

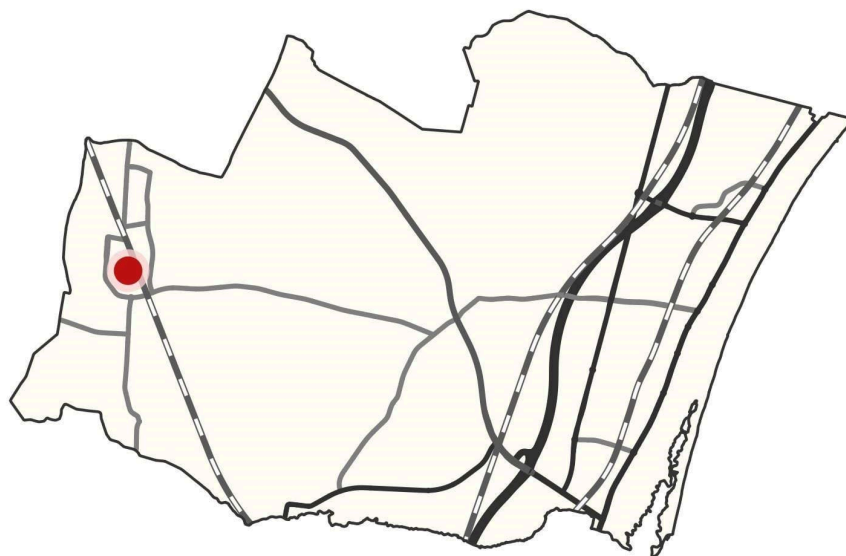
# Lokalplan 705.1 Hovedgaden i Havdrup

Forslag i offentlig høring fra den 16. april til den 15. maj 2026.



# Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.



*Lokalplanområdets placering i kommunen.*

## §1 Lokalplanens formål

### 1.1

at fastlægge principper for udformning af vej- og byrumsarealer, med fokus på trafiksanering, parkering, sikre og trygge forhold for gående og cyklister samt grønne elementer som led i udviklingen.

### 1.2

at muliggøre etablering af boliger i stueetagerne i delområde I.

### 1.3

at fastsætte principper om bebyggelsens omfang, placering og udformning under hensyntagen til kulturmiljøet.

## §2 Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: 3b, 3c, 3g, 3h, 3i, 3q,3s, 3v, 3x, 3ø, 4a, 4ad, 4ai, 4ak, 4b, 4f, 4g, 4h, 4k, 4n, 4p, 4v, 4y, 16c, 16e, 16g, 16h, 16k, 16x, 17a, 17b, 17c, 17d, 17h, 17s, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18l, 18m, 18n alle af

Ulvemose, Havdrup samt matr.nr. 18g, 18i og 18k alle af Kirke Skensved By, Kirke Skensved.

Hertil omfatter lokalplanområdet vejmatrikel 7000c (del), af Ulvemose, Havdrup og 7000c (del) af Kirke Skensved By, Kirke Skensved samt de matrikler der efter den endelige lokalplans vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

## 2.2

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

## §3 Områdets anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 2.

#### Delområde I

### 3.2

Delområde I må anvendes til følgende formål:

- centerformål i form af publikumsorienterede erhverv, herunder detailhandel, liberale erhverv, kontorvirksomheder og kontorfællesskaber, klinikker, caféer, restauranter og lignende funktioner (serviceerhverv).
- boligformål i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse.
- offentlige formål i form af kulturelle institutioner og daginstitutioner.

Virksomheder må kun etableres og drives, såfremt de ikke medfører væsentlige gener for omgivelserne i form af støj, lugt, vibrationer, trafik eller anden miljøpåvirkning.

#### Delområde II

### 3.3

Delområde II må anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

#### Redegørelse til §§ 3.2 - 3.3

Delområde I omfatter den centrale del af Hovedgaden, som historisk har udviklet sig som Havdrups handels- og servicegade i tilknytning til stationen. Området er i kommuneplanen udpeget som en del af bymidten i Havdrup og indgår i byens detailhandelsstruktur. Bebyggelsen er karakteriseret ved en relativt tæt og bymæssig struktur med bygninger placeret nær vejskel og med stueetager, der traditionelt har rummet publikumsorienterede funktioner kombineret med boliger.

Centerformålet skal fastholde Hovedgaden som et funktionsblandet byområde med mulighed for mindre butikker, serviceerhverv, liberale erhverv og lignende aktiviteter, der kan indpasses i gadens

eksisterende struktur. Bestemmelserne giver samtidig fleksibilitet til, at bygninger over tid kan omdannes mellem bolig og erhverv. Der kan eksempelvis etableres mindre værkstedsprægede aktiviteter eller kreative erhverv, hvor produktion og publikumsrettede aktiviteter kan kombineres.

Lokalplanen giver desuden mulighed for boligformål i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvilket understøtter områdets mere bymæssige karakter langs Hovedgaden.

I delområde II er anvendelsen begrænset til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Afgrænsningen afspejler områdets eksisterende boligstruktur og sikrer en klar overgang mellem den mere bymæssige hovedgade og de omkringliggende boligområder.

I boligerne kan der drives erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder (liberalt erhverv), under forudsætning af:

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

Derudover må boligerne i delområde II ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

## Detailhandel

### 3.4

Inden for delområde I kan der etableres detailhandel i form af dagligvare- og udvalgsvarebutikker, forudsat at den enkelte butik ikke overstiger 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### Redegørelse til §3.4:

Delområde I er en del af det område, der i Solrød Kommuneplan 2025 er udpeget som bymidte i Havdrup med mulighed for detailhandel. Området er omfattet af kommuneplanramme 207, som sammen med rammeområde 208A udgør den samlede detailhandelsramme for Havdrup Center. Find detailhandelsrammen [her](#). Lokalplanen fastsætter ikke en samlet ramme for detailhandel uden for lokalplanområdet.

Ifølge kommuneplanen må dagligvarebutikker have en maksimal størrelse på 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, mens udvalgsvarebutikker må have en maksimal størrelse på 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Det samlede bruttoetageareal til detailhandel inden for rammeområderne 207 og 208A må ikke overstige 7.000 m<sup>2</sup>, hvoraf maksimalt 1.100 m<sup>2</sup> kan etableres som nybyggeri eller ved omdannelse til butikformål.

Hovedgaden er karakteriseret ved en småskala bebyggelsesstruktur med relativt små erhvervsenheder. Lokalplanen fastsætter derfor en maksimal butiksstørrelse på 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Bestemmelsen skal sikre, at detailhandel fortsat etableres i mindre enheder, der kan indpasses i gadens eksisterende bebyggelsesstruktur og understøtte Hovedgaden som lokal handelsgade. Større butikker forudsættes placeret i Havdrup Center, mens der ved omdannelse af større ejendomme langs Hovedgaden kan etableres flere mindre butiksenheder.

### **Forbud mod spillehaller**

#### **3.5**

Inden for lokalplanens område må der ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spilleautomater.

#### **Redegørelse til § 3.5**

For at opretholde Byrådets politik for spillehaller blev der i 2019 udarbejdet en temalokalplan om forbud mod etablering af spillehaller i Solrød Kommune ([lokalplan 703.1](#)). Denne plan kan efter lokalplanens vedtagelse aflyses for det område, som lokalplanen dækker.

### **Regnvands- og klimaanlæg**

#### **3.6**

Hele lokalplanområdet må anvendes til regnvands- og klimaanlæg, herunder anlæg til håndtering, forsinkelse, nedsivning og afledning af overfladevand.

## **§4 Udstykning**

#### **4.1**

I delområde I må der ske mindre matrikulære ændringer af eksisterende grunde samt udstykning til etageboligbebyggelse samt tæt-læv bebyggelse, som dobbelthuse og rækkehuse adskilt med lodrette lejlighedsskel under forudsætning af, at de herved fremkomne ejendomme får en grundstørrelse på minimum 350 m<sup>2</sup> og maksimum 1050 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.

#### **4.2**

I delområde II må der ske mindre matrikulære ændringer af eksisterende grunde samt udstykning til åben-lav bebyggelse som enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel under forudsætning af, at de herved fremkomne ejendomme får en grundstørrelse på minimum 700 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.

#### **Redegørelse til § 4.1 - 4.2**

Bestemmelserne om minimums- og maksimumsgrundstørrelser skal sikre, at udstykninger sker i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelses- og matrikelstruktur i området.

I delområde I er Hovedgaden kendetegnet ved en struktur med relativt små grunde og bygninger, som ligger tæt langs gaden. En minimumsgrundstørrelse skal sikre, at nye parceller fortsat har en størrelse, der kan rumme en hensigtsmæssig bebyggelse med tilhørende opholdsarealer og parkering. Samtidig fastsættes en maksimumsgrundstørrelse for at modvirke sammenlægning af flere ejendomme til meget store matrikler, som kan bryde den historiske parcelstruktur og medføre en bebyggelse, der ikke harmonerer med gadens skala og rytme.

I delområde II skal minimumsgrundstørrelsen sikre, at områdets mere åbne boligstruktur fastholdes, og at nye udstykninger fortsat giver plads til boliger med tilstrækkelige opholdsarealer og afstande mellem bygningerne.

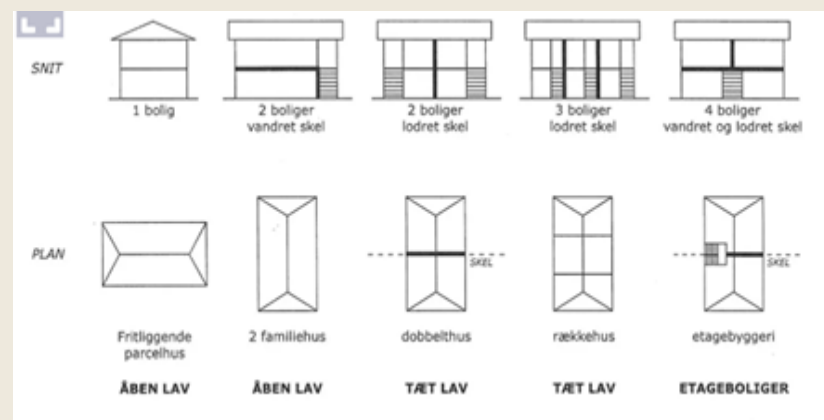


Illustration af typiske boligtyper: fritliggende parcelhus, tofamiliehus, dobbelthus, rækkehus og etageboliger.

## §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### Byrum- og vejsaneringsprojekt

#### 5.1

Hovedgadens vejprofil kan omdisponeres med henblik på etablering af fortove, kørebane, langsgående parkeringslommer, grønne heller, beplantning, opholdsarealer, hævede flader samt andre fartdæmpende foranstaltninger.

#### 5.2

Cykeltrafik kan integreres i kørebanen som blandet trafik. Såfremt cykeltrafik integreres skal det understøttes ved afmærkning, belægningskift eller anden visuel markering.

#### 5.3

Der skal etableres parkeringspladser langs Hovedgaden, f.eks. i form af afgrænsede parkeringslommer. Parkeringslommer skal indpasses i et

samlet byrumsprincip og skal kombineres med beplantning, grønne sidearealer eller regnvandshåndtering.

#### 5.4

Der skal etableres ny beplantning i form af træer, grønne heller, regnbede og beplantede sidearealer som en integreret del af vejprofilen.

#### 5.5

Der kan etableres hævede flader, hævede krydsningspunkter eller andre fartdæmpende foranstaltninger på udvalgte strækninger.

Hævede arealer skal udformes med belægning og materialer, der understøtter et sammenhængende byrumsudtryk og god fremkommelighed for cyklister, gående og øvrige trafikanter.

#### Redegørelse til §§ 5.1 – 5.5

Der er i 2026 udarbejdet et skitseprojekt for en trafikal og byrumsmæssig omdannelse af Hovedgaden. Skitseprojektet danner det principielle grundlag for lokalplanens bestemmelser om vejprofil, parkering, beplantning og trafiksanering, jf. lokalplanens § 1.1.

Formålet er at styrke Hovedgadens funktion som lokal bygade frem for gennemfartsvej og at skabe et mere sammenhængende, grønt og trafik sikkert gaderum med bedre forhold for gående og cyklister.

Omdannelsen tager udgangspunkt i følgende overordnede principper:

- Et mere bymæssigt vejprofil med en tydelig opdeling mellem kørebane, gangarealer og sidearealer
- Langsgående parkeringslommer integreret i gaderummets samlede disponering
- Integrering af beplantning, grønne heller og regnvandshåndtering som en del af vejprofilen
- Trafiksanering gennem hævede flader og hastighedsdæmpende foranstaltninger
- Særlig prioritering af skolevejsstrækningen og sikre krydsningsmuligheder
- Integration af cykeltrafik i kørebanen som blandet trafik

Parkering langs Hovedgaden indrettes som langsgående parkeringslommer integreret i vejprofilen. Det samlede antal parkeringspladser fastlægges i forbindelse med den efterfølgende detailprojektering.

Lokalplanen fastlægger de overordnede principper for vejens og byrummets disponering. Den endelige udformning fastlægges i forbindelse med detailprojektering under forudsætning af, at principperne om trafiksanering, begrønning og et sammenhængende gaderum fastholdes.

Solrød Kommune har udarbejdet [Naturkvalitetsplan 2020-2024](#), som indeholder strategier og indsatser for at styrke natur og biodiversitet i kommunen. Planen lægger blandt andet vægt på, at nye beplantninger bidrager til biodiversiteten samtidig med, at de er

robuste over for klimapåvirkninger og egnede til placering i byområder.

Ved ny beplantning i forbindelse med omdannelsen af Hovedgaden tilstræbes derfor en plantesammensætning, der både kan understøtte biodiversiteten og samtidig fungere robust i et bymiljø. Beplantning skal som udgangspunkt ske med hjemmehørende arter.

## Overkørsler og parkering

### 5.6

Ved udstykning af nye ejendomme eller ændringer af eksisterende, skal overkørsler etableres i overensstemmelse med gældende vejlovgivning og må ikke medføre trafiksikkerhedsmæssige problemer. Vejforholdene skal altid godkendes af Solrød Kommune.

### 5.7

I delområde I skal der ved ny bebyggelse og ved ændret anvendelse, på den enkelte ejendom, anlægges mindst:

- 2 p-pladser pr. enhed anvendt til butiksareal, kontorareal eller anden publikumsorienteret funktion med offentlig adgang.
- 1 p-plads pr. bolig ved etageboligbyggeri.
- 2 p-pladser pr. bolig med tæt-lav boligbyggeri.

I delområde I må parkering ikke etableres mellem bygningens facade mod Hovedgaden og vejskel, men skal placeres bag facaden eller langs bygningens side, således at den sammenhængende byggelinje og gaderummets bymæssige karakter opretholdes.

### 5.8

I delområde II skal der ved ny bebyggelse på den enkelte ejendom anlægges mindst:

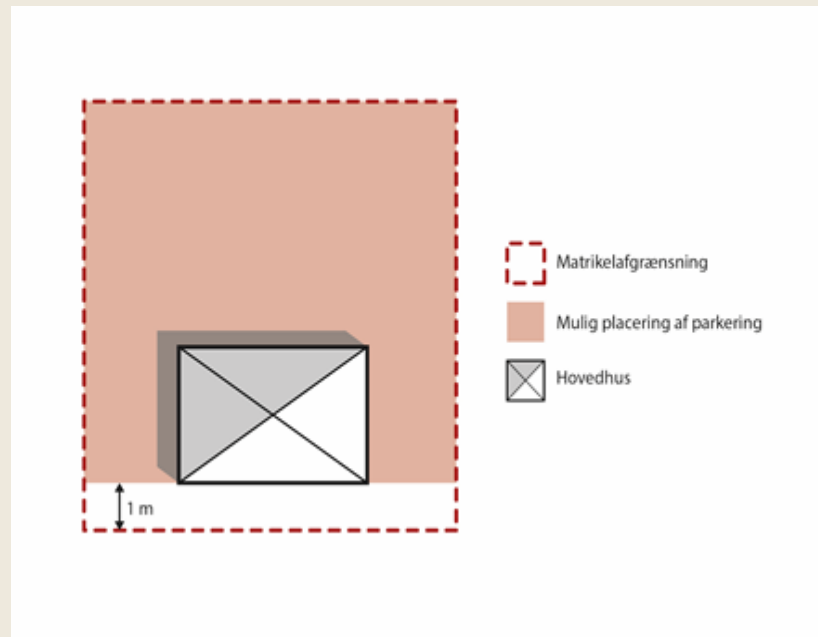
- 2 p-pladser pr. bolig med tæt-lav boligbyggeri.
- 2 p-pladser pr. åben-lav boligbyggeri.

## Redegørelse til §§ 5.7 - 5.8

Parkeringsnormerne tager udgangspunkt i kommuneplanens generelle rammer. For butikker og andre publikumsorienterede funktioner i delområde I er parkeringskravet dog tilpasset områdets tætte bebyggelsesstruktur og de relativt små erhvervsenheder langs Hovedgaden.

Formålet er at sikre, at parkering kan indpasses på de enkelte ejendomme uden at medføre større parkeringsarealer i gaderummet. I delområde I fastsætter lokalplanen derfor en reduceret parkeringsnorm og stiller samtidig krav om, at parkering placeres bag bebyggelsen eller langs bygningens side – ikke mellem facade og Hovedgaden. Herved fastholdes den sammenhængende byggelinje og Hovedgadens bymæssige karakter, hvor bygningerne danner en tydelig rumlig afgrænsning af gaderummet. Parkering foran facader vil bryde gadeforløbet og svække oplevelsen af en samlet hovedgade. Illustrationen viser principper for, hvordan

parkering kan placeres på grunden, herunder bag eller langs bebyggelsen i delområde I.



I delområde II afspejler parkeringskravene en mere traditionel boligstruktur, hvor bebyggelsen er trukket tilbage fra vejen. Her kan parkering indpasses på egen grund uden at påvirke gaderummets karakter i samme grad.

## §6 Byggelinjer

### 6.1

I delområde I skal ny boligbebyggelse placeres i eller højst 1,0 m bag vejskel mod Hovedgaden.

### 6.2

For delområde II skal al bebyggelse have en afstand til vejskel mod Hovedgaden på minimum 2,5 meter.

### Redegørelse til § 6.1 og § 6.2

Bestemmelserne fastlægger bebyggelsens placering i forhold til Hovedgaden og skal sikre, at de to delområdets forskellige bebyggelsesstruktur og gaderumskarakter fastholdes.

I delområde I er bebyggelsen traditionelt placeret tæt på vejskel og danner en sammenhængende facadelinje, som giver Hovedgaden et tydeligt og bymæssigt gaderum. Kravet om placering i eller højst 1,0 m bag vejskel skal sikre, at ny bebyggelse viderefører denne struktur. Den mindre tilbagetrækning giver samtidig mulighed for en smal grøn kantzone uden at svække facadelinjens kontinuitet.

I delområde II er bebyggelsen derimod kendetegnet ved en større tilbagetrækning fra vejen med forhæng, hæk eller hegn som overgang mellem privat og offentlig zone. Kravet om en minimumsafstand til vejskel skal derfor fastholde områdets mere åbne og boligprægede

karakter og tydeliggøre forskellen til den tættere og mere bymæssige struktur i delområde I.

Samlet skal bestemmelserne sikre, at Hovedgadens rumlige forløb og de to delområders forskellige gadeprofiler videreføres i overensstemmelse med lokalplanens formål.



Illustration af bebyggelsens placering mod Hovedgaden i delområde I og II.

## §7 Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsesprocent

#### 7.1

I delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

I delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

### Bebyggelsens omfang

#### 7.2

I delområde I skal ny boligbebyggelse opføres i maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 9,5 m målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

I delområde II skal ny boligbebyggelse opføres i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 8,5 m målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

## **Tage**

### **7.3**

I hele lokalplanområdet skal tage på ny boligbebyggelse opføres som symmetrisk saddeltag uden afvalmning med en taghældning på mellem 25° og 50°. Ved til- og ombygning må taget dog udføres med samme tagform, hældning og afvalmning som det eksisterende tag.

## **Kviste**

### **7.4**

I hele lokalplanområdet kan kviste etableres, såfremt deres samlede bredde ikke udgør mere end 40% af den enkelte tagflade. Kviste skal placeres symmetrisk.

## **Småbygninger**

### **7.5**

I hele lokalplanområdet skal fritliggende og påbyggede småbygninger placeres mindst 2,5 m fra vejskel mod Hovedgaden. Småbygninger må ikke integreres i hovedbygningen.

Tage på småbygninger må opføres med en anden tagudformning og -hældning end hovedbygningen.

### **Redegørelse til §§ 7.2 - 7.5**

Bebyggelsens omfang, højde og tagform er afgørende for oplevelsen af Hovedgaden som et samlet kulturmiljø. Gaderummets karakter er historisk formet af en relativt ensartet bygningsskala med tydelige saddeltage og velproportionerede facader, hvor samspillet mellem facadehøjde og tagvolumen skaber en harmonisk og genkendelig profil.

Bestemmelserne skal sikre, at ny bebyggelse og ombygninger indpasses i denne struktur. I delområde I, hvor den bymæssige karakter er tydeligst, muliggør bebyggelsesprocenten en tættere struktur inden for faste rammer for volumen og taghældning. I delområde II afspejler de lavere bebyggelsesprocenter og den mindre bygningsskala området mere åbne og boligprægede karakter og markerer overgangen til de omkringliggende boligområder.

Kravet om symmetrisk saddeltag med fastlagt hældning viderefører den dominerende tagform og bidrager til en rolig og sammenhængende tagprofil. Bestemmelserne om kviste og

småbygninger skal sikre, at sekundære bygningsdele underordner sig hovedbygningens arkitektur og ikke svækker helhedsvirkningen.

Samlet skal bestemmelserne medvirke til at fastholde og styrke Hovedgadens arkitektoniske sammenhæng, samtidig med at der gives mulighed for nutidig udvikling inden for klare og kulturmiljømæssigt begrundede rammer.

## §8 Bebyggelsens udseende

### Materialer

#### 8.1

I hele lokalplanområdet skal tage på ny bebyggelse udføres i røde, brune, grå og sorte teglsten, tagsten eller fibercementskifer. Ved til- og ombygning skal taget dog udføres med samme farve og materiale som det eksisterende tag.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Glansværdi må ikke overstige 20.

#### 8.2

I hele lokalplanområdet skal facaderne fremstå i blank mur i røde tegl eller som pudsede facader i hvid eller lyse, varme jordfarver.

### Solenergianlæg

#### 8.3

I hele lokalplanområdet kan der opsættes solenergianlæg på tage med mindst 2,5 meters afstand fra naboskel. De dele af anlægget, som anbringes udvendigt på taget, skal udføres, så de flugter med bygningens taghældning og derved tilpasses eller integreres i tagfladen. Ved flade tage, kan der tillades en mindre hældning på anlægget efter godkendelse af Solrød Kommune.

#### Redegørelse til §§ 8.1 - 8.3

Bestemmelserne om tag- og facadematerialer skal sikre, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger indpasses i Hovedgadens kulturmiljø. Gaden er kendetegnet ved traditionelle materialer som røde teglfacader, pudsede murflader i lyse jordnuancer samt tage i tegl eller skifer. Ved at fastholde disse materialetyper og udelukke blanke og reflekterende overflader understøttes gadens historiske karakter og visuelle sammenhæng.

Bestemmelsen om solenergianlæg giver mulighed for at integrere vedvarende energiløsninger under hensyntagen til kulturmiljøet. Kravet om, at anlæg skal flugte med eller integreres i tagfladen, skal sikre, at de ikke fremstår dominerende i gadebilledet og ikke forstyrrer tagfladernes rolige udtryk.

### Bygningsdetaljer

#### 8.4

I delområde I skal facadeelementer mod Hovedgaden som gesims, murstik, pilastre, frontgavle, markeret sokkel og andre facadedetaljer bevares ved til- og ombygning.

#### 8.5

I delområde I skal boligbebyggelse udføres med en tydeligt markeret sokkel. Soklen skal have en højde på mindst 0,3 m over tilstødende terræn og markeres ved mindst ét af følgende virkemidler:

- materialeskift
- farveskift
- et fremspring i forhold til facaden

#### Redegørelse til §§ 8.4 - 8.5

Bestemmelserne skal sikre, at eksisterende karaktergivende facadeelementer langs Hovedgaden i delområde I bevares ved til- og ombygning. Den ældre bebyggelse er kendetegnet ved murede facader med klassisk opbygning, hvor gesimser, murstik, pilastre, frontgavle, pudskvadre og markerede sokler bidrager til bygningernes proportioner og rytme.

Formålet er ikke at kræve historisk rekonstruktion eller ensartet detaljering, men at forhindre, at eksisterende arkitektoniske kvaliteter forringes.

Kravet om en markeret sokkel ved boligbebyggelse skal sikre en tydelig overgang mellem bygning og terræn og videreføre den traditionelle opdeling mellem sokkel, mur og tag, som er karakteristisk for Hovedgaden.

Samlet skal bestemmelserne bidrage til at fastholde kulturmiljøets arkitektoniske sammenhæng på et realistisk og planretligt holdbart grundlag.

En gesims er en vandret afslutning ved tagfod eller etageadskillelse, som markerer overgangen mellem mur og tag og skaber en klar horisontal opdeling.

Pilastre er svagt fremspringende, lodrette mur- eller pudselementer, der visuelt opdeler facaden og markerer fagdelingen. De giver rytme og understøtter facadeproportionerne uden at være bærende søjler

Frontgavle og murstik over vinduer og døre er ligeledes karaktergivende elementer, som tilfører relief, dybde og håndværksmæssig detaljering.

Pudskvadre er pudsede felter eller markeringer i facadens hjørner eller omkring åbninger, der imiterer store tilhuggede stenblokke. De anvendes som et dekorativt element, der fremhæver bygningens hjørner og giver facaden tyngde og en tydelig opdeling.



## Vinduer

### 8.6

I delområde I skal vinduer mod Hovedgaden udformes, så vinduets højde er større end vinduets bredde. Vinduer skal placeres med regelmæssig og symmetrisk fordeling på facaden.

## Facadeopdeling

### 8.7

I hele lokalplanområdet skal facader med en længde over 20 m opdeles i mindst to tydeligt aflæselige facadeenheder. Opdelingen skal markeres ved mindst ét af følgende virkemidler:

- Fremspring eller tilbagetrækning i facadelinje på minimum 0,5 m
- Variation i materialer eller farver
- Lodret markering i form af pilaster, murefremspring eller lignende

## Redegørelse til §§ 8.6 - 8.7

Bestemmelserne skal sikre, at ny bebyggelse og ombygninger understøtter Hovedgadens traditionelle facadeopbygning. Den ældre bebyggelse i delområde I er kendetegnet ved lodret orienterede vinduer med regelmæssig og symmetrisk placering, hvilket giver facaderne rytme og proportion. Kravet om lodretformat skal modvirke et horisontalt facadeudtryk, der bryder med stationsbyens arkitektoniske karakter.

Kravet om facadeopdeling skal forhindre lange, ubrudte facadeforløb og understøtte den historiske grund- og bygningsstruktur, hvor bebyggelsen fremstår opdelt i mindre enheder. Herved fastholdes en menneskelig skala og et varieret gadebillede.

### **Stueetager ved omdannelse fra erhverv til bolig**

#### **8.8**

Ved ændret anvendelse fra erhverv til bolig i delområde I skal facadeændringer, vinduesproportionering og -placering godkendes af Solrød Kommune. Facadeændringer, herunder vinduesproportioner og placering, skal udføres i overensstemmelse med følgende principper:

- Vinduer skal have lodret proportion (højere end brede)
- Facader skal opdeles i overensstemmelse med § 8.7
- Eksisterende facadeåbninger skal som udgangspunkt videreføres

Ændringer, der opfylder disse bestemmelser, kræver ikke yderligere planmæssig vurdering efter denne lokalplan.

Facadeåbninger, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om lodret proportionering (højere end brede) og facadeopdeling, skal ved omdannelse tilpasses i overensstemmelse med lokalplanens §1.3.

Brystninger må ikke overstige 1,0 m målt fra indvendigt gulv og skal udføres som en integreret del af facaden i materialer, der harmonerer med bygningens øvrige facade.

Permanent udvendig afskærmning af vinduer i form af folie, plader, tilklæbede materialer eller lignende må ikke anvendes mod Hovedgaden.

#### **Redegørelse til § 8.8**

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne stueetager fra erhverv til bolig i delområde I. En sådan omdannelse vil ofte medføre behov for ændringer i facaden, eksempelvis i forbindelse med energiforbedringer, nye vinduer eller øget privathed.

Bestemmelserne skal sikre, at facadeændringer sker med respekt for Hovedgadens arkitektoniske hovedtræk og gadeforløbets samlede karakter. Det er ikke det historiske butiksudtryk i sig selv, der søges fastholdt, men facadernes proportioner, den vertikale opdeling og den bymæssige åbenhed mod gaden.

Der er derfor indsat en kompetencenorm, hvorefter facadeændringer, vinduesproportioner og -placering skal godkendes af Solrød Kommune. Kompetencenormen skal sikre, at ændringer vurderes konkret i den enkelte sag inden for lokalplanens bestemmelser,

således at ombygninger tilpasses den enkelte bygning og understøtter kulturmiljøet langs Hovedgaden.

Store butiksglaspartier kan ved omdannelse opdeles i mindre, lodret orienterede vinduesfelter, mens gennemgående horisontale vinduesbånd ikke er i overensstemmelse med lokalplanens intention.

## Erhvervsskiltning

### 8.9

Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur og facadens opdeling, herunder placering af vinduer, døre, gesimser og eventuel facadeudsmykning. Skilte må ikke placeres hen over gesimsbånd, facadeudsmykning eller andre arkitektoniske detaljer.

Butiks- og erhvervsfacader skal fremstå åbne og imødekommende. Vinduer må derfor ikke tildækkes helt med skilte, folie eller lignende.

I delområde I må erhvervs- og butiksskiltning kun placeres på facaden over vinduer eller over indgangsdøre. Skiltets længde må højst svare til bredden af det vindue eller den dør, som skiltet er tilknyttet. Skiltets højde må ikke overstige 50 cm.

I delområde II må der kun opsættes mindre skilte for liberalt erhverv i tilknytning til egen bolig. Skilte må højst have en højde på 30 cm og skal placeres ved indgangsdøren eller som folie på vinduesrude.

Opsætning af erhvervsskiltning skal ske i overensstemmelse med ovenstående.

### Redegørelse til § 8.9

Bestemmelserne skal sikre, at erhvervs- og butiksskiltning tilpasses bygningernes arkitektur og den eksisterende facaderytme langs Hovedgaden. Formålet er at undgå dominerende eller uordnet skiltning, som kan forstyrre gadebilledet og de bevaringsværdige bygningsmiljøer. Samtidig sikres det, at butiksfacader fortsat fremstår åbne og aktive mod gaden.

I delområde II, hvor området primært anvendes til boligformål, begrænses skiltning til mindre og diskret skiltning for liberalt erhverv i egen bolig.

Retningslinjer for erhvervsskiltning fremgår pr. 2026 af Solrød Kommuneplan 2025. For delområde I gælder retningslinjer for erhvervsskiltning for stationspladsen og hovedgaden i Havdrup. For delområde II gælder retningslinjer for erhvervsskiltning for boligområder i byzone. [Find skiltereglerne her.](#)

## §9 Ubebyggede arealer

### Kantzoner og forarealer

#### 9.1

Såfremt bebyggelsen placeres tilbagetrukket fra vejskel jf. §§ 6.1 - 6.2, skal arealet mellem facade og vejskel udformes som en grøn kantzone. Kantzonen skal fremstå beplantet med lav beplantning, stauder, græsser eller tilsvarende og må ikke befæstes i et omfang, der ændrer det grønne præg. Arealet må ikke anvendes til parkering, oplag, tekniske installationer eller lignende faste anlæg.

## 9.2

I delområde I må der ikke etableres parkeringsarealer eller andre ubebyggede brugsarealer mellem bygningens primære facade mod Hovedgaden og vejskel mod Hovedgaden.

## 9.3

I delområde I skal hegn mod vej/gade bestå af levende hegn, åbent stakit eller som murværk med en højde på op til 1,2 m. Stakit og murværk kan placeres i skel mod vej, men levende hegn skal plantes på egen grund mindst 0,5 m fra skel. Beplantningen kan suppleres med trådhegn og lign. på op til 1,1 m som placeres bag beplantningen på egen grund.

I delområde II skal hegn mod vej/gade bestå af levende hegn med en højde på op til 1,8 m eller som fast hegn med en højde på op til 1,2 m. Fast hegn kan placeres i skel mod vej, men levende hegn skal plantes på egen grund mindst 0,5 m fra skel. Beplantningen kan suppleres med trådhegn og lign. på op til 1,1 m. som placeres bag beplantningen på egen grund.

## 9.4

Bestemmelserne i §§ 9.1 - 9.4 regulerer alene bebyggelse og private ejendomsarealer og omfatter ikke vejarealet, herunder parkeringslommer, grønne sideheller, beplantning, hævede flader eller øvrige trafikale og byrumsrelaterede tiltag etableret som led i kommunale vejprojekter.

### **Redegørelse til §§ 9.1 - 9.4**

Hovedgaden i Havdrup er – særligt i delområde I – kendetegnet ved en klar og sammenhængende byggelinje, hvor bygningerne overvejende er placeret i eller tæt ved vejskel. Denne struktur er et bærende træk ved det udpegede kulturmiljø og danner et veldefineret og bymæssigt gaderum.

Større tilbagerykninger og parkeringsarealer foran bygningerne vil svække facadelinjens sammenhæng og gadens rumlige karakter. Lokalplanen udelukker derfor ubebyggede brugsarealer mellem facade og vejskel i delområde I.

Hvor bebyggelse placeres op til 1,0 m bag vejskel, skal arealet udformes som en grøn kantzone. Kantzonen sikrer, at mindre tilbagetrækninger ikke opløser gaderummet, men fungerer som en grøn overgang mellem bygning og fortov.

Hegnsbestemmelserne understøtter samme princip. I delområde I fastsættes krav om lave og overvejende åbne hegn, der bevarer den

visuelle sammenhæng mellem facade og gaderum. I delområde II afspejler hegnsbestemmelserne områdets mere åbne og boligprægede karakter.

Bestemmelserne regulerer alene private ejendomsarealer. Vejarealet og de trafikale og byrumsrelaterede tiltag fastlægges særskilt i forbindelse med det kommunale vej- og saneringsprojekt.

### **Bevaringsværdige træer**

#### **9.5**

Træerne angivet på kortbilag 2 skal bevares og må ikke fældes. Såfremt et træ fjernes som følge af alder, sygdom, stormskade eller lignende, skal der ske genplantning med en hjemmehørende art i umiddelbar nærhed af det oprindelige træs placering. Nyplantede træer skal have et stammeomfang på mindst 16–18 cm målt i 1 meters højde over terræn.

#### **Redegørelse til § 9.5**

De to solitære træer, som er markeret på kortbilag 2, er rester af en tidligere mere sammenhængende træbeplantning langs Hovedgaden. Træerne har både landskabelig og kulturhistorisk værdi og fungerer i dag som et portmotiv ved overgangen til den mere handelsorienterede del af gaden.

Bevarelsen af træerne understøtter fortællingen om Hovedgadens historiske, grønnere vejprofil og bidrager samtidig til gaderummets identitet og rumlige variation. Træerne danner et vigtigt udgangspunkt for saneringsprojektets mål om gradvist at genetablere en mere grøn og bymæssig hovedgade med flere træer og et tydeligere gadeforløb.

### **Terrænregulering**

#### **9.6**

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 30 cm fra eksisterende terræn.

Mod naboskel må der ikke terrænreguleres nærmere end 0,5 m, og skråninger fra reguleret til naturligt terræn skal udføres med en hældning på max 38 grader.

Yderligere terrænregulering på grunden må kun foretages efter tilladelse fra Solrød Kommune.

Ved al terrænregulering og belægningsarbejde skal det sikres, at regnvand/overfladevand bliver på egen matrikel, og at der ikke sker jordskred mod/fra nabo og vej.

Terrænregulering må kun ske med rent jord. Flytning af jord skal ske i overensstemmelse med Jordforureningsloven.

#### **Redegørelse til § 9.6**

Ovenstående bestemmelse giver mulighed for at terrænregulere i et mindre omfang. Lokalplanens hensigt er at fastholde det eksisterende terræn.

Terrænregulering og tilførsel af jord skal ske i overensstemmelse med jordforureningsloven. Jord fra egen ejendom skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen. Flytning af jord kan dog ske iht. jordflytningsbekendtgørelsen. Genanvendelse af lettere forurenede jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

## Udendørs oplag

### 9.7

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på veje, parkeringspladser eller andre fælles ubebyggede arealer.

På egen grund tillades parkering af én indregistreret campingvogn. Trailer samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende tillades opbevaret på egen grund. Lastbiler må kun opbevares på landbrugsejendomme.

I delområde I skal parkering og opbevaring af køretøjer på egen grund ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om parkering, jf. § 5.7, og må ikke placeres mellem bygningens facade mod Hovedgaden og vejskel.

## Opholdsarealer

### 9.8

Ved ny bebyggelse skal der inden for den enkelte ejendom eller som fælles opholdsareal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst:

- 100 % af boligetagearealet
- 50 % af erhvervsetagearealet

Ved omdannelse af eksisterende bebyggelse til bolig skal der tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 20 % af boligetagearealet. Altaner, tagterrasser og fælles opholdsarealer kan medregnes i dette areal, forudsat at de er egnede til ophold.

Opholdsarealer kan etableres på terræn, på tag eller som fælles opholdsarealer.

### Redegørelse til § 9.8

Bestemmelsen tager udgangspunkt i kommuneplanens rammer for opholdsarealer ved ny bebyggelse. I delområde I skal opholdsarealer indpasses i en tæt og bymæssig struktur, hvor bebyggelsen overvejende er placeret i eller tæt ved vejskel. Opholdsarealer kan derfor etableres på terræn bag bebyggelsen, på tag eller som fælles løsninger, forudsat at de har en reel opholdskvalitet.

Ved omdannelse af eksisterende bebyggelse til bolig fastsætter lokalplanen et reduceret krav til opholdsarealer. Det skal gøre det

muligt at indrette boliger i den eksisterende hovedgadestruktur, hvor friarealer på terræn ofte er begrænsede. Altaner, tagterrasser og fælles opholdsarealer kan derfor indgå i opfyldelsen af kravet.

Kravet skal samlet set sikre gode boligkvaliteter og tilstrækkelige opholdsarealer, samtidig med at Hovedgadens sammenhængende facadelinje og bymæssige karakter opretholdes.

## §10 Tekniske forhold

### Befæstelsesgrad

#### 10.1

Regnvand skal håndteres efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune. Hvis ikke dette kan overholdes, skal den ekstra vandmængde som den øgede befæstelse medfører, forsinkes internt på den enkelte ejendom.

#### Redegørelse til § 10.1

Befæstelsesgraden er både et udtryk for, hvor meget regnvand der forventes at blive afledt til afløbssystemet og for den maksimale del af arealet, der må befæstes og derved aflede regnvand til kloaksystemet uden forsinkelse eller tilbageholdelse. Hvis ikke befæstelsesgraden kan overholdes, skal overskydende vand forsinkes eller afledes lokalt.

Befæstelsesgraden afhænger af ejendommens anvendelse, og kan findes i Solrød Kommunes gældende spildevandsplan.

## §11 Ibrugtagning af bebyggelse

#### 11.1

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse på matr.nr. 4a skal eventuel jordforurening være håndteret i overensstemmelse med jordforureningsloven og på baggrund af de krav, der måtte blive stillet af rette myndighed.

#### Redegørelse til § 11.1

Lokalplanområdet er områdeklassificeret med krav om analyser ved jordflytning. Der er registreret jordforurening på vidensniveau 2 på en del af matr.nr. 4a samt på vejmatrikel 7000c.

Bestemmelsen skal sikre, at eventuel forurening på matr.nr. 4a håndteres og oprensnes i overensstemmelse med jordforureningsloven, før ny bebyggelse tages i brug. Kravet er fastsat af hensyn til sundhed og miljø.

#### 11.2

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal følgende være etableret og godkendt af Solrød Kommune:

1. Overkørsler og parkeringsarealer jf. §§ 5.6 - 5.8
2. Håndtering af vand jf. § 10.1

## §12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

### **Lokalplan 208.1 Møllevej, Havdrup**

#### **12.1**

Lokalplan 208.1 Møllevej, Havdrup aflyses for det område som denne lokalplan vedrører (gældende for matr. nr. 16x, 16h, 16g, 16e, 16c og 16k).

### **Byplan 19 Hovedgaden, Havdrup**

#### **12.2**

Byplan 19 Hovedgaden, Havdrup aflyses for det område som denne lokalplan vedrører (gældende for matr. nr. 18b, 4g, 4f, 4v, 4k, 4p, 4a, 4ak, 4ai, 4b, 4ad, 4n, 18c, 18d, 18e, 18l, 18f, 18m, 18n, 17b, 17c, 17d, 17h, 4h, 4y, 3s, 3c og 3i).

### **Lokalplan 215.1 Elmevej, Havdrup**

#### **12.3**

Lokalplan 215.1 Elmevej, Havdrup aflyses for det område som denne lokalplan vedrører (gældende for matr. nr. 3h, 3g, 3b, 3x, 3q, 3ø, 3v, 18g, 18i og 18k).

### **Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller**

#### **12.4**

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3.5.

### **Lokalplan 704.1 om Butiks- og erhvervsskiltning**

#### **12.5**

Lokalplan 704.1 om Butiks- og erhvervsskiltning aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 8.9.

### **Aflysning af servitutter**

#### **12.6**

Deklaration af 20. maj 1978 (18098-18) om forbud mod beboelse af mere end 2 personer i den mod hovedgaden beliggende lejlighed mv. for matr.nr. 18e Ulvemose, Havdrup forventet aflyst i sin helhed med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

## §13 Lokalplanens retsvirkninger

### Midlertidig retsvirkninger

#### 13.1

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter §17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsendelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

### Retsvirkninger efter planens vedtagelse

#### 13.2

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eksisterende lovlige anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

---

# Baggrund og høring

## Baggrund for lokalplanen

Hovedgaden i Havdrup er byens historiske og identitetsskabende hovedstrøg. Gaden rummer et bevaringsværdigt kulturmiljø og fungerer som overgang mellem stationen og de omkringliggende boligområder, men fremstår i dag præget af trafik, tomme erhvervslejemål og et fragmenteret gaderum. Området er reguleret af flere ældre lokalplaner og en byplanvedtægt, og der er behov for et samlet og opdateret plangrundlag, som kan understøtte en helhedsorienteret udvikling.

Arbejdet med lokalplanen blev genoptaget i 2025 efter vedtagelsen af Helhedsplanen for Havdrup By (2024) og Byrådets beslutning om at fremrykke reoveringen og trafiksaneringen af Hovedgaden. Lokalplanen sammentænkes med saneringsprojektet for at sikre sammenhæng mellem anvendelse, bebyggelse, trafik og byrum og erstatter samtidig det eksisterende plangrundlag med tidssvarende rammer for områdets udvikling.

Planen skal danne grundlag for en markant styrkelse af Hovedgaden som en tryk og arkitektonisk sammenhængende hovedgade med plads til både boliger, handel og hverdagsliv. Samtidig skal lokalplanen sikre, at udviklingen sker med respekt for kulturmiljøet og med en klar ambition om at løfte gadens samlede kvalitet, identitet og opholdsværdi.

En lokalplan består af en redegørelse og bestemmelser. Redegørelsen forklarer planens baggrund og formål, men er ikke juridisk bindende og kan ikke danne grundlag for afgørelser. Bestemmelserne er derimod bindende og fastlægger reglerne for området.

## Offentlig høring

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden fra den 16. april 2026 til den 15. maj 2026, begge dage medregnet.

Der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget **den 29. april 2026 kl. 18.00 - 19.30** i Pepes Bar, Havdrup Idrætscenter, Skolevej 62, 4622 Havdrup. Tilmelding til borgermødet sker ved mail til [cbb@solrod.dk](mailto:cbb@solrod.dk) senest **den 26. april 2026**. I emnefeltet skrives 'Tilmelding til borgermøde om Hovedgaden i Havdrup'. Ved tilmelding skal det oplyses hvor mange der deltager.

## Retsvirkninger efter planens vedtagelse

Ejendomme inden for lokalplanområderne må kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Det vil sige, at der fra den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

## Hvad er en lokalplan?

[Du kan læse mere her om, hvad en lokalplan er, og se, hvad den betyder for dig.](#)

# Lokalplanområdet nu og fremover

## Eksisterende forhold

### Historisk baggrund

Hovedgaden i Havdrup udgør byens historiske hovedstrøg og er tæt knyttet til Havdrups udvikling som stationsby fra slutningen af 1800-tallet. Med jernbanens åbning i 1870 opstod et nyt bymæssigt centrum omkring stationen, hvor handel, håndværk og serviceerhverv samlede sig langs Hovedgaden.

Udviklingen følger det klassiske stationsbymønster, hvor jernbanen fungerede som drivkraft for bosætning og erhverv. Fra ca. 1870 til midten af 1900-tallet udviklede Hovedgaden sig til byens handels- og servicegade med funktioner som hotel, banker, posthus, telefoncentral, forsamlingshus og mindre industrivirksomheder.

Den historiske udvikling kan fortsat aflæses i gadens forløb, byggelinjer og i dele af den ældre bebyggelse.

Efter midten af det 20. århundrede ændrede byens struktur sig. Nye boligområder og centerfunktioner voksede frem andre steder i Havdrup, og Hovedgaden mistede gradvist sin rolle som aktiv handelsgade. Det har medført funktionsmæssig tilbagegang og reduceret aktivitet i stueetagerne.

### Afgrænsning og overordnet karakter

Lokalplanområdet omfatter Hovedgaden fra stationspladsen i nord til rundkørslen ved Havdrup Allé/Tykmosevej i syd.

Gadeforløbet fremstår i dag som et langstrakt byrum med tydelig forskel mellem den nordlige og den sydlige del. Den nordlige del (*delområde I*) har en tæt og bymæssig karakter med bygninger placeret i eller tæt ved vejskel og facader orienteret direkte mod fortovet. Den sydlige del (*delområde II*) har en mere åben og boligpræget struktur med forhaver, hække og større afstand mellem bygningerne.

Forskellen afspejler overgangen fra stationsbyens historiske centerstruktur til de senere udbyggede boligområder.

### Bebyggelse og anvendelse

Bebyggelsen langs Hovedgaden er sammensat og afspejler flere udviklingsperioder. Den oprindelige stationsbybebyggelse stammer hovedsageligt fra slutningen af 1800-tallet til midten af 1900-tallet og består typisk af 1,5 - 2,5 etagers murede bygninger med saddeltag.

Siden er der opført nyere bebyggelse og foretaget ombygninger, særligt fra 1960'erne og frem. Hovedgaden fremstår derfor som et lagdelt gadeforløb med varierende arkitektonisk udtryk og detaljeringsgrad.

Oprindeligt var mange ejendomme funktionsblandede med erhverv i stueetagen og bolig ovenover. I dag er handelsaktiviteten begrænset, og flere tidligere erhvervslokaler står tomme eller anvendes til liberale erhverv med begrænset publikumsorientering. En del stueetager

fremstår lukkede mod gaden, hvilket svækker oplevelsen af sammenhæng og byliv.

### **Kulturmiljø langs Hovedgaden**

Hovedgaden er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Udpegningen knytter sig til gadens samlede betydning for Havdrups udvikling som stationsby og historisk hovedstrøg.

Kulturmiljøets værdi ligger primært i den overordnede struktur, herunder byggelinjen, skalaen og den traditionelle opdeling mellem stueetage og bolig, snarere end i den enkelte bygning. Gaden rummer en historisk fortælling om en funktionsblandet stationsbygade, hvor handel og bolig udviklede sig side om side, og hvor bebyggelsen tæt ved vejen skabte et sammenhængende og bymæssigt gaderum.

Aflæseligheden af denne struktur varierer langs strækningen. I den nordlige del fremstår stationsbyens karakter tydeligst, mens den sydlige del i højere grad er præget af senere ombygninger og ændrede bebyggelsestyper.

Lokalplanen tager afsæt i kommuneplanens udpegnings og skal medvirke til at fastholde og styrke de bærende kulturmiljøværdier i den fremadrettede udvikling.

### **Fremtidige forhold**

**Bestemmelserne i planen påvirker ikke ved områdets nuværende lovlige forhold, men træder i kraft ved fremtidige ændringer inden for området.**

### **Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for en helhedsorienteret udvikling af Hovedgaden i Havdrup som et sammenhængende og bymæssigt hovedstrøg.

Planen skal sikre, at Hovedgadens historiske gadestruktur og kulturmiljømæssige værdier videreføres og styrkes, samtidig med at der skabes mulighed for fleksible anvendelser og fornyet aktivitet, særligt i stueetagerne.

Lokalplanen skal endvidere danne grundlag for en forbedret byrums- og trafikmæssig indretning med fokus på trafiksanering, begrønning, ophold og trygge forhold for gående og cyklister.

Målet er at styrke Hovedgaden som lokal bygade med fokus på byliv, arkitektonisk kvalitet og trygge forhold for gående og cyklister.

### **Anvendelse**

I delområde I fastlægges en funktionsblandet anvendelse, hvor boliger kan kombineres med centerformål og publikumsorienterede funktioner. Formålet er at understøtte øget aktivitet langs Hovedgaden og skabe grundlag for en gradvis revitalisering af stueetagerne.

Omdannelse fra erhverv til bolig muliggøres, men skal ske på en måde, der fastholder en bymæssig åbenhed og arkitektonisk sammenhæng mod gaden.

I delområde II fastlægges området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Herved sikres en klar strukturel og funktionel overgang mellem den centrale hovedgade og de omkringliggende boligområder.

Samlet skal anvendelsesbestemmelserne sikre fleksibilitet over tid og understøtte Hovedgadens rolle som lokal bygade.

### **Nybyggeri**

Den fremtidige bebyggelse skal tage afsæt i Hovedgadens eksisterende struktur og skala. I delområde I fastholdes den tætte og bymæssige karakter med bebyggelse placeret i eller tæt ved vejskel og med en klar facadeopdeling mellem sokkel, mur og tag.

Nybyggeri og ombygninger skal indpasses i den traditionelle bygnings skala med 1,5 - 2,5 etager og saddetag. Facader skal bearbejdes med lodret proportionerede vinduer og en tydelig opdeling, så lange og ubrudte facadeforløb undgås. Formålet er at sikre, at ny bebyggelse understøtter gadens rytme og menneskelige skala uden at kopiere historiske detaljer.

I delområde II videreføres den mere åbne og boligprægede struktur med tilbagetrukket bebyggelse og grøn overgangszone til gaden. Her skal ny bebyggelse indpasses i områdets mindre skala og understøtte overgangen til de bagvedliggende boligområder.

Lokalplanen giver mulighed for fortætning og omdannelse inden for klare rammer for omfang, højde og udformning, så udvikling kan ske uden at svække de bærende kulturmiljøværdier.

### **Byggelinjer**

Lokalplanen præciserer og viderefører den eksisterende bebyggelsesstruktur.

I delområde I fastholdes den sammenhængende byggelinje mod Hovedgaden, hvilket understøtter gadens bymæssige karakter og skaber et veldefineret gaderum.

I delområde II fastlægges en tilbagetrukket byggelinje, som viderefører områdets mere åbne og boligprægede struktur med forhavs og grøn overgang mod gaden.

Byggelinjerne bidrager dermed til at tydeliggøre forskellen mellem den historiske stationsbygade og den senere boligudbygning.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Lokalplanen danner grundlag for en trafikal og byrumsmæssig omdannelse af Hovedgaden med henblik på at styrke gadens funktion som lokal bygade frem for gennemfartsvej.

Vejprofilet kan omdisponeres med etablering af fortove, langsgående parkeringslommer, beplantning, grønne heller, regnbede og hastighedsdæmpende foranstaltninger. Formålet er at skabe et mere

sammenhængende, grønt og trafiksikkert gaderum med bedre forhold for ophold og bevægelse.

Parkering i delområde I skal placeres bag eller langs bygningerne, så den sammenhængende facadelinje friholdes. Langsgående parkeringslommer integreres som en del af det samlede byrumsprincip.

Særligt på skolevejsstrækninger prioriteres sikre krydsningsmuligheder og trafiksanering.

Samlet skal vej-, sti- og parkeringsprincipperne understøtte Hovedgadens identitet som en aktiv og tryk bygade.

---

# Anden planlægning

**Herunder kan du læse om, hvordan lokalplanen forholder sig til anden relevant planlægning.**

## **Landsplandirektiv Fingerplan 2019**

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg m.m.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det øvrige hovedstadsområde i Fingerplan 2019. Lokalplanen har til formål at fastlægge rammerne for omdannelse og udvikling af et eksisterende byområde inden for den nuværende byzone og medfører ikke inddragelse af nye arealer til byformål eller ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplanens overordnede principper.

Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

## **Solrød Kommuneplan 2025**

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammerne 207 og 208A samt tilstødende boliggrammer i Kommuneplan 2025. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser for områdets anvendelse, bebyggelsesomfang og detailhandel.

### **Centerområde og detailhandel**

Hovedgaden indgår i kommuneplanens centerstruktur for Havdrup. Kommuneplanen fastlægger rammer for det samlede bruttoetageareal til detailhandel samt maksimal størrelse for den enkelte butik. Lokalplanen viderefører disse rammer og fastsætter bestemmelser, der sikrer, at eventuel ny eller ændret detailhandel sker inden for de planmæssige grænser.

Formålet er at understøtte Hovedgaden som lokal bygade med funktionsblandet anvendelse, samtidig med at centerstrukturen i kommunen fastholdes.

### **Boligområder og overgangszoner**

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammer for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen viderefører denne anvendelse og sikrer en klar overgang mellem den centrale hovedgade og de bagvedliggende boligområder.

### **Kulturmiljø**

Hovedgaden er i Kommuneplan 2025 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Lokalplanen tager afsæt i denne udpegning og fastsætter

bestemmelser, der skal fastholde og styrke de bærende strukturelle og arkitektoniske værdier.

### **Generelle rammer**

Herudover gælder kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning, herunder bl.a. bestemmelser om parkering, opholdsarealer, miljøforhold og tekniske anlæg. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med disse retningslinjer.

## **Helhedsplaner for udvikling af Havdrup**

Udviklingen af Hovedgaden tager afsæt i den gældende Helhedsplan for Havdrup (vedtaget i 2024), som udstikker de overordnede strategiske rammer for byens udvikling.

Helhedsplanen peger på en styrkelse af Havdrups bymidte som samlende omdrejningspunkt for handel, hverdagsliv og fællesskab. Et centralt greb er en trafikalt og byrumsmæssig omdannelse af Hovedgaden og Stationspladsen med henblik på at reducere gennemkørende trafik, skabe bedre forbindelser på tværs af byen og etablere et grønnere og mere opholdsvenligt byrum.

Helhedsplanen fremhæver desuden behovet for at understøtte funktionsblanding i Hovedgaden, herunder mulighed for boliger i tidligere erhvervslokaler, samt at styrke de tværgående forbindelser mellem stationen, handelsområdet og de omkringliggende boligområder.

Den tidligere Helhedsplan for Havdrup Bymidte (vedtaget i 2015) har tilsvarende peget på en trafikalt omdisponering af Hovedgaden, etablering af vejtræer og grønne opholdslommer samt en samlet bearbejdning af Stationspladsen. Den nyeste helhedsplan viderefører og samler disse principper i en bredere strategisk ramme for hele byen.

Nærværende lokalplan omsætter helhedsplanernes strategiske målsætninger til bindende planbestemmelser og udgør det juridiske grundlag for realiseringen af de fysiske ændringer i Hovedgaden og bymidten.

## **Boligpolitik**

Byrådet vedtog i 2019 en boligpolitik for Solrød Kommune med fokus på kommunen som *det bedste sted at bo - hele livet*.

Målsætningen er at sikre et varieret boligudbud med boliger til både unge, familier og ældre. Boligpolitikken lægger blandt andet vægt på variation i boligtyper, en balanceret fordeling mellem ejer- og lejeboliger samt flere mindre boliger i attraktive og centralt beliggende områder. Derudover skal nye boligområder udvikles med fokus på bæredygtighed og kvalitet.

Lokalplanen for Hovedgaden understøtter boligpolitikens målsætninger ved at muliggøre omdannelse af tidligere erhvervsarealer til boligformål og ved at skabe rammer for nye boliger i bymidten. Særligt åbnes der mulighed for mindre og centralt placerede boliger i tilknytning til station, dagligvarehandel og servicefunktioner.

## Aflysning af lokalplan og deklARATIONER

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves følgende planer helt eller delvist for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanområdet:

- Lokalplan 208.1 Møllevej, Havdrup ophæves for matr. nr. 16x, 16h, 16g, 16e, 16c og 16k.
- Byplan 19 Hovedgaden, Havdrup ophæves for matr. nr. 18b, 4g, 4f, 4v, 4k, 4p, 4a, 4ak, 4ai, 4b, 4ad, 4n, 18c, 18d, 18e, 18l, 18f, 18m, 18n, 17b, 17c, 17d, 17h, 4h, 4y, 3s, 3c og 3i.
- Lokalplan 215.1 Elmevej, Havdrup ophæves for matr. nr. 3h, 3g, 3b, 3x, 3q, 3ø, 3v, 18g, 18i og 18k.
- Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller ophæves for det område, som nærværende lokalplan omfatter, idet bestemmelsen videreføres i lokalplanens § 3.5.
- Lokalplan 704.4 Butiks- og erhvervsskiltning ophæves for det område, som nærværende lokalplan omfatter, idet bestemmelser om skiltning er indarbejdet i lokalplanens § 8.9.

Deklaration af 20. maj 1978 (18098-18) om forbud mod beboelse af mere end 2 personer i den mod Hovedgaden beliggende lejlighed mv. for matr.nr. 18e Ulvemose, Havdrup forventes aflyst i sin helhed med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

## Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen. Lokalplanen berører derfor ikke de særlige planlægningsmæssige hensyn, der gælder for kystområder.

## Natur og miljø

### Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, 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.

De nærmeste Natura 2000-områder ligger ca. 6,5 km fra planområdet (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 3 km (Gl. Havdrup Mose). På baggrund af afstanden og planens karakter, der omfatter et eksisterende og fuldt udbygget byområde, vurderes det, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områderne. Der skal derfor ikke foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

### **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- og rasteområder samt mod at forstyrre arterne.

Planområdet omfatter et eksisterende byområde bestående af bebyggelse, befæstede arealer og mindre private haver. Der findes ikke naturarealer eller beplantninger af væsentlig udstrækning inden for lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at enkelte bygninger kan anvendes som opholdssted. Det vurderes dog samlet, at lokalplanen ikke medfører ændringer, der vil forringe eventuelle yngle- eller rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### **Beskyttet natur og landskab**

Der er ikke registreret § 3-beskyttede naturtyper, fredninger eller bygge- og beskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet. Området ligger uden for kystnærhedszonen og omfatter et eksisterende bymiljø.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre væsentlig påvirkning af natur- eller landskabelige interesser.

### **Klima og regnvand**

Planområdet ligger inden for et område, hvor der kan forekomme risiko for oversvømmelse ved kraftig nedbør. Lokalplanen giver mulighed for etablering af klimatilpasningsløsninger, herunder regnbede og andre former for lokal afledning af regnvand, og forudsætter, at regn- og spildevand håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Herved understøtter lokalplanen en robust og fremtidssikret håndtering af øgede nedbørsmængder.

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Inden for OSD-områder skal arealanvendelsen planlægges, så der ikke sker aktiviteter, som kan medføre risiko for forurening af grundvandet.

Lokalplanen omfatter et eksisterende og fuldt udbygget byområde og medfører ikke ny arealudlæg eller anvendelser, der vurderes at udgøre en særlig risiko for grundvandet. Planen fastholder overordnet den eksisterende anvendelse og muliggør alene omdannelse og tilpasning inden for den nuværende bystruktur.

Det er på denne baggrund vurderet, at lokalplanen ikke er i strid med hensynet til grundvandsbeskyttelsen.

---

## Byens andre funktioner

**Her kan du læse, hvordan denne lokalplan forholder sig til byens øvrige funktioner.**

### Detailhandel

Hovedgaden indgår i kommuneplanens centerstruktur for Havdrup og er udlagt til centerformål med mulighed for detailhandel. Kommuneplan 2025 fastlægger rammer for det samlede bruttoetageareal til detailhandel i Havdrup samt maksimal størrelse for den enkelte butik. Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer og medfører ikke udvidelse af den samlede detailhandelsramme.

Lokalplanen giver mulighed for mindre butikker og publikumsorienterede funktioner i delområde I som led i en funktionsblandet anvendelse. I kommuneplanens centerstruktur vil de største butikker primært blive placeret i centerområdet ved Havdrup Center, mens mindre butiksenheder kan indpasses i den øvrige del af bymidten, herunder langs Hovedgaden.

Bestemmelserne skal sikre, at ny eller ændret detailhandel sker i en skala, der er tilpasset Havdrups bymidte og understøtter den samlede centerstruktur.

### Vand- og varmforsyning

#### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.

Lokalplanen medfører ikke ændringer i den overordnede vandforsyningsstruktur. Eventuel ny bebyggelse eller ændret anvendelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning i overensstemmelse med gældende regulativer og forsyningsselskabets anvisninger.

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens varmeplanlægning. Varmeforsyning skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende varmeplan og forsyningsselskabets anvisninger.

Ejendomme kan etablere alternative individuelle opvarmningsløsninger i overensstemmelse med gældende lovgivning.

### Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Som led i kommunens klimatilpasningsplan arbejder Solrød Kommune for at reducere overbelastningen af regnvandskloaker, vandløb og søer med henblik på at forebygge oversvømmelser ved kraftig nedbør.

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune. Befæstelsesgraden inden for lokalplanområdet skal overholde de fastsatte rammer for den pågældende arealanvendelse. Befæstelsesgraden er både et udtryk for, hvor stor en andel af regnvandet der må afledes til kloaksystemet (afløbskoefficienten), og for den maksimale del af arealet, der må befæstes.

Vand fra området skal håndteres i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan og forsyningens anvisninger. Lokalplanen giver mulighed for etablering af klimatilpasningsløsninger, herunder lokal afledning af regnvand (LAR), regnbede og grønne løsninger i forbindelse med omdannelsen af gaderummet.

Herved understøtter lokalplanen en fremtidssikret håndtering af øgede nedbørsmængder og bidrager til at styrke områdets klimatilpasning.

### **Jordhåndtering og jordforurening**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er områdeklassificeret i henhold til jordforureningsloven, hvilket indebærer krav om analyser ved jordflytning.

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 2 (V2) på en del af matrikel nr. 4a samt på vejnummer 7000c alle af Ulvemose, Havdrup.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, når der foreligger dokumentation for, at der med høj grad af sikkerhed er konstateret jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker eller miljø.

Inden for kortlagte arealer gælder særlige regler ved ændret arealanvendelse, bygge- og anlægsarbejder samt ved jordflytning. Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen. Flytning af jord skal ske i overensstemmelse med jordflytningsbekendtgørelsen og anmeldes til kommunen.

Lokalplanen ændrer ikke ved de gældende regler for håndtering af forurenede jord.

### **Kollektiv trafik**

Hovedgaden i Havdrup er pr. 2026 betjent af buslinie 215, som kører gennem byen med stoppesteder i nær tilknytning til hovedgadeforløbet. Buslinjen forbinder Havdrup med bl.a. Solrød Strand Station mod øst og videre mod Hvalsø mod vest, og giver dermed adgang til regional busbetjening samt adgang til jernbane ved Solrød Strand Station og andre stationer undervejs.

Den nærmeste togstation er Havdrup Station, som ligger i gåafstand fra Hovedgaden. Stationen betjenes af regionaltog på Lille Syd-banen, som kører mellem Roskilde og Næstved via Køge. Herfra er der gode forbindelser til både regionale og nationale togsift.

Den kollektive trafik i Havdrup skaber således både lokale forbindelser i nærområdet og adgang til det overordnede banenet, hvilket understøtter planens fokus på en bymidte med høj tilgængelighed og rekreative trafikforhold.

# Dispensation og tilladelser

## **Dispensation fra lokalplanen**

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Det vil sige, at dispensationen ikke må stride mod lokalplanens principper.

## **Fortidsminder**

Lokalplanområdet er ikke udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser.

# Miljøforhold

## Miljømæssige forhold

Ifølge § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en plan vurderes at kunne have en væsentlig påvirkning af miljøet. Som udgangspunkt er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af loven og det skal vurderes, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

For planer, der kun fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer, skal myndigheden, jf. § 8, stk. 2, nr. 1, foretage en screening for at afgøre, om planen kan have en væsentlig miljøpåvirkning.

Solrød Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan 705.1 Hovedgaden i Havdrup er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 nr. 1, idet planforslaget kun angiver mindre ændringer i forhold til det eksisterende byområde. Det betyder, at Solrød Kommune skal gennemføre en screening af planforslaget, med henblik på at vurdere om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

[Se resultatet af screeningen her.](#)

### Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over en beslutning om, at planen ikke skal miljøvurderes, skal dette ske i forbindelse med offentliggørelse af planforslaget. Klagen skal sendes til Planklagenævnet og være indgivet inden 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

# Klagevejledning

## Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål, senest 4 uger fra planen træder i kraft.

Du klager til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder på [kpo.naevneneshus.dk](http://kpo.naevneneshus.dk). Du logger på digitalt med MitID. Når du har indsendt din klage, bliver den sendt videre til Solrød Kommune til udtalelse.

### Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål, fx hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, fx over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

### Hvem kan klage?

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, fx ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

### Frist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra den dato planen er offentliggjort (via det statslige planregister Plandata.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt

### Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort eller MobilePay i Klageportalen.

Hvis ikke du betaler gebyret, bliver klagen afvist. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, eller hvis klagen afvises, fordi klagefristen er overskredet, klagen ikke er berettiget, eller hvis klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Solrød Kommune, hvor du beskriver, hvorfor du vil fritages for at bruge Klageportalen. Vi vil herefter sende din anmodning til Planklagenævnet, som tager stilling til, om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk) under Planklagenævnet.



