



## Notat

<b>Dato:</b> 31-03-2016	<b>Afd.:</b> Center for Kommunale Ejendomme
<b>Sagsnr.:-</b>	<b>Sagsbehandler:</b> Henrik Sørensen
<b>Sag:</b> Udstykning Tidselbjerget	

Center for Kommunale  
Ejendomme  
Bygherrerådgivning  
Caspar Brands Plads 6  
4220 Korsør

Tlf. 58 57 36 00  
Herse@slagelse.dk  
www.slagelse.dk

### Beskrivelse af procesplan for udstykning af Tidselbjerget, Slagelse

Notatets formål er sammen med bilag "Projekttidsplan Tidselbjerget" at beskrive de faser der anses for nødvendige for at komme frem til salg af de første grunde beliggende i Tidselbjerget området.

Sagsid.: -

Kontaktperson:  
Henrik Sørensen  
Direkte tlf. 21 15 21 23

### Forudsætninger

I Visionen i gældender rammelokalplan nr. 1111 står "Slagelse Kommune vil i en periode over 20-25 år udvikle Tidselbjerget; en ny og unik bydel med plads til 400-500 boliger, der bindes sammen af et grønt, rekreativt strøg, og hvor bæredygtighed er tænkt mest muligt ind i flest mulige projekter".

Ean. nr. 5798007389451

### 400-500 boliger

Den samlede investeringen der er nødvendig for at gennemføre visionen for Tidselbjerget og de 400-500 boliger vurderes til at lægge på 400-500 millioner kr. hvilket svare til 20-25 millioner hvert år de næste 20 år.

Slagelse Kommune kan i større eller mindre grad påtage sig dele af denne investering. Der bør således lægges en investering-/indtægtsplan der fastlægger hvilke investeringer Slagelse Kommune vil påtage sig samt en tids/etapeplan for disse investeringer samt mulige indtægter.

Det vurderes at udarbejdelsen af en investering-/indtægtsplan vil kræve inddragelse af en række fagpersoner i forvaltningen, eksterne rådgiver samt en politisk afklaring.

Eksempler på afklaringspunkter:

Udstykkes i "råjordklumper" eller byggegrunde?

Hvordan finansieres veje?

Skal Slagelse Kommune opkøbe jord i området?

Hvad kan en grund sælges for i området?

Hvad kan vi forvente i indtægter?

### LAR/Strukturplan

Det fremgår af redegørelsen i lokalplan nr. 1111, at "Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres med planlagt LAR\*". Det uddybes yderligt at " Det be-

tyder, at spildevand skal ledes til offentlig kloak, mens overfladevand skal håndteres som LAR-løsning\*. Det vil sige, at det skal forsinkes og afledes lokalt til nedsivning via regnvandsbassiner inden for rammelokalplanens område. I tilfælde af opstuvning af vand, skal der planlægges for overløb til dræn eller kloak.

*\*LAR/LAR-løsning=Lokal Afledning/Anvendelse af Regnvand, primært baseret på forsinkelse og nedsivning.*

Af "Dispositionsforslaget for regnvandshåndtering i Tidselbjerget" udført af Orbicon fremgår det at "regnvand som udgangspunkt ikke kan afledes ved nedsivning. Der skal derfor udpeges en afledningsrecipient for området i form af vandløb".

Konceptet for regnvandshåndtering er således, åbne render indarbejdet i terræn eller faste belægninger der fører vandet fra nedløbsrør på husene til forsinkelsesanlæg. Fra forsinkelsesanlæg ledes vandet i rør eller åben rende/å til eks. Vandløb.

Da hele regnvandshåndtering er baseret på at vand løber ned af, er det afgørende at der udarbejdes en overordnet samlet strukturplan der som minimum anviser kommende byggefelter/udstyknings, veje, Rekreative arealer, LAR-systemet samt hvor og hvor meget regnvand hvert byggefelter/udstyknings må udlede til forsinkelsesanlæg.

Det har været diskuteret med SK-forsyning om Slagelse Kommune eller SK-forsyning skal forestå etablering af forsinkelsesanlæg. Ulempen ved at SK-forsyning etablere forsinkelsesanlæg er at de vil finansiere dette ved en tilslutningsafgift og her efter vil være forpligtiget til at vedligeholde dette "grønne" anlæg. Dette vil således pålægge SK-forsyning en fremtidig drifts-udgift.

Såfremt Slagelse Kommune etablere forsinkelsesanlæg vil dette blive finansieret som en del af jordsalgsprisen og efter etablering vil vedligeholdelsen blive pålagt grundejerforeningen.

Det er min klare opfattelse at Slagelse Kommune skal påtage sig at etablere forsyningsanlæg i området således at de efterfølgende kan overdrages til grundejerforeningen.

Strukturplanen vil være rygraden i hele processen fra disponeringen, planlægningen og frem til udførelse af byggemodningen af Tidselbjerget og skal derfor udarbejdes af ekstern rådgivere i samarbejde med forvaltningen som det allerførste.

Det vurderes at udarbejdelse af en detaljeret strukturplanen med tilhørende undersøgelser vil beløbe sig til 1.500.000,- kr. som skal tilvejebringes for at strukturplanen kan igangsættes.

### **Bæredygtighedskatalog**

I redegørelsen i lokalplan nr. 1111 forpligter Slagelse Kommune til at der skal "udarbejde et bæredygtighedskatalog, der beskriver, hvordan bæredygtighed i praksis kan indtænkes i de enkelte bebyggelser. Bæredygtighedskat-

taloget bør laves, så det er klart senest, når første delområde tages i brug. Desuden bør det jævnligt revideres, så det er justeret i forhold til de til enhver tid gældende regler og muligheder inden for bæredygtigt byggeri.

Side3/6

Det anbefales at udarbejdelse kataloget igangsættes således at beskrevne bæredygtighedstiltag kan indarbejdes i kommunens byggemodnings projekt.

Det vurderes at udarbejdelse af et bæredygtighedskatalog, udarbejdet af ekstern rådgiver vil beløbe sig til 200.000 kr.

### **Projekttidsplan Tidselbjerget**

I det følgende vil opgaverne i " Projekttidsplan Tidselbjerget" kort blive kommenteret.

De enkelte opgaver i projekttidsplanen har stor afhængighed af de forudgående opgaver, det vil således kun for enkelte opgaver være muligt at flytte dem i projekttidsplanen.

Projekttidsplanen er generelt presset for at **Byggemodning 3** kan være afsluttet før vinteren 2017-2018.

### **Nedsættelse af styregruppe/arbejdsgruppe**

Det anbefales at nedsætte en styregruppe for Tidselbjerg projektet da projektet vil kræve en række beslutninger der skal afklares politisk.

Der er i dag en arbejdsgruppe under ledelse af Ole Lund Sørensen. Arbejdsgruppen har endnu ikke en formel arbejdsdeling eller resursetildeling udover Ole. Såfremt penge til udarbejdelse af strukturplanen bevilges vil Bygherrerådgivningen "aflønnes" herfra frem til og med "Politisk bevilling af penge til byggemodning".

### **Indledende undersøgelse af mulighed for LAR- løsning**

Rapport udarbejdet af Orbicon d. 18.02.2016 med titlen "Dispositionsforslag for Regnvandshåndtering i Tidselbjerget".

Rapporten fastslår at "analyser af jord- og grundvandsforhold viser, at regnvand som udgangspunkt ikke kan afledes ved nedsivning. Der skal derfor udpeges en afledningsrecipient for området i form af vandløb". Der skal på baggrund af dette, udføres en rende/å til Gudum å samt søges udledningstilladelse til denne. I projekttidsplanen kaldt **Tilladelse til udledning af vand til afledningsrecipient.**

### **Politisk bevilling af penge til undersøgelser og strukturplan**

Strukturplanen vil være ryggraden i hele processen fra disponeringen, planlægningen og frem til udførelse af byggemodningen af Tidselbjerget og skal derfor udarbejdes af ekstern rådgivere i samarbejde med forvaltningen som det allerførste.

Det vurderes at udarbejdelse af en detaljeret strukturplan med tilhørende undersøgelser vil beløbe sig til 1.500.000,- kr. som skal tilvejebringes for at Strukturplanen kan igangsættes.

Side4/6

### **Rådgiverudbud Strukturplan**

Det vurderes at prisen for indkøb af rådgiver til udarbejdelse af Strukturplanen ligger under udbudslovens grænse. Der er således ikke krav om EU-udbud. Det overvejes at indbyde 3 rådgivere til at afgive bud.

### **Koncept for LAR-løsning**

Rådgiver, styregruppe, arbejdsgruppe forvaltning og SK-forsyning diskutere og fastlægger de overordnede principper for LAR-løsninger og øvrig infrastruktur, til brug for udarbejdelse af Strukturplanen.

### **Tilladelse til udledning af vand til afledningsrecipient.**

Der ansøges om tilladelse til at Gudum å anvendes som afledningsrecipient for tidselbjerget.

### **Geotekniskundersøgelse**

Ved en geotekniskundersøgelse kan det afklares om der lokalt i området er områder der måske er egnede til nedsivning. Den geoteknisk undersøgelse vil danne grundlag for **Strukturplan** og **Projektering 3, 4, 5, ?** og vil indgå som bilag i **Udbud rådgivning område 3, 4, 5, ?**.

### **Opmåling af området (kotekort/3D-model)**

Opmåling af området og udarbejdelse af kotekort og 3D-model. Disse vil danne grundlag for **Strukturplan** og **Projektering 3, 4, 5, ?** og vil indgå som bilag i **Udbud rådgivning område 3, 4, 5, ?**.

### **Investering-/indtægtsplan**

Slagelse Kommune kan i større eller mindre grad påtage sig de nødvendige investering i Tidselbjerget. Der bør således udarbejdes en investeringsplan der fastlægger hvilke investeringer Slagelse Kommune vil påtage sig samt en tids-/etapeplan for disse investeringer. Investeringsplanen vil danne grundlag for **Strukturplan, Politisk bevilling af penge til byggemodning Projektering 3, 4, 5, ?, Licitation 3, 4, 5, ? og Byggemodning 3-4.**

### **Strukturplan**

Der henvises til tidligere punkt i denne skrivelse "LAR/Strukturplan".

Strukturplan er udgangspunkt for følgende i Projektidsplan Tidselbjerget.

**Politisk bevilling af penge til byggemodning, Del-lokalplan område 2, Salg område 2 som råjord, Del-lokalplan område 3, 4, 5, ?, Udbud rådgivning område 3, 4, 5, ?, Projektering 3, 4, 5, ?, Licitation 3, 4, 5, ?, Byggemodning 3, Salg område 3, Byggemodning område 4 og Salg område 4.**

### **Bæredygtighedskatalog**

Der henvises til tidligere punkt i denne skrivelse " Bæredygtighedskatalog".

Bæredygtighedskataloget bør foreligge før **Projektering 3, 4, 5, ?** opstarter da forslag i kataloget vil danne grundlag for projekteringen.

### **Politisk bevilling af penge til byggemodning**

På baggrund af **Investeringsplan** og **Strukturplan** ansøges om bevilling af midler til projektering og udførelse af forsinkelsesanlæg, veje, kloak og øvrig grundlæggende infrastruktur. En grundlæggende byggemodning.

Herudover skal der muligvis også søges midler til projektering og byggemodning af **Område 2** (Almene boliger) og **Område 3, 4, 5, ?**, salgsomkostninger samt evt. opkøb af jord.

Størrelsen af bevillingen der er nødvendig kendes ikke da forudsætningerne ikke er afklaret.

### **Opsigelse af forpagtning**

Det antages at en del af den kommunale jord er bortforpagtede. Disse skal opsiges iht. Indgået aftale såfremt at Kommunen planlægger at anvende områderne.

### **Projektlokalplan område 2 (Almene boliger)**

Udarbejdelse af projektlokalplan for område 2 iht. **Strukturplan** og med udgangspunkt i **Bæredygtighedskatalog**.

### **Salg område 2 som råjord (Almene boliger)**

I projekttidsplanen er det en forudsætning at projektudvikleren selv forestår den fulde byggemodning og at en samlet LAR-løsning uden udledning til forsinkelsesanlæg eller afledningsrecipient udføres inden for område 2. Det er også en forudsætning at projektudvikleren selv sikrer vejadgang fra nuværende eks. veje og forsyning til området 2.

Såfremt projektudvikleren ikke selv kan tilvejebringe det ovenfor nævnte må salg af område 2 afvente færdiggørelsen af **Byggemodning 3**.

### **Projektlokalplan område 3, 4, 5, ?**

Udarbejdelse af projektlokalplan for område 3, 4, 5, ? iht. **Strukturplan** og med udgangspunkt i **Bæredygtighedskatalog**.

### **Udbud rådgivning område 3, 4, 5, ?**

Udbud iht. Slagelse Kommunes indkøbspolitik, af projektering, licitation, byggeledelse og fagtilsyn af grundstrukturen iht. Strukturplanen samt et antal endnu ikke fastlagte byggemodninger.

### **Projektering 3, 4, 5, ?**

Rådgiveren projektere iht. **Strukturplan** og med udgangspunkt i **Bæredygtighedskatalog**.

### **Licitation 3, 4, 5, ?**

Der indbydes et antal entreprenører, iht. Slagelse Kommunes indkøbspolitik, til at afgive pris på byggemodning 3.

### **Byggemodning 3**

Udførelse af grundstrukturen iht. Strukturplanen samt byggemodninger af område 3.

**Salg område 3**

Udbud af område 3.

**Byggemodning område 4**

Udførelse af byggemodninger af område 4 iht. Strukturplanen.

**Salg område 4**

Udbud af område 4.