



# TIDSELBJERGET SLAGELSE

## STRUKTURPLAN

SLAGELSE KOMMUNE  
DECEMBER 2016

Slagelse Kommune  
Bygherrerrådgivning  
Caspar Brands Plads 6, 4220 Korsør



Rambøll Danmark A/S  
Lysholt Allé 6, 7100 Vejle



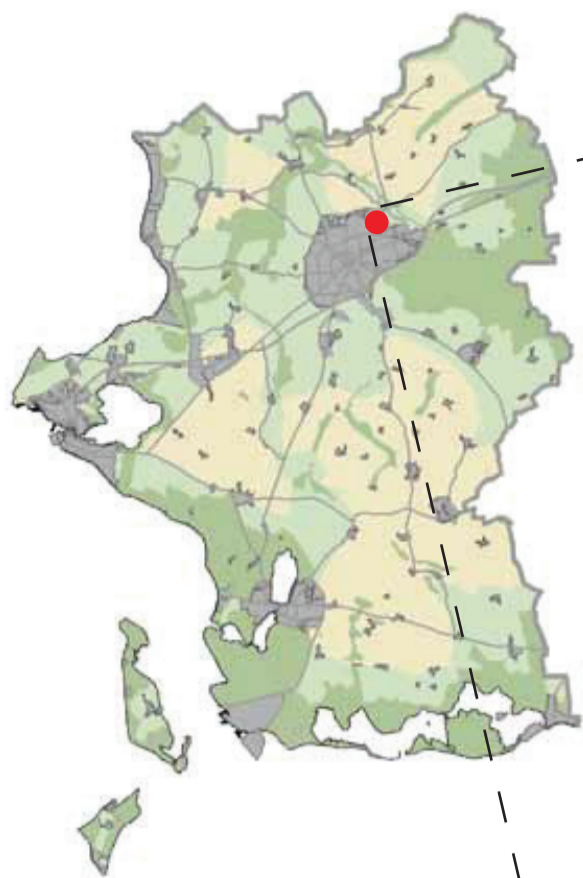
## INDHOLD

<b>1. INDLEDNING</b>	<b>5</b>
1.1 Baggrund	7
1.3 Formål	7
1.2 Gældende planlægning	7
<b>2. MÅLSÆTNINGER</b>	<b>9</b>
2.1 Vision	11
2.2 Bosætningsstrategi	11
2.3 Bæredygtighed	11
<b>3. FORUDSÆTNINGER</b>	<b>13</b>
3.1 Geografi	15
3.2 Geologi	15
3.3 Ejer- og matrikelstruktur	15
<b>4. HOVEDSTRUKTUR</b>	<b>17</b>
4.1 Generelt	19
4.2 De 4 strukturer	19
<b>5. BLÅ STRUKTUR</b>	<b>21</b>
5.1 Lokal afledning af regnvand - LAR i forhold til geologien	23
5.2 Hovedprincipper for afvanding og LAR	23
5.3 Organisering af driften af LAR systemet	23
<b>6. GRØN STRUKTUR</b>	<b>27</b>
6.1 Det rekreative landskab	29
<b>7. TRAFIKSTRUKTUR</b>	<b>33</b>
7.1 Stamveje og hovedstier	35
7.2 Geometri og LAR	35
7.3 Stier og forbindelser til byen	36
7.4 Tilslutninger til eksisterende veje og stier	36
<b>8. BEBYGGELSESTRUKTUR</b>	<b>39</b>
<b>ØVRIGT MATERIALE</b>	<b>45</b>



# 1. INDLEDNING





Figur 1. Oversigtskort Slagelse Kommune



Figur 2. Projektområde, ortofoto mål 1:5000

# 1. INDLEDNING

## 1.1 Baggrund

I de kommende år skal der i Slagelse by, i området ved Tidselbjerget, udvikles en ny bydel. Denne byudvikling ønskes baseret på et bæredygtigt og holistisk grundlag.

Nærværende Strukturplan er igangsat af Slagelse Kommune for at sikre, at byudviklingen baseres på alle de faktorer, der tilsammen danner grundlag for at skabe en ny bydel, hvor det bliver godt at bo og leve – en **Liveable City** – der er bæredygtig og attraktiv med gode rammer for et aktivt og sundt liv.

Hovedstrukturen for den nye bydel er udviklet ud fra bæredygtighedsprincipper og fire underliggende strukturer.

Den blå struktur er baseret på en detaljeret viden om områdets geologi, hydrologi og terræn. Den grønne struktur tager udgangspunkt i naturgrundlaget og de kommende landskabs- og byrum. Trafikstrukturen med områdets forbindelser - veje og stier samt bebyggelsesstrukturen, der beskriver sammenhængene mellem bebyggelserne. Endvidere har ejer- og matrikelstrukturen, teknisk viden om trafik og landskabsrum, ønsker fra de kommende beboere samt de økonomiske prioriteringer for området dannet grundlag for strukturplanen.

Strukturplanen for Tidselbjerget består af dette hæfte samt en række tekniske baggrundsnotater og bilag.

Strukturplanen vil efterfølgende skulle følges op af detailplanlægning samt danne grundlag for lokalplaner for udvikling af områdets enkelte etaper.

Planen skal ligeledes danne grundlag for Slagelse Kommunes investeringer i området samt salg mv.

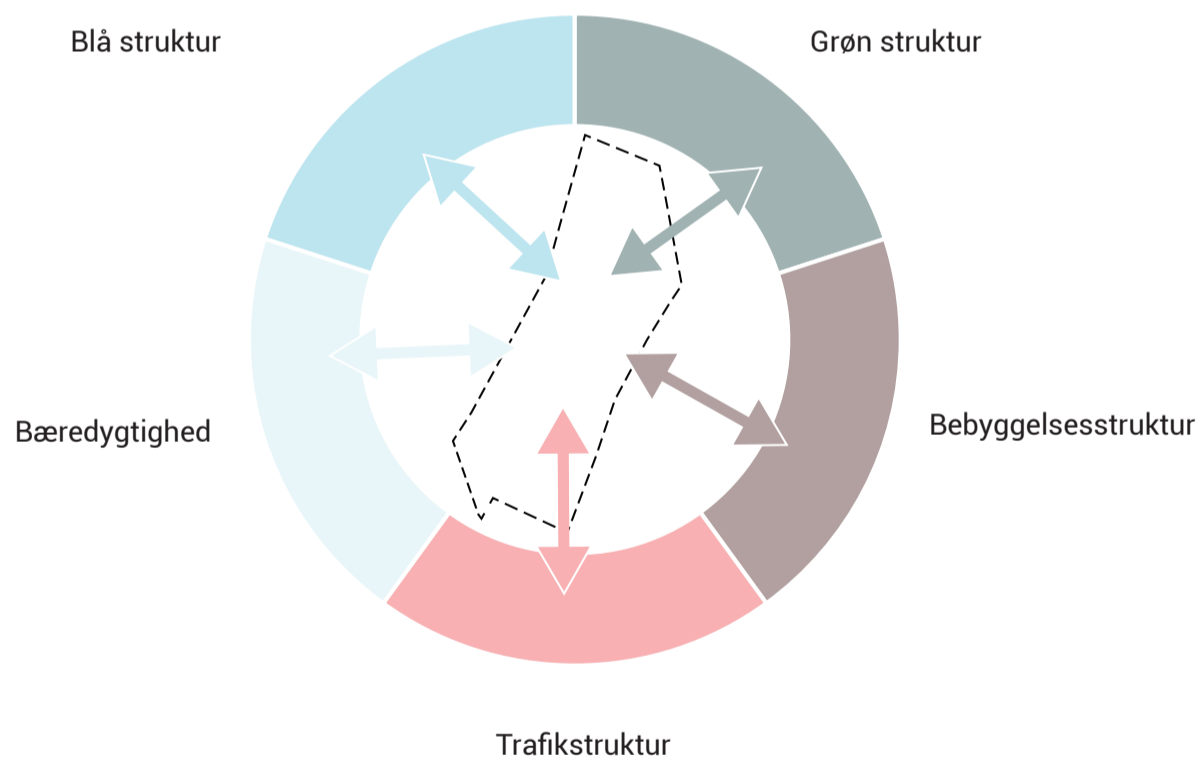
## 1.2 Gældende planlægning

Tidselbjerget er dækket af rammelokalplan 1111 og kommuneplantillæg nr. 10. Området støder op til yderligere to områder, der er udarbejdet lokalplaner for. Lokalplan 1096 – almene plejeboliger ved Rosenkildevej i Slagelse og Lokalplanforslag 1120 – boliger ved Holbækvej 45. Derudover forholder planen sig til omkringliggende bebyggelser, veje og naboarealer.

## 1.3 Formål

Formålet med strukturplan Tidselbjerget er:

- At afklare og fastlægge det mere præcise landskabelige og tekniske grundlag for byudvikling/byggemodning / grundsalg i området.
- At fastlægge den mere præcise disponering og udformning af området (veje og stier, grønne områder, parceller af forskellig art).
- At afklare og fastlægge hvorledes regnvand kan og skal håndteres i området efter principperne for lokal afledning af regnvand, såkaldte LAR-løsninger.
- At bidrage til afklaring og fastlæggelse af hvorledes LAR-systemet organiseres.
- At bidrage til fastlæggelse af den etapevise udbygning af området.
- At afdække økonomien i forbindelse med byggemodning af området.
- At danne grundlag for de kommende byggetragsgivende lokalplaner /projektlokalplaner for de respektive etaper.
- At kunne indgå i salgsprospektmateriale.
- At danne grundlag for udarbejdelse af et bæredygtighedskatalog med inspiration og videndeling for at sikre, at der indarbejdes bæredygtighedshensyn i de enkelte bebyggelser.



Figur 3. Hovedstruktur for byudvikling

Håndtering af regnvand så tæt på kilden som muligt kaldes i daglig tale for LAR – Lokal Afledning af Regnvand, eller Lokal Anvendelse af Regnvand.

<http://www.klimatilpasning.dk/sektoer/vand/regnvand-som-ressource/lar-lokal-afledning-af-regnvand.aspx>





## 2. MÅLSÆTNINGER



**LAR**

**Kvartersdannelser**

Tryghed Bæredygtighed

**Genius Loci Aktivitet**

**Terræn** Fællesområde Grøn Struktur

Allé **Æstetik** **Udsigt** Trægrupper

Fællesskab Identitet **Gang-/ cykelsti**

**Frugtlund** Økonomi

**Bakker**

Orientering

TEMAOMRÅDE KRITERIEGRUPPE	KRITERIER
MILJØ	01 Livscyklusvurdering
	02 Vand- og jordbeskyttelse
	03 Bymæssigt mikroklima
	04 Artsmangfoldighed
	05 Ydre miljøpåvirkninger
	06 Arealressourcer
	07 Energiforbrug og vedvarende energi
	08 Energieffektiv arealdisponering
	09 Materialeforbrug og jordbalance
	10 Lokal fødevarerproduktion
	11 Vandbalance
ØKONOMI	12 Levetidsomkostninger
	13 Finansielle virkninger i kommunen
MANGFOLDIGHED OG STRUKTUR	14 Lokalekonomisk stabilitet
	15 Arealudnyttelse
BYLIVSKVALITETER	16 Social og funktionel mangfoldighed
	17 Social og kommerciel infrastruktur
	18 Tryghed
	19 Byliv
	20 Støjdæmpning
	21 Udbud af friarealer
	22 Tilgængelighed
FUNKTION OG TILPASNING	23 Fleksibilitet
	24 Bymæssig integration
	25 Bymæssig formgivning
	26 Brug af eksisterende strukturer
	27 Kunst i det offentlige rum
	28 Energiforsyning
	29 Affaldshåndtering
TEKNIK	30 Regnvandshåndtering
	31 Informations- og kommunikationsteknologi
	32 Drift og vedligehold
	33 Trafik og mobilitet
	34 Motoriseret transport
	35 Offentlig transport
	36 Cyklisme
	37 Fodgængere
INDDRAGELSE	38 Inddragelse
	39 Udvikling af det bymæssige hovedgreb
PROCES	40 Integreret planlægning
	41 Kommunal deltagelse
	42 Ledelse
	43 Byggeplads og byggeproces
	44 Markedsføring
	45 Monitorering og fastholdelse

Figur 4. DGNB - Evalueringsmatrice (kilde: Miniguide til DGNB)

## 2. MÅLSÆTNINGER

### 2.1 Vision

Slagelse Byråd har udtrykt følgende vision for området der er omfattet af denne strukturplan:

"Slagelse Kommune vil i en periode over 20-25 år udvikle Tidselbjerget; en ny og unik bydel med plads til 400-500 boliger, der bindes sammen af et grønt, rekreativt strøg, hvor bæredygtighed er tænkt mest muligt ind i flest mulige projekter."

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_2951907\\_1432718607161.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_2951907_1432718607161.pdf)

### 2.2 Bosætningsstrategi

Slagelse Kommune har i april 2016 udarbejdet en analyse og bosætningsstrategi. Udviklingen af Tidselbjerget skal understøtte denne strategi ved at tilbyde bomuligheder og ved at kunne tiltrække og fastholde nye borgere i Slagelse.

Formålet med Bosætningsstrategien er:

"I Slagelse Kommune vil vi gerne være det rigtige valg. Vi vil gerne tiltrække og fastholde nye såvel som herboende borgere. Skabe nogle attraktive rammer for en meningsfuld hverdag og et indholdsrigt fritidsliv uanset hvem man er, og hvor i kommunen man bosætter sig. I 2014, 2015 og 2016 er antallet af tilflyttere til Slagelse Kommune steget, og den tendens vil vi gerne fastholde. Kommunens vækst og udvikling afhænger blandt andet af den demografiske sammensætning og antallet af borgere, som kan bidrage til en bæredygtig fremtid."

<https://www.slagelse.dk/media/9584721/Bosaetningsstrategi-2016-endelig-version-Kopi.pdf>

### 2.3 Bæredygtighed

**"Menneskeheden har muligheden for at gøre udviklingen bæredygtig – og sikre at den imødekommer de øjeblikkelige behov uden at gå på kompromis med de fremtidige generationers muligheder for at sikre deres behov."**  
(Brundtlandrapporten, 1987)

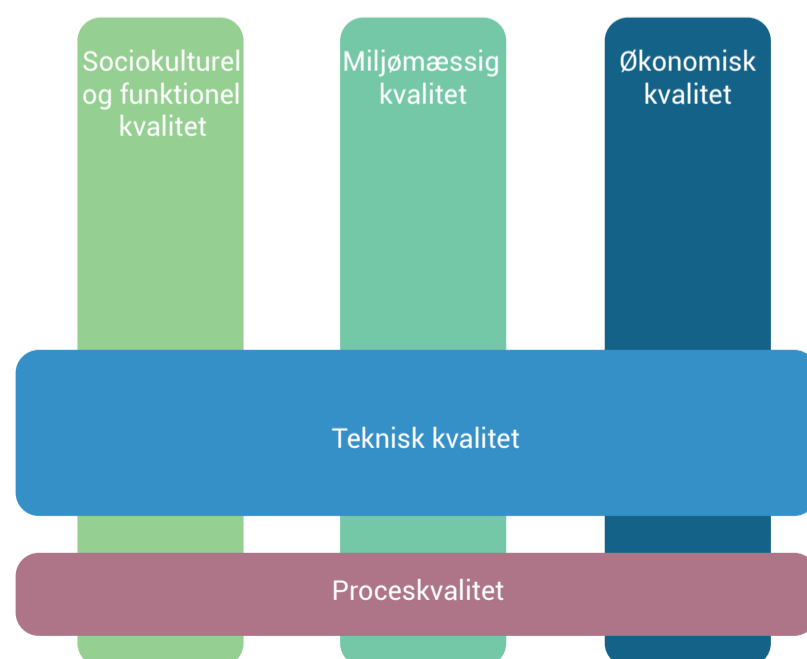
Tidselbjerget ønskes udviklet med en helhedstankegang, hvor både tekniske-, økonomiske- og bylivskvaliteter sammentænkes. De skal understøtte hinanden og give mening både i etableringen og i den efterfølgende brug af bydelen.

Det er visionen at Tidselbjerget skal udvikles efter principperne i DGNB tankegangen, hvor flere parametre vægtes i forhold til hinanden.

DGNB er en metode til at planlægge, udføre og eventuelt certificere bæredygtige byområder. DGNB metoden anviser en række parametre, der skal tages hensyn til, hvis byer skal være mere bæredygtige end de er i dag. DGNB for byområder leverer ikke løsninger på hvordan byen skal se ud, men definerer rammerne for en mere bæredygtig byudvikling.

DGNB for byområder består af 5 temaområder, hvorunder der er 45 bæredygtighedskriterier, der kan bruges til at planlægge og evaluere et byområde.

Det er ikke planlagt at Tidselbjerget skal DGNB certificeres, men sammen med denne strukturplan udarbejdes et bæredygtighedskatalog, der bygger på de 5 bærende temaområder i DGNB helhedstankegangen. Dette katalog kan bruges som inspiration i udviklingen fremadrettet.

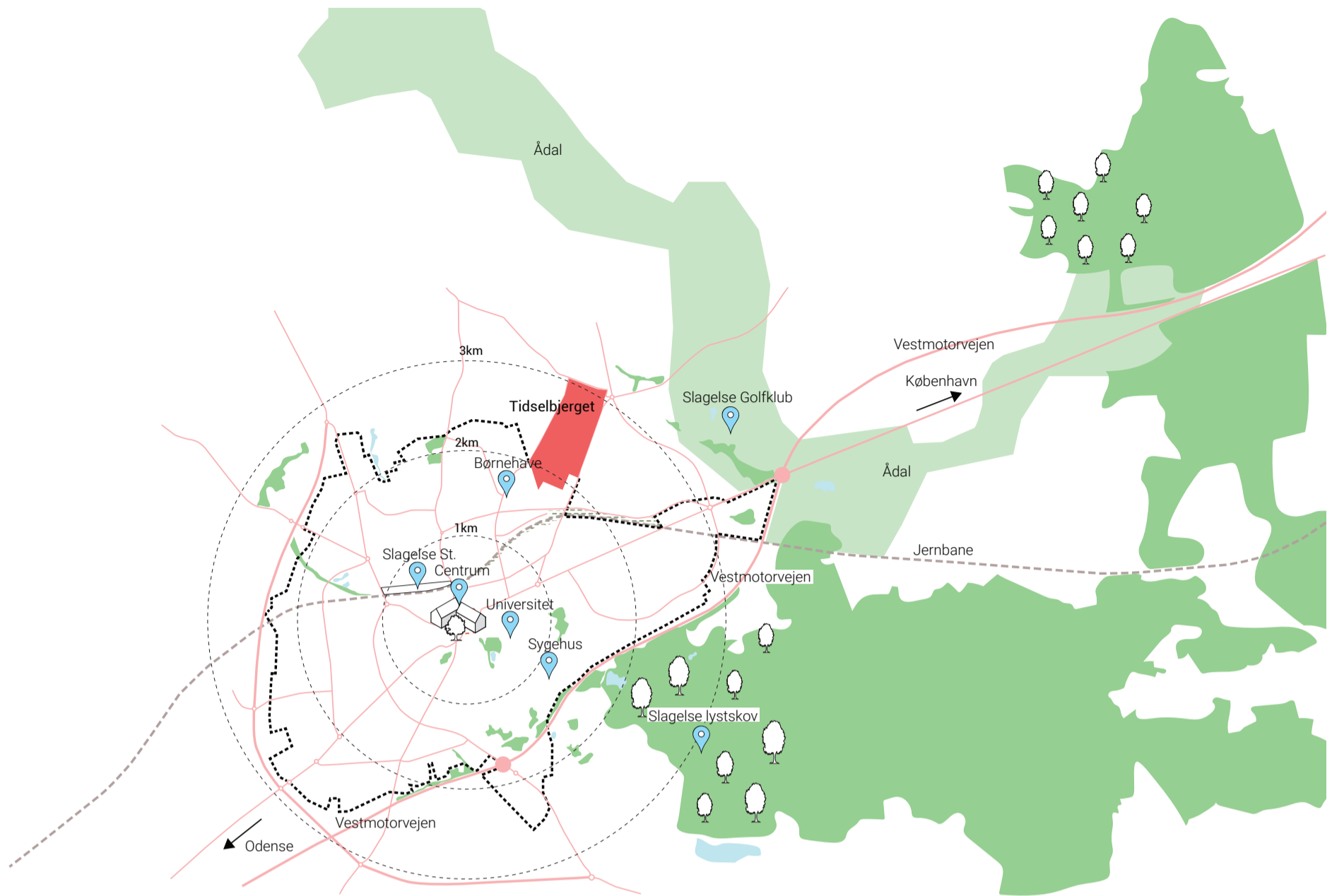


Figur 5. De fem temaområder i DGNB (kilde: Miniguide til DGNB)

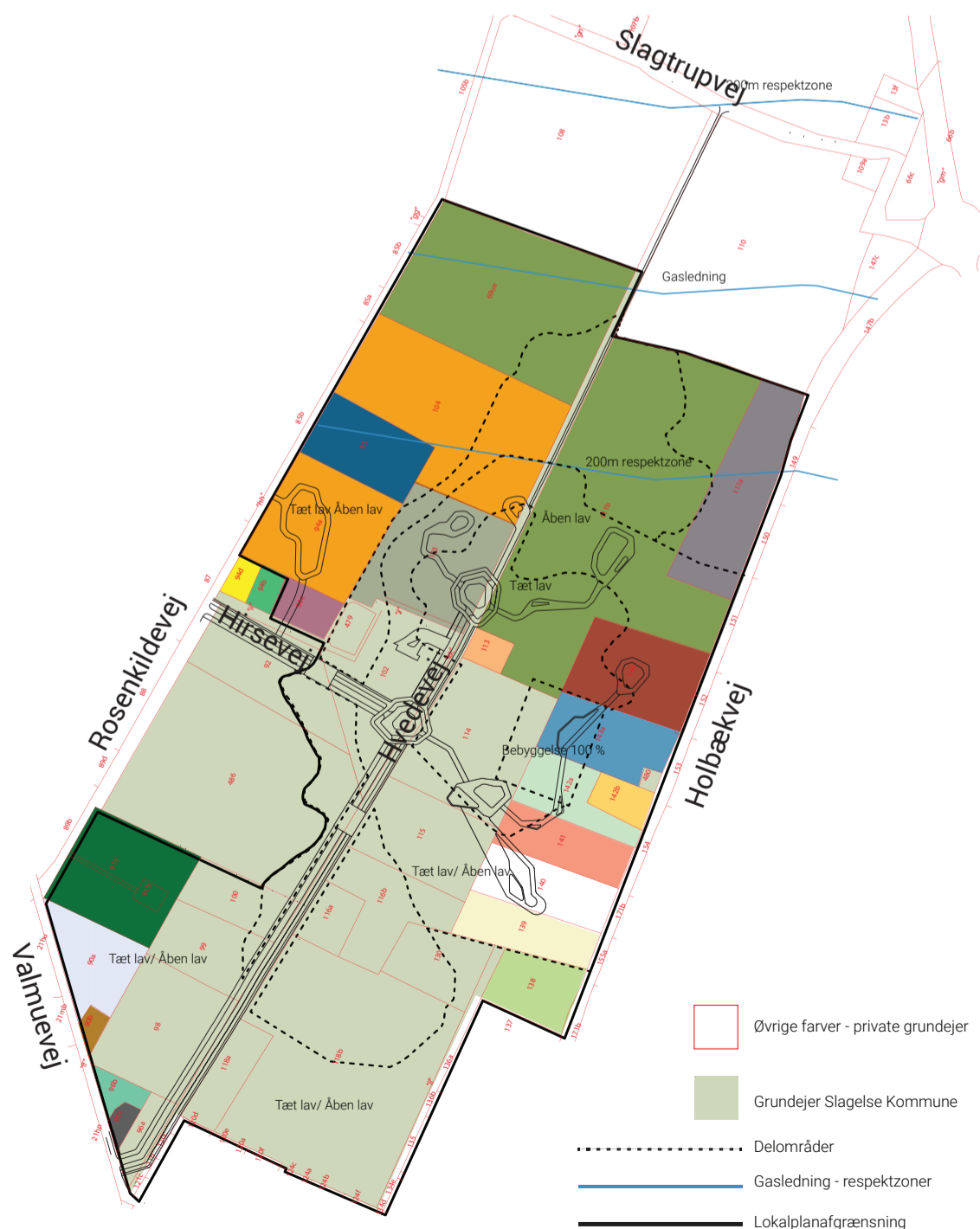


# 3. FORUDSÆTNINGER





Figur 6. Kontekst Tidselbjerg og Slagelse by



Figur 7. Matrikel- og ejerforhold

### 3. FORUDSÆTNINGER

#### 3.1 Geografi

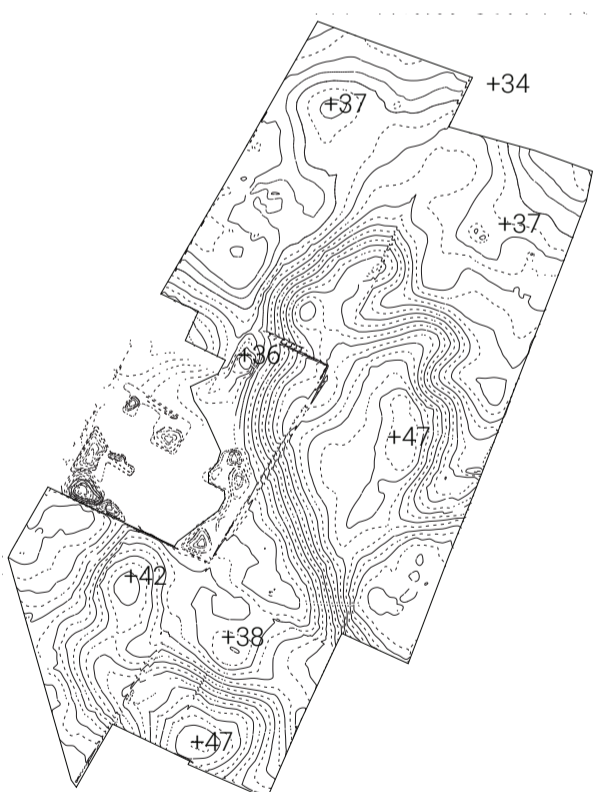
Tidselbjerget er beliggende i den nordøstlige del af Slagelse på kanten mellem byen og det åbne land. Terrænet er bakket, faldende mod nord og Gudum Ådal. Ådalen er en del af et større system og naturbånd nord for Slagelse og har forbindelse til de store skovområder øst for byen.

Tidselbjerget dækker ca. 45 ha. af mindre marker adskilt af levende hegn, træplantninger omkring ejendomme og remiser, der ligger som øer i landskabet. I området findes to vandhuller, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven, de såkaldte § 3 områder.

#### 3.2 Geologi

Landskabet er dannet i sidste istid, og undergrunden består fortrinsvist af glacialt moræneler. Området er præget af dødishuller, der er spor efter isklumper fra istiden. I disse huller er isen langsomt smeltet, mens det omkringliggende landskab er blevet formet af den smeltende iskappe. Efter isen er smeltet, vil området, hvor den har ligget dermed fremstå som en lavning, hvor der i dag ofte findes vandhuller. I området findes en række vandhuller, der vurderes at kunne være dannet på denne vis og i et enkelt tilfælde er der i jordartskort noteret tørveaflejringer.

Terrænet er højest i den centrale og sydlige del, hvor det når terrænkoter omkring 48 m over havet. Terrænet er generelt faldende mod nord og nordvest, hvor den laveste kote er ca. 36 m over havet.



Figur 8. Terræn Tidselbjerget

Som grundlag for denne strukturplan blevet kortlagt er området med den geofysiske metode DualEM421, der er en detaljeret fladedækkende scanning af jordlagene til ca. 5-10 m under terræn. I nærværende område dog maksimalt omkring 6 m under terræn. Resultaterne viser et område, der fortrinsvist består af varierende lerede aflejringer. Der er dog tegn på, at der i delområder findes mere grovkornede, sandede og grusede aflejringer ligesom tilstedeværelsen af tørve- eller gytjeaflejringer indikeres i enkelte områder.

På baggrund af de geofysiske resultater er der foretaget 18 borer, der er blevet udført til 3 m under terræn. Boringerne er placeret på repræsentative lokaliteter, f.eks. hvor der er tegn på sandede eller grusede aflejringer. Samtidig er der taget hensyn til et ønske om at have en geografisk spredning af borerne i området.

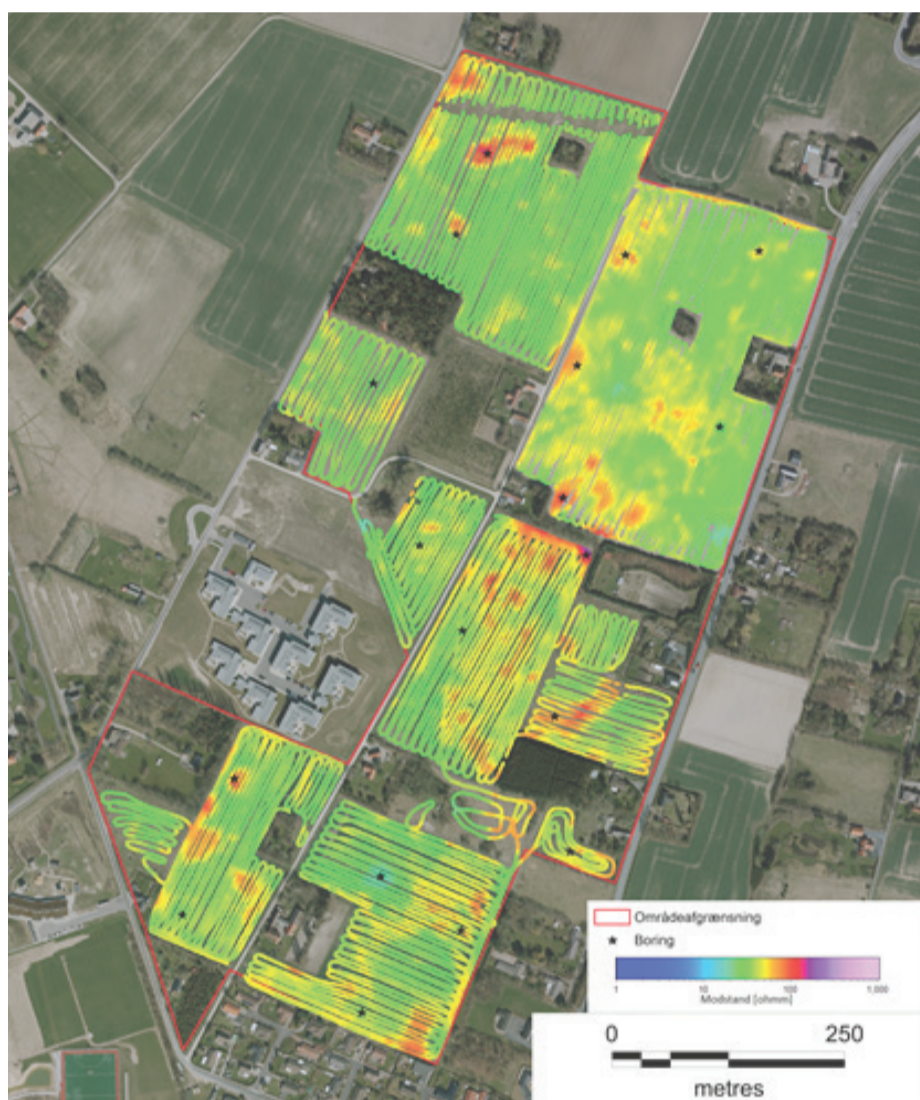
Flere af de borer, der er sat med henblik på at verificere sandede/grusede aflejringer, som indikeres i DualEM421 resultaterne, bekræfter tilstedeværelsen af disse. DualEM421 resultaterne viser dog også, at der oftest er tale om relativt små områder. Det største område med grovkornede aflejringer findes centralt i området, hvor to borer og DualEM421 resultaterne bekræfter tilstedeværelsen af sand og grus.

notat vedr. nedsivningsundersøgelse.

- Smed, P., 1978: Landskabskort over Danmark, Blad 4, Sjælland.
- GEUS, 2001: Danmarks digitale jordartskort, 1:25.000
- Kortforsyningen, 2015: Danmarks højdemodel, DHM/Terræn (0,4 m grid)

#### 3.3 Ejer- og matrikelstruktur

Den sydlige del af området ejes hovedsageligt af Slagelse Kommune. Den nordlige og østlige del består af en række selvstændige private matrikler. Matriklerne mod øst langs Holbækvej har i dag vejadgang fra Holbækvej.



Figur 9. DualEM421 resultaterne i dybdeinterval 1,0-1,5 m u.t. og placeringen af de 18 udførte borer. Uddrag af rapport "orienterende geoteknisk undersøgelse - nedsivningsmuligheder"

En enkelt boring påviser tilstedeværelsen af der beskrevet tørv og gytje under et tyndt muldlag. Muldlaget er i borerne beskrevet som værende ca. 0,3-0,5 m tykt.

Figur 9 viser DualEM421 resultaterne i dybdeinterval 1,0-1,5 meter under terræn og placeringen af de 18 borerne. Varme, rødlige farver indikerer grovkornede aflejringer som sand eller grus, mens kolde, blå-grønne farver indikerer lerede aflejringer, i visse tilfælde tørv eller gytje. Som det ses er de fleste områder med grovkornede aflejringer hvor nedsivning af regnvand er muligt, relativt begrænset i udbredelse.

Grundvandsspejlet i området ligger sig i de fleste borer omkring 2,5 m u.t. eller dybere. I flere borer træffes ikke et grundvandsspejl inden boringen afsluttes.

For nærmere beskrivelse henvises til bilag, teknisk

Matrikelstrukturen og ejerforhold (se figur 7) danner tilsammen et vigtigt grundlag for strukturplanen og den mulige etapevise byudviklingen i området. I områderne med selvstændige private matrikler må byudviklingen afvente, at flere lodsejere vælger at udstykke egen matrikel. Det er derfor vigtigt, at der i forbindelse med de enkelte udstykninger og lokalplaner bliver reserveret arealer til infrastruktur m.m. således at det samlede billede af udstykningen svarende til den overordnede hovedstruktur.





## 4. HOVEDSTRUKTUR





Strukturplan

0 80 160 320 m

A3 - 1:4000



## 4. HOVEDSTRUKTUR

### 4.1 Generelt

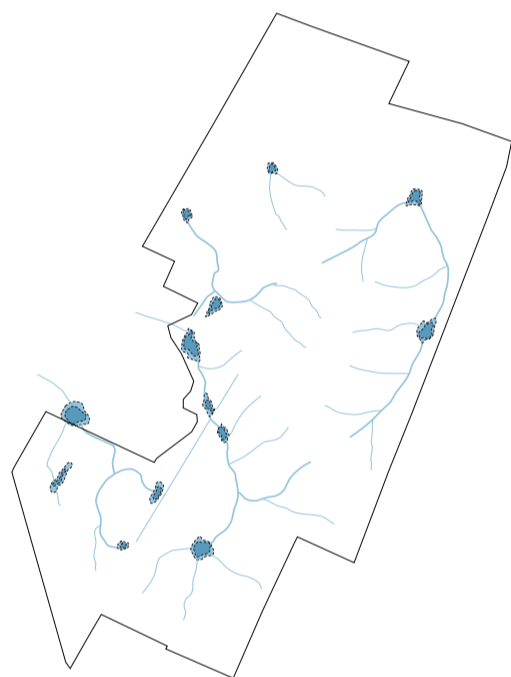
Den nye bæredygtige bydel Tidselbjerget er tænkt som et område, der indpasses i det eksisterende landskab, den eksisterende geologi og hydrologi med vægt på fremme naturen. Planen indeholder varierede og oplevelsesrige boligområder med god kontakt til det åbne landbrugslandskab og Gudum Ådal.

Der er i planen anvist forslag til bebyggelse i området, men da udviklingen skal ske over en længere årrække, er der i planen skabt stor fleksibilitet og robusthed, som sikrer at de enkelte boligenklaver kan imødekomme skiftende efterspørgsel på boligtyper; tæt-lav åben- lav samt etagebyggeri.

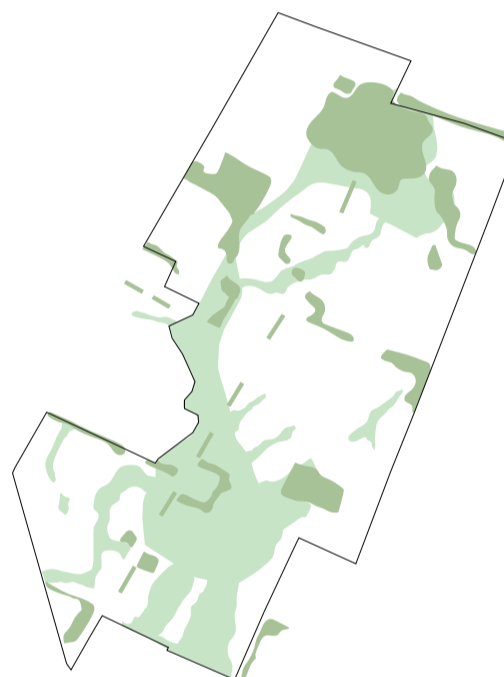
Hovedgrebet for strukturplanen tager udgangspunkt i områdets naturlige terræn- og afvandingsforhold. Bebyggelserne placeres på bakkerne og de grønne strukturer følger områdets hovedafstrømningsveje for regnvandet. Med udgangspunkt til de allerede udlagte strukturer i Lokalplan 1111, er der arbejdet med en designstrategi for området, der kan opdeles i 4 strukturer.

### 4.2 De 4 strukturer

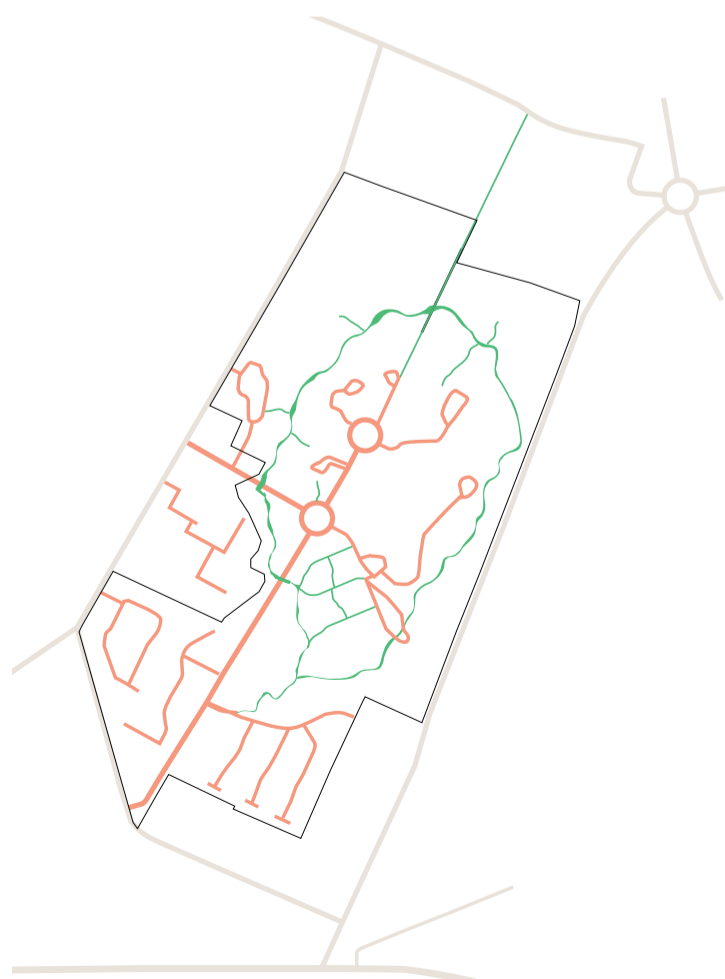
- Den blå struktur, der med baggrund i LAR følger regnvandets vej gennem området, og klimasikrer fremtidige investeringer i Tidselbjerget. Samtidig tilføjer designelementerne i den blå struktur boligområderne merværdi i form af rekreative områder, hvor samspillet mellem vandet, flora og fauna, vil sikre større naturoplevelser end en ved traditionel kloakering og rørlagt bortledning af regnvand.
- Den grønne struktur, der understøtter den blå og giver grundlag for en bynatur med stor biodiversitet og landskabsrum med mulighed for rekreativ udfoldelse. De beplantningsmæssige principper giver planen en rumlig struktur samt læ og føde for områdets dyr. Derudover bibeholder den grønne struktur den dyrkningsmæssige tradition i området, således at områdets beboere i fællesskab kan få glæde af frugt- og bærplantningerne.
- Den trafikale struktur, angiver vej- og stinettet samt tilknytningen til de bydele, som arealet støder op til. Stamvejene og hovedstiernes i området forstærker områdets bakkede forløb, med lige linjer, der bugter sig igennem landskabet. Det sekundære stiforløb følger og forbinder de rekreative arealer.
- Bebyggelsesstrukturen, der viser principper for de bebyggelsesmuligheder er i området.



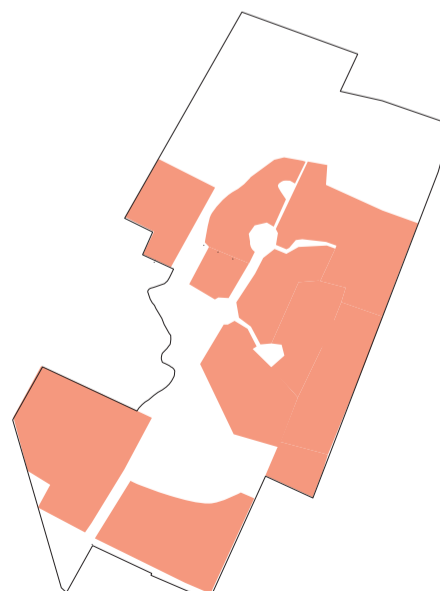
Blå struktur



Grøn struktur



Trafikstruktur

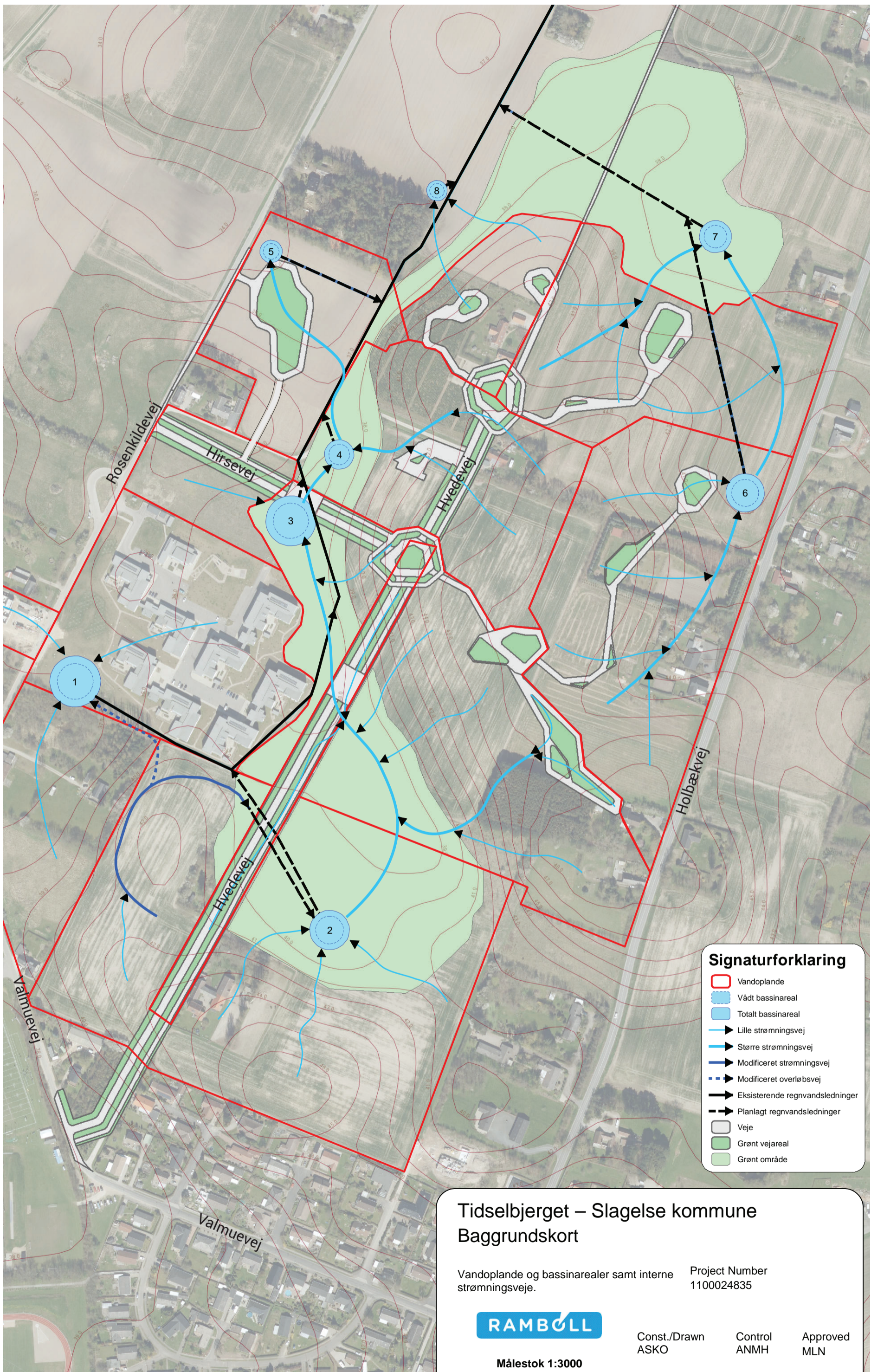


Bebyggelsesstruktur



## 5. BLÅ STRUKTUR





**Signaturforklaring**

- ▭ Vandoplände
- ▭ Vådt bassinareal
- ▭ Totalt bassinareal
- Lille strømningsvej
- Større strømningsvej
- Modifieret strømningsvej
- Modifieret overløbsvej
- Eksisterende regnvandsledninger
- Planlagt regnvandsledninger
- Veje
- Grønt vejareal
- Grønt område

**Tidselbjerget – Slagelse kommune**  
**Baggrundskort**

Vandoplände og bassinarealer samt interne strømningsveje. Project Number 1100024835

**RAMBOLL**

Const./Drawn ASKO Control ANMH Approved MLN

Målestok 1:3000

## 5. BLÅ STRUKTUR

### 5.1 Lokal afledning af regnvand - LAR i forhold til geologien

Der er foretaget en geofysisk undersøgelse af området ved DualEM-scanning, samt boringer i planområdet for at undersøge mulighederne for at nedsive regnvand i oplandet.

Scanningen og boringerne viser, at der er områder, hvor der er mulighed for nedsivning. Disse områder er desværre placeret på højdepunkter i planområdet, hvilket betyder, at de kun kan bruges i mindre grad i disse helt lokale områder. En udnyttelse af disse nedsivningsmuligheder skal indarbejdes i en mere detaljeret planlægning af bebyggelserne. Overskydende mængder af regnvandet skal derfor ledes fra de forskellige boligområder på en anden måde end via nedsivning.

### 5.2 Hovedprincipper for afvanding og LAR

For området ved Tidselbjerget er der søgt efter løsninger, hvor volumener i de naturlige fordybninger i terrænet udnyttes, fremfor en central løsning, hvor regnvandet ledes direkte til central opmagasinering før udledning. Ved decentrale løsninger vil regnvandet opnå en afvandingsform som minder om de naturlige afstrømningsforhold for området. Ved Tidselbjerget er det ønsket, at holde alt regnvand på terræn. Placeringen af bebyggelser skal derfor planlægges så vandvejene i området ikke

ødelægges. Der er søgt bæredygtige løsninger, hvor terrænregulering minimeres, hvilket vil sige at naturlige lavninger bruges som vandveje og lokale fordybninger bruges og udbygges som bassiner. Bebyggelse placeres derimod på bakkestrøg, hvor regnvand naturligt kan afledes på terrænet til lavningerne.

Omkring den blå struktur planlægges den grønne struktur, der vil kunne modtage regnvand ved ekstreme regnhændelser. Derfor vil der i nogle områder af og til vil kunne være mere eller mindre vand. Den blå og den tilknyttede overordnede grønne struktur holdes adskilt fra bebyggelse, men vil komme til at krydse veje og stier. Da der i regnvejr vil løbe vand i de grønne lavninger, er der fundet løsninger, hvor vandet frit kan krydse uden at genere trafikken. Dette foreslås gjort ved at hæve veje og stier så der skabes frit gennemløb under veje og stier. Det vil samtidigt styrke de naturlige biotoper i området og skabe flora og fauna passager gennem de grønne lavninger.

Regnvandet opmagasineres i decentrale regnvandsbassiner, hvor regnvandet renses, før det kan afleveres til det naturlige vandsystem. For at sikre optimal rensning bliver regnvandsbassinerne løbende tømt via lukkede rør, der tilsluttes den eksisterende regnvandsledning i området. Denne

ledning afleder regnvandet til Gudum Å. Kun ved regnhændelser større end 10-årsregn, vil der afledes på overfladen fra regnvandsbassinerne.

### 5.3 Organisering af driften af LAR systemet

Alt regnvand der falder i området bliver håndteret på overfladen inden, det ledes videre til Gudum Å uden for strukturplanens område. Dette betyder at vandet indgår mere naturligt i de naturtyper, der vil udvikle sig i området.

Strukturplanen fastlægger principperne for LAR-systemet, der efterfølgende anlægges etapevis i takt med udviklingen af området.

Håndtering af regnvand på overfladen i landskabet kræver vedligeholdelse. Der bør bl.a. derfor etableres en fælles grundejerforening for samtlige husstande i Tidselbjerget. Denne vil være den overordnede grundejerforening for delområder, der foreslås hver at have deres repræsentantskab og deres lokale grundejerforeninger.

Den fælles grundejerforening skal sikre vedligeholdelse af de mange fælles områder i Tidselbjerget, herunder området blå-grønne struktur som engdrag, søer, grøfter mv.



Grønning med grøft



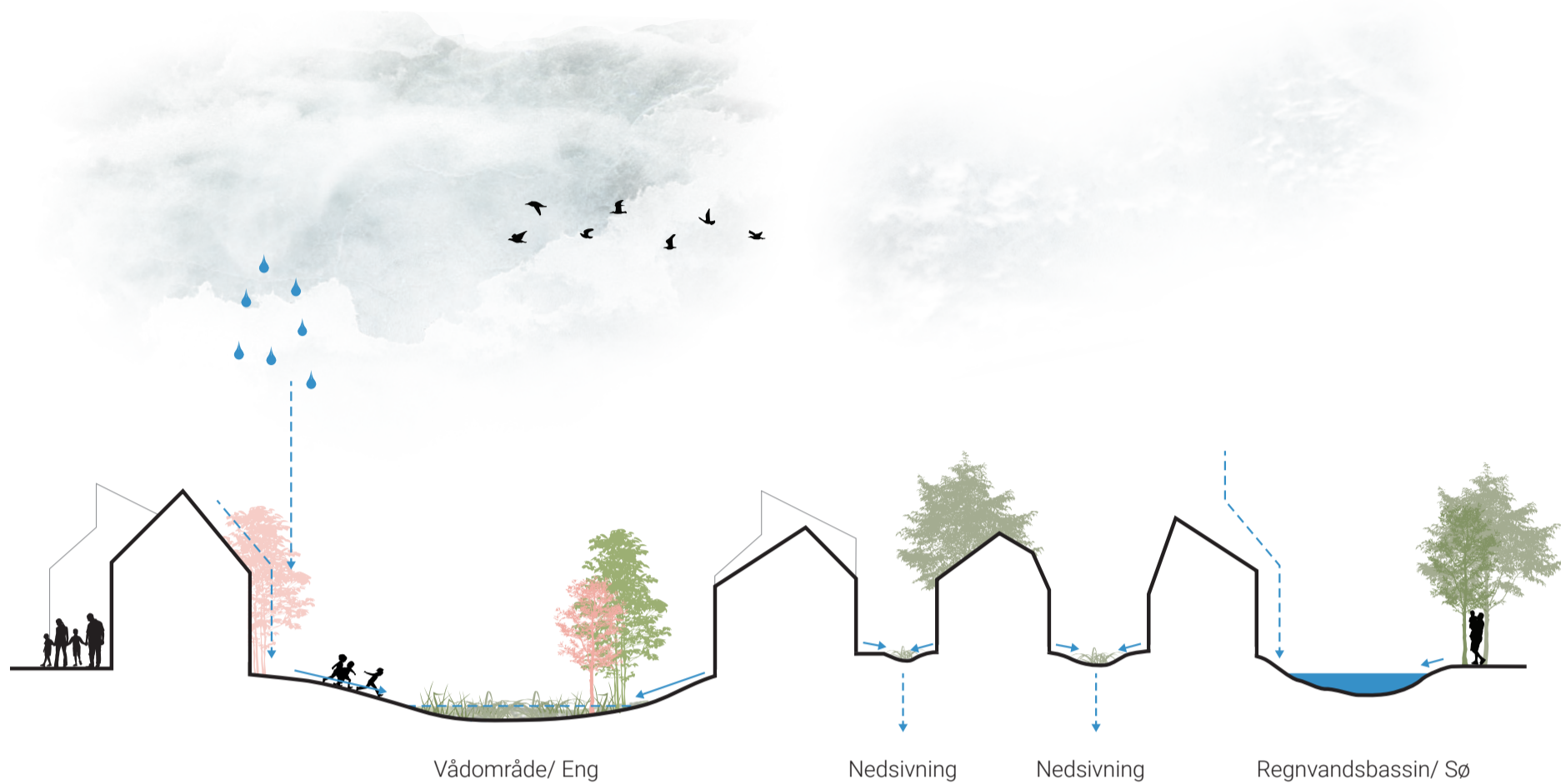
Regnbed



Eng



Boligvej med LAR



Figur 10. Principsnit for håndtering af regnvand



Grøft



Eng



Nyanlagt regnvandsbassin / sø  
TIDSELBJERGET SLAGELSE



Eng





Figur 11. Visualisering set fra Hirsevej mod Hvedevej



Regnvandsbassin



Regnbed



Regnvandsbassin / sø



Eng



## 6. GRØN STRUKTUR





## 6. GRØN STRUKTUR

### 6.1 Det rekreative landskab

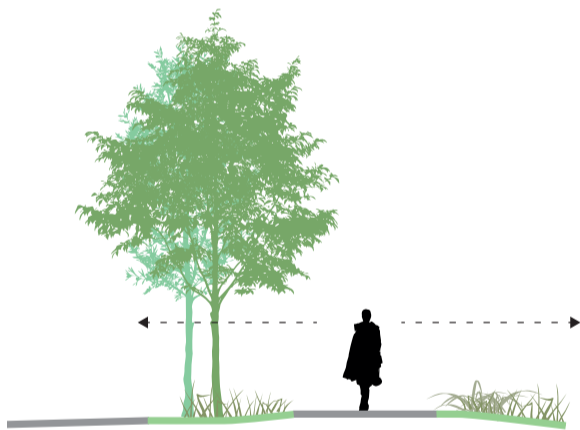
Tidsejers grønne strukturer er det rekreative landskab, de fælles arealer, der sammenbinder de enkelte bebyggelser i området.

De rekreative landskaber består af forskellige typer friarealer, der enten understøtter områdets LAR principper, vej- og stinettet eller de rekreative aktiviteter som kommende beboere vil benytte og videreudvikle.

Ud over de overordnede fælles friarealer, vil der i hvert boligområde blive indrettet grønne områder – typisk i sammenhæng med LAR løsningerne. Den endelige detaljering af disse arealer vil foregå under planlægningen af de enkelte områder. I denne plan antydes, hvordan dette overordnet kan se ud. Den rekreative grønne struktur i Tidsejers består af 8 overordnede hovedelementer – hver med sit udtryk, aktivitet, beplantning eller biotop. Elementerne er forbundet, og derfor vil de også fungere som spredningskorridorer og forbindelser mellem Tidsejers og det omkringliggende landskabs naturområder.

Den fælles grønne struktur består af følgende elementer:

#### 1. Vejtræer

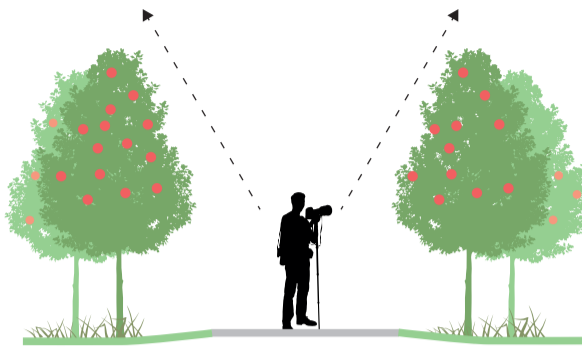


Mellem stamvejene og hovedstien langs Hvedevej og Hirsevej er udlagt et 5 meter bredt areal, der på stræk er beplantet med en karakter- og lægivende træerække. Under træerne er vild urtevegetation.

#### 2. Afvandingegrøfter

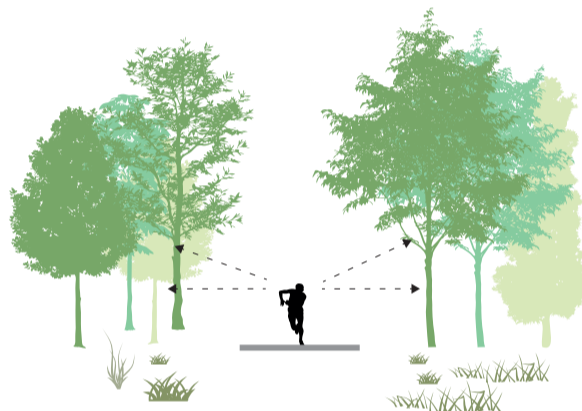
Langs stamvejene er grøfter udlagt i en bredde på 5 meter. Grøfterne fremstår med en naturlig grøftekantsvegetation. Den vil få en karakter med arter der foretrækker at vokse i et fugtigt miljø.

#### 3. Frugt- og bærbeplantninger



Udvalgte steder i det fælles rekreative landskab er udlagt områder til etablering af frugt og bær beplantninger – disse plantninger er ordnet i en plantagestruktur, hvor planterne står på lige rækker. Under træerne er der en græs- og blomstereng.

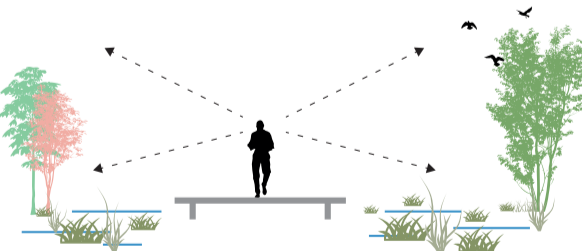
#### 4. Skovøer



Landskabet i området ved Tidsejers er i dag karakteriseret af mindre marker, der er adskilt af enkelte levende hegn, bevoksning omkring ejendomme og mindre gårde samt træplantninger og remiser. Disse elementer fremstår som grønne øer i det åbne landskab.

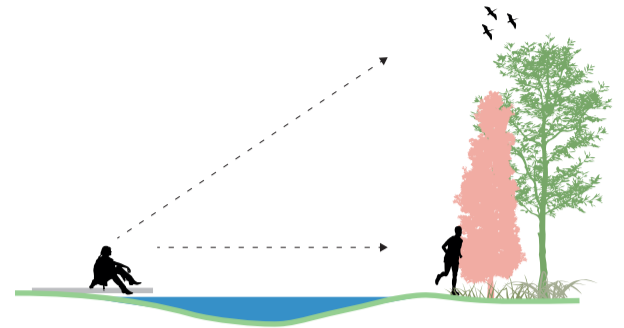
Disse beplantnings- eller skov øer benyttes som et element i den grønne struktur, både med eksisterende beplantninger, der forstærkes og med udlægning af enkelte nye træplantninger.

#### 5. Enge



Engen består af en græs- og blomstereng, der snor sig områdets overordnede LAR- eller regnvandsveje igennem området. På engene er enkeltstående grupper af beplantning, med bær og nødder for dyr og mennesker.

#### 6. Søer



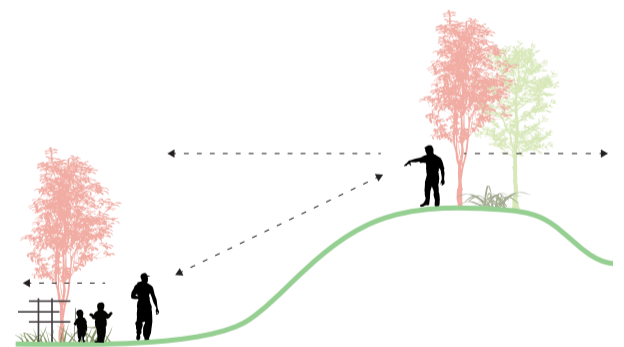
Området har i dag to mindre vådområder, der inddrages i det rekreative landskab. Der vil med etablering af LAR systemet blive etableret regnvandsbassiner og derved vil der opstå nye søer med tilhørende vegetation. Afhængigt af årstiden og regnmængder vil de fremstå som større søer eller mindre vådområder.

#### 7. Dyrkningslandskabet

Dyrkningslandskabet bliver også i fremtiden tæt knyttet til bebyggelserne i Tidsejers. Der er i rammelokalplan 1111 udlagt arealer, der også i fremtiden, skal fremstå som landbrugsområde.

#### 8. Aktivitetsspots

I de fælles rekreative områder er der angivet en række steder – eller spots, hvor der er plads til særlig aktivitet. Det kunne være en legeplads – et udendørs fitness område, en boldbane, en fælles bål – eller grillplads. "Maker Spaces" - områder der indrettes af Tidsejers kommende beboere.





Figur 12. Visualisering af rekreativt område set fra Hvedevej mod øst



Eng



Skov



Grøft



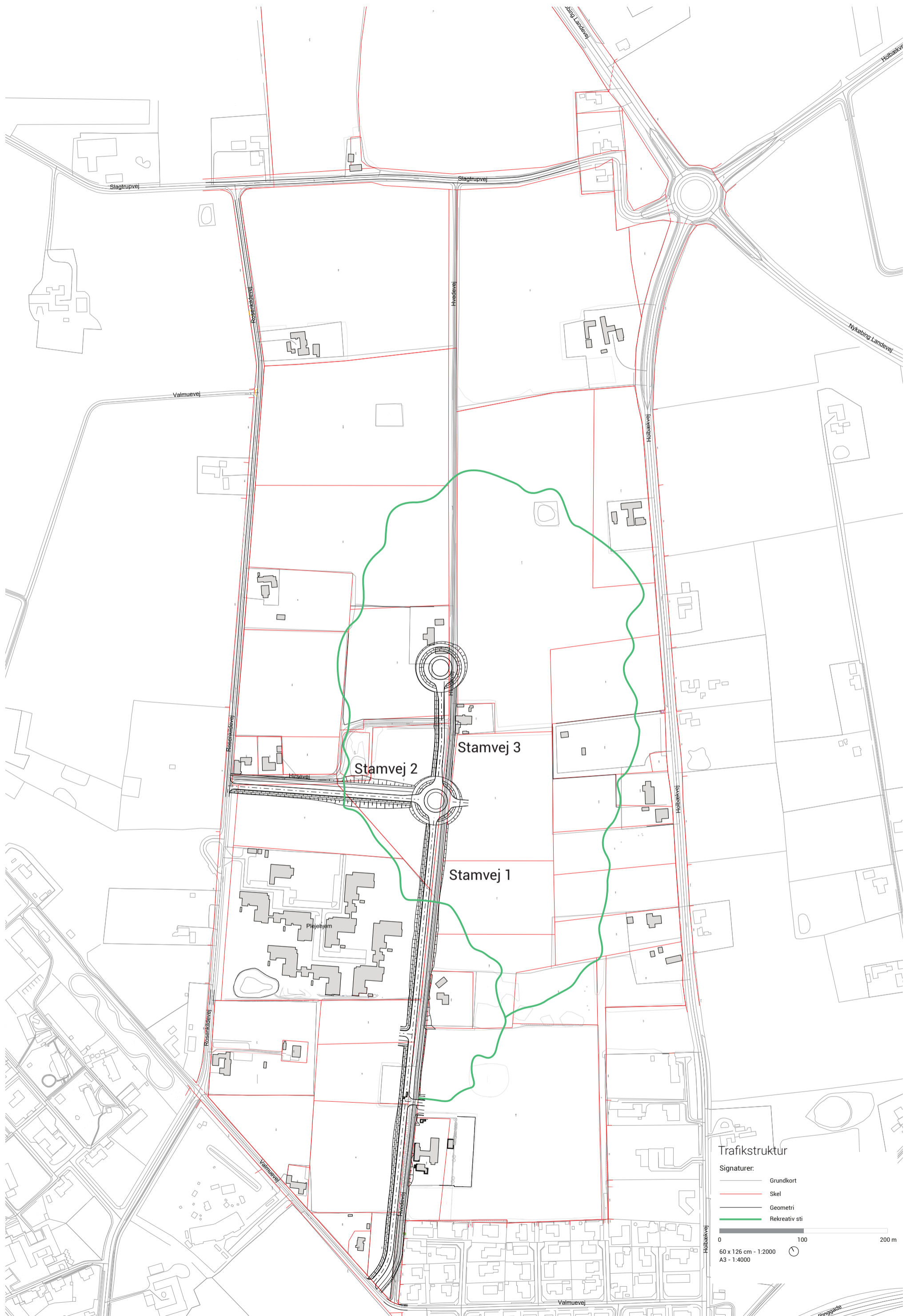
Våd eng





# 7. TRAFIKSTRUKTUR





Trafikstruktur

Signaturer:

- Grundkort
- Skel
- Geometri
- Rekreativ sti



## 7 TRAFIKSTRUKTUR

Udbygningen af Tidselbjerget vil indeholde en udvikling af et vej og stinet der skal betjene de kommende bebyggelser og skabe et trygt trafikmiljø. Et trygt og sikkert trafikmiljø skal kunne benyttes og være tilgængeligt for alle aldersgrupper. Man skal både som barn, ung, voksen, gammel og handicappet opleve en trafikstruktur der er trygt, enkelt og logisk at færdes i.

Trafikkens strukturer benyttes ikke udelukkende som transportkorridorer gennem området, men er også ruter for naturoplevelser, fritids- og sportsudøvelse, samt steder hvor møder opstår.

### 7.1 Stamveje og hovedstier

I området udlægges tre hovedstamveje. Stamvej 1, der tilsluttes Valmuevej, stamvej 2 der tilsluttes Rosenkildevej og stamvej 3 der er forlængelsen af stamvej 1.

Grundlaget for hovedgeometrien er fastlagt i lokalplan 1111, Rammelokalplan for bæredygtigt boligområde, Tidselbjerget, Slagelse.

Stamvej 1 følger eksisterende Hvedeveys geometri, hvor det er muligt. Stamvejen udlægges i en samlet bredde på 23 meter. Til stamvejen tilsluttes boligveje, der fordeler trafikken i områderne yderligere. Stamvej 2 er forlagt i forhold til Hirseveys eksiste-

rende geometri. Stamvej 1 og 2 samles i en rundkørsel. Fra denne tilsluttes stamvej 3, som skaber adgang til den nordligste del af området.

Der er planlagt en fremtidig udvidelse af Valmuevej og Rosenkildevej med bredere tværprofil, passende til den øgede trafikmængde, der forventes i forbindelse med udbygningen af etaperne af Tidselbjerget.

Hovedstamvejene er disponeret ud fra den forudsætning at hastigheden sættes til 40 km/t. Dette har betydning for oversigtforhold i kryds og tilslutninger. Da stamvejen består af lange lige stræk, bør der tænkes hastighedsdæmpende foranstaltninger ind. Disse kunne for stamvejene udføres som forsætninger og indsnævring i vejene til ét spor. Alternativt kan der udføres hævede flader eller bump. De hævede flader kan placeres, hvor regnvandet krydser vejene og hvor der også er tiltænkt en stikrydsning. På den måde skabes ligeledes en sikker overgang for de bløde trafikanter.

Udbygningen af stamvejene sker i tre etaper. I etape 1A etableres ca. 320 meter af Stamvej 1 og adgang fra Valmuevej udbygges. I etape 1B etableres den resterende del af stamvej 1 og den sydlige rundkørsel. I etape 2 etableres stamvej 2 som tilsluttes den sydlige rundkørsel og Rosenkildevej. Samtidig etableres stamvej 3 og den nordlige rundkørsel.

### 7.2 Geometri og LAR

Midt på stamvej 1 er længdeprofilen hævet over terræn, hvorved områdets regnvand kan føres under vejen i terræn. Det "blå" bånd vil tydeligt visuelt løbe under vejen på en strækning på 15-20 meter. På dette stræk tænkes der etableret en træbrygge langs vejen. For den dobbeltrettede fællessti kan der etableres en stibro på tilsvarende del af strækningen for både stamvej 1 og 2.

Dette vil styrke vejens visuelle udtryk og oplevelsen af LAR elementerne i området.

Stamvej 2 tager udgang i eksisterende Hirsevej, dog forlægges linjeføringen. Længdeprofilen ligger over terræn, de først 150 meter hvorefter det følger eksisterende terræn. Ligesom på stamvej 1, er der mulighed for at områdets regnvand kan føres i terræn og ledes til søen og naturområdet nord for vejen.

Alle længdeprofiler er foreløbige og bør optimeres i en senere projektering i forhold til trafikafvikling, sikkerhed og tilgængelighed.



Figur 13. Visualisering set fra Hirsevej mod vest

Stamvejens tværprofiler har en køresporsbredde på 3,25 meter og afgrænses af en kantsten eller lignende. Langs vejen etableres en bred grøft. Denne grøft skal fungere som en LAR-løsning, der vil håndtere al vejafvanding. Der etableres ingen nedløbsbrønde, så vandet løber langs kantsten, hvor det via en bred åbning, har udløb til en grøft. Den brede åbning er vigtig for at udløbet ikke stopper til med blade.

Kørebanen og hovedstien er delt af en bred skillerabat på 5 meter. I denne rabat skal der være beplantning og belysning. Hovedstien udlægges som en dobbeltrettet fællessti med en bredde på 4 meter. Alle forsyningsledninger til fjernvarme, el, IT mv. placeres i stiens trace.

### 7.3 Stier og forbindelser til byen

Området er forbundet af stier, hovedstierne løber parallelt med stamvejene. Fra stierne langs stamvejene er det muligt at tilgå det eksisterende stisystem parallelt med Tidselbjergvej. Det anbefales samtidig at eksisterende Valmuevej opgraderes med sti.

I strukturplanen for Tidselbjerget er der også udlagt rekreative stier. Disse stierne følger terrænet gennem området og skaber ruter der forbinder de enkelte boligområder i hele området.

### 7.4 Tilslutninger til eksisterende veje og stier

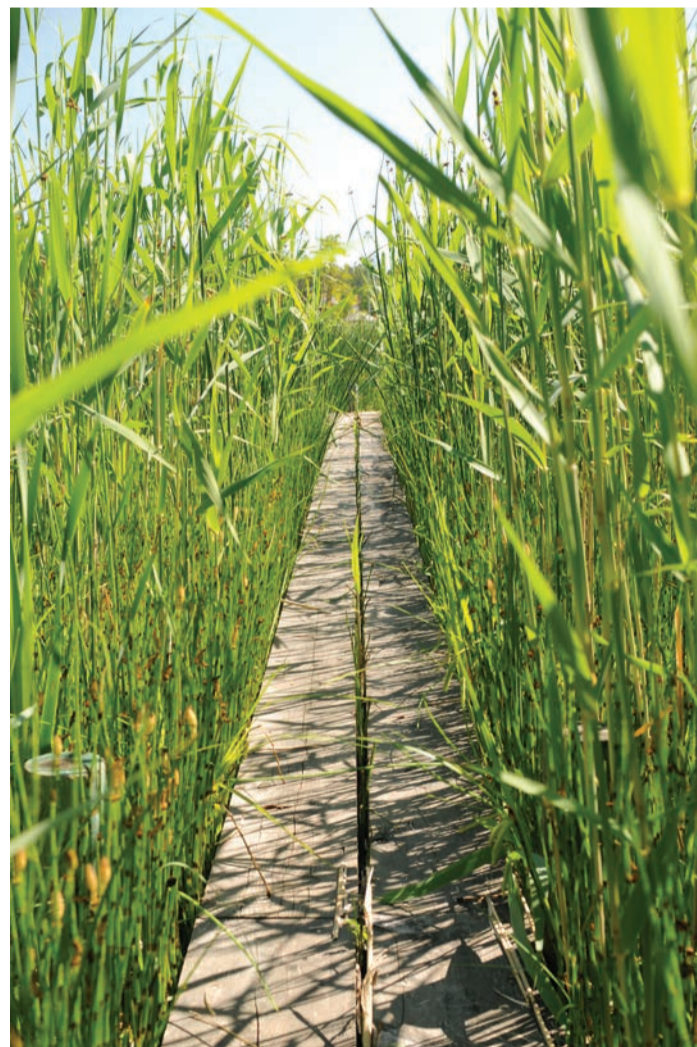
Tilslutningen til Valmuevej har oversigtsforhold svarende til 30 km/t. For at krydset er sikkert, bør Valmuevej skiltes ned til 30 km/t og der bør etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger. Valmuevejs tværprofil er i dag smalt og ved udbygelsen af etape IA og IB i Tidselbjerget, forventes en øget trafik på Valmuevej. Valmuevej bør opgraderes til en tosporet vej evt. med delt fællessti som gør det sikkert for de bløde trafikanter at færdes. Bilisterne kan via Valmuevej køre ud på Rosenkildevej og Holbækvej. Rosenkildevej er en central vej i forhold til institutioner og adgang til Slagelse centrum. Holbækvej benyttes som adgang til motorvejen. Som blød trafikant, kan man fra området følge eksisterende stisystem parallel med Tidselbjergvej, eller fællesstien ved Rosenkildevej.

Der er planlagt en fremtidig udvidelse Rosenkildevej langs projektområdet til en tosporet kørebane med stier der tilsluttes de nuværende på den indre del af Rosenkildevej. Ved tilslutning af stamvej 2, skal Rosenkildevejs hastighed ændres fra 80 km/t til 50 km/t for at sikre oversigtsforhold. I tilfældet hvor Rosenkildevej er udvidet, skal der ses på andre tiltag i forhold til at sikre oversigtsforholdene i krydset.

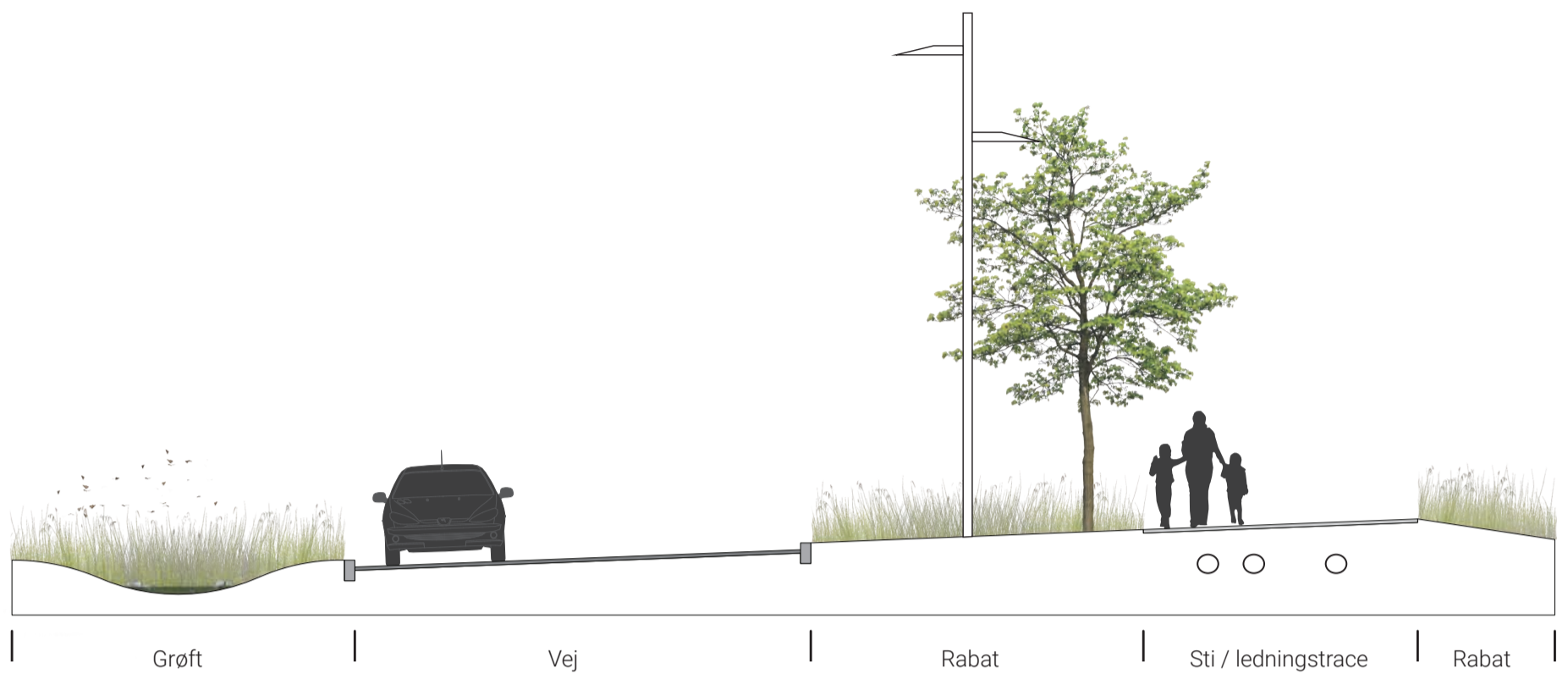
Det kan være en omprioritering af vejene, således at stamvej 2 og Rosenkildevej syd bliver primærvej og Rosenkildevej nord får vigepligt.



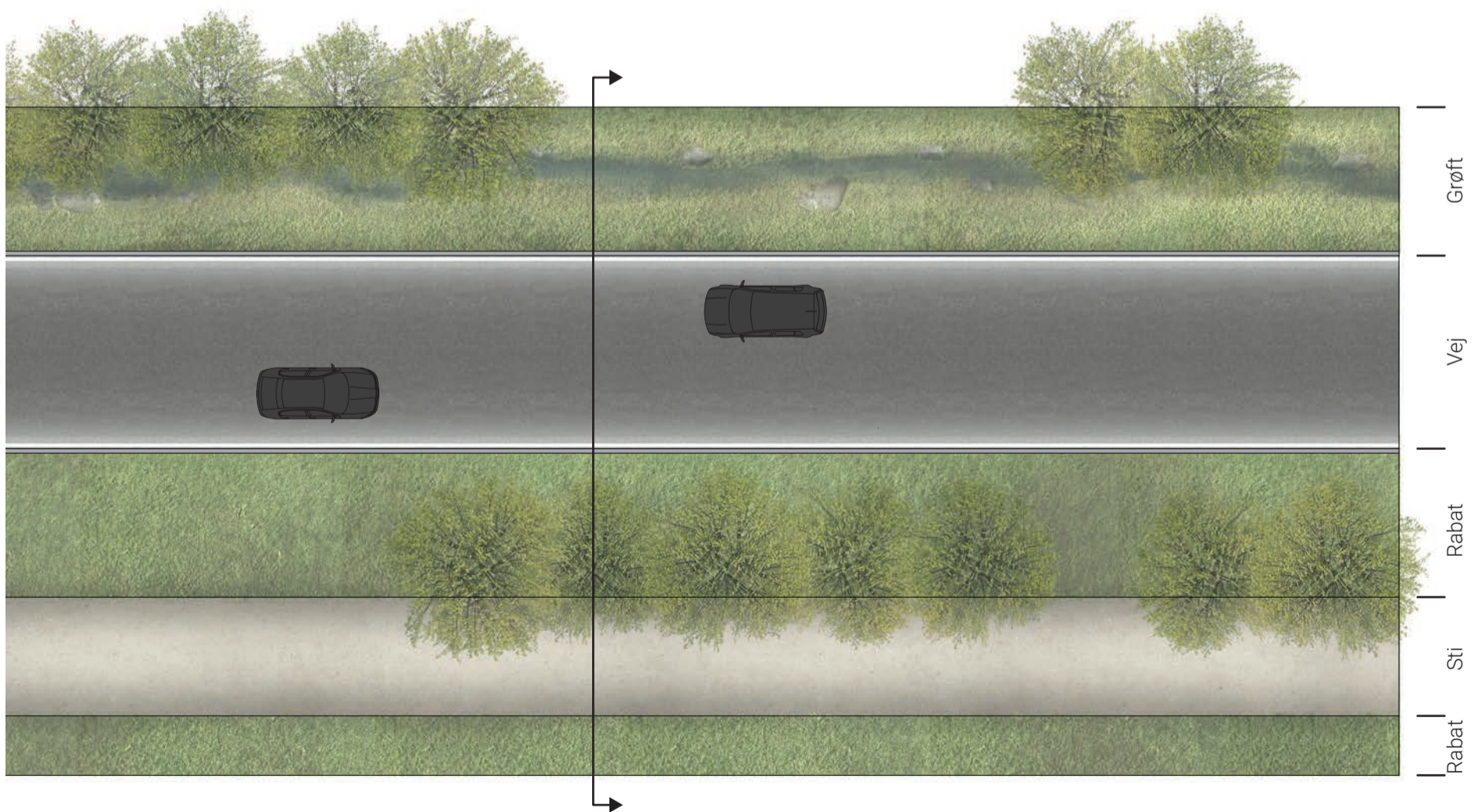
Rekreativ sti



Gangbro



Figur 14. Principsnit Hvedevej 1:100



Figur 15. Planudsnit Hvedevej 1:200



# 8. BEBYGGELSESSTRUKTUR







## 8 BEBYGGELSESTRUKTUR

Bebyggelsesstrukturen for Tidselbjerget tager udgangspunkt i Rammelokalplan 1111, der har fastlagt en overordnet ramme.

Ved Tidselbjerget ønskes det at holde alt regnvand på terrænen. Placering af beboelse skal derfor planlægges uden om vandvejene i området. Der søges løsninger, hvor terrænregulering minimeres så meget som muligt, hvilket vil sige at naturlige lavninger bruges som vandveje og lokale fordybninger bruges og udbygges som bassiner. Bebyggelse placeres derfor på bakkestrøg, hvor regnvand naturligt kan afledes på terrænet til lavningerne. Bebyggelsesstruktur er et forslag, til hvordan kommende bebyggelser kunne indrettes i forhold til strukturplanens blå og grønne struktur og hvordan samspillet er i mellem disse.

I det følgende er der beskrevet hvordan der kan bygges – hvilke arealer der evt. kan udvikles samtidigt og et bud på hvordan bebyggelsernes udtryk kunne være. Der er ligeledes angivet hvor mange boliger, der antageligt i område kan bygges. Antallet af boliger er baseret på det samlede areal i delområdet fratrukket arealer til LAR og vej og delt i ca. 800 m<sup>2</sup> med 1 bolig på hver. Det er derudover angivet i hvilken etape området kan udstykkes.

### Område A

Tæt lav – ca. 65 boliger – etape 1A

Planlagt rækkehusbebyggelse, der er udlagt omkring et LAR regnvandsbassin. Der er udarbejdet projektlokalplan for området. Lokalplan nr. 1157

### Område B

Engdraget – tæt lav – 126 boliger – etape 1A

Planlagt almen rækkehusbebyggelse, der etableres efter bæredygtighedsprincipper.

### Område C

Åben lav – ca. 22 boliger – etape 1A

Bebyggelsen kan udstykkes som sokkelgrunde, med fælles friarealer, hvori de blå/grønne arealer (LAR) giver merværdi i form af naturlige græsklædte lavninger i terrænet.

### Område D

Tæt lav / åben lav – ca. 15 boliger – etape 1B

Bebyggelsen forholder sig til det skrående terræn og plantagestrukturen.

Bebyggelsen bevæger sig ned over et forholdsvis kraftigt skrående terræn. Mellem bygningerne etableres fælles friarealer / grønne kiler, hvor tydlige LAR strømningsgrøfter definerer terrænet, eventuelt med små broforbindelser. På arealet syd for bebyggelsen kan etableres en plantage lignende struktur med frugttræer. Frugtlundene ligger mellem denne bebyggelse og den sydlige bebyggelse Engdraget.

Der er fælles parkeringsplads, som placeres på et plateau oven for bebyggelsen. Parkering og vej flettes med terrænet og skaber lommer til grønne arealer samt LAR systemet.

Bebyggelsen kunne fremstå som 2 etages muret byggeri.

### Område E

Åben lav – ca. 12 boliger – etape 1A

Bebyggelse udlagt langs Holbækvej, der er delvist planlagt. Se Lokalplan 1120

### Område F

Tæt lav / åben lav – ca. 6 boliger – etape 1B

Bebyggelsen forholder sig til den eksisterende sø. Bebyggelsen danner rammen omkring et indre gårdrum, der mod vest åbner sig ud mod den eksisterende sø. I det fælles grønne gårdrum er der evt. plads til dyr.

Bygninger kunne opføres i træ og være i 2 etager.

Bebyggelsen har den traditionelle gårdstruktur, men valget af træ giver et nutidigt udtryk.

### Område G

Tæt lav – ca. 20 boliger – etape 2

Bebyggelsen forholder sig til det let skrående terræn. Bebyggelsen kunne bestå af punkthuse, der placeres på en gennemgående engkile. Kilen forbinder to boligveje og kan blive et grønt shared space.

Bebyggelsen tænkes i 2 etager, eventuelt med grønne tage. På tagene kan der endvidere etableres solceller. Bygningskroppene kunne være grønne, tilplantet med klatreplanter, så bebyggelsen kommer til at fremstå som grønne punkter, let forskudt i terrænet.

### Område H

Etageboliger ca. 24 boliger – etape 2

Bebyggelsen forholder sig til områdets strukturbeplantning og læhegn på den øverste del af bakken. Her er gode udkik over landskabet.

Bebyggelsen ligger i det område der er udlagt til etageboliger. Her må der bygges højst, på toppen af Tidselbjerget. Husene udlægges i en stram struktur og understøttes af hegnbeplantninger, der både virker rumdannende og er lægivende. Bebyggelsen er i 3 etager evt. muret, med en detaljering der forholder sig til landsby miljøet.

### Område I

Åben lav – ca. 25 boliger – etape 2

Åben lav bebyggelse langs Holbækvej.

### Område J

Tæt lav / åben lav – ca. 12 boliger – etape 2

Bebyggelsen forholder sig til vandet i området.

Bygningerne placeres omkring et grønt fællesareal, hvor regnvandet fra LAR planen opstaves. Udstykningen kan enten opdeles i parceller til enkeltboliger med egen have eller rækkehuse, der placeres fritliggende med større fælles friarealer i midten. Her er plads til dyrkning og leg.

Bebyggelsen kunne bestå af traditionelt muret byggeri i 2 etager med skrå tagflader. Området udtrykker både nutidig livsstil og det historiske landbrugslandskab.

### Område K

Åben lav / tæt lav – ca. 14 boliger – etape 2

Bebyggelsen forholder sig til skovplantningen og det åbne land.

Området kunne udlægges med skovvillaer, der knytter sig til brede skovstier. Træerne fra skoven bevæger sig ind over bebyggelsen og er rumdannende. Området tænkes uden synlige skel. Bebyggelsen består af træhuse i 1-2 etager.

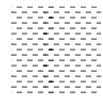
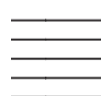
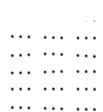





### Område L


Åben lav – ca. 20 boliger – etape 2

Bebyggelsen forholder sig visuelt til det omkringliggende åbne landskab og den nye skovplantning. Bebyggelsen består af fritliggende parcelhuse, der enten kan udføres i træ eller mursten. Området kan evt. udstykkes i større grunde med nærhed til skov og marker.





-  Tæt lav
-  Tæt lav - åben lav
-  Etageboliger
-  Åben lav
-  Rekreativt område
-  Landbrugsområde
-  Delområder
-  Lokalplanafgrænsning

A3 - 1:4000  Arealanvendelseskort



Boligbebyggelse med LAR



Eksempel på tæt lav



Eksempel på åben lav



Eksempel på etageboliger i træ



Eksempel på etageboliger i træ



# ØVRIGT MATERIALE



## ØVRIGT MATERIALE

Strukturplanen for Tidselbjerget er udarbejdet på grundlag af en række forundersøgelser og tekniske notater.

### Orienterende geotekniske undersøgelse med fokus på potentiale for nedsivning af regnvand:

- DualEM\_Forundersøgelse\_Tidselbjerget\_Rapport
- DualEM\_Forundersøgelse\_Tidselbjerget\_Bilag

### Tekniske notater vedr. regnvandshåndtering:

- Teknisk notat regnvandshåndtering
- Vandoplade med bassinarealer samt interne strømningsveje
- Notat\_Vandløb eksisterende forhold

### Veje og stier:

- 2016-11-17\_Teknisk notat, Veje og stier
- TID-H-TX-0001 Dokument- og tegningsliste
- TID-H-TX-1000 Oversigtskort, Stisystem 1:5000
- TID-H-TX-1001 Oversigtsplan 1:2000
- TID-H-TV-7000 Længdeprofil, Stamvej 1 1:500
- TID-H-TV-7001 Længdeprofil, Stamvej 2 og 3 1:500
- TID-H-TV-8000 Normaltværprofil, Stamvej 1:500

### Investerings- og indtægtsplan:

- Notat vedr. økonomi og etapeopdeling



