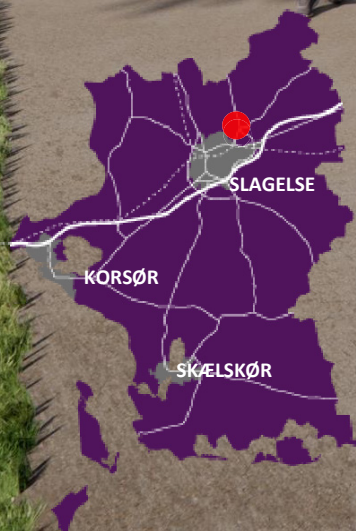




LOKALPLAN NR. 1302

FORSLAG

TIDSELBJERGET, ETAPE 2 NYT BOLIGOMRÅDE I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2025

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.

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).

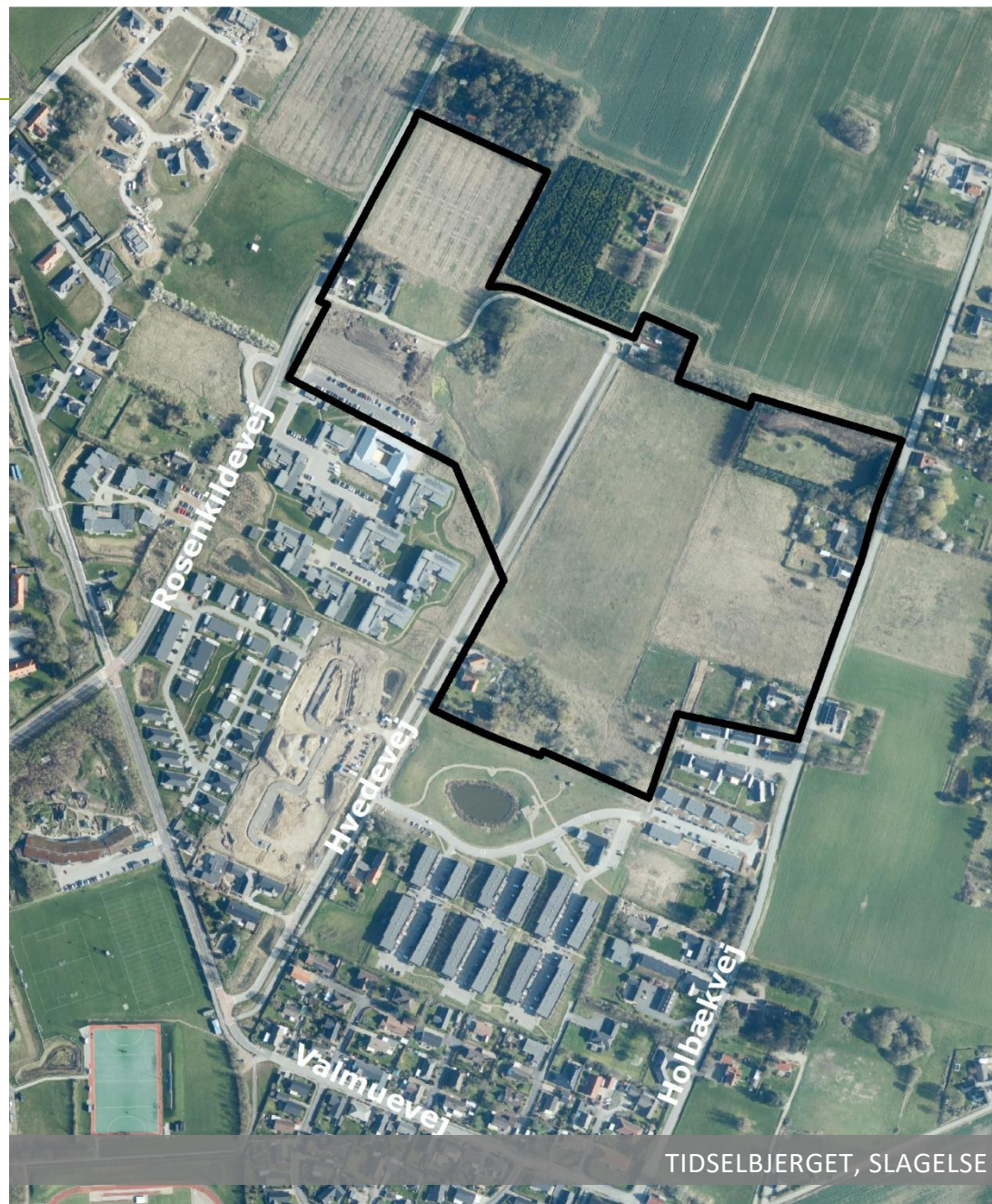
OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 28. februar 2025 til den 25. april 2025.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 25. april 2025.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan, Byg og Erhverv
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk



INDHOLD

3 INDLEDNING

5 LOKALPLANENS BESTEMMELSER

- 5 § 1 Formål
- 5 § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus
- 6 § 3 Arealanvendelse
- 7 § 4 Udstykning
- 8 § 5 Veje, stier og parkering
- 11 § 6 Teknisk forsyning
- 12 § 7 Bebyggelsens placering og omfang
- 15 § 8 Bebyggelsens udseende
- 17 § 9 Ubebyggede arealer
- 21 § 10 Forudsætning for ibrugtagning
- 21 § 11 Grundejerforeninger og regnvandslaug
- 22 § 12 Ophævelse af servitutter og lokalplaner
- 23 § 13 Lokalplanens retsvirkninger

25 VEDTAGELSE

27 REDEGØRELSE

50 BILAG

- 50 Bilag 1 Matrikelkort
- 51 Bilag 2A Arealanvendelseskort (delområder og byggefeltter)
- 52 Bilag 2B Arealanvendelseskort (veje og stier)
- 53 Bilag 3 Illustrationsplan
- 54 Bilag 4 Hjemmehørende arter
- 57 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 kortbilag.

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 2024.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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 helhedsvirkning 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, 94f, 94g, 102, 113, 114, 115, 116a, 116b, 130, 139a, 139b, 140, 141, 142a, 142b, 142c, 143a, 143b, 479 og 7000ii Slagelse Markjorder.

Del af 92, 138b, 486 og 7000kk Slagelse Markjorder

samt alle parceller, der efter den 28. februar 2025 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 erhvervstyper, 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

Den grønne kile i delområde 1 er en del af det overordnede landskabsbånd gennem Tidselbjergområdet og kan indeholde LAR-løsninger (regnvandsbassin mm), et område med frugt- eller bærbeplantning og eventuelt et eller flere mindre arealer til rekreative aktiviteter, f.eks. boldbane, motionsområde mm. Området indeholder desuden natur beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

3.1 Overordnet anvendelse

Lokalplanrådets 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 grøn kile, anlæg til regnvandshåndtering, parkerings- og vej anlæg, samt mindre bygninger, der indgår som en del af områdets drift og anvendelse, f.eks. pumpestationer, mindre miljøstationer og redskabsbygninger samt mindre overdækninger, madpakkehytter og lign. på maks. 20 m² til rekreative formål.

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.

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.

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.

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.

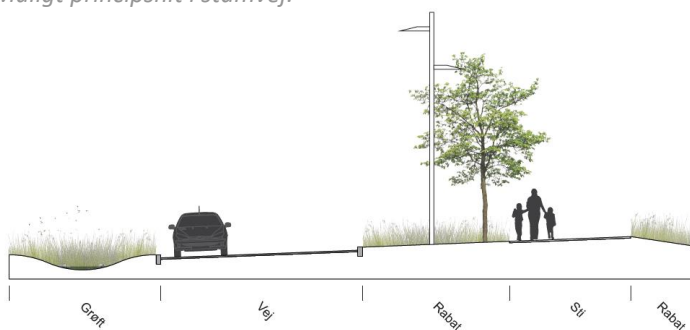
Ad 5.1

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.

Udviklingen af lokalplanområdet vil medføre en stigning i trafikken på de omkringliggende vejnet. For at sikre fremkommeligheden og trafiksikkerheden bør trafikudviklingen og restkapaciteten i krydsene Holbækvej/Valmuevej og Rosenkildevej/Valmuevej overvåges.

Ad 5.2

Muligt principsnit i stamvej:



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

Vejstrækning C-D krydser en mulig spredningsvej for Stor vandsalamander. Stor Vandsalamander fremgår af Habitatdirektivets bilag IV og som følge af dette en beskyttet art. Af denne årsag skal

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

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 tilslutning til Holbækvej og skabe forbindelse til et fremtidigt boligområde mod øst.

For de enkelte delområder gælder følgende:

- For delområde 2 gælder, at der kan laves 1 adgang til Rosenkildevej.
- For delområde 3 gælder, at der kan laves 1 adgang til Hvedevej.
- For delområde 4 gælder, at tilslutning sker via fordelingsvej med forbindelse til stamvej E-F.
- 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 adgang til Hvedevej.

5.2 Stamveje

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

Vejstrækning C-D kan etableres fra Rosenkildevej med gennemkørsel til Hvedevej, 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 anden side af vejen, etableres en dobbeltrettet fællessti med en bredde på minimum 3 m. Stien og vejen adskilles af en skillerabat med grønt og træer samt belysning. Vejstrækning C-D skal etableres med et permanent funktionelt padehegn og underføringer med henblik på at sikre spredningsveje for stor vandsalamander.

Vejstrækning E-F skal udformes med to kørebanespor i en samlet bredde på 6,5 m, 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.

vejstrækningen udføres med et permanent funktionelt paddehegn og underføringer. I forbindelse med anlægsfasen af vejstrækningen C-D skal hensynet til stor vandsalamander sikres fx ved opsætning af paddehegn.

Ad 5.5

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

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.

Boligveje skal udformes med to kørespor i en minimumsbredde af i alt 5,5 meter og et fortov på den ene side af vejen i en bredde på 1,5 m.

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

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 2B, men kan flyttes, afhængigt af lokalplanområdets endelige udformning.

5.7 Stamvej, beplantning

Vest for vejstrækning A-B skal der være beplantning mellem stamvejen og hovedstien. Beplantningen skal bestå af karakter- og lægivende træækker samt en vild bundbeplantning af egns-karakteristiske 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 fællestier i en bredde på mellem 2 og 3 m, hvor det er muligt for både cyklister og fodgængere at færdes. Stier kan om nødvendigt etableres som en brokonstruktion.

Øvrige stier

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

I delområde 1 kan anlægges en rekreativ sti som fællessti. Stien kan om nødvendigt etableres som en brokonstruktion.

For delområde 2 til 6 skal der udlægges areal til stier, som forbinder delområder med veje og øvrige stier. 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 Vendepladser

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

Ad 5.14

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.

§ 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.) må placeres på terræn. De skal placeres, så de er mindst synlige i forhold til fælles opholdsarealer.

6.3 Antenner

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

6.4 Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, hvor det er udlagt som spildevandskloakeret. Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING AF BEBYGGELSER

7.1 Delområde 1

Der må ikke etableres bebyggelse inden for delområde 1, bortset fra mindre overdækninger, madpakkehytter og lign. 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. der kan placeres frit i området. Dette dog under hensyntagen til delområdets overordnede indretning.

7.2 Delområde 2, 3, 4, 5, 6 og 7

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

7.3 Byggefelter

Byggefelter afgrænses som vist på kortbilag 2A.

Byggefelter er udformet med følgende afstande til ”ydre skel” ved lokalplanens vedtagelse:

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

Ad 7.1

Delområderne hjælper til at regulere for, at områdets bebyggelse er placeret i lokalplanområdets højtliggende areal, mens det grønne fællesareal 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

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.

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 højestliggende 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.

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 2A.

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

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

Delområde 4

Inden for byggefelt c1 og c2 må ny bebyggelse opføres i op til 2 etager svarende til en højde på maks. 8,5 m.

Delområde 5

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.

7.6 Altaner og tagterraser

Der må etableres altaner med en dybde på op til 1,5 m fra bygningsfacaden. Altaner må ved etageboligbebyggelse overskride de angivne byggefelter på kortbilag 2A. Der må ikke etableres nordvendte altaner i delområde 6.

Eventuelle tagterrasser i byggefelt g og h skal tilbagetrækkes 5 meter fra den nordlige facade.

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 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

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.

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°. Valmtage er ikke tilladt.

Ad 8.7

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

Ad 8.8

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og op-suger 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.

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

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 bærebælg 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.

Ad 9.1

Rammelokalplanen for Tidselbjerget – lokalplan 1111 – fastsætter, at fællesarealer skal udlægges til grønne områder med opholds- og legemuligheder. Desuden fællesanlæg i relevant omfang indeholde LAR-løsninger. Disse kan f.eks. omfatte permeable belægninger, engdrag, åbne grøfter og kanaler, regnvandsbassiner m.m. Beskyttede naturtyper samt levesteder for bilag IV arter må ikke påvirkes og arealerne må ikke anvendes til regnvandsforsinkelse.

Ad 9.2

I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer (1.2.4/Kommuneplan '22) 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.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

9.1 Fælles friarealer

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

Området kan 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 samlede udstykninger til åben-lav bebyggelse med over 5 boliger: Mindst 10% af projektområdets areal,
- Ved tæt-lav bebyggelse: Mindst 15% af projektområdets areal,
- Ved etageboligbebyggelse: 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.

Ad 9.5

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

Ad 9.7

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

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 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).

TERRÆNREGULERING

9.7 Terrænregulering

Terrænregulering må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til det fastsatte niveauplan jf. bygningsreglementets bestemmelser. Der kan dog terrænreguleres i nødvendigt omfang ved etablering af veje, stier, parkering og LAR-løsninger.

9.8 Terrænregulering, handicap

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 bygningstiladelse efter kommunens konkrete vurdering. Begrønning af støjskærme mod offentlig vej er ikke omfattet af kravet om at beplantning skal udgøres af egnskarakteristiske og hjemmehørende træer, buske og blomster jf. §9.5.

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

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.

Ad 9.12

For at give plads til regnvandshåndtering, fastsættes bestemmelser for den maksimale befæstelsesgrad i de forskellige delområder.

Bebyggelsens fodaftryk indgår ikke i beregningen af befæstelsesgraden.

Ad 9.13

Området er spildevandskloakeret og regnvand må ikke ledes til offentlig kloak. Jordbundsforholdene i Tidselbjerg-området gør det generelt vanskeligt at nedsive. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, bassiner eller andre LAR-løsninger. Rensning af overfladevand kan fx ske i traditionelle åbne regnvandsbassiner eller ved nedsivning gennem filtermuld.

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.

Ad 9.14

Regnvand må kun udledes til Gudum Å efter konkret udlednings-tilladelse. 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.

REGNVANDSHÅNDTERING

9.12 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden af ubebyggede arealer må ikke overstige:

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

9.13 Regnvandshåndteringsplan

Regnvand skal som udgangspunkt forsinkes og renses på egen grund eller ved fælles løsninger for flere grunde. Der skal udarbejdes en samlet regnvandshåndteringsplan for den enkelte ejendom. Regnvandshåndteringsplanen skal sikre at regnvand forsinkes og renses, samt at der ikke sker en hydrologisk påvirkning af beskyttede naturtyper eller ledes saltholdige vandstrømme til potentielle levesteder for padder på habitatdirektivets bilag IV.

9.14 Regnvand

Afledning af regnvand skal i størst muligt omfang håndteres inden for lokalplanområdet.

Overfladevand fra lokalplanområdet skal forsinkes og renses inden afledning til Gudum Å, i det omfang vandet ikke kan nedsives.

§ 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 offentlige 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 indenfor delområde 1, fælles 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.

Regnvandslauget er nedsat, og efterfølgende skal alle grundejere – evt. repræsenteret via grundejerforening – der anvender regnvandslauget fælles anlæg, 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 projektlokalplan må ikke indeholde modstridende bestemmelser. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 1111, der er dækket af lokalplan nr. 1302.

En mindre del af det grønne område inden for delområde 1 i lokalplan nr. 1302 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. 1302.

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.

Ad 13.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

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

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28. februar 2025 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28. februar 2026.

13.2 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. 223 af 1. marts 2024).

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.

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.

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. 1302

Lokalplan 1302 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. februar 2025.



Tidsebjerge set fra (ny) Hirsevej. Dette er kun en skitse, der kan give et overordnet indtryk af mulighederne for at bebygge Tidsebjerge 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 4 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.

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.



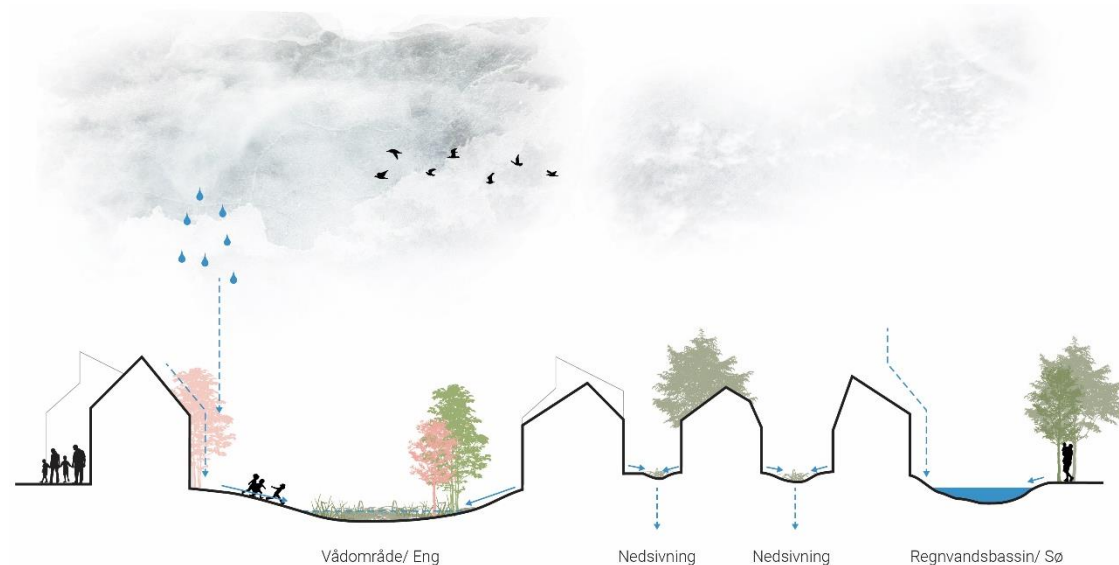
Lokalplan nr. 1302 ligger midt i bykvarteret Tidselbjerget, der er defineret i rammelokalplan nr. 1111. Lokalplan nr. 1302 ligger i delområderne 3, 4, 5, 6 og 7 og udlægges derfor til både åben-lav, tæt-lav, etageboliger og rekreativt område. Den del af rammelokalplanen, som er omfattet af lokalplan 1302 aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse. Kort fra rammelokalplan nr. 1111.

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

Lokalplan 1302 afløser den del af rammelokalplanen (Lokalplan nr. 1111), som lokalplan 1302 omfatter. Lokalplan nr. 1302 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. 1302 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 ligeledes kan bruges til håndtering af regnvand i form af rekreative bassiner/søer.



Med lokalplan 1302 er det et ønske at medvirke til at tiltrække borgere med en blandet demografisk og socioøkonomisk sammensætning og skabe et socialt bæredygtigt boligområde med



Hvedevej er blevet udbygget til bilkørsel i begge retninger med delsti til cyklister og fodgængere i overensstemmelse med strukturplanen for Tidselbjerget. Illustration fra Strukturplan for Tidselbjerget (2016).



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

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 engdrag der løber gennem lokalplanområdet.

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 et grønt fælles friareal i delområde 1. Landskabsbåndet omfatter områdets større veje (stamveje) og muligt areal for etablering af regnvandsbassin. 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 bygninger i form af for eksempel overdækninger til rekreative fælles aktiviteter og mindre tekniske anlæg som f.eks. en pumpestation.

De 7 delområder skaber 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.



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



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

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. Med udgangspunkt i visionen om Tidselbjerget som en bæredygtig bydel bør der desuden vælges materialer, der er robuste, miljøvenlige og lette at vedligeholde.

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 via forskellige løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR).

Udarbejdelsen af regnvandshåndteringsplaner for de enkelte grunde skal sikre at regnvand forsinkes og renses, samt at der ikke sker en påvirkning af beskyttede naturtyper eller potentielle levesteder for padder på habitatdirektivets bilag IV.

Den overordnede struktur indebærer 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, 'skovøer', græs- og blomsterenge, søer og vådområder samt særlige aktivitetsområder i de grønne fællesarealer.



Strukturplanen, 2016

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 og lignende. 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 Rosenkildevej. Desuden reserverer lokalplanen areal til en eventuel senere tilkobling til Holbækvej. Enkelte eksisterende beboelsesejendomme vil fortsat vejbetjenes fra Holbækvej. Den overordnede stamvej, 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 bindes 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 binde 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 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.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

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 sammenhængende fælles rekreative friarealer for området, mens det tilsvarende er 15% for tæt-lav og 20% af det samlede etageareal for etageboliger.

Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye, større boligområder.

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 2022 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, del af 113 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 afgrænsning omfatter ikke lokalplanområdet for denne lokalplan 1302. 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, del af 113 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 landskabsreddegørelsen (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

En del af lokalplanområdet 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: 6 etager, Åben/lav maks. 8,5 m, tæt/lav maks. 10 m og etageboliger, maks. 19 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.

En del af lokalplanområdet ligger også i rammeområde 1.2D7, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2D7

Rammenavn: Rosenkildevej/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. 1302.

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. 1302.

ZONEFORHOLD

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

Matrikel nr. 94a, 141, 142a, 142b, 142c, 143a, 143b, del af 113 samt dele det offentlige vejarreal 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 varmemforsyning

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

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 varmemforsyningsloven.

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.

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).

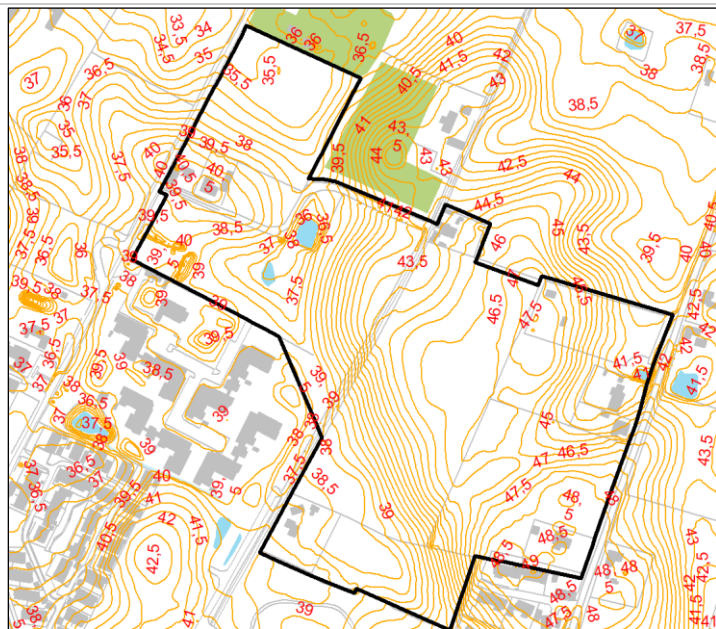
Eksisterende, trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rosenkildevej og Hvedevej. Hvedevej er udbygget og forberedt 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.

Udviklingen af lokalplanområdet vil medføre en stigning i trafikken på de omkringliggende vejnet. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af den tilhørende miljøvurdering foretaget en vurdering af påvirkningen af de trafikale forhold. Realiseringen af lokalplanen vurderes samlet set at have en moderat negativ påvirkning på de omgivende veje. Når lokalplanområdet er fuldt udbygget, forventes der tilført yderligere 1.056-1.268 køretøjer pr. hverdagsdøgn til det omkringliggende vejnet. Alle vejkryds er prioriterede T-kryds uden kanalisering, og der kan der være risiko for fremtidige kapacitetsproblemer.

For at sikre fremkommeligheden og trafiksikkerheden bør trafikudviklingen og restkapaciteten i krydsene Holbækvej/Valmuevej og Rosenkildevej/Valmuevej overvåges. Såfremt stigning i trafikmængderne, eller i de forventede trafikmængder, skulle give anledning til, at restkapaciteten i krydsene nærmer sig et utilfredsstillende serviceniveau eller, at der begynder at ske tilbagestuvning ud i krydset Holbækvej/Ndr. Ringgade, bør krydsene udbygges eller der bør realiseres en alternativ tilslutning til lokalplanområdet fra Holbækvej som lokalplanen reserverer areal til.



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

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra Slagelse Station. Tidselbjergområdet busbetjenes langs Holbækvej mod sydøst og langs Rosenkildevej mod vest. Afstand til busstoppesteder er under 500 m.

Skoler og institutioner

Tidselbjerget hører til skoledistriktet for Nymarksskolen, 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.

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. Realisering af lokalplanen vurderes at have en moderat positiv påvirkning på landskabet både i planområdet og på det tilstødende landskab. Det eksisterende landskab har en blandet karakter, hvor der er en uklar grænse mellem den voksende by og det åbne land. Når lokalplanområdet er fuldt udbygget, vil landskabet inden for lokalplansgrænsen være bylandskab med et hierarki af forskellige boligtyper, vekslede med rekreative arealer/fælles friarealer. I forhold til det omgivende landskab vil der blive etableret afgrænsende beplantning mod nordøst. Lokalplanens bearbejdning af landskabet baseres på de eksisterende terrænmæssige forhold og tilpasses disse, så den svagt faldende moræneflade med dødislandskab mod syd stadig kan aflæses.

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.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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.

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 det 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.

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

Der er indenfor lokalplanområdet registret to beskyttede søer. Derudover ligger der inden for planområdet en nyetableret sø fra 2021 på omkring 350 m², som ikke er registreret som §3-beskyttet. Søen er dog sandsynligvis ligeledes omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Der er ved besigtigelser af området ikke registreret øvrige beskyttede naturtyper. Jf. Lokalplanens §9.13 skal der udarbejdes regnvandshåndteringsplaner for de enkelte grunde, som sikrer, at der ikke sker en hydrologisk påvirkning af de beskyttede vandhuller i området eller at de tilføres saltholdigt overfladevand fra veje og befæstede arealer, der kan ændre de kemiske forhold.

Bilag IV arter

En plan må ikke vedtages, hvis den kan beskadige eller ødelægge levesteder (yngle- og rasteområder) for de strengt beskyttede arter, som er opført på EU habitatdirektivets bilag IV, de såkaldte bilag IV-arter.

Der er ved en målrettet eftersøgning ikke fundet bilag IV-arter indenfor planområdet. Der er et enkelt kendt fund af stor vandsalamander i nærområdet, men søerne indenfor planområdet vurderes som uegnede ynglelokaliteter for arten. I forbindelse med miljøvurderingen er der kortlagt potentielle levesteder for bilag IV-arter (stor vandsalamander og flagermus). Ingen af de potentielle levesteder for disse bilag IV-arter påvirkes af byggefeltet, befæstede arealer eller vejarealer.

For at sikre, at lokalplanens gennemførelse ikke skader eller ødelægger levestederne (ynge- og rasteområder) for stor vandsalamander, eller hindrer artens bevægelse mellem disse områder, bør der i en fremtidig anlægsfase tages de nødvendige hensyn.

Natura 2000

Lokalplanens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 11 km. Det vurderes på baggrund af den store afstand til de internationale beskyttelsesområder, økologien af arterne på udpegningsgrundlaget og planområdets begrænsede omfang, at det kan udelukkes, at planen, enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke Natura 2000-områdets bevaringsmålsætninger.

Fredede arter

Inden for lokalplanområdet er der fundet den fredede orkide skovhullæbe. Området, hvor der er fundet skovhullæbe, friholdes for byggeri og vejføring.

Fredninger:

Der er ingen fredninger i umiddelbar nærhed af lokalplansområdet.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttes 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 LAR-løsninger. Det betyder, at spildevand skal ledes og sluttet til SK Forsynings kloakforsyning, mens regnvand skal håndteres ved LAR-løsninger.

Regnvandshåndtering

Overfladevand skal håndteres som LAR-løsning, det vil sige, at det skal forsinkes, renses og afledes lokalt. Regnvand skal som udgangspunkt forsinkes og renses på egen grund eller ved fælles løsninger for flere grunde. Der skal udarbejdes en samlet regnvandshåndteringsplan for den enkelte ejendom. Regnvandshåndteringsplanen skal sikre at regnvand forsinkes og renses inden udledning til recipient eller for en begrænset del nedsives.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres LAR-løsninger i form af grønne tage, permeable belægninger, åbne grøfter og regnvandssøer mv. Planen åbner mulighed for forskellige løsninger både i by- og landskabsrum.

Der findes i lokalplanområdet et hoveddræn med udløb i Gudum Å. Slagelse Kommune har aktuelt 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. Der er etableret et regnvandslaug, som alle grundejere/grundejerforeninger, der anvender regnvandslaugets fælles anlæg, 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 byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens 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 viste 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 produktivitsanlæg. 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

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) 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.

Slagelse Kommune har besluttet at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, afgrænset til at omfatte følgende emner:

- 1) Håndteringen af overfladevand, herunder påvirkning af recipienten - Gudum Å
- 2) Beskyttet natur og bilag IV-arter
- 3) Landskabelig påvirkning og arealforbrug til boligområdet
- 4) Trafikale forhold

Miljøvurderingen er udformet som en miljørapport, der er vedlagt lokalplanforslaget som bilag. I forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplanen vil der blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse i medfør af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

I det følgende gengives miljørapportens ikke-tekniske resumé:

Indledning - baggrund for ny lokalplan

Slagelse Kommune ønsker at igangsætte udviklingen af Tidselbjerget, etape 2, hvilket kræver en lokalplan for området. Lokalplanen muliggør udvikling af et nyt, blandet boligområde med forventet 250-300 boliger til forskellige målgrupper i Tidselbjergområdet i Slagelse. Planen omfatter ligeledes tilhørende rekreative arealer, vejadgang og håndtering af overfladevand. Planen tager afsæt i rammelokalplanen, lokalplan nr. 1111, der i 2015 definerede området med en vision om at udvikle et bæredygtigt boligområde. Lokalplanen skal sætte rammen for dette bæredygtige boligområde.

På den baggrund har Slagelse Kommune udarbejdet forslag til lokalplan 1302, Tidselbjerget, etape 2 – nyt boligområde i Slagelse.

I denne miljørapport vurderes, hvorvidt lokalplan 1302, Tidselbjerget, etape 2 – nyt boligområde i Slagelse, giver mulighed for aktiviteter, der kan føre til væsentlige påvirkninger af miljøet.

Miljøvurdering

Når en plan skal miljøvurderes, skal myndigheden tage stilling til omfanget og indholdet af miljørapporten. Dette gøres i en såkaldt "afgrænsningsudtalelse", hvor de relevante miljøemner oplistes. Slagelse Kommune har samtidig på baggrund af en forudgående miljøscreening afgjort, at forslag til lokalplan 1302 skal miljøvurderes, da det ikke kan udelukkes, at en realisering af planen vil have en potentiel væsentlig påvirkning af:

- arter opført på EU habitatdirektivets bilag IV, de såkaldte bilag IV-arter
- overfladevand i området herunder recipienten - Gudum Å
- de landskabelige påvirkninger og arealforbruget
- de trafikale forhold.

Kommunens afgrænsningsudtalelse er vedlagt miljøvurderingen som bilag A

Planforhold

Forslag til lokalplan 1302, Tidselbjerget, etape 2 – nyt boligområde i Slagelse er i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinjer, det er derfor ikke nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplan 1302, Tidselbjerget, etape 2 – nyt boligområde i Slagelse.

Formålet med forslag til lokalplan 1302 er at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål med en blanding af boliger i form af åben-lav (parcelhuse), tæt-lav (rækkehuse) og etagebebyggelser i 2-6 etager. Boligerne er i skala, og placeringen er tilpasset områdets naturlige landskab. Områdets bebyggelse varierer i boligtyper og forbindes af et gennemgående grønt rekreativt område, der også kan bruges til håndtering af regnvand i form af bassiner/søer. Planen skal ligeledes sikre tilstrækkelige adgangsforhold både indenfor men også til lokalplanområdet.

Der er redegjort for planforslagets indhold i miljørapportens Kapitel 4 Hovedforslaget - redegørelse for lokalplanens indhold.

Overfladevand

Det følger af det europæiske vandrammedirektiv, implementeret i dansk lovgivning i lov om vandplanlægning, at man ikke må udarbejde planer og projekter, som kan forringe den økologiske eller kemiske tilstand eller hindre at målsatte vandområder kan opnå målopfyldelse. Der er derfor foretaget en vurdering af, om udledningen af rensed regnvand fra de planlagte renseløsninger i lokalplanen, kan være til hinder for målopfyldelse eller forringe den nuværende tilstand.

Den økologiske tilstand fastlægges på baggrund af tilstanden af de biologiske kvalitetselementer fisk, smådyr, vandplanter og alge, samt af en række nationalt specifikke stoffer og den kemiske tilstand. Den økologiske tilstand kan ved udledninger fra regnvandsbassiner blandt andet påvirkes ved udledninger af miljøfarlige stoffer, høje vandtemperaturer, næringsstoffer og lave iltkoncentrationer. Den kemiske tilstand baseret på indholdet af kemiske stoffer, der er fastsat af EU og indgår i dansk lovgivning. Der er derfor foretaget en konkret vurdering af hvert kvalitetselement i Gudum Å ved beregninger af udledningens påvirkning herpå.

Det vurderes, at udledningen fra lokalplanområdet ikke vil påvirke den økologiske tilstand i Gudum Å, hverken for de biologiske kvalitetselementer (fisk, smådyr, planter og alger) eller for kemisk tilstand og de nationalt specifikke stoffer. På den baggrund er det vurderet, at projektet ikke vil forringe den økologiske tilstand eller hindre fremtidig målopfyldelse for det målsatte vandområde i Gudum Å eller vandområder nedstrøms.

Den faktiske stream power, som er et udtryk for risikoen for erosion i et vandløb, er ikke kendt på nuværende tidspunkt. Der bør derfor, inden der gives en ny udledningstilladelse, foretages en opdatering af robusthedsanalysen med en vurdering af stream power i Gudum Å. På baggrund af den relativt lille udledning (7,5 l/s) fra lokalplansområdet i kombination med vurderingerne i afsnit 7 Overfladevand, forventes der ikke at ske unaturlig stor erosion, som vil påvirke tilstanden af de biologiske kvalitetselementer eller være til hinder for fremtidig målopfyldelse.

Biologisk mangfoldighed

Realisering af lokalplanen vurderes at have en **neutral påvirkning** på beskyttet natur i planområdet. Der er beskyttede naturtyper (tre vandhuller), jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, indenfor planområdet. Der kan i forbindelse med vandhåndteringen af de befæstede arealer potentielt ske en påvirkning af disse tre vandhuller (hydrologisk påvirkning). Vandhullerne er

omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvor beskyttede naturtyper må ikke ændres, medmindre kommunen giver en dispensation. Der udarbejdes vandhåndteringsplaner, som sikrer, at der ikke sker en hydrologisk påvirkning af de beskyttede vandhuller i området.

Vandhåndteringsplaner vil desuden sikre, at der ikke tilføres saltholdigt overfladevand fra veje og befæstede arealer, der kan ændre de kemiske forhold i de tre beskyttede vandhuller. Dette hensyn bør også tages i forbindelse med en fremtidig anlægsfase.

En plan må ikke vedtages, hvis den kan beskadige eller ødelægge levesteder (yngle- og rasteområder) for de strengt beskyttede arter, som er opført på EU habitatdirektivets bilag IV, de såkaldte bilag IV-arter.

Ved målrettet eftersøgning er der ikke fundet bilag IV-arter indenfor planområdet. Der er et enkelt kendt fund af stor vandsalamander i nærområdet, men søerne indenfor planområdet vurderes som uegnede ynglelokaliteter for arten. I forbindelse med miljøvurderingen er der kortlagt potentielle levesteder for bilag IV-arter (stor vandsalamander og flagermus). Ingen af de potentielle levesteder for disse bilag IV-arter påvirkes af byggefeltet, befæstede arealer eller vejarealer.

For at sikre, at lokalplanens gennemførelse ikke skader eller ødelægger levestederne (yngle- og rasteområder) for stor vandsalamander, eller hindrer artens bevægelse mellem disse områder, bør der i en fremtidig anlægsfase tages de nødvendige hensyn.

Planer, der kan tænkes at påvirke Natura 2000-områder væsentligt, må ikke vedtages. Det skal derfor vurderes, om planforslaget kan betyde påvirkning af Natura 2000-områder. Det vurderes på baggrund af den store afstand til de internationale beskyttelsesområder, økologien af arterne på udpegningsgrundlaget og planområdets begrænsede omfang, at det kan udelukkes, at planen, enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke Natura 2000-områdets bevaringsmålsætninger. I forbindelse med anlægsfasen, skal der udarbejdes en væsentlighedsvurdering ud fra det konkrete detailprojekt og påvirkningerne fra anlægsfasen og der skal foretages en VVM-screening for at vurdere om det konkrete detailprojekt er omfattet af VVM-pligt.

Der er yderligere redegjort for planforslagernes sandsynlige påvirkning af beskyttede naturtyper (§ 3), bilag IV-arter og Natura 2000-områder (væsentlighedsvurdering) i miljørapportens Kapitel 8 Biologisk mangfoldighed.

Landskabelig påvirkning og arealforbrug til boligområdet

Realisering af lokalplanen vurderes at have en **moderat positiv påvirkning** på landskabet både i planområdet og på det tilstødende landskab. Det eksisterende landskab har en blandet karakter, hvor der er en uklar grænse mellem den voksende by og det åbne land. Når lokalplanområdet er fuldt udbygget, vil landskabet inden for lokalplansgrænsen være bylandskab med et hierarki af forskellige boligtyper, vekslende med rekreative arealer/fælles friarealer. I forhold til det omgivende landskab vil der blive etableret afgrænsende beplantning mod nordøst. Lokalplanens bearbejdning af landskabet baseres på de eksisterende terrænmæssige forhold og tilpasses disse, så den svagt faldende moræneflade med dødislandskab mod syd stadig kan aflæses. Der forventes ikke at være særlige påvirkninger af landskabet i anlægsfasen.

Der er yderligere redegjort for planforslagernes påvirkning af de landskabelige forhold i miljørapportens Kapitel 9 Landskabelig påvirkning og arealforbrug til boligområdet.

Trafikale Forhold

Planen vurderes at have en **moderat negativ påvirkning** på influensvejnettet. Når lokalplanområdet er fuldt udbygget, tilføres der mellem 1.056-1.268 køretøjer pr. hverdagsdøgn til det omkringliggende vejnet. Alle veikryds er prioriterede T-kryds uden kanalisering, og der kan der være risiko for fremtidige kapacitetsproblemer.

Det vurderes, at der bør udføres trafiktællinger på influensvejnettet, hvortil restkapaciteten i de forskellige veikryds vurderes og sammenholdes med den forventede forøget belastning ved fuld udbygning af lokalplanområdet.

Påvirkning af anlægstrafikken til lokalplansområdet vurderes at have en mindre negativ påvirkning på influensvejnettet såfremt det antages, at lokalplansområdet bygges etapevis samt, at der etableres byggepladsveje ud til Rosenkildevej samt Holbækvej.

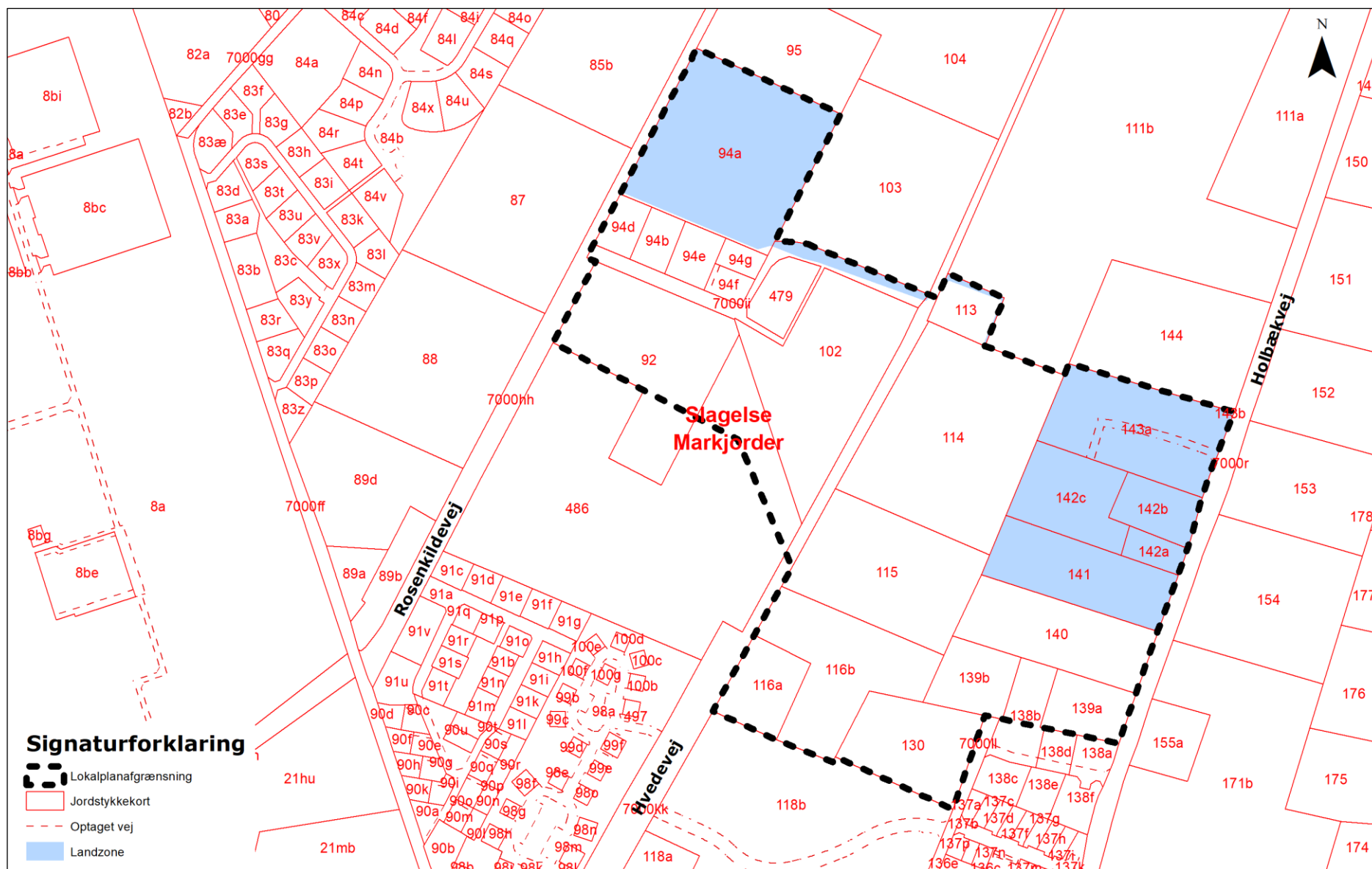
Trafiksikkerhedsmæssigt vurderes planen at få en **moderat negativ påvirkning** ved realiseringen af lokalplanforslaget. Dette begrundes hovedsageligt med de dårlige oversigtsforhold der findes i veikrydset Hvedevej/Valmuevej.

Der er yderligere redegjort for planforslagernes sandsynlige påvirkning af de trafikale forhold i miljørapportens Kapitel 10 Trafikale forhold.

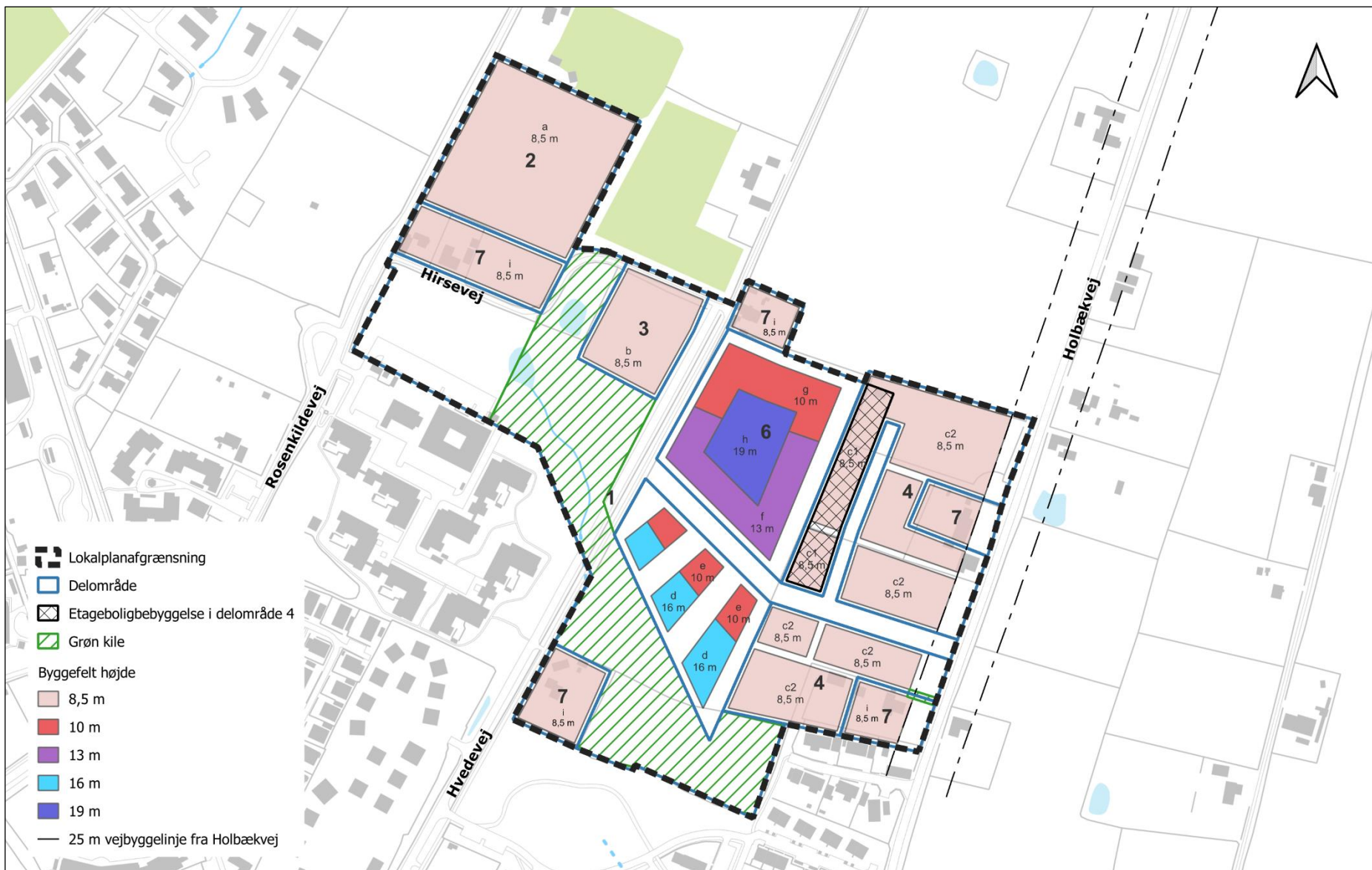
Konklusion på miljøvurdering

Det er den samlede konklusion på miljøvurderingen, at lokalplan 1302, Tidselbjerget, etape 2, nyt boligområde Slagelse ikke vil have en væsentlig påvirkning på miljøet.

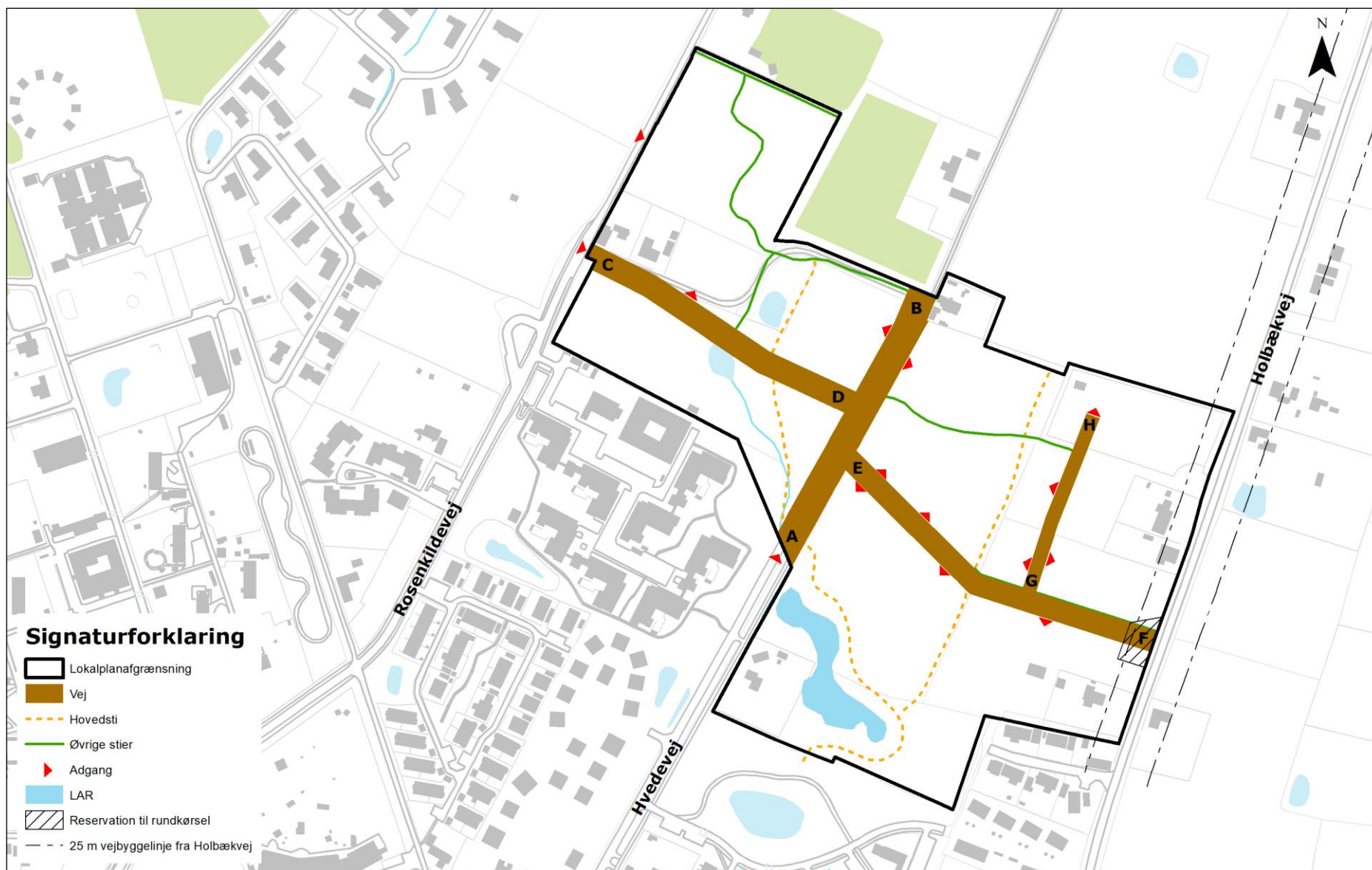
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT (DELOMRÅDER OG BYGGEFELTER)



BILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT (VEJE OG STIER)



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: HJEMMEHØRENDE ARTER



Liste over hjemmehørende blomster/urter, buske og træer

Hjemmehørende blomster/urter

Langt de fleste frøblandinger på markedet indeholder overvejende udenlandske arter: F.eks. Honningurt og Solsikke, der begge stammer fra Mellem- og Nordamerika. Det gælder også ofte frøblandinger, der markedsføres som "insektvenlige", "sommerfugleblandinger" o.l.

Her er en inspirationsliste over hjemmehørende blomster/urter med navn, blomstringsperiode og angivelse af hvorvidt de egner sig bedst til tør, fugtig eller våd jordbund.

Der findes langt flere hjemmehørende arter end dem, der nævnes herunder. Se f.eks. Dansk Flora (2009) af Ole Seberg, Signe Frederiksen og Finn Nygaard Rasmussen

For at opnå det bedste resultat er det vigtigt at forholde sig til de gældende forhold på arealet. Planter der i leret og muldrig jord eller er jorden sandet? Planter der i sol eller skygge? Er det et tørt eller vådt område? Disse faktorer bør påvirke valget af arter.

Etårige			
Dansk navn	Latinsk navn	Blomstringsperiode	Tør/fugtig/våd jordbund
Ager-stedmoderblomst	<i>Viola arvensis</i>	Maj-oktober	Tør/fugtig
Alm. stedmoderblomst	<i>Viola tricolor</i>	Maj-oktober	Tør/fugtig
Korn-valmue	<i>Papaver rhoeas</i>	Juni-juli	Tør
Liden skjaller	<i>Rhinanthus minor</i>	Maj-august	Tør/fugtig



Lugtløs kamille	<i>Tripleurospermum perforatum</i>	Juli-oktober	Tør/fugtig
Mark-forglemmigej	<i>Myosotis arvensis</i>	Maj-september	Tør/fugtig
Flerårige			
Dansk navn	Latinsk navn	Blomstringsperiode	Tør/fugtig/våd jordbund
Almindelig brunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	Juni-september	Tør/fugtig
Almindelig kongepen	<i>Hypochaeris radicata</i>	Juli-august	Tør
Almindelig knopurt	<i>Centaurea jacea</i>	Juli-september	Tør/fugtig
Almindelig kællingetand	<i>Lotus corniculatus</i>	Juni-august	Tør/fugtig
Almindelig mjødurt	<i>Filipendula ulmaria</i>	Juni-august	Fugtig/våd
Almindelig mælkebøtte	<i>Taraxacum officinale</i>	April-juni	Tør
Almindelig røllike	<i>Achillea millefolium</i>	Juni-september	Tør/fugtig
Almindelig slangehoved	<i>Echium vulgare</i>	Juni-juli	Tør
Almindelig syre	<i>Rumex acetosa</i>	Maj-juni	Tør/fugtig
Almindelig vorterod	<i>Ranunculus ficaria</i>	Marts-april	Fugtig
Bakke-nellike	<i>Dianthus deltoides</i>	Juli-august	Tør
Blodrød storkenæb	<i>Geranium sanguineum</i>	Juni-juli	Tør
Blæresmælde	<i>Silene vulgaris</i>	Juni-august	Tør
Blåhat	<i>Knautia arvensis</i>	Juni-august	Tør/fugtig
Blåmunke	<i>Jasione montana</i>	Juni-august	Tør
Blåklokke/liden klokke	<i>Campanula rotundifolia</i>	Juli-august	Tør
Dagragstjerne	<i>Silene dioica</i>	Maj-september	Tør/fugtig
Djævelsbid	<i>Succisa pratensis</i>	Juli-august	Fugtig
Dueskabiose	<i>Scabiosa columbaria</i>	Juli-oktober	Tør
Dunet vejbred	<i>Plantago media</i>	Maj-juli	Tør
Engkarse	<i>Cardamine pratensis</i>	Maj-juni	Fugtig/våd

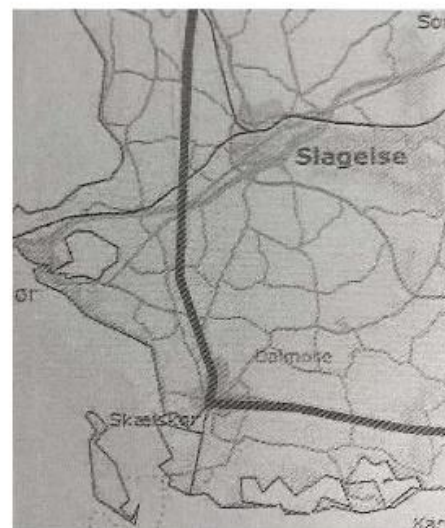
Eng-Nellikerod	<i>Geum rivale</i>	Maj-juli	Fugtig/våd	Skov-			Fugtig
Eng-storkenæb	<i>Geranium pratense</i>	Juni-august	Fugtig	forglemmigej	<i>Myosotis sylvatica</i>	April-juni	Tør
Ensidig klokke	<i>Campanula rapunculoides</i>	Juni-september	Tør/fugtig	Smalbladet	<i>Hieracium umbellatum</i>	Juli-oktober	Fugtig
Farve-gåseurt	<i>Anthemis tinctoria</i>	Juni-september	Tør	Høgeurt	<i>Campanula persicifolia</i>	Juni-juli	Tør
Følfod	<i>Tussilago farfara</i>	Marts-april	Fugtig	Smalbladet			Tør
Gul Fladbælg	<i>Lathyrus pratensis</i>	Juni-juli	Fugtig	timian	<i>Thymus serpyllum</i>	Juli-august	Tør
Gul snerre	<i>Galium verum</i>	Juni-juli	Tør	Stor knopurt	<i>Centaurea scabiosa</i>	Juli-september	Tør
Harekløver	<i>Trifolium arvense</i>	Juli-august	Tør	Sump-			Fugtig/våd
Hedelyng	<i>Calluna vulgaris</i>	August-september	Tør	kællingetand	<i>Lotus uliginosus</i>	Juli-august	Tør
Hejrenæb	<i>Erodium cicutarium</i>	Maj-september	Tør	Tjærenellike	<i>Viscaria vulgaris</i>	Maj-juni	Fugtig/våd
Hjortetrøst	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Juli-september	Fugtig	Tormentil	<i>Potentilla erecta</i>	Juni-august	Fugtig/våd
Hulkrauet			Fugtig	Trævekrone	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Juni-september	Fugtig
kodriver	<i>Primula veris</i>	April-maj	Tør	Tveskægget	<i>Veronica chamaedrys</i>	Maj-august	Fugtig/våd
Hunde-viol	<i>Viola canina</i>	Maj-juni	Tør	ærenpris			Tør
Håret Høgeurt	<i>Pilosella officinarum</i>	Maj-oktober	Tør	Vandmynte	<i>Mentha aquatica</i>	Juli-august	Tør
Hvid okseøj	<i>Leucanthemum vulgare</i>	Juni-juli	Tør/fugtig	Vild gulerod	<i>Daucus carota</i>	Juli-august	Tør
Knoldet mjødurt	<i>Filipendula vulgaris</i>	Juni-august	Tør				
Krat-viol	<i>Viola riviniana</i>	April-juni	Fugtig				
Krybende			Fugtig				
læbeløs	<i>Ajuga reptans</i>	Maj-juni	Fugtig/tør				
Lancet-vejbred	<i>Plantago lanceolata</i>	Maj-august	Fugtig/våd				
Læge-baldrian	<i>Valeriana officinalis</i>	Juli-august	Fugtig				
Løgkarse	<i>Alliaria petiolata</i>	April-august	Tør				
Merian	<i>Origanum vulgare</i>	Juli-oktober	Tør/fugtig				
Musevikke	<i>Vicia cracca</i>	Juni-august	Tør				
Nikkende limurt	<i>Silene nutans</i>	Juni-juli	Fugtig				
Nælde-klokke	<i>Campanula trachelium</i>	Juli-august	Tør				
Prikbladet	<i>Hypericum perforatum</i>	Juni-september	Tør				
perikon	<i>Anthyllis vulneraria</i>	Juli-august	Fugtig				
Rundbælg	<i>Trifolium pratense</i>	Maj-september	Tør				
Rødkløver	<i>Rumex acetosella</i>	Juni-august	Tør				
Rødknæ	<i>Hylotelephium</i>		Tør				

Kilder: [Naturbasen.dk](http://naturbasen.dk) og Strandberg, B., Bruus, M. & Axelsen, J.A., 2021. Plantekatalog. Planter, der understøtter biodiversitet. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 46 s. - Teknisk rapport nr. 193, <http://dce2.au.dk/pub/TR193.pdf>.

Udarbejdet af Slagelse Kommune, 2024.

Liste over hjemmehørende træer og buske – Centralt i Slagelse Kommune

Dansk navn	Latinsk navn
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata
Alm. hylde	Sambucus nigra
Alm. hæg	Prunus padus
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Ask	Fraxinus excelsior
Benved	Euonymus europaeus
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Bævreasp	Populus tremula
Bøg	Fagus sylvatica
Dunbirk	Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Dunbirk	Betula pubescens
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Femhannet pil	Salix pentandra
Fuglekirsebær	Prunus avium
Grå pil	Salix cinerea
Hassel	Corylus avellana
Havtorn	Hippophae rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla
Kalkved	Viburnum opulus
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Sejlepil	Salix caprea
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris



Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Spidsløn	Acer platanoides
Stilkeeg	Quercus robur
Storbladet elm	Ulmus glabra
Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa
Øret pil	Salix Aurita

Listen dækker over hjemmehørende og egnskarakteristiske arter i Slagelse Kommune.

Udarbejdet af Slagelse Kommune, 2020.

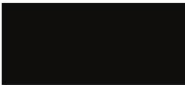
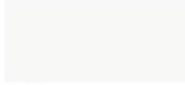
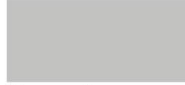
BILAG 5: JORDFARVESKALAEN

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	