



Bebyggelsesplan for etape 2 af

# TIDSELBJERGET

Slagelse Kommune

Juni 2020

COWI

## Bebyggelsesplan for etape 2 af **Tidsebjerg**

Juni 2020

Bebyggelsesplanen er udarbejdet af COWI i tæt samarbejde med Slagelse Kommune.

COWIs projektteam:  
Maria Mortensen (projektleder)  
Bibi Koldtoft  
Line Schmidt Froskov  
Thomas Knudsø Damm

Kontaktinfo:  
Ole Lund Sørensen, [olels@slagelse.dk](mailto:olels@slagelse.dk), Slagelse Kommune  
Maria Mortensen, [mmot@cowi.com](mailto:mmot@cowi.com), COWI

# COWI



## Baggrund

I 2015 udarbejdede Slagelse Kommune en rammelokalplan for et nyt byområde på ca. 45 ha. i den nordøstlige udkant af Slagelse; Tidselbjerget.

I 2016 fik Slagelse Kommune udarbejdet en strukturplan for projektområdet.

En helhedsplan for udviklingen af en ny, bæredygtig bydel, der foruden fokus på bæredygtighedsprincipperne også bygger på følgende fire strukturer: blå struktur, grøn struktur, bebyggelsesstruktur og trafikstruktur. Strukturplanen inddeler området i 3 etaper, hvor store dele af etape 1 nu er udviklet, og det næste skridt derfor kan tages.

COWI har udarbejdet bebyggelsesplanen for etape 2 af Tidselbjerget, for at der efterfølgende kan udarbejdes en ny lokalplan for anden etape af Tidselbjerget.

Formålet med bebyggelsesplanen er, at vise sammenhængen og mulighederne for etablering af ny bebyggelse i området.

Med udgangspunkt i byudviklingsplanerne og den eksisterende infrastruktur vises hovedgreb for infrastrukturen, herunder hvordan områderne kan kobles trafikalt til eksisterende og fremtidig udvikling i etape 3. Samtidig vises principper for strømningsveje og placeringen af basinvolumener i samspil med grønne og rekreative områder.

Projektområdet er beliggende i den nordøstlige del af Slagelse i et lettere kuperet terræn. Hovedprincippet for bebyggelsesplanen er derfor at lade bebyggelsen 'danse' efter terrænets kurver.

Gennem området løber et grønt, rekreativt område – 'Dalstrøget', der udgør en grøn/blå lunge for hele området og binder områderne sammen.

**Område 16:**

Tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	34
Etagekvadratmeter:	ca. 5.300 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	28%
Befæstelsesgrad:	37%

**Område 13:**

Tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	14
Etagekvadratmeter:	ca. 2.190 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	24%
Befæstelsesgrad:	37%

**Område 14a:**

Etagebebyggelse	
Antal boliger:	140
Etagekvadratmeter:	ca. 16.800 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	98%
Befæstelsesgrad:	65%

**Område 14b:**

Etagebebyggelse	
Antal boliger:	46
Etagekvadratmeter:	ca. 5.030 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	23%
Befæstelsesgrad:	34%

**Matrikel 139b:**

Åben-lav bebyggelse	
Antal boliger:	3
Etagekvadratmeter:	ca. 540 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	11%
Befæstelsesgrad:	22%

**Matrikel 140:**

Tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	8
Etagekvadratmeter:	ca. 1.440 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	18%
Befæstelsesgrad:	33%

**Matrikel 141:**

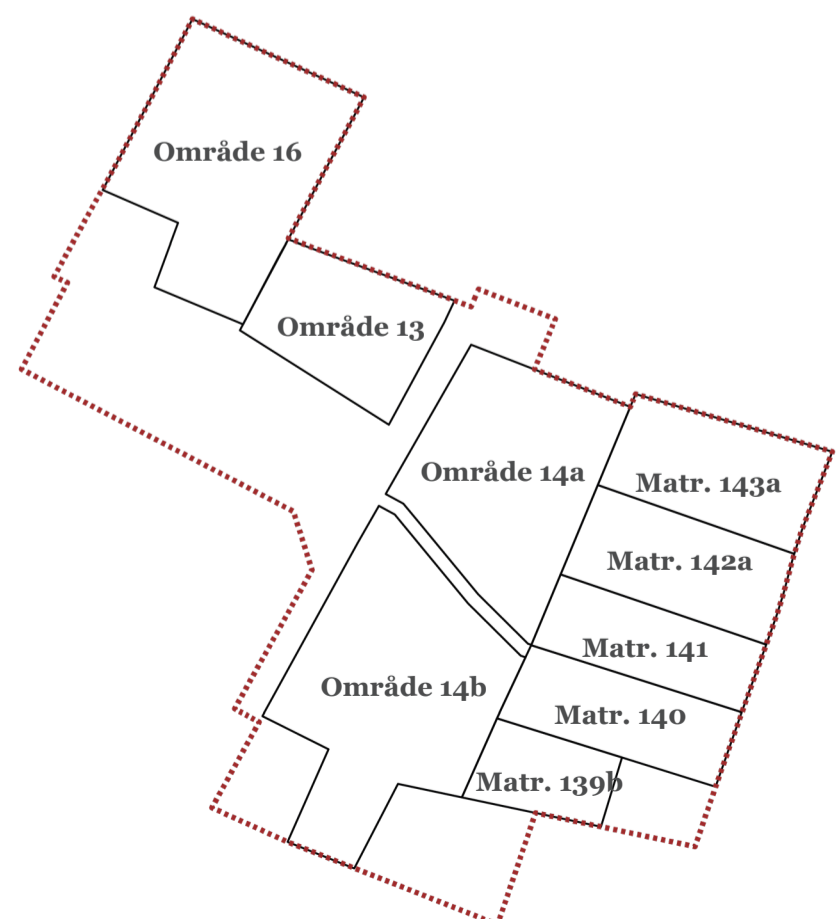
Tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	13
Etagekvadratmeter:	ca. 2.220 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	31%
Befæstelsesgrad:	49%

**Matrikel 142a:**

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	10
Etagekvadratmeter:	ca. 2.040 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	23%
Befæstelsesgrad:	48%

**Matrikel 143a:**

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	13
Etagekvadratmeter:	ca. 1.590 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	17%
Befæstelsesgrad:	46%





Fælles friareal og regnvandsbassin

Tæt-lav bebyggelse

Fællessti

Fælles friareal

Tæt-lav bebyggelse

Blomstergården udvidelse

Hirsevej

Grønt friareal

Etagebebyggelse

Grønt friareal

Fællessti

Tæt-lav bebyggelse

Etagebebyggelse

Terrasserende etagebebyggelse

Fælles friareal

Tæt-lav bebyggelse

Rekreativt område

Fællessti

Engdraget

# Version B

Bebyggelsesplan – Version B bygger på principperne fra version A, men i enkelte områder justeres bebyggelsestyperne for at imødekomme et andet behov på især de privatejede arealer.

### Område 16:

Åben-lav bebyggelse	
Antal boliger:	13
Etagekvadratmeter:	ca. 2.550 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	15%
Befæstelsesgrad:	24%

### Matrikel 141:

Tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	13
Etagekvadratmeter:	ca. 2.220 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	31%
Befæstelsesgrad:	49%

### Område 13:

Tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	14
Etagekvadratmeter:	ca. 2.190 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	24%
Befæstelsesgrad:	37%

### Matrikel 142a:

Åben-lav bebyggelse	
Antal boliger:	5
Etagekvadratmeter:	ca. 1.380 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	15%
Befæstelsesgrad:	27%

### Område 14a:

Etagebebyggelse	
Antal boliger:	140
Etagekvadratmeter:	ca. 16.800 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	98%
Befæstelsesgrad:	65%

### Matrikel 143a:

Åben-lav bebyggelse	
Antal boliger:	8
Etagekvadratmeter:	ca. 1.440 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	15%
Befæstelsesgrad:	26%

### Område 14b:

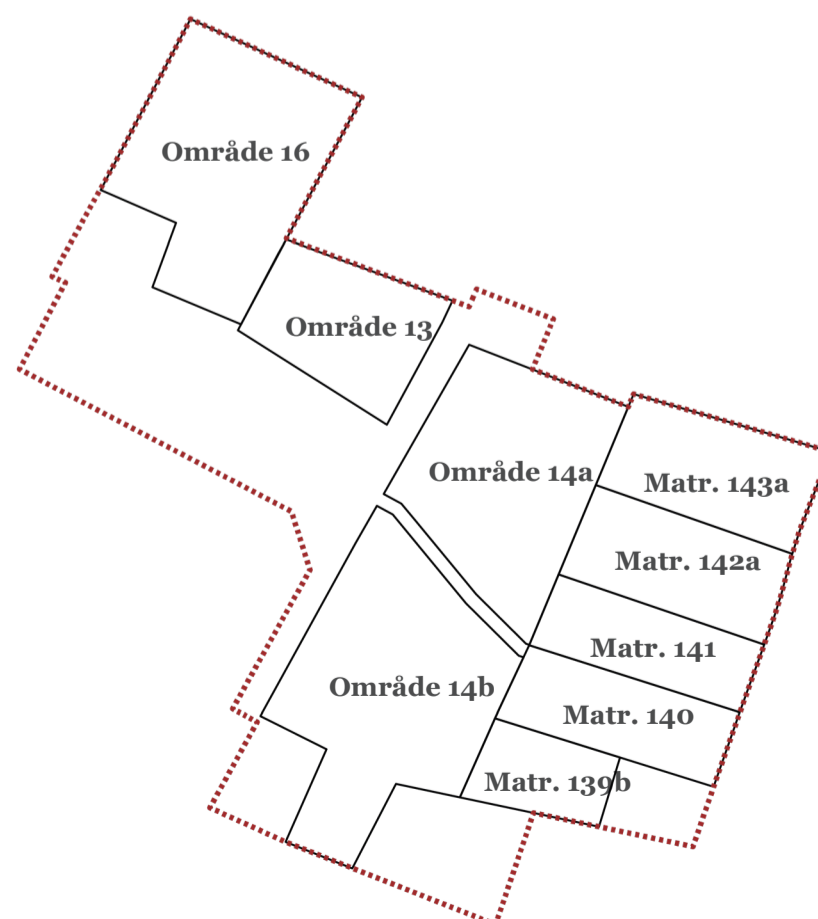
Tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	24
Etagekvadratmeter:	ca. 4.490 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	21%
Befæstelsesgrad:	20%

### Matrikel 139b:

Åben-lav bebyggelse	
Antal boliger:	1
Etagekvadratmeter:	ca. 180 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	4%
Befæstelsesgrad:	18%

### Matrikel 140:

Tæt-lav bebyggelse	
Antal boliger:	8
Etagekvadratmeter:	ca. 1.440 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	18%
Befæstelsesgrad:	33%





## PRINCIPPER FOR

# Etagehøjder

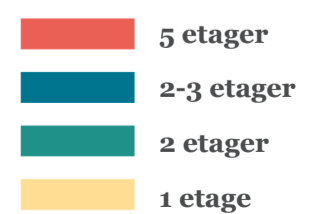
Etagehøjderne er angivet med udgangspunkt i de informationer, der er brugt til at udregne bebyggelsesprocenten.

Højderne for punkthusene (de røde) er som udgangspunkt 5 etager, men man kan i lokalplanen overveje at lade et eller to af punkthusene være 6 etager og tilsvarende antal 4 etager.

Etagebebyggelsen (de blå) varierer i 2-3 etager, fordi bebyggelsen skal tilpasse sig terrænet.



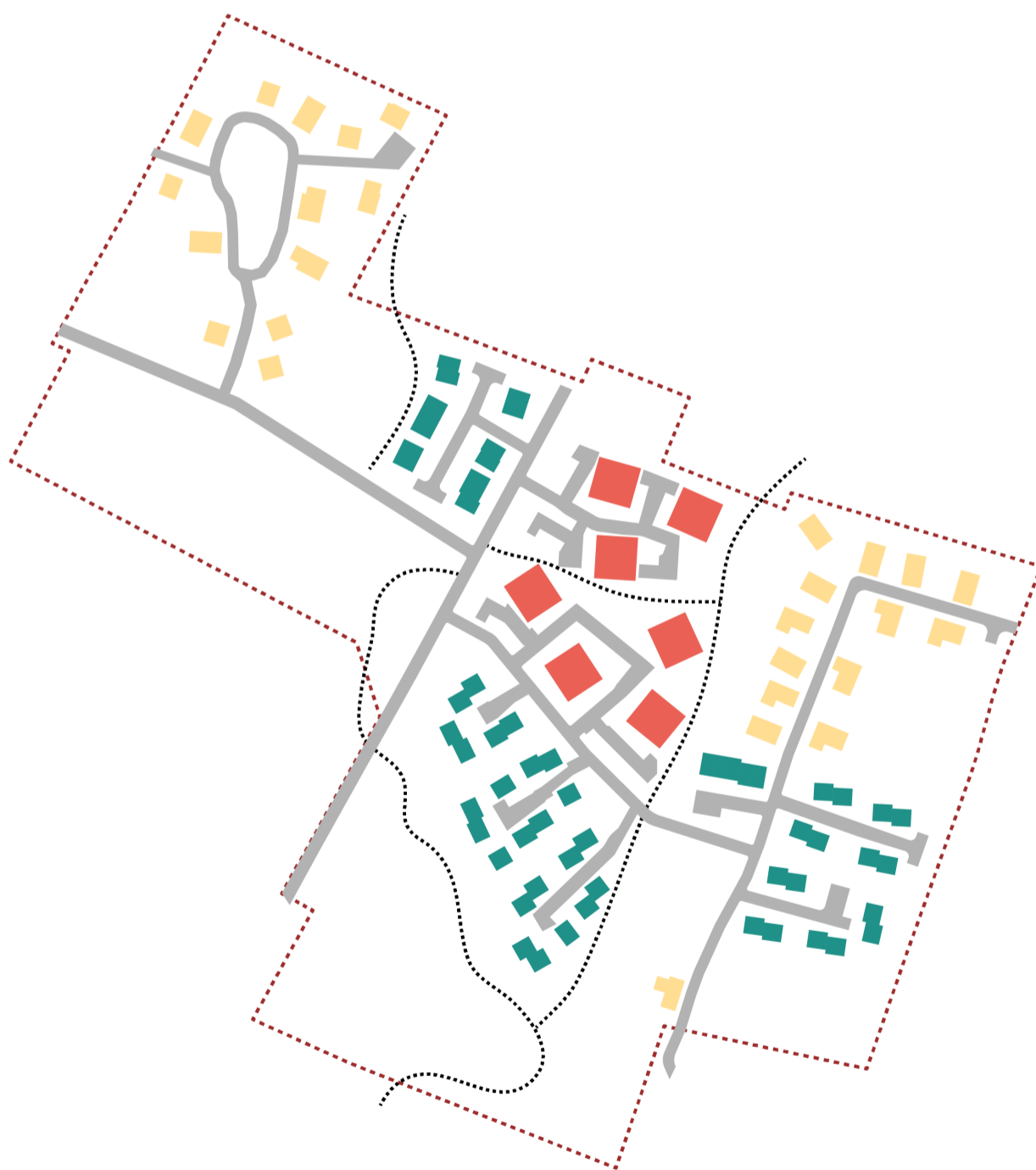
Etagehøjder | Version A



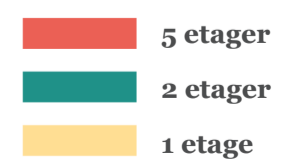


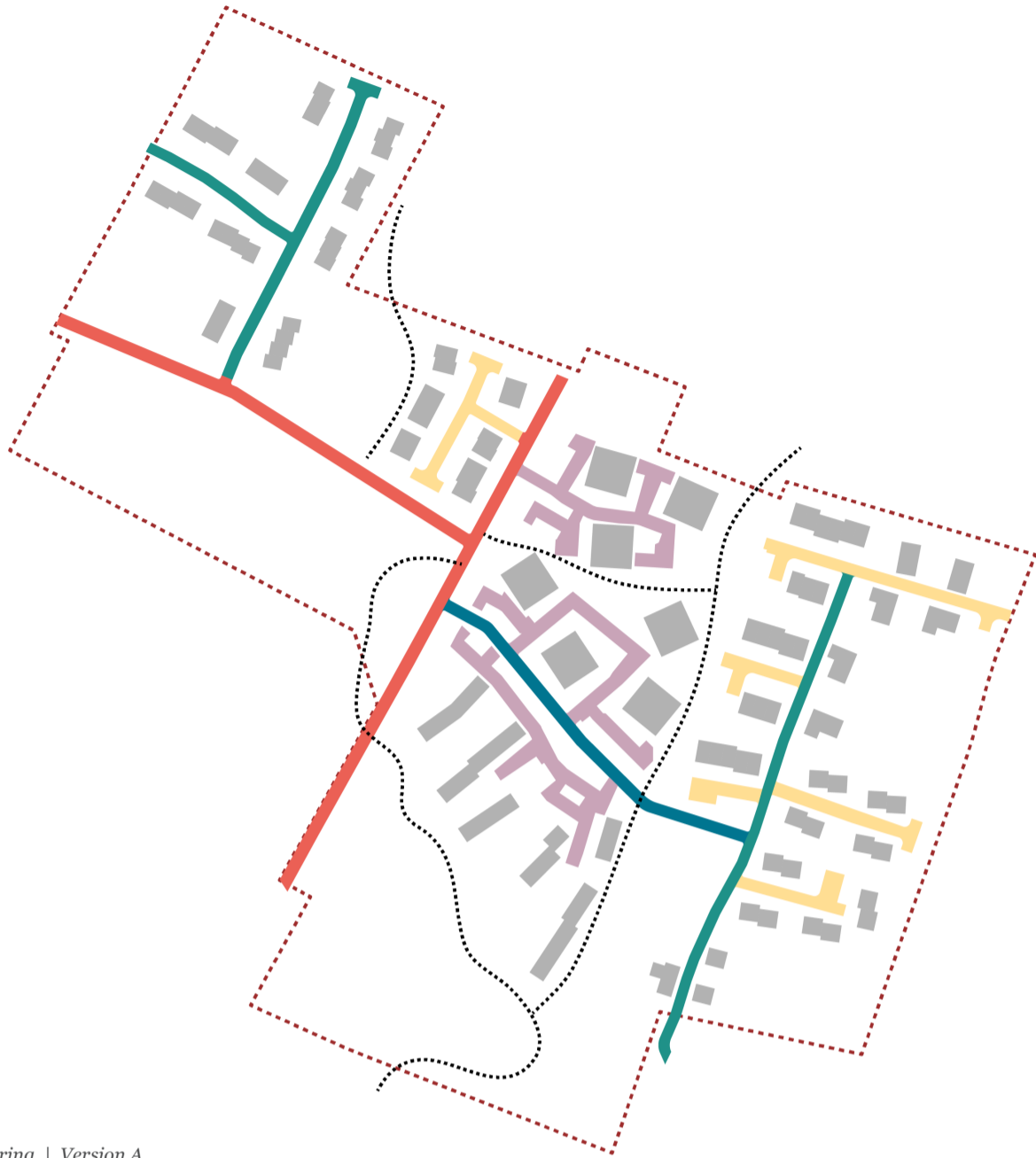
Tæt-lav bebyggelse (de grønne) er 2 etager.

Mens åben-lav bebyggelse (de gule) er 1 etage. Ligesom med punktuhusene kan man overveje muligheden for i lokalplanen at tillade 2 etager for åben-lav bebyggelse.

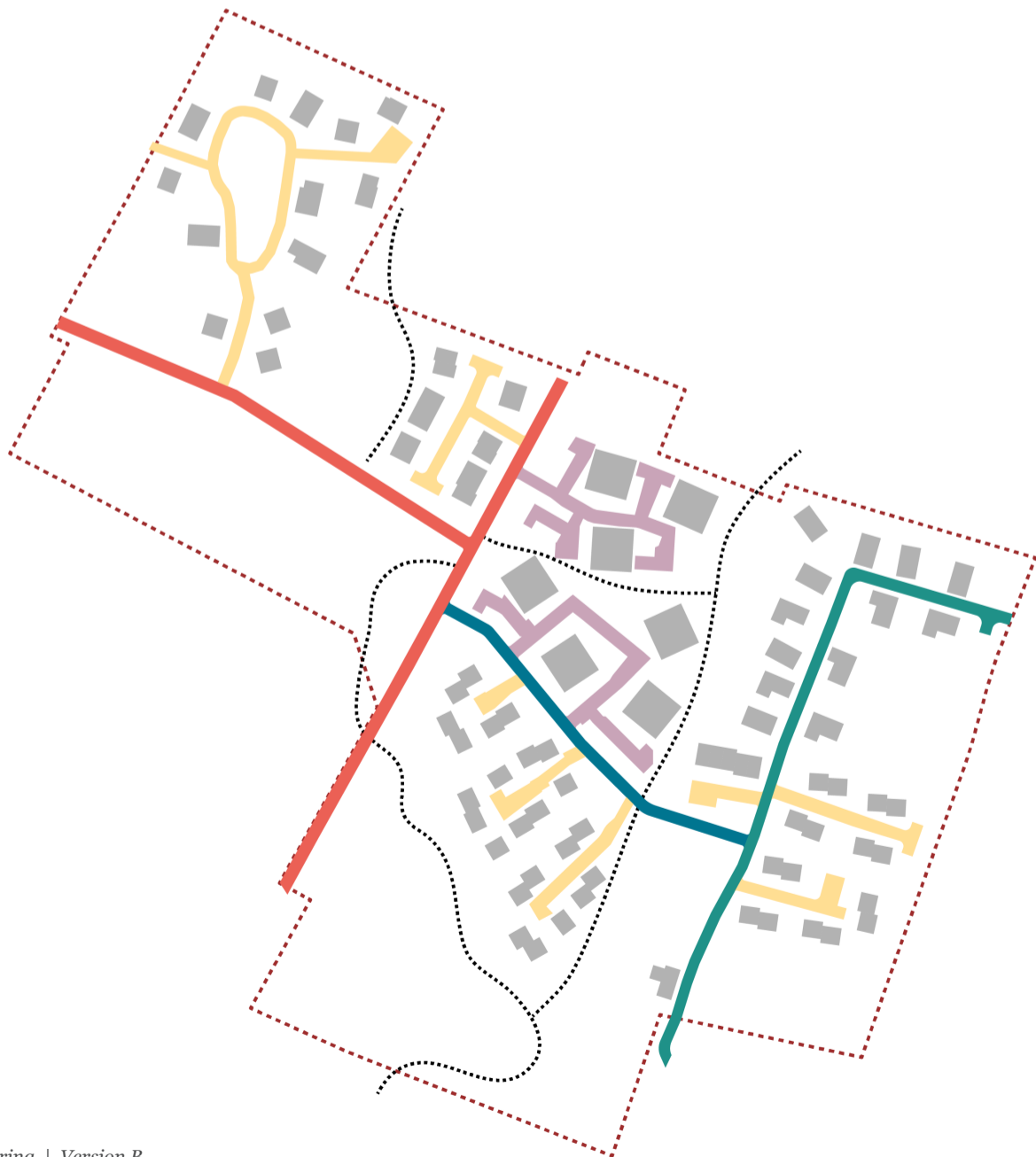


*Etagehøjder | Version B*





Vejklassificering | Version A



Vejklassificering | Version B

- Vejtype A
- Vejtype B
- Vejtype C
- Vejtype D
- Vejtype E
- Hovedstier

## Vej og stier

Tidselbjerget er beliggende i den nordøstlige del af Slagelse. Området er afgrænset af Holbækvej mod øst, Rosenkildevej mod vest og Valmuevej mod syd. Både Rosenkildevej og Valmuevej skal udvides i løbet af det næste år, for at kunne håndtere den kommende trafik som byudviklingen vil generere.

Inden for etape 2's afgrænsning er der tænkt forskellige vejtyper, der skal imødekomme de forskellige trafikbehov til boligområderne.

### Vejtype A

Igennem Tidselbjerget parallelt med Holbækvej og Rosenkildevej forløber Hvedevej, mens Hirsevej er en tværforbindelse mellem Hvedevej og Rosenkildevej. Hvedevej og Hirsevej er kommuneveje og de overordnede stamveje til byudviklingsområdet. Hvedevejs samlede bredde udlægges på 23 meter mens Hirsevejs samlede bredde udlægges på 19 meter. Begge veje omfatter en 2 sporet vej med kørebanelbredder på 3,25 m hver. Adskilt af en bredere skillerabat med grønt og træer er placeret en dobbeltrettet fællesti, der langs Hvedevej er 4 meter og langs Hirsevej er 3 meter.

### Vejtype B

Vejtype B vil forløbe fra Hvedevej og mod øst som en tværforbindelse til vejtype C og de østlige områder langs Holbækvej. Vejtypen skal betjene de kommende bebyggelser og skabe et trygt bymiljø. Vejene anlægges som fordelingsveje med lav hastighedsklasse. Vejbredden kan være op til 6 m med to kørebanelspor samt fortov i begge sider langs vejen på 1,5 meter.

### Vejtype C

Vejtype C etableres som primære boligveje, hvis formål er at fordele trafikken ud til områderne fra stamveje (vejtype A) eller fordelingsveje (vejtype B). Vejene anlægges med lav hastighed med en vejbredde på 5-6 m med fortov i én side langs vejene på 1,5 meters bredde. Hvor vejtypen ikke tilkobles øvrige veje i området etableres vendeplads for enderne af vejene for at sikre bl.a. renovationskørsel. Nye udstykninger langs Holbækvej skal vejbetjenes inde fra lokalplanområdet, så snart byggemodning og vejanlæg gør det muligt.

### Vejtype D

Vejtype D etableres som sekundære boligveje, hvis formål er at sikre adgang helt frem til hver enkelt bolig. Vejene anlægges med meget lav hastighed og med mulighed for vejbredder på 2,50 meter pr. kørespor. Der etableres som udgangspunkt ikke fortov, hvorfor bilister og lette trafikanter skal færdes på samme areal. Der etableres vendepladser ved blinde veje. Nye udstykninger langs Holbækvej skal vejbetjenes inde fra lokalplanområdet, så snart byggemodning og vejanlæg gør det muligt.

### Vejtype E

Vejtype E etableres som sekundære boligveje, hvis formål er ligesom vejtype D at give adgang til hver enkelt bolig. Forskellen mellem vejtype D og vejtype E er, at vejtype E giver adgang til etagebebyggelse/punktbebyggelse, hvor der etableres en stor del af kravet til parkeringspladser langs vejene. Vejene udlægges med meget lavt hastighedsniveau og med mulighed for vejbredder på 2,50 meter pr. kørespor. Såfremt der etableres vinkelret parkering langs vejene vil der være behov for, at vejene udvides op til 7,0 m for at sikre tilstrækkelig manøvreareal.

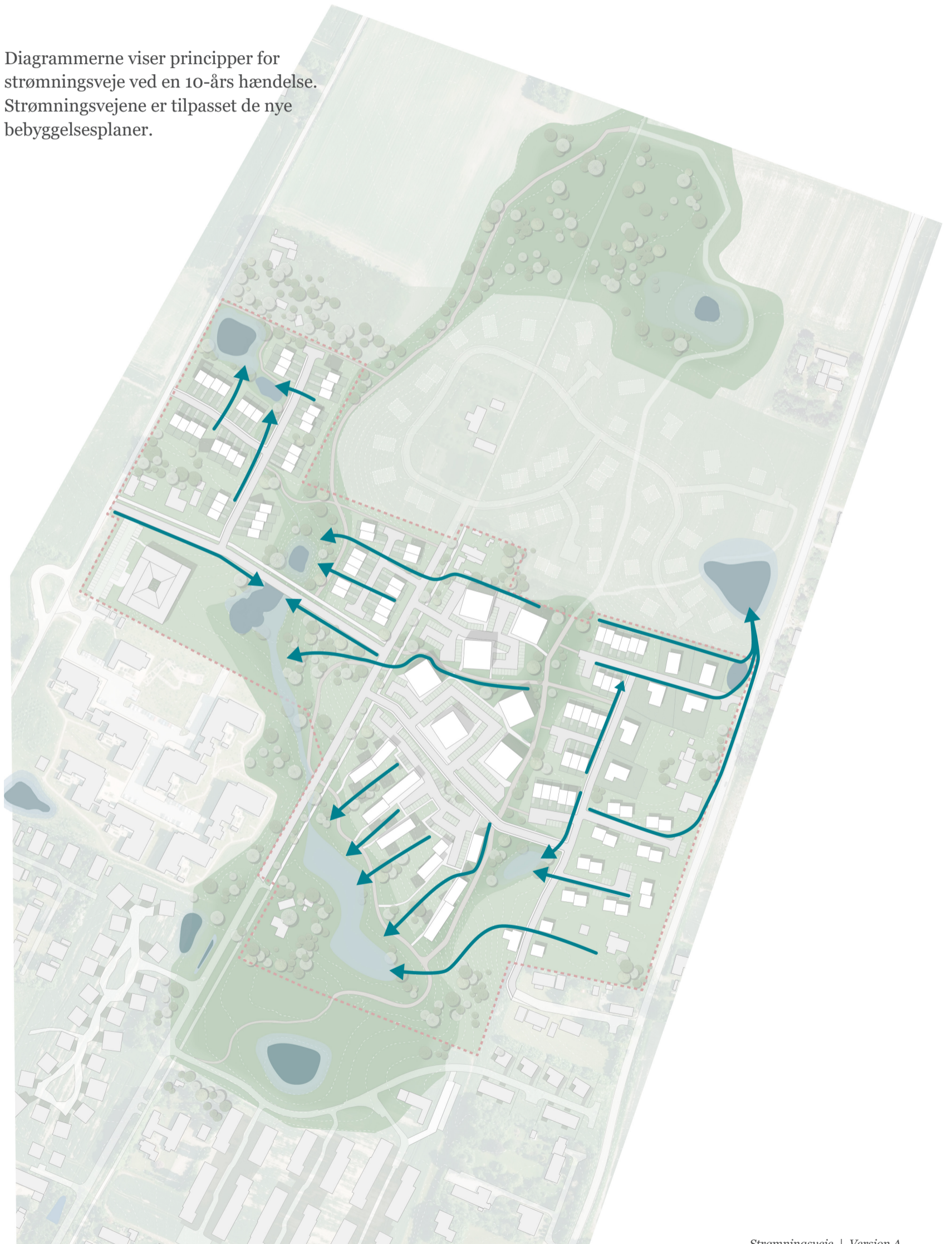
### Hovedstier

Mellem de enkelte områder etableres hovedstier som følger landskabet. Hovedstierne etableres som fællestier op til 4 meters bredde, og har til formål at forbinde de enkelte områder i det rekreative naturmiljø. Det skal være muligt for både cykellister og gående at færdes på stierne.

PRINCIPPER FOR

## Strømningsveje

Diagrammerne viser principper for strømningsveje ved en 10-års hændelse. Strømningsvejene er tilpasset de nye bebyggelsesplaner.



Strømningsveje | Version A



