

Solrød

Kommuneplan 2025

Tema om byer & boliger



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 Solrød Kommune.

- **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.

I **kystnærhedszonen** (landzone) gælder desuden særlige regler for inddragelse af ny byzone og planlægning af anlæg i landzone. [Se RL 4.1.4 under retningslinjer for landskabsværdier.](#)

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](#).

[Se også RL 4.1.4 om kystnærhedszonen \(under retningslinjer for landskabsværdier\).](#)

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.](#)

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 og frem)
	Antal boliger	Antal boliger	Antal boliger
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 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.

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

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 10 til Solrød Kommuneplan 2021 blev desuden udarbejdet følgende [Supplerende redegørelse for behov for nyt arealudlæg ved Havdrup](#).

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.

Miljøfølsom anvendelse (RL 1.1.7)

Der kan ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse på arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod disse gener.

Redegørelse til RL 1.1.7

Ved miljøfølsom anvendelse forstås fx boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål mv.

[Find Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj her.](#)

[Find Miljøstyrelsens støjkortlægning her.](#)

[Se også retningslinje 5.7 \(om hensyn til trafikstøj\), under retningslinjer for trafik & mobilitet.](#)

Denne retningslinje blev tilføjet kommuneplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse, på baggrund af statslige bemærkninger til planen.

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 koncentreres 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 %).

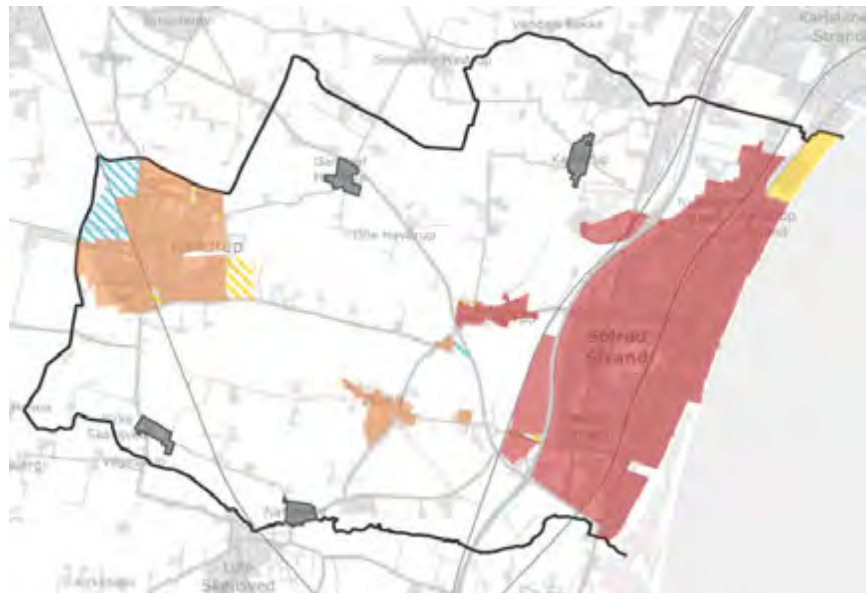
I løbet af de næste 10 år forventes lidt færre små børn (0-5 årige) og ellers generelt stigninger i de øvrige aldersgrupper, især får vi flere ældre i kommunen. Stigningen i antallet af ældre borgere forventes også at vise sig i efterspørgslen på senioregnede boliger og plejeboliger.

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

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 arts mangfoldige 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, trafikssikkerhed 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 udynding, 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 retningslinjer 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, hegnslav 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 (butiksfomål). 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 butiksdrevende 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.

Bymidstens identitet (RL 1.3.4)

Bymidstens 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 udvalgs varebutikkerne 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 rygraden 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 blændede butiksvinduer for at sikre kig 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 trafik hastigheden 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 handelsgade. 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 bymidtstrategien 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 stadepladser.

[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 forbi passerende 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 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 beplantningsmønstret. 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 fastsætte 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 menneskelige 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, iværksætteri, 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, iværksætteri, 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 landsbybeboere, 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