



ROSKILDE  
KOMMUNE



ALLE  
TIDERS  
ROSKILDE

# UDVIKLING AF **SVOGERSLEV**

## **FORANALYSE** BILAG TIL HELHEDSPLAN

Efterår 2019

# SVOGERSLEV I UDVIKLING

## FORANALYSE - BILAG TIL HELHEDSPLAN

### Indhold

Introduktion	s. 2
En del af Roskilde	s. 3
Udviklingsprincipper	s. 4
Svogerslev gennem tiden	s. 6
Analyse af demografien	s. 8
Analyse af det fysiske miljø	s. 16
Analyse af trafik og mobilitet	s. 32

### Bag om

Foranalysen til en ny helhedsplan for Svogerslev er udarbejdet i foråret 2019. Arbejdet er igangsat af Plan- og Teknikudvalget. Foranalysen er fundamentet for helhedsplanen og inddragelsesforløbet.

Plan og Udvikling, Roskilde Kommune

Fotos: dronemanden.dk

#### Foranalysen som fundament for helhedsplanen

Denne foranalyse har til formål at skabe det videnskabelige grundlag for helhedsplanen for Svogerslev. Samtidig har den fungeret som et dialogværktøj mellem byrådet, borgerne og forvaltningen i udviklingen af helhedsplanen.

Foranalysen foreligger nu i den endelige version som bilag til helhedsplanen. Der er foretaget få revideringer fra første udkast, der blev offentliggjort i maj 2019.

#### Hvad er en helhedsplan?

En helhedsplan er et styringsredskab for Roskilde Kommune, der giver anledning til at "træde et skridt tilbage" og kigge samlet på et områdes udfordringer og potentialer. Det sker gennem analyse, inddragelse af borgere og dialog med interessenter.

Helhedsplanen for Svogerslev har til formål at styrke og videreudvikle Svogerslev til en helstøbt og attraktiv by med blandede boligformer, attraktive grønne områder og gode private og offentlige funktioner.

#### Foranalysen som dialogværktøj

Foranalysens foreløbige udviklingsprincipper og anbefalinger/delkonklusioner er blevet diskuteret ved flere temadrøftelser i Plan- og Teknikudvalget og var grundlaget for workshops og møder med sparringsgruppen i foråret og efteråret 2019. Sparringsgruppen bestod af 100 borgere, der bidrog med ideer og input på to workshops og et møde afholdt af Svogerslev Lokalråd.

Disse drøftelser af Svogerslevs udviklingsretning har beriget og korrigeret udviklingen af helhedsplanen. Som dialogværktøj har foranalysen således været med til at forløse helhedsplanens målsætning om en høj grad af inddragelse af borgere og interessenter i Svogerslev.

Helhedsplanen, med foranalysen som bilag, er i høring henover jul 2019 og januar 2020. Den endelige vedtagelse af helhedsplanen - med revideringer fra høringsperioden - sker i marts 2020.

- Svogerslev
- Den Grønne Ring
- Regionale rekreative stier



## Svogerslev - en del af en samlet Roskilde Kommune

Udarbejdelsen af en helhedsplan for Svogerslev ligger i naturlig forlængelse af Roskilde Kommunes arbejde med den strategiske udvikling af kommunen.

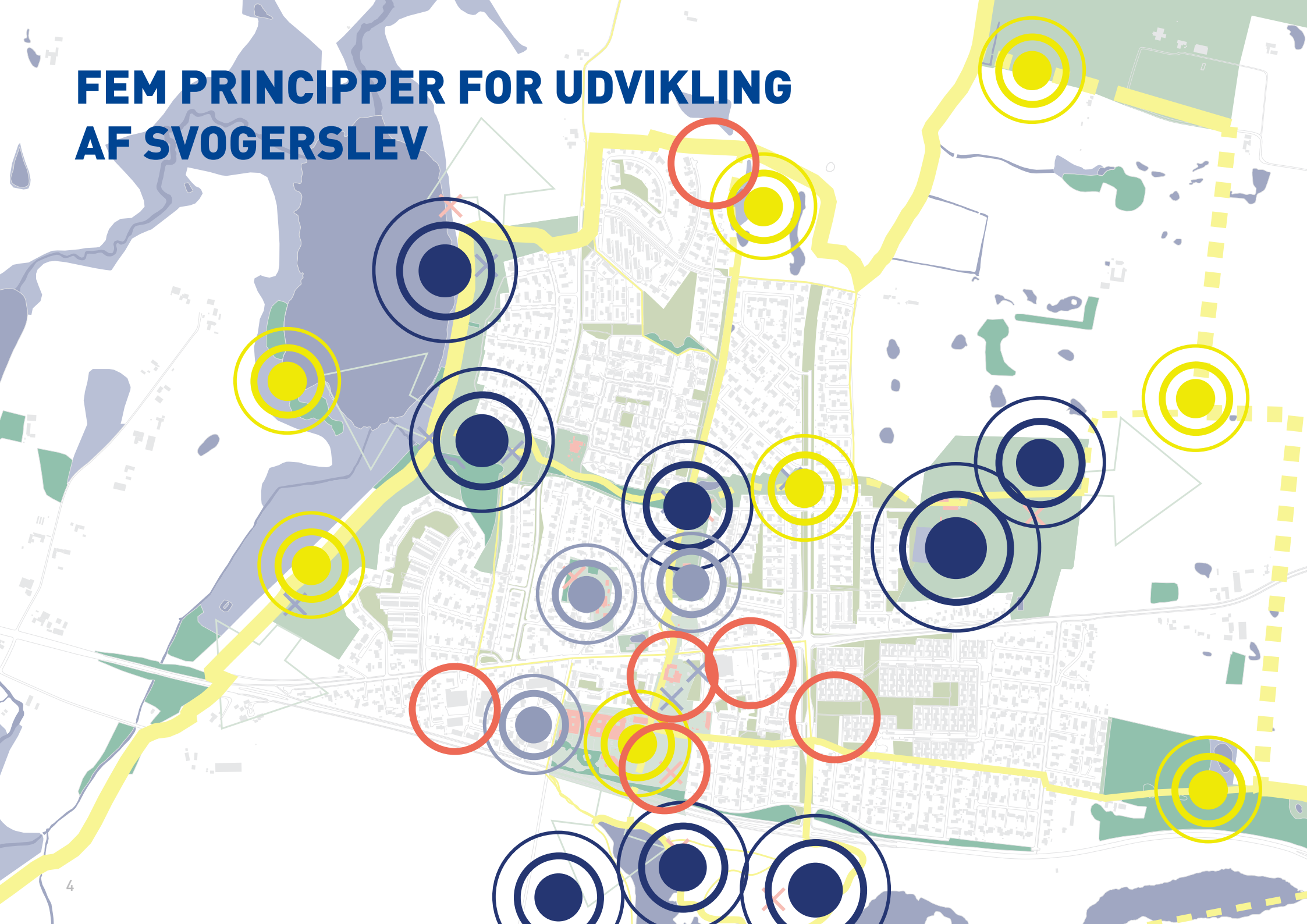
Planstrategi 2018, 'Fælles Takter', sætter retning for den videre udvikling af Roskilde Kommunes byer og grønne områder gennem en ambitiøs boligpolitik, der søger at skabe de bedst mulige rammer for bosætning.

Med Grøn Blå Strategi for Roskildeområdet har Roskilde Kommune det som en vigtig prioritet at bevare og styrke en grøn ring og et sammenhængende rekreativt bælte hele vejen rundt om Roskilde by. Roskilde Grønne Ring har til formål at integrere det grønne i byudviklingen, for at skabe mere attraktive byområder.

ZebraBy projekterne har siden 2013 arbejdet med samskabelse i kommunes mindre bysamfund. Visionen er, at borgerne og kommunen i fællesskab udvikler lokalsamfundene med gode fællesskaber, oplevelser og et aktivt foreningsliv for øje. Flere lokalsamfund viderefører allerede selv aktiviteter fra projekterne.

Arbejdet med at udvikle Svogerslev er det næste naturlige skridt og skal medvirke til at styrke og videreudvikle en helstøbt og attraktiv by, så Svogerslev bliver en endnu bedre by at bo, arbejde og leve i.

# FEM PRINCIPPER FOR UDVIKLING AF SVOGERSLEV



## **1. Behov for boligudvikling - indenfor bygrænsen**

På boligmarkedet opleves i Svogerslev en fastlåst situation, hvor ældre bliver boende i parcelhusene, fordi der ikke er andre tilbud i byen. Flere ældrevenlige boliger kunne frigøre flere parcelhuse til børnefamilier. Det er foranlysnens anbefaling, at boligudvikling sker inden for bygrænsen, da kommunal og statslig planlægning samt EU-lovgivning beskytter naturen og søger at begrænse byspredning.

## **2. Styrk naturen i den grønne ring**

Den smukke natur omkring Svogerslev er byens helt store styrke og identitet, som mange borgere værdsætter. Landskaberne omkring Svogerslev bruges allerede meget i dag, men kan i endnu højere grad styrkes, og flere rekreative oplevelser kan etableres og videreudvikles.

## **3. Fortæt og forskøn af bymidten**

Bymidten fremstår i dag nedslidt og usammenhængende, men er dog byens handelsmæssige samlingspunkt. Der er derfor potentiale i at forskønne bymidten og skabe flere byrum og mødesteder. Her er også flere grunde velegnet til boligudvikling. Der er potentiale for både forskønnelse og bedre trafiksikkerhed i Svogerslev Hovedgade.

## **4. Aktiver "det grønne kryds" i byen**

Svogerslev er kendetegnet ved gode grønne områder inden for bygrænsen, men flere steder ligger de ubrugt hen. Landskabsanalysen identificerer et "grønt kryds", der med flere stiforbindelser og (videre)udvikling af beplantning, mødesteder og funktioner i endnu højere grad kan samle byen og skabe nye forbindelser på tværs.

## **5. Understøt fællesskaber og udnyt faciliteter bedre**

Svogerslev er kendetegnet ved ressourcestærke borgere og blomstrende fællesskaber i form af idræts- og kulturliv. Men nye idrætsvaner og forsamlingsbehov kalder på nye måder at mødes på. Eksisterende faciliteter i byen kan udnyttes bedre, og borgerne har ressourcer og tid til i endnu højere grad at skabe projekter og aktiviteter til gavn for mange. Lynghøjskolen har potentiale til i endnu højere grad at blive et kulturelt knudepunkt i byen .

### **Læsevejledning**

Foranalysen gennemgår demografiske forhold, det fysiske miljø (både landskab og det byggede miljø) samt trafik og mobilitet. Hvert afsnit starter med en opsamling med delkonklusioner og anbefalinger til helhedsplanen.

De fem principper for udvikling af Svogerslev på denne side er en opsamling på hele foranalysen, og er grundlaget for helhedsplanens strategi.

# SVOGERSLEV GENNEM TIDEN

En tidslinje med udvalgte nedslag i byens historie



1257

## Suauers Levn

Svogerslev nævnes første gang i 1257, og er formentlig opkaldt efter storbonden Suauers besiddelser. Den gamle landsby, som stadig ligger der i dag, var bygget op omkring kirken og gadekæret.

Her lå dengang 20 tætliggende bindingsværkgårde. Derudover var der ca. 40 huse fordelt i byen.

I alt var der 400 mennesker i Svogerslev igennem flere hundrede år. Greven af Ledrebrog ejede de fleste gårde og huse i Svogerslev.

1600 tallet

## Lastens hule

Svogerslev Kro har eksisteret siden 1400-tallet, men blev i 1600-tallet rykket ud til den nyanlagte Holbækvej, hvor den har ligget siden. Svogerslev Kro er blandt de ældste landevejskroer i Danmark. Den var i sin tid stoppested for postvognen fra Roskilde til Hornsherred.

I 1808 var kroen tæt på at blive nedlagt - amtmand Treschow betragtede stedet som 'lastens hule', hvor egnens unge mænd 'hendrev' alt for meget tid og blev 'ført i uføre'. I 1950'erne blev kroen til den moderne landevejskro, vi kender i dag.

1900-1920

## "I Svogerslev har de kister fulde"

Svogerslev bestod omkring år 1900 af 388 borgere. Som den dag i dag havde borgerne i Svogerslev det godt. En sang fra starten af århundredet, som blev brugt, når man red til Roskilde, lød: "I Roskilde har de sølv og guld. I Svogerslev har de kister fulde".

I 1914 blev Svogerslev ramt af byens værste brænd. Omkring 100 mennesker blev hjemløse. At det ikke gik værre, skyldtes, at mange soldater i forbindelse med 1. verdenskrig, var mobiliseret for at kunne forsvare København. Nogle var indkvarteret i Svogerslev. Yderligere kom et kompagni, udstationeret ved Kildegården, løbende på tyve minutter.

1940-1960

## Fællesskab på tværs af politisk skel

I 1940-50'erne begynder de første udstyknings af gårde til villagrunde langs Skolevej og Svogerslev Hovedgade, Gyldenkærvej og Kildevænget.

Der var et godt sammenhold i byen, og i 1940'erne var der mange arrangementer. Især gennem partiforeningerne. Socialdemokraterne arrangerede bl.a. juletræ på kroen for børnene. Til det kom Venstre-folkene børn fra gårdene også med. Et andet eksempel er en lokal indsamling til en gårdmandssøn, der mistede førligheden. For pengene blev der opført et lysthus, så han kunne få besøg af vennerne.



1960-1980

### Kraftig boligudvikling og beboerfest

Efter 1960 går det stærkt. Indbyggertallet mere end tredobles fra 922 indbyggere i 1964 til 3400 i 1973. I samme periode anlægges bycentret og Lynghøjskolen. Efter kommunalreformen i 1970 bliver Svogerslev en del af Roskilde Kommune og orienterer sig mere mod Roskilde by for offentlige og private services.

Men fællesskabet er stadig vigtigt! I 1975 er 1000 mennesker til beboerfest, arrangeret for at nye og gamle beboere kan møde hinanden. Samme år finder et borgermøde om byens fremtid sted. 400 mennesker deltager.



1980-2019

### Boligby med rytme

Siden er befolkningstallet steget yderligere, og de unge tilflyttere er blevet ældre. Lynghøjskolen er dog stadig en krumtap i byen med masser af børn.

Lynghøjsskolen udviklede sig hurtigt efter åbningen til et omdrejningspunkt for det lokale musikliv med engagerede musiklærere som dynamoer og teatersalen som scene. Det kom også ud i byen, fx med "Gadekærskoncerterne", som vist på billede. Musiklivet lever stadig, omend måske ikke så tydeligt på gader og stræder som tidligere.



Slut 1800-tallet



1945



1967



1977



1992



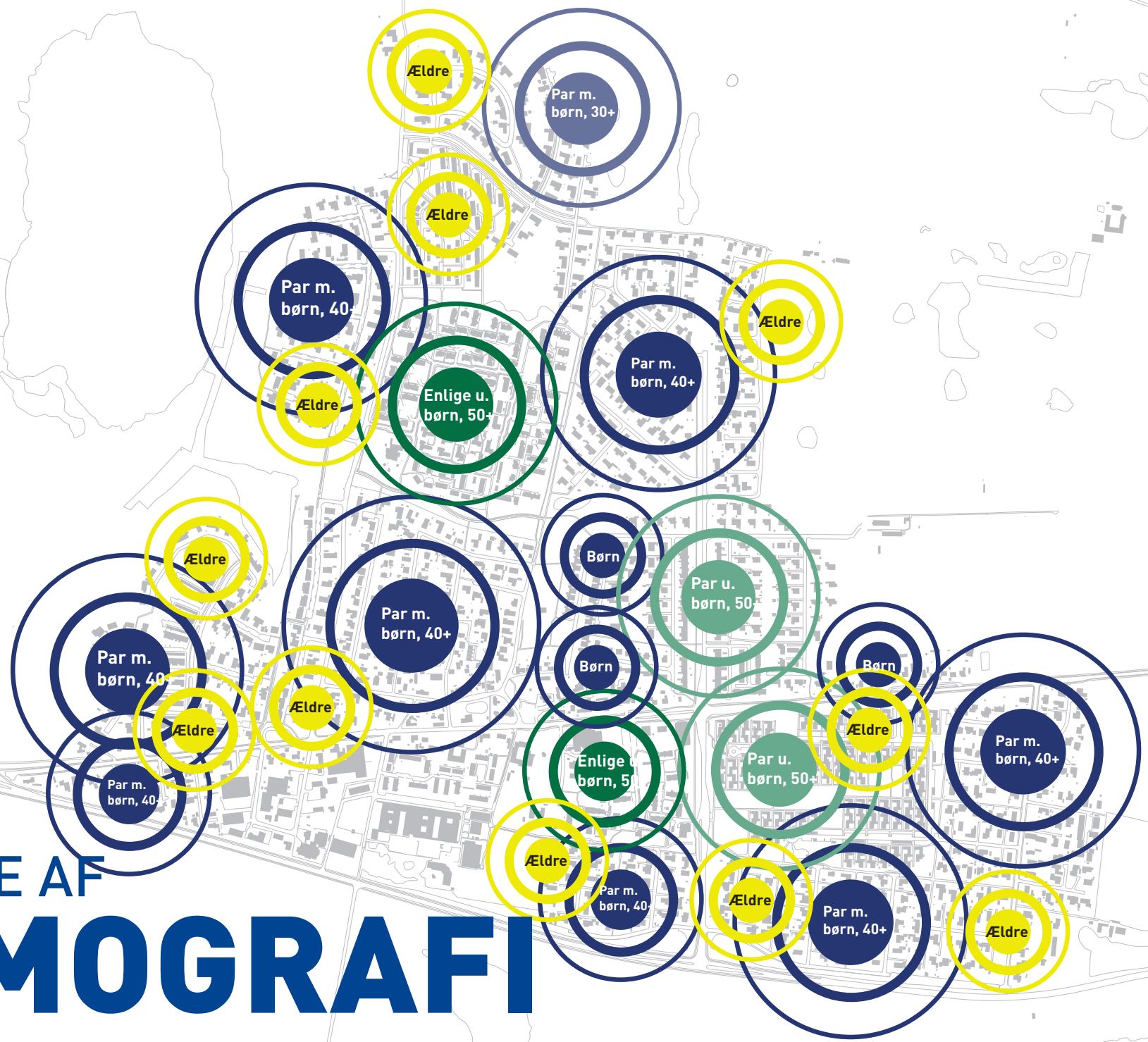
2017

**Billedetekst:** Kortene viser udbygningstakten i Svogerslev. Som man kan se, bliver byen kraftigt udvidet efter 1960. Kontakten til naturen er også tydelig på kortene.

### Kildemateriale:

Roskilde Lokalhistoriske Arkiv, Svogerslev Lokalhistoriske Forening, [www.svogerslev-kirke.dk](http://www.svogerslev-kirke.dk), [www.roskildehistorie.dk](http://www.roskildehistorie.dk)

# ANALYSE AF DEMOGRAFI





# EN RESSOURCESTÆRK BOLIGBY MED PRES PÅ BOLIGUDBUDET

I det følgende afsnit præsenteres viden om beboere og boliger i Svogerslev. Analysen bygger på data om demografi og boliger, kommunens befolkningsfremskrivning og skoleprognose, samt de såkaldte conzoom-segmenter.

Kortet på modstående side viser et billede af en meget homogen befolkningssammensætning bestående af børnefamilier og ældre - og få unge.

Denne analyse viser, at befolkningstallet forventes at falde en smule frem mod 2028. Dog forventes andelen af børn, voksne og ældre at forblive uændret. Der forventes forskydninger, hvorved fx andelen af ældre over 80 år stiger fra 4 % til 8 % af befolkningen, mens andelen af 66-79-årige falder. Andelen af ældre vil derfor forblive den samme. Andelen af børn forventes også at blive forblive uændret på 21 % i 2028. Kapaciteten på Lynghøjsskolen forventes ikke at ændre sig væsentligt de næste ti år.

Indtrykket af den homogene befolk-

ning ses også når det kommer til beskæftigelses- uddannelses- og indkomstniveau, hvor Svogerslev ligger over gennemsnittet ift. Roskilde Kommune og Danmark som helhed. Svogerslev bliver ofte kaldt en sølvbryllupsby, men billedet er altså mere sammensat.

Også boligudbuddet ser meget ensartet ud. Svogerslev består næsten udelukkende af parcelhuse og rækkehuse, 3/4 er ejerboliger og 13 % er andel. Også boligstørrelserne er homogene og generelt store. Især boliger over 150 m<sup>2</sup> er overrepræsenteret ift. resten af kommunen og Danmark.

Generelt opleves en fastlåst situation på boligmarkedet i byen, hvor de ældre bliver boende i parcelhusene - formentlig fordi der mangler andre attraktive boligtilbud i byen. Måske især boliger på under 100 m<sup>2</sup>, som ellers er underrepræsenteret i Svogerslev.

Delkonklusioner og anbefalinger til helhedsplanens strategi på baggrund af denne demografiske analyse er derfor:

## Anbefalinger/delkonklusioner

### 1. Behov for flere ældrevenlige boliger

Svogerslev er en parcelhus- og rækkehusby, hvor ældre over 65 år også i fremtiden vil udgøre omkring en fjerdedel af befolkningen. En del af dem bor i byens store parcelhuse. Samtidig er der pres på markedet for familieboliger. Nye ældrevenlige boliger vil frigive familieboliger til børnefamilierne.

### 2. Et mere varieret boligudbud skaber mere dynamik

For virkelig at genskabe dynamikken på boligmarkedet i Svogerslev er der dog brug for mere: Nye boformer som bofællesskaber (også på tværs af generationer), flere andels- og almene boliger samt mindre boligstørrelser til både par og enlige i fx rækkehuse kan bryde det ensartede boligudbud og den fastlåste situation.

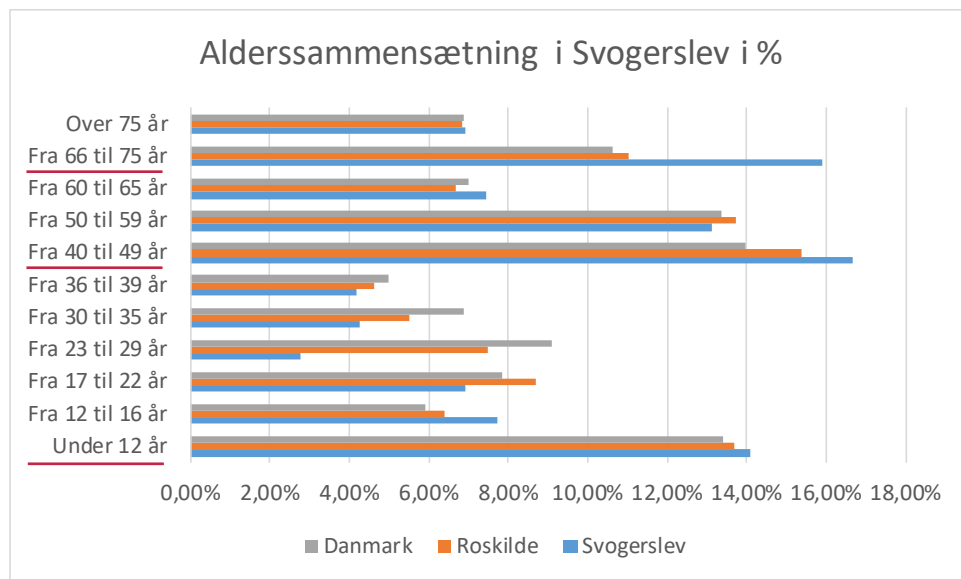
### 3. Ressourcestærke Svogerslev kan løfte mere

I Roskilde Kommunes boligpolitik findes en vision om, at stærke områder løfter mere. Ny boligudvikling i Svogerslev bør derfor også tilpasses mindre formuende målgrupper. En meget lille andel af boligerne i Svogerslev er almene.

### 4. Potentiale for flere lokale fællesskabende projekter

I Svogerslev er der tradition for lokalt drevne fællesskabende projekter. Borgerne har ressourcer og tid til i endnu højere grad bruge deres evner og energi på projekter og aktiviteter, der gavner byen.

# ALDER OG CIVILSTAND



## Mange ældre og en del børn

Svogerslev bliver ofte beskrevet som en 'sølvbryllupsby', men det er ikke hele billedet.

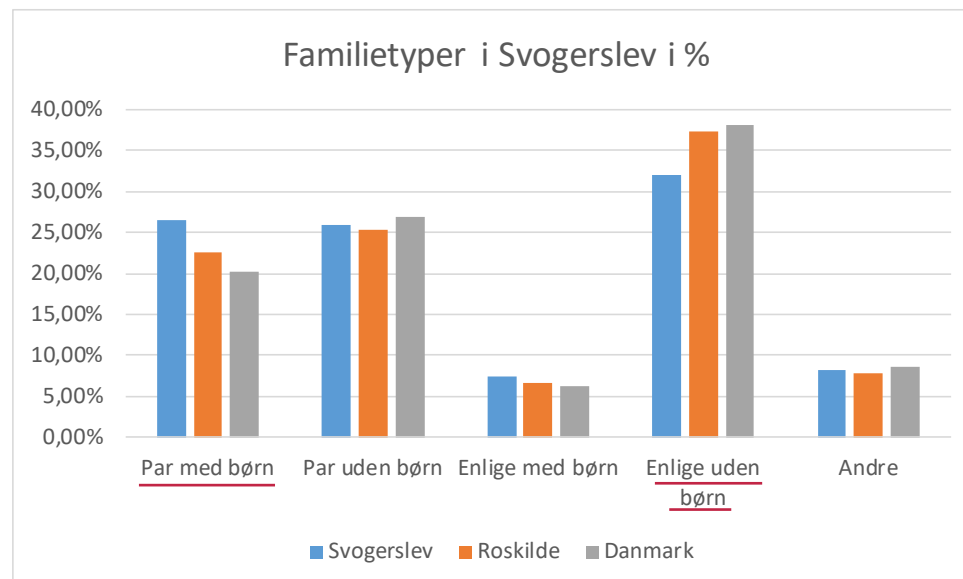
Samlet udgør folk over 50 år 44 % af befolkningen. For Roskilde og Danmark er andelen hhv. 37 og 38 %. Især er de 66-75-årige markant overrepræsenterede i Svogerslev, som det ses på grafen.

Den største enkeltgruppe er de 40-49-årige, som udgør 17 % i Svogerslev, hvilket er højere end sammenligningsgrundlaget. Børn under 16 år udgør samlet 22 % af byen, hvilket flugter med sammenligningsgrund-

laget. De 12-16-årige udgør dog en større del af Svogerslev med 8 % mod 6 % i sammenligningsgrundlaget.

Grafen viser et øjebliksbillede, og gruppen af de +50-årige ser ud til om ti år at udgøre at 48 % mod 44 % i dag, omend prognosen er behæftet med usikkerhed (se befolkningsudvikling nedenfor).

Med den store veneration, borgerne udviser overfor byen, kan man forvente, at de ældre borgere gerne vil blive boende. Det vil øge efterspørgslen efter seniorvenlige boliger. Med et større udbud af disse vil flere parcelhuse være ledige til nye børnefamilier.



## Mange børnefamilier og enlige uden børn

Zoomer man ind på familietyper er Svogerslev udgjort af 1/3 enlige uden børn (32 %), 1/4 par uden børn (26 %) og 1/4 par med børn (26 %). 7 % er enlige med børn og 8 % er listet som 'andre'.

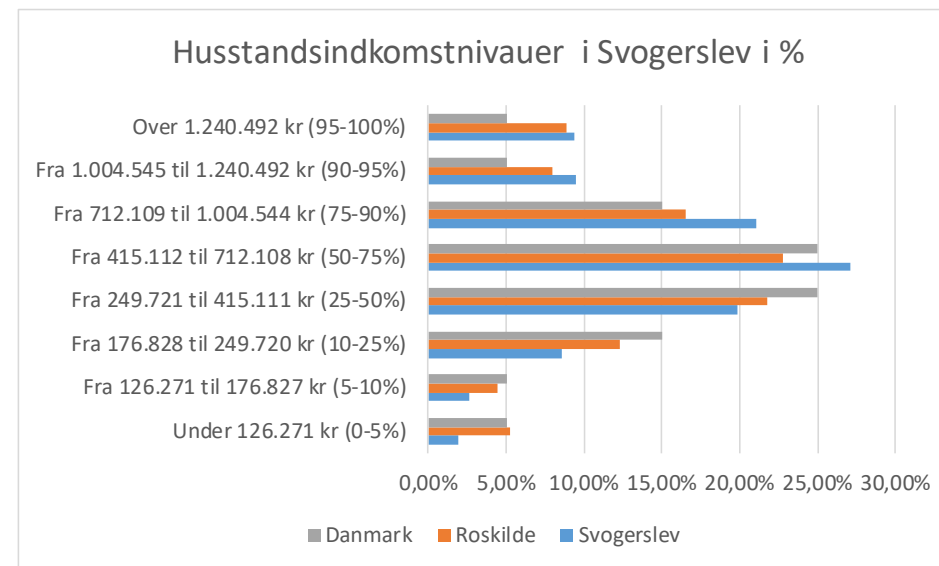
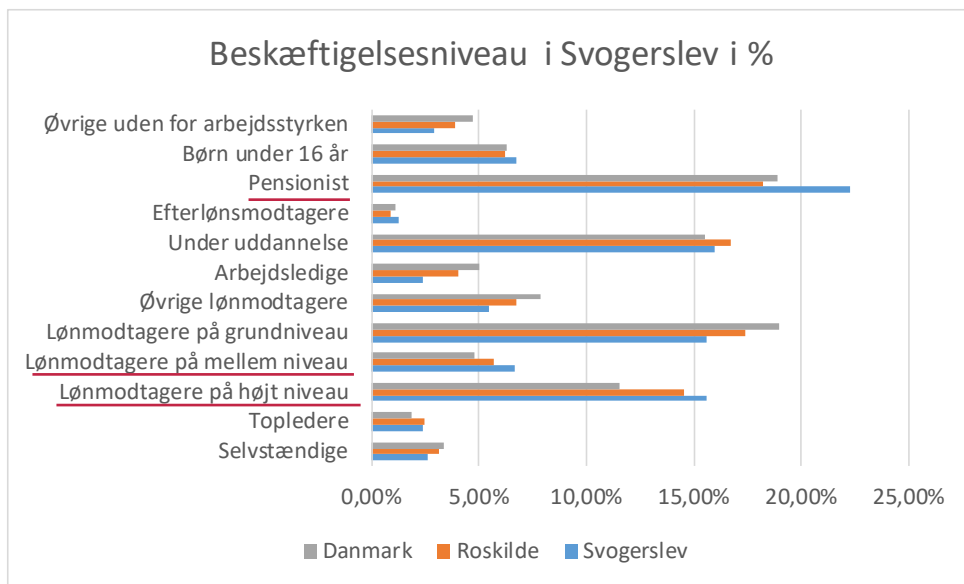
Svogerslev er således udgjort af 34 % børnefamilier (både par og enlige) og 58 % par og enlige uden børn. Dermed er der flere børnefamilier end i Roskilde Kommune som helhed (29 %) og Danmark (26 %). Især andelen af par med børn er højere i Svogerslev, viser grafen. Samtidig er der færre uden børn. Især andelen af enlige uden

børn er lavere end sammenligningsgrundlaget.

Sammenholdt med alderssammensætningen i forrige graf må en stor del af 58 % uden børn antages at være ældre mennesker, hvor ungerne er fløjet fra reden. Den høje andel af enlige uden børn kan have en betydning for, hvilke ældrevenlige boliger der i fremtiden bliver brug for.

Dog er en stor andel også par uden børn. Også denne gruppe er vigtig at holde sig for øje ift. fremtidige ældrevenlige boliger.

# BESKÆFTIGELSE OG INDKOMST



## Ressourcestærk befolkning

På grafen ses beskæftigelsesniveauet i Svogerslev. Pensionister udgør jf. aldersfordelingen ikke overraskende den største gruppe med 22 %. Det er en højere andel end de 18-19 %, der findes i Roskilde Kommune og Danmark.

Grafen viser dog også, at byen i høj grad består af velbetalte lønmodtagere. De udgør 16 % mod hhv. 15 % og 12 %, og også lønmodtagere på mellem niveau udgør en højere andel i Svogerslev end sammenligningsgrundlaget.

Godt 1/3 har i Svogerslev en erhvervsfaglig uddannelse, hvilket flugter med sammenligningsgrundlaget. For mellemlange og lange videregående uddannelser er andelen højere i Svogerslev. Højt uddannede udgør 18 % mod 17 % i kommunen og 14 % på landsplan.

Grafen tegner et billede af en ressourcestærk by præget af den mere velstående del af middelklassen.

## Høj økonomisk velstand

Indtrykket af den ressourcestærke befolkning understreges af de høje husstandsindkomster, der findes i Svogerslev.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Svogerslev er 687.978 kr., hvilket er 10 % højere end kommunen som sådan, og hele 27 % højere end gennemsnittet i Danmark.

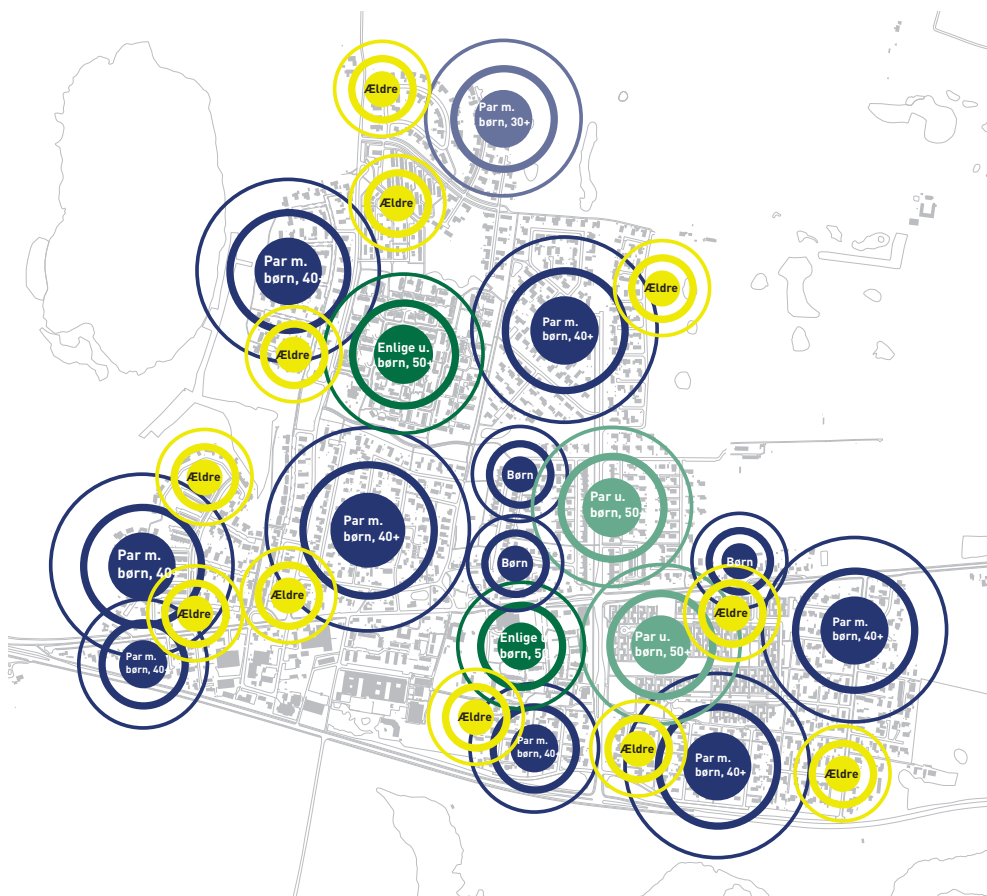
På parametre som gennemsnitlig formue i husstanden og gennemsnitlig personindkomst ligger Svogerslev også højere.

Især indkomster mellem 700.000-1 mio. kr. er markant mere fremtrædende i Svogerslev, men i alle indkomstgrupper fra 415.000 kr. og op er andelen højere i Svogerslev end kommunen og Danmark.

I de følgende afsnit understreger de store boligstørrelser og det høje bil ejerskab denne pointe.

Disse to grafer sammenholdt med livsstilsgrupperne (conzoomsegmenter) nedenfor tegner yderligere et billede af en befolkning, der har ressourcer til at lave flere lokale fællesskabende projekter.

# BOLIGER



## Blandede boligkvarterer

Ovenstående er et forsøg på en kortlægning af, hvor de ældre og børnefamilierne bor. Tendensen i kortet er, at de fleste kvarterer er en blanding af børnefamilier og ældre. I kvarterer markeret med "Par med børn, 40+" på kortet bor der således også ældre uden børn - og omvendt.

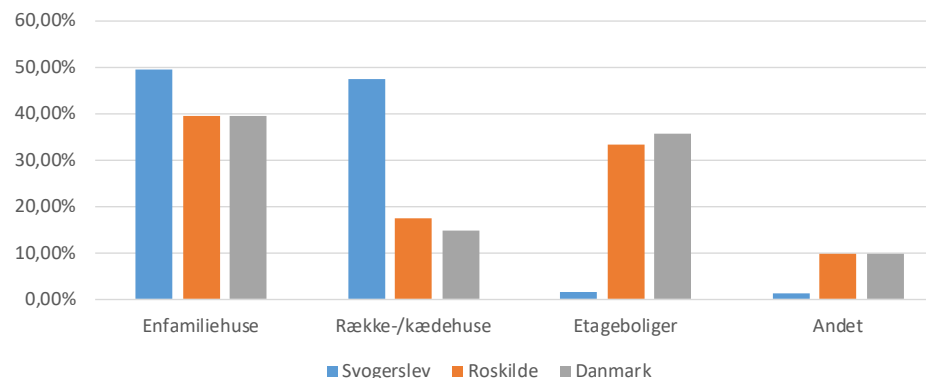
Undtagelserne, hvor det primært er folk over 50 uden børn, er Galpestryk-

ket, Eppedalen, Brønsager og en del af Stamvejen. Boligerne er her række-huse med blandede ejerformer.

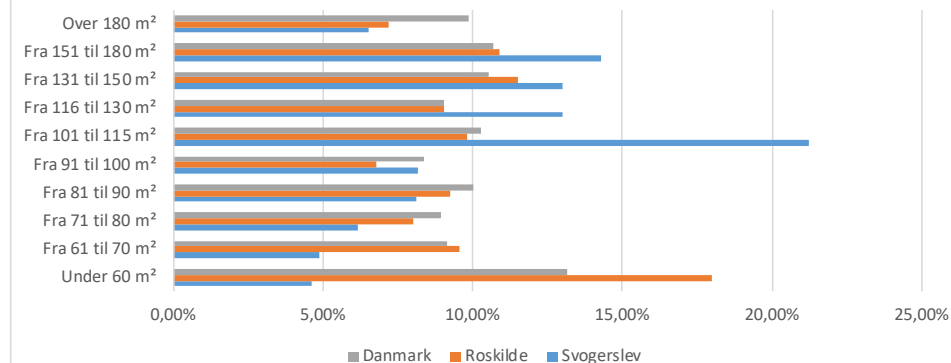
## Mange parcelhuse og rækkehuse

Svogerslev består næsten udelukkende af parcelhuse (50 %) og rækkehuse (47 %), som det ses på grafen 'boligtyper'. Dermed er under 3 % af boligmassen etageboliger mv. 75 % af boligmassen er ejerboliger, mens 13 % er andel. Det er markant højere end sammenlign-

Boligtyper



Boligstørrelser i Svogerslev i %



ingsgrundlaget. Andre 13 % af bolig-massen er almene boliger, hvilket er markant mindre end Roskilde (24 %) og Danmark (23 %).

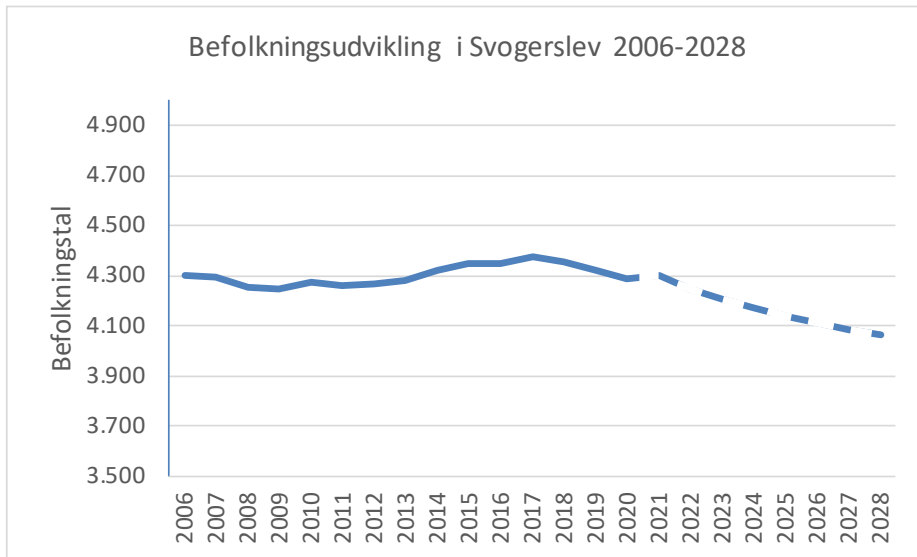
## Mindre boligstørrelser mangler

Boliger på 101-115 m<sup>2</sup> er det mest udbredte boligstørrelse i Svogerslev, viser den nederste graf - med dobbelt så høj hyppighed som resten af landet. Også større huse, især over 150 m<sup>2</sup> er overrepræsenteret.

Omvendt er der forholdsvis færre boliger på under 100 m<sup>2</sup>. Boliger på hhv. 80-90 m<sup>2</sup> og 90-100 m<sup>2</sup> udgør hver omkring 8 % af boligmassen i Svogerslev. De mindste boliger er endnu mindre repræsenteret og forskellen til sammenligningsgrundlaget endnu større.

Et større udbud af boliger på under 100 m<sup>2</sup> vil formentlig appellere til gruppen omkring pensionsalderen, der mangler et mindre sted at nyde deres otium.

# BEFOLKNINGSUDVIKLING



## Let faldende befolkningstendens

De foregående sider har givet et øjebliksbillede af Svogerslevs demografi. For et kig i krystalkuglen kan Roskilde Kommunes befolkningsfremskrivning give en indikation af den demografiske sammensætning af fremtidens Svogerslev.

Fremskrivningen tyder på, at Svogerslev vil opleve et mindre fald i befolkningen frem mod 2028.

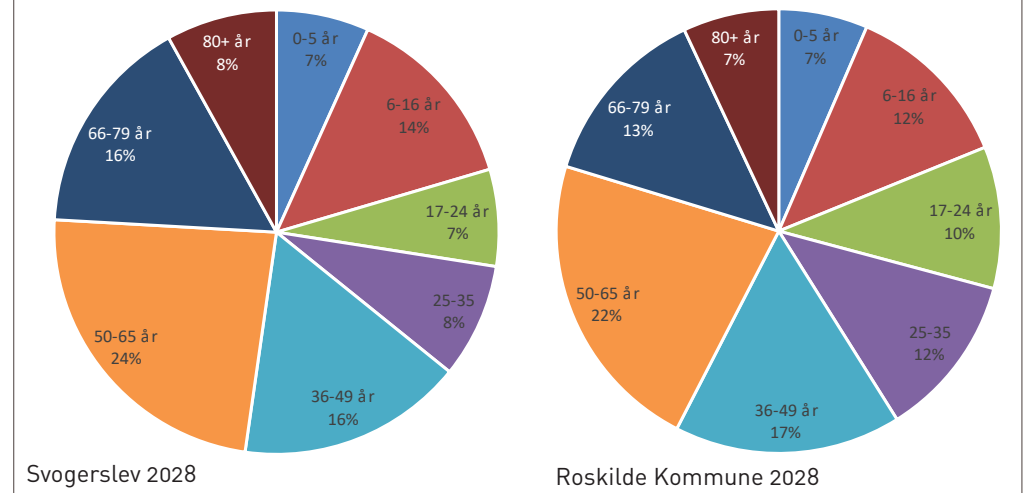
Grafen viser, at befolkningstallet er steget fra 2006 til 2017, hvorefter kurven "knækker". Det anslåede fald fra 2019 frem mod 2028 udgør 6 % af befolkningen i 2019 (256 personer). Dette fald kan lyde voldsomt, men er

behæftet med væsentlig usikkerhed. Især i 'ydreårene' efter 2024. Usikkerheden skyldes, at det er meget svært at spå om eksakte flyttemønstre, boligudbygninger mv. Derfor reviderer Roskilde Kommune prognosen hvert eneste år.

Fra 2019-2024 forventes et fald på 151 personer eller 3,5 %.

Med disse forbehold in mente er prognosen dog også en indikator på, at der er brug for ny boligudvikling for at opretholde det nuværende befolkningstal.

Forventet fordeling af aldersgrupper, Svogerslev og Roskilde Kommune i 2028



**Uændret fordeling af aldersgrupper og kapacitet på Lynghøjskolen i fremtiden**  
Opdeles befolkningsprognosen på alderskategorier, forventes andelen af børn, voksne og ældre dog at forblive de samme også om 10 år. Andelen svarer meget godt til prognosen for Roskilde Kommunen som sådan.

Andelen af børn (0-17 år) forventes stadig at udgøre 21 % af befolkningen i 2028, jf. grafen. Ift. skolekapacitet peger 'kapac' (april 2019) på et fald i antallet af børn i den undervisningspligtige alder i hele Roskilde Kommune frem mod 2023.

For Lynghøjskolen er vurderingen dog, at der forventes en lille stigning i antallet af klasser på skolen frem mod skoleåret

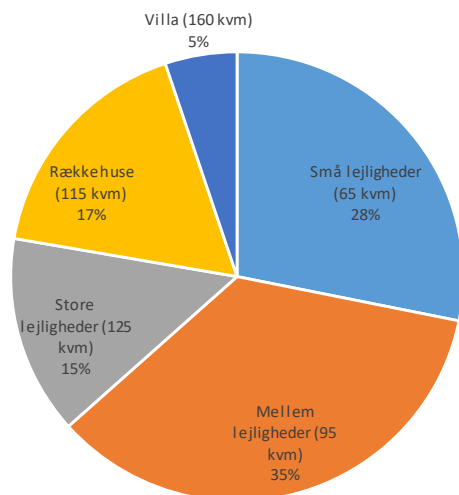
2022/23. Der er ikke forventninger om markante ændringer frem mod 2028. Alt tyder altså på, at Lynghøjskolen vil have nogenlunde samme størrelse som i dag også om ti år.

Andelen af +80-årige vil formentlig stige fra 4-8 % i 2028, mens gruppen af 66-79-årige bliver mindre, som det ses på grafen. De to grupper vil tilsammen udgøre 24 % af befolkningen i 2028 - samme andel som i dag. I absolutte tal vil grupperne udgøre ca 1000 mennesker i 2028 - en del af disse vil dog flytte på plejehjem uden for Svogerslev.

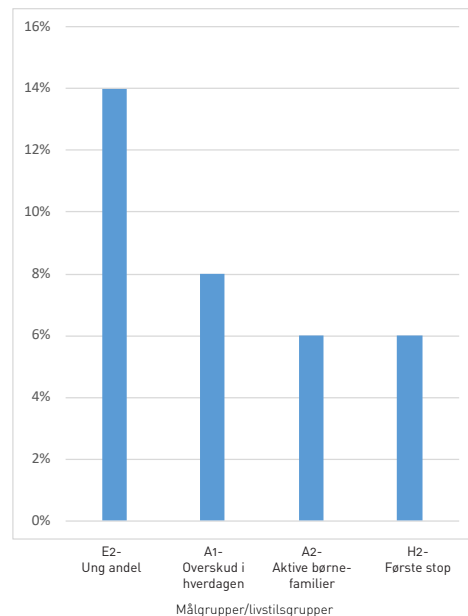
Tallet er en indikator for, hvor mange ældrevenlige boliger der i fremtiden er behov for.

# BOLIGPOTENTIALER OG LIVSSTILSGRUPPER

Bruttopotentialt ejerboliger, Roskilde Kommune 2018-2023



Potentiel efterspørgsel, Rækkehuse, Vindinge 2018-2023



## Forventet efterspørgsel på rækkehuse i mindre byer

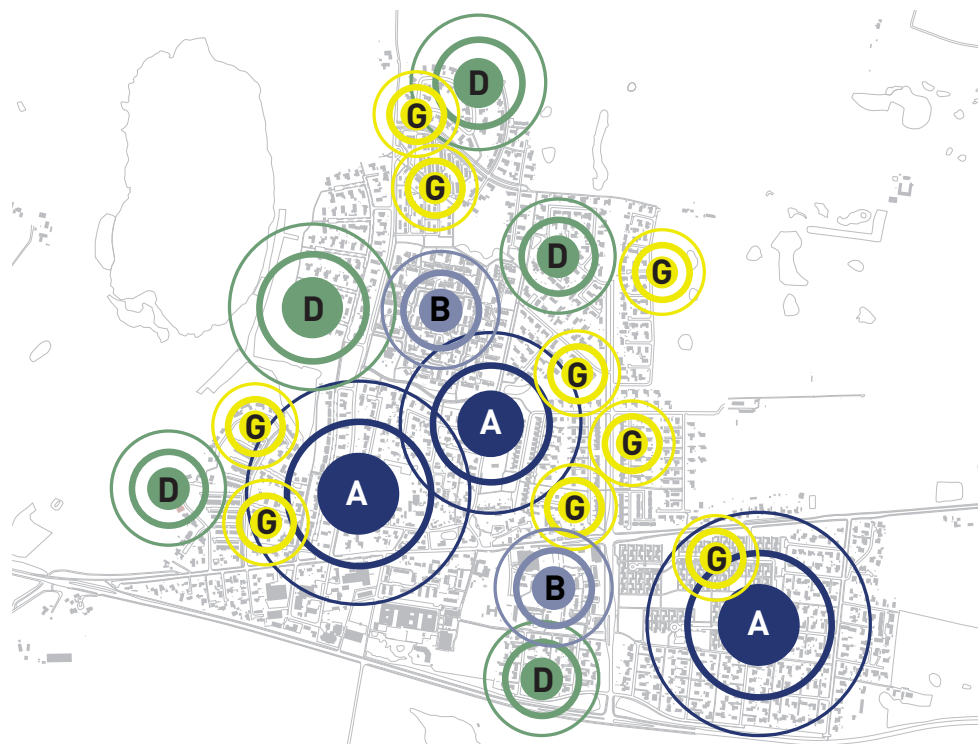
I en analyse af efterspørgslen på boliger over de næste fem år står rækkehuse for knap en femtedel af den samlede efterspørgsel i kommunen.

Af analysen fremgår det, at 53 % af den samlede efterspørgsel angår Roskilde by og Trekroner. Det er også her, at søgningen efter lejligheder forventes at være størst, hvorfor lejligheder fylder meget i figuren ovenfor. I kommunens andre byer, herunder Svogerslev, må potentialt for rækkehuse antages at være større.

## Også unge og børnefamilier søger rækkehuse i mindre byer

Analysen indeholder ikke tal specifikt for Svogerslev. Som en indikation viser figuren ovenfor den potentielle efterspørgsel på ejer-rækkehuse i Vindinge. Som det ses på målgrupperne, søger også unge og børnefamilier rækkehuse i mindre byer i Roskilde Kommune.

Målgrupperne er baseret på op til 25 variable såsom økonomi, holdninger/værdier, boligtyper og -præferencer etc, og betegnes også livsstilsgrupper. Metoden kaldes conzoom og baserer sig på statistisk data og interviews.



## Fire livsstilsgrupper i Svogerslev bor blandt hinanden

Selvom der ikke findes en potentialvurdering af efterspørgslen specifikt i Svogerslev, findes der data på, hvilke livsstilsgrupper der bebor Svogerslev. Det er primært de 'velfunderede husejere' (A) og 'velhavere' (D), som overvejende er børnefamilier, og 'komfort og hygge' (B) og 'seniorer' (G), som fortrinsvis er ældre og pensioniser uden (hjemmeboende) børn. På næste side er grupperne beskrevet nærmere.

Kortet ovenfor viser, hvor de fire livsstilsgrupper overordnet bor, og

bekræfter tendensen i kortet s 12. Der er således større tendens til 'familiekvarterer' end 'sølvbryllupskvarterer'.

## Potentiale for mindre og centralt beliggende boliger til ældre

Livsstilsgruppen 'Seniorer' (G) udgør 15 % af Svogerslevs befolkning. Gruppen bor på landsplan gennemsnitligt på 60-100 m<sup>2</sup>, og 50 % har ikke bil.

Det må på den baggrund forventes, at det er centralt beliggende, mindre boliger også efterspørges blandt ældre i Svogerslev.



### 36 % 'Velfunderede husejere' og 27 % 'Velhavere'

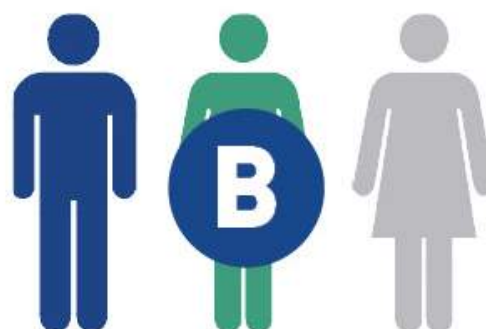
Conzoomsegmenterne A 'Velfunderede husejere' og D 'Velhavere' udgør tilsammen 63 procent i Svogerslev. Det er to veluddannede og ressourcestærke grupper i både i økonomisk og social forstand. De er typisk over 40 år og bor i egen villa som familier med hjemmeboende eller voksne børn.

I Svogerslev bor A'erne typisk mod syd og øst, mens D'erne bor mod nord og vest. Andelen af A'ere og D'ere er markant højere end i gennemsnittet i resten af Roskilde Kommune. De går op i hus og have og fylder godt op til kulturelle arrangementer og i kirken.

#### Det betyder det for Svogerslevs fremtid

A'ere og D'ere sidder på en stor del af de store familieboliger i Svogerslev. Ældrevenlige (mindre) boliger skal formentlig være af høj arkitektonisk kvalitet og med attraktiv natur tæt på, før denne gruppe kan se sig selv i dem.

Denne gruppe har dertil stort potentiale til succesfuldt at etablere et bofællesskab i Svogerslev. Den til tider kringlede opstartsproces har disse mennesker både indsigten og mulighederne for at overkomme.



### 19 % 'Komfort og hygge'

Knap en femtedel af Svogerslevs befolkning kan betegnes som B'ere 'Komfort og hygge'. Det er voksne familier oftest uden børn, der bor i villaer eller rækkehuse. Indkomstniveauet er under middel, men gruppen indeholder også en stor del pensionister. Uddannelsesbaggrunden er ofte erhvervsfaglig.

B'erne er næsten udelukkende koncentreret i Galpestykket og Brønsager i Svogerslev. Segmentet er markant højere repræsenteret i Svogerslev end i Roskilde Kommune og Danmark. B'erne har hænderne skruet rigtigt på og bruger en stor del af deres fritid og sparepenge på at holde hjemmet ved lige.

#### Det betyder det for Svogerslevs fremtid

B'erne er generelt mere lokalt orienterede og sætter pris på gode grønne områder til en tur med hunden. En del af segmentet er også aktive og bruger naturen til motion både alene og i klub. Aftenskolekurser trækker også.

Med de ret påskruede hænder og det lokale udsyn har denne gruppe potentiale til at sætte gang i projekter, der skaber et bedre lokalmiljø. Det kunne både mindre byggeprojekter eller pasning og pleje af naturen.



### 15 % 'Seniorer'

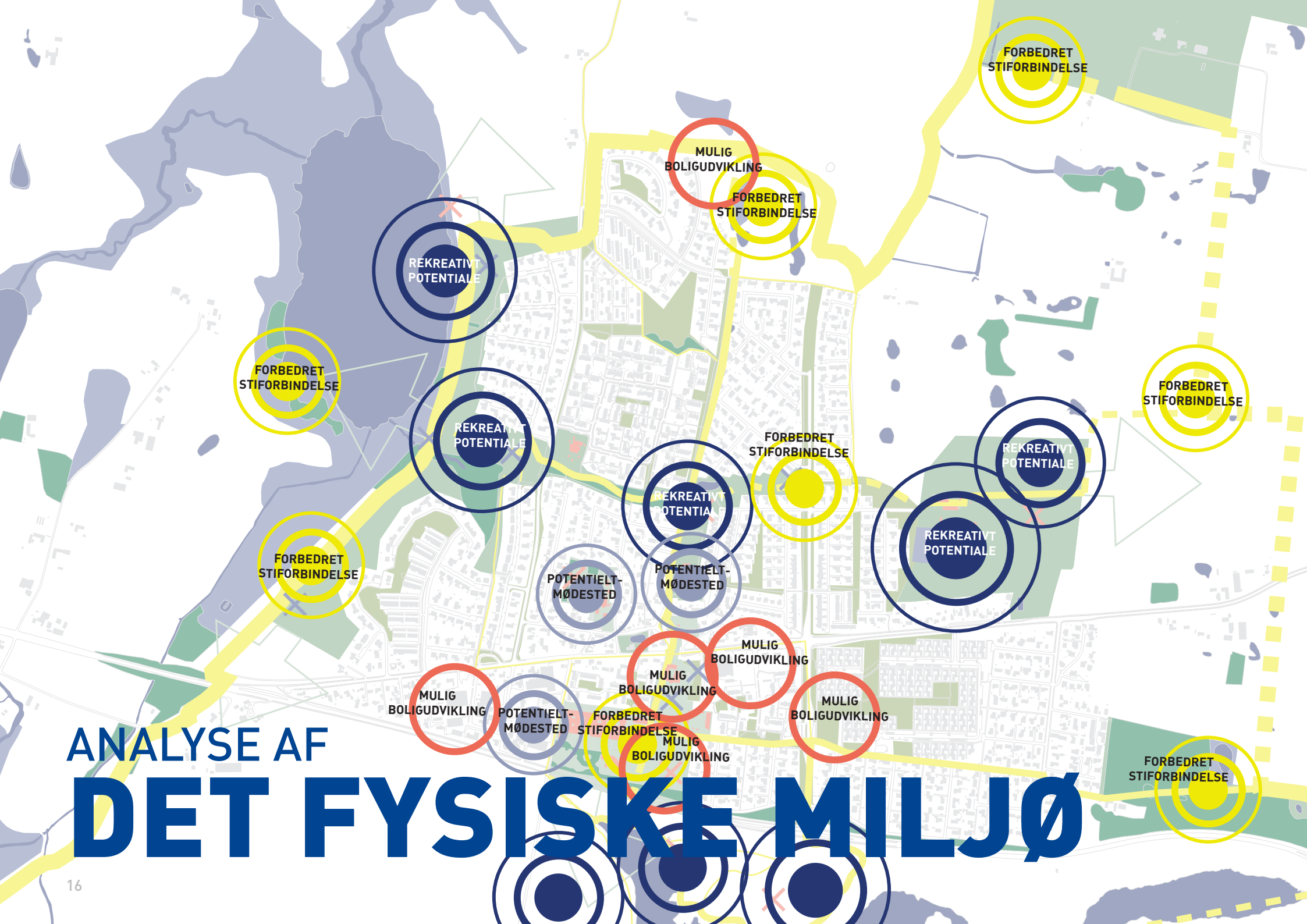
De 15 % G'ere 'seniorer' er så godt som alle sammen pensionister. Derfor er deres indkomstniveau lavere end gennemsnittet. Til gengæld er deres formuer højere end gennemsnittet, og de har generelt god tid og fint med penge.

G'erne findes alle steder i Svogerslev og er også overrepræsenteret her i Roskilde Kommune og Danmark. De sysler med håndarbejde og gør-det-selv-projekter i hjemmet, og går ofte i haven. G'erne ses ofte på museer, til kulturelle arrangementer, i kirken, i foreningerne og gymnastiksalen til gymnastik.

#### Det betyder det for Svogerslevs fremtid

G'erne er den primære målgruppe for nye ældrevenlige boliger. 'Ældrevenlig' skal i denne sammenhæng forstås som mindre og centralt beliggende boliger i blandede ejerformer. Det forventes som nævnt at være sådanne boliger, der er attraktive for målgruppen.

De kultur- og fællesskabsorienterede seniorer kan yderligere bistå med sociale aktiviteter som fællesspisning, bogklub eller aktiviteter for børn.



# ANALYSE AF DET FYSISKE MILJØ



# OMGIVET AF SMUK NATUR, MEN EN BY UDEN CENTRUM

Analysen af det fysiske miljø falder i to dele: En analyse af de smukke landskaber omkring Svogerslev og en analyse af det byggede miljø i byen. Analysen bygger på plandokumenter, kortlægninger af landskabstyper, stinet og offentlige og private funktioner, arkitektoniske vurderinger og en idrætsfacilitetsanalyse.

Kortet på modstående side viser de mange potentialer for boligudvikling, rekreative mødesteder og nye stiforbindelser, der findes i Svogerslev. Dette udfoldes på de næste sider.

Svogerslev ligger skønt placeret omgivet af smuk natur. Men er præget af en nedslidt og usammenhængende bymidten og nogle boligenklaver, der lukker sig om sig selv.

Den eksisterende planlægning på både kommunalt, statsligt og EU-niveau beskytter naturen og fordrer byvækst inden for det eksisterende byområde. Derfor anbefales det at fokusere boligudvikling inden for bygrænsen. Flere forslag findes nedenfor.

De fleste væsentlige offentlige og private funktioner er placeret i og omkring bymidten. Den fremstår dog som et samlingspunkt uden centrum, idet der mangler mødesteder og bedre sammenhæng. Gennem forskønnelse og boligudvikling kan bymidten igen blive Svogerslevs centrum.

Lynghøjsøerne er et fyrtårn for Svogerslev og trækker besøgende fra et stort opland. Men der findes flere andre gode rekreative oplevelser og smukke landskaber omkring byen. Nogle ligger dog uformidlede hen eller kræver bedre adgang og forbindelser. Der er potentiale i at styrke disse landskaber.

Også inde i byen findes flere grønne områder, der i højere grad kan komme borgerne til gode. De nye idræts- og forsamlingsbehov, som analysen peger på, stiller nye krav til faciliteter og mødesteder.

Delkonklusioner og anbefalinger til helhedsplanens strategi er derfor:

## Anbefalinger/delkonklusioner

### 1. Koncentrer byvækst inden for bygrænsen

Den smukke natur omkring Svogerslev er byens helt store styrke og identitet, som mange borgere værdsætter. Derfor er disse landskaber beskyttet af både kommunal og statslig planlægning og i EU-lovgivning. Byvækst bør derfor i videst muligt omfang koncentres inden for bygrænsen.

### 2. Forskøn og fortæt bymidten

Bymidten fremstår i dag nedslidt og usammenhængende, men er dog byens handelsmæssige samlingspunkt. Der er derfor potentiale i at forskønne bymidten og skabe flere byrum og mødesteder. Her er også flere grunde velegnet til boligudvikling.

### 3. Styrk landskabet og skab bedre adgang til rekreative oplevelser

Landskaberne omkring Svogerslev kan i endnu højere grad styrkes og flere rekreative oplevelser kan etableres eller videreudvikles. Det kræver nogle steder bedre stiadgang, og andre steder aftaler med lodsejere eller (videre)udvikling af funktioner.

### 4. Udnyt tomme kvadratmeter til flere fællesskaber

Svogerslev er kendetegnet ved blomstrende fællesskaber i form af idræts- og kulturliv. Der er potentiale i at matche nye idræts- og forsamlingsvaner med tomme kvadratmeter og ubrugte tidspunkter i eksisterende faciliteter.

# LANDSKABSPLANLÆGNING

## Svogerslev i den Grønne Ring

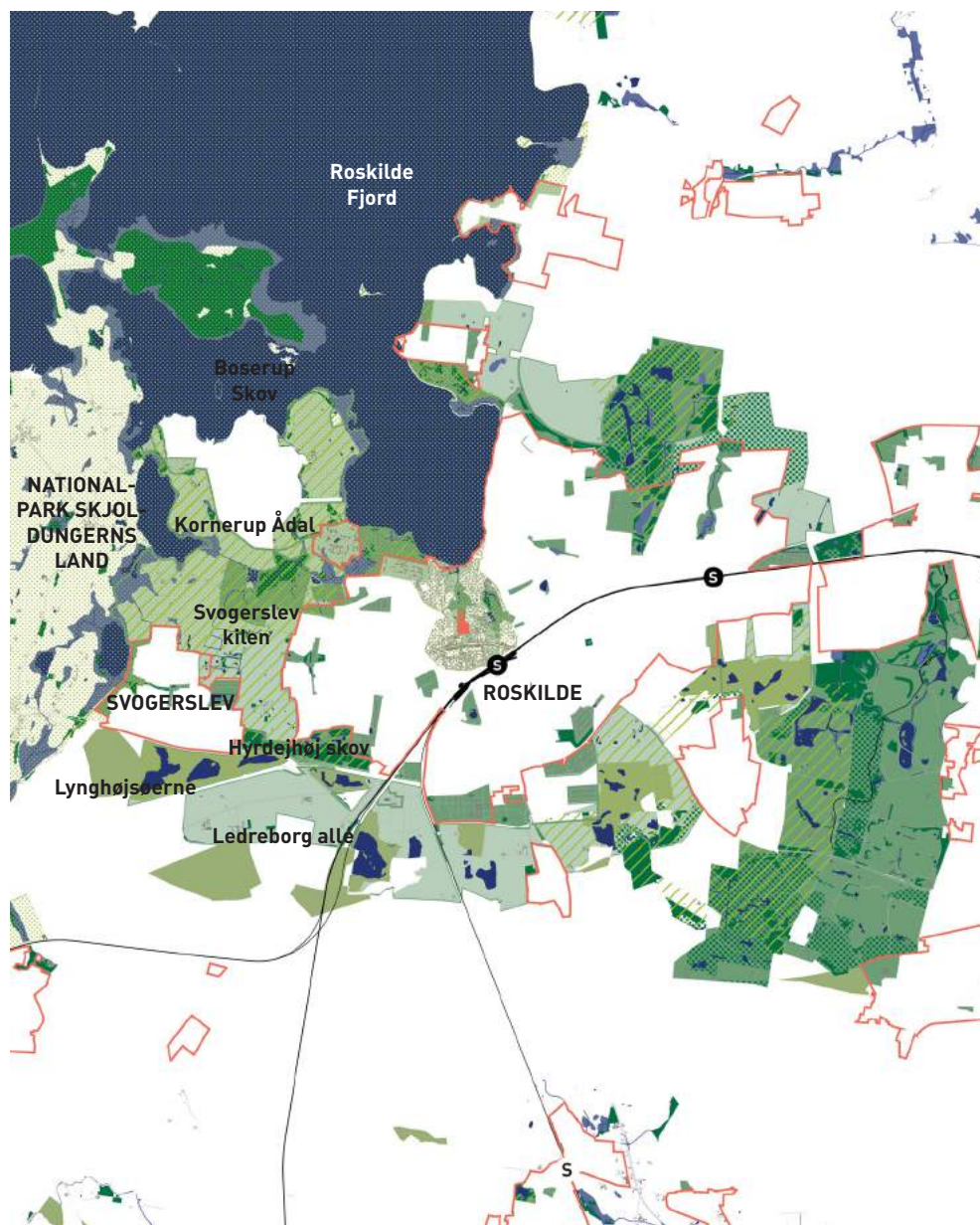
Svogerslev ligger godt 5 km vest for Roskilde by omgivet af smuk natur. Byen ligger i Roskildes Grønne Ring, et sammenhængende rekreativt bælte, der skal sikre god adgang til bynær natur og skabe en klar grænse mellem by og land. Det er Roskilde Kommunes vision at skabe plads til både den uforstyrrede natur og de intensivt anvendte områder med aktiviteter for alle aldre. Roskildes Grønne Ring er indskrevet i Kommuneplan 2016.

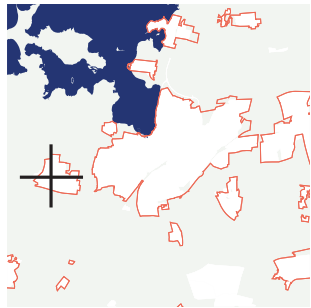
Denne placering, fuldt omgivet af et stort sammenhængende landskab, er en stor styrke for byen.

## Eksisterende planlægning fremmer landskabsudvikling og begrænser byspredning

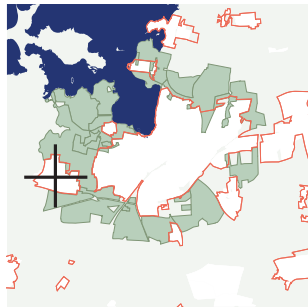
Det store landskab er yderligere omfattet af både statslige og regionale planlægning og EU-lovgivning, herunder Fingerplanen, Natura2000, Nationalpark Skjoldungernes Land, råstofinteresseområder mv. Disse planer fremmer landskabsudvikling og begrænser byspredning gennem at fremme fortætning.

Kortene på denne og næste side viser de mange statslige og regionale interesser samt beskyttelseshensyn, der findes i området. Disse hensyn begrænser boligudbygning udover bygrænsen.

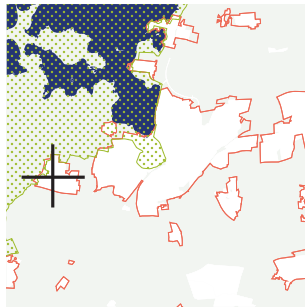




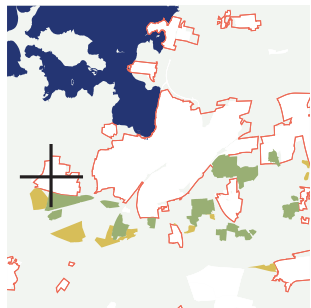
Fingerplanen  
Byzone  
Landzone



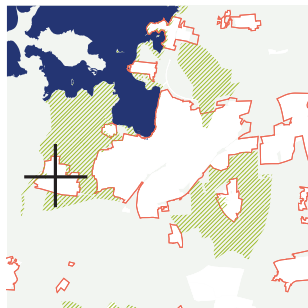
Grøn Ring



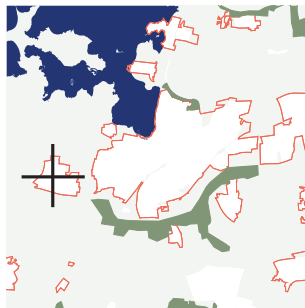
Nationalpark Skjoldungernes Land



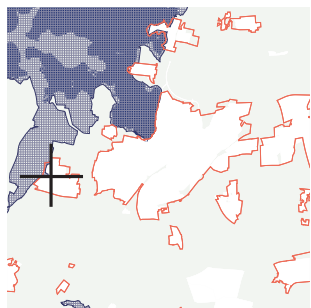
Råstofområder  
Råstofinteresseområder



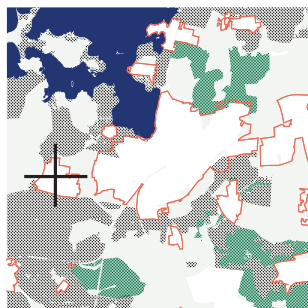
Naturbeskyttelsesområde



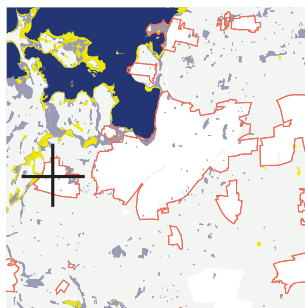
Grønne korridorer



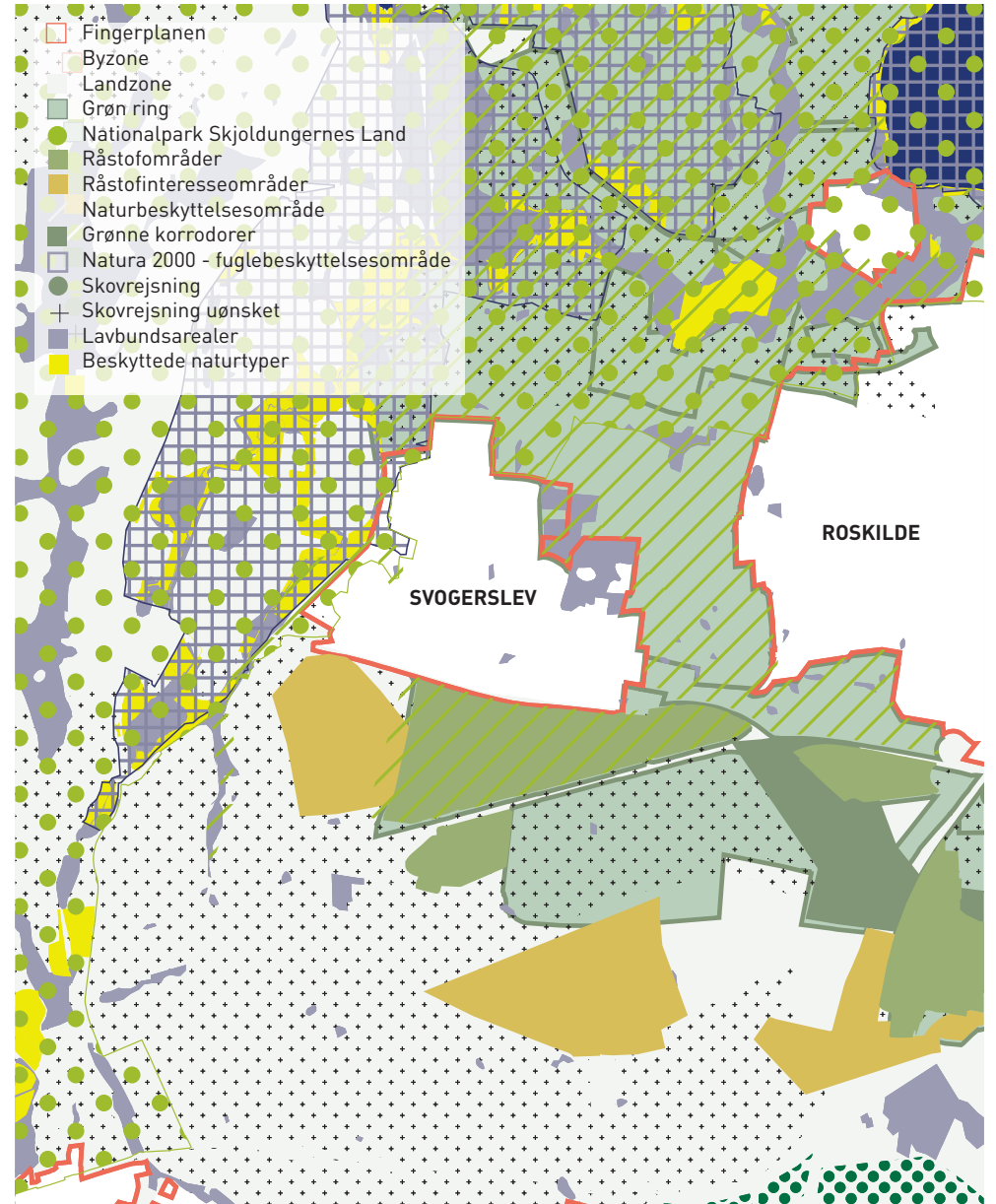
Natura 2000 - fuglebeskyttelsesområde



Skovrejsning uønsket  
Skovrejsning ønsket



Lavbundsarealer  
Beskyttede naturtyper



# LANDSKABSTYPER OG -KVALITETER

## Gode naturoplevelser tæt på

Lidt tættere på er Svogerslev omgivet af gode naturoplevelser. Byen ligger i et morænelandskab på et småbakket plateau, afgrænset af smeltevandsdalen Kornerup Ådal.

## Kornerup Ådal

Landskabet nord og vest for i Kornerup Ådal kan betegnes som et bakket marklandskab med mange rum, dannet af terrænet, beplantning og forskellig anvendelse. Marker, enge, gårde, golfbane, veje, folde og gravhøje skaber en sammensat mosaik af landskaber og funktioner. Et frodigt natur- og kulturlandskab. Mod vest ligger Svogerslev Sø i et større ås- og dalforløb. Søen er et yndet udflugtsmål, men er svært tilgængelig. Igennem området løbet også Skjold- ungestien, der forbinder til Boserup Skov og fjorden.



Natur- og kulturlandskab  
Kornerup ådal

## Svogerslevkilen

Mod nord og øst ligger 'Svogerslevkilen' i et fortættet landskab mellem Svogerslev og Roskilde som en del af den Grønne Ring. Kilen er primært udgjort af agerlandskab, der er opleves opdelt pga. hegnsplantning, folde og udyrkede enge mellem markerne. Bebyggelseskarakteren i landskabet er spredtliggende gårde omgivet af store træer. Det bakkede landskab med hegn og gærde danner fint perspektiv og dybde. Pludselige kig over længere afstande gør oplevelsen rigere.

Området skal ifølge i Kommuneplan 2016 fremstå som en varieret landskabskile imellem Svogerslev og Roskilde med vægt på naturværdier og høj biodiversitet.



Agerlandskab  
Svogerslevkilen





Råstoflandskab  
Lynghøjsøerne

### Lynghøjsøerne

Lynghøjsøerne mod syd er attraktive bynære landskaber. Søerne er på få år blevet et vartegn og en kilde til stolthed for byens borgere med strand, hundelufterområde, mountainbike og meget mere. Lynghøjsøerne er et trækluster for hele kommunen og 41 % af Svogerslev-borgerne har været forbi i løbet af det sidste år, viser en ny undersøgelse.

Et nyt center for friluftaktiviteter er under udvikling, og det er visionen, at den sidste af de tre søer også udvikles til rekreative formål sammen med Naturstyrelsen og andre parter.

Vest herfor ligger et landbrugsområde, udgjort af større marker og gårde. Den trafikerede regionale forbindelse Lindenborgvej afskærer området fra byen. Området er i kommuneplanen udlagt til interesseområde for råstofsindvinding.



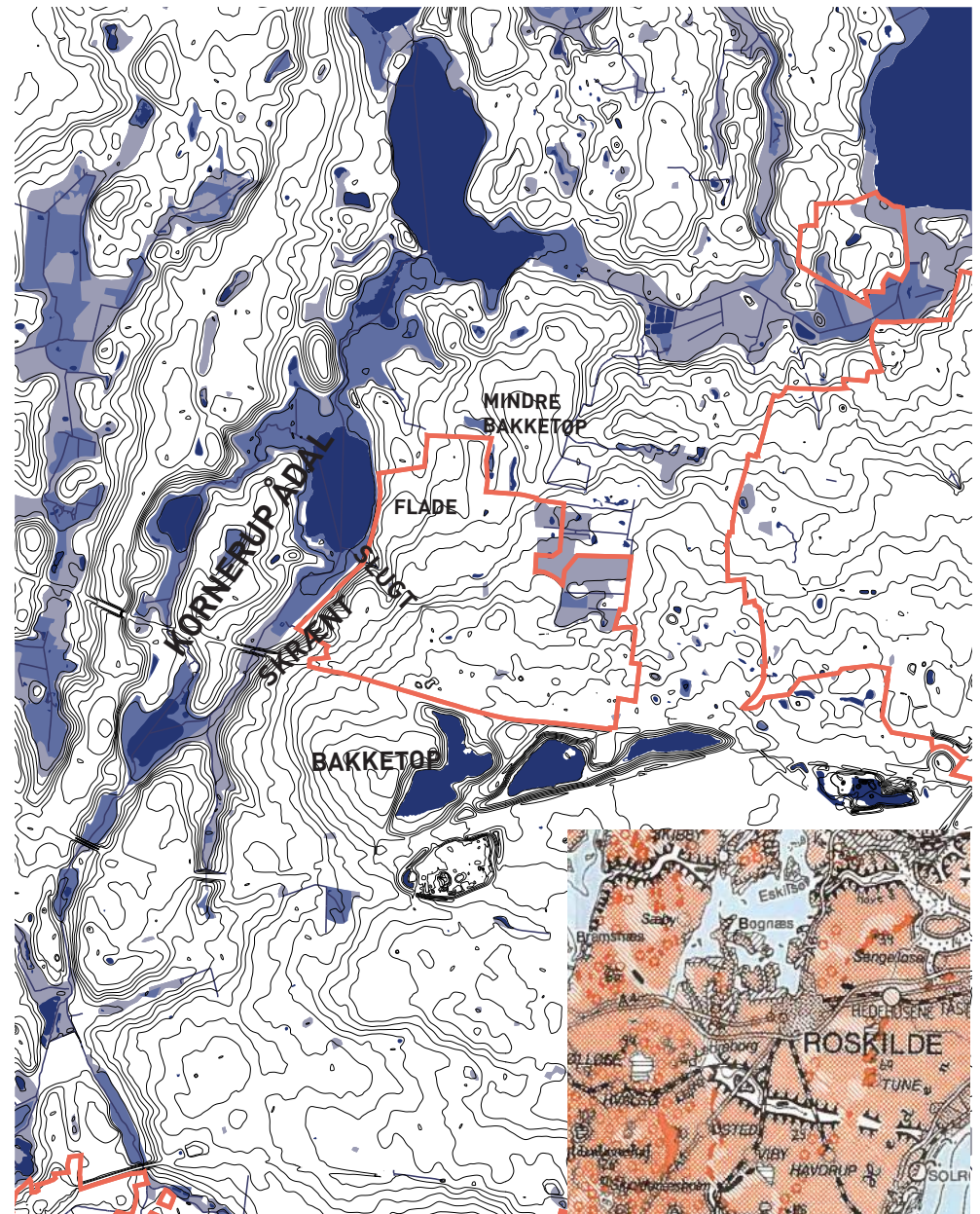
Skovlandskab  
Hyrdehøj Skov

### Hyrdehøj Skov

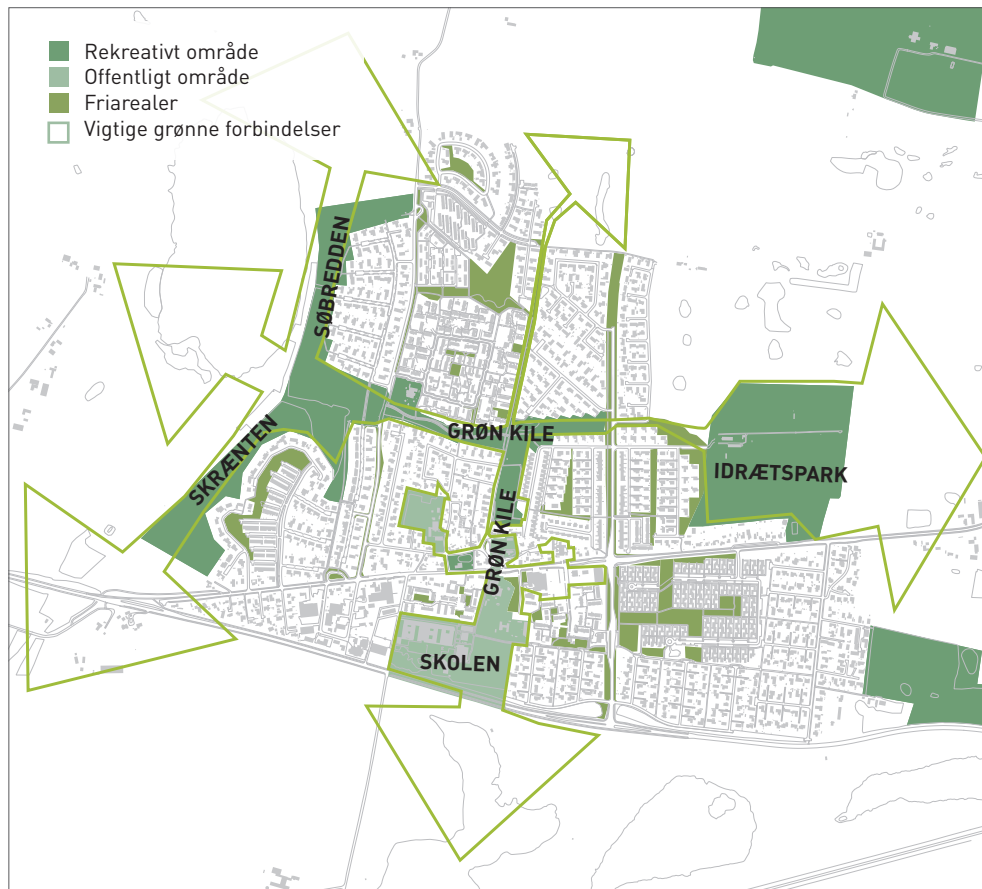
Hyrdehøj Skov afgrænser Svogerslevkilen mod syd og er en del af den Grønne Ring.

Hyrdehøj Skoven er en ung, bynær skov, som er blevet til i et samarbejde mellem Roskilde Kommune og Naturstyrelsen. Den østlige del er den største og ældste, plantet i 1991. Den vestlige del er plantet i 2001. Skoven er en brik i bestræbelserne på at forbinde de midtsjællandske og nordsjællandske skove.

Der er lagt vægt på naturoplevelser og friluftsliv i skoven med et væld af markede stier. En del er grusbelagte, så alle kan være med. Skoven indeholder også hundeskov, skovfitnessrute og et udsigtspunkt fra bronzealderhøjen Låddenhøj.



# GRØNNE REKREATIVE OMRÅDER



## Meget grønt i byen...

Også inde i byen er Svogerslev beriget med mange grønne områder. Blandt andet en grøn kile som går fra bymidten (spejdergrunden), forbi kirken mod nord til Tornager og øst-vest ved Tornager fra Langengen/Tværingen (idrætsparken) til Svogerslev sø.

Mod vest findes Skrænten og Søbred-

den, hvorfra man har et fantastisk kig over Svogerslev Sø. Mod øst findes et mindre skovområde i forbindelse med idrætsparken.

Inde mellem flere bebyggelser findes også større grønne områder. Især ved Eppedalen, Galpestykket/Harretoften, Spejdergrunden og langs Stamvejen.



## ... men ligger ubrugt hen eller er utilgængeligt

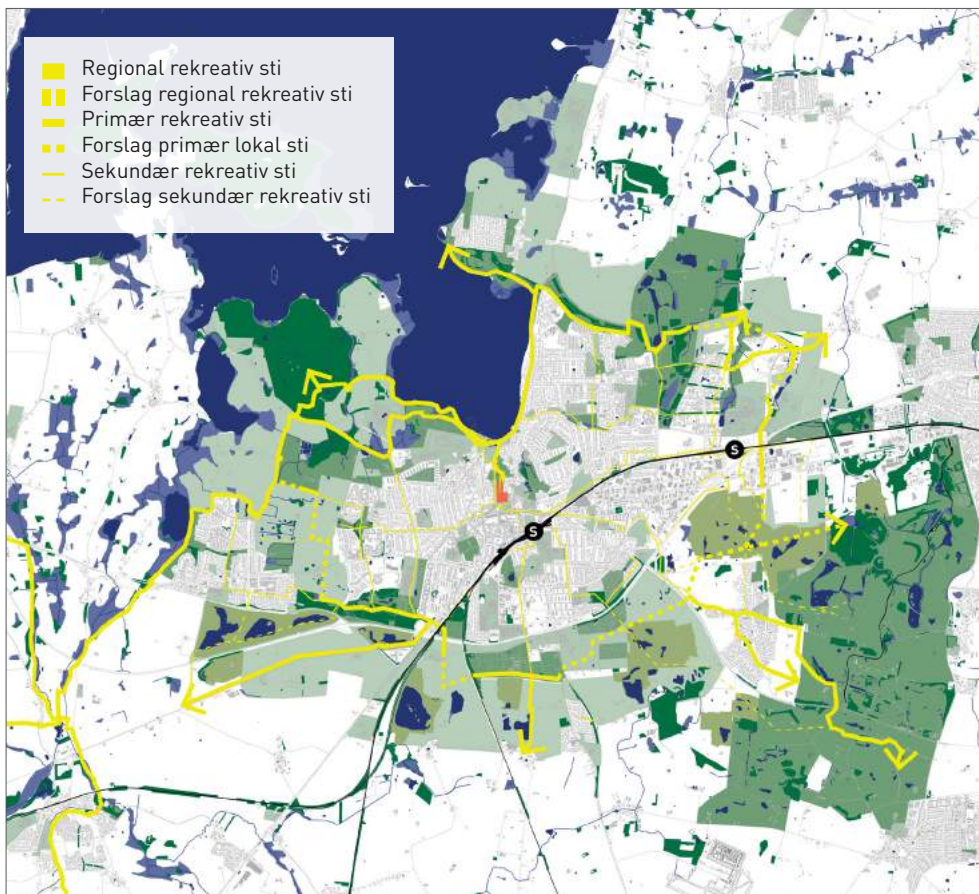
Fælles for de nævnte områder er dog, at de har forskellige barrierer, der gør, at de ikke udnytter deres potentiale.

Den grønne kile indeholder få funktioner og mødesteder og opleves ikke som et samlet hele. Mod vest er adgangen til Svogerslev Sø begrænset

og udsigtspunktet fra Kongemarksvej meget uformidlet. Mod øst opleves idrætsparken og den lille skov ikke som et sammenhængende område, og flere steder findes regnvandsbassiner, der kan åbnes op til rekreativ brug.

Kortet ovenfor viser med de grønne pile, hvor barrierer kan ryddes for at skabe sammenhæng i de grønne områder.

# REKREATIVE FORBINDELSER



## Stier til regionale oplevelser

Som del af den Grønne Ring er Svogerslev også koblet op på et omfattende stinet, kaldet Ringruten med forbindelser hele vejen rundt om Roskilde.

Derudover findes Skjoldungestien, der løber langs byens vestside. Stien bliver flittigt brugt og forbinder til fjorden i nord og Lejre i sydvest.

Disse regionale stiforbindelser er overordnet velfungerende, men Svogerslev kan i endnu højere grad blive koblet op på netværket.

Især i Svogerslevkilen er veje og stier i området sporadiske og mangler flere steder forbindelser.

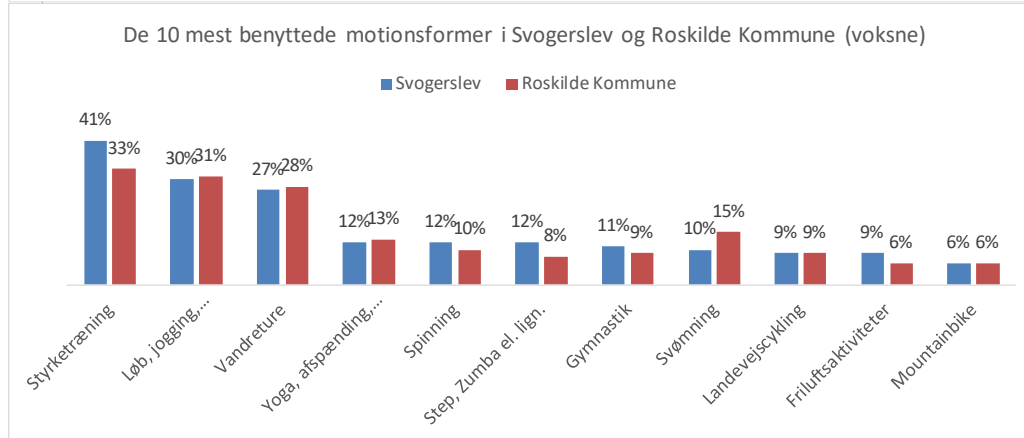
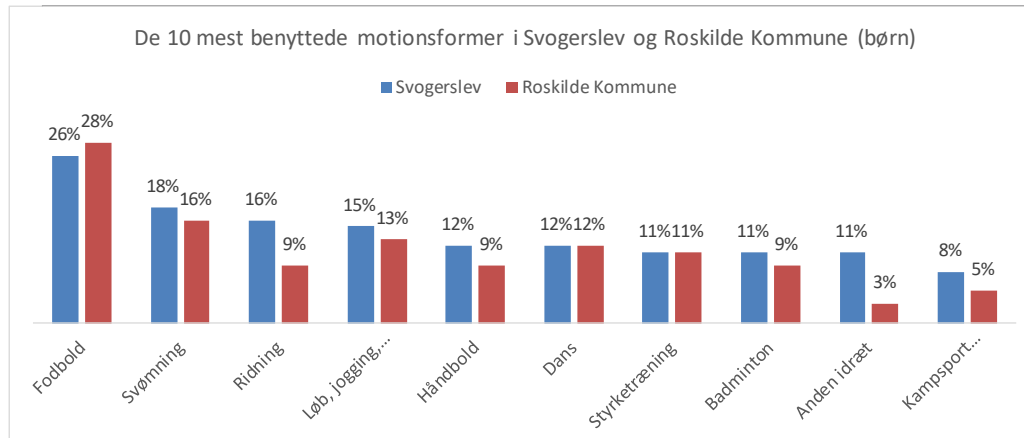
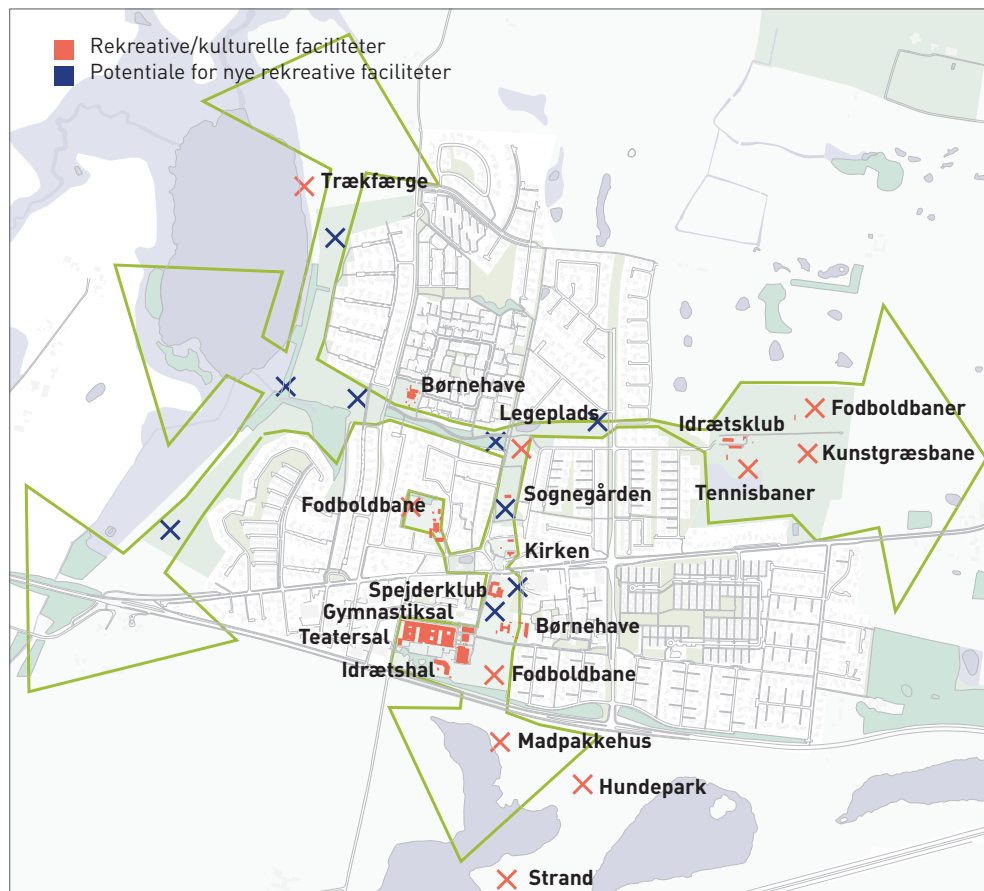
## Stier til lokale oplevelser

Stinet internt i Svogerslev er også velfungerende, men som kortet viser, mangler der forbindelser flere steder. Den Grønne Kile kunne i endnu højere grad blive et krydsningspunkt for gående og cyklister, og forbindelsen til Svogerslev Sø kunne forbedres. Også mod Roskilde by er der potentiale til flere forbindelser.

I foråret 2019 forbedres Skjoldungestien mod nord.

Der er stort potentiale i at se stiplanlægning i sammenhæng med etablering af nye aktivitets- og mødesteder. Fx ved udkigspunktet ved Svogerslev Sø eller et mere sammenhængende idræts- og rekreativt område mod øst (se næste side).

# IDRÆTS- OG KULTURFACILITETER



## Idræts- og kulturliv

Svogerslev er rig på idrætsstilbud til børn og unge. 26 % af børnene i Svogerslev spiller fodbold og håndbold. Svømning og ridning er også populært, som det ses på øverste graf. Samtidig har KFUM spejderne også godt tag i børn og unge.

Som grafen viser, er børnenes idræts-

vaner foreningsorienterede, og hallen og salen på Lynghøjsskolen er i brug de fleste hverdagsaftner til håndbold, badminton mv.

Hvad angår kultur, har Svogerslev faciliteterne i orden med en teatersal med plads til 450 publikum. Borgerne er også storforbrugere, idet 97% har benyttet sig af et kulturtilbud i løbet af

det sidste år. Kulturforbruget foregår dog næsten udelukkende i Roskilde by og andre steder.

## Mangel på faciliteter - også i det fri

76 % af de voksne i Svogerslev dyrker motion eller idræt, en lidt større andel end de 70 % i kommunen generelt.

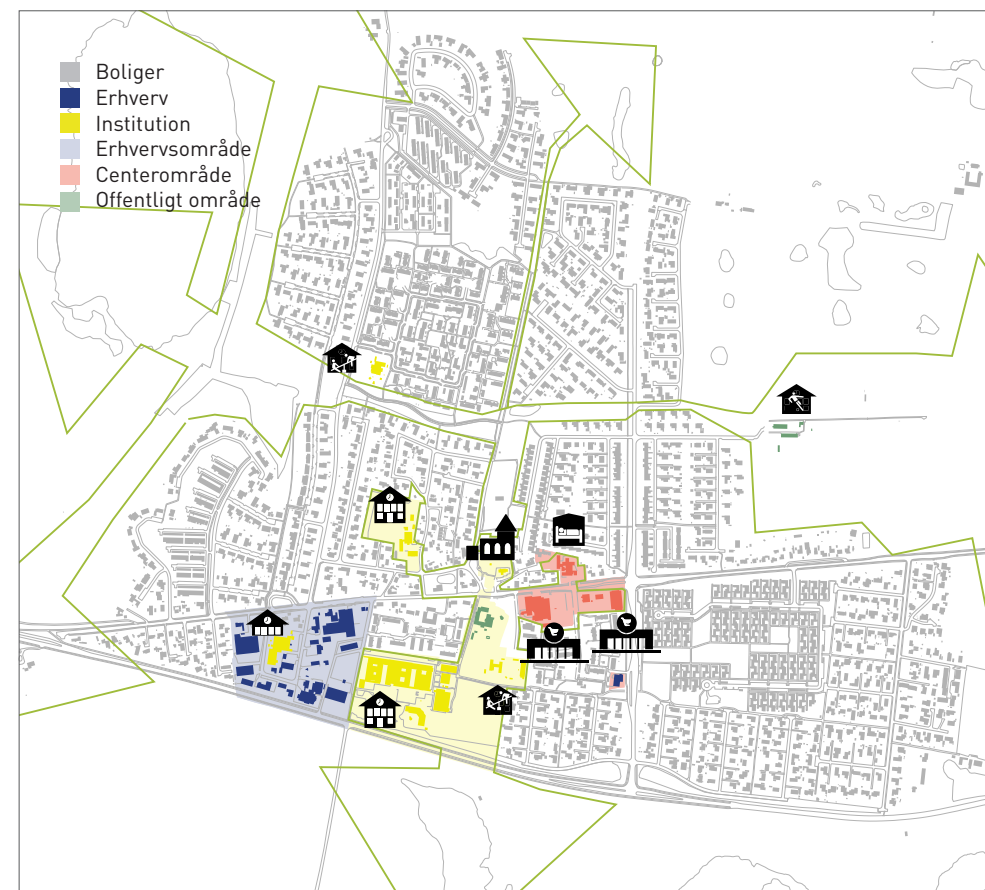
Som det ses på nederste graf er det i

høj grad de selvorganiserede motionsformer, der er populære blandt de voksne. Især styrketræning, hvor borgerne dog må søge mod fitnesscentre i Roskilde eller andre steder.

De mange løbere, vandrere, mountainbikere mv. peger også på understøttende faciliteter i det fri. Her kunne fitnessredskaber stilles op.



# DET BYGGEDE MILJØ



## Den funktionsopdelte by

Svogerslev er en klassisk boligby, primært udbygget i årtierne efter Anden Verdenskrig. Byen består næsten udelukkende af enfamiliehuse og rækkehuse, som det kan ses på kortet til venstre.

Kortet til højre viser, hvordan offentlige og private funktioner er koncentreret

omkring Svogerslev Hovedgade mellem Kongemarksvej og Stamvejen. Det er her indkøbsmulighederne findes i og omkring Svogerslev Centret. Her findes også et mindre landsbymiljø. Lynghøjskolen og et mindre erhvervsområde ligger i tilknytning hertil.

De to kort viser, hvordan det byggede miljø i Svogerslev på trods af de store

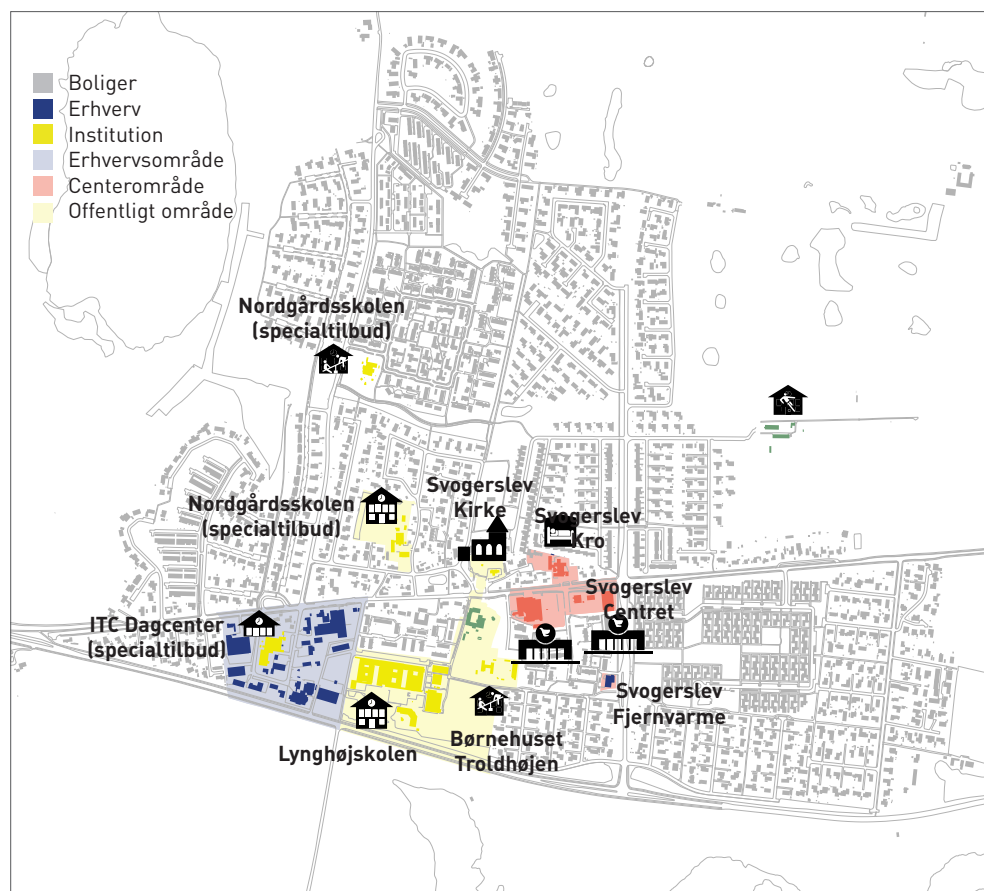
kvaliteter kan opleves funktionsopdelt med boligenklaver af hhv. parcelhuse og rækkehuse, der lukker sig om sig selv og er opdelt af private friarealer og offentlige grønne områder.

Områderne omkring de offentlige og private funktioner fremstår samtidig usammenhængende visse steder med tomme arealer mellem byningerne, og

der opleves en mangel på mødesteder.

Denne struktur indeholder dog også store potentialer, der kan understrege styrkerne via fremtidig bolig- og byudvikling. Områderne kan bindes bedre sammen med nye mødesteder og stiforbindelser, og nye boligprojekter kan skabe mere liv og sammenhæng på udvalgte steder.

# ERHVERV OG OFFENTLIG SERVICE OG FACILITETER



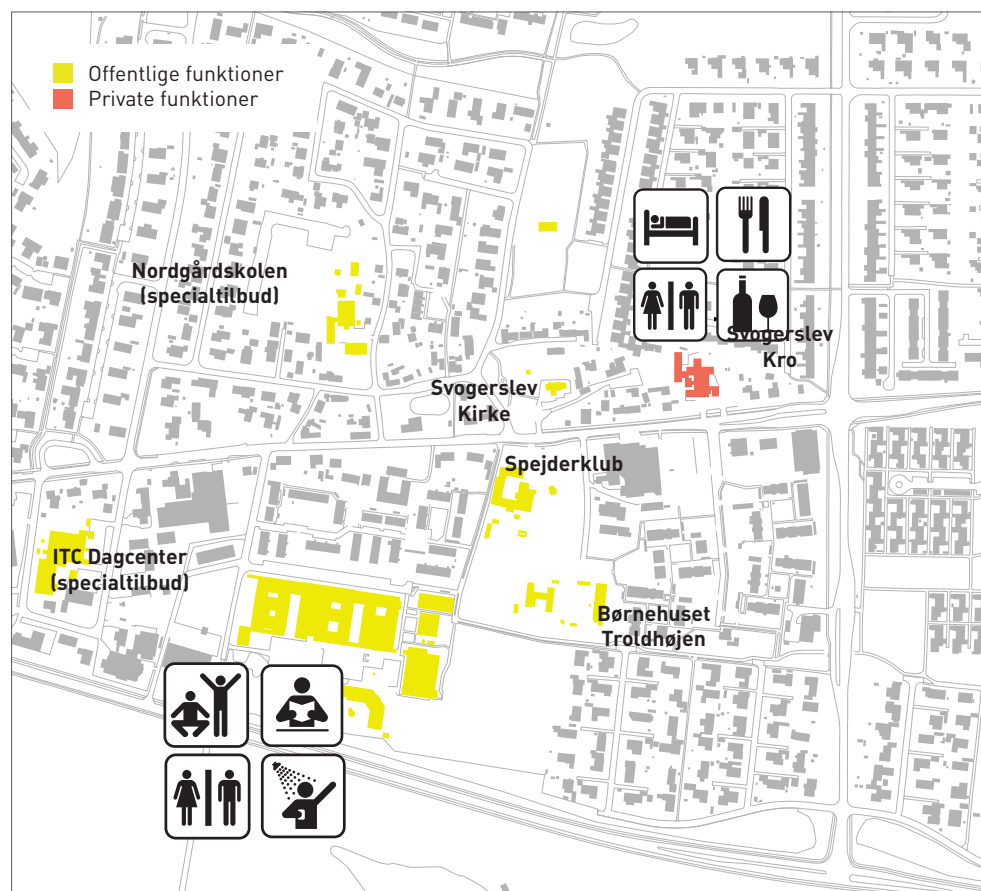
## God offentlig service og en del arbejdspladser i byen

Kortet viser placering af offentlig service og arbejdspladser. Svogerslev er velforsynet med skole- og institutionstilbud og indeholder også flere specialtilbud.

Det anslås, at der findes 3-500 arbejdspladser i Svogerslev. Disse offentlige

og private arbejdspladser er så godt som alle centreret omkring bymidten i detailhandel, og skole og institutioner. I erhvervsområdet findes en række aktive produktionsvirksomheder, samt bygge- og anlægsvirksomheder, der servicerer lokalområdet.

Svogerslev er altså primært en bosætnings- og pendlerby, men arbejdsplad-



serne giver dynamik i byen i løbet af dagen. Det er værd at værne om.

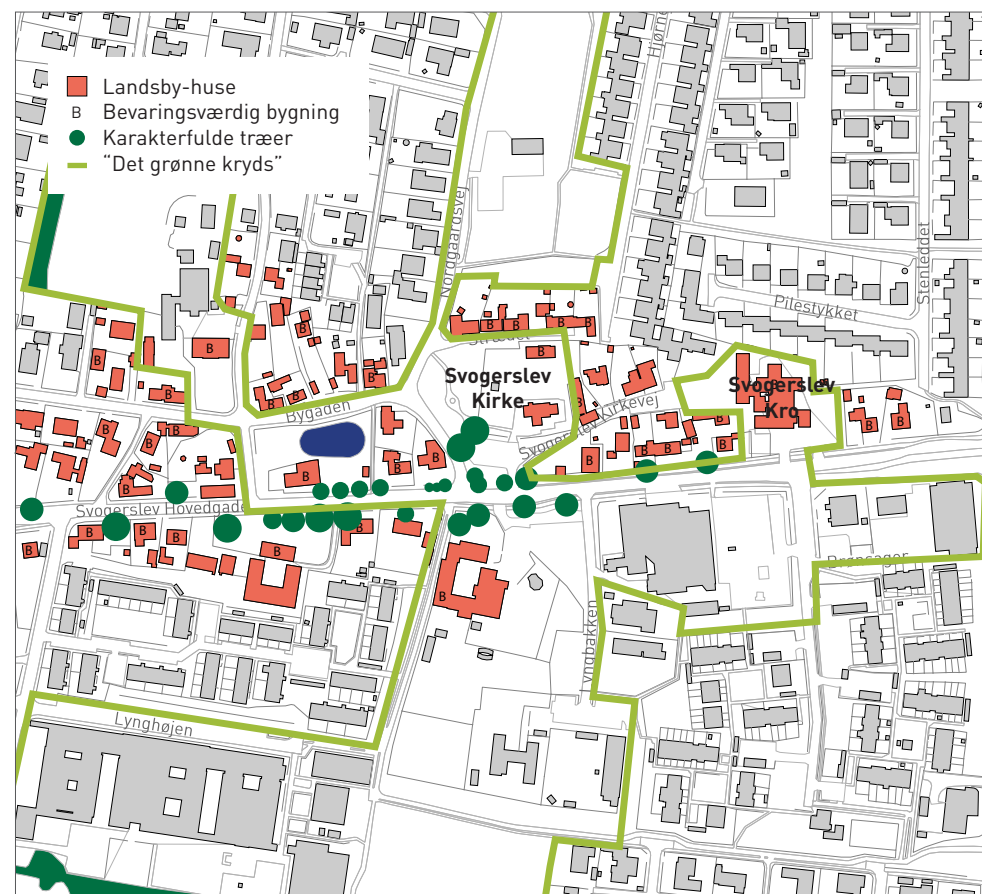
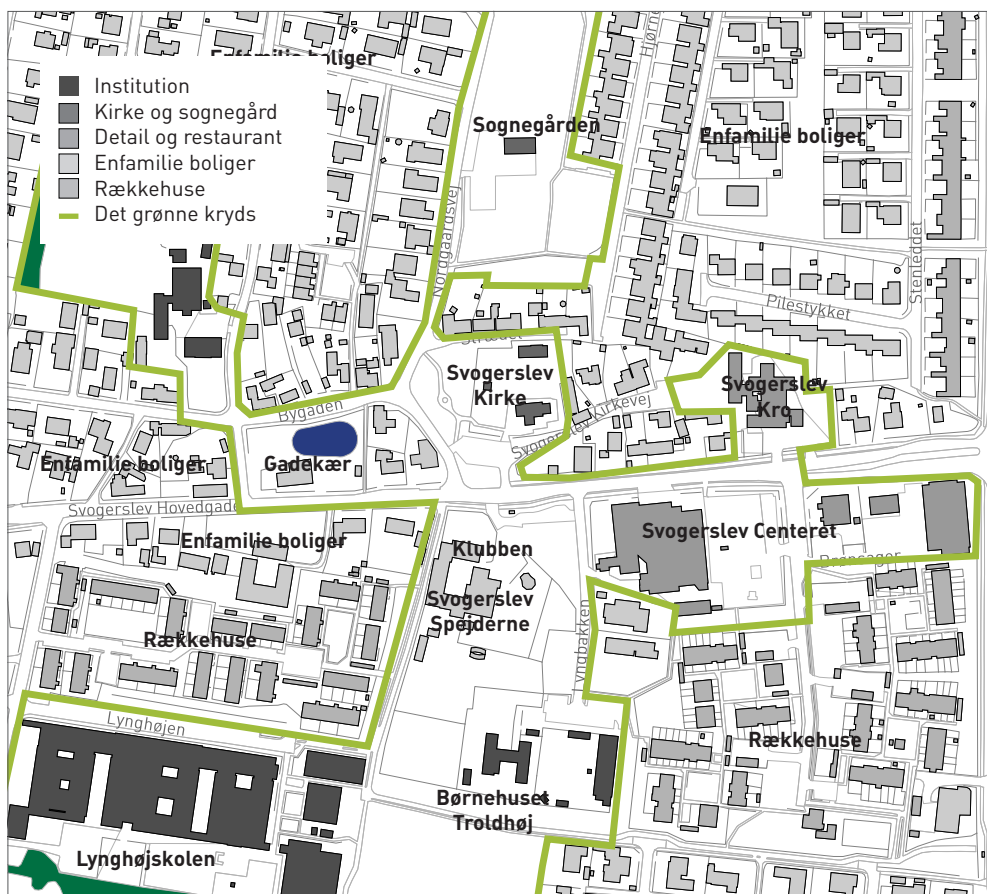
## Offentlige faciliteter kan udnyttes bedre

Foreningslivet har det godt i Svogerslev. Det særdeles aktive Svogerslev Lokalråd gør en stor indsats for at udvikle byen. Derudover findes flere idrætsforeninger, KFUM-spejderne,

meningshedrådet, en musikforening, frimærkeklub, græsningslaug og Svogerslev Lokalhistoriske Forening.

Der er potentiale for, at skolerne og andre eksisterende faciliteter i højere grad åbnes op og bruges til forenings- og forsamlingsfaciliteter uden for åbningstid.

# BYMIDTEN



## Den sammensatte bymidte

Svogerslev bymidte er vokset op omkring den oprindelige landsby. Bindingsværkshuse, supermarked, gammel kirke, parcelhuse, rækkehuse, gammel kro ligger således side om side.

Byen er vokset til en komplekst sammensat struktur af forskellige bygningstypologier og funktioner. Byens

vigtigste udadvante funktioner ligger spredt som hver deres centre.

De spredte byfunktioner bør i en fremtidig udvikling sættes i spil som vigtige steder, der giver byen liv. Bedre tilgængelighed og større synlighed bør være i fokus.

## Bymidstens karakter

Svogerslev bymidte har et fint bevaret landsbymiljø med bindingsværkshuse, gadekær, kirke og kro. Landsbyens huse ligger på begge sider af Svogerslev Hovedgade med facader mod gaden. Store gamle karakterfulde træer vokser ud mod hovedgaden bag hække i boligernes haver. Træerne skaber en fortætning omkring gaderummet

og karaktergivende for bymidten. Svogerslev centeret i den sydøstlige del af bymidten bryder markant med landsbyidyllen og spiltter oplevelsen af bymidten.

En fremtidig udvikling af bymidten bør have fokus på at samle byen og give den en nutidig karakter med respekt for landsbyidyllen.

# BYMIDTEN



## Bymidstens hemmelige haver

I bymidten ligger en kirkegård og et gadekær, som har ligget i byen siden Svogerslev var en landsby. I forbindelse med byens skoler ligger legepladser og boldbaner, og desuden er der flere uprogrammerede grønne arealer i bymidten.

De grønne arealer ligger spredt og gemt som "hemmelige haver" bag hegn, hække og bebyggelse. Nogle er

velfungerende, andre kunne trænge til et løft.

Der er et stort potentiale i at gøre de "hemmelige haver" mere tilgængelige og synlige samt udvikle deres udformning og funktion, så de kan få større værdi som rekreative mødesteder i byen.

Centralt i bymidten er der desuden et stort potentiale for at etablere et synligt byrum og mødested.



## Bymidstens rekreative hovedårer

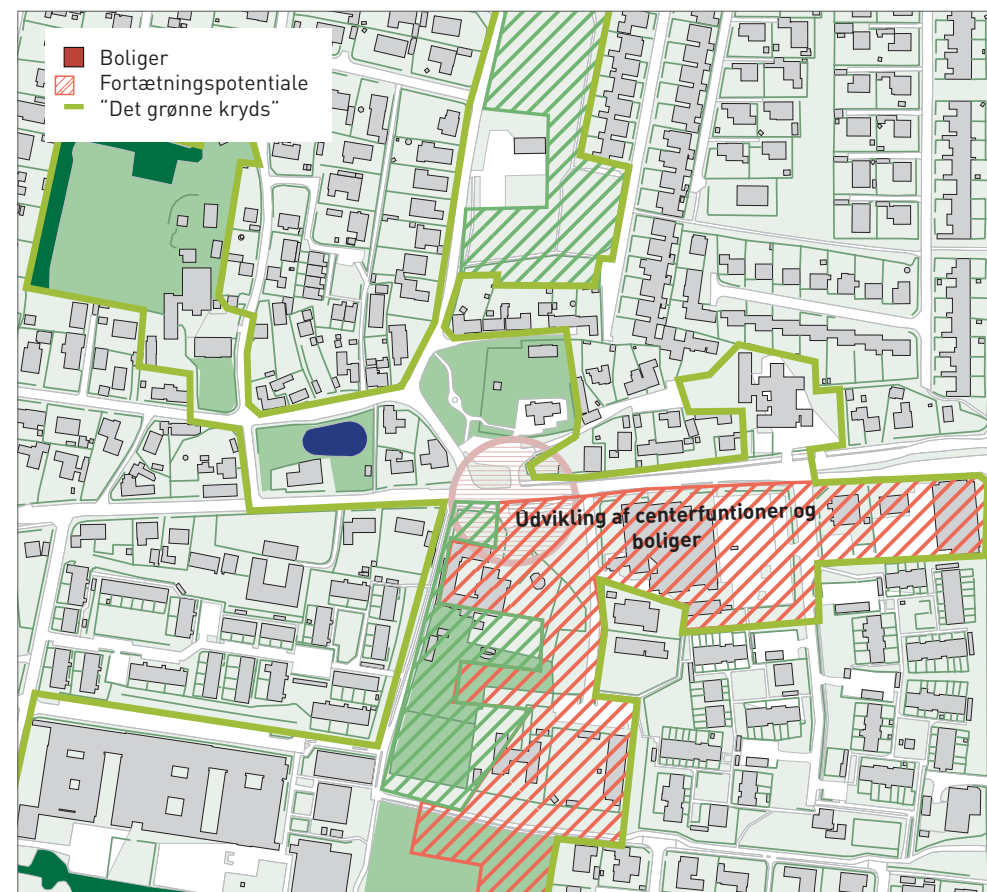
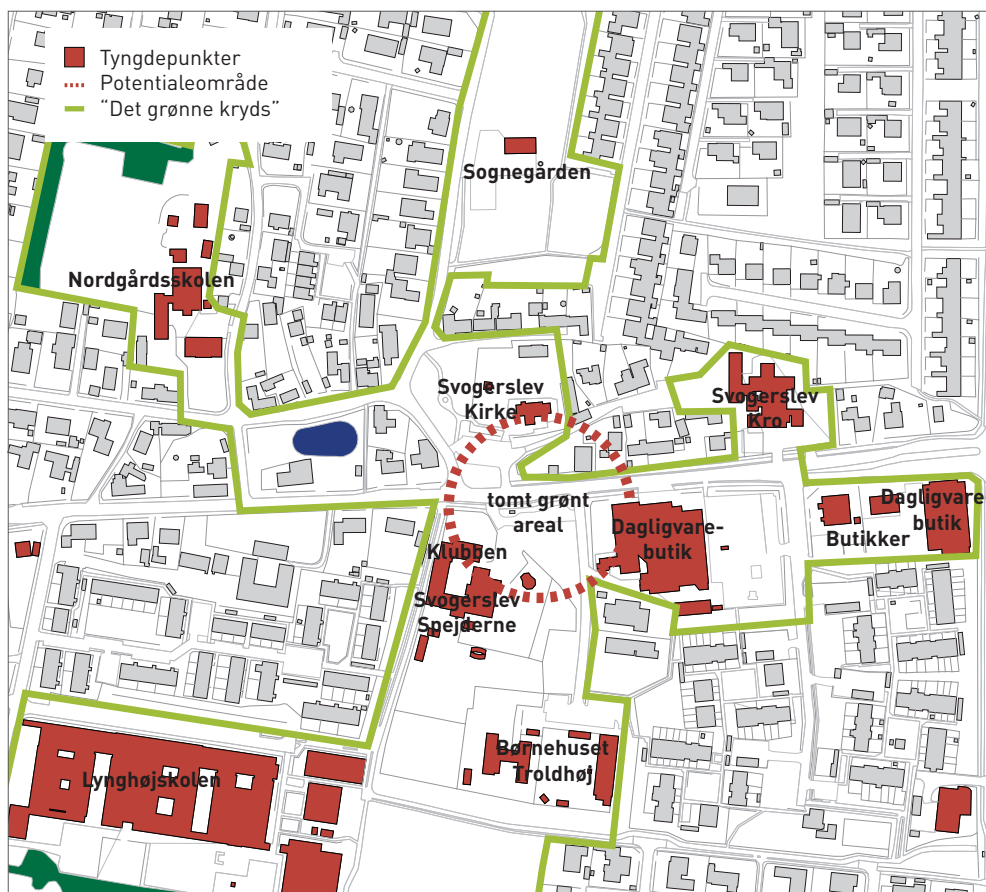
Svogerslev er kendetegnet ved at være omgivet af fantastisk natur, og selv i bymidten er afstanden til naturen kort. Én af de rekreative hovedårer, som fører mod Lynghøjsøerne mod syd og Boserup skov mod nord, løber gennem den centrale del af bymidten og krydser Svogerslev Hovedgade.

Der er et potentiale i at iscenesætte stien midt i bymidten og markere

adgangen til den, især syd for Svogerslev Hovedgade, hvor stien er smal og hegn på begge sider.

Parallelt med Svogerslev Hovedgade mod syd løber en vigtig stiforbindelse mod Hyrdehøj Skov som ligeledes kunne forskønnes og iscenesættes bedre.

# BYMIDTEN



## Tyngdepunkter i bymidten

Bymidten indeholder næsten alle byens funktioner med indkøbsmuligheder i Svogerslev Centret, Svogerslev Kro, kirken, Lynghøjskolen, børnehus, spejderne og klub.

Funktionerne ligger spredt på begge sider af Svogerslev Hovedgade og i den Grønne Kile, der deler/samler boligområderne i byen. Der er således ikke no-

get der "holder byen sammen". Bymidten er et samlingssted uden centrum.

Derfor er der et stort potentiale i at skabe et centrum og et attraktivt tyngdepunkt i bymidten, som kan blive samlingspunkt og mødested for byens borgere. Tyngdepunktet bør ligge i det knudepunkt, hvor hovedgaden krydser den grønne kile, hvor også den oprindelige bymidte lå.

## Den utætte bymidte

Spredte funktioner trukket tilbage fra hovedgaden, store parkeringsarealer og grønne restarealer giver en fornemmelse af "utæthed" i bymidten.

En større tæthed, koncentration af udadvendte funktioner og flere boliger ville skabe en mere levende og attraktiv bymidte.

En fortætning ville være muligt i området omkring Svogerslev Centeret, hvor der flere restarealer og uudnyttede grunde.

Fortætningsprojekter bør ses i større sammenhæng, hvor funktioner kan flyttes og arealer optimeres for at give plads.

# BOLIGUDVIKLING OG FORTÆTNINGSPOTENTIALE



## Mange fortætningsmuligheder inden for bygrænsen

På baggrund af analysen fremstår flere muligheder for boligudvikling inden for bygrænsen. De udpegede steder på kortet er blot foreløbige og skal undersøges nærmere i de næste faser.

Alle udpegninger kræver, at grundejere kan blive enige, at funktioner kan omroteres og så videre.

Især er der et stort fortætningspotentiale i bymidten, hvor man fx. kunne forestille sig boliger i forbindelse med Svogerslev Centeret, finde en ny placering til spejderne og klubben og bygge, hvor de idag har lokaler.

En fortætning i bymidten kunne samtidig forskønne området og bringe mere liv til byen.

## Boligudbud kan varieres mere

Svogerslev består næsten udelukkende af enfamilieboliger og rækkehuse, som kortet viser (se også s 12). Der er kun få almene boliger i byen og ingen bofællesskaber.

For at skabe en mere divers bolig- og beboersammensætning bør fremtidige boligudvikling være med boligtyper, der ikke allerede findes eller er få af i

byen. En stor del bør være ældrevenlige boliger, men boformer, der samler flere generation, kan også overvejes. Boligstørrelser bør varieres mere, og høj arkitektonisk kvalitet bør være i højsædet.

Boligudvikling i nogle af de nævnte områder kan være med til at skabe den ønskede rokode af beboere.



Lynghøjssøerne set fra syd - med Svogerlev i baggrunden. Foto: dronemanden.dk

- Potentiale og forskønnelse/ opgradering af stier
- Potentiale og forskønnelse/ trafikdæmpning
- Nye trafiksikkerhedsprojekter 2017-2020



# ANALYSE AF TRAFIK OG MOBILITET



# VELDISPONERET INFRASTRUKTUR OG TRAFIKSIKKERHEDSFORBEDRINGER PÅ VEJ

Dette afsnit omhandler trafik og mobilitet i Svogerslev. Analysen bygger på Roskilde Kommunes data om trafikmængder og mobilitetsadfærd samt vurderinger fra Roskilde Kommunes trafiksagkyndige.

Trafiksikkerhed har været et stort samtaleemne i Svogerslev gennem de sidste par år, og flere nye trafikprojekter er ved at gøre det mere sikkert at færdes i byen.

Svogerslev er kendetegnet ved en god overordnet vejstruktur og et godt netværk af cykel- og gangstier, der forbinder byens boligområder med hinanden og bymidten, herunder skolen. Bilejerskabet er højt i byen sammenlignet med Roskilde og Danmark, men mange bruger også cyklen og den kollektive trafik, hvor Svogerslev også er godt forsynet.

Analysen af trafik og mobilitet i Svogerslev fører til følgende delkonklusioner og anbefalinger til helhedsplanens strategi:

## Anbefalinger/delkonklusioner

### 1. Styrk cykel- og gangstier i hele Svogerslev

Cykel- og gangstier er veludbygget i Svogerslev, men kan i endnu højere grad styrkes for at styrke trafiksikkerheden i Svogerslev. Det interne stisystem i det grønne kryds fungerer godt, men både i og omkring byen er der potentiale for opgraderinger.

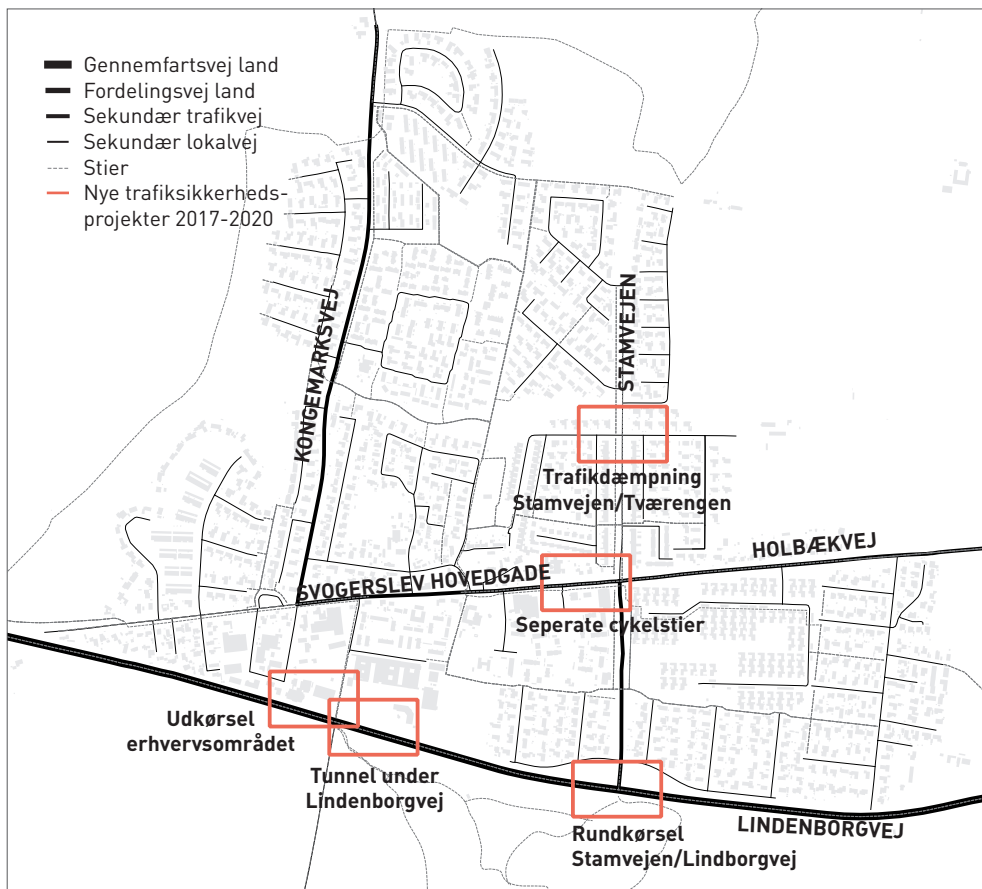
### 2. Lav trafikdæmpende tiltag på Hovedgaden, der understøtter forskønnelse

Trafikdæmpende tiltag kan integreres i en evt. forskønnelse af Svogerslev Hovedgade, som foreslået i det foregående afsnit. En ændring af vejforløbet kan etableres med grønne tiltag i et samlet forskønnelses- og trafiksikkerhedsprojekt.

### 3. Styrk trafiksikkerhedsprojekter i Svogerslev

Flere trafiksikkerhedsprojekter er allerede blevet realiseret i Svogerslev, og flere er på vej. Dette fortsatte fokus på at styrke trafiksikkerheden kan understøtte attraktiviteten af hele byen.

# VEJNET OG KOLLEKTIV TRAFIK



## Godt overordnet vejnet

Det overordnede vejsystem i Svogerslev fungerer godt med god adgang til motorvejen og Lindenborgvej, der leder en stor del af den regionale trafik udenom byen. De primære trafikveje Svogerslev Hovedgade, Stamvejen og Kongemarksvej fordeler fint trafikken videre til boligområderne.

Trafiksikkerheden er markant øget de senere år med nye cykelstier og trafik-

dæmpende foranstaltninger. Dertil ny rundkørsel ved Stamvejen/Lindenborgvej og en gangtunnel fra Lynghøjen til Lynghøjsøerne. Projekterne realiseres i 2019-2020.

Lindenborgvej er en regional gennemfartsvej, der forbinder til Nordvestsjælland. Af hensyn til den regionale trafik - og trafiksikkerheden - skal udkørsler til Lindenborgvej begrænses udover de igangværende projekter.



## God kollektiv trafik

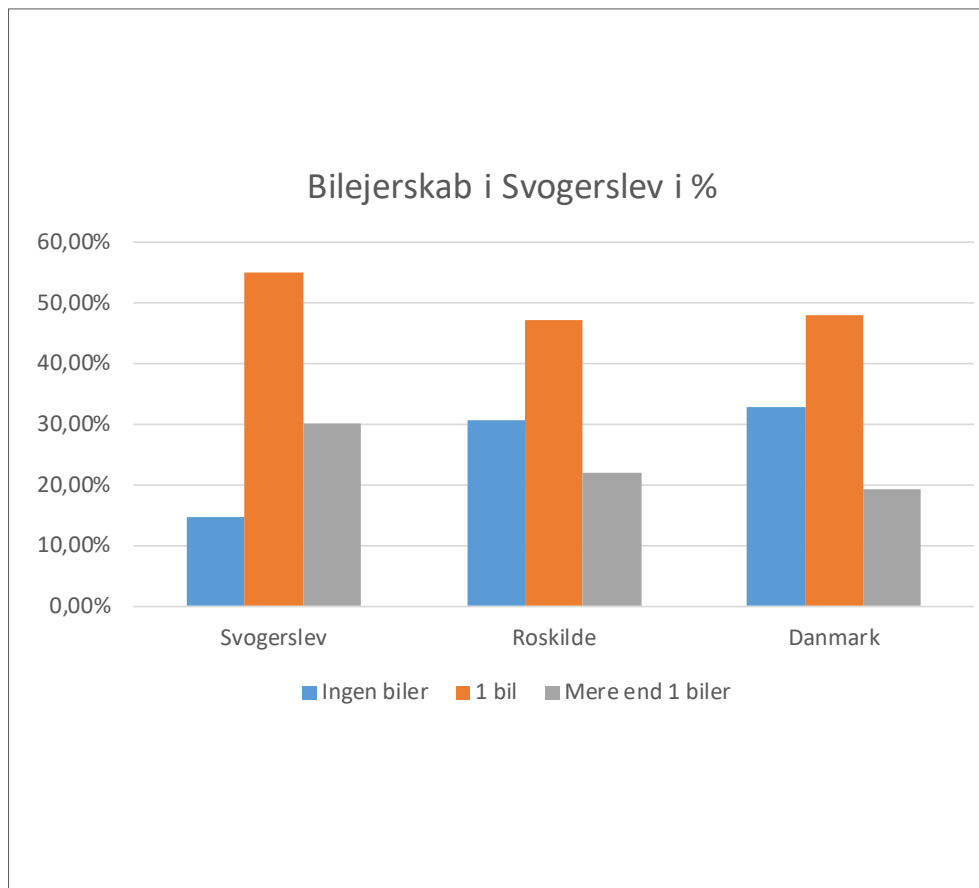
Svogerslev er også godt forsynet med kollektiv trafik. Busserne 201A, 230R og 226/227 kører gennem byen. 201A kører til Roskilde med 15 minutters drift i hverdage og 30 minutters drift i weekender og helligdage. 226/227 forbinder til Lejre Kommune.

Busstoppesteder er velplacerede, og som kortet viser, er der ikke mere end 15 minutters gang til nærmeste stop på

201A fra nogle dele af byen.

Ved 201A's stoppested ved krydset Holbækvej/Stamvejen og på Kongemarksvej er der opsat cykelparkering for at lette pendling til Roskilde by og station.

# TRANSPORTFORMER



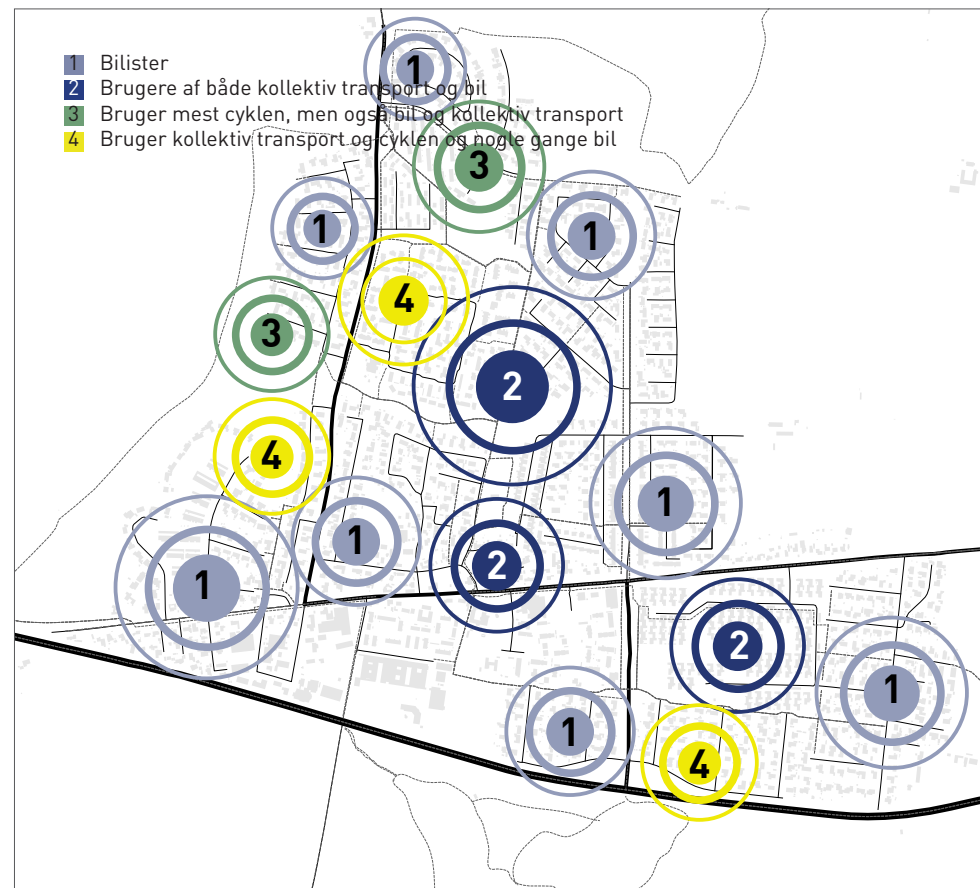
## Højt bilejerskab

Bilejerskabet er markant højere i Svogerslev end sammenligningsgrundlaget, og der holder i gennemsnit 1,21 biler i carporten pr. husstand i byen mod 0,95 i Roskilde og 0,90 i Danmark. Især bil nr. 2 er markant højere end Roskilde og Danmark med hhv. 8 og 11 procentpoint.

Det høje bilejerskab kan hænge sammen med byens placering og arbejdspladsunderskuddet, der gør, at en stor

del af Svogerslev-borgerne arbejder uden for byen. Det stemmer også godt overens med de ressourcestærke (ældre) borgere med høj købekraft, der bruger bilen til både arbejde og til oplevelser i fritiden.

Det høje bilejerskab giver også anledning til overvejelser om etablering af delebilsordninger.



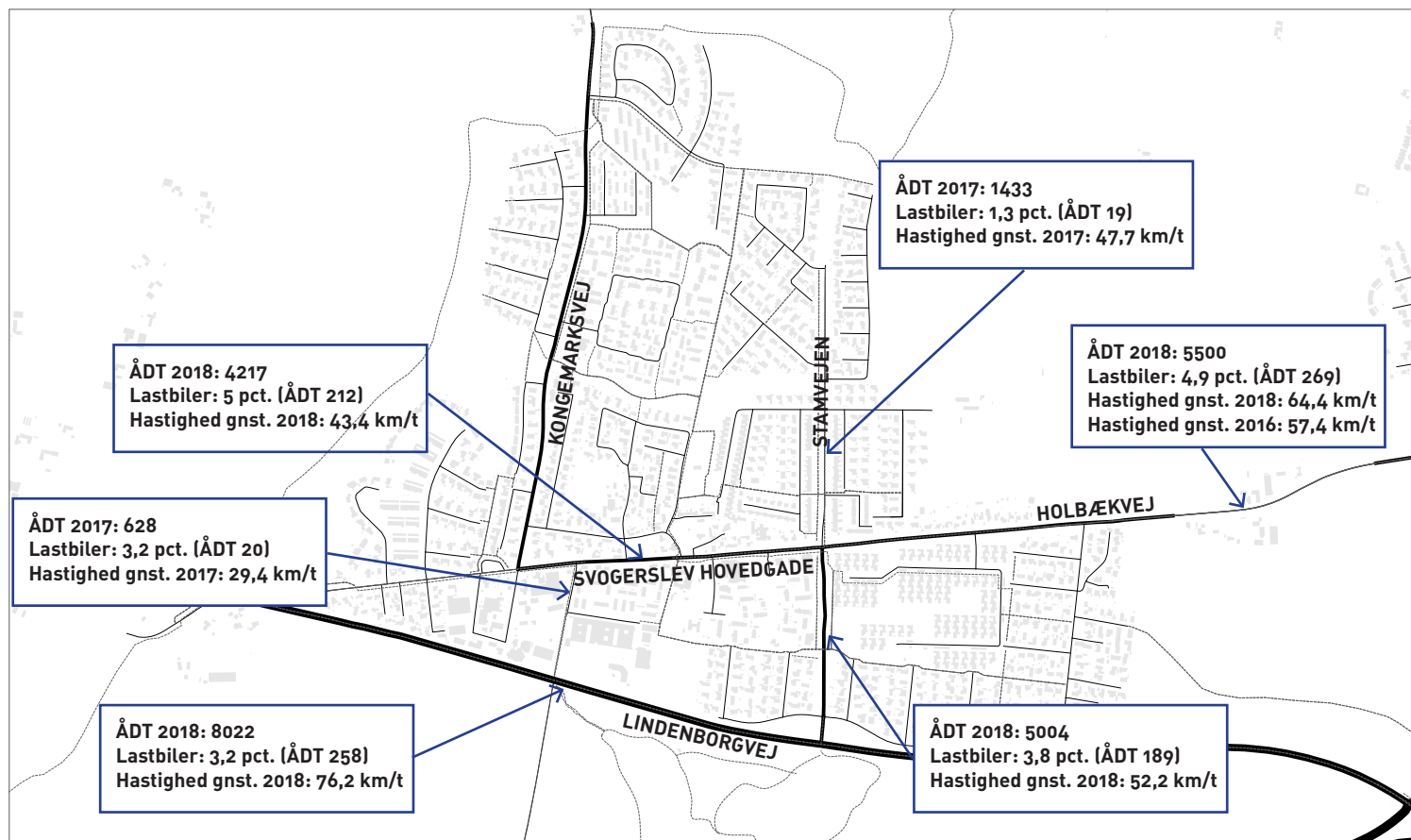
## Alle transportformer i brug

Trods det høje bilejerskab bruger Svogerslev-borgerne også både kollektiv transport og cyklen. Knap 40 % melder, at de både bruger bil og kollektiv transport, og 15 % vurderer, at de mest bruger cyklen.

Der er ikke nævneværdige forskelle på transportvanerne i Svogerslevs forskellige kvarterer, hvilket både viser, at bilen for de fleste er førstevalg, og at

stier og kollektiv transport forsyner alle dele af byen.

# TRAFIKMÅLINGER



## Trafikmønster

Kortet viser årsdøgntrafikken, hvilket er et udtryk for den gennemsnitlige trafik målt over et år for målepunkter i Svogerslev.

På Svogerslev Hovedgade er trafikmængden stabil og sammenlignelig med de indre bygader i Roskilde. Lynghøjen har oplevet et stort fald på knap

30 % fra 2010 til 2017 og præges nu ikke af meget trafik.

Hastigheden er generelt lav ind i byen fra øst og på Stamvejen mod nord, mens hastighedsbegrænsninger på hhv. 40 km/t og 50 km/t ikke overholdes på Svogerslev Hovedgade og Stamvejen mod syd.

## Lav grad af lastbilstrafik

Lastbilstrafikken udgør alle steder i Svogerslev under 5 % af den samlede trafikmængde, hvilket må betegnes som et lavintensivt niveau.

Lastbilstrafikken er stadig størst på Svogerslev Hovedgade, men det forventes, at den falder i takt med den nye indkørsel til dele af erhvervsområdet

fra Lindborgvej slår igennem på diverse GPS-systemer og bliver kendt blandt chaufførerne.

Forsyning til erhvervsområdet må på denne baggrund betegnes som en minimal belastning set i forhold til de arbejdspladser, denne trafik oppebærer.

# CYKEL- OG GANGSTIER



## Cykelstier

Svogerslev er kendetegnet ved en separering af trafikarter med et omfattende netværk af cykel- og gangstier mellem boligområderne og i byens grønne områder. Dette sikrer god trafikikkerhed for bløde trafikanter og sikre skoleveje for børnene.

Vejudlæg på både Stamvejen og Konge-

marksvej er meget brede, og her er der plads til at opgradere stier og beplantning.

Opgradering af Skjoldungestien mod nord vil skabe bedre forhold for cyklister her. Fremtidige etableringer/opgraderinger af stier mod Roskilde by bør også omfatte forbedrede forhold for cyklister.

## Gangstier

Byens interne gangstier er en del af det overordnede trafiksepareringssystem. Stierne forbinder flere områder uden om vejnettet.

Overordnet er stistystemet velfungerende, men belægning og belysning kan med fordel opgraderes flere steder.

Som nævnt flere steder gennem denne analyse er der stort potentiale i at opgradere og forbinde stisystemerne, så der opleves bedre sammenhæng på tværs af Svogerslev, til de omkringliggende skønne naturområder og til Roskilde by.



**ROSKILDE**  
KOMMUNE



**ALLE  
TIDERS  
ROSKILDE**