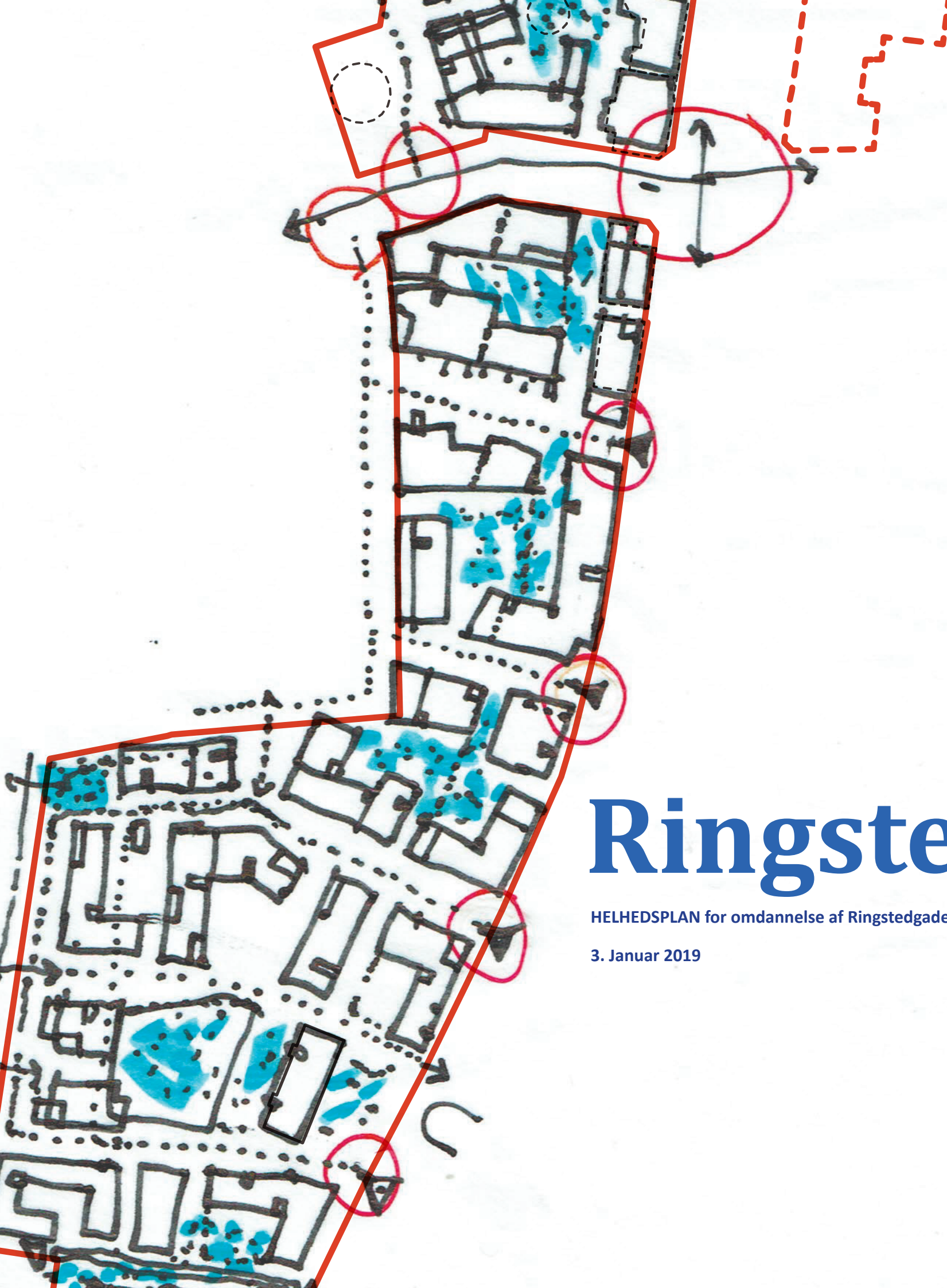




Ringstedgade i Roskilde

HELHEDSPLAN for omdannelse af Ringstedgade i Roskilde

3. Januar 2019

Indholdsfortegnelse

Indledning	side 3
”På vandring i Roskilde Midtby” registrering og analyse - områdebeskrivelse, potentiale	side 4
forslag til helhedsplan:	side 9
illustrationsplan 1:2000	side 10
plandiagrammer: bebyggelsesstruktur, funktioner	side 11
volumenstudier	side 13, 24, 29
arealopgørelse, parkeringsoversigt	side 14
plandiagrammer: trafik, parkering	side 15
”Spritkrydset”	side 17
vejprofiler, Ringstedgade, stræder og slipper	side 18
snit AA	side 19
delområde 1	side 20
visualiseringer	side 21, 24, 25, 27
delområde 2	side 22, 26, 30
snit BB og CC	side 28
delområde 3	side 32
snit DD	side 33



Ringstedgade ligger centralt i Roskilde by, og danner overgang mellem den tætte købstadsbymidte og den mere åbne omkringliggende by. Området er i dag primært et erhvervsområde med enkelte beboelsesejendomme. Nærmeste nabo er det fine Skovbokvarter samt Roskilde Idrætspark der er under udvikling med nyt stadionbyggeri, men også udviklingen af skoleslagteriet ligger i områdets nærhed.

Helhedsplanområdet oplever stor interesse i forhold til udvikling af forskellige matrikler, herunder overordnet at områdets funktioner ændres mere i retning af boligkvarter end erhvervsområde.

Roskilde Kommune har igangsat et arbejde med at udvikle en samlet plan for området. Dels for at imødekomme investorinteresser samt grundejeres ønsker om at kunne udvikle deres ejendomme, dels for at skabe bedre trafikale forhold på selve Ringstedgade.

Helhedsplanen er udviklet med henblik på successiv etablering og udførelse, hvor de enkelte matrikler, overordnet set, kan udvikles uafhængigt af hinanden men med afsæt i en samlet plan der sikrer en helhed og bidrager til et kvalitativt løft af området.

Luftfoto over udviklingsområdet.

På vandring i Roskilde Midtby

I arbejdet med udvikling af Ringstedgadeområdet er der lagt stor vægt på det nære naboskab til det centrale Roskilde. Her er en særlig bymæssig stemning som består af flere temaer:

- en oplevelsesrig variation af rumligheder
- blandede funktioner
- en varieret skala
- gaden som organiserende princip
- høj kvalitet i bygninger og mellemrum
- balance mellem trafikintensitet og hverdagsliv

Her følger en række iagttagelser, der danner afsæt for forslaget til en ny helhedsplan for området.

Jernbanegade/ Fruegade - et idyllisk købstadsmiljø med fine proportioner mellem gade og bygninger. Købstadsskala som sammenhæng mellem gaderummet proportion og bygningernes højde.



Jernbanegade ved Roskilde Arrest. Et fint gadeforløb med markante træer langs gaderummet. Selvom bebyggelsen ligger på den ene side af gaden fornemmes tydeligt et karakterfuldt gaderum. Købstadsskalaen er her i en højere mere bymæssig udgave, med tydelige kvalitative rumligheder.



Jernbanegade/Ringstedgade. Gaderummet skifter tydeligt karakter, primært fordi vejrummet øges og gadens vestlige bygningskontekst er relativt lav 1-2 etager. Byen opleves usammenhængende og uden den kvalitet i gaderummet som Jernbanegade, lige rundt om hjørnet har.



Ringstedgade ved krydset med Skovbogade. Gaderummet opleves meget bredt og bygningerne små. Balancen mellem trafik og bygninger synes skævvædet og området opleves desværre uattraktivt.

Mod syd begynder den frodige grønne kant ved Skovvængets Allé at træde tydeligt frem, hvor store ældre træer spiller en vigtig rolle i oplevelsen af rummet som et grønt rum med varieret beplantning.



Helhedsplansområdets nuværende bygningsstruktur og funktioner. Fotos fra Ringstedgade-kvarteret

Ringstedgade 46. Områder rummer nogle fine kig ind til en blandet bebyggelse bag "forhuset" langs gaden. Det er tætte private passager flankeret af hegn og beplantning. Skorstenen står som et fixpunkt bag bygningerne omgivet af grønt.



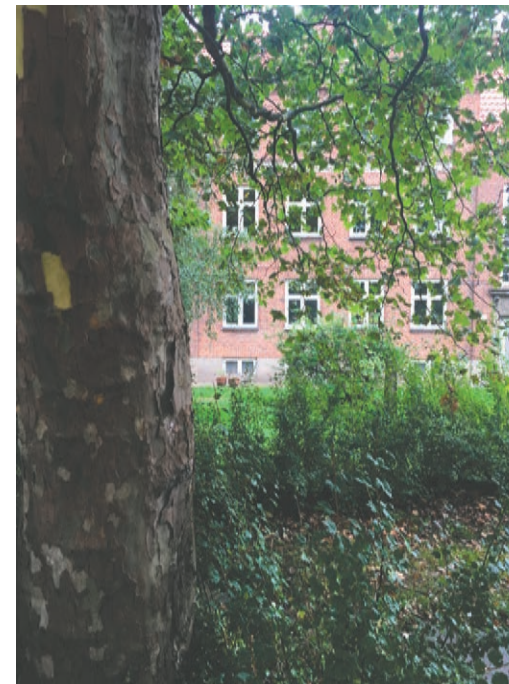
Ringstedgade 56. Endnu et fint kig gennem en fortættet passage ind til et baghus og en frodig baghave. Et tema med grønne mure/gavle samt "havemure" med stor material stoflighed opleves.



Busstoppested ved Ringstedgade 58. Her har området karakter af erhvervsområde med store trafik- og parkeringsarealer og tilbagetrukket bebyggelse. At vente på bussen her virker ikke attraktivt.



Ringstedgade 70 A og B er et fint eksempel på en ældre beboelsesejendom med lejligheder. Bygningen ligger tilbagetrukket fra gaden med en frodig forhave med store ældre platantræer



"Spritte" Umiddelbart udenfor helhedsplanområdet ligger et fint gammelt fabrikskompleks der er omdannet til boliger og erhverv. Områder byder på meget fine forhold mellem bygningshøjder og gårdrum.



Helhedsplansområdets nuværende bygningsstruktur og funktioner. Fotos fra Ringstedgade-kvarteret

”Spritten”

Det samlende gårdrum hvor forskellige bygningstyper og funktioner mødes. Gårdrummet opleves som sin egen bymæssige og meget karakterfulde verden. Bag bygningen til højre passerer ring O2 og alligevel opleves trafikken ikke som voldsom, men er trådt i baggrunden med bygningerne som skærmende.



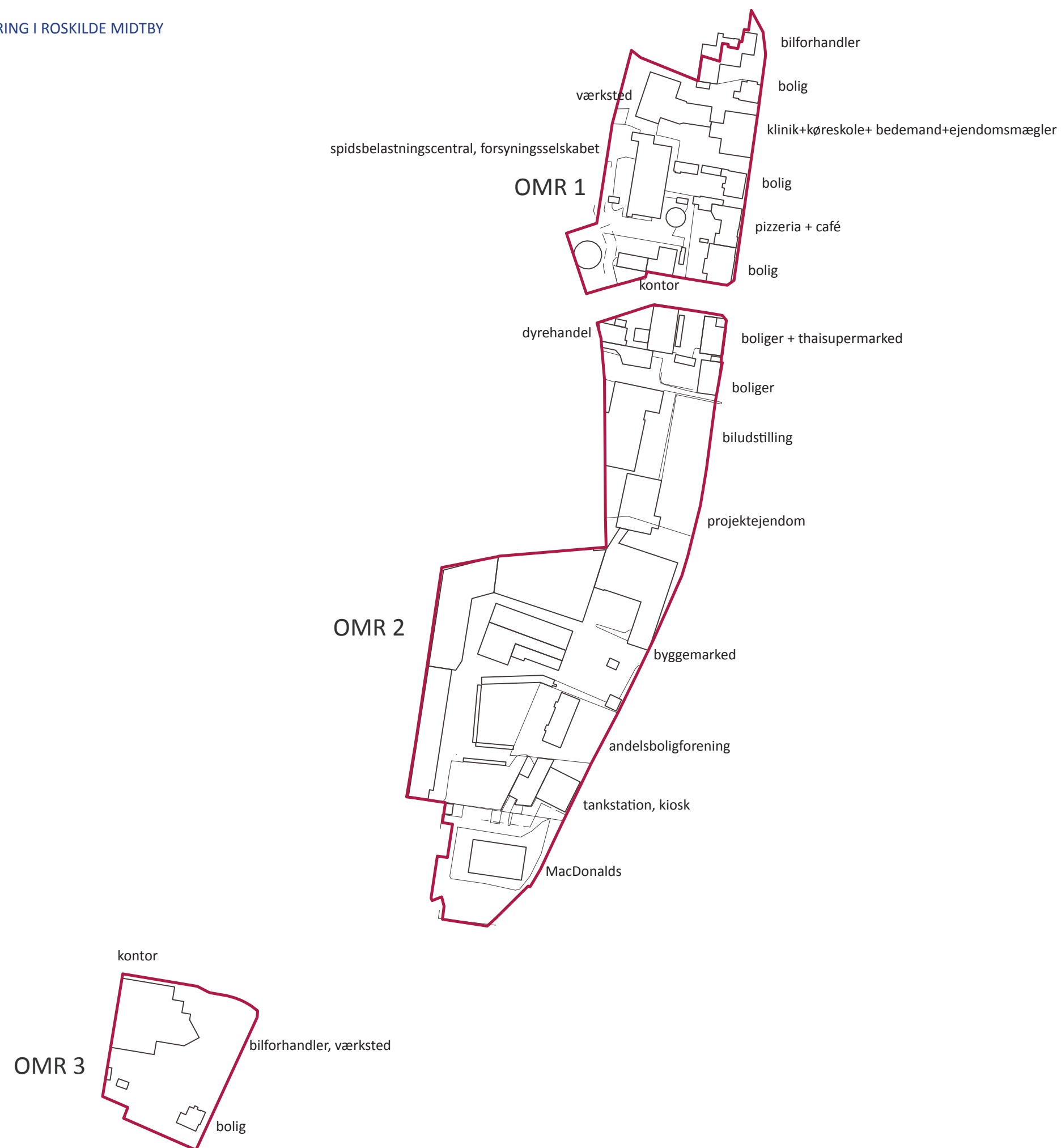
Vi tror, der i arbejdet med udvikling af Ringstedgade, er megen god inspiration at hente i måden området omkring Spitten er organiseret og gestaltet.

Der er et rigtig fint forhold mellem bygningers størrelser og udstrækning og størrelsen på områdets mellemrum og udformning.

Bebyggelsen varierer fra 1½ til 3 etager med punktvist 4 etager. Der er en høj kvalitet i materialevalg og bygningsudtryk samtidig med at området opleves som nøjsomt og stilfærdigt uden de store ”påhitsomheder” og ”hovsaløsninger”.

Områdets bundklang har afsæt i noget solidt, ordentligt og enkelt - det forhold tror vi på kan oversættes til en nutidig udgave og danne afsæt for et nyt kvarter centralt i Roskilde, hvor uformelle møder, et kvalitativt hverdagsliv og en blandet by kan opstå og skabe de fysiske rammer om nye boligkvaliteter.

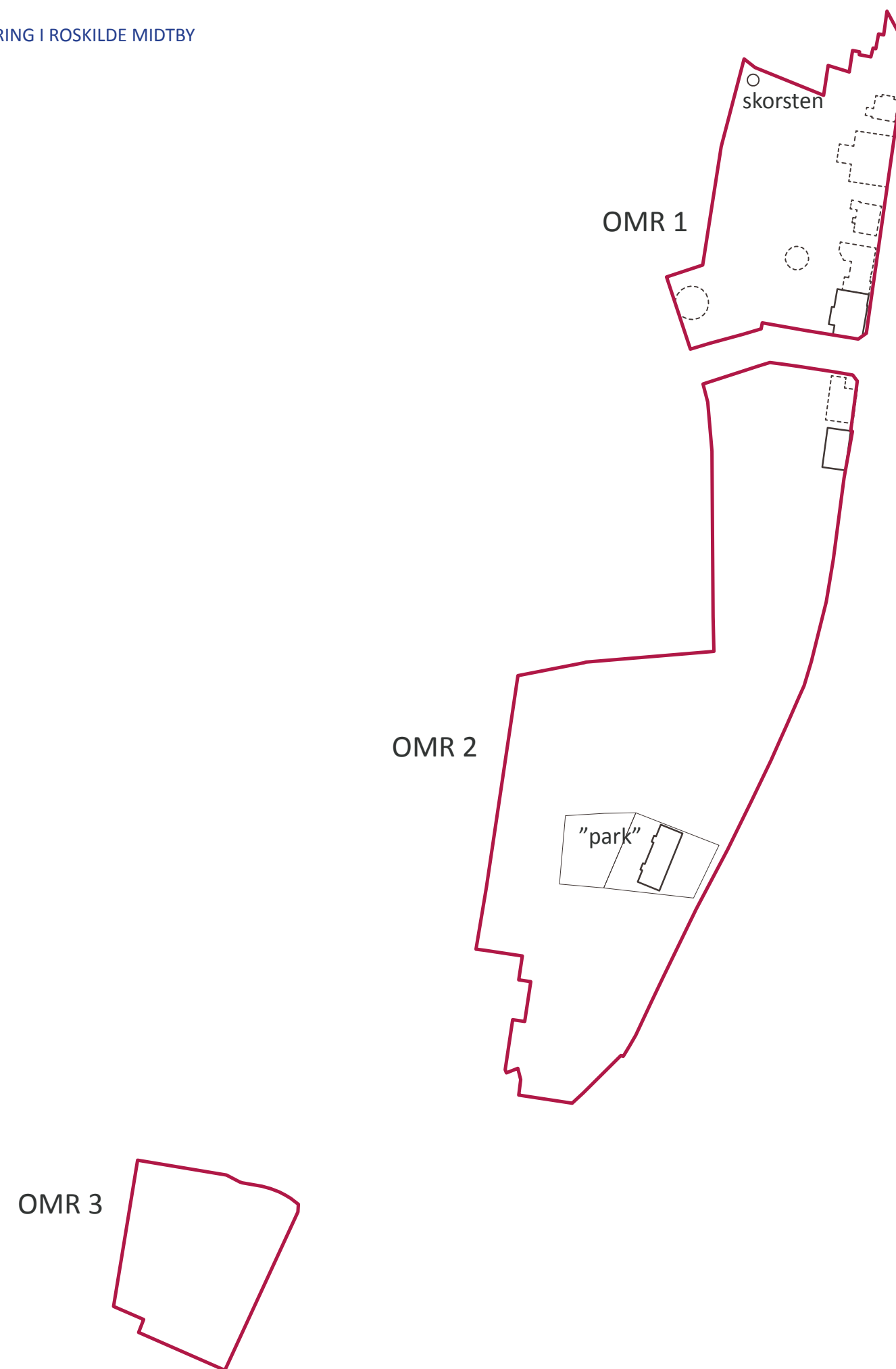
Helhedsplansområdets nuværende bygningsstruktur og funktioner.
Fotos fra Ringstedgade-kvarteret



Området består i dag af forskellige bygningstypologier og funktioner. Primært opleves området som et erhvervskvarter, dels i kraft af det store byggemarkedsområde og områdets bilforhandlere og tankstation men også forsyningsselskabets bygninger og funktion.

Som en lille oase i området, ligger en andelsboligforening omgivet af store træer i en gammel have.

Helhedsplansområdets nuværende bygningsstruktur og funktioner.



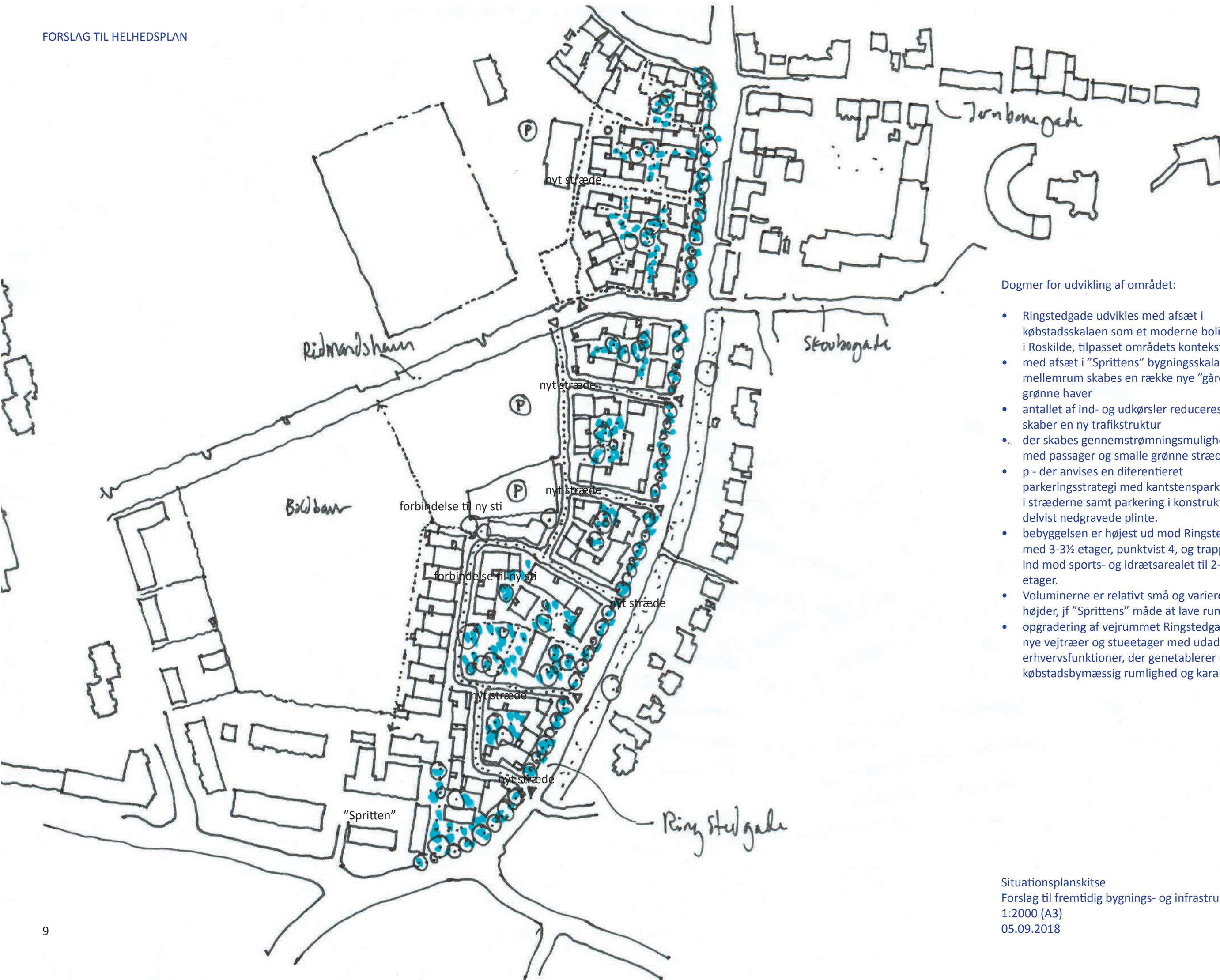
Området rummer flere bygninger der potentielt kan være fine indslag af ældre bebyggelse i et nyt byudviklingsområde. Særligt Andelsboligforeningen i syd samt to boligejendomme på Borgerdiget i nord vil være fine at bevare.

De øvrige ejendomme kan evt. indgå i en ny bygningsstruktur, renoveres og bringes op på en tidssvarende stand. Alternativt kan eksisterende bygninger successivt erstattes af nybyggeri i det omfang de enkelte ejendommejere ønsker det.

I område 1 står en meget karakterfuld og smuk muret skorsten der vidner om områdets tidlige funktioner. Skorstenen kan indgå som et element i udviklingen af området.

I område 2 i tilknytning til Andelsboligforeningen ligger et frodigt og parklignende haveareal med store bevaringsværdige træer. Den del af "parken" der ikke hører til andelsboligforeningen kan indgå som et offentligt rekreativt område i udviklingen af området.

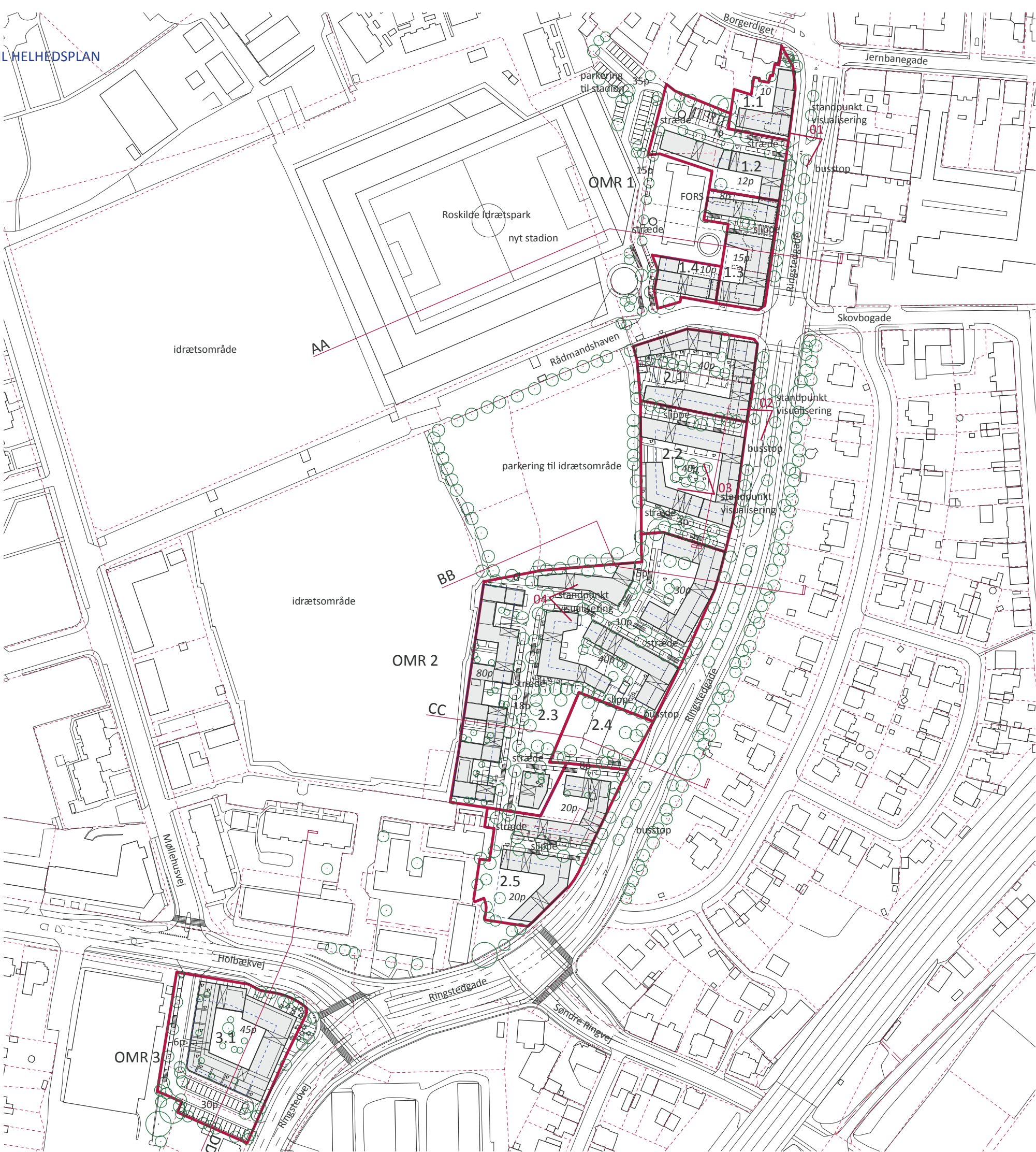
Helhedsplansområdets
bevaringsværdige bygninger



Dogmer for udvikling af området:

- Ringstedgade udvikles med afsæt i købstadsskalaen som et moderne boligområde i Roskilde, tilpasset områdets kontekst.
- med afsæt i "Sprittens" bygningskala og mellemrum skabes en række nye "gårde" og grønne haver
- antallet af ind- og udkørsler reduceres og skaber en ny trafikstruktur
- der skabes gennemstrømningsmuligheder med passager og smalle grønne stræder
- p - der anvises en diferentieret parkeringsstrategi med kantstensparkering i stræderne samt parkering i konstruktion i delvist nedgravede plinte.
- bebyggelsen er højest ud mod Ringstedgade med 3-3½ etager, punktvist 4, og trapper ned ind mod sports- og idrætsarealet til 2-2½ (3) etager.
- Voluminerne er relativt små og varierer i højder, jf "Sprittens" måde at lave rum på..
- opgradering af vejrummet Ringstedgade med nye vejtræer og stueetager med udadvendte erhvervsfunktioner, der genetablerer en købstadsbymæssig rumlighed og karakter.

Situationsplanskitse
Forslag til fremtidig bygnings- og infrastruktur
1:2000 (A3)
05.09.2018



HELHEDSPPLAN

Planen er en videreudvikling af håndskitsen med tilhørende dogmer på foregående side.

Planen tager afsæt i eksisterende ejerforhold samt inspiration fra måden hvorpå ”Spritzen” fremstår.

Området bebygges relativt tæt, i en struktur der består af varierede bygninger i 2-4 etager organiseret omkring fælles gårdum og en øst/vestgående trafikstruktur.

Ringstedgade ændres med et nyt vejprofil, der er med til at etablere et mere attraktivt trafikrum og kommer til at fremstå mere bymæssigt og fortættet.

Langs Ringstedgade placeres mindre erhvervslokaler i stueetager, hvor ekst. og nye mindre erhvervsfunktioner i området kan placeres og bidrage til gadens nye karakter som bygade.

STADION

Stadion skal udbygges jf lokalplan 667 for Roskilde Idrætspark. Der bygges et nyt ”lukket” stadion og der anlægges nye kunstgræsbaner samt nye større parkeringsarealer til Idrætsparken.

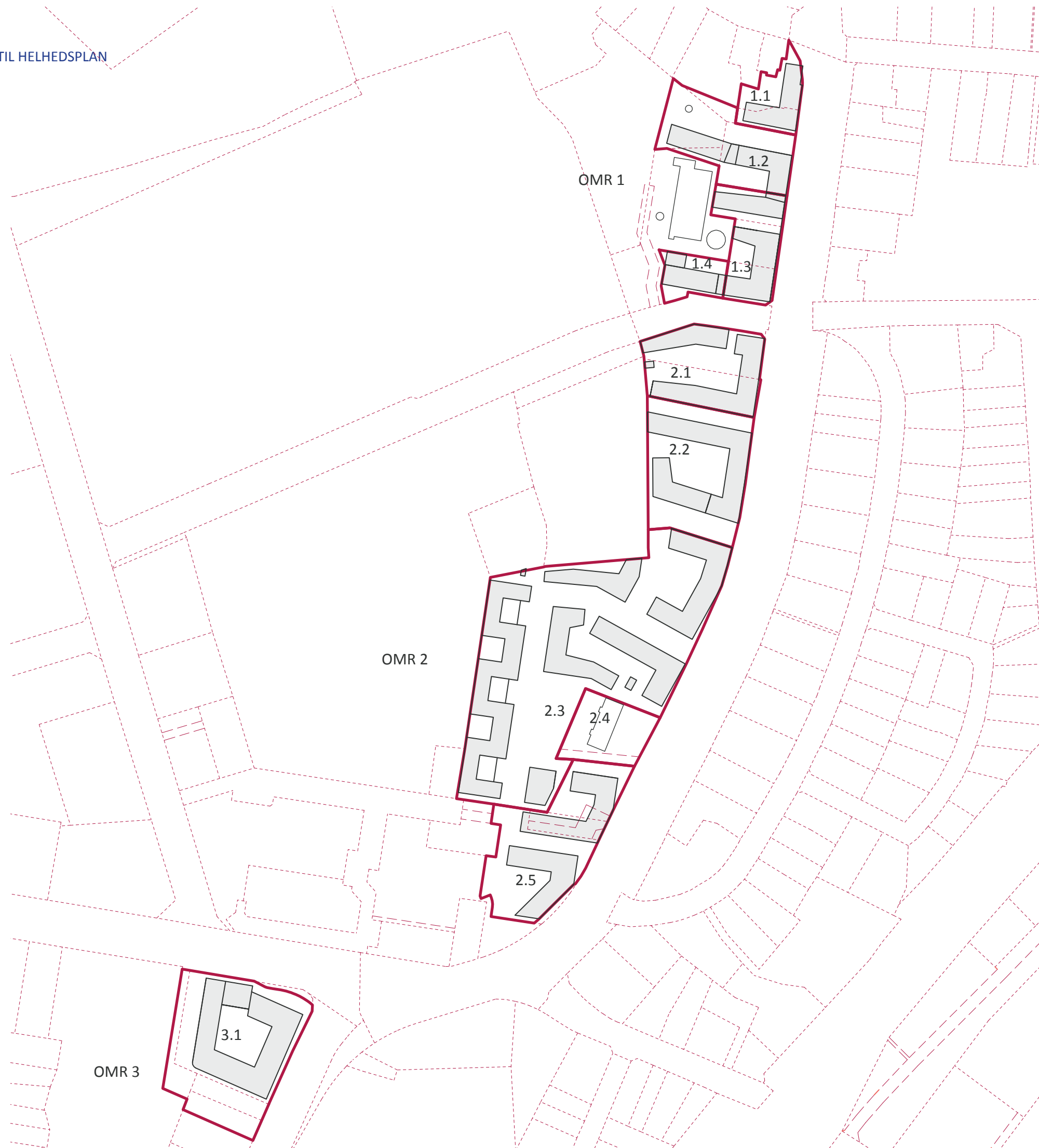
Der er udført lysstudier der viser at der må forventes en del lysforurening i helhedsplanområdet, dels fra stadion men også fra kunstgræsbanerne i det omfang de er i brug i mørketimer. Den nye bebyggelse indenfor helhedsplanområdet må forholde sig hertil og gennem arkitektoniske løsninger, f.eks. som udvendige skodder eller lignende flytbar afskærmning kunne håndtere generende lys fra sportsområdet i det omfang det vurderes relevant.

FORSGRUNDEN

I område 1 har forsyningsselskabet en større matrikel med en spidsbelastningscentral. Der disponeres over den sydlige del med forslag til nyt boligbyggeri samt over den vestlige del til vejadgang til stadion og område 1 i øvrigt - Dette skal afklares nærmere.

Der må påregnes evt. støjgener i forbindelse med drift - et forhold som de nye boligområder skal håndtere i en kommende udvikling.

Helhedsplan
1:2000 (A3)



BEBYGGELSESSTRUKTUR PÅ DELOMRÅDER

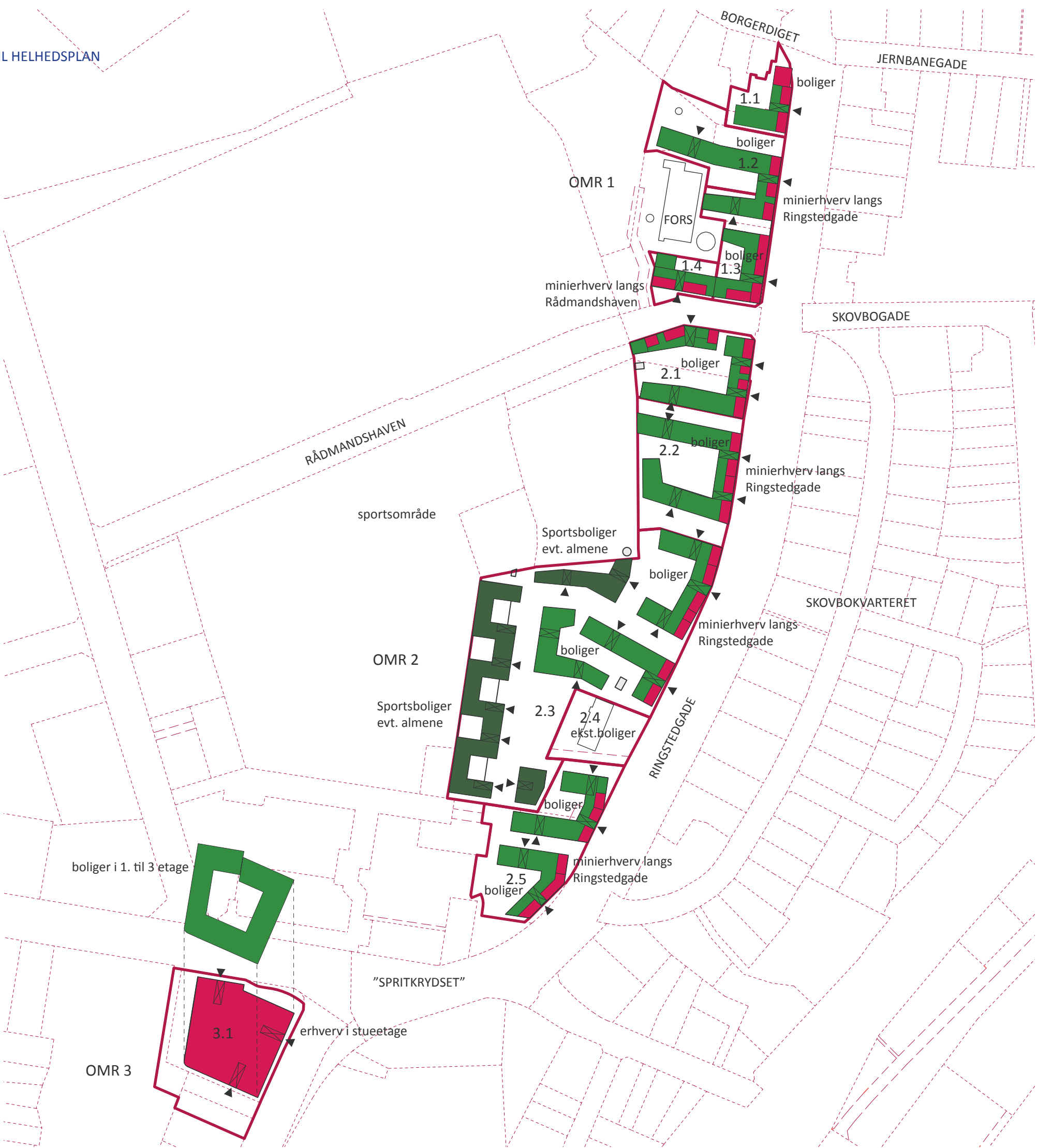
Området udvikles med karrélignende strukturer, der hhv definerer gade- og passagerum samt fælles gårdrum.

Mellem gader og gårdrum er åbninger, passager og porte der gør det muligt at færdes på kryds og tværs af området for gående.

Helhedsplanområdet opdeles i mindre delområder, hvor eksisterende matrikelforhold, overordnet set, sikres fremtidig vejadgang men samtidigt kan udvikles med højere bebyggelsesprocent end det er tilfældet i dag.

Delområder vises med tyk rød streg og nummerbenævnelse.
Ekst. matrikler vises med tynd stiptet rød streg.

Helhedsplanområdet
- Bebyggelsesstruktur på delområder

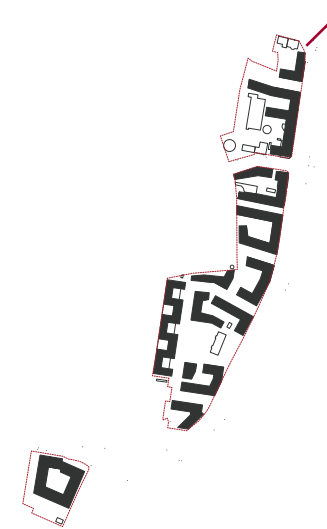


FUNKTIONSFORDELING

Området udvikles primært med boligbyggeri i forskellige størrelser og ejerformer. Lys grøn er private lejeboliger og/eller ejerboliger mens mørk grøn foreslås at kunne være alment boligbyggeri (ca. 25 %).

Langs Ringstedgade og del af Rådmandshaven placeres mindre erhvervslokaler i stueetagen.

I delområde 3.1 kan etableres større erhvervsenheder i en fuld stueetage, f.eks en take away madfunktion med drive-in, samt andre udadvendte erhvervstyper.



Helhedsplanområdet
- Volumenmodel, fuglekig fra krydset
Jernbanegade/Ringstedgade/Borgerdiget

AREALOPGØRELSE

Helhedsplanområdet kan bebygges med ca. 245 boliger (gnms. 100 m2) samt med mindre erhvervs arealer i delområde 1 og 2 for at skabe en blandet by.

Byggeretter er forudsat at det er muligt at etablere tilstrækkelig parkering samt vejadgang til matriklerne.

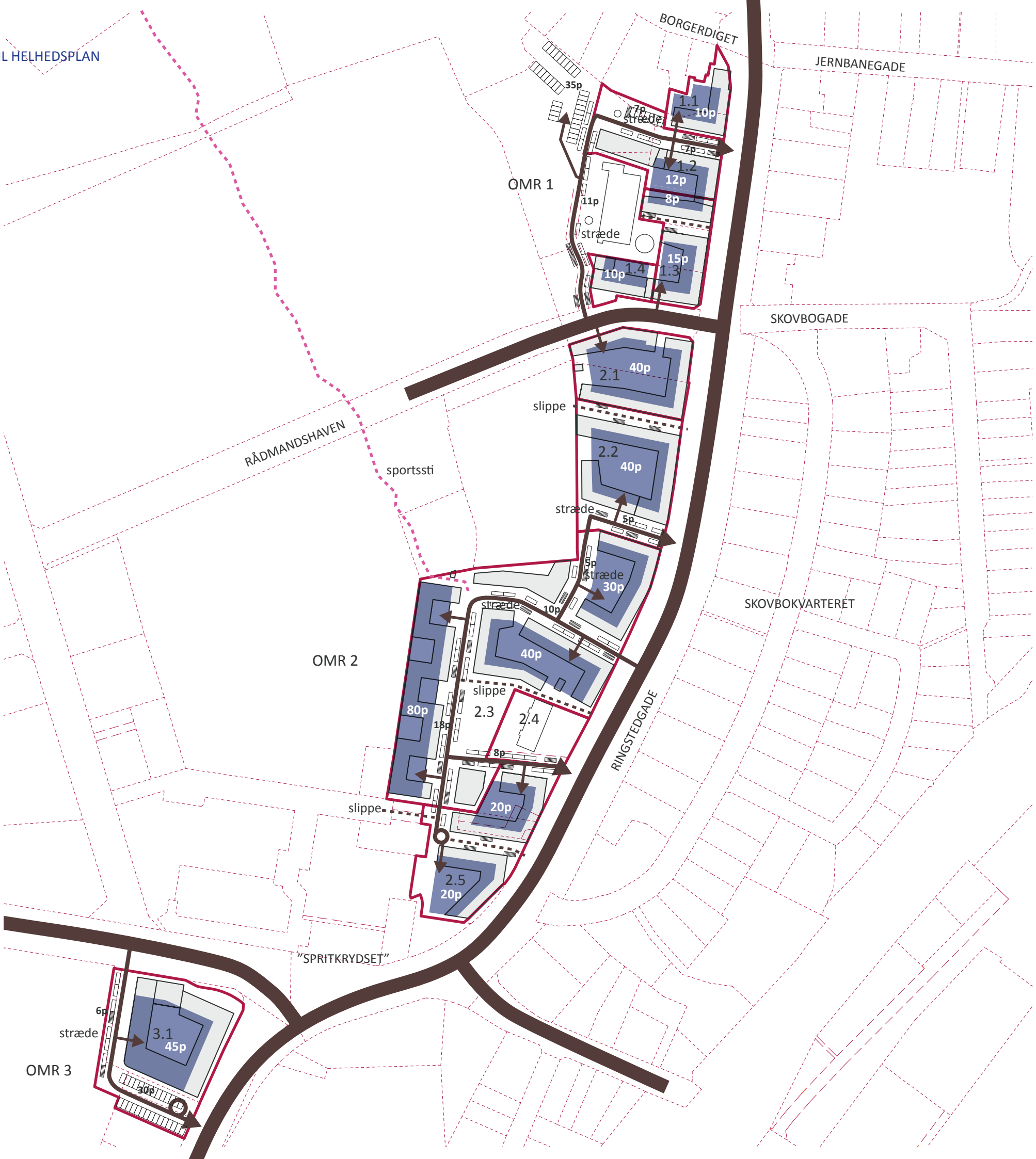
delområde	grundareal kvm	byggeret kvm	erhverv kvm (del af byggeret)	antal boliger*	antal p* boliger	antal p* erhverv	bebyggelses %	etageantal
1.1	931	840	180	7	11	4	90	2-3 (punktvist 4) etg
1.2	2248	2023	100	20	30	2	90	2-3 (punktvist 4) etg
1.3	1590	1358	300	11	17	6	90	2-3 (punktvist 4) etg
1.4	678	610	120	5	8	3	90	2-3 (punktvist 4) etg
2.1	2300	2070	350	17	26	7	90	2-3 (punktvist 4) etg
2.2	3302	2972	200	28	42	4	90	2-3 (punktvist 4) etg
2.3	11105	9995	300	96	144	6	90	2-3 (punktvist 4) etg
2.4	1320	660	0	6	9	0	50	2½ etg
2.5	3463	3117	300	28	42	6	90	2-3 (punktvist 4) etg
3.1	4337	4771	2000	28	42	40	110	3-5 etg
sum	31274	28416	3850	246	369	78		

*) 1 bolig= 100 kvm *) 1.5 p pr. bolig *) 1 p pr 50 kvm

TRAFIKPLAN
Området trafikbetjenes af en række forskellige trafikrum:
1) Ringstedgade med et nyt vejprofil
2) Stræder, primært ensrettede med kantstensparkering
3) Slipper, med passagemulighed for cykler og gående, samt evt. ærindekørsel.

Ringstedgade udlægges i et nyt vejprofil med midterrabat med vejtræer samt plads til svingbaner og busstop. Fortov og cykelstier gøres bredere og der etableres mulighed for vejtræer langs Ringstedgades vestlige kant.

”Spritkrydset” ombygges for at etablere større kapacitet og mindske opstuvning ved myldretidstrafik.



PARKERINGSOPGØRELSE

i stræder på terræn:
OMR1: 25 (+35 ved stadion)
OMR 2: 35
OMR 3: 35
ialt: 95

i konstruktion, kælder:
OMR1: 55
OMR 2: 270
OMR 3: 45
ialt: 370

Samlet: 465

PARKERINGSBEHOV

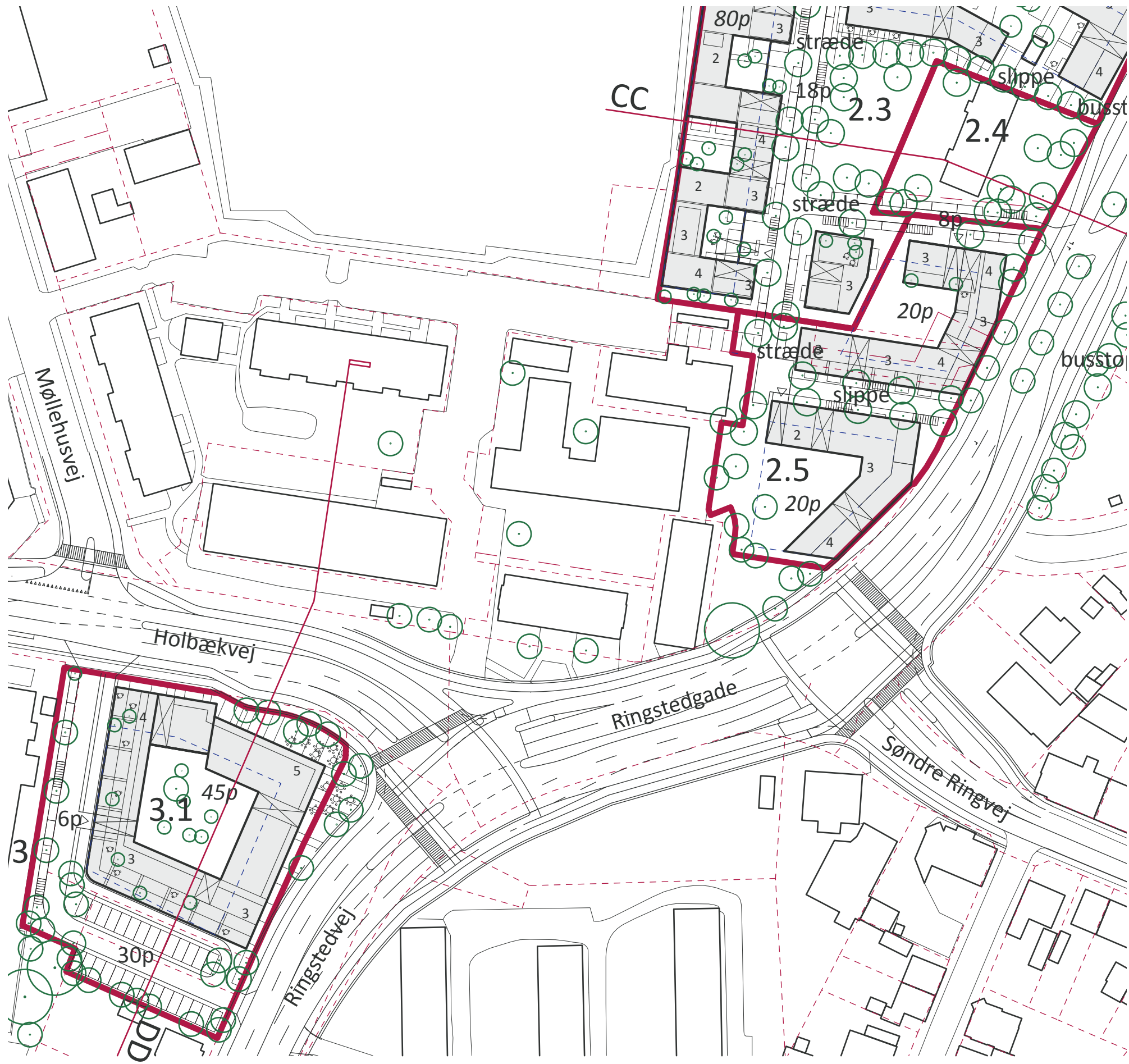
Området rummer ca 245 boliger (gnms 100 kvm).
P-behov jf kommuneplan er 1,5 pr bolig:
ca. 370 pladser

P behov ved erhverv (1 pr 50 kvm): ca. 80 pladser
jf arealopgørelse.

I alt ca: 450 pladser

Note: I område 1 ligger en del af områdets
terrænparkering på FORS grunden. Dette forhold
skal afklares nærmere.

Helhedsplanområdet - Parkeringsplan



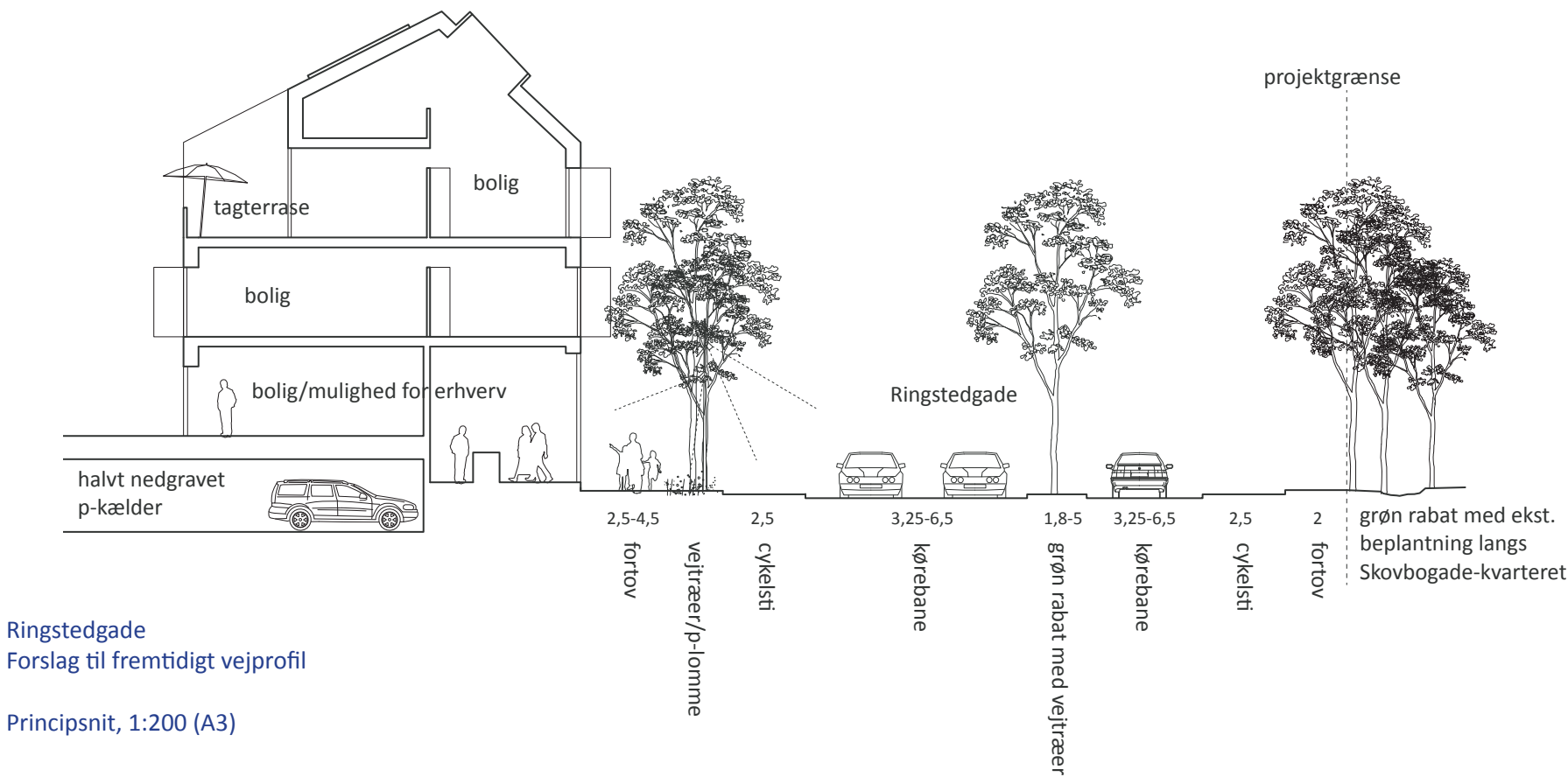
"Spritkrydset"
Over tid skal "Spritkrydset" udbygges til øget kapacitet, bedre fremkommelighed og dosering i forhold til overordnet trafikafvikling for at undgå opstuvning i spidsbelastninger.

Krydset Møllehusvej/Holbækvej vil skulle ombygges for at kunne håndtere trafik i forbindelse med de nye anvendelser på delområde 3.1.

Kortet viser fremtidige forhold, der "låner" areal af flere matrikler.

Det fremtidige vejprofil for Ringstedgade tager afsæt i udformningen af et nyt "Spritkryds".

"Spritkrydset"
Fremtidige forhold



For at øge den rumlige og oplevelsesmæssige kvalitet i Ringstedgade, ændres vejprofilen fra ekst. vestlige kørebane kant. Der indføres en grøn rabat med vejtræer, der har en rumdelende effekt og dermed adskiller den trafikerede gade fra de nye byggemuligheder.

Vejtræerne løser ikke støjbelastning fra trafikken - denne skal håndteres med evt. ny støjsvag asfalt samt i disponeringen af de kommende boliger, på en måde så de lever op til kravene for boligbyggeri.

Det anbefales at der plantes så store vejtræer som muligt, så effekten af træerne bliver størst mulig samt at det tydeliggøres at området skifter markant karakter fra indfaldsvej til bygade.

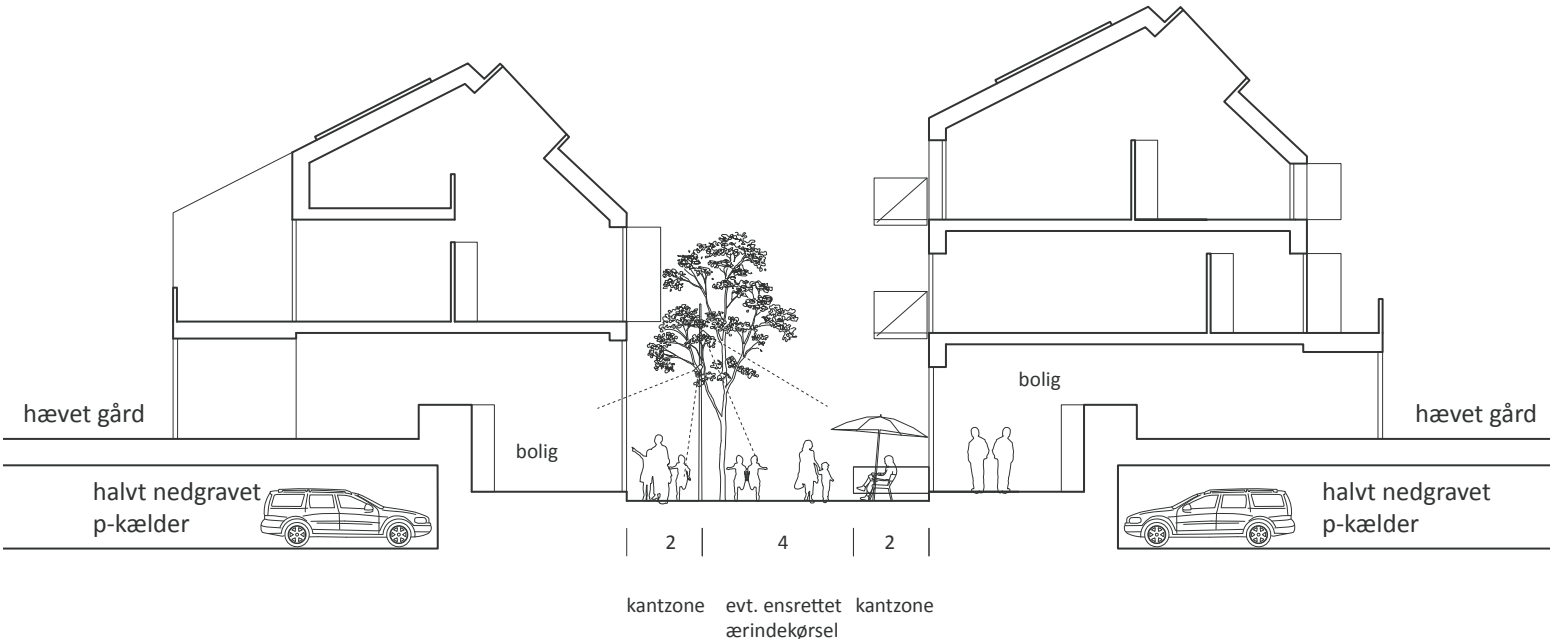


Områdets øvrige trafikårer tager afsæt i ambitionen om at skabe en nutidig udgave af et boligkvarter i en købstad.

Stræderne er de primære interne trafikårer, der sikrer vejadgang til boligerne og p-kælder og giver gennemstrømning i området. Stræderne er skitseret "så smalle som muligt" men så der samtidig kan afvikles kanstensparkerings, gennem- og ærindekørsel, samt at stræderne er attraktive forbindelser for cykler og gående.

Stræderne forekommer primært i en ensrettet udgave men også på enkelte strækninger i en dobbeltrettet udgave med vigepladser for modkørende. Dette gøres for at mindste antallet af ind- og udkørsler til/fra Ringstedgade.

Stræderne rummer kantzoner til fællesfunktioner og/eller ophold til boliger i stueetager. Kantzonerne anlægges bredest i strædets solside(V/S) og smallere i skyggersiden (Ø/N). Kantzoner kan rumme cykelparkering og muligheder for fælles ophold samt håndtering af overfladevand i tillæg til private opholdsmuligheder.

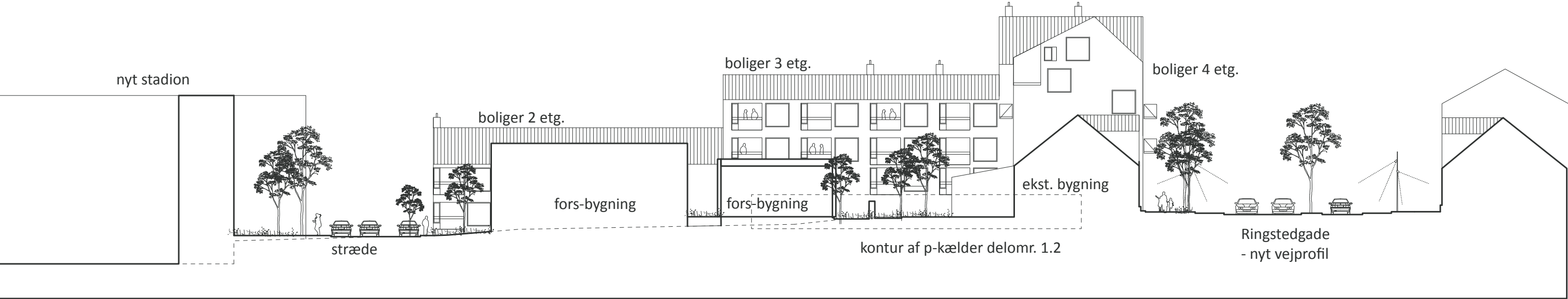


”Slippe”
Forslag til fremtidige vejprofiler

Principsnit, 1:200 (A3)

Områdets mindste trafikåre, Slipperne, er kun for cykler og gående - de er med til at give mulighed for at færdes gennem området, som nye genveje internt i området og for byen i øvrigt.

Slipperne rummer kantzoner til boliger i stueetager. Kantzonerne anlægges med samme bredde i begge sider. Kantzoner kan rumme ophold til lejligheder i stueetager og / eller rumme cykelparkering samt muligheder for fælles ophold samt håndtering af overfladevand.



Principsnit AA, område 1
Forslag til fremtidig bebyggelsestruktur
1:500 (vist i 150 %)



Delområderne 1.1, 1.2, 1.3 og 1.4
Illustrationsplan 1:500



Visualisering 01

Kig fra Ringstedgade mod delområde 1.2.

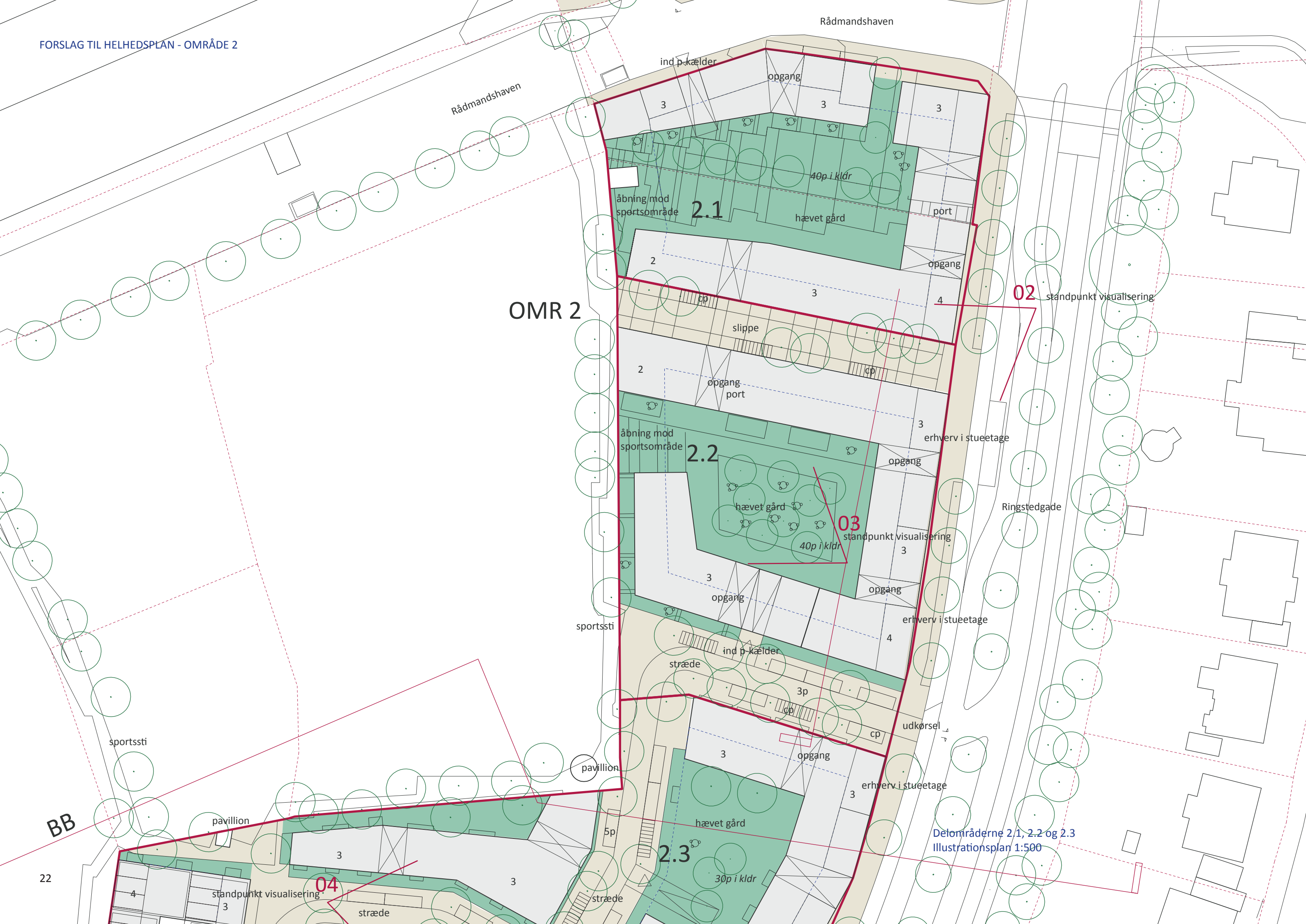
Byggefeltets hjørne mod Ringstedgade markeres med bebyggelse i 4 etager. Langs Strædet mod vest trapper bebyggelsen ned til to etagers rækkehuse.

Langs Ringstedgade ligger mindre erhvervslokaler, der sammen med opgange og porte til gårdrum og er med til at aktivere Ringstedgade som en bygade.

Naboforhold til ekst. bygninger:

I billedets højre side ses en ekst. naboejendom. Der er i arbejdet med helhedsplanen taget højde for at området kan udvikles successivt samt at udviklingsejendommens nye fremtoning tager hensyn til ekst. bygningers ejendomsforhold.

Med tynd hvis streg er angivet evt. fremtidigt bygningsvolumen



Rådmandshaven

Rådmandshaven

ind p-kælder

opgang

3

3

3

åbning mod sportsområde

2.1

40p i kldr

hævet gård

port

opgang

2

3

4

02

standpunkt visualisering

OMR 2

slippe

opgang port

2

åbning mod sportsområde

2.2

hævet gård

40p i kldr

03

standpunkt visualisering

opgang

erhverv i stueetage

Ringstedgade

sportssti

opgang

opgang

erhverv i stueetage

4

stræde

ind p-kælder

3p

cp

udkørsel

opgang

erhverv i stueetage

3

3

hævet gård

2.3

30p i kldr

pavillion

5p

stræde

sportssti

BB

pavillion

04

standpunkt visualisering

stræde

Delområderne 2.1, 2.2 og 2.3
Illustrationsplan 1:500



Visualisering 02

Kig fra Ringstedgade mod delområde 2.2.

Byggefeltet afgrænses af en Slippe mod nord mod ekst. boliger. Gennem slippet ses sports- og stadionområdet og der er adgang for cykler og gående hertil.

Langs Ringstedgade ligger mindre erhvervslokaler, der sammen med opgange og porte til gårdum og er med til at aktivere Ringstedgade som en bygade.

Naboforhold til ekst. bygninger:

I billedets højre side ses en ekst. naboejendom. Der er i arbejdet med helhedsplanen taget højde for at området kan udvikles successivt samt at udviklingsejendommens nye fremtoning tager hensyn til ekst. bygningers ejendomsforhold.

Med tynd hvis streg er angivet evt. fremtidigt bygningsvolumen, hvis ejendommen ønskes udviklet.



3D view - volumenmodel og nærmeste omgivelser
Kig fra sportsområdet mod den nordlige del af
helhedsplanområdet. Til venstre ses det nye
stadion.

Visualisering 03

Kig fra gårdrum i delområde 2.2.

Gårdrummene rummer fælles friarealer og private kantzoner knyttet til lejligheder i stueetagen.

Gårdrummet åbner sig mod vest med kig og direkte adgang til sportsområdet.

Gårdrummene i helhedsplanområdet anlægges typisk på delvist nedgravede parkeringskældre.

View'et viser forskellige boligtyper. Bagerst ligger rækkehuse i 2½ etage mens bygningerne i gårdrummet sider fremstår som etagebygninger i 3 etager. Primær adgang til boligerne er fra gader, stræder og slipper men også sekundær adgang fra gårdrum vil være med til at skabe liv i området.

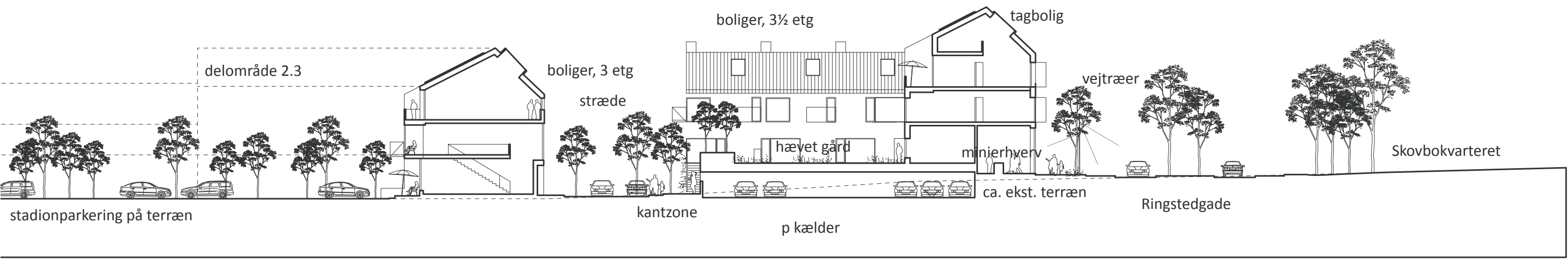
Opgange til etagebygninger skal være gennemgående, f.eks. som portløsning med off. gennemgang som vises til højre i billedet.



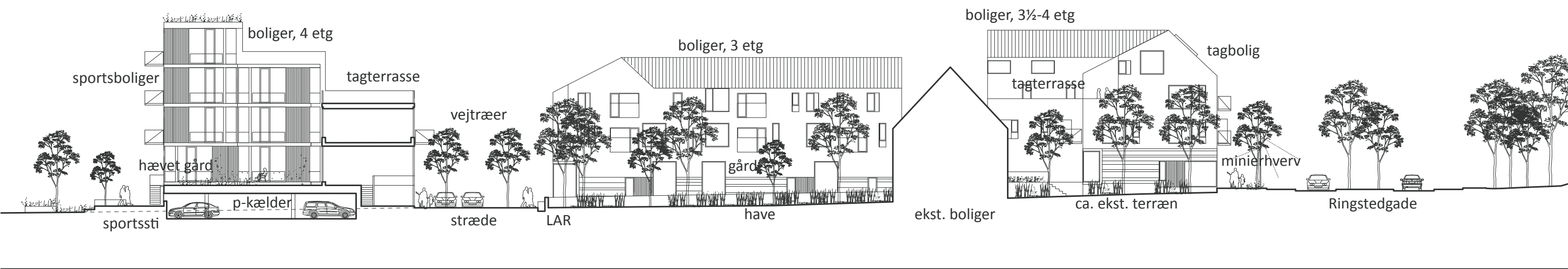




Visualisering 04
Kig fra strædet i område 2.3 mod Ringstedgade.
Strædet rummer ensrettet trafik,
kanstøparkering og kantzoner til
stueetagelejligheder samt mulighed for at
håndtere overfladevand som en del af strædets
udformning og udtryk.



Principssnit BB, delområde 2
Forslag til fremtidig bebyggelsestruktur
1:500 (vist i 150%)

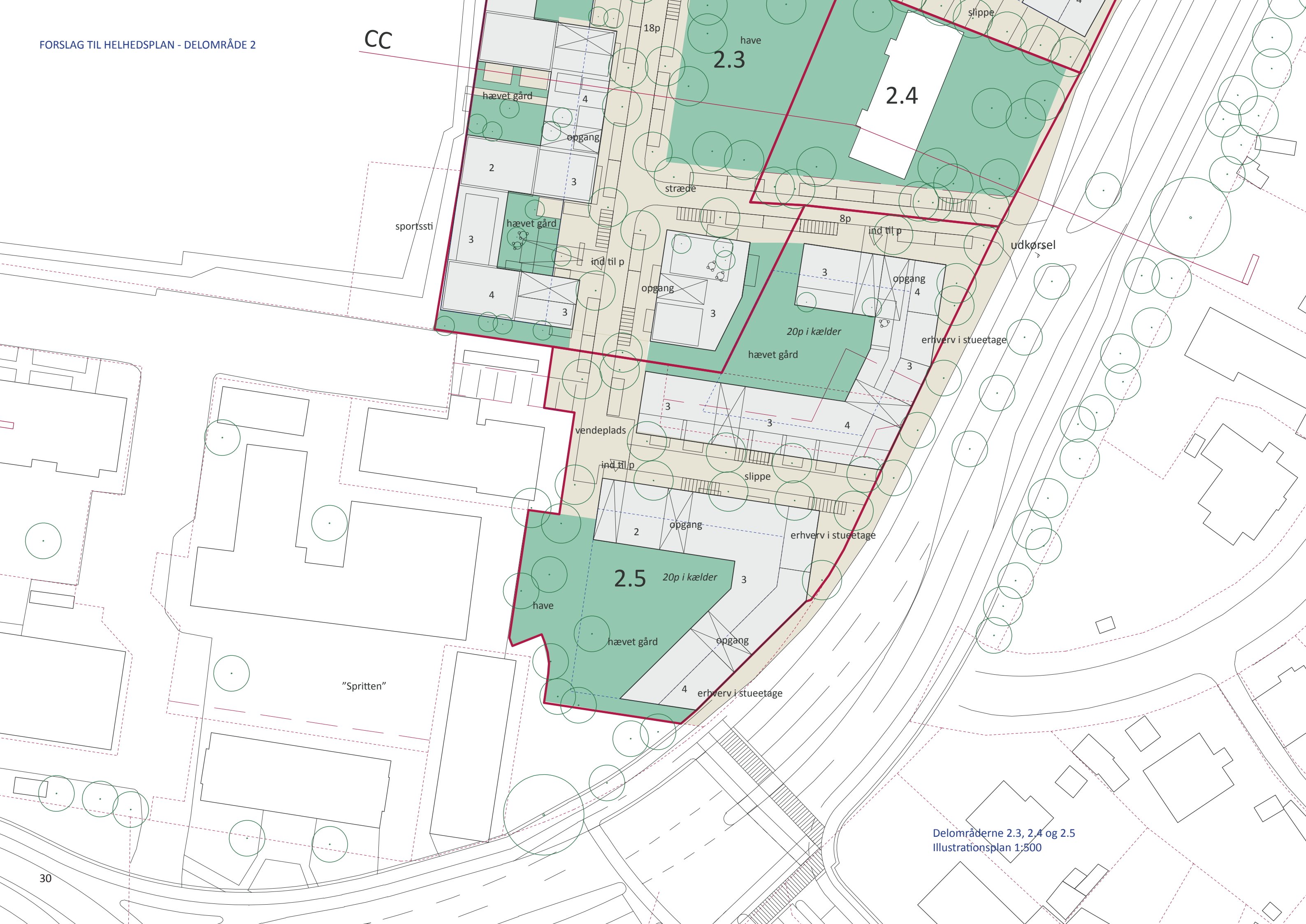


Principssnit CC, delområde 2
Forslag til fremtidig bebyggelsestruktur
1:500 (vist i 150%)

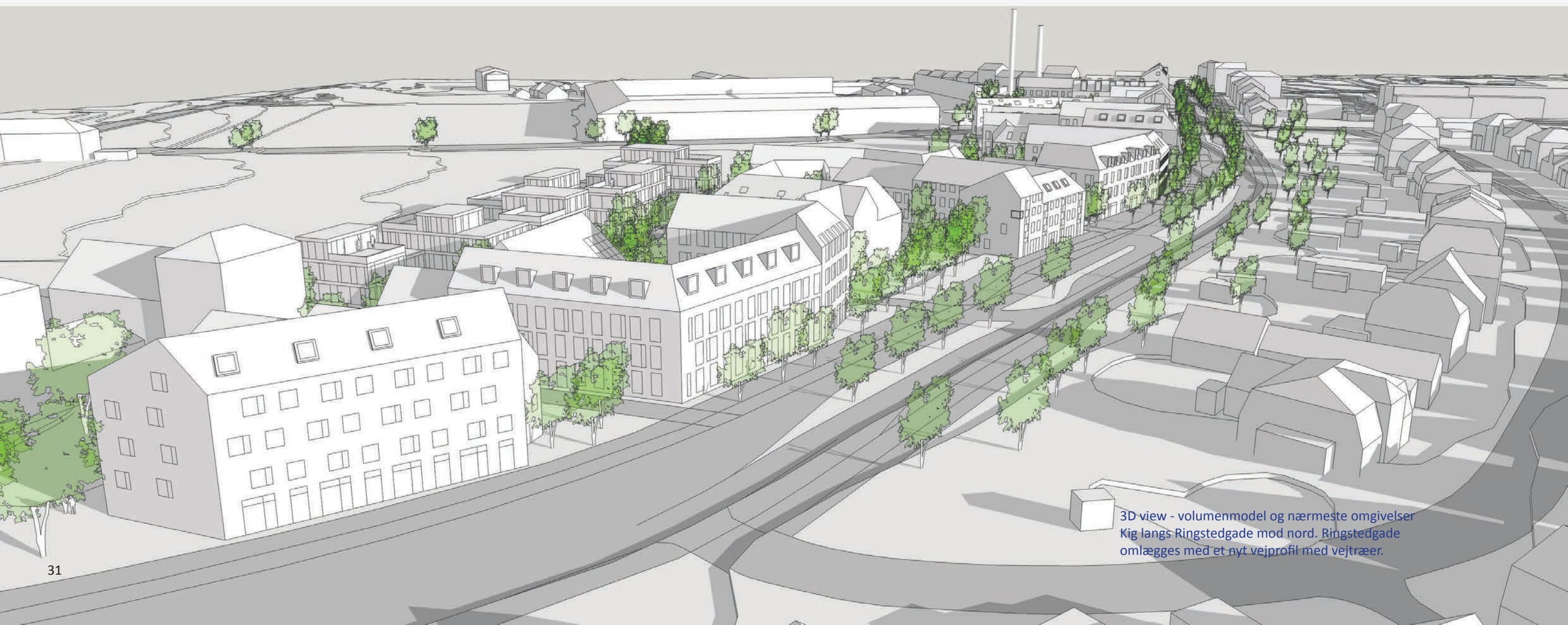
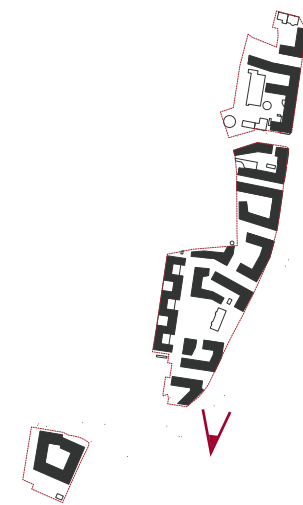


3D view - volumenmodel og nærmeste omgivelser
Kig gennem strædet parallelt med Ringstedgade
langs sportsboligerne på den nuværende Stark-
grund.

Sportsboligerne har en anden udformning en
områdets øvrige købstadsinspirerede bygninger
- her er det den store sportsflade der tages afsæt
i - men bag "første række" mod stadion ligger
stræderne og de fortættede byrumsforløb, der
mimer Roskilde midtby.



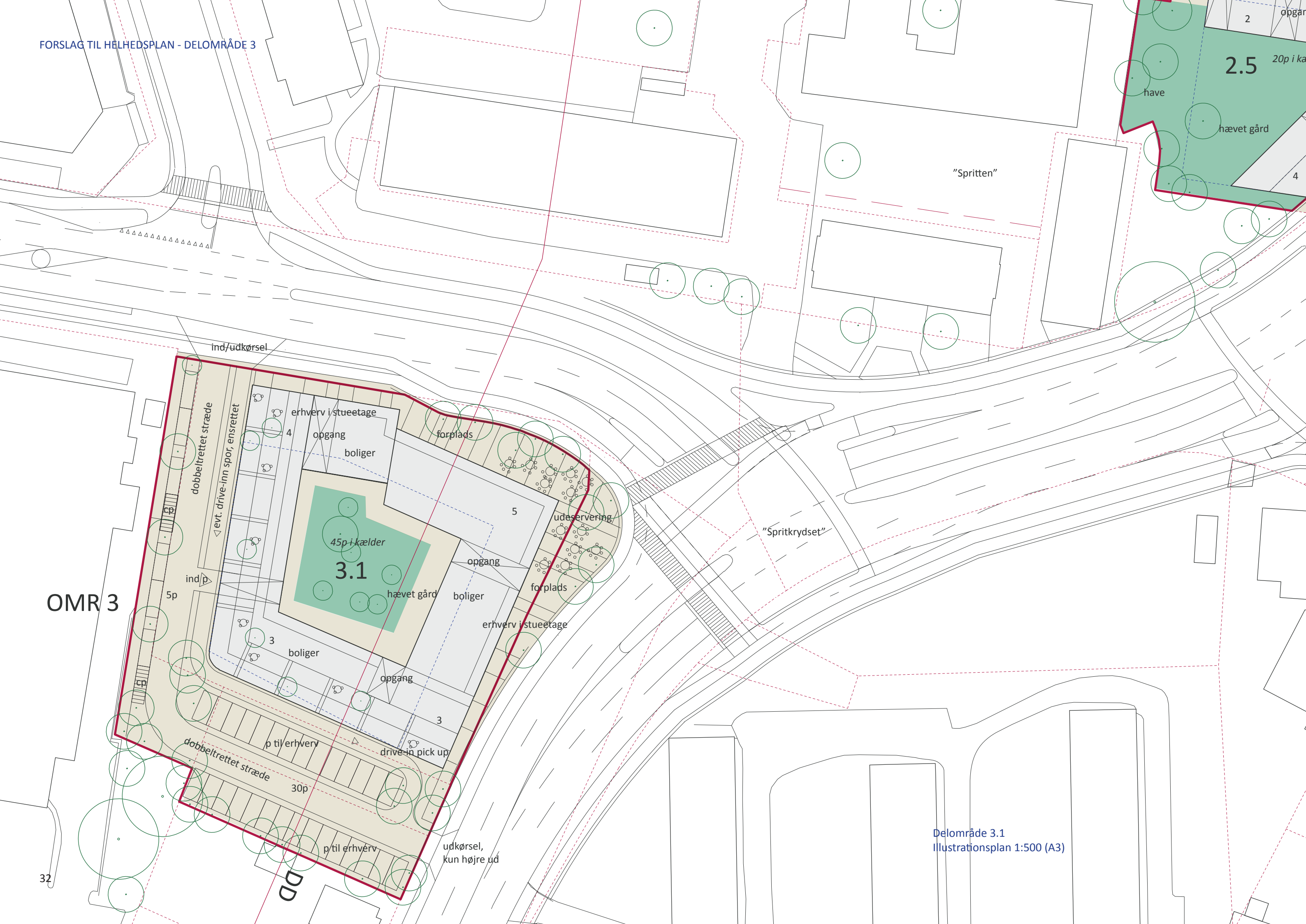
Delområderne 2.3, 2.4 og 2.5
Illustrationsplan 1:500



3D-view - volumenmodel og nærmeste omgivelser
Kig langs Ringstedgade mod nord. Ringstedgade
omlægges med et nyt vejprofil med vejtræer.

OMR 3

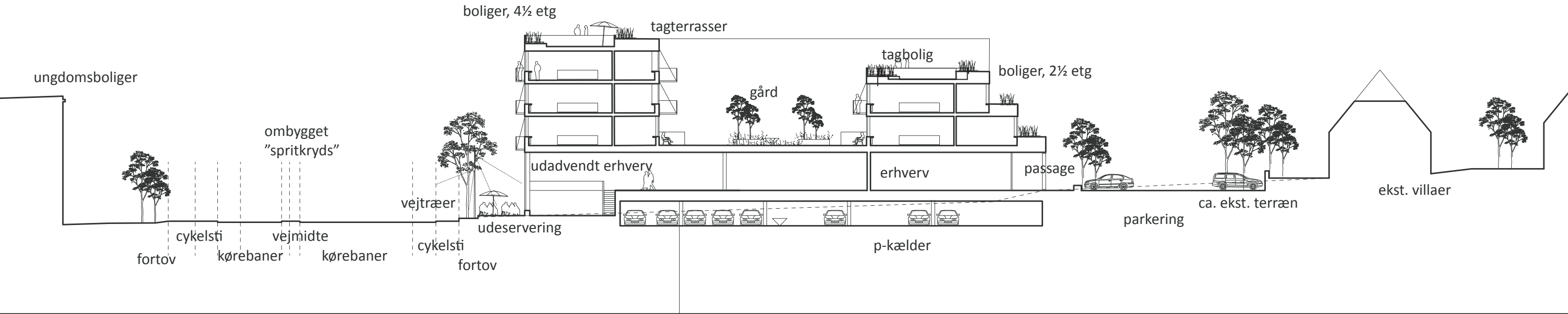
Delområde 3.1
Illustrationsplan 1:500 (A3)



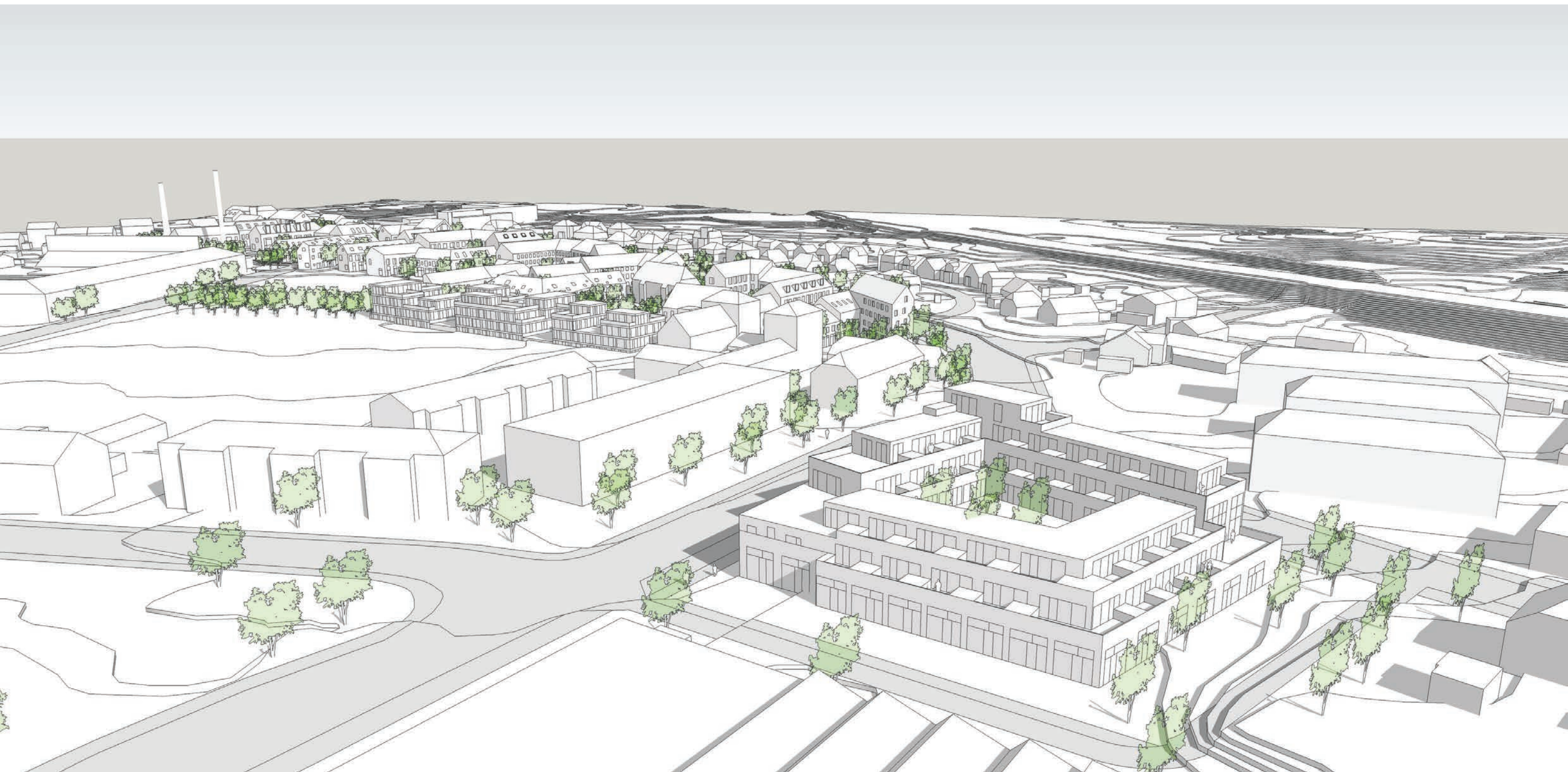
Delområde 3.1
Området ligger i en relativt trafikeret kontekst, hvor de omkringliggende gaderum er bredere. Delområde 3.1 bebygges derfor tættere og med en større bygningskrop end i helhedsplanområdet iøvrigt.

Den nye bebyggelse danner overgang mellem Spritfabrikområdet og vilaerne mod syd samt erhvervsområdet mod vest og boligblokkene mod øst.

Områdets muligheder for at rumme en drive-in funktion er undersøgt og kan etableres med ind- og udkørsel fra Holbækvej. Supplerende udkørsel til Ringstedgade er ligeledes mulig, men kun med højresving - altså ud af byen mod syd. Funktionændringen på delområde 3.1 forudsætter ombygning af krydset Møllehusvej/Holbækvej, dels pga en evt. drive-in funktion, men også pga den øgede udnyttelse af området.



Principsnit DD, delområde 3
Forslag til fremtidig bebyggelsestruktur
(1:500) gengivet i 150%



3D view - volumenmodel og nærmeste omgivelser
Kig fra Holbækvej mod nordvest.

Ringstedgade i Roskilde

HELHEDSPLAN for omdannelse af Ringstedgade i Roskilde

3. Januar 2019

