



LOKALPLAN NR. 1235

TIDSELBJERGET, ETAPE 2 NYT BOLIGOMRÅDE I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN AUGUST 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan muliggør udvikling af 2. etape af et nyt, blandet boligområde med forventet 250-300 boliger til forskellige målgrupper i Tidselbjergområdet i Slagelse. Planen tager afsæt i rammelokalplanen, lokalplan nr. 1111, der i 2015 definerede området med en vision om at udvikle et bæredygtigt boligområde. Nu er 1. etape fuldt udbygget, og det er tid til at tage fat på næste etape.

Forsideillustrationen viser Tidselbjerget set fra Hvedevej mod nord. Dette er kun en skitse, der kan give et overordnet indtryk af mulighederne for at bebygge Tidselbjerget i fremtiden. (Ill.: Slagelse Kommune/Arkitema).

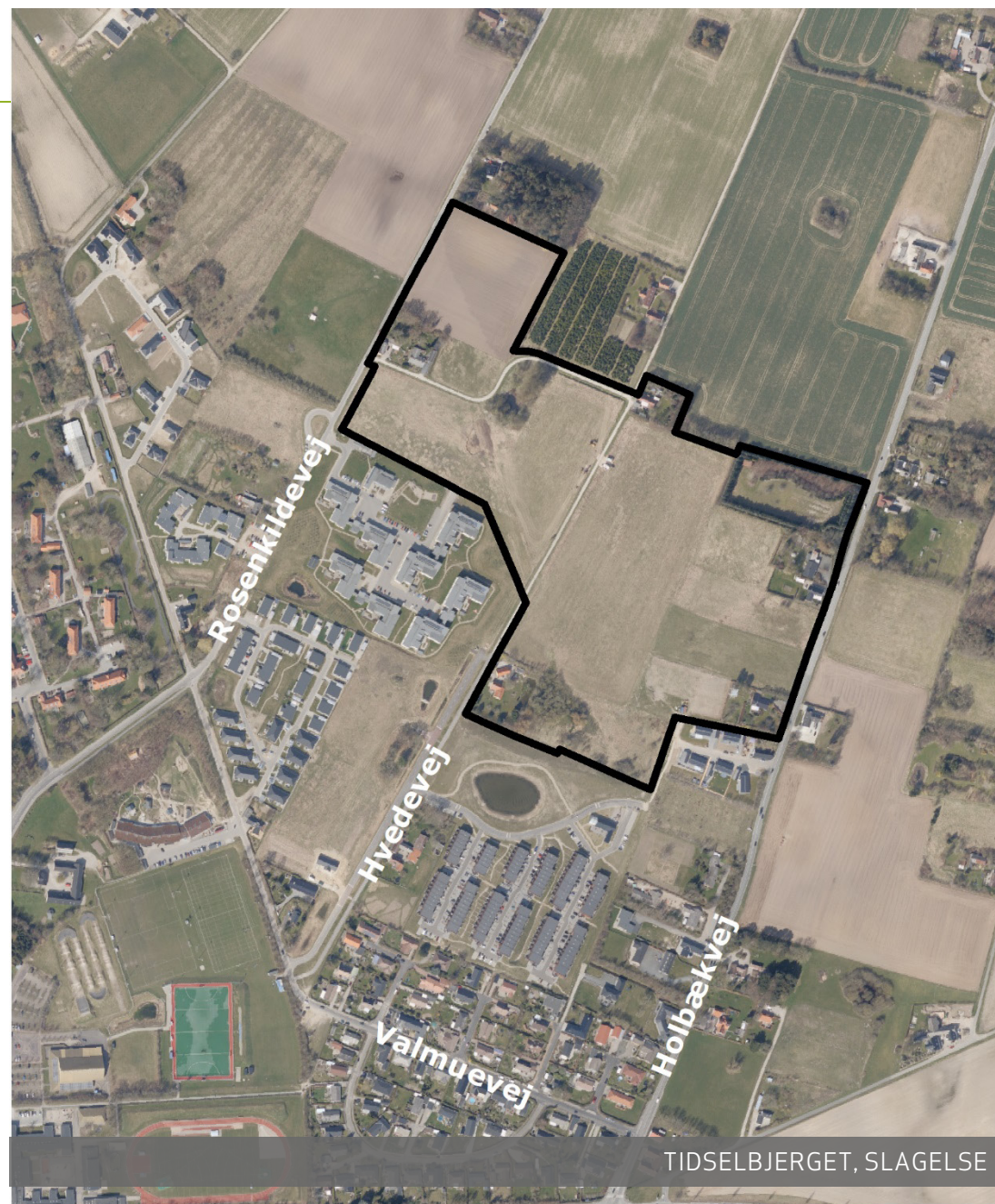
OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 29. april til den 24. juni 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 3 hørings svar, der er beskrevet i lokalplanens hvidbog. Hørings svarene har givet anledning til følgende ændring i lokalplanen:

- Tilretning af bilag 2A, hvor et areal udlagt som 'evt. LAR' i delområde 4 er fjernet.
- Tilretning af bilag 2B, hvor der er tilføjet et mindre byggefelt mod syd i delområde 4. Byggefeltet erstatter område udlagt som 'evt. LAR'.

Ingen af tilretningerne medfører tekstmæssige rettelsér.



TIDSELBJERGET, SLAGELSE

INDHOLD

3	INDHOLD
5	LOKALPLANENS BESTEMMELSER
5	§ 1 Formål
5	§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus
6	§ 3 Arealanvendelse
7	§ 4 Udstykning
7	§ 5 Veje, stier og parkering
11	§ 6 Teknisk forsyning
12	§ 7 Bebyggelsens placering og omfang
14	§ 8 Bebyggelsens udseende
16	§ 9 Ubebyggede arealer
21	§ 10 Forudsætning for ibrugtagning
21	§ 11 Grundejerforeninger og regnvandslaug
22	§ 12 Ophævelse af servitutter og lokalplaner
23	§ 13 Lokalplanens retsvirkninger
24	VEDTAGELSE
26	REDEGØRELSE
45	BILAG
45	Bilag 1 Matrikelkort
46	Bilag 2A Arealanvendelseskort (delområder og byggefelter)
47	Bilag 2B Arealanvendelseskort (veje og stier)
48	Bilag 3 Illustrationsplan
49	Bilag 4 Hjemmehørende arter
50	Bilag 5 Jordfarveskalaen

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele: bindende bestemmelser, en redegørelse samt bilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens bilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan så området ud i 2021, i retning mod sydøst set fra krydset mellem Hirsevej og Hvedevej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter,
- 1.2 at skabe et boligområde med varierende boligtyper,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens udformning, der sikrer en god arkitektonisk helheds-virkning og tilpasser sig landskabets terræn og derved understreger områdets landskabelige karakter,
- 1.4 at sikre en gennemgående grøn kile i området, der kan anvendes til rekreative aktiviteter og rum for fællesskab for områdets beboere samt tiltag for klimasikring,
- 1.5 at sikre stiforbindelser på tværs af lokalplanområdet,
- 1.6 at sikre tilstrækkelige adgangsforhold til lokalområdet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Ejerlav:

Slagelse Markjorder

Matr.nr:

94a, 94b, 94d, 94e, 102, 113, 114, 115, 116a, 116b, 130, 139a, 139b, 140, 141, 142a, 142b, 142c, 143a, 143b, 479, 480, 7000ii samt del af 92, 138b, 486, 7000kk

samt alle parceller, der efter den 15. marts 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 som vist på bilag 2A.

2.3 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone, mens resten ligger i byzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med blå på bilag 1, til byzone, således at hele lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

Ad 3.1

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervs-typer, som traditionelt - og uden gene for naboer – kan drives fra en bolig, f.eks. frisør, massør, advokat, revisor, arkitekt og lignende liberale erhverv samt dagpleje.

Ad 3.2

Det grønne fællesareal i delområde 1 er en del af det overordnede landskabsbånd gennem Tidselbjergområdet og skal indeholde LAR-løsninger (regnvandsbassin mm), et område med frugt- eller bærbepantning og eventuelt et eller flere mindre arealer til rekreative aktiviteter, f.eks. boldbane, motionsområde mm.

3.1 Overordnet anvendelse

Lokalplanområdets overordnede anvendelse fastsættes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter som veje, stier, parkering, friarealer, regnvandshåndtering mv.

3.2 Anvendelse, delområde 1

Området må kun anvendes til grønt fællesareal, anlæg til regnvandshåndtering, parkerings- og vejanlæg, samt mindre bygninger, der indgår som en del af områdets drift og anvendelse, f.eks. pumpestationer og mindre pavilloner.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse, som vist i princippet på bilag 2A.

3.4 Anvendelse, delområde 3

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse, som vist i princippet på bilag 2A.

3.5 Anvendelse, delområde 4

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger, som vist i princippet på bilag 2A.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

'Fælles friarealer' er betegnelsen for opholds- og legearealer, gerne med en rekreativ værdi. Der kan være flere friarealer i samme delområde, og de behøver som sådan ikke at være sammenhængende. De skal dog hver især have en størrelse, så de reelt kan anvendes til udeophold. LAR-anlæg betragtes som friareal. Smalle kantzoner langs en vej eller hegn betragtes derimod ikke som friareal, hvis de ikke kan indrettes til leg eller ophold.

Ad 5.1**3.6 Anvendelse, delområde 5**

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav eller etageboligbebyggelse, som vist i princippet på bilag 2A.

3.7 Anvendelse, delområde 6

Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse, som vist i princippet på bilag 2A.

3.8 Anvendelse, delområde 7

Området må anvendes til boligformål som hidtil, som åben-lav, eller som rekreativt, grønt område/friareal.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Området kan udstykkes efter intentionerne i boligbebyggelsen enten i storparceller til boligformål, i sokkelgrunde eller parceller til hver enkelt bolig eller i enkelte ejerlejligheder til boligformål.

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med et areal på min. 700 m² ekskl. eventuelt vejareal fælles for delområdet.

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 400 m² ekskl. eventuelt vej- og parkeringsareal fælles for delområdet og inkl. eventuel andel af fælles friareal inden for eget projektområde.

Fælles friareal uden for delområdet må ikke medregnes i grundstørrelsen.

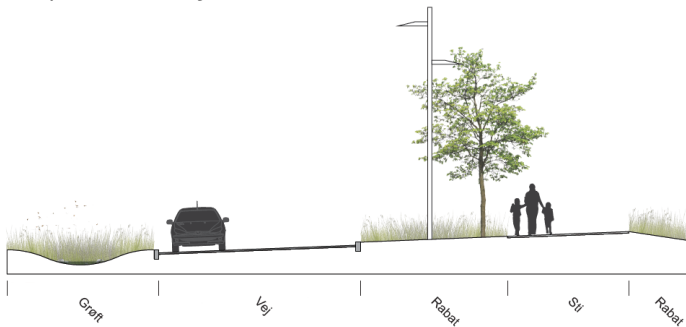
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Vejadgang**

Med 'i princippet' menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på bilaget.

Ad 5.2

Principsnit i stamvej:



Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Rosenkildevej og Hvedevej, som vist i princippet på bilag 2B.

Der reserveres endvidere areal, der senere vil gøre det muligt at etablere udkørsel til Holbækvej og dermed skabe forbindelse til et fremtidigt boligområde mod øst.

For de enkelte delområder gælder følgende:

- For delområde 2 gælder, at der kan laves 1 overkørsel til Rosenkildevej samt 2 nye overkørsler til (ny) Hirsevej.
- For delområde 3 gælder, at der kan laves 1 overkørsel til Hvedevej.
- For delområde 4 gælder, at tilslutning sker via fordelingsvej med forbindelse til stamvej G-H.
- For delområde 5 gælder, at tilslutning sker til stamvej E-F.
- For delområde 6 gælder, at tilslutning sker til stamvej E-F samt mulighed for 1 ny overkørsel til Hvedevej.

5.2 Stamveje

Der udlægges areal til stamvejene A-B, C-D og E-F, som vist i princippet på bilag 2B.

Vejstrækningen A-B udlægges som en 2-sporet vej med en samlet kørebanebredde på 6,5 m. Vejen udlægges i forlængelse af eksisterende Hvedevej, parallelt med Holbækvej. På den ene side af vejen udlægges et areal til grøft, hvori overfladevand kan håndteres. På den anden side af vejen, etableres en dobbeltrettet fællessti med en bredde på minimum 4 meter. Stien og vejen adskilles af en bred skillerabat med grønt og træer samt belysning. Den samlede bredde for vejstrækningen A-B skal være på min. 22 m.

Vejstrækning C-D skal etableres fra Rosenkildevej med gennemkørsel til Hvedevej fra vejstrækning A-B, hvor den erstatter den nuværende Hirsevej. Vejstrækningen C-D udlægges som en 2-sporet vej med en samlet kørebanebredde på 6,5 m. På den ene side af vejen udlægges et areal til grøft, hvori overfladevand kan håndteres. På den anden side af vejen, etableres en dobbeltrettet fællessti med en bredde på minimum 3 meter. Stien og vejen adskilles af en bred skillerabat med grønt og træer samt belysning. Den samlede bredde for vejstrækningen C-D skal være på min. 19 m.

Vejstrækning E-F skal udformes med to kørebanespor i en samlet bredde på 6,5 meter, separat cykelsti på 1,5 m i hver retning, og med fortov på begge sider af vejen i en bredde på 1,5

m. Alternativt kan etableres en delt sti med en bredde på 3 m. i hver side. Dertil reserveres areal til grøft/rabat på i alt 4,5 m. Fordelingsvejens samlede bredde skal således minimum være 17 m.

5.3 Fordelingsveje

Der skal udlægges areal til fordelingsvej G-H, som vist i princippet på bilag 2B.

Fordelingsvejen skal udformes med to kørespor i en minimumsbredde af i alt 6 meter og et fortov på den ene side af vejen i en bredde på 1,5 m. Fordelingsvejens samlede bredde skal minimum være 7,5 m.

5.4 Boligveje

I delområde 2-6 skal der udlægges areal til boligveje, som vist i princippet på bilag 3. Boligvejene skal udlægges og anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser. Boligveje anlægges med en bredde på minimum 6 m.

I delområde 5 og 6 kan boligveje udlægges med en vejbredde på 2,5 m pr. kørespor. Langs vejene kan der etableres parkeringspladser, således at parkeringsnormen for delområdet kan opfyldes.

Hvis der inden for delområde 5 og 6 etableres vinkelret parkering langs vejene (stikparkering), skal vejene udvides op til en samlet bredde på 7,5 m (3,75 m pr. kørespor) således at der sikres tilstrækkeligt manøvreareal mellem parkeringspladserne.

Tilslutning til boligveje fra stamveje og fordelingsveje skal ske som i princippet vist på bilag 2B.

5.5 Tilgængelighed

Veje, stier og parkeringsarealer skal, jf. vejlovgivningen, udformes og anlægges med lige tilgængelighed for alle.

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at de kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

5.6 Indpasning i omgivelserne

Veje skal indpasses i det naturlige terræn, således at de i videst mulige omfang følger dette.

5.7 Stamvej, beplantning

Ad 5.5

Ønsket om lige tilgængelighed for alle betyder, at der skal tages hensyn til tilgængeligheden i f.eks. valg af belægningsmaterialer.

Ad 5.9

Med 'i princippet' menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på bilaget.

De øvrige stiers formål er at forbinde hovedstier, stamveje og fordelingsvej med hinanden, således at der skabes en sammenhængende struktur i lokalplanområdet. Stiernes placering er vist som et eksempel på bilag 2, men kan flyttes, afhængigt af lokalplanområdets endelige udformning.

For vejstrækning A-B og C-D skal der være beplantning mellem stamvejen og hovedstien. Beplantningen skal bestå af karakter- og lægivende træerækker samt en vild bundbeplantning af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter, jf. bilag 4.

5.8 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med et materiale, som muliggør kørsel med renovationsbil.

STIER

5.9 Hovedstier

Der udlægges areal til hovedstier i eget tracé som vist i princippet på bilag 2B.

Hovedstierne etableres som offentligt tilgængelige fællesstier i en bredde på mellem 2 og 3 m, hvor det er muligt for både cyklister og fodgængere at færdes.

Øvrige stier

Øvrige stier udlægges som vist i princippet på bilag 2B.

I delområde 1 kan anlægges en rekreativ sti som fællessti, der indgår som en del af vådområdet og derfor om nødvendigt kan etableres som en brokonstruktion.

For delområde 2 til 6 skal der udlægges areal til stier, som forbinder til hovedstierne. Stiernes placering og udformning vil afhænge af det endelige byggeprojekt.

Øvrige stier skal udlægges med en bredde på minimum 2 m.

5.10 Indpasning i omgivelserne

Stier skal søges indpasset i det naturlige terræn, således at de i videst muligt omfang følger dette.

5.11 Befæstelse, øvrige stier

Stier skal være befæstet med en permeabel belægning eller som trampestier. Enkelte steder kan det af hensyn til risiko for oversvømmelse være nødvendigt at anlægge stier med en fast belægning og eventuelt, jf. § 5.9, som en brokonstruktion i træ og/eller metal.

PARKERING OG VENDEPLADSER

5.12 Etablering af parkeringspladser

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende normer for parkeringspladser:

- For åben-lav: Min. 2 P-pladser pr. bolig
- For tæt-lav: Min. 2 P-pladser pr. bolig
- For etageboliger: Min. 1½ P-plads pr. bolig

5.13 Placering af parkeringspladser

Parkering til boliger ved åben-lav bebyggelse skal ske på egen grund.

Ved tæt-lav bebyggelse skal min. én parkeringsplads etableres på egen grund. Resterende parkeringspladser kan etableres i tilknytning til adgangsvejen og dens vendeplads, som vist i princippet på illustrationsplanen, bilag 3.

For en mindre del af tæt/lav bebyggelse, 20 % af det samlede boligantal, kan parkering på egen grund erstattes med fællesparkering inden for delområdet og i umiddelbar nærhed af boligerne.

Parkeringspladser til etageboliger skal etableres som fælles parkeringsarealer placeret i princippet som vist på illustrationsplanen, bilag 3, nær stamvej E-F og fordelingsvej G-H.

5.14 Ladestandere på parkeringspladser

Der skal etableres fornødne ladestandere til opladning af el-drevne køretøjer i henhold til den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

5.15 Vendepladser

På lukkede veje etableres vendeplads for enden af vejen, som i princippet vist på illustrationsplanen, bilag 3. Vendepladserne skal dimensioneres til renovationsbiler.

Ad 5.15

Med 'i princippet' menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på bilaget. Med 'lukkede veje' menes veje uden mulighed for gennemkørsel.

Ad 6.2

'Integreres i bebyggelsen' betyder, at de skal skjules eller tilpasses i farve og materialevalg ift. omgivelserne.

§ 6 TEKNISK FORSYNING

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning, delområde 5 og 6

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

Ad 6.5

Jordbundsundersøgelser viser, at der er begrænsede muligheder for nedsivning i Tidselbjergområdet. Det ønskes derfor, at overskydende regnvand holdes på terræn og afledes til lokale regnvandsbassiner, som placeres i naturlige lavninger og fordybninger i landskabet. Her vil vandet blive naturligt rensset, før det ledes videre via regnvandsledning til Gudum Å.

Området kloakforsynes for regnvand, idet der sker en udledning af regnvand til en å, jf. den til enhver tid gældende Spildevandsplan.

Ad 7.1

Delområderne hjælper til at regulere for, at områdets bebyggelse er placeret i lokalplanområdets højtliggende areal, mens det grønne fællesareal og regnvandsbassin mm. er placeret i det lavtliggende. Derved understøttes oplevelsen af landskabets højdeforskelle, hvilket er i overensstemmelse med visionen for Tidselbjergområdet.

Ad. 7.2

Med 'i princippet' menes, at bebyggelsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige byggeanmodning.

Ad. 7.3**6.3 Antenner**

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/spildevandskloakerede kloaknet.

6.5 Regnvandshåndtering

Afledning af overfladevand skal fortinsvist håndteres inden for lokalplanområdet med løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR) jf. §9.13.

Overfladevand, der ikke kan holdes på egen grund, skal, når det er muligt, ledes til regnvandsbassiner i det grønne fællesareal i delområde 1, i princippet som vist på bilag 2B. Herudover kan der etableres grøfter, regnbede og -render og lignende LAR-anlæg med videre afledning til Gudum Å.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING AF BEBYGGELSER

7.1 Delområde 1

Der må ikke etableres bebyggelse inden for delområde 1, bortset fra mindre hytter og pavilloner på maks. 20 m² til rekreative formål samt sekundære bygninger, der er nødvendige for områdets funktion og drift – f.eks. miljøstationer, pumpestationer, mindre redskabsbygninger o. lign. kan placeres frit i området. Dette dog under hensyntagen til områdets overordnede indretning.

7.2 Delområde 2, 3, 4, 5 og 6

Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne, som vist i princippet på kortbilag 2A.

7.3 Byggefelter afgrænses med følgende afstand til skel:

Med betegnelsen 'ydre skel' menes delområdeafgrænsning eller skel til ejendom, der ejes af anden ejer. Dette gælder dog ikke for udstykkede grunde til tæt-lav bebyggelse, hvor boliger bygges sammen i skel.

- Byggefelt a (maks. 2 etager i op til 8,5 m højde): 3 m fra ydre skel
- Byggefelt b (maks. 2 etager i op til 8,5 m højde): 3 m fra ydre skel, dog 6 m fra nordligt skel
- Byggefelt c1 (maks. 2 etager i op til 8,5 m højde): 3 m fra ydre skel
- Byggefelt c2 (maks. 2 etager i op til 8,5 m højde): 3 m fra ydre skel, mod øst dog ift. vejbyggelinje
- Byggefelt d (maks. 5 etager i op til 16 m højde): 6 m fra ydre skel
- Byggefelt e (maks. 3 etager i op til 10 m højde): 6 m fra ydre skel
- Byggefelt f (3-4 etager i op til 13 m højde): 6 m fra ydre skel
- Byggefelt g (2-3 etager i op til 10 m højde): 6 m fra ydre skel, dog 10 m fra nordligt skel
- Byggefelt h (4-6 etager i op til 19 m højde): 30 m fra ydre skel, dog 40 m fra nordligt og østligt skel
- Byggefelt i (maks. 2 etager i op til 8,5 m højde): 3 m fra ydre skel

I delområde 4 etableres byggefelter med østlig afgrænsning i vejbyggelinje, jf. Bilag 2B.

I delområde 5 og 6 placeres byggefelter mindst 15 m fra østlig delområdegrænse, så der er mulighed for at etablere en gennemgående stiforbindelse.

Afstand til skel og nabobebyggelse skal ske under individuelt hensyn til genevirkninger og er underlagt den ved opførelsen gældende bygge Lovgivning.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse fastsættes til maks. 50 inden den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent for etageboliger fastsættes til maks. 100 for den enkelte ejendom.

7.5 Etager

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse må maks. opføres i to etager svarende til en højde på maks. 8,5 m. Bygningshøjder måles fra et fastsat niveauplan, jf. bygningsreglementets bestemmelser.

Ad 7.4

Åben/lav bebyggelse er betegnelsen for fritstående boliger med én boligenhed beliggende på en større grund (normalt min. 700 m²). Åben/lav bebyggelse har således intet lejlighedsskel. I enkelte tilfælde kan en flerfamilie-bolig med f.eks. 2 separate boligenheder stadig have karakter af åben/lav. Tæt/lav bebyggelse har derimod ét lodret lejlighedsskel (dobbelthuse) eller flere (rækkehuse). Etageboliger er typisk kendetegnet ved at bestå af mange boligenheder og har både vandret og lodret lejlighedsskel. Hvis etageboligbebyggelsen er sammensat, kan der forekomme en kombination af etagebolig og tæt/lav.

Ad 7.5

For delområde 5 beskrives, at det der må opføres bygninger i op til hhv. 5 etager på den lavestliggende del og 3 etager på den højstliggende del af grunden. Dermed kan man opnå enten at fastholde

en omtrent vandret taglinje, der vil understrege terrænfaldet, eller man kan vælge at terrassere sin taglinje ned ad bakken.

For delområde 6 beskrives, at det vandrette højdegrænseplan skal variere med mindst to etager. Det betyder, at byggeriet skal have varierende højde, der svarer til etagespring på mindst 2 etager, f.eks. fra 2 til 4 etager, 3 til 5 etager eller 4 til 6 etager. Det er også muligt at bygge med større etagespring, altså 3 til 6 etager for delområdet som helhed.

De maksimale bygningshøjder for hvert enkelt byggefelt er angivet i bilag 2A.

Delområde 4

Inden for byggefelt c1 må ny bebyggelse opføres i op til 2 etager svarende til en højde på maks. 8,5 m.

Delområde 5

Bebyggelse må opføres i 2-5 etager.

Inden for byggefelt d må ny bebyggelse opføres i 2 til 5 etager svarende til en højde på maks. 16 m.

Inden for byggefelt e må ny bebyggelse opføres i 1 til 3 etager svarende til en højde på maks. 10 m.

Delområde 6

Etagebebyggelse må opføres i 2-6 etager, som vist i princippet på bilag 2A. Bebyggelsens vandrette højdegrænseplan skal variere med min. 2 etager for delområdet som helhed.

Inden for byggefelt f må ny bebyggelse opføres i 3 og 4 etager svarende til en højde på maks. 13 m.

Inden for byggefelt g må ny bebyggelse opføres i 2 til 3 etager svarende til en højde på maks. 10 m.

Inden for byggefelt h må ny bebyggelse opføres i 4 til 6 etager svarende til en højde på maks. 19 m.

Delområde 7

Åben-lav bebyggelse som i dag, op til 2 etager svarende til en højde på max. 8,5 m.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

Ad 8.1

Med større arkitektonisk detaljeringsgrad (i stueetager) menes, at stueetagen, som er den man er tættest på, markerer sig i forhold til de øvrige etager. Det kan f.eks. være et andet materiale- eller farvevalg, en anden type teglsten eller forbandt, integreret begrønning af facaden eller lignende, der giver bygningen karakter og beboerne flere oplevelser.

Ad 8.2

Bestemmelsen skal sikre en god helhedsvirkning i områdets bebyggelse. Det betyder ikke, at alle facader skal udformes ens, men at der skal være sammenhæng i den arkitektoniske bearbejdning af udtrykket, f.eks. i materialevalg, formsprog mv.

Ad 8.3

Farvesætning af bebyggelsens facader skal ske med henblik på at skabe en god helhedsvirkning i områdets bebyggelse og i forhold til omgivelserne.

Ad 8.4

Indgange, der vender mod hinanden, giver beboerne de bedste muligheder for at mødes og skabe fællesskab, hvilket bidrager til en øget oplevelse af tryghed.

Ad 8.6

Med denne bestemmelse kan der opføres bygninger med både fladt tag, ensidig taghældning, saddeltag og pyramidetag. Valmtage er derimod ikke mulige at opføre.

8.1 Facader

Facader skal udføres i tegl og/eller pudsede facader. Mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre naturmaterialer, som træ, glas, zink, skifer, fibercement eller lignende ud fra et grundlæggende krav om bæredygtighed. Farveskalaen, der kan anvendes, omfatter dele af jordfarveskalaen, der fremgår af bilag 5.

Stueetager i etageboligbyggeri skal gives en større arkitektonisk detaljeringsgrad i stueetagen.

8.2 Tilpasning

Facader skal tilpasses hinanden inden for samme ejendom.

8.3 Facadeudformning

Facader skal udføres efter et samlet forslag godkendt af Slagelse Kommune.

8.4 Døre

I samlede bebyggelser, dvs. tæt/lav og etageboliger, skal døre/indgange placeres, så de sikrer den størst mulige grad af tryghed og fællesskab.

8.5 Ventilationsafkast

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning, herunder ventilationsmotorer, skal integreres i byggeriet, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme, offentlige veje og stier.

TAGE**8.6 Taghældning, delområde 2-7**

Boligerne skal udføres med ensidig taghældning mellem 0° og 30° i forhold til det vandrette plan eller som saddeltag med taghældning op til 45°.

For bygninger med kvadratisk grunddimension tillades også pyramidetage med hældning op til 30°.

Ad 8.7

Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

Ad 8.8

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis. Bemærk, at det ikke er muligt at etablere grønne tage på taghældninger over 30 grader.

Ad 8.9

At solceller skal nedfældes i tagprofilen betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

Ad 9.1

Rammelokalplanen for Tidselbjerget – lokalplan 1111 – fastsætter, at fællesarealer skal udlægges til grønne områder med opholds-

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 25.

8.8 Tagmaterialer, sedumtage

Tage kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

SOLCELLER**8.9 Solceller**

Der må opsættes solceller på bygninger. Solceller skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Solceller på facade skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

På flade tage er bærebeklag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage. Ved taghældninger over 10° skal solceller nedfældes i tagprofilen.

Solcellerne må ikke opsættes på terræn.

SKILTE**8.10 Skilte**

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER**9.1 Fælles friarealer**

Delområde 1 udlægges som fælles friareal for hele lokalplanområdet, som vist i princippet på bilag 2.

og legemuligheder. Desuden skal stier og fællesanlæg i relevant omfang indeholde LAR-løsninger med afledning til Gudum Å i det omfang vandet ikke kan nedsives via LAR-løsningerne. Disse kan f.eks. omfatte permeable belægninger, engdrag, åbne grøfter og kanaler, regnvandsbassiner m.m.

Ad 9.2

I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer (1.2.4/Kommuneplan '21) fastlægges krav til omfanget af friareal for den enkelte bebyggelse. Det faktiske antal kvadrater, der skal udlægges til friarealer, afhænger af det enkelte byggeprojekt og fastsættes ifm. byggesagsbehandlingen.

Med projektområde menes det afgrænsede område, der indgår i byggeansøgningen, for parcelhuse typisk den enkelte grund men for tæt-lav vil det normalt være den samlede bebyggelse.

Ad 9.3

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherre dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning mv. er vist.

Ad 9.5

I de grønne fællesarealer i Tidselbjergområdet er det ønsket, at der udlægges områder med frugt- og bærbepantning. I disse områder sættes træer og evt. buske i en planlagt struktur – i modsætning til mere vildtvoksende områder, f.eks. enge.

Området skal benyttes til klimatiltag i form af engdrag, regnvandsbassiner og -kanaler. Desuden kan friarealet indrettes med opholds- og legemuligheder.

9.2 Øvrige friarealer

Der udlægges sammenhængende, fælles, rekreative fri- og opholdsarealer til de enkelte bebyggelser inden for eget del- eller projektområde:

- Ved åben-lav bebyggelse: Mindst 10% af projektområdets areal,
- Ved tæt-lav bebyggelse: Mindst 15% af projektområdets areal,
- Ved etageboligebebyggelse: Mindst 20% af det samlede etageareal.

Opholdsarealerne skal indrettes med opholds- og legemuligheder og kan desuden indrettes med LAR-anlæg.

9.3 Indretning af fælles friarealer

Det fælles friareal skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet plan for den samlede bebyggelse.

9.4 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af affald, containere eller andet oplag, jf. endvidere § 9.9.

BEPLANTNING

9.5 Beplantning, generelt

Ny beplantning i fælles friarealer skal være egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og/eller buske og/eller blomster med et lavt plejeniveau. Der henvises til bilag 4 for en oversigt over hjemmehørende arter.

Ved ny beplantning skal der plantes i flere lag og være fokus på at fremme biodiversiteten i området.

HEGN

9.6 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter. Der henvises til bilag 4 for en oversigt over hjemmehørende arter.

Ved tæt-lav og åben-lav bebyggelse kan der etableres fælles faste læhegn i forlængelse af bygningsskel mellem for- og baghaver, dog kun i begrænset omfang ifm. terrasser og indgangsområder og i direkte tilknytning til facaden.

Ved etagebebyggelse kan der i stueplan etableres tilsvarende faste læhegn.

Faste hegn som forlængelse af bygningsskel skal opføres i træ i en højde af maksimalt 1,8 m og maksimalt i en længde, målt fra facaden, på hhv. 2 m (etageboliger i stueetagen) og 3 m (tæt-lav og åben-lav).

TERRÆNREGULERING

9.7 Terrænregulering

Terrænregulering må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Der kan dog terrænreguleres i nødvendigt omfang ved etablering af veje, stier, parkering og LAR-løsninger.

9.8 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

INVENTAR OG RENOVATION

9.9 Renovation

Ad 9.7

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik og Miljø.

Ad 9.9

Ejendommene er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.11

Støjskærme med højde på mere end 1,8 m kan kræve bygningstilfaldelse efter kommunens konkrete vurdering.

Ad 9.12

For at mindske bygningernes fodaftryk og give plads til regnvandshåndtering til forsinkelse til udledning til recipient, fastsættes bestemmelser for den maksimale befæstelsesgrad i de forskellige delområder.

Bebyggelse indgår ikke i beregningen af befæstelsesgraden.

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

9.10 Lyskilder

På stamveje skal etableres vejbelysning med tilstrækkelig lysdækning, svarende til belysningsklasse E2, middelbelysningsstyrke 2,5 LUX.

På øvrige veje og på de primære stier skal anvendes vej- og parkbelysningsarmaturer i belysningsklasse E2, middelbelysningsstyrke 2,5 LUX.

Det skal sikres, at lyskegler er nedadrettede, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.11 Støj

Langs Holbækvej skal opstilles støjskærme, såfremt støjdæmpningskravet i boligområdet vest for ikke kan overholdes.

Langs Rosenkildevej skal opstilles støjskærme, hvis trafikmængden øges, og vejen udvides, så støjdæmpningskravet ikke længere kan overholdes.

Det påhviler grundejeren at dokumentere, at støjdæmpningskravet er overholdt.

Støjskærme skal begrønnes på siden, der vender mod offentlig vej, eller der plantes levende hegn mellem støjskærm og offentlig vej.

REGNVANDSHÅNDBLING

9.12 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden må ikke overstige:

- Delområde 2: 45%
- Delområde 3: 50%
- Delområde 4: 45 %
- Delområde 5: 50 %
- Delområde 6: 60 %

Ad 9.13

LAR betyder 'lokal afledning af regnvand'. For at reducere risikoen for at overbelaste det fælles kloaksystem ved stadig større regnmængder, er det vigtigt at tilbageholde mest muligt regnvand på egen grund. Det gøres ved enten at nedsive det eller ved at forsinke det, indtil overbelastningen af det fælles system til regnvandshåndtering er overstået. Jordbundsforholdene i Tidselbjergområdet gør det generelt vanskeligt at nedsive, hvorfor løsninger til tilbageholdelse af regnvand skal optimeres.

Ad 9.14

Regnvand må kun udledes til Gudum Å efter konkret udledningstilladelse. Slagelse Kommune har givet tilladelse til at udlede 18,21 l/s gennem afløbsbegrænser til Gudum Å i et rør med en maksimal kapacitet på 22,2 l/s. Udledningstilladelsen er kollektiv for ejendomme, der er medlemmer af regnvandslauget i området.

Ad 9.16

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Bassindybden bør ikke overstige 1 m. jf. vejledende beskrivelse for udformning af regnvandsbassiner i den til enhver tid gældende Spildevandsplan. Alternativt henvises til DANVAs retningslinjer for design af regnvandsbassiner.

9.13 LAR-løsninger

Ubebyggede arealer skal indeholde løsninger til afledning og forsinkelse af overskydende overfladevand jf. § 6.5.

9.14 Regnvand

Afledning af regnvand skal i størst muligt omfang håndteres inden for lokalplanområdet. Der anlægges forsinkelsesbassiner, som vist i princippet på bilag 2B.

Overfladevand fra lokalplanområdet skal håndteres på overfladen og ledes til bassin via grøft, rør eller lignende med afledning til Gudum Å, i det omfang vandet ikke kan nedsives via LAR-løsningerne.

Der kan i særlige tilfælde, hvor topografi eller andet vanskeliggør åbne bassiner, tillades andre faciliteter til tilbageholdelse af regnvand, f.eks. trug under veje og/eller parkeringspladser.

9.15 Regnvand, stamveje

Langs stamvejene A-B og C-D skal der etableres grøfter til afledning og forsinkelse af overskydende overfladevand jf. § 6.6. Langs stamvej E-F skal der i muligt omfang etableres grøft eller kanal og regnbede som en del af vejudlægget.

Grøfterne skal beplantes med passende vegetation og indrettes, så vandet kan flyde frit under veje og stier.

9.16 Regnvandsbassin

I delområde 1 skal der anlægges fælles regnvandsbassiner til forsinkelse af overfladevand. Regnvandsbassinerne skal anlægges som et sammenhængende engdrag med mulighed for dannelse af små søer og udformes, så det indpasses naturligt i landskabet.

Søerne skal i videst muligt omfang forbindes af wadier, der, når der er meget vand i området, udgør bække, der lader vandet flyde frit mellem søerne.

Regnvandsbassinerne indgår i den overordnede struktur for LAR-løsninger i Tidselbjergområdet og som rekreativt element i det overordnede landskabsbånd gennem Tidselbjergområdet.

'Wadi' er betegnelsen for et vandløb, der i perioder er tørlagt.

Brinkernes hældning må maksimalt være 1:5.

Slagelse Kommune skal udarbejde et særskilt landskabsprojekt for delområde 1, der beskriver både den hydrotekniske løsning og de naturskabende tiltag.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

For det enkelte delområde gælder det at:

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem, og at det kan dokumenteres, at der er tilstrækkelig mulighed for at forsinke og bortlede regnvand.

10.2 Vejadgang og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, stier, opholdsarealer og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

Ved deletapers ibrugtagning skal mindst 1 parkeringsplads pr. bolig være etableret. Ved endelig ibrugtagning skal alle parkeringspladser være etableret.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER OG REGNVANDSLAUG

Ad 11.1

I henhold til rammelokalplan 1111 skal der etableres en fælles grundejerforening for hele området, omfattet af lokalplan 1111. Grundejerforeninger skal være medlemmer af denne overordnede lokalplan.

11.1 Fælles grundejerforening

Grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlem af en fælles grundejerforening for lokalplanområdet.

Der kan derudover etableres selvstændige, lokale grundejerforeninger efter behov.

11.2 Oprettelse

Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når det kræves af Slagelse Kommune.

11.3 Opgaver

Den fælles grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets grønne fællesarealer, adgangsveje, belysning og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.4 Vedtægter

Nedlæggelse af en grundejerforening skal godkendes af Slagelse Kommune.

11.5 Foreningens størrelse

Den fælles grundejerforening skal, efter krav fra Slagelse Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.6 Regnvandslaug

Regnvandslauget skal forestå drift og vedligehold af fælles anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR), herunder både åbne anlæg og lukkede vandledninger.

Regnvandslaug er nedsat, og efterfølgende skal alle grundejere – evt. repræsenteret via grundejerforening – der anvender den fælles LAR-løsning, være medlemmer heraf.

11.7 Vedtægter

Vedtægter for det fælles regnvandslaug samt ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 1111, der er en overordnet rammelokalplan for hele området. Rammelokalplan og projekt lokalplan må ikke indeholde modstridende bestemmelser. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 1111, der er dækket af lokalplan nr. 1235.

En mindre del af det grønne område inden for delområde 1 i lokalplan nr. 1235 er omfattet af lokalplan nr. 1096 for almene plejeboliger ved Rosenkildevej i Slagelse. Lokalplan nr. 1096 har udlagt dette areal som reserveområde. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 1096, der er dækket af lokalplan nr. 1235.

SERVITUTTER

12.2 Eksisterende servitutter

Ved gennemgang af gældende servitutter for ejendomme inden for lokalplanområdet, er der ikke fundet servitutbestemmelser, der giver anledning til ophævelse af disse.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Ad 13.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere

fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN NR. 1235

Lokalplan nr. 1235 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. august 2022.



Tidselbjerget set fra (ny) Hirsevej. Dette er kun en skitse, der kan give et overordnet indtryk af mulighederne for at bebygge Tidselbjerget i fremtiden.

Ill.: Slagelse Kommune/Arkitema

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

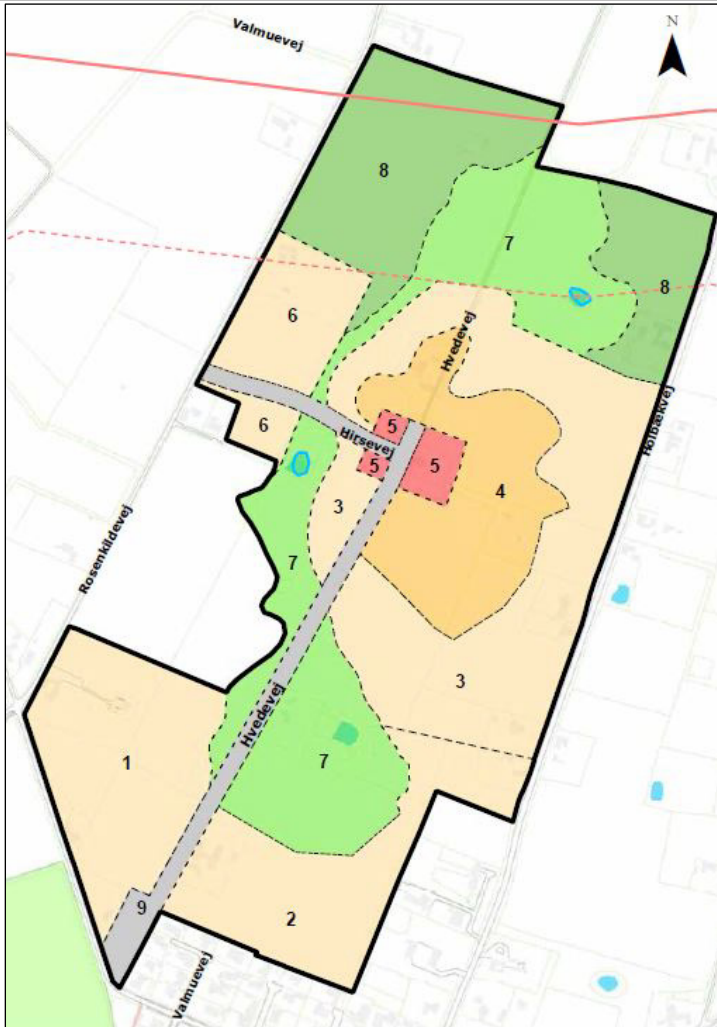
Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget, blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN NR. 1235, BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Byråd har i 2015 vedtaget en rammelokalplan (Lokalplan nr. 1111), der udgør det formelle plangrundlag for udviklingen af et ca. 45 ha stort boligområde i Slagelses nordøstlige udkant; Tidselbjerget. Det har været byrådets intention at byudvikle området, så der kan etableres 400-500 boliger og hvor bæredygtighed er tænkt mest muligt ind i projekterne.



Lokalplan nr. 1235 ligger midt i bykvarteret Tidselbjerget, der er defineret i rammelokalplan nr. 1111. Lokalplan nr. 1235 ligger i delområderne 3, 4, 5, 6 og 7 og udlægges derfor til både åben-lav, tæt-lav, etageboliger og rekreativt område. Den del af rammelokalplanen, som er omfattet af lokalplan 1235 aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse. Kort fra rammelokalplan nr. 1111.

I 2016 fik Slagelse Kommune udarbejdet en strukturplan for rammelokalplanens område. Strukturplanen beskriver fire overordnede strukturer: Afledning af overfladevand (den blå struktur), landskabs- og byrum (den grønne struktur), trafikstruktur og bebyggelsesstruktur.

Af rammelokalplanen fremgår det, at området skal udvikles fra syd mod nord, sådan at nuværende bygrænse rykkes gradvist mod nord i takt med, at boligbebyggelserne realiseres.

Størstedelen af rammelokalplanens etape 1, syd for etape 2, er nu udviklet.

Lokalplan 1235 afløser den del af rammelokalplanen (Lokalplan nr. 1111), som lokalplan 1235 omfatter. Lokalplan nr. 1235 understøtter videreudviklingen af Tidselbjerget, således at byrådets vision videreføres og konkretiseres for planens etape 2. I den forbindelse er der udarbejdet en bebyggelsesplan, der illustrerer sammenhænge og muligheder for etablering af ny bebyggelse i området. Bebyggelsesplanen indgår som bilag 3 bagest i lokalplanen.

Formål

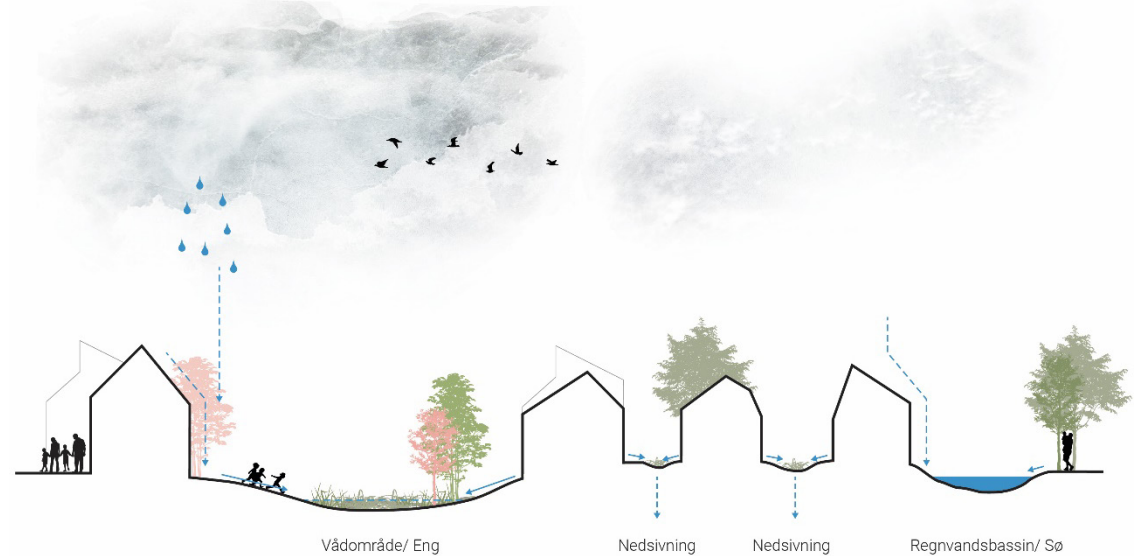
Formålet med lokalplan nr. 1235 er at definere rammerne for et boligområde, der skal give mulighed for opførelsen af en blanding af boliger i form af åben-lav (parcelhuse), tæt-lav (rækkehuse) og etagebebyggelser i 2-6 etager. Boligerne er i skala og placering tilpasset områdets naturlige landskab. Områdets bebyggelser varierer i boligtyper og forbindes af et gennemgående grønt rekreativt område, der både kan bruges til håndtering af regnvand i form af rekreative bassiner/søer.



Hvedevej og Hirsevej bliver udbygget til bilkørsel i begge retninger med delt sti til cyklister og fodgængere. Illustration fra Strukturplan for Tidselbjerget (2016).



Boligbebyggelse med LAR. Billede fra Strukturplan for Tidselbjerget (2016).



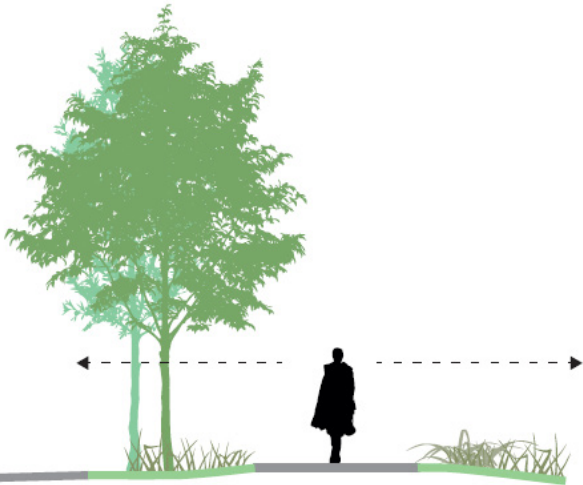
Med lokalplan 1235 er det et ønske at medvirke til at tiltrække borgere med en blandet demografisk og socioøkonomisk sammensætning og skabe et socialt bæredygtigt boligområde med en varieret beboersammensætning. For at understøtte fællesskab og tryghed i lokalområdet, rummer lokalplanen bestemmelser, der giver mulighed for plads til ophold og leg på tværs af de forskellige typer af boligbebyggelser omkring et blå/grønt engdrag, der samtidig skal indgå som del af områdets klimasikring.

Indhold

Anvendelse og disponering

Området afgrænses af Holbækvej mod øst, Rosenkildevej mod vest og Valmuevej mod syd. Lokalplanområdet omfatter etape 2 af boligområdet Tidselbjerget og kobles på eksisterende bebyggelse i boligområdet Engdraget, så bydelen udvides mod nord. Når bydelen er færdigudbygget, vil lokalplanområdet udgøre et centralt boligområde på Tidselbjerget.

Lokalplanområdets struktur tager udgangspunkt i områdets naturlige terrænforhold og inddeles i 7 delområder jf. bilag 2A. For at sikre et gennemgående rekreativt landskabsbånd gennem hele Tidselbjergområdet udlægges delområde 1 som grønt fælles friareal. Landskabsbåndet omfatter områdets større veje (stamveje) og mulige arealer for etablering af regnvandsbassi-



Vejtræer med vild beplantning skal gøre Hirsevej og Hvedevej mindre markante i områdets udtryk. Illustration fra Strukturplan for Tidselbjerget (2016).



Regnvandsbassin/sø, der både kan have værdi i form af regnvands-håndtering, biodiversitet og rekreativ værdi for områdets beboere. Billede fra Strukturplan for Tidselbjerget (2016).

ner. Herudover et enkelt parkeringsanlæg, der skal servicere Blomstergården syd for lokalplanområdet. For at understøtte landskabsbåndet som fælles friareal, er der mulighed for at bygge mindre skure og hytter for rekreative fælles aktiviteter og mindre tekniske anlæg som f.eks. en pumpestation.

Lokalplanområdet er delt op i 7 delområder, der hver især skaber mulighed for opførelsen af forskellige boligtyper som åben-lav (parcelhuse/villaer), tæt-lav (sammenhængende boligenheder i 1-2 etager) samt etageboliger. Delområderne giver mulighed for at boligtyperne fordeles og tilsammen skaber et område med blandede boligtyper. Lokalplanen gør det muligt at bygge op til 250-300 boligenheder.

Bebyggelse

For at sikre en jævn fordeling og variation af boligtyper i lokalplanområdet, gives der mulighed for at opføre både parcelhuse og tæt lav boligbebyggelser i områdets nordvestlige og østlige delområder – i delområde 2 og 4. I en mindre del af delområde 4 er der herudover også mulighed for at opføre etageboliger, så der på den måde skabes en harmonisk overgang til lokalplanområdets centrale del, hvor der er mulighed for højere etageboliger.

Med delområde 3 sikres det, at lokalplanområdet som minimum omfatter én tæt lav bebyggelse, da delområdet kun giver mulighed for denne boligtype.

For at tilpasse bebyggelsen til landskabet og fremhæve 'højderyggen' i området må der opføres etageboligbebyggelser med en højde på mellem 10 og 19 meter i delområde 5 og 6. Etageboligerne vil få en attraktiv beliggenhed med gode kig ud over landskabet.

Delområde 5 er beliggende på en skråning, der stiger mod nord. Bebyggelsens højde skal så vidt muligt tilpasses landskabet, således at der i delområdets sydlige del kan bygges i op til 5 etager og den nordlige del i op til 3 etager. De 3 etager harmonerer med mulighederne for de 3-6 etager, som lokalplanen giver mulighed for i det tilstødende delområde 6.

Lokalplanen stiller krav til, at facadernes udformning og materialer er med til at sikre en god arkitektonisk helhedsvirkning i den enkelte bebyggelse. Dette vurderes i samråd med Slagelse Kommune. Med udgangspunkt i visionen om Tidselbjerget som en bæredygtig bydel bør der desuden vælges materialer, der er robuste, miljøvenlige og lette at vedligeholde.



Strukturplanen, 2016

Kombinationen af de eksisterende ældre, lave bygninger og de nye højere bygninger vil bidrage til en arkitektonisk og bebyggelsesmæssig variation. Generelt vægtes variationen i boligtyper højt, med henblik på at understøtte en mangfoldig beboersammensætning i området.

Ubebyggede arealer og regnvandshåndtering

Den grønne og blå struktur er definerende for planlægningen og udbygningen af Tidselbjerget. Jordbundsforholdene i området tillader kun nedsivning i begrænset omfang, og derfor skal overskydende overfladevand ledes til Gudum Å væk via forskellige løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR).

Strukturplanen (2016) placerer bebyggelsen i de nye boligområder på bakkestrøg og viser, hvordan lavninger og fordybninger i det eksisterende landskab udnyttes til vandveje og regnvandsbassiner.

Omkring den overordnede struktur for afledning af overfladevand planlægges et fælles rekreativt landskabsbånd, der forbinder de enkelte bebyggelser i området. Det rekreative landskab består af forskellige typer grønne områder og landskabselementer: Vejtræer, afvandingsgrøfter, frugt- og bærbeplantninger, 'skov-øer', græs- og blomsterenge, søer og vådområder samt særlige aktivitetsområder i de grønne fællesarealer.

Den grønne og blå struktur skal indbyde til forskellige aktiviteter og naturoplevelser for områdets beboere og skal derfor både have karakter af vild natur og aktivitetsarealer til leg, boldspil o.lgn. De fælles friarealer skal desuden bidrage til at øge biodiversiteten i området. Derfor stilles der krav til beplantningen i lokalplanområdet.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hvedevej og Rosenkildevvej. Desuden reserverer lokalplanen areal til en eventuel senere tilkobling til Holbækvej. Enkelte eksisterende beboelsejendomme vil fortsat vejbetjenes fra Holbækvej. De overordnede stamveje Hirsevej, Hvedevej og senere en forbindelse mellem Hvedevej og Holbækvej danner selve rygraden i lokalplanområdet, og er indrettet til bilkørsel i begge retninger og med sikre stiforhold for fodgængere og cyklister.

Lokalplanområdet binde sammen af to hovedstier i delområde 1, der skal sikre alle beboerne adgang til de rekreative arealer og sikre gode gå- og cykelforbindelser. De øvrige stier, der udlægges, skal bindes hovedstierne sammen på tværs af de andre delområder. Lokalplanen sikrer, at stierne befæstes med permeabel belægning for at sikre et grønt udtryk i området. Både vejforbindelse (Hvedevej) og hovedstier vil være forberedt for en kobling til en eventuel senere nordlig udvidelse i en etape 3.

Ved tæt-lav bebyggelse skal minimum én parkeringsplads etableres på egen grund, og én parkeringsplads kan etableres i tilknytning til adgangsvejens og dens vendepladser. For en mindre del af tæt-lav bebyggelser kan der dog accepteres fællesparkering.

Ved åben-lav bebyggelse skal al parkering etableres på egen grund.

I forbindelse med etageboligerne udlægges der areal til fælles parkering. Herudover etableres såkaldte parkeringsveje inden for delområde 5 og 6 med parkering i vejsiderne.

For at understøtte den almindelige udvikling og skabe det bedst mulige grundlag for bæredygtig bilkørsel, skal der etableres tilstrækkeligt antal ladestander til den enkelte bebyggelse. Rammerne for dette er beskrevet i ladestanderbekendtgørelsen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanen foreskriver, at arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og udvikles indefra og ud, så der sikres forskel mellem by og land, og så det undgås, at bebyggelse spredes i det åbne land.

Boliger

Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

Mindst 10% af nye områder til åben-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området, mens det tilsvarende er 15% for tæt-lav og 20% for etageboliger.

Overfladevand skal indgå som rekreativt element i nye boligområder, og det skal sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Skovrejsningsområder

Alle de matrikler, der inden for lokalplanområdet er beliggende i landzone, er også beliggende i områder, der i Slagelse Kommunes Kommuneplan 2021 er udpeget til skovrejsningsområde efter Planlovens § 11, pkt. 12. Størstedelen af Slagelse Kommune er dog udpeget som skovrejsningsområde udover Slagelse By, hvorfra Tidselbjerget udspringer.

Dette drejer sig, som det ses på bilag 1, om matriklerne:

Slagelse Markjorder,
94a, 141, 142a, 142b, 142c, 143a, 143b, 480 samt dele det offentlige vejareal 7000ii Hirsevej.

Et udpeget skovrejsningsområde hindrer i sig selv ikke bebyggelse. I det aktuelle tilfælde er der tale om den absolutte udkant af skovrejsningsområdet, der overlapper en mindre del af lokalplanområdet. Hele lokalplanområdet er allerede udlagt med en kommuneplanramme,

der muliggør boligbyggeri, lige som størstedelen af området med lokalplan 1111 også er omfattet af en lokalplan. Nordskovens udpegede afgræsning omfatter ikke lokalplanområdet for denne lokalplan 1235. En boligbebyggelse, som beskrevet i lokalplanen, hindrer i al væsentlighed ikke en fremtidig udvidelse af skov – og i særlig grad ikke Nordskoven, som den er planlagt på nuværende tidspunkt.

Landskabskarakter

Alle de matrikler, der inden for lokalplanområdet er beliggende i landzone, er også beliggende i områder, der i Slagelse Kommunes Kommuneplan 2021 i landskabskarakteranalysen er udpeget som 'landbrugsflade, vedligeholde'.

Dette drejer sig, som det ses på bilag 1, om matriklerne:

Slagelse Markjorder

94a, 141, 142a, 142b, 142c, 143a, 143b, 480 samt dele det offentlige vejareal 7000ii Hirsevej.

Med lokalplanen overføres matriklerne til byzone, hvorfor udpegningen som følge heraf ændres. Det er en naturlig udvikling, der underlægger sig landskabsredegørelsen (2017), der beskriver, at byer skal vokse indefra og ud. Da der her er tale om en mindre justering, der omfatter få matrikler, ændres helhedsopfattelsen af landskabskarakteren som landbrugsflade ikke. Desuden planlægges bebyggelsen, så den understreger det bakkede landskab ved at markere hhv. det højtliggende bakkedrag og det lavtliggende engdrag. Også den karakteristiske vejstruktur med lige nord-sydgående vejforløb (i dette tilfælde Hvedevej) fastholdes og forstærkes i planen. Endvidere er de relevante matrikler allerede udlagt som boligområde med lokalplan 1111.

Produktionserhverv

Slagelse Kommune har fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 25 og 26.

Der er i Slagelse Kommune udpeget to særlige erhvervsområder, som er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I disse områder må der ikke etableres typer af virksomheder, der er følsomme over for andre virksomheders forurening.

Lokalplanområdet er omgivet af boligområder, rekreative områder og landbrugsområder og er ikke omfattet af konsekvenszonerne for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet er beliggende nord for Slagelse i en afstand af 10,2 km fra kysten og således ikke i et område, der kan blive udsat for oversvømmelse fra havet eller erosion.

Lokalplanområdet er ikke særligt udsat for oversvømmelser, da det er et af de højest beliggende arealer i området. Nedsivningsmulighederne i lokalplanområdet er dårlige, men i forbindelse med regnvandshåndtering prioriteres forsinkelse af regnvand vha. diverse LAR-løsninger på egen grund højt, inden det ledes til recipient.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen ligger i rammeområde 1.2B15, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2B15

Rammenavn: Tidselbjerget

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: By- og Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: Åben/lav maks. 8,5 m, tæt/lav maks. 10 m og etageboliger, maks. 12 m.

Øvrige bestemmelser: I en mindre del af det nordøstlige område kan der, i forbindelse med etape 2 af udbygningen af området, om nødvendigt og efter nærmere belysning af en række faktorer i forhold til indvirkning på omkringliggende områder, etableres byggeri i op til 6 etager.

Lokalplanen ligger også i rammeområde 1.2D7, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2D7

Rammenavn: Rosenkildevvej/Hvedevej

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af rammelokalplan (lokalplan nr. 1111). Den aktuelle lokalplan udmønter bestemmelserne i rammelokalplanen. Den del af lokalplan nr. 1111, der er omfattet af nærværende lokalplan, ophæves ved vedtagelsen af lokalplan nr. 1235.

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 1096, som strider mod bestemmelserne i denne lokalplan. De dele af lokalplan nr. 1096, der er omfattet af nærværende lokalplan, ophæves ved vedtagelsen af lokalplan nr. 1235.

ZONEFORHOLD

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

Matrikel nr. 94a, 141, 142a, 142b, 142c, 143a, 143b, 480 samt dele det offentlige vejareal 7000ii Hirsevej er beliggende i landzone, men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen og offentliggørelsen af denne lokalplan.

Zoneforhold ses på bilag 1.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Kollektiv varmforsyning

Etablering af fælles varmecentral (over 250 kW) kræver kommunens godkendelse efter varmforsyningsloven.

Matrikel nr. 92 og 486, Slagelse Markjorder er fjernvarmedækket, men resten af lokalplanområdet er udlagt som område med individuel naturgasforsyning. Tilslutning til fjernvarme kræver kommunens godkendelse efter varmforsyningsloven.

Veje

Ved omlægning og nybygning af vejanlæg inden for lokalplanområdet samt etablering af overkørsel til offentlig vej inden for eller grænsende op til lokalplanområdet skal vejprojektet godkendes af vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

Der ligger i dag enkelte beboelsesejendomme inden for lokalplanområdet. Der er primært tale om mindre, ældre landejendomme, typisk i 1½ etage. Eksisterende bebyggelse planlægges at indgå i udviklingen af lokalplanområdet, hvorfor det vil være muligt at realisere lokalplanen som beskrevet, uden nedrivning af eksisterende bebyggelse. Det vurderes dog samtidig, at den eksisterende bebyggelse ikke er bevaringsværdig i en sådan grad, at lokalplanen skal forhindre nedrivning.

Sydvest for lokalplanområdet ligger Blomstergården, der udgøres af 144 plejeboliger. Disse boliger berøres ikke af en realisering af lokalplanen. Dog gives der med denne lokalplan mulighed for, at Blomstergårdens parkeringsarealer kan udvides i forbindelse med etablering af et nyt træningscenter.

Mod syd ligger boligområdet Engdraget, der er en del af 1. etape af det bæredygtige boligområde; Tidselbjerget. Engdraget kobles til lokalplanområdet via et grønt rekreativt engområde, der er en del af det gennemgående grønne landskabsstrøg i rammelokalplanen (lokalplan nr. 1111).

Eksisterende, trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rosenkildevej og Hvedevej. Hvedevej forlænges og planlægges udbygget til bilkørsel i begge retninger med delt sti til cyklister og fodgængere. Hirsevej forbinder i dag Rosenkildevej med Hvedevej og har karakter som en smal, grusbelagt markvej. Med lokalplanen kan Hirsevej forlægges og udvides mod syd, mens det nuværende tracé kan indgå i det samlede stiforløb i området.

Holbækvej, der løber langs lokalplanområdets østlige grænse, er en af de middelstore indfaldsveje til Slagelse. Holbækvej er en forholdsvis trafikeret vej, hvorfor lokalplanområdet fortrinsvist skal vejbetjenes fra Rosenkildevej og Hvedevej. Der reserveres dog areal, der gør det muligt i fremtiden at forbinde Tidselbjerget med Holbækvej og et nyt boligkvarter øst for Holbækvej (Bakkevejkvarteret).

Kollektiv trafikbetjening

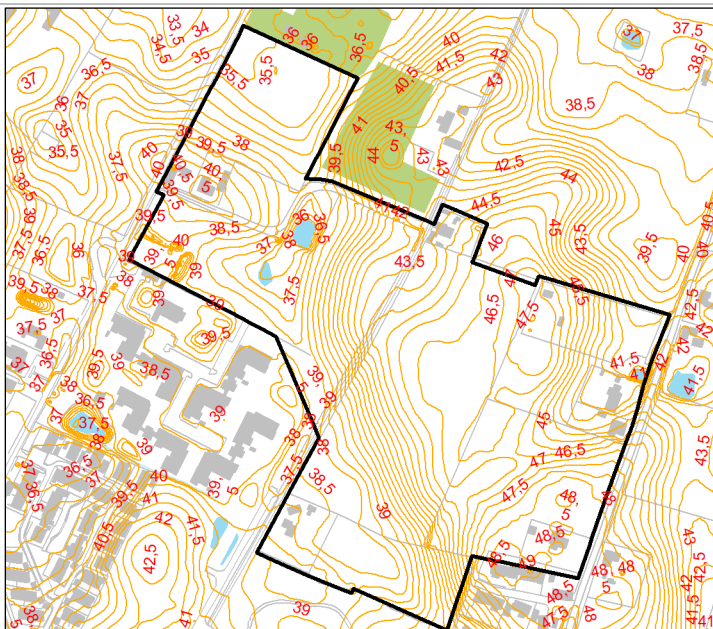
Lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra Slagelse Station.

Tidselbjergområdet busbetjenes af ruterne 437, 490 og 420 langs Holbækvej mod sydøst og af rute 903 langs Rosenkildevej mod vest. Afstand til busstoppesteder er under 500 m.

Skoler og institutioner

Tidselbjerget hører til skoledistriktet for Nymarkskolen, som ligger ved Østre Allé ca. 1,5 km syd for lokalplanområdet. Mod sydvest i kvarteret omkring Rosenkildevej og Valmuevej, findes flere daginstitutioner, alle i en afstand under 1 km fra lokalplanområdet.

Under 500 m sydvest for lokalplanområdet ligger et større idrætsanlæg med haller, atletikbane og en række boldbaner.



Højdekurver i lokalplanområdet. Som det ses, er området bakket med lavninger og fordybninger flere steder.

Landskabelige og rekreative forhold

Terrænet i Tidselbjergområdet er generelt bakket, som det ses på illustrationen til venstre. I lokalplanområdet er dette tydeligt med en stor bakke centralt i lokalplanområdet og en yderligere stigning mod sydøst.

Landskabet er karakteriseret af mindre marker, der er adskilte af levende hegn og bevoksning omkring ejendomme og mindre gårde. Terrænet videreføres i en vis grad i den fremtidige udbygning af området, f.eks. ved at udnytte de naturlige lavninger og fordybninger i områdets struktur for afledning af overfladevand og ved en begrænset terrænregulering.

Terrænet udnyttes således i det fremtidige område, således at de sammenhængende naturområder slynger sig rundt om bakkedragets fod.

Lystskoven ligger inden for ca. 3 km. Kommunens skovrejsningsprojekt Nordskoven vil i fremtiden tilføre nye skovarealer i cykelafstand. Den nye bydel vil have fokus på friluftoplevelser og via et gennemgående landskabsbånd og fælles opholdsarealer skabe mulighed for leg og ophold i landskabet.

Servitutter

Der er gennemgået en række tinglyste servitutter for ejendommene i lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at have betydning for deres gyldighed, og de annulleres derfor ikke.

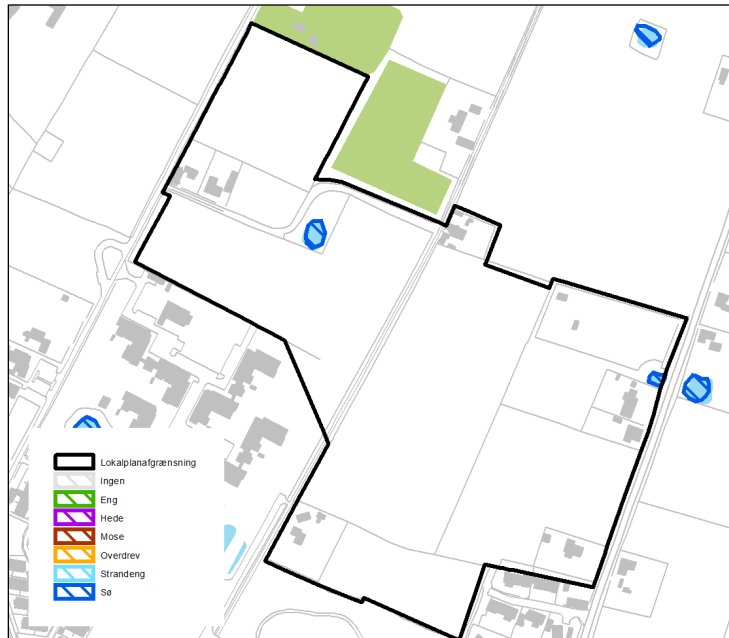
NATUR- OG MILJØFORHOLD

Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (LFJ). Området ligger uden for områdeklassificeret område for let forurennet jord.

Såfremt under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes, jf. §71 i LFJ.

Da lokalplanen omhandler opførelse af boliger (følsom arealanvendelse), skal sikres, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller, at der er etableret en varig fast belægning, jf. §72b i LFJ.



§3 beskyttede arealer på Tidselbjerget. Som det ses, er to søer beliggende indenfor lokalplanområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning, da der er tale om boligformål. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Naturbeskyttelse

Søer:

Der forekommer to beskyttede søer inden for lokalplansområdet (matr.nr. 479 og 480 Slagelse Markjorder).

Det kræver dispensation at tilstandsændre beskyttede søer jf. Naturbeskyttelsesloven § 3.

En tilstandsændring kan f.eks. være afledning af vand fra befæstede arealer og parkeringspladser, eller ændring af søens fysiske udtryk.

Natura 2000:

Lokalplanens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 11 km. Det kan derfor udelukkes, at lokalplanen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt.

Bilag IV:

Det kan ikke udelukkes, at der yngler bilag IV-padder i de to beskyttede søer inden for lokalplanområdet. Såfremt der ønskes tilstandsændringer af søerne, skal det klarlægges, om der forekommer bilag IV-padder i søerne, og i så fald skal der tages hensyn til dem.

Fredninger:

Der er ingen fredninger i umiddelbar nærhed af lokalplansområdet.

Visuel påvirkning

Lokalplanområdet har tidligere været ubebygget og fremstår som et åbent land. Bebyggelsernes omfang, højde og arkitektur samt arealernes samlede disponering planlægges under hensyn til omgivelserne, herunder terræn og landskabsforhold. Bebyggelserne planlægges i forskellige højder og karakterer og kan derfor godt indpasses i omgivelserne, da det følger/fremhæver landskabet bedst muligt.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Lokalplanområdet belastes ikke af stærkt trafikerede veje, larmende erhverv eller jernbaner, hvorfor der grundlæggende ikke vurderes at være problemer med støjforhold. Dog skal det iagttages, at der kan forekomme støj fra Holbækvej, der skal afbødes i nødvendigt omfang.

TEKNISK FORSYNING

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet skal separatkloakeres, og overfladevand håndteres via planlagt LAR-løsning. Det betyder, at spildevand skal ledes og sluttes til SK Forsynings kloakforsyning, mens regnvand skal håndteres som LAR-løsning.

Regnvandshåndtering

Overfladevand skal håndteres som LAR-løsning, det vil sige, at det skal forsinkes og afledes lokalt til nedsivning via regnvandsbassiner. Jf. KP 21 4.3.3 skal håndteringen af overfladevand så vidt muligt indgå som rekreative elementer i byen. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres LAR-løsninger i form af grønne tage, permeable belægninger, åbne grøfter og regnvandsøer mv. Planen åbner mulighed for forskellige løsninger både i by- og landskabsrum.

Overfladevand tilbageholdes først på egen grund og dernæst i det fælles system til håndtering af regnvand i engdraget, hvor en række forbundne vandhuller, søer og bække optager det overskydende vand. Herfra forsinkes det gennem naturlig fordampning og (begrænset) nedsivning samt naturlig rensning, før eventuelt overskydende vand ledes til fælles hoveddræn med udløb i Gudum Å. For at modvirke en 10-års regnvejrhændelse, skal der samlet set i området etableres anslået 4.300 m³ reservoir. Slagelse Kommune har givet tilladelse til at udlede 18,21 l/s gennem afløbsbegrænser til Gudum å i et rør med en maksimal kapacitet på 22,2 l/s. Hoveddrænet er overdraget til områdets regnvandslaug i 2021.

Slagelse Kommune skal udarbejde et anlægs-/landskabsprojekt, der tager højde for den størst mulige forsinkelse, herunder etablering af tilstrækkeligt forsinkelsesvolumen, tilkobling til hoveddræn samt eventuel afkobling af øvrige eksisterende dræn. Ændring af drænforhold kræver en regulerings sag efter vandløbsloven.

Der er etableret et regnvandslaug, som alle grundejere/grundejerforeninger, der anvender den fælles LAR-løsning, skal være medlem af.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for indsatsområde for grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald. Affaldsløsninger bør indtænkes specifikt i de enkelte bebyggelser.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er i Slagelse Kommunes varmeplan udlagt til gasforsyning, men der er ingen tilslutningspligt.

Det ses gerne, at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt (eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen), og anvendelse af energibesparende og bæredygtige opvarmningsformer såsom f.eks. solceller og jordvarme. Lokalplanen giver mulighed for at opsætte solceller på bygninger og tage.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge loven og bygningsreglementet. Bygge lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser følgende:

Nyere tids interesser:

Området for lokalplanforslaget benævnes på målebordsblade Slagelse Nørremark. Stednavnet Tidselbjerg er markeret. Områdets ejerlav er Slagelse markjorder. Den overordnede struktur er åbent land med få spredte bygninger med karakter af husmandshuse placeret langs lige stikvej. Med den planlagte bebyggelse, der beskrives som tæt-lav, åben-lav, samt etagebebyggelse, vil området ændre karakter til en forstadsbebyggelse.

Arkæologi/jordfund:

Kontrol i arkiver og kort viser, at der på arealerne syd og øst for lokalplansforslagets areal er fundet bebyggelse fra middelalderen under flere arkæologiske undersøgelser (SVM1355, MVE03354, MVE03260, MVE03421) i form af huse og aktivitetsspor som gruber, brønde, hegn og produktivitetsanlæg. Disse strækker sig sandsynligvis ind i lokalplanområdet.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, i god tid forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

KULTURHISTORIE

Fortidsminder

Der kendes til aktiviteter af arkæologisk interesse i området generelt. Der ligger i området mindst én nedlagt landsby fra middelalderen. I forbindelse med nedgravning af ledning til overfladevand mod nord er det konstateret, at der ligger spor af bebyggelser fra jernalderen og oldtiden generelt i området for det hidtil undersøgte.

MILJØVURDERING

Miljøvurderingsscreening

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lov-bekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget som bilag 6, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Sammenfatning

Lokalplanområdet ligger i en del af Slagelse by, der gennemgår en større byudvikling i disse år. Det er derfor et hensigtsmæssigt sted at udbygge, da infrastrukturen, som en del af udviklingen, enten er eller vil blive udbygget med nye og bæredygtige løsninger.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1235 – Tidselbjerget etape 2 – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

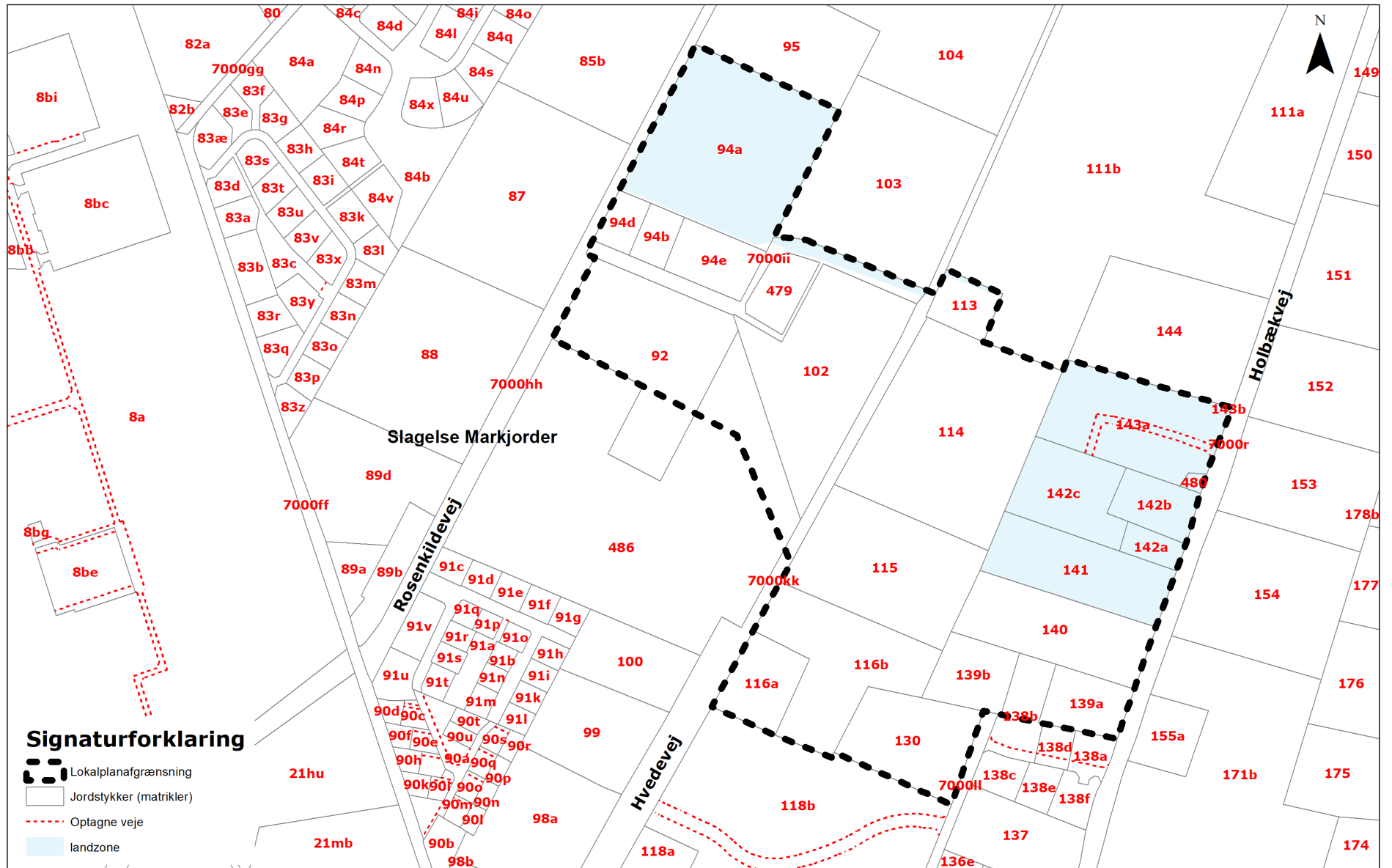
Selvom lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), vurderes lokalplanen og projektet ikke at medføre væsentlig risiko for forurening, da der er tale om boligformål.

Lokalplanområdet har tidligere været ubebygget og fremstår nu som et åbent grønt areal. Derfor vil bebyggelse i op til 6 etager have en naturlig visuel påvirkning af landskabet. Bebyggelsen planlægges derfor opført i forskellige højder, som tilpasses det naturlige terræn og følger/fremhæver landskabet bedst muligt.

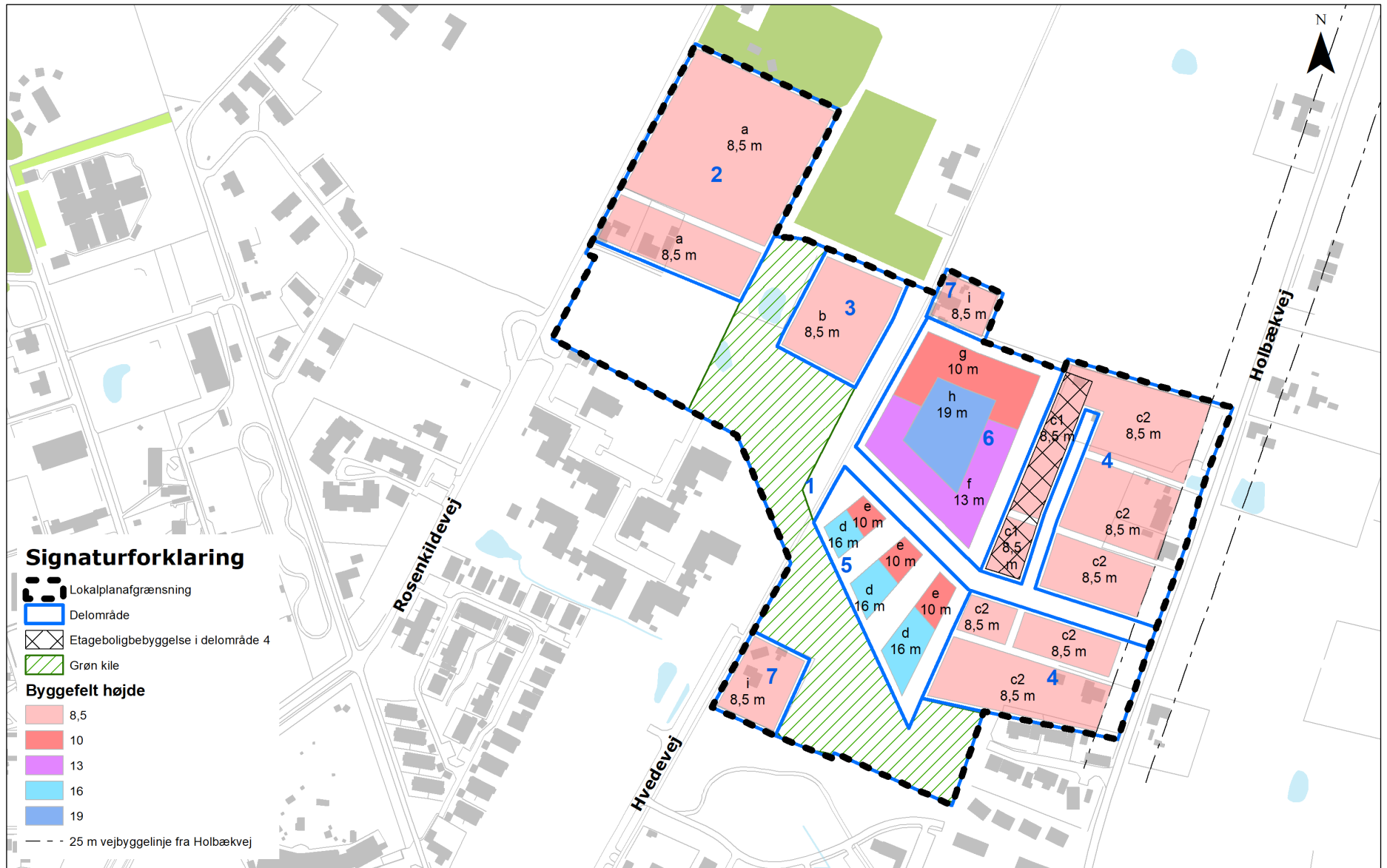
Den § 3 beskyttede sø i delområde 1 skal bibeholdes. Laves denne om til bassin, som lokalplanen foreslår, stilles der krav om erstatningsnatur.

Afgørelsen om *ikke* at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget begrundes med, at en virkeliggørelse af planen hverken påvirker natur-, miljø- eller kulturinteresser i væsentligt omfang, og at der samlet set derfor ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT (DELOMRÅDER OG BYGGEFELTER)



BILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT (VEJE OG STIER)



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: HJEMMEHØRENDE ARTER

Som inspiration til beplantningsplanlægning i området ses her hvilke arter, der betragtes som hjemmehørende i den centrale del af Slagelse Kommune:

Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Alm. hylde	<i>Sambucus nigra</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Benved	<i>Euonymus europaeus</i>
Bævreasp	<i>Populus tremula</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>
Dunet gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>
Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>
Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Storbladet elm	<i>Ulmus glabra</i>
Storbladet lind	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Øret pil	<i>Salix aurita</i>

BILAG 5: JORDFARVESKALAEN

Som inspiration til farvevalg ses her, hvilke farver lokalplanen tillader for området.

Det gælder for både facader, træværk, mindre bygninger som skure og pavilloner samt mindre bygningsdele som inddækning af installationer, døre, vinduer etc.

Farverne kan anvendes som vist eller blandet op med sort eller hvid for en mørkere eller lysere nuance. Vær opmærksom på, at farver på skærm og print kan variere fra den virkelige farve.

Farvevalget godkendes som en del af den samlede godkendelse af projektet, jf. § 8.3.

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Kridt	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	
		
Grønjord	Lys grønjord	