

Ny Rosborg

Udviklingsplan for fremtidens resiliente bydel i Vejle

vejle KOMMUNE

Udviklingsplan_200414.indd 1 14-04-2020 22:45:39

Vi tror på, at vi i fællesskab kan finde nye og spændende løsninger på fremtidens udfordringer, og skabe byudvikling med merværdi.

Jens Ejner Christensen, Borgmester Vejle Kommune

Visualisering af Kvartersplads på Rosborg Ø



Forord

Udviklingsplanen for Ny Rosborg er med til at indfri Vejles vision om at skabe en mangfoldig og klimatilpasset by, hvor livet kan leves i tæt tilknytning til både bymidten og ådalen. Her bygger vi videre på Vejles bymæssige og landskabelige identitet. Samtidig understøtter vi de høje ambitioner, vi har sat i det globale bynetværk '100 Resilient Cities' og i det danske bynetværk, DK2020, hvor vi samarbejder aktivt om at indfri klimamålene i Parisaftalen.

Ny Rosborg forbinder midtbyen med naturen. Det sker ved at trække ådalen ind i byen og lade den blågrønne natur omslutte de seks holme, der danner den nye bydels kvarterer. Kvarterene får hver deres karakter, med en blanding af boformer og med mulighed for mange forskellige fællesskaber. Holmene er hævet og det blågrønne landskab imellem bliver et rekreativt og naturligt regnvandsmagasin, hvor vandet bliver et aktiv for bydelens beboere og besøgende.

Den nye bydel er tænkt som et laboratorium. Her kan vi undersøge og formidle fremtidens klimaudfordringer i øjenhøjde med beboere og besøgende i alle aldre. I Ny Rosborg ønsker vi gennem leg, fællesskaber og oplevelser at sætte Vejle på verdenskortet som et fyrtårn for resilient byudvikling.

I Ny Rosborg arbejder vi med ressourcebevidst byudvikling i stor skala. Med udviklingsplanen skaber vi en bydel, hvor vi genbruger overskudsjord fra andre bygge- og anlægsprojekter til at skabe de 6 nye holme. På den måde kan vi dels genbruge området til byudvikling, og dels klimasikre bydelen og skabe et nyt rekreativt landskab til glæde for mange.

Ny Rosborg bygger på en robust udviklingsplan, som gør det muligt at udvikle bydelen etape for etape - fra holmene nær byen til holmene ud mod ådalen. Dermed bliver det muligt at udvikle bydelen i takt med behovet for boliger, ligesom det bliver muligt at tage viden med fra den ene etape til den næste. Udviklingsplanen bygger på et stærkt hovedgreb og er en tilpasningsdygtig plan, som giver rum for at eksperimentere og løbende bringe ny viden i spil.

Udviklingen af Ny Rosborg begyndte som et fyrtårnsprojekt om den samskabende by. Vi har haft en bred gruppe af borgere, foreninger, virksomheder og uddannelsesinstitutioner med undervejs. Og det kommer vi til at forsætte med. For vi tror på, at vi i fællesskab kan finde nye og spændende løsninger på fremtidens udfordringer, og skabe byudvikling med merværdi.

Nu skal udviklingsplanen føres ud i livet, og vi er allerede godt på vej. Jeg glæder mig til at tage del realiseringen af fremtidens resiliente bydel - Ny Rosborg.

Jens Ejner Christensen, Borgmester Vejle Kommune

Udviklingsplan_200414.indd 3 14-04-2020 22:45:51

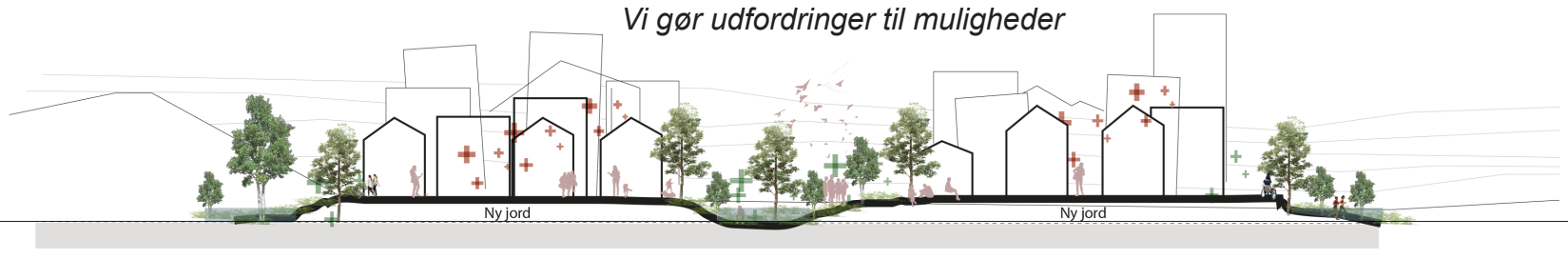


Resilient Vejle

Resiliens handler om konstant at blive ved med at finde nye veje til at gøre udfordringer til nye muligheder, så vi øger vores livskvalitet og velstand i takt med, at vi løser problemerne

Ny Rosborg

Vi gør udfordringer til muligheder



Udviklingsplan_200414.indd 4 14-04-2020 22:45:56

Ny Rosborg. Fremtidens resiliente bydel

Indhold

s.3 FORORD

s.6 VISION

s.8 AMBITION
- Resilient bydel som gør udfordringer til muligheder
- 10 udviklingsprincipper for Ny Rosborg

s.14 NY ROSBORG XL ILLUSTRATIONSPLAN

s.16 NY ROSBORG SITUATIONSPLAN

s.20 HOVEDGREB
- Landskabet Rosborg Enge som fundament for en resilient og attraktiv bydel
- Vand som ressource
- Eksperimenterende attraktioner for hele byen
- Jordhåndtering som base for den resiliente by
- Deponi som forudsætning
- Mobilitet for nutid og fremtid
- En sammenflettet del af byen
- Landskabet er byens forside
- Kvarterspladser kobler by, natur og mennesker
- En mangfoldig bysammensætning
- Robuste byggezoner som nabolag
- Fleksible byggefelter indenfor et nabolag
- En fleksibel plan

s.40 FÆLLESSKABER ER BYDELENS DRIVKRAFT
- Rosborg Enge og de rekreative aktivitetsøer
- Kvarterspladser
- Bygaden
- Nabostræder og kvartersstier
- Naborum ml. bygningerne

s.50 ETAPEPLAN

s.52 DE FØRSTE HOLME

s.54 NORDHOLMEN
- Struktur
- Byrum
- Bebyggelse
- Arkitektur og udtryk

s.62 ROSBORG Ø
- Struktur
- Byrum
- Bebyggelse
- Arkitektur og udtryk

s.70 MOBILITET FOR NUTID OG FREMTID

s.71 PARKERINGSSTRATEGI

s.73 DEN VIDERE PROCES

Udviklingsplan_200414.indd 5 14-04-2020 22:45:56

Vision

Vejle byråds vision for Ny Rosborg

En ny bydel – en del af byen

Med Ny Rosborg går Vejle **nye veje**, skaber **rum til nærvær** og **plads til livet**.

Ny Rosborg er til dig, der elsker nærheden til bylivet. Til dig, der elsker puls og bevægelse. Til dig, der er vild med leg, læring og hverdagseventyr. Til dig, der nyder Vejle Ådals mangfoldige natur. Til dig, der søger ro og tryghed. Ny Rosborg er rummelig, her er plads til alle.

I Ny Rosborg folder vi livet ud - hele livet.

Vi udvikler bydelen med alle jer, der vil Ny Rosborg. Mod og ambitioner kendetegner vores valg. Her er plads til eksperimenter og midlertidige aktiviteter. Til arkitektur med holdning og kultur med kant. Vi gør udfordringer til muligheder, vand får værdi og bæredygtighed er en selvfølge. Fællesskaber er noget, vi bygger med vilje – sammen.

Ny Rosborg er din, min og vores by.

Vejle Byråd, juni 2017

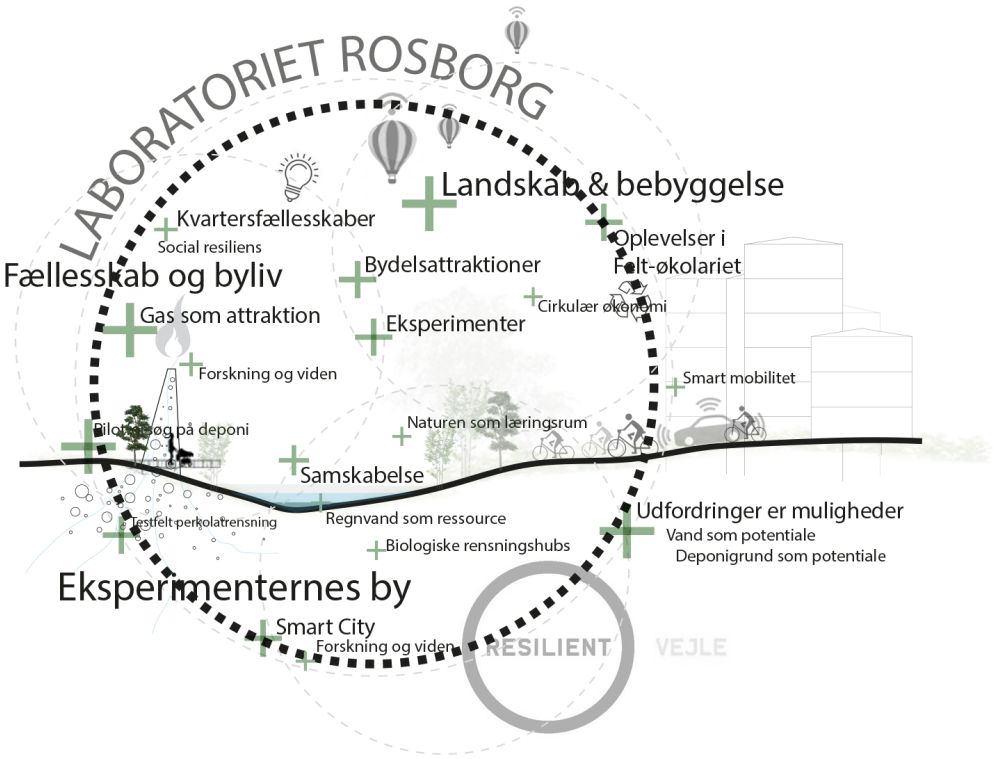
Udviklingsplan_200414.indd 6 14-04-2020 22:46:15

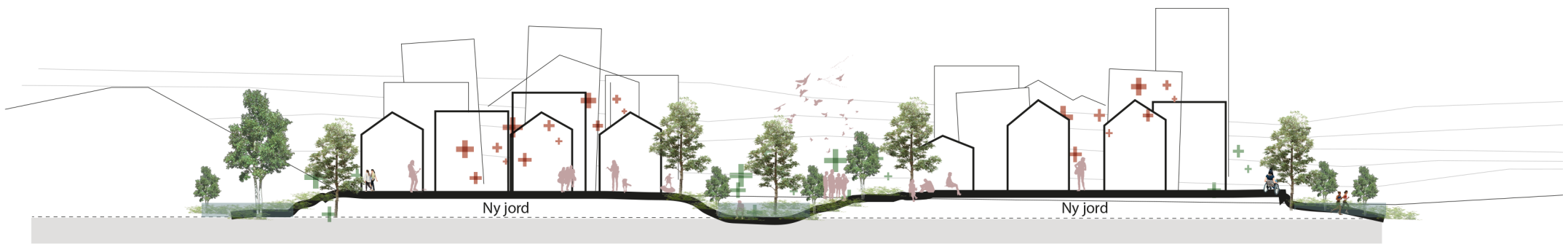


Udviklingsplan_200414.indd 7 14-04-2020 22:46:23

Ambition

Resilient bydel som gør udfordringer til muligheder





Resilient bydel
Ny Rosborg er fremtidens resiliente bydel i Vejle. Med denne nye bydel vokser Vejle, på nænsomt indpasset vis, ud i ådalen og vender et før utilgængeligt deponi til attraktivt udflugtsmål og by- og boligområde.

I Ny Rosborg løftes Vejles resiliensstrategi, men bydelen bliver også løftestang for ambitionerne i mobilitetsplanen, boligpolitikken og eksempel på at visionerne i klimasamarbejdet DK2020 kan gøres til virkelighed og at FN's verdensmål kan indarbejdes i byudvikling.

Eksperimenterende og oplevelsesrig
Ny Rosborg bliver et laboratorie for resilient byudvikling. Eksperimenter, naturoplevelser, leg og læring udgør byens DNA. Fællesskaber er i centrum, både i de byrum vi færdes og mødes i og i de bygninger, vi bor og lever i.
Gennem innovation og eksperimenter sættes Ny Rosborg på verdenskortet som et resilient fyrtårn - Ny Rosborg er stedet hvor udfordringer tages op og byens problematikker vendes til potentialer. Som testcenter for resiliens kan både lokale fællesskaber og internationale netværk omkring tilpasningsdygtig byudvikling samles i Ny Rosborg.

En del af naturen
Ny Rosborg er et trinbræt til naturen og samtidig en tæt bydel. Ådalens blågrønne natur trækkes ind fra sydvest og omslutter de bebyggede holme, der danner bydelens kvarterer. Det blågrønne landskab grænser også op til nabokvartererne og vil både fungere som grøn buffer og være en inviterende forbindelse til alle de rekreative oplevelser som skyder frem i Ny Rosborgs blågrønne landskab.

En del af byen
Ny Rosborg ligger velforbundet med midtbyen. 1,5km fra centrum og godt koblet til den overordnede infrastruktur. På Vestre Engvej møder man Ny Rosborgs bebyggelser, som markerer sig mod vejen og viser, at "her ankommer du til Ny Rosborg". Herfra kan man færdes ad den nye Bygade ind i bydelen. Fra både syd, nord, øst og vest vil et nyt netværk af stier gøre Ny Rosborg til en oplevelsesrig genvej til midtbyen, ådalen, Kongens Kær og den vestlige del af Vejle.

Oplevelser for alle

For verden er Ny Rosborg et resilient fyrtårn hvor ny viden deles og omsættes til innovative og resiliente løsninger, og således er læring i højsædet.

For Vejle er Ny Rosborg et besøgsmål hvor attraktioner som fx eventplads, udsigtspunkter, oplevelsesstier, lege-øer mv. tilbyder alle en bred vifte af unikke rekreative udfoldelsesmuligheder.

For beboerne er Ny Rosborg det gode sted at bo, midt i grønne omgivelser, tæt ved bymidten. Her øger kontakten til naturen livskvaliteten, og man er en del af et bæredygtigt bydelsfællesskab.

Udviklingsplan_200414.indd 8 14-04-2020 22:47:00



Visualisering af Ny Rosborg
set fra vest med ådalen i forgrunden
og Vejle by i baggrunden

Ambition

10 udviklingsprincipper for Ny Rosborg
Vedtaget af Økonomiudvalget, Vejle Kommune, 23/09/2019

1

SKAB ET RESILIENT OG BÆREDYGTIGT LANDSKAB!

Giv vandet og naturen plads i Ny Rosborg. Natur, beplantning, regnvand og å skal være bærende identitetsmæssige elementer, der skaber oplevelser for områdets beboere og trækker ådalens grøn-blå kvaliteter helt ind i hjertet af Ny Rosborg. Udover de oplevelsesmæssige kvaliteter, skal landskabet også bidrage med øget biodiversitet og resiliente løsninger eksempelvis ift. vand.



2

UDVIKL REKREATIVE ATTRAKTIONER I LANDSKABET - FOR HELE BYEN!

Sørg for at formidling, læring, bæredygtighed og resiliens går hånd i hånd. Skab et foranderligt natur- og klimalandskab med læringsmiljøer, der gør landskabet i Ny Rosborg til et helt særligt resilient besøgsmål. Giv naturen plads, men sørg også for at etablere rekreative funktioner, der bruges dagligt.

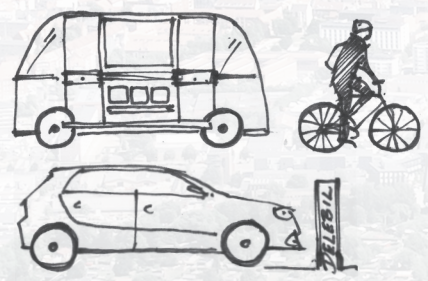


Etablér en 'reason to go', så området bliver en attraktion for hele byen og ikke kun for Ny Rosborgs beboere. Et landskab til ro og fordybelse og samtidig et landskab med attraktioner, leg og læring.

3

PLANLÆG FOR FREMTIDENS BÆREDYGTIGE MOBILITET

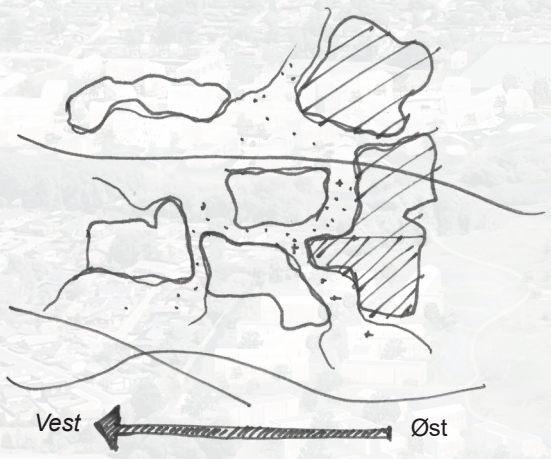
Etabler gode muligheder for bæredygtig transport og skab gode forbindelser til byen omkring. Sørg for at området kan fungere med nutidens mobilitetsmønstre med både veje, parkering og gode stier til bløde trafikanter, men skab også rum for fremtidens mobilitetsformer såsom delebiler og førerløse busser. Skab gerne steder, hvor sådanne løsninger kan testes - så Ny Rosborg også indenfor mobilitet går forrest og eksperimenterer.



4

UDVIKL BYDELEN I FÆRDIGE ETAPER!

Start den etapevise udbygning af Ny Rosborg fra øst mod vest. Udbygningen vil foregå over mange år, så det er vigtigt, at de enkelte holme kan opleves som afsluttede. Det mellemliggende, rekreative landskab bør etableres tidligt, så den overordnede vision er tydelig for alle - også de første beboere. Byggemodning, vej- og bystruktur bør understøtte en etapevis underdeling af holmene.



5

SKAB MANGFOLDIGHED PÅ HVER HOLM!

Hver holm bør indeholde en stor variation af bebyggelser, udtryk, bolig- og ejerformer. Ved at skabe en bymæssig mangfoldighed understøttes et varieret byliv samtidig med at hver holm kan optage varierende krav ift. udbud og efterspørgsel.

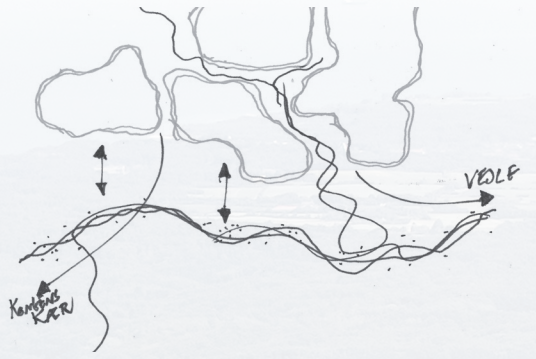


Udviklingsplan_200414.indd 10 14-04-2020 22:47:25

6

UDNYT ÅENS POTENTIALE!

Dyrk Vejle Å's og de øvrige vandløbs potentiale. Lav naturlige vandløb til gavn for både Ny Rosborg og naturen i sig selv. Udnyt områdets placering og skab gode infrastrukturelle forbindelser for bløde trafikanter ved åen til både Vejle midtby og Kongens Kær. Etabler lokale, rekreative forbindelser mellem Ny Rosborg og åen, så bydelens beboere kan udnytte og opleve placeringen ved vandet.

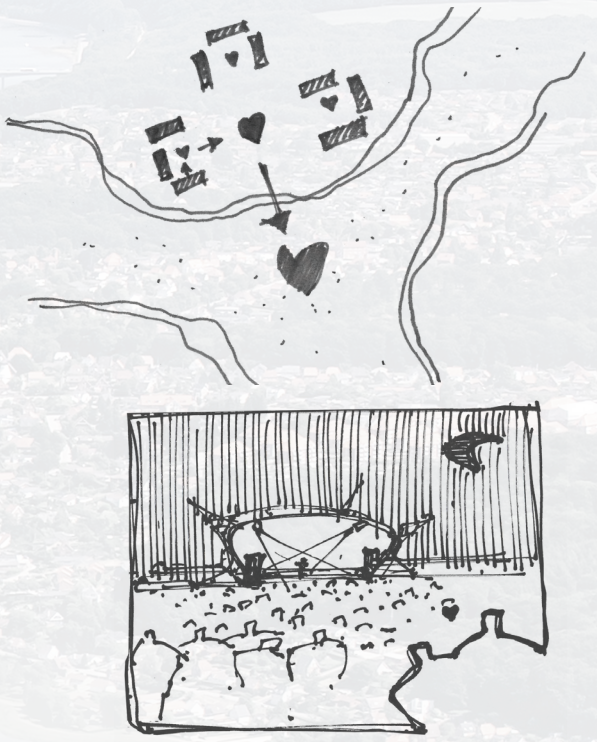


7

SKAB FÆLLESSKABER PÅ FLERE NIVEAUER!

Understøt dannelsen af fællesskaber på mindst tre niveauer:
1. I boligkvarteret (gaden og det nære naboskab)
2. På holmen (bykvarter, fælleshus og rekreative funktioner)
3. I bydelen og byen (det samlende landskab og større rekreative funktioner for alle)

Sørg for at fællesskabsdannende funktioner placeres i tilknytning til hinanden, så byliv, aktiviteter og fællesskaber kan skabe synergi.



8

DYRK EKSPERIMENTER OG MIDLERTIDIGE AKTIVITETER!

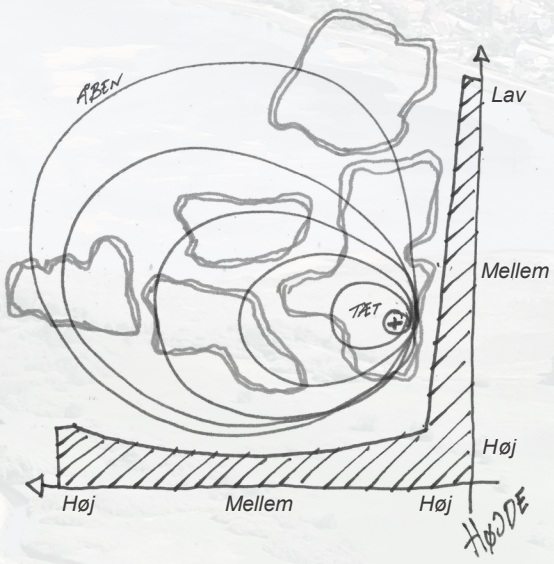
Ny Rosborg skal være eksperimenternes bydel. Udvikl Ny Rosborg som et sted for Danmarks resiliensaktører, bygherrer, uddannelsesinstitutioner mv. Fortsæt midlertidige projekter og styrk de lokale ildsjæles engagement i Ny Rosborg. Arranger events og kulturarrangementer og udvikl Rosborg som et sted for eksperimenter for såvel byens uddannelsesinstitutioner som danmarks resiliensaktører.

9

BYG HØJEST I MIKROPOLZONEN OG TÆTTEST MOD GYMNASIET!

1. Etabler den tætteste bebyggelse nær gymnasiet og skab gradvist mere åbne bebyggelser mod vest og nord.
2. Byg højest mod syd og lavest mod eksisterende naboer i nord.

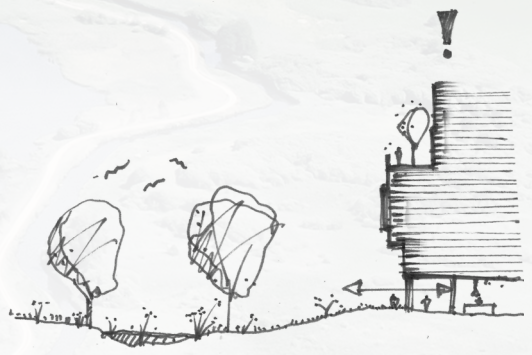
Disse to principper vil betyde at bebyggelsen mod gymnasiet vil fremstå bymæssig i sin karakter, mens bebyggelsen mod vest i mødet med ådalen vil fremstå som en åben punktbebyggelse. Denne bebyggelse vil skabe en veldefineret overgang mellem byen og landskabet.



10

SÆT AMBITIØSE KRAV TIL BYGGERI MOD LANDSKABET!

Sæt de største krav til byggeri mod landskabet. Kravene kan være ift. arkitektur, bæredygtighed, materialer (eksempelvis træ) samt cirkulært, passivt eller plusenergi byggeri, men kan også omhandle placeringen af særlige funktioner, der kan bidrage til områdets byliv. Der bør lægges særligt fokus på krav til disse kantbebyggelsers stueetagers funktioner, udformning og åbenhed.



Udviklingsplan_200414.indd 11 14-04-2020 22:47:41



Udviklingsplan_200414.indd 12 14-04-2020 22:47:50

En ny bydel - en del af byen

Ny Rosborg er til dig, der elsker nærheden til bylivet.
Til dig, der nyder Vejle Ådals mangfoldige natur.

Citat: Vision for Ny Rosborg

Visualisering af Ny Rosborg set fra vest med ådalen i forgrunden og Vejle by i baggrunden

Ny Rosborg XL illustrationsplan

En del af byen og en del af ådalen



Udviklingsplan_200414.indd 14 14-04-2020 22:48:20

Aarhus

Fjordbyen

Station

E45

Kolding
København

Visionsskitse 1:12.500

Udviklingsplan_200414.indd 15 14-04-2020 22:48:27

Ny Rosborg situationsplan

En resilient bydel



Udviklingsplan_200414.indd 16 14-04-2020 22:49:43

ROSBORG ENGE
ET REKREATIVT BLÅ-GRØNT DELTA
SOM RYGRAD

Det blå-grønne landskab Rosborg Enge danner lærredet for en resilient og robust bydel. En bydel som arbejder med landskabet og naturen ved at indskrive sig som en forlænget del af ådalen. Rosborg Enge udvikles som et regnvandslandskab som giver merværdi i form af forøgelse af både områdets rekreative og sociale værdi, men som også kan forøge den økonomiske værdi af byggegrundene. Landskabet vil bestå af:

1/ Eksisterende vandløb, søer og moser med udvidet kapacitet og mere naturligt udformede forløb.
2/ Et nyt regnvandsdelta af grøfter, våde og tørre regnvandsbække, regnvandsbassiner og rensedamme. En grøn oplevelseszone hvor naturen og bylivet får lov at spire. I et samspil mellem vegetation, bydelsattraktioner og laboratorier skabes både natur- og kulturoplevelser.

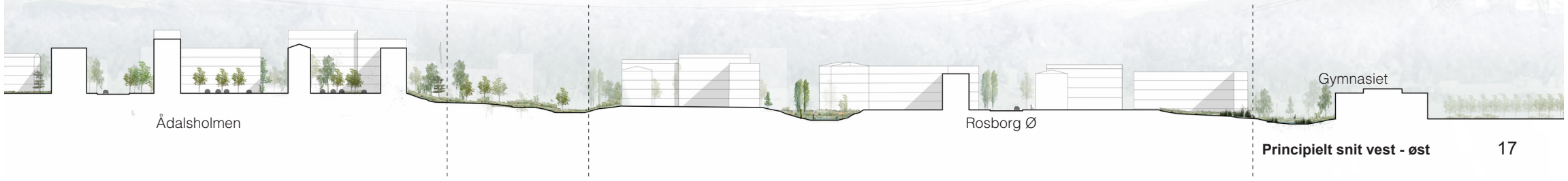
KVARTERER UDVIKLES PÅ RESILIENTE HOLME

Kvartererne i Ny Rosborg udvikles på 6 holme som hæver sig over nuværende terræn. Over tid dannes 6 kvarterer på holme: Rosborg Ø, Nordholmen, Trædballebanke, Ådalsholmen, Skovholmen og Bjergplateauet. En strategisk håndtering af Vejles overskudsjord skal danne grundlag for byggemodning af holmene og de kommende byggerier. Terrænhævningen skal fremtidssikre bydelen i forhold til forhøjet grundvandstand og kraftige nedbørshændelser, og indgår som en del af håndteringen af udfordringen ved at bygge på et tidligere deponiområde.

BYLIV & FÆLLESSKABER SÅS I LANDSKABET

I Ny Rosborg udvikles fællesskaber med vilje. Via en strategisk indsats for at aktivere Rosborg Enge og gøre det til et besøgsmål for ikke bare beboerne, men hele Vejle udvikles Ny Rosborg som et laboratorium for resilient byudvikling, hvor naturoplevelser og fællesskaber er i centrum. Mødestederne i Ny Rosborg vil spænde fra offentlige tilbud som Rosborg LegeØ, Eksperimenternes Ø og øvrige rekreative destinationer i Rosborg Enge, kvarterspladser på holmene og lokale nabofællesskaber på byggegrundene.

Visionsskitse 1:3000



Principielt snit vest - øst

Udviklingsplan_200414.indd 17 14-04-2020 22:50:58

Ny Rosborg er til dig, der er vild med leg, læring og hverdagseventyr.
Til dig, der nyder Vejle Ådals mangfoldige natur.
Til dig, der søger ro og tryghed.
Her er plads til eksperimenter og midlertidige aktiviteter.

Citat: Vision for Ny Rosborg



Visualisering fra landskabet i Rosborg Enge, med kig mod Rosborg Ø

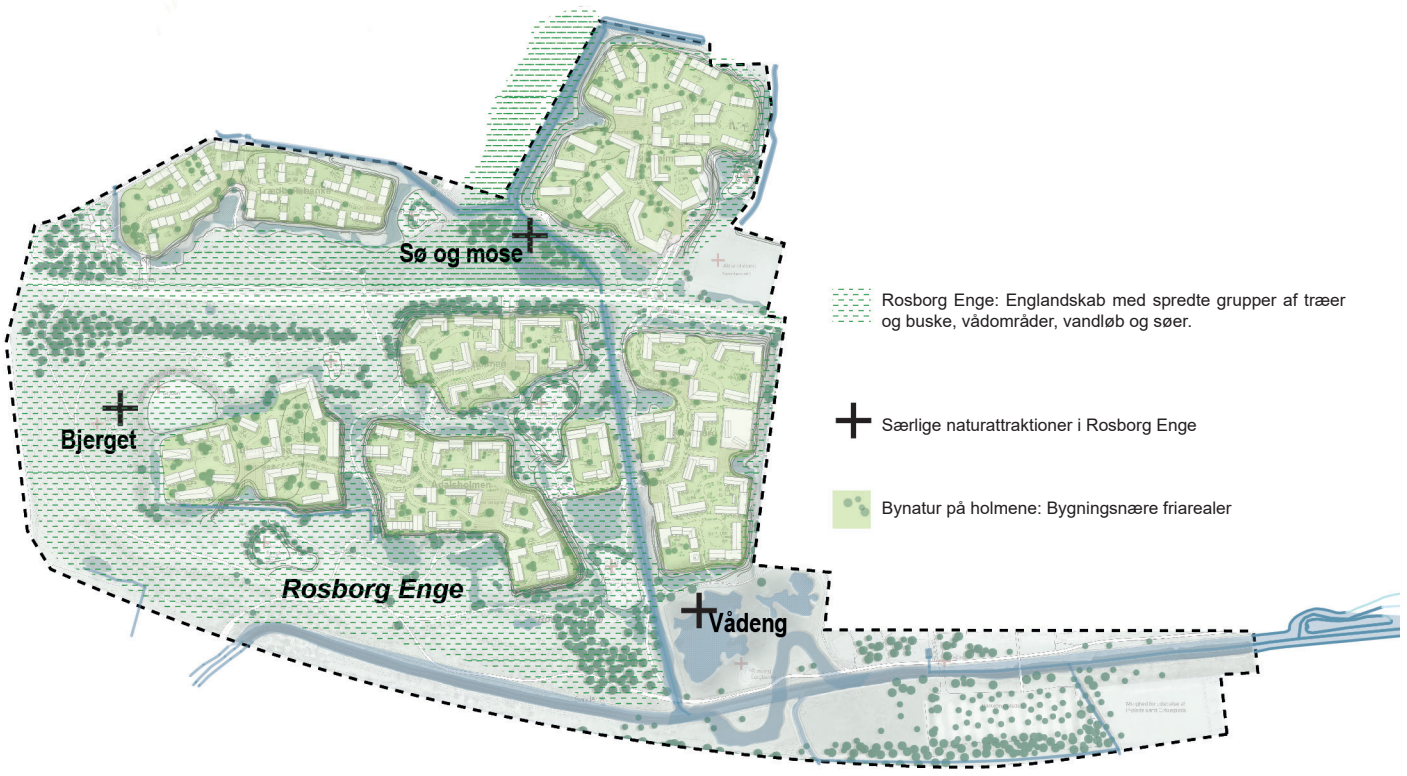
Hovedgreb

Landskabet *Rosborg Enge* som fundament for en resilient og attraktiv bydel









ROSBORG ENGE - NY RESILIENT NATUR

I Ny Rosborg gives vandet og naturen plads. Naturen i Rosborg Enge, dvs. regnvandløb, åløb og grønne områder skal være bærende identitetsmæssige elementer, der skaber oplevelser for områdets beboere og trækker ådalens grøn-blå kvaliteter helt ind i hjertet af Ny Rosborg. Udover de oplevelsesmæssige kvaliteter, skal landskabet også bidrage med øget biodiversitet og resiliente løsninger eksempelvis i fht. vand. Samtidig er naturen også bindeledet mellem kvarterne i Ny Rosborg - holmene - og forbindelsesled til Vejle by via åstien.

Udviklingsplan_200414.indd 20 14-04-2020 22:51:31

Vi gør udfordringer til muligheder,
vand får værdi og
bæredygtighed er en selvfølge

Citat: Vision for Ny Rosborg

Visualisering af vandløb i Rosborg Enge

Hovedgreb
Vand som ressource



VAND SOM RESSOURCE

Øget havvandstand, stigende grundvand og øget nedbør er udfordringer som i dag belaster Vejles vandløb og kloak. I Ny Rosborg skal regnvandet være en ressource som giver værdi og oplevelser. Derfor er her plads til vand!

De eksisterende perkolatdræn som dræner Affald Genbrugs område bevares, så udvaskning fra deponiet fortsat kan finde sted. Dammene som drænvandet ledes til, inden udledning til åen, gives en mere rekreativ udformning og øges i kapacitet og skal i fremtiden også fungere som rensedamme for drænvandet.

De eksisterende vandløb udvides så kapacitet og biodiversitet forbedres, ligesom den rekreative værdi af vandløbene for områdets beboere og besøgende styrkes.

Grundvand adskilles fra regnvand, og regnvandet i Ny Rosborg håndteres i sit eget adskilte system med udvalgte udløb til de eksisterende vandløb, primært i den sydlige del af systemet. På denne måde tilstræbes, at regnvandet i Ny Rosborg ikke påvirker grundvandsstanden i området.



Regnvand som sted for leg og læring. Sønæs Viborg.



Natur og by i forening. Wohnuberbauung Hardegg Bern,



Naturen som rum for oplevelser



Byen i naturen, Kennedy Center

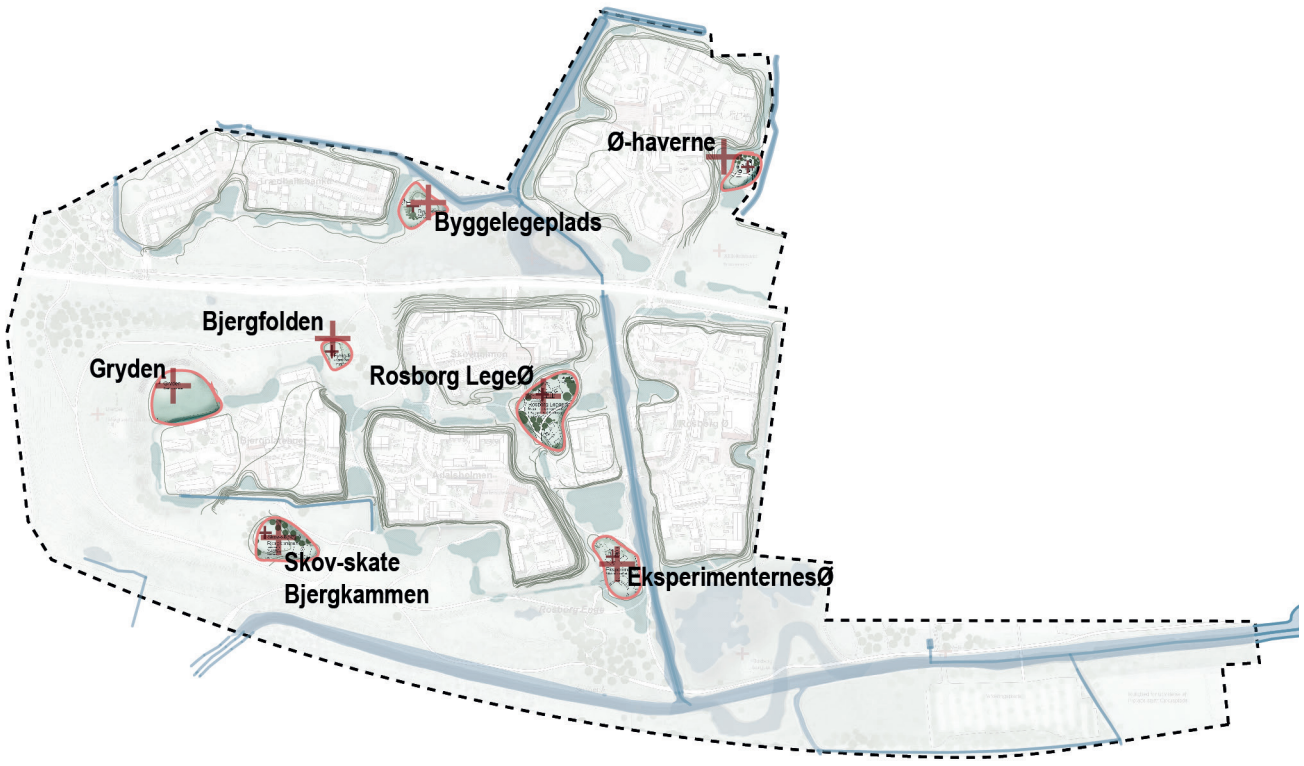
Udviklingsplan_200414.indd 22 14-04-2020 22:51:49



Visualisering af kvartersplads på Rosborg Ø

Hovedgreb

Eksperimenterende attraktioner for hele byen



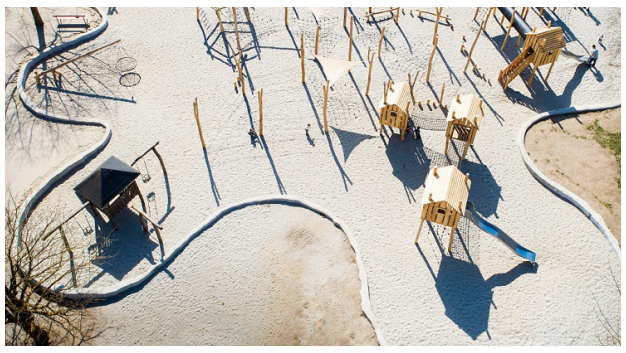
KULTURTILBUD OG SÆRLIGE ATTRAKTIONER UDVIKLES PÅ HÆVEDE ØER I LANDSKABET, TIL GLÆDE FOR HELE BYEN

Der etableres 'reasons to go' i Rosborg Enge, så området bliver en attraktion for hele byen og ikke kun for Ny Rosborgs beboere. I Rosborg Enge er der plads til både ro og fordybelse, på toppen af "bjerget" eller nede ved vandløbene. Samtidig podes Rosborg Enge med "aktivitets-øer" som udgør særlige attraktioner for hele byen med fokus på naturformidling, læring, bæredygtighed og resiliens. Her skal udvikles læringsmiljøer, der gør landskabet i Ny Rosborg til et helt særligt besøgsmål. Attraktionerne i Rosborg Enge bliver fyrtårne for resiliens-identiteten og bidrager til at opbygge et netværk blandt lokale og internationale aktører, fx gennem et felt-Økolarie eller forskningsfaciliteter i området.

Udviklingsplan_200414.indd 24 14-04-2020 22:53:14

Vi udvikler bydelen med alle jer, der vil Ny Rosborg.
Her er plads til eksperimenter
og midlertidige aktiviteter.
Til kultur med kant.
Fællesskaber er noget, vi bygger med vilje – sammen.
Ny Rosborg er din, min og vores by.

Citat: Vision for Ny Rosborg



Naturlegeplads



Madsbyparken, Fredericia





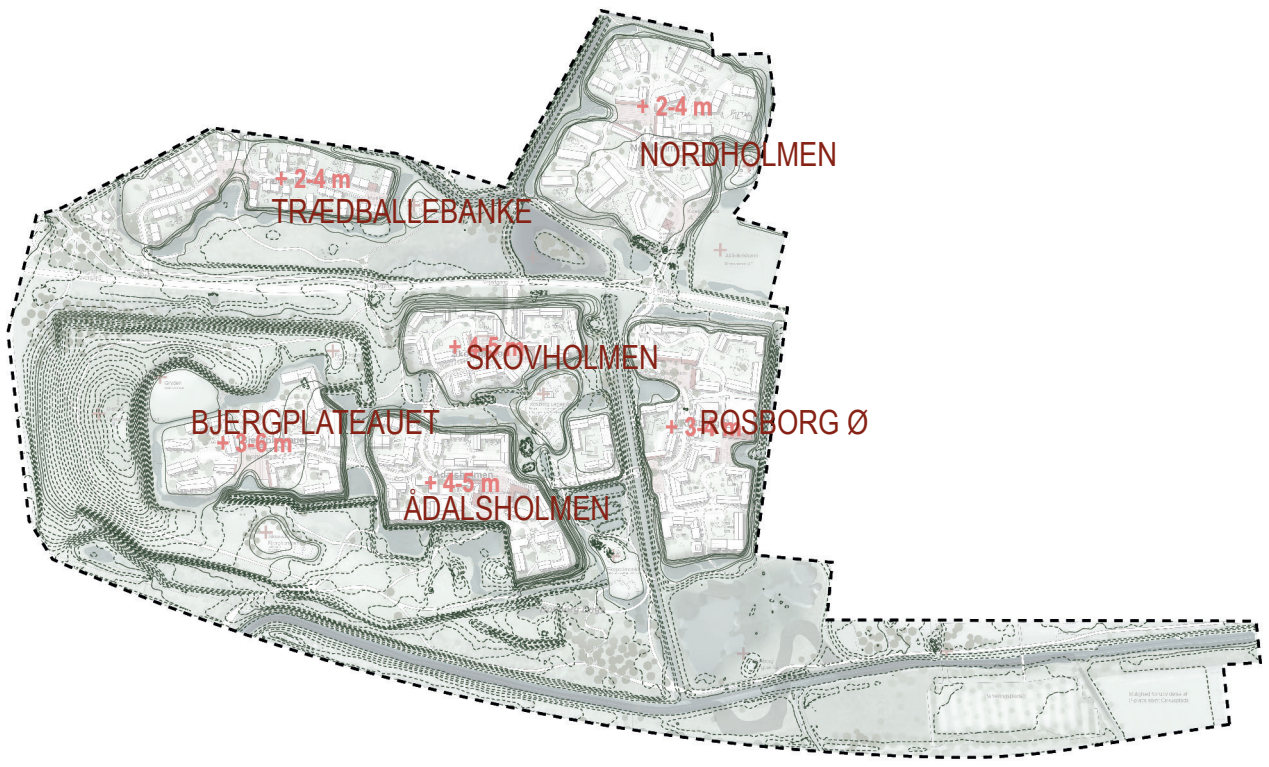
Illustration fra inddragelsesprocessens åbne workshop Fase 1
Landskabet kommer helt tæt på byen - her set fra byens kant



Rabalderparken, Musicon, regnvandshåndtering og skateranlæg

Hovedgreb

Jordhåndtering som base for den resiliente by



HÆVEDE HOLME ETABLERES AF OPFYLD AF REN JORD

Holmene fungerer som afskærmning mod deponiet og sikrer bydelen mod forhøjede vandstande og kraftige nedbørshændelser. Det hævede terræn på holmene kan sørge for, at forsyninger kan etableres i ren jord. Ligeledes skabes mulighed for at lede overfladevand væk fra holmene og ud i regnvandsbassiner i Rosborg Enge.

At udvikle Ny Rosborg kræver, at vi tør udfordre os selv, tænke anderledes og se nye muligheder - at vi gør håndtering af deponiet til løftestang for nye innovative måder at bygge bæredygtigt på, fra jordhåndtering til byggeteknik.



Visualisering: Holme af ren jord som base for bebyggelserne

Udviklingsplan_200414.indd 26 14-04-2020 22:54:06

Hovedgreb
Deponi som forudsætning

Mod og ambitioner kendetegner vores valg.
Vi gør udfordringer til muligheder.

Citat: Vision for Ny Rosborg



Visualisering: Holme af ren jord som base for bebyggelserne

VI TAGER HÅND OM FORURENINGEN

Syd for Vestre Engvej, bygges på gammel losseplads. Dette medfører udfordring med komprimering af affald og derved sætning af jordbunden samt en udsivning af gas, imod hvilken bebyggelser skal sikres. Dette kan håndteres ved at opnå kontrol over gasopsivningen på arealet:

- Holmene til bebyggelse opfyldes med ren jord for at undgå gravning i lossepladsfyldet.
- Udearealer (ikke-bebyggede arealer) kan, hvis det vurderes nødvendigt, sikres ved udlægning af membran og drænlag, hvori lossepladsgassen afledes kontrolleret til faste afkast.
- Bygninger til beboelse sikres derfor bedst ved afskæring fx ved indretning af parkering eller teknik i stueplan således beboelsesplanet er afskåret fra terræn.
- Eller ved at etablere udluftning og/eller dræn under fremtidige bebyggelser og befæstede arealer således at afgasning af området sker sikkert

Al bebyggelse i Ådalen bør pælefunderes pga. den bløde bund. Sammenholdt med forureningsudfordringen kan udnyttelse af ”kælderen” i det rene jordopfyld imødegå både udfordring ved sætninger og behovet for udluftning under bebyggelsen.

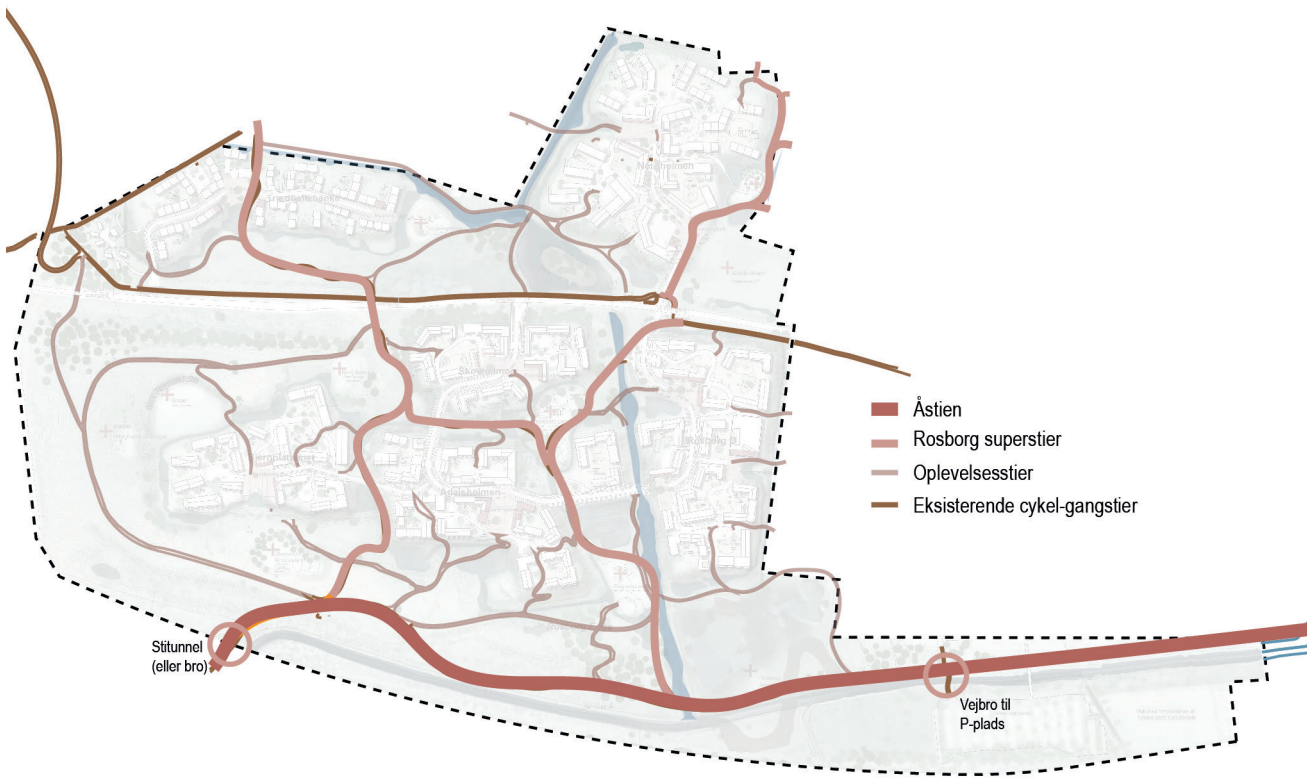
Med udgangspunkt i den resiliente tankegang udvikles der i tæt dialog med miljømyndigheder og eksperter indenfor miljø og forureningshåndtering, således at viden og erfaringer løbende implementeres i planlægning og byggeri.

Udviklingsplan_200414.indd 27 14-04-2020 22:54:15

Hovedgreb
En sammenflettet del af byen

Ny Rosborg er til dig, der elsker nærheden til bylivet.
Til dig, der elsker puls og bevægelse.

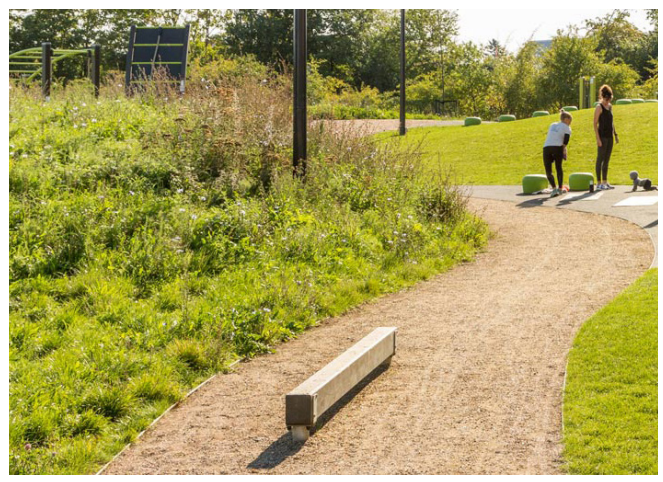
Citat: Vision for Ny Rosborg



ROSBORG ENGE FLETTES SAMMEN MED BÅDE ÅDALEN OG BYEN I ET NETVÆRK AF CYKEL-GENVEJE OG OPLEVELSESSTIER

Vi skaber adgang til og passage gennem Rosborg Enge med gode forbindelser til by og natur for cyklende og gående. Større stier, som fx åstien, udformes så der på sigt kan indsættes førerløs bus ml. Ny Rosborg og centrum.









Udviklingsplan_200414.indd 28 14-04-2020 22:54:48



Visualisering af Ny Rosborg, syd for Vestre Engvej, set fra vest mod øst

Hovedgreb
Landskabet er byens forside



ALLE BYGGEFELTER HAR KONTAKT TIL LANDSKABET

Alle byggefelter skal have en direkte kontakt og/eller udsyn til naturen i Rosborg Enge. Ådalen trækkes helt tæt på ved kvarterspladserne og giver adgang, forbindelse og oplevelser i det grønne for alle beboere.





Nær kontakt til naturen, udsyn og direkte forbindelse. Køge Kyst



Bebyggelser mod åens grønne parkområde. Ceres-byen, Aarhus

Udviklingsplan_200414.indd 30 14-04-2020 22:55:06

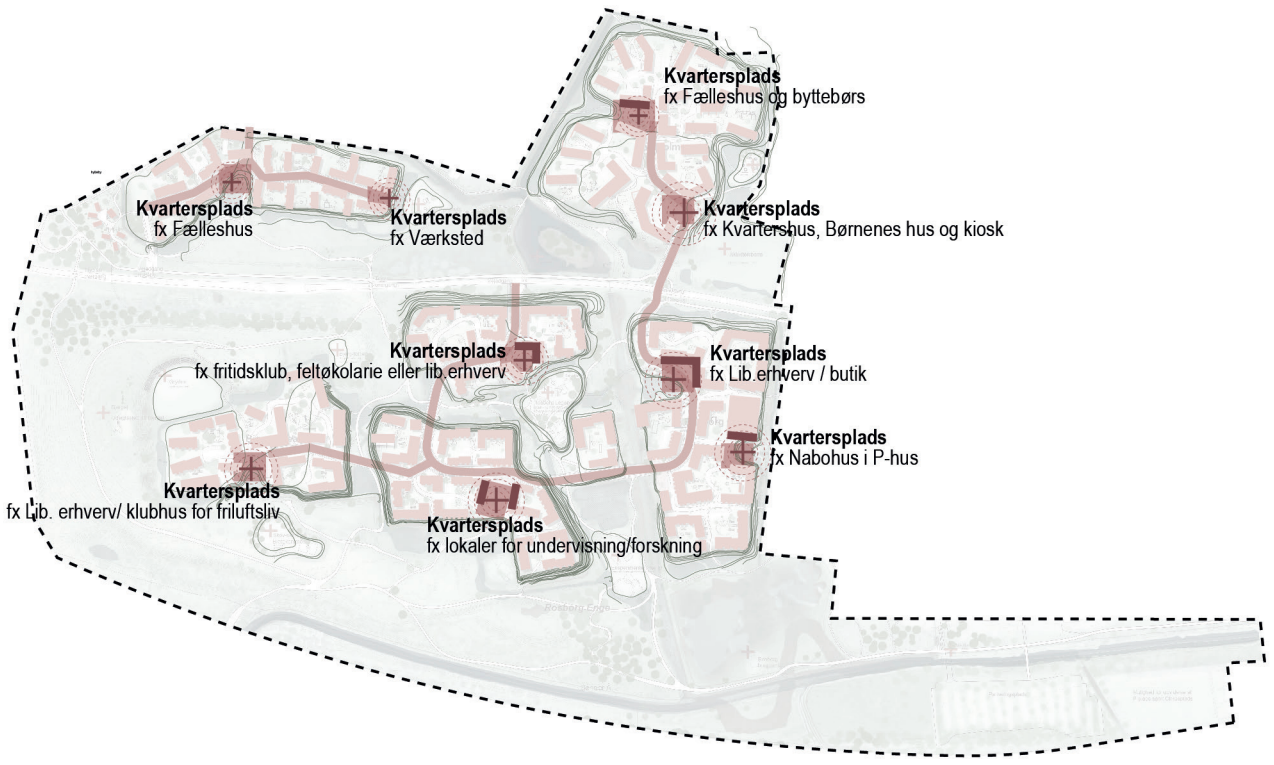
Ny Rosborg er til dig, der nyder Vejle Ådals mangfoldige natur.
Ny Rosborg er rummelig, her er plads til alle.
I Ny Rosborg folder vi livet ud - hele livet.

Citat: Vision for Ny Rosborg

Visualisering af Rosborg Enge vest for Nordholmen

Hovedgreb

Kvarterspladser kobler by, natur og mennesker



OMKRING KVARTERSPLADSER KONCENTRERER VI BUTIKKER, LIB.ERHVERV, FÆLLESHUSE OG UDADVENDTE FUNKTIONER

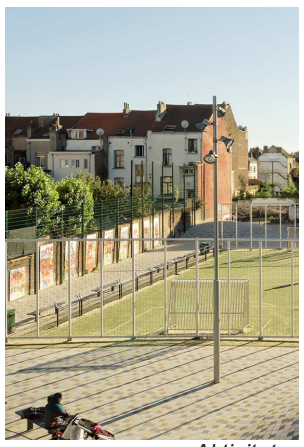
Det er her, at vi stiller de største krav til byggeriernes sociale bidrag og fysiske fremtoning. Kravene kan være i forhold til arkitektur, bæredygtighed, materialer (eksempelvis træ) samt cirkulært, passivt eller plusenergi byggeri, og kan også omhandle placeringen af særlige funktioner, der kan bidrage til områdets byliv. Der bør lægges særligt fokus på krav til disse kantbebyggelsers stueetagers funktioner, udformning og åbenhed.



Mødested i hverdagen



Ophold nær naturen



Aktiviteter



For borgere og beboere



Kan rumme særlige attraktive funktioner

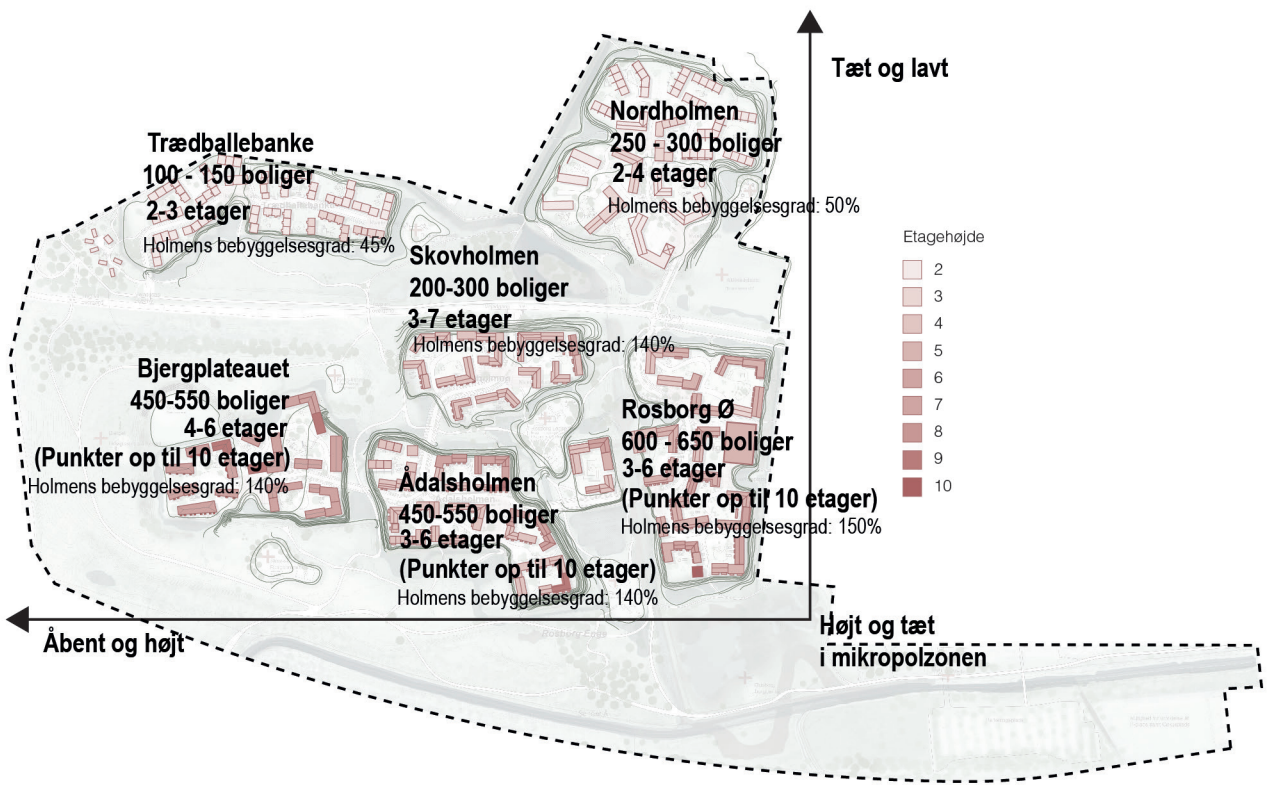
Udviklingsplan_200414.indd 32 14-04-2020 22:55:23

Vi udvikler bydelen med alle jer, der vil Ny Rosborg.
Mod og ambitioner kendetegner vores valg.
Her er plads til eksperimenter og midlertidige aktiviteter.
Til arkitektur med holdning og kultur med kant.
Fællesskaber er noget, vi bygger med vilje – sammen.
Ny Rosborg er din, min og vores by.

Citat: Vision for Ny Rosborg

Visualisering af kvartersplads på Rosborg Ø

Hovedgreb
En mangfoldig bysammensætning



VI BYGGER I HØJDEN MOD ÅDALEN OG NEDTRAPPER MOD NABOERNE I NORD

Hver holm rummer et mix af boligtyper og størrelser, og i alt er der plads til at udvikle mellem 2000 og 2500 boliger til ca.4000 til 5000 mennesker.

Den tætteste bebyggelse er nær Rosborg Gymnasie og HF, mens der mod vest og nord gradvist opføres mere åbne bebyggelser. Der bygges højest mod syd og lavest mod eksisterende naboer i nord. Bebyggelsen mod gymnasiet vil fremstå bymæssig i sin karakter, mens bebyggelsen mod vest i mødet med ådalen vil fremstå som en åben bebyggelse. Denne bebyggelse vil skabe en veldefineret overgang mellem byen og landskabet. Som en del af mikropolzonen i Vejle, kan der bygges højt i punkter på udvalgte steder i den sydlige del af Ny Rosborg. Disse fremtidige fyrtårne vil, sammen med andre markante bygværker ind langs åen og midtbyen, forme en række af arkitektoniske vartegn for Vejle.

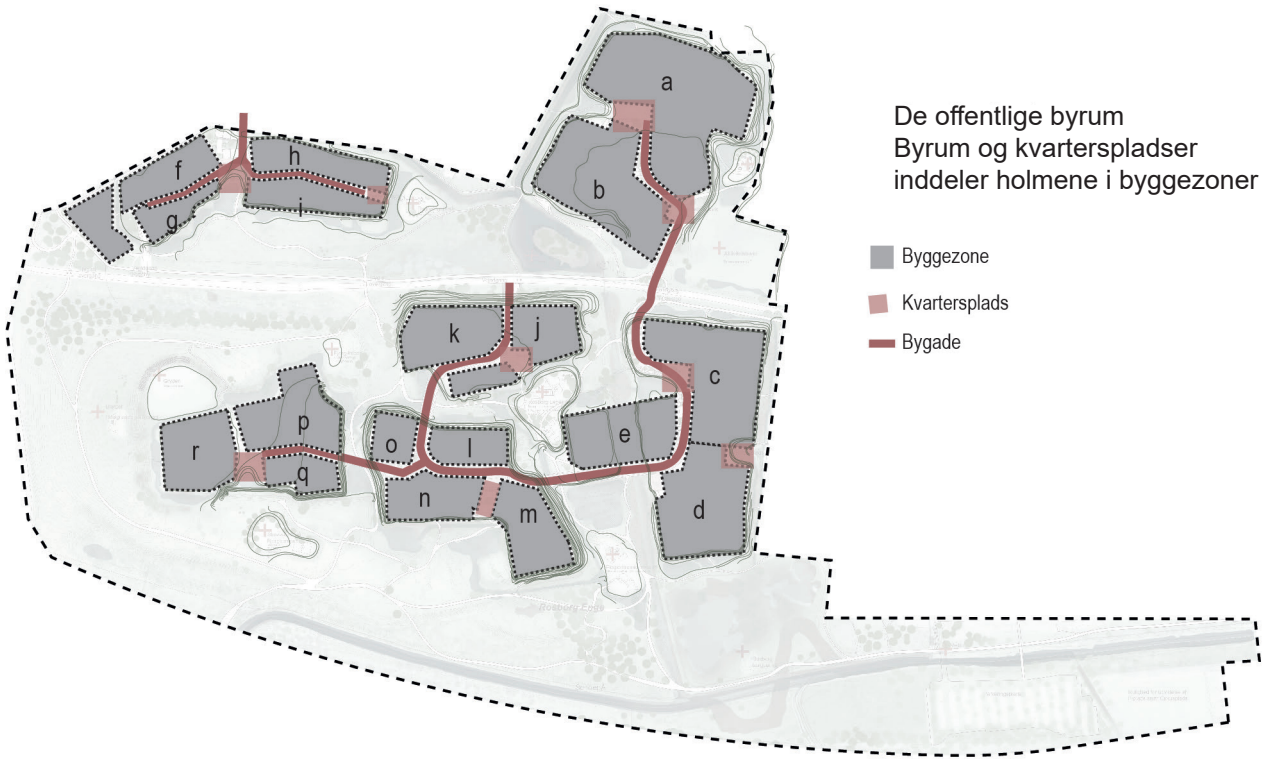
Udviklingsplan_200414.indd 34 14-04-2020 22:55:34

I Ny Rosborg folder vi livet ud - hele livet.
Mod og ambitioner kendetegner vores valg.
Her er plads til arkitektur med holdning.
Fællesskaber er noget, vi bygger med vilje – sammen.
Ny Rosborg er din, min og vores by.

Citat: Vision for Ny Rosborg

Visualisering af holmen Rosborg Ø, set fra Rosborg Enge

Hovedgreb
Robuste byggezoner som nabolag



ROBUSTE BYGGEZONER DANNER NABOLAG

Kvarterspladser og bygade inddeler holmene
i nabolag af robuste og fleksible byggezoner.

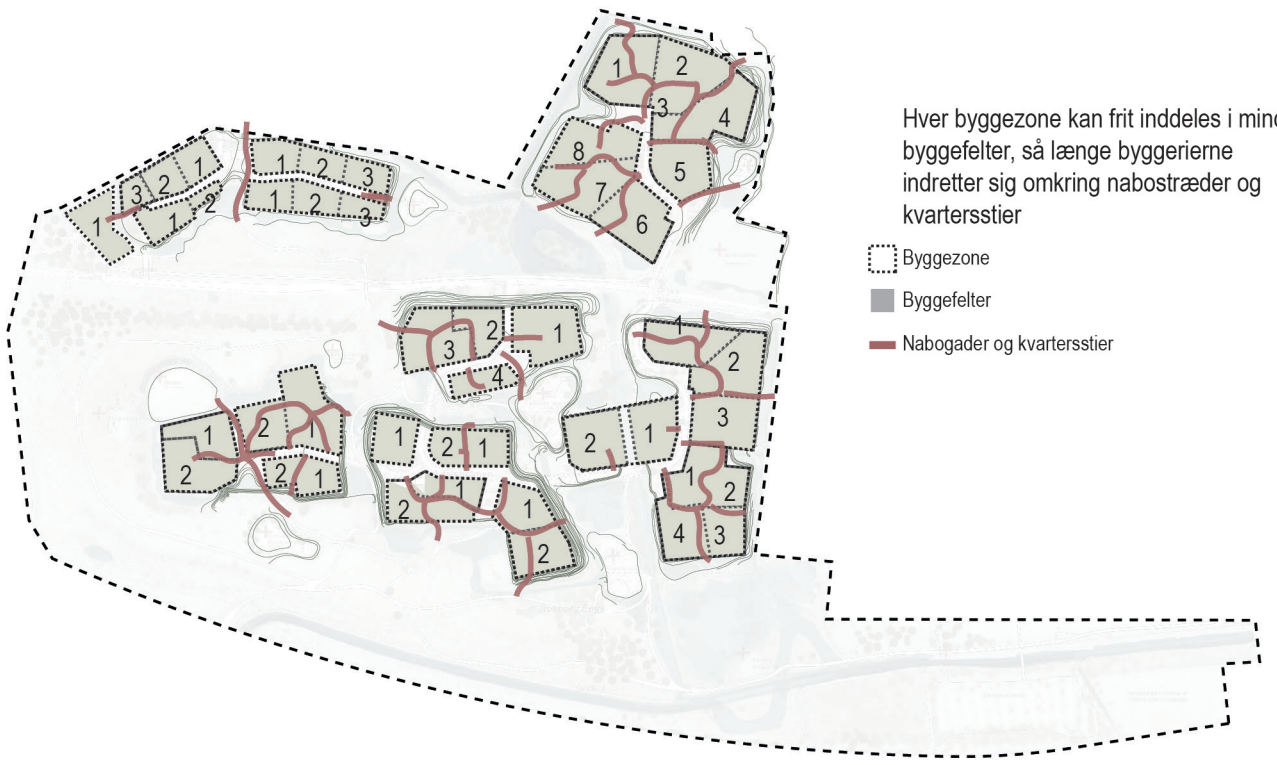


Illustration fra inddragelsesprocessens åbne workshop Fase 1
Indenfor hvert byggefelt kan lokale beboerdrevne rum udfolde sig i fællesskaber på tværs af nabostræder og kvartersstier

Udviklingsplan_200414.indd 36 14-04-2020 22:55:49

Hovedgreb

Fleksible byggefelter indenfor et nabolag



VARIEREDE STØRRELSER AF BYGGEGRUNDE

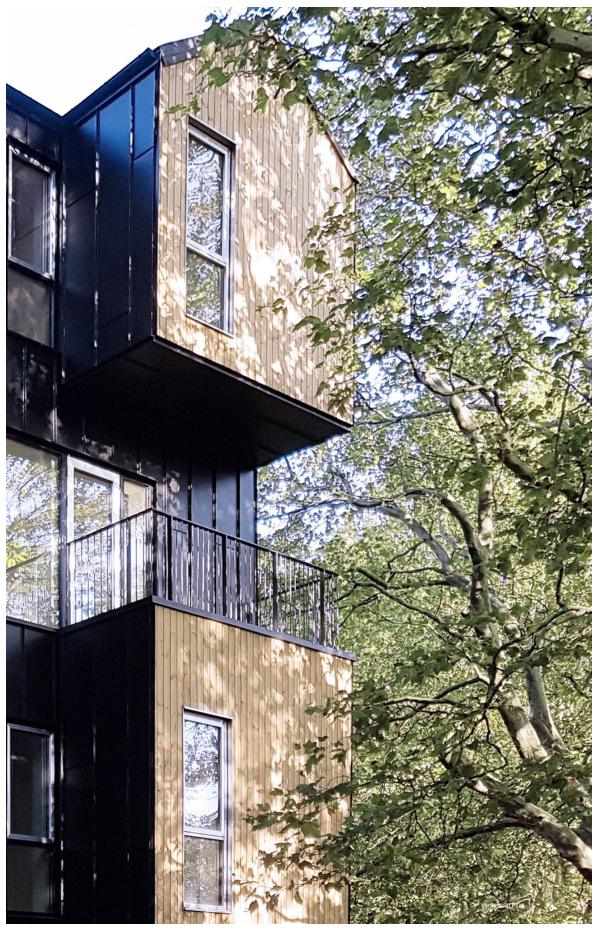
Indenfor hver byggezone varierer byggegrunde i størrelser og skaber fællesskab omkring nabostræder, kvartersstier og holmekanter. Hver holm skal indeholde en stor variation af bebyggelser, udtryk, bolig- og ejerformer. Ved at skabe en bymæssig mangfoldighed understøttes et varieret byliv samtidig med at hver holm kan optage forskellige krav i forhold til udbud og efterspørgsel. Variation i størrelser af grundstykker (både større og mindre grundstykker) skal sikre, at flere typer af bygherre kan byde ind, så der netop opnås en større diversitet af beboere.



Havnehusene, Bæredygtige ungdomsboliger og almene boliger, Aarhus Ø



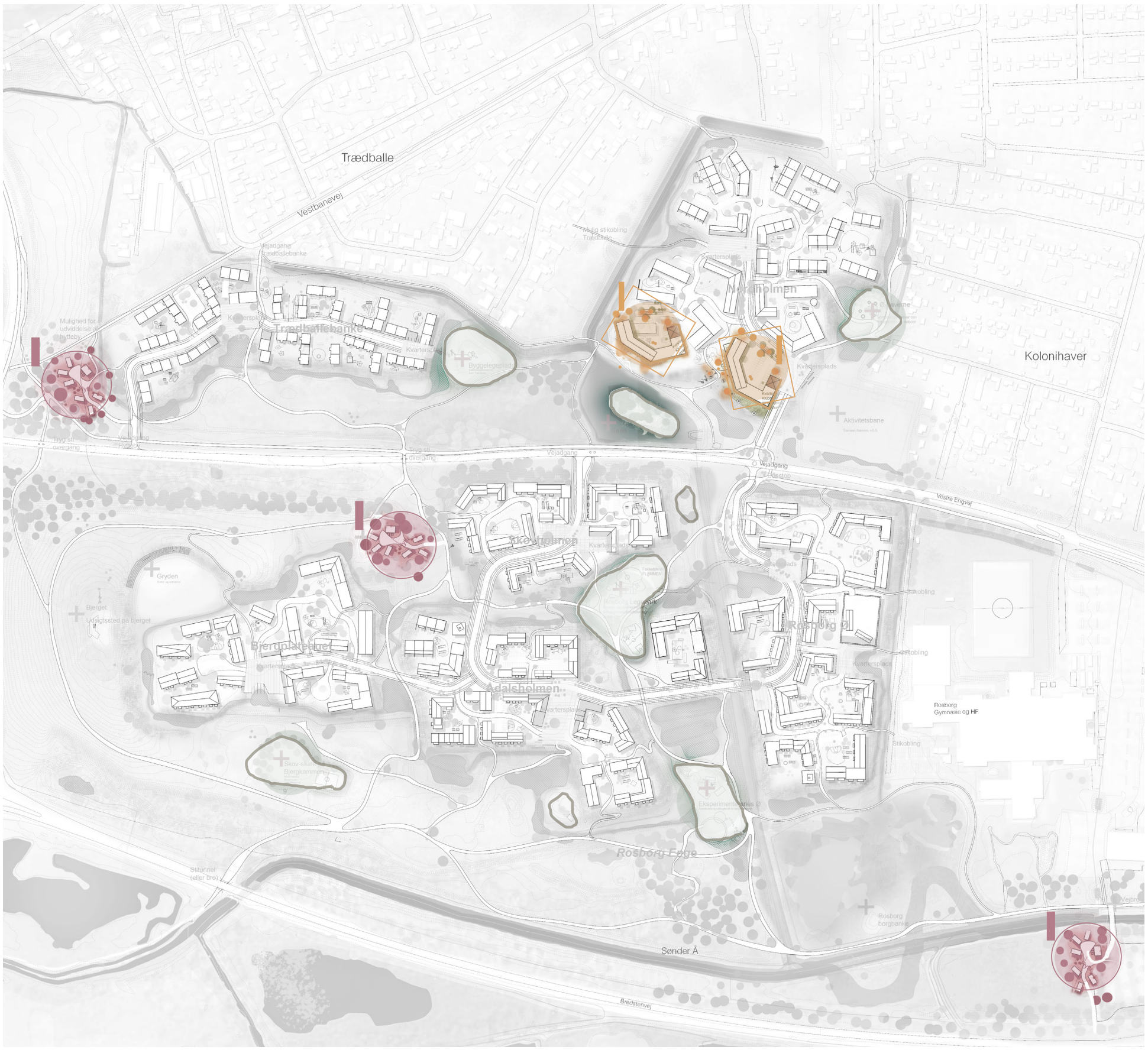
Illustration fra inddragelsesprocessens åbne workshop Fase 1
Indenfor hvert byggefelt kan lokale beboerdrevne rum udfolde sig i fællesskaber på tværs af nabostræder og kvartersstier



Venligbo Plus, billige boliger på Frederiksberg

Udviklingsplan_200414.indd 37 14-04-2020 22:56:18

Hovedgreb
En fleksibel plan



EN FLEKSIBEL PLAN

Som beskrevet på foregående side indeholder udviklingsplanen en robusthed ift. at optage ændringer i vidensniveau, efterspørgsel eller behov.

Således er Fremtidens boliger for udsatte borgere og Børne- og kvartershusets placering fleksibel.

Herudover kan Fællesskabsøerne forstås som en landskabelig ramme, hvor konkret indhold og funktion kan udvikles og besluttes i samarbejde med borgere, interessenter, naboer, foreninger mv.



Børne- og kvartershus - et mødested for alle



Fremtidens boliger for udsatte borgere



Fællesskabsøer

Udviklingsplan_200414.indd 38 14-04-2020 22:56:31

Hovedgreb
En fleksibel plan



Den centrale Fællesskabsø som den er vist i udviklingsplanen



Den centrale Fællesskabsø i en større udgave



Den centrale Fællesskabsø opdelt i flere mindre øer



Den centrale Fællesskabsø som markant centrum i Ny Rosborg

NY ROSBORGS SIGNATUR

Ny Rosborgs placering i tilknytning til bymidte og natur giver området en helt særlig identitet og status som byområde. Bydelen gør det muligt at bo med kort afstand til bymidten, men den unikke placering gør det også muligt at arbejde med helt særlige projekter, som fortjener en helt særlig placering i Vejle.

Centralt i Ny Rosborg ligger et område, som ikke blot er tæt tilknyttet Ny Rosborgs øer og holme, men også ligger med optimal forbindelse til vej- og stisystemer til Vejle midtby. Området kan sågar gøres tilgængeligt via kajak eller kano fra Vejle Å via en tilstødende vandholdig kanal.

Dette område indeholder et potentiale for at kunne huse et særligt signaturprojekt, der kan fungere som udflugtsmål og samlingspunkt for hele Vejle.

Alt efter det konkrete projekts udformning og funktion kan den fleksible plan tilpasses og justeres som vist ovenfor.

NY ROSBORGS SIGNATURPROJEKT KAN FOREKSEMPEL INDEHOLDE:



Tingstedet - ramme for fællesskabet / ny demokratisk dialog



Natureksperimentariet – leg og laboratorium



Vandrensning som aktivitetspark



Feltøkolariet - resiliens som læringsattraktion

Udviklingsplan_200414.indd 39 14-04-2020 22:57:23

Fællesskaber er bydelens drivkraft

Ny Rosborg har steder for fællesskab på mange niveauer

Med Ny Rosborg går Vejle nye veje, skaber rum til nærvær og plads til livet.



For hele verden, Vejle og bydelen



Mødesteder for holmens beboere



Mødesteder mellem naboer

EN BRED VIFTE AF RUM FOR FÆLLESSKABER

I Ny Rosborg skaber vi en mangfoldighed af rum for fællesskab. Fra attraktioner i landskabet som fra tid til anden besøges af hele Vejle, til helt nære og lokalt forankrede rum, som benyttes hver eneste dag af de, som bor i bydelen. Fællesskaberne skal understøtte visionen om livskvalitet, sundhed og bæredygtighed i bebyggelsen, så vi sikrer, at vi "kommer hinanden ved" og skaber socialt engagement.

I Ny Rosborg vil vi skabe mødesteder, så frø til fællesskaber og eksperimentere med nye innovative måder at udbyde byggegrunde på, så social ansvarlighed og fællesskab belønnes.

På de følgende sider beskriver vi, hvordan vi indretter for fællesskaber, mødesteder og byliv for henholdsvis hele verden, hele Vejle, hele Bydelen, holmenes beboere og naboerne imellem.

Udviklingsplan_200414.indd 40 14-04-2020 22:58:18

For hele verden, Vejle og bydelen selv

Mødesteder for holmens beboere

Mødesteder mellem naboer

Vestbyen
Trædballe
Vestbanevej
Vejadgang Trædballebanke
Mulig stikobling Trædballe
Kvartersplads
Nordholmen
Trædballebanke
Byggelegeplads
Mulighed for udviddelse af hytteby
Hytteby
Tryg sti overgang
Vejadgang Hytteby
Vejadgang
Busstop
Aktivitetsbane
Vestre Engvej
Skovholmen
Bjerg-folden
Gryden
Bjerget
Udsigtssted på bjerget
Bjergplateauet
Rosborg Legepark
Rosborg Ø
Stikobling
Adalsholmen
Rosborg Gymnasie og HF
Skov-skate og Bjergkammen
Eksperimentarenes Ø
Rosborg Enge
Stitunnel (eller bro)
Rosborg borgbanke
Søndre Å
Bredstrupvej

Diagram - fællesskaber for hele byen, holmen og nabolaget

Rosborg Enge og de rekreative aktivitetsøer

For verden, Vejle og bydelen



Visualisering af Rosborg Enge















Udviklingsplan_200414.indd 42 14-04-2020 22:59:55

Ny Rosborg rummer rekreative attraktioner for hele byens borgere

Illustration af Rosborg LegeØ

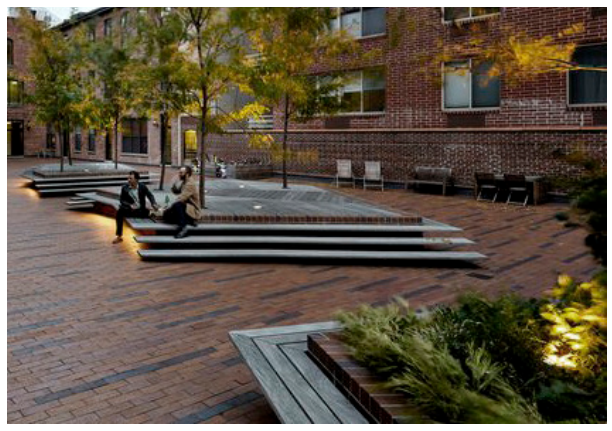
Kvarterspladser

Mødesteder for holmens beboere



Illustration af kvartersplads på Rosborg Ø





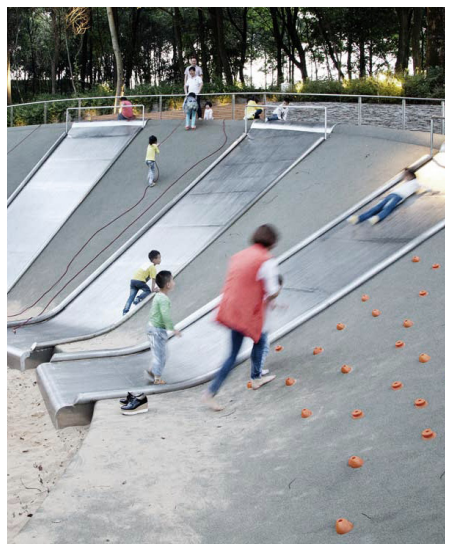
Ophold og samlingssteder



Torv ml. by og park



Vand og grønt som karaktergivende



Rum for leg

Udviklingsplan_200414.indd 44 14-04-2020 23:01:05

Bygaden
Mødesteder for holmens beboere

Mødesteder for bydelens beboere udenfor boligerne i gadens rum

Illustration af Bygaden (Rosborg Ø)





Havnevigen, Islands Brygge



Gade, Ceresbyen



Gade og boligkantzone



Grøn kantzone

Udviklingsplan_200414.indd 45 14-04-2020 23:01:14

Nabostræder og kvartersstier

Mødesteder mellem naboer



Illustration af Nabostræder



Illustration af kvarterssti og holmenkant

Illustration fra fase 1, af grøn Kvartersplads

Nabogade som lokalgade. Townsend Landscape Architects

Smal nabogade som mødested. Havnevigen.

Fælles udeophold i gården. Væksthusene.

Udviklingsplan_200414.indd 46 14-04-2020 23:01:58

Naborum ml. bygningerne

Mødesteder mellem naboer

Mødesteder for naboer, fælles gårdrum, nabogader og kvartersstier hvor man kan mødes om fælles legefaciliter, grillsteder, drivhuse, bistader og byhaver

Illustration af Naborum ml. bygningerne





Havnevigen, Islands Brygge



Nordre Fælled Kvarter, OKN Arkitekter



Bofællesskabet LangeEng



Havnevigen gade

Udviklingsplan_200414.indd 47 14-04-2020 23:02:05



Udviklingsplan_200414.indd 48 14-04-2020 23:02:18

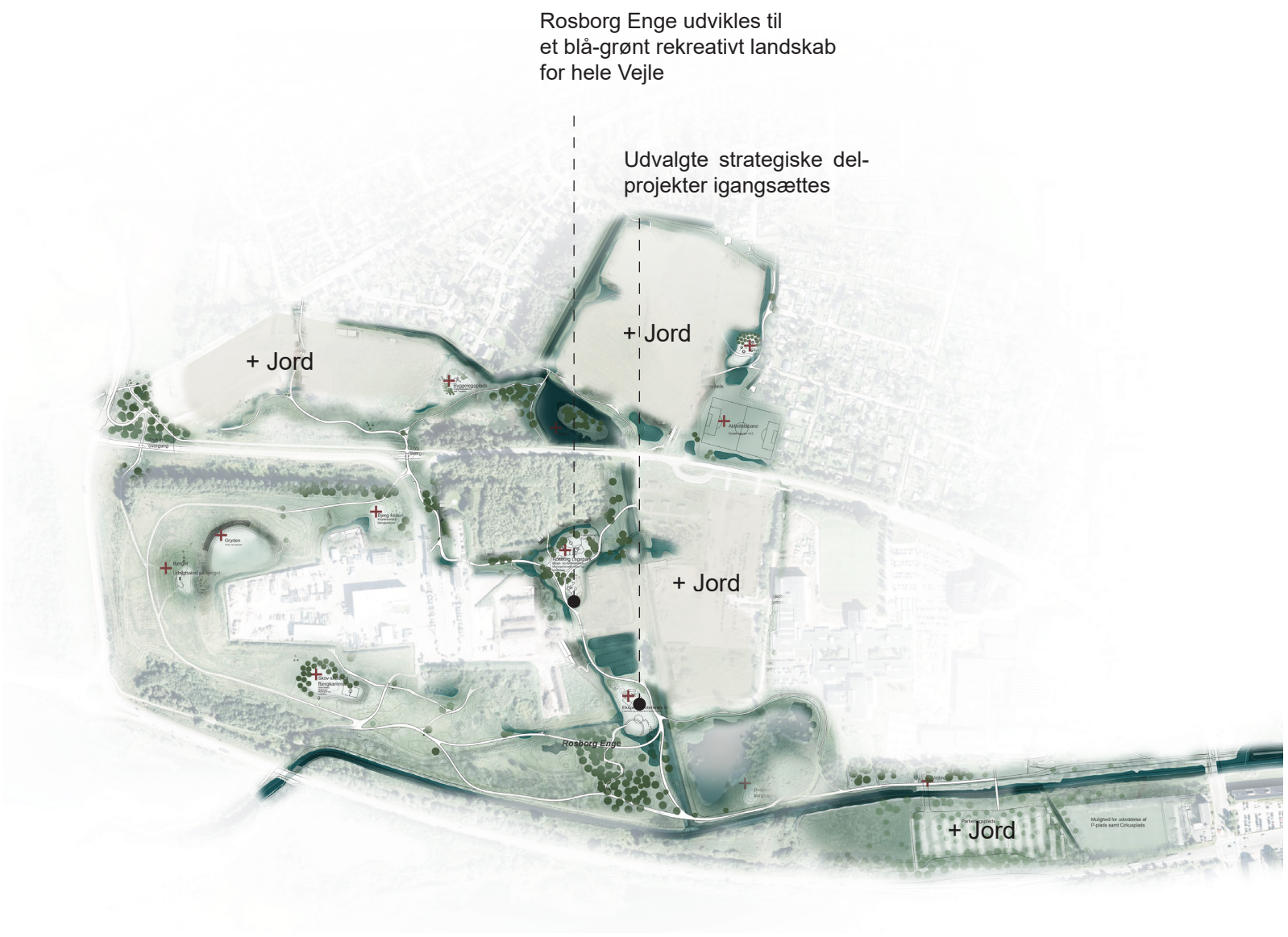


Visualisering fra Rosborg Enge med kig mod Rosborg Ø

Etapeplan

Ny Rosborg udvikles over tid i mindre etaper
Start den etapevise udbygning af Ny Rosborg fra øst mod vest. Udbygningen vil foregå over mange år, så det er vigtigt, at de enkelte holme kan opleves som afsluttede. Det mellemliggende, rekreative landskab bør etableres tidligt, så den overordnede vision er tydelig for alle - også de første beboere. Byggemodning, vej- og bystruktur bør understøtte en etapevis underdeling af holmene.

KICKSTART



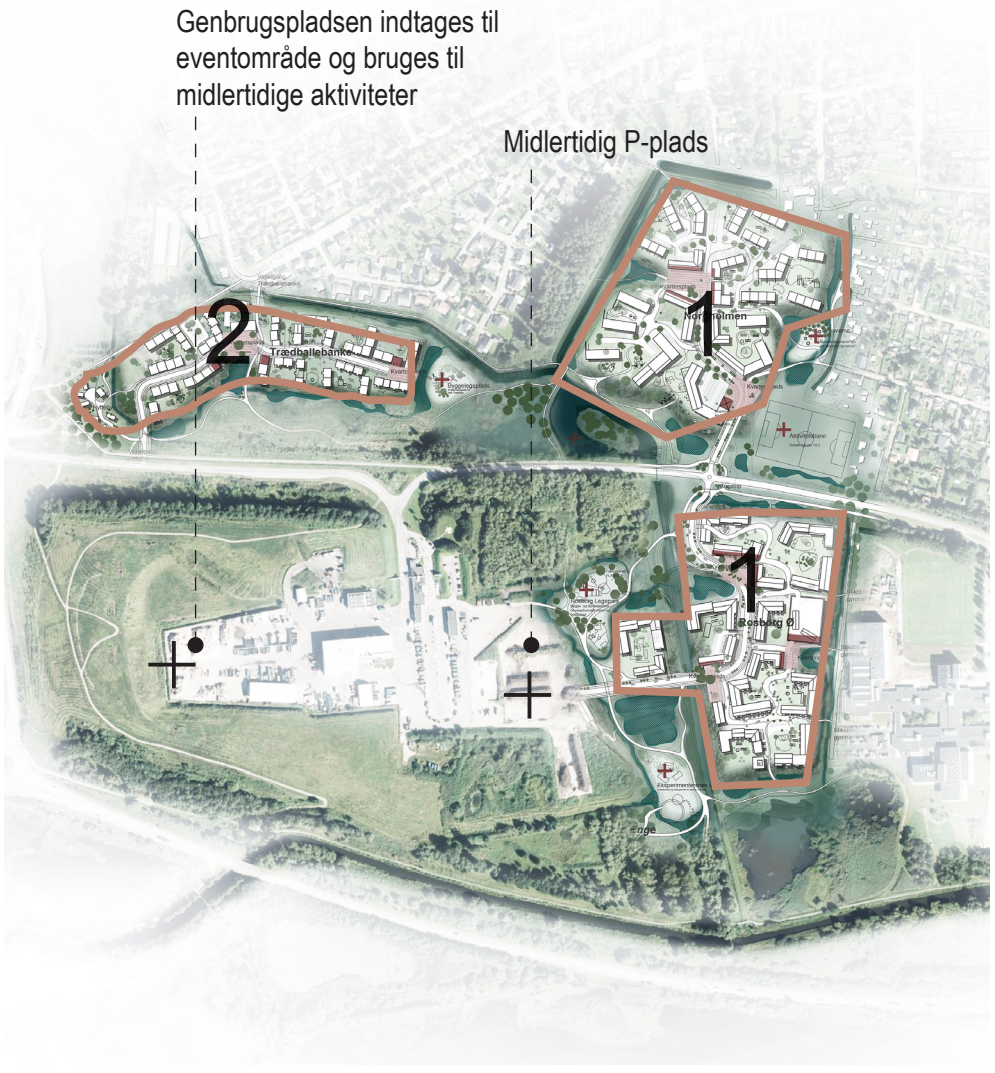
FRA 2020:
HOLMENE BYGGEMODNES;
Vejle Kommune udfører grundlæggende byggemodning med jordpåfyld, vejadgang og forsyning på de første holme

FRA 2021:
UDVIKLING AF DET STORE LANDSKAB IGANGSÆTTES;
Vejle Kommune udfører rekreativ udvikling af Rosborg Enge herunder vand, natur, stier og veje. Rosborg Enge ”gives tilbage til byen” som et rekreativt bynært naturområde med gode stier og oplevelser for alle.

FRA 2021:
FØRSTE STRATEGISKE DELPROJEKTER ETABLERES;
Offentlige projekter og fælles funktioner som generatorer for udbud af grunde: Fx Parkering og bro over Sønder Å, Aktivitetsbane v. Nordholmen, Rosborg LegeØ, Eksperimenternes Ø og Ø-haverne, midlertidig P-plads på Affald Genbrugs område samt eventrum og midlertidige boldbaner, streetscape og skaterpark under nuværende hal-tag på genbrugsområdet.

Udviklingsplan_200414.indd 50 14-04-2020 23:02:33

DE FØRSTE HOLME

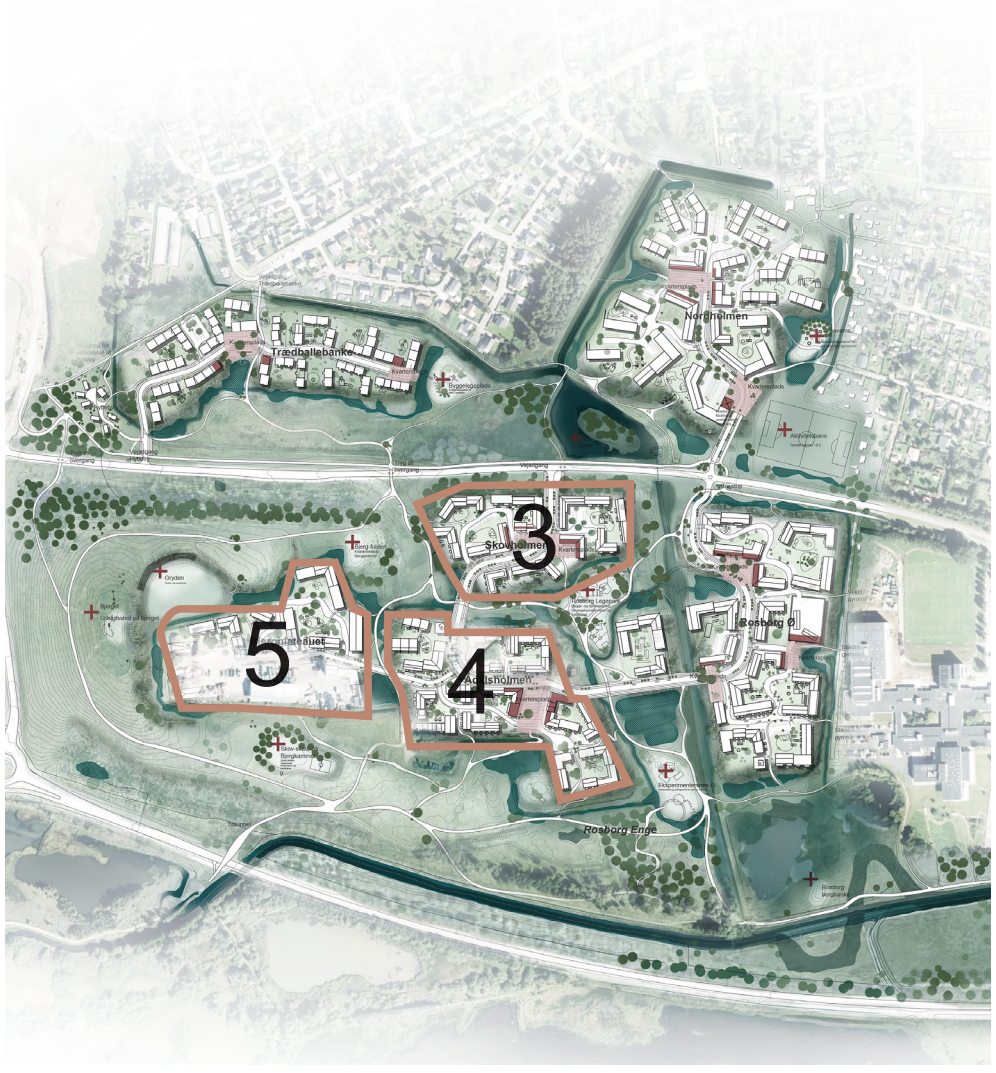


2022 - 2040:
BYGGEZONER PÅ NORDHOLMEN, ROSBORG Ø OG TRÆDBALLEBANKE SÆLGES OG UDVIKLES AF KØBERE
Lokalplanlægning, byggemodning og opførsel af byggerier i byggezonerne / på grundstykkerne - udføres efter designmanual for lys, belægning, beplantning, vej- og stiudlæg.

2022 OG FREM:
LØBENDE IGANGSÆTTES STRATEGISKE DELPROJEKTER
OG OFFENTLIGE TILTAG FOR HELE BYEN, fx:

- Overgange Vestre Engvej
- Rekreative Ø-destinationer inkl. feltøkolarie og udeskolefaciliteter
- Kvartershus ved Aktivitetsbanen
- Åslyngning og forbedret åsti
- Stiunderføring Bredstenvej (Til Kongens Kær)
- Events og arrangementer på genbrugspladsen
- mfl.

DE SIDSTE HOLME



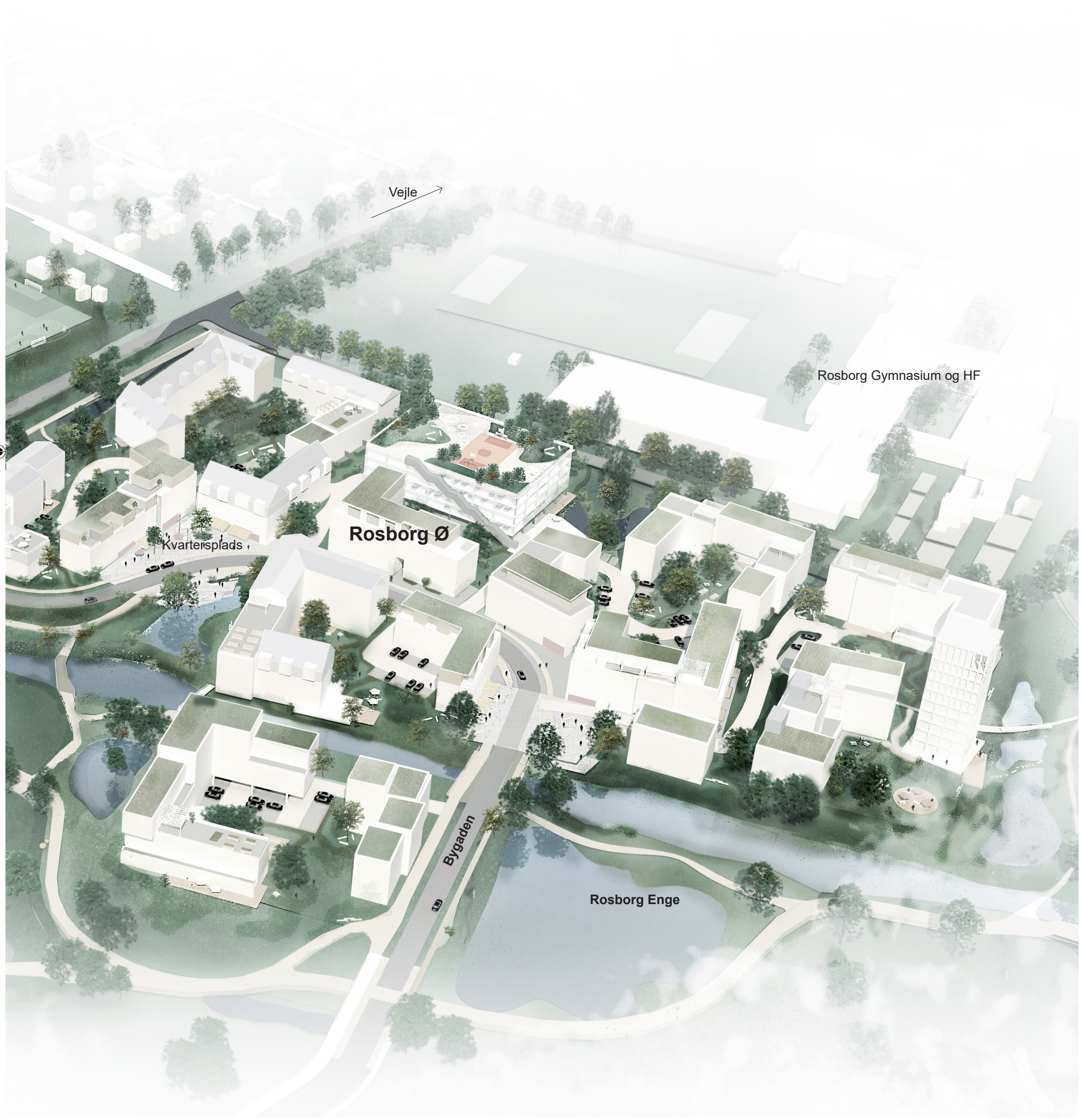
2040 - 2050:
BYGGEZONER PÅ SKOVHOLMEN, ÅDALSHOLMEN OG BJERGPLATEAUET SÆLGES OG UDVIKLES AF KØBERE
Byggemodning og byggerier i byggezonerne / på grundstykkerne udføres efter designmanual for lys, belægning, beplantning, vej- og stiudlæg.

Udviklingsplan_200414.indd 51 14-04-2020 23:02:59

De første holme



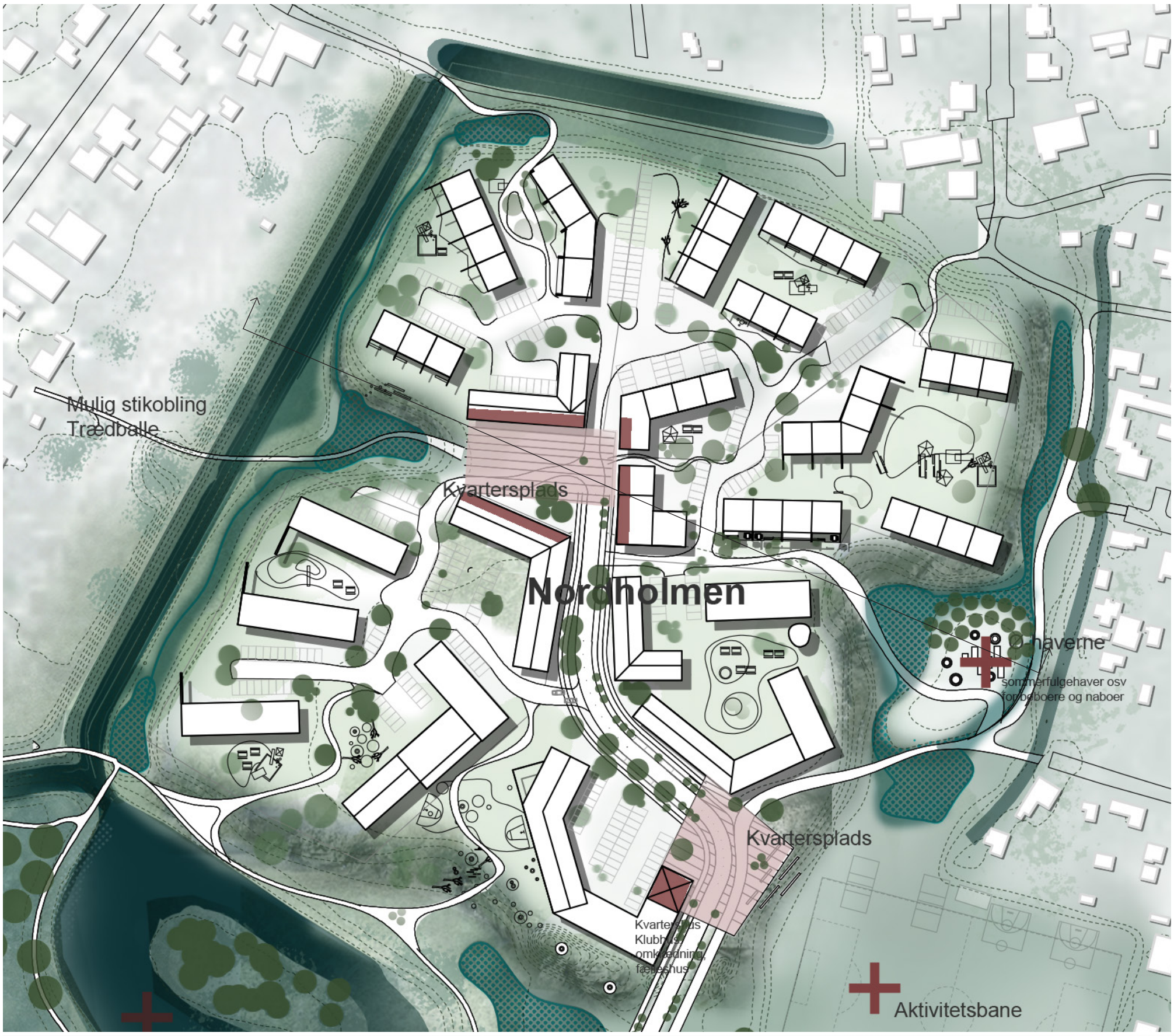
Udviklingsplan_200414.indd 52 14-04-2020 23:03:04



Udviklingsplan_200414.indd 53 14-04-2020 23:03:05

Nordholmen
Struktur

Nordholmen bliver et grønt og åbent kvarter med forskellige lave og åbne boligtypologier og stor mangfoldighed af udtryk i bebyggelsen. Mangfoldigheden i udtrykket understreger visionen om at skabe et bæredygtigt kvarter med en bred beboergruppe med forskellige bolig- og ejerformer og med plads til eksperimenter og landskabelige værdier.

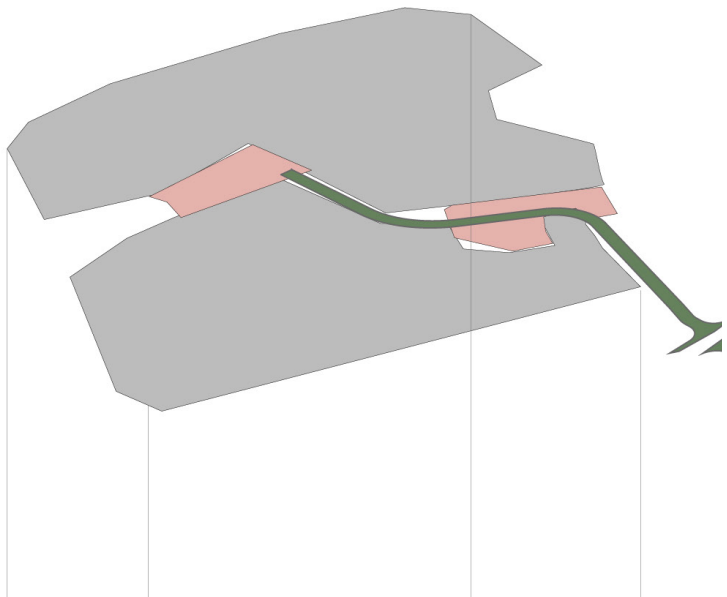




Principsnit Nordholmen
1:750

Udviklingsplan_200414.indd 54 14-04-2020 23:04:21

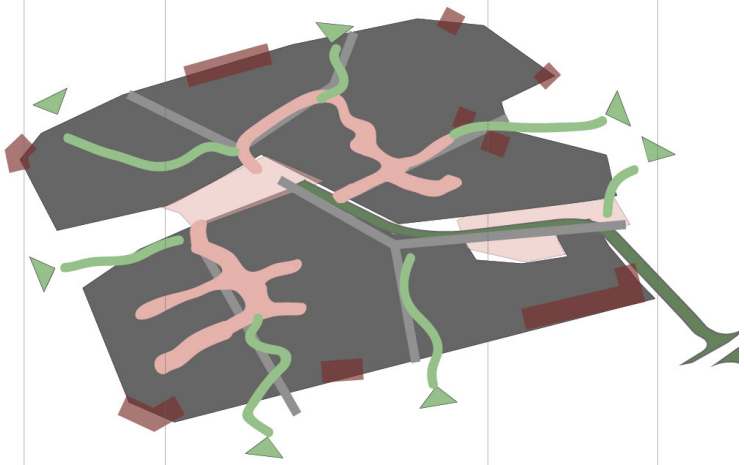
Nordholmen
Struktur



1)

Bygaden og kvarterspladserne inddeler Nordholmen i to byggezoner.

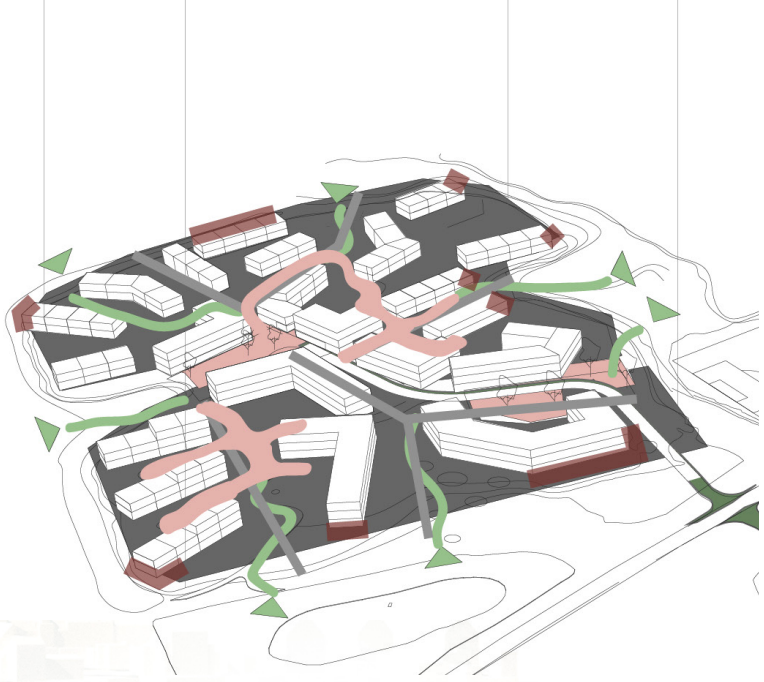
- Kvarterspladser
- Bygade
- Byggezoner



2)

Indenfor byggezonen skal der etableres nabostræder og kvartersstier og på udvalgte strækninger og hjørner, skal bebyggelser markere holmens kant.

- Nabostræder
- Kvartersstier
- Holmekanter
- Byggefelter



3)

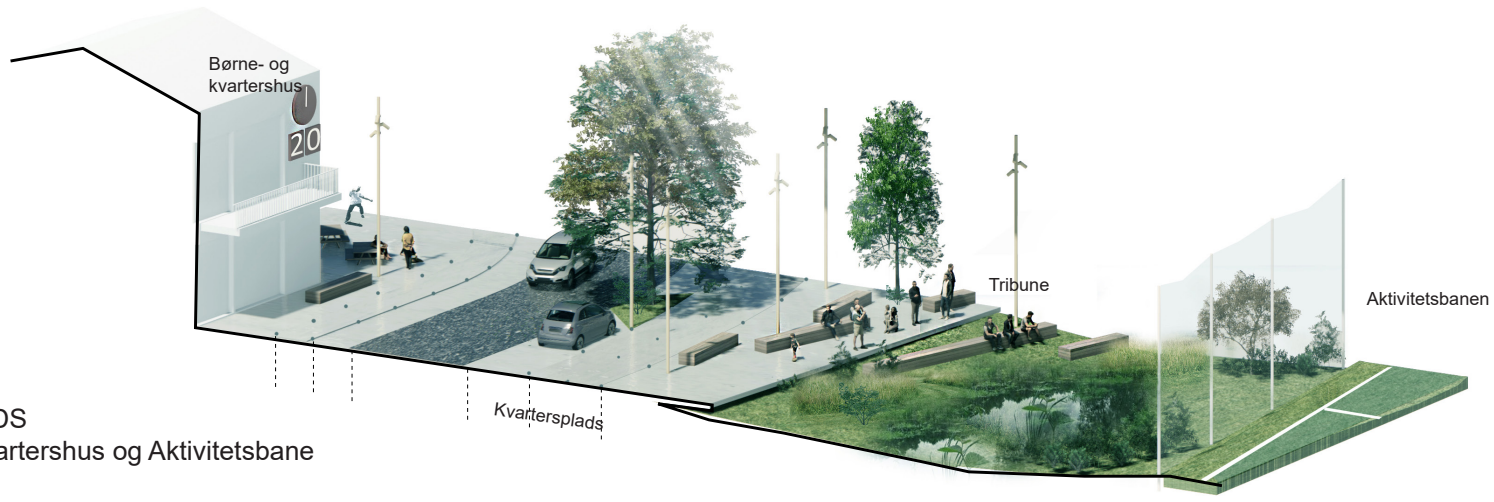
Byggerierne skal skabe bylivskvalitet ved at:

- Have aktive stueetager mod kvarterspladserne
- Rummelige kantzoner mod bygaden
- Fællesrum ved nabostræder og kvartersstier
- Nære udeophold mod holmens kanter



Udviklingsplan_200414.indd 55 14-04-2020 23:04:24

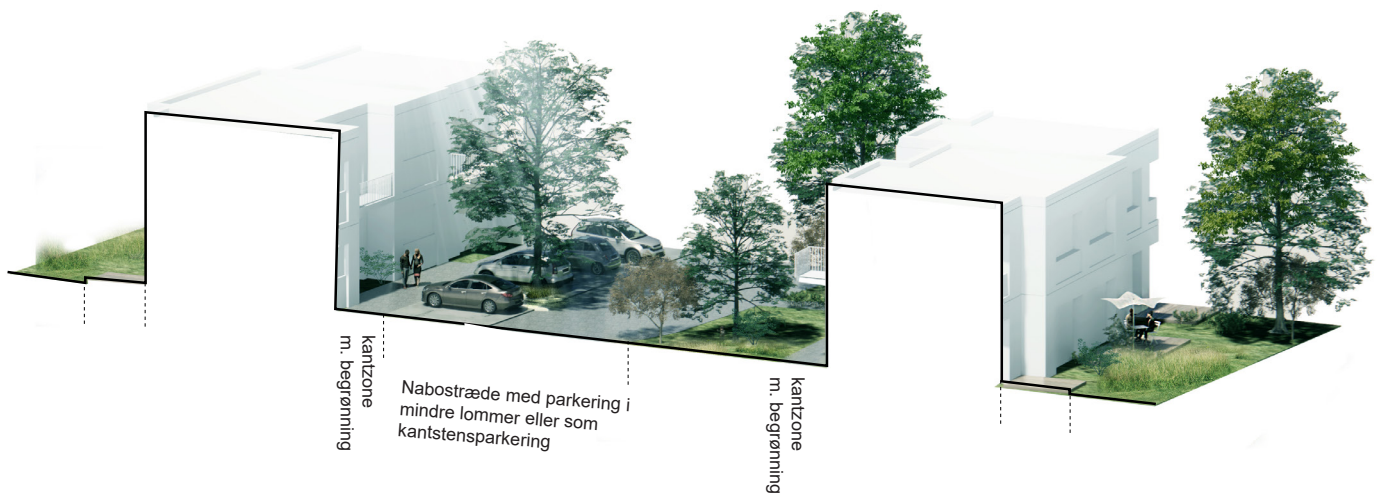
Nordholmen
Byrum



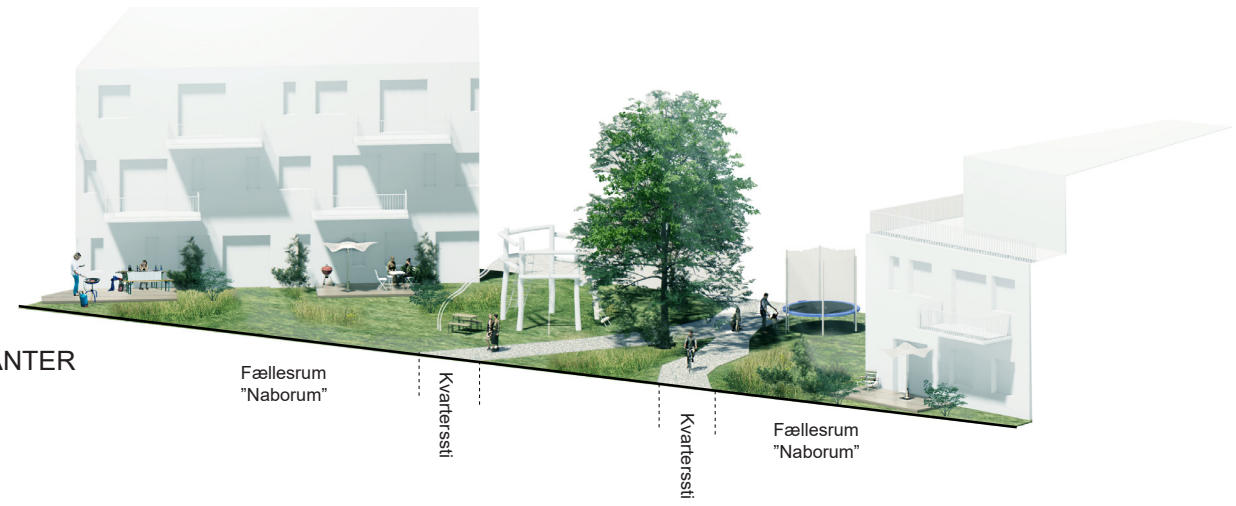
KVARTERSPLADS
Ml. Børne- og kvartershus og Aktivitetsbane



BYGADE



NABOSTRÆDER
NABORUM



KVARTERSSTIER OG HOLMEKANTER

Udviklingsplan_200414.indd 56 14-04-2020 23:04:29

Nordholmen
Bebyggelse

Nordholmen bliver et tæt og lavt kvarter med varierede boligtyper, funktioner og med forskellige udtryk i bebyggelsen. Parkering sker på overfladen, som gadeparkering langs Bygaden og som mindre lommer af parkering langs nabostræderne, mens der ved Børne- og kvartershuset skal etableres en p-plads til brug for både Børne- og kvartershus og aktivitetsbanens gæster. Omkring kvarterspladserne skal stueetager tilbyde en udadvendt funktion som fælles værksted, fælleshus, nabokiosk, liberalt erhverv, butik eller lignende. Omkring Bygaden og kvarterspladserne centralt på holmen kan der bygges i 3 og 4 etager, mens bebyggelserne mod holmens kant falder til 3 og 2 etages tæt-lave rækkehuse. Det understreger visionen om at skabe et nyt bæredygtigt bykvarter med en bred beboergruppe og med plads til eksperimenter.

På Nordholmen udvikles:

- Ca. 250-300 boliger i alt (ca. 26.400 boligkvadratmeter)
- En samlet bebyggelsesgrad på ca. 50% af holmens areal
- Rækkehuse, længehuse eller vinkelhuse
- Al parkering er på terræn på Nordholmen

Nedenstående diagram viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges



Familieboliger ca.125 stk
Tæt-lav 2-3 etager: 12.500 m2
Hvem bor her?
Ældre par, der flytter fra parcelhuset til rækkehus eller lejlighed med nærhed til Vejle bymidte og naturoplevelser i Vejle Ådal

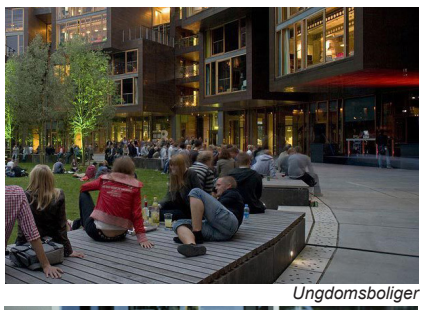
Andre funktioner end bolig
(erhverv, lib.erhverv, fællesfunk.)
ca. 550 m2

Familiebolig ca. 57 stk
3-4 etager: 5.700 m2
Hvem bor her?
Børnefamilier der flytter ind i rækkehus på Nordholmen hvorfra de kan gå og cykle til institution og svømmehallen i DGI-huset

Seniorboliger / Bofællesskab ca. 50 stk
2-3 etager 4.600 m2
Hvem bor her?
Ældre plejekrævende par, der flytter i beskyttede boliger i Nordholmens haverum, hvor de kan følge med i det omgivende familieliv og deltage i fælles arrangementer.

Ungdomsboliger ca.56 stk
3-4 etager: 3.400 m2

Børne- og kvartershus


Ungdomsboliger


Multibane


Ungdomsboliger


Ungdomsboliger


Seniorbofællesskaber/Fællespisning


Daginstitution


Bofællesskaber


Aktive gårdrum


Famlieboliger


Kvartershus/Fællesspisning


Seniorbofællesskaber


Daginstitution

Udviklingsplan_200414.indd 57 14-04-2020 23:04:42

Nordholmen
Arkitektur og udtryk



Udviklingsplan_200414.indd 58 14-04-2020 23:04:47

Nordholmen
Arkitektur og udtryk

1: FORSKYDNINGER OG KNÆK I FACADER
For at skabe variation og opbrydning af gadeløb i bebyggelsen på Nordholmen, kan gadelinjer tilbagetrækkes, knækkes, eller forskydes pr 50 m.

2: HØJDER OG TAGFORMER
Ved bebyggelsernes disponering og sammensætningen af forskellige typer af bebyggelse, bør der, for at bryde vindpåvirkning, sikre et godt mikroklima for udeliv og for at skabe variation i udtryk, indarbejdes skift i højder og tagformer.

Bebyggelsernes tage kan udformes som sadeltage, tage med ensidig taghældning eller flade tage, eller ved bygninger over tre etager; Tilbagetrækning af den øverste etage fra gadelinjen. Der kan arbejdes med særlige kviste eller udskæringer i tagflader til terrasser.

3: GRØNNE FACADER
Mindst en af bygningernes fem facader skal begrønnes for at integrere bebyggelsens i det omgivende landskab.

4: MATERIALER
På Nordholmen kan bebyggelsens facadematerialer variere mellem træ, tegl og let facadebeklædning. Der kan eksperimenteres med bæredygtige og genbrugte materialer, og der må gerne være materialeskift mellem bebyggelserne.

5: TILBAGETRUKNE STUEETAGER
Ved bebyggelser med udadvendte funktioner og ved facader mod særlige pladser og uderum kan stueetagens facade tilbagetrækkes eller åbnes, så der opstår en overdækket og semi-offentlig zone langs med bebyggelsen med læ og ophold.

6: KANTZONER OG INDGANGE TIL BOLIGER
Kantzonerne langs boligerne kan indrettes som en semiprivat zone, som kan blive en del af boligerne med plads til bede og anden beplantning, barnevogne, cykler mm. Der bør også skabes en tryg og overskuelig overgang fra gade og uderum til boligens opgang, som indrettes med tiltag for gode møder mellem naboer: Med læ, opholdsmulighed, fælles faciliter og god belysning.


Tilbagetrækning og forskydning i facadeløb Arenakvarteret Ørestad, ONV

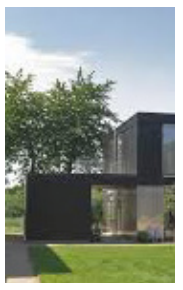

St Leonhards Garten Braunschweig, AHAD arch.


Great Kneighton, Proctor & Matthews arch.


Skift i højder Krøyers Plads, COBE


Skift i højder og tagformer, Kelham development Sheffield




Kvistgårdshusene, Vandkunsten


Tagformer - materialer




Bakkehusene Lisberg, Rubow




Tilbagetrukne stueetager, Arenakvarteret ONV


Tilbagetrækninger i stueetagen, Lisbjerg, Vandkunsten


Åbyen Grenå, AART architects og Møller & Grønborg


Kantzone, grøn legegade, Havnevigen, Islands Brygge,Vandkunsten


Kantzone, semiprivat zone ved boliger i stueetagen, Humleby


Kantzone, forhave med terrasse, Bakkehusene Lisbjerg, Rubow

Udviklingsplan_200414.indd 59 14-04-2020 23:04:58

Nordholmen

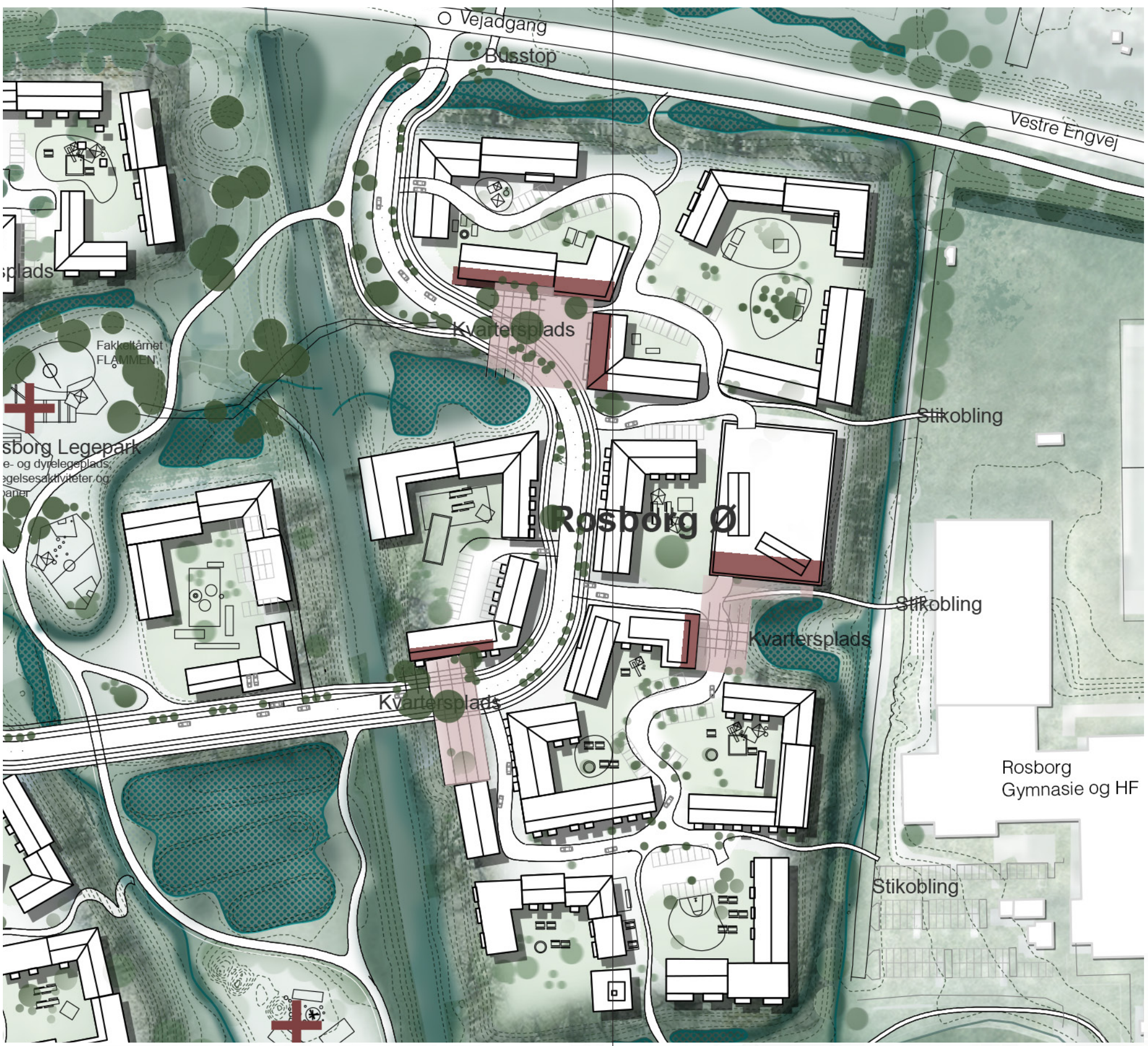




Visualisering fra Rosborg Enge med kig mod Nordholmen

Rosborg Ø
Struktur

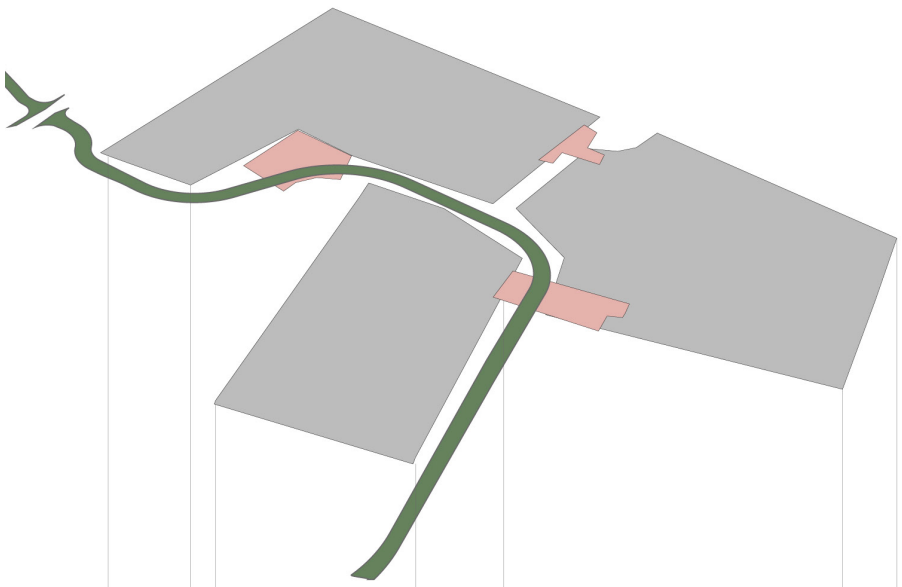
Rosborg Ø bliver et kvarter med stor sammensætning af boligtypologier, funktioner og af forskellige udtryk i bebyggelsen. Det understreger visionen om at skabe et nyt bæredygtigt og mangfoldigt bykvarter med en bred beboergruppe og med plads til eksperimenter. Rosborg Ø er nabo til DGI og ligger delvist i Vejle Kommunes Mikropolzone, som tillader højere bebyggelse. Udtrykket er derfor bymæssigt med bygninger, som bliver facader i byrum og gader, og som samtidigt skal relatere sig til Ny Rosborgs landskab.





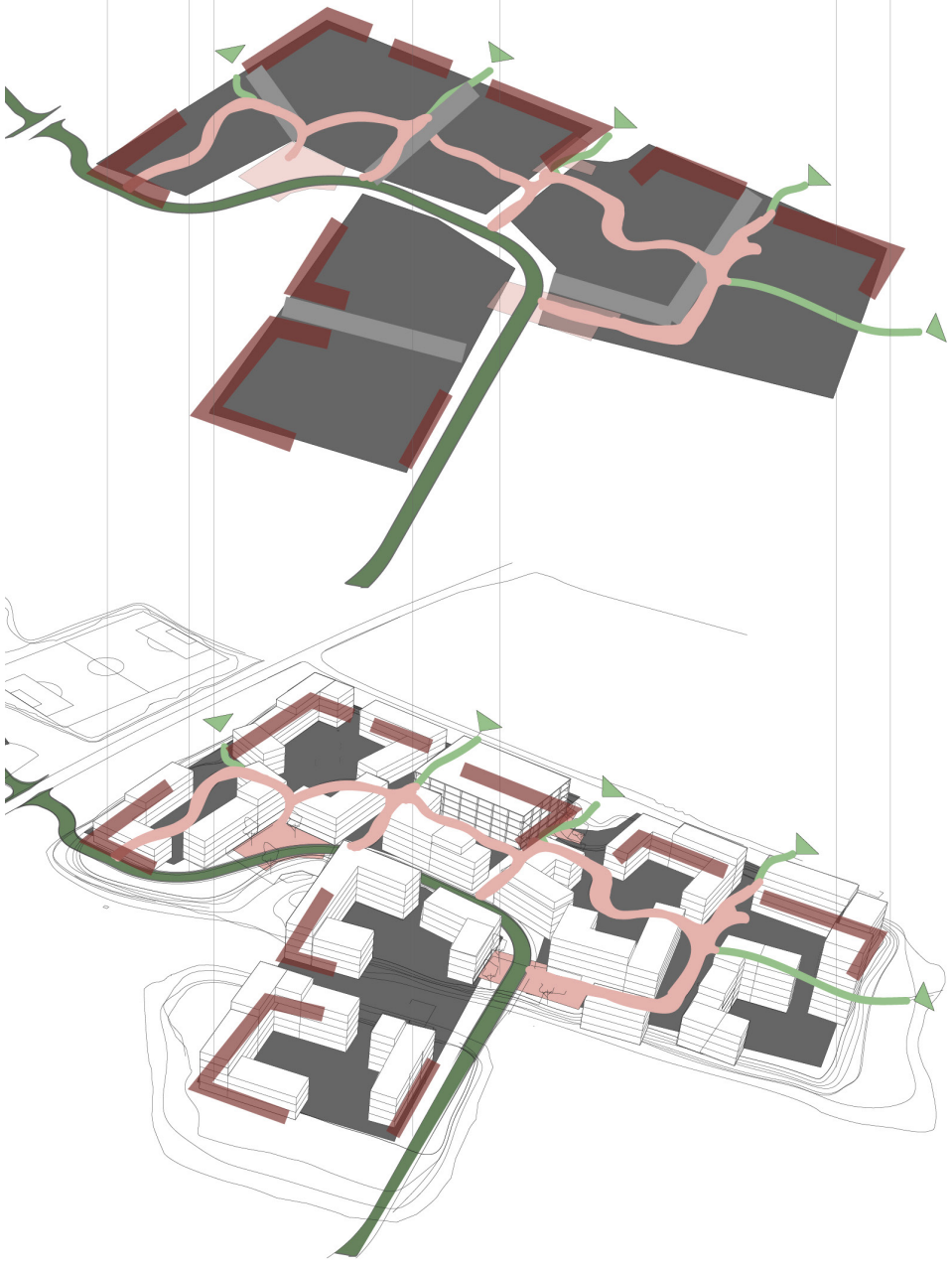
Principsnit Rosborg Ø
1:750

Rosborg Ø
Struktur



1)
Bygaden og kvarterspladserne inddeler Rosborg Ø i 3 byggezoner.

- Kvarterspladser
- Bygade
- Byggezoner

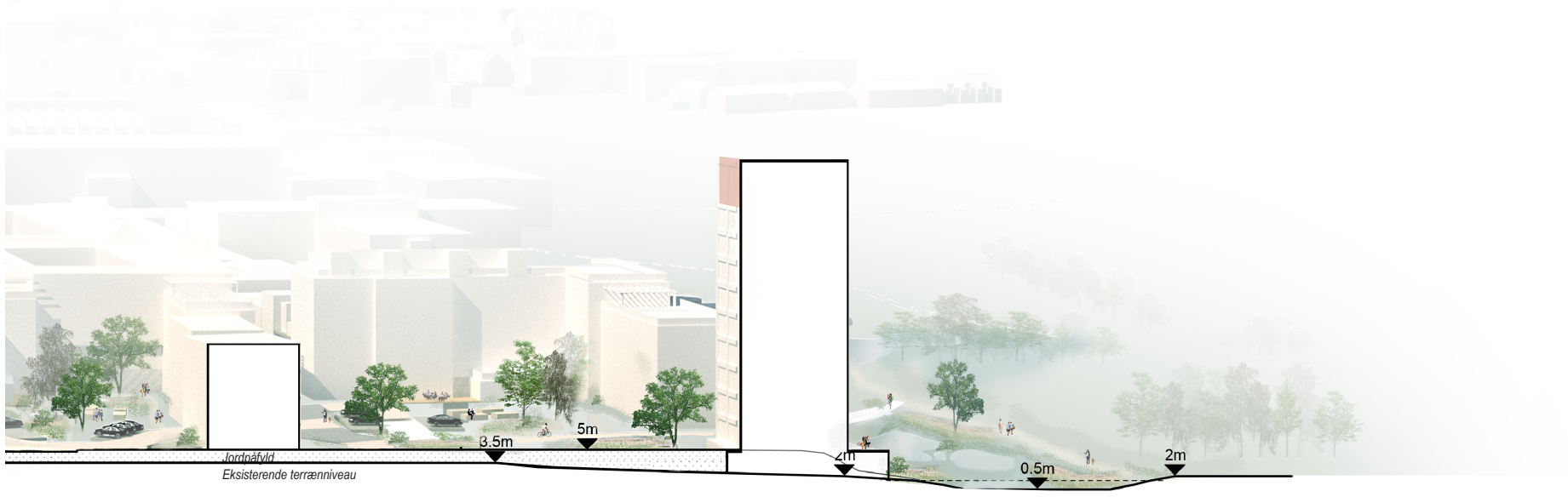


2)
Indenfor byggezonen skal der etableres nabostræder og kvartersstier, og på udvalgte strækninger og hjørner, skal bebyggelser markere holmens kant.

- Nabostræder
- Kvartersstier
- Holmekanter
- Byggefelter

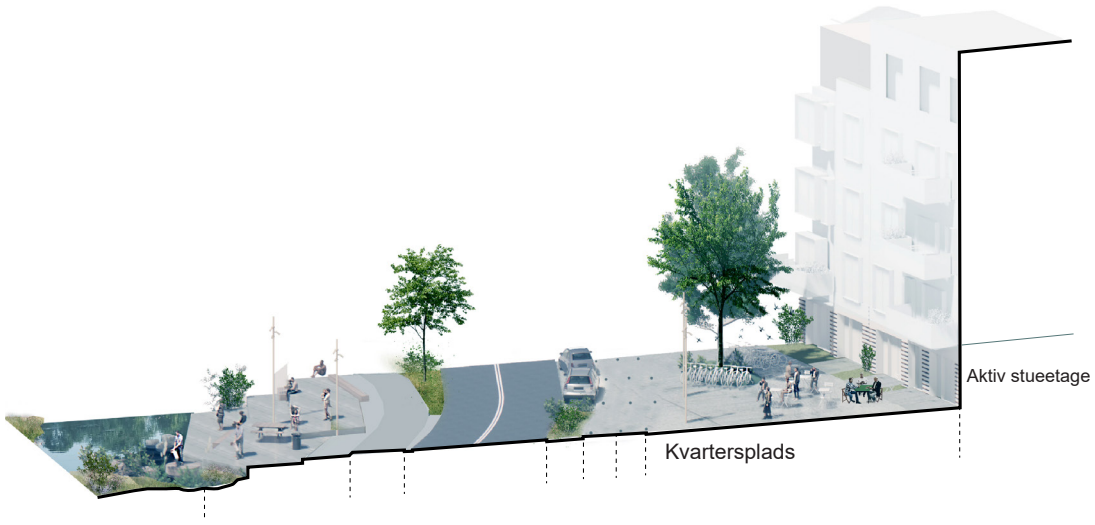
3)
Byggerierne skal skabe bylivskvalitet ved at have:

- Aktive stueetager mod kvarterspladserne
- Rummelige kantzoner mod bygaden
- Fællesrum ved nabostræder og kvartersstier
- Nære udeophold mod holmens kanter



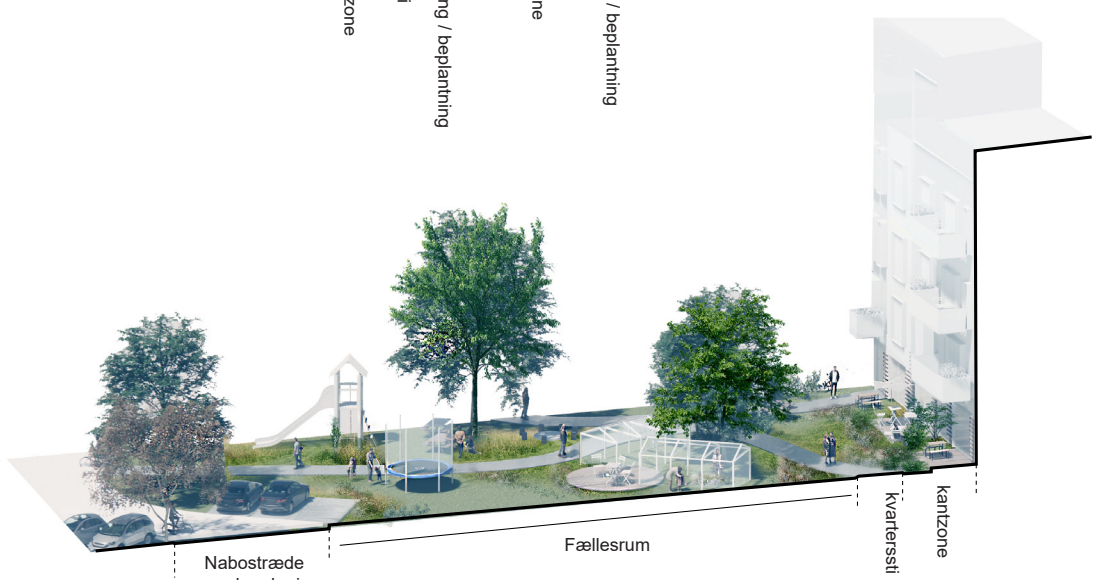
Udviklingsplan_200414.indd 63 14-04-2020 23:06:47

Rosborg Ø
Byrum

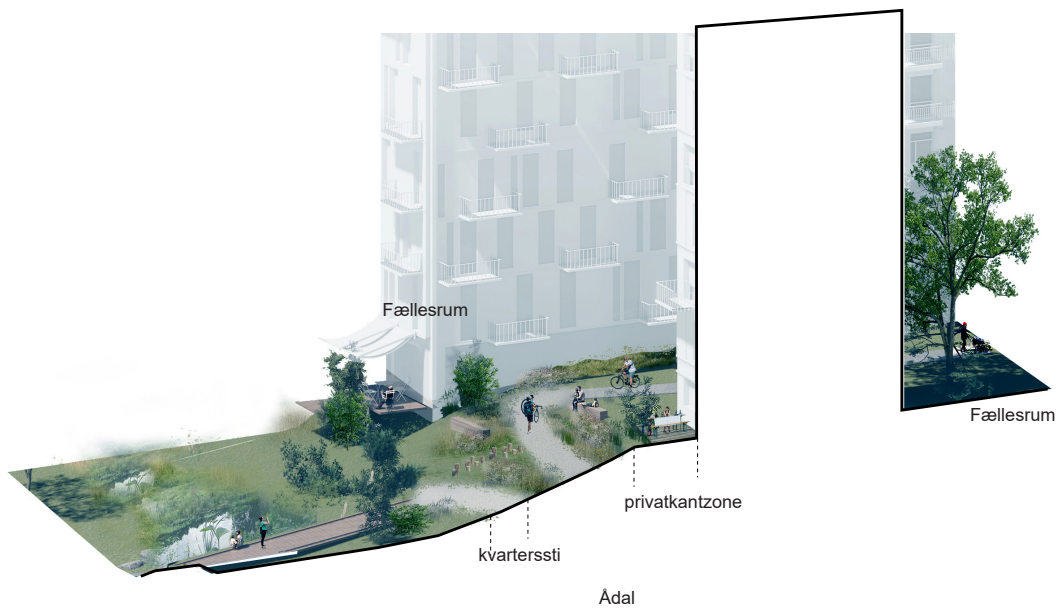


KVARTERSPLADSER

BYGADE



NABOSTRÆDER
NABORUM



KVARTERSSTIER OG HOLMEKANTER

Udviklingsplan_200414.indd 64 14-04-2020 23:06:54

Rosborg Ø
Bebyggelse

På Rosborg Ø udvikles:
- Ca. 600-650 boliger i alt (ca. 62.500 boligm2)
- 3-6 etager punktvist højere
- En samlet bebyggelsesgrad på ca.150% af holmens areal
- Karrébebyggelser, åbne karréer, vinkelhuse
- Robust P-strategi - Varieret parkering i P-hus, på terræn eller i holm

Nedenstående diagram viser et eksempel på, hvordan hele området kan bebygges og ligeså hvordan den sydligste byggezones bebyggelser kan variere i udformning indenfor det angivne antal etagemeter.



Familieboliger ca. 400 boliger
3-5 etager: 40.650 m2
heraf udgør almen bolig 20%
Parkering: 20% på terræn, resten i P-hus
Hvem bor her?
Det unge par, der flytter i lejlighed og benytter sig af Ny Rosborgs rekreative tilbud og kører i områdets el-delebiler.

Andre funktioner end bolig
(erhverv, lib.erhverv, fællesfunk.)
ca. 1700 m2

Multifunktionelt P-hus ca. 360 pladser
5 etager ca.10.650 m2

Særlig bebyggelse ca. 110 boliger
som fx bofællesskab/seniorboliger
4-6 etager: 10.650 m2
Parkering: 20% på terræn, resten i P-hus

Familieboliger ca. 30 boliger
4-6 etager: ca. 3450 m2
Parkering: Al parkering i kælder (i holmen)

Familieboliger ca. 20 boliger
max 10 etager: ca.2000m2
Parkering i kælder (i holmen)
Det modne par uden hjemmeboende børn, der køber lejlighed med udsigt til natur, gode løberuter i ådalen og kort vej til E45 og job.

Ungdomsboliger ca.95 små boliger
4-6 etager: 5.750 m2
Overfladeparkering
Hvem bor her?
Unge studerende fra uddannelsesinstitutionerne på Boulevarden, der bor i ungdomsboliger og kan cykle i skole og til Vejle Midtby

Høj bebyggelse mod gymnasiet, flere gårdrum

Terrasserende og varierende højder, tårn i sydøst

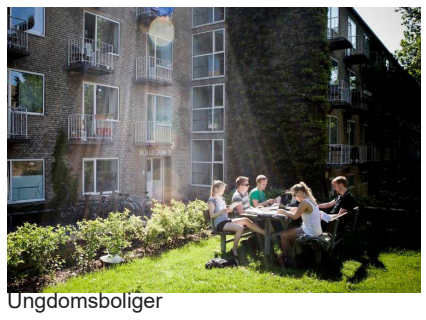
Høj bebyggelse mod P-hus og gymnasie, ensartede bygningshøjder



Caféliv i stueetagen



Caféliv i stueetagen


Ungdomsboliger

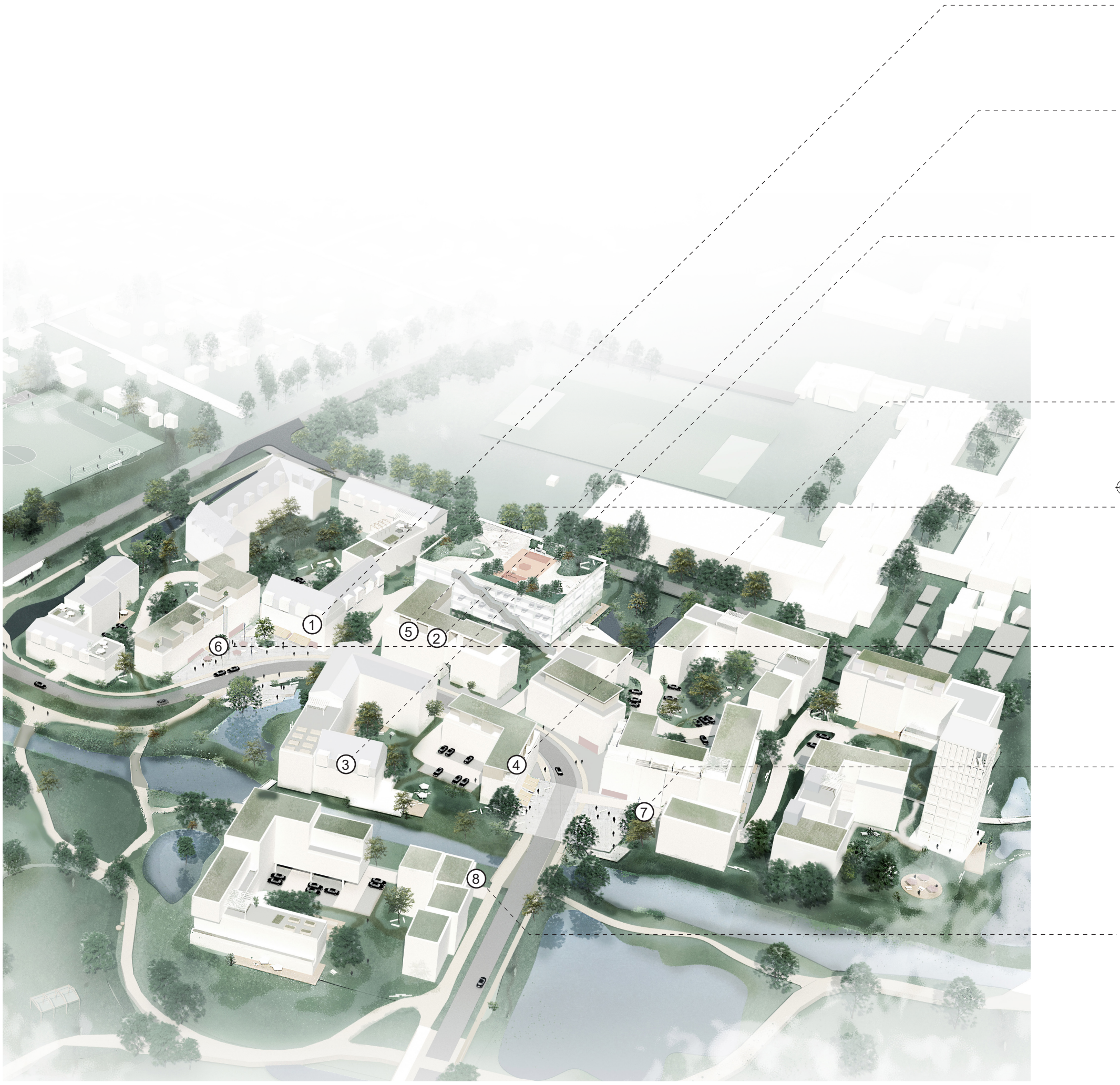

Bofællesskaber


Bygninger for flere generationer


Caféliv i stueetagen

Udviklingsplan_200414.indd 65 14-04-2020 23:07:00

Rosborg Ø
Arkitektur og udtryk



Udviklingsplan_200414.indd 66 14-04-2020 23:07:07

Rosborg Ø
Arkitektur og udtryk

1: FORSKYDNINGER OG KNÆK I FACADER
For at skabe variation og opbrydning af skala i større bebyggelser på Rosborg Ø, kan facadeløb tilbagetrækkes, knækkes, eller forskydes.

2: HØJDER
Ved disponering af bebyggelser bør der, for at bryde vindpåvirkning, sikre et godt mikroklima og for at skabe variation i udtryk, indarbejdes skift i højder. Per 100 m facadeløb i bebyggelsen, kan der springes op til to etager i højden.

3: TAGFORMER OG AKTIVE TAGFLADER
Bebyggelsens tagformer kan udformes som sadeltage, tage med ensidig taghældning, flade tage eller med tilbagetrækning af den øverste etage fra facaden. Der kan arbejdes med særlige kviste eller udskæringer i tagflader til terrasser. I hvert byggefelt kan tagenes udtryk variere mellem forskellige tagformer og tagene kan udformes med forskelige aktive programmer

4: GRØNNE FACADER
Mindst en af bygningernes fem facader bør begrønnes. Særligt ved p-huse vil begrønning bidrage med kvalitet i udtryk og til at integrere bygningen i landskab og bebyggelse

5: MATERIALER
På Rosborg Ø kan bebyggelsens facadematerialer variere mellem træ, tegl og let facadebeklædning, og gerne eksperimentere med bæredygtige og genbrugte materialer. Der må gerne være materialeskift mellem bebyggelserne.

6: TILBAGETRUKNE STUEETAGER
Ved bebyggelser med udadvendte funktioner og ved facader mod særlige pladser og uderum, kan stueetagens facade tilbagetrækkes eller åbnes, så der opstår en overdækket og semi-offentligt zone langs med bebyggelsen med læ og ophold.

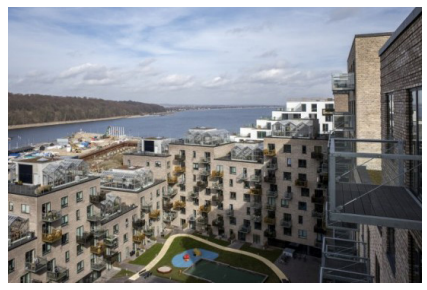
7: INDGANGE TIL BOLIGER
Boligernes indgange bør placeres mod hinanden i aktive gaderum og pladser, så bydelens beboere møder hinanden og bliver synlige i Rosborg Ø's byrum. Der bør også skabes en tryg og overskuelig overgang fra gade og uderum til boligens opgang, som indrettes med læ, opholdsmulighed og belysning.

8: KANTZONER VED BOLIGER
Kantzonerne langs boligbebyggelser kan indrettes som en semiprivat zone, som kan blive en del af boligerne med plads til bede og anden beplantning, barnevogn mm.
Ved lejligheder i stueetagen kan boligerne sikres mod indkig ved indarbejdning af brystning ved vinduer, afstand til facade i en beplantet zone, eller ved at hæve stueetagens niveau over terræn.


Tilbagetrækning og forskydning i facadeløb Turbinehuset, Danielsen Arkitekter


Venligbo Plus, OKN Arkitekter


Port i facade Saint-Ouen, Atelier Du Pont


Skift i højder Havnehusene Aarhus, Luplau & Poulsen og Adept


Skift i højder Sommerlys, KHS

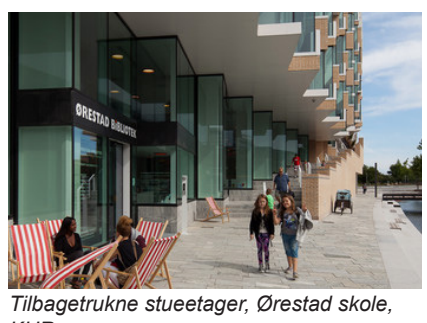

Skift i højder Krøyers Plads, COBE





Tagformer - materialer
Ressourcerækkerne, Lendager

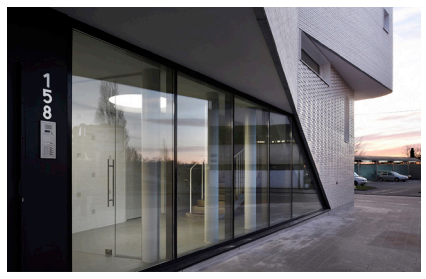

Tilbagetrukne stueetager, Pakhusene Aarhus, AART



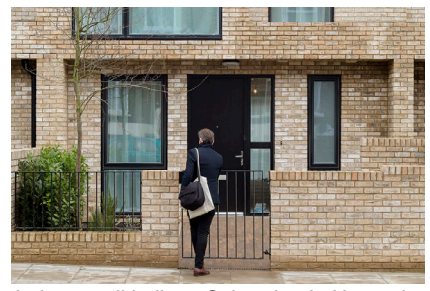
Tilbagetrukne stueetager, Ørestad skole, KHR


Tilbagetrukne stueetager, BIGyard Berlin, Zanderoth Architekten


Indgange til boliger, Bonne Esperance, Lausanne,TRIBU



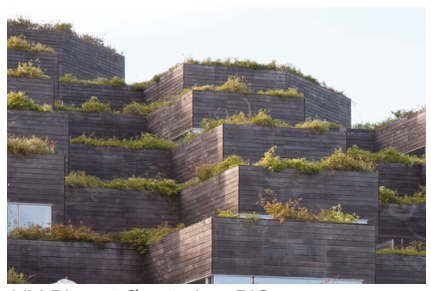
Indgange til boliger, Schaerbeek, Navez / V+


Indgange til boliger, Schaerbeek, Navez / V+


Kantzone - terrasse langs facade til boliger, BIGyard Berlin, Zanderoth Architekten



Kantzone boliger - hævet stueniveau, Kronløbshuset Nordhavn, Mangor & Nagel


VM Bjerget Ørestaden, BIG

Udviklingsplan_200414.indd 67 14-04-2020 23:07:21

Rosborg Ø





Visualisering af kvartersplads på Rosborg Ø

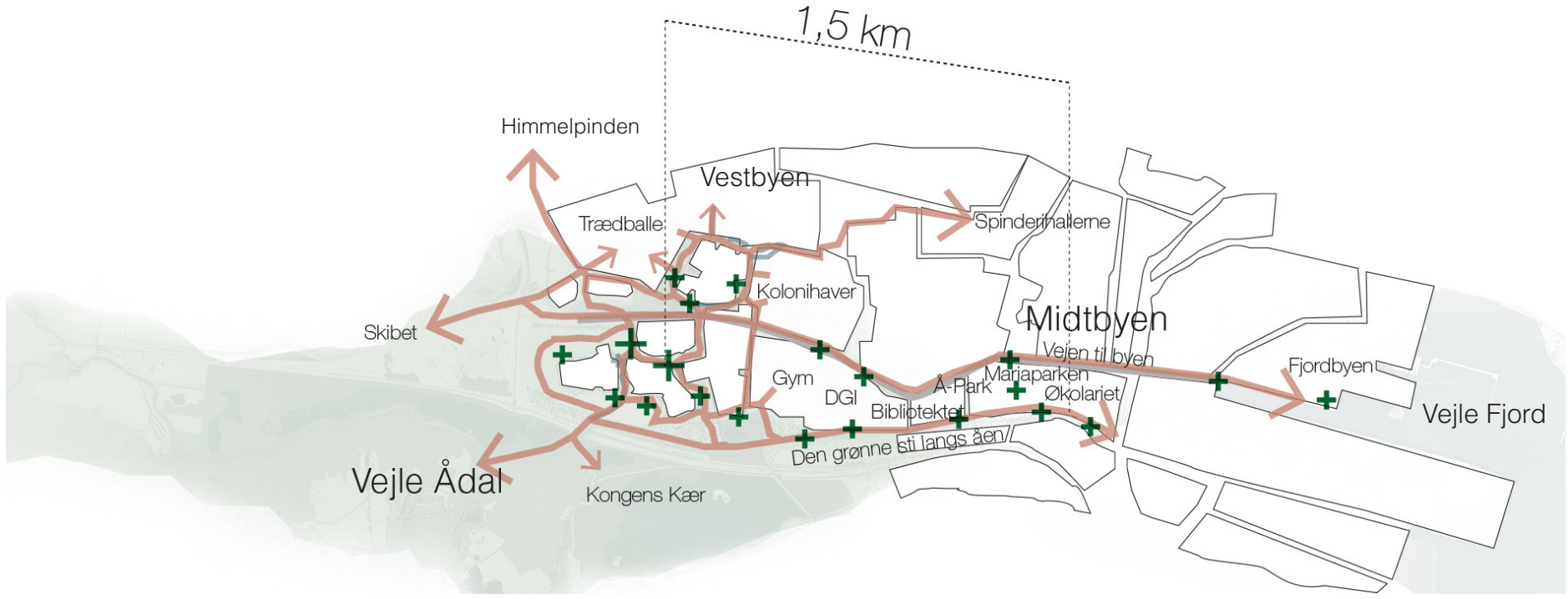
Mobilitet for nutid og fremtid











PLANLÆG FOR FREMTIDENS BÆREDYGTIGE MOBILITET

I Ny Rosborg skaber vi gode muligheder for bæredygtig transport og gode forbindelser til byen omkring. Området kan fungere med nudagens mobilitetsmønstre med både veje, parkering, gode stier til bløde trafikanter og rum for fremtidens mobilitetsformer såsom delebiler og førerløse busser. Vejle Kommune arbejder målrettet på at få flere til at vælge cyklen som transportmiddel. Cyklen skal være et reelt alternativ til andre køretøjer, og det skal være nemmere at komme til og fra bydelene i Vejle på cykel, herunder også Ny Rosborg. De vigtigste infrastrukturer i forhold til god og bæredygtig mobilitet er: Cykelstier gennem området og langs Sønder Å er vigtige bæredygtige forbindelser til midtbyen, ligesom gode og trygge overgange over Vestre Engvej, busstop ved ankomsten til Ny Rosborg, Bygadens kvarterspladser med rum for for ladestationer og delebilparkering binder bydelen tæt sammen med resten af byen.

Udviklingsplan_200414.indd 70 14-04-2020 23:07:33

Parkeringsstrategi





PARKERINGSSTRATEGI

I Ny Rosborg vil vi skabe levende by- og gaderum med gode vilkår for bæredygtig transport.
Biler kan godt være en del af bybilledet, men i begrænset omfang som kantstensparkering langs bygaden og el-bils ladestationer ved kvarterspladser. Privat bilparkering til boliger sker inde på matriklerne, langs nabostræder og i små lommer på overfladen, så der ikke etableres store sammenhængende asfaltørkener til biler, men indrettes gader og p-lommer der kan gå i spænd med fællesrum, legepladser og grønne udeopholdsarealer nær boligerne. Et parkeringshus på Rosborg Ø, vil kunne blive en attraktiv multianvendelig bygning, hvor rekreative funktioner kombineres med parkeringshuset. Dette vil fjerne biler fra overfladen i byrummene og give plads til fri- og opholdsarealer på terræn. Ligeledes kan parkering nede i holmen give opholdsareal og sikre, at intentionerne om at have grønne og gode opholdsmiljøer på terræn indfries.

De viste illustrationsplaner i denne udviklingsplan, tager dog udgangspunkt i et ”nu og her behov” med følgende P-norm :

P-norm i Ny Rosborg pr.100m2

Tæt-lav	1,5
Etageboliger	1 (0,5 - 2)
Ungdomsboliger	max 0,25
Ældreboliger, plejehjem mv	max 0,25

Da Ny Rosborg ligger indenfor gåafstand til Rosborg gymnasie og HF samt DGI husets parkeringspladser, er der god mulighed for dobbeltudnyttelse af p-pladser indenfor 300-600m afstand. Samtidig ligger Ny Rosborg med max 1.5 km til Vejle station, og der er gode cykel- og busforbindelser. Dette gør, at der i lokalplanlægning bør overvejes at etablere en lavere P-norm i hele eller i udvalgte områder af bydelen.

Udviklingsplan_200414.indd 71 14-04-2020 23:07:41

Parkeringsstrategi



PARKERINGSSTRATEGI

Som beskrevet på forrige side indeholder parkeringsstrategien tre forskellige principper for parkering: På terræn, i p-hus og i holmen (kælder). Balancen mellem disse principper kan tilpasses og justeres i takt med ændringer i behov og udvikling.

Parkeringsstrategien arbejder dog ikke kun med principper for hvor og hvordan der skal være parkering, men også med hvor der *ikke* ønskes parkering.

Som vist på ovenstående illustration koncentreres parkeringen inde på holmene, mens holmkanterne friholdes for parkering. Derved sikres en god fremkommelighed mens rekreative arealer, herunder kvartersplads og fælles landskaber, ikke belastes af parkering.

Udviklingsplan_200414.indd 72 14-04-2020 23:07:44

Den videre proces

FRA VISION TIL BYGGERI

Udviklingsplanen fastlægger vision, hovedgreb og principper for områdets fysiske udformning samt vigtigste strategiske planer og tiltag. Udviklingsplanen rummer også en etapeplan og anviser illustrationsplan for bebyggelser på de første holme, samt hvilke elementer der er strategisk vigtige for at sikre kvalitet i byudvikling og indfrielse af bymæssige ambitioner.

PLANMÆSSIGE FORHOLD

En udviklingsplan er en vejledende plan uden retsvirkning. I den videre formelle proces skal arealerne i Ny Rosborg optages i kommuneplanen, og der skal laves en miljøvurdering af udviklingsplanen. Herefter kan der vedtages lokalplaner for de første etaper af Ny Rosborg. Der vil fortsat være borgerinvolvering og en samskabende proces.

AREALUDVIKLING – RÆKKEFØLGE OG FLEKSIBILITET

Bydelen udvikles fra øst med både Nordholmen og Rosborg Ø, hvorved der bliver mulighed for at udbyde såvel arealer til større bymæssige bebyggelse i Rosborg Ø og lavere byggerier på Nordholmen. Holmene kan opdeles i større og mindre dele i forhold til at kunne lave udbud med forskellige størrelse og karakterer.

KICKSTART

Som noget af det første arbejdes der med at skabe de grønne kvaliteter i området ved Nordholmen og Rosborg Ø for tidligt at få skabt og synliggjort den attraktive bydel. En forudsætning for udviklingen af Rosborg Ø er at igangsætte anlæg af p-plads syd for åen, herunder jordtilkørsel.
Som noget af det første byggeri planlægges for et Børnehus på Nordholmen.

ATTRAKTIONER I BYDELEN

I Ny Rosborg skal der udvikles særlige attraktioner for Vejle og bydelen i form af eventplads, udsigtspunkter, oplevelsesstier, lege-øer mv. Aktiviteter, placering og udformning skal afklares nærmere i det kommende arbejde. Det kan fx være udviklingen af delprojekter som Natur/ Ådalseksperimentarium, Børnenes hus, Fremtidens boliger for udsatte borgere, Hub for Cirkulært byggeri, Fællesskabets hus med rammer for ny demokratiske dialog, osv.

MILJØ

Ny Rosborg bliver delvist udviklet på et tidligere deponi. Der udarbejdes en oversigt for, hvordan de miljø- og forureningsmæssige forudsætninger kan håndteres. Udviklingsplanen beror på det vidensgrundlag, som er tilstede på nuværende tidspunkt. Som grundlag for en kommende byggemodning og udbud er der forsat behov for en række tekniske, miljømæssige og økonomiske analyser og vurderinger samt detailplanlægning af området. Bl.a. skal vand- og jordhåndtering i området nærmere fastlægges, der skal foretages geotekniske analyser og udarbejdes 3D modeller af området.
Desuden skal de myndighedsmæssige forhold og –tilladelser afklares i forbindelse med jordarbejder, anlæg, byggeri og rekreativ anvendelse af arealer med forurenet jord og deponi.

KVALITETSMANUAL

Med udgangspunkt i udviklingsplanen udarbejdes en kvalitetsmanual med principper for byggeri og anlæg i området for at sikre de ønskede kvaliteter i Ny Rosborg i kommende udbud.

MARKED, SAMARBEJDSPARTER OG UDBUD

I det videre arbejde skal der parallelt med planprocessen arbejdes videre med markedet, øvrige samarbejdspartnere og nye udbudsformer. I udbud arbejdes eksempelvis med at skabe bylivskvalitet, sikre bæredygtigt byggeri, fælleskab, variation i boligtyper og boligformer mv. Der arbejdes fortsat med midlertidige aktiviteter i området.

ØKONOMI

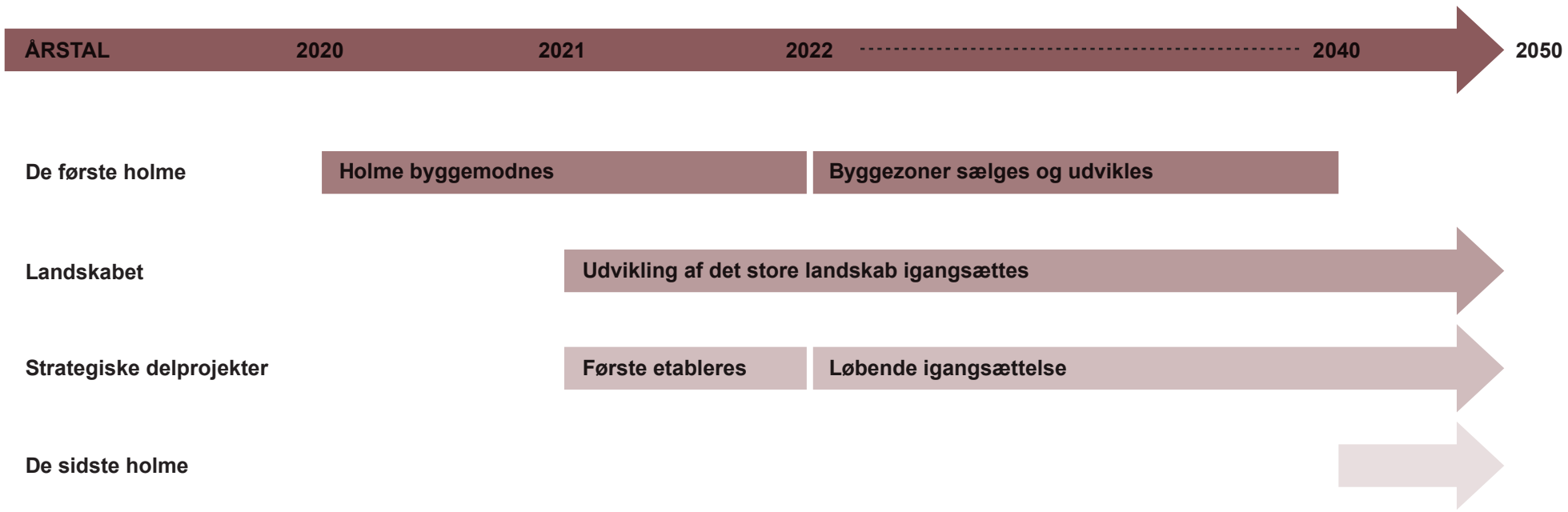
Sideløbende med udviklingsplanen er der udarbejdet en model for en indledende økonomisk vurdering af cashflow balancen for de første holme med henblik på at give et første overblik over indtægts/udgiftsbalancen i udviklingsplanens ambitioner. Modellen detaljeres løbende i takt med at vidensniveauet øges og realiseringen starter.

ORGANISERING

I forbindelse med godkendelse af udviklingsplanen udarbejdes oplæg til en formaliseret organisering af den videre udvikling af bydelen Ny Rosborg. Herunder bl.a.:
Igangsætte planarbejde, markedsdialog, nye udbudsformer, strategier for jord og vand, byggemodning, borgerdialog, kontakt til midlertidige byrumsgrupper og events, koordinere og forhandle nedlukning af AffaldGenbrug, myndighedsbehandling, udvikle kommunikationsplan mv.

PROCESPLAN

Procesplanen refererer til etapeplanerne på side 50 - 51.



Udviklingsplan_200414.indd 73 14-04-2020 23:07:44

Kolofon

Udviklingsplan for Ny Rosborg er udarbejdet for Vejle Kommune af Team Møller & Grønborg bestående af Møller & Grønborg med underrådgiverne AART og NIRAS.

Arbejdet med en udviklingsplan for Ny Rosborg, har haft en grundig forproces med involvering af borgere, interessenter og politikere siden 2016.

I 2017 vedtog byrådet visionen for området.

I 2018-2019 afholdtes en arkitektkonkurrence, hvor visionen blev omsat til et fysisk koncept og hovedgreb for fremtidens resiliente bydel i Vejle. Team Møller & Grønborgs visionsskitse for Ny Rosborg blev udvalgt, og er af teamet sidenhen videreudviklet gennem inddragelse af både politikere og borgere, for at blive konkretiseret til nærværende udviklingsplan.



Udviklingsplan_200414.indd 74 14-04-2020 23:08:15

Kolofon

Visualisering af Ny Rosborg, set fra vest med ådalen i forgrunden og Vejle by i baggrunden

Udviklingsplan_200414.indd 75 14-04-2020 23:08:19

vejle
KOMMUNE

Møller & Grønborg AART / architects NIRAS

Udviklingsplan_200414.indd 76 14-04-2020 23:08:21