



En fremtidig bymidte i Viby

31. maj 2017

Viby Sjælland står de næste årtier overfor en større byudvidelse med betydelig befolkningstilvækst til følge. Udvidelsen, der er planlagt på udviklingsområdet i Skousbo uden for bymidten, vil medføre en stigning i indbyggertal med op til 4000 mennesker.

For at tiltrække udvikling og tilflyttere, der integrerer de mange nye beboere i det eksisterende bysamfund, skal Viby Sjællands bymidte udvikles i takt med tilflytningen til Skousbo.

Roskilde Kommune opkøbte i 2012 den centrale Cosmosgrund i centrum af Viby S, med henblik på fremtidig udvikling af bymidten. Målet er at løfte området til et attraktivt bycenter med boliger, kultur, offentlige og kommercielle funktioner, der i synergi med hinanden kan understøtte bylivet, aktiviteter og nye fællesskaber for både nuværende og nye beboere.

Helhedsplanen for Viby bymidte udpeger strategier og hovedprincipper for en hensigtsmæssig udvikling af bymidten, som både beboere, investorer og kommune kan tage del i og være stolte af.

Planen skal sikre en sammenhængende, levende og attraktiv bymidte, der også i fremtiden afspejler byens liv og udvikling.

Økonomiudvalget godkendte på sit møde den 18. januar 2017, punkt 21, realiseringsstrategien for Viby Bymidte m.v., og på denne baggrund har forvaltningen udarbejdet et volumen studie/oplæg for en realisering af et projekt for Viby Bymidte.

Det foreslås, at det nuværende bibliotek flyttes til ny placering i Søndergade, hvor der opføres en bygning, der indeholder bibliotek og borgerservice og en sal med plads til 150, der sammen med ankomstområdet, etableres til afløsning af den nuværende Cosmos hal. Endvidere vil bygningen indeholde det nuværende Kulturcosmos, der i dag anvender Søndergade 13, og Dåstrup Lokalarkiv. Der henvises i den forbindelse til anden sag på udvalgets dagsorden – Flytning af Viby Bibliotek. Det skal oplyses, at forslaget om etablering af et Bibliotek og Kulturhus i Viby er udarbejdet i samarbejde og efter drøftelser med Kulturcosmos, og det skal samtidig oplyses, at bestyrelsen for Kulturcosmos på deres bestyrelsesmøde den 23. maj 2017 har besluttet, at det er en god ide at skabe et fælles bibliotek og kulturhus, og at Kulturcosmos derfor bliver en integreret del af et kommende fælles byggeri.

Det nye bibliotek og kulturhus er 1.400 m², og anlægsudgiften forventes at være i niveauet 35 – 40 mio.kr., og vil blive nærmere vurderet i forbindelse med den videre bearbejdning.

På baggrund af drøftelser med lægerne i Viby er der indarbejdet etablering af et nyt Sundhedshus, hvor bl.a. lægerne i Viby samles. Endvidere indeholder projektet opførelse af en række nye boliger på Cosmosgrunden.

Ved en gennemførelse af et nyt bibliotek og kulturhus vil følgende ejendomme kunne sælges:

- Søndergade 13 – nuværende KulturCosmos
- Søndergade 15 – ejendom der ikke anvendes i dag
- Byvejen 16, Dåstrup – nuværende Dåstrup Lokalarkiv

Disse ejendomme forventes at kunne indbringe et provenu på 4,0 mio.kr.

Forvaltningen har udarbejdet et første udkast til et volumenstudie, jf. vedlagte situationsplan, hvor det foreslås, at bolig sammensætningen dels skal være seniorboliger men også familieboliger, således at der sikres diversitet i boligmassen.

Salgsindtægterne for byggeretten til opførelse af de nye boliger forventes at være i niveauet 6 –8 mio.kr.

Sammenfatning:

Netto anlægsudgiften til byggeri af et nyt Bibliotek og Kulturhus efter salg af de angivne ejendomme og byggeretter forventes at være i niveauet 25 til 28 mio.kr., hvilket fremkommer således:

Etablering af nyt Bibliotek og kulturhus – 1.400 m ²	35 – 40 mio.kr.
Salg af ejendomme	-4,0 mio.kr.
Salg af byggeret i område A og C	-6 - 8 mio.kr.
I alt	25 – 28 mio.kr.

Nettoudgiften kan nedbringes ved en ændret dimensionering af det nye Bibliotek og Kulturhus, og for hver 100 m² bygningen reduceres vil byggeudgiften forventeligt blive reduceret med mellem 1,5 og 2,0 mio.kr.. Der er ikke sket vurdering af, hvad en anden dimensionering af det kommende Bibliotek og Kulturhus vil betyde for de enkelte funktioner og aktiviteter.

Helhedsplanen for Viby Bymidte indeholdt endvidere en mulighed for etablering af butikker og boliger på det område, hvor den tidligere Fakta butik var beliggende. På denne baggrund har forvaltningen været i dialog med de nuværende ejere af bygningen, og ejerne overvejer p.t., hvorledes ejendommen kan indgå i en realisering af et kommende projekt for Viby Bymidte.

Der skal peges på, at en realisering af et udviklingsprojekt for Viby Bymidte, kan ske uden at flytte biblioteket fra dens nuværende placering, men det vil dog ikke skabe den synergi, der vil kunne opnås ved at samle funktionerne på Cosmos grunden og samtidig udnytte det frigivne areal til boliger.

Det skal i den forbindelse oplyses, at anlægsudgiften vil kunne nedbringes væsentligt ved at fastholde biblioteket på den nuværende placering, men at der så ikke skabes mulighed for at etablere en erstatningssal for den nuværende Cosmos hal.

Et alternativ til en flytning af biblioteket vil være at bibeholde det nuværende bibliotek på den nuværende placering og udvide denne bygning, således at der på den nuværende placering skabes et bibliotek og kulturhus. Denne løsning vil kræve en nærmere analyse, herunder vurdering af byggeudgifterne.