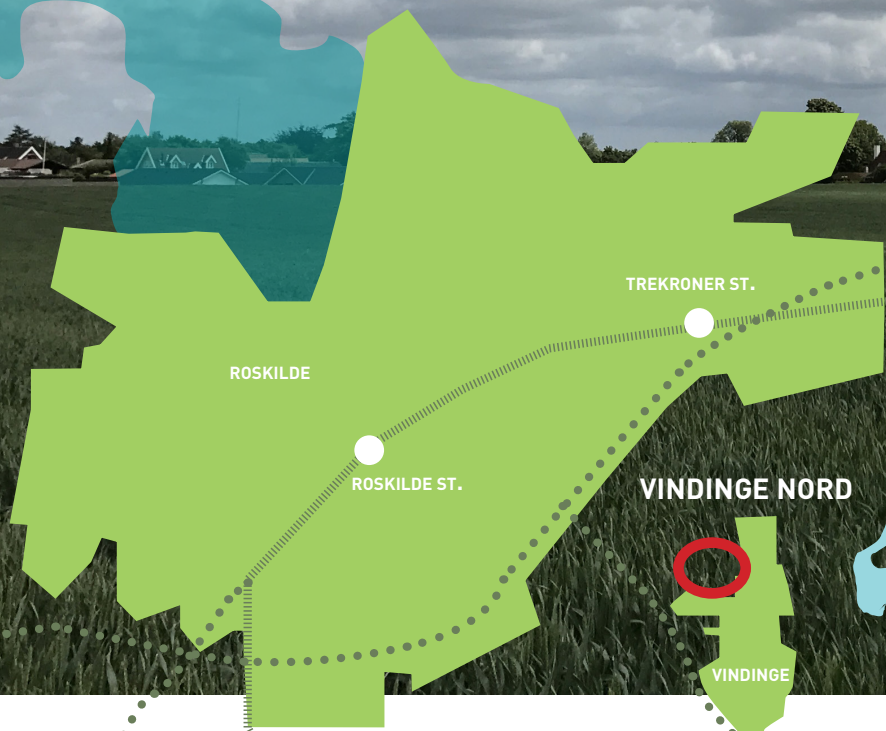




HELHEDSPLAN FOR VINDINGE NORD



ROSKILDE
KOMMUNE

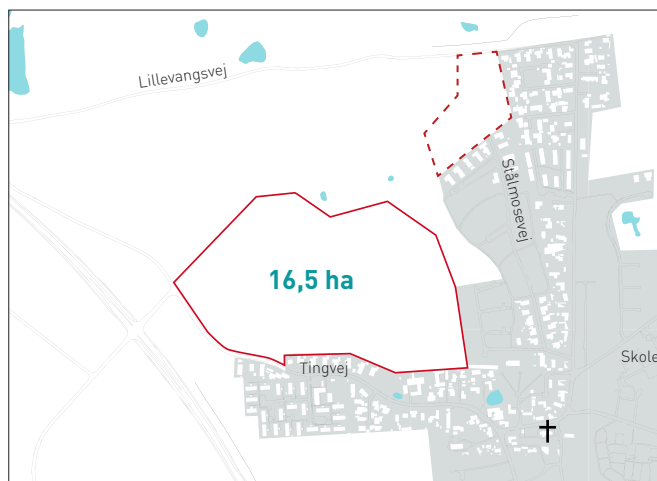
December, 2017

INDHOLD

2	OM HELHEDSPLENEN	3
	VINDINGE OG VINDINGE NORD	4
	LANDSKABET SOM AFSÆT	8
	HELHEDSPLEN	10

Helhedsplanen er udarbejdet af Roskilde Kommune i samarbejde med Planværkstedet ApS. November 2017

Fotos: Roskilde Kommune, Planværkstedet ApS



Helhedsplanen omfatter arealet vist med rød streg. Den stiplede linje markerer et areal, som ligeledes har potentiale til at blive udviklet som en del af Vindinge Nord.

FAKTA

- **Området som ønskes udviklet til boligbebyggelse omfatter ca. 16,5 ha, hvoraf ca. 30.000 m² er udlægges til byudvikling i 2017.**
- **Ifølge befolkningsprognosen har Vindinge Skole kapacitet til den beskrevne boligudbygning på 70 boliger i første etape.**
- **Udvikling af Vindinge Nord sker på privat ejendom, og Roskilde Kommune er planmyndighed.**
- **Vindinge Nord er delvist omfattet af støjkonsekvenszone for Roskilde Lufthavn. Det hindrer dog ikke den beskrevne planlægning.**

OM HELHEDSPLANEN

Byrådet ønsker, at kommunens byer har en bred vifte af botilbud, hvilket Vindinge Nord kan bidrage til. Helhedsplanen for Vindinge Nord omfatter et ca. 16,5 ha stort område nord for Tingvej og vest for Stålmoesvej. Området ligger tæt på Roskilde by, og forventes at få en direkte sti til Trekroner Station.

Helhedsplanen beskriver landskabet omkring Vindinge Nord og de landskabelige kvaliteter, der skal tage vare på i forbindelse med en udvikling af området. Helhedsplanen beskriver også, hvordan området kan udvikles til et varieret boligområde med plads til forskellige boligtyper og kvarterer, udviklet med afsæt i det omgivende landskab.

Arealet kan rumme ca. 300 blandede boliger - bestående af såvel parcelhuse, lejligheder og bofællesskaber i varierende størrelser og med forskellige ejerformer. Antallet er estimeret ud fra en forudsætning om, at der bygges en blanding af tæt-lav og åben-lav bebyggelse indenfor de felter/etaper, der er skitseret på planen på side 11. Som en del af områdets udvikling skal de landskabelige kvaliteter styrkes, og der skal skabes bedre adgang til det omgivende landskab, herunder nye rekreative forbindelser til Hedeland og til Roskildes Grønne Ring.

Helhedsplanen, som er markeret med en rød linje, udstikker alene de overordnede rammer for udviklingen af Vindinge Nord, og skal derfor ses som et udtryk for, hvordan Byrådet påtænker at planlægge for arealerne i Vindinge Nord.

Den stiplede linje indrammer et areal, som ligeledes har potentiale til at blive udviklet, som en del af det kommende Vindinge Nord. En mulighed som vil blive genovervejet i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2020.

Juridiske planer for de fremtidig udvikling i området fastlægges først i forbindelse med lokalplanlægningen af de enkelte boligområder, hvilket blandt andet forudsætter ændrede kommuneplanrammer.

VINDINGE OG VINDINGE NORD

4

LANDSKABET OMKRING VINDINGE

Vindinge landsby ligger i et stærkt moduleret landskab, omgivet af tidligere og nuværende graveområder. Kun få arealer nær byen har sit oprindelige terræn, heriblandt Vindinge Nord. Vindinge er en stjerneudskiftet landsby, hvor de stjerneformede skel stadig ses i landskabet og i byen, bl.a. i form af veje og skellinjer. Centralt i byen ligger kirken og langs Sandvejen, der løber nord/syd gennem Vindinge, er et iøjnefaldende grønt forløb, der tilfører byen et markant grønt udtryk.

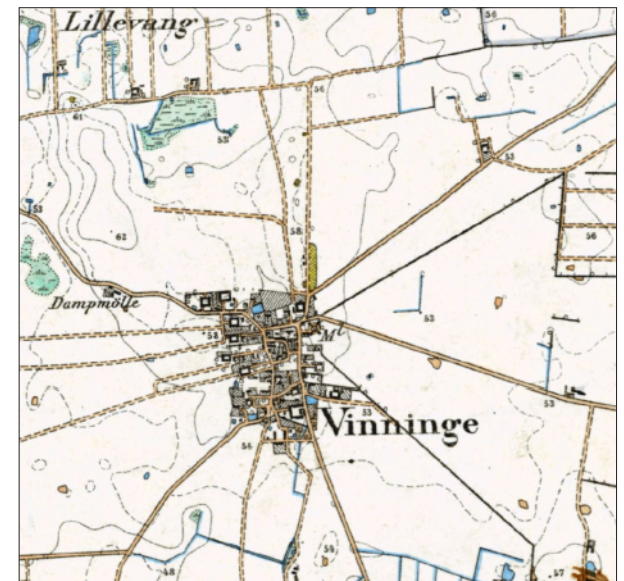
LANDSKABETS KARAKTER

Landskabet omkring Vindinge er oprindeligt et morænelandskab med spor af randmoræne og dødis relief. Det oprindelige terræn i området er for længst væk, og Vindinge ligger som en ø på det tilbageblevne terræn. I byudviklingsområdet nordvest for Vindinge er terrænet kendetegnet ved et åbentliggende plateau, der falder markant mod vest og nordvest. Der er et tydeligt højdepunkt med et forholdsvis jævnt plateau centralt i byudviklingsområdet.

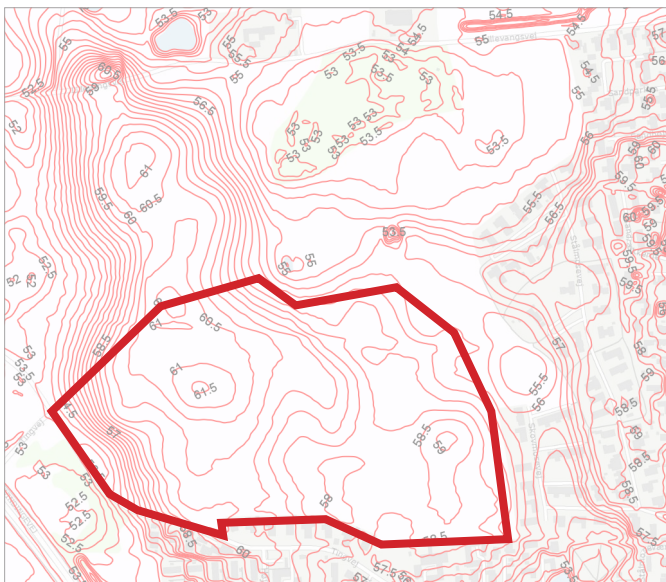
Området anvendes i dag til landbrugsjord. På den åbne flade er der afgrøder, men mod nord, syd for Lillevangsvej ligger Stålmosen - et §3 beskyttet sø- og moseområde, der fremstår som et mindre skovområde. Ude på landbrugsfladen findes yderligere to vandhuller, det ene med §3 beskyttelse. Udenfor byen, syd for Tingvej er der spredte bevoksninger, enkeltstående træer og levende hegn, der giver vejen et grønt udtryk.

I områdets sydlige og østlige del ligger Vindinge bykant med boliger og haver ud til de åbne marker. Bykanten er i vid udstrækning beplantet med hække, buske og træer, og især bebyggelsen langs Tingvej har større træer og buske, som giver en grøn afgrænsning ud mod området.

Historisk kort over Vindinge. De stiplede linjer viser vejstrukturen og de sorte linjer viser, hvor der har været sten og jorddiger. Disse elementer er med til at tegne stjerneudskiftningen



Kort med højdekurver. Her ses plateauet centralt i området og terrænspringene mod vest og øst. Byudviklingsområdet er angivet med røde streger.



Området set fra Lillevangsvej i nord mod Vindinge



Området set fra vest, hvor Lillevangsvej møder Tingvej



Bykanten langs Tingvej, Skovmosevej og bagerst til venstre i billedet Stålmosevej



REGNVAND OG SØER

Landskabet er samtidig en del af det fremtidige Hedeland, som Byrådet på sigt ønsker udviklet og koblet sammen med Den Grønne Ring, Det sker bl.a. via en rekreativ hovedsti - "Horndrageren", som forbinder Hedelands forskellige rekreative naturområder med hinanden.

I udviklingen af Vindinge Nord skal det sikres, at der skabes gode stiforbindelser og grønne kiler, som gør landskabet tilgængeligt for alle Vindinges borgere. Stiforbindelserne skal kobles sammen med stierne i Den Grønne Ring og Hedeland.

Ud over de beskyttede sø- og moseområder er der lavninger i området, hvor vandet samles ved kraftig nedbør. Disse områder friholdes for bebyggelse og indgår som rekreative områder med oplagt mulighed for at etablere anlæg til lokal afledning og forsinkelse af regnvand.

Forslag til udviklingen af Hedeland udarbejdet af Team SLA. Her er den bærende idé, at Hedeland udvides, så der på sigt dannes et rekreativt landskab hele vejen rundt om Vindinge. En ny sti - "Horn-
drageren", vist med blå streg, danner en ringsti rundt i Hedeland.

Illustration: Tegnestuen SLA.



Området set fra Lillevangsvej i retning mod Stålmosen og bebyggelsen, "Sandrækkerne"

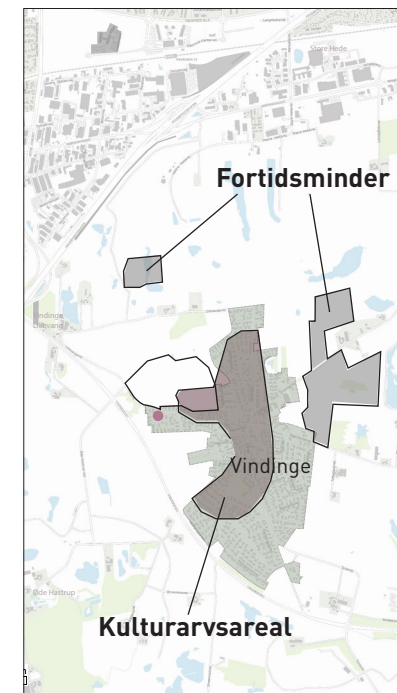
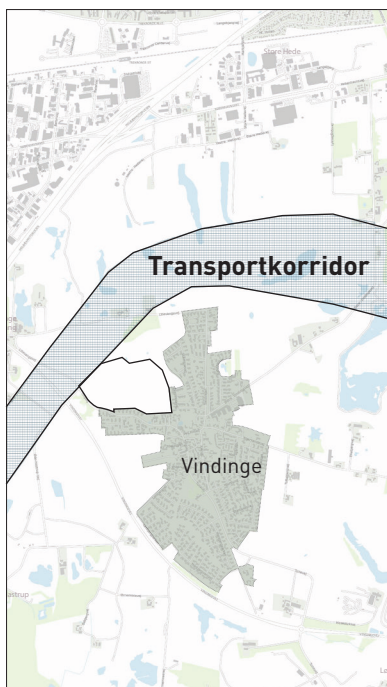
BINDINGER I OMRÅDET

Arealerne omkring Vindinge er underlagt bindinger, som har betydning for, hvordan området kan udvikles.

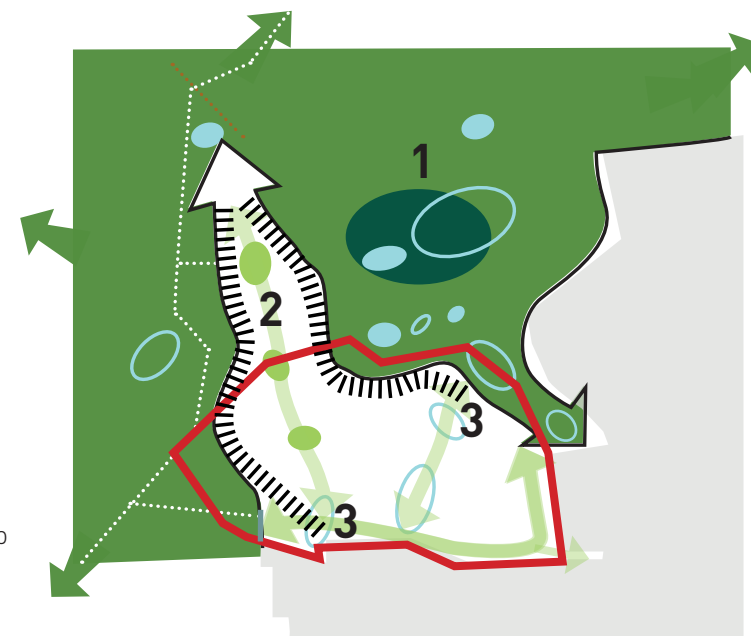
Nordvest for Vindinge er udlagt en transportkorridor, som ikke må bebygges, og dermed sætter en klar grænse for udviklingen af Vindinge Nord.

Store områder nord og syd for Vindinge er udlagt til Råstofgravning, der med tiden vil blive afsluttet. Herefter vil områderne blive efterbehandlet og udviklet til naturområder og indgå som en del af den grønne Ring og Hedeland.

Store dele af Vindinge by og en lille del af byudviklingsområdet er udlagt som kulturarvsareal. Der er registreret fund i jorden fra både jernalder og vikingetiden her. Det betyder, at arealet evt. skal undersøges for yderligere fund, inden området bebygges.



LANDSKABET SOM AFSÆT



8 DE LAVE OG HØJE OMRÅDER

En udbygning af Vindinge Nord vil runde Vindinge by af mod nordvest og være den fremtidige kant mod landskabet. Bl.a. derfor er det vigtigt, at landskabet der omgiver Vindinge er med til at forme det nye boligområde og at landskabet "trækkes" ind mellem bebyggede områder og landskabet. Hermed tilføjer landskabet kvalitet til de fremtidige boligområder og skaber samtidig nye rekreative landskaber med adgang for borgere i hele Vindinge.

Landskabet rummer i princippet tre elementer, som bebyggelsen bør tilpasses og være med til at styrke.

1. En lavtliggende kile, som smyer sig om sø- og moseområdet Stålmosen og helt ind til Vindinge by, hvor den møder boligområdet Stålmosen. I denne kile er der eksisterende § 3 søer og her er også kortlagt områder, hvor regnvand vil samle sig ved kraftige regnskyl. I kilen ligger også en skovbeplantning omkring Stålmosen der er en kvalitet i området.

2. Et højtliggende plateau midt i området, som er forholdsvis fladt. På dette plateau ligger tre høje i forlængelse af hinanden og træder frem i landskabet. På plateauet findes også lavninger som i tilfælde af store regnskyl vil være våde og hermed mindre egnede til bebyggelse. Det er derfor oplagt at friholde disse områder for bebyggelse og lade dem indgå som rekreative arealer i form af grønne/blå kiler, der giver merværdi til bebyggelsen.

3. Skråningerne vil være særligt eksponerede, og det er derfor afgørende at bebyggelsen her opføres på en måde, så den skaber en bykant med et sammenhængende arkitektonisk udtryk, der i øvrigt spiller godt sammen med det omgivende landskab. Derfor skal bebyggelser på skråningerne have særlig bevågenhed. Bebyggelserne her skal placeres, så de styrker oplevelsen af terrænet og mødet mellem det naturprægede landskab og byen.

Endelig bør en fremtidig bebyggelse holde afstand til den eksisterende bykant, så der kan skabes grønne og rekreative forbindelser herfra og ud i landskabet.

Ovenfor ses et diagram over landskabets bærende træk.

Til højre ses en mere detaljeret illustration af udviklingsområdets landskabstræk og topografi.





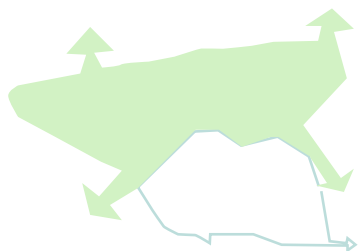
HELHEDSPLAN

DISPOSITION/KONCEPT

Helhedsplanen udlægger seks separate boligetafer adskilt af grønne kiler. De seks boligetafer placeres primært på de fladeste og højt beliggende arealer. Etaferne vejbetjenes fra henholdsvis Tingvej og Lillevangsvej. Det omgivende landskab trækkes op til og ind imellem boligetaferne, så der skabes attraktivt boligområder med landskabet i fokus.

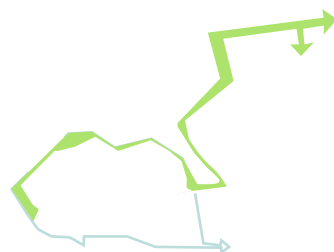
10

NATURLANDSKABET



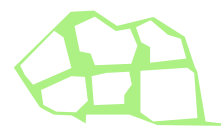
”**Naturlandskabet**” er markerne og det lavt beliggende område omkring Stålmosen, der på sigt kan udvikles til et rekreativt landskab.

GRØN BYKANT



”**Den grønne bykant**” ligger rundt om det bebyggede område og danner overgang mellem bebyggelsen og landskabet. Den grønne bykant hænger sammen med bykanten rundt om det øvrige Vindinge og med Den Grønne Ring.

GRØNNE KILER



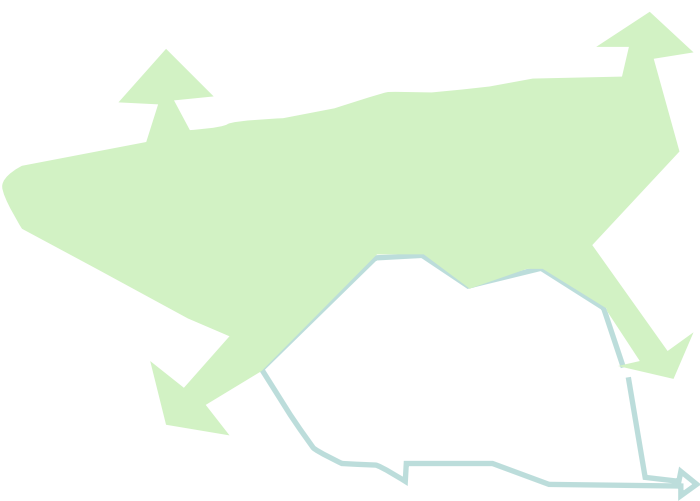
”**Grønne kiler**” er et sammenhængende net af grønne områder, der opdeler bebyggelsen i mindre etaper, og trækker landskabet helt ind til bebyggelsen og Vindige by.

GRØNNE BOLIGOMRÅDER



”**Bebyggelsens grønne områder**” er fælles grønne områder for beboerne i de enkelte boligetafer, haver til boligerne og grønne vejrabatter langs vejene.





NATURLANDSKABET

Naturlandskabet, som i dag er dyrkede marker, tænkes på sigt udviklet til et mere varieret og "vildt" landskab med mose, blomstrende engarealer og højt græs. I lavningerne kan opstå småsøer og vådområder med høj biodiversitet. I området kan også etableres folde med græssende får eller køer. I landskabet anlægges gangstier, som forbindes til den eksisterende by, til Den Grønne Ring og Hedeland Naturpark.

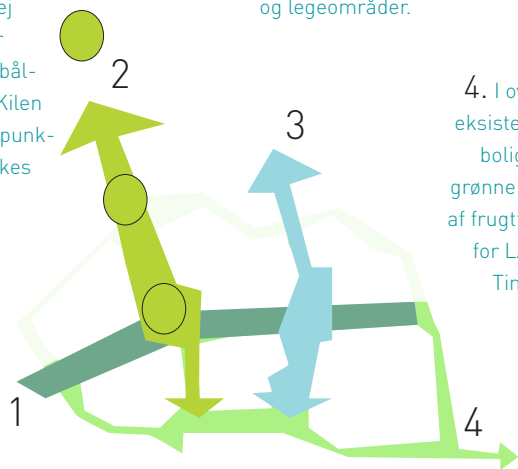
DEN GRØNNE BYKANT

Den grønne bykant udvikles med plads til aktiviteter og samvær. Den grønne bykant ligger på områdets skråninger og er en vigtig overgang mellem landskab og bebyggelse. Derfor plantes grupper af træer og buske, som skærmer af mod landskabet, men samtidig sikrer udsigtspunkter, hvor man kan se ud over landskabet. Den grønne bykant forbindes til de bynære arealer langs Skovmosevej og Stålmosevej, hvorfra den kobles til Den Grønne Ring og bykanten rundt om Vindinge.



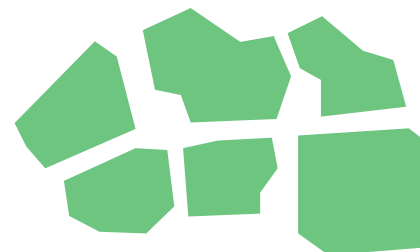
2. På den højest beliggende del af området etableres en kile, som strækker sig fra bebyggelsen langs Tingvej til Lillevangsvej. I kilen er der fælles legeområder, bålpladser, fugletårne m.v. Kilen forbinder tre høje/udkigspunkter, som evt. kan forstærkes ved påfyldning af jord.

1. Fra Tingvej etableres en ankomstkile, der skaber sammenhæng på tværs af Vindinge Nord med en flot træallé eller grupper af træer.



3. Kilen midt i området ligger lavt og kan indrettes som en blomstereng med anlæg til LAR og legeområder.

4. I overgangen mellem eksisterende by og det ny boligområde etableres grønne kiler med grupper af frugttræer og mulighed for LAR. I kilen nord for Tingvej skal der være en cykelsti og der kan være nyttehaver.



GRØNNE KILER

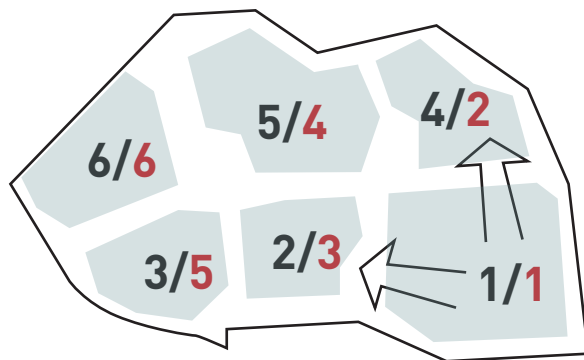
De grønne kiler har hver deres identitet og landskabelige kvaliteter og fremstår fx som blomsterenge, lunde med frugttræer, opholdsarealer med bålpladser, legeområder m.v. I kilerne er der stiforbindelser, som giver adgang til landskabet for alle Vindinges borgere. Kilerne ligger, hvor der er kortlagt våde områder i forbindelse med skybrud og hvor det derfor vil være uhensigtsmæssigt at bygge. Det giver til gengæld mulighed for, at kilerne kan bruges til rekreative områder med lokal afledning af regnvand (LAR), fx med lavninger, små vandhuller og regnbede.

GRØNNE BOLIGOMRÅDER

Inde i selve bebyggelserne etableres grønne fællesarealer, haver og gårdrum. Disse har mere privat karakter, men har stor betydning for, hvor grønt området opleves udadtil. Derfor skal de enkelte bebyggelser indrettes, så de fælles grønne områder, haver og vejrabatter beplantes og fremstår frodige og grønne. Alle bebyggelser skal have stiforbindelser ud til de fælles kiler, på tværs af de enkelte bebyggelser.

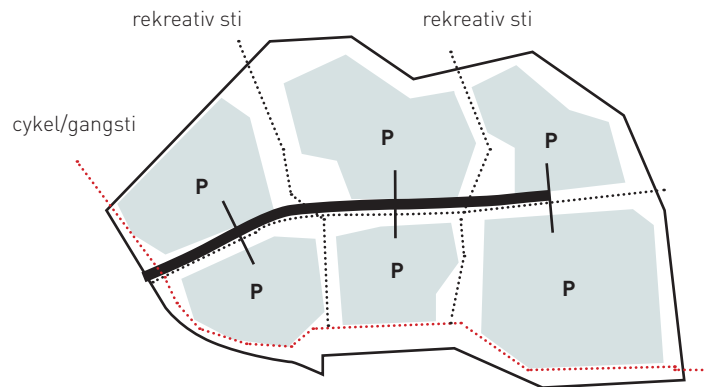


UDVIKLINGSRETNING



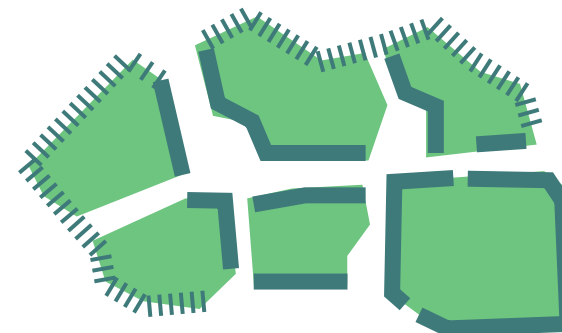
For at undgå, at der bebygges spredt i landskabet, skal området udvikles i en rækkefølge, så udviklingen starter indefra og ud, som angivet i enten den sorte eller røde rækkefølge ovenfor.

TRAFIK



En stamvej etableres i takt med realisering af den første etape.

BOLIGERNES KANT



Diagrammet viser alene etapernes kant. De enkelte boliggrupper kan indeholde flere typer boliger og boligstørrelser.

BOLIGOMRÅDET

Boligområdet består af syv boliggrupper. Boliggrupperne skal give plads til forskellige boligtyper, tilpasset det omgivende landskab. Bebyggelsen placeres og udvikles efter følgende principper:

- Udviklingen af området sker "indefra og ud", dvs. inde fra Skovmosevej/Tingvej og Sandvejen/Lillevangsvej.
- I forbindelse med udvikling skal der etableres en ny ankomstvej, som kobles til Tingvej uden for byen.
- Parkering skal ske inde i de enkelte boliggrupper og ikke mod de grønne kiler, så der sikres et grønt udtryk og levende bykanter mod kilerne.
- For at "matche" Vindinges villahaver i kanten af byen, skal der mod den eksisterende bykant primært placeres parcelhuse eller huse med haver.
- Bebyggelser, der ligger ud til landskabet mod nord og sydvest, skal tilpasses landskabets topografi og fremstå med et ensartet præg, så de opleves som

samlede grupper.

- På skråningen mod Lillevangsvej og Tingvej (mod sydvest) skal etableres gårdhavehuse, der danner en samlet arkitektonisk helhed. Denne bebyggelse, som skal ligge markant vil være områdets ansigt udadtil skal bearbejdes grundigt.
- Bebyggelsen kan etableres som åben-lav bebyggelse og tæt/lav bebyggelse, fx rækkehuse, klyngehuse eller stokbebyggelser i op til to etager, dog højst 8,5 m høje.
- Bebyggelserne i de enkelte boligetaper skal indrettes med grønne fællesarealer. Udformningen af de enkelte boligetaper fastlægges mere detaljeret i lokalplanlægningen for området.



Bebyggelse, der ligger ud til det åbne landskab skal have en fliget og sammenhængende kant, der tydeligt markerer overgangen mellem landskab og by, fx ved beplantning, ensartede bygninger eller mure. Bebyggelsen skal invitere landskabet helt ind til huse og haver, og have mellemrum mellem bygningerne, som muliggør forbindelse indefra bebyggelserne og ud.



Helhedsplanen udstikker ikke særlige restriktioner for den bebyggelse, der ikke ligger ud til det åbne landskab. Her vil fx kunne opføres parcelhusbebyggelse og rækkehuse uden med mindre haver og fælles grønne områder.

Til højre ses inspiration til byggerier som kunne etableres i området.



Boligbebyggelse med grønne fællesarealer og stier



Boligbebyggelse tilpasset terræn med grøn kile



Boligbebyggelse med grønne kiler og fliget kant



Bebyggelse med ensartet præg



Boligbebyggelse på kanten af landskabet

