



Erfaringer fra Roskilde

Adam Voss, byplanarkitekt

Byens hus 26. februar 2019



ROSKILDE
KOMMUNE

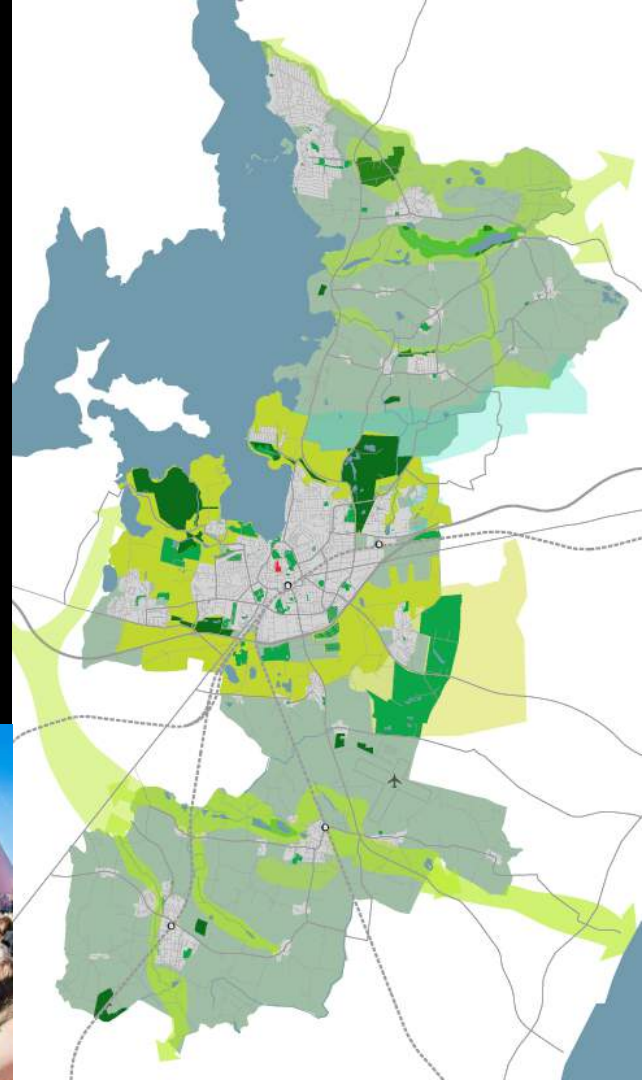


Erfaringer fra Roskilde

1. Roskilde - et smørhul
 1. Styringsredskaber
 2. Bevarende helhedsplaner
 1. Sankt Hans
 2. Skoleslagteriet
 3. Øvrige bevarende planer
 1. Lokalplan bymidten
 2. Bevarende lokalplan Valhalvej
 3. Lokalplan Haraldsborg (julemærkehjem)

Roskilde – en smørhulskommune

- Beliggenhed i smukt landskab
- Afbalanceret bystruktur
- Centralt beliggende i regional infrastruktur
- Stærk detailhandel og varieret erhvervsliv
- Universitetsby
- Stærkt og varieret kulturliv
- Attraktiv bosætningskommune
- **Stort pres på boligudbygningen**



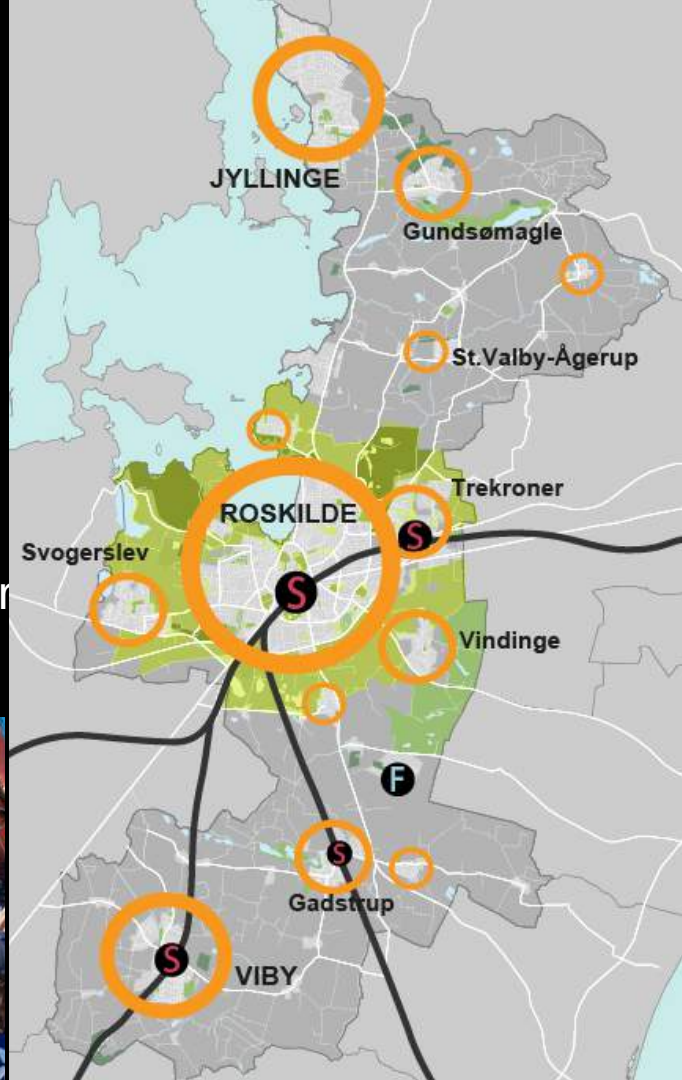
Styringsredskaber

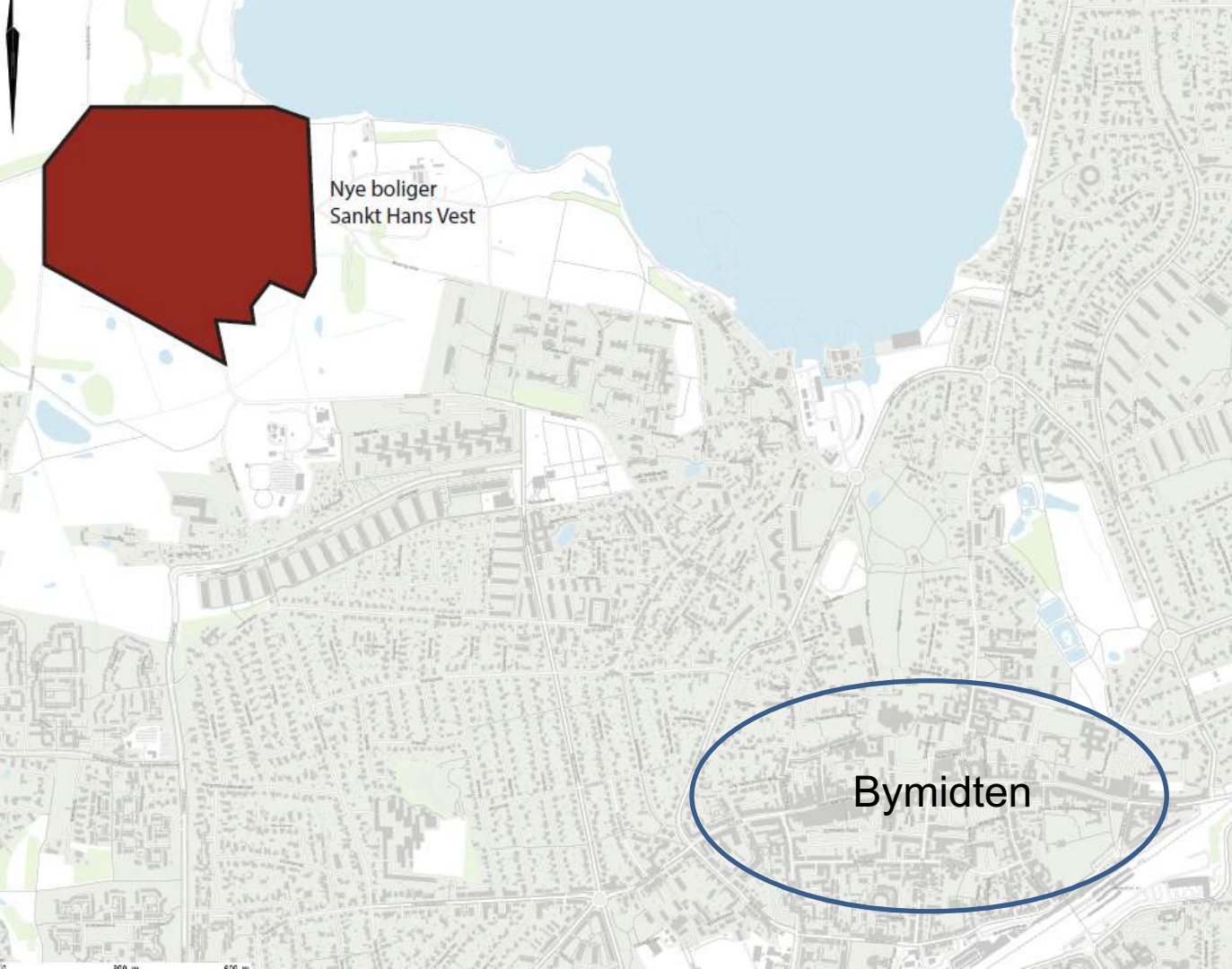
Den grønne Ring

- Nærhed til rekreative arealer og Fjorden
- Behold ny byudvikling inden for ringen
- Fortætning i bymidten

Boligpolitikken

- Mangfoldig beboersammensætning
- At kunne sige ja til de gode og rigtige projekter
- At kunne sige til og fra





Nye boliger
Sankt Hans Vest

Bymidten

Bevarende planer

Sankt Hans Vest



ROSKILDE
KOMMUNE



Sankt Hans Vest

- Nedlagt Psykiatrisk hospital fra 1816
- Fredede bygninger og natur
- Unik beliggenhed mellem byen, fjorden, fjordlandskabet og agerlandskabet
- Anvendelsesændring: Kæmpe udfordring at bygge nyt og bevare værdierne



ROSKILDE
KOMMUNE

De fire delområder

1: Kurhuset

2: Varmecentralen

3: Slottet/Røde Lade

4: Sct Hans

Have/Gartnerboligen/Havnen

Workshop med interessenter:
Politikere, Sct Hans Have,
Nationalpark Skjoldungernes Land
og Naturfredningsforeningen.



Udkast til identitet i helhedsplanen

Sankt Hans Vests identitet reformuleres i helhedsplanen og skal sikre en nænsom udvikling til et helstøbt og mangfoldigt bykvarter, smukt placeret i et enestående bakket parklandskab – tæt på by, skov og fjord.

Identiteten skal bygge videre på historien og peger ind i det 21. århundrede, hvor Sankt Hans Vest skal blive hele Roskildes park og refugium. Nøgleord i identiteten:

Natur

Herregårds- og
parklandskab
Naturens helende kræfter
Refugium

Arkitektur

Høj bevaringsværdi
Karakteristisk
institutionsarkitektur
Fællesskaber

Historie

200 års
sygdoms-historie
Mental sundhed/omsorg
Selvforsynende
samfund

Den dynamiske bymidte

Samlet vision for hele kommunens handels- og kulturcentrum

- 1 Liv og mangfoldighed
- 2 Balance mellem ny og gammelt
- 3 Plads til leg, bevægelse og udfoldelse.
- 4 En grøn og bæredygtig bymidte
- 5 God tilgængelighed for alle trafikanter

Nybyggeri i bymidten skal tage afsæt i byens egenart og historie, men gerne tilføre spændende arkitektur af høj kvalitet, der passer ind i Roskildes skala. Roskilde Domkirke er på UNESCOs liste over verdenskulturarv og kræver særlig opmærksomhed i planlægningen. Nye byrum, pladser, torve og stræder skal indbyde til ophold, oplevelse og udfoldelse.



Liv og mangfoldighed



Grøn og bæredygtig bymidte



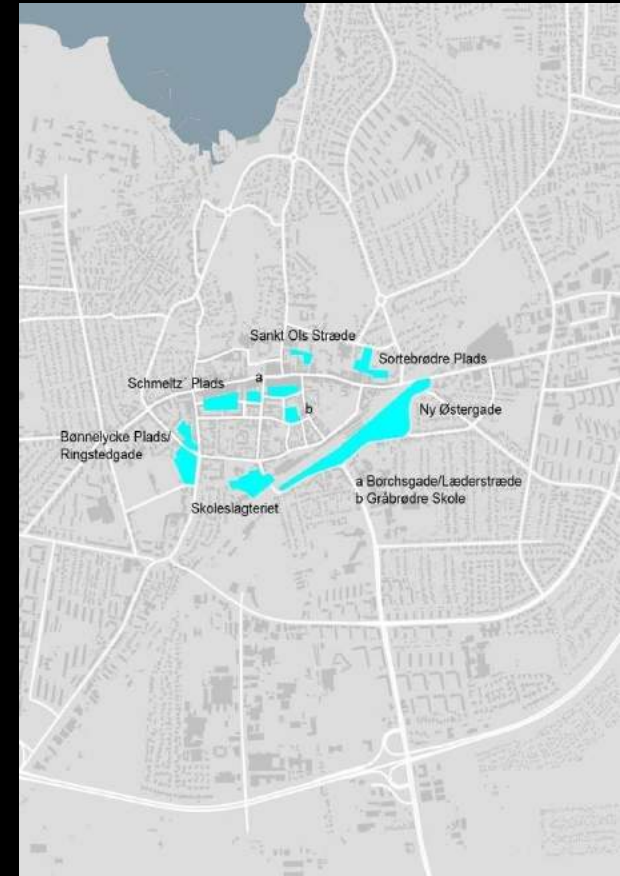
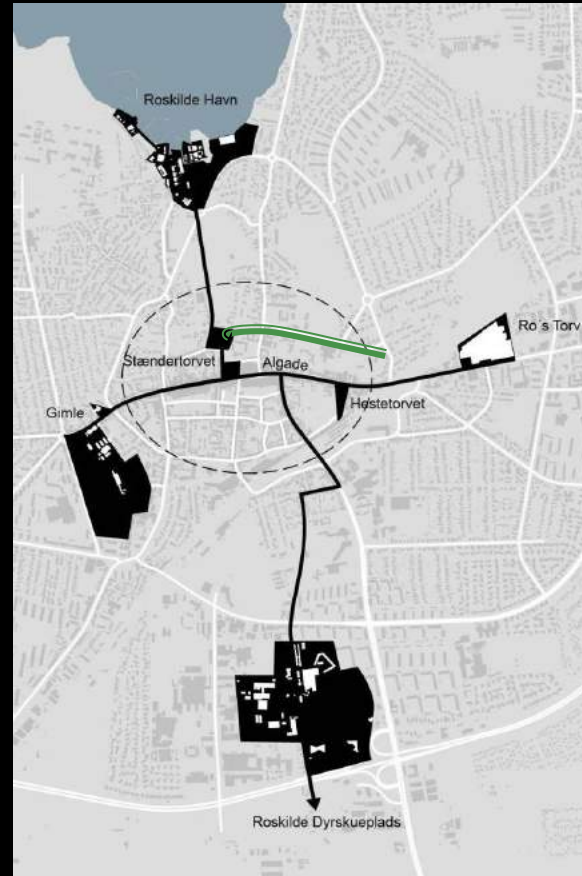
Ballance mellem nyt og gammelt



Bevaringsværdige bygninger/miljøer øger
ejendomsværdien for alle bygninger i
nærheden (*Realdania*)



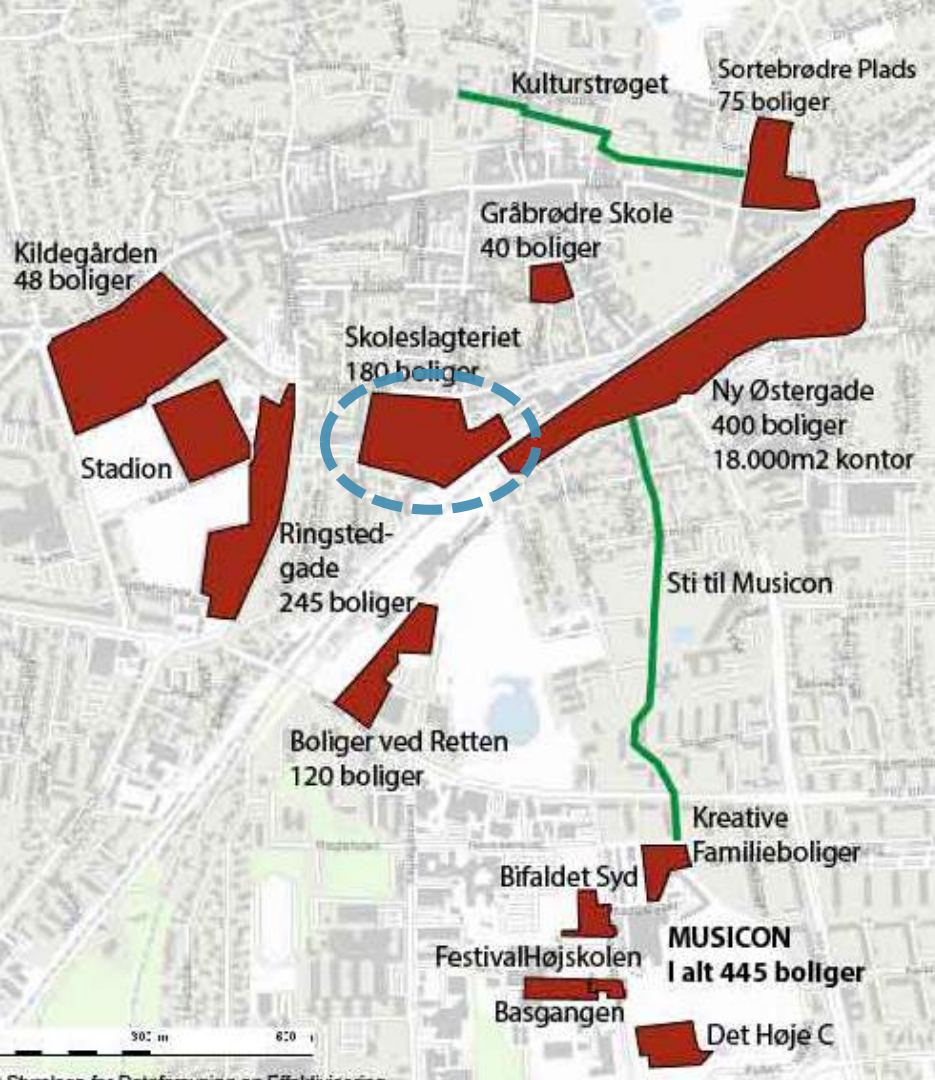
Vi skaber nye forbindelser og fortætter



Makrofortætning

Projekter i 2017 - 20

Skoleslagteriet – et vigtigt indsatsområde



- Lokalplan 2017:

- Nye boliger, blandede boligformer
- Åbne/aktive facader m. butikker m.v.
- Krav om delebilsordning
- Fælleshus for hele området

- Partnerskabsaftale:

- BOSJ, INSP, Frivilligcentret, RK og KPC

Skoleslagteriet

– et vigtigt indsatsområde

Bevaring



Ting- og aresthuset



Bygninger langs banen



Remisen



Rejsestalden



ROSKILDE
KOMMUNE

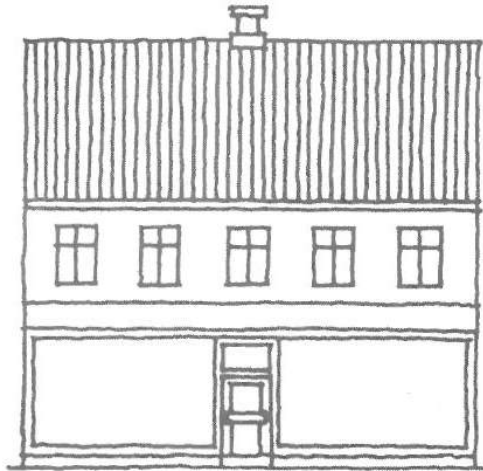


Lokalplan 622, Facader og skilte i Roskilde bymidte



ROSKILDE
KOMMUNE

Baldakinen og de "overskårne" huse var en vigtig del af byforskønnelsen i 80'erne



Altanen, et løft til komforten i boligen



Forhistorie

Forår 15:

Ambassadørmøde + workshop på INSP

2 Byvandringar + miniworkshops

Peter Olesen, Søren Vadstrup



Forhistorie

Forår 15:

Debatvogn på Hestetorvet, Havnen og Algade

Udarbejdelse af en åben bygningskulturarv-hjemmeside,

Efterår 15:

Udsendelse af breve med spørgeskemaer



Den nye lokalplan

- Hellere vejledning end løftet pegefinger
- Få men nødvendige bestemmelser
- Meget vægt på vejledning
- Ændringer, nye bestemmelser, nye afsnit
- Ikke stramning men præcisering og modernisering



	Teknisk høring		Teknisk høring
Bestemmelser	<p>ALTÆNDRING OG ÆNDRING AF BYEN</p> <p>Alt ændring af et område er gennemdragt og behandlet, som normalt kan ske i henhold til lokalplanen, herunder tilrettelæggelse af byplaner og miljøforhold.</p> <p>Alt ændring af bygninger skal ske i henhold til lokalplanen, herunder tilrettelæggelse af byplaner og miljøforhold.</p> <p>Alt ændring af bygninger skal ske i henhold til lokalplanen, herunder tilrettelæggelse af byplaner og miljøforhold.</p>		
	<p>Bevarelse af byens karakter</p> <p>Byens karakter og historie skal bevares, og bygninger og arealer skal behandles i henhold til lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Byens karakter og historie skal bevares, og bygninger og arealer skal behandles i henhold til lokalplanens bestemmelser.</p>		19
	<p>Byens karakter og historie</p> <p>Byens karakter og historie skal bevares, og bygninger og arealer skal behandles i henhold til lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Byens karakter og historie skal bevares, og bygninger og arealer skal behandles i henhold til lokalplanens bestemmelser.</p>		

Lokalplanens opbygning

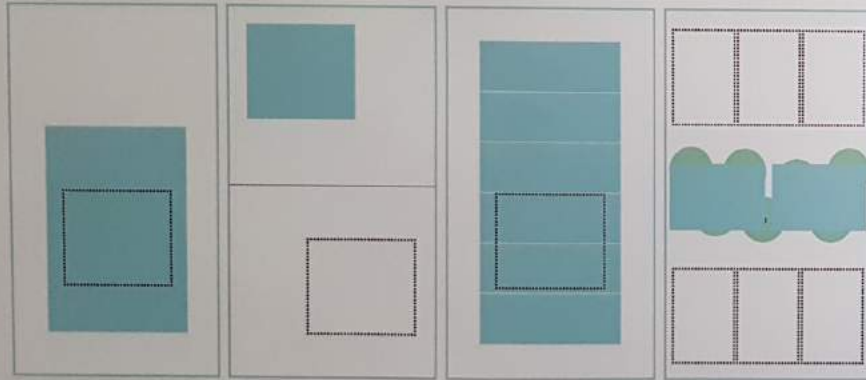
- Facadeændringer
- Proportioner
- Tage og kviste
- Altaner og karnapper
- Materialer
- Farver
- Vinduer, døre
- Markiser
- Skilte/belysning
- Træer
- Belægninger og byrumsinventar



Dilemma

Ukontrolleret mikrofortætning i villaområderne er en stigende udfordring - men hvor, hvor meget og hvordan skal sådan en mikrofortætning styres?

Typer af fortætning



Udvidelse

Om- og tilbygning med større totaltryk på grund og i højden

Udbygning

Opdeling af matrikel og opførelse af nyt hus

Udstykning

Nedrivning af eksisterende hus og opførelse af flere huse på matriklen

Udnyttelse

Udnyttelse af grønne beplantingsbælter mellem eksisterende huse til opførelse af nye huse

Tage afsæt i stedet



Parcelhusområde
- mindre sårbart



Bedre byggeskik
- vigtige kvaliteter



Kulturmiljø
- bevaringsværdigt

Mulige niveauer af styring:

1. Give los
2. Gerne udvikling men enkelte styrende bestemmelser
3. Bevarende bestemmelser



Mikrofortætning

Eksempel:
Området omkring Valhalvej,
Himmelev

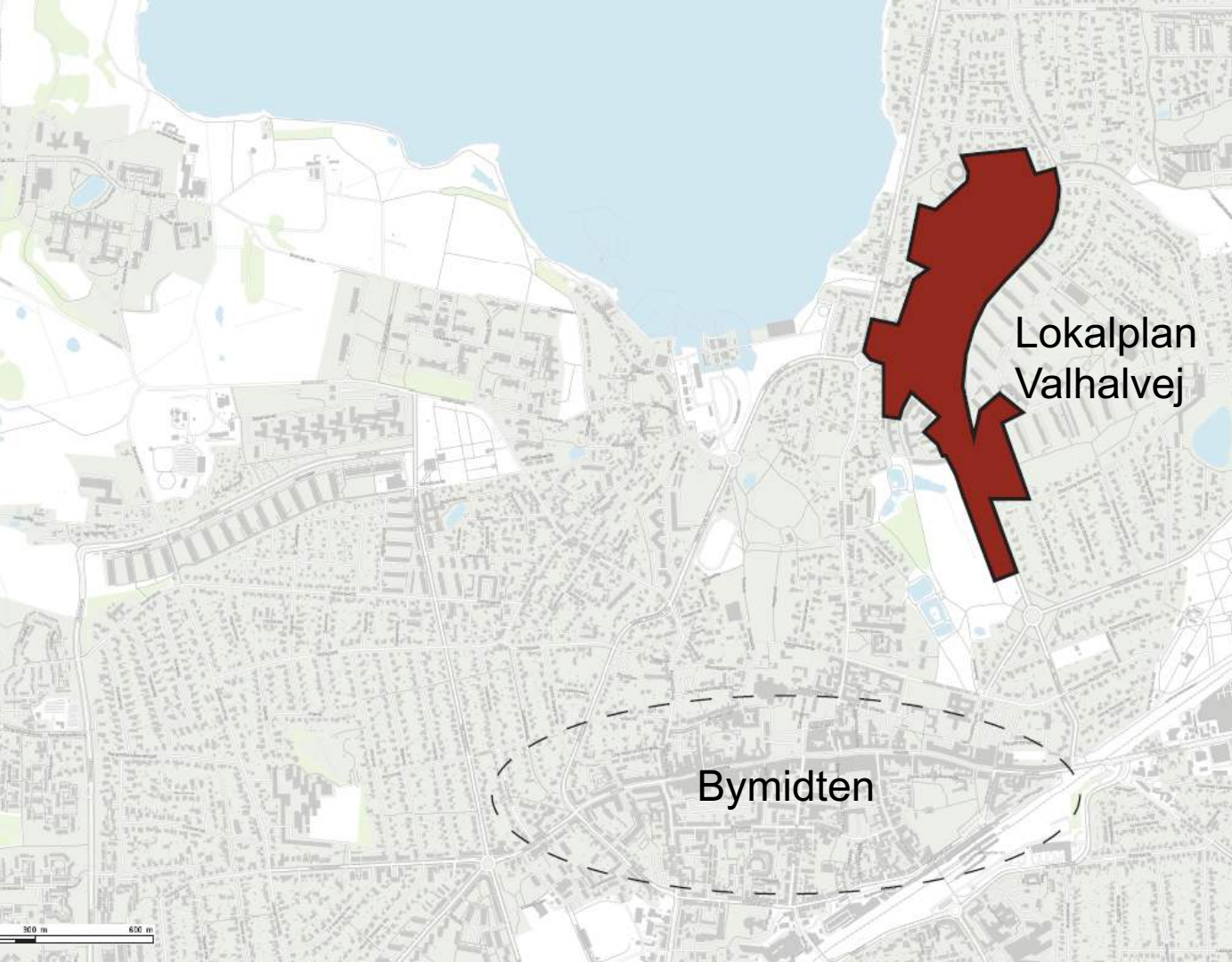


ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE

Bevarende planer



Lokalplan
Valhalvej

Bymidten



ROSKILDE
KOMMUNE



Oprindeligt: et harmonisk og ensartet område

- Udstykket i 1960'erne.
- Overvægt af enfamiliers huse i 1 plan og med sadeltag.
- Skrånende terræn i en del af området.



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE



Nu: et område i synlig og hurtig forandring

- Uden lokalplan kan der bygges højt og massivt.
- Nye projekter udnytter rammen fuldt ud.
- Kilde til frustration hos naboerne.
- Massiv forandring i området.



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE

Lokalplanområdet – som blev større

- Det oprindelige lokalplanområde blev udvidet – på beboernes opfordring.
- Beboere værner om området.
- Et område i udvikling og med stor udskiftning.



Sammen med beboerne om lokalplanen

- Walk-shops for alle i området (ca. 80 deltagere)
- Workshop for alle (ca. 85 deltagere)
- Dialogmøde om lokalplanforslaget.



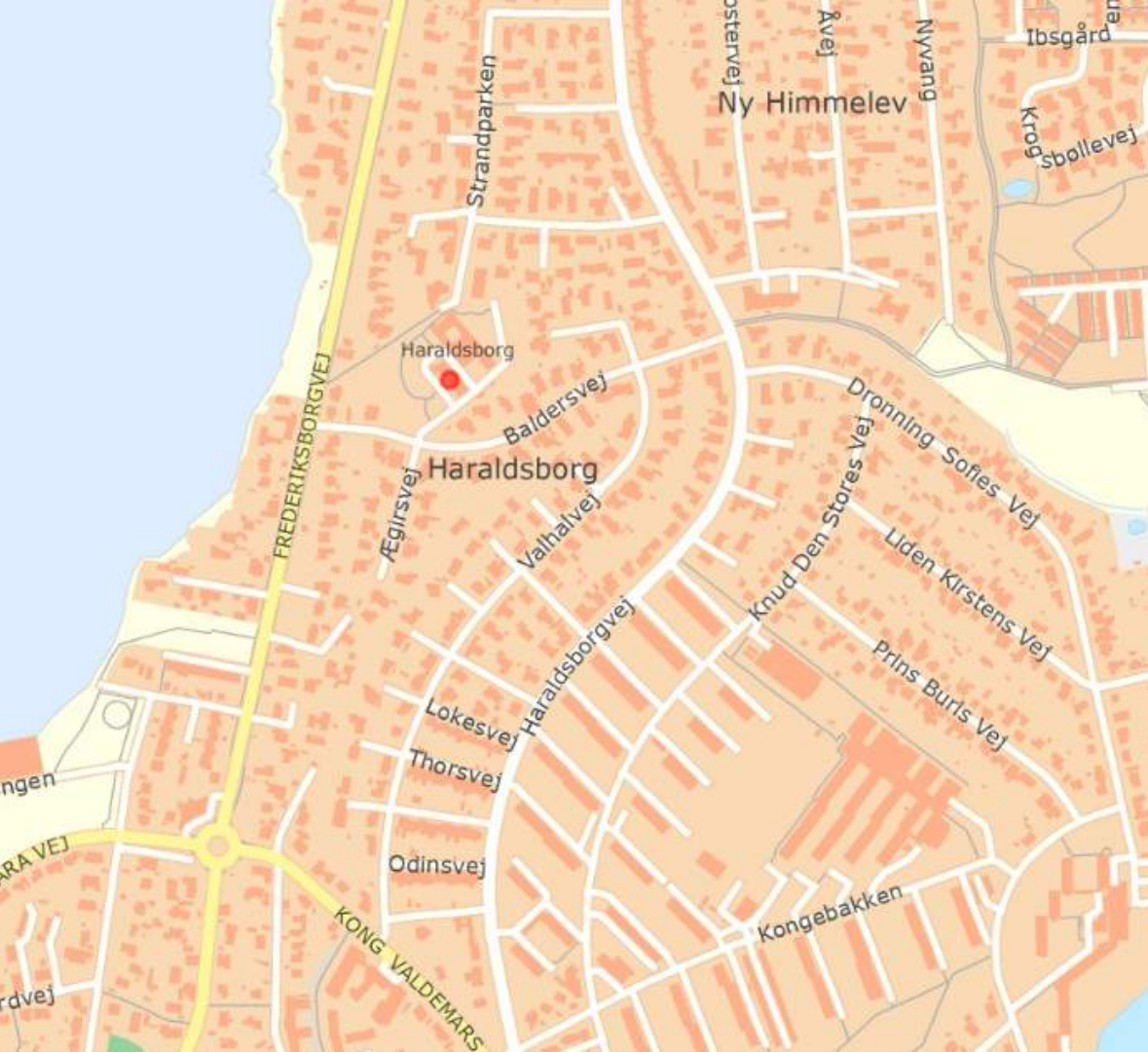
Spørgsmål	Ja	Nej	Ikke svar
1. Er du tilhænger af lokalplanen?			
2. Hvis ja, hvorfor?			
3. Hvis nej, hvorfor?			
4. Er der noget, du synes er vigtigt at tage hensyn til?			
5. Er der noget, du synes er vigtigt at tage hensyn til?			
6. Er der noget, du synes er vigtigt at tage hensyn til?			
7. Er der noget, du synes er vigtigt at tage hensyn til?			
8. Er der noget, du synes er vigtigt at tage hensyn til?			
9. Er der noget, du synes er vigtigt at tage hensyn til?			
10. Er der noget, du synes er vigtigt at tage hensyn til?			



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE



”Økonomimonstret” – en trussel mod bevaring

- Stigende tendens til at rive ned frem for bevare og reovere
- Ikke kun private også kommunale ejendomme



ROSKILDE
KOMMUNE



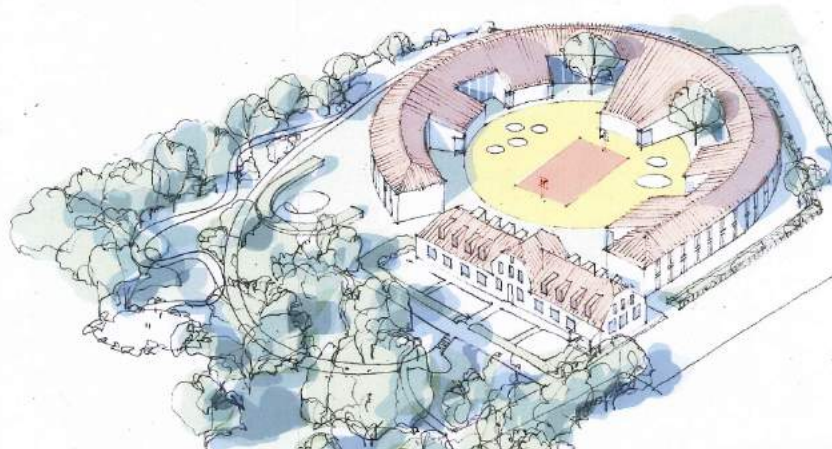
ALLE
TIDERS
ROSKILDE



Haraldsborg

- 1920. Skønvirke,
- Symmetrisk med centrerede frontispicer.
- Hvidpudset facade, stik over vinduer.
- Små-sprossede vinduer
- Halvvalmet rødt tegltag.
- Blodbøg, Lindetræer, platan, træerækker og nøddegang





Haraldsborg

- Økonomiudvalget besluttede, at bygningen og parken ikke skulle beskyttes i udbuddet
- Liljenborgfonden (pandora) købte til prisen og ville bevare park og bygning



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE