

NY BYDEL TAPHEDE

HELHEDSPPLAN - 31. MAJ 2017

C.F. MØLLERA/S
SADOLIN & ALBÆK
MOE A/S



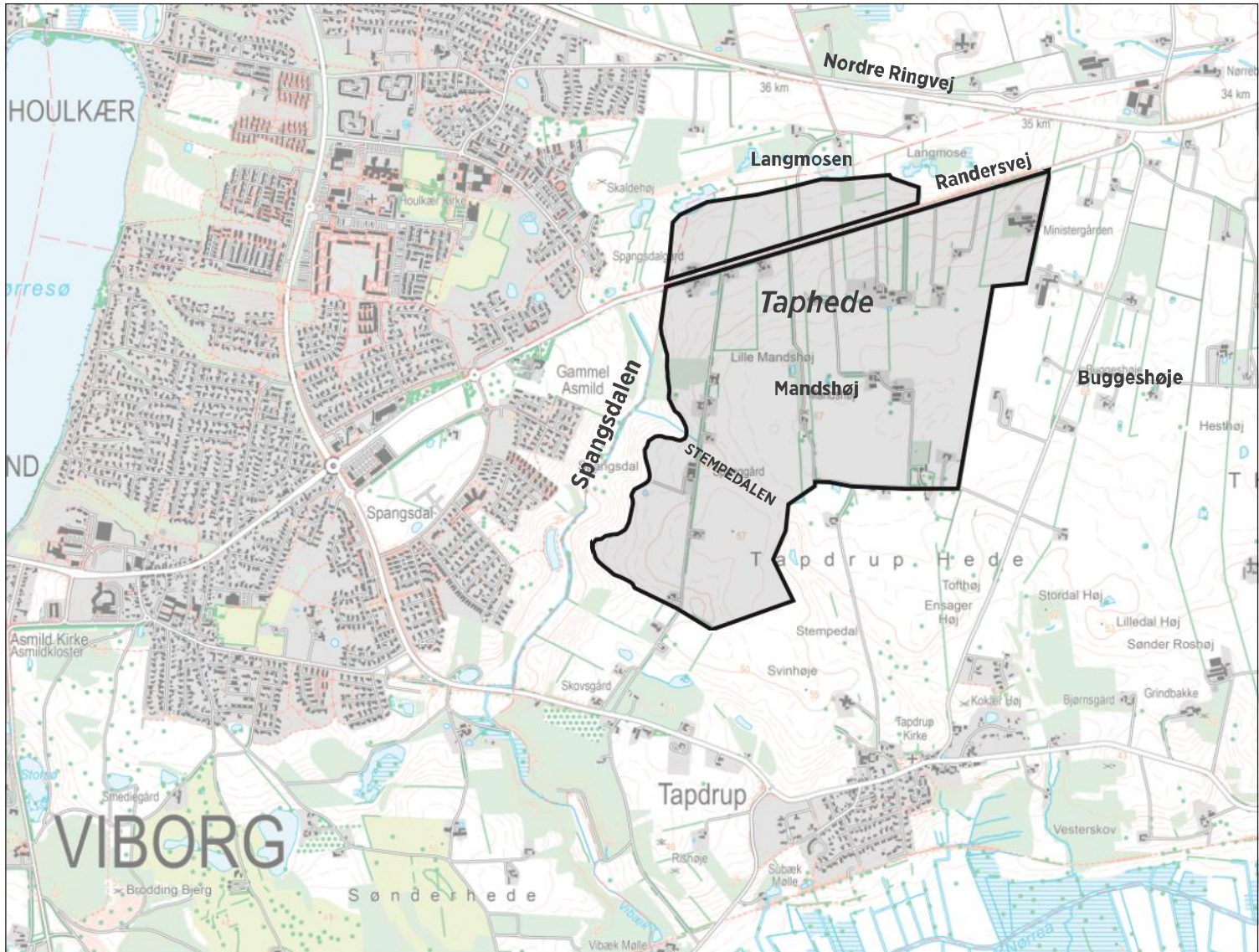
VIBORG
KOMMUNE

INDHOLD

INTRODUKTION	5
ANALYSE	6
RAMMEBETINGELSER OG ANBEFALINGER	9
VISION	11
STRUKTUR- OG HELHEDSPLENEN	15
BOLIGER	17
ETAPER OG UDVIKLING	23
INFRASTRUKTUR	26
LANDSKABSSTRATEGI	32
REGNVANDSSTRATEGI	34
DELUDSNIT	38



▲ *Almindingen / den grønne korridor skærer sig gennem landskabet*



Projektområdet Taphede

INTRODUKTION

Med helhedsplanen for ny bycel på Taphede har Byrådet taget hul på et af de største byudviklingsprojekter Viborg Kommune har stået over for. Det udpegede udviklingsområde på Taphede ligger øst for Viborg afgrænset af fine landskabelige værdier i Spangsdalen, Stempedalen, Langmosen og med gode trafikale forbindelsesmuligheder via Randersvej.

Området er 191 ha fordelt på to områder – et udviklingsareal syd for Randersvej og et areal nord for Randersvej. Det fuldt udbyggede område forventes at indeholde 1.500 boliger svarende til 3.500 personer. Området forventes udviklet med en tidshorizont fra 2020-2040.

Helhedsplanen er et planlægningsværktøj der ligger mellem kommuneplan og lokalplan, og som fastlægger de overordnede principper for boligområder, grønne arealer, veje og stier, klimatilpasning etc. Helhedsplanen er et styringsredskab der har til formål at skabe en overordnet helhed for udviklingsområdet og sammenhængen med den omkringliggende by og det omkringliggende landskab. Dette projektmateriale illustrerer således først og fremmest helhedsplanens overordnede principper og suppleres af eksemplificeringer af disse i udvalgte illustrerede deludsnit af helhedsplanen.

Området i og omkring Taphede rummer fine potentialer for at skabe en ny bydel der retter blikket på at bo tæt på naturen og skabe gode bosætningskvaliteter der fremadrettet kan tiltrække nye borgere til Viborg. Bydelen har potentiale til at blive et attraktivt boligområde man bor tæt på naturen og kan bruge denne som en aktiv ressource i hverdagen. Samtidig kan naturen være den brik der er med til at skabe unikke boligområder med lokal identitet i alle byens boligkvarterer.

I arbejdet med helhedsplanen har der derfor været fokus at koble udnyttelsen af det landskabelige bosætningspotentiale med de overordnede ramme- og markedsvilkår som en fremtidig udvikling af Taphede vil stå over for. Som en del af helhedsplanen er der derfor arbejdet med at afdække disse markedsmæssige rammevilkår for herigennem at kunne forankre helhedsplanen i realistiske og robuste bosætnings- og udviklingsløsninger der både rammer både markeds- og rammevilkår i Viborg og samtidig udnytter områdets landskabelige potentialer. I helhedsplanen er der således arbejdet med at kvalificere:

- Boligtyper og boligvariation
- De landskabelige kvaliteter
- At sikre tæt kontakt til naturen
- Tættere bebyggelser og dermed mere landskab
- Etapedeling og robusthed og realisme i udviklingen
- Gode trafikale forbindelser til eksisterende vej- og stinet
- Håndtering af regnvand
- Lokale fællesskaber og aktiviteter

Helhedsplanen for Taphede tager derfor afsæt i et fokus på at udnytte dette bosætningspotentiale og forstærke de landskabelige kvaliteter i området. Helhedsplanen søger at forankre områdets store rekreative- og bosætningspotentiale med afsæt i markedsorienterede løsninger og træk der kan være med til at sikre en realistisk og fleksibel udvikling af bydelen. Helhedsplanen er derfor bygget op omkring et overordnet landskabeligt helhedstræk der skaber mulighed for at udviklingen af bydelens kommende boligområder kan ske med afsæt i de eksisterende landskabelige kvaliteter, og på hvordan naturen kan bruges aktivt og nærværende i hverdagen for de kommende borgere.

ANALYSE



Områdeplan - en del af "Det Grønne Ø"

DEN STORE SAMMENHÆNG

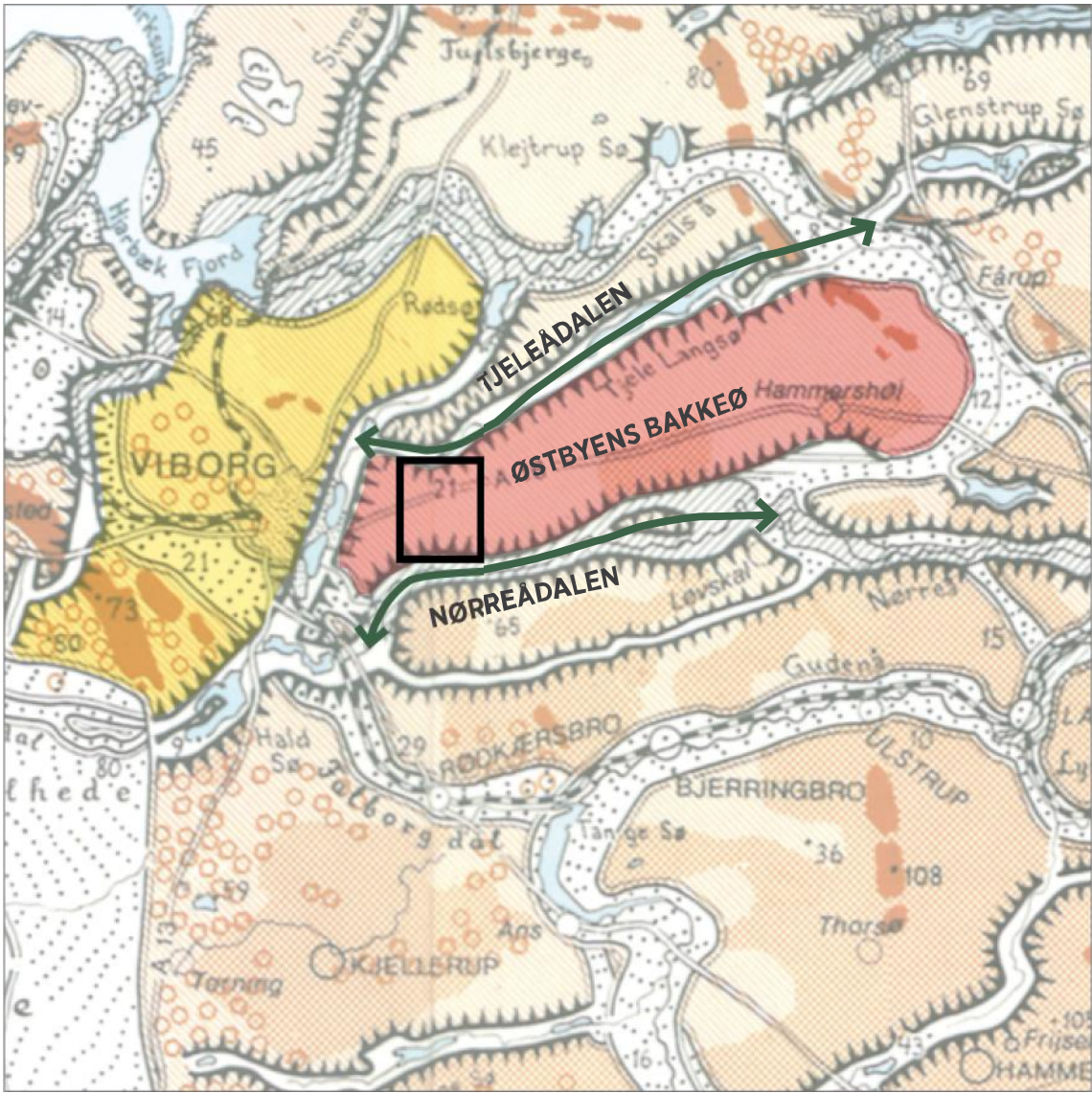
Taphede ligger idag som er attraktiv del af Det Grønne Ø rundt om Viborg. Området ligger geologisk set på østbyens bakkeø fra istiden, afgrænset af Tjeleådalene mod nord og Nørreådalene mod syd. Området omkring Taphede ligger på østbyens morænelandskab, hvor flere landskabstyper som tunneldale, ådale og morænebækker mødes. Dette landskabelige potentiale afspejles også i området gennem flere attraktive nærområder og lange kig gennem landskabet. De overvejende kvaliteter i området er kombinationen af moræneplatealets småbakkede karakter med spredte gårdbebyggelser, mindre veje og levende hegn og ådalenes ubebyggede, åbne og udyrkede karakter med vandløb og mindre søer. Hertil rummer området en del mindre skovområder, der supplerer de åbne landbrugsarealer med beplantningsmæssig tæthed.

Taphede flankeres mod vest af Spangsdalen som er en del af Viborg Naturpark. Med sin umiddelbare nærhed til Viborg Naturpark og Det Grønne Ø, er der et potentiale for at bydelen Taphede kan blive en del af et større landskabeligt og rekreativt netværk. Dette er et af Taphedes store bosætningspotentialer – nærheden til landskabet og et større rekreativt netværk af naturområder og eksisterende kulturhistoriske elementer og rekreative aktiviteter rundt omkring Viborg.

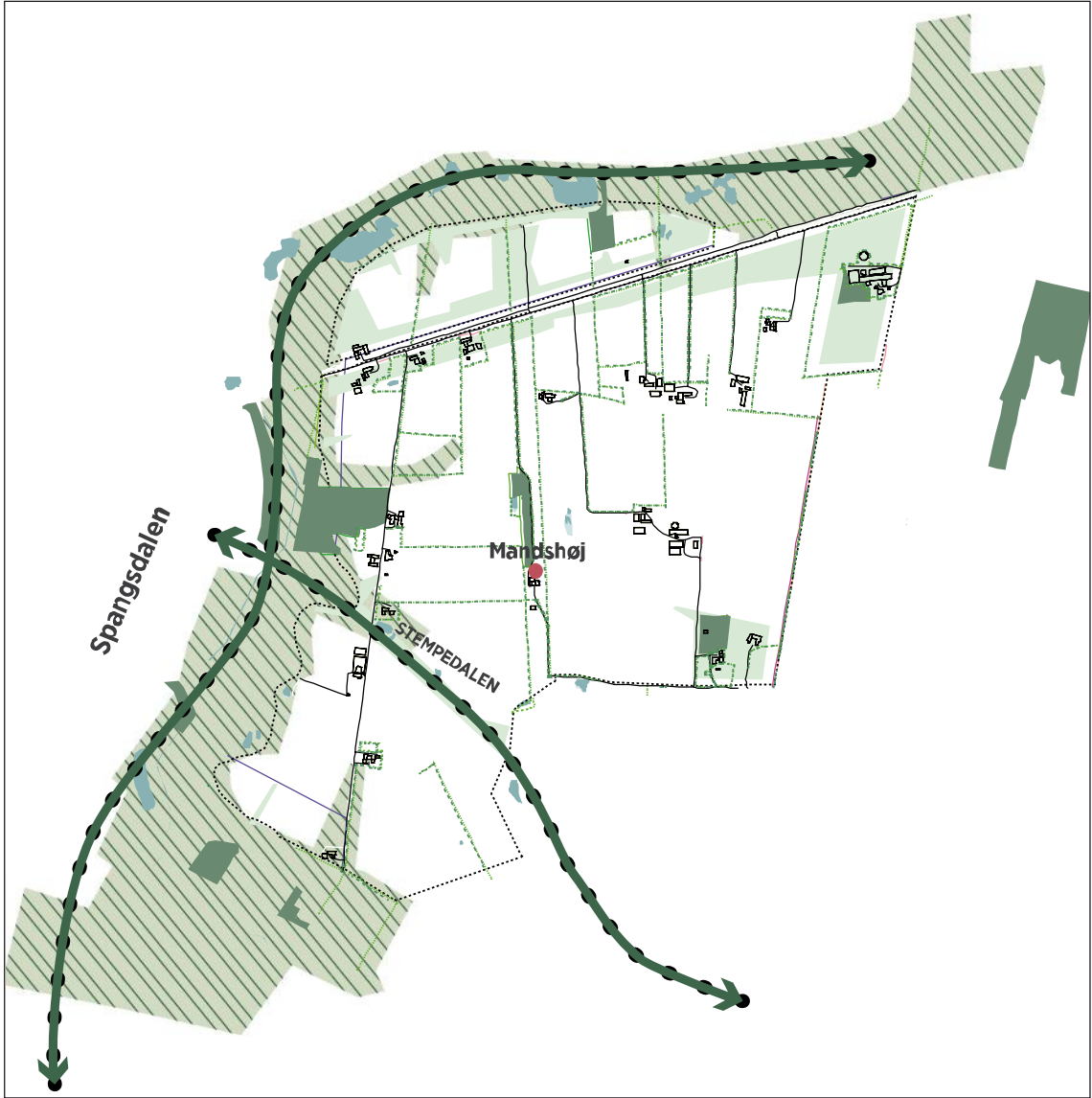
Det betyder, at de store landskabstræk ved Spangsdalen, Stempedalen og de flade morænelandskaber øst for projektområdet dels vil være attraktive i forhold til indpasning af nye boliger, og dels at det vil være attraktivt at der kan skabes fysisk sammenhæng mellem de store landskabstræk omkring Taphede og nye indre bynære i den nye bydel. På denne måde vil nye bynære landskabsarealer ikke blot være til gavn for nye borgere i bydelen, men også attraktive som rekreative destinationer for hele Viborg. Der er således potentiale for at de store eksisterende landskabstræk bevares og suppleres af nye bynære landskabsarealer hvor man har mulighed for at bruge naturen på andre måder ved evt. at indpasse aktivitetszoner for både bydelens borgere og brugere af Viborg Naturpark. På denne måde kan der skabes en naturlig sammenhæng mellem Taphede og Det Grønne Ø.

For at styrke den fysiske og landskabelige sammenhæng mellem den nye bydel og de store eksisterende landskabstræk kan der med fordel arbejdes med nye fysiske forindelser og adgangsgivende arealer omkring hele den nye bydel.

ANALYSE



Det store landskab - geologien



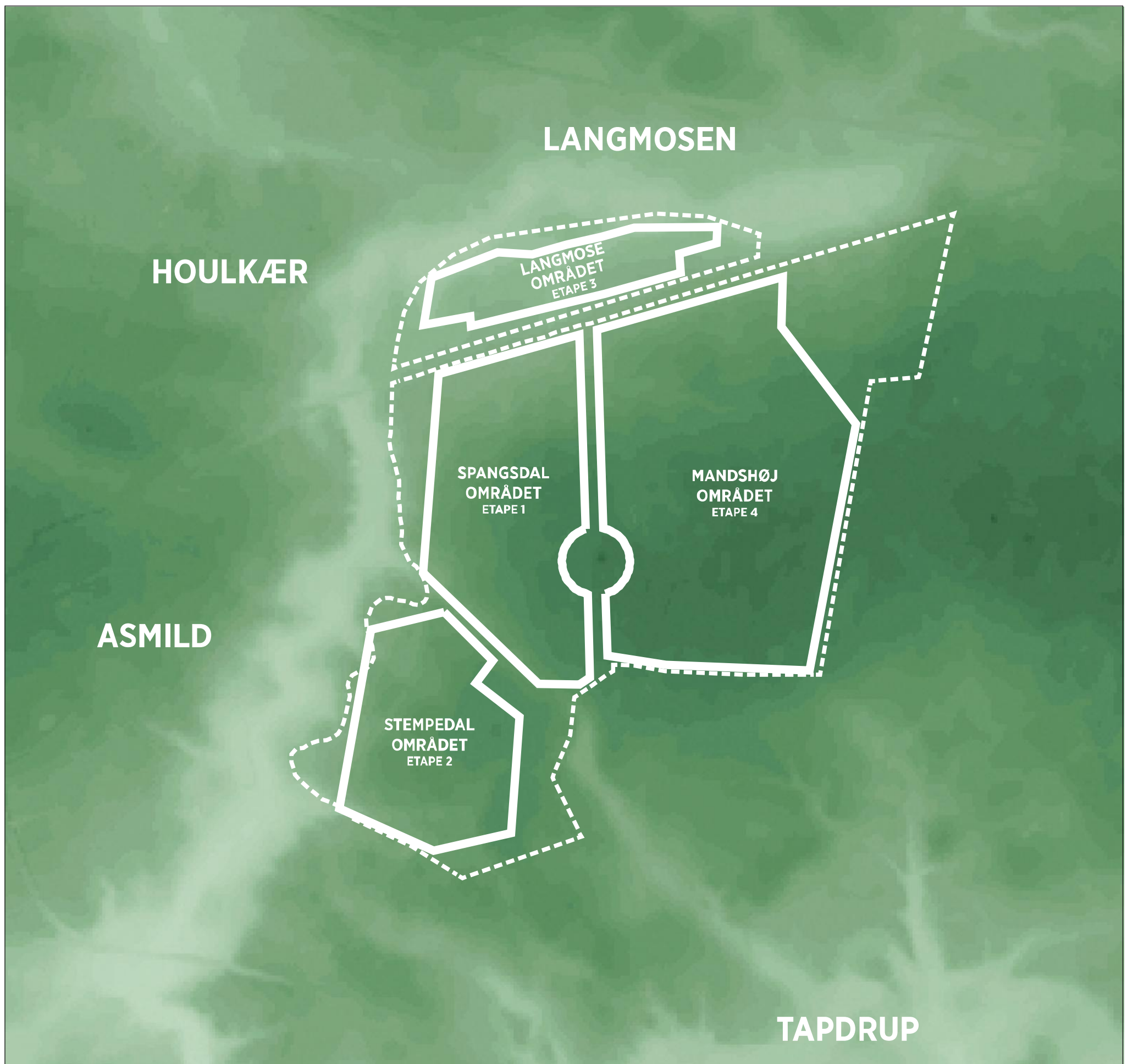
Landskabets potentiale - Taphede

Spangsdalen: markant landskabstræk, der binder Taphede på en større landskabelig sammenhæng.

Mandshøj: centralt i området ligger den gamle bronzealderhøj, som har et kulturelt og historisk potentiale som destination, og som genererer en 100 m beskyttelseszone omkring.

Stempedalen: markant kuperet landskabstræk, der skaber et naturligt dalstrøg med attraktiv orientering for nye boligområder.

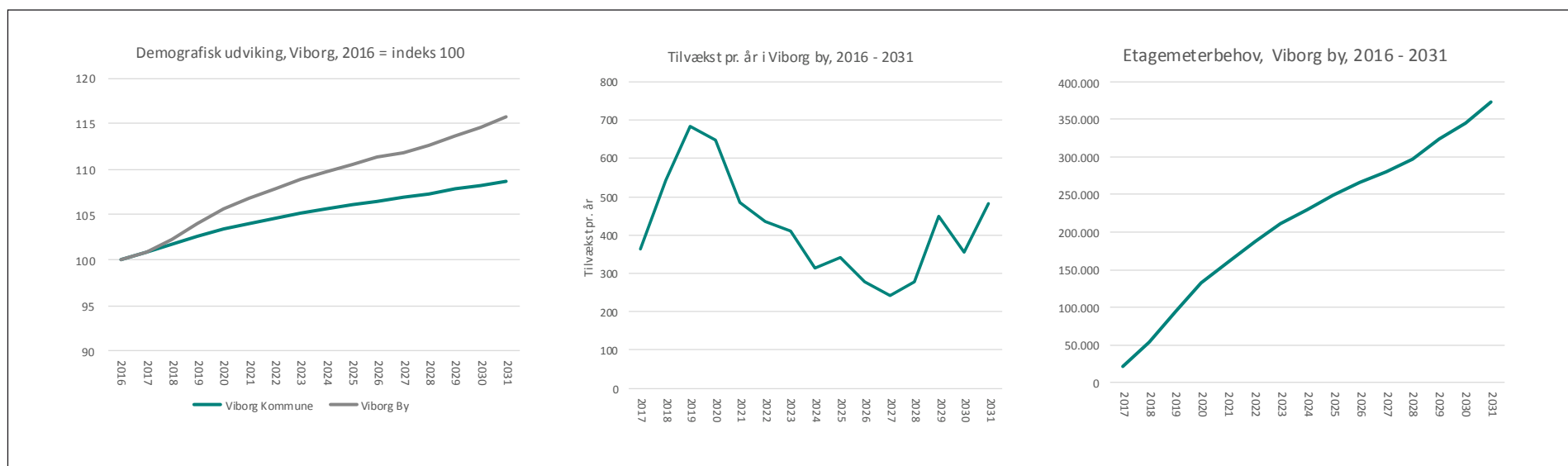
ANALYSE



Landskabet omkring Taphede

Landskabet omkring Taphede kendetegnes af de markante dalstrøg Spangsdalen og Stempedalen samt det øvre moræneplateau med gravhøjen Mandshøj i midten. Som det ses af kortet på næste side er projektområdet naturligt under opdelt i områder med hver sin landskabelige kvalitet og orientering. Bebyggelsen i området er spredt og forholder sig ikke direkte til de store landskabelige træk, men derimod primært til de eksisterende lænegn og dyrkningsarealer.

RAMMEBETINGELSER OG ANBEFALINGER



MARKEDSMÆSSIGE RAMMER

I forbindelse med arbejde med helhedsplanen for den nye bydel i Taphede, er der arbejdet med en kortlægning af de markeds-mæssige rammebetingelser som et overblik og indspil til helhedsplanen. I dette arbejde er der kigget på bl.a. det demografiske grundlag, befolkningstyper, det eksisterende marked og fremtidige udviklingsområder samt efterspørgselspotentialer. Dette arbejde er tidligere i processen samlet sammen i en række anbefalinger til arbejdet med og udviklingen af en ny bydel i Taphede.

Viborg har i dag en stærk demografisk udvikling. Med en forventet tilvækst på 6.300 nye borgere i de kommende 15 år er der et signifikant behov for boligbyggeri. Den positive demografiske udvikling er et robust grundlag for den fremtidige planlægning. Den rimelige sikkerhed for afsætninger giver mulighed for både at ramme den gængse efterspørgsel på boligtyper og at tænke nyt i forhold til boligtyper og udbud – et træk man også ser i dag i det boligudbud der findes i Viborg, hvor der flere steder bygges med høj kvalitet. Nybyggeri i Taphede bør derfor målrettes en blanding af parcelhuse og moderne fortolkninger af række-, klynge- og gårdhavehuse der efterspørges af børnefamilier og seniorer. Taphede bør ligeledes sigte på en varieret befolkningssammensætning. Nybyggeri af boliger målrettet eksempelvis aktive seniorer kan ligeledes frigøre boliger i andre dele af byen. Der kan ligeledes indtænkes en vis andel af almene boliger i området.

En vigtig pointe i forhold til udviklingen af en ny bydel på Taphede er, at området udvikles i bæredygtig sammenhæng med de øvrige udviklingsområder i Viborg – primært Arnbjerg og Viborg Baneby. Tilingen er vigtig når der skal planlægges nye store byudviklingsområder. Tidspunktet for udvikling af Taphede skal ses i sammenhæng med udviklingen af Viborgs øvrige områder.

Udviklingen af Taphede bør fortrinsvis satse på boliger og minimere erhvervsarealerne, da der findes bedre egnede erhvervsarealer langs indfaldsveje tættere på byen. Der bør være fokus på korte afstande til servicefunktioner som skole- og institutionstilbud. Det er vigtigt at der etableres andre servicefunktioner som dagligvaretilbud, fællesfunktioner mv. i området som er attraktive for nye boligkøbere. Overordnet set skal Taphede dog ikke udvikles som en selvforsynende bydel i forhold til bl.a. kultur- og fritidsfunktioner, butiksliv og servicetilbud, men i høj grad være en integreret del af Viborg by og de tilbud som byen tilbyder.

De konkrete anbefalinger som ligger til grund for den endelige helhedsplan er vist på næste side.

Viborg by har generelt en boligfordeling på 36% parcelhuse, 20% tæt-lav, 27% etage og 17% øvrige (kollegier/institution). I byudviklingsområdet Arnbjerg er der arbejdet med en boligfordeling for boligområderne 40% parcelhuse, 35% tæt-lav, 15% etagebyggeri og 10% øvrige.

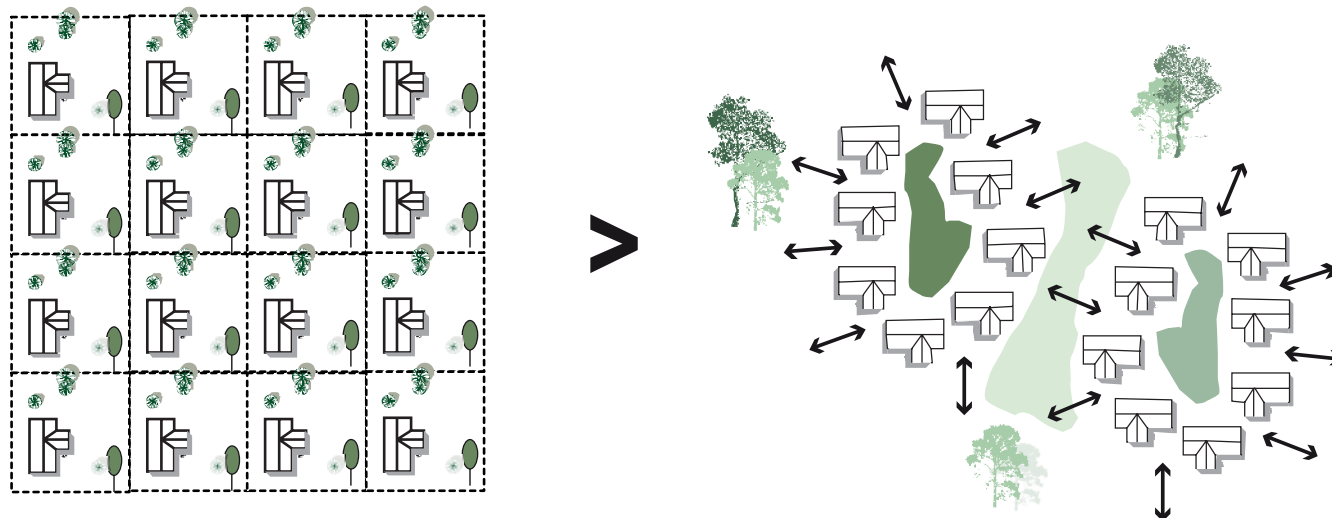
Boligefterspørgslen i Viborg vurderes i dag at være rettet mod det klassiske parcelhus, men med gode muligheder for at afsætte en moderne fortolkning heraf, hvor der arbejdes med mindre grundstørrelser og villaer i flere plan. Der er derfor arbejdet med en fordeling af boligtyper med en tyngde på en kombination af disse typologier. Der er således arbejdet med en fordeling i Taphede på 40% parcelhuse, 25% villaer, 25% townhouses/rækkehuse og 10% etagebyggeri. Taphede er med sin beliggenhed i højere grad et parcelhus/villa-område og der er derfor arbejdet med en tyngde på disse to typer, der tilsammen udgør næsten 2/3 af boligerne i den viste helhedsplan. Townhouses/rækkehuse med beliggenheder i nær tilknytning til rekreative arealer er nyt i Viborg og typologien indgår med 1/4 af boligerne. Andelen er valgt således at der kan skabes sammenhængende boligklynger, men uden at der planlægges for en typologi, hvor afsætningsmulighederne ikke understøttes i det nuværende marked. De resterende 10% anvendes til etageboliger således at området får en vis bredde i boligudbuddet.

RAMMEBETINGELSER OG ANBEFALINGER



- En "hverdagsby" med hovedvægt på lavere byggeri (parcelhuse, rækkehuse og townhouses).
- Udvikle Taphedes identitet omkring de landskabelige kvaliteter, beliggende midt i "Det grønne Ø".
- Blandet målgruppe med vægt på børnefamilier, som prioriterer god service højt og har blik for naturen.
- Klargøre planlægningen, så detailplanlægning kan igangsættes, når Arnbjerg-området er kommet godt i gang.
- Udbygge bydelen som en del af Viborg bys kvaliteter (ikke en total selvforsynende bydel – kultur, service, butikker)
- Opbygge strukturen i området med fokus på at skabe lokale fællesskaber.
- Fasthold Viborgs bosætnings DNA - tænk nyt og byg med kvalitet. Taphede har potentialet og kvaliteterne til det.

VISION



Tænk i mindre enheder og skab lokale tilhørsforhold og fællesskaber

Ud fra et ønske om at skabe en bydel hvor borgerne føler et lokalt tilhørsforhold og fællesskab samt en tæt tilknytning til landskabet, bør Taphede udvikles med afsæt i mindre boligklynger. Klyngerne bør udvikles med høj tæthed så der frigøres arealer til landskab og natur. Samtidig vil udviklingen af klyngetanken som udviklingsprincip understøtte vigtigheden af at rummet mellem husene i udgangspunktet er fællesareal og kan udnyttes til lokale rekreative formål, der styrker lokal identitet og fællesskab.

UDSIGT I FRONTEN

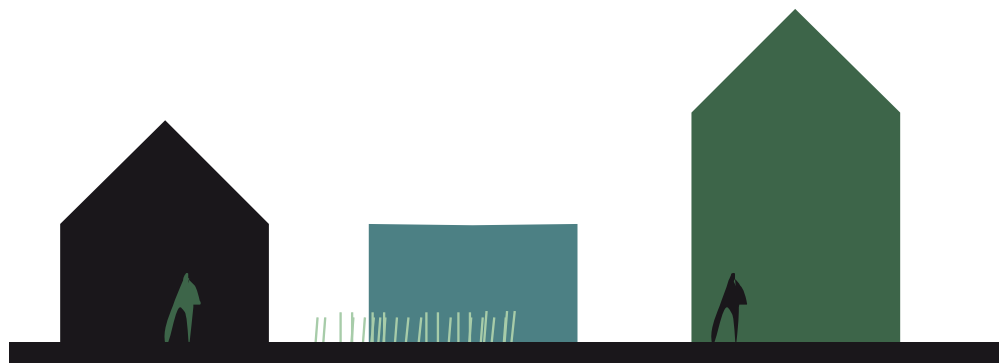
AKTIVITET OG FÆLLESSKABER I RYGGEN



Brug naturen - på mange forskellige måder

Taphede skal være et sted hvor man bor tæt på naturen. Alle skal i udgangspunktet have adgang til naturen og nærhed til landskabet. Landskabet skal bruges på mange forskellige måder og det er derfor vigtigt at skabe forskellige muligheder for mødet med landskabet i hverdagen. Landskabet kan bruges aktivt og passivt, men fælles for Taphede er at landskabet danner rammen for at mennesker mødes.

VISION



Skab variation over tid

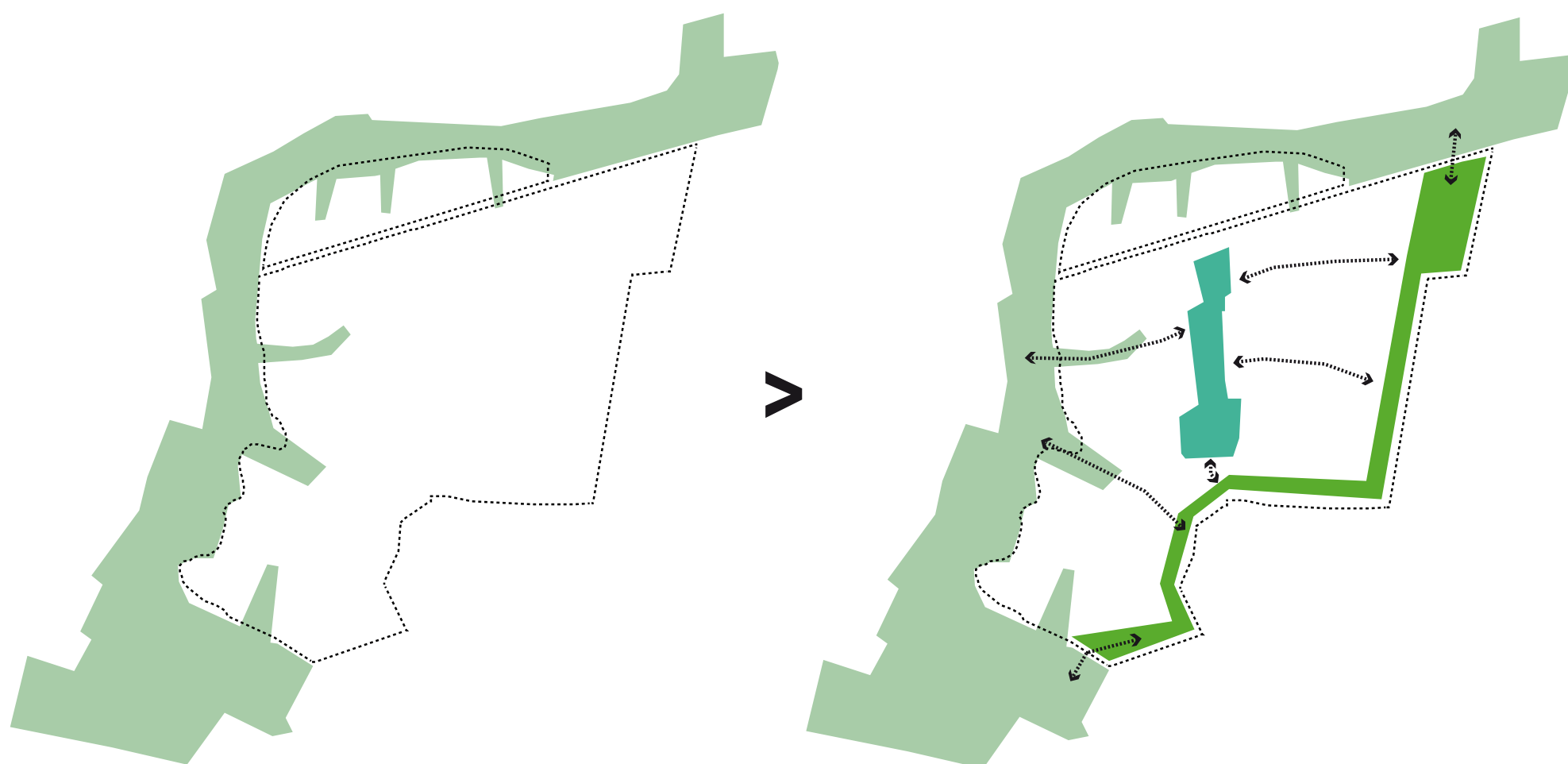
Efterspørgslen efter den traditionelle boligtypologi - parcelhuset i Viborg er umiddelbar stor og udgør også hovedparten af de boliger, der indpasses i Taphede. For at styrke en mangfoldig byudvikling og udnytte potentialet for andre boligformer bør udviklingen af Taphede søge et varieret udbud af boliger. Klynge-princippet understøtter dette ønske med fokus på stor nærhed til landskabet og klynger med mulighed for realisering af boligmassen i mindre udstykninger.



Hav blik for realiseringen.

Helhedsplanen for Taphede tager sit afsæt i de gældende demografiske og markedsøkonomiske rammer der gælder for Viborg. Potentialet for at lave en ny bydel der både rummer traditionelle og nye boligformer er stort. Nærheden til naturen og klynge-princippet understøtter derfor både en markedsræssig og byudviklingstanke hvor der er fokus på de små realistiske træk. Delområder skal gøres hurtigt færdige og delområderne skal udbydes i mindre bidder, så flere forskellige aktører har mulighed for at bidrage. Ønsket om variation i boligformer tilfører også de enkelte udstykninger en fremtidig fleksibilitet i forhold til boligformer afhængig af markedsudviklingen.

VISION



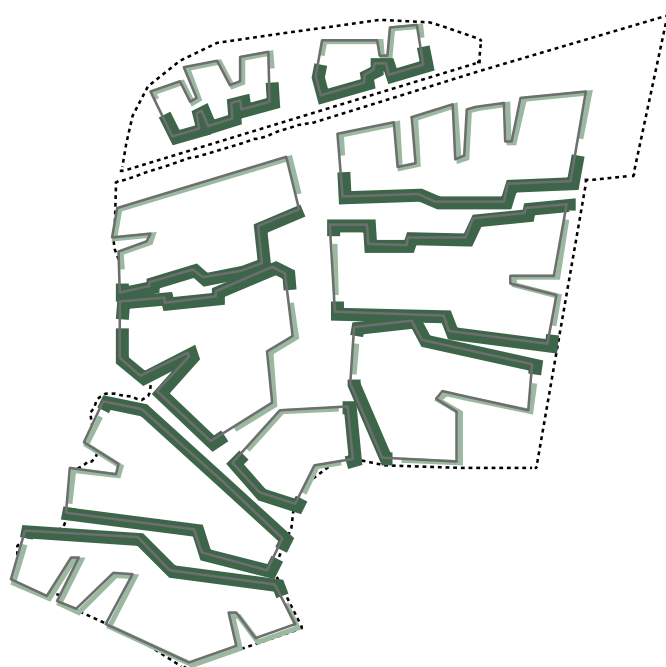
Med afsæt i Spangsdalen og moræneplateauet

Taphedes landskabelige kvaliteter er både markante og forskellige. Taphede flankeres af tunneldalenes karakteristiske kuperede terræn og åbne ubebyggede landskabs- og naturområder. Det småbakkede moræneplateau tilbyder ligeledes mange landskabskig fra de højere liggende arealer og Viborg Naturpark indskrives sig langs Taphedes vestlige del i Spangsdalen.

Bringe det grønne ind på Taphede

Med ønsket om at fastholde og udvikle en by med tæt kontakt til landskabet, introduceres en nyt centralt landskabsrum - Hedesletten - på plateauet i midten af Taphede. Et landskabsrum som er et aktivt naturlandskab, der tilfører bydelen liv og aktiviteter året rundt. Langs bydelens østside indpasses et landskabstræk og forbindelsesareal - Hedestien - der fastholder Taphede som en bydel med landskabskvaliteter hele vejen rundt. Samtidig fungerer Hedestien også som en landskabelig bufferzone mod øst.

VISION



Nye rekreative forbindelseskiler

Mellem oydelens landskabelige kanter og den centrale Hedeslette, indpasses nye fælles landskabskiler - Almindingerne - som sikrer attraktive nye landskabsarealer og gode forbindelser mellem Hedesletten og den omkringliggende by.

Landskab til alle borgere i Taphede

Mellem Almindingerne udlægges nye delområder og byggefeltet, der alle er karakteriseret ved stor nærhed til landskabet. Samlet set udgør de nye landskabsrum i Taphede et supplement til de eksisterende kvaliteter og introducerer samtidig potentielle nye måder at bruge naturen i og omkring Taphede på.



Strukturplan 1:8.000



Helhedsplan/Illustrationsplan 1:8.000

BOLIGER



TAPHEDE I TAL:

Samlet bolig antal: 1.500
Samlet grundareal: 191 ha
Boliger pr. ha: 8 boliger/ha

Typefordeling i illustrationsplan:
40% parcelhuse (600 stk.)
25% Villaer (375 stk.)
25% Townhouses/rækkehuse (375 stk.)
10% Etagebyggeri (150 stk.)

VIST FORDELING:

- 40% parcelhuse (600 stk.)
800 - 1000 m²
- 25% Villaer (375 stk.)
400 m²
- 25% Townhouses/rækkehuse (375 stk.)
2x 200 m² (400 m²)
- 10% Etagebyggeri (150 stk.)
400 m²



BOLIGKLYNGER

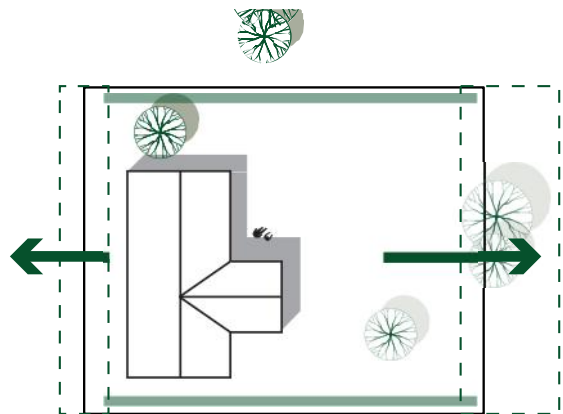
Nye boliger i Taphede skal ramme de markedsmæssige rammebetingelser for Viborg og samtidig udnytte det lokale bosætningsmæssige potentiale i Taphede. For at sikre en robust, socialt bæredygtig og markedsmæssig fleksibel udvikling af den nye bydel introduceres klyngemotivet. Boligerne samles i mindre klynger i landskabet fremfor i ensartede parceller. Klyngerne varierer i størrelse og sammensætning af boligtyper. Samlet set ønskes et styret men varieret udtryk i arkitektur, boligtyper og ejerformer i hver klynge.

Ligeledes ønskes en fortætning i hver klynge, så der frigøres mere areal til bynære landskaber og så der skabes et tydeligt skel mellem klyngernes indvendige fællesrum og de omkringliggende bynære landskabsarealer. Klyngerne er derfor indrettet, så de nære indre fællesarealer altid synliggøres fra alle boliger. Fællesarealerne kan således både tegnes i form af indre aktivitetslandskaber eller landskabelige udformninger af de lokale boligveje med integrerede nicher til aktivitet og ophold.

Helhedsplanen for Taphede tager derfor i udgangspunktet afsæt i 3 overordnede boligtyper – parcelhuset, villaen samt såkaldte townhouses eller rækkehuse. Disse overordnede typer vurderes at kunne dække og rumme det udviklingspotentiale, der ligger i Taphede. De tre typer kan dog med fordel udvides med andre boligformer, der understøtter visionen for Taphede. Disse er derfor taget med som inspiration og supplement til de tre grundtypologier i helhedsplanen.

BOLIGER

PARCELHUS
800 - 1000 m² grund



Andel af samlet boligudbud i Taphede: **40 %**

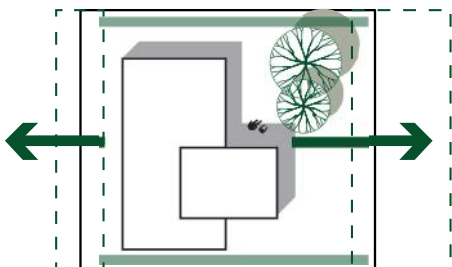
PARCELHUSET - Det traditionelle parcelhusgrund udgør en stor del af markedet i Viborg. Denne boligtypologi svarer til udbuddet i Asmild. Boligen opføres i 1 plan og med mulighed for større anlæg af privat have, med en grundstørrelse på 800 m² rammer denne type det eksisterende udbud.

Private haver og udearealer bør anlægges med faste rumdannende grønne kanter mod nabo. Mod de fællesklyngerum, gaderum og Almindinger bør private kantzoner fremstå åbne og med lavere ekstensiv beplantning som kantafgrænsning.

Fikskarhedenvillan, Friis&Moltke A/S



VILLA
400 m² grund



Andel af samlet boligudbud i Taphede: **25 %**

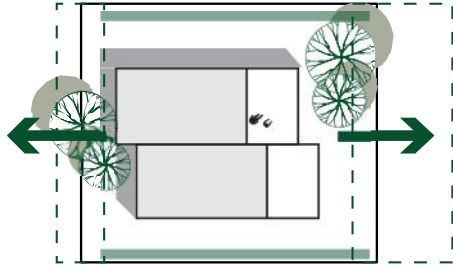
VILLAEN - Boligtype med en mindre grund, hvor det muliggøres at opføre op til 2 plan. Boligtypen giver mulighed for at indpasse flere boliger i direkte kontakt til de stærke rekreative landskabstræk langs Almindingerne.

Private haver og udearealer udgør et mindre areal i forhold til parcelhusgrunden, og kontakten til både indre fælles klyngearealer og de omkringliggende større landskabstræk bliver mere markant. Kantzoner bør etableres på samme måde som i parcelhuset.

Det Foranderlige HUS, Henning Larsen Architects + GXN



TOWNHOUSE/RÆKKEHUS
2x200 m² grunde



Andel af samlet boligudbud i Taphede: **25 %**

TOWNHOUSES/RÆKKEHUSE - Med udgangspunkt i en to-delt grund på 400 m² giver denne boligtypologi mulighed for etablering af et såkaldt townhouse som er en moderne fortolkning af det traditionelle rækkehus. Hver enhed kommer til at bestå af 75-90 m² bolig i 2-3 plan. Med en mindre privat grund (200 m²) vil denne boligtype bidrage til at aktivere bydelens fællesarealer både på klyngeniveau og på bydelsniveau.

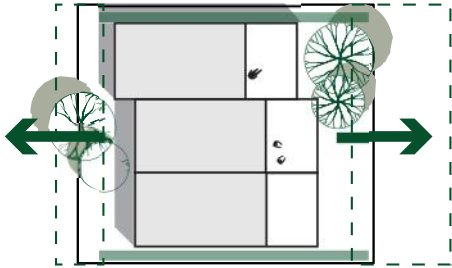
Private haver og udearealer udgør et mindre areal i forhold til parcelhusgrunden, og kontakten til både indre fælles klyngearealer og de omkringliggende større landskabstræk bliver mere markant. Kantzoner bør etableres på samme måde som i parcelhuset.

Waddesdon, C.F. Møller A/S

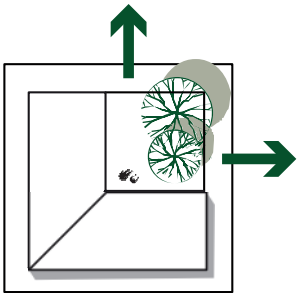


BOLIGER

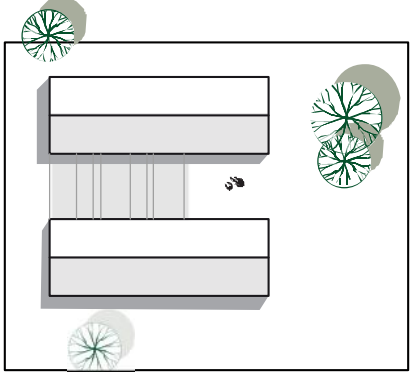
ETAGEBYGGERI
200+200 m² grund



ALTERNATIVE BOLIGTYPER
GÅRDHAVEHUSET
400 m² grund



ALTERNATIVE BOLIGTYPER
GENERATIONSHUSET
800 - 1000 m² grund



Andel af samlet boligudbud i Taphede: **10 %**

ETAGEBYGGERI - Nord for Randersvej etableres etageboliger. Det foreslås at der etableres etageboliger med samme udgangspunkt som townhouses, dog med mindre boligsørrelser. Etageboliger bør etableres som sammenhængende bebyggelse i 3-4 plan så klyngeprincippet fastholdes gennem hele bydelen. Punktvis kan der indpasses boliger op til 6 plan.

Zoner for private udearealer til boligtypen udgør en vigtig del i forhold til boligen. Indpasningen af disse bør ske under hensyntagen til både indre fællesarealer i klyngerne samt mulighed for private opholdsarealer mod de omkringliggende større landskabstræk. Kantzoner bør etableres ud fra samme princip som de øvrige boligtyper.

GÅRDHAVEHUSET - Med landskabet som det store bosætningsmæssige trækplaster i Taphede, er der potentiale for at indpasse boligtyper i bydelen som ikke findes i markedet idag. Gårdhavehuset er med sin klare afgrænsning et godt alternativ til "Villaen" og kan med sit klare arkitektoniske udtryk styrke bydelens landskabelige udtryk og fokus på lokale sociale fællesskaber.

GENERATIONSHUSET - Med en fremtidig demografisk udvikling hvor antallet af seniorer vokser, kan der være et potentiale for en ny type boliger som kombinerer seniorboligen med familieboligen. Generationshuset kan være et alternativ til parcelhuset for både unge familier og seniorer.

Örsro Trästad i Örebro, C.F. Møller A/S



BOLIGER

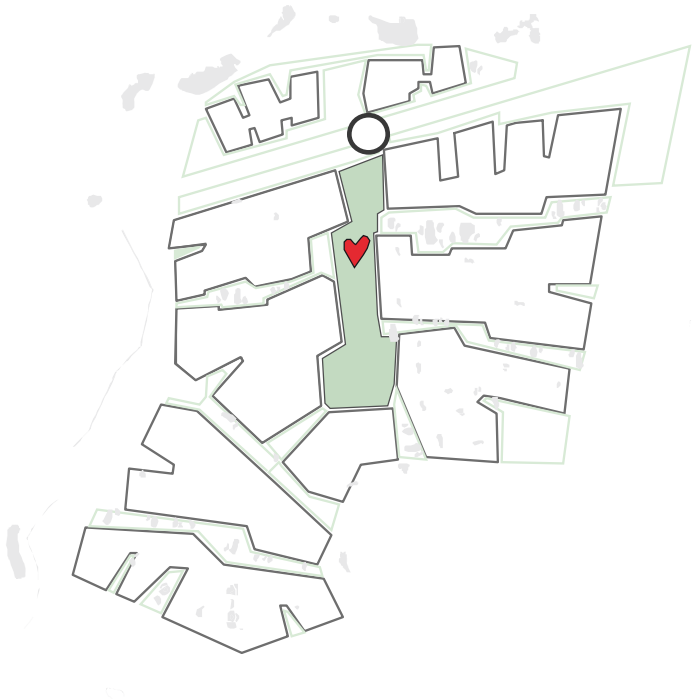


FÆLLESSKABER

De nære fællesskaber er et centralt omdrejningspunkt i den nye bydel på Taphede. Med introduktionen af boligklynger i varierende størrelse er der skabt grobund for en fleksibel og realistisk etablering og udvikling af området. Med klynge størrelser på 10-50 boliger, er udviklingen af Taphede forankret omkring de nære sociale fællesskaber i hver klynge. Det sikrer samtidig, at udviklingen af en boligklynge kan ske over en relativt kort tidsperiode. Herved er der mulighed for at der hurtigt kan skabes gode naboskaber og lokale miljøer.

De lokale fællesskaber gradueres samtidig i bydelen fra klyngeniveau til delområdeniveau til bydels niveau med forskellige samlingssteder og varierende aktivitetsmuligheder.

BOLIGER



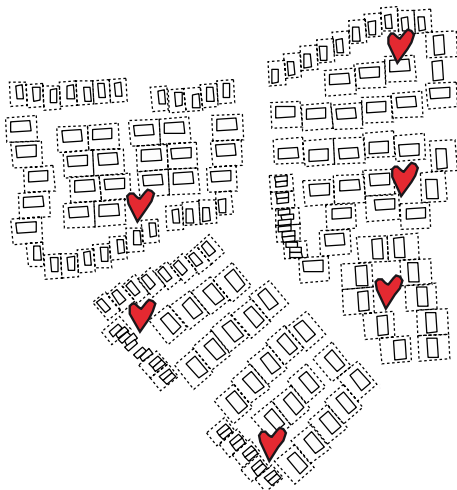
Bydelen Taphede

Beboerne i Taphede kan mødes omkring det centrale landskabsrum - Hedesletten. Forankret omkring nye tilbud som fællesfunktioner, institutioner og dagligvarebutik. Med en bred serie af fysiske aktivitetsområder, fungerer Hedesletten som det sted hvor bydelens beboere kan samles og som samtidig tilbyder aktiviteter for resten af Vibørgs borgere.



Delområderne

I hvert delområde er der indpasset et areal til etablering af en lokal Kvartersplads - en service og brugsplads forankret i landskabet med mulighed for etablering af genbrugsstation, bilvask, fælles legeplads og lignende. Kvarterspladserne kan etableres på sigt gennem de lokale grundejerforeninger.



Klyngerne

De enkelte klynger deler først og fremmest fælleshaver, opholdsarealer og fælles faciliteter som kan samle børn og voksne i hverdagen. Klyngehaverne kan etableres med forskelligt ambitionsniveau i hver klynge. I hver klyngehave modsvares af et privat areal på boligernes landskabside.

ETAPER OG UDVIKLINGSSTRATEGI

Taphede omfatter i dag en række grundejere og anvendelse af området omfatter bl.a. boliger, fritidslandbrug og produktionslandbrug mod øst. Den spredte ejerstruktur kan medføre en træghed i udviklingen af området og det anbefales at Viborg Kommune påtager sig en aktiv og styrende rolle for at sikre opbakning til udviklingen. Dette kan eksempelvis ske ved at oprette en styregruppe med dedikerede ressourcer til at drive processen og samle interessenterne i området. Området forventes overordnet udviklet i 4 hovedetaper startende fra vest mod Spangsdalen.

Den forventede vækst i antallet af borgere i Viborg by de kommende 15-20 år vil resultere i et signifikant behov for boligbyggeri i størrelsesordenen 200-250 bolig/år. Sammen med forskydninger i aldersgrupperne og ønsket om at tiltrække og fastholde børnefamilier i kommunen vil der være et behov for traditionelle udstykninger til parcelhuse, men også et solidt grundlag for at udbyde nye boligtyper i Taphede. Med den anviste fordeling på 10% parcelhuse, 25% villaer, 25% townhouses/rækkehuse og 10% øvrige rummer den viste helhedsplan mulighed for at udbyde både efterspurgte parcelhustyper og nye boligtyper i form af variationer af parcelhuset. Boligefterspørgslen i Viborg vurderes i dag at være rettet mod det klassiske parcelhus, men med gode muligheder for at afsætte en moderne fortolkning heraf, hvor der arbejdes med mindre grundstørrelser og villaer i flere plan. Der er derfor arbejdet med en fordeling af boligtyper med en tyngde på en kombination af disse typologier. Taphede er med sin beliggenhed i højere grad et parcelhus/villa-område og der er derfor arbejdet med en tyngde på disse to typer, der til sammen udgør næsten 2/3 af boligerne i helhedsplanen. Townhouses/rækkehuse med beliggenheder i nær tilknytning til rekreative arealer er nyt i Viborg og typologien indgår med 1/4 af boligerne. Andelen er valgt således at der kan skabes sammenhængende boligklynger, men uden at der planlægges for en typologi, hvor afsætningsmulighederne ikke understøttes i det nuværende marked. De resterende 10% anvendes til etageboliger således at området får en vis bredde i boligudbuddet.

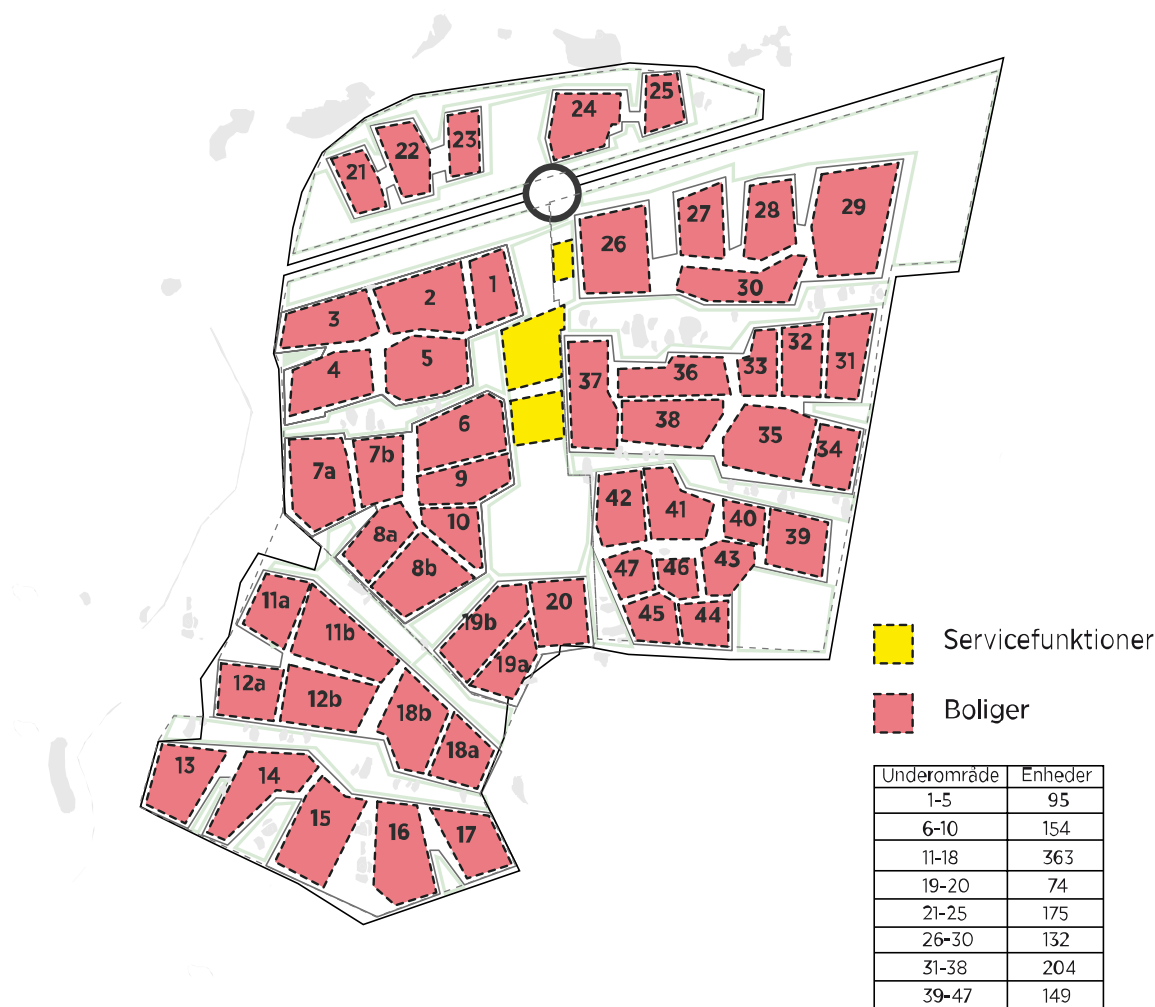
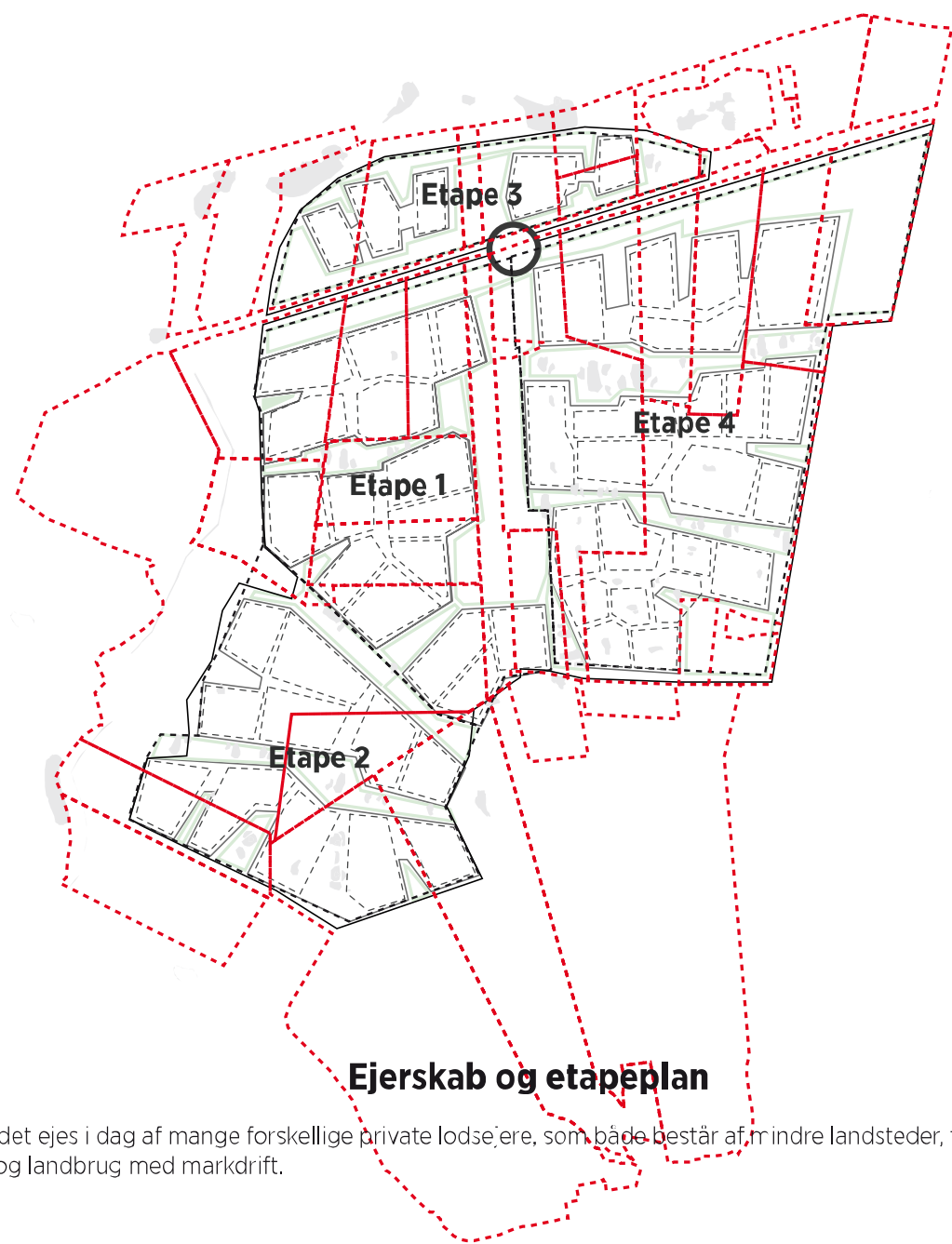
Udbygningen af Taphede skal ses i sammenhæng med Viborg Baneby og Arnbjerg, som er to store byudviklingsområder ved henholdsvis stationen og syd for Viborg.

Realiseringen af Taphede som nyt byområde vil være afhængig af de kommende boligkøberes præferencer, udviklerne som investerer i byggegrunde og de konjunkturelle forhold som er gældende i udviklingsperioden. For at skabe en robust og realiserbar plan arbejdes der med en etapeopdeling, der sikrer et varieret udbud af grunde samtidig med at der ikke skal foretages mere overordnet byggemodning end højest nødvendigt.

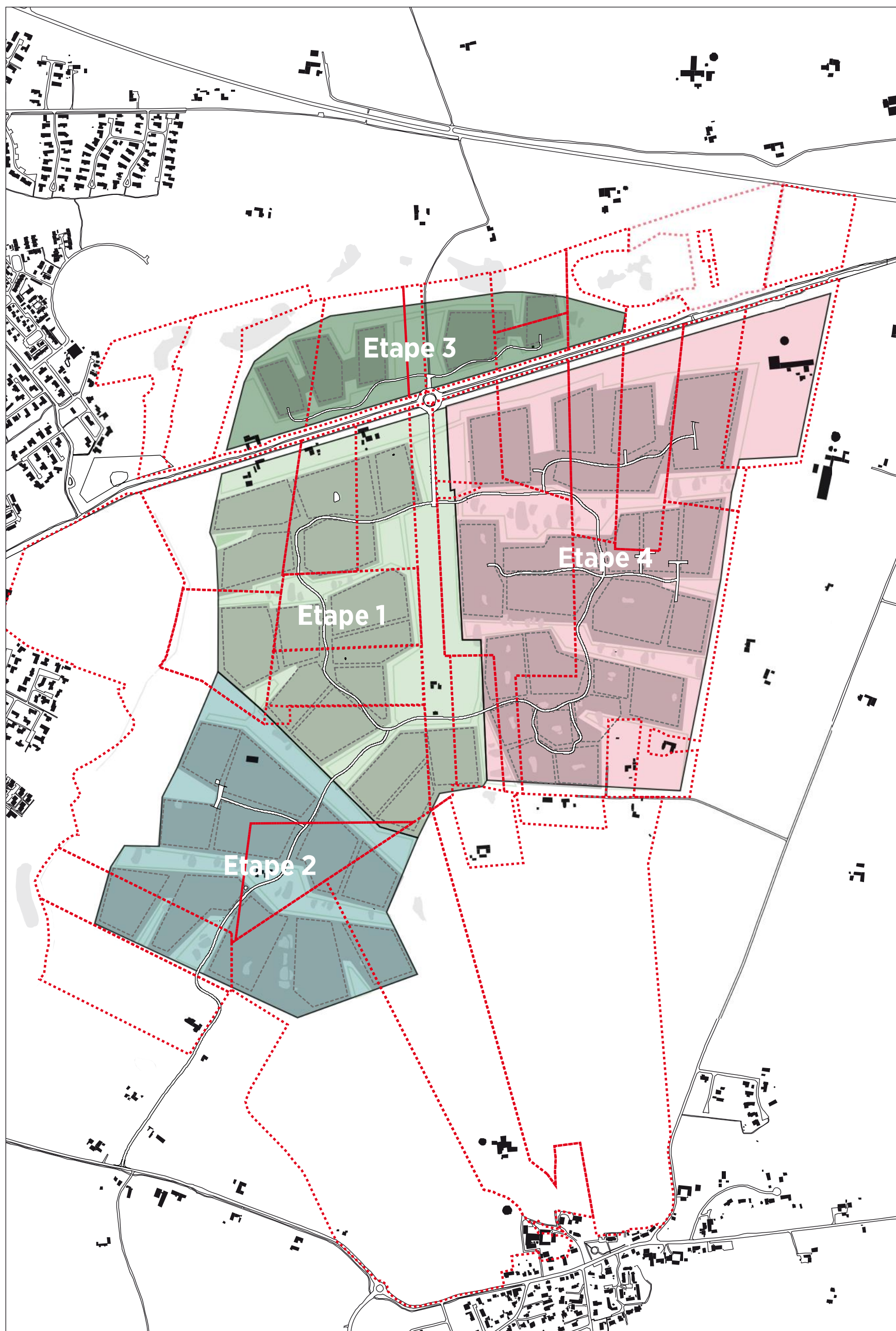
Etaperne er opdelt i mindre klynger der hver især rummer ca. 10-15 grunde. Klyngestørrelsen er valgt ud fra en markeds-mæssig betragtning, hvor fokus er på lokale og regionale investorer og udviklere. For at sikre et bredt udvalg af boligtyper er der inden for klyngerne mulighed for at udvikle det traditionelle og efterspurgte parcelhus, men også moderne fortolkninger af villaer, dobbelthuse og de såkaldte townhouses på mindre grunde. Disse boliger, der placeres langs med de grønne kiler med adgang og udsigt til rekreative arealer vurderes at være attraktive på trods af mindre grundstørrelser.

Planen indeholder således en kombination af de traditionelle parcelhuse og nye boligtyper, der vurderes at være eftertragtede af primært børnefamilier, men også etablerede husstande uden børn. Helhedsplanen rummer også mulighed for at der på sigt kan arbejdes med en anden fordeling af boligtyper, så der eksempelvis anvises en større andel af parcelhuse såfremt efterspørgslen herpå kræver det. Heraf vil den samlede bebyggelsesprocent naturligvis sænkes.

ETAPER OG UDVIKLINGSSTRATEGI

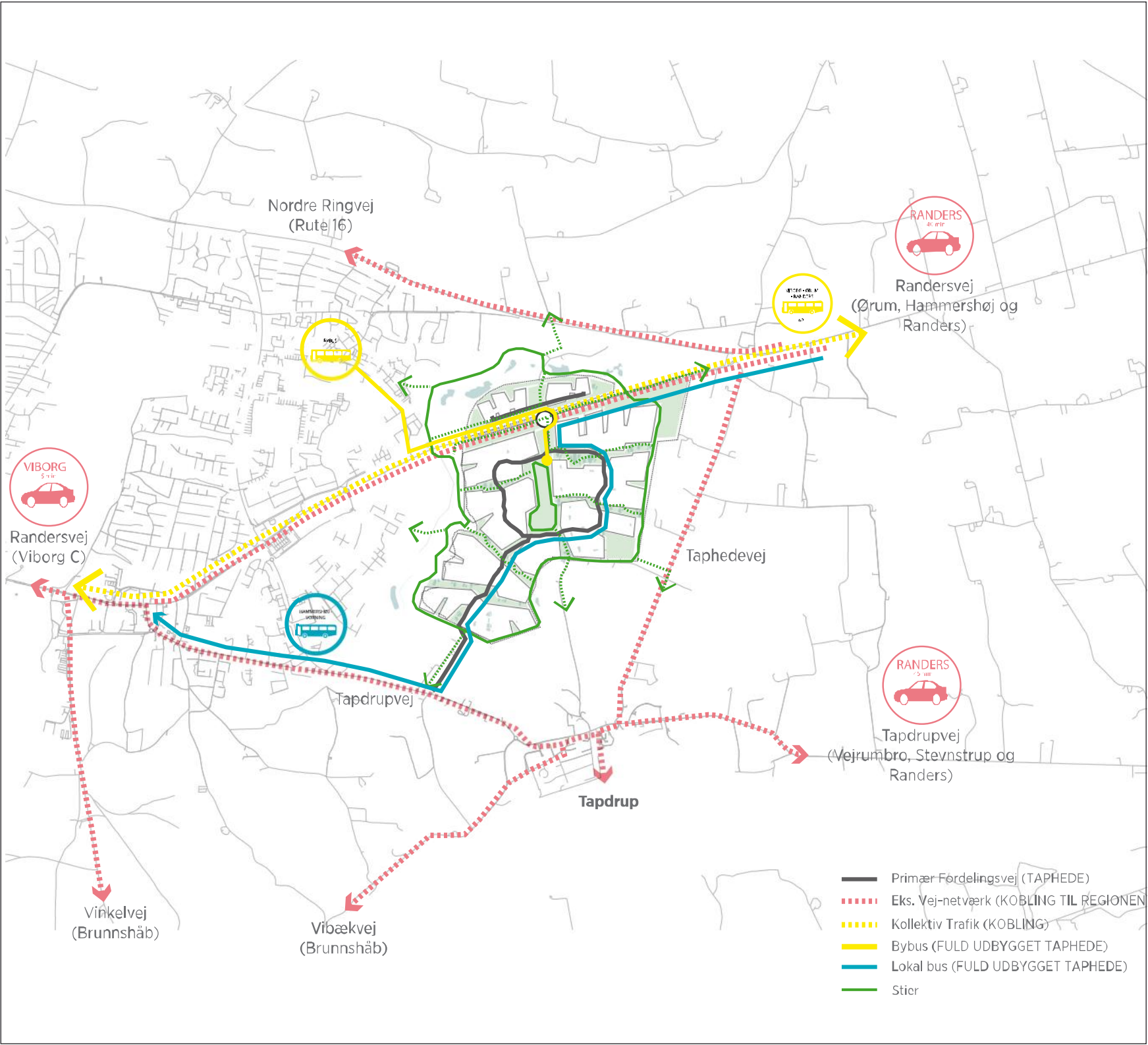


Etapeplan - Underområderne giver mulighed for at byggemønstre og udvikle i mindre etaper, og sikrer at nye boligområder kan etableres og færdigudvikles inden for en kort tidshorisont. Herved kan de fungere som mindre delssamfund uden hele området er udbygget. Underområderne svarer til hvad der kan udstykkes på årlig basis, og sikrer at områderne kan eksistere som mindre samfund uden hele området er udbygget.



Etapeopdelinger og ejerforhold

INFRASTRUKTUR



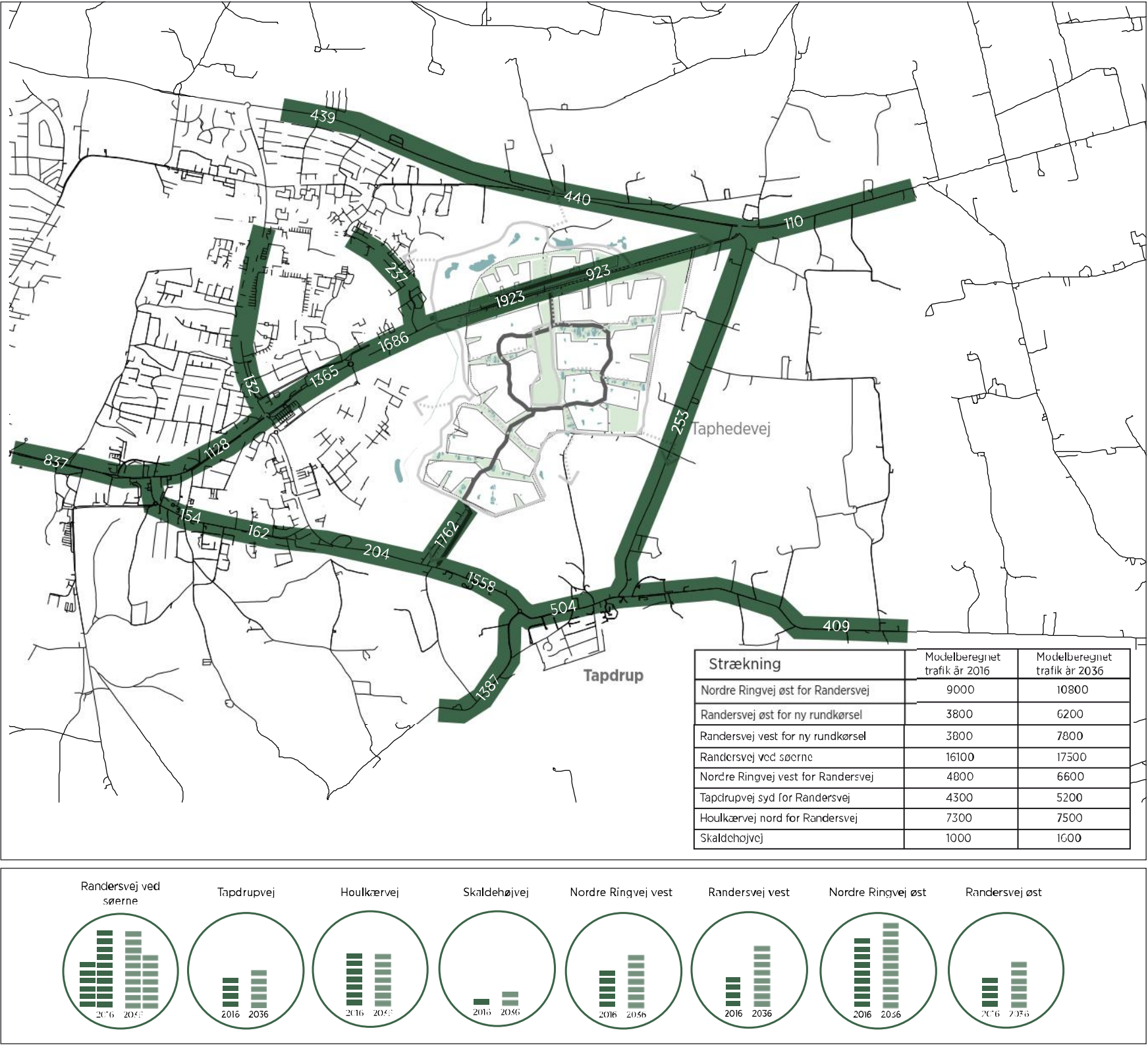
Infrastrukturstrategi

TRAFIK, BUS - OG BILPRINCIP

Den primære vejbetjening af den nye bydel på Taphede vil foregå fra en ny rundkørsel på Randersvej samt en sydlig tilslutning på Tapdrupvej. Det vurderes, at en rundkørsel på Randersvej vil kunne håndtere den øgede trafikmængde bedst muligt. Fra disse to tilkoblingspunkter fordeles biltrafikken via en cirkulær vej (Loopet), som bliver en ny forbindelsesvej i bydelen. Fra Loopet sikres adgang til alle boligklynger via lokale stikveje. Den kollektive trafik håndteres ligeledes fra både nord og syd. I forbindelse med det centrale landskabsrum Hedesletten centralt i området bør der etableres et nyt stoppested og endestation for den eksisterende bybusforbindelse ved Skaldehøjvej, så Taphede forbindes med Houkær-området.

Den regionale kollektive trafik ledes gennem bydelen fra nord til syd via den østlige del af Loopet. Landruten fra øst (Hammerhøj/Vorning) kan ledes gennem området via den østlige del af Loopet. Det vil være centralt for bydelens fysiske sammenhængskraft med Viborg by at busforbindelser etableres på en fordelagtig måde som sikrer at Taphede vil blive en del af Viborg i det store netværk og ikke en selvstændig satellit.

INFRASTRUKTUR



Trafikmodel 2016 - 2036

TRAFIKMODEL

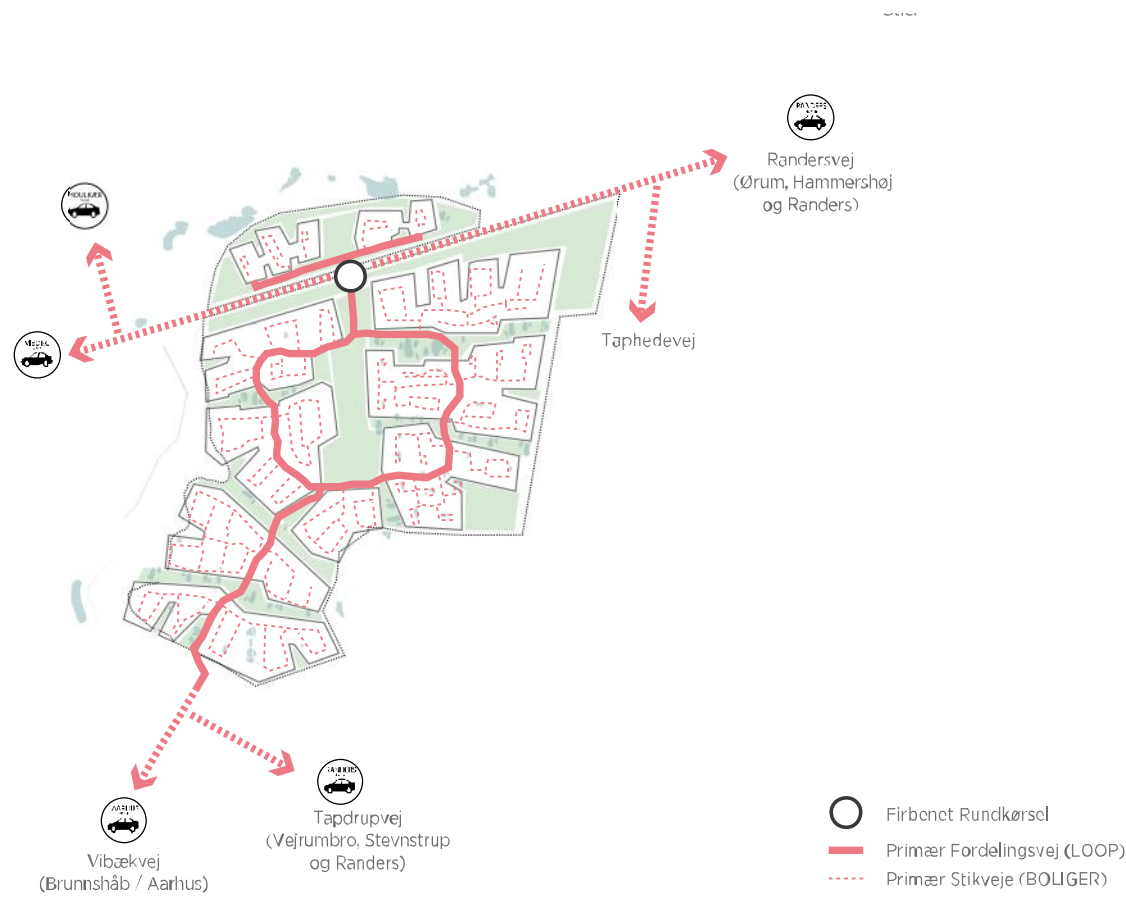
Modelberegningerne er gennemført, på baggrund af den fulde udbygning af Taphede med 1.500 boliger - 9.400 biler med følgende trafikmængder (døgntrafik):

Øst: 3.800 → 6.200
Vest: 3.800 → 7.800

Trafikken på Randersvej over søerne forventes at stige fra 16.100 til 17.500 biler/døgn i 2036. Den største stigning sker på Rancersvej.

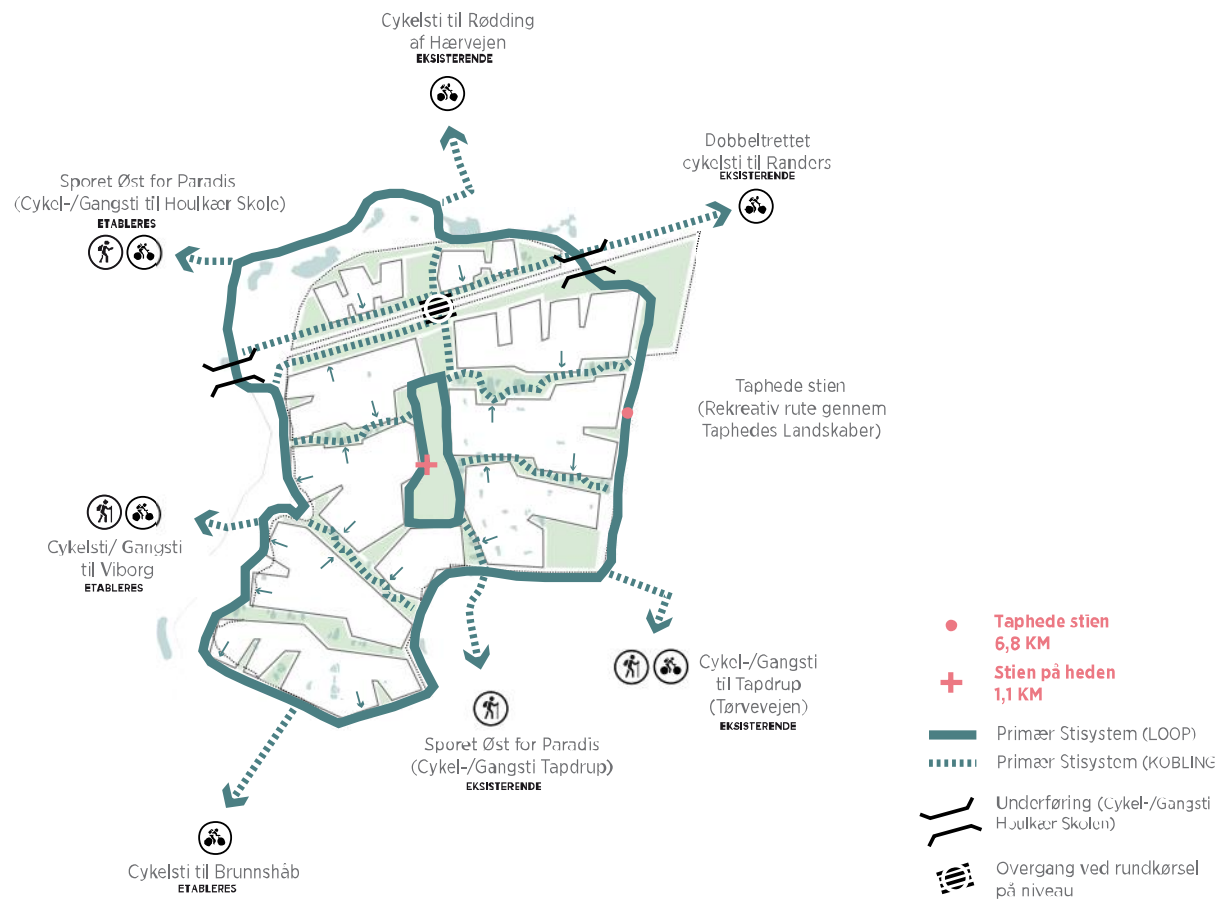
Skaldehøjvejs trafikmængde øges fra 1.000 til 1.600. Der kan blive behov for at ombygge krydset Nordre Ringvej / Randersvej, og forbedre cykelstier langs Skaldehøjvej.

INFRASTRUKTUR



Stikveje til boliger

Den store fordelingsvej på Taphede - Loopet - servicerer alle delområderne på en nem og effektiv måde og sikrer at boligområder bliver gennemkørselsområder. Loopet tilslutter sig Randersvej i en større 4-benet rundkørsel, som vil kunne håndtere trafikniveauet ved en fuld udbygget bydel på 1.500 boliger. Området kobler sig på det eksisterende netværk i både nord og syd. Bydelens nye delområde nord for Randersvej betjenes ligeledes via rundkørslen.

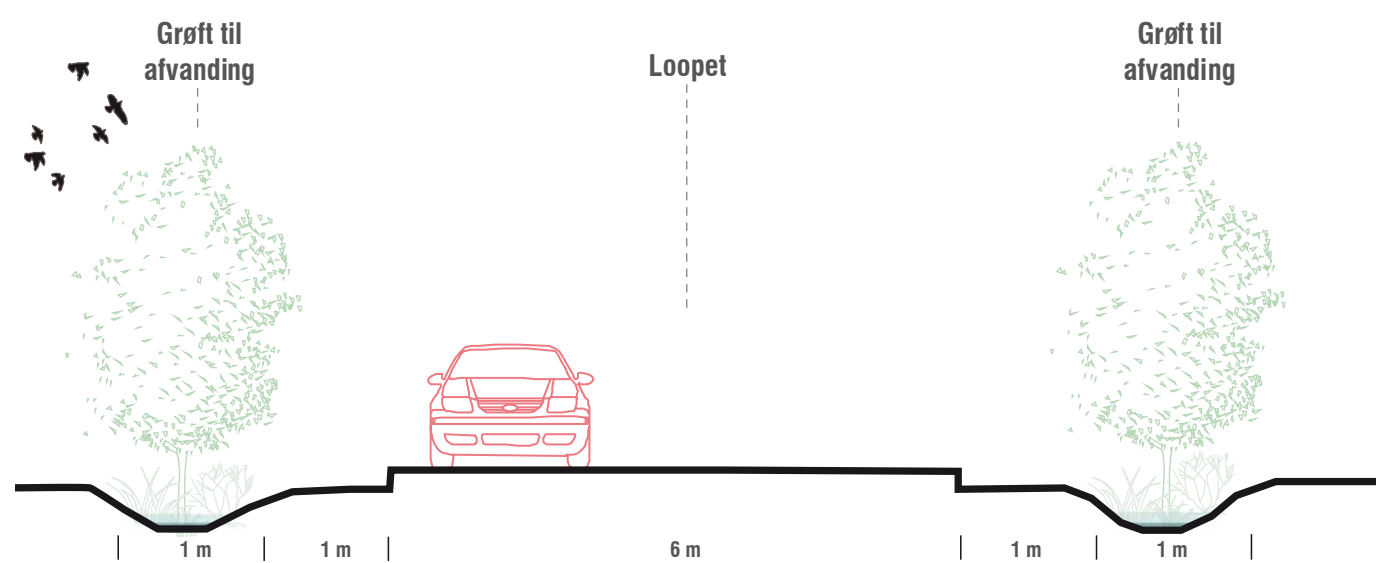


Sti-netværk til bløde trafikanter

Det overordnede netværk for bløde trafikanter begrænser sig til en dobbeltrettet cykelsti på den nordlige side af Randersvej samt stien i Spangsdalen, som kobler sig på Asmild området. Mod øst indpasses et landskabstræk med en ny stiforbindelse - Hedestien - der dermed slutter bydelens ydre stiloo. Taphede betjenes af et stisystem, der indpasser sig uafhængigt af Loopet ved at tilføre et ydre og et indre loop af stier. Disse forbindes via gang- og cykelstier langs de tværgående rekreative forbindelser Almindingerne. Cykel- og gangstierne etableres med fast belægning i hele området, så disse bliver attraktive og velfungerende primære forbindelsesruter med høj tilgængelighed for alle. Stiforbindelserne vil således kunne bruges både som dagligdagsforbindelser til og fra bydelen og som varierede rekreative ruter til aftenture eller som nye løberuter i området.

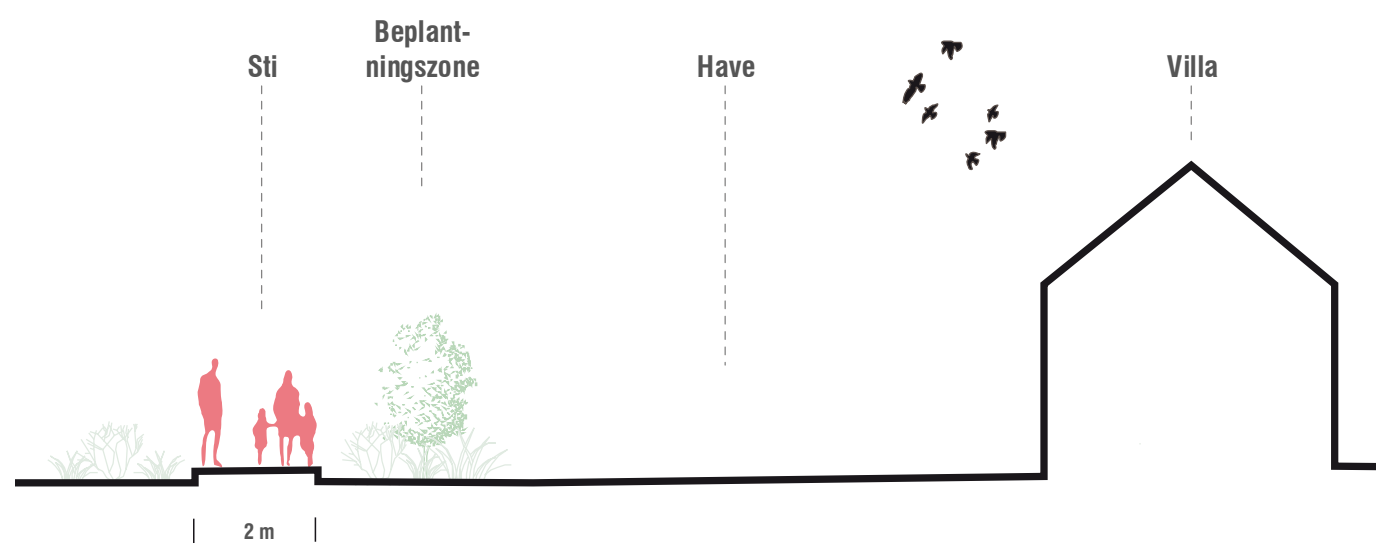
Taphede bliver bundet på byen og det større netværk af stier og rekreative forbindelser omkring Viborg og Naturparken. Ved at øge tilgængeligheden inviteres den resterende by indenfor på Taphede og giver områdets nye beboere en enkel og nem kobling til Viborg og de faciliteter, som ligger udenfor Taphede-området. Det foreslås, at der etableres en ny underføring ved Randersvej langs Spangsdalen. Denne vil med stor fordel skabe en sikker krydsning af Randersvej da dette sted vil være både skolevej og en vigtig rekreativ stiforbindelse.

INFRASTRUKTUR



Vejprofil - Loopet

Fordelingsvejen - Loopet - udlægges med et profil på 10 m. En dobbeltrettet vej på 6 m, og med wadi - løsninger på begge sider til at filtrere overflade vandet fra vejen, inden det ledes videre til opmagasinering i almindingerne. Vejen udlægges uden cykelsti og fortov, da denne trafik serviceres via eget stinetværk. Der opstår dermed to adskilte systemer, hvor bløde og hårde trafikkanter er adskilt.



Stiprofil

Stier langs nye matrikelskel, som sikrer en sikker forbindelse for bløde trafikkanter i hele området. Disse stier udlægges i en bredde på 2 m, og er dermed både mulige at anvende af cyklende og gående. Samtidig bruges stiprofilet samt en tilknyttet beplantningszone, som kantzone mellem privat og offentlige arealer. Dette for at have en glidende overgang mellem private haver og de større rekreative landskaber.





"Almindingen ved Spangsdalen giver et flot kig mod Asmild og inviterer til rekreative aktiviteter, som kobler sig på et større netværk."

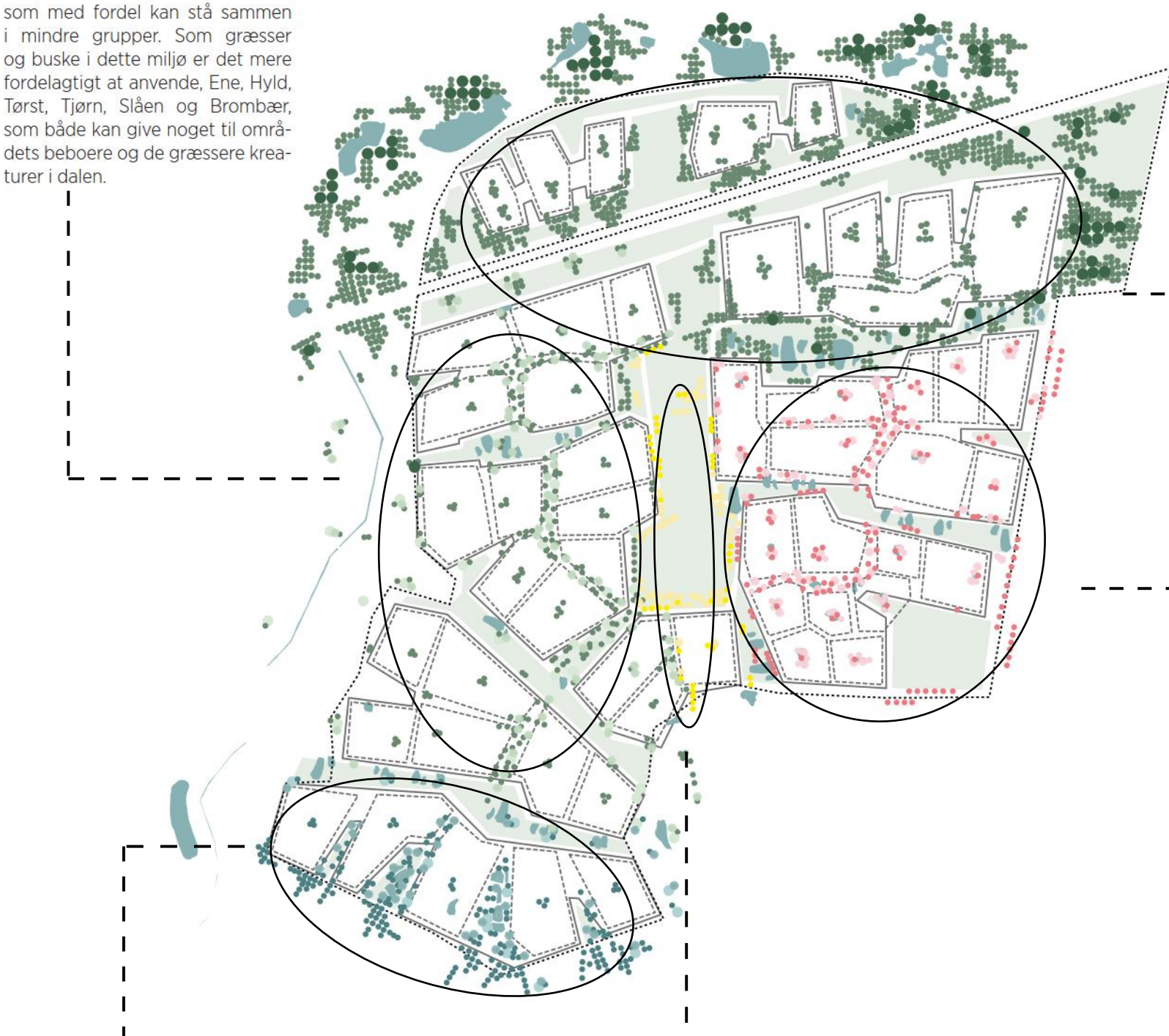
LANDSKABSSTRATEGI



OVERDREVET: Her vil Fugle kirsebær, Vild Æble og Ask være træer, som med fordel kan stå sammen i mindre grupper. Som græsser og buske i dette miljø er det mere fordelagtigt at anvende, Ene, Hyld, Tørst, Tjørn, Slåen og Brombær, som både kan give noget til områdets beboere og de græssere kreaturer i dalen.



SKOVMOSEN: Rødel vil fremstå som den bærende træbeplantning, der suppleres med gråpil, som allerede er at finde blandt områdets beplantning. Til lavere buske og græsbeplantning kan der med fordel anvendes Star, Skovkogleaks, Sødgræs, Vandkarse, Milurt og Engkabbeleje, som vil gøre bunden i skovmosen forskelligartet og styrke områdets biodiversitet.



HØJENGEN: Her findes lavere flerstammede træer og buske, som er med til at skabe nicher i englandskabet. Det vil med fordel bestå af Pil (Rosmarinpil og Orangeoil), samt Tørst og Pors. I de lavtliggende lunger vil Mjødurt, Lav Ranunkel og Kær Padderok være planter, som tåler dette miljø.

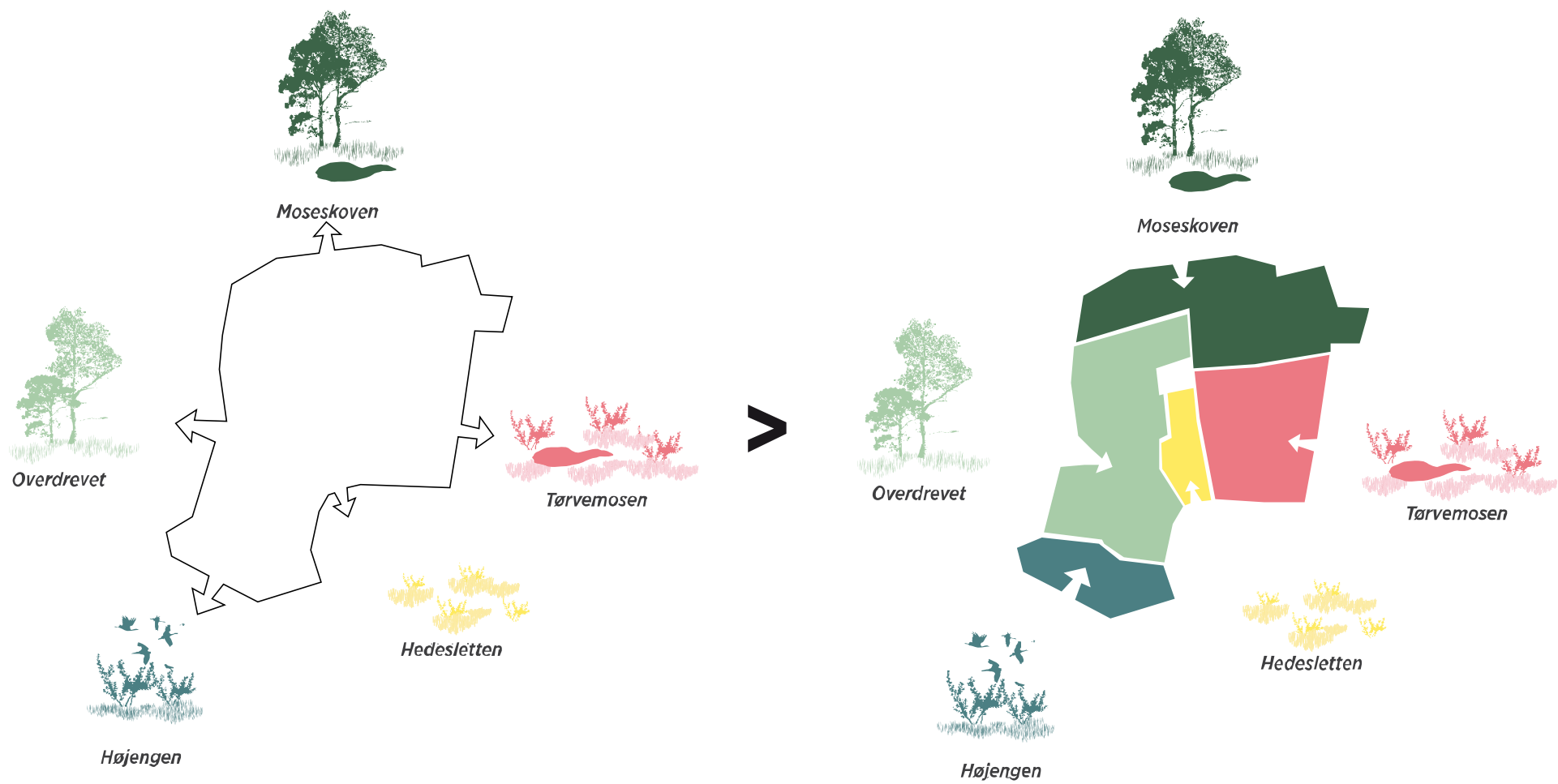


HEDESLETEN: Den lave og åbne flade fremstår med en variation af træer i grupper såsom Skovfyr, Stilk-Eg og Hvidtjørn, som er meget karaktergivende på nedten. Mindre buske og græsser kan med fordel bestå af Hedelyng, Pille-Star og Dværg-Fyr, som giver en tæt bund med små fremstrædende elementer.



TØRVEMOSEN: I tørvemosen kan Rødel føres videre sammen med pil, birk og fyr, som kan være med til at understrege landskabet nord-sydlig levende hegn og skabe læ på det større åbne hedeplateau. Som bundbeplantning kan med fordel plantes lyng, tyttebær og katte-skæg. Langs tørvemoserne vil Revling, forskellige arter af Star, samt Rosemarinlyng og tranebær være gode valg til den skiftende fugtighed i jorden.

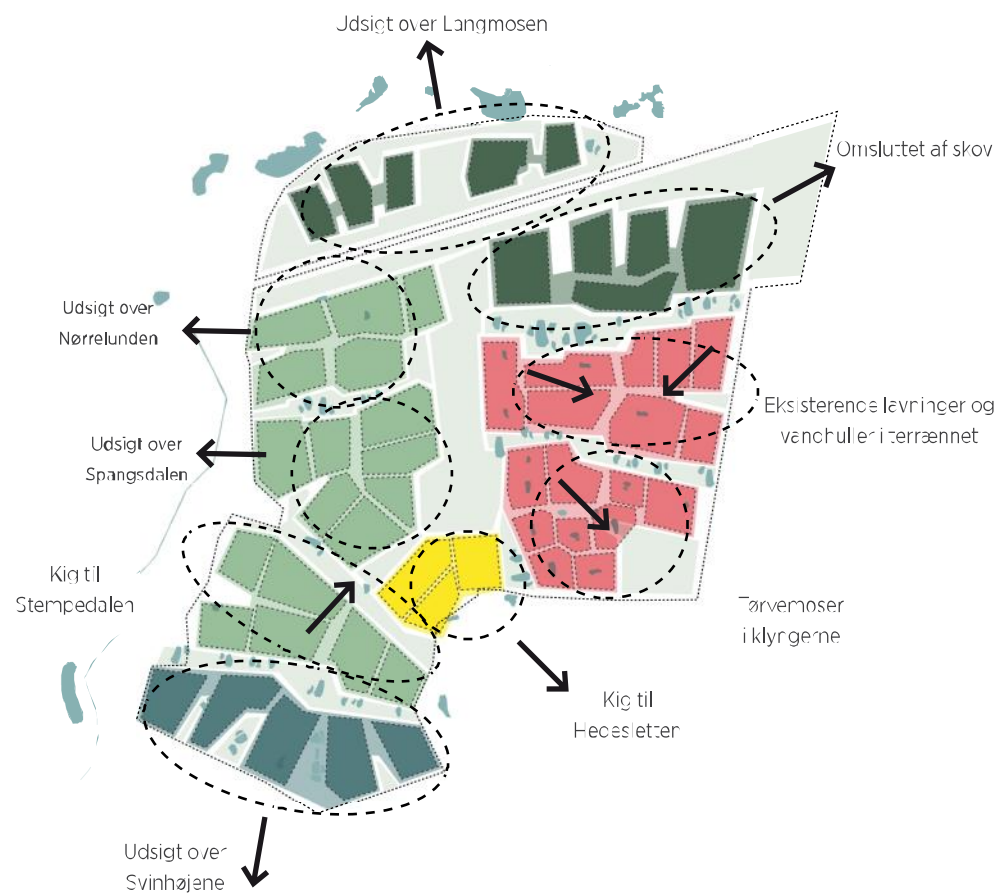
LANDSKABET



De fem landskabstypologier

Taphede er flankeret af markante landskabelig træk og kvaliteter - ideelt til bosætning med blandede boligtyper og kvaliteter. Med udgangspunkt i de eksisterende landskabsværdier, -karakterer og topografi dannes naturlige farvninger af den kommende bydel og et afsæt for at skabe delområder med klare landskabelige karakterer og i sammenhæng med områdets identiteter.

Fem landskabstypologier med hver sin rumlige og udsigtsmæssige orientering, tilfører bosætningskvaliteter til de enkelte delområder i planen. Hvert delområde og de underliggende boligklynger udformes så den landskabelige beliggende styrkes og synliggøres gennem bebyggelse.



Beplantning og orientering som identitetsskaber

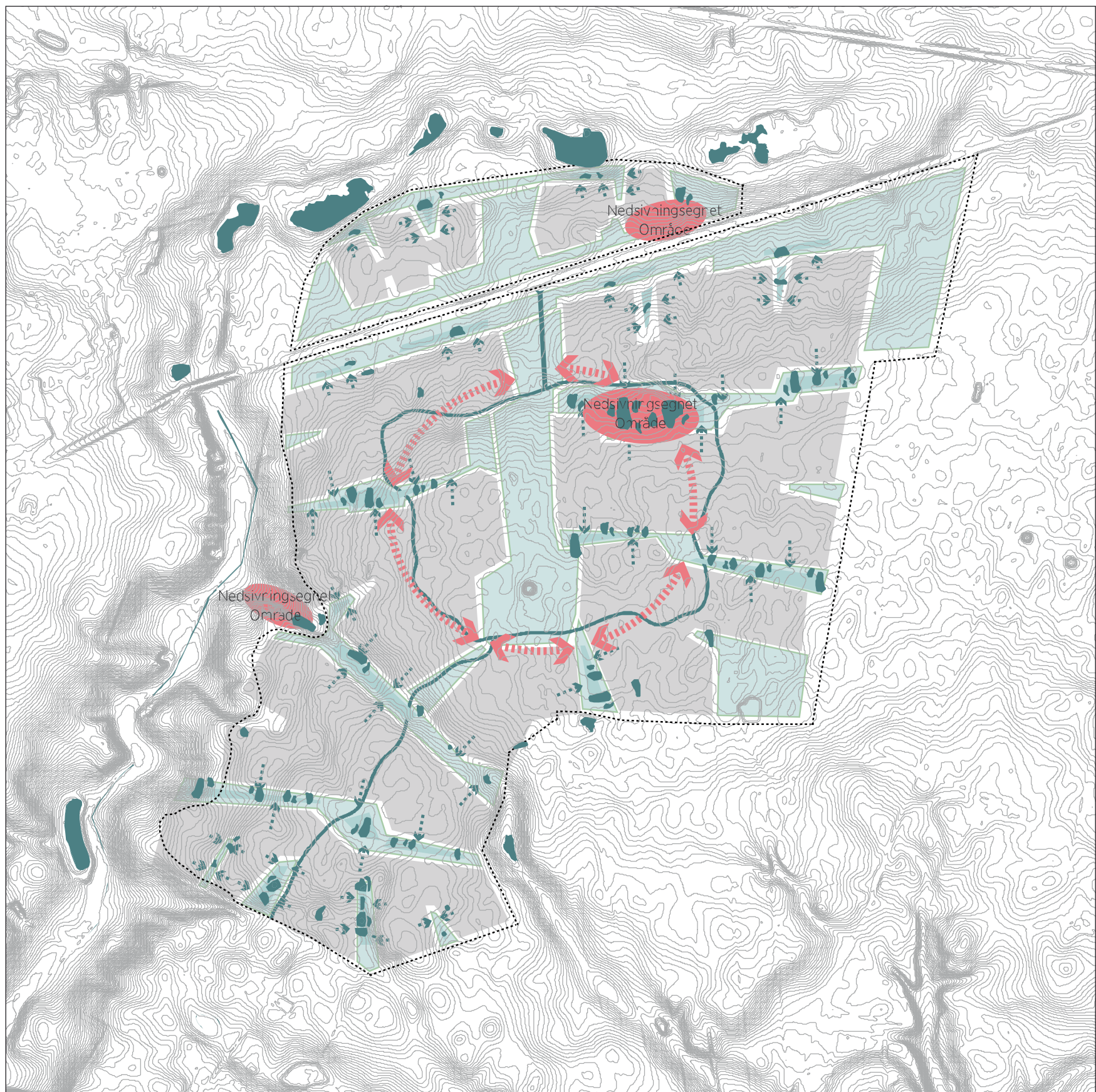
Ni forskellige kvarterer opstår indenfor de 5 landskabstypologier, der alle spejler sin nærmeste kontekst og orienterer sig i forhold til udsigter og lokale bosætningskvaliteter som eksempelvis lavninger og regnvandssøer i terrænet, skovbeplantning eller udsigter over dalsrøgene.



Det store landskab som bindeled og attraktor

Almindingerne og deres åbne landskabskarakter er med til at samle bydelen og koble denne på de store omkringliggende landskabstræk. Samtidig bruges Almindingerne som afsæt for at styrke nye boligtyper i Taphede. Med højere bebyggelsesprocenter langs Almindingerne skabes her mulighed for at landskabet bruges til at fremme nye boligtyper som supplerer de gængse boligformer i Viborg idag.

REGNVANDSHÅNDTERING



Regnvandshåndtering

REGNVANDSSTRATEGI

Blå korridorer : I Taphede er vandet en synlig ressource for både mennesker og dyreliv. Længs de naturlige afstrømningsveje indpasses nye rekreative kiler - Almindingerne - der opsamler overflade vand i bydelen. Den fremtidige bydel udfordres af reducerede nedsivningsmuligheder og en stærkt begrænset brug af Vibæk som slutrecipient. I bydelens Almindinger indpasses derfor serier af regnvandsbiotoper der opsamler overfladevand fra de forskellige delområder, hvorfra det nedsiver, i det omfang det er muligt, forsinkes og fordamper.

Almindingerne er bydelens store landskabelige attraktorer, som vil give området karakter og trække Viborg Naturpark med op mellem boligområderne. Disse kiler er placeret i landskabets større lavninger og gør at de større regnvandsbassiner også ligger i tæt sammenknytning til disse og skabe en blå/grøn forbindelse på tværs af Taphede.

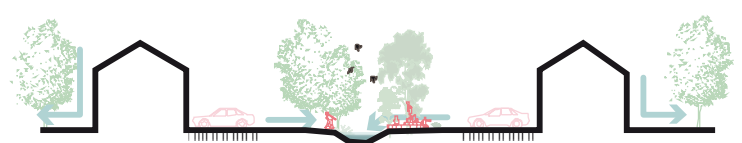
Forstærkning af den eksisterende hydrologi og samtidig sikring af større udledning af overfladevand til områdets vandløb sker på en forsvarlig og hensynfuld måde uden at fauna og vandkvalitet lider skade.

REGNVANDSHÅNDTERING



"Plads til Vand" / Mest mulig tilbageholdelse

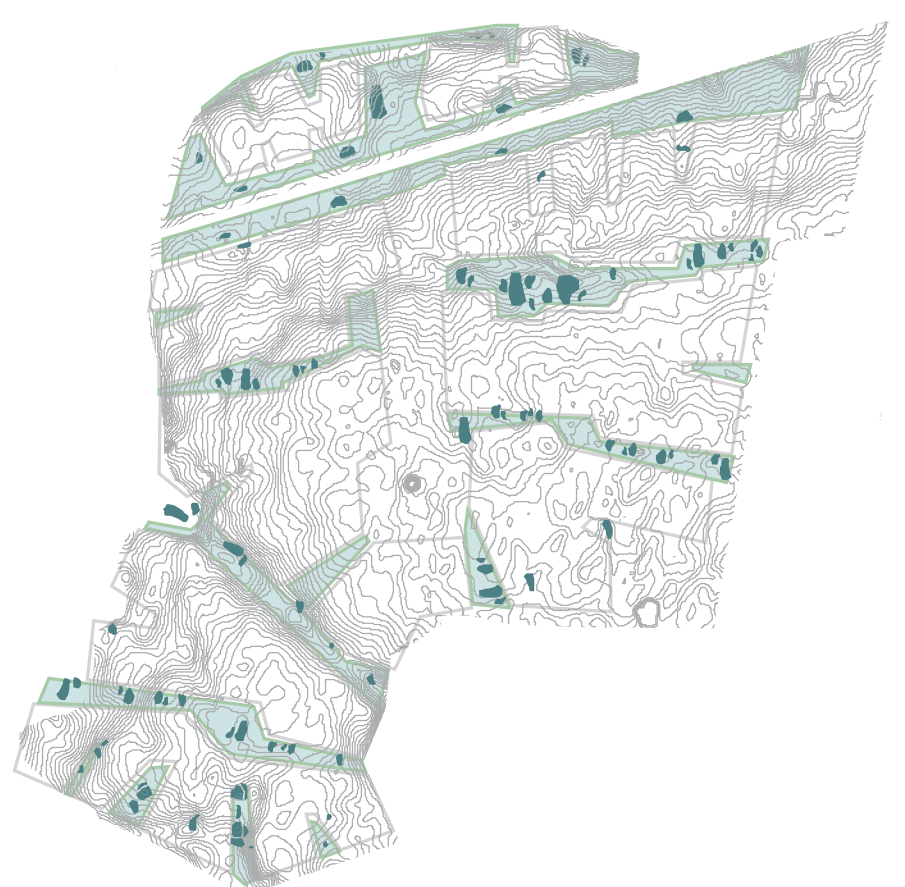
Med den begrænsede brug af Vibæk som recipient for regnvand, skal Taphede kunne rumme store mængder inden for projektområdet. Regnvand opsamles lokalt og ledes til de grønne kiler/Almindingerne, hvor der er indpasset naturlige bassinvolumener i terrænet. Herfra kan der ske en fordampning samt mindre grad af nedsivning. På to udvalgte steder med gode muligheder for nedsivning etableres et større vådområde med. Konkrete udledningsmængder til Vibæk bør undersøges nærmere i det videre arbejde.



Vand som identitetsskaber

Overfladevand i de lokale boligklynger bruges aktivt til at skabe rekreativ værdi og er med til at give klyngerne karakter og identitet. Hver klynge vil have mulighed for at skabe forskellige landskabelige udtryk gennem brugen af vand i de fælles gade- og opholdsrum.

Vandet bruges også aktivt til at styrke Almindingernes landskabskarakter og bidrager derved til forøget bopælsværdi.



To systemer - Filteret og Magasinet

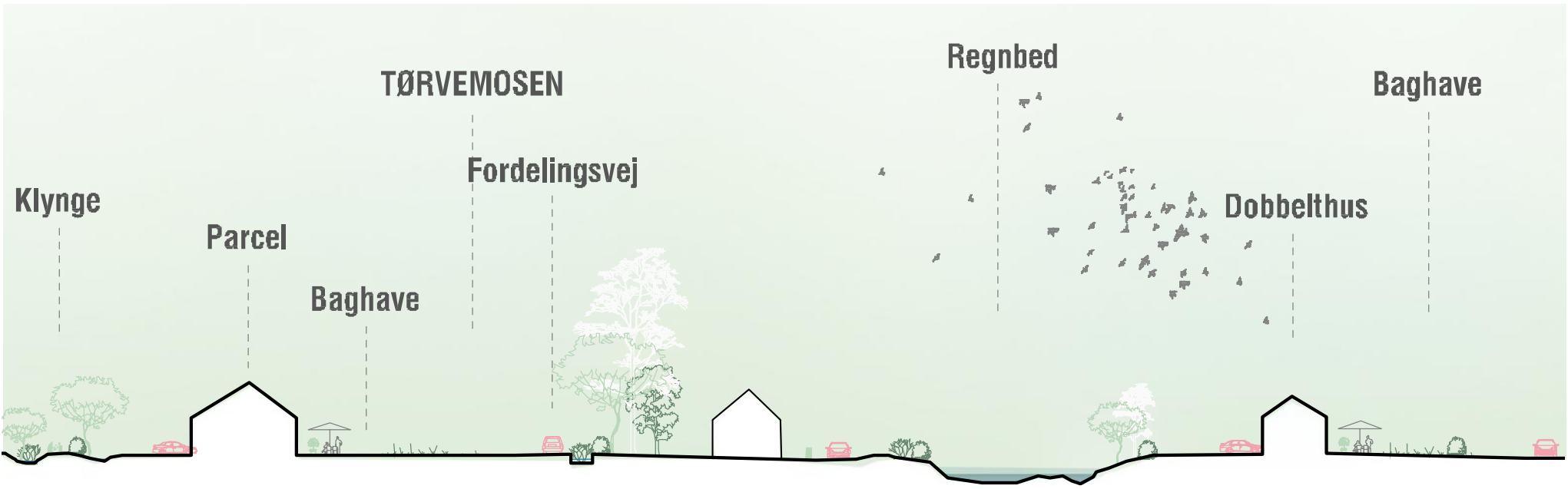
Langs Loopet - bydelens gennemgående forbindelsesvej - indpasses større wadi-løsninger omkring vejprofilen hvor vejvandet renses før det ledes videre til de større opmagasineringsvolumener i Almindingerne.

I Almindingerne indpasses store opmagasineringsvolumener og Almindingerne bruges som opmagasineringsvolumener for områdets overfladevand, da nedsivningsmulighederne i området er meget begrænsede. Dette gør at større zoner i Almindingerne til tider står med lavt vand som sikrer en høj fordampning.





"På Sankt Hans aften samles klyngens beboere i landskabsrummet. Der bliver tændt op i bålet og de voksne gør borde og stole klar, mens børnene leger i landskabet i tæt nærhed til boligerne."



Snit AA - 1:500



Planudsnit - 1:1000



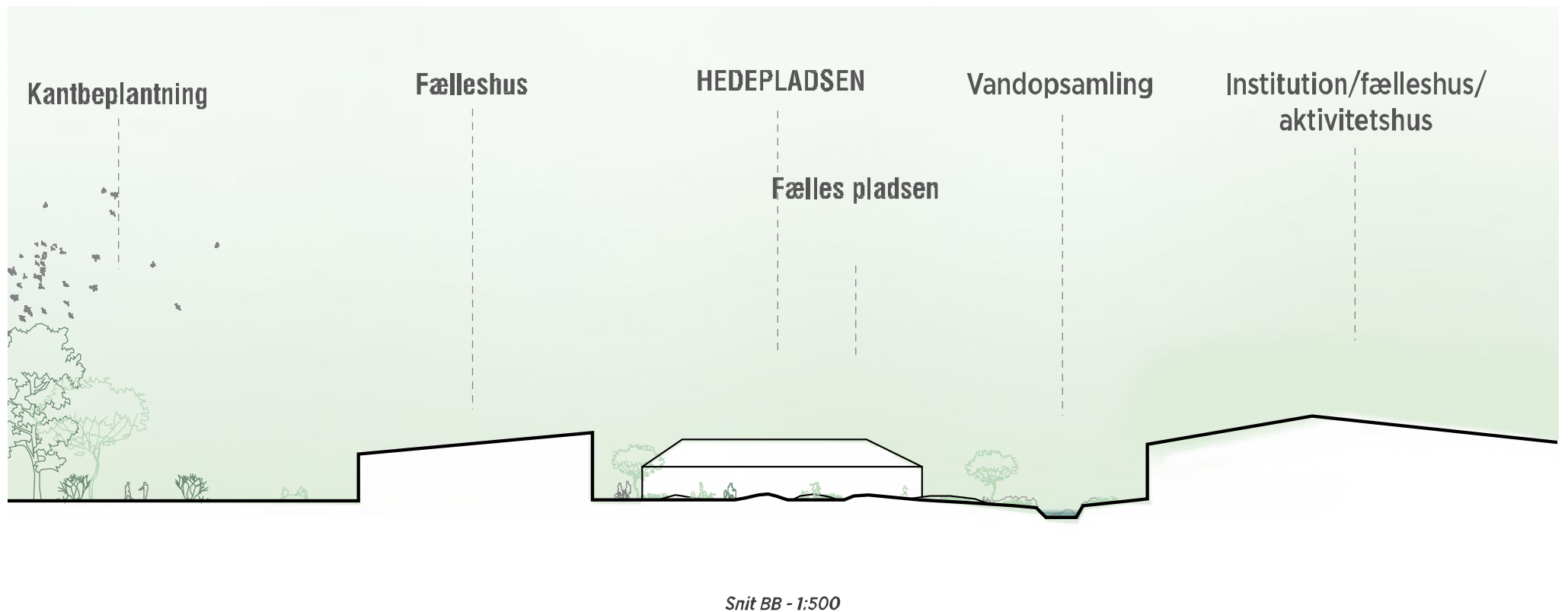
TØRVEMOSEN

I Tørvemosen er der mange mindre lavninger, hvor mindre klynger opstår med orientering ind imod disse, der dermed bliver indtænkt som mindre gadekærsignificante vådområder. Disse danner centrum for fællesskaber og opfordrer til et aktivt brug af klyngens indre landskaber.

I Tørvemosen kan rødøl føres videre sammen med pil, birk og fyr, som kan være med til at understrege landskabet nord-sydligt levende hegn og skabe læ på det større åbne hedeplateau. Som bundbeplantning kan man fordel plantes lyng, tyttebær og katjeskæg. Langs tørvemoserne vil revling, forskellige arter af star, samt rosemarinlyng og tranebær være gode valg til den skiftende fugtighed i jorden.



Planudsnit - 1:1000

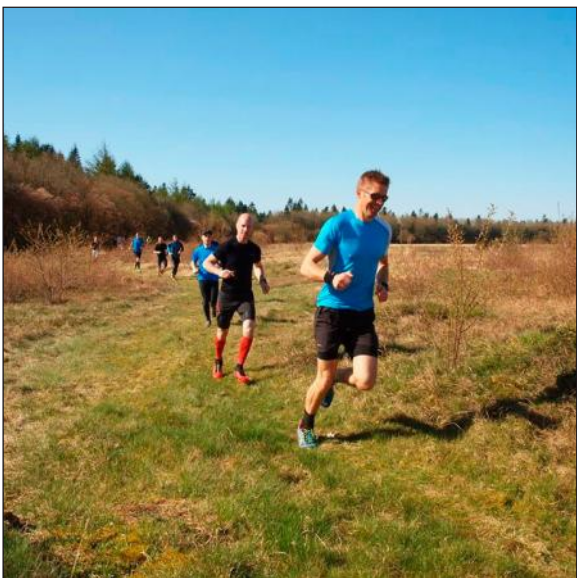


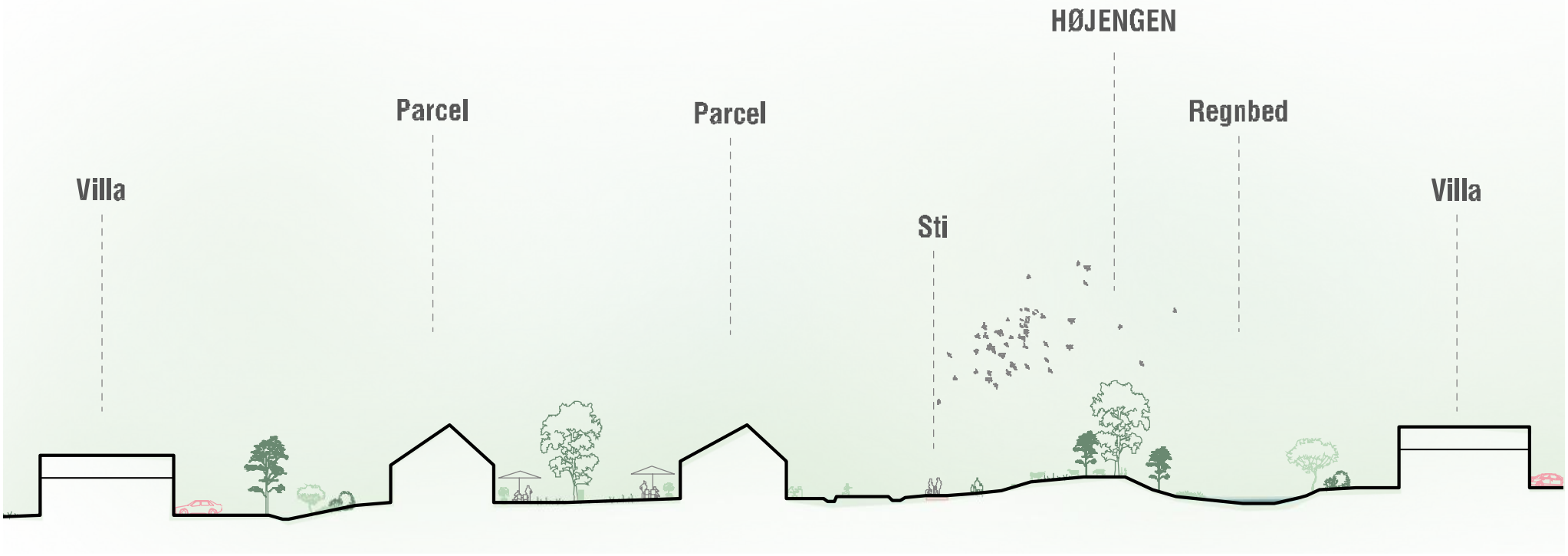
HEDESLETTEN

Hedesletten er bydelens store aktive rekreative hjerte. Hedesletten tager sit landskabelige udtryk fra de historiske landskabstræk i området. Sletten ligger som et større åbent hedelandskab kantet med beplantning mod boligklyngerne. Modsat Almindingerne er Hedesletten et mere aktivt fritidslandskab der tilbyder aktiviteter og funktioner både til bydelens borgere og borgere fra hele Viborg og brugere af Viborg Naturpark. Koblet via det overordnede stisystem bindes Hedesletten på Viborg Naturpark og vil således kunne tilbyde nye aktivitetsområder som mountainbike trails, boldbaner, naturlegepladser, udsigts- og klatretårn etc. Alt sammen indpasset i et markant landskabeligt udtryk og i sammenhæng med de lokale kulturhistoriske spor som eks. naturoplevelsen omkring gravhøjen Mandshøj.

På Hedesletten placeres fællesfunktioner og institutionstilbud samt mulighed for at indpasse et bydels fælleshus/aktivitetshus og et evt. sportscenter. Mod Randersvej indpasses en dagligvarebutik som kan servicere bydelens borgere.

Hedesletten bliver dermed et bynært landskab ikke bare for Taphede men hele Viborg, hvor kultur, natur og fysisk aktivitet bines sammen.





Snit CC - 1:500



Planudsnit - 1:1000



STEMPEDALOMRÅDET

Stempedalområdet er et af bydelens sydligste delområder. Her indpasses de mindre boligklynger i det syd-vendte kuperede landskab. Regnvandshåndteringen danner det fysiske afsæt for de lokale fællesarealer i boligklyngerne. Svinhøjere er et eksempel på en boligklynge med flere forskellige boligtypologier integreres. Variationen af boligtyper forankres i størrelser af 7-15 grunde så disse kan realiseres af regionale investorer.





"Almindingen ved Spangsdalen giver et flot kig mod Asmild og inviterer til rekreative aktiviteter, som kobler sig på et større netværk."