelsens nærmere godkendelse.

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

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

Perspektivareal til erhverv i Havdrup

Det nordvestlige Havdrup ønskes udlagt til byudvikling grundet den nære placering til station og center/bymidte.

Den nordligste del af området, som er udpeget til perspektivareal for erhverv, ligger inden for støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn (se [Retningslinjekort for erhverv](#) og [Redegørelseskort med støjkonsekvensområde fra Roskilde Lufthavn, Tune](#)).

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

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

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

Perspektivareal til erhverv i Havdrup

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

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

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

Generel redegørelse for erhverv

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

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

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

Banedanmark skal høres ved byudvikling i nærheden af banearealer.

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

Rækkefølge og behov for byudvikling til erhverv

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

Arealet (ramme 225 B) er kun udlagt i kommuneplanen og er endnu ikke lokalplanlagt. Muligheden, for at der kan ske omdannelse af dette erhvervsområde, er primært begrundet i Byrådets forpligtelse til at gennemgå arealreservationerne i kommunen i forhold til, om de er aktuelle (jf. Planlovens § 11 f, stk. 2).

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






Således er det kun arealet i Havdrup (ramme 225 B), der fortsat mangler at blive lokalplanlagt. Og da arealet i Havdrup står over for en mulig omdannelse til boliger, forventer Solrød Kommune ikke at have nogle uudnyttede erhvervsområder tilbage.

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

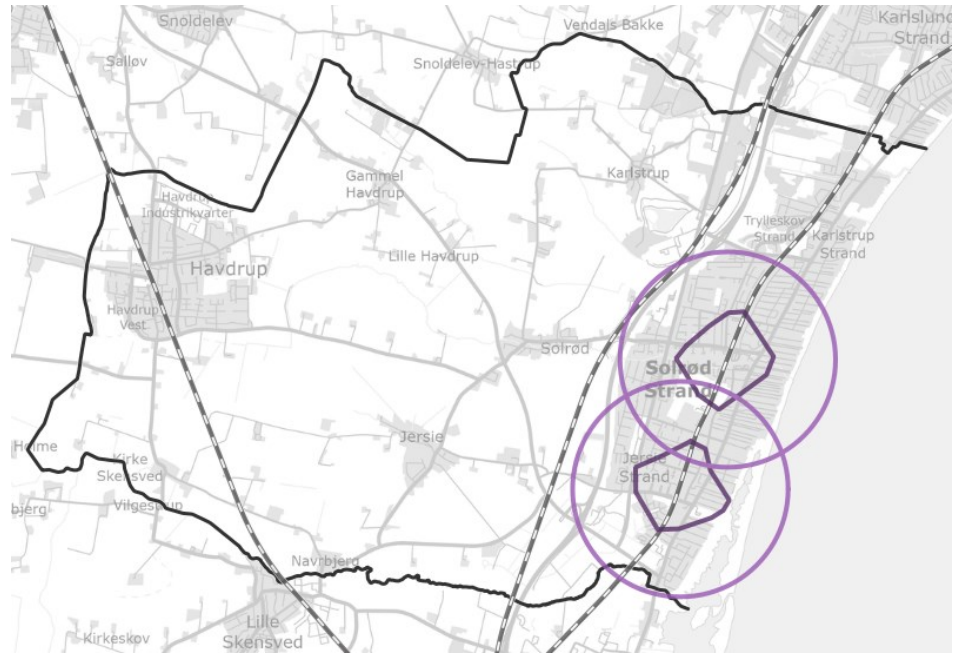
Solrød Kommune har derfor vurderet, det ikke er nødvendigt at redegøre for en rækkefølge, når der kun er tale om 2 mulige erhvervsområder, og det ene (Solrød Erhvervskile) udelukkende er forbeholdt transport- og distributionserhverv. De to mulige erhvervsområder er ikke i konkurrence med hinanden, da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





Retningslinjekort for erhverv



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

Redegørelseskort med stationsnærhed



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