

**Plan**

Ole Lund Sørensen  
olels@slagelse.dk  
20. maj 2019

## NOTAT

### Status, Tidselbjerget

#### Baggrund

I maj 2015 godkendte det daværende byråd rammelokalplanen for Tidselbjerget i Slagelse (lokalplan 1111). Dermed var der skabt et overordnet plangrundlag for at udvikle ca. 450.000 m<sup>2</sup> areal til en ny boligbydel med 400-500 boligenheder i en varieret bebyggelse. Hovedgrebet var – og er – at udbygge området i etaper med forskellige boligtyper omkring et stort engdrag, der både har et praktisk (f.eks. afledning af vand) og et rekreativt sigte (leg og ophold i naturen). Kravet til al udvikling i området er, at den skal forholde sig til bæredygtighedsbegrebet på forskellig vis; det kan være både miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed. (Lokalplanen kan ses [her](#)).

En betingelse for at kunne udvikle området er, at den tekniske forsyning er på plads. En læresætning er, at uden infrastruktur er der ingen investering. Med andre ord, der skal bygges veje, så investorer og bygherrer – og senere alle andre – kan komme til grundene, der skal bebygges. Og når boligerne bygges, skal de kunne komme af med spildevand og omvendt have adgang til vand- og elforsyning og eventuelt kollektiv varmforsyning. Heri ligger en meget væsentlig ressourceindsats fra Slagelse Kommunes side. Det er en investering, der er helt nødvendig, hvis et område skal kunne udvikles. For at skabe overblik over indsatsen, fik Slagelse Kommune udarbejdet en såkaldt strukturplan, der beskriver de faktiske projektelementer i det, man kan kalde områdemodningen. Strukturplanen blev godkendt af byrådet i februar 2017, hvorefter udviklingen blev igangsat i praksis. (Planen kan ses [her](#)).

#### Faktisk udvikling

Ser man på kommunen som helhed, er Tidselbjerget det sted, hvor boligudviklingen er gået hurtigst, inden for de seneste par år. Faktisk udvikler området sig hurtigere end oprindeligt forventet, og det er ikke forkert at betragte Tidselbjerget som en succes! Omkring 270 boliger er taget i brug eller er på vej. Samlet set er etape 1 tæt på fuldt udbygget, og ud fra et strategisk sigte er det tid til at overveje en fremrykning af etape 2, så der fortsat er varer på hylden i dette område.

Herunder følger en status på de enkelte delområder i Tidselbjerget (se kortbilag bagest – bemærk at kortbilagets etapeopdeling ikke svarer til beskrivelsen i dette notat):

#### ROSENHUSENE I

Lokalplan: 1157

Bygherre: HJ Huse

Boligtype: Privatejede lavenergihuse, åben/lav og tæt/lav

Opført: 18 boliger

Taget i brug: 16 boliger

Restrummelighed: 2 boliger (opført) + 2 boliger (udstykket)

Perspektiv: Ukendt

ROSENHUSENE II (får muligvis andet navn):

Lokalplan: 1157

Bygherre: Unika Huse v. Frank Christoffersen

Boligtype: Åben/lav og tæt/lav

Opført: 0 boliger

Taget i brug: 0 boliger

Restrummelighed: 20 boliger

Perspektiv: Ejer oplyser, at der er fremsendt udstykningsplan til principgodkendelse. Byggestart estimeret til medio 2019 – ultimo 2019.

BAKKETOFTEN:

Lokalplan: 1181

Bygherre: Kommunalt ejet areal der udbydes til salg – ny grundejer kendes endnu ikke

Boligtype: Åben/lav (villaer i 1-2 plan på sokkelgrunde)

Opført: 0 boliger

Taget i brug: 0 boliger

Restrummelighed: 22 boliger

Perspektiv: Ejendommen har afventet dels matrikulær berigtigelse som følge af mageskifte og dels en juridisk afklaring af krav til deltagelse i regnvandslaug og grundejerforening. Alle tre dele er nu så vidt, at salgsarbejdet indledningsvist blev sat i gang i april måned i samarbejde med Nordicals (tidligere Nybolig Erhverv). Der har været afholdt opstartsmøde ultimo marts. Da denne grund har et særligt potentiale, vil ambitionen for markedsføring og salg ligge højere end gennemsnitligt. Arealet forventes udbudt hen over sommeren 2019. Byggestart estimeret til primo 2020, afhængig af købers intentioner for grunden.

BAKKETOFTEN SYD (Hvedevej):

Lokalplan: 1181

Bygherre: Privat ejet efter mageskifte (tidligere kommunalt ejet areal)

Boligtype: Åben/lav (parcelhuse)

Opført: 0 boliger

Taget i brug: 0 boliger

Restrummelighed: 3 boliger

Perspektiv: Grundene er sat til salg. Byggestart estimeret til medio 2019 – ultimo 2019.

ENGDRAGET:

Lokalplan: 1171

Bygherre: Slagelse Boligselskab

Boligtype: Tæt/lav + 1 fælleshus

Opført: 126 boliger i 3 etaper

Taget i brug: 38 boliger (1/3 2019) – etape 2 og 3 tages i brug hhv. 1/5 og 1/7 2019.

Restrummelighed: 0 boliger

Perspektiv: Etape 2 og 3 tages i brug medio 2019.

HOLBÆKVEJ 45:

Lokalplan: 1120

Bygherre: Privat ejet (ny ejer ultimo 2018)

Boligtype: Tæt/lav og åben/lav

Opført: 0

Taget i brug: 0 boliger

Restrummelighed: 8 boliger iht. lokalplan

Perspektiv: Kendes ikke, men administrationen forsøger at få svar fra ny ejer.

HOLBÆKVEJ 47:

Lokalplan: 1111 (rammelokalplan)

Bygherre: Privat ejet

Boligtype: Åben/lav

Opført: 3

Taget i brug: 3 boliger

Restrummelighed: 3 boliger

Perspektiv: Området er byggemodnet og forventes fuldt udnyttet inden for en kortere tidsramme.

HOLBÆKVEJ 55:

Lokalplan: 1111 (rammelokalplan)

Bygherre: Privat ejet (samme ejer som Holbækvej 59, se nedenstående)

Boligtype: Tæt/lav og åben/lav

Opført: 0

Taget i brug: 0 boliger

Restrummelighed: 4-8 boliger iht. rammelokalplan

Perspektiv: Ejer overvejer udvikling i sammenhæng med Holbækvej 59. Udvikling forudsætter lokalplan.

HOLBÆKVEJ 59:

Lokalplan: 1197

Bygherre: Privat ejet

Boligtype: Åben/lav (mulighed for tæt/lav på halvdelen af grunden)

Opført: 0

Taget i brug: 0 boliger

Restrummelighed: 8-12 boliger iht. lokalplan

Perspektiv: Lokalplan afventer overvejelse om samlet løsning med Holbækvej 55.

Uden for rammelokalplanens afgrænsning, men stadig som en del af bydelen som helhed, er der også byggeprojekter i gang:

HOLBÆKVEJ 37/39/41:

Lokalplan: Ingen

Bygherre: Div. private

Boligtype: Åben/lav – som udstykninger af større grunde

Opført: 2

Taget i brug: 2

Restrummelighed: 2 (er udstykket)

Perspektiv: Kendes ikke.

HOLBÆKVEJ 43:

Lokalplan: 1120

Bygherre: Privat ejet

Boligtype: Åben/lav

Opført: 0

Taget i brug: 0 boliger

Restrummelighed: 4 parcelhuse

Perspektiv: Er under udstykning

VALMUEVÆNGET:

Lokalplan: 1173

Bygherre: Div. private (arealet ejes af Willy Jensen, WJ Ejendomme A/S)

Boligtype: Åben/lav

Opført: 5

Taget i brug: 5

Restrummelighed: 15 (er udstykket – sælges via Huscompagniet)

Perspektiv: Området anslås fuldt udbygget i 2021.

VALMUEVEJ 66:

Lokalplan: 1186

Bygherre: Privat

Boligtype: Åben/lav, parcelhuse på større grunde

Opført: 0

Taget i brug: 0

Restrummelighed: 16 (ikke udstykket)

Perspektiv: Kendes ikke.

ROSENKILDEVEJ 99:

Lokalplan: Ingen – men lokalplananmodning er godkendt i april 2019

Bygherre: Privat

Boligtype: Tæt/lav – 7-8 rækkehusboliger

Opført: 0

Taget i brug: 0

Restrummelighed: 7-8 (når lokalplan er godkendt)

Perspektiv: Hvis lokalplananmodning imødekommes estimeres byggestart til medio 2020. Samtidig vil en del af området mod syd skulle eksproprieres, da krydset Valmuevej/Rosenkildevej skal udvides og trafiksikres.

For Tidselbjergområdet som helhed kan vi konkludere, at der inden for de seneste 18 måneder er opført 156 boliger som blandet bebyggelse, der består af dobbelthuse, parcelhuse og lejligheder. Bruttoremmeligheden giver mulighed for, at der er planlagt (eller planlægges) for yderligere 116 boliger. Det vil betyde en samlet boligudvikling i Tidselbjergområdet på 272 boliger inden for en relativ kort periode, anslået 3 år. Til sammenligning blev der i de foregående 3 år, 2015-17, taget 254 tilsvarende boliger i brug - i HELE Slagelse Kommune, vel at mærke!

### **Teknisk forsyning**

En så markant udvikling kræver naturligvis, at den tekniske forsyning – områdemodningen – følger med. Herefter beskrives kort de aktuelle indsatser.

#### **INFRASTRUKTUR, HVEDEVEJ**

Første etape af omlægningen og udvidelsen af Hvedevej er færdig. Det betyder, at det oprindelige trassé nu er omdannet til cykel-/gangsti. En ny dobbeltrettet kørebane er forlagt mod vest.

Etape 2 kan ikke realiseres, før der er frigivet anlægsmidler til som minimum en tilkobling til Rosenkildevej på det kommunale areal nord for Blomstergården (som erstatning for nuværende Hirsevej).

#### **INFRASTRUKTUR, ROSENKILDEVEJ OG VALMUEVEJ**

Med den øgede trafik i området, er det nødvendigt at udvide vejprofilet på både Rosenkildevej og Valmuevej, der fungerer som primære forbindelser til og fra Tidselbjergområdet. En udvidelse af Rosenkildevej har været på tale siden beslutningen om at etablere de 144 plejeboliger, Blomstergården, i 2010.

Med en bevilling på 12 mio. kr. i seneste budget er det muligt at igangsætte rådgivningsarbejdet i 2019 med henblik på anlægsarbejde i 2020. Vejafdelingen og Planafdelingen koordinerer indsatsen, så der tages størst muligt hensyn ift. gener for både områdets beboere og de byggeprocesser, der måtte være i gang.

Center for Miljø, Plan og Teknik gennemfører en VVM-screening af vejanlægget.

#### **INFRASTRUKTUR, KRYDSET ROSENKILDEVEJ/VALMUEVEJ**

Den øgede trafik medfører, at det 'skæve', firbenede kryds Rosenkildevej/Valmuevej skal udvides, så det følger med selve vejudvidelsen. Vejafdelingen har anbefalet, at krydssets geometri ændres, hvilket kræver, at den sydligste del af Rosenkildevej 99 opkøbes eller eksproprieres. Der

er ikke taget endelig stilling til dette delprojekt endnu. Det er Vejafdelingen, der er ansvarlig for processen.

#### STIFORBINDELSE VEST FOR ENGDRAGET

Slagelse Kommune ejer en udlagt vejmatrikel, der forbinder Valmuevej med Tidselbjergområdet. Der er i dag kun etableret kørselsadgang til Valmuevej 18A. Resten af strækningen udlægges iht. rammelokalplan og strukturplan til stiforbindelse. Da der kan opstå gensidige indbliksgener mellem Engdraget og boligerne på Holbækvej har Slagelse Kommune og Slagelse Boligselskab sammen med beboere i området drøftet muligheden for at anvende en del af matriklen til en hegnsbeplantning, der kan modvirke indblik. Der vil dog fortsat være mulighed for at etablere den planlagte stiforbindelse (der er ikke afsat anlægsmidler hertil).

#### REGNVAND/LAR

Helt overordnet er det målet i plangrundlaget, at overfladevand ikke ledes til kloak men i videst muligt omfang håndteres i området, en såkaldt LAR-løsning (lokal afledning af regnvand). Det har hele tiden været en forudsætning, at der skal etableres et stort vådområde – et engdrag – der kan tilbageholde vandet. På grund af jordbundsforholdene i området, kan vandet ikke nedsive i tilstrækkelig grad. Vand, der ikke siver ned eller fordamper, skal – hvis det nærmer sig en kritisk høj vandstand – løbe videre til overløb. En afløbsbegrænser, en såkaldt drossel, sikrer, at vandet udledes i et omfang, der matcher udledningstilladelsen. For Tidselbjergets vedkommende skal vand, der ledes i overløb, udledes i Gudum Å via en regnvandsledning. Røret blev etableret i forbindelse med byggeriet af Blomstergården. Der blev dengang (2012) givet en udledningstilladelse på 18,21 l/sek. Indtil anden godkendelse foreligger, skal nye bebyggelser tilsluttes denne via tilbageholdelsesbassiner og dermed underlægge sig kravet til udledningen. Det betyder, at alle bebyggelser skal tilbageholde mest muligt vand på egen grund og derefter lede overskydende vand til fælles bassin, hvor det neddroles før udløb.

Den principielle løsning fremgår af strukturplanen (Rambøll, 2016). Der er endnu ikke afsat midler til at anlægge LAR-løsningen i fuld skala. Derfor er der indtil videre kun skabt enkelte mere lokale bassiner, der forbindes med rør. Dette vurderes ikke at være optimalt for den fremtidige udvidelse, da der hurtigt kan opstå 'flaskehalse'. Center for Miljø, Plan og Teknik undersøger lige nu muligheden for at gentænke afvandingsløsningen. Der ventes en afklaring medio 2019. Beslutninger om enhver form for kloakering/LAR udskydes, til der foreligger en opdateret vurdering af løsningen.

Det faktum, at der ikke er lavet en samlet LAR-løsning, som reelt er en forudsætning for en fuld udnyttelse af området, skaber udfordringer for de bygherrer, der får byggetilladelse i områder, der i virkeligheden hører til i senere etaper. De kan ikke kobles på det fælles afledningssystem, lige som de i øvrigt også har udfordringer omkring vejtilslutning. Grundejere, der ønsker at bygge, før den tekniske forsyning er helt på plads, skal derfor tåle meromkostninger til midlertidige løsninger. Center for Miljø, Plan og Teknik vil tage en dialog med de potentielle bygherrer i

området for en forventningsafstemning og en tydeliggørelse af de problemer, de måtte skabe for sig selv ved at bygge 'foran' den naturlige etapeudvikling.

#### REGNVANDBASSIN, BLOMSTERGÅRDEN

For at der kan kobles mere regnvand til regnvandsledningen fra andre bebyggelser i området, er der behov for, at Blomstergården begrænser sit udløb til ledningen. Dette skal ske ved at regnvandsbassinkapaciteten øges enten ved etablering af et nyt eller udbygning af det eksisterende. Også her gælder, at projektet afventer en opdateret vurdering af LAR-løsningen. Det er Center for Kommunale Ejendomme, der har ansvar for denne delopgave. Der er ikke umiddelbart afsat midler til dette arbejde, men der vil blive søgt om at ompostere uforbrugt anlægsbudget fra anlæg af Hvedevej.

#### DRÆN

Førnævnte regnvandsledning belastes i dag unødigt af ulovligt tilkøbet dræn. Miljøafdelingen har oplyst, at der er tale om vand, der ledes til fra et større oplandsområde øst for Tidselbjerget. Det har tidligere været ledt gennem Tidselbjerget og ud i et vestgående drænsystem, men 'nasser' altså nu på Tidselbjergets udløb. Tilkoblingen er formodentlig sket af praktiske grunde (men uden egentlig tilladelse), da man anlagde Blomstergården. Det er afgørende for realiseringen af LAR-løsningen i Tidselbjerget, at den ulovligt tilkoblede drænledning afkobles og tilbageføres til sin oprindelige tilkobling mod vest. Det betyder, at der skal laves drænarbejde i området. Omfanget af dette kendes ikke. Det er Center for Kommunale Ejendomme, der har ansvar for denne delopgave. Projektet bør prioriteres højt, da det har væsentlig betydning for udviklingen af Tidselbjerget.

#### REPARATION AF BRØND

Miljøafdelingen har oplyst, at der er smidt en større sten i en brønd i området. Det er åbenbart problematisk at fjerne den. Men den kan forårsage mere skade og hindre gennemstrømning på sigt. Derfor skal det undersøges, om den skal fjernes, og hvad der skal til for, at det kan lade sig gøre. På den baggrund kan der træffes beslutning om det. Center for Miljø, Plan og Teknik har ansvaret for, at dette bliver gennemført – og Center for Kommunale Ejendomme får tildelt den praktiske opgave omkring undersøgelse og eventuel udbedring.

#### REGNVANDSLAUG

For at sikre et fælles ansvar for fremtidig drift og vedligeholdelse af LAR-løsningen skal der etableres et såkaldt regnvandslaug – omtrent tilsvarende en grundejerforening. Hver grundejer eller grundejerforening repræsenteres i laugets med et stemmeantal svarende til ejendommens størrelse. På nuværende tidspunkt er forslag til vedtægter for regnvandslauget under udarbejdelse. Indtil videre er det Center for Kommunale Ejendomme, der sikrer fremdrift i dette delprojekt.

## GRUNDEJERFORENING

Der skal etableres en fælles grundejerforening for hele Tidselbjerget, i daglig tale et ejerlaug – altså et overordnet organ, der samler de enkelte grundejerforeninger under sig. Center for Miljø, Plan og Teknik har sammen med Center for Kommunale Ejendomme igangsat denne proces, der forventes gennemført medio 2019. Der vil være tale om et overordnet sæt vedtægter, der tinglyses på alle relevante ejendomme i området.

### Perspektiv

Helt grundlæggende skal der sættes fornyet fokus på Tidselbjerget. Det ER en succeshistorie, og den skal fortælles. Center for Miljø, Plan og Teknik har en løbende dialog med Kommunikation for at sikre en kontinuerlig fortælling af den gode historie til borgerne og pressen – i muligt omfang også fagpressen. Det undersøges lige nu, om der er grundlag for at oprette en særskilt projekt-side om Tidselbjerget, der løfter fortællingen op på et højere niveau. Indtil videre sker dette på projektets facebookside (<https://www.facebook.com/Tidselbjerget>). Og endelig er der taget skridt til, at markedsføring ifm. salg af kommunale grunde løftes tilsvarende. Vi skal som kommune starte med at vise omverdenen, at vi tror på Tidselbjerget.

Center for Miljø, Plan og Teknik vil vurdere, om der skal laves en lokalplan for næste delområde (etape 2) for at tydeliggøre retningen over for mulige investorer, og samtidig få skabt en fast ramme for den videre udvikling af områdets tekniske forsyning, herunder primært vejanlæg og vandafledning. I forlængelse af disse overvejelser, vil vi skabe grundlag for en beslutning om at søge en fremrykning af investeringerne i næste etape for at udnytte den positive udviklingstendens i området. Ved en snarlig anlægsinvestering i områdeudviklingen i området markeret med 'BØR UDFØRES SNAREST' på kortbilaget side 10 vil det være muligt at frigive to særdeles attraktive, kommunalt ejede grunde på tilsammen 27.000 m<sup>2</sup>. Samtidig kan man opnå en meget vigtig vejforbindelse til udstykninger langs Holbækvej (de må ikke få permanent udkørsel til Holbækvej), og i øvrigt skabe mulighed for en privat udstykning på ca. 18.000 m<sup>2</sup> nord for Hirsevej (mod Rosenkildevej). Der skal i så fald etableres en forlængelse af Hvedevej med samme profil som i dag, etablering af ny Hirsevej med forbindelse til Rosenkildevej, en stamvej mellem Hvedevej og udstykninger langs Holbækvej samt en videreudvikling af LAR-løsningen i et rekreativt blå/grønt engdrag. Desuden er det afgørende for områdets daglige brug, at der skabes grundlag for etablering af et stisystem, der er så sammenhængende som muligt.

Center for Miljø, Plan og Teknik påtænker at igangsætte en dialog med grundejerne i området. Det er vigtigt for den overordnede udvikling af området, at vi kender den enkeltes ønsker til sine arealer, f.eks. hvem vil beholde sine arealer uforandrede, hvem vil sælge enten som råjord eller som byggemodnede, udstykkede areal, og hvad måtte den enkeltes tidsperspektiv være. Dette arbejde forventes gennemført løbende hen over 2019.

Center for Kommunale Ejendomme har fået lavet et bæredygtighedskatalog for området. Center for Miljø, Plan og Teknik vil vurdere, om det er tilstrækkeligt i forhold til kommunikationen med fremtidige bygherrer og beboere i området – eller om det eventuelt skal revideres.





