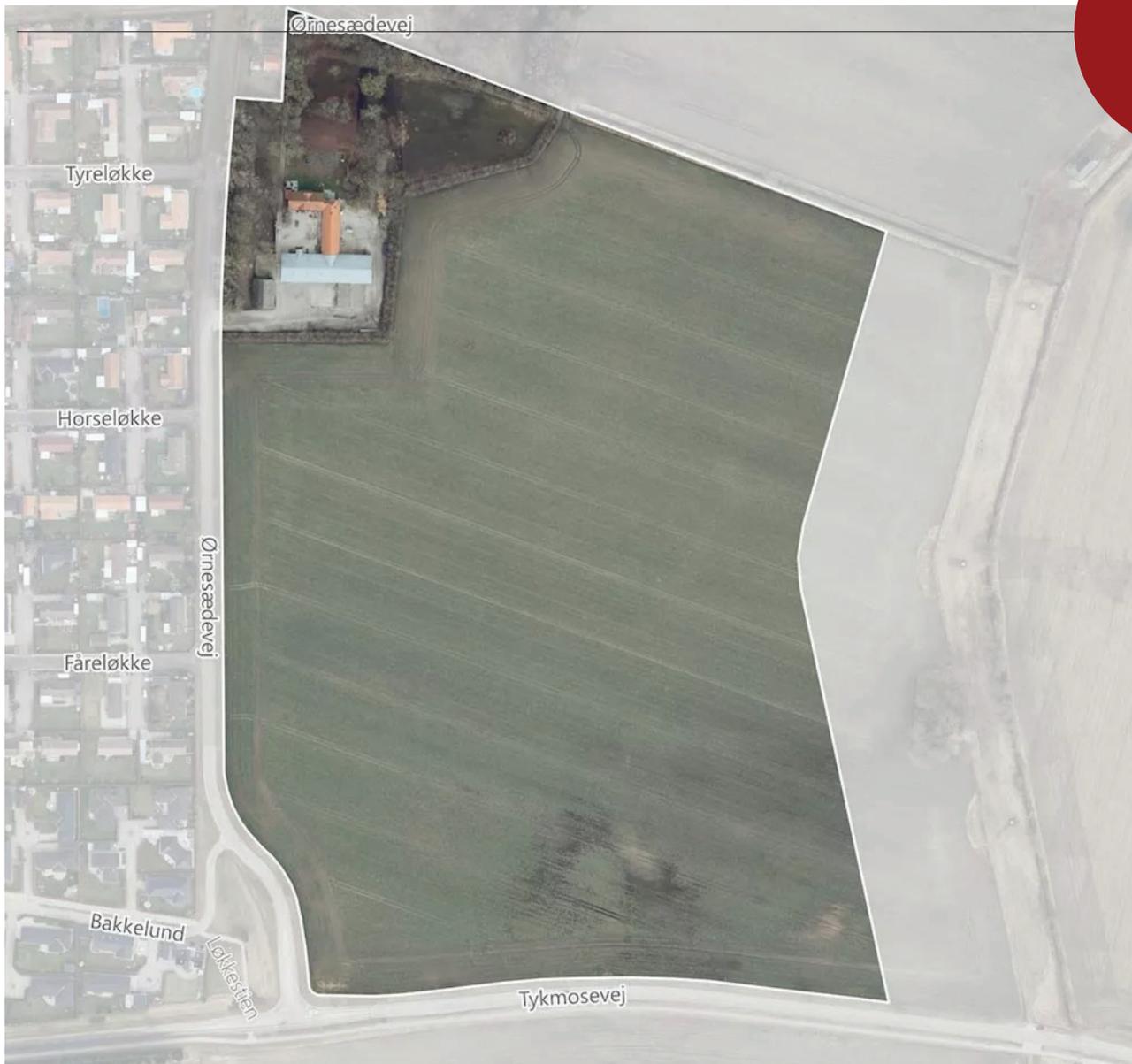


Kommuneplantillæg nr. 10 for Ørnesædevej, Havdrup

Vedttaget den 29. januar 2025. Trådt i kraft den 5. februar 2025.

Tillæg til Kommuneplan 2021-2033.



Tillæg nr. 10 - Ørnesæde, Havdrup

Baggrund og formål

I maj 2024 igangsatte Solrød Byråd udarbejdelsen af nyt plangrundlag, dvs. et kommuneplantillæg og en lokalplan, for et nyt boligområde øst for Ørnesædevej i Havdrup. Kommuneplantillægget skal sikre, at planlovens krav, om at lokalplanlægningen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er overholdt.

Forud for, at arbejdet med et nyt plangrundlag blev igangsat, har Solrød Byråd vedtaget en helhedsplan for Havdrup By. Nærværende forslag til kommuneplantillæg skal forholde sig til helhedsplanens anbefalinger om bl.a. den fremtidige udvikling af Havdrup by, at integrere byudvikling med naturoplevelser, og finder det afgørende, at udviklingen sker i sammenhæng med og under hensyn til, at der kan realiseres et ambitiøst og bæredygtigt Solrød Bæk-projekt, som ligger umiddelbart op af planområdet.

Offentlig høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 har været i offentlig høring i perioden fra den 3. september til den 29. oktober 2024, begge dage inklusive. Der blev i høringsperioden afholdt et borgermøde om planforslagene den 30. september 2024 i Havdrup Idrætscenter.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet ni høringsvar med hovedemnerne:

- Trafikbetjening (veje og stier) af området, herunder placering af tilkørsel til området samt parkering i området.
- Afskærmning af området, så det ikke kan ses fra det eksisterende boligområde vest for Ørnesædevej.
- Bekymring for at miste udsigten til de nuværende marker.
- Disponering af rammeområdet

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i kommuneplantillægget:

- Formuleringen i retningslinje 1.5 (rækkefølge for by- og boligudvikling) ændres, så ibrugtagning ikke baserer sig på de enkelte årstal.
- Beregning af bebyggelsesprocent for hhv. åben-lav og tæt-lav bebyggelse ændres, så den beregnes for området som helhed frem for den enkelte matrikel. Den efterfølgende lokalplan skal fastsætte en mere specifik bebyggelsesprocent.
- Det maksimale etageantal for åben-lav bebyggelse ændres fra 1 til 2 etager, så det både gælder for åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Den samlede andel af boliger i hhv. 1 og 2 plan ændres ikke.
- Den specifikke fordeling af boligstørrelser og -typer gøres mere fleksibel, da den låser lokalplanen og projektet u hensigtsmæssigt. Fordelingen af boligtyper skal fastsættes i den efterfølgende lokalplan. For at sikre et varieret boligudbud, gøres boligstørrelsen mere fleksibel, så 60% af boligerne ikke må overstige et gennemsnitligt boligareal på 90 m², med en øvre grænse på 100 m².

Redegørelse

Eksisterende forhold

Området har et areal på omkring 17 hektar og består i dag af dyrkede marker, samt landbrugsejendommen på Ørnesædevej 13. Området omfatter mod vest en mindre sø (ca. 900 m²), som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Området er ikke omfattet af en lokalplan eller kommuneplanramme. En del af området er i Kommuneplan 2021 (og kommuneplantillæg nr. 4) udpeget som "Perspektivareal til byudvikling". Det nuværende gældende plangrundlag for området gør det dermed ikke muligt, at der kan ske byudvikling i området i form af boliger, plejehjem og daginstitution.

Fremtidige forhold

Området udlægges i kommuneplantillæg nr. 10 til boligformål, offentlige formål til opfyldelse af lokalt behov (døgn- og dagsinstitutioner), rekreativt område samt område til klimasikring. Det muliggør, at der på sigt kan etableres bebyggelse til anvendelser, der falder ind under disse anvendelseskategorier. Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde nr. 228, der omfatter dele af matr. nr. 8a Havdrup By, Havdrup.

Der fastsættes en maksimal højde på 8,5 m og et etageantal på 2 for åben-lav og tæt-lav boligbyggeri. For byggeri til offentlige formål, herunder døgninstitution fastsættes en maksimal højde på 10 m og et etageantal på 2 og for byggeri til offentlige formål, herunder daginstitution fastsættes en højde på 8,5 m og et etageantal på 1,5.

Kommuneplantillægget skal sikre, at den kommende lokalplanlægning ikke strider mod den gældende kommuneplan, jf. planloven § 13.

Supplerende redegørelse for nyt arealudlæg ved Havdrup.

Natura 2000

Natura 2000-områder, EU's naturbeskyttelses-direktiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Natura 2000-området Ølsemagle Strand og Staunings Ø ligger i en afstand på fem km og Natura 2000-området Gl. Havdrup Mose ligger i en afstand på to km. Der er ingen naturlige økologiske forbindelser mellem planområdet og de to Natura 2000-områder. På den baggrund, og på grund af afstanden til Natura 2000-områderne, vurderes det, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke Natura 2000-områderne. Resultatet af miljøscreeningen for kommuneplantillægget medfører, at der ikke skal foretages en yderligere miljøvurdering.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Området, som planforslaget omfatter, anvendes til landbrugsdrift samt en enkelt landbrugsejendom med stuehus og driftsbygninger. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

Ny kommuneplanramme

Med dette kommuneplantillæg tilføjes kommuneplanen en ny ramme (ramme nr. 228).

Ændringer i kommuneplanens retningslinjer

I kommuneplanens retningslinje 1.5 (Rækkefølge for by- og boligudvikling) indsættes en opdateret rækkefølgeplan som følger:

	1. planperiode (2024-2027) Antal boliger	2. planperiode (2028-2031) Antal boliger	3. planperiode (2032-2035) Antal boliger	Antal boliger i alt i perioden 2024-2035
I byfingeren	187	156	50	393
Det øvrige hovedstadsområde/ uden for byfingeren	322	12	42	376

Derudover suppleres retningslinjen med følgende:

"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/Gartnerhaven samt Havdrup Nordøst,*
- 4. Perspektivarealerne ved Sallevvej og Skovvænget."*

Den tilhørende redegørelse opdateres til følgende:

"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 påbegyndt en ny bydel ved Ørnesæde.

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.

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 byfingeren 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.

Siden sidste kommuneplan (2021) er der etableret ca. 470 nye boliger inden for byfingeren. 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."

Konsekvensrettelse af kort

Som konsekvens af kommuneplantillægget justeres følgende udpegninger:

- Det nye rammeområde markeres som "planlagt byzone" i stedet for perspektivareal på retningslinjekort for by- og boligudvikling.
- Planlagt byzone ved Havdrup Vest opdateres til byzone, da det er overført til byzone med lokalplan i 2021.
- Udpegning til ønsket skovrejsning tilpasses rammeområdets afgrænsning.
- Udpegning til potentiel økologisk forbindelse tilpasses rammeområdets afgrænsning, også på Grønt Danmarkskort.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" beslutter Byrådet, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Byrådets vurdering, at der på baggrund af 'screeningen' af forslag til kommuneplantillæg nr. 10 ikke skal foretages yderligere miljøvurdering. 'Screeningen' peger dog på, at der i forbindelse med lokalplanlægning af planområdet, skal foretages yderligere miljøvurdering af forholdende omkring trafik, trafikstøj, bymiljø (herunder arkitektur og visuel påvirkning), støj og vibrationer i anlægsfasen, drikkevandsinteresser, regnvand og klimarelaterede oversvømmelser.

[Se resultatet af miljøscreeningen her.](#)

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering, blev offentliggjort sammen med forslag til kommuneplantillæg nr. 10. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

Link til ændret side

- [Retningslinjer for by- og boligudvikling](#)
- [Retningslinjekort for by- og boligudvikling](#)
- [Retningslinjekort for skovrejsning](#)
- [Retningslinjekort for økologiske forbindelser](#)
- [Grønt Danmarkskort](#)

Klagevejledning

Du kan klage over et vedtaget kommuneplantillæg, lige som du kan klage over en lokalplan.

[Se klagevejledning her.](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[228 - Havdrup Øst](#)

228 - Havdrup Øst



Rammeområde nr.

228

Rammeområdets navn

Havdrup Øst

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra området som helhed

Max. bygningshøjde

8.5 m

Max. antal etager

2

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området som helhed

Max. bygningshøjde

8.5 m

Max. antal etager

2

Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bygningshøjde

8.5 m

Max. antal etager

1.5

Døgninstitutioner

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bygningshøjde

10 m

Max. antal etager

2

Regnvands- og klimaanlæg

Nærrekreativt område

Naturområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max antal etager

2

Max højde (m)

10

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

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.

Der gives mulighed for, at den eksisterende gård omdannes til andre formål, herunder indrettes til mindre boligheder.

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges sammenhængende rekreativt grønt areal med offentlig adgang svarende til mindst 20 % af området. Det grønne areal skal trækkes ind i boligbebyggelsen.

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.

Rammetekst infrastruktur

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

Øvrige bestemmelser

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.

Se også de generelle rammer. Dog kan Byrådet fastsætte en anden parkeringsnorm i forbindelse med lokalplanlægningen.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Havdrup