

Høringssvar til planstrategi 2023-27, Roskilde Kommune

Tornhøj; nye boligfællesskaber i Jyllinge

Hermed fremsender vi vort høringssvar til Roskilde Kommunes forslag til planstrategi 2023-2027, 'Ros Drøm' og debatoplægget til kommuneplanrevisionen. Forslaget har et højt ambitionsniveau for udviklingen af kommunen, med ønsket om at værne om kommunens kvaliteter og samtidig udvikle og fremtidssikre vores byer og natur. Denne vision kan vi kun tilslutte os.

Balanceret byudvikling i hele kommunen

Vi mener, at det er væsentligt, at Roskilde Byråd tager stilling til, hvordan der skabes en balanceret udvikling i hele kommunen, fra syd til nord. Igennem de seneste planperioder har Roskilde Kommune prioriteret udviklingen af Viby, for at tiltrække flere tilflyttere og udvikle Skousbo. Den indsats har været meget positiv og den ønsker vi at støtte op om. Vi mener dog, at der nu er behov for at tilgodese udviklingen i den nordlige del af kommunen, med Jyllinge som hovedby.

Fornyet udvikling i Jyllinge

Vi foreslår, at arealet Tornhøj i den sydøstlige del af Jyllinge, der er perspektivområde i dag, udvikles til et attraktivt boligområde med seniorboliger, nye bofællesskaber og meget mere, til gavn for Jyllinges borgere. Udviklingen af Tornhøj er ikke tiltænkt for at ekspandere Jyllinge, men for at håndtere det meget aktuelle behov, der er, for nye seniorboliger, mindre boliger og blandede boligformer.

Arealet Tornhøj er ejet af Roskilde Kommune med 40% og af privat grundejer 60%. For at sikre et solidt grundlag for udviklingen af Tornhøj, og den forestående dialog herom, har grundejer bedt arkitektvirksomhederne Cornelius Vöge og Gründl Haahr om at udarbejde en samlet visionsplan for udviklingen af Tornhøj.

På de følgende sider gennemgås baggrunden og behovet for udviklingen af Tornhøj. Vedlagt er det fulde visionsoplæg for udviklingen af Tornhøj. Vi har under udarbejdelsen for visionen for Tornhøj påbegyndt en dialog med Boligselskabet Sjælland om realisering af de almene boliger. Det er vort ønske at udfolde og detaljere visions oplægget ifm. kommuneplanrevisionen i tæt dialog med Roskilde Kommune.

Høringssvar

Vi vil med vort høringssvar opfordre til:

- At Tornhøj i den forestående kommuneplanrevision løftes fra perspektivområde ind i byzonen.
- At en ny kommuneplanramme sikrer, at der opføres nye seniorvenlige boliger i form af tæt-lav boliger og etageboliger
- At de ca. 500 nye boliger i Tornhøj indarbejdes i boligudbygningsplanen med en realisering over de kommende 2-3 planperioder.
- At der sammen med kommuneplanrevisionen igangsættes en lokalplanproces for 1. etape af Tornhøj.

Grundejerne, Marianne og Lars Larsen ønsker med deres jord ved Tornhøj, at give noget tilbage til Jyllinge og dens borgere. Visionssplanen er deres forslag til hvordan at de som private grundejere i samarbejde med Roskilde kommune vil kunne bidrage til at udvikle lokalsamfundet, så Jyllinges borgere har adgang til gode og egnede boliger, der opfylder deres behov og samtidig skabe et rekreativt naturområde.

Med høringssvaret ønsker vi at skabe en dialog med byrådet, forvaltningen og ikke mindst byens borgere, om en visionær udvikling af Tornhøj, til gavn for hele Jyllinge.

Høringssvaret indgives af grundejers rådgivere, på vegne af grundejerne.

Med venlig hilsen

Nanna Vöge, Cornelius Vöge
Magnus Haahr Nielsen, Gründl Haahr
Michael Larsen, Søtoften

Marianne og Lars Larsen, grundejer



Vision for udviklingen af Tornhøj i Jyllinge

Tornhøj; nye boligfællesskaber i Jyllinge

Nye muligheder i Jyllinge

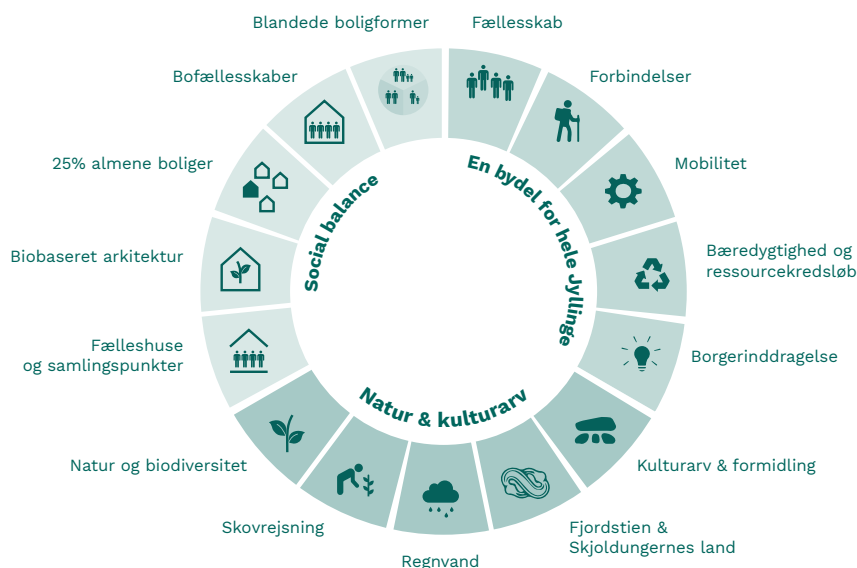
Jyllinge er en dejlig by, der har meget at tilbyde sine borgere med fjorden, bymidten, boligområder og et rigt fritidsliv. Jyllinge har dog også brug for en fortsat udvikling, for at imødekomme borgernes behov og mangel på seniorvenlige boliger, mindre boliger og udlejningsboliger. Derfor foreslår vi, med dette høringssvar til planstrategien, at realisere et ambitiøst byudviklingsprojekt ved Tornhøj. Vi ønsker at skabe en blandet og levende bydel i Tornhøj. En bydel med mange boligtyper, nye bofællesskaber, almene boliger og små boliger, der skaber en by i social balance. Tornhøj vil blive en bydel for alle i Jyllinge, der åbner sig mod landskabet og bygger bro mellem fortidens kulturarv og nutidens behov for en bæredygtig udvikling. Med dette høringssvar ønsker vi at skabe en dialog med byrådet, forvaltningen og ikke mindst byens borgere, om en visionær udvikling af Tornhøj, til gavn for hele Jyllinge.

Fakta om udviklingen af Tornhøj i Jyllinge:

- Rummer ca. 500 boliger
- 40/60 af arealet er kommunalt ejet xog vil rumme 200 boliger. 2/3 er privatejet og vil rumme 300. boliger
- Tornhøj blev i Gundsø Kommune udlagt til perspektivområde i kommuneplanen.
- 25% af boliger opføres som almene boliger
- Forstået realisering over ca. 8år

Vi vil bygge til Jyllinge

En by i social balance



En helhedsorienteret byudvikling

Udviklingen af Tornhøj vil skabe en helhedsorienteret byudvikling, der understøtter Roskilde Kommune strategier og målsætninger, som beskrevet i den gældende planstrategi 2018 (Fælles Takter) og i forslaget til planstrategi 2023 (Ros Drøm). Udviklingen af Tornhøj vil sikre 1: En by i Social balance 2: Fremme natur og kulturarv, samt 3: Skabe en bydel for hele Jyllinge.

En balanceret boligsammensætning

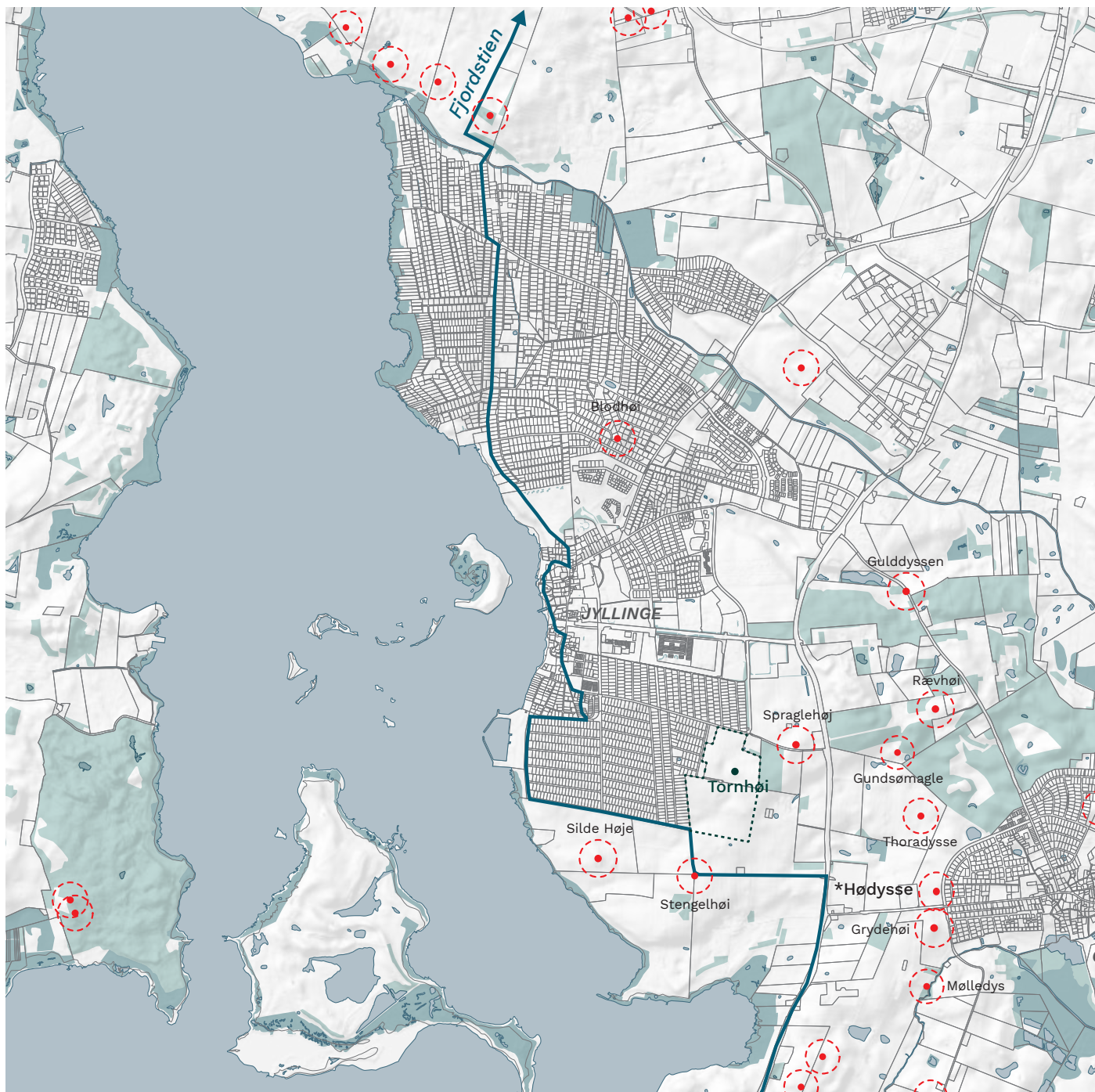
Jyllinge består i dag af en meget høj andel af parcelhus (75%), der har mange kvaliteter, men som samlet giver byen en ubalanceret boligsammensætning. Helt konkret betyder det, at de seniorer i Jyllinge, der ønsker at flytte i en mindre og seniorvenlig bolig, har vanskeligt ved at finde en egnet bolig. Det medfører, at de enten må fraflytte byen eller blive boende i et stort hus. Ligeledes har det unge par, singlen, eller den fraskilte, der har børn i Jyllinge, vanskeligt ved at finde en mindre lejlighed, da hele 83% af byens boliger er ejerboliger. Denne problemstilling er yderligere forstærket af at kun 18% af de nyopførte boliger i Jyllinge i perioden 2021-2023 er senioregnede, fj. tal fra Videnskataloget til Planstrategien 2023. Til sammenligning var det i samme periode 48% af de nyopførte boliger i hele Roskilde Kommune, der var senioregnede.

Nye Seniorboliger

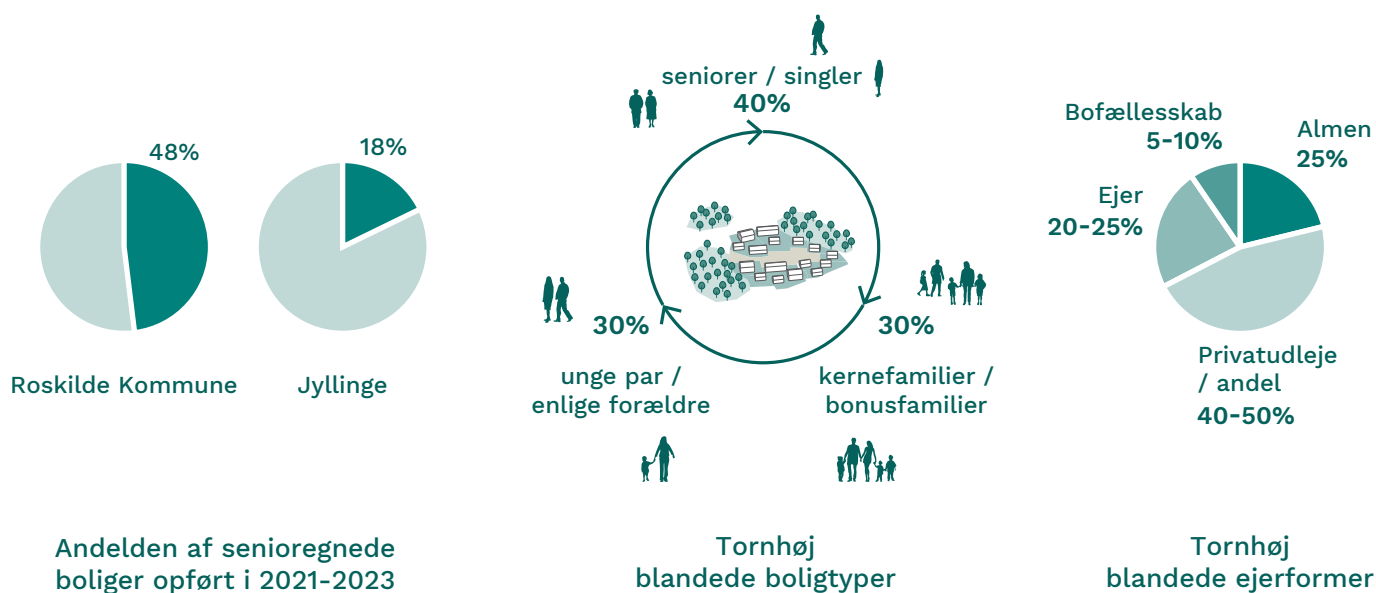
Udviklingen af Tornhøj kan modvirke denne ubalance i boligsammensætningen. Tornhøj vil fuldt udbygget rumme ca. 500 boliger. Det er vores oplæg, at 40% af boligerne opføres senioregnede, dvs. en bolig på maks. 110m², der er opført i 1 plan og med niveaufri adgang. Den senioregnede bolig kan både opføres som etageboliger, som stueplansbolig i et generationsrækkehus, som et seniorbofællesskab eller noget helt fjerde. En del af boligerne kan reserveres til seniorer, mens andre kan udlejes til singler mv. 30% af boliger påtænkes målrettet mod unge par og enlige forældre, der ofte vil søge en mellemstor udlejningsbolig. Mens de resterende 30% påtænkes opført til familiebøliger, i blandede boligtyper og ejerskab. Der opføres inden parcelhuse i Tornhøj.

Nye almene boliger og blandede ejerformer

Jyllinge har en lav andel af almen- og privateudlejningsboliger. Det er derfor ambitionen at opføre 25% almene boliger, 40-50% andels eller private udlejningsboliger, 20-25% ejerboliger og 5-10% boliger i bofællesskab (typisk som andelsbolig). Sammensætningen af boligtyper, boligstørrelser og ejerformer er udformet for at skabe en varieret beboersammensætning og en blanded by. Udviklingen af Tornhøj vil løse byens Jyllinges behov for seniorboliger og sætte gang i boligrotationene. Formålet med Tornhøj er således ikke at ekspandere Jyllinge, men sikre de lokale behov og skabe en levende bydel for alle generationer.

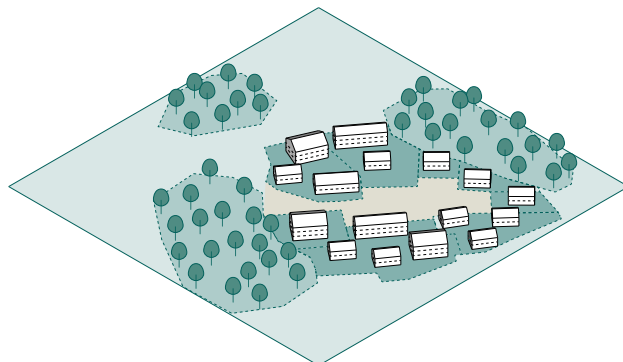


Tornehøj i Jyllinge



Vi vil bygge nye fællesskaber

En by i social balance



Tornhøj boligklynger

Stærke fællesskaber

Ambitionen for udviklingen af Tornhøj er at skabe de bedste rammer for stærke lokale fællesskaber og et godt naboskab. Boligområdets ca. 500 nye boliger deles op i fem klynger på gennemsnitligt 100 boliger. Hver klynge deles dernæst op i flere mindre grupper på 20-35 boliger, der er en god størrelse for et tættere lokalt fællesskab. Klyngernes udformning er inspireret af fortidens bosættninger med et fælles opholds- og brugsrum i klyngernes indre. Her gives der plads til 'livet mellem husene'. For de kommende beboere betyder det, at de møder hinanden på vej til og fra arbejde, at børnene lettere kan lege sammen og at der er plads til fællesskabet.

Bofællesskaber

I hver klynge er det ambitionen at give plads til et nyt bofællesskab. De vil blive ankerpunkter i hver klynge og give plads til mange forskellige typer fællesskaber. Fra det klassiske bofællesskab, til seniorbofællesskaber eller helt nye former, indrettet efter de nye beboeres konkrete

behov. I det enkelte bofællesskab udformes fælles faciliteterne, så de åbner sig mod resten af klyngen og bliver et naturligt samlingspunkt i det sociale liv. Der vil være plads til fællesspisning, hobbyer, til fælles "hjemmearbejde" eller til at kvarterets teenager kan være sammen. I tillæg til de mindre fællesfunktioner i hver klynge, kan der i én af klyngerne opføres et bydelshus, der med et aktivt værtskab, kan tilbyde endnu flere aktiviteter og invitere hele Jyllinge ind i en aktiv brug af Tornhøj.

Arkitektur

Bebyggelsen i Tornhøj er udformet for at skabe et intimt og levende kvarter. De enkelte klynger opføres med en stor variation i boligtypologier, størrelser og arkitektur, men med det samlede træk at alle huse opføres med rejst tag og med træ, som det gennemgående materiale. Boligerne opføres i 1-2½ etage med rejste tage. I den videre planlægning af området er det ambitionen at udfolde en række ambitiøse krav til byggeriernes bæredygtighed.



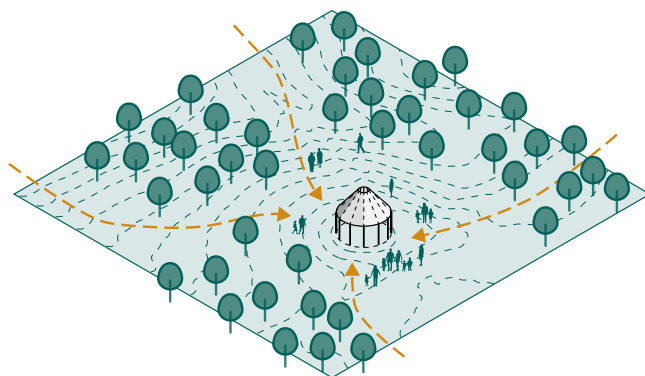
Varieret arkitektur med træfacader



Forslag til bebyggelsesplan ved Tornhøj

Vi vil give adgang til naturen

Tættere og grønnere byer



Tornhøj naturpavilioner

Formidling af kulturarven

Udviklingen af Tornhøj tager afsæt i ønsket om at formidle stedets særlige kulturarv og skabe forbindelse til landskabet omkring Jyllinge. Gravhøjen Tornhøj (gravhøjen er nedpløjet og er ikke fredet) giver navn til området og er en af mange fortidsminder i landskabet omkring Jyllinge, der vidner om en helt særlig forhistorie. Derfor markeres gravhøjen med en ny egelund, der gør Tornhøj til et centrum i bebyggelsen og et naturligt startpunkt for vandretur i Skjoldungernes Land. Gennem udformningen af den nye bebyggelse, med boligklynger og skovpartier, skabes der en afrunding af Jyllinge mod sydøst og en smuk overgang til landskabet.

At tage nyt land i brug

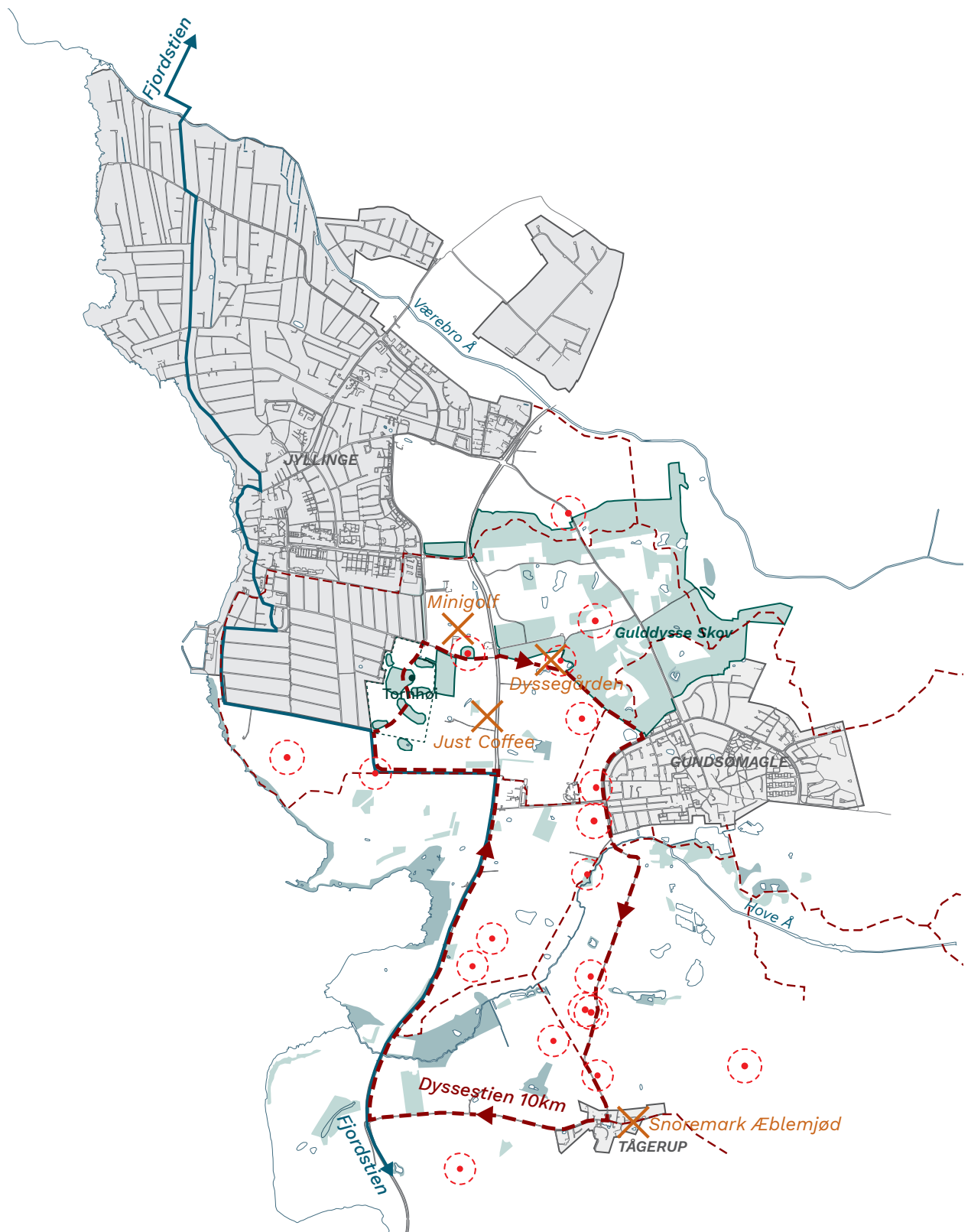
Arealet ved Tornhøj er i dag udlagt som perspektivområde i planstrategien. Udviklingen af Tornhøj, som her beskrevet, forudsætter at arealet indoptages i kommuneplanen og indlemmes i byzonerne. Når byernes areal udvides, kræver det omtanke og et helhedsblik. Ønsket er ikke at lave en stor ekspansion af Jyllinge, men at løse de helt konkrete boligbehov, der er for byens borgere. Når byen udvides, skal arealet bruges klogt, for at gøre udviklingen så bæredygtig som mulig. Derfor bliver Tornhøj en tæt og grøn bydel, med god plads til en artsrig natur og en relativ tæt bebyggelse.

Mere og vildere natur

Tornhøj er i dag et dyrket landbrugsareal med en lav biodiversitet. Når arealet udvikles, kan der blive plads til ny natur, med stor variation og artsrigdom. Bebyggelsens udformning med de fem tætte boligklynger sikrer et stort og sammenhængende areal, der udlægges til bynær natur med skov, eng og vandhuller. Nye blomsterenge, skovbryn, grøfter, lysninger mv. skaber unikke rekreative oplevelser og levesteder for hjemmehørende insekter, svampearter og dyr. Det er ambitionen at gennemføre en grøn byggemodning, hvor skov felterne etableres helt tidligt, så de får tid til at udvikle sig og blive karaktergivende for udviklingen af Tornhøj.

Formidling af kulturarv og natur

Ambitionen for udviklingen af Tornhøj er at give Jyllinges borgere noget nyt, både nye boligformer, men også adgang til et nyt rekreativt landskab. Derfor opføres der en række paviloner som en del af Tornhøj, der skaber nye udflugtsmål og støttepunkter for oplevelsen langs Fjordstien og i landskabet omkring Jyllinge.



Kort over kulturarv, natur og rekreative forbindelser



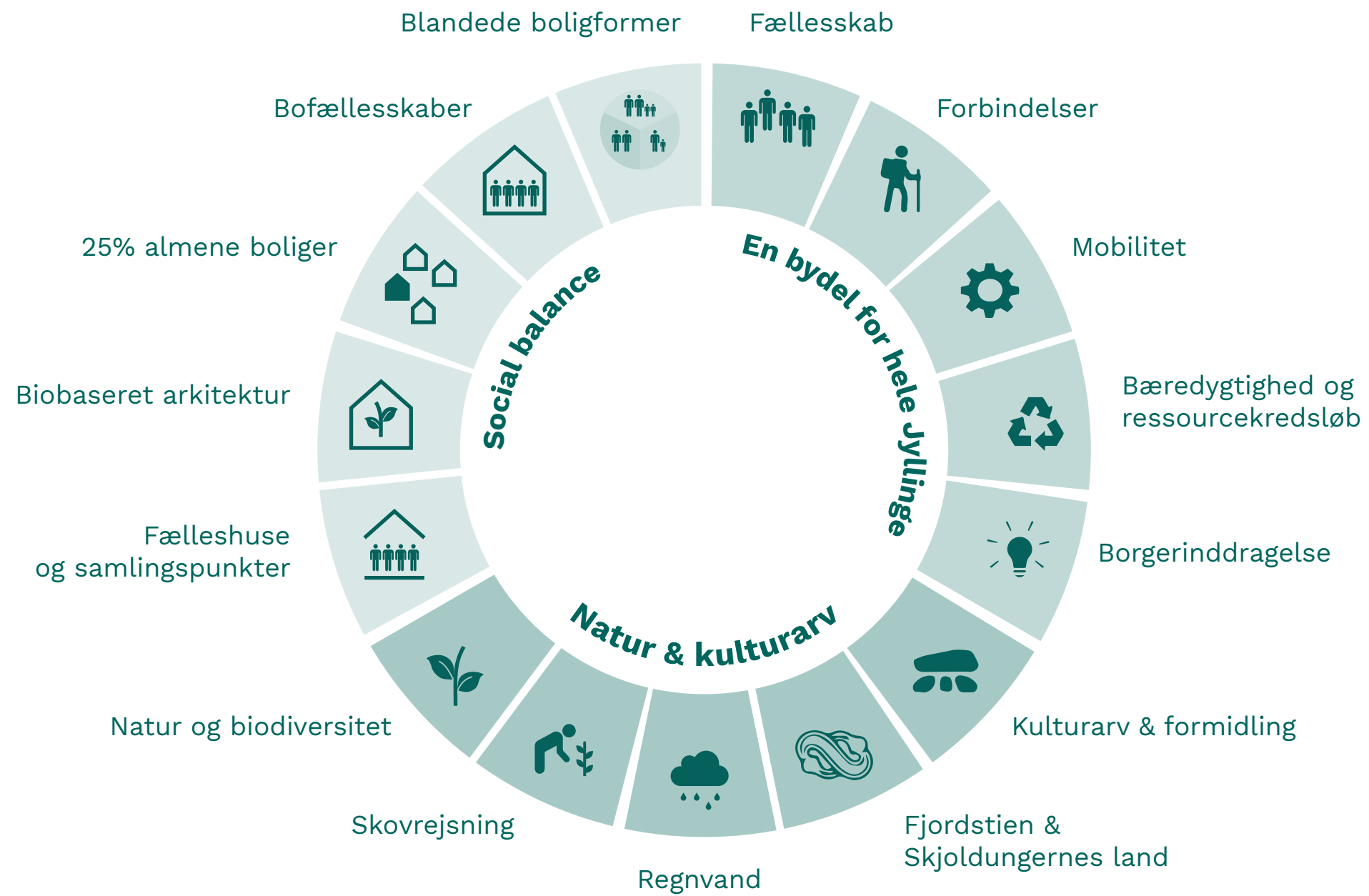
Styrket biodiversitet og naturformidling

VISIONSOPPLÆG Tornhøj

NYE BOLIGFÆLLESSKABER I JYLLINGE

VISION;

Med Tornhøj ønsker vi at skabe en ny og visionær byudvikling. En blandet og levende bydel, med plads til børn, voksne, seniorer og en mangfoldig natur. Vi vil give plads til fællesskabet med blandede boformer og nye bofællesskaber, og udfolde en bæredygtig udvikling i social balance med nye almene og private boliger side om side. Arkitekturen skal være ambitiøs og opføres med fokus på biobaserede materialer. Jyllinge får et nyt kvarter, der tilføjer nye kvaliteter til hele byen og åbner sig mod landskabet. I Tornhøj vil vi invitere naturen ind, skabe fællesskab og åbne for unikke naturoplevelser, i Skjoldungernes Land.



Tornhøj ved Jyllinge

Udviklingen af Tornhøj skal tage afsæt i og styrker den særlige karakter og historien som området rummer. Fra den tidlige stenalder har det været bosættninger omkring Roskilde Fjord og ved Tornhøj. Området er rigt på fortidsminder i form af stendysser, jættestuer og gravhøje. Højene står som uforanderlige monumenter i landskabet og har været motiv for både billedkunsten og lyrikken, der har søgt at indfange og skildre det særlige ved de gamle høje og stederne der omgiver dem. Disse skildringer er idag blevet en del af vores fælles identitet, kulturarv og selvforståelse.

Johannes V. Jensen indfanger det på bedste vis i hans digt fra 1925 *”Hvor smiler fager den danske kyst”*

Der driver høduft med krydret vind.

Igennem engen en å sig slynger.

Og lærken ringer skærsommer ind,

mens vilde blomster ved grøften gynger.

Gravhøje kroner

det grønne land.

Hvor skønt fortøner

sig sø og strand!

Højene har i mange tilfælde fået navn efter lokale stedsbetegnelser og har omvendt lagt navn til veje og lokale gårde. Hermed har de været med til at skabe den særlige identitet der knytter sig til stednavnene i området omkring Jyllinge. På samme måde er navnet Tornhøj opstået på baggrund af *den tornede høj*: “Tornhøi”; en rundhøj fra Bronzealderen beliggende indenfor området. Rundhøjen er ikke fredet og har været overpløjet af flere omgange, men tegner sig i dag alligevel som en forhøjning på stedet og indskrives sig som en del af fortællingen om de æstetiske fortidsminder i landskabet. Højen har som landskabelig markør, et potentiale for at danne ramme om en forstærket og stedsbunden identitet omkring en ny bebyggelse beliggende som afslutning på den sydlige del af Jyllinge, og som en overgang til det omgivende landskab.



“Losdysse” nord for Hove å og sydøst for Vigen, Roskilde Fjord.
Akvarel af J. Kornerup 1864



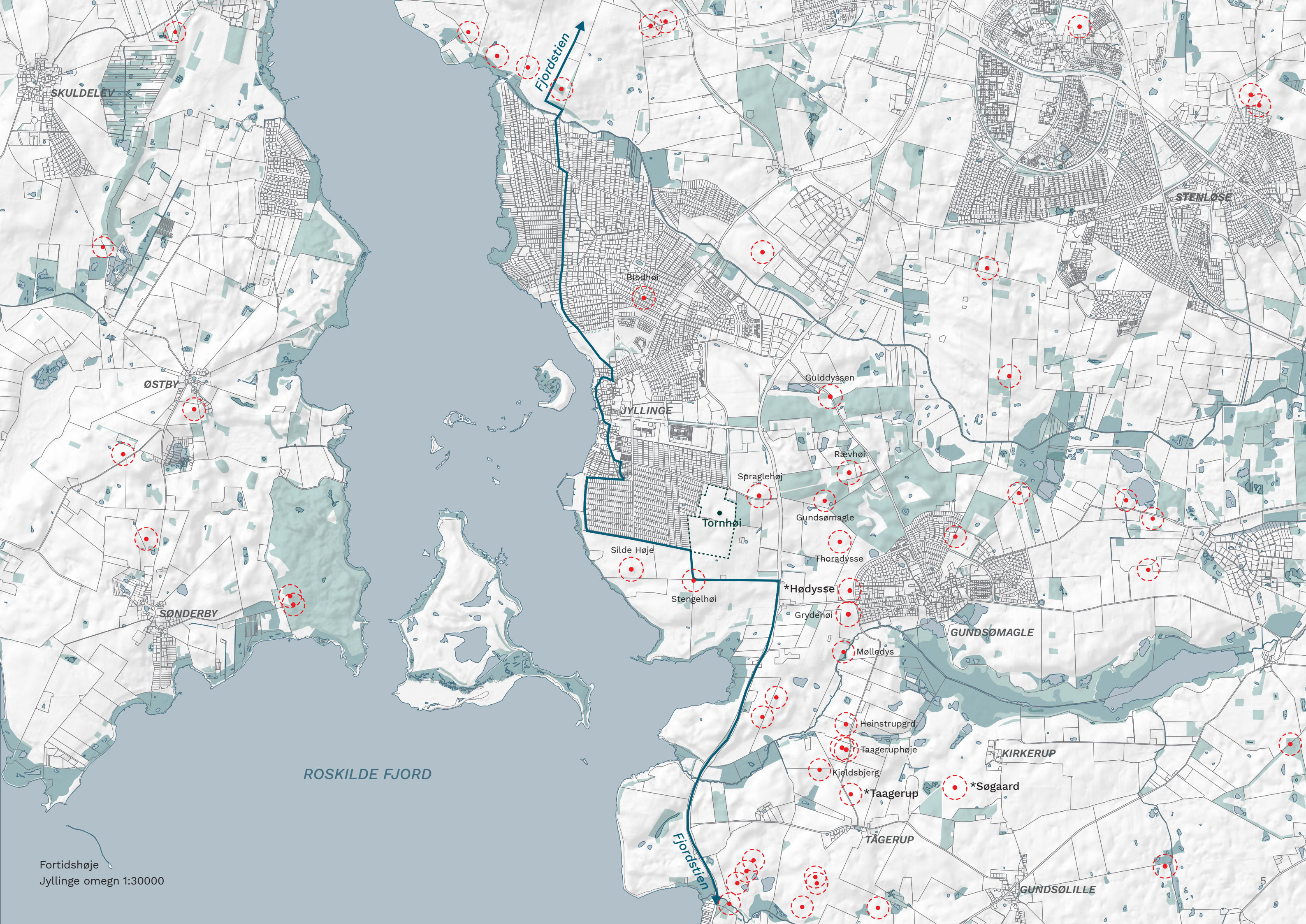
“Hødyse” Gundsømagle sogn. *
Akvarel af J. Kornerup 1863



Langdysse “Søgaard” sydvest for Kirkerup. *
Akvarel af J. Kornerup 1864



Runddysse “Taagerup” nord for Tågerup. *
Radering af A.P. Madsen 1890



ROSKILDE FJORD

Fortidshøje
Jyllinge omegn 1:30000

Forbindelser og formidling af landskab og kulturarv

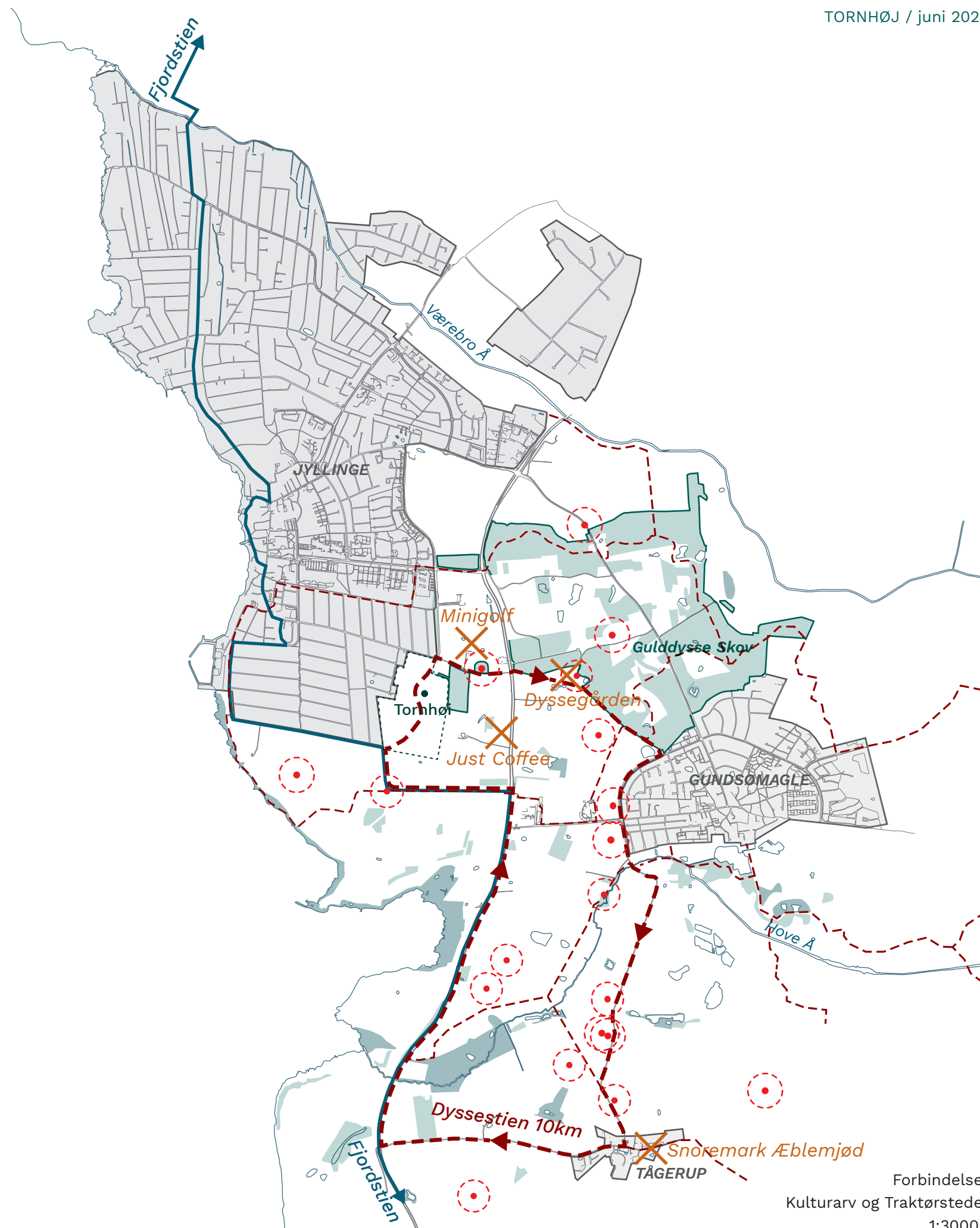
Området omkring Tornhøj og Jyllinge består af et oplevelsesrigt og naturskønt landskab, fyldt med fortidshøje og oldtidsminder. For at understøtte et aktivt liv tæt på naturen og for at fremhæve stedets særlige tilknytning til oldtiden, foreslår vi at der etableres en ny oplevelsesrute, der fremviser de gamle høje og samtidig forbinder Jyllinge, Gundsømagle og landsbyen Tågerup i en mindre gå-, løbe- og cykelrute.

Den nye oplevelsesrute; *Dyssestien* har sit udspring i Tornhøj ved en ny læringspavillon der formidler ruten, og en shelterplads der tilbyder ly og mulighed for et hvil på turen. Herfra starter ruten hvor man føres ud i landskabet. Efter at have forladt Jyllinge kommer man først forbi de brede skovbryn i Gulddysse Skov, hvor man bevæger sig på kanten mellem skov og mark.

Herefter ledes man over Hove Å og videre forbi en fortætning af de gamle fortidshøje inden man kommer til den lille landsby Tågerup. For til slut at blive ført ud til kysten og tilbage til *Fjordstien*.

Den ny oplevelsesrute er en aflægger til *Fjordstiens* forløb langs kysten og knytter an til de omkringliggende områder og skaber bedre sammenhæng mellem Jyllinge, Gundsømagle og Tågerup.

Undervejs på ruten bliver man ført gennem det smukke landskab, forbi rundhøje samt lokale “vandingshuller” og traktørsteder, hvor man kan hvile benene og få sig en kop kaffe eller et glas lokal mjød produceret på frugter og urter, som man lavede det i jernalderen.





Hødysse
Langdysse fra bondestenalderen

Natur og biodiversitet

Tornhøj ligger på kanten af byen i overgangen til landskabet, derfor foreslår vi som en del af en ny bebyggelse at gennemføre en ambitiøs strategi for etablering af bynær natur og øget biodiversitet. Strategien sikre at en stor del af arealet (ca. 10%) etableres som natur med skove, eng og vandhuller.

Eng

Fortidsminder og særligt gravhøjene har siden 1800-tallet været kendt af danske botanikere som fristeder for plantelivet i det dyrkede land. På dem må der ikke foretages jordbehandling, gødes og sprøjtes med pesticider. Selv om der er en randeffekt fra de omgivende marker, så finder man ofte på minderne arter, som er i tilbagegang eller helt forsvundet fra grøftekanter, markdiger og andre udyrkede ”pletter og streger” i landbrugslandet. I sammenhæng med plantevæksten er der også zoologiske interesser knyttet til gravhøje bevokset med græs- og urtevegetation; i form af insektliv som sommerfugle, gravende bier, samt krybdyr som hugorm og markfirben (*Kilde: Claus Helweg Ovesen, biolog*).

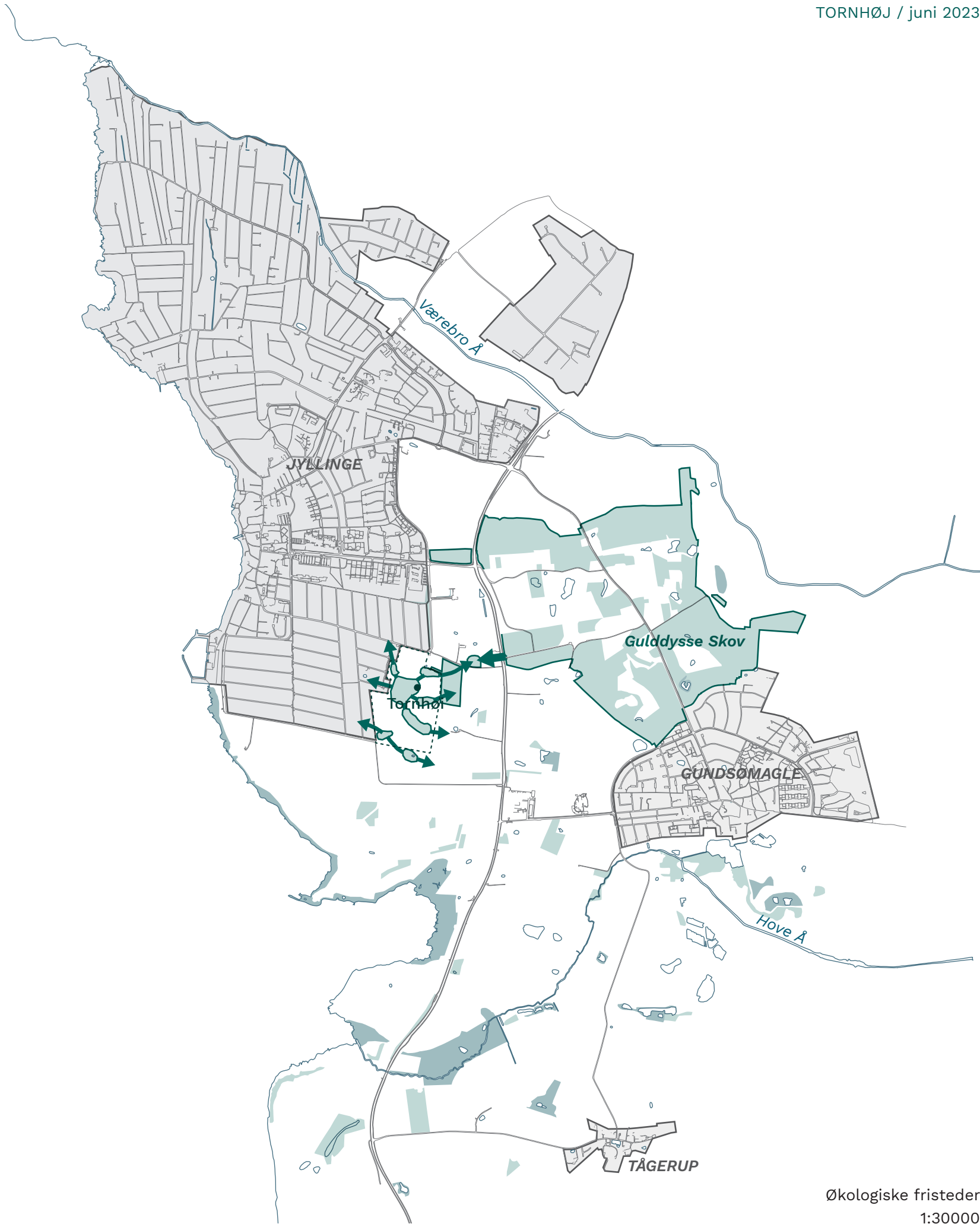
Med inspiration fra de beskyttede gravhøje foreslår vi at etablere arealer med eng og overdrev med spredt beplantning. Denne rewilding, naturpleje og evt. små dyrehold vil give plads til et nyt og rigt naturliv.

Skov

Skoven er en vigtig del af det danske kulturlandskab og for biodiversiteten, da to tredjedel af de danske plante- dyre- og svampearter er knyttet hertil – både almindelige, men også truede arter. De nye skovfelter vil rumme en høj artsvariation og særligt i de mange skovbryn er der et potentiale for at skabe levesteder for sjældne arter.

Vandhuller og grøfter

Som en del af regnvandshåndteringen foreslår vi at etablere en række vandhuller og grøfter i de enkelte bebyggelser, hvor der kan udvikle sig levesteder for forskellige arter.

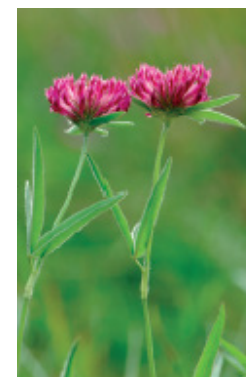




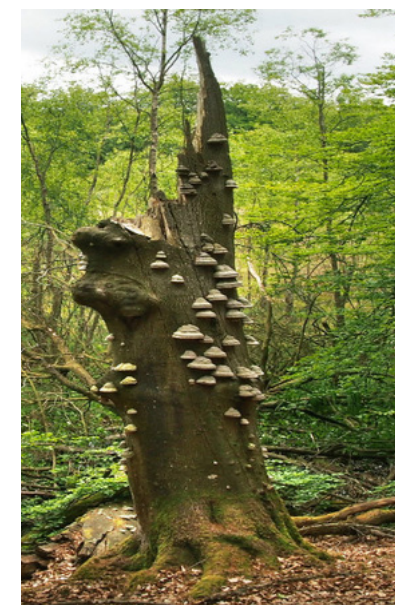
Den ret almindelige *Hulkravede Kodriver*



Den sjældne *Tjærenellike*



Den meget sjældne *Bjergkløver*



Egehjort genindført i Danmark

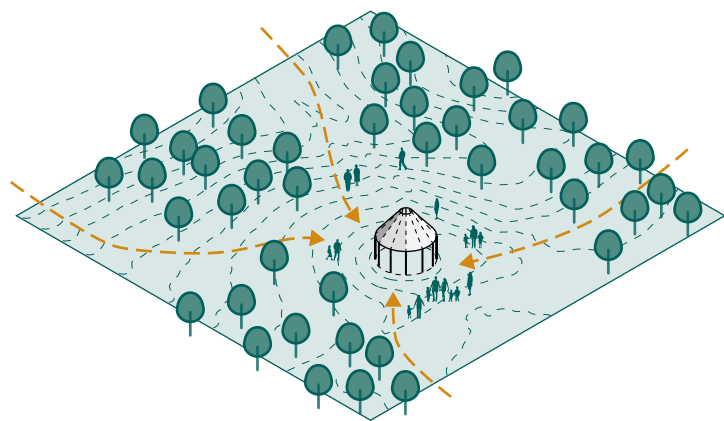
Et rekreativt landskab

En ny naturpavillon vil fungere som et fælles samlings- og mødested for borgere i Jyllinge og omegn. Pavillonen kan benyttes som udgangspunkt for en gåtur ud i landskabet eller den kan bruges som et sted hvor man kan blive klogere på naturen og områdets historie. Pavillonen danner rammer for både spontane møder og fællesskab, hvad enten man er besøgende udefra og kommer gående langs *Fjordstien* og har brug for et hvil, eller om man er lokal og vil mødes med sine naboer tæt på naturen. Derudover vil pavillonen kunne benyttes som platform for læring i naturen for børn i nærliggende skoler og det lokale idræts- og forening-sliv.

Forbindelser

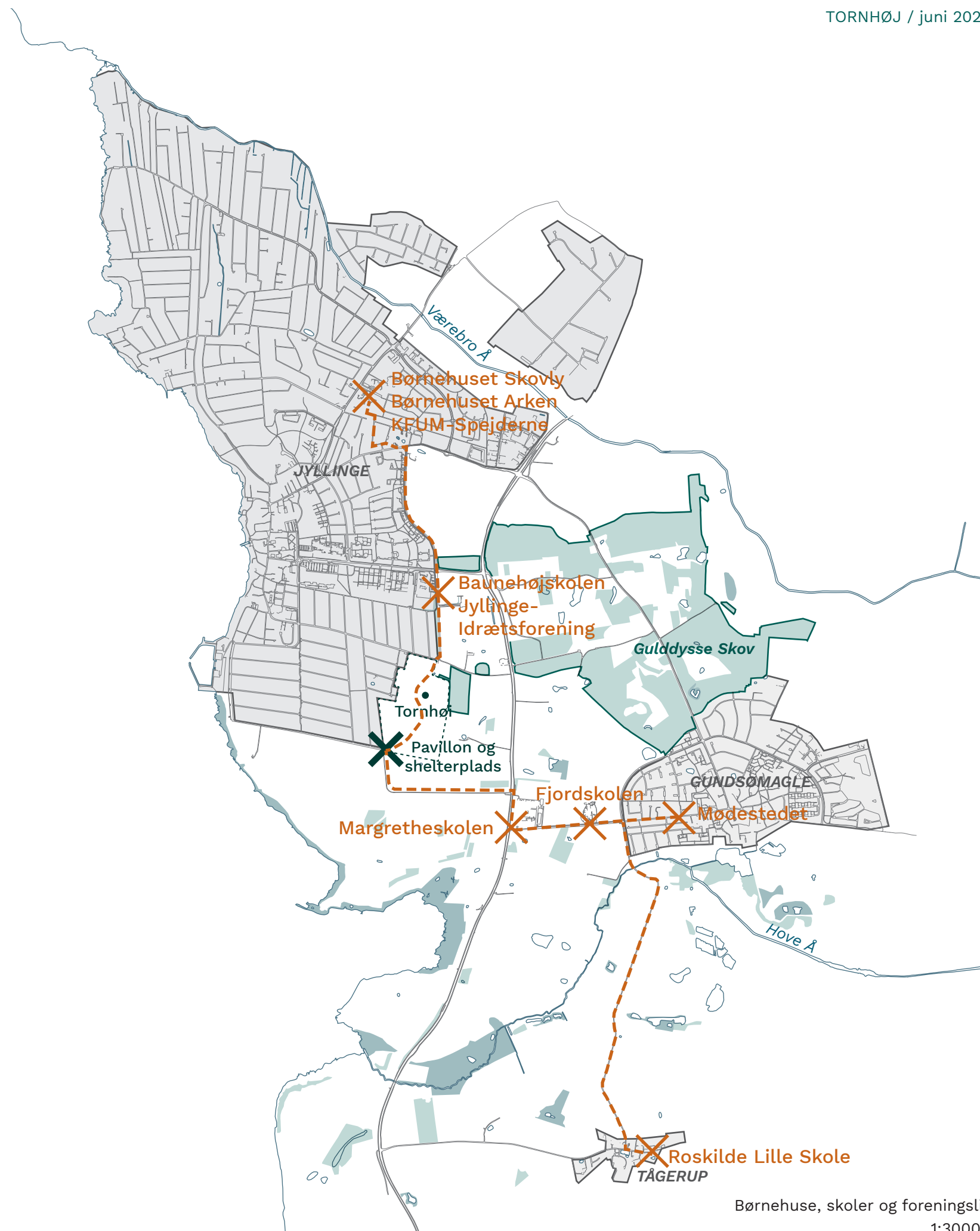
Tornhøj vil som by afrunding afslutte Flådekvarteret mod sydøst, men samtidig koble de uafsluttede vej- og stiforbindelser. Både med vejforbindelsen gennem landskabet fra Snekkevej til Baunegårdsvej, samt Øststiens uafsluttede tilslutning til Oddestensvej, der forbinder den cyklende og gående trafik fra Jyllinge til Margretheskolen samt Gundsømagle.

De nye gå-, løbe-, og cykelruter vil skabe forbindelser fra boligområderne i Jyllinge til de omkring liggende bysamfund og rekreative naturområder.



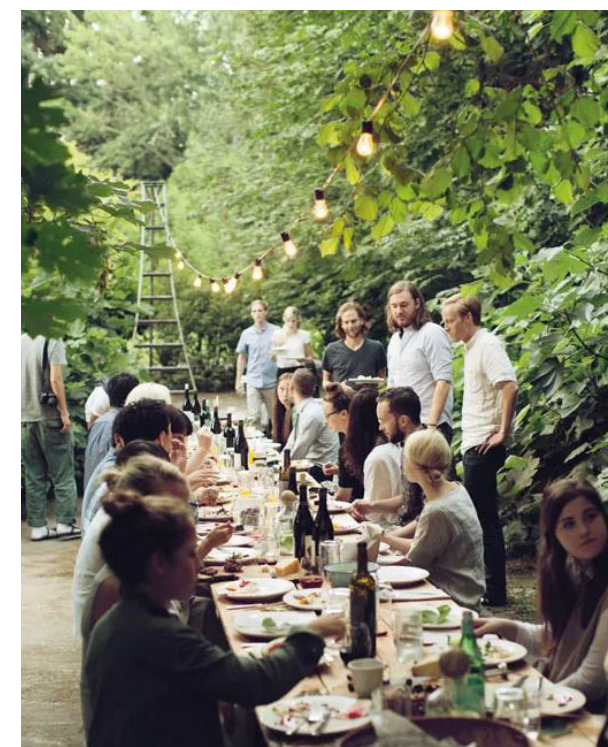
Tornhøj naturpavilloner

Grønne mødesteder tæt på naturen



Børnehuse, skoler og foreningsliv

1:30000



Fællesspisning i naturen



Pavillonstruktur tæt på naturen



Fællesskab tæt på naturen

Landskabet ved Jyllinge

Landskabet omkring Jyllinge er formet af istidens store bevægelser, der har afsat et varieret landskab med smukke udsyn over fjorden og over et rigt og varieret landskab.

Gundsømagle og Jyllinge ligger på et mindre moræneplateau, som en del af det store tunneldalssystem, der løber tværs over Nordsjælland fra Klampenborg og Vedbæk i øst til Jyllinge i Vest. Plateauet afgrænses mod syd af en tunneldal, hvor Hove Å og Gundsømagle Sø ligger. Mens det mod nord afgrænses af Værebros Å, der er et marint forland der er dannet efter sidste stenalder. Mellem Jyllinge og Gundsømagle rummer morænelandskabet et dødisrelief, der giver et karakteristisk småbakket landskab. På dette areal er der gradvist plantet skov, der skaber et landskab af småskov, lunde og lysninger, hvor gårde og småbebyggelse ligger sig ind imellem.

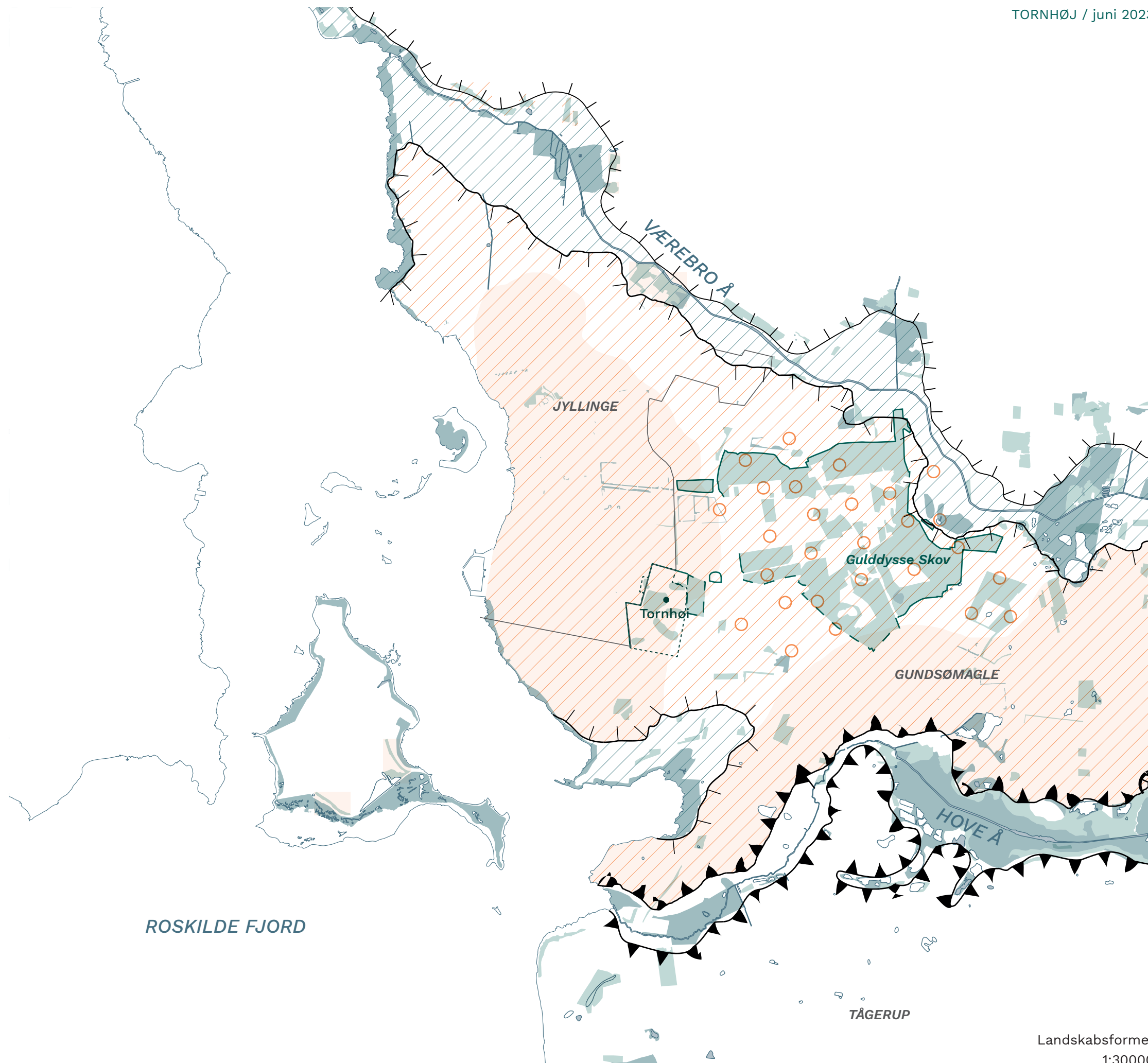
Udbygningen af Jyllinges store parcelhusområder har taget form efter de tidligere markskel, og har mod sydøst en noget abrupt form. Roskilde Kommune skriver i Kommuneplanen 2019 at: *“det (er) tanken at Jyllinge kan udvikle sig med (en) byafgrunding ... i den sydøstlige del af Jyllinge omkring Tornhøj.”*

Vi foreslår at en ny byafgrunding mod sydøst udformes som en overgang fra by til landskab, hvor bebyggelsen placeres i klynger mellem småskove og lunde.

Bebyggelsestrukturen følger landskabet

Den nye bebyggelse placeres i fem store klynger på en række karakteristiske flader og plateauer i landskabet. De placeres så der skabes en gradueret overgang fra villakvarteret til det åbne land, hvor de tydeliggør landskabets konturer.

På samme måde indpasses den nye infrastruktur i det bølgende istidslandskab. Adgangsvejen mellem Snekkevej og Baunegårdsvej, placeres, så den følger en bakkedal igennem landskabet, der skaber en smuk og varieret bevægelse gennem bebyggelsen, hvor blikket og udsigten vil skifte fra tætte skovområder til åbne kig mellem bebyggelsen og ud mod Roskilde fjord.





JYLLINGE SYDBY

Baunegårdsvej

Baunegårdsvej

Jyllinge Minigolf

Spraglehøj

Tornhøj

Dyssegården

Just Coffee

Stormarksvej

Margretheskolen

Silde Høje

Stengelhøj

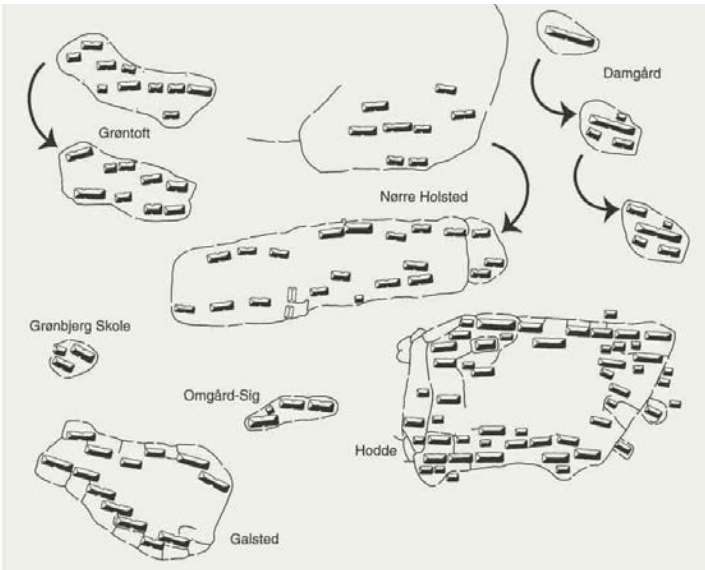
Oddestensvej

Frederiksbordevej

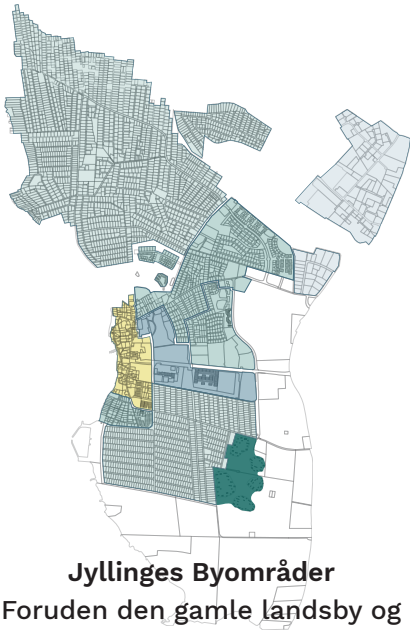
En ny bydel i Jyllinge med plads til fællesskab og natur

Med den nye boligbebyggelse ved Tornhøj ønsker vi at, give Jyllinge et boligområde, der tilbyder andre kvaliteter, boligtyper og muligheder, end byens store parcelhuskvarterer gør. Vi ønsker at skabe et boligområde i social balance, med stor blanding af boligtyper, boligstørrelser og ejerformer. Vi vil give plads til fællesskab, almene boliger, ejerboliger, bofællesskaber, seniorbofællesskaber og om muligt selvbyggere. Vi foreslår en sammensætning, hvor vi i hele området og i de enkelt boligklynger har en boligsammensætning med 20-25% almene lejeboliger, 20-25% ejerboliger, 40-50% andels eller private lejeboliger og 5-10% boliger i bofællesskab (typisk som andelsbolig).

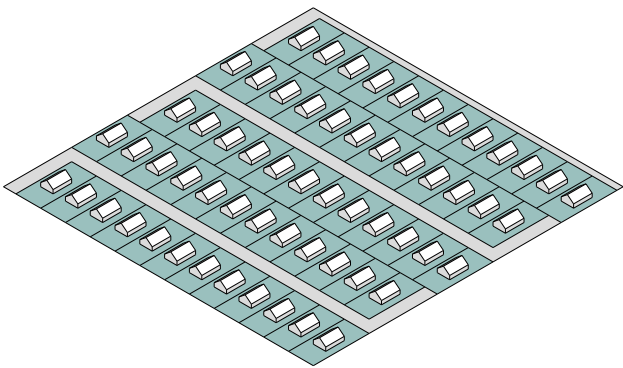
For at understøtte fællesskabet i området ønsker vi at dele bebyggelsen op i mindre klynger på ca. 15-35 boliger pr. enhed. I tillæg hertil ønsker vi at supplere med mindre grupper af dobbeltvillaer, der indpasser sig i de større klynger og skaber en stor variation både rummeligt og socialt. Vi ønsker inden for hver klynge at reservere areal til et bofællesskab, der med et fælleshus, kan bidrage til et rigt socialt liv.



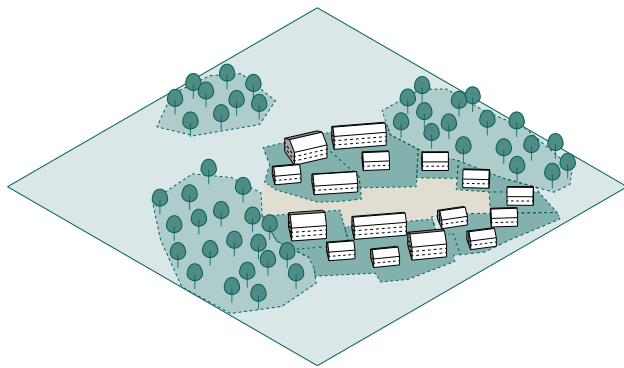
Bebyggelsestrykturen tager inspiration fra historiske landsbystrukturer.



Jyllinges Byområder
Foruden den gamle landsby og centerområdet består Jyllinge for en stor del af tæt-lav -og parcelhusområder



Klassisk parcelhusudstyknig
Traditionel fordeling af arealer fordelt mellem boliger og infrastruktur



Tornhøj landsbyklynger
Komprimerede arealer til boliger og infrastruktur giver plads til naturen

Foreløbigt arealskema for Tornhøj - kvalificeres ydeligere i den følgende planproces

	<u>Antal boliger</u>	<u>Etagemeter</u>	<u>Grundareal</u>	<u>Bebyggelsesprocent</u>	<u>Arealer udlagt til natur</u>
<i>Areal syd:</i>					
A:	130	16.900 m ²			
B:	80	10.400 m ²			
C:	90	11.700 m ²			
<i>Syd samlet:</i>	300	39.000m²	ca. 150.000 m² + rekreativt areal syd for Snekkevej.	ca. 26%	
<i>Areal nord:</i>					
D:	120	14.700 m ²			
E:	80	9.800 m ²			
<i>Nord samlet:</i>	200	24.500 m²	ca. 94.000 m²	ca. 26 %	
ialt:	466	63.500 m²	ca. 244.000 m²	ca. 26%	25.900 m² (naturareal)



JYLLINGE SYDBY

Baunegårdsvej

Baunegårdsvej

Jyllinge
Minigolf

Spraglehøj

Spraglehøjvej

fælles-
gården

112 boliger

fælles-
hus

værk-
sted

74 boliger

Tørnhøj

bålplads

A 130 boliger

fælles-
hus

værk-
sted

B 66 boliger

mad-
hus

solopgangs-
pavilion

C 84 boliger

naturværksted /
skolepavilion

udsigtspunkt og
shelterplads

Snekkevej

Stormarksvej

Just Coffee

Dyssegården

Oddestensvej

Stengelhøj

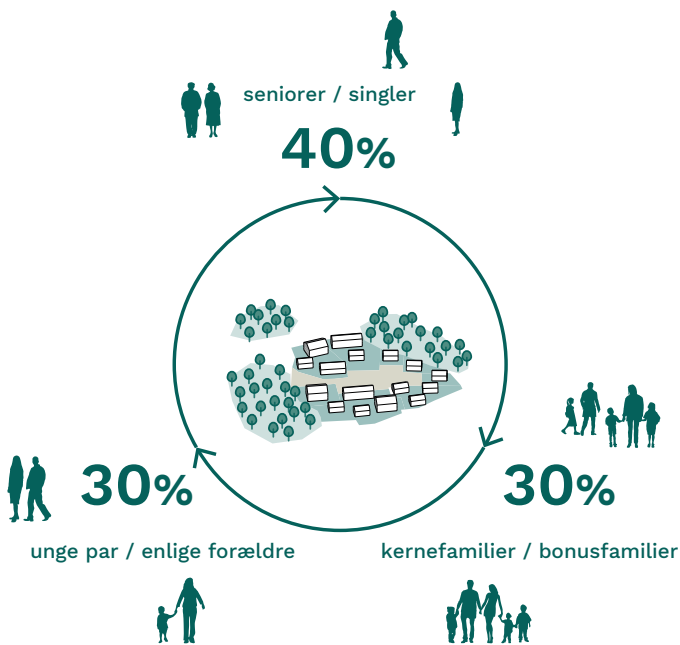
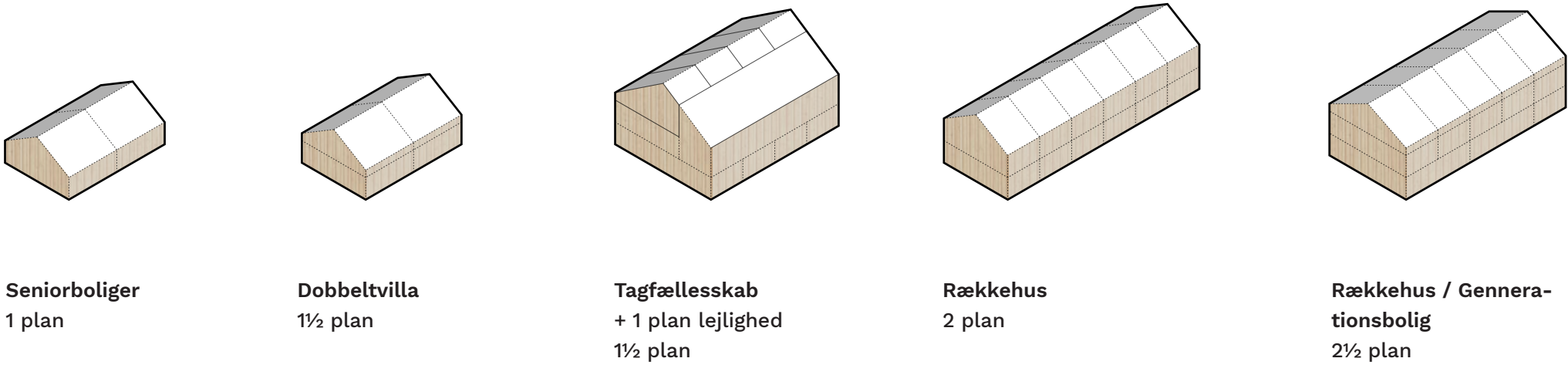
Frederiksbordvej

Margretheskolen

Blandede boformer og beboersammensætning

De enkelte klynger opføres med en stor variation i boligtypologier, størrelser og arkitektur, men med det samlede træk at alle huse opføres med rejst tag og med træ, som det gennemgående og bærende materiale på facader. I paletten af materialer vil blive lagt særlig vægt på muligheden for genanvendelse og upcycling. Boligtyperne vil variere fra seniorboliger, rækkehuse og dobbeltvillaer til større bofællesskaber.

Klyngerne anlægges om et indre fællesrum, en moderne landsbyforte (landsbytorv), hvor man mødes med naboen. De nye landsbyforter anlægges med rekreative arealer til ophold, dyrkningshaver, boldspil og leg. Parkeringen anlægges med en p-norm på 1,5 som en fælles løsning i landsbyfortens kanter, dels som mindre felter der tilpasser sig bebyggelsens kanter, og dels som parkeringsarealer der indpasses mellem boligerne. Dermed bliver landsbyforterne et dagligt krydspunkt og mødested for beboerne. Klyngerne detaljeres yderligere i tæt dialog med Roskilde Kommune, som en del af planprocessen.

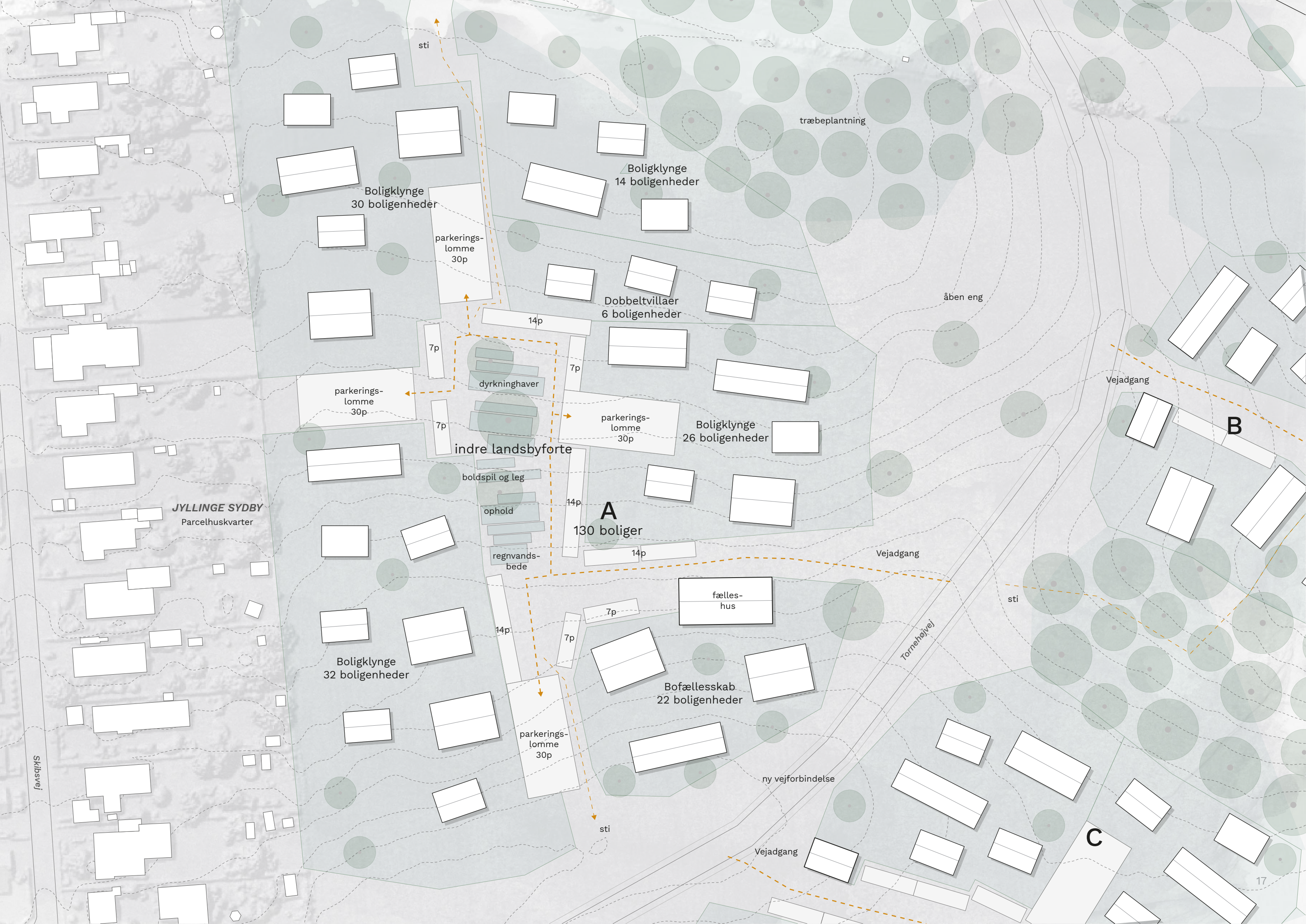


Beboersammensætning

Området vil få en blandet beboersammensætning med fokus på fællesskab og social balance



Eksempler på en varieret arkitektur og bebyggelse, der samles til en helhed med rejst tag og træfacader.



JYLLINGE SYDBJ
Parcelhuskvarter

Siksvvej

sti

Boligklynge
30 boligenheder

parkerings-
lomme
30p

Boligklynge
14 boligenheder

træbeplantning

Dobbeltvillaer
6 boligenheder

åben eng

parkerings-
lomme
30p

dyrkninghaver

parkerings-
lomme
30p

Boligklynge
26 boligenheder

indre landsbyforte

boldspil og leg

ophold

regnvands-
bede

A

130 boliger

Vejadgang

fælles-
hus

sti

Boligklynge
32 boligenheder

14p

7p

7p

Bofællesskab
22 boligenheder

parkerings-
lomme
30p

ny vejforbindelse

sti

Vejadgang

Vejadgang

B

C

