



Vindinge Idræts- og Kulturcenter

Et fælles løft for skole, idræt, kultur og fællesskab

Forslag til Roskilde Kommune fra Vindinge Idrætsforening

Vindinge samler skole, idræt, ungdom og kultur i ét center ved den nuværende hal. Projektet kan medfinansieres lokalt ved at udvikle de nuværende boldbaner til boliger.

Nøgletal	Beløb
Samlet anlægsinvestering	ca. 67,7 mio. kr.
Heraf VIF's kerne — dækkes af grundsalget	ca. 53,8 mio. kr.
Heraf fælles funktioner — søges hos fonde og partnere	ca. 13,8 mio. kr.
Forventet nettoprovenu ved salg af boldbanearealerne	ca. 58 mio. kr. ekskl. moms
Årlig drift	se afsnit 5

Alle beløb er overslag pr. september 2026. Forudsætninger og følsomhed er beskrevet i businesscasen (særskilt dokument).

Vindinge Idrætsforening

v. formand Lærke Rau

laerke.rau@vindinge-if.dk · 6171 6006

Version september 2026



Indhold

Afsnit	Indhold
Sammenfatning	Hvad projektet er, hvad det koster, og hvad vi beder om
1. Baggrund og behov	Befolkningsvækst og pres på skole, idræt og kultur
2. Kapacitet i dag	Hvordan faciliteterne bruges, og hvor flaskehalsene er
3. Den samlede helhedsløsning	Eksisterende og nye bygninger, multihal, helhedsdrift
4. Realisering og finansiering	Etaper og finansieringsmodel i hovedtræk
5. Drift og ejerskab	Hvem ejer, hvem driver, og hvad koster det årligt
6. Forudsætninger og åbne spørgsmål	Det, kommunen er nærmest til at afklare
7. Lokal forankring	Frivillighed og opbakning
8. Konklusion og næste skridt	Hvad der skal ske hvornår

Følgende dokumenter hører til forslaget:

- **Businesscase** — finansieringsmodel, rumprogram, følsomhed og momsforhold.
- **Kortbilag og visuelle referencer** — VIF's foretrukne placering, alternativer og inspirationsfotos.



Sammenfatning

Vindinge er vokset med over 1.100 indbyggere siden 2006. Skolen, foreningslivet og kulturlivet er vokset med. De fysiske rammer er stort set uændrede siden 1990'erne.

Vindinge Idrætsforening foreslår, at byens idræts-, skole- og kulturfaciliteter samles i ét område omkring den eksisterende hal. Den eksisterende hal, gymnastiksal og e-sportslokale bevares og får nye roller. Der bygges en multihal med springfaciliteter, et fælleshus med kultur- og mødefaciliteter, en ungdomsklub og nye udearealer.

Når boldbanerne flyttes, frigøres et attraktivt areal midt i byen. Det kan udstykkes til boliger, og provenuet kan finansiere en væsentlig del af anlægget.

Klubdelen svarer på en opgave, udvalget allerede har stillet. En gruppe borgere i Vindinge rejste i oktober 2024 borgerforslaget "Bedre faciliteter til Klub Vindinge", som samlede 515 underskrifter og blev behandlet i byrådet den 22. januar 2025. Skole- og Børneudvalget bad derefter forvaltningen belyse mulighederne for et klubtilbud i Vindinge i egne lokaler — både i tilknytning til skolen og uden for skolen, og gerne i sammenhæng med andre lokale tilbud i Vindinge. Borgerforslaget er ikke VIF's, men projektet her rummer en mulig løsning på netop det, udvalget bad om at få belyst.

Hvad kommunen får

- Mere skolekapacitet uden at bygge nyt til skolen: ungdomsklub og fælleshus frigør lokaler på skolen og giver adgang til bevægelsesrum i dagtimerne.
- Kulturfaciliteter og et ungdomstilbud i en by, der ikke har meget af det i dag.
- Bedre udnyttelse af kvadratmeterne: de samme lokaler bruges af skole, forening og borgere fra morgen til aften.
- Byggegrunde til seniorboliger midt i byen — i tråd med Helhedsplanen for Vindinge.
- Et konkret svar på fire mål i Helhedsplanen: stærke fællesskaber og mødesteder, skole- og fritidsudvikling i balance, bedre adgang til naturen og flere seniorboliger.

Hvad VIF beder om

1. At kommunen og VIF sammen får afklaret, om boldbanearealet kan udlægges til boliger. Det er forudsætningen for finansieringsmodellen.
2. At kommunen indgår i et partnerskab med VIF om at udvikle området, herunder erhvervelse af de nødvendige arealer.
3. At der aftales en ejer- og driftsmodel for det samlede anlæg.
4. At kommunen bidrager til at kvalificere overslagene, så beslutningsgrundlaget er robust.

Konkret beder vi om, at projektet behandles tidsnok til, at det kan indgå i budgetforhandlingerne for 2028.

1. Baggrund og behov

En by i vækst, der mangler plads

Byen står i dag med en række konkrete udfordringer:

- **Skolen mangler plads** til fælles aktiviteter, gruppearbejde, mellemformer, naturfagslokale og varierede udearealer.
- **Ungdommen mangler egne rammer** — de unge har ikke et naturligt sted at være efter skole.
- **Kulturen har intet hus** bygget til formålet.
- **Idrætten mangler halkapacitet** og har ventelister. Foreningen er delt på to lokationer.
- **Byen mangler et samlingspunkt** for frivillighed og fællesskab på tværs af generationer.

Helhedsplanen for Vindinge peger på behovet for *stærke fællesskaber og mødesteder, skole- og fritidsudvikling i balance samt bedre adgang til naturen*. Det er præcis det, projektet realiserer.

Projektet er ikke et idrætsbyggeri. Det er en landsbyudvikling, der styrker unges trivsel, skolens rammer, foreningslivet, kulturen og borgerfællesskabet i ét greb.

1.1 Befolkningsudvikling

År	Indbyggere	Udvikling	Kilde
2006	2.029	—	Danmarks Statistik (BY1)
2011	2.094	+65	Danmarks Statistik (BY1)
2016	2.341	+247	Danmarks Statistik (BY1)
2021	2.896	+555	Danmarks Statistik (BY1)
2026	3.219	+323	Folketal pr. 1. januar 2026
I alt 2006–2026		+1.190 (+59 %)	
Forventet 2035	ca. 3.700–3.900		Roskilde Kommunes prognose

Væksten er drevet af boligområdet Toftebuen, som stod færdigt i 2021, de realiserede etaper af Vindinge Nord med 45 tæt-lav boliger på baggrund af lokalplan 665 og 706, samt tilflytning af børnefamilier. Roskilde Kommunes prognose forventer yderligere 500–700 indbyggere frem mod 2035, primært fra de resterende etaper af Vindinge Nord.

Hertil kommer en generationsudskiftning, hvor ældre flytter fra parcelhusene og yngre familier flytter ind. Byens indbyggertal holdes dermed højt, samtidig med at antallet af børn og unge fastholdes eller stiger.

Om seniorboliger: Helhedsplanen peger på et udækket behov for seniorboliger i Vindinge og på, at målgruppen typisk er ældre par, der allerede bor i byen. Det frigør parcelhuse til nye børnefamilier. Seniorboliger belaster derfor ikke skolekapaciteten på samme måde som familieboliger — et forhold, der er relevant for finansieringsmodellen i businesscasen.

1.2 Prognoserne har undervurderet behovet

Lokalplanen forudsætter, at udstykninger sker i takt med, at byens institutioner kan følge med. Beslutninger om udbygning er derfor truffet på grundlag af kommunens prognoser for pasningsbehovet. Gruppen bag borgerforslaget "Bedre faciliteter til Klub Vindinge" har sammenholdt prognoserne med de faktiske tal, og afvigelsen er systematisk.

År	Faktisk pasningsbehov	Prognose udarbejdet i 2022
2022	375	—
2023	373	346 — 27 for lavt
2024	365	308 — 57 for lavt
2025	353	288 — 65 for lavt
2026	346	271 — 75 for lavt

Prognosen fra 2022 forudsagde, at pasningsbehovet ville falde fra 375 i 2022 til 271 i 2026 — et fald på 104 børn. Det faktiske fald blev 29. Prognosen ramte dermed 75 børn under det reelle behov. Samme mønster gælder prognoserne fra 2023, 2024 og 2025, blot i aftagende grad, efterhånden som de nærmer sig året.

Pointen er ikke, at prognoserne er værdiløse, men at planlægningen for Vindinge i flere år har hvilet på en forventning om faldende børnetal, som ikke er indtruffet. Det har betydning for vurderingen af, hvor meget kapacitet byen reelt har brug for — både på skolen, i klubben og i idrætsfaciliteterne.

Sammenstillingen er udarbejdet af gruppen bag borgerforslaget "Bedre faciliteter til Klub Vindinge" på grundlag af kommunens egne prognoser. Tallene bør bekræftes af forvaltningen, før de lægges til grund for en beslutning.

1.3 Pres på skole og fritidsliv

Område	Status	Kilde
Vindinge Skole	475 elever fordelt på 23 klasser i skoleåret 2026/27. Skolen blev udbygget med fire nye permanente klasselokaler til skoleåret 2024/25 og er tæt på kapacitetsgrænsen. Antallet af klasser er steget fra 20 til 23 siden Helhedsplanens opførelse.	Vindinge Skole, september 2026
Klub Vindinge	Forventet børnetal på 207, når de nye klubbørn starter. Skole- og klubchefen har tilkendegivet, at klubbens nuværende faciliteter ikke kan bære det antal.	Møde mellem Klub Vindinge og Roskilde Kommunes skole- og klubchef, marts 2025
Vindinge Idrætsforening	1.138 unikke medlemmer pr. september 2026, heraf 1.073 bosat i Vindinge. Det svarer til en tredjedel af byens indbyggere. De øvrige 65 kommer fra nabobyerne. Der er 1.389 aktivitetstilmeldinger, da en del medlemmer går til mere end én aktivitet. Til sammenligning havde foreningen 818 medlemmer i 2020.	VIF's egen opførelse, sep. 2026. 2020-tal fra Helhedsplan for Vindinge
Halkapacitet	Mandag til torsdag kl. 16–21 er hallen booket 19 af 20 timer og gymnastiksalen 16,5 af 20 — tilsammen 35,5 af 40 timer. Dagtimerne er optaget af skole, SFO og klub indtil kl. 16.	VIF



Område	Status	Kilde
Venteliste	31 personer står på venteliste pr. september 2026. Langt hovedparten venter på plads på et gymnastikhold.	VIF
Effektiv brugstid	Redskaber flyttes frem og tilbage før og efter hver træning.	VIF

Elevtallet er steget fra 433 til 475 siden Helhedsplanens opførelse og har ligget stabilt de seneste to år. Antallet af klasser er i samme periode steget fra 20 til 23. Det er klassetallet, der er afgørende for facilitetsbehovet i dagtimerne: flere klasser betyder flere hold, der skal have idræt og bevægelse samtidig, uanset om det samlede elevtal står stille.

Foreningen vokser hurtigere end byen. Fra 2020 til 2026 er medlemstallet steget fra 818 til 1.138 — en vækst på 39 %. I samme periode er indbyggertallet steget med ca. 12 %. Presset på faciliteterne stiger altså hurtigere, end befolkningstallet alene antyder.



2. Kapacitet i dag

Hal og gymnastiksal er ikke tomme uden for spidsbelastningen, men de timer, der er ledige, er ikke timer, hvor der kan lægges hold ind. Belægningen fordeler sig sådan:

Tidsrum	Hvem bruger faciliteterne	Ledig kapacitet
Hverdage indtil kl. 16	Skole, SFO og klub bruger både hal og gymnastiksal	Ingen faste tider. VIF søger hvert år enkelte huller til seniorhold, hvor efterspørgslen er stor
Mandag–torsdag kl. 16–21	Foreningens hold — håndbold, badminton, fodbold, gymnastik, yoga, senior og fitness	Hallen 95 % booket, gymnastiksalen 82 %. Tilsammen 35,5 af 40 timer
Fredag eftermiddag og aften	Åben hal-aktiviteter	Ledige tider fra ca. kl. 19.30, men svære at bemande med frivillige trænere
Lørdag og søndag formiddag	Kampe, stævner og hold	Ofte booket
Øvrige weekendtimer	Vekslede brug	Begrænset

Flaskehalse

- **Der er venteliste.** 31 personer stod på venteliste i september 2026, primært til gymnastikhold, der kræver plads i hallen. Det er den mest direkte måling af, at kapaciteten binder.
- **Efterspørgsel, der ikke bliver til hold.** VIF får jævnligt henvendelser fra borgere, der ønsker nye hold — også aktivitetstyper, foreningen ikke tilbyder i dag. De kan kun tilbydes de tider, der er tilbage, og hold placeret der får sjældent fodfæste. Konkret efterspørges flere badmintonhold, mere plads til indendørs fodbold om vinteren, da foreningen ikke har kunstgræsbaner, tai chi, flere børnegymnastikhold, volleyball, håndbold, dramahold og parkour.
- **Spidsbelastningen er reelt fyldt.** Mandag til torsdag kl. 16–21 er hallen booket 19 af 20 timer og gymnastiksalen 16,5 af 20. Den ledige rest ligger som spredte huller på en halv til en time — flere var booket af en anden forening, da vi planlagde sæsonen, men er nu aflyst. Det er præcis de timer, hvor børn, unge og erhvervsaktive kan træne. VIF arbejder på at få FitFirst-træning ind i de opståede huller.
- **Dagtimerne er optaget.** Skole, SFO og klub bruger hal og gymnastiksal indtil kl. 16. VIF forhandler hvert år om enkelte huller til seniorhold, hvor efterspørgslen er stor og stigende.
- **Den ledige tid ligger forkert.** Fredag eftermiddag er der plads, men det er vanskeligt at finde frivillige trænere, der kan undervise på det tidspunkt. VIF bruger derfor tidsrummet til åben hal-aktiviteter uden fast bemanding.
- **Weekenden er stort set optaget** lørdag og søndag formiddag.
- **Gymnastik og boldspil konkurrerer** om den samme plads i hallen.
- **Redskaber flyttes frem og tilbage**, hvilket reducerer den effektive brugstid.



Kapacitetsproblemet er ikke antallet af timer, men hvornår de ligger. Et enkelt ekstra hold kan godt presses ind i en ledig fredagstime. Det, der ikke kan lade sig gøre, er at udvide i de timer, hvor folk faktisk kan træne. Erfaringen er, at nye hold placeret i de tilbageværende tider sjældent overlever den første sæson. Ledig kapacitet på et upopulært tidspunkt bliver derfor ikke til aktivitet. Ny kapacitet skal være parallel kapacitet — flere rum, der kan bruges samtidig i spidsbelastningen — og ikke blot flere timer i det samme rum.

Mandag til torsdag i tidsrummet 16–21 udgør hallen og gymnastiksalen tilsammen 40 timer om ugen. Af dem er 35,5 timer booket. Hallen er booket 19 af 20 timer (95 %), gymnastiksalen 16,5 af 20 timer (82 %). Den eneste sammenhængende ledige tid i hallen er torsdag kl. 19–20.

Uden for det tidsrum er billedet et andet: fredag er der ledig tid fra ca. kl. 19.30, og hallen står tom store dele af weekenden. Den ledige tid ligger altså, hvor der hverken er trænere eller deltagere til at bruge den.

Inden for de seneste fire måneder har fire hold eller aktiviteter måttet placeres uden for det ønskede tidsrum eller er slet ikke oprettet. Ventelisten på 31 personer måler kun den efterspørgsel, der retter sig mod hold, foreningen allerede har. Den efterspørgsel, der aldrig bliver til et hold, tæller ikke med — og den er større.

3. Den samlede helhedsløsning

Projektet samler byens aktiviteter omkring den eksisterende hal ved Vindinge Skole, Østre Vindingevej 221A. Arealet, der ønskes erhvervet, er Østre Vindingevej 219 samt det bagvedliggende grusgravsareal. VIF peger på en placering, hvor bygninger, baner og udearealer ligger på skolens side af Østre Vindingevej, så hverken skolebørn, klubbørn eller foreningens medlemmer skal krydse vejen. Kortbilag og alternative placeringer findes i dokumentet "Kortbilag og visuelle referencer".

3.1 Eksisterende bygninger — bevares og får nye roller

Bygning	Fremtidig brug
Eksisterende hal	Boldspil: håndbold, badminton, fodbold, volleyball. Forbindes med de nye bygninger via en opvarmet indendørs gangforbindelse.
Gymnastiksal	Yoga, seniortræning, fitnesshold som fx stram-op og step, samt hold uden behov for springudstyr. E-sportsevents i weekenderne.
E-sportslokale	Udvides ved at inddrage nuværende køkken og depot.
Nuværende caféområde	Fortsat indgang for skole og hal. Kan omdannes til mødelokale, træner-/instruktørområde eller stillerum.

3.2 Nye bygninger og udeområder

Facilitet	Indhold og formål
Multihal	Springgrav, stortrampoliner, klatring og kampsportsområde. Se afsnit 3.3.
Fælleshus / kulturhus	Foyer, café, produktionskøkken, kultursal og mødelokaler. Foyer og kultursal tænkes som ét sammenhængende rum, der til daglig er VIF's klubhus og samlingssted for forældre, og som kan lukkes af ved arrangementer. Foyeren indrettes med kroge til pool, dart, kortspil og håndarbejde. Mødelokalerne kan bruges som tre lokaler, slås sammen to og to eller åbnes til ét stort.
Ungdomsklub	Ca. 200 m ² i en selvstændig bygning med egen indgang — ikke lokaler inde i fælleshuset. Lounge, værksted og stillerum. Målgruppen er 4. klasse til 18 år, og det forventede børnetal er 207. Bygningen kobles på gangforbindelsen, så husets øvrige faciliteter er tilgængelige, når klubben ønsker det. Arealet er supplerende for skolens SFO og mellemtrin i dagtimerne — SFO'ens base bliver på skolen.
Indendørs gangforbindelse	Lukket, opvarmet passage fra den eksisterende hal til de nye bygninger.
Fitness-tvilling	Kopi af den tilbygning på 295 m ² , som kommunen opfører ved hallen i 2026. Den nye bygning blev undervejs halveret i forhold til det oprindeligt planlagte, og kapaciteten rækker ikke. En tvilling kan bygges efter samme tegning og til kendt pris.
Udezoner	Fodboldbaner (natur og kunstgræs) samt et parkour- og bevægelsesområde på ca. 400–500 m ² med parkour, klatring, balance og funktionel træning, indrettet til flere alders- og færdighedsniveauer. Hertil skate- og ninjabane, skovlegeplads, udendørs fitness, to overdækkede padelbaner, et sauna- og vinterbadeområde samt parkering. Udezonerne er frit tilgængelige hele døgnet.



Klubben — hvorfor egne lokaler gør forskellen

Klub Vindinge holder i dag til på Vindinge Skole og er fordelt på to lokaliteter: lokaler på skolen og lokaler i "det røde hus". Det gør det svært at have flere aktiviteter i gang samtidig, fordi personalet er fysisk spredt, og det begrænser børnenes mulighed for at danne venskaber på tværs af årgange.

Placeringen på skolen blev i sin tid besluttet som en forsøgsordning, der blev evalueret efter fire måneder. Den har nu stået i knap ti år, mens antallet af indmeldte børn er steget markant. Forholdene er beskrevet nærmere i borgerforslaget "Bedre faciliteter til Klub Vindinge".

Det forklarer også, hvorfor forholdsvis få børn bruger klubben i dag: rammerne begrænser, hvilke aktiviteter der kan tilbydes. Den lave brug er et symptom på faciliteterne, ikke et udtryk for manglende behov — børnene er der, med et forventet børnetal på 207.

Egne lokaler ved fælleshuset løser det. Klubben får ét samlet sted uden for skolens bygninger, men i gåafstand fra den, og får adgang til faciliteter, som en klub sjældent kan bygge selv:

- Produktionskøkkenet gør hjemkundskab og madlavning muligt.
- Værksted og kreativt rum i klubbens egne lokaler giver plads til krea, bygge og reparation.
- Kultursalen kan bruges til drama, dans og musik.
- Udezonerne, Hedeland og mountainbikespor lige uden for døren understøtter udeliv.
- Multihallen og e-sportslokalet giver bevægelse og gaming i samme hus.

Det er netop de aktiviteter — musik, udeliv, dans, drama, krea og hjemkundskab — som borgerforslaget peger på, at klubben mangler rammer til i dag.

Selvstændige bygninger på fælles grund

Projektet følger det princip, kommunens egen arkitekt har lagt til grund for den tilbygning, der opføres ved hallen i 2026: hver funktion får en selvstændig bygning med egen indgang og egen identitet, koblet til de øvrige via den gang, der allerede forbinder hallerne. Projektforslaget beskriver, at brugerne skal have en tydelig oplevelse af, at de kommer til deres egen forenings bygning, og at gangen også fremover er samlingsled mellem bygningerne.

Det princip gælder også klubben. Klub Vindinge får sin egen bygning med sin egen dør — ikke lokaler inde i VIF's hus. Adgangen til køkken, kultursal, multihal og udearealer er et tilbud, klubben kan bruge, ikke en betingelse for at være med.

Bygningerne skal passe ind. De nye bygninger skal visuelt hænge sammen med det, der allerede ligger på grunden. Tilbygningen til fitness, der står færdig i november 2026, er det naturlige pejlemærke for materialer, farver og facadeudtryk — den er tegnet til stedet og til den eksisterende hal. VIF ønsker, at et nyt byggeri følger samme linje, så området fremstår som ét anlæg og ikke som en samling løsrevne huse.

Byggeretten er til stede. Efter den igangværende tilbygning er bebyggelsesprocenten på hallens matrikel 22 % mod et maksimum på 40 %. Med et grundareal på 35.674 m² og 7.872 m² bebygget er der ca. 6.400 m² byggeret tilbage. Projektets bygninger fylder ca. 2.600 m². Der er ingen lokalplan for området; Kommuneplan 3.D.15 er gældende.

Nye omklædningsrum indgår som en option. Den eksisterende hal har omklædningsfaciliteter, som kan vise sig at dække behovet, også når multihal og klubbygning tages i brug. Udgår de nye omklædningsrum, reduceres anlægsinvesteringen med ca. 3,6 mio. kr. Det bør afklares sammen med forvaltningen.

VIF foretrækker, at fælleshuset opføres i ét plan af hensyn til brugerne — små børn, seniorer og gangbesværede — og til den daglige drift. En løsning i to etager, hvor mødelokalerne ligger på en første sal, holdes åben, hvis pladsen på grunden kræver det, men den udløser krav om elevator, som ikke er indeholdt i overslaget. Byggeretten taler for ét plan, jf. ovenfor.

3.3 Multihal med springfaciliteter

I dag deler gymnastik og boldspil den samme hal, og springudstyr skal sættes op og pilles ned før og efter hver træning. Når alle gymnastikaktiviteter samles i multihallen, ændres brugen sådan:

Facilitet	Bruges i dag til	Bruges fremover til
Eksisterende hal	Boldspil og gymnastik, som konkurrerer om tiderne	Boldspil og skoleidræt
Gymnastiksal	Gymnastik, yoga, senior- og fitnesshold	Yoga, seniortræning, fitnesshold og e-sportsevents
Ny multihal	—	Al gymnastik og spring, skoleidræt, kampsport, opvisninger og events
Redskabsrum	Springudstyr, der flyttes frem og tilbage	Udstyr til yoga og fitness

Gymnastikken fylder i dag ca. 15 timer om ugen, fordelt med ca. 2,25 timer i hallen og ca. 12,75 timer i gymnastiksalen. Når aktiviteterne flytter til multihallen, frigøres de timer i spidsbelastningen til badminton, håndbold, fodbold, volleyball og motion.

Ventelisten ligger, hvor multihallen virker. De 31 personer på venteliste venter primært på plads på et gymnastikhold. Gymnastikken er samtidig den aktivitet, der i dag deler hal med boldspillene og skal sætte redskaber op og ned ved hver træning. Multihallen løser derfor ikke et generelt kapacitetsproblem — den løser præcis det, der giver ventelisten.

Ud over kapaciteten har hallen tre effekter: den gør det muligt at arbejde med teknik og motorik på et niveau, den nuværende hal ikke tillader; den fastholder gymnaster gennem ungdomsårene, hvor mange ellers falder fra; og den styrker grundmotorik, koordination og balance, som er fundamentet for fodbold, håndbold, volleyball, atletik, dans og parkour.

Med springudstyret permanent opstillet kan skolen desuden bruge hallen til idrætsundervisning og motorikforløb uden opsætningstid. Det er en af de mest direkte gevinster for kommunen.

3.4 Helhedsdrift

Anlægget planlægges, så de samme kvadratmeter bruges flere gange dagligt:

Klubben har sin egen bygning og bestemmer selv over den. Herudover kan den bruge husets øvrige faciliteter, når de ikke er optaget — og omvendt kan skole, foreninger og seniorer bruge klubbygningen i dagtimerne. Det giver mere aktivitet pr. kvadratmeter og gør investeringen mindre afhængig af, hvor hurtigt klubben vokser.

Lokale	Klubbens brug	Adgang
Egen klubbygning, ca. 200 m ²	Fuld rådighed efter skoletid	Værksteder kan deles med seniorer, barselsgrupper m.fl. om formiddagen
E-sportslokale	Eftermiddag og aften	Delt med E-sportsafdelingen
Kultursal	Hverdage til kl. 16, aftener efter aftale	Delt, booking



Lokale	Klubbens brug	Adgang
Køkken og café	Efter aftale	Delt
Multihal	Hverdage til kl. 16 samt ledige aftentimer	Delt — ikke i spidsbelastningen
Udezoner	Hele dagen	Delt, fri adgang

Multihallen kan deles, fordi gymnastikken ikke fylder den. Med ca. 15 timers gymnastik om ugen er der fortsat ledig tid til skolen, SFO, klubben, seniorhold og åben hal. Den eneste begrænsning er idrættens spidsbelastning mandag til torsdag kl. 16–21, hvor de hold, der flytter fra hal og sal, lægger beslag på tiden.

Funktion	Fremtidig brug	Effekt
Multihal	Skoleidræt, gymnastik, spring, kampsport, events	Frigør tid i den eksisterende hal
Eksisterende hal	Boldspil og skoleidræt	Øget kapacitet og mere stabil planlægning
Gymnastiksal	Yoga, seniorhold, fitnesshold, e-sport i weekender	Bedre fordeling af aktiviteter
Fælleshus	Møder, VIF-klubhus, fællesspisning, kultur	Øget frivillighed og nye aktiviteter
Udeområder	Skole, forening og borgere	Helårsbrug og liv på området hele dagen

- Skolen bruger multihal og udezoner til idræt, bevægelse og fællesarrangementer.
- Foreningen får adgang til lokaler og fællesrum i dagtimerne, når skolen ikke bruger dem.
- Fælleshuset fungerer som fælles base for kultur, møder, sport og frivillighed.
- Ungdomsklubben og e-sport kan integreres i skolens valgfag og fritidstilbud.

3.5 Seniorliv og dagaktiviteter

Efterspørgslen findes allerede. VIF forhandler hvert år med skolen om at få enkelte huller i dagtimerne til seniorhold, fordi interessen er stor. Med fælleshuset og multihallen frigøres kapacitet i dagtimerne uden at fortrænge skolens brug.

Mange ældre i Vindinge efterspørger fællesskaber i dagtimerne — formiddagstræning, yoga, gå- og cykelhold, kaffe i caféen, fællesspisning, kortspil, pool, dart, håndarbejde og foredrag. Placeret midt i et idrætsmiljø opstår et aktivitetscentrum gennem hele dagen.

Det sikrer, at huset bruges fra morgen til aften og ikke kun i idrættens spidsbelastningstimer, som er de dyreste at bygge kapacitet til.

4. Realisering og finansiering

Etaper

1. Flytning af boldbaner og etablering af udearealer.
2. Opførelse af fælleshuset.
3. Opførelse af multihal, klubbygning og fitness-tvilling.

Etapeopdelingen sikrer fremdrift og gør det muligt at tilpasse projektet, hvis provenuet bliver mindre end forventet.

Finansieringsmodellen i hovedtræk

Når boldbanerne flyttes, frigøres ca. 37.500 m² midt i byen, som kan udstykkes til omkring 33 boliggrunde. Provenuet anvendes som medfinansiering.

	Økonomi i hovedtræk
Samlet anlægsinvestering	67,7 mio. kr.
Heraf VIF's kerne	53,8 mio. kr.
Bruttoprovenu ved grundsalg	66,0 mio. kr.
Byggemodning	–8,0 mio. kr.
Nettoprovenu før moms	58,0 mio. kr.

Vigtigt forbehold: Salg af byggegrunde er som udgangspunkt momspligtigt. Er de anførte grundværdier inklusive moms, reduceres nettoprovenuet betydeligt. Regnestykket, følsomhedsanalysen og momsforholdene er behandlet i businesscasen. Tallene ovenfor skal derfor læses som et udgangspunkt, ikke som et resultat.

Provenuet skal først og fremmest dække de faciliteter, VIF mister eller ikke kan undvære: nye boldbaner, multihal, klubhus og udvidelse af fitness. De fælles funktioner — kultursal, mødelokaler, klubbygning, parkourområde, padelbaner og sauna- og vinterbadeområde — søges finansieret ved fondsmidler og bidrag fra de øvrige parter. Opdelingen er vist i businesscasens afsnit 4.1.

5. Drift og ejerskab

Nye kvadratmeter koster penge at drive. VIF ønsker at tage det spørgsmål op tidligt frem for at lade det stå åbent.

5.1 Ejerskabet skal besluttes bevidst

Hvem der ejer bygningerne har store og varige konsekvenser for økonomien. Der er tre grundmodeller:

Model	Konsekvens for drift	Opmærksomhedspunkt
Kommunen ejer og driver	Kommunen afholder driftsudgifterne. VIF betaler gebyr for haltider.	Størst kommunal driftsudgift, men enkel administration.

Model	Konsekvens for drift	Opmærksomhedspunkt
VIF ejer, fx som selvejende institution	Kommunen yder lokaletilskud efter folkeoplysningsloven. VIF afholder resten og kan lægge frivillige timer ind.	Foreningen påtager sig en økonomisk risiko og et bygningsansvar over mange år.
Delt ejerskab	Fx kommunen ejer hallerne, VIF ejer klubhus og udearealer.	Kræver klare snitflader for vedligehold og forsikring.

VIF har ikke en præference for ejerform på nuværende tidspunkt. Valget har konsekvenser for drift, byggekrav og moms, som bør belyses, før der træffes beslutning. VIF indgår gerne i den drøftelse.

5.2 Årlig drift

Anlægget udvides med ca. 2.625 m² bygningsareal ud over de nuværende faciliteter. VIF har ikke adgang til de tal, der skal til for at opgøre driftsudgiften, og ønsker ikke at gætte på et beløb, der får varig betydning for kommunens budget.

Grundlaget findes til gengæld hos kommunen selv: Vindingehallens nuværende driftsudgift pr. m² kan fremskrives til det nye areal, og tilbygningen ved hallen står færdig i 2026 og giver et aktuelt driftstal for netop denne bygningstype på netop denne grund. VIF foreslår, at driftsbudgettet udarbejdes i fællesskab som et af de næste skridt, og deltager gerne i arbejdet. VIF bidrager med frivillige timer og egne indtægter, jf. afsnit 5.3.

5.3 Hvad VIF selv bidrager med

- **Frivillige:** 112 trænere og derudover ca. 50 frivillige ved foreningens arrangementer for byen — i alt ca. 160 frivillige. Foreningen påtager sig gerne konkrete driftsopgaver efter aftale, f.eks. udearealer, materiel og mindre vedligehold.
- **Egne indtægter:** kontingent, café samt udlejning af mødelokaler og events. Beløbet opgøres sammen med driftsbudgettet.

5.4 Modregning

En del af merudgiften modsvares af, at andre udgifter bortfalder eller undgås: skolen får bevægelsesrum uden at bygge nyt, ungdomsklubben flytter ud af skolens lokaler, og klubben samles ét sted frem for at være fordelt på to lokaliteter med personale begge steder.

6. Forudsætninger og åbne spørgsmål

Projektet hviler på forudsætninger, som VIF ikke selv kan afklare. Vi lægger dem åbent frem.

6.1 Kan boldbanearealet udlægges til boliger?

- **Rækkefølge:** Helhedsplanen fastlægger, at boligudbygning i Vindinge først sker i Vindinge Nord. Kan boldbanearealet indgå som et selvstændigt projekt?
- **Skole- og institutionskapacitet:** Boligudbygning skal ske i balance med kapaciteten. Målrettes grundene seniorer, frigør de parcelhuse frem for at belaste skolen.

6.2 Er tallene robuste?

Behandlet i businesscasen. Hovedpunkterne er momsforholdene ved grundsalg, byggemodningsudgiften pr. grund og sammenhængen mellem rumprogram og byggeudgift.

6.3 Arealerhvervelse

Roskilde Kommune har erhvervet matrikel 30a, Østre Vindingevej 219. Det tilgrænsende areal mod øst ejes af Nymølle Stenindustrier, som fortsat indvinder grus på arealet.

VIF foreslår, at kommunen erhverver dette areal, når indvindingen ophører, så det kan indgå i projektet. Arealer af denne type er tidligere overgået til I/S Hedeland. Beslutningen skal derfor træffes, inden indvindingen afsluttes — det er projektets eneste egentlige tidsfrist. Et samarbejde med Hedeland kan være et alternativ til et kommunalt køb, da et anlæg med stiforbindelse til Hedeland understøtter samme rekreative formål.

VIF er desuden i dialog med ejerne af matriklerne 26b, 26av og 49b nord for Østre Vindingevej.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at en placering nord for vejen ikke blot er en anden placering — det er en helt anden økonomi. Matriklerne er privatejede, og et køb skal forhandles og betales. Villaer i Vindinge er i 2025 handlet omkring 7 mio. kr., og køb af to ejendomme vil derfor med stor sandsynlighed løbe op i et tocifret millionbeløb. Businesscasens tal forudsætter scenarie A, hvor posten "køb af restareal" alene dækker arealet ved grusgraven til 0,5 mio. kr.

7. Lokal forankring

VIF er byens største fællesskab med 1.138 medlemmer pr. september 2026, heraf 1.073 bosat i Vindinge — en tredjedel af byens indbyggere. Foreningen har 112 trænere, og hertil kommer ca. 50 frivillige, der hjælper ved de arrangementer, foreningen afholder for byen. I alt bidrager omkring 160 frivillige årligt til drift, træning og arrangementer, og foreningen har i årtier været omdrejningspunkt for lokalt engagement i Vindinge.

Foreningen har desuden 65 medlemmer fra naboerne. VIF løser dermed også en opgave ud over Vindinge, og et udbygget anlæg vil styrke den funktion — særligt på springgymnastik, hvor kapaciteten i Roskildeområdet er presset.

Forhold	Betydning for kommunen
Højt ejerskab	Anlægget passes og bruges, fordi byen selv har formet det.
Frivillig arbejdskraft	Lavere driftsomkostninger.
Løbende udvikling	Aktiviteterne tilpasses byens behov uden kommunal projektledelse.

Projektet har opbakning fra Vindinge Lokalråd, Kulturcentret og Vindinge Skole. Byens engagement rækker ud over VIF: en gruppe borgere har i flere år arbejdet for bedre klubfaciliteter og fik med borgerforslaget "Bedre faciliteter til Klub Vindinge" 515 underskrifter og en politisk behandling. VIF ser den indsats som selvstændig og vil gerne koordinere med gruppen, så klubbens behov bliver beskrevet af dem, der kender det bedst.

8. Konklusion og næste skridt

Vindinge Idræts- og Kulturcenter løser flere kommunale udfordringer på én gang: manglende skolekapacitet, manglende kulturfaciliteter, manglende ungdomstilbud, utilstrækkelige idrætsfaciliteter og få mødesteder. Samtidig frigør det attraktivt byggeareal midt i byen og rummer en medfinansieringsmodel.

Skridt	Hvem	Hvornår
Afklaring af grusgravsarealets fremtid med Nymølle og I/S Hedeland	VIF og forvaltningen	
Møde om planmæssige forudsætninger for boldbanearealet	VIF og Plan og Udvikling	
Afklaring af momsforhold ved grundsalg	Kommunens økonomiafdeling	
Mæglervurdering og overslag på byggemodning	VIF og forvaltningen	
Rumprogram og bygherreoverslag	VIF med rådgiver	
Valg af ejer- og driftsmodel samt driftsbudget	VIF og forvaltningen	
Politisk behandling med henblik på budget 2028		

Vi stiller os gerne til rådighed for en gennemgang af projektet — på skrift, på et møde eller på stedet.

Med venlig hilsen

Lærke Rau

Formand, Vindinge Idrætsforening

laerke.rau@vindinge-if.dk · 6171 6006

Kilder

- Danmarks Statistik, tabel BY1 — folketal i byer.
- Roskilde Kommune, befolkningsprognose 2024–2036.
- Roskilde Kommune, Helhedsplan for Vindinge, endeligt vedtaget april 2024.
- Roskilde Kommune, Kommuneplan 2025 — redegørelse.
- Vindinge Idrætsforenings egen medlemsopgørelse, september 2026.