

## Forslag til lokalplanens titel

Boliger ved Holbækvej

Tidselbjerget, Slagelse

## Lokalplanens formål

### Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at danne de planmæssige rammer for åben-lav bebyggelse på matr. 142a, 143a Slagelse Markjorder som vist på vedlagte situationsplan. Der er i løbet af 2018/2019 blevet udarbejdet et forslag til lokalplan for matr. 143a efter ønske fra grundejer. Det er grundejers ønske, at dette forslag for matr. 143a revideres i forbindelse med udarbejdelse af plangrundlag for matr. 142a, således at der laves en samlet plan for begge områder. Grunden til at der ikke blev lavet en samlet plan for begge matrikler fra starten af, er at ejer kun for ganske nyligt har erhvervet matr. 142a. Der er tre væsentlige årsager til at lave en samlet plan for begge områder, fremfor at vedtage forslaget til lokalplan for matr. 143a og herefter lave en separat plan for matr. 142a:

### Infrastruktur

Ved at lave en samlet plan er det muligt at lave mindre vejudlæg, da hele området kan tænkes som et sammenhængende område der udvikles som én etape. Dette giver mindre ressourcespild og skaber større parceller til leg og ophold. En samlet plan gør det herudover lettere at planlægge for en fornuftig fremtidig vej- og stikobling til de omkringliggende matrikler, når disse områder på tidspunkt udvikles til boligformål.

### Regnvandshåndtering

Som beskrevet længere nede i afsnittet "Lokalplanens forhold til strukturplan for Tidselbjerget", så er jorden i området ikke optimal til nedsivning af regnvand. Når der lokalplanlægges i Tidselbjerget er det derfor vigtigt, at der sikres områder til opsamling af regnvand ved kraftige regnskyl. Ved at lave en samlet plan har det været muligt, at planlægge for en samlet regnvandsløsning i form af et stort regnvandsbassin i den nordøstlige del af området.

### Bebyggelsesprocent

Som beskrevet i strukturplanen for Tidselbjerget, så er lokalplanområdet planlagt til åben-lav bebyggelse. Hvis man ser på lokalplanområdet i kontekst til det samlede nye boligområde "Tidselbjerget", så er tanken at den skal fungere som en åben, grøn og blå periferi omkring tættere boligområder i midten af Tidselbjerget. Kvaliteten ved disse kantområder er muligheden for større grunde, og altså større huse, med vandveje, store rekreative søer / regnvandsbassiner og grønne strøg. Disse værdier taler direkte ind i den generelle efterspørgsel hos børnefamilierne. Særligt muligheden for et relativt stort hus er en kvalitet der efterspørges blandt børnefamilierne. Det må derfor erkendes, at den fastsatte bebyggelsesprocent på 15 i forslaget til lokalplan for matr. 142a, er for lavt sat. Med en grundstørrelse på mellem 900 – 1000 m<sup>2</sup> giver det mulighed for et hus på mellem 135 – 150 m<sup>2</sup>. Dette er lavt sat, og især når man kigger på efterspørgslen

på størrelsen af parcelhuse i nyere tid. Center for fremtidsforskning pegede i 2006 på at købere ønsker et hus mellem 135 – 180 m<sup>2</sup>. I 2009 pegede Center for Bolig og Velfærd (Center for Boligforskning) på at købere ønsker et parcelhus på 140 – 180 m<sup>2</sup>, og i 2013 pegede Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på at nye huse til børnefamilier bør være mellem 150 – 220 m<sup>2</sup> og at grundene bør være mellem 800 – 1000 m<sup>2</sup>, hvis det skal svare til efterspørgslen. Til trods for at de nyeste undersøgelser har et par år på bagen, så er tendenserne tydelige. Dette fremgår også af Slagelse Kommunes bosætningsstrategi, som peger på at boliger til børnefamilier med mellemindkomst bør være mellem 115 – 170 m<sup>2</sup> (heri indgår dog også rækkehuse, hvilket forklarer det lave tal), mens boliger til børnefamilier med høj indkomst skal være *store*, uden at der gives en nærmere definition. Det må dog regnes for sandsynligt at de 170 m<sup>2</sup> sagtens kunne være opjusteret til 220 m<sup>2</sup> i bosætningsstrategien, hvis man havde medtaget alle socioøkonomiske lag. Bosætningsstrategien peger i kontekst til boligstørrelsen på, at Slagelse Kommunes boligmasse især er udfordret på, at være af ældre dato og ikke helt kunne opfylde kravene om en moderne bolig med forholdsvis mange kvadratmeter. Ved at fastsætte en bebyggelsesprocent på 25 og en grundstørrelse på 900 – 1000 m<sup>2</sup> gives mulighed for et hus på op til 225 – 250 m<sup>2</sup>, samtidig med at der sikres store grunde med masser af haveareal. Lokalplanen kommer herved til at kunne skabe rammerne for et nyt boligområde, som taler direkte ind i kommunens bosætningsstrategi.

### **Lokalplanens forhold til strukturplan for Tidselbjerget**

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 1111 Tidselbjerget og den tilhørende strukturplan for Tidselbjerget. Strukturplanen er inddelt i 4 overordnede kategorier som alle beskrevet ift. den ønskede lokalplan.

#### Blå struktur

For området er der ifm. tilvejebringelsen af strukturplanen for Tidselbjerget, foretaget en geofysisk undersøgelse af området, for at undersøge mulighederne for nedsivning af regnvand. Undersøgelsen viser, at området ikke er optimalt til nedsivning. Regnvand håndteres i lokalplanområdet ved at udnytte terrænets naturlige fald mod nordøst, hvor der er gjort plads til etablering af et regnvandsbassin. Dette er helt i tråd med strukturplanen for Tidselbjerget, som netop anbefaler at der arbejdes med naturlige fald i terrænet til håndtering af regnvand. Regnvandsbassinet kommer til at grænse direkte op til matr. 144 mod nord som også er udlagt til åben-lav boligformål i strukturplanen. Dette skaber mulighed for, at den blå struktur kan sammentænkes for de to områder, hvor flere regnvandsbassiner kan sammenkobles via vandveje. Dette kan være startskuddet til realisering af en blå rekreativ struktur i Tidselbjerget som beskrevet i strukturplanen for området.

#### Grøn struktur

Lokalplanområdet er blot en lille del af det samlede kommende boligområde "Tidselbjerget". Ved planlægning for grøn struktur i området, har det vigtigste element derfor været, at identificere hvilken relation planområdet får til de øvrige områder i Tidselbjerget, og herfra hvilke funktioner der er vigtigst. Her er vurderingen, at det vigtigste er, at der skabes en grøn kant mod Holbækvej. Nærheden til Holbækvej (og på et senere tidspunkt en ny stamvej) giver de kommende beboere nem og hurtig adgang til Slagelse bymidte og andre overordnede veje ud af byen. Ved at trække boligbebyggelsen væk fra vejen og "gemme" den bag et beplantningsbælte mindskes den visuelle uro og der kan lægges vægt på de grønne og blå strukturer i området.

## Trafikstruktur

Udbygningen af Tidselbjerget vil indeholde en udvikling af et vej- og stinet der skal betjene de kommende bebyggelser. Hovedvejen som forventes at skulle betjene planområdet er dog endnu ikke udviklet. Der etableres derfor midlertidig overkørsel mod Holbækvej og med en intern boligvej til betjening af bebyggelsen. Boligvejen udstyres med en vendeplads for enden af vejen men også med et udlæg til vendeplads ved tilkoblingen mod Holbækvej. På denne måde kan boligvejen lukkes af mod Holbækvej og tilkobles den kommende hovedvej når den bliver realiseret.

Der udlægges herudover areal til en vestgående sti som kan tilkobles det overordnede stinet når det på et tidspunkt bliver udbygget.

## Bebyggelsesstruktur

Lokalplanområdet er i strukturplanen for Tidselbjerget udlagt i delområde "1" som er udlagt til åben/lav bebyggelse. Dette er i overensstemmelse med ønsket for området.

## Eventuel opdeling i faser/etaper

Lokalplanområdet udbygges i en etape.

## Eventuel nedrivning

Lokalplanen forudsætter nedrivning af et skur, men intet øvrigt byggeri

## Beskrivelse af nyt byggeri

Der ønskes mulighed for opførelse af åben-lav bebyggelse i op til 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte grund. Minimumgrundstørrelsen ønskes fastsat til 900 m<sup>2</sup>.

Det vurderes ikke nødvendigt for området, at fastsætte et specifikt gennemgående arkitektonisk udtryk. Der ønskes vide rammer til selv at kunne definere form og farver på beboelsesbygningen, dog med let styring, så f.eks. farvevalg og taghældning holdes indenfor en rimelig skala. Der forventes indarbejdet en byggelinje på 5 m til vej, så området kommer til at opleves som åbent og grønt.

## Beskrivelse af udearealer

Da lokalplanområdet har en ganske beskeden størrelse, er der lagt vægt på at skabe nogle større grunde så de fremtidige beboere kommer til at have masser af plads til både urtehave, drivhus og legeområde til børnene. Herudover er der udlagt areal til regnvandsbassin og beplantningsbælte mod Holbækvej og et grønt område som skal bruges til fremtidig vendeplads når vejen lukkes af mod Holbækvej.

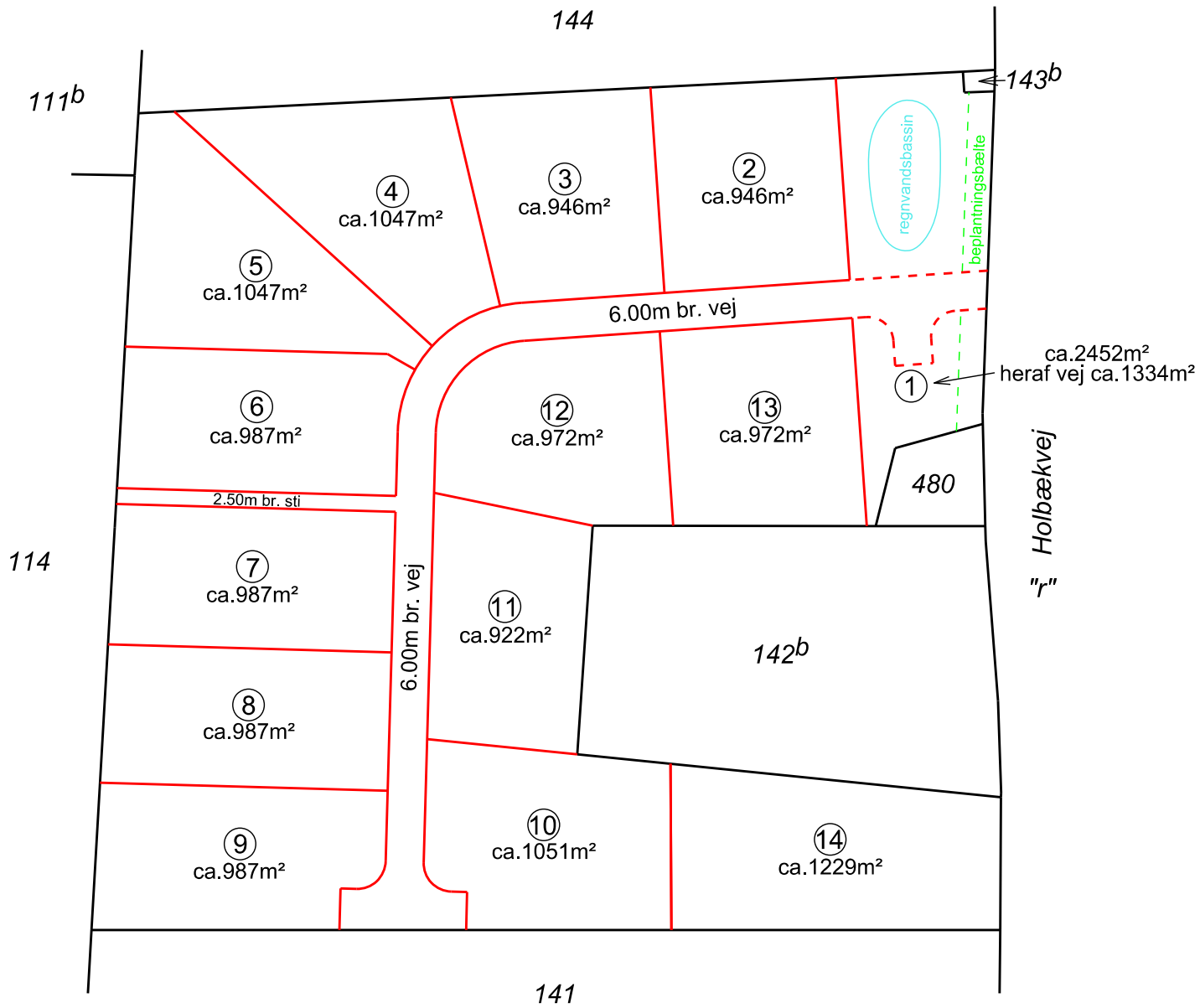
### Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Lokalplanområdet har midlertidig vejadgang fra Holbækvej. Når Tidselbjergområdet på et tidspunkt bliver udbygget med stamveje, kan der etableres vejadgang mod syd og vejadgangen mod Holbækvej kan sløjfes.

Der er udlagt plads til en vestgående stiforbindelse der kan tilkobles det kommende overordnede stinet i Tidselbjergområdet.

### Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

Der udlægges plads til regnvandsbassin i områdets naturlige lavning mod nordøst.



Matr.nr. 142<sup>a</sup> og 143<sup>a</sup> Slagelse Markjorder