

NY BYDEL TAPHEDE

VÆRDI- OG POTENTIALEKATALOG

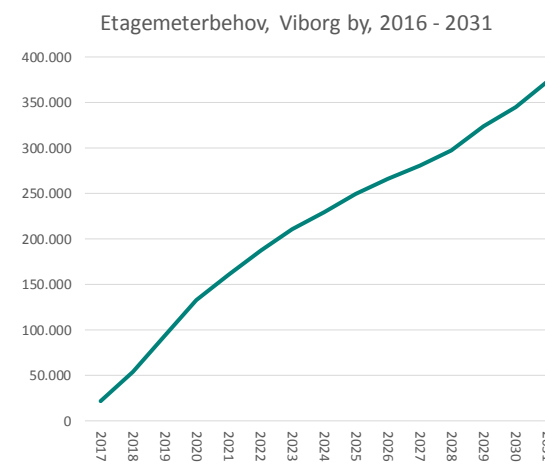
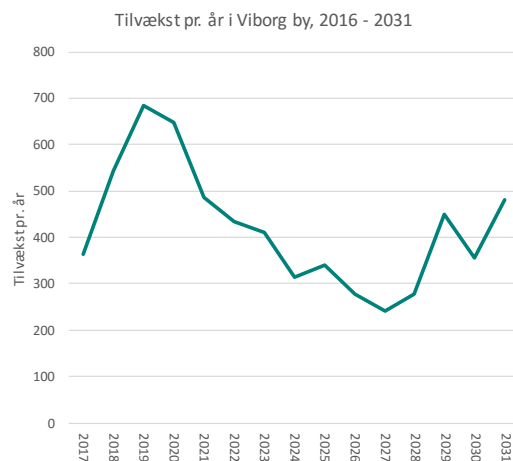
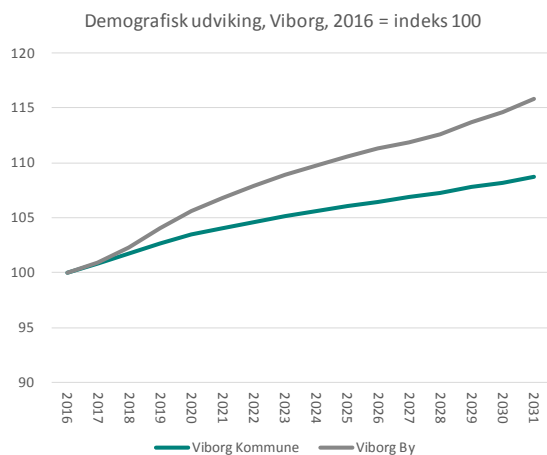
C.F. MØLLERA/S
MOE A/S
SADOLIN & ALBÆK

NY BYDEL I TAPHEDE
18.01.2017

- Viborg er i vækst og har meget at byde på som bosætningsby. Byudviklingspotentialer i Taphede er stort, men kræver en planproces og konkurrencen hård. Så hvordan kan Viborg *udvikle* sin mangfoldige og attraktive bosætningsprofil?
- En ny bæredygtig bydel i Taphede skal udvikles i *sammenhæng* med resten af Viborg og ud fra de rette økonomiske og fysiske rammebetingelser fra start.
- Det handler om at ramme Viborgskiven og få balanceret visionen i realiserbare træk.



- Stærk demografisk udvikling på kommuneniveau, men udvikling trækkes af Viborg By
- Forventning om ca. 6.300 nye borgere i de kommende 15 år
- Resulterer i et signifikant behov for boligbyggeri i de kommende 15 år
- Forskydninger i aldersgrupperne resulterer i behov for varieret udbud af boligtyper
- Den positive demografiske udvikling er et robust grundlag for planlægningen
- Rimelig sikkerhed for afsætninger giver mulighed for at tænke nyt, og måske være lidt modig



TYPE A – VELFUNDEREDE HUSEJERE

- Familier med og uden børn
- Bor i villa i provinsen
- Par sidst i 40'erne til midt i 60'erne
- Økonomisk velfunderede og med god købekraft
- Bruger penge og tid på havearbejde og gør-det-selv
- Har brede interesser og er generelt velorienterede

TYPE D – VELHAVERE

- Liebhaveri-ejere i attraktive byområder
- Børnefamilier
- Højt uddannelses-og beskæftigelsesniveau
- Meget høj købekraft
- Fokus på sundhed
- Benytter ofte kulturtilbud
- Betaler gerne ekstra for kvalitet
- Velorienterede og med brede interesser

TYPE B – KOMFORT OG HYGGE

- Voksne familier oftest uden hjemmeboende børn
- Bor i villaer og rækkehuse i provinsen
- Både husejere og lejere
- Indkomsten er lidt under landsgennemsnittet
- Går op i havearbejde, gør-det-selv og håndarbejde

TYPE G – SENIORER

- Over 60 år og med voksne børn
- Pensionister eller efterlønsmodtagere
- Bor i alle boligtyper – oftest i mindre byer
- Middel købekraft
- Ser TV, hører P4 og læser ugeblade



PALLESHØJE

- Stor andel af type A + D
- Par typisk i alderen 30 - 60 år (43 år gns.)
- Børnefamilier (1,6 barn pr. husstand)
- Over gennemsnitlig indkomst
- Store boliger på 160 m² (+30m²)
- Lav formue pga. nybyggeri og høj belåning
- Stor andel af førstegangskøbere



ASMILD

- Stor andel af type A + D
- Par typisk i alderen 30 - 60 år (48 år gns.)
- Børnefamilier (1,4 barn pr. husstand)
- Over gennemsnitlig indkomst
- Store boliger på 160 m² (+30m²)
- Høj formue pga. ældre udstykning
- Lidt dyrere end Palleleshøje



- 6.300 borgere de kommende 15 år modsvarer ca. 375.000 etagemeter bybyggeri
- Historisk boligbyggeri på ca. 200 boliger pr. år og forventning om 200 - 250 boliger pr. år fremadrettet.
- Samlet behov på 3.500 - 4.000 boliger de kommende 15 år.
- 3 hovedområder til etablering af nye boliger + øvrige mindre områder i byen
 - Banebyen med plads til ca. 1.525 boliger + 150 flex- og plejeboliger
 - Arnbjerg med plads ca. 700-800 boliger (300 parcelhuse, 300 tæt/lav og 150-200 etageboliger)
 - Øvrige områder vurderes at kunne optage ca. 10-20% svarende til 300-750 boliger
 - Taphede kan maksimalt rumme 1.000 boliger, hvis der skal være plads til kvalitet og nytænkning
- Boligbehovet bør være dækket af ovenstående områder og de tilhørende forventede typologier
- Nybyggeri på Taphede med blanding af parcelhuse og moderne fortolkninger af række - , klynge - og gårdhavehuse efterspørges af børnefamilier og seniorer
- Nybyggeri af boliger målrettet aktive seniorer kan frigøre boliger i andre dele af byen
 - Varieret befolkningssammensætning
 - Kan give udfordringer i forhold til områdernes livscyklus og placering af skoler
- En vis andel af almene boliger bør indtænkes i området

Nye boligkøbere, og i særdeleshed de ressourcestærke børnefamilier stille eksplicite krav til områdets servicefunktioner. Sørg for at følgende rammebetingelser opfyldes:

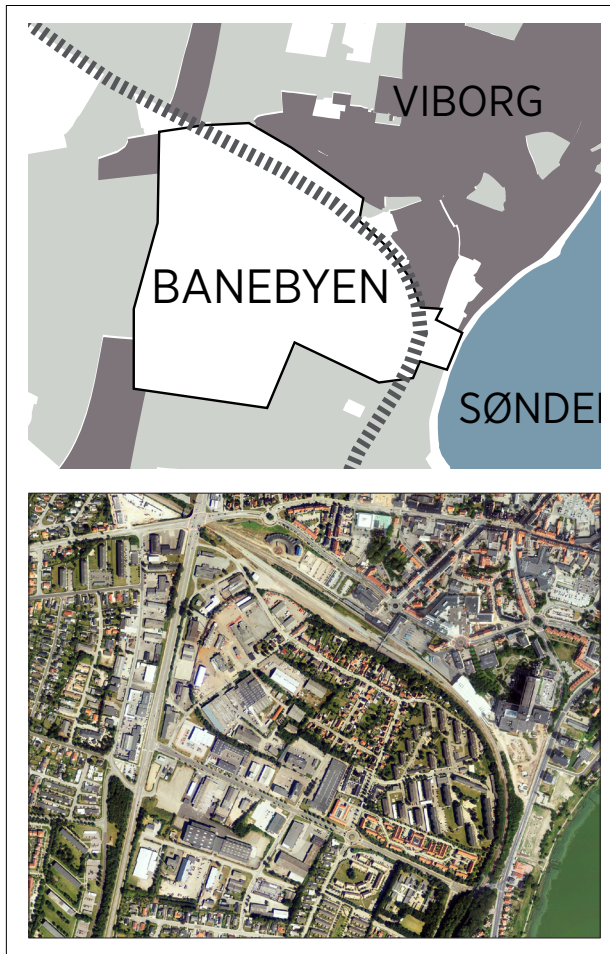
- Kort afstand til folkeskole af høj kvalitet – overvej at starte med lokaler til indskoling og udbyg i takt med at området udvides
- Kort afstand til vuggestue og børnehave
- Der skal være adgang til dagligvarehandel fra en af de traditionelle brands – ca. 1.400 til 1.800 m² butiksstørrelse. Der er ikke behov for yderligere butikstilbud da Taphede bør tænkes som en del af Viborg By/Viborg By har et rigt kulturliv, historie og et butiksliv som vil være attraktivt for boligkøbere i Taphede
- Sikre stisystemer til idrætsanlæg, fritidstilbud og naturparken

Timing er vigtig, når der planlægges store byudviklingsområder

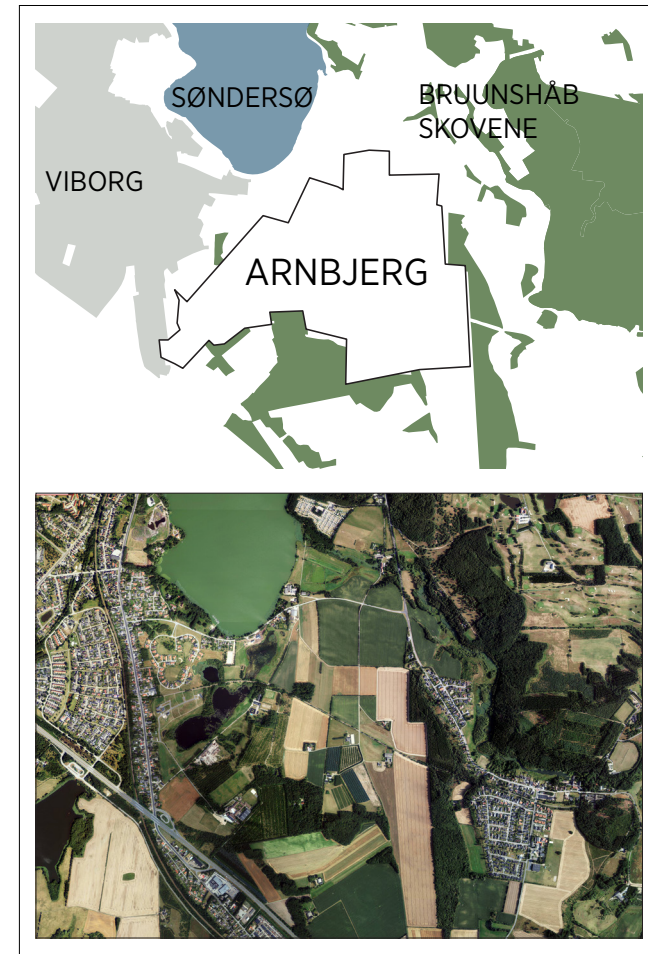
- Sørg for at Arnbjerg kommer godt i gang før der sælges jord i Taphede - der skal etableres kritisk masse
- Start planlægning på Taphede så I er klar med jorden i sidste fase af Arnbjerg og skab glidende overgang.
- Banebyen er en konkurrent i begrænset omfang - der vil være tale om 2 vidt forskellige boligprodukter.

Sats på boliger og minimer erhvervsarealerne

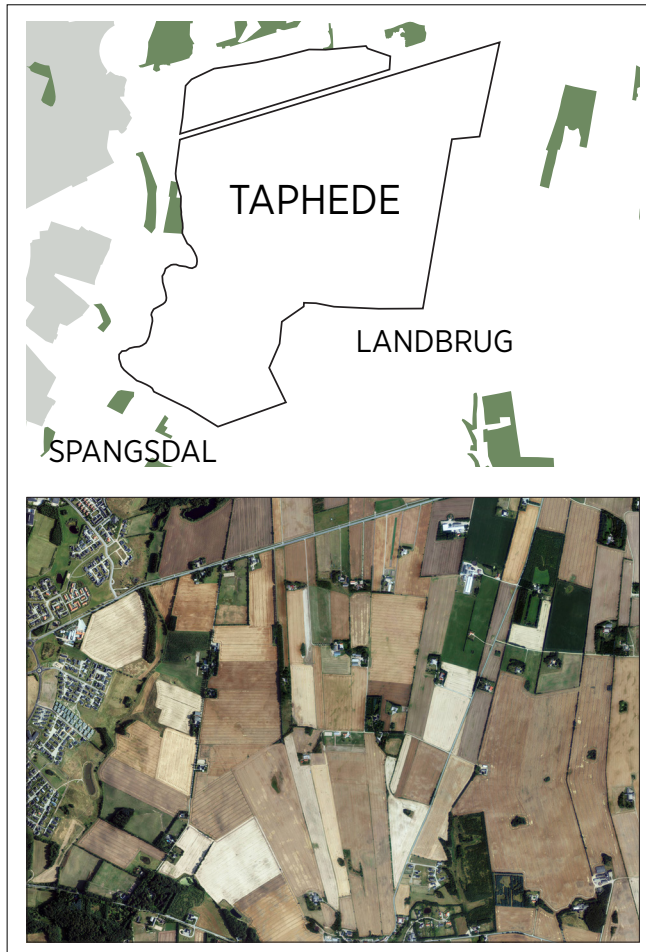
- Bedre egnede og eksisterende erhvervsområder langs indfaldsveje tættere på byen.



- Placeret midt i byen
- Primært etageejendomme



- På kanten af byen, tæt på skov, sø og by
- Varieret boligudbud, med vægt på parcelhuse



- STÆRKE LANDSKABELIGE KVALITETER - Taphede har en større forbindelse til det åbne land og de store dalstrøg og mange historiske landskabstræk.
- EN DEL AF NOGET STØRRE - Viborg Naturpark grænser op til området og kan være en primus motor for at skabe en ny naturby, hvor by og natur udnytter hinandens potentialer. Taphede kan blive både en destination og en del af noget større.
- DER ER MANGE FRITLIGGENDE NABOER - Der er idag mange fritliggende ejendomme som skal integreres i den nye bydel.
- DET TREDJE STORE OMRÅDE I RÆKKEN - Taphede er det tredje store udviklingsområde der aktiveres i Viborg efter Banebyen og Arnbjerg. Det betyder at der skal tænkes mere robust i forhold til fremtiden.
- UNDGÅ LOKAL KANNIBALISME - Lav ikke mere af det I har, men differentier jeres by så I fastholder at levere lokal kvalitet i jeres boligområder.

- “Det Grønne Ø” og Viborg Naturpark er et stærkt brand og kan øge livskvaliteten for byens borgere.
- Taphede ligger midt i “Det Grønne Ø” og kan potentielt både være en del af Viborg by og markere sig som noget særligt med egne kvaliteter. Her kan du bo tæt på byen og midt i naturen!
- Taphede skal differentieres så det i højere grad udnytter og skaber plads til kvaliteterne i det grønne potentiale.
- Der er potentiale for at lave noget andet end det man plejer. Vær modig, byg med potentialerne og levér kvalitet. Dette kan fastholde tiltrækningskraften.



TAPHEDE

Landskabet og naturens potentiale

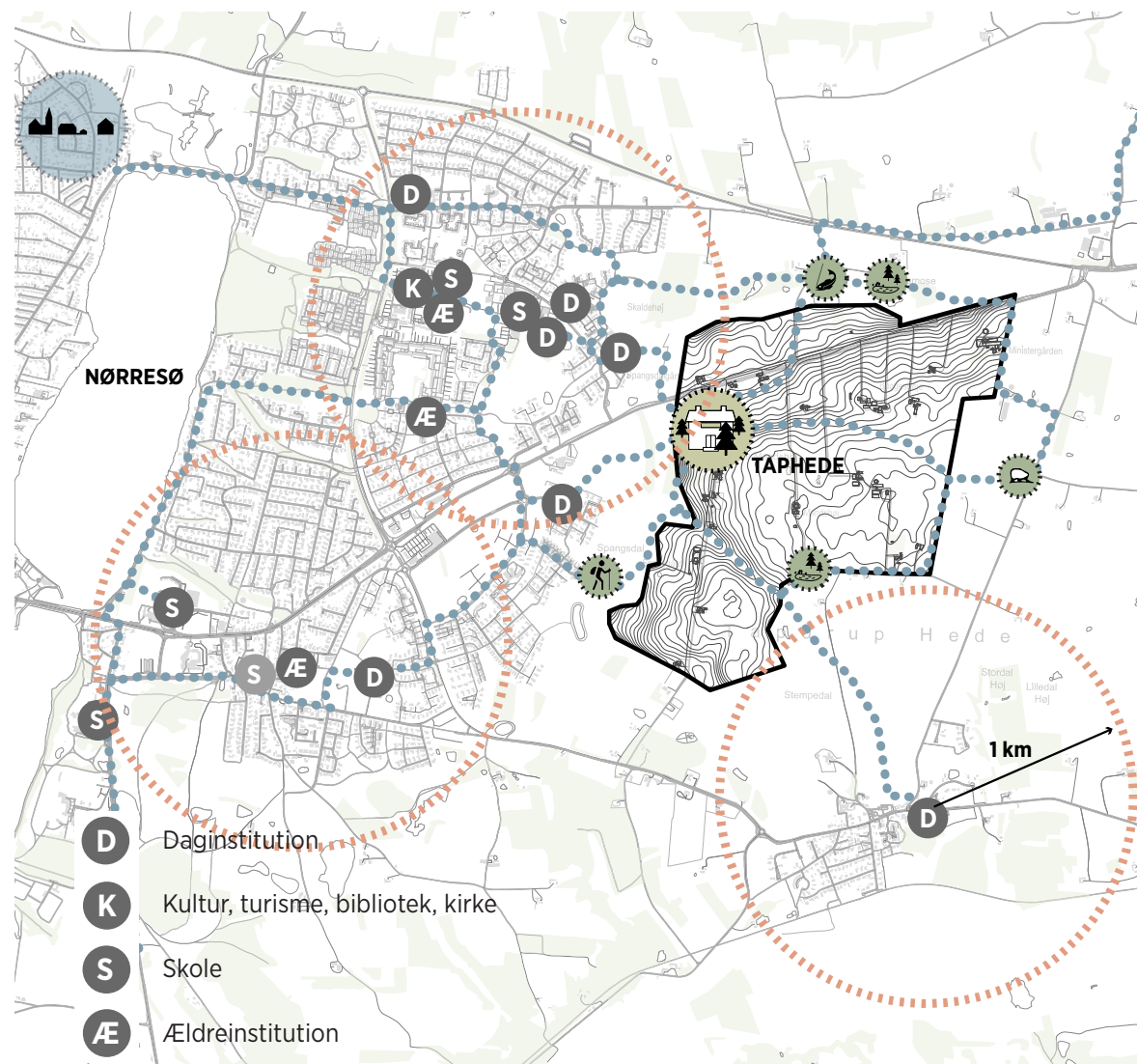


- Taphede er flankeret af markante landskabelig træk - ideelt til bosætning med blandede boligtyper og kvaliteter.
- Landskabet og naturen rundt om Taphede er varieret og kan aktiveres på forskellig vis til gavn for borgerne og til gavn for en robust etapeplan.
- Terrænet giver mulighed for at alle potentielt kan få gavn af nærheden til landskabet.
- Taphede har mange kulturhistoriske spor som kan bruges til at gøre Taphede til en destination for hele Viborg.

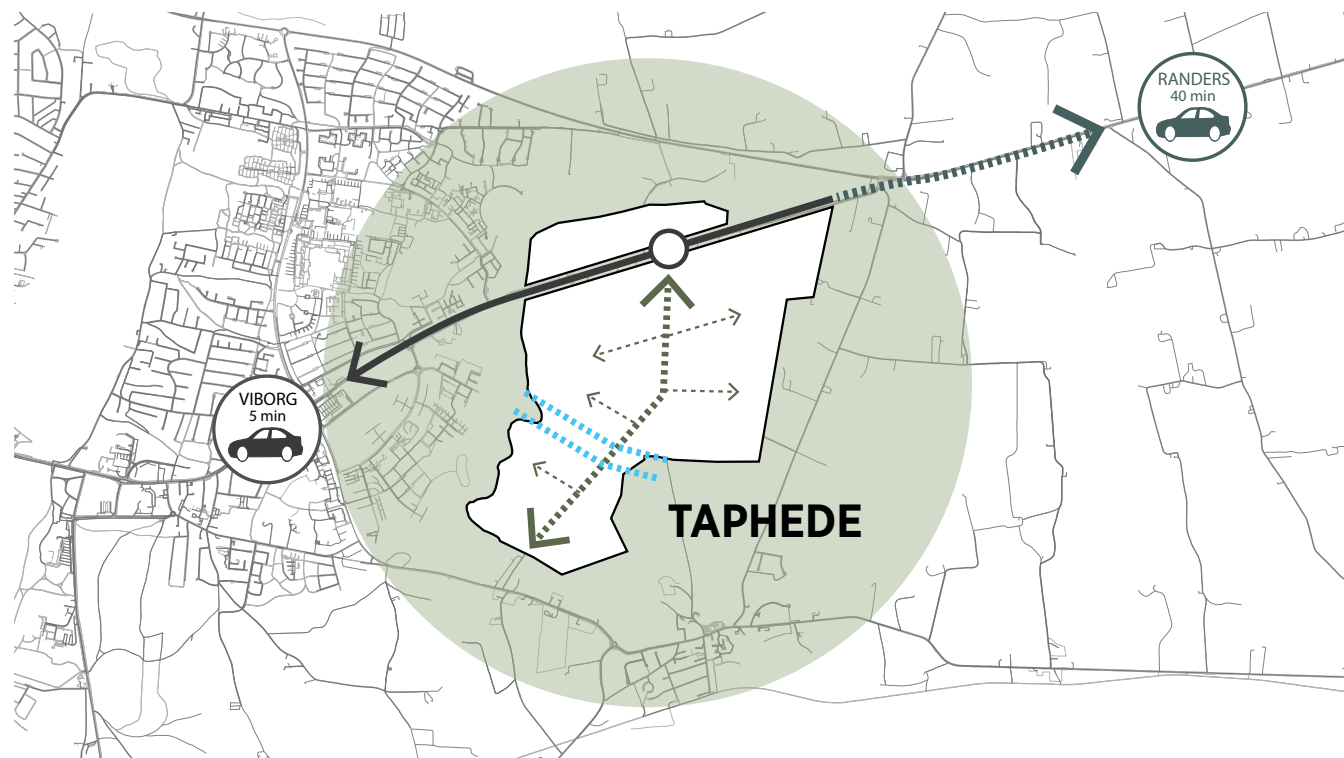
TAPHEDE

Nye funktioner - tænk i sammenhæng

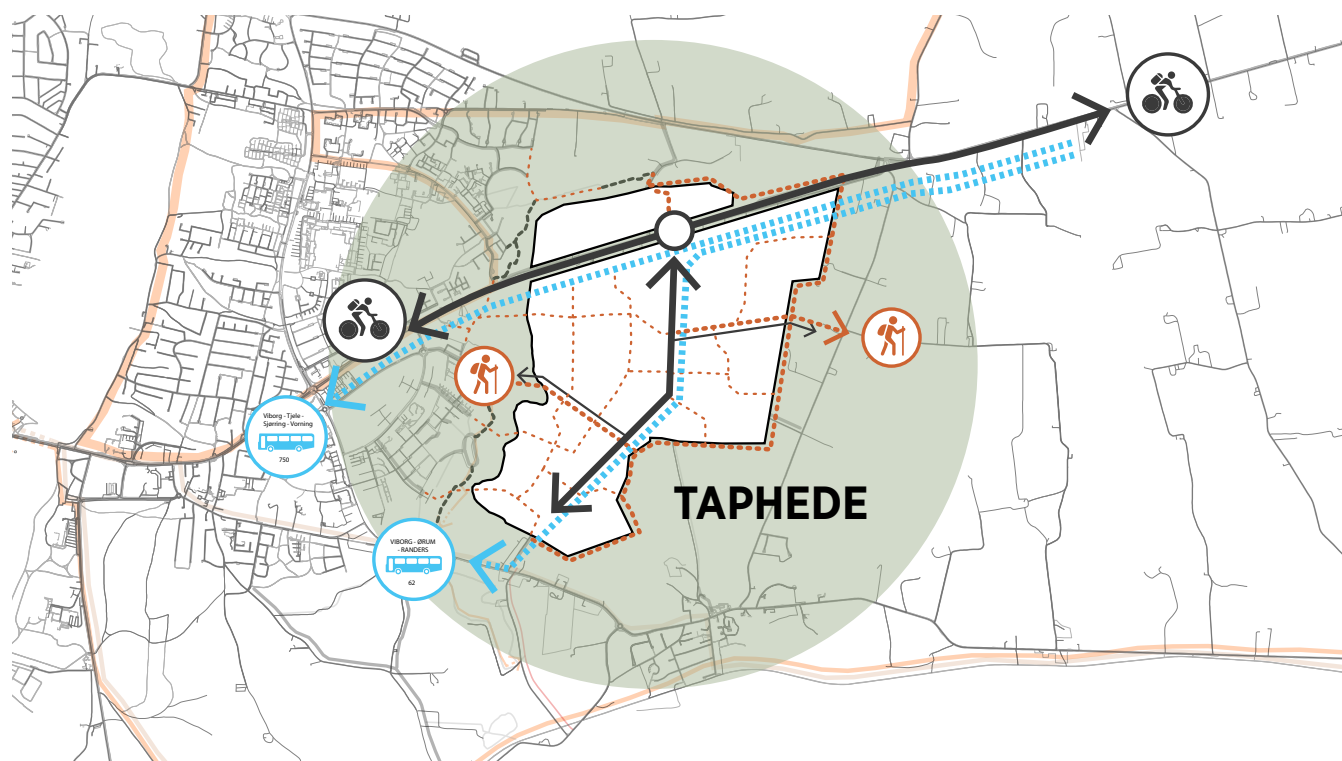
- Udbygge Taphede som en del af Viborg bys eksisterende kvaliteter - bydelen skal ikke være selvforsynende kulturelt, service- og erhvervmæssigt.
- Nye funktioner som aktivitetscenter og fritidstilbud samt institutions- og dagligvaretilbud skal understøtte sammenhæng med naturen og skabelsen af lokale nære fællesskaber.
- Taphede ligger udenfor Viborg Kommunes princip for nærhed til institutioner. Nærhed til ny folkeskole og daginstitution af kvalitet er af vital betydning til at kickstarte udviklingen af bydelen.
- Ny funktioner skal styrke det eksisterende institutionsnetværk og kulturelleudbud.



- Taphede skal udnytte den store fremkommelighed via Randersvej - et attraktivt bosætningsområde på kanten af Viborg med et stort pendlingspotentialle.
- Trafikken til og fra et fuldt udbygget Taphede kan afvikles via ét hovedpunkt på Randersvej - eks. en rundkørsel.



- Det trafikale netværk skal understøttes af en stærk kollektiv trafikbetjening og et finmasket stisystem for cykler og gående. De lokale og nære sammenhænge skal prioriteres.
- Taphede kan med fordel være med til at udbygge Viborg naturpark og “Det Grønne Ø” med nye stiforbindelser og rekreative aktiviteter for hele Viborg.



- 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 ressourcestærke børnefamilier og 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.