

UDVIKLINGSPROGRAM DEN DYNAMISKE BYMIDTE

Vision, rammer og proces



ROSKILDE
KOMMUNE

August 2012



Forord

Dette program beskriver de visioner og mål, som Roskilde Byråd har for udviklingen af den dynamiske bymidte, samt de initiativer der skal sættes i gang for at nå de enkelte mål.

Desuden beskrives en proces for, hvordan vi i Roskilde Kommune vil samarbejde med interesserede aktører om at udvikle projekter i bymidten, så vi får realiseret visionen.

Tanken er, at udviklingsprogrammet både skal være et arbejdsprogram for kommunen og samtidig danne afsæt for en tidlig dialog med investorer og andre aktører, der vil være med til at realisere visionen.

Programmet vil desuden danne grundlag for mere detaljerede udviklingsprogrammer og efterfølgende lokalplaner for de enkelte delområder i bymidten, i takt med at konkrete, større projekter skal realiseres.

Programmet vil blive suppleret med en årlig handleplan, som samler op på den hidtidige udvikling i bymidten og kommer med et bud på de kommende 4 års aktiviteter og investeringer i bymidten.

Byrådet håber, at udviklingsprogrammet kan give en fælles forståelsesramme for, hvordan projekter kan realiseres i bymidten – og ikke mindst inspirere og udfordre interesserede aktører til at være med til at realisere målene.

Realiseringen vil sandsynligvis strække sig over lang tid. Undervejs vil kommunen gerne stille nogle af bymidtens offentlige arealer til rådighed for private aktører, der vil byde ind med spændende aktiviteter. Det kan være en midlertidig anvendelse, indtil de endelige projekter er klar til at blive realiseret. Eller der kan være tale om mere permanente aktiviteter, der kan indgå i de kommende planer.

Vedtaget af Roskilde Byråd den 29. august 2012.

Indhold

Kvaliteter vi vil bygge videre på	4
Visionen	6
De 5 mål for bymidten	7
1. Liv og mangfoldighed	8
2. Balance mellem ny og gammelt	9
3. Plads til leg, bevægelse og udfoldelse	10
4. En grøn og bæredygtig bymidte	11
5. God tilgængelighed for alle trafikarter	12
Principper for bymidtens udvikling	13
De enkelte indsatsområder - roller og profiler	15
Stændertorvet	15
Sortebrødre Plads	15
Sct. Ols Stræde	16
Schmeltz Plads	17
Borchsgade	17
Læderstræde	17
Skoleslagteriet	18
Bønnelyckes Plads	18
Ringstedgade	19
Ny Østergade	19
Kulturstrøget	20
Hersegade	20
Principper for realiseringen	21
Proces fra ide til realisering	22
Aktivitets- og rækkefølgeplan	24
Økonomi	27



Kvaliteter vi vil bygge videre på

Bymidstens hovedtræk

Bymidten består af flere karakteristiske bydele. Den centrale del med Algade/Skolemagergade, Stændertorvet, Hestetorvet og den nærmeste del af sidegaderne udgør det primære handelscenter med forretninger, banker, restauranter, cafeer, kontorer og klinikker. Bag butikkerne ligger store, åbne parkeringsarealer.

Området nord for hovedgaden er præget af en række store institutioner som Domkirken, klosteret, palæet, stiftelserne, biblioteket, det gamle rådhus, gymnasiet mv., der ligger i forbindelse med åbne arealer, torve, pladser og haveanlæg. Da området samtidig ligger på kanten af det høje plateau med en storslået udsigt over fjordlandskabet, har hele bydelen en storladet og lidt højtidelig karakter.

Syd for hovedgaden er bebyggelsen tættere, og en stor del af karreeerne er rene boligområder. Længst mod syd ligger det tidligere skoleslagteri, en stor nyere dagligvarebutik og stationsområdet med pakhus, remiseanlæg og rangerarealer.

Nord for den historiske bykerne strækker de store parker, Byparken og Folkeparken, sig ned mod havnen og fjorden. I forbindelse med parkerne ligger villakvarterer med store, til tider pompøse, villaer fra omkring 1900.



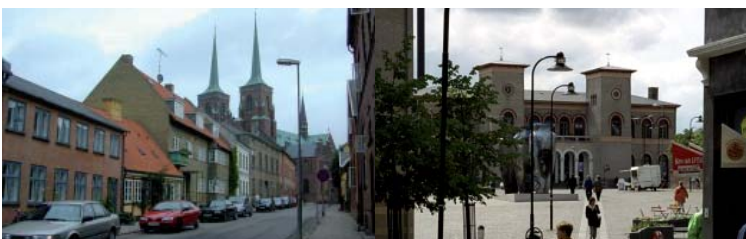
Kulturhistoriske værdier

Roskilde by har rødder tilbage til den tidlige middelalder og rummer en lang række væsentlige kulturmiljøer.

Domkirken er på alle måder Roskildes centrale punkt og fremstår som et meget markant vartegn. Men også det middelalderlige gadenet, kilderne, stationen, jernbanen og remisen fortæller hver især om vigtige perioder i byens udvikling og er med til at give byen sin identitet.

Gadebilledet består af enkelte huse i en forholdsvis jævn rytme. Facadelængden afspejler typisk de enkelte gaders funktion - større huse på handelsstrøgene, mindre huse i de små sidegader.

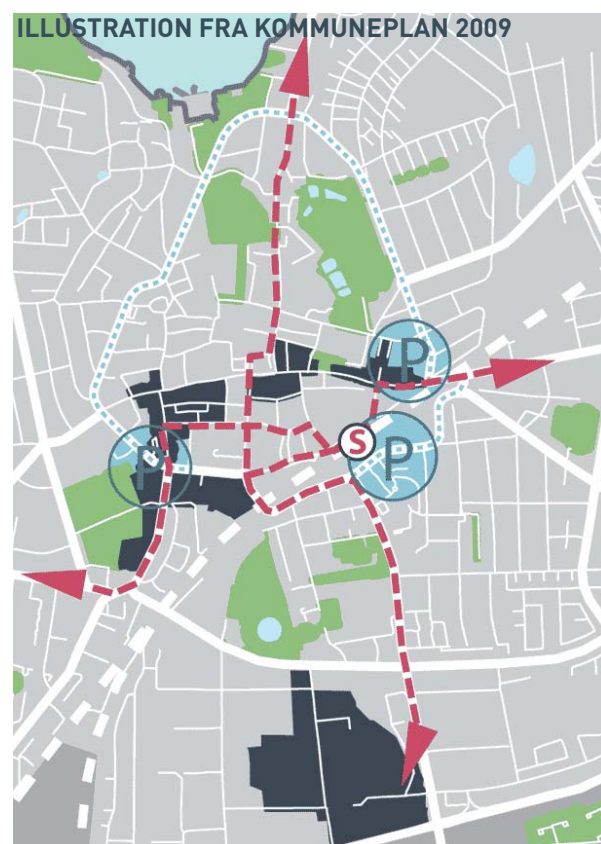
Hver for sig syner de enkelte huse måske ikke af noget særligt, men tilsammen udgør de en helhed, der har betydning for oplevelsen af byen.



Ovenfor: Domkirken og købstadshusene giver bymidten identitet. Stationsbygningen set fra Algade.

Th: Skomagergade- en del af det centrale handelsstrøg

Nedenfor: Fortætning, buslinjer og parkering



Gældende planlægning

Centralt i **Kommuneplan 2009** er et ønske om at bevare den grønne ring omkring Roskilde by. Der skal derfor ikke inddrages større nye arealer til byudvikling i byens yderkanter. I stedet satses på fortætning og omdannelse af den allerede eksisterende by.

Områder tæt på stationen skal bruges til kontorer og andre byerhverv med mange arbejdspladser eller mange besøgende.

Frem mod 2021 forventes der opført ca. 120.000 m² byggeri til kontor og byerhverv og ca. 4.000 boliger i hele kommunen. Heraf skal 14.000 m² kontorbyggeri og 400 boliger ligge i bymidten.

For at forbedre tilgængeligheden i bymidten skal nye højfrekvente buslinjer samles i enkle nord-syd og øst-vest gående tracéer, og en del af parkeringspladserne skal flyttes til bymidtens udkant.

Lokalplan 221 fastlægger en række grundlæggende krav, som sigter mod at bevare gaderummenes hovedform, sikre de eksisterende bygningers arkitektoniske hovedtræk - herunder tag, materialer og vinduesudformning - samt sikre, at ny bebyggelse i hovedtræk føjer sig ind i den eksisterende byarkitektur.



Visionen

Roskilde bymidte skal være hele kommunens dynamiske handels- og kulturcentrum. Med afsæt i byens egenart og historie skal bymidten videreudvikles med fokus på liv, mangfoldighed, sundhed, bæredygtighed og tilgængelighed.

Liv og mangfoldighed

Roskilde skal være kendt for liv og aktivitet i bymidten det meste af døgnet.

Vi vil sikre et stærkt handelsliv ved at tiltrække nye oplevelser og nye butikstyper, som kan understøtte og supplere de mange gode tilbud, der allerede findes. Herved vil Roskilde stå stærkt i den regionale konkurrence.

Balance mellem nyt og gammelt

Vi vil passe på købstadsmiljøet, men gerne tilføje nye værdier.

Plads til leg, bevægelse og udfoldelse

Vi vil skabe spændende byrum, der indbyder til oplevelse og udfoldelse og giver mulighed for møde mellem alle typer mennesker.

En grøn og bæredygtig bymidte

Vi vil sætte fokus på bæredygtige løsninger, der tager hensyn til klima og miljø.

Let adgang for alle

Vi vil gøre det nemt at komme til bymidten og nemt at bevæge sig rundt. Gang, cykel og kollektiv trafik skal styrkes.

Sådan vil vi realisere visionen

Roskildes historie, traditioner og erfaringer fra store arrangementer er et unikt udgangspunkt for at udvikle nye aktiviteter. Nye samarbejder på tværs af kulturstederne, turismen, handlen, erhvervslivet, frivillige foreninger og aktive ildsjæle kan være med til at drive udviklingen fremad.

Tidsperspektivet afhænger af kommunens økonomi og interessen fra private aktører i at byde ind med ny bebyggelse og aktiviteter.

Kommunen vil støtte op om de private initiativer, der kan være med til at realisere visionen. Herudover vil vi sikre, at de ydre rammer i form af byinventar og belægninger er med til at sætte en høj standard for livet i bymidten.





Nederst: Flere butikker, cafeer, boliger og arbejdspladser skal bidrage til liv og mangfoldighed. Plads til spontanitet og midlertidige aktiviteter. Th: Levende stueetager: Sammenhæng mellem ude og inde, facader der kan åbne og lukke.

1. Liv og mangfoldighed

Byomdannelse og fortætning skal bruges aktivt til at tiltrække flere butikker, cafeer, kulturtilbud, erhverv og boliger, der kan blandes og supplere hinanden.

Store udvalgsvarebutikker i hver ende af bymidten skal tiltrække nye butikskoncepter og bidrage til bymidtens variation og fortsatte attraktion i oplandet. En intensiv udnyttelse af de stationsnære arealer til byfunktioner med mange arbejdspladser eller besøgende skal udnytte den gode beliggenhed optimalt og gøre det oplagt for flere at tage toget.

Nye boliger skal kunne dække nye behov og tiltrække beboere med forskellig kulturel og social baggrund.

Krav

Nye større projekter skal altid rumme en andel boliger og/eller kulturaktiviteter og mødesteder for at sikre liv uden for butikkernes åbningstider.

I strøggaderne skal stueetagerne ud mod gader, pladser og torve anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner.

Projekter for Schmeltz Plads, Sortebrødre Plads og Ny Østergade skal rumme mulighed for en større udvalgsvarebutik på op til 5.000 m².

Byfunktioner med mange besøgende og/eller kontorvirksomheder med mange ansatte skal placeres stationsnært.

Nye større projekter skal rumme boliger af forskellig størrelse og med forskellige ejerforhold.

Ønsker

Det stationsnære område bør friholdes for funktioner, der ikke har brug for nærhed til toget.

Parkeringshuse og -pladser bør altid have mindst én anden anvendelsesmulighed.

Initiativer

Roskilde Kommune vil facilitere foreninger og aktiviteter, der bidrager til at udbygge nye netværk og skaber nye former for kulturaktiviteter. Herunder hjælpe med at starte et beboerråd for bedre at inddrage bymidtens beboere i beslutningsprocesserne.

Kommunen vil forsøge at få private aktører til at tage dele af de offentlige områder i brug. Det kan være midlertidige aktiviteter, der kan være med til at afprøve nye ideer, indtil de endelige projekter er klar til at blive realiseret. Eller det kan være mere permanente aktiviteter, der kan indgå i de kommende planer.





2. Balance mellem nyt og gammelt

Der må gerne opføres ny arkitektur, som i form, farve, materialer mv. tilføjer bybilledet nye værdier. Men ny bebyggelse skal forholde sig til det typiske købstadsmiljø - byhuse med variation, opbrud og mellemrum, smalle gader, stræder og pladser - så nybyggeriet ikke overtrumfe omgivelserne, men opleves som en integreret del af bymidten.

Markante rumlige træk og historiske elementer skal understreges og fortsat udgøre visuelle højdepunkter. Oplevelsen af Domkirken som byens vartegn må ikke forringes. Stationsbygningen og stationsområdets særlige karakter med remise, pakhus og sporanlæg skal respekteres.

Krav

Ny bebyggelse skal have høj arkitektonisk kvalitet.

Facaderne skal brydes op i mindre, klart adskilte enheder.

Der skal laves porte eller åbne passager mellem nogle af bygningerne for at sikre variation og mulighed for smutveje.

Ved ønsker om højt byggeri skal det godtgøres, at oplevelsen af Domkirken som byens vartegn ikke forringes. Højt byggeri skal have en arkitektonisk bearbejdning, der sikrer, at bygningen giver noget kvalitativt nyt til bybilledet.

I den historiske bymidte (nord for Jernbanegade og Borgerdiget) skal ny bebyggelse opføres med facade i gadeskel.

Ønsker

Ny arkitektur der kan tilføre bybilledet nye værdier.

Initiativer

Roskilde Kommune vil sætte fokus på kulturmiljøerne i bymidten.

Der vil årligt blive uddelt en arkitekturpris til et godt og smukt byggeri.



Tv: Mødet mellem det moderne og historien. Mf: Tre eksempler på nye fortolkninger af byhuse. Th: To eksempler på klassiske købstadshuse i Roskilde

3. Plads til leg, bevægelse og udfoldelse

Bymidstens gader, pladser og grønne områder skal indbyde til spontan leg, bevægelse og samvær. Varierende og fleksible byrum, der byder på en rigdom af aktivitetsmuligheder, skal være med til at understøtte en aktiv livsstil og skabe sociale mødesteder.

Der skal være god adgang til åbne grønne byrum og attraktive, offentligt tilgængelige byrum. Pladser og grønne arealer skal appellere til social udfoldelse og byde på faciliteter til leg, idræt og motion, så fysisk aktivitet bliver det nemme og selvfølgelige valg i dagligdagen.

Krav

Byrum skal indeholde attraktive faciliteter til leg, idræt og motion.

Alle større projekter skal indeholde et offentligt tilgængeligt, rekreativt byrum. Placering og indretning skal sikre sol/skygge, læ og belysning om aftenen.

Facader i stueetagerne ud mod gader, pladser og torve skal udformes og detaljeres, så de for en fodgænger er spændende at se på og opholde sig ved.

Materialer og byudstyr skal medvirke til at sikre kvalitet og helhed i bybilledet. Overfladerne skal være robuste, så slid ikke ses som egentlige skader på materialet, men blot giver materialet patina.

Det skal være attraktivt at gå rundt i bymidten ad nye ruter for at opleve byen og tage del i det uventede.

Hersegade skal udvikles som en attraktiv forbindelse mellem nord og syd.

Ønsker

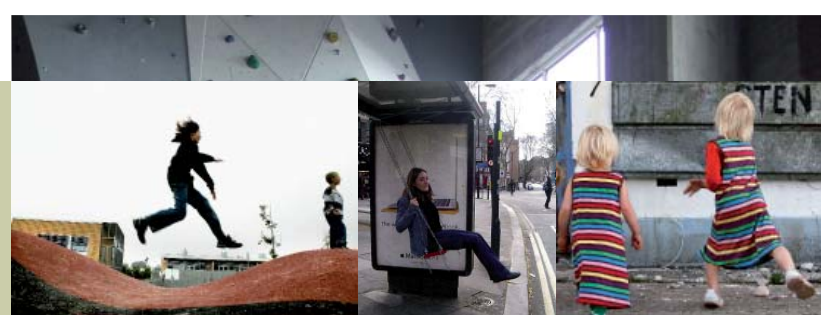
Offentlige byrum skal så vidt muligt udformes i samarbejde med en bred gruppe af lokale aktører.

Faciliteterne må gerne være multifunktionelle og rumme en flertydighed i funktionen.

Initiativer

Roskilde kommune vil understøtte og udvikle aktiviteter, der fremmer brugen af det offentlige rum - pladser, parker, gader og idrætsanlæg eller helt nye former for opholdssteder.

Aktiviteterne kan være gademusik, teater, koncerter, sportsevents, andre kulturelle oplevelser, lege og underholdning.



Fysisk aktivitet skal blive det nemme og selvfølgelige valg i dagligdagen.

4. En grøn og bæredygtig bymidte

Udbygning af de centrale arealer medvirker i sig selv i høj grad til, at byudviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udover reduktionen af arealforbruget reducerer en tættere by også energiforbruget til både opvarmning og transport.

Mængden af grønne overflader i bymiljøet skal øges for at forbedre de rekreative kvaliteter og det lokale klima i byen. En større del af regnvandet skal nedsive/fordampe lokalt.

Krav

Ny bebyggelse skal have et meget lavt energiforbrug, og energiforbruget til at opføre bebyggelsen – inkl. byggematerialer – skal begrænses mest muligt.

I det omfang det ikke strider mod hensynet til købstadsmiljøet, skal ny bebyggelse integrere produktion af vedvarende energi (solceller, solvarme mv.).

Grønne områder i byen skal bevares og udvikles. Det gælder også de mindre åndehuller, markante enkeltstående træer og forbindelser til de større parker.

Nye projekter skal rumme varieret beplantning på fællesarealer, parker og gaderum.

Nye projekter skal indeholde åbne vandrender, grønne tage, flere træer og/eller mere græs, der kan forsinke regnvandsafstrømningen.

Ønsker

Offentlige byrum skal så vidt muligt udformes i samarbejde med en bred gruppe af lokale aktører.

Faciliteterne må gerne være multifunktionelle og rumme en flertydighed i funktionen.

Anlæg på terræn kan suppleres med beplantning på facader, taghaver og grønne tage

Regnvand bør så vidt muligt anvendes som et positivt element i byen, fx ved at det afledes i åbne render, hvor vandet bliver synligt og kan indgå som et visuelt og rekreativt element.

Initiativer

Roskilde Kommune vil udarbejde et redskab, der giver de projekterende en systematisk metode til at inddrage og prioritere bæredygtighed i nye projekter.



Byhaver, grønne facader og åbne vandrender skal være med til at give et godt lokalt klima

5. God tilgængelighed for alle trafikarter

Trafikken skal omfordeles, så der bliver mere plads til fodgængere, cykler og kollektiv trafik til gavn for både bymiljø, sundhed, trafiksikkerhed og klima.

Parkeringsøgende trafik skal begrænses, ved at en del af parkeringen samles i få, let-tilgængelige anlæg.

Bedre forhold for cyklister samt effektive og højfrekvente busruter til og fra bymidten skal få flere til at vælge cykel og bus frem for privatbil. Målet er at øge andelen af ture i bymidten, der foregår til fods, på cykel eller med bus/tog.

Krav

Parkeringen skal primært anlægges i konstruktion. Der skal opføres parkeringshus/ parkeringskælder på Sortebrødre Plads, Schmeltz Plads/Bønnelyckes Plads og ved Ny Østergade.

Der skal så vidt muligt ske dobbeltudnyttelse af p-pladserne, så boliger og liberale erhverv deler de samme p-pladser.

Buslinjer skal samles i enkle nord-syd og øst-vest gående tracéer med stor fremkommelighed.

Stoppesteder skal tilpasses, så busdriften bliver mere effektiv.

Der skal anlægges ny cykelforbindelse fra sydbyen til bymidten.

Nye projekter skal rumme tilstrækkelig cykel-parkering i umiddelbar nærhed af de vigtigste besøgsmaal.

Ønsker

Busstoppesteder placeres og udformes, så de bliver en aktiv del af byrummene.

Hastighederne i boligområderne omkring bymidten sættes ned til 30 km/t.

Cykelparkeringshuse med service og udlejning af cykler ved stationen.

Initiativer

Roskilde Kommune vil undersøge behovet for fysiske vejændringer, der kan øge fremkommeligheden for busserne: Busbaner, signalanlæg med prioritering af busser, bussluser mv.

Roskilde Kommune vil skabe bedre forhold for cyklisterne bl.a. ved at etablere gode cykelforbindelser til bymidten og bedre parkeringsforhold for cykler.



Principper for bymidtens udvikling

Områder til omdannelse og fortætning

Centralt for realiseringen af visionen er 9 større områder i bymidten, hvor der er mulighed for omdannelse og fortætning af bebyggelsen.

En fortætning giver mulighed for flere boliger, butikker, arbejdspladser og kulturaktiviteter og derved flere mennesker, der i sig selv vil bidrage til en levende by og samtidig give et større kundegrundlag for både butikker og kulturaktiviteter.

Tilsammen forventes bymidten at kunne rumme yderligere:

- Ca. 530 boliger
- Ca. 66.000 m² kontor og andre byerhverv
- Ca. 24.000 m² butikker

Handelsstrøget

Handelsstrøget skal styrkes med store udvalgswarebutikker i hver ende.

Centralt skal Stændertorvet omdannes, så det i højere grad kommer til at fungere som det naturlige samlingssted i byen.

Kulturstrøget

Domkirken, museerne, klosteret og biblioteket er forbundet af mindre gader og stræder, der giver en anden oplevelse af Roskilde end den man får ved at færdes ad handelsstrøget.

Strækningen skal gøres mere attraktiv, ved at de forskellige institutioner åbnes mod byens rum.

Forbindelser og sammenhænge

Hersegade skal tilføjes nye aktiviteter, der kan gøre gaden til et mere indbydende bindeled mellem bymidten, stationsområdet og Sydbyen.

På længere sigt skal også de indre dele af Københavnsvej udvikles, så der dannes et levende forløb med butikker, service mv. fra den historiske bymidte til RO's Torv.

Grøn struktur

Sammenhængen mellem bymidten og de store parker og fjorden skal forstærkes, og der skal tilføjes byen nye, spændende, grønne aktivitetssteder og forbindelser.

FORTÆTNING

Plads til nybyggeri



STYRKET HANDEL

Nye attraktioner der kan styrke handlen



ALTERNATIVE RUTER - KULTURAKSE



FORBINDELSER OG SAMMENHÆNGE

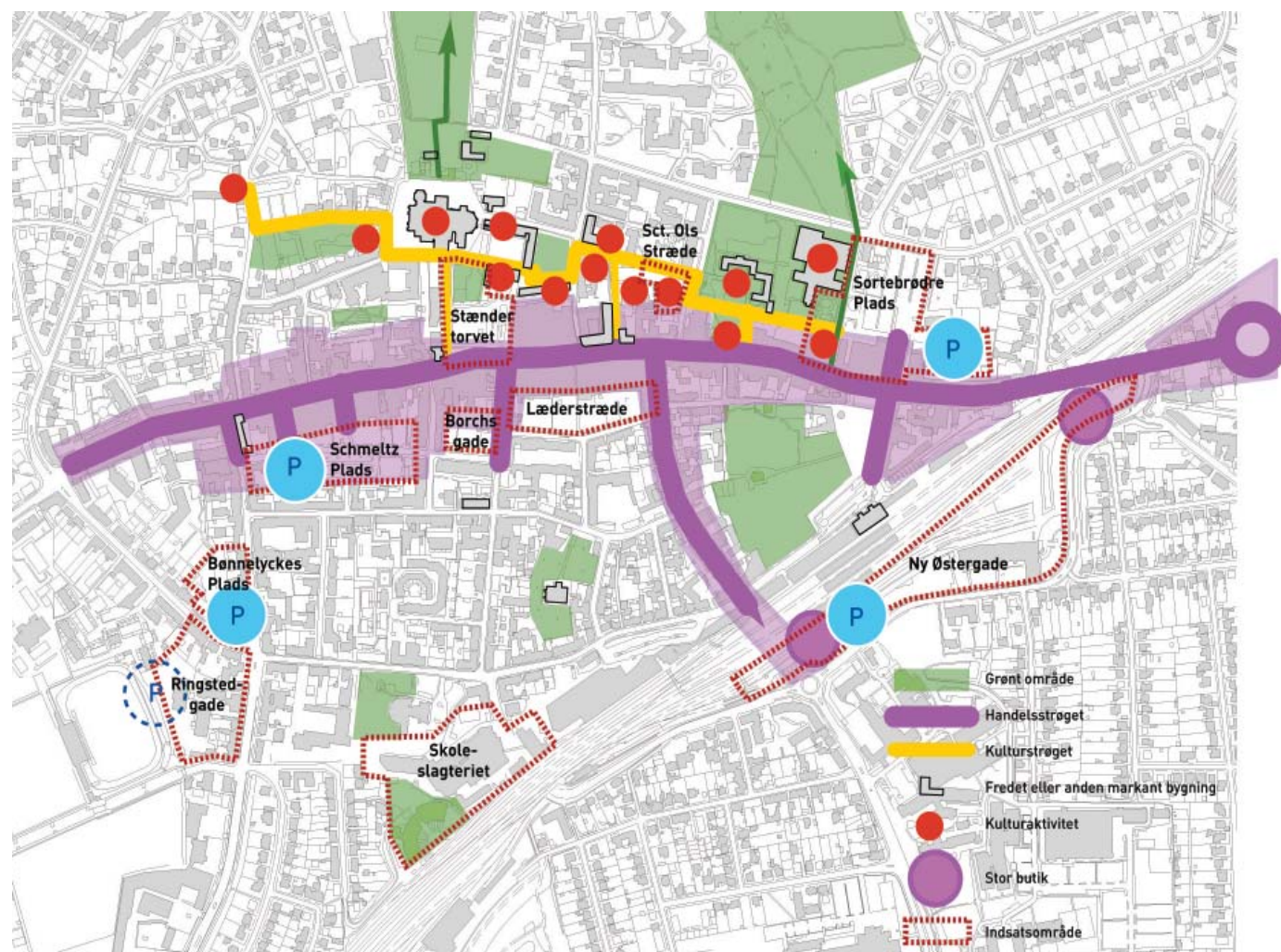


Indsatsområder - roller og profiler

De enkelte indsatsområder i bymidten har forskellige roller og profiler, der blandt andet afhænger af den geografiske beliggenhed.

De mål og ønsker, der knytter sig til de enkelte indsatsområder, er nærmere beskrevet på side 15-20.

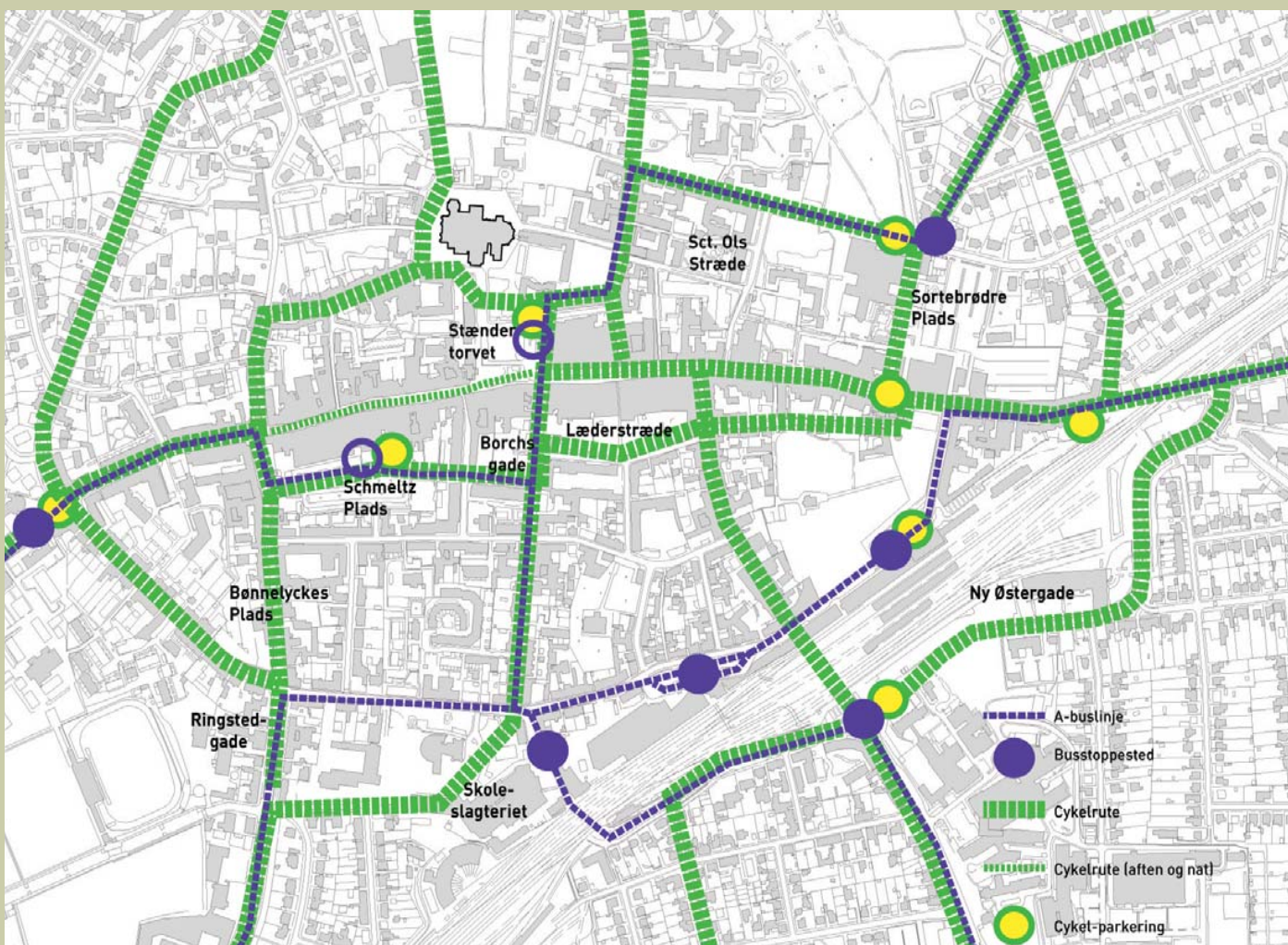
Parkeringspladser, tiloversblevne erhvervsarealer og nye forbindelser skal udnyttes aktivt til at give mere liv til bymidten



Principper for bymidtens udvikling



Cykelruter, cykelparkering, A-buslinjer og centrale stoppesteder



Den fremtidige trafikafvikling

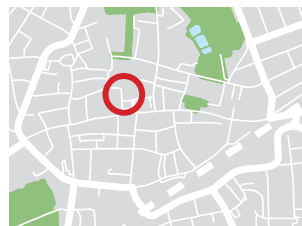
Den mulige byfortætning vil betyde ganske meget nybyggeri set i forhold til Roskildes størrelse. Hvis vi ikke gør noget, risikerer vi, at der kommer væsentligt flere biler i gaderne. Med en uændret fordeling mellem de forskellige trafikarter, vil biltrafikken på indfaldsvejene stige med ca. 32 %.

Byfortætningen skal derfor tænkes sammen med bedre forhold for cyklister og fodgængere, mere effektiv kollektiv trafik og en ændret parkeringsstrategi, hvor en del af parkeringen samles i få let tilgængelige parkeringsanlæg med stor kapacitet.

Ændringerne i den kollektiv trafik indebærer blandt andet, at der indføres nye A-busser, der forbinder de vigtigste besøgsmaal og største befolkningskoncentrationer.

Hvis de forskellige tiltag giver den ønskede effekt, bliver det muligt at tilføre nye aktiviteter, samtidig med at antallet af biler i bymidten falder, og biltrafikken på indfaldsvejene kun stiger behersket. Bymidtens gader og pladser vil dermed kunne bruges mere rekreativt, hvilket igen vil give liv i bymidten.

Indsatsområder - roller og profil



STÆNDERTORVET

Stændertorvet er byens centrale torv. Torvet omkranses af Domkirken, Palæet, Det gamle Rådhus, byhusene i gågaden samt – fra nyere tid – Danske Bank.

Torvet skal fortsat danne ramme om byens mange forskellige aktiviteter og kulturelle udfoldelser og være det naturlige mødested for byens borgere og besøgende.

Indretningen af torvet skal være fleksibel i forhold til sæson og aktiviteter.

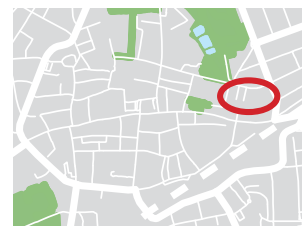
Der skal være mulighed for ophold, torvedage, parkering, kulturelle arrangementer, midlertidige eller længerevarende aktiviteter, musik, teater, udstillinger, spontan leg osv. Som led i busplanen skal Stændertorv desuden rumme et centralt busstoppested, der skal integreres med aktiviteterne på pladsen.

Sammenhængen med gågaden, Palæhaven, Latinerhaven og omgivelserne i øvrigt skal styrkes, så områdets historie og attraktioner bringes i spil. Der skal arbejdes for at skabe direkte adgang fra torvet til Palæhaven.

Torvets indretning skal tænkes sammen med et eventuelt formidlingscenter ved Domkirken.

Belægninger og inventar skal være af høj kvalitet, der kan matche og spille sammen med de omliggende bygninger og byrum.

Stændertorv skal danne ramme om en levende bykultur, hvor kulturarv, mennesker og moderne kultur mødes.



SORTEBRØDRE PLADS



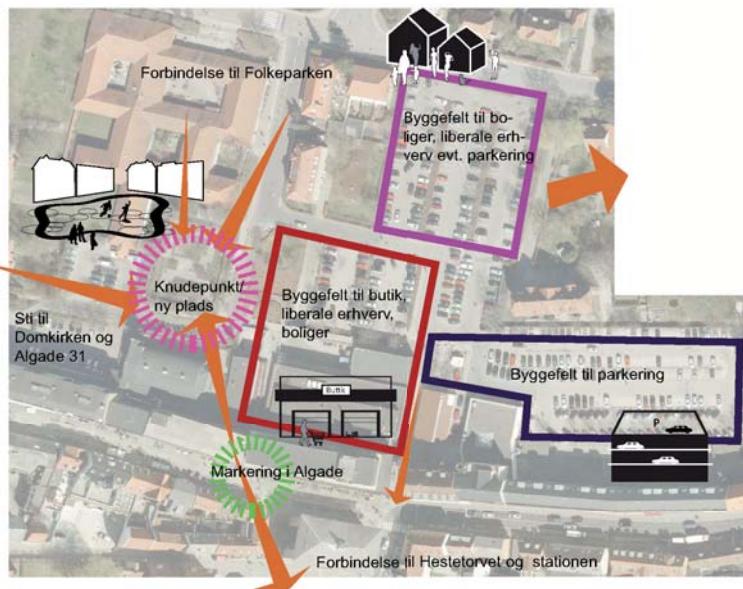
Sortebrødre Plads ligger nord for gågaden i den østlige del af bymidten, hvor fodgængerforbindelsen fra stationen til Folkeparken møder kulturaksen fra Domkirken til biblioteket.

Området skal danne mødested mellem handel og kultur gennem en blanding af butikker, cafeer, kulturtilbud, liberale erhverv og boliger.

Ovenfor: En mulig udformning af Sortebrødre Plads hvor bagside er vendt til forside. En ny plads indbyder til ophold og leg.



Indsatsområder - roller og profil



Sortebrødre Plads er et vigtigt knudepunkt mellem kulturstrøget og forbindelsen fra bymidten til Folkeparken. En ny plads skal danne ramme for ophold, leg, bevægelse og kulturaktiviteter.

Der ses gerne en stor udvalgsvarebutik, der kan bidrage til alsidigheden og fungere som attraktor i den vestlige ende af gaden.

Desuden er området oplagt til kontorarbejdspladser, der kan udnytte den stationsnære placering.

Foreløbige volumenstudier viser, at der kan bygges op til 10.400 m² i 2-4 etager.

Som led i parkeringsstrategien skal området rumme hovedparten af parkeringen i den østlige del af bymidten, svarende til ca. 650 p-pladser.

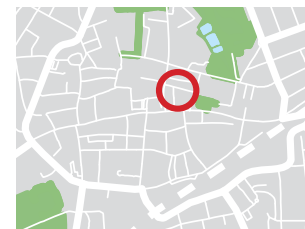
Ny bebyggelse skal være med til at forskønne området og danne et markant slutpunkt på kulturstrøget. Bagside skal vendes til forside.

Forbindelsen nord-syd fra stationen via Algade og biblioteket til Folkeparken skal styrkes, og biblioteket skal gøres mere synligt fra Algade.

Ny bebyggelse skal formidle overgangen mellem den sluttende karrebebyggelse i Algade og villabebyggelsen langs Dr. Margrethes Vej og Kong Valdemars Vej.

Rummelighed Sortebrødre Plads:

Butikker, cafeer:	5.000 m ²
Liberale erhverv:	1.800 m ²
Boliger:	3.600 m ²
I alt	10.400 m²
Parkeringspladser:	650 pladser

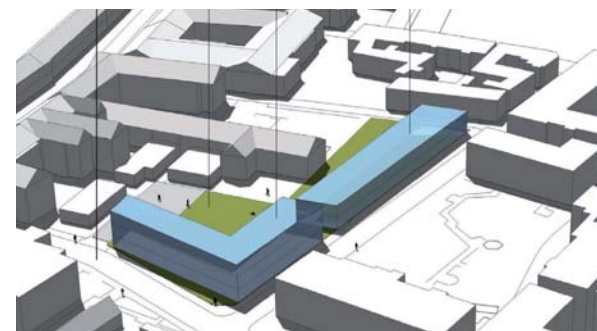


SCT. OLS STRÆDE

Sct. Ols Stræde ligger centralt i bymidten ved kulturstrøget, der går fra Domkirken til klosteret og biblioteket.

Området skal rumme boliger og kulturaktiviteter, der kan være med til at styrke kulturstrøget. Foreløbige volumenstudier viser, at der kan bygges op til 2.800 m² i 2-3 etager.

Ny bebyggelse skal danne facade mod Sct. Ols Stræde og Sankt Peders Stræde. Byggeriets størrelse og udseende skal tilpasses Klosteret.

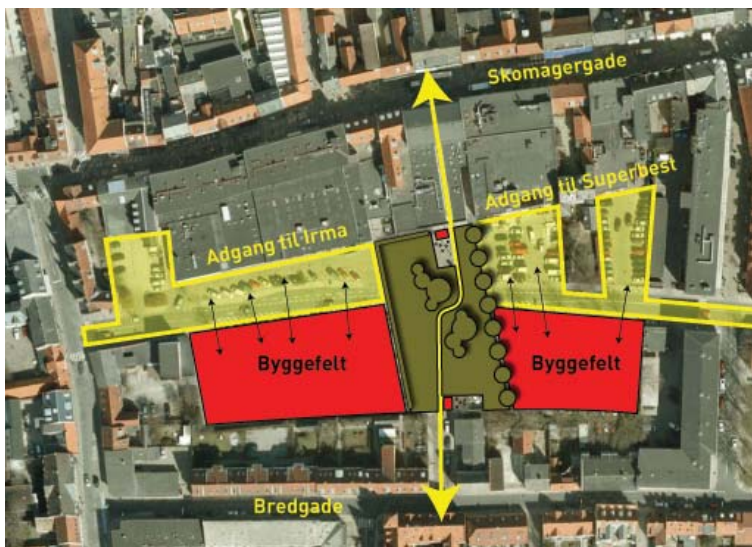


Rummelighed Sct. Ols Stræde:

Boliger og kultur:	2.800 m ²
I alt	2.800 m²

Ovenfor: En ny bebyggelse i gadeskel kan danne rum mod Kulturstrøget.

SCHMELTZ PLADS



Ovenfor: En mulig udformning af Schmeltz Plads med et centralt grønt friareal.

Th: Eksempel på boliger omkring et centralt, grønt friareal.

Schmeltz Plads ligger syd for gågaden i den vestlige del af bymidten, og er opstået ved kar-reudhuling i 1960'erne.

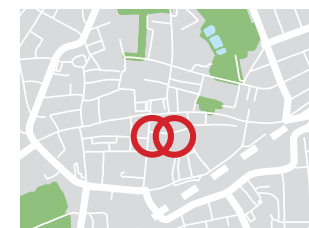
Området skal primært rumme butikker og boliger. Der ses gerne tørvehaller eller en stor udvalgswarebutik, der kan bidrage til alsidig-heden og fungere som attraktor i den vestlige ende af gågaden. Foreløbige volumenstudier viser, at der kan bygges op til 7.200 m² i 2-4 etager.

Der skal være tilstrækkelig parkering til at betjene dagligvarebutikkerne og boligerne.

Et større, grønt areal skal tilføre offentligt til-gængeligt friareal til området syd for gågaden.

Et busstoppested skal indpasses som et aktivt element i det grønne område.

Passager fra Skomagergade til Schmeltz Plads skal bevares og styrkes.



BORCHSGADE/ LÆDERSTRÆDE

Borchsgade og Læderstræde ligger syd for gågaden centralt i bymidten.

Områderne skal primært rumme boliger og kontorer. Foreløbige volumenstudier viser, at der kan bygges op til 8.600 m² i 2-3 etager.

Ny bebyggelse skal være med til at gendanne karréstrukturen mod Borchsgade og Læder-stræde.



En mulig udformning af området ved Borchsgade og Læder-stræde med ny bebyggelse i gadeskel.

Rummelighed Schmeltz Plads:

Butikker, cafeer:	5.000 m ²
Boliger:	2.200 m ²
I alt	7.200 m²
Parkeringspladser:	300 pladser



Rummelighed Borchsgade/ Læderstræde:

Boliger:	3.600 m ²
Liberale erhverv:	5.000 m ²
I alt	8.600 m²

Indsatsområder - roller og profil

BØNNELYCKES PLADS



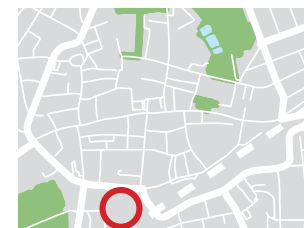
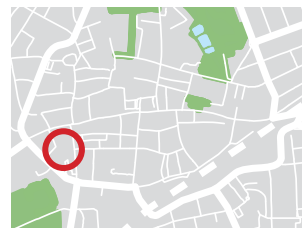
Ovenfor: En mulig udformning af Bønnelyckes Plads, hvor der tages udgangspunkt i karrestrukturen øst for området.
Th: Et muligt baggårdsmiljø ved Bønnelyckes Plads med gammelt og nyt, hyggelige kroge og store træer.

Bønnelyckes Plads ligger i kanten af bymidten og er i dag en grusbeltet parkeringsplads. Nord for området ligger en skole, og pladsen anvendes derfor også som smutvej for eleverne.

Området skal primært rumme byerhverv, der understøtter og supplerer byens eksisterende udbud. Foreløbige volumenstudier viser, at der kan bygges op til 2.800 m² i 2-3 etager.

Som led i parkeringsstrategien skal området rumme en del af parkering i den vestlige del af bymidten, svarende til ca. 250 p-pladser.

Ny bebyggelse skal følge vejskel mod Borgerdiget og Ringstedgade. Stiforbindelser til Absalongades Skole skal bevares.



SKOLESLAGTERIET

Det tidligere skoleslagteri ligger i kanten af bymidten tæt på stationen og busterminalen.

Området skal rumme boliger og byerhverv, der kan have glæde af den stationsnære placering. Foreløbige volumenstudier viser, at der kan bygges op til 19.000 m² i 2-12 etager.

Indretning af området skal tænkes sammen med anvendelsen af remisen mod sydvest, varmecentralen mod øst og "Rejsestalden" mod nord.

Ny bebyggelse skal danne rum mod arresthuset.

Det skal overvejes, om nogle af de eksisterende bygninger kan genanvendes.

Placeringen uden for middelalderbyen og op til jernbanen betyder, at der kan arbejdes med en større bygningshøjde og mere moderne arkitektur, som kan være med til at markere stedet i forhold til bymidtens øvrige delområder.

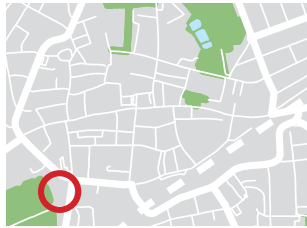
Rummelighed Bønnelyckes Plads:

Liberale erhverv:	2.800 m ²
I alt	2.800 m²
Parkering	250 pladser



Rummelighed Skoleslagteriet:

Boliger:	4.500 m ²
Liberale erhverv:	14.500 m ²
I alt	19.000 m²



RINGSTEDGADE

Området ved Ringstedgade/Borgerdiget ligger i den sydvestlige udkant af bymidten og op til Rådmandshaven. Størstedelen anvendes til fjernvarmecentral.

Området vil på længere sigt - og under forudsætning af at fjernvarmecentralen flytter - kunne omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde med et større parkeringsanlæg.

Foreløbige volumenstudier viser, at der kan bygges op til 16.300 m² i 3-4 etager.

Ny bebyggelse skal følge vejskel mod Borgerdiget og Ringstedgade.

Et parkeringshus kan eventuelt sammentænkes med et tribuneanlæg på taget til gavn for idrætsparken eller til andre større publikumsorienterede by aktiviteter som f.eks. open-air biograf.

Rummelighed Ringstedgade:

Liberale erhverv:	2.500 m ²
Boliger:	13.800 m ²
I alt	16.300 m²
Parkeringspladser:	200 pladser



NY ØSTERGADE

Området ved Ny Østergade ligger umiddelbart syd for stationen og anvendes i dag som ranger- og parkeringsareal.

Området skal give plads til nye oplevelser og erhvervstyper, der understøtter og supplerer byens eksisterende udbud.

Placeringen ved stationen gør det oplagt at bruge området til funktioner hvor der er mange ansatte, kunder, studerende o.l. der gør brug af toget.

Den centrale placering og områdets størrelse giver desuden mulighed for funktioner, som har et stort opland, men fylder så meget, at de kan være vanskelige at indpasse i den centrale bymidte. Det kan være hotel og kursusfunktioner, store kulturinstitutioner, en stor specialbutik o.l.

Udviklingen af området skal bidrage til at koble byen sammen på tværs af banen og bygge bro mellem nord og syd.

Rummelighed Ny Østergade:

Butikker, cafeer, restaurant:	? m ²
Liberale erhverv, hotel mv:	? m ²
Boliger:	? m ²
I alt	? m²
Parkeringspladser:	? pladser

Byggeri i området skal afspejle placeringen både som en del af bymidten og i et stationsområde.

Som led i parkeringsstrategien skal området rumme parkering for dele af den centrale bymidte og pendlerparkering, svarende til mindst 700 p-pladser udover det, som nybyggeriet i området giver behov for.

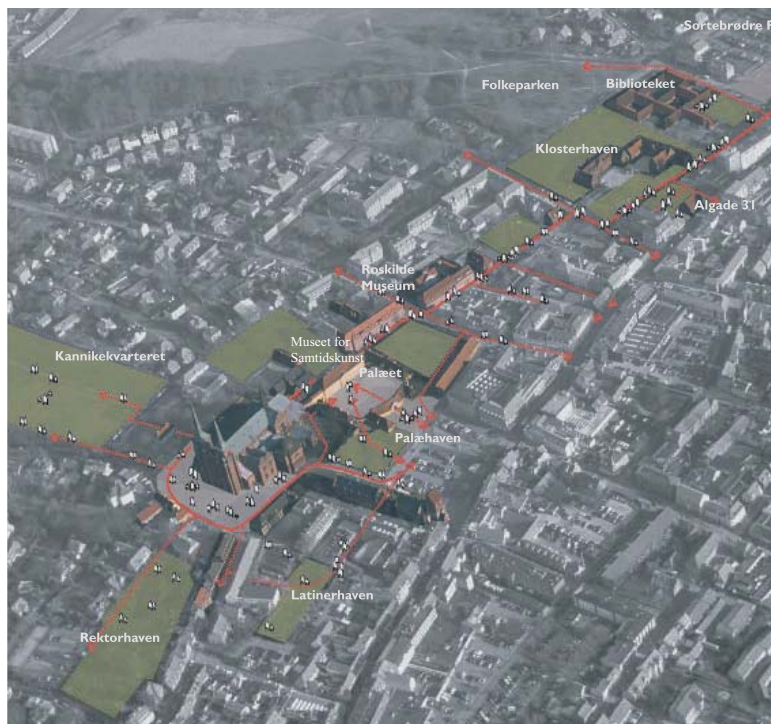
Der pågår en politisk proces om fastlæggelse af de mere præcise rammer.

Th: Ved Ny Østergade ses gerne moderne arkitektur, som kan være med til at markere stedet i forhold til bymidtens øvrige delområder.



Indsatsområde - rolle og profil

KULTURSTRØGET



Kulturstrøget løber parallelt med gågaden fra Domkirken og Palæet forbi museerne til Klosteret og biblioteket. Kulturstrøget skal styrkes med nye oplevelser, fx ved at museerne, klosteret og biblioteket åbnes mod kulturstrøget.

Kulturstrøget skal gøres mere synlig fra Algade. Det kan ske gennem belægning, beplantning og belysning, men også ved at forskellige "appetitvækkere" trækkes frem til Algade.

Forskellen mellem katuraksens grønne og stille karakter og den meget aktive gågade skal bevares.

Et nyt ankerpunkt skal danne afslutning i øst.

Udviklingen af Sct. Ols Stræde og Sortebrødre Plads skal understøtte kulturstrøget.

Nye aktiviteter i Algade 31 kan blive et vigtigt bindeled mellem kulturstrøget og Algade.

Det skal undersøges om en del af "Bispens have" kan indgå i Kulturstrøget.



HERSEGADE

Hersegade løber fra gågaden til Jernbanelinjen og forbinder - via gangtunnelen - de centrale dele af bymidten med indsatsområdet ved Ny Østergade og den øvrige del af Sydbyen.

Hersegade skal tilføres nye aktiviteter, der kan gøre det mere attraktivt at færdes i gaden og dermed forstærke funktionen som forbindelsesled.

I syd skal en ny bro eller udvidet tunnel gøre det lettere og mere sikkert for cyklisterne at krydse banen. En nyindretning af gangtunnelen kan gøre tunnelen til et mere indbydende bindeled mellem nord og syd.

Th: Eksempler på udendørs museumsudstilling og skulpturhave. Bagdør ved Palæet.



Hersegade skal udvikles til et aktivt bindeled mellem bymidten og arealer syd for banen



Principper for realiseringen

SAMARBEJDE MELLEM KOMMUNEN OG PRIVATE AKTØRER

Skal visionen lykkes, er det helt afgørende, at mange parter spiller sammen. Roskilde Kommune vil med dette udviklingsprogram invitere til tæt samarbejde og dialog med borgere, bygherrer, investorer, grundejere, kulturelle aktører og andre interessenter.



INVITATION TIL SAMARBEJDE

Roskilde Kommune håber, at visionen og de mål, som vi har for bymidten, vil inspirere og udfordre mange forskellige aktører til at byde ind med spændende projektideer.

Roskilde Kommunes rolle

Roskilde Kommune vil selv tage en aktiv rolle ved i højere grad at gå med i de større udviklingsprojekter fra idéudvikling til endelig realisering for at sikre fremdrift og kvalitet.

Roskilde Kommune vil også aktivt opsøge aktører, der kan være med til at bidrage.

Det kan være private bygherrer og investorer, der kan sætte gang i større byggeprojekter.

Eller det kan være andre aktører som fx nogle af de mange kreative miljøer i byen, der har lyst til at prøve nye ideer af på nogle af bymidtens offentlige arealer enten som en midlertidig anvendelse, indtil de endelige projekter er klar til at blive realiseret, eller som mere

permanente aktiviteter, der kan indgå i de kommende planer.

Roskilde Kommune vil understøtte kulturelle aktører, som får gode ideer, og som skaber de mange kulturaktiviteter, der kan være med til at sætte Roskilde på landkortet som en anderledes, kreativ og musisk by.

Roskilde Kommunes bidrag vil herudover i høj grad rette sig mod at sikre de nødvendige investeringer i parkeringsanlæg, gader og pladser, idet vi håber, at dette vil inspirere til private investeringer, så der skabes en positiv spiral i en vekselvirkning mellem det private og det offentlige.

Idéudvikling

Når Roskilde Kommune modtager en idé til et nyt projekt i bymidten, vil forvaltningen tage en indledende dialog med aktørerne, hvor ideen holdes op mod visionen og de mål for bymidten, der er beskrevet i dette program.

Hensigten er at afklare, om ideen umiddelbart kan realiseres, eller der er behov for yderligere at udvikle og kvalificere forslaget. Dette gøres i tæt samarbejde mellem kommunen og aktøren.



Principper for realiseringen

PROCES FRA IDÉ TIL REALISERING

For at gøre det klart hvad man som investor kan forvente af samarbejde og medspil fra Roskilde Kommune, har vi beskrevet den proces, som et projektforslag typisk skal igennem, fra kommunen modtager den første idéskitse, til projektet kan realiseres.

Varigheden af de enkelte faser, og om et givent projekt skal igennem alle faserne, vil afhænge af projektets størrelse og kompleksitet. For Roskilde Kommune er det vigtigt, at der stadig er rum for udvikling af kreative og bæredygtige løsninger.

Procesforløbet er vist i diagrammet til højre, og de enkelte faser er beskrevet i det følgende:

1. Udviklingsprogram for indsatsområder

Forud for større projekter vil vi lave et mere detaljeret udviklingsprogram for det enkelte indsatsområde, hvor målene og kravene til udviklingen præciseres, og der opstilles en tidsplan for de private og kommunale initiativer og investeringer.

Et forslag til udviklingsprogram vil blive fremlagt i offentlig høring, så alle borgere får mulighed for at bidrage med ideer og forslag, inden vi lægger os fast på udbygningsprincipperne.

2. Udbud og betinget købsaftale

De indsatsområder, hvor Roskilde Kommune er grundejer, vil blive udbudt til salg i den takt, som fremgår af rækkefølgeplanen, side x-x.

Udbudsgrundlaget vil være de mål og principper, som er formuleret i dette hæfte og i udviklingsprogrammet for det enkelte indsatsområde.

De indkomne tilbud vil blive vurderet på pris og på kvalitet, dvs. på i hvor høj grad de lever op til målene. Byrådet beslutter, hvilket tilbud man vil gå videre med, og om projektet skal bearbejdes i forhold til nogle af de beskrevne mål og principper.

Der indgås en købsaftale, som betinges af, at byrådet vedtager en lokalplan, der muliggør det ønskede projekt. I den betingede købsaftale beskrives, i hvilket omfang projektet skal kvalificeres i forhold til Roskilde Kommunes mål og retningslinjer for bymidten.

Hvis en aktør henvender sig med et projektforslag for et indsatsområde, som først er planlagt udbudt senere, vil Roskilde Kommune vurdere, om forslaget lever op til intentionerne i dette udviklingsprogram. I givet fald vil byrådet tage stilling til, om udbud af indsatsområdet skal fremrykkes. Hvis projektet kræver kommunale investeringer, der først er budgetlagt på et senere tidspunkt, kan der eventuelt blive tale om at indgå aftaler med bygherren om medfinansiering af nødvendige infrastrukturanlæg.

3. Udvikling af projektforslag

Efter den indledende dialog og evt. udbudsrunde kan der være behov for yderligere at udvikle og kvalificere projektforslaget i forhold til målene og retningslinjerne for bymidten. Dette gøres i tæt samarbejde mellem kommunen og aktøren.

Der nedsættes en fast projektgruppe med repræsentanter for relevante kommunale afdelinger, som kan følge projektet frem til realiseringen, og der udarbejdes en overordnet proces- og tidsplan for det videre forløb.

4. Lokalplan

Ved større byggeprojekter eller byggeprojekter, der ikke er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, skal der udarbejdes en lokalplan. Det kan være for projektet alene eller for det delområde, som projektet tænkes placeret i.

I lokalplanfasen følges op på projektudviklingen ved at fastlægge de nødvendige juridisk bindende bestemmelser for projektet - samtidig med en løbende optimering af projektet i detaljen.

Offentligheden inddrages gennem den lovfæstede 8 ugers høring af lokalplanforslaget. I formidlingen af lokalplanforslaget lægges vægt på at tydeliggøre, hvordan projektet bidrager til at virkeliggøre visionen og målene for bymidten.

Lokalplanforslaget udarbejdes i tæt samarbejde mellem Roskilde Kommune og aktøren.

5. Byggesagsbehandling mv.

Som sidste led inden et byggeri eller aktivitet kan gå i gang, skal Roskilde Kommune give en byggetilladelse. Når vi giver en byggetilladelse, sikrer vi, at byggelovgivningen og lokalplanen er overholdt. Samtidig sørger vi for andre tilladelser, hvis der er behov for dette.

Forud for byggefasen vil Roskilde Kommune være i dialog med aktøren om detaljer i den fysiske udformning af udearealer og vejanlæg samt om indretning af byggepladsen, midlertidig parkering mv.



Principper for realiseringen

AKTIVITETS- OG RÆKKEFØLGEPLAN

Udbygningen af de enkelte indsatsområder skal ske i prioriteret rækkefølge, både fordi det økonomiske råderum ikke muliggør udbygning af mange områder på én gang, og fordi der skal være plads til at eksperimentere med nye anvendelser, inden de endelige planer lægges fast.

Kriterier lagt til grund for prioriteringen

Ved fastlæggelsen af rækkefølgen er der lagt vægt på følgende kriterier:

- Ubygningen med butikker, kontorarbejdspladser og boliger skal ske i en takt, der sikrer en balanceret udvikling i hele kommunen og i hovedstadsområdet.
- Der skal kunne anvises plads både til butikker, der efterspørger en central placering i bymidten, og til butikker, der f.eks. af pladshensyn skal placeres ved Ny Østergade.
- Parkeringsanlæg, der kræver store investeringer, skal fordeles jævnt over årene.
- Der skal under hele processen være et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til rådighed. Da flere af fortætningsområderne i dag anvendes til parkering, kan disse områder først udbygges, når parkeringen kan flyttes til et nyt parkeringshus i bymidtens udkant.
- Et delområde skal i princippet færdiggøres, før der tages fat på et nyt, så byggeperioden bliver kortest mulig.
- Der skal løbende ske tilpasninger på veje og i kryds for at forbedre fremkommeligheden for busserne, tilpasning af stoppesteder mv.
- Forholdene for cyklisterne skal løbende forbedres med nye cykelstier, bedre cykelparkering mv.

- ■ ■ ■ ■ Planlægning
- Realisering
- ■ ■ ■ ■ Midlertidig anvendelse

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-20	2021-24	2025-28	2029-32
Stændertorv aktiviteter, belægning, belysning, byinventar		■ ■ ■ ■ ■	—	—	—					
Sortebrødre Plads parkeringshus butikker, erhverv og boliger ny plads	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	—	—	—	—				
Sankt Ols Stræde midlertidig anvendelse nyt byggeri				■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■			
Kulturstrøget aktiviteter, belægning, belysning, byinventar		■ ■ ■ ■ ■	—	—	—	—	—			
Ny Østergade parkeringskælder butikker, erhverv og boliger ny plads, cyelforbindelse mv.	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	—	—	—	—	—	—	
Borchsgade/Læderstræde nyt byggeri							■ ■ ■ ■ ■		■ ■ ■ ■ ■	
Hersegade aktiviteter, belægning, belysning, byinventar			■ ■ ■ ■ ■	—	—	—	—	—		

Principper for realiseringen

AKTIVITETS- OG RÆKKEFØLGEPLAN

- ■ ■ ■ ■ Planlægning
- Realisering
- ■ ■ ■ ■ Midlertidig anvendelse

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-20	2021-24	2025-28	2029-32
Schmeltz Plads parkeringskælder nyt byggeri grønt område								■ ■ ■ ■ ■ —	— ■ ■ ■ ■ ■	
Bønnelyckes Plads parkeringskælder nyt byggeri								■ ■ ■ ■ ■ —	— ■ ■ ■ ■ ■	
Skoleslagteriet midlertidig anvendelse nyt byggeri	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ —		
Ringstedgade nyt byggeri										—
Busplanen ny køreplan, tilpasning af veje og kryds fornyelse af stoppesteder mv.	■ ■ ■ ■ ■	—	—	—	—	—				
Cyklistplanen nye cykelstier/-baner cykelparkering	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	— —	— —	— —	— —	— —				

Økonomi

Samfundsøkonomi

Mere liv og aktivitet i bymidten vil styrke Roskilde som regionalt handelscenter. Fokus på øget bykvalitet kan desuden være med til at tiltrække yngre, ressourcestærke borgere til Roskilde.

Dette vil alt andet lige betyde en øget skatteindtægt til kommunen.

Samtidig vil offentlige investeringer i smukke gader, pladser mv. erfaringsmæssigt medføre øgede private investeringer til renovering af bygningerne. Samlet set forventes der dermed at blive tale om en værdistigning på ejendommene i bymidten.

Realisering af visonen om en dynamiske bymidte forventes således at medføre en række indirekte indtægter, som imidlertid er svære at opgøre præcist.

Roskilde Kommunes anlægs- og driftsøkonomi

Kommunens direkte indtægter vil komme fra salg af byggeret på de kommunale arealer og fra betalingsparkering.

Kommunens primære udgifter omfatter anlæg af parkeringshuse til erstatning for de parkeringspladser, som nedlægges på grund af nybyggeriet.

Herudover vil der være kommunale udgifter til anlæg og renovering af pladser og renovering af gadestrækninger.

De faktiske omkostninger for kommunen afhænger i høj grad af, hvordan initiativerne gennemføres. Fx findes der mange forskellige modeller for, hvordan et parkeringshus udformes.

Et bud på de første 4 års investeringer er beskrevet i "Den dynamiske bymidte - Handleplan 2012-15".





ROSKILDE
KOMMUNE

Plan og Udvikling
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

4631 3508
planogudvikling@roskilde.dk

