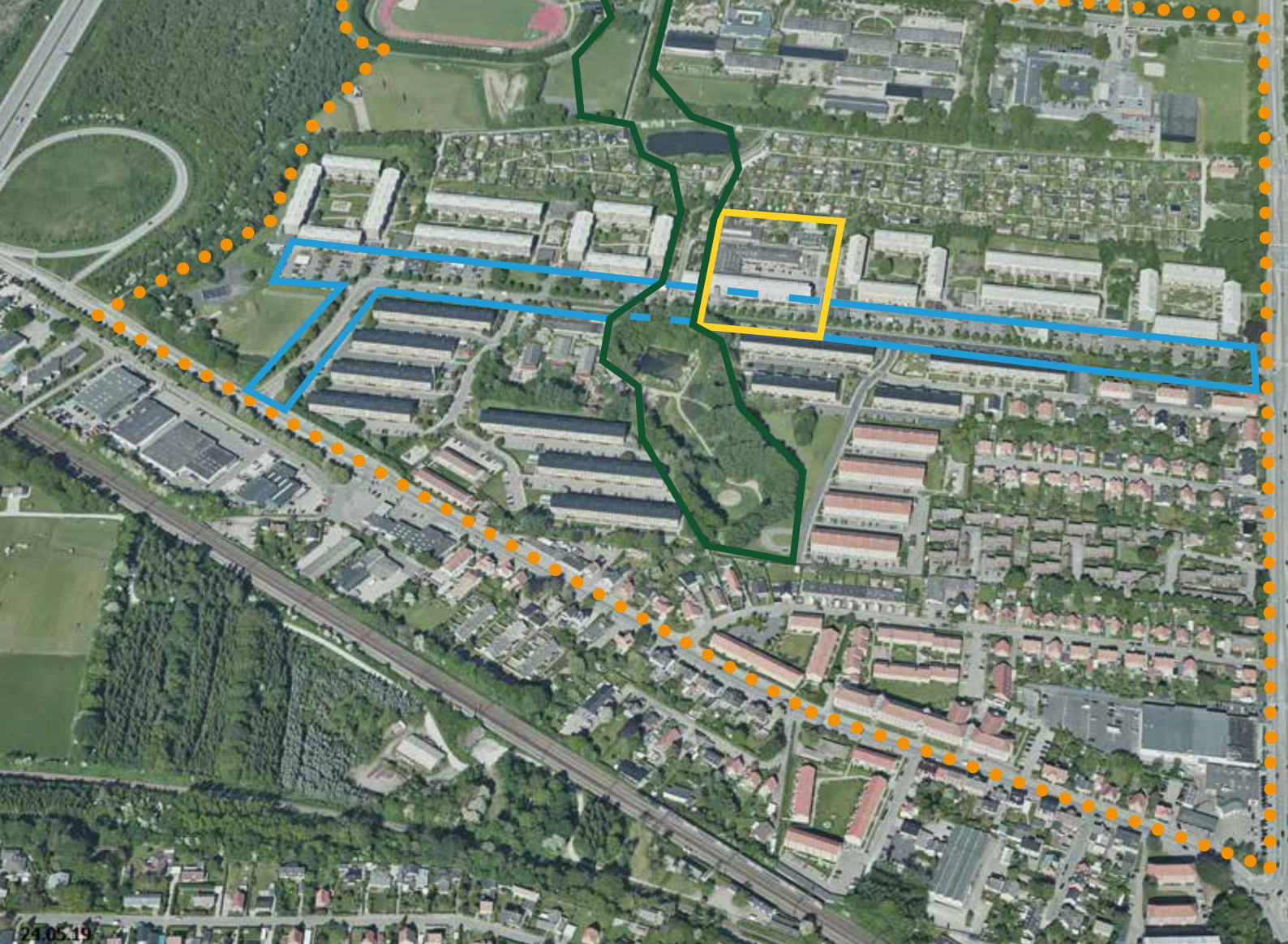




ROSKILDE SYDVEST

KONKURRENCEPROGRAM TIL PROJEKTKONKURRENCE
OM UDVIKLING AF SOCIALT KNUDEPUNKT,
PARKFORLØB OG TRAFIKFORLØB

MARTS 2021



ROSKILDE
KOMMUNE



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



ROSKILDE SYDVEST

- Konkurrenceprogram til arkitektkonkurrence for udvikling af socialt knudepunkt, parkforløb og trafikforløb.

Udgivet: 26. Marts 2021

Tekst: Nikolaj Avlund, Roskilde Kommune og Anne-Mette Bølling, ARKITEKTKONKURRENCERDK Aps

Grafisk layout: Nikolaj Avlund, Roskilde Kommune

Fotos: Alle rettigheder tilhører Roskilde Kommune på nær foto side 19, hvor alle rettigheder tilhører Boligselskabet Sjælland.

INDHOLD

1 FORORD: EN STÆRK, SAMMENHÆNGENDE OG ÅBEN BYDEL	4
2 VISIONEN.....	6
3 STEDET.....	8
4 FOKUSOMRÅDER	12
5 PLANFORHOLD	16
6 OPGAVEN	16
7 TIDSPLAN OG ØKONOMI	26
8 KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSER	27
9 KONKURRENCEMATERIALE	28
10 KICK OFF, INFORMATION OG SPØRGEMØDE	28
11 KONKURRENCEFORHOLD	29
12 FASE 1 - PROJEKTKONKURRENCE	30
13 FASE 1 - BEDØMMELSE.....	31
14 FASE 2 - UDBUD MED FORHANDLING	32
15 FASE 2 - BEDØMMELSE	34

1 FORORD: EN STÆRK, SAMMENHÆNGENDE OG ÅBEN BYDEL

Æblehaven/Rønnebærparken er Roskildes største udsatte boligområde, men også et boligområde med et stort uforløst potentiale. Området udgør kernen i bydelen Roskilde Sydvest, og en arkitektkonkurrence skal belyse mulighederne for at skabe en sammenhængende og åben bydel med gode rammer for lokale fællesskaber

Roskilde Kommune har de seneste år været inde i positiv udvikling, hvor mange borgere ønsker at flytte til, og der er stor interesse for at investere i kommunen. I Roskilde vil vi gerne udnytte dette momentum til at få alle borgere og bydele med på udviklingen. Derfor fokuserer vi målrettet på at styrke og udvikle eksisterende og nye by- og boligområder, så vi fremadrettet ikke skal skelne mellem mere eller mindre ressourcestærke eller mere eller mindre udsatte byområder.

Roskilde Byråd vedtog i 2018 "en boligpolitik i social balance", der bl.a. fokuserer på at løfte de udsatte boligområder. Æblehaven/Rønnebærparken er Roskildes største udsatte boligområde. Området har de seneste år været inde i en positiv udvikling, og er nu ikke længere på regeringens liste over udsatte boligområder. Den udvikling vil Roskilde Byråd understøtte med en ambitiøs byomdannelse i og omkring Æblehaven/Rønnebærparken. Derfor inviterer vi nu interesserede til at deltage i en arkitektkonkurrence om udviklingen af Roskilde Sydvest.



Arkitektkonkurrencen skal vise, hvordan Roskilde Sydvest kan tilføres attraktive boligområder med gode rammer for lokale fællesskaber, rekreative grønne områder og funktioner, der skaber byliv og aktivitet. Området skal åbnes op og de mange skjulte kvaliteter skal gøres synlige, til gavn for både nuværende beboere, tilflyttere og besøgende. Vi efterspørger med arkitektkonkurrencen en robust udviklingsplan for konkurrenceområdet, der kan være vores guideline i mange år frem.

Konkurrencen afvikles i et tæt samarbejde med Boligselskabet Sjælland og de lokale afdelingsbestyrelser, som repræsenterer Æblehaven/Rønnebærparkens beboere. Både før og efter arkitektkonkurrencen vil der finde borgerinddragelse sted i lokalområdet. På den måde sikrer vi, at de mange interesser i og idéer til byomdannelsen kommer på bordet, og jeg vil opfordre alle med interesse for projektet til at give deres mening til kende.

Jeg ser frem til en spændende arkitektkonkurrence, hvor vi i fællesskab lægger grunden til en langsigtet udvikling af Roskilde Sydvest og gør Roskilde til en by i social balance.

Venlig hilsen

Tomas Breddam

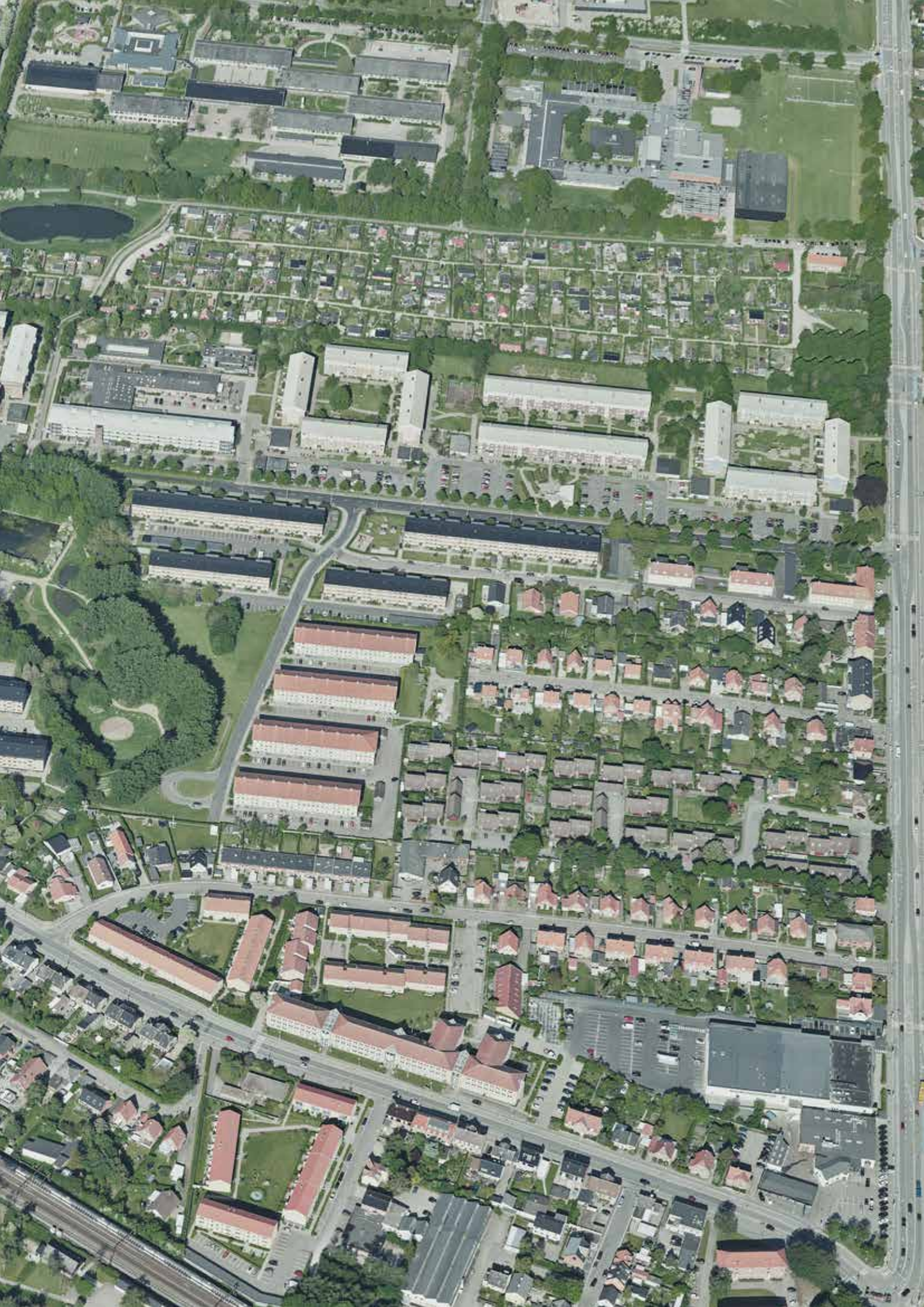
Borgmester i Roskilde Kommune og formand for dommerkomitéen



An aerial photograph of the Roskilde Sydvest area. The image shows a mix of urban and green spaces. In the upper right, there is a large green field with a red running track and a white center circle. Below this, there are several long, rectangular apartment buildings with dark roofs. To the left of these buildings, there is a large, open green area with a curved path. In the lower left, there are more apartment buildings and a parking lot. A road runs diagonally across the middle of the image. The overall scene is a mix of built-up areas and green spaces.

2 VISIONEN

Roskilde Kommune vil med en arkitektkonkurrence sætte gang i udviklingen af bydelen "Roskilde Sydvest". Det er en bydel med mange skjulte kvaliteter og muligheder, som sammen med nye elementer skal danne grundlag for udviklingen. Visionen er at skabe et åbent og attraktivt boligområde for nuværende beboere, besøgende og potentielle tilflyttere, at tilføre bydelen et nyt socialt knudepunkt og at styrke fællesskabet og de sociale netværker på tværs af forskellige beboergrupper i bydelen.



3 STEDET



Bydelen Roskilde Sydvest.

3.1 ÆBLEHAVEN OG RØNNEBÆRPARKEN I DAG – UDFORDRINGER OG POTENTIALER

Det almene boligområde Æblehaven/Rønnebærparken er beliggende i bydelen Roskilde Sydvest, og er Roskildes største udsatte boligområde. Området, og har gennem mange år haft relativt mange beboere uden for arbejdsmarkedet, mange enlige forsørgere og mange med et lavt uddannelsesniveau. Det betyder færre og svagere sociale netværker end andre boligområder i Roskilde, hvilket begrænser den sociale mobilitet for beboerne – især for de børn og unge, der vokser op i boligområdet. Beboersammensætningen lægger samtidig et pres på de lokale børneinstitutioner og skole, der fravælges af en del ressourcestærke.

Herudover fremtræder Æblehaven/Rønnebærparken fysisk afsondret fra den omkringliggende by, og udefrakommende besøgende har få anledninger til at besøge boligområdet.

Æblehaven/Rønnebærparken er samtidig et veldisponeret boligområde med attraktive fællesarealer, kort afstand til centrum i Roskilde By, og tæt forbindelse til Hyrdehøj Skoven. Boligområdet undergår frem til 2022 en gennemgribende renovering med bl.a. nye facader,

penthouse-lejligheder og gennemgribende renovering af lejligheder og fællesarealer (inkluderer ikke Centergrunden). Boligområdet har de seneste 5 år været inde i en god udvikling i forhold til bl.a. kriminalitet og beskæftigelse, og har siden 2019 ikke længere befundet sig på regeringens liste over udsatte boligområder.

3.2 ÆBLEHAVEN/RØNNEBÆRPARKEN SOM DEL AF ROSKILDE SYDVEST

Æblehaven/Rønnebærparken ligger centralt placeret i bydelen "Roskilde Sydvest". Vest for Æblehaven/Rønnebærparken ligger Kolonihaveforeningen Solvang, Tjørnegårdsskolen, Katedralskolen, Hyrdehøj Stadion og Hyrdehøj Skov. Øst for Æblehaven/Rønnebærparken ligger en række boligområder med hhv. mindre ejerlejligheder, privat udlejning, rækkehuse, villaer, børneinstitutioner og parken "Hullet".

Roskilde Sydvest består således af en god blanding af udsatte og ressourcestærke boligområder, børne- og uddannelsesinstitutioner for 1-18-årige og grønne, rekreative områder. Bydelen er imidlertid også kendetegnet ved at være både fysisk og mentalt opdelt, og ved at mangle et bylivsmæssigt samlingspunkt.

De forskellige boligområder er gensidigt afgrænsede af hegn, hække og veje, mens de rekreative områder ligger skjult eller svært tilgængelige for andre de nærmeste naboer.

deres eget boligområde ("Æblehaven", "Ejboparken", "Lysholmparken" osv.) ledsaget af et "ved Holbækvej" eller "ved Ringstedvej".

Beboerne i både Æblehaven, Rønnebærparken og resten af Sydvest-kvarteret er generelt meget glade for deres boligområder. Mange bliver boende i lang tid, mange vokser op i området og flytter tilbage efter at have boet andre steder, og familier flere generationer bor ofte tæt ved hinanden i bydelen.

De færreste opfatter dog bydelen som et sammenhængende område, og Sydvest har hverken en samlet identitet eller et navn blandt dens beboere. Hvis adspurgte, hvor i Roskilde de bor, svarer de fleste med



Bydelen Roskilde Sydvest med boligområdet Æblehaven/Rønnebærparken og Centergrunden i midten af dette.

2.3 MÅLSÆTNINGER

Nøglen til at ændre boligområdet Æblehaven/Rønnebærparken ligger i at binde hele Roskilde Sydvest bedre sammen og at åbne bydelen mod resten af Roskilde. Denne tilgang ligger i forlængelse af de senere års forskning i udviklingen af udsatte boligområder, der bl.a. har betonet vigtigheden af omfattende fysisk/strukturelle ændringer i områderne, attraktioner for udefrakommende og sociale samlingspunkter, der fremmer kontakter og møder på tværs af beboergrupper.

Arkitektkonkurrencen skal bidrage med en udviklingsplan med løsninger på en række overordnede målsætninger for udviklingen af Roskilde Sydvest:

En samlet bydel

Roskilde Sydvest skal være et sammenhængende lokalområde, med gode adgangsforbindelser på tværs af delområder, attraktive mødesteder og et knudepunkt, der udgør bydelens naturlige centrum.

En åben bydel

Roskilde Sydvest skal åbnes mod resten af byen og være attraktiv at bevæge sig gennem for de tilgrænsende bydeles beboere. Centergrundens funktioner og bydelens grønne områder skal tiltrække udefrakommende besøgende og skabe liv og aktivitet i bydelen.

En bydel med stærke fællesskaber

Roskilde Sydvest skal være en bydel, der understøtter lokale fællesskaber og sociale netværker på tværs af forskellige beboergrupper. Lokale beboere, tilflyttere og besøgende skal have anledninger til at mødes i byens rum, institutioner og civilsamfund.

Roskilde Sydvest skal være en tryk bydel

Byrum, veje og stiforbindelser skal udvikles, så det bliver for trygt for beboere og besøgende at bevæge sig rundt i bydelen om aftenen. Byrum og stiforløb med gode oversigtsforhold og veldisponeret belysning få flere til at benytte bydelens rum og forbindelsesveje. Mere liv og aktivitet skaber i sig selv tryghed og en god tryghedsspiral bliver sat i gang i bydelen.

Grønne elementer i hele bydelen

Det grønne udgør en essentiel del af Roskilde Sydvests byrum. Det skal der bygges videre på, så grønne elementer indgår i bl.a. byrum, vej- og stiforbindelser og nybyggeri.

Kolonihavekulturen skal være del af nybyggeriet

Kolonihavekulturen er et særkende ved Roskilde Sydvest, hvor mange har en kolonihave i Haveforeningen Solvang. Kolonihavekulturen skal tænkes ind i forhold til byggeriet af nye funktioner og lejligheder i området, hvor nyttehaver, væksthuse og lign. skal give plads til fællesskaber omkring at dyrke grøntsager, grøntsager, blomster og lign.

Forskellige brugergrupper til de samme funktioner

Nybyggeriet skal etableres, så forskellige brugergrupper kan få adgang til de samme faciliteter. Kommunale og almene faciliteter skal så vidt muligt udnyttes uden for den almindelige åbningstid, hvor frivillige, foreninger eller private kan få adgang. Herved udnyttes faciliteter og kvadratmeter bedre, og der skabes liv og aktivitet i bygningerne uden for den almindelige åbningstid.



■ ■ DET ER ET KVARTER, HVOR DU HAR DET HELE. DET MEST DANSKE MED KOLONIHAVERNE, FOLK FRA HELE VERDEN I ÆBLEHAVEN/ RØNNEBÆRPARKEN OG SÅ ALLE OS ANDRE I DE MUREDE LEJLIGHEDER OG VILLAER

BEBØER I BYDELEN SYDVEST



■ ■ VORES OMRÅDE ER JO ER JO REN LUKSUS MED KORT TIL CENTRUM OG FLOT NATUR LIGE I NÆRHEDEN. DET HAR RESTEN AF ROSKILDE HELDIGVIS IKKE OPDAGET ENDNU

BEBØER I BYDELEN SYDVEST



4 FOKUSOMRÅDER

De deltagende teams skal med deres bud på en udviklingsplan fokusere på omdannelsen af tre centrale områder i bydelen:

1. Centergrunden i Æblehaven/Rønnebærparken
2. Trafikforløbet langs Æblehaven/Rønnebærparken
3. Parkforløbet fra parken "Hullet", mod vest gennem Æblehaven/Rønnebærparken og haveforeningen Solvang og som ender i Hyrdehøj Skoven.

Omdannelsen af de tre fokusområder skal indgå i en samlet udviklingsplan for hele af bydelen. Derfor ønskes der også bud på fysiske tiltag i den øvrige bydel, der kan bidrage til at styrke bl.a. bylivet, færdslen og den sociale interaktion i Roskilde Sydvest (konkurrencens strategiske område).

I det følgende beskrives de tre fokusområder hver for sig.

4.1 CENTERGRUNDEN

Centergrunden udgør et fælles centerområde for boligafdelingerne Æblehaven og Rønnebærparken på ca. 16.000 m². Centergrunden rummer i dag en række almene og kommunale funktioner:

- Børnehuset Mælkebøtten: Kommunal børneinstitution
- Sundheds- og Omsorgcenter Midt: Kommunal sundhedsfunktion med genoptræningscenter, sundhedscenter, sygeplejeklinik og seniorhøjskole.
- Samværshuset: Kommunal institution, der bl.a. varetager samvær under opsyn for konfliktramte familier.
- Beboerlokaler for beboerne i almene boligafdelinger Æblehaven og Rønnebærparken.
- Æblehaven købmand: En mindre købmandsforretning, der lejer sig ind hos Boligselskabet Sjælland.
- Beboercafé: Et mindre café målrettet ældre beboere.
- Lejlighedsbyggeri med 66 almene ældreboliger: De fleste af disse er mellem 73 og 83 m² store.

De kommunale funktioner lejer sig ind hos Boligselskabet Sjælland bortset fra Samværshuset, der er beliggende i en kommunalt ejet bygning på Boligselskabet Sjællands grund.

Centergrundens mange funktioner tiltrækker brugere fra både lokalområdet og resten af kommunen. Disponeringen af bygninger, udearealer og facader skaber imidlertid billedet af et lukket område med sparsom aktivitet, hvilket gør det mindre attraktivt og trygt at bevæge sig i området. Dette forstærkes af boligblokken nr. 74, der ligger som mur mellem Centergrunden og vejforløbet, og set fra vejen skjuler Centergrundens funktioner. Boligblokkens svalegange mod vejforløbet forhindrer samtidig beboerne i at få udsyn til denne side, og det giver forbipasserende i gadeniveau en oplevelse af, at ingen holder øje eller har ejerskab over området, hvilket mindsker trygheden ved at færdes i området.

Centergrunden ejes af Boligselskabet Sjælland bortset fra vejen foran Centergrunden, der ejes af Roskilde Kommune.

4.2 TRAFIKFORLØBET

Trafikforløbet betegner området bestående af veje, parkeringspladser og grønne arealer foran bebyggelserne Æblehaven, Rønnebærparken og Centergrunden, samt det grønne område mod Ringstedvej.

Trafikforløbet tjener i dag primært funktion som parkeringsområde for Æblehaven/Rønnebærparkens beboere samt funktionerne på Centergrunden, og indeholder ca. 470 parkeringspladser. Imellem de asfalterede parkeringsområder er der udlagt græsplæner der på trods af enkelte borde/bænkesæt ikke indbyder til rekreativ brug. Arealet er gennemgående bevokset med mellemstore træer.

Funktioner i Trafikforløbet

I Trafikforløbet ligger ligeledes Rønnebærparkens beboerhus, Boligselskabet Sjællands driftsbygning samt en række midlertidigt placerede pavilloner. På det grønne område mod Ringstedvej ligger en fodboldbane, der er afskærmet fra omgivelserne af et højt hegn (se kort side 20). Af de eksisterende forhold i trafikforløbet skal Rønnebærparkens beboerhus og Boligselskabet Sjællands driftsbygning bibeholdes i de nuværende bygninger. Fodboldbanen skal ligeledes bibeholdes på sin nuværende placering og indtænkes



De tre fokusområder Centergrunden, parkforløbet og trafikforløbet samt konkurrencens strategiske område.

i omdannelse af trafikforløbet. Alle tre dele sker efter ønske fra Boligselskabet Sjælland.

Bussluse

Vejene Æblehaven og Rønnebærparken er i dag lukket for gennemkørsel med biler med en bussluse placeret ud for Centergrunden. Busslusen er etableret med det formål at undgå gennemkørende trafik mellem indfaldsvejene Holbækvej og Ringstedvej, der i myldretiden er plaget af kødannelse. Busslusen har samtidig til formål at undgå bilræs på vejene (som tidligere har været tilfældet). Dette forekommer dog ifølge beboerne stadig lejlighedsvis på vejen Rønnebærparken.

Busdrift

Vejforløbet anvendes af bus 205, der betjener Roskilde Sydvest. Bussen kører ind i kvarteret fra Holbækvej, drejer ned til Neergaardsparken, kører tilbage til vejen Rønnebærparken, videre til vejen Æblehaven og tilbage til Holbækvej. Ruten kræver to vendesløjfer, som er beliggende ved Neergaardsparken og ved vejen Æblehaven. Busstoppestederne er i dag ikke optimalt beliggende, da de dels kræver flere stop end nødvendigt og da bussen er svært ved at køre til busstoppestedet ved Neergaardsparken pga. vendesløjfen.

Trafikforløbet ejes primært af Boligselskabet Sjælland, undtaget selve vejene Æblehaven og Rønnebærparken, der ejes af Roskilde Kommune.

4.3 PARKFORLØBET

Parken "Hullet"

Parken "Hullet" er beliggende i en tidligere grusgrav og giver en værdifuld landskabelig variation til bydelen. Den er en værdsat rekreativ lokalitet blandt de lokale, der primært benytter den til at lufte hund eller til en gåtur. Få beboere slår sig ned, og parken anvendes sjældent af lokale institutioner, foreninger eller til uformelle forsamlinger.

Hullets østlige del er omkranset af velvoksne poppeltræer, der skaber en flot ramme mod den øvrige bydel. Herudover er parken tilgroet af diverse buske og træer, hvorved der er få kig ud og ind af parken. Dette er især tilfældet i parkens vestlige ende, hvor buske og træer etablerer en massiv grøn mur mellem parken og Centergrunden. Hullet fremstår derved lukket mod sine omgivelser, og færdes man som udefrakommende besøgende i bydelen i dag, er det ikke sandsynligt, at man opdager parken.

I Hullets vestlige del ligger en lille sø, som kan krydses via en lille bro, der er blevet bygget for nogle år siden. Hullet fremstår bortset fra denne generelt nedslidt med bl.a. ramponeret inventar, en tidligere cykelbane angrebet af råd nogle tilgroede høje samt revnede asfalterede stier. Hertil kommer, at Hullets belysning er meget sparsom og at store dele af parken henligger i mørke i aftentimerne/natten.

I den vestlige del af Hullet ligger desuden et firkantet vandreservoir med betonbund, der drives af Roskilde Kommunes forsyningsselskab FORS. Vandreservoirer tjener til nedsivning af sedimenter fra regnvand, og en lille pumpestation reservoirets nordlige side pumper vandet op af hullet og videre til Roskilde By. Reservoiret er indhegnet og tilgroet, og har således hverken rekreativ eller æstetisk værdi i parken. Reservoiret etablerer en markant barriere mellem Hullet og Centergrunden.

I kanten af hullet ligger de to fritidsklubber "Midt" og "Arena" samt børnehuset "Bullerby". Fritidsklubberne har her etableret et livligt miljø med små stalde og indhegninger med bl.a. får, geder, fugle og andre dyr, som i det daglige passes af institutionernes børn og unge, og derudover er et yndet besøgsmaal blandt børnefamilier i området. Fritidsklubben Midts bygning,

som ligger direkte i kanten af Hullet er i november 2020 blevet rømmet pga. fare for gasudvikling i bygningens fundament (grunden er tidligere blevet anvendt som losseplads og kortlagt som forurenede V2). Hullet er opdelt i en række matrikler, der ejes af de omkringliggende ejer- og private udlejningsforeninger Neergaardsparken, Ejboparken og Fællesbyg A/S.

Vest for Centergrunden til Hyrdehøjskoven

Vest for Centergrunden ligger et område på ca. 30.000 m², som i dag anvendes til forskellige formål og ikke har sammenhængende karakter. Umiddelbart vest for Centergrunden ligger kolonihaveforeningen Solvang, som gennemskæres af en cykel- og gangstiforbindelse. Ved kolonihaveforeningen ligger et vandreservoir formet som en lille sø, der drives af FORS. Vest for søen ligger tidligere kuglestøderbane, som med opførelsen af Hyrdehøj Stadion er blevet overflødiggjort. Banen anvendes sjældent af Tjørnegårdsskolen og atletikklubberne og henligger for det mest ubenyttet. Vest for banen ligger parkeringsplads til Atletikstadion, pavillonbygninger til Roskilde Rollespilsklub og atletikklubben Roar samt redskabsskur til Materielgården. Vest for dette område ligger Hyrdehøjskoven, der med sin kombination af tæt skov og åbne græsområder med søer udgør et herligt udflugtsmål for borgerne i Roskilde Sydvest og resten af byen. Områderne beliggende vest for Centergrunden ejes alle af Roskilde Kommune.

4.4 DET STRATEGISKE OMRÅDE

Det strategiske område udgøres af det øvrige Roskilde Sydvest. Med ambitionen om at skabe en sammenhængende bydel, er det nødvendigt at der i arkitektkonkurrencen fokuseres på at skabe sammenhænge mellem fokusområderne og den øvrige bydel.

Socioøkonomisk opdeling

Roskilde Sydvest er samlet set en socioøkonomisk blandet bydel med gennemsnitshusstandsindkomster, der spænder fra de laveste til de højeste i Roskilde Kommune. Indkomsterne er dog ganske skævt fordelt i bydelen. Husstandsindkomsterne i Æblehaven/Rønnebærparken ligger gennemsnitligt blandt de laveste i kommunen, mens den nord/østlige del af bydelen med bl.a. villakvartererne Smedegårdsvej og Lysholmvej gennemsnitligt ligger blandt de højeste i kommunen.

Fysisk opdeling

Den socioøkonomiske opdeling af bydelen følges delvist af en fysisk opdeling. Nogle af de mest ressourcestærke boligområder mod nordøst i bydelen er således fysisk afgrænset fra resten af bydelen uden forbindelse for hverken gående, cyklister eller hård trafik. Generelt er det kendetegnende for bydelen, at de enkelte boligområder er fysisk afgrænset fra naboområderne med hegn, hække eller veje.

De fysiske barrierer gør det vanskeligere for beboerne at bevæge sig rundt i kvarteret, og for udefrakommende besøgende er det vanskeligt at krydse gennem bydelen til fods eller på cykel i østvestgående retning. Begge forhold medfører færre gående og cyklister på bydelens veje og stier. Det mindsker trygheden ved at bevæge sig rundt om i bydelen om aftenen og gør at færre kender til bydelens rekreative muligheder.

Skole- og institutionsveje

Et særligt fokus i det strategiske område er skole- og institutionsveje til alle bydelens boligområder. Tjørnegårdsskolens skoledistrikt dækker hele bydelen Roskilde Sydvest, men mange forældre vælger i dag skolen fra til fordel for andre skoler. En af årsagerne til dette er sandsynligvis bydelens fysiske opdeling, hvor boligområderne i nordøst er fysisk afskåret fra resten af bydelen. Skolebørn fra dette område vil på cykel skulle krydse Holbækvej to gange for at komme frem til Tjørnegårdsskolen.

På samme vis er de nordøstlige boligområder fysisk afskåret fra bydelens to børnehuse Mælkebøtten og Bullerby og fritidsklubberne Arena og Midt, hvilket på samme vis kan få forældre i dette boligområde til at fravælge disse. Hertil kommer, at et stigende antal forældre i bydelens skoler og institutioner vælger at hente og bringe deres børn i bil med lejlighedsvis trafikpropper og manglende parkeringspladser til følge.



Hele Roskilde Sydvest er omfattet af Tjørnegårdsskolens skoledistrikt, men mange forældre vælger i dag skolen fra. Den nordøstlige del af bydelen er afskåret med plankeværker og hække (markeret med blå).

5 PLANFORHOLD

Centergrunden er i lokalplan 42 fra 1974 udlagt til etageboligbebyggelse samt kollektive anlæg. Den vestligste del af det fremtidige parkforløb er i lokalplan 600 fra 2013 udlagt til ldræts-, skole- og foreningsformål samt rekreativt område, og en del af området er udpeget til byggefelt. De øvrige fokusområder for arkitektkonkurrencen er ikke lokalplanlagt, og er i kommuneplanen udlagt til forskellige formål. Bydelen Roskilde Sydvest er beliggende i byzone.

Realiseringen af udviklingsplanen i arkitektkonkurrencens fokusområder vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan for områderne. Deltagere i arkitektkonkurrencen skal derfor ikke forholde sig til de nuværende lokalplanbestemmelser, men til konkurrencens opgavebeskrivelse.

6 OPGAVEN

6.1 CENTERGRUNDEN, HELHEDSGREB OG NYBYGGERI

Centergrunden skal være det naturlige midtpunkt i Roskilde Sydvest med faciliteter og funktioner, der tiltrækker både lokale beboere og udefrakommende besøgende. Centergrunden skal samtidig rumme nye boliger for borgere med ønske om at bidrage til det lokale sociale liv.

Centergrundens nuværende bygningsmasse gør det ikke muligt at realisere grundens potentiale og at nå ovenstående målsætninger. Arkitektkonkurrencen skal derfor tage udgangspunkt i en nedrivning af samtlige nuværende bygninger på Centergrunden, og en nytænkning af funktioner og boliger på grunden, hvilket er blevet godkendt af Landsbyggefonden. Ved en realisering af dette, vil beboerne i boligblokken blive tilbudt genhusning, så vidt muligt i nærheden af Centergrunden.

Centergrunden som bydelens fremtidige midtpunkt

Centergrunden skal rumme en række kommunale og almene funktioner, hvoraf nogle allerede i dag er beliggende på Centergrunden, andre er beliggende tæt ved Centergrunden og andre igen etableres som nye funktioner. Funktionerne har hver især konkrete velfærdsrelaterede og/eller almene formål, og tiltrækker mange brugere i det daglige – både fra lokalområdet og resten af Roskilde by. Det danner

basis for at skabe et bylivsmæssig samlingspunkt, hvor lokale og besøgende fra resten af Roskilde by kan mødes i det daglige.

Funktionerne på Centergrunden skal udlægges, så de bedst udnytter funktionelle og faglige synergier. Funktionerne skal derfor ligge samlet i en række funktionelle klynger:

Sundhedshus 1.200 m²

Det kommunale sundhedshus skal indeholde genoptræningscenter, sygeplejeklinik, sundhedscenter samt en antal tandplejefunktioner fra andre dele af Roskilde By. Sundhedshuset tiltrækker et betydeligt antal besøgende dagligt, hvilket forstærkes af indplacering af et antal tandplejefunktioner.

Sundhedshuset skal etableres, så det også uden for den almindelige åbningstid vil tiltrække brugere til området. Derfor skal genoptræningscenteret etableres, så det muliggør at frivillige foreninger (f.eks. foreningsfitness) kan benytte genoptræningscenterets faciliteter om aftenen. Fitnesscenteret skal således disponeres, så adgang og aflåsning kan fungere tilfredsstillende for både fagprofessionelle og frivillige.



Den nuværende Centergrund med lejlighedsbyggeri vendt mod vejforløbet og bagved lavt byggeri til kommunale og almene funktioner.

Spise- og kvarterhus 1.220 m²

Det almene spise- og kvarterhus skal indeholde Restaurant/café, beboercafé, seniorhøjskole, beboerlokaler, købmand samt kontorer og mødelokaler til den boligsociale helhedsplan og den fremskudte beskæftigelsesindsats.

Det almene spisehus samler de allerede eksisterende funktioner seniorhøjskole og beboercafé, som begge henvender sig til en målgruppe af ældre beboere i lokalområdet (beboercaféen serverer frokost for borgerne, mens seniorhuset primært arrangerer aktiviteter, udflugter mv.). Disse funktioner skal suppleres af en restaurant/café, som tænkes drevet som en socialøkonomisk virksomhed af en privat aktør.

Restaurant/café kan dele køkken og spiselokaler med seniorhøjskole og beboercafé. Seniorhøjskole og beboercafé benytter faciliteterne formiddag og tidlig eftermiddag, mens restaurant/café overtager i løbet af eftermiddagen og holder spisehuset åbent ud på aftenen og i weekenderne.

Spise- og Kvarterhuset skal samtidig indeholde afdelingernes beboerlokaler, der benyttes til foreningsaktiviteter, beboerfester og andre sociale begiven-

heder. Disse aktiviteter finder især sted i aften timerne og weekenden.

Sidst, men ikke mindst, skal huset indeholde kontor- og mødelokaler til de områdebaserede sociale indsatser, den boligsociale helhedsplan og den kommunale fremskudte beskæftigelse. Herudover skal der være lokaler til den nuværende "Æblehaven Købmand", der udgør et lille merkantilt og socialt samlingspunkt i boligområdet. Købmanden vil være åben i dagtimerne og om aftenen.

Spise- og kvarterhuset udgør bydelens mest udadvendte og synlige tilbud, der både skal være socialt samlingspunkt i bydelen og tiltrække besøgende udefra. Det vil om formiddagen være præget af beboercaféen og seniorhøjskolens aktiviteter, der om eftermiddagen suppleres af et bredere publikum i caféen og i beboerlokalerne.

Spise- og kvarterhuset tænkes etableret med én indgang til et åbent fælles lokale, hvor Restaurant/caféen er beliggende. Herfra forbindes til de forskellige funktioner i bygningen. Æblehaven Købmand tænkes dog at have sin egen separate indgang.

Nye boliger 10.500 m²

Som en del af udviklingen skal der etableres lejlighedsbyggeri på Centergrunden. De nye lejligheder skal især bidrage til ambitionen om at skabe et boligområde med stærke fællesskaber. Derfor lægges der i bedømmelsen af de indkomne forslag særlig vægt på elementer ved lejlighedsbyggeriet, der kan bidrage til at tiltrække beboere med ønske om at indgå i lokale fællesskaber. Dette kan f.eks. være:

- Bofællesskab: Der kan indtænkes et bofællesskab som del af lejlighedsbyggeriet. Interessen for at flytte i bofællesskaber er stor i Roskilde Kommune, og et bofællesskab i det nye byggeri vil på forskellig vis styrke de lokale beboerfællesskaber.

- Attraktive fællesarealer: Lejlighederne disponeres med attraktive fællesarealer, der inviterer beboerne til at omgås hinanden. Kolonihaveforeningen Solvang ved siden af Centergrunden gør det muligt at leje en privat kolonihave, hvilket mange beboere i Sydvest gør brug af. Denne lokale havekultur kan med fordel inspirere ift. fællesarealerne ved det nye byggeri.

Nybyggeriet på Centergrunden må gerne blive et byggeri, som bydelens beboere kan være særligt stolte af. Et byggeri, der inspirerer til besøg og ophold for områdets beboere og besøgende fra det øvrige Roskilde.

Ejerformen for lejlighedsbyggeriet er endnu ikke afgjort, men skal være enten privat udlejning eller ejerlejligheder.

Omfang og disposition af nybyggeri

Det forventes, at det vil være muligt at placere ca. 125 lejligheder med en gennemsnitlig størrelse på 85 m² på Centergrunden. Der sættes ikke begrænsninger på højden af byggeriet, men forventes, at der i den givne løsning arbejdes med at minimere skygge- og indsigtsproblematikker for det omkringliggende eksisterende byggeri.

Affaldshåndtering

Affaldshåndtering for funktioner og lejligheder skal integreres i udformningen af Centergrunden og i udgangspunktet etableret som nedgravet.



Centergrunden med den sydligste del udlagt til parkforløb samt færdselsstrømme, der passerer grunden



Visualisering af Æblehaven (til venstre) og Rønnebærparken (til højre) efter renoveringen.

Parkering

Der vil for lejlighedsbyggeriet på Centergrunden være krav om 1,5 parkeringspladser pr. lejlighed samt et antal parkeringspladser til de offentlige funktioner på grunden. Med etablering af 125 lejligheder og de påtænkte funktioner skal der i alt etableres 204 parkeringspladser, hvoraf størstedelen skal være nedgravet. Der stilles samtidig krav om 526 cykelparkingspladser, hvoraf en del skal kunne rumme Christiana-cykler. Halvdelen af cykelparkeringen tænkes i udgangspunktet placeret i parkeringskælder. Byggeriet på Centergrunden skal samtidig afveje en række krav og behov knyttet til lejligheder og offentlige/almene funktioner:

Attraktive opholdsrum for både offentligheden og beboere

Byggeriet på Centergrunden skal virke åbent og imødekomende for udefrakommende besøgende, og samtidigt hyggeligt og attraktivt for de lokale brugere. Der skal findes en passende balance mellem indendørs og udendørs offentlige rum, så Centergrunden hele året rundt har attraktive by- og opholdsrum. Da byggeriet bliver forholdsvis kompakt, lægges der særlig vægt på en gennemtænkt løsning af overgangene mellem private og offentlige rum.

Funktioner som bylivsmotorer

Funktionerne placeres, så mulighederne for at skabe byliv og aktivitet på forskellige tidspunkter af døgn bedst udnyttes. Flere klynger kan have til huse i samme bygning, hvis dette giver en funktionel, faglig eller bylivsgenererende fordel.

De mest publikumsvenlige dele af funktionerne placeres som udgangspunkt i stueplan, mens dele af funktionerne uden borgerkontakt samt lejligheder ikke placeres i stueplan. Funktionerne skal som udgangspunkt have udgang/adgang i stueplan med åbne facader mod transit- og opholdsrum.

Tilpasning til nærområde

Byggeriet skal forholde sig til meget forskelligartet nabobyggeri. Mod vest spraglede kolonihaver i et plan, mod syd og nord hhv. Æblehaven og Rønnebærparkens nyrenoverede hvide karréer med røde teglsten i stueplan, og mod øst Fællesbyggs 3 etagers byggeri i gulsten.

En del af parkforløbet

Den sydlige del af Centergrunden skal indgå som del af det nye parkforløb gennem bydelen. Denne del af Centergrunden friholdes for byggeri, og der etableres en åben og imødekomende overgang til den resterende Centergrund.

Blød og hård trafik

Centergrunden danner knudepunkt for en række syd/nord- og øst/vestgående færdselsstrømme af gående, cyklister og bilister (se oversigt). Trafikken til og fra funktioner og lejligheder på Centergrunden skal afvikles på en god måde, og den skal samtidig bidrage til et roligt og trygt byliv på og omkring Centergrunden. Færdselsstrømmene skal være langsomme og udlægges på en måde, så de bidrager til bylivet på Centergrunden. Der kan arbejdes med shared spaces mellem gående, cyklister og bilister.



Eventuel ny placering til børnehus ved Neergaardsparken.

6.2 BØRNEHUSET MÆLKEBØTTEN

Børnehuset Mælkebøtten, der pt. er beliggende på Centergrunden udgør en vigtig offentlig funktion i Roskilde Sydvest og skal fastholdes i nærområdet. Et nyt børnehus er dog relativt pladskrævende og kan derfor ikke placeres på Centergrunden samtidig med at de øvrige ønsker til udvikling på grunden opfyldes. Roskilde Kommune arbejder derfor med en plan om at opføre et nyt børnehus på en grund i nærheden af Centergrunden. På den måde vil et nyt børnehus kunne opføres, inden det eksisterende børnehus nedrives. Børnehuset vil således ikke skulle have til huse i midlertidige lokaler i byggeperioden, men kan rykke direkte ind i en nyopført institution.

Roskilde Kommune har efter dialog med ejerforeningen Neergaardsparken aftalt at undersøge mulighederne for at etablere en ny institution på foreningens grund ved parken Hullet. Dette børnehus indgår ikke i arkitektkonkurrencen, men der kan ved nytænkningen af parken Hullet tages højde for en eventuel børneinstitution på grunden ved Neergaardsparken.

6.3 TRAFIKFORLØBET

Trafikforløbet skal binde Roskilde Sydvest sammen og åbne bydelen for et roligt, trygt og livgivende flow af gående, cyklister og biler. Trafikforløbet skal samtidig sikre veldisponerede parkeringsarealer og attraktive byrum.

Det eksisterende trafikforløb med bussluse foran Centergrunden. Syd for trafikforløbet ligger rekreativt område med bl.a. idrætsbibliotek, legeplads, grillplads, fodboldbane og kulturprojektet Turning Tables (omtrentlig placering)



Et roligt forløb

Trafikforløbet tænkes åbnet, så det bliver muligt for biler at køre gennem bydelen på en sikker, tryk og livgivende måde. Den eksisterende bussluse kan nedlægges og der fokuseres på fartdæmpende foranstaltninger. Der skal gennemgående fokuseres på at elementer, der sikrer langsom personbiltrafik, men som ikke hindrer fremkommeligheden for bus, cykler eller gående. Der kan f.eks. i trafikforløbet arbejdes med et slynget vejforløb, hvor parkeringspladser og byrum fordeles i forløbet.

Åbning af Centergrunden

Trafikforløbet skal så vidt muligt udlægges, så det bidrager til at åbne Centergrunden op for besøgende. Der skal bl.a. fokuseres på gode adgangsveje og parkeringsforhold samt oplevelsen af et livligt midtpunkt, som fremmes ved at bidrage af rolig trafik

Parkeringspladser og byrum

Der udlægges i trafikforløbet i alt 470 parkeringspladser, som knyttes til lejlighederne i henholdsvis Æblehaven og Rønnebærparken. Parkeringpladserne udlægges, så der gives plads til gode byrum, der kan skabe mødepunkter og sammenhænge mellem den østlige og vestlige del af Roskilde Sydvest.

Den sydlige ende

I den sydlige del af trafikforløbet skal der tildeles særlig opmærksomhed til adgangen til de rekreative områder med Idrætsbibliotek, fodboldbane, grillområder og legeplads. I sommeren 2021 etablerer projektet et Turning Tables en række kulturelaboratorier i containerbyggeri. Udformningen er endnu ikke afgjort, men projektet vil være beliggende i området markeret på kortet til venstre.

Veje, cykelstier og fortov

Vejene i trafikforløbet skal have en bredde på min. 3 m i hver retning, og afstand fra vej til bygninger skal være min. 2,25 m. Der skal etableres cykelsti i hele forløbet, enten som enkeltrettede adskilte baner med en minimumsbredde på 2,25 m eller som dobbeltrettet cykelsti med minimumsbredde på 3 m.

Eksisterende forhold, der bibeholdes

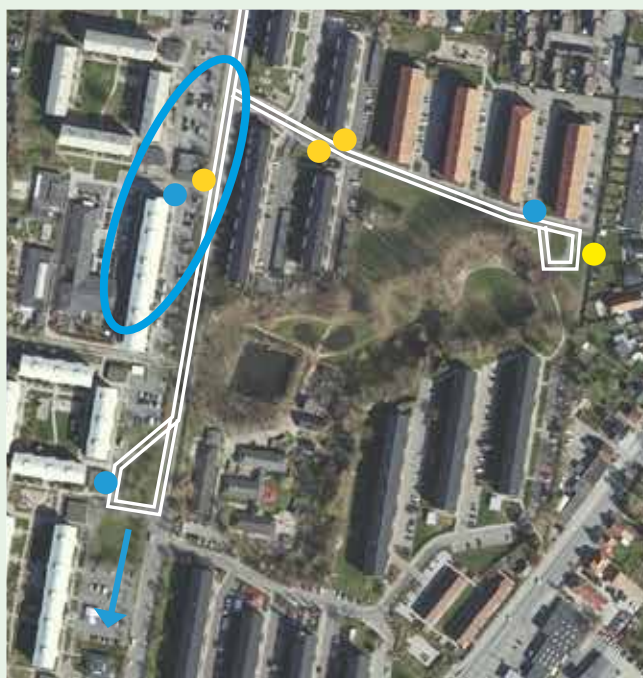
Rønnebærparkens beboerhus og Boligselskabet Sjællands driftsbygning skal forblive på deres eksisterende placering og samtænkes med trafikforløbet. De grønmaledede træbeklædte bygninger beliggende langs Æblehaven og Rønnebærparken til bl.a. cykel- og barnevogsparkering omlægges som del af renoveringen af Æblehaven/Rønnebærparken og indgår derfor heller ikke i opgaven med trafikforløbet.

Busdriften

Busdriften bevares grundlæggende som i dag med vendesløjfer til bus 205 ved henholdsvis Neergaardsparken og Æblehaven. Vendesløjfen ved Æblehaven kan skubbes mod syd som illustreret til venstre, så den bedst tilpasses parkeringspladser og byrum.

For at optimere busdriften samles tre tætliggende stoppesteder til et enkelt, der kan placeres ved Rønnebærparken eller som nyt centralt stoppested på/ved Centergrunden. Stoppestedet ved Neergaardsparken rykkes for at gøre det lettere for bussen at køre til.

Der skal ved et eventuelt slynget vejforløb tages højde for fremkommeligheden for bus 205.



Busdriften fastholdes grundlæggende som i dag. Fire stoppesteder rykkes (gule) og der etableres tre nye stoppesteder (blå).



Parkforløbet udspringer af bydelens eksisterende park Hullet, fortsætter over centergrunden, gennem kolonihaverne og forbi Tjørnegårdsskolen og atletikstadion for at munde ud i Hyrdehøjskoven mod vest.

6.4 PARKFORLØBET

Parkforløbet skal være bydelens centrale rekreative område, der giver de lokale bedre muligheder for daglige ture i det grønne, og samtidig udgør en attraktion for udefrakommende besøgende.

En rekreativ oase i bydelen

Boligområderne i Roskilde Sydvest opleves som relativt tætbebyggede bl.a. fordi en del af bydelen grønne områder ligger spredt, gemt eller uudnyttet hen. Ved at sammenkæde, opgradere og omlægge bydelens centrale grønne områder kan bydelen tilføres et enestående parkforløb. Målet er både at give bydelens beboere og institutioner bedre rekreative områder og bedre adgang til den omkringliggende natur, lokke udefrakommende besøgende til bydelen og at styrke biodiversiteten i bydelens grønne områder ved en sammenkædning med Hyrdehøjskoven.

Parken "Hullet"

Parken Hullet har med placeringen midt i Roskilde Sydvest, med sin landskabelige variation og sin bevoksning og træer et stort udviklingspotentiale, og skal udgøre grundstammen i udviklingen af et parkforløb gennem bydelen.

Inventar (fase 2)

Som beskrevet er en del af Hullets nuværende inventar udskiftningsmodent. Det drejer sig om bl.a. BMX-bane med overgroede høje, nuværende borde/bænkesæt samt kunstinstallation, som ikke skal indgå i disponeringen af parken.

Der ønskes ligeledes bud på principper for inventar, stier og belysning i Hullet, så denne del af parken bliver attraktiv og tryk for borgerne at anvende, også på tidspunkter, hvor der ikke er dagslys.

Træer og kantzoner (fase 2)

Der ønskes samtidig forslag til udvalgte åbninger i bevoksningen mod de tilstødende boligområder. Her skal den bevoksede skråning mod Centergrunden tildeles særlig opmærksomhed, da en sammenhængende parkforløb vil være afhængigt af en rydning af bevoksningen og en omlægning af skråningen med stiforløb. Der ønskes her bud på en udnyttelse af terrænfaldet og en tydelige sammenkædning af Hullet med parkforløbet henover Centergrunden.

Omlægning af vandreservoirer

Hullet har i dag to bassiner beliggende i den vestlige ende af parken. Det ene er et firkantet indhegnet regnvandsbassin i betonfundament drevet af FORS, og det andet en grundvandssø med en lille bro over. Det vil med de rette foranstaltninger til rensning af regnvandet være muligt at lægge de to bassiner sammen til en samlet permanent sø i grundvandsspejlet ca. kote 33-34 m. Den permanente sø ønskes udformet, så den bedst understøtter en rekreativ og/eller æstetisk udformning af Hullet. Volumen på søen skal ikke være mindre end den nuværende rekreative sø, men kan, hvis det tilfører parken rekreativ værdi, have større volumen end den nuværende.

Klimasikring

FORS og Roskilde Kommune har ift. den fremtidige klimasikring af Roskilde By en interesse i at kunne anvende hele Hullet til opstuvning af vand i forbindelse med ekstreme skybrud (såkaldte 100-årshændelser). Hullet vil således i ganske sjældne situationer blive oversvømmet, hvorefter vandet pumpes væk i løbet af nogle uger. Denne foranstaltning til klimasikring vil kunne tjene til at aflaste Roskildes Bys vandaflledning ved ekstremt vejr. For at kunne anvende Hullet til opstuvning kræves, at der etableres en dæmning i kote ca. 36 m mod fritidsklubber og børnehus. Dæmningen skal udformes, så den både muliggør opstuvning og samtidig understøtter Hullet som åben og rekreativ destination.

Bygninger på kanten af Hullet (fase 2)

Klub Midt, som er beliggende på kanten af Hullet, har to tilknyttede redskabsskure, som i forbindelse med omdannelsen af parken med fordel kan genplaceres. Skurene kan derfor forudsættes nedrevet og der ønskes bud på genplacering i umiddelbar nærhed af den nuværende placering, men hvor der tages hensyn til volden til klimasikring.

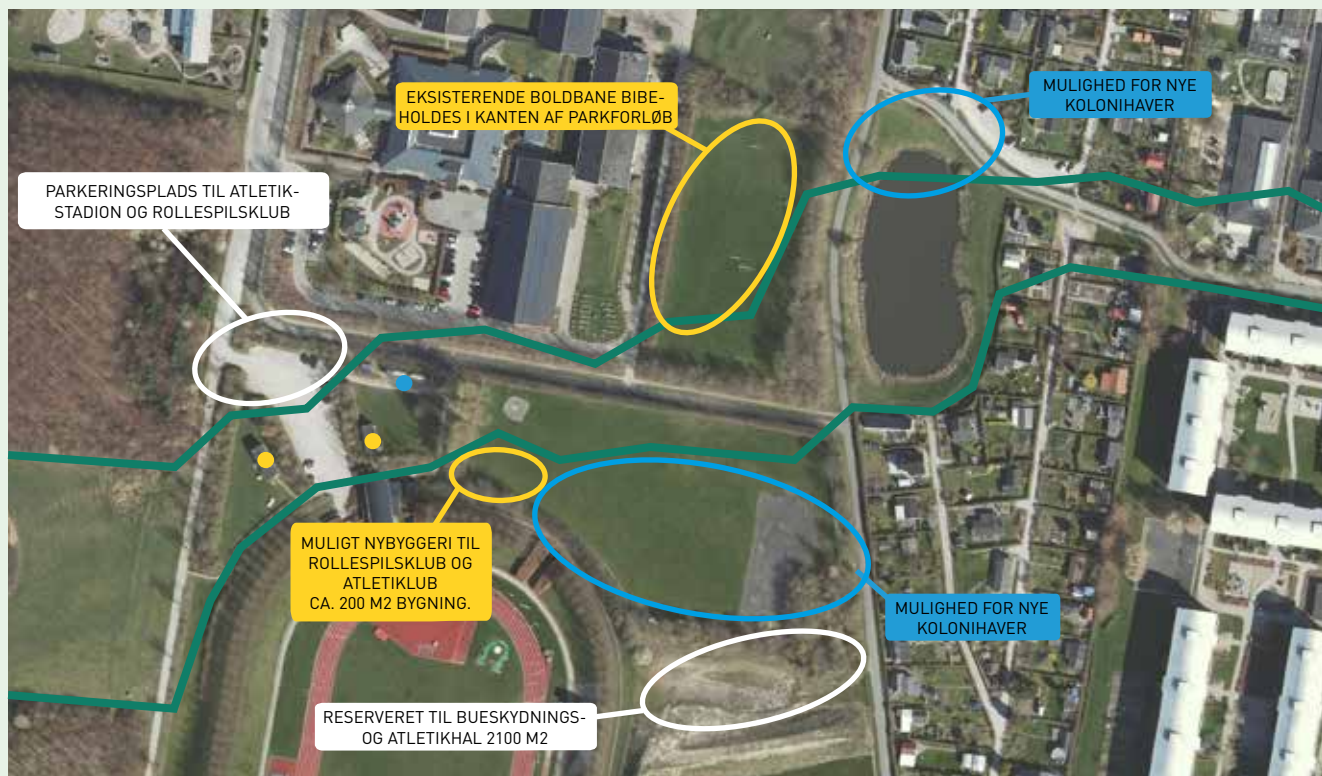
Den sydlige Centergrund

Parkforløbet fortsætter gennem den sydlige del af Centergrunden, der i udgangspunktet holdes fri for byggeri. Overgangen mellem den bebyggede Centergrund og parkforløbet skal tildeles særlig opmærksomhed.

Parkforløbet skal samtidig ved Centergrunden krydse det syd/nordgående trafikforløb. Denne zone, hvor mange hensyn skal tilgodeses, vil kræve særligt fokus at få til at fungere.



Hullets funktion som opstuvningsbassin ved ekstreme vejrhændelser kræver etablering af en vold, der skærmer bebyggelser syd for Hullet mod vand. Her vist eksempel, hvor volden (pink) knyttes an til eksisterende sti (orange). De to opbevaringsbygninger ved klubberne (gule prikker) kan erstattes med tilsvarende bygninger i nærheden.



Parkforløb Vest. Parkforløbet føres igennem fra Centergrunden til Hyrdelhøjsskoven mod vest. Pavilloner markeret med gult planlægges erstattet med nybyggeri på vist placering. Redskabskur markeret med blått kan genplaceres i kanten af parkforløb.

Vest for Centergrunden

Parkforløbet fortsætter på den vestlige side af Æblehaven/Rønnebærparken, hvor store sparsomt udnyttede og usammenhængende områder giver mulighed for at udvikle i alt ca. 30.000 m² nyt parkområde til gavn for lokale beboere og besøgende.

Flytning af eksisterende kolonihaver

Parkforløbet vil optimalt kræve nedlæggelse af fire kolonihaver i umiddelbar nærhed af Centergrunden (se oversigt). Skal dette ske, vil det være på 100 % frivillig basis med tilbud om en ny grunde til erstatning samt en passende kompensation til lejer. Roskilde Kommune vil arbejde på at gøre dette muligt. Alternativt kan der etableres en løsning, hvor kolonihaverne bliver liggende og cykel/gangstien som i dag føres imellem disse. Et forslag til parkforløbet skal således kunne rumme begge disse scenarier.

Nye kolonihaver

Haveforeningen Solvang har udtrykt interesse for at oprette nye kolonihaveparceller (foreningen har en lang venteliste). Da Roskilde Kommune samtidig har en ambition om at etablere flere kolonihaver, skal der i projektet indtænkes et antal kolonihaveparceller

i umiddelbar nærhed af Haveforeningen Solvang.

Der er på oversigten givet eksempler på områder til placering af nye kolonihaver i kanten af parkforløbet. Oprettelsen af kolonihaver kan her både bidrage til et parkforløb uden store udposninger og samtidig etablere en imødekomende kantzone med en glidende overgang til den omkringliggende by.

Hal til bueskydning/atletik mm.

Roskilde Kommune ønsker at friholde et område på ca. 2100 m² bag bueskydningsanlæggets vold til en mulig hal til bueskydning, atletik samt andre faciliteter.

Åbning mod Lysholmskolen og Tjørnegårdsskolen

Lysholmskolen og Tjørnegårdsskolen er i dag lukket af mod resten af bydelen med en tæt tilgroet kantzone samt cykel/gangstier på tre sider. En mulighed er at åbne skolerne op mod de nye parkforløb, så der etableres udvalgte kig fra parken. Parken skal samtidig være attraktiv at benytte som del af skolernes dagligdag, så der skabes liv og aktivitet i denne del af parken. Tjørnegårdsskolens fodboldbane kan her være beliggende i kanten af parken og bidrage med liv og aktivitet.

Sølandskab

Regnvandsbassinet ved kolonihaverne drives af FORS, og der vil fortsat være behov for en sø med minimum samme volumen som i dag. Regnvandsbassinet kan imidlertid omlægges og eventuelt udvides med et rekreativt og/eller æstetisk formål. Her ønskes der bud på et sølandskab med eksempelvis et lavbundet forløb af søer, kanaler eller lign., der inviterer til leg og aktivitet for børn og forældre, og som samtidig kan indgå i Tjørnegårdsskolens og Lysholmskolens aktiviteter. Der findes i dag ikke sådanne sølandskaber i Roskilde By, og etableringen af dette vil derfor antageligt tiltrække besøgende til denne del af parken og generere liv og aktivitet i et ellers mindre besøgt område.

Omlægning af parkering og flytning af pavilloner

For at føre parkforløbet igennem til åbning i Hyrdehøj-skoven vil det være nødvendigt at omlægge beplantning, parkeringsplads og mindre bebyggelser nord/vest for Hyrdehøj Atletikstadion.

De to pavilloner (til hhv. rollespilsklub og atletikklubben Roar) beliggende ved parkeringspladsen til atletikstadion skal på sigt erstattes med byggeri på den viste placering, hvor de indpasses i parkforløbet. Materielgårdens redskabsskur ved Lysholmskolen kræver vejadgang, men kan ellers placeres frit i nærområdet.

I hele den vestlige del af parkforløbet etableres cykel- og gangsti med samme breddekrav som i trafikforløbet. Cykel- og gangstien sammentænkes med eksisterende cykel- og gangstier fra nord og syd for denne del af parkforløbet.

5.5 DET STRATEGISKE OMRÅDE

Omdannelsen af fokusområderne skal understøttes af strategiske projekter i den øvrige bydel, der kan understøtte ambitionen om en åben og sammenhængende bydel. Der ønskes derfor bud på strategiske åbninger, cykel- og stiforløb, der kan understøtte omdannelserne i konkurrencens fokusområder.

Åbninger, forbindelser og sammenhænge med fokusområderne

Bydelens nye funktioner, byrum og rekreative områder i konkurrencens fokusområder vil i sig selv være attraktioner, der skaber mødesteder, liv og aktivitet for bydelens beboere. Skal det fulde bylivsmæssige potentiale realiseres kræver det at tilgængeligheden til fokusområder styrkes, så hele bydelen kan benytte de nye muligheder i det daglige. Der ønskes derfor bud på strategiske åbninger i form af f.eks. sti- og cykelforbindelser, der kan bidrage til at samle bydelen. Der skal i forslagene til dette fokuseres særligt på etableringen af gode skole- og institutionsveje til alle bydelens boligområder.

7 TIDSPLAN OG ØKONOMI

7.1 TIDSPLAN

Den overordnede tidsplan for projektet er som følger:

Feb/Marts 2021	Lokal borgerinddragelse med idéer og input til funktionsprogram. Udarbejdelse af endeligt konkurrenceprogram.
April-Sep 2021	Arkitektkonkurrence med deltagelse af tre teams og et dommerpanel bestående af fagdommere samt politisk valgte medlemmer fra Boligselskabet Sjælland og Roskilde Kommune.
2022	Forhandling, rolleafklaring, projektering samt lokal borgerinddragelse
2022/2023	Udarbejdelse og vedtagelse af lokalplan, realisering af 1. etape parkforløb
2023/2024	Opførelse af ny børneinstitution, realisering af 2. etape parkforløb, omlægning af trafikforløb.
2024	Nedrivning på Centergrund, igangsættelse af nybyggeri til funktioner og boliger, omlægning af trafikforløb.
2025	Nybyggeri til funktioner og boliger
2026	Forventet indvielse af den nye Centergrund

7.2 ØKONOMI

Roskilde Kommune og Boligselskabet Sjælland vil i tæt dialog med borgerne efter arkitektkonkurrencen tage beslutning om realisering af projektet. Der forudses i så fald en kommunal investering i et nyt børnehus til ca. 71 mio. kr. Det nye sundhedshus på Centergrunden forventes etableret som privat udlejning, mens spise- og kvarterhuset forventes etableret som alment byggeri.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om muligheden for at anvende 70 mio. kr. af Infrastrukturpuljen til opførelse af Spise- og Kvarterhuset samt trafikal omlægning og fællesområder på centergrunden og trafikforløbet foran Æblehaven/Rønnebærparken.

Roskilde Kommunes forsyningsselskab FORS, der driver vandreservoirerne i parken Hullet har givet tilsagn om en medfinansiering af en omlægning af vandreservoirer som beskrevet.

8 KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSER

UDSKRIVNING

Konkurrencen er udskrevet d. 26. marts 2021 af Roskilde Kommune.

Konkurrence i to faser

Konkurrencen er udskrevet som en indbudt projekt-konkurrence med tre deltagere, der er udvalgt efter en EU-prækvalifikation.

Udskriver forbeholder sig ret til at udpege op til to vindere, der inviteres til forhandling, hvorefter der udpeges en endelig vinder.

Konkurrencesprog

Dansk

ORGANISERING

Ordregiver og kontraktholder, Roskilde Kommune

Vilfred Hvid, Plan- og Udviklingschef,
Plan og Udvikling
Administration By Kultur og Miljø
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
T: 46 31 35 01
E: vilfredh@roskilde.dk

Projektleder, Roskilde Kommune

Nikolaj Avlund, Strategisk byudvikler,
Plan og Udvikling
Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
M: 23 62 08 23
E: Nikolajam@roskilde.dk

Konkurrencesekretariat

ARKITEKTKONKURRENCERDK Aps
Att.: Anne-Mette Bølling, arkitekt maa,
konkurrencerådgiver
Borgevej 9
2800 Kongens Lyngby
M: 24 24 70 49
E: amb@arkitektkonkurrencerdk.dk

DELTAGERE

Team A

Hovedrådgiver: Cornelius Vöge Aps
Underrådgivere: Masu Planning,
Gründl Haahr Arkitekter
JL Engineering A/S

Team B

Hovedrådgiver: JAJA Architcts ApS,
Underrådgivere: SKALA
arki_lab
Trafikplan
Rambøll

Team C

Hovedrådgiver: Tredje Natur ApS
Underrådgivere: Valentin Trafikplanlægning,
NIRAS,
Mette Mechlenborg
Naboskab

9 KONKURRENCEMATERIALE

Adgang til konkurrencemateriale

Konkurrencemateriale med konkurrenceprogram og bilag er tilgængeligt fra d. 26. marts.2021 kl. 12.00, hvor det kan hentes i digital form på iBinder. Teams vil modtage et antal trykte eksemplarer til kickoff.

Konkurrencematerialets indhold

- Udbudsbrev
- Nærværende konkurrenceprogram
- Bilag i digital form iht. nedenstående
- Besigtigelsesnotat
- Spørgsmål-svar
- Evt. supplerende bilag

Bilag

1. Konkurrenceprogram pdf, dato 12.03.2021
2. Tegningsgrundlag dwg filer
3. Skråfotos af konkurrenceområdet

Programmets godkendelse

Konkurrenceprogrammet er godkendt af konkurrenceudskriver, styregruppe og dommerkomite.

10 KICKOFF, INFORMATION OG SPØRGEMØDE

Der arrangeres kickoff/besigtigelse og spørgemøde for teams med deltagelse af udskriver og konkurrencesekretær. Det foregår udelukkende udendørs, så godt fodtøj og varmt tøj kan anbefales.

Tid: 30. marts 2021 kl.10.00-13.00.

Mødested: Parkeringspladsen ved Æblehaven nr. 136, 4000 Roskilde.

Skriftlige spørgsmål

Spørgsmål kan i hele forløbet stiles på e-mail til konkurrencens sekretær, Anne-Mette Bølling amb@arkitektkonkurrencerdk.dk og de besvares hurtigst muligt.

11 KONKURRENCEFØRHOOLD

VEDERLAG

Fase 1

Vederlag til hver af de 3 teams i fase 1, der afleverer et konditions­mæssigt forslag er DKK 150.000, - ekskl. moms.

Fase 2

Vederlag til hver af de 1-2 teams, der går videre til fase 2, der afleverer et konditions­mæssigt forslag er derudover DKK 150.000, - ekskl. moms.

Fase 3

Der er afsat DKK 100.000, - ekskl. moms i honorar til til vinderen af konkurrencen til videreudvikling af konkurrencefor­slaget.

RETTIGHEDER

Ejendomsretten til forslagene tilhører konkurrenceudskriveren. Ophavsretten til et konkurrencefor­slag tilhører forslagsstilleren. Konkurrenceudskriver, Arkitektkonkurrencerdk og tredjepart har ret til at offentliggøre forslagene i f.eks. tidsskrifter og på nettet. Ved offentliggørelse vil forslagsstillers navne blive nævnt.

TAVSHEDSPLIGT

Deltagerne forpligtiger sig til at vente med at offentliggøre deres konkurrencefor­slag, til der er afholdt officiel offentliggørelse.

12 FASE 1 - PROJEKTKONKURRENCE

Materiale ud over det i det følgende nævnte vil ikke blive medtaget til bedømmelsen. Der må kun afleveres ét forslag fra hver deltager. Alle dele af forslaget skal være anonyme – også alle filer – og mærket med det samme tilfældigt valgte 5-cifrede kendingstal. Et forslag, eller udsnit af det, må ikke tidligere have været offentliggjort. Hver deltager skal aflevere to pakker anført med et tilfældigt valgte 5-cifrede kendingstal og mærket "SYDVEST- konkurrence". Een pakke med plancher og een pakke med A3- hæfter.

AFLEVERINGSMATERIALE

Forslaget skal være anonymt, og samtlige dele af forslaget skal tydeligt mærkes med et 5-cifret, tilfældigt valgt kendingstal.

PAKKE 1

4 stk A0 Plancher (840x1200 højformat)

Det strategiske område

Situationsplan mål 1:1500. Situationsplanen skal vise den samlede disponering af det strategiske område. Situationsplanen skal blandt andet illustrere nybyggeri, sammenhænge, ankomstforhold, udeophold og parkering.

Centergrunden

Etageplaner mål 1:200. Diagrammer/Skematiske etageplaner af nybyggeri på Centergrunden skal vise indgange samt overordnet disponering af funktioner. Overordnet disponering og indretning af de nære udearealer med opholdsareal, lege-/aktivitetsområde, mødesteder for voksne året rundt samt andre funktioner. Grundplanen skal vise overordnede ideer til møblering, belægninger, beplantning og belysningsforhold.

Facader mål 1:200. De to vigtigste facader af nybyggeri på Centergrunden, skal vises med materialer, stoflighed og farveholdninger. Facadetegningerne skal illustrere tilgangen til at bygge nyt i denne kontekst.

Snit mål 1:200. To principsnit, som illustrerer disponeringen af nybyggeri på Centergrunden.

Trafikforløbet

Fx Diagrammer, visualiser, eller skitser, der viser:

- trafikforløbet med fokus på stillevej, overgange og tilgængelighed
- hvordan forslaget formår at binde de grønne områder sammen til én grøn forbindelse
- hvordan der skabes en naturlig forbindelse mellem Centergrunden og de grønne områder.
- hvordan de grønne områder kan indrettes, gøres trygge, tilgængelige, attraktive og lette at drifte

Parkforløbet

Fx Diagrammer, visualiseringer, eller skitser der viser

- hvordan parkforløbet kan blive en rekreativ oase i bydelen
- hvordan der bliver bedre adgang, belysning og trykthed
- hvordan krav og ønsker i programmet kan efterkommes

PAKKE 2

A3-hæfter, 14 stk. A3-hæftet skal indeholde en kort beskrivelse af forslagets overordnede vision og hovedgreb. A3-hæftet skal samtidig indeholde alle tegninger og diagrammer fra plancherne. Tegninger skal have angivet målestoksforhold.

A3-hæftet skal indeholde en arealoversigt brutto/netto for nybyggeri. Det skal anskueliggøres, at det foreslåede projekt har en realistisk udviklingsstrategi. Det er vigtigt for bygherren, at projektet kan realiseres og tiltrække investorer og developere.

Kuvert – navneseddel + USB med navneseddel + gyldig serviceattest. En lukket kuvert, med udfyldt navneseddel i print samt et USB stik med navnesedlen i word med angivelse af hvem der har ophavsret og med deltagers:

- firmanavn
- navn på kontaktperson
- adresse
- mobilnummer
- mailadresse
- forslagets kendingstal
- hovedrådgiver
- underrådgiver
- ophavsret.

Uden på kuerten skrives: "Navneseddel – ROSKILDE SYDVEST" samt det valgte kendingstal.

Gyldig serviceattest. En underskrevet gyldig serviceattest

AFLEVERING

Fysisk aflevering

Forslagene skal fysisk afleveres med bud eller kurer (så anonymiteten bibeholdes) senest den 10. maj 2021 kl.

13.00 (åbent ml. kl. 10.00-14.00)

til adressen:

Att: Nikolaj Avlund, Plan og Udvikling
Roskilde Kommune, receptionen
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
M: 23 62 08 23
E: Nikolajam@roskilde.dk

Anonymiteten må ikke brydes. Det er deltagernes ansvar at dette ikke sker. Der udleveres ved afleveringen en modtagekvittering.

Digital aflevering

Digitalt afleveringsmateriale uploades på iBnder som anonyme filer, senest d. 10 maj 2021 kl. 12.00

- PDF-fil med 4 x A0-plancher
- PDF-fil med A3-hæfte i low
- Forslagets illustrationer, til brug for dommer betænkning, presse og andet, afleveres en keltvis som ikkelåst pdf-, psd-, eps- eller jpg-fil format i følgende opløsninger: Min. 300 dpi for gråtoner og 4-farvegengivelser og min. 800 dpi for stregtegninger.

13 FASE 1 - BEDØMMELSE

Dommerkomitéen

- Tomas Breddam, Borgmester (A)
- Jens Børsting, fmd. for Plan & Teknikudvalget (A)
- Merete Dea Larsen, byrådsmedlem (O)
- Jan René Petersen, formand for selskabsbestyrelsen i Boligselskabet Sjælland.
- Nimet Karabulut, formand for afdelingsbestyrelsen i Æblehaven
- Kenneth Jensen, formand for afdelingsbestyrelsen i Rønnebærparken
- Ellen Marie Braae, arkitekt MMA, fagdommer
- Helle Juul, arkitekt MMA, fagdommer

Rådgivere for dommerkomiteen

- Martin Holgaard, Direktør By Kultur og Miljø, Roskilde Kommune
- Vilfred Hvid Plan- og Udviklingschef, Roskilde Kommune
- Nikolaj Avlund, Strategisk byudvikler, projektleder Roskilde Kommune
- Medarbejdere i Roskilde Kommune med eksper-

tise inden for bl.a. trafik, klima, ejendomme mv.

- Boligselskabet Sjælland, ledelse og udvalgte medarbejdere.

Dommerkomiteens sekretær

Anne-Mette Bølling, arkitekt MAA, konkurrencerådgiver, Arkitektkonkurrencerdk

Bedømmelseskriterier fase 1

Konkurrenceforslagene vil i uprioriteret rækkefølge blive vurderet på deres arkitektoniske og rumlige kvaliteter for Centergrund, trafikforløb og parkforløb, vision og robusthed, realisérbarhed, strategiske overvejelser og forståelse for stedets udfordringer og potentialer i henhold til konkurrenceprogrammets krav og ønsker.

Offentliggørelse fase 1

Alle tre deltagere bliver kontaktet d. 4. juni 2021 om resultatet. Vinderen eller vinderne vil blive indkaldt til dialogmøde/forhandling.

14 FASE 2 - UDBUD MED FORHANDLING

FORHANDLINGSPROCES

Projektets styregruppe nedsætter en forhandlingskomite, som forestår forhandlingen. Forhandlingskomiteen overleverer dommerkomiteens ønsker og krav til deltagerne om en viderebearbejdning af forslaget. Der vil til hvert team blive udsendt individuelle arbejdsvidere-notater og anvisninger fra dommerbetænkningen om den videre bearbejdning af forslaget.

Der forventes i forhandlingsfasen afholdt to forhandlingsmøder.

1. Forhandlingsmøde

Et afklaringsmøde d. 10. juni 2021. Ved første forhandlingsmøde vil deltagerne, efter en præsentation af deres forslag, blive forelagt dommerkomiteens kommentarer til forslaget samt anbefalinger for tilretning af projektet. Derefter vil parterne indgå i dialog.

Digital mellemaflevering

Den digitale mellemaflevering skal senest den 21. juni 2020 kl. 12.00 uploades på iBinder. Materialet afleveres kun digitalt. Materialets indhold og form aftales individuelt med teams på det første forhandlingsmøde. Materialet vil være skitser, illustrationer eller andet, der dokumenterer de aftalte forbedringer af projektet.

2. Forhandlingsmøde

Et mellemafleveringsmøde d. 23. juni 2021. Ved andet forhandlingsmøde vil deltagerne, efter en præsentation af deres reviderede skitser, blive forelagt dommerkomiteens kommentarer til forslaget samt anbefalinger for tilretning af projektet. Derefter vil parterne indgå i dialog.

AFLEVERINGSMATERIALE FASE 2 (VEJLEDENDE)

Endelig aflevering af revideret forslag

PAKKE 1

4 stk A0 Plancher

Det strategiske område

Situationsplan mål 1:1500. Situationsplanen skal vise den samlede disponering af det strategiske område. Situationsplanen skal blandt andet illustrere nybyggeri, sammenhængen, ankomstforhold, udeophold og parke-ring.

Centergrunden

Etageplaner mål 1:200. Diagrammer/Skematisk etageplaner af nybyggeri på Centergrunden skal vise indgange samt overordnet disponering af samtlige funktioner. Overordnet disponering og indretning af de nære udearealer med opholdsareal, lege-/aktivitetsområde, mødesteder for voksne året rundt samt andre funktioner. Grundplanen skal vise overordnede ideer til møblering, belægninger, beplantning og belyningsforhold.

Facader mål 1:200. De to vigtigste facader af nybyggeri på Centergrunden, skal vises med materialer, stoflighed og farveholdninger. Facadetegningerne skal illustrere tilgangen til at bygge nyt i den særlige kontekst.

Snit mål 1:200. To principsnit, som illustrerer disponeringen af nybyggeri på Centergrunden.

Trafikforløbet

Fx Diagrammer, visualiser, eller skitser, der viser:

- trafikforløbet med fokus på stillevej, overgange og tilgængelighed
- hvordan forslaget formår at binde de grønne områder sammen til én grøn forbindelse

- hvordan der skabes en naturlig forbindelse mellem Centergrunden og de grønne områder.
- hvordan de grønne områder kan indrettes, gøres trygge, tilgængelige og attraktive og lette at drifte.

Parkforløbet

Fx Diagrammer, visualiseringer, eller skitser der viser

- hvordan parkforløbet kan blive en rekreativ oase i bydelen
- hvordan der bliver bedre adgang, belysning og tryghed
- hvordan krav og ønsker i programmet kan efterkommes

PAKKE 2

A3-hæfter, 14 stk. A3-hæftet skal indeholde en kort beskrivelse af forslagets overordnede vision og hovedgreb. A3-hæftet skal samtidig indeholde alle tegninger og diagrammer fra plancherne. Tegninger skal have angivet målestoksforhold.

A3-hæftet skal indeholde en arealoversigt brutto/netto for nybyggeri. Det skal anskueliggøres, at det foreslåede projekt har en realistisk udviklingsstrategi.

AFLEVERING

Fysisk aflevering

Forslagene skal fysisk afleveres med bud eller kurer senest 24. august 2021 kl. 12.00 (åbent ml. kl. 10.00-12.00) til adressen:

Att: Nikolaj Avlund, Plan og Udvikling
Roskilde Kommune, receptionen
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
M: 23 62 08 23
E: Nikolajam@roskilde.dk

Der udleveres ved afleveringen en modtagekvittering.

Digital aflevering

Digitalt afleveringsmateriale uploades på iBlder anonyme filer, senest d. 24. august 2021 kl. 12.00

- PDF-fil med 4 x A0-plancher
- PDF-fil med A3-hæfte i low
- Forslagets illustrationer, til brug for dommerbetænkning, presse og andet, afleveres enkeltvis som ikkelåst pdf-, psd-, eps- eller jpg-filformat i følgende opløsninger: Min. 300 dpi for gråtoner og 4-farvegenivelser og min. 800 dpi for stregtegninger.

15 FASE 2 - BEDØMMELSE

Tildelingskriterie for udbuddet med forhandling vil være det økonomisk mest fordelagtige tilbud vurderet som det bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Pointmodel

Der vil ved bedømmelsen blive anvendt nedenstående pointmodel med karakter fra 1-10:

- 10 Gives til det meget overbevisende tilbud
- 9 Gives til tilbud meget over middel
- 8 Gives til tilbud noget over middel
- 7 Gives til tilbud over middel
- 6 Gives til tilbud lidt over middel
- 5 Gives til middel tilbud
- 4 Gives til tilbud lidt under middel
- 3 Gives til tilbud under middel
- 2 Gives til tilbud noget under middel
- 1 Gives til tilbud meget under middel

Kvalitetskriterier/vægtning af tilbud

Tildelingen af karakterer vil ske ud fra nedenstående vægtede kvalitetskriterier i henhold til krav og ønsker i konkurrenceprogrammet.

1. Opfyldelse af visionen – vægtning 40 %

Forslagets samlede disponering og udformning samt arkitektoniske kvalitet.

2. Opfyldelse af de funktionelle krav – vægtning 30 %

Forslagets løsning af de trafikale forhold og sammenbindingen af de grønne områder.

3. Realiserbarhed – vægtning 30 %

Forslagets realiserbarhed og robusthed

Forslaget skal i projektets fase 3 viderebearbejdes bl.a. mod realiserbarhed.

De enkelte kvalitetskriterier tildeles et samlet point i henhold til modellen 1-10. Point ganges med den fastsatte vægtningsprocent. Hvert forslags

delpoint lægges sammen. Det forslag med den højeste pointscore indstilles til tildeling af en eller flere rådgiverkontrakter.

Offentliggørelse af resultatet af fase 2

Deltagerne i fase 2 bliver inden offentliggørelse kontaktet med besked om resultatet. Resultatet af konkurrencen offentliggøres medio september.

Ordregiver vil herefter tage kontakt til vinderen om tilrettelæggelse af fase 3, der er en viderebearbejdning af forslaget.



**ROSKILDE
KOMMUNE**

Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

Tlf: 46 31 30 00

Mail: kommunen@roskilde.dk