

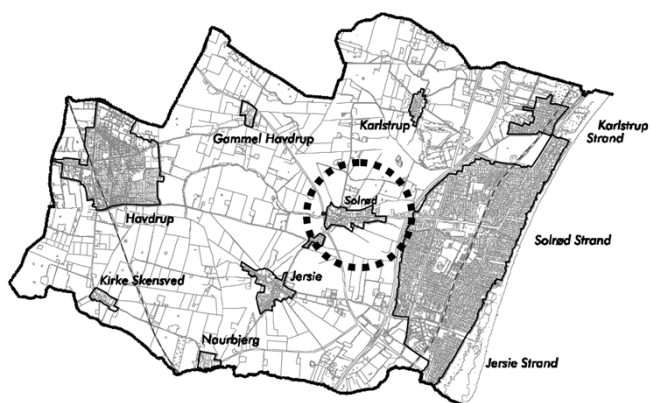


Helhedsplan for Solrød Landsby

Endeligt vedtaget i Byrådet den 22. juni 2022



Indledning



Figur 1 Solrød Landsbys placering i kommunen

Det historiske Solrød Landsby

Området omkring Solrød Landsby bærer lange spor af bosætning. De otte bronzealderhøje nord for landsbyen og arkæologiske fund peger flere tusind år tilbage. Levn fra jernalderen, i form af bebyggelse fra år 200-400, er fundet syd for Solvadgård ved Lodden. I vikingetiden opstod bebyggelser rundt i og omkring Solrød Landsby, inden den i 1100-tallet, med en stenkirke som ankerpunkt, fandt sin nuværende placering. Den tidligste optegnelse af navnet Solrød, oprindeligt SOLRYTH, optræder første gang i 1340. Navnet er sammensat af "Sol", der betyder en sump, og "ryth", der er en rydning.

Der er omkring 20 enkeltstående gårde med cirka det samme antal huse omkring i 1300- og 1400-tallet. Med landboreformerne i slutningen af 1700-tallet begynder udflytningen af gårde til markerne uden for Solrød Landsby, og de nuværende gårde er fra den periode og frem til 1900-tallet.¹

I den østlige del af landsbyen ligger bygninger og kulturmiljøer fra den nyere kulturhistorie. Den vingeløse mølle som er omdannet til boliger, forsamlingshuset, Annekskirkegården og Mejeriet. Og langs Solrød Byvej ligger de gamle landarbejderhuse og de yngre byhuse fra andelstiden side om side. Udstykninger fra 60-erne og frem er helt domineret af parcelhuse med en tidstypisk arkitektur og udgør i dag langt størstedelen af bygningsmassen i Solrød Landsby.

Solrød Landsby i dag

Der bor i dag lidt over 500 indbyggere i Solrød Landsby. Landsbyen ligger i midten af Solrød Kommune og har en aflang udstrækning omkring den øst-vestgående Solrød Byvej. Syd for Solrød Byvej går Den Lille Gade parallelt

¹ Kildehenvisning: Solrød Lokalhistoriske Forening – "Landsbyernes historie i al korthed" af Kurt Hartvig Petersen og Bent Hartvig Petersen

med byvejen, og mellem de to vej løber Solrød Bæk. I den Vestlige ende af landsbyen deler vejen sig i to uden om Solrød Kirke.

Det kulturhistoriske landsbymiljø er hovedsageligt bevaret omkring kirken i det oprindelige vejforløb langs Solrød Byvej og i Den Lille Gade. Se kort over kulturhistoriske steder og mødesteder i Solrød landsby bagerst i helhedsplanen.

Muligheder og udfordringer

Solrød Landsby er på ingen måde en landsby i afvikling, som så mange andre landsbyer rundt omkring i Danmark. Der er ingen tomme boliger eller forfaldne bygninger, og der er stor efterspørgsel på nye boliger i landsbyen. Det, som Solrød Landsby har tilfælles med andre landsbyer, er funktionstømning, som det hedder. Det betyder at der med industrialiseringen af samfundet flytter arbejdspladserne ud af landsbyerne, og i takt med boligudbygning omkring de større byer opstår indkøb og offentlig service uden for landsbyerne. Fortidens landsby vender ikke tilbage, men Solrød Landsby har med en attraktiv placering omgivet af åbent land, og alligevel mindre end 2 kilometer fra Solrød Center og stationen, fine muligheder for at udvikle sig.

Muligheder

Landsbyen har i dag meget at byde på og fine muligheder for at styrke det. Solrød Landsby har et aktivt landsbylauget. Det er en stor kvalitet, at lokale frivillige arbejder for at skabe arrangementer og deltager aktivt i

"... med en trampesti til Kalkgraven kan man bedre komme ud i naturen."

Borger på Visionsworkshop 2021

landsbyens udvikling. Landsbylauget er et godt sted at forankre arbejdet med landsbyens identitet og grundfortælling. Men det er et stort arbejde, og det rummer både en kvalitet og en sårbarhed, når få lokale ildsjæle er kulturbærere. Når frivillige giver slip, opstår der

et tomrum, som skal udfyldes af andre, og det går ud over kontinuiteten. Solrød Landsby bør overveje at udvikle en strategi for udvikling af landsbyens identitet og grundfortælling - hvad er særligt ved Solrød Landsby, og hvad vil Solrød Landsby gerne være på sigt?

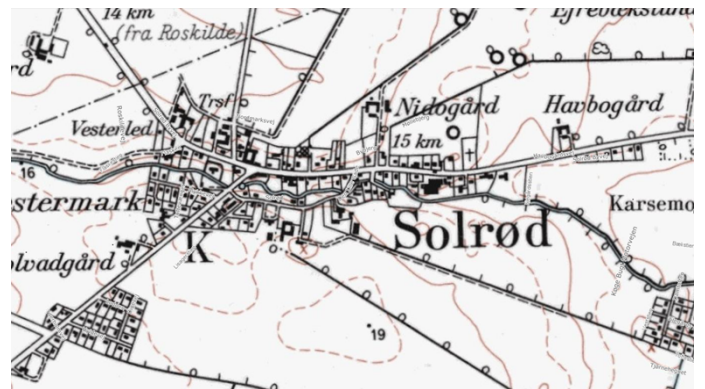
Strategien i sig selv er blot et dokument, men den fælles fortælling, som den kan være med til at konkretisere, kan sikre kontinuitet og styrke Solrød Landsby, som et særligt sted at bo og leve på alle tidspunkter i livet.

Den byudvikling, som Fingerplanen åbner for, er også en mulighed for at føje nye kvaliteter til landsbyen og skabe fremtidens bevaringsværdier. Ved at bidrage med nye rekreative arealer og overveje stiforbindelser og funktioner kan hele landsbyen få gavn af f. eks. større tilgængelighed til naturen, aktive uderum og stærkere sammenhæng i landsbyen.

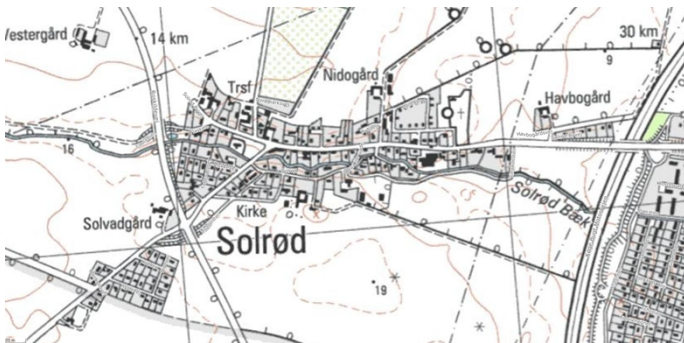
Figur 4 viser mulighedshjulet fra "Idekataloget – Udvikling på vej 2016".

Udfordringer

Trafik nævnes i alle sammenhænge som den store udfordring for Solrød Landsby. Mod øst ligger jernbanen og motorvejen, og umiddelbart vest for landsbyen løber Roskildevvej. Det er et hårdt vilkår at være omkredset af hovedfærdselsåre. Tidligere løb hele trafikken mellem Roskilde og Køge igennem Solrød Landsby. I starten af 1980-erne blev Roskildevvej forlænget vest for Solrød Landsby og Solrød Byvej blev afskåret fra Roskildevvej.



Figur 2 - Før anlæggelsen af Roskildevvej løb al trafik mellem Roskilde og Køge igennem Solrød Landsby



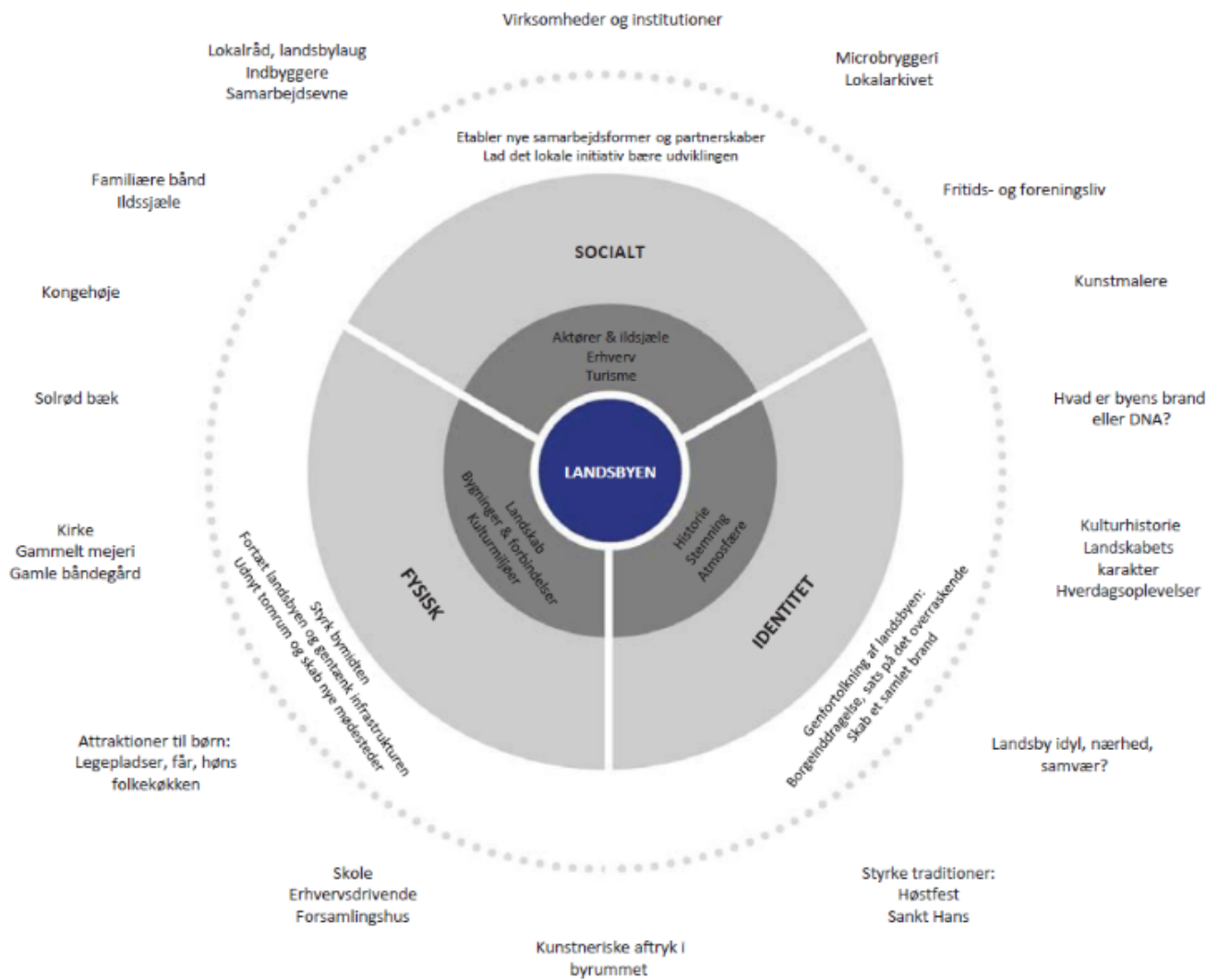
Figur 3 - Efter anlæggelsen af Roskildevej ledes trafikken mellem Roskilde og Køge udenom Solrød Landsby

Biltrafikken er steget voldsomt i Danmark de seneste årtier og det betyder meget sivtrafik gennem landsbyen. Der er etableret tiltag i Solrød Landsby såsom nedsættelse af hastigheden, vejindsnævninger og vejbump.

Generne ved den gennemkørende trafik er utryghed for de bløde trafikanter, støj og kødannelse ved Ydreholmvej/Roskildevej i myldretid. Også støj fra motorvejen og Roskildevej nævnes som udfordringer.

"... for meget pendlertrafik gennem landsbyen."

Borger i planstrategiens høring 2020



Figur 4 - Solrød Landsbys muligheder
- fra Idekataloget 2016

Baggrund for helhedsplanen

Fingerplan 2019

Hovedstadsområdet vokser kraftigt, og staten vil skabe mere plads til byudviklingen, så der frem mod 2030 findes plads til yderligere 200.000 borgere. Staten sætter rammerne for den kommunale planlægning gennem landsplandirektivet, Fingerplanen skal sikre, at byudviklingen primært sker i de fem byfingre (Helsingør, Hillerød, Frederikssund, Roskilde og Køge). Med hovedvægten af byudvikling i byfingrene sikrer Fingerplanen samtidig, at de grønne kiler mellem byfingrene friholdes for større byudvikling. I Fingerplan 2019 udvides både byfingrene og de grønne kiler ved en række byer, herunder Solrød. Solrød Landsby bliver en del af Køge Bugt Fingeren, med de udvidede muligheder det giver for byudvikling, og der udlægges en ny grøn kile nord for Solrød Landsby på arealerne med bronzealderhøjene. En ældre grøn kile uden større rekreativ værdi, der lå indeklemmt mellem motorvej og jernbane, udgår.

Igangsættelse af helhedsplanen

Byrådet besluttede i forbindelse med vedtagelsen af Planstrategi 2020 og Den Grønne Dagsorden, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for Solrød Landsby, og at høringsvar fra planstrategien, der angik Solrød Landsby, skulle indgå i arbejdet med helhedsplanen. Mulighederne for at planlægge for et projektforslag for boliger og dagligvarebutik ved Lodden vest for Roskildevejen skulle også undersøges i forbindelse med helhedsplanen.



Figur 5 - Udpegninger i Fingerplan 2019. De røde arealer er nuværende byzone. De brune arealer er nuværende landzone med byudviklingsmuligheder. Den nye udpegning til grøn kile nord for landsbyen er markeret med lysegrønt.

I forlængelse af Planstrategien er Kommuneplan 2021-2033 blevet udarbejdet. Kommuneplansforslaget var i høring over sommeren 2021 og lægges til endelig vedtagelse i december 2021.

Arbejdet med Helhedsplan for Solrød Landsby blev sat i gang i april 2021 og afsluttet med vedtagelsen i Byrådet den 22. juni 2022.

Faktaboks

Sammen med planloven er Fingerplanen statens overordnede rammer for den fysiske planlægning i kommunerne i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

Formålet med helhedsplanen

Helhedsplanen har til formål at samle en vision for udviklingen af Solrød Landsby med de nye byudviklingsmuligheder til gavn for hele landsbyen.

Med helhedsplanen for Solrød Landsby skal det sikres, at den kommende planlægning i form af lokalplaner og kommuneplantillæg ses i en større sammenhæng med

den eksisterende landsby. Det sker gennem helhedsplanens udkast til retningslinjer for byudviklingen.

Afgrænsning af helhedsplan for Solrød Landsby

Helhedsplaner er ikke bindende planlægning som f.eks. kommune- og lokalplaner. Helhedsplaner giver til gengæld mulighed for at arbejde helhedsorienteret med en blanding af vision og byudvikling.

Helhedsplan for Solrød Landsby skal ikke give konkrete bud på udformning af bebyggelser men skal gennem retningslinjer sikre, at nye bebyggelser forholder sig til landsbyens eksisterende kvaliteter og bidrager med nye kvaliteter.

Udpegning af perspektivarealer er kommunens mulighed for at ønske yderligere arealer til byudvikling uden for de eksisterende udpegninger, som staten fastsætter i Fingerplanen. Helhedsplanen udpeger ikke nye perspektivarealer, da der er overskydende rummelighed inde for udpegningerne i Fingerplan 2019.

Efter helhedsplanens vedtagelse

Helhedsplan for Solrød Landsby er et stykke af en længere dialog, der startede før igangsættelsen af arbejdet med planen og fortsætter ind i processen med kommuneplantillæg og lokalplaner efter vedtagelsen med helhedsplanen. Kommuneplantillæg vil indeholde rammer og retningslinjer med udgangspunkt i helhedsplanen. Kommuneplantillæg og lokalplaner sendes i offentlig høring og er dermed en fortsættelse af dialogen om udviklingen af Solrød Landsby, som forventes at løbe over en længere årrække.

“Vi vil gerne ha’ flere naboer – de nye områder skal bare give noget til hele landsbyen.”

Borger på landsbyvandring 2021

Vision, delmål og udkast til retningslinjer

Læsevejledning

Visionen i en helhedsplan males med en meget bred pensel. Den giver ikke endelige svar, men skal kunne rumme de mange ofte modsatrettede interesser og stadig angive retning. Den giver et glimt af en ønsket fremtid og fremkalder en række spørgsmål, som kommende lokalplaner og kommuneplantillæg skal konkretiserer i samarbejde med de mange aktører.

Visionen for udviklingen af Solrød Landsby har to ben. Det ene er landsbyens identitet, og det andet er byudvikling i landsbyen. Helhedsplan for Solrød Landsby opsætter delmål, som gør visionen mere håndgribelig, og delmålene udmøntes i udkast til retningslinjer, som kommende kommuneplantillæg og lokalplaner skal forholde sig til.

De mange lokale bidrag har haft stor betydning for helhedsplanens indhold. Det er synliggjort i redegørelserne til retningslinjerne og i afsnittene Inddragelse og Idesamlingen.



Figur 6 - Helhedsplanens hovedelementer

Identitet

At understøtte og styrke en stærk landsbyidentitet gennem grundfortællingen om Solrød Landsby og i det fysiske miljø

- Fastholde og styrke landsbypræget
- Styrke landsbyens fortælling
- Arbejde for sammenhæng mellem bolig, arbejde og socialt liv

Sammenhængende landskabsstrøg
Landskabskik
Tilgængelighed til natur
Grænse mellem landsby og åbent land
Indgang til landsby
Det grønne udtryk
Ingen nye åben-lav bebyggelse

Kulturhistorie og nutidshistorie

Boformer
Fællesfaciliteter



Byudvikling

At sikre kvalitet og sammenhæng mellem den eksisterende landsby og den nye udvikling med attraktive og bidragende bymiljøer

- Sikre arkitektonisk variation, kvalitet og lokalt præg
- Understøtte lokale fællesskaber
- Sikre dialog i udviklingen

Boligtyper
Arkitektonisk kvalitet
Åbent mod friarealer
Sammenhængende friarealer
Levende byrum
Trafikafvikling
Udsyn til landskab
Stiforbindelser

Lokale fællesskaber
Mødesteder

Dialog
Servicetjek lokalplan
Samarbejde

Figur 7 - Vision, delmål og retningslinjer

Vision for identitet

At understøtte og styrke en stærk landsbyidentitet gennem grundfortællingen om Solrød Landsby og i det fysiske miljø.

Delmål 1 – Landsbypræg

Delmål 2 – Grundfortælling

Delmål 3 – Den Moderne landsby

"... flere steder med fuglefløjt."

Borger på Visionsworkshoppen 2021

Delmål 1 - Landsbypræg

At fastholde og styrke landsbypræget

Retningslinje 1.1

Der skal fastholdes et nord-sydgående landskabsstrøg mellem Solrød Landsby og Solrød Strand.

Redegørelse 1.1:

Statens udpegning i Fingerplan 2021 giver mulighed for en sammenhængende bebyggelse fra Solrød Landsby til Solrød Strand og en grøn kile nord for landsbyen. Fra landsbyen er der ytret et stort ønske om at fastholde en fysisk adskillelse mellem Solrød Landsby og Solrød Strand. Kommuneplanens overordnede retningslinjer henviser til en landsskabsanalyse, som Greve og Solrød har udarbejdet i fællesskab. Den understøtter landsbyens ønske og anbefaler, at ny bebyggelse i forbindelse med Solrød Landsby fastholder karakteren af det åbne landskab. Landskabsstrøget tjener også andre gode formål, såsom rekreativt bælte med fine kik til bronzealderhøjene og det åbne landsskab samt som spredningskorridor for dyre- og plantelivet. Karsemosen (også kaldet Kassemosen) øst for Solrød Landsby friholdes for bebyggelse. Landsskabsstrøgets øvrige udformning afklares i forbindelse lokalplanlægningen.

Retningslinjen understøttes også af delmål 4 Attraktive landsbymiljøer. Se retningslinje 4.4.



Figur 8 Grønt landskabsstrøg mellem Solrød Landsby og Solrød Strand samt grøn kile nord for Solrød Landsby

Retningslinje 1.2

Fra fællesarealerne i nye bebyggelser skal der sikres landskabskik eller fysisk forbindelse til landskabet.

Redegørelse 1.2:

Retningslinjen skal synliggøre det omkringliggende landskab fra bebyggelsernes fællesarealerne og understøtte landsbyens placering i landskabet og sikre sammenhængende udearealer.

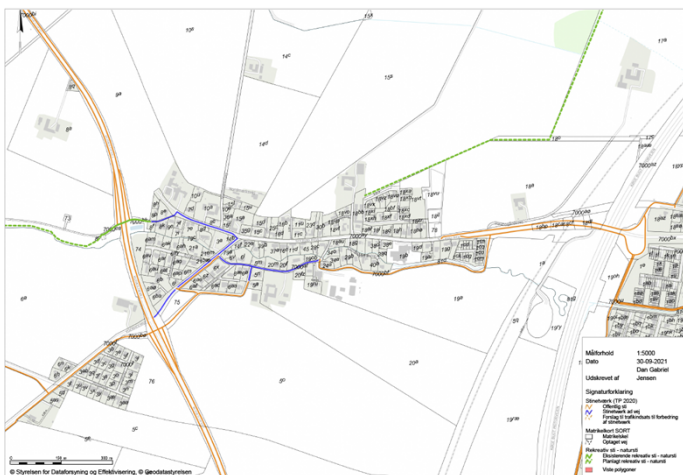
Retningslinjen understøttes også af delmål 4 Attraktive landsbymiljøer. Se retningslinje 4.4 og 4.5.

Retningslinje 1.3

Der bør skabes nærhed og tilgængelighed til naturen ad stier og gennem formidling.

Redegørelse 1.3:

Inddragelsesprocessen peger på et stort lokalt ønske om bedre tilgængelighed til den omkringliggende natur i Solrød Landsby. Samtidig kan en bedre formidling, både fysisk og virtuelt, af Solrød Landsbys lange historie, styrke tilhørsforholdet til området.



Figur 9 - Stier i Solrød Landsby. De grønne stier er mulige fremtidige.

Stinettet i Solrød Kommune består af rekreative stier (forbinder typisk by med åben land som "trampestier", naturstier mv.) og af transportstier (cykelstier).

Ifølge Kommuneplanen skal de rekreative stier sikre adgang 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 trafikikkerheden er i fokus ved krydsning af større veje.

Der er i kommuneplanen anført to mulige rekreative stiforbindelser der kan bidrage til målopfyldelse af retningslinje 1.3. Den mulige rekreative natursti mellem landsbyerne Solrød og Karlstrup som blandt andet passerer bronzealderhøjene. Linjeføringen er principiel og kan ændres i forbindelse med den videre planlægning. Og den mulige rekreative natursti langs Solrød Bæk mellem Solrød Landsby, Havdrup og Gl. Havdrup.

Eksisterende rekreative stier i Solrød Landsby:
National Cykelrute 9 (N9) går fra Helsingør til Gedser og passerer gennem Solrød Landsby via Nordmarksvej i nord og via Lisagerstien i syd til Roskildevej.

Kløverstien (14 km) med udspring ved Solrød Rådhus, der slår en sløjfe over Havdrup og Gl. Havdrup gennem Solrød Landsby langs Solrød Byvej og Lisagerstien/Ejegårdsstien.

Retningslinjen understøttes også af delmål 4 Attraktive Landsbymiljøer. Se retningslinje 4.8

Retningslinje 1.4

Den klare grænse mellem landsby og det åbne land skal tilstræbes fastholdt.

Redegørelse 1.4:

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. Målet er derfor at fastholde en klar afgrænsning mellem by og land. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser for afgrænsning mod det åbne land.

Retningslinjen understøttes også af delmål 4 Attraktive Landsbymiljøer. Se retningslinje 4.7

Retningslinje 1.5

Der arbejdes for en klar markering af indgangene til Solrød Landsby.

Redegørelse 1.5:

Byporte til landsbyer kan både tjene forskønnelse og ikke mindst medvirke til at skærpe trafikanters opmærksomhed på overgangen fra landevej og landsbygade. Indgangene til Solrød Landsby via Solrød Byvej og Yderholmvej er i dag markeret og det bør undersøges om det kan styrkes.

Retningslinje 1.6

Der kan arbejdes for en styrkelse af det grønne udtryk i Solrød Landsby.

Redegørelse 1.6:

Den klassiske landsby har åbne forhaver og lave eller slet ingen hække. Det kan være en nær umulig ambition at løfte særligt langs Solrød Byvej/Yderholmvej, hvor hensynet til støjafskærmning og indblik trækker i den anden retning. Der findes imidlertid også andre og fredeligere veje i Solrød Landsby, bl.a. Den Lille Gade hvor det i nogen grad ses. I de nye bebyggelser skal der arbejdes med det grønne element og bebyggelsernes åbenhed.

Retningslinjen understøttes også af delmål 4 Attraktive Landsbymiljøer. Se retningslinje 4.4

Retningslinje 1.7

Der kan ikke udstykkes til ny åben-lav bebyggelse (parcelhuse) i landsbyen.

Redegørelse 1.7:

Det er et udtrykt lokalt ønske at undgå flere parcelhusudstykninger i Solrød Landsby. Parcelhuset er en dejlig rummelig boform, men parcelhusbebyggelserne opleves som fremmed for landsbykarakteren.

"... vil hellere ha' et lille hyggeligt samfund - i modsætning til de firkantede parcelhuskvarterer."

Borger i spørgeskema 2021

Boligpolitik 2019 viser et stort behov for små og mellemstore boliger til alle aldre i Solrød Kommune. Hovedparten kan opføres som tæt-lav boliger (side om side i 1-2 etager). I faktaboksen nedenfor er tæt-lav bebyggelse nærmere beskrevet. Med tæt-lav boliger er det muligt at genskabe den klassiske landsbys snoede gadeforløb i en menneskelig skala med trygge byrum, der tilgodeser de bløde trafikanter.

Der findes både gode og dårlige eksempler på tæt-lavbebyggelser. Derfor er samspillet med Delmål 4 - Attraktive Landsbymiljøer og retningslinje 4.2 for varierede arkitektur og lokalkarakter væsentlig for den kommende lokalplanlægning.

På enkelte udstykninger (ved Nordmarksvej og Beesagergård) kan der planlægges for jordbrugsparcer - dvs. et begrænset antal større boliger udlagt med store grunde (1.000-3.000 m²). Det er en boligform, som giver mulighed for dyrkningsfællesskaber på hobbyplan og som samtidig muliggør vigtige indkik til landsbyen.



Figur 10 - Mulighed for jordbrugsparcer ved Nordmarksvej (c) og Beesagergård (e).

"Hvordan kan tæt-lav boliger ha' landsbykarakter?"

Borger på Cafémødet 2021

Faktaboks

Hvad er en tæt-lav boligbebyggelse?

Dobbelthus, rækkehus, kædehuse og klyngehuse hører til kategorien tæt-lav bebyggelse. I tæt-lav bebyggelser bor man side om side (med såkaldt lodret lejlighedsskel). I modsætning til etagebebyggelser som er to etager eller derover, hvor man bor oven på hinanden (med såkaldt vandret lejlighedsskel).

Dobbelthus

Når to boliger hænger sammen med mur, der adskiller de to boliger.

Rækkehus

Hvis mere end 2 boliger er bygget sammen.

Kædehus

Husene ligger forskudt og man deler kun delvist en mur.

Klyngehuse

Husene er placeres i klynge omkring et grønt areal.

Parcelhusbebyggelsen er en fin bebyggelsesform, der er meget velegnet til forstadskvarteret med store boliger på store grunde og som kontrast til byens etagebyggeri. Tæt-lav bebyggelsen lægger sig i mellem de to. Der er et lille privat jordstykke til hver bolig og med forskudte bygningskroppe kan gadeforløbet gives de samme kvaliteter som den klassisk landsby – snoede vejforløb i lille skala med bløde trafikanter i centrum. Tæt-lavbebyggelse er velegnet til bl.a. senioregnede boliger med adgang til eget hus og lille have.

Delmål 2 - Grundfortælling

Der skal arbejdes for at styrke grundfortællingen om Solrød Landsbys egenart og kvaliteter som eksisterende fællesskaber med udviklingsmuligheder.

Retningslinje 2.1

Kulturhistorien og nutidshistorien om Solrød Landsby bør synliggøres.

Redegørelse 2.1:

Grundfortællingen for Solrød Landsby er både identitetsbærende og identitetsskabende. Grundfortællingen kan være en del af den eksisterende virkelighed, men kan også være en vision for, hvor man gerne vil hen. Kulturhistorien kan formidles ved de synlige og de svundne kulturhistorisk miljøer. Nutidshistorien skrives i høj grad af de frivillige ildsjæle og Solrød Landsbylaug spiller en stor rolle. Det udgør en del af dynamikken, at landsbyens fortælling kan bevæge sig over tid. Det, man fortæller om sin landsby, har en stor betydning for, hvordan landsbyen ser sig selv og bliver set af folk udefra.

Delmål 3 – Den Moderne landsby

Der kan skabes en større sammenhæng mellem bolig, arbejde og social liv ved at understøtte for hverdagsfællesskaber, arbejdsfællesskaber og sociale fællesskaber.

Retningslinje 3.1

Planlægningen kan understøtte muligheden for varierede boformer.

Redegørelse 3.1:

Fortidens landsby med et iboende nært fællesskab omkring dyrkelse af jorden og masser af lokale offentlige og private funktioner, erhverv og industri vender ikke tilbage. I dag er flertallet meget mobile. Vi pendler til arbejde og henter både varer og oplevelse over lange afstande, endda i stigende grad globalt. Et bud på en moderne landsby kunne være bestræbelsen på at skabe større sammenhæng mellem stedet vi bor, vores arbejde og det nære sociale liv.

Det er et lokalt ønske, at der i Solrød Landsby er mulighed for bo på flere forskellige måder. Det er op til landsbyen at søge sammen om at bo, arbejde og mødes sammen efter behov. Men planlægningen af de fysiske miljøer kan gøre det lettere eller

sværere at mødes i de fællesskaber. Derfor skal god planlægning være med til at skabe inviterende og trygge rammer, som det er godt at være menneske i. Det bør f.eks. også undersøges, hvordan man kan styrke mulighederne for bl.a. dyrkningshaver og dyrehold i landzonen på kanten af landsbyen.

Retningslinjen understøttes af Delmål 4 - Attraktive Landsbymiljøer og Delmål 6 - Mulighed For Fællesskaber.

Retningslinje 3.2

Fællesfaciliteter skal være fleksible og multifunktionelle.

Redegørelse 3.2:

Et fælleshus i en bebyggelse eller et lokalt miljø kan eksempelvis i dagtimerne fungerer som et kontor-fællesskab, hvor naboer på hjemmearbejdsdage i højere grad kan balancerer mellem familieliv, socialt fællesskab og arbejdsliv.

Det er vigtigt at holde fleksibilitet for øje, når der udvikles fysiske rammer for fællesfaciliteter. De skal drives af lokale kræfter og fokus kan skifte med udskiftning i kredsen af ildsjæle.

"... landsbyen må gerne være mere end et sted, hvor man tager hjem for at sove."

Borger på landsbyvandring 2021

Vision for byudvikling

At sikre kvalitet og sammenhæng mellem den eksisterende landsby og den nye byudvikling med attraktive og bidragende bymiljøer.

Delmål 4 – Attraktive landsbymiljøer

Delmål 5 – Fællesskaber

Delmål 6 – Dialog

Delmål 4 – Attraktive landsbymiljøer

At angive kvalitative retningslinjer for både fortætning og nybyggeri i Solrød Landsby.

Retningslinjer for bebyggelse:

Retningslinje 4.1

Der skal tilstræbes en mangfoldighed med forskellige boligtyper og boformer til det gode liv i alle aldre.

Redegørelse 4.1:

Det er et lokalt ønske, at landsbyen har plads til alle, uanset hvor i livet man befinder sig. Planloven tillader ikke kommunen at styre ejerforhold i planlægningen. Det betyder, at lokalplaner ikke kan bestemme, at en bebyggelse eksempelvis alene må bebos af mennesker over 50 år. Men kommunen bifalder senioregnede boliger og andre mindre boligfællesskaber, der kan bidrage positivt til den omkringliggende landsby og vil i planlægningen sikre, at bebyggelserne ikke lukker sig om sig selv, men hænger naturligt sammen med resten af landsbyen.

Retningslinjen understøtter også Delmål 3 – Den Moderne Landsby. Se også retningslinje 3.1

"... ønsker forskellige måder at bo."

Borger på Cafémødet 2021

Retningslinje 4.2

Nybyggeri skal have arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter.

Redegørelse 4.2:

Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt stedets kvaliteter. Det gælder både ved fortætning i den eksisterende del af landsbyen og ved nybyggeri i de nye dele af landsbyen. 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 menneskelige skala, have et varieret formudtryk og kvalitet i materialevalget.

Retningslinjen understøttes af Delmål 1 – Landsbypræg. Se også retningslinje 1.7

Retningslinje 4.3

Ud mod friarealerne skal der være åbent eller lave hække og ingen hegn.

Redegørelse 4.3:

Den klassiske landsby har åbne forhaver og lave, spredte eller slet ingen hække. I de nye bebyggelser skal der arbejdes med det grønne element og områdets åbenhed. Det styrker oplevelsen af et trygt og venligt område. Dog kan der afskærmes mod nabo, så man beholder muligheden for privathed tæt på boligen f. eks. langs skel ved terrassen.

Retningslinjer for udearealer:

Retningslinje 4.4

Der skal i nye bebyggelser udlægges sammenhængende rekreative grønne arealer med offentlig adgang.

Redegørelse 4.4:

Der tilstræbes mindst 20 % grønt areal ved nye, større udlæg til byudvikling og der skal sikres offentlig adgang. De nye områder skal have en tilknytning til den eksisterende landsby og bidrage med rekreative forbindelser og udfoldelsesmuligheder. Rekreative udearealer skal samtænkes med klimatilpasningen af bebyggelsen. Understøttelse af større biodiversitet bør overvejes.

Retningslinjen understøttes af Delmål 1 – Landsbypræg. Se også retningslinje 1.1 og 1.2.

Retningslinje 4.5

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

Redegørelse 4.5:

Nye bebyggelser skal have fokus på at lægge stiforbindelser, og opholdsarealer på indersiden og kørende trafik på ydersider.

Retningslinjen understøttes af Delmål 1 – Landsbypræg. Se også retningslinje 1.2.

Retningslinjer for byen omkring:

Retningslinje 4.6

Trafikafvikling fra nye dele af landsbyen skal udformes så merbelastning minimeres.

Redegørelse 4.6:

Den gennemkørende trafik er et af de store emner i Solrød Landsby. Det skal sikres, at trafikken fra de nye dele af landsbyen, i videst mulige omfang ledes ud af landsbyen – og ikke igennem. Områderne mod øst skal have deres egen tilslutning til Solrød Byvej, så trafikken til Køge Bugt-motorvej og Strandvejen ikke skal gennem landsbyen.

“... trafikken fra de nye områder skal ikke gennem Den Lille Gade.”

Borger på Cafémødet 2021

Retningslinje 4.7

Nye bebyggelser skal sikre udsyn til landskabet fra friarealerne og understøtte eller skabe en klar afgrænsning mellem landsby og åbent land.

Redegørelse 4.7:

Det omkringliggende landskab skal synliggøres fra bebyggelsernes friarealer. Det er samtidig væsentligt at skabe en klar grænse mellem landsbyen og det åbne land. Det kan virke selvmodsigende, men begge dele kan opnås ved at lægge afskærmende beplantning mellem bebyggelsen og landskabet og kun åbne mod landskabet ved de grønne friarealer.

Retningslinjen understøttes af Delmål 1 – Landsbypræg. Se også retningslinje 1.4.

Retningslinje 4.8

Der skal skabes naturlige stiforbindelser mellem de nye dele af landsbyen og den eksisterende landsby.

Redegørelse 4.8:

Bebyggelser er i sig selv mindre fællesskaber, der nemt lukker om sig selv, hvis stiforbindelserne løber på ydersiden af bebyggelsen.

Retningslinjen understøttes af Delmål 1 – Landsbypræg. Se også retningslinje 1.3.

Delmål 5 – Fællesskaber

Mulighederne for lokale fællesskaber bør understøttes gennem byudviklingen.

Retningslinje 5.1

Bebyggelserne skal udformes med øje for både det lille fælles (inden for bebyggelsen) og store det fællesskab (sammenhæng til landsbyen).

Redegørelse 5.1:

Det nære udemiljø omkring vores bolig, der hvor vi møder vores naboer spiller en stor rolle for sammenhængskraften i en bebyggelse. Det samme gør sig gældende i forhold til hele landsbyen. Vender boligerne 'ryggen' til hinanden? Vender bebyggelsen 'ryggen' til resten af landsbyen? De tilfældige møder i hverdagen, på vej til arbejde og fritid eller aktivitet skaber mikro-mødesteder, som igen kan styrke brugen af de større mødesteder.

Retningslinje 5.2

Formidlingen af de eksisterende mødesteder bør styrkes og nye mødesteder bør udforskes.

Redegørelse 5.2:

Formidling af de eksisterende mødesteder i Solrød Landsby er vigtig. Det er sket flere gange i inddragelsesprocessen, at en borger har fremhævet det gode ved, at landsbyen allerede har et fællesskab og at en anden borger uafhængig efterspørger det samme. Et mødested er ikke udelukkende en bygning eller en sted. Der er i ligeså høj grad en tradition og et initiativ. I forbindelse med visionsworkshoppen har Solrød Kommune udviklet et kortlægningsværktøj, der kan hjælpe med at undersøge gode og dårlige egenskaber ved fysiske mødesteder i landbyens uderum. F. eks. betyder støj eller ro, vind eller læ og skygge eller sol meget for oplevelsen og brugen af et mødested. Solrød Landsbylauget får overdraget værktøjet med en vejledning.



Figur 11 - Byrumsværktøjet fra Visionsworkshoppen

Delmål 6 – Dialog

Den gode dialog mellem lokale kræfter, projektudvikler og myndighed om udvikling af Solrød Landsby bør videreføres.

Retningslinje 6.1

Dialogen i forbindelse med den videre planlægning af Solrød Landsby bør tilrettelægges med supplerende former for inddragelse til det klassiske høringsmøde.

Redegørelse 6.1:

Ud over den lovpligtige afholdelse af høring i forbindelse med udfærdigelsen af lokalplaner og kommuneplantillæg, bør lokal viden og engagement tænkes med ind i det forberedende analysearbejdet.

Retningslinje 6.2

Der skal tilstræbes en god lokal forankring i servicetjekket af lokalplan 391.10.

Redegørelse 6.2:

Der er en uvurderlig lokal viden i forhold til udfordringer med den eksisterende lokalplan. Til servicetjekket skal den viden bringes i spil.

Beskyttelse og benyttelse

Lokalplaner i kulturhistoriske miljøer tjener til beskyttelse af bevaringsværdig bebyggelse og skal samtidig give ejerne en rimelig mulighed for benytte ejendommen til en nutidig standard for bolig. Det er en balance mellem beskyttelse og benyttelse.

"... landsbyen mangler mødesteder."

Borger på Visionsworkshoppen 2021

Lokalplan 391.10, der omfatter det mest af Solrød Landsby, opleves lokalt som unødigt restriktiv og beskyttende. Den spænder ben for nutidige benyttelse med behov for f.eks. ombygning og klimarenovering.

Retningslinje 6.3

Det bør tilstræbes at styrke det koordinerende samarbejdet mellem landsbyerne.

Redegørelse 6.3:

De erfaringer som gøres i forbindelse med servicetjek af lokalplan 391.10 i Solrød Landsby har også værdi for de øvrige landsbyer i Solrød Kommune. Muligheder og udfordringer varierer meget fra landsby til landsby, så det kræver en lokal proces og men der er også ligheder. Det bør overvejes at samle alle landsbyerne i nogle dele af processen for at styrke videndeling og forventningsafstemme.



Figur 12 - Visionsworkshoppen i den grønne hal på Materielgården i Solrød Landsby

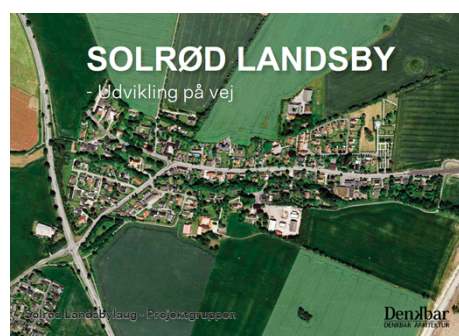
Inddragelse

Helhedsplan for Solrød Landsby står på skuldrene af gode lokale kræfter. Den lokale forankringen af arbejdet med helhedsplanen har været et formål i sig selv og er centralt for at lykkes med byudviklingen af Solrød Landsby.

Analysearbejdet fra Solrød Landsbylaug

Der er fra Solrød Landsbylaug lagt mange kræfter i landsbyens udvikling. Idekataloget "Solrød Landsby – udvikling på vej", som landsbyen i 2016 lavede sammen med Denkbare, er et solidt analysearbejde, som helhedsplanen har kunne trække på. Solrød Landsbylaug har opdateret Idekataloget med en stor spørgeskemaundersøgelse i 2021. De to elementer

dannede grundlaget for helhedsplanens Visionsworkshop i juni 2021. Undervejs i tilblivelsen af Helhedsplan for Solrød Landsby har der været løbende sparring med Solrød Landsbylaug, der har bidraget med både med- og modløb i en forbilledlig proces.



Figur 13 Idekatalog fra Solrød Landsbylaug 2016

Arbejdsgruppen

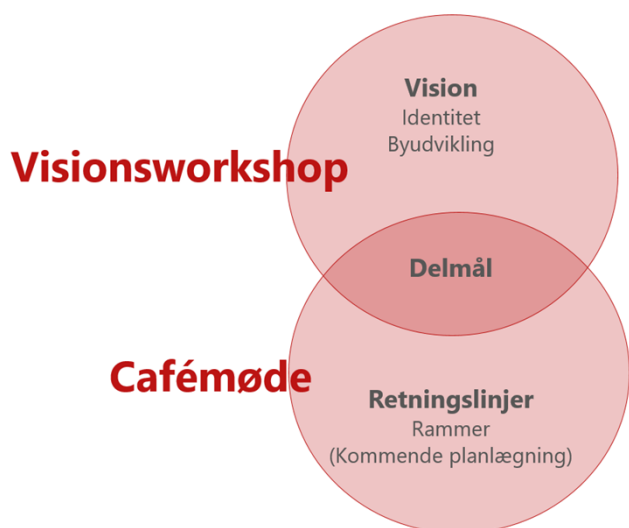
Ideer og retning har været afprøvet i helhedsplanens arbejdsgruppe, der ud over Solrød Landsbylaug også havde deltagelse af Ældrerådet samt ti forskellige projektudviklere og projektejere med særinteresser i Solrød Landsby.

Planstrategiens høringsvar

I forbindelse med udarbejdelsen af planstrategien i 2020 indløb der 24 høringsvar rettet mod Solrød Landsby. Der blev rejst en række ønsker om konkrete funktioner, mødesteder og boformer mv. Ønskerne blev noteret og har indgået i arbejdet med helhedsplanen. Der var blandt høringsvarene en håndfuld projektforslag både inden for og uden for Fingerplanens udpegninger. Projektmuligheder er behandlet som udkast til kommuneplanrammer i et notat, der blev til den politiske behandling af helhedsplanen.

Helhedsplanens proces

Der er blev afholdt to borgermøder under udarbejdelsen af Helhedsplan for Solrød Landsby. Begge møder havde karakter af workshops.



Figur 14 – Helhedsplanens inddragelse

Visionsworkshop (Borgermøde den 28. juni 2021)

Formålet med Visionsworkshoppen var at danne grundlaget for en vision med en stærk lokal forankring.

Visionsworkshoppen tog udgangspunkt i emner fra Idekataloget fra 2016, høringsvar til planstrategien og samtaler med Solrød Landsbylaug og en række lokale aktører.

79 deltagere sad i ti grupper omkring arbejdsborde.

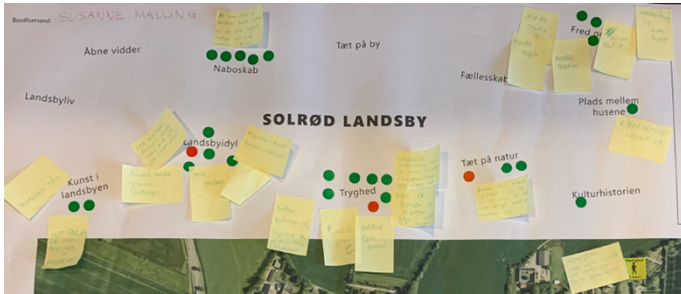


Første øvelse afdækkede det personlige forhold til fællesskaber i landsbyen. Det gav over 60 udfyldte ark med udsagn om eksisterende fællesskaber og ønsker til kommende fællesskaber.



Figur 15 Øvelse 1 Fællesskaber

Øvelse 2 og 3 foregik på store plancher på gruppebordene. Anden øvelse var en gruppesamtale om landsbyens identitet med udgangspunkt i tolv temaer.



Figur 16 – De tolv temaer om landsbyens identitet.

Sidste øvelse arbejdede med mødesteder i landsbyen, både eksisterende og mulige fremtidige. Kvaliteten af mødestedet blev af deltagerne undersøgt med et til lejligheden udviklet byrumsværktøj.



Figur 17 Øvelse 3 Mødesteders kvaliteter

Cafémøde (Borgermøde den 1. november 2021)

Hvor Visionsworkshoppen arbejdede med helhedsplanens vision og delmål, så havde Cafémødet til hensigt at sætte helhedsplanens delmål og retningslinjer til debat.

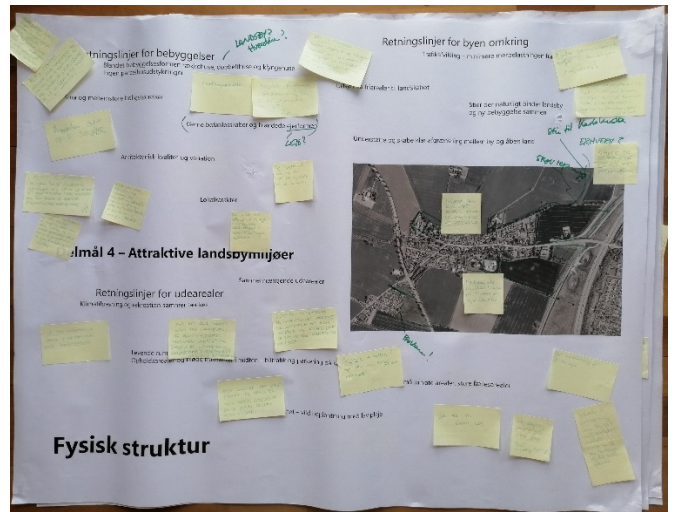


Figur 18 Cafémøde på Aktivitets- og frivilligcenteret

Der var 48 deltagere som på fire forskellige debatstationer livligt diskuterede delmål og udkast til

retningslinjer. Stationerne var bemandede med folk fra Solrød Kommune og Solrød Landsbylaug som ordstyrer for en fri debat.

Deltagerne blev opfordret til at sætte udsagn på de store plancher og materialet indgik i tilretningen af delmål og retningslinjer til Helhedsplan for Solrød Landsby.



Figur 19 Planche med udsagn fra debatstation

Udkastet til debat

Udkastet til helhedsplan for Solrød Landsby blev sat til debat i fem uger. Der blev afholdt borgermøde den 21. marts 2022. Debatten gav anledning til mindre ændringer i Helhedsplan for Solrød Landsby, som efterfølgende blev endelig vedtaget af Byrådet den 22. juni 2022.

Efter helhedsplanens vedtagelse kan der igangsættes kommuneplantillæg, nye lokalplaner og servicetjek af lokalplan 391.10. Det er processer, hvor lokal inddragelse igen kommer i spil. Der ligger ikke en rækkefølge for de mange lokalplaner og det er forventningen, at de bliver til over en årrække.

"... et shelter med bålplads."

Borger på Visionsworkshop

Idesamlingen

Her er samlet ønsker, gode ideer og bemærkninger, som er blevet hørt og vurderet i forhold til helhedsplanen. En hel del er allerede optaget i helhedsplan og resten er gemt som en fælles hukommelse til inspiration og virkelyst. Det, at en ideer ikke er optaget i helhedsplan, er ikke ensbetydende med at ideerne er dårlige. Det kan være, at ønsket forudsætter grundejerens samtykke, at det er for konkret til en overordnede helhedsplan eller, at det støder sammen med et modsatrettet ønske, som der uundgåeligt er en del af, når mange forskellige interesser mødes.

Idesamlingen er inddelt i emner og skrevet ind i tilfældig orden.

Bebyggelse

Vil ikke soveby

Modstand mod flere parcelhusudstyknings i landsbyen

Indkøbsmuligheder

Forskellige boformer

Kolonihaver

Børnehave

Både ønske om og modstand mod nye boliger i Solrød

Landsby

Ønske om at klimatilpasning indtænkes i bebyggelserne

Ønsker om senioregnede boliger

Mindre boliger

Boliger til unge

Modstand mod etagebyggeri

Modstand mod erhverv og industri

Projekter

Både ønske om og modstand mod stor dagligvarebutik ved Lodden

Både ønske om og modstand mod boligbebyggelse ved Lodden

Modstand mod byggeri ved Nordmarksvej

Ønsker om boliger på marken ved Flaskestien

Modstand mod boligprojekt på Den Lille Gade 2

Natur og rekreation

Ønske om at bevare landsskabsstrøg mellem Landsbyen og Solrød Strand

Bevar udsyn til naturen

Ønske om at bevare og formidle kulturhistorien

Understøtte biodiversitet

Sti og rekreative muligheder langs Solrød Bæk vest for landsbyen

Ændre skovrejsningsudpegning

Udsyn til bronzealderhøjene

Fred og ro

Skov

Oprensning af bækken

Ønske om større tilgængelighed til natur

Trafik og støj

Modstand mod trafikforhold

Ønske om omfartsvej syd om landsbyen

Ønsker om støjvold med beplantning ved jernbane/motorvej

Ønske om cykelsti langs Solrød Byvej

Utryghed (trafik)

Støj

Solrød Byvej

Motorvejen

Cykelsti

Bedre fortov

Lys på vejen

Indsnævring af vejbaner

Arrangementer

Kulturoplevelser lokalt

Børnefamilie aktiviteter

Arrangementer for alle aldre

Månedligt landsbymøde

Fællesspisning - samvær naboer

Social-grill

Jord-til-bord

Landbordsspisning

Mødesteder

'Rigtigt' forsamlingshus

Lokaler

FB-gruppe til at mødes

Sted, bygning, overdækning

Børn- og ungefællesskaber
Fitness-legeplads
Legeplads
Naturlegeplads

Shelter
Bålsted
Udekøkken
Ølbænk - uformelt samvær
Udendørs mødested
Kreativt værksted
Tegning
Fællesværksted
Biler
Træ

Noget at mødes om
Fælles nyttehave
Fælles dyrehave
Hundepark
Senior samlingssted
Mødre samlingssted
Café
Petanque-bane
Samlingssted med mulighed for opbevaring
Forsamlingshus fungerer ikke som forsamlingshus
Lokale til fælles computerprojekter
Bruge landsbykirken
Bænke
Byttecentral

Aktiviteter

Kirkekor
Idrætsliv/Foreninger uden for landsbyen
Frukt og bærfællesskaber
Sang og spil
Gymnastik
Diskussionsklub
Idræt
Yoga
Læsegruppe
Fredagsdans
Guidet historiske ture
Forfatteraften
Temaarrangement
Bridgeklub

Lektiehjælp
Dans
Månedlig kaffemøde
Mødregruppe
Legeaftaler
Selvforsyningslaug
Sæson-traditioner
Computerhjælp

Stier

Trampestier på tværs af landsbymiljøer
Fra Solrød Byvej til Karlstrup Kalkgrav
Løbestier
Vandreture i naturen

Andet

Ny lokalplan/revision af eksisterende lokalplan
Modstand mod restriktiv lokalplan
Ønske om lokal inddragelse i udviklingen
Opbakning til Idekataloget fra 2016
Forskønnelse af landsby
Oprydning af affald
Fokus på forskellighed
Hjælp til igangsættelse



Kulturhistoriske steder og grønne arealer i Solrød Landsby

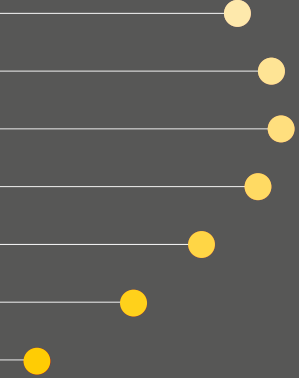
1. Karsemose
2. Annekskirkegården
3. Tingstedet
4. Mejeriet
5. Forsamlingshuset
6. Køge Bugt Privatskole
7. Nidogård
8. Materielgården
9. Møllen
10. Beesagergård
11. Solrød Kirke med kirkepladsen
12. Korsagergård
13. Stangagergård
14. Det grønne areal ved Ydreholmvej/Roskildevej

Luftfoto 2020



Fingerplan 2019





Helhedsplan for Solrød Landsby har til formål at samle en vision for landsbyen med de nye byudviklingsmuligheder, til gavn hele landsbyen.

Med helhedsplanen skal det sikres at den kommende planlægning i form af lokalplaner og kommuneplantillæg ses i en sammenhæng med den eksisterende landsby.