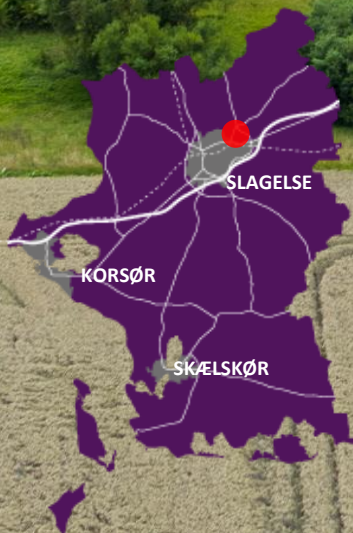




SLAGELSE  
KOMMUNE



# LOKALPLAN NR. 1181 FORSLAG

## BOLIGOMRÅDE BAKKETOFTEN TIDSELBJERGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN AUGUST 2017

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for etablering af ca. 22 sokkelhuse i et rekreativt fællesareal med lokal afledning af regnvand (LAR) samt 3 parcelhuse.

Lokalplanområdet indgår i den nye bydel Tidselbjerget, som bygger på principper om social og miljømæssig bæredygtighed.

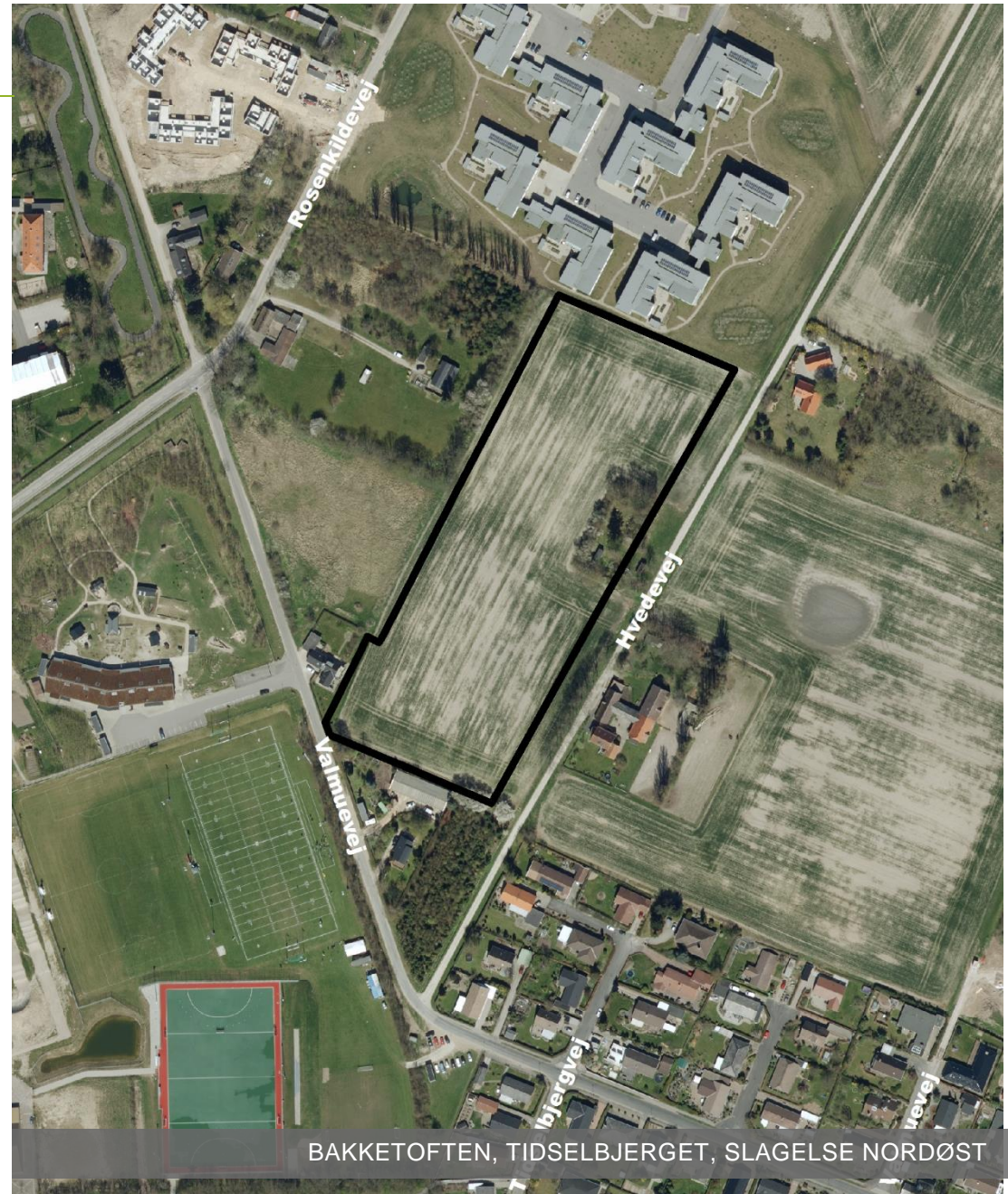
### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. september 2017 til den 27. oktober 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 27. oktober 2017.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan  
 Rådhuspladsen 11  
 4200 Slagelse  
 E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)



BAKKETOFTEN, TIDSELBJERGET, SLAGELSE NORDØST

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	14
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1181.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	33
BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	34

## 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 Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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 kortbilag

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 ser området ud i dag.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 08.06.2017) 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,
- 1.2 at fastlægge områdets principielle disponering,
- 1.3 at fastlægge principielle arkitektoniske bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.4 at sikre udlæg af vej- og stiforløb samt en grøn og blå struktur for området.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

#### **Slagelse Markjorder**

Del af 98, del af 99, del af 100

samt alle parceller, der efter den 1. september 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 2.

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

**Ad 3.2**

*Erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, dagpleje o.lign.*

**Ad 4.1**

*Sokkelgrunde er små byggefelter, hvor der kan placeres et hus og en privat terrasse. Sokkelgrundene placeres i et fælles rekreativt område uden hegn.*

*Der kan udstykkes op til 5 lidt større sokkelgrunde for at give mulighed for andre boligformer som f.eks. dobbelthuse eller flergenerationsboliger.*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

**3.1 Anvendelse**

Området må kun anvendes til boligformål.

**3.2 Erhverv i bolig**

I lokalplanområdet må der drives virksomhed til erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres (herunder vejskiltning eller lign.),
- virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboere,
- virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

## § 4 Udstykning

---

**4.1 Udstykning, delområde 1**

Ejendomme i delområde 1 skal udstykkes som sokkelgrunde. Der må maks. udstykkes 22 sokkelgrunde.

Op til fem af disse sokkelgrunde må udstykkes på 15 x 15 m. De resterende sokkelgrunde skal udstykkes på 12 x 12 m.

Delområdet skal udstykkes på baggrund af en samlet udstykningsplan.

**4.2 Udstykning, delområde 2**

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med arealanvendelseskortet, kortbilag 2. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup> ekskl. eventuelt vejarreal.

**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 kortbilaget.

**Ad 5.2**

Med "i princippet" menes, at fælleshavernes afgrænsning ikke er endelig fastlagt og kan justeres nogle meter i forbindelse med en samlet udstykningsplan for området.

**Ad 5.4**

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

**5.1 Vejadgang**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Hvedevej og Valmuevej som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejadgang til delområde 2 kan ske fra to private indkørsler, som vist i princippet på kortbilag 2.

**5.2 Stamvej, delområde 1**

Der skal udlægges en stamvej på min. 7 m. Stamvejen skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m, hvoraf 0,5 m i hver side af kørebanelinjen gerne må befæstes med græsarmering eller lignende.

Inden for områderne udlagt til fælleshaver, som vist i princippet på kortbilag 2, skal stamvejen indgå i en pladsdannelse mellem husene. Pladsdannelserne skal bestå af en kombination af beplantning, belægning, fællesfaciliteter og opholdspladser.

**5.3 Boligveje, delområde 1**

Der skal udlægges boligveje, der forbinder sokkelgrunde med stamvejen.

### STIER

**5.4 Stier**

Der udlægges areal til stier i en bredde af min. 2,5 m med et befæstet areal på min. 2 m som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal etableres en sti, der forbinder delområde 1 med den nærliggende børneinstitution ved Valmuevej 27. Stien skal kobles på kommende stiforbindelse i nabokvarteret mod vest.

### PARKERING

**5.5 Parkering**

Til hver boligenhed skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser.

I delområde 1 skal mindst 1 af disse parkeringspladser placeres inden for sokkelgrunden, integreret i bebyggelsen. Resterende parkeringspladser skal placeres langs boligveje i direkte tilknytning til de enkelte sokkelgrunde.

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

### 5.6 Vendepladser

Der skal etableres vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladserne skal dimensioneres til renovationsbiler. Vendepladsen indarbejdes som en naturlig del af pladsdannelsen som beskrevet i §5.2.

### 5.7 Befæstelse, stamvej

Stamvej skal etableres i et materiale, som muliggør kørsel med renovationsbil.

### 5.8 Befæstelse, boligveje, stier og parkeringsarealer

Boligveje, stier og parkeringsarealer må ikke anlægges i asfalt.

#### Ad 5.7

Det anbefales at anvende et andet materiale end asfalt til pladsdannelser f.eks. belægningssten, jf. § 5.2.

#### Ad 5.8



Eksempel på anvendelse af forskellige materialer til befæstelse med en god helhedsvirkning. Romerhusene, Helsingør.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

### 6.1 Antenner

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



**Ad 6.2**

Slagelse Kommune fungerer som myndighed jf. varmforsyningsloven. Det betyder at Slagelse Kommune skal tage stilling til etablering af blokvarmeanlæg med en effekt på over 250 kW, eller hvis bygningerne i området skal tilsluttes til fjernvarme.

Sagsbehandlingen indebærer, at der udarbejdes et projektforslag som bl.a. belyser de økonomiske konsekvenser for bygherren, brugerne, forsyningsselskabet og samfundsøkonomien: På den baggrund skal Slagelse Kommune godkende projektforslaget inden løsningen må etableres.

**6.2 Varmeplanlægning**

Området er udlagt til kollektiv forsyning, hvor det blev godkendt til naturgasforsyning før 15. juni 1990, der er dog ingen tilslutningspligt.

Nye boliger kan opvarmes med individuel varmforsyning. Det er også muligt, at der etableres en anden opvarmningsform, fx en blokvarmecentral som drives af en varmepumpe, eller at boliger tilsluttes byens fjernvarme.

**6.3 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det spildevandskloakerede kloaknet.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

**PLACERING****7.1 Afstande til skel, delområde 1**

Bebyggelse skal placeres inden for sokkelgrundens afgrænsning. Bebyggelse må ikke placeres uden for sokkelgrunde.

Sokkelgrunde må ikke udstykkes tættere på delområdets afgrænsning end 5 m og tættere på skel mod vej end 5 m.

**7.2 Afstande til skel, delområde 2**

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra de resterende skel.

Bestemmelsen gælder dog ikke for sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger.

## OMFANG

### 7.3 Bebyggelsesprocent, delområde 2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

### 7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

### 7.5 Tagterrasser

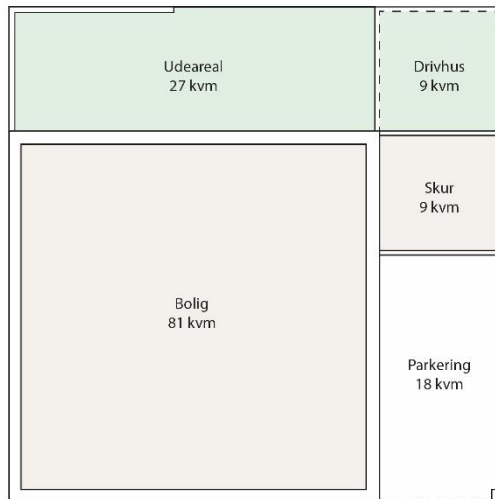
Der må anlægges tagterrasser.

### 7.6 Private udearealer, delområde 1

Der kan etableres private udearealer som terrasser og lign. inden for sokkelgrundenes afgrænsning.

Der må ikke placeres private udearealer, på nær parkeringspladser, uden for sokkelgrundene, jf. §5.6. Der må ikke placeres privat inventar uden for sokkelgrundene af flere dages varighed.

#### Ad 7.6



Eksempel på disponering af stueetage indenfor en sokkelgrund på 12 x 12 m. Det er muligt at bygge i to etager med tagterrasse.

### 7.7 Sekundære bygninger, sokkelgrunde

Der må ikke etableres fritstående, sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger. Disse funktioner skal indgå i boligbebyggelsen, så den fremstår som en samlet bebyggelse inden for sokkelgrundens afgrænsning. Cykelskure, garager, skure og lignende skal udføres i samme materialer og med samme taghældning som boligbebyggelsen.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader skal fremstå i sort, hvid eller jordfarver.

### TAGE

#### 8.2 Tagform, delområde 1

Tage skal udføres som flade tage eller med en ensidig hældning på 0-15° i forhold til det vandrette plan.

#### 8.3 Tagform, delområde 2

Tage skal udføres som flade tage eller med en ensidig hældning på 0-15° i forhold til det vandrette plan eller som saddeltage.

#### 8.4 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 25.

#### 8.5 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

### SKILTE

#### 8.6 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

#### **Ad 8.5**

*Det anbefales at solceller nedfældes i tagfladen og integreres i bygningens arkitektur.*

### Ad 9.1

For at opnå en god lundbeplantning kan det anbefales at tilplante hele området som en del af den tidlige byggemodning og derefter løbende udspare i beplantningen i forbindelse med anlægsprojekter.

Med "i princippet" menes, at fælleshavernes afgrænsning ikke er endelig fastlagt og kan justeres nogle meter i forbindelse med en samlet udstykningsplan for området.



Romerhusene i Helsingør er placeret i pagt med det omgivende landskabs terræn og skovbeplantning.

### Ad 9.2

Der må ikke opføres hegn imellem de enkelte sokkelgrunde, da det er ønsket af skabe et åbent og tilgængeligt boligområde, der adskiller sig fra klassiske parcelhuskvarterer.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### BEPLANTNING (NY)

#### 9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal tilplantes som en lund med lave til mellemhøje træer og buske af hjemmehørende arter. Delområde 1 skal beplantes og indrettes, så der opnås et godt samspil mellem beplantning og bebyggelse.

Der etableres to fælleshaver som vist i princippet på kortbilag 2. Fælleshaverne indrettes som lysninger i lundbeplantningen med mulighed for fællesaktiviteter.

### HEGN

#### 9.2 Hegn, delområde 1

Der må kun opføres hegn indenfor sokkelgrunde, fælleshaver og omkring regnvandsbassin. I fælleshaverne må hegn kun opføres omkring fællesfaciliteter og ikke etableres, så der skabes private områder til de enkelte huse.

#### 9.3 Hegn, delområde 2

Hegn i skel skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 meter.

**Ad 9.4**

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

**Ad 9.6**

Med "i princippet" menes, at fælleshavernes afgrænsning ikke er endelig fastlagt og kan justeres nogle meter i forbindelse med en samlet udstykningsplan for området.

**Ad 9.9**

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

## TERRÆNREGULERING

**9.4 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

## OPHOLDSAREALER

**9.5 Fælles friareal**

Arealerne mellem sokkelgrundene i delområde 1 udlægges som fælles friarealer.

**9.6 Fælleshaver**

Der udlægges areal til to fælleshaver som vist i princippet på kortbilag 2. Fælleshaverne placeres som samlingspunkt for de omkringliggende huse og indrettes med fællesaktiviteter, som f.eks. legeredskaber, urtebede, opholdspladser, deleordninger m.m.

**9.7 Befæstelse, fælles friarealer**

I de fælles friarealer må der kun etableres befæstelse i fælleshaverne.

**9.8 Oplag forbudt**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

## INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

**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, størrelse**

Der må kun anvendes parkbelysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

### Ad 9.11

Der er for Tidselbjerget planlagt en stor fælles LAR-løsning, som forsinker regnvandet på overfladen inden det afledes via rør.

Med i "princippet" menes, at grøften kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af grøftens forløb.

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.



Eksempel på anlæg af grøft fra Strukturplan for Tidselbjerget (2017)

### 9.11 Regnvand

Afledning af regnvand skal i størst mulig omfang håndteres inden for lokalplanområdet. Der anlægges et nordligt forsinkelsesbassin som vist på kortbilag 2. Overfladevand ledes til bassinet via en grøft igennem lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag 2. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2/l/s/red. ha, inden det kobles på dræn.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

### 10.1 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret varmforsyning.

### 10.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede kloaksystem.

**Generel kommentar**

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

**10.3 Vejadgang**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

**10.4 Fælles friarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de fælles friarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §9.

**10.5 Regnvand**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til håndtering af regnvand.

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

**11.1 Medlemspligt, grundejerforening, Bakketoften**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

**11.2 Opgaver, grundejerforening, Bakketoften**

Grundejerforeningen inden for lokalplanområdets afgrænsning er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer inden for lokalplanområdet, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### **11.3 Pligt, grundejerforening, Bakketoften**

Grundejerforeningen inden for lokalplanområdets afgrænsning er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

### **11.4 Oprettelse, grundejerforening, Bakketoften**

Grundejerforeningen inden for lokalplanområdets afgrænsning skal oprettes senest, når 12 boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

### **11.5 Medlemspligt, fælles grundejerforening, Tidselbjerget**

Der skal oprettes en fælles grundejerforening for Tidselbjerget. Grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlem af denne fælles grundejerforening.

### **11.6 Opgaver, fælles grundejerforening, Tidselbjerget**

Den fælles grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af Tidselbjergområdets grønne fællesarealer, stier i de grønne fællesarealer samt anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR), herunder både åbne anlæg og lukkede vandledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### **11.7 Oprettelse, fælles grundejerforening, Tidselbjerget**

Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når det kræves af Slagelse Kommune.

### **11.8 Vedtægter**

Vedtægter for den fælles grundejerforenings samt ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

### **11.9 Foreningernes størrelse**

Grundejerforeningerne 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.

#### **Ad 11.8**

*Ved godkendelse af en grundejerforenings vedtægter og ændringer heraf forholder Slagelse Kommune sig kun til paragraffer, der vedrører de opgaver og forpligtelser, som lokalplanen beskriver, at foreningen skal varetage.*



## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 12.1 Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1111 – Rammelokalplan for bæredygtigt boligområde, tidselbjerget, Slagelse. Rammelokalplanen og projektlokalplanen må ikke indeholde modstridende bestemmelser. Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### SERVITUTTER

#### 12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE 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. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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. august 2017 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28. august 2018.

#### **Ad 13.1**

*I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, 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 formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, 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.*

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 13.2 Lokalplanens 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. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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. planlovens § 47.

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1181

---

Lokalplan 1181 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. august 2017.

# 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 i mindst 8 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 1181'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplan 1181 er udarbejdet som plangrundlag for realisering af boligområdet Bakketoften. Området indgår i den nye bydel Tidselbjerget i Slagelse. Visionen for Tidselbjerget er at skabe en bydel med mulighed for 400-500 boliger, og hvor adgang til grønne områder og bæredygtighed er i fokus. Udviklingen af projektet for Tidselbjerget er sket over en årrække og udmønter sig blandt andet i en rammelokalplan og en strukturplan, som tilsammen danner udgangspunkt for videre detailplanlægning og projektlokalplaner.



*”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”.*

*Slagelse Kommunes vision for Tidselbjerget (2014)*

Rammelokalplanen – lokalplan 1111 – blev vedtaget af Slagelse Byråd i marts 2015. Rammelokalplanen fastsætter retningslinjer for disponering af det samlede areal i Tidselbjergområdet og beskriver overordnede principper for placering og omfang af ny bebyggelse. Det fremgår desuden af rammelokalplanen, at området skal udvikles fra syd mod nord, så den nuværende bygrænse rykkes mod nord i takt med, at de enkelte boligbebyggelser realiseres.

Strukturplanen blev godkendt af Slagelse Byråd i februar 2017. Strukturplanen konkretiserer visionen for den nye bydel gennem beskrivelse af fire overordnede strukturer: Afledning af overfladevand (den blå struktur), landskabs- og byrum (den grønne struktur), trafikstruktur og bebyggelsesstruktur.

Særligt strukturen for afledning af overfladevand er definerende for planlægningen og udbygningen af Tidselbjerget. Jordbundsforholdene i området tillader kun nedsivning i begrænset omfang, og derfor skal overskydende overfladevand føres væk via forskellige løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR). Strukturplanen placerer bebyggelsen i de nye boligområder på bakkestrøg og viser, hvordan lavninger og fordybninger i det eksisterende landskab udnyttes til vandveje og regnvandsbassiner. Omkring den overordnede struktur for afledning af overfladevand planlægges 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, ”skov-øer”, græs- og blomsterenge, søer og vådområder, det eksisterende dyrkningslandskab samt særlige aktivitetsområder i de grønne fællesarealer.

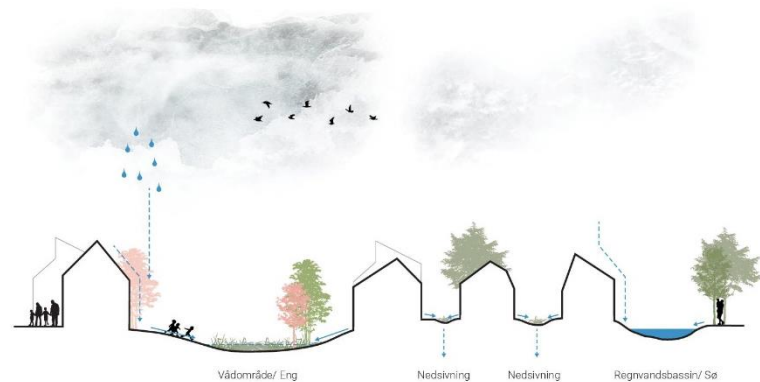
Lokalplan 1181 danner ramme for det tredje boligområde, der udstykes i bydelen. Området, kaldet Bakketofte, vil bestå af op til 22 sokkelhuse og 3 parcelhuse, der placeres i det kupe-rede, blå/grønne landskab, som karakteriserer bydelen.

### **Formål**

Formålet med Lokalplan 1181 er at skabe et attraktivt boligområde, hvor det er muligt at få en stor villa uden en forpligtende have. Boligerne anlægges i stedet i et fælles grønt område, som giver mulighed for fællesskab imellem husene og privatliv på terrassen.



Den blå og grønne struktur er en vigtig del af lokalplanområdet og Tidselbjerget. Illustration fra Strukturplan for Tidselbjerget (2017).



Principssnit for håndtering af regnvand på Tidselbjerget. Illustration fra Strukturplan for Tidselbjerget (2017).

## Indhold

Lokalplan 1181 gør det muligt at opføre op til 22 sokkelhuse i et grønt fællesområde samt 3 parcelhuse. Lokalplanens bestemmelser fastlægger principperne for den fremtidige arealanvendelse samt placering og udformning af bebyggelse, friarealer, veje, stier mm.

Området anlægges som en rekreativ lund med spredt bebyggelse. Hele området kan med fordel tilplantes med træer og buske som en del af byggemodningen. Efterhånden som der bygges boliger udtyndes der i træerne.

Sokkelhusene grupperes omkring to fælleshaver, med plads til legefaciliteter, urtebede m.m. De to fælleshaver kan indrettes med hver deres funktion for at skabe en diversitet igennem området og fællesskab på tværs.

Håndtering af regnvand indgår som et rekreativt element i bebyggelsen med grøfter og regnvandsbassiner, som forsinker vandet inden det ledes videre. De våde områder kan bidrage til biodiversiteten og oplevelsen af området. Fast belægning søges minimeret, for at opnå et grønt udtryk og gode muligheder for nedsivning af regnvand.

Sokkelhusene kan etableres på sokkelgrunde på 12 x 12 m og 15 x 15 m i 1-2 plan med mulighed for tagterasse. De forskellige grundstørrelser giver mulighed for en blanding af enfamiliehuse, flergenerationsboliger og dobbelthuse.

Der etableres stiforbindelser som forbinder området med de omkringliggende boligområder og faciliteter. Boligområdet vil med sin åbne struktur indgå som en del af det rekreative landskab i bydelen Tidselbjerget.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2013

#### 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.

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 opholds- og friarealer for området.

Overfladevand skal indgå som rekreativt element i nye boligområder, og det skal sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler 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: Åben/lav max. 8,5 m, tæt/lav max. 10 m og etageboliger, max 12 m.

Lokalplan 1181 er i overensstemmelse hermed.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1111 – Rammelokalplan for bæredygtigt boligområde, Tidselbjerget, Slagelse. Den aktuelle lokalplan strider ikke mod bestemmelserne i rammelokalplanen.

### ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone

### TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

#### Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

#### Varmeforsyning

Tilslutning til fjernvarme kræver kommunens godkendelse efter varmforsyningsloven.

### EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.



*Hvedevej og Hirsevej bliver udbygget til bilkørsel i begge retninger og de eksisterende veje omdannes til stier for cyklister og fodgængere.*

#### Eksisterende bebyggelse

Slagelse Biavl har et par containere stående i den østlige del af lokalplanområdet. Arealet bruges til skolebigård. Slagelse Biavl har planer om at flytte skolebigården.

Nord for lokalplanområdet ligger Blomstergården Plejeboliger og syd for lokalplanområdet ligger et parcelhusområde.

#### Trafikale forhold

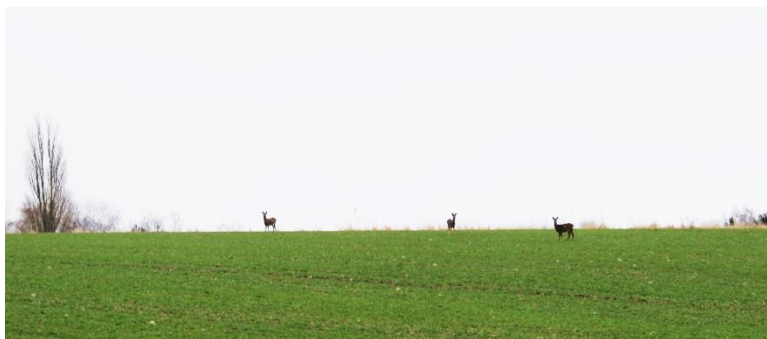
Lokalplanområdet vil blive trafikbetjent fra Hvedevej, som i dag er anlagt som grusvej med forbindelse fra Valmuevej til Slagstrupvej samt til Rosenkildevej via Hirsevej. Hvedevej planlægges udbygget til bilkørsel i begge retninger og med delt sti til cyklister og fodgængere.

#### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busforbindes fra Rosenkildevej og ligger ca. 2,5 km fra Slagelse Station.



Illustration fra Strukturplan for Tidselbjerget (2017)



Tidselbjerget skaber med sit varierede terræn og spredte trægrupper et spændende landskab med plads til naturoplevelser. Det er bl.a. muligt at opleve hjorte i området.

### Skoler og institutioner

Tidselbjerget hører til skoledistriktet for Nymarksskolen, som er beliggende ved Øster Allé ca. 1,5 km syd for lokalplanområdet. Mod vest i kvarteret omkring Rosenkildevvej og Valmuevej findes flere daginstitutioner, alle i en afstand under 1 km fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet grænser direkte op til Skovbørnehuset - en kombineret vuggestue og børnehave, samt et større idrætsanlæg og Blomstergården Plejeboliger.

### Landskabelige og rekreative forhold

Terrænet i Tidselbjergområdet er bakket og generelt faldende mod nord og Gudum Ådal. Landskabet er karakteriseret af mindre marker, der er adskilte af enkelte levende hegn, bevoksning omkring ejendomme og mindre gårde samt træplantninger og remiser. Både terræn og landskabskarakter videreføres i en vis grad i den fremtidige udbygning af området, f.eks. ved at benytte de eksisterende "skovøer" som landskabsselement i områdets grønne fællesarealer og ved at udnytte de naturlige lavninger og fordybninger i områdets struktur for afledning af overfladevand.

Lokalplanområdet ligger på en nord-sydgående højderyg, der mod nord og syd afgrænses af stejle jordskråninger, da terrænet uden for lokalplanområdet er blevet sænket/planeret.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

### Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden,

skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

### **Grundvand**

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Af "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" fremgår det, at kommunen skal friholde disse områder for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Boligformål udgør ikke en væsentlig risiko for grundvandet, og lokalplanen er dermed ikke i konflikt med udpegningen som OSD.

## **STØJFORHOLD**

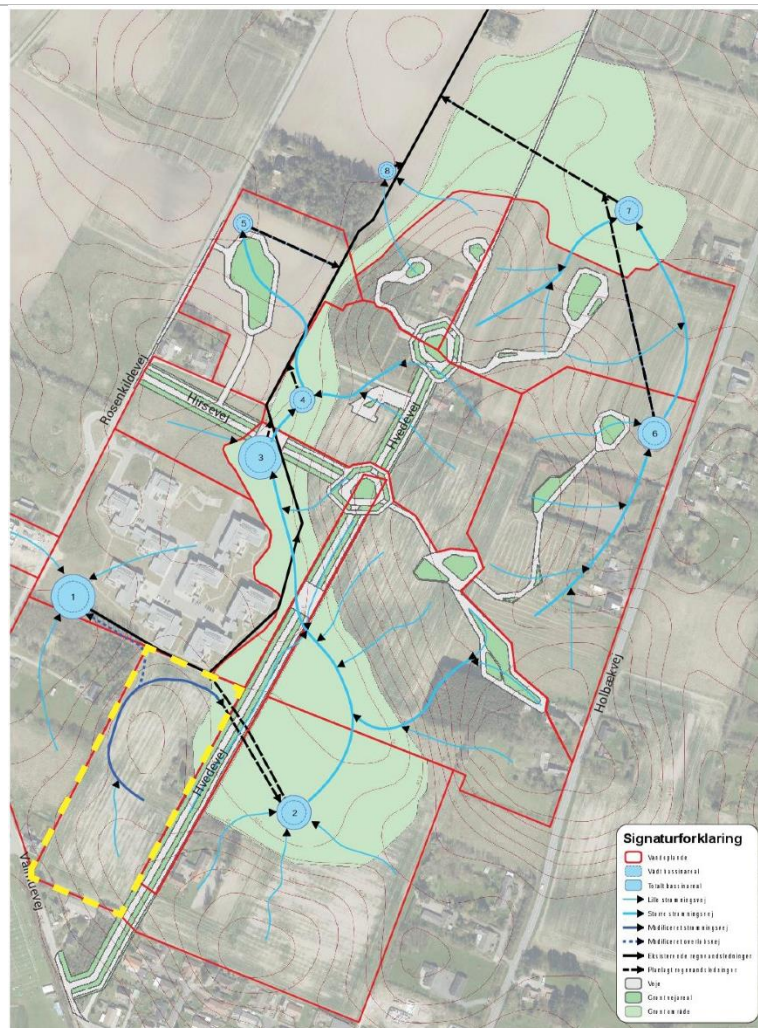
I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres. Det vil sige, at spildevand skal ledes til offentlig kloak, mens overfladevand skal håndteres på overfladen.



Udkast til en blå struktur for hele Tidselbjerg. Regnvand samles i et system af forsinkelsesbassiner inden det sluttes til eksisterende regnvandsledning. Illustration fra Strukturplan for Tidselbjerg (2017). Lokalplanområdet er markeret med gul.

### Regnvandshåndtering

Regnvand skal så vidt muligt håndteres på overfladen inden for lokalplanområdet. Der anlægges et forsinkelsesbassin i den nordlige del af lokalplanområdet som en del af et større LAR-anlæg for hele Tidselbjerg. Overfladevand ledes mellem bassinerne via vandveje i de naturlige lavninger i terrænet. Lar-systemet tilsluttes eksisterende regnvandsledning i området.

### Vandforsyning

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.

### Varmeplanlægning

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 / bæredygtige opvarmningsformer.

SK Varme A/S, som er det lokale fjernvarmeselskab, ønsker at få erfaringer med etablering af lavtemperatur-fjernvarme. Såfremt en bygherre har interesse i at indgå i et samarbejde med SK Varme A/S herom, vil selskabet udarbejde et projektforslag som bl.a. belyser de økonomiske konsekvenser for bygherren, brugerne, forsyningselskabet og samfundsøkonomien. Inden en sådan løsning kan etableres kræver det, at Slagelse Kommune kan godkende projektforslaget (se også lokalplanens § 6.2.).

### 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.

LOKALPLAN NR. 1181 || FORSLAG

## BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

## 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 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet ikke er kendskab til registrerede fortidsminder, men ved udgravning foretaget af Sydvestsje-llands Museum i 2012 på det nu bebyggede areal lige nord for lokalplanområdet, er der lokaliseret omfattende spor efter middelalderlig bebyggelse og på dette areal er tillige med detektor gennem tiden fundet diverse metalgenstande fra middelalder samt bronzealder.

Baseret på studier af topografiske kort over lokalplanområdet vurderes området egnet til bebyggelse i forhistorisk tid og senere.

Museet formoder, at der i lokalplanområdet vil kunne påvises yderligere bebyggelsesspor.

Museet vil anbefale, at der forud for anlægsarbejde/byggemodning i området foretages arkæologisk prøvegravning, hvorefter der på baggrund af resultaterne fra en sådan kan laves en §25 udtalelse, der nærmere angiver, hvilke tiltag der kræves for at kunne frigive arealet mere eller mindre fuldstændigt.

Der er ingen nyere tids interesser inden for lokalplanområdet.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, 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, Arkæologi  
Oldvejen 25C  
4300 Holbæk  
Tlf.: 25528383  
E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

---

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017*) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

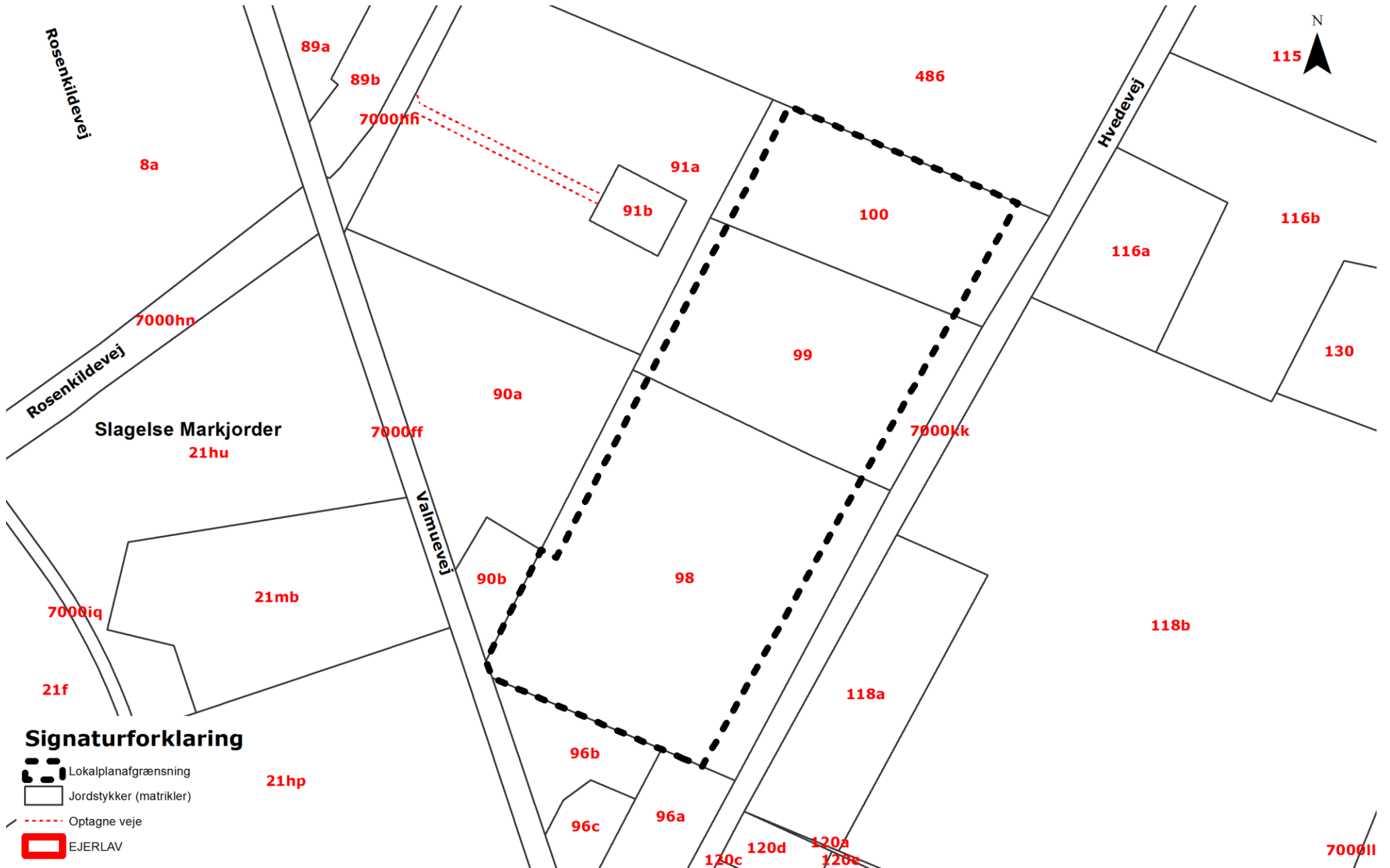
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

### **Sammenfatning af mv-screening for lokalplan 1181**

Lokalplanområdet indgår i den nye bydel Tidselbjerget, som skal udvikles efter bæredygtige og fællesskabsorienterede principper. I lokalplanområdet lægges der vægt på at udvikle det blå/grønne landskabsstrøg imellem bebyggelsen og at sikre en arkitektonisk helhed.

Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT





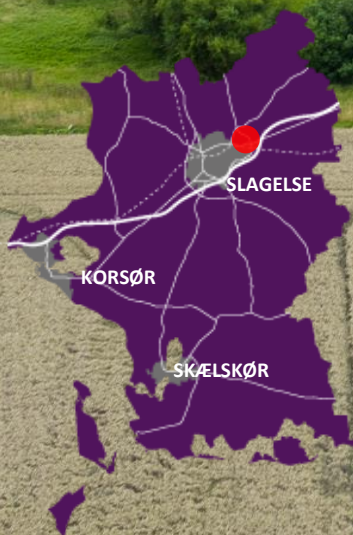
# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





SLAGELSE  
KOMMUNE

## BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING



## MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1181

BOLIGOMRÅDE BAKKETOFTEN  
TIDSELBJERGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2017

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

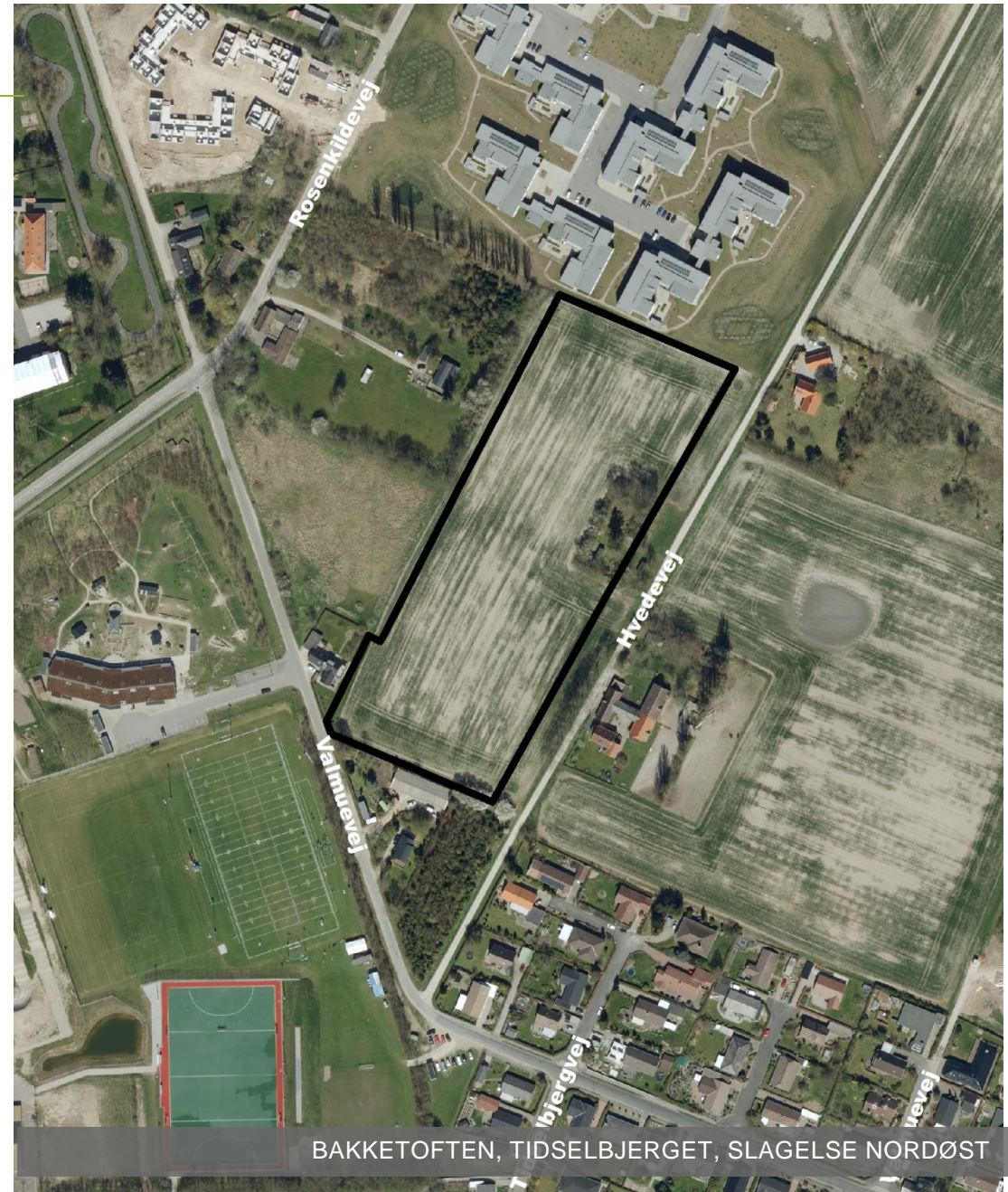
### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for etablering af ca. 22 sokkelhuse i et rekreativt fællesareal med lokal afledning af regnvand (LAR) samt 3 parcelhuse.

Lokalplanen indgår i den nye bydel Tidselbjerget, som bygger på principper om social og miljømæssig bæredygtighed.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tages hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Planen danner grundlag for at der kan opføres ca. 22 sokkelgrunde og 3 parcelhuse. Bebyggelsen udstykes med fokus på bæredygtighed og fællesskab.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen tager udgangspunkt i rammelokalplan 1111, der har fastlagt en overordnet ramme for området. Planen tager desuden udgangspunkt i en strukturplan, der er udarbejdet for Tidselbjerget.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Tidselbjerget, som ønskes udviklet baseret på en bæredygtig og fællesskabsorienteret tankegang.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

## SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skema 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.		X		Tidsebjergområdet er i dag et landbrugslandskab med dyrkede marker og spredt bebyggelse. Af historiske kort ses vejforløb, markstruktur og bebyggelsesmønster at være relativt uforandret op gennem 1900-tallet.
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		<p>Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet ikke er kendskab til registrerede fortidsminder, men ved udgravning foretaget af Sydvestsjælland Museum i 2012 på det nu bebyggede areal lige nord for lokalplanområdet, er der lokaliseret ret omfattende spor efter middelalderlig bebyggelse og på dette areal er tillige med detektor gennem tiden fundet diverse metalgenstande fra middelalder samt bronzealder.</p> <p>Baseret på studier af topografiske kort over lokalplanområdet vurderes området egnet til bebyggelse i forhistorisk tid og senere.</p> <p>Museet har grund til at formode, at der i lokalplanområdet vil kunne påvises yderligere bebyggelsesspor.</p> <p>Museet vil anbefale, at der forud for anlægsarbejde/byggemodning i området foretages arkæologisk prøvegravning, hvorefter der på baggrund af resultaterne fra en sådan kan laves en §25 udtalelse, der nærmere angiver, hvilke tiltag der kræves for at kunne frigive arealet mere eller mindre fuldstændigt.</p> <p>Der er ingen nyere tids interesser inden for lokalplanområdet.</p>
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Slagelse By, ca. 2 km fra bymidten.
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet ligger ca. 300 m fra nærmeste busstoppested ved Rosenkildevej. Fra lokalplanområdet er der ca. 2,5 km på cykel til Slagelse st.
Opholdsarealer.		X		Lokalplanen opføres som sokkelhuse i et fælles rekreativt friareal eller som parcelhuse med fokus på fællesskab.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Udviklingen af Tidselbjerget har fokus på det aktive udeliv og friluftsoplevelser med både bevægelse, leg og ophold i naturen.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Trafiksikkerhed.		X		
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning		X		Lokalplanområdet vil være en del af et overordnet blå/grønt landskab i Tidselbjergområdet.
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.	X			
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.		X		
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen og projektet vurderes ikke at medføre væsentlig risiko for forurening.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Afledning af overfladevand skal håndteres lokalt i området. Der indarbejdes en LAR-løsning med åbne grøfter og forsinkelsesbassiner indenfor lokalplanområdet. Fra lokalplanområdet ledes overfladevandet videre til nærliggende vådområder i den nye bydel Tidselbjerget, som indgår i et fælles afvandingssystem.  Desuden kan der tænkes i at reducere faste belægninger og at etablere regnbede, faskiner, grønne tage mm.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Afledning af spildevand og rensning.		X		Lokalplanområdet er beliggende i et område, der er planlagt spildevandskloakeret. Dvs. at kun spildevand afledes til offentlig kloak, mens overfladevand skal håndteres i en LAR-løsning, jf. det ovenstående.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.	X			
<b>JORDBUND</b>				

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Området er ikke omfattet af kommunens områdeklassificering.
Flytning af jord.		X		
Deponering af jord.		X		
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinie.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinie.	X			
Skovbyggelinie.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.		X		Landskabet i lokalplanområdet (og i Tidselbjergområdet som helhed) er relativt kuperet med fine udsigter. Lokalplanen skal medvirke til, at landskabskarakteren bevares og så vidt muligt understreges gennem bebyggelsesplanlægningen.
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		
Arealforbrug til byudvikling.		X		Lokalplanområdet har gennem længere tid været udlagt som byudviklingsområde som en del af Tidselbjerget.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Lokalplanen skal sikre, at arealdisponering og udformning af boligbebyggelsen tager hensyn til omgivelserne, herunder særligt beliggenheden i det bakkede landskab og eksisterende bebyggelse.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK</b>				



KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>MANGFOLDIGHED</b>				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

### **SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1181**

Lokalplanområdet indgår i den nye bydel Tidselbjerget, som skal udvikles efter bæredygtige og fællesskabsorienterede principper. I lokalplanområdet lægges der vægt på at udvikle det blå/grønne landskabsstrøg imellem bebyggelsen og at sikre en arkitektonisk helhed.

Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

19. juli 2017, Kristine Grue Understrup, Byplanlægger

### **AFGØRELSE**

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

#### **PLANNUMMER OG -TITEL:**

1181 – Boligområde Bakketofte, Tidselbjerget, Slagelse

<b>BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:</b>		
<p>Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af en ny boligbebyggelse med ca. 22 sokkelgrunde og 3 parcelhuse kaldet Bakketoften. Sokkelhusene opføres i et rekreativt fællesareal med lokal afledning af regnvand (LAR).</p> <p>Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med den vision og de bæredygtighedsprincipper, som beskrives i rammelokalplanen (lokalplan nr. 1111) og i den udarbejdede strukturplan for Tidselbjerget.</p>		
<b>SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER</b>	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)		X
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		
<p>Bemærkninger – sammenfatning af screening:            Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1181 – Boligområde Bakketoften, Tidselbjerget, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.</p>		

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til lokalplan 1181 – Boligområde Bakketoften, Tidselbjerget, Slagelse.