



**BIRKERØD**  
**BYMIDTEPLAN**  
**IDÉOPLÆG TIL VISIONSPLAN**

## KOLOFON

Juli 2012

Rudersdal Kommune  
Øverødvej 2  
2840 Holte

**Bymidteplanen er udarbejdet i samarbejde mellem:**  
Byplan, Rudersdal Kommune og

metopos+ Bascon  
Anne Mette Boye, projektchef, urban designer  
Christine Haastrup Pedersen, arkitekt

metopos + Bascon  
Åboulevarden 21  
8000 Aarhus C

87 31 44 00  
bascon@bascon.dk  
www.bascon.dk

**Bascon**  
METOPOS



# INDHOLD

■ ■ ■ ■	<b>Introduktion</b>	<b>4</b>
■ ■ ■ ■	<b>Vision og indsatser for Birkerød Bymidte</b>	<b>6</b>
■ ■ ■ ■	<b>Udviklingsplan</b>	<b>8</b>
■ ■ ■ ■	<b>Indsatser</b>	
	Et aktivt handelsliv	<b>10</b>
	En tæt bymidte	<b>14</b>
	En grøn og tilgængelig identitet	<b>24</b>
	Et dynamisk kultur- og byliv	<b>26</b>

## Læsevejledning

**Følgende dokument, "Birkerød Bymidteplan, idéoplæg til visionsplan" er udarbejdet med et byplanfagligt fokus.**

### Vision

Dokumentet består af en overordnet vision, der diagrammatisk viser den fysiske struktur. Desuden beskrives værdier, som den fremtidige planlægning skal arbejde frem imod og hvilke overordnede krav, man bør stille til kommende projekter.

### Indsatser

De i forudgående analyse udvalgte fokusområder bearbejdes til indsatsområder. Indsatserne er struktureret i 4 områder; Et aktivt handelsliv, En tæt bymidte, Et dynamisk kultur- og byliv samt En grøn og tilgængelig identitet.

Der er ikke taget beslutning i forhold til kvalitet og realisering.



# INTRODUKTION

## Birkerød Bymidte

Rudersdal Kommunes formål med udarbejdelse af bymidteplan for Birkerød er at understøtte et levende by- og handelsliv i bymidten fremadrettet, samt at sætte fokus på bymidtens funktion som både kommercielt og kulturelt center.

Bymidteplanen har til hensigt at vise, hvilke tiltag og aktiviteter kommunen og andre med fordel kan udføre i Birkerød Bymidte på kort og på lang sigt.

## Birkerød Bymidte udviklingsproces

Udviklingen af Birkerød Bymidte består af tre faser:

Fase 1: Kortlægning og analyse

Fase 2: Bymidteplan

Fase 3: Kommentar og forandring

Nærværende dokument er udarbejdet i fase 2 på baggrund af forudgående analyse.

Nedenstående er en kortfattet beskrivelse af de enkelte faser.

### Fase 1: Kortlægning og analyse

Analyserapporten "Birkerød Bymidte, kortlægning og analyse" tager udgangspunkt i kortlægninger af Birkerøds strukturer og byrum, samt kortlægning af "Borgernes Birkerød" gennem inddragelse af borgere på borgermøde og fokusgruppemøde, samt ved kortlægning af kommunens områders viden og planer for Birkerød Bymidte.

Ud fra den samlede analyse prioriteres fokusområder for bymidteplanen i samråd med Rudersdal Kommune.

De udvalgte fokusområder er:

- Fortætning med boligbyggeri
- Samling af handelslivet i Hovedgaden
- Ny ankerfunktion på Birketorvet
- Tilgængelige grønne park og naturområder (forbedring af tunneler/overgange samt variation i parkstrøget)
- BBSløjfen, en oplevelsesforbindelse
- Forskellige pladser til forskellige mennesker (opgradering af en eller flere af byens pladser)
- Mulig omdannelse af Teglpporten Plejecenter og bygningerne omkring
- Mulig omdannelse af Administrationskomplekset
- Styrkelse af ungetilbud i bymidten

### Fase 2: Bymidteplanen

Nærværende bymidteplan indeholder en overordnet vision, indsatser og handlingsplan.

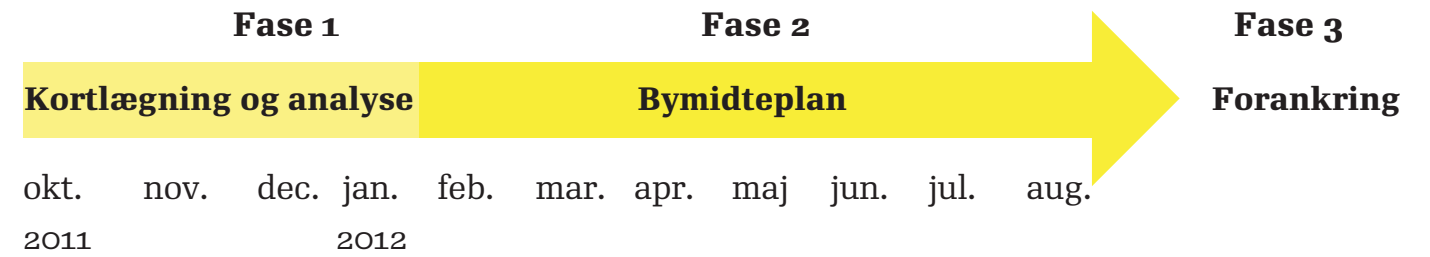
Visionen viser diagrammatisk den overordnede fysiske struktur, og beskriver værdier, som den fremtidige planlægning skal arbejde frem imod samt hvilke overordnede krav, man bør stille til kommende projekter.

Analysens fokusområder udvikles til indsatser, hvor der er truffet beslutning i forhold til kvalitet og realisering.

Handlingsplanen består af en tidslinje, der giver forslag til bærende indsatser og til de første "kick-startere".

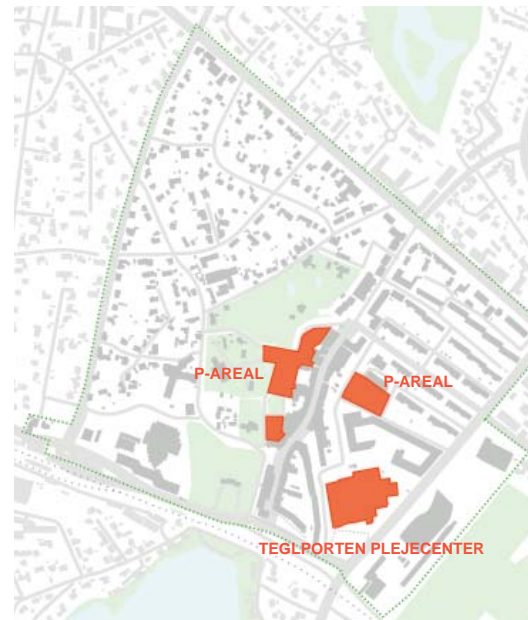
### Fase 3: Kommentarer og forankring

I fase 3 offentliggøres bymidteplanen for borgerne i offentlig høring i 10 uger.



På baggrund af byplanfaglige betragtninger og målet om en levende bymidte er nedenstående fokusområder udvalgt i analyserapporten, "Birkerød Bymidte, Kortlægning og analyse":

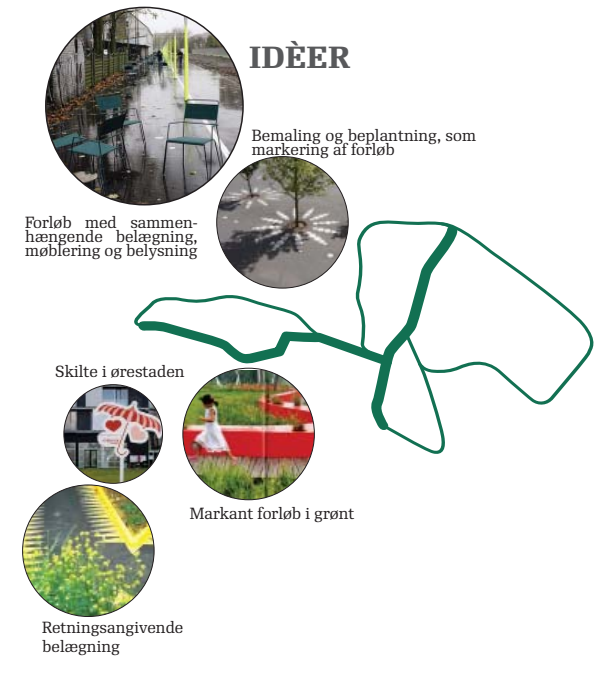
- Fortætning med boligbyggeri
- Samling af handelslivet i Hovedgaden
- Ny ankerfunktion på Birketorvet
- Tilgængelige grønne park og naturområder (forbedring af tunneler/overgange samt variation i parkstrøget)
- BBSløjfen, en oplevelsesforbindelse
- Forskellige pladser til forskellige mennesker (opgradering af en eller flere af byens pladser)
- Mulig omdannelse af Teglpporten Plejecenter og bygningerne omkring
- Mulig omdannelse af Administrationskomplekset
- Styrkelse af ungetilbud i bymidten



Fortæt med boligbyggeri og eller parkeringshus



Mulig omdannelse og samling af funktioner



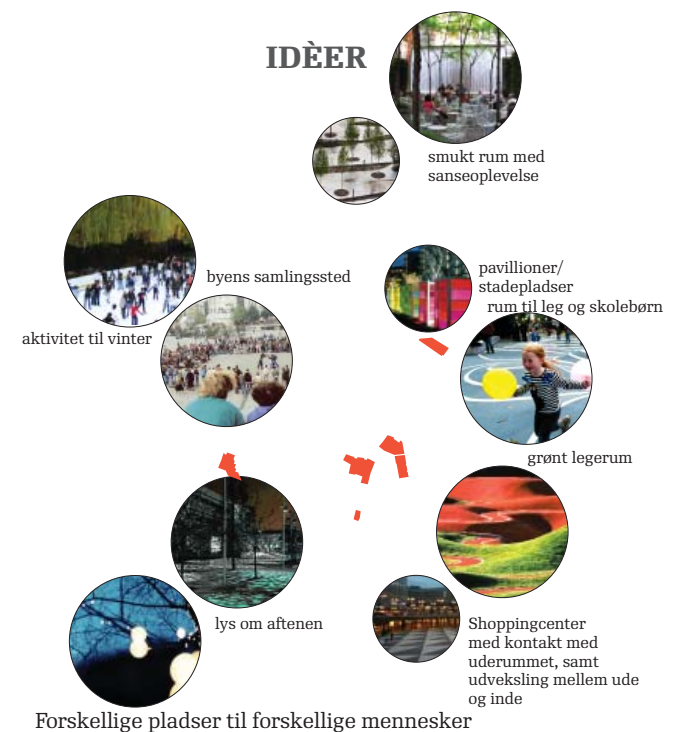
BBSløjfe, en oplevelsesforbindelse



De kommunale ejendomme



Tilgængelighed til de park og naturområder



Forskellige pladser til forskellige mennesker



# VISION OG INDSATSER FOR BIRKERØD BYMIDTE

## Vision

Med afsæt i planstrategien er der udarbejdet en vision for Birkerød Bymidte. Visionen er værdibaseret og tilpasningsdygtig, og skal fungere som retningslinje for fremtidige udviklingsprojekter.

Visionen er at skabe en bymidte, der er for alle, og som skaber helhed og sammenhæng gennem fokus på handel, tæthed, landskab samt kultur og byliv.

Birkerød er en attraktiv by at bo i pga. mange bytilbud og et godt kulturliv, samt nærhed til natur og bylandskab helt inde i bymidten. Disse kvaliteter skal fastholdes og forstærkes.

Det er visionen at styrke Birkerød som en god by at bo i for alle generationer, og idet, den ældre generation er godt repræsenteret, er det visionen at skabe gode boligmuligheder også for børnefamilier.

Det er visionen at Birkerød Bymidte er båret af 4 indsatser:

- **et aktivt handelsliv.**

Intentionen er at samle og styrke handelslivet og skabe attraktive muligheder, der korresponderer med efterspørgslen og borgernes behov. Der efterstræbes at sikre en spredning af tilbuddene i Hovedgaden, således at handelslivet ikke centrerer i én forretning eller center.

Det ønskes at understøtte lokal forankring samt nye og etablerede initiativer.

Birkerøds handelsliv skal ikke konkurrere med større nabobyer, men styrke sin egen handelsidentitet, der relaterer sig til borgernes behov. Denne identitet skal bygges på et levende byliv med torvestemning og vægt på et bredt udbud af kvalitetsforretninger og specialbutikker.

- **en tæt bymidte.**

Intentionen er at etablere nye attraktive boliger med en levedygtig funktionsblanding mellem bolig, erhvervs- handels- og kulturfunktioner.

Fortætning eller omdannelse skal ske i samspil med det grønne og på egnede områder.

Gennem fortætning og omdannelse af funktioner vil man bidrage til at samle og skabe helhed i bymidten. Med byens tilbud samlet og placeret tæt på handelsstrøget øges synergieffekterne.

- **en grøn og tilgængelig identitet.**

Det særlige ved Birkerød er landskabets tilstedeværelse helt inde i bymidten. Gennem styrkelse af tilgængelighed, åbenhed og offentlighed i parker og større naturområder forstærkes byens identitet som grøn by. De rekreative rum skal være samlende, aktive og mangfoldige.

- **et dynamisk kultur- og byliv.**

Intentionen er at understøtte eksisterende tilbud, deres udviklingsmuligheder samt at understøtte nye tiltag, organiserede såvel som uorganiserede, planlagte som spontane. Samspil mellem kulturmiljøerne indbyrdes og samspil mellem kulturliv og byrum skal styrkes. Kulturmiljøet skal henvende sig bredt både lokalt og ud over bygrænsen. Udviklingen skal bidrage til et rigt faciliteret kultur- og byliv, samt værne om værdifulde kulturmiljøer.

Attraktive byrum, der er tilgængelige for alle, skal danne rammen om det dynamiske kultur- og byliv. Det offentlige rum skal give plads til alle og skabe overgange og møder mellem mennesker. Mulighed for bevægelse og tilgængelighed i byen og til grønne områder skal styrkes. Kultur- og sundhedstiltag, organiserede og uorganiserede, samt samarbejder og initiativer til kultur og aktiviteter i byen skal understøttes. Trivsel og livskvalitet bør styrkes gennem et bredt spektrum af kvalificerede tilbud.

De 4 punkter hænger sammen og bidrager til at styrke hinanden indbyrdes.

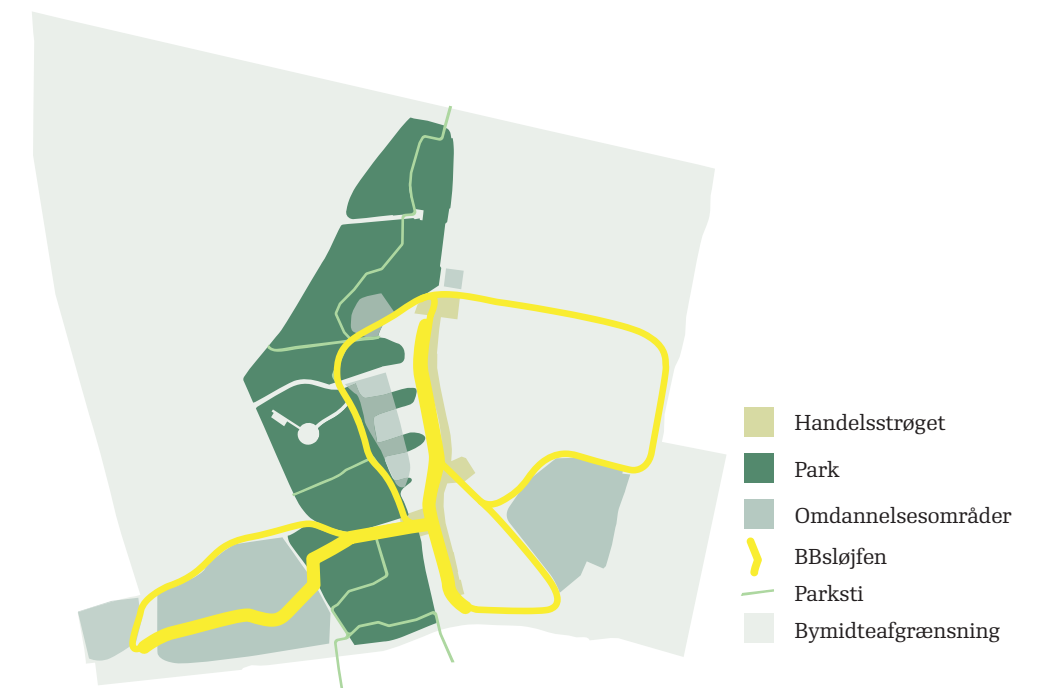
**En tæt bymidte**  
(flere attraktive boliger og synergieffekt mellem tæt beliggende funktioner)

**En grøn tilgængelig identitet**  
(Attraktivt bosætningssted og lokal identitet)

**Et aktivt handelsliv**

**Et dynamisk kultur- og byliv**

Sammenhæng og udveksling mellem visionens fire bærende punkter



Strukturplan

## Visionsplan- et øjebliksbillede anno 2025

Visionsplanen viser et øjebliksbillede for Birkerød Bymidte i år 2025.

I år 2025 har Birkerød en tæt bymidte, der er fortættet med gode boliger og attraktive parkeringsmuligheder, samt nye virksomheder. Handelstrøget er afkortet ved Birketorvet for at skabe et aktivt, levende handelsstrøg og der er etableret et byselskab, som sikrer liv og en særlig Birkerød-stemming i handelslivet.

På Birketorvet er den nye ankerbutik med til at skabe liv på torvet, hvor der er marked og torvedage.

Cathrinelystparken har fået en ny sti, der forbinder fra Langedam i nord til Birkerød Sø i syd. "Stationer" i parken, steder med særlige funktioner eller aktiviteter skaber muligheder for at mange forskellige brugere kan udnytte parken. Aktiviteterne spænder fra kunst, picnic til gøgl og teater.

BBsløjfen skaber orientering i bymidten og formidler hvor og hvad der sker i Birkerød Bymidte.



### Signaturforklaring

- eksist. træ
- nyt træ
- nyt frugtræ
- skøjtebane
- parksti
- opgraderet passage
- gædeinventar
- station i parken - sted med særlig funktion eller aktivitet
- bænk
- ny bygning
- ny sø
- opgraderet tunnel
- evt. ny tunnel



# UDVIKLINGSPLAN

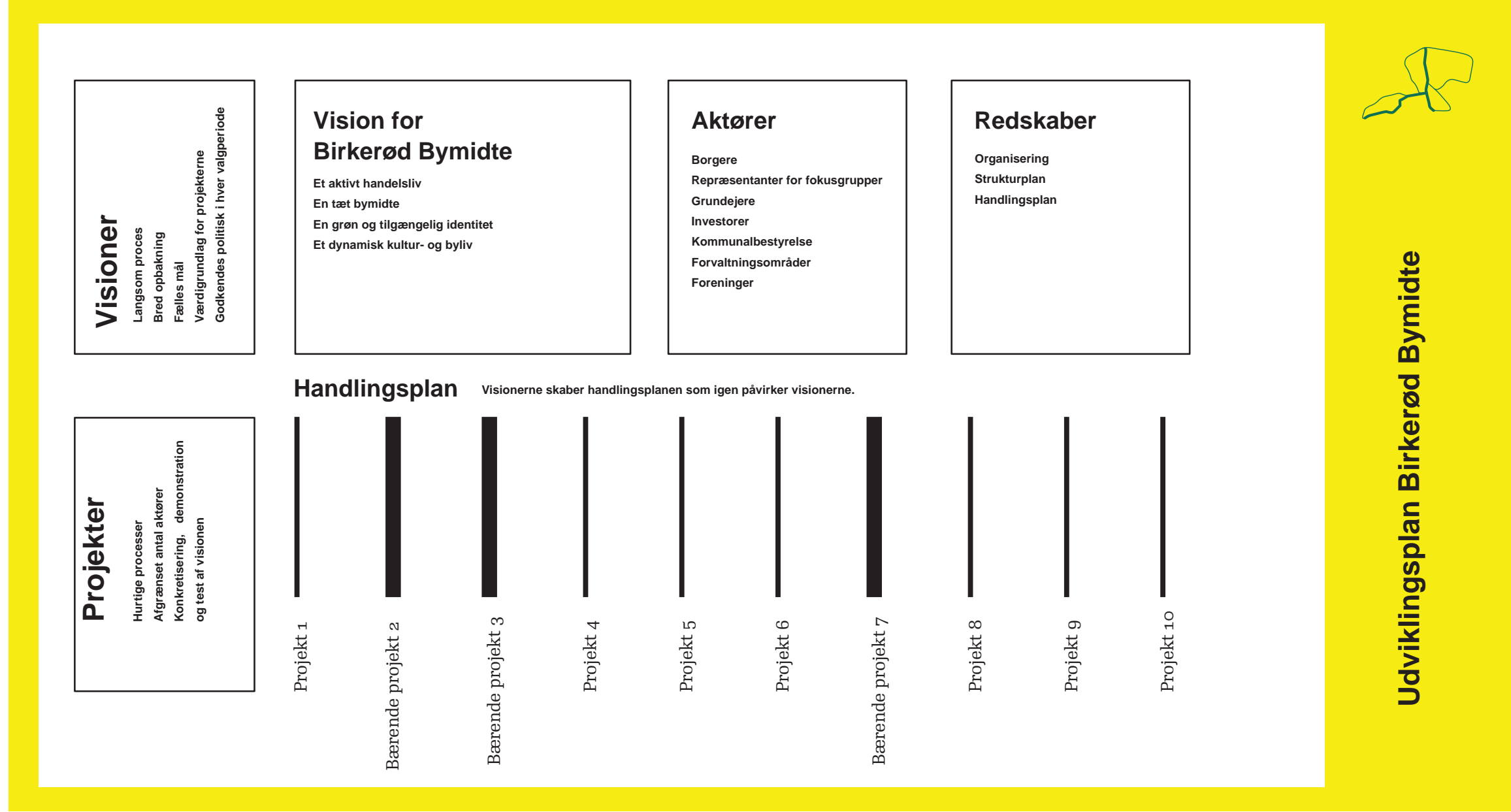
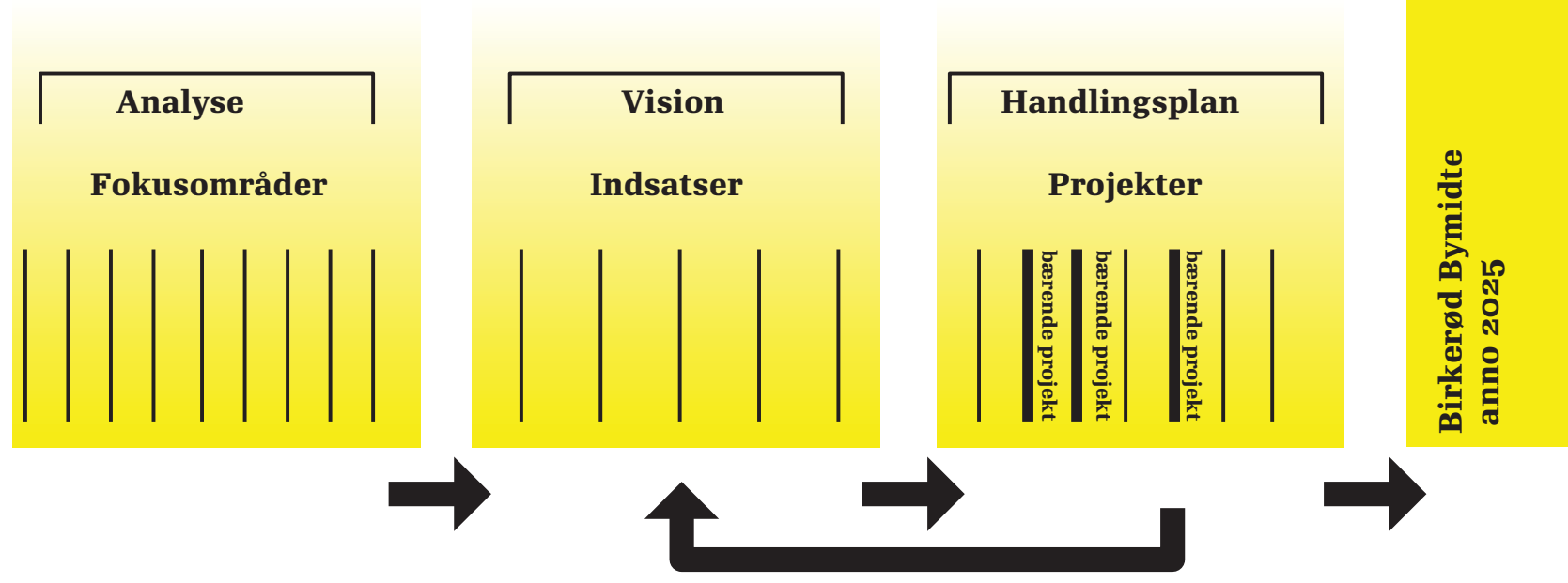
## Værdibaseret planlægning

Visionen er værdigrundlaget for udviklingen af bymidten.

Visioner og værdier udvikles gennem fire indsatser og gennemføres med tre redskaber med hver deres virkemidler, hvilket beskrives på side 32-33.

For at sikre bymidteplanen robusthed er alle indsatser nødvendige, mens nogle projekter er mere bærende og essentielle for at opnå succes.







# Et aktivt handelsliv • Samling af handelslivet i Hovedgaden

## [indsats]

### Kvalitet

Hovedgadens handelsstrøg begrænses til at strække sig mellem centerfunktionen ved Stationsvej og Birketorvet for at samle og styrke handelslivet i Hovedgaden og skabe gunstigere forhold for forretningerne. En kortere gågade uden tomme butikker vil styrke oplevelsen af et aktivt handelsliv og have positiv effekt på udviklingen.

For at imødekomme behov fra potentielle nye forretninger kan der arbejdes med at slå lejemål sammen til større lejemål.

Birkerøds handelsliv skal ikke konkurrere med de større naboer, men styrke sin egen handelsidentitet, der relaterer sig til borgernes behov.

Den særlige "Birkerød Handelsidentitet" kan være båret af en livlig markeds- torvestemning, med udesalg, udeservering, smagsprøver, oplevelser og en styrkelse af tilbud, der relaterer sig til kvalitet og specialiteter fx med større udbud af mad, råvarer, specialiteter, delikatesser, drikke og vine mm.

Bylivet og handelslivet kan styrkes ved at arbejde med principper for at trække handlen ud i gaderummet.

Vestsiden af Hovedgadens bygninger kan videreudvikles til at indeholde butikker, restaurant og café og de kan udnytte den gode placering i mod parkstrøget.

En sådan udvikling skal understøtte tværgående forbindelser gennem passager og visuelle kig mellem Hovedgaden til parkstrøget.

Østsiden af Hovedgaden bør forskønnes gennem fornyelse af hegn og facader. God organisering af affald, opbevaring og lager med afskærmning i gode og æstetiske materialer, grønne hegn, skærme og skillevægge vil gøre østsiden mere attraktiv. Østsiden skal ikke konkurrere med selve Hovedgaden, med butikstilbud, men være en flot ankomst til handelslivet.

### Realisering/beslutning

Det er nødvendigt at beslutte, om kommunen vil gå ind i byfornyelse af stueetagen i Hovedgaden nord for Birketorvet om en evt. omdannelse til boliger, for derefter at gå i dialog med ejerne af disse lejemål.

Endvidere bør der tages stilling til, hvorvidt nogle lejemål skal slås sammen for at imødekomme udvalgswarebutikker med behov for større lejemål (fx kæder).

### Handling

Desuden igangsættes en særlig indsats for tiltrækning af mindre, kvalitetsbutikker til Birkerød. Genforhandling af butikslejemål, evt. opkøb af ejendomme og sammenlægning af ejendomme, samlet koordinering af selskab. Dialog og professionel rådgivning til de eksisterende butikker vedr. forretningsplan, fremtoning, service og fremtid.

Dialog med butiksejere nord for Birketorvet omkring mulighed for genplacering og byomdannelse af stueetager.

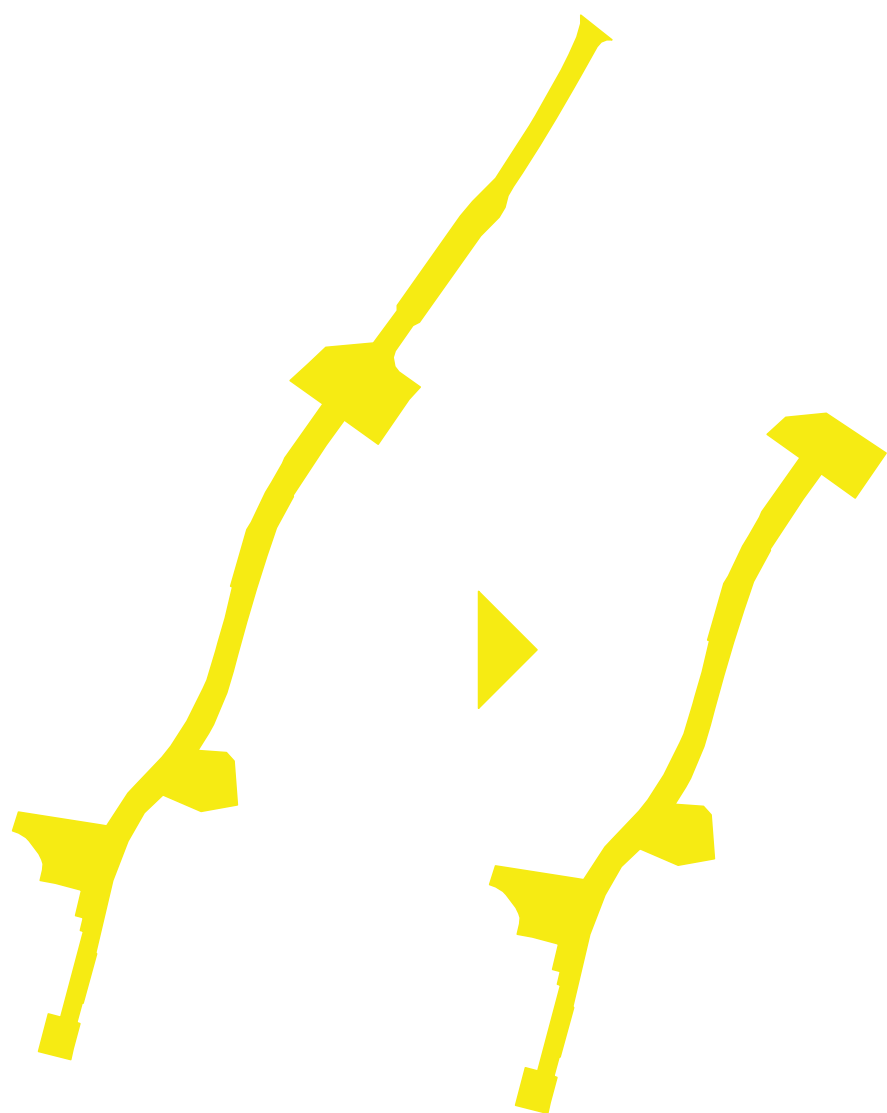
### Undersøgelser

Kan man gøre noget for at tiltrække særlige typer af forretninger, fx specialvareforretninger, kvalitetsbutikker, restauranter, caféer. Gennem dialog skal det undersøges, hvilke konkrete forretninger, der er interesseret i at flytte til Birkerød og hvorvidt disse lejere har behov for fx større lejemål, yderligere faciliteter i lejemålet.

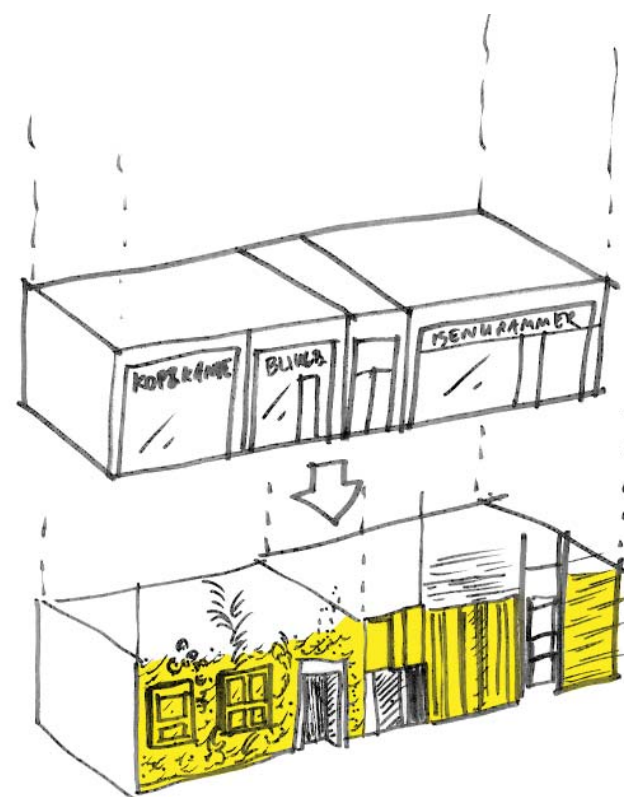
Kan der søges byfornyelsesmidler til omdannelse af stueetagen i Hovedgaden nord for Birketorvet?

Hvem er potentielle medlemmer i et Byforum, Byomdannelseskonto, Byledelse? (se side 32-33)

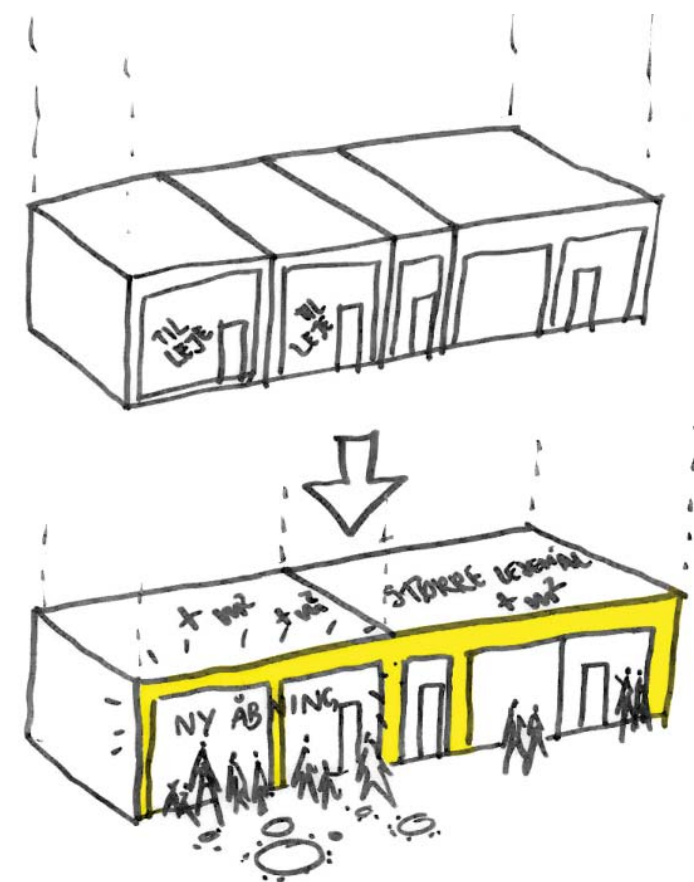
Det bør undersøges, hvorvidt det er muligt at organisere handelsstrøget, som et storcenter, med en professionel organisation der har en fælles forretningsplan, fælles koncept og fælles branding, og som arbejder fremtidsorienteret for hele handelslivet og med at tiltrække de "rigtige" butikker og sikre et levende by- og handelsliv.



Handelsstrøget begrænses til at strække sig til og med Birketorvet i nord



Byfornyelse af stueetagen i Hovedgaden nord for Birketorvet



Sammenlægning af lejemål til større lejemål



Organisation, som et storcenter



Stemning, som på et marked



Varer, som specialvarer og delikatesser



Bevaring af de små butiksfacader, som et kendetegnende udtryk, selvom lejemålene sammenlægges



# Et aktivt handelsliv • Ny ankerfunktion på Birketorvet

## [indsats]

Etablering af ny ankerfunktion på Birketorvet.

### **Kvalitet**

En ny ankerfunktion på Birketorvet skal øge flowet i Hovedgaden og påvirke handelslivet positivt. Den nye centerfunktionen i syd tiltrækker handlende i den sydlige del af Hovedgaden og det er ligeledes intentionen med en ny ankerfunktion i nord.

Den nye ankerfunktion skal således have en bred kundeskare og en god besøgsfrekvens for at sikre dette flow. Det anses for sandsynligt at placere en dagligvareforretning, evt i kombination med specialvarehandel og eller udeservering med café/restaurantfunktion.

For at skabe byliv og aktivitet skal der etableres åbne facader og aktivering af udearealet.

### **Realisering og beslutninger**

Der skal træffes beslutning om hvilken type butik, der ønskes, og om hvorvidt man ønsker at handle aktivt for at tiltrække den ønskede forretning.

### **Handling**

En evt. organisering som storcenter, (jf. beskrivelse på side 10) kan arbejde for markedsføring af Birkerød med henblik på at tiltrække særlige butikker.

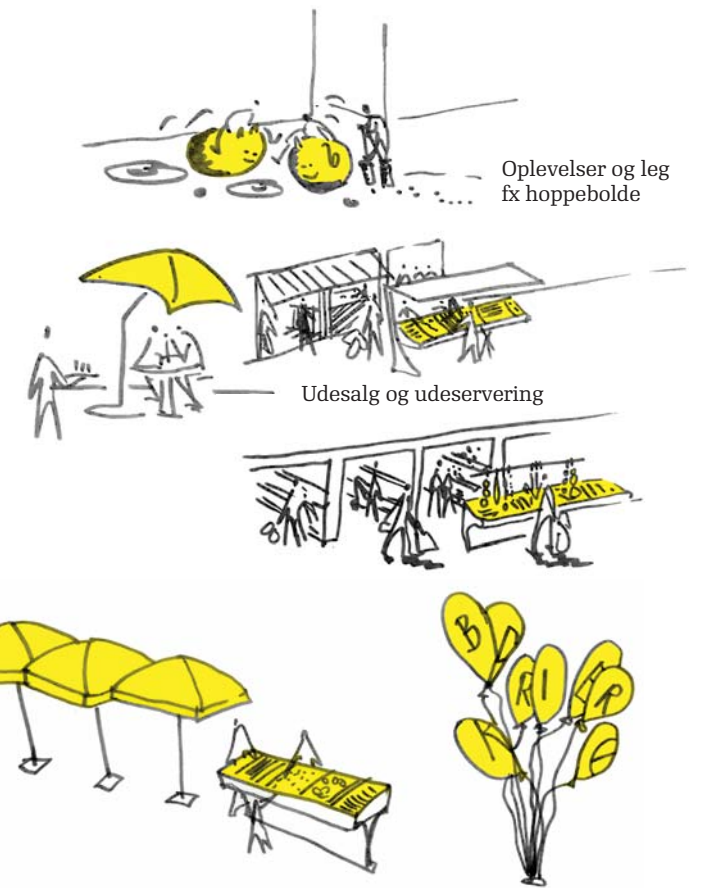
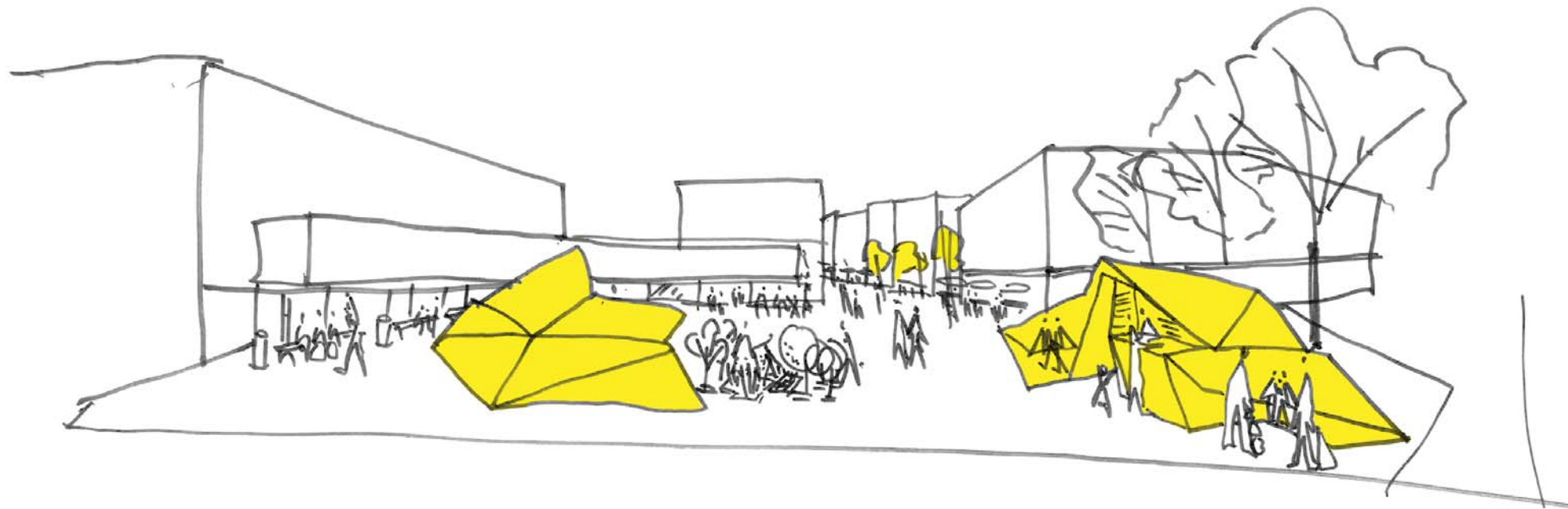
Der kan i lokalplanen stilles krav om aktive facader og aktivering af udearealet.

Etablering af pavilloner og studepladser på Birketorvet kan facilitere marked og torvedage?

### **Undersøgelser**

Hvem er interesseret i at flytte ind?

Hvad er deres behov for størrelse, udeservering, husleje, bagarealer, faciliteter?

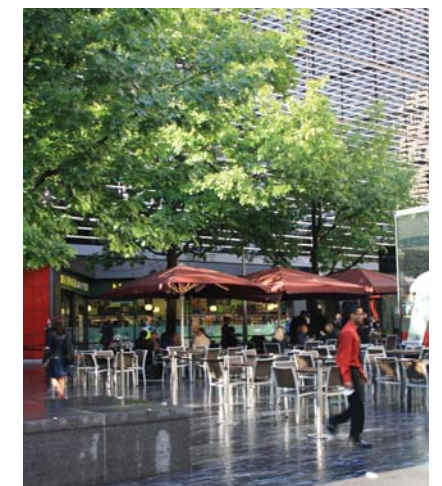


Planskitse 1:1500, pavilloner på Birketorvet

Planskitse 1:1500, ny ankerfunktion og pavilloner på Birketorvet

Planskitse 1:1500, ny ankerfunktion og en stor pavillon på Birketorvet

Principper for udeaktiviteter i Hovedgaden





## En tæt bymidte • De kommunale ejendomme og arealer

### Kvalitet

Kommunen råder over flere ejendomme og parkeringsarealer i Birkerød.

Mantziusgården er Birkerøds velfungerende kulturhus, hvis program henvender sig bredt til lokale, men også til regionale brugere.

Mantziusgården har musik- og ungefunktioner, der potentielt kan styrke sit samarbejde med øvrige ungefunktioner i Birkerød.

Blandt andet Ung i Rudersdal holder til i bygningerne over for stationen og disse funktioner har potentiale for synergi med Mantziusgården og med Cathrinelystparken samt potentiale for udnyttelse af tilbud og etablering af event/aktiviteter i Hovedgaden.

Bygningerne over for stationen har en attraktiv placering for erhver, da de er meget synlige for stationen og Stationsvej og derved også er let tilgængelige med tog og bus.

Administrationskomplekset ligger i området mellem stationen og parken og indeholder nogle af kommunens forvaltninger, posthus og bibliotek.

Funktionerne bidrager til bylivet og med arbejdspladser i bymidten. Områdets stationsnære placering gør det attraktivt for erhvervsfunktioner og virksomheder.

Teglporten er området øst for Hovedgaden og huser i dag Teglporten Pleje- og genoptræningscenter. Området Teglporten er attraktivt på grund af den tætte forbindelse til Hovedgaden og bytilbuddene her. Nærheden til Toftevangskolen har potentiale særligt for børnefamilier, der gerne vil bo tæt på institutionen.

Toftevangskolen har værdi for børnefamilier, der bor i eller tæt på bymidten. Det skaber dynamik og byliv i nærområdet.

Parkeringspladsen nord for Toftevangskolen er en attraktiv grund i kraft af tætheden til Hovedgaden.

Parkeringspladsen vest for Hovedgaden har potentiale som boligområde pga. nem adgang til Birkerøds største kvaliteter Cathrinelystparkens grønne og rekreative tilbud og Hovedgadens handelstilbud og kulturlivet bl.a i Mantziusgården.

### Realisering og beslutning

Omdannelse, flytning og samling af kommunale funktioner kræver en politisk beslutning, dette er et af de bærende elementer i bymidteplanen.

Udviklingsarbejdet kræver dialog med kommunens områder, kommunalbestyrelse og mulige investorer.

Planlægning af omdannelsen kræver varetagelse og koordinering af dialog og udarbejdelse af en konkret handlingsplan og etapeplan for de kommunale ejendomme.

### Handling

På de følgende sider redegøres for forskellige mulige løsninger, der afhænger af beslutninger på politisk niveau.

### Undersøgelser

Kortlægning og registrering af bygningernes arealer, stand, faciliteter, samt kortlægning af hver af de indebefattede funktioners behov, arealer, faciliteter mv., ligeledes for evt. nye funktioner.



Eksisterende forhold for kommunens ejendomme og arealer 1:3000



## En tæt bymidte • Nye attraktive boliger, mulig omdannelse af p-plads

### [indsats]

#### **Kvalitet**

Etablering af nye boliger i bymidten.

Flere boliger i bymidten vil give flere borgere i bymidten og øge antallet af brugere, aktører i bylivet og forbrugere, der styrker handelslivet.

Det er af stor betydning, at boligerne planlægges, så rekreative kvaliteter bibeholdes og gerne styrkes. Koblingen mellem Hovedgaden og parken forstærkes og der kan arbejdes med at styrke landskabsgrebet og samspillet mellem landskab og bolig.

Det nye byggeri kan både indeholde boliger og børneinstitutioner, der kan benytte parken.

De nye boliger skal målrettes behovet og øge et varieret udbud af boligtyper i bymidten, for at opnå en blandet sammensætning af borgere med forskellige behov.

Nye boliger kan være byrækkehuse, gårdhavehuse, etagerækkehuse med små eller ingen haver. Der skal bygges primært familieboliger, boliger for unge med børn og boliger til ældre evt. ældreboliger.

For boliger ved Cathrinelystparken bør der arbejdes med at bevare visuelle og fysiske forbindelser via passagerne mellem Hovedgaden og parken. Desuden kan der arbejdes med grønne kiler, der trækker parken ind til Hovedgaden.

#### **Realisering og beslutning**

Ved nybyggeri skal der etableres et tilsvarende antal p-pladser, som fjernes. En mulighed er etablering af p-hus på nuværende p-areal nord for Toftevangskolen, eller parkering under terræn med nedkørselsrampe fra Birketorvet.

For etablering af boliger på parkeringspladsen ved Cathrinelystparken bør der stilles krav til lav tæthed med bebyggelsesprocent mellem 30-60% og højde, der ikke overstiger 2 etager.

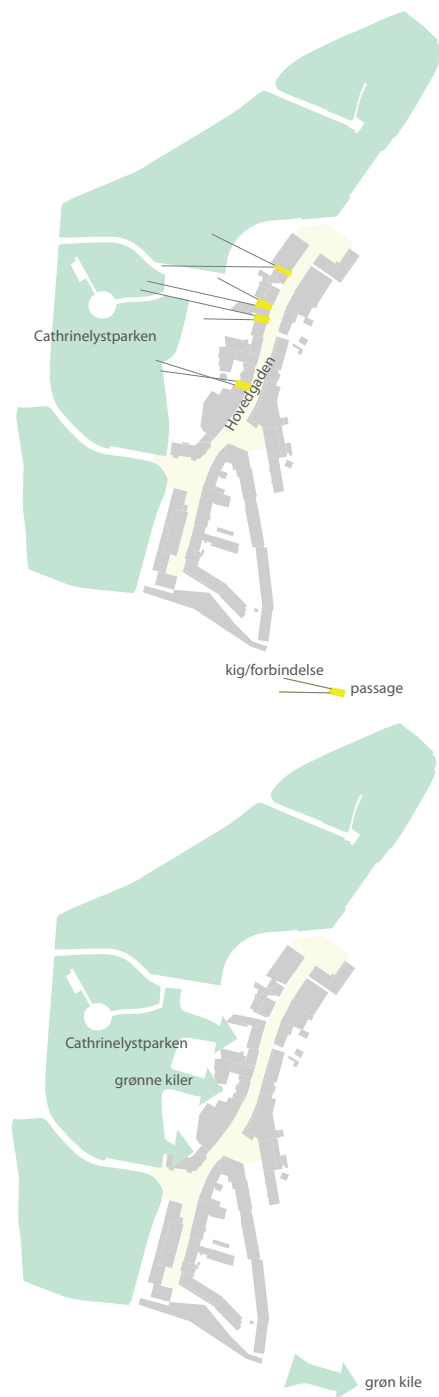
#### **Handling**

Dialog med investorer med henblik på grundsalg og præcisering af krav i forhold til udvidelse af parken og i forhold til parkering. Derefter salg og etablering af boliger og grønne kiler.

#### **Undersøgelser**

Undersøgelse af boligbehov. Fx er der et marked/ behov for at skabe boliger til internationale familier, der arbejder i vidensvirksomheder/ institutioner i Hillerød, Lyngby og København.





### Cathrinelysthusene 1

Bebyggelsesprocent: 58%  
 Etagemeter: 3450 m<sup>2</sup>  
 Højde: 2 etager  
 P-areal: p-kælder under terræn  
 Byrækkehusene forsynes af ankomstvejen fra Birketorvet, hvor der er nedkørsel til p-kælderen. Husene er eksklusive og har altaner, ovenlys og tæt kontakt til landskabet- man bor i parken, idet den trækkes ind mellem bygningerne.



### Cathrinelysthusene 2

Bebyggelsesprocent: 31%  
 Etagemeter: 1850 m<sup>2</sup>  
 Højde: 2 etager  
 P-areal: 32 pladser på terræn  
 Byrækkehusene forsynes af ankomstvejen og der er parkering på nordsiden af bygningen. Disse huse er mindre dybe en forslag 1, men har samme karakter og udtryk.



### Cathrinelysthusene 3

Bebyggelsesprocent: 38%  
 Etagemeter: 2230 m<sup>2</sup>  
 Højde: 2 etager  
 P-areal: Under terræn  
 Dobbeltvillaerne er organiseret spredt og danner 3 grønne rum i parken. Organiseringen imiterer middelalder husenes placering. Husene er i to etager og kan hver huse 2 familier eller ældre.



grønt p-hus



parkering under landskabet



grøn facade, Patric Blanc



boliger i parken, Lundgaard og Tranberg



boliger i parken, Vandkunsten



boliger i parken, Vandkunsten

# En tæt bymidte • Mulig omdannelse af Teglporten Plejecenter

## [indsats]

Hel eller delvis omdannelse af Teglporten Plejecenter til boligområde.

## Kvalitet

Grunden har en central placering mellem Hovedgaden og Birkerød Idrætscenter. Denne centrale placering udgør et potentiale for at skabe attraktive boliger, der kan tiltrække nye beboere pga. nærheden til stationen, handelstrøget og tilgængeligheden til landskabet.

Det vurderes at etablering af boliger vil skabe værdi for byen og styrke bylivet. Dette kan evt. ske med en funktionsblanding af bolig og anden funktion, hvilket kan give en god dynamik i bymidten.

Der skal bygges videre på byens grønne identitet i boligbyggeriet. Boligerne skal planlægges i tæt relation til landskabet gennem kig og fysisk adgang og landskabelig bearbejdning af uderummene. Målgruppen er primært ældre og børnefamilier og disse har forskellige behov.

De ældre har behov for fælles arealer, mindre boliger, tryghed, lys og udkig.

Familierne har behov for adgang til have, parkering, evt. større boligareal.

Der skal arbejdes med byrækkehuse og klyngehuse, som skaber semiprivate fællesrum. Der skal arbejdes med bygninger, der interagerer med landskabet.

Der kan arbejdes med funktionstæthed og kombination af bolig med andre funktioner, gennem evt. bevaring af eksisterende funktioner.

## Realisering og beslutning

Der skal på baggrund af afdækning af behov, samt bosætningsvision tages stilling til målgruppe og dermed typer af boliger. Der skal tages stilling til hvilke funktioner, der bør flyttes og hvilke der bør blive.

Der anbefales at stille krav til at bygge højest mod vest- samme højde som nabobygningerne og mod syd idet grunden ligger lavere end Bistrupvej.

## Handling

Gennem hel eller delvis nedrivning og nybyg af boliger med forskellige ejerformer kan man imødekomme en bredere målgruppe, men især rækkehuse og gårdhavehuse for børnefamilier anbefales.

Dialog med investorer. Det er en mulighed at kombinere boliger med sundhedscenter, der vil kunne skabe synergi med Birkerød Idrætscenter.

## Undersøgelser

Findes der interesserede investorer? Det er muligt at lave et test-udbud for at undersøge udviklingsmuligheder.

Gennem dialog afsøges om der er interesse for

- hele området?
- noget af området?
- etablering af blandede funktioner?
- blanding mellem bolig og sundhedscenter?
- eller blanding af bolig og aktivitetscenter med fokus på køkken og kost/ ældreboliger.



Skitsen på bebyggelse med høj stueetage i gaden Teglporten. Kig mod syd, mod Centerbyggeriet.



# En tæt bymidte • Stationskrydset og to kommunale ejendomme

## [indsats]

Muligheder for omdannelse af bygningerne over for stationen.

### Kvalitet

Bygningerne er placeret attraktivt for erhverv evt. i kombination med boliger pga. stationsnærhed og i forhold til erhvervsanvendelse er bygningernes synlighed fra Stationsvej og Birkerød Station desuden en fordel.

Omdannelsen skal bidrage til at skabe liv omkring stationen og ved at tilføre arbejdspladser, tilføre nye brugere og derigennem styrke handelslivet.

Cykelparkeringen neden for bygningerne, der ligger i niveau med stationen, er godt placeret for pendlere, der kommer med tog og bus.

Det vurderes at bygningerne har arkitektonisk værdi som kan udfordres og understreges ved at bygge til med forståelse for de arkitektoniske værdier. Tilbygning bør forholde sig til bygningerne højder, forholdet mellem mur og åbninger, tagudforming og udføres i materialer der understreger og komplementerer de eksisterende bygningers.

Idet bygningerne er placeret på et markant hjørne ved ankomsten til byen vurderes det at bebyggelsehøjder kan gå op til 1-2 etager yderligere end eksisterende.

### Realisering og beslutning

Der bør tages stilling til, hvorvidt man vil bygge til de eksisterende bygninger.

### Handling

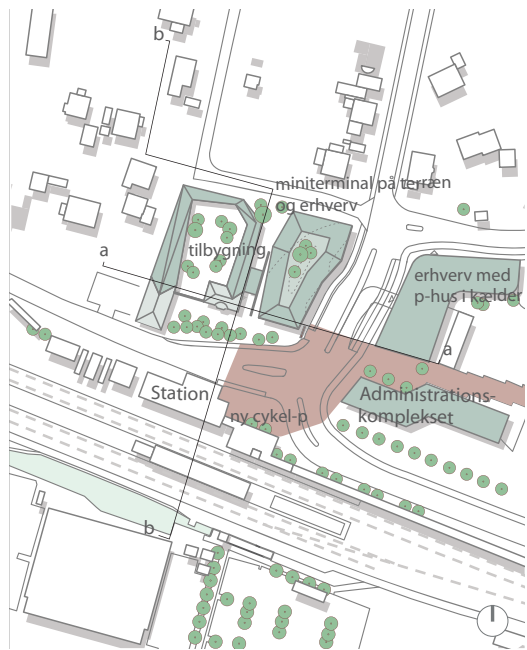
De eksisterende funktioner, Ung i Rudersdal skal flyttes, og dialog med udviklere/investorer/købere kan initieres.

### Undersøgelser

Det bør undersøges, hvorvidt der findes interesserede til et tilbygningsprojekt, og laves en registrering af parkeringsbehov samt en estimering af øget behov ved nye funktioner.



Skitse på tilbygning til bygningerne ved Birkerød Station



### Bevaring og tilbygning

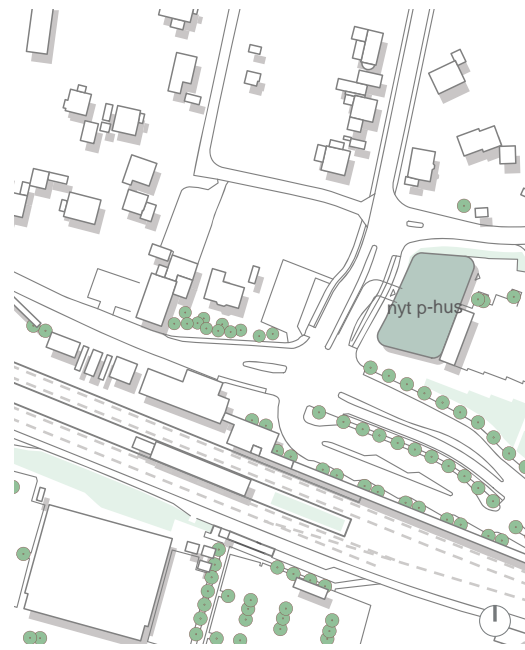
Bevaring og tilbygning, samt nyt byggeri langs krydset til minibusterminal på terræn og erhverv ovenpå. Omlægning af vejen muliggør nyt byggeri, som forstærker den urbane oplevelse- oplevelsen af at være i en by.

Det nye byggeri over for ved Administrationskomplekset er til erhverv. En rød teglbelægning over krydset samler og skaber orientering mod bymidten.  
(Adm. kompleks er ikke medregnet nedenfor)

Bebyggelsesprocent: 110%  
Etagemeter: 4805m<sup>2</sup>  
Højde: 2 etager / 2 etager miniterminal (tilpasset højde på eksist. bygninger)  
P-areal: P-hus ved Adm. komplekset.



Parkeringshus med grøn facade



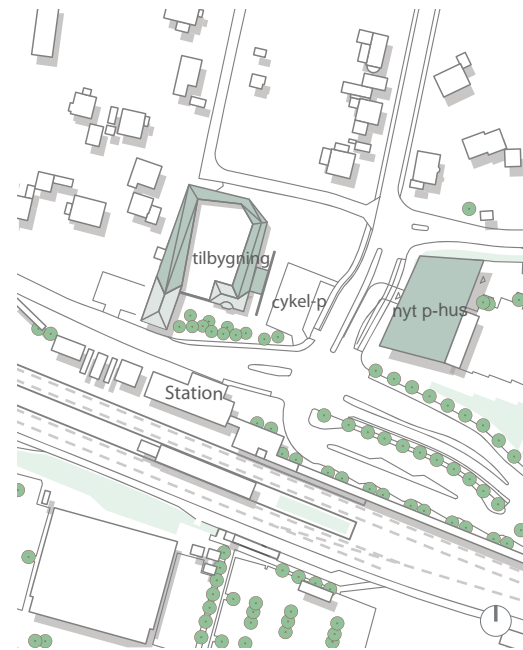
### Bevaring

Bevaring og ny funktion, samt p-hus.

Bebyggelsesprocent: 20%  
Etagemeter: ca. 900 m<sup>2</sup>  
Højde: 2 etager  
P-areal: ca. 20 eksisterende pladser  
Nyt p-hus 3000 m<sup>2</sup> med cykel-p i niveau



Nicolai Kulturhus, Dorte Mandrup



### Bevaring og tilbygning

Bevaring og tilbygning, samt nyt byggeri over for til parkering i 2 etager. Eksisterende cykel-parkering bevares, som attraktiv stationsnær-parkering for pendlere.

Bebyggelsesprocent: 45%  
Etagemeter: 1950 m<sup>2</sup>  
Højde: 2 etager  
(tilpasset højde på eksist. bygninger)  
P-areal: 2400 m<sup>2</sup> i p hus 2 etager



Børne Kulturhuset, Dorte Mandrup



### Bevaring og tilbygning

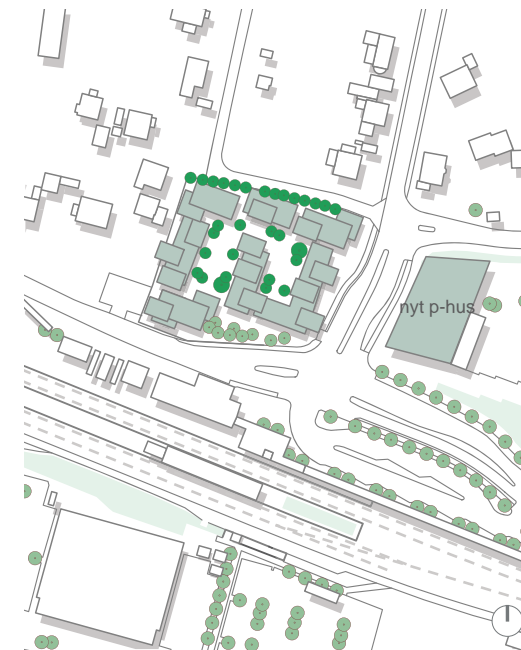
Bevaring og tilbygning og nyt byggeri ned mod krydset til erhverv. Desuden nyt byggeri ved Adm komplekset til erhverv og en samlende rød teglbelægning over krydset.

Omlægning af vejen og omdannelse af forplads til Birkerød Station samt busstop skal indgå i en samlet planlægning.  
(Bygninger ved Adm. komplekset er ikke medregnet i nedenstående)

Bebyggelsesprocent: 96%  
Etagemeter: 4190m<sup>2</sup>  
Højde: 2 etager tilbyg/ 3 etager nybyg (tilpasset højde på eksist. bygninger)  
P-areal: 1200 m<sup>2</sup>  
Nyt byggeri over for med erhverv og p-hus



Holmbladsgade, Dorte Mandrup



### Nedrivning og nyt byggeri

Nedrivning og nybyggeri af forskudte bygninger organiseret omkring to indre gårdrum, samt p-hus over for krydset.

Bebyggelsesprocent: 84%  
Etagemeter: 3650 m<sup>2</sup>  
Højde: 4 etager mod syd, og 2-3 etager mod nord  
P-areal: under terræn eller i 2 etager p-hus  
P-hus: 1700 m<sup>2</sup>(etagemeter)





# En tæt bymidte • Mulig omdannelse af Administrationskomplekset

## [indsats]

Hel eller delvis omdannelse af administrationskomplekset.

### **Kvalitet**

Komplekset har potentiale for erhvervsanvendelse i det det har tæt adgang til offentlig transport. Erhverv kan etableres som tilbygning og derved bibeholde eksisterende funktioner, som har betydning for dynamik og liv i bymidten.

Administrationskomplekset kan blive sted for nye virksomheder i kombination med bibeholdelse af samtlige eller nogle kommunale funktioner.

En blanding af forskellige typer virksomheder, fx nystartede og etablerede, samt kreative virksomheder og fælleskontorer kan skabe synergi med biblioteket og Mantziusgården. Funktionerne må gerne være åbne og tilgængelige for byens beboere og besøgende. Det vil kunne bidrage til bylivet i Birkerød med udstillinger og arrangementer, som foredrag, læsning og bogfestival mv. . Desuden vil mere faste udendørs funktioner, som fælleskantine og biblioteksfunktioner aktivere byrummet i hverdagen.

Omdannelsen bør være efterspørgselsorienteret, men værne om komplekset som arkitektonisk kulturmiljø.

### **Realisering og beslutning**

Der må tages stilling til, om der er funktioner, der kan eller ønskes flyttet.

### **Handling**

Forslaget viser en tilbygning af erhvervsbyggeri, samt omlægning af vejen.

Byggeriet forstærker oplevelsen af at være kommet til en by, ved ankomst med tog eller bus.

Løsning af bustop, forplads til stationen og cykel-p skal ske i en samlet plan med specialister, trafikplanlæggere, ingeniører mv.

Salg af udviklingsgrund til tilbygning.

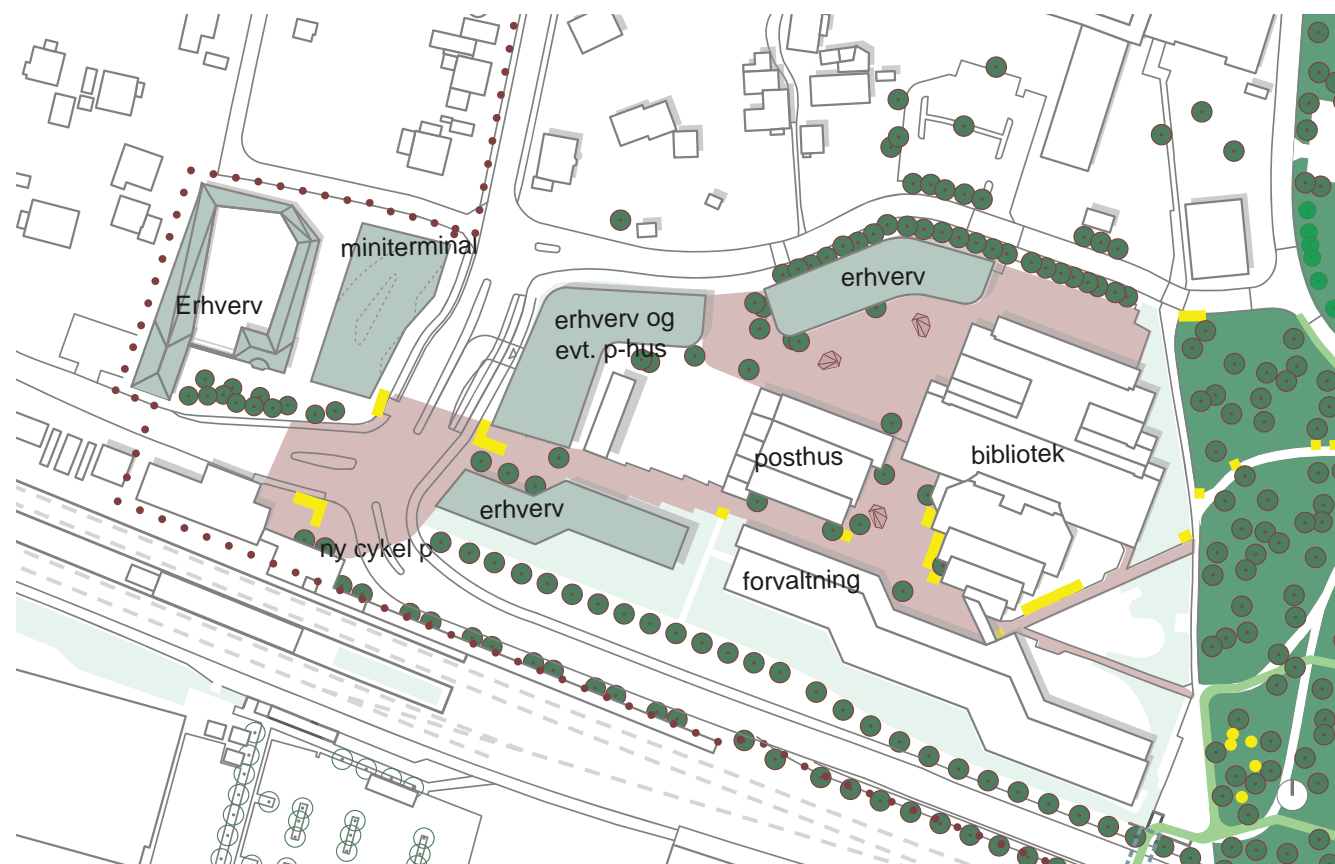
Evt. flytning af funktion.

### **Undersøgelser**

Dialog med investorer vedrørende interesse og salg af komplekset.

Er der mulighed for salg i flere omgange

Mulighed for salg af hele komplekset af en omgang.



Planskitse 1:1500



Udendørs læsesal/ bogfestival



Foredrag, oplæsninger og event



Byrummet mellem forvaltningen og biblioteket



Sted for fordybelse, Paley Park NY



Udendørs bibliotek, Bryant Park NY



Bogfestival



# En grøn og tilgængelig identitet • Gør kommunens grønne områder tilgængelige

## [indsats]

Styrkelse af Birkerøds grønne identitet gennem aktivering af det grønne strøg og gode forbindelser. Derved fremhæves kvaliteten i at bo i Birkerød helt tæt til de landskabelige rekreative område og med nær adgang til naturområder.

### Kvalitet

#### Gør kommunens grønne områder tilgængelige

Der etableres trygge tydelige forbindelser mellem parken og naturområder nord og syd for bymidten. En nord-syd gående sti forbinder således Langedam og Birkerød Sø. Den nye sti en sammenbinding af eksisterende stier, og den kobler på RudersdalRuten, der forbinder Cathrinelystparken med Langedam. Stien sikrer adgang til de grønne områder, som er en af de helt særlige attraktioner for Birkerød Bymidte.

Tre øst-vest orienterede forbindelser skaber forbindelse på tværs. Der skabes forbindelse mellem boligområdet og Hovedgaden, Mantziusgården og Hovedgaden samt forbindelse gennem Den Gamle Præstegårdshave syd for præstegården.

#### Tilgængelighed og god orientering

I lunden ved Den Gamle Præstegård tyndes der ud i krattet i øjenhøjde, for at skabe visuel forbindelse gennem lunden og kontakt mellem Administrationskomplekset og Hovedgaden. Dette vil også styrke orienteringen i bymidten.

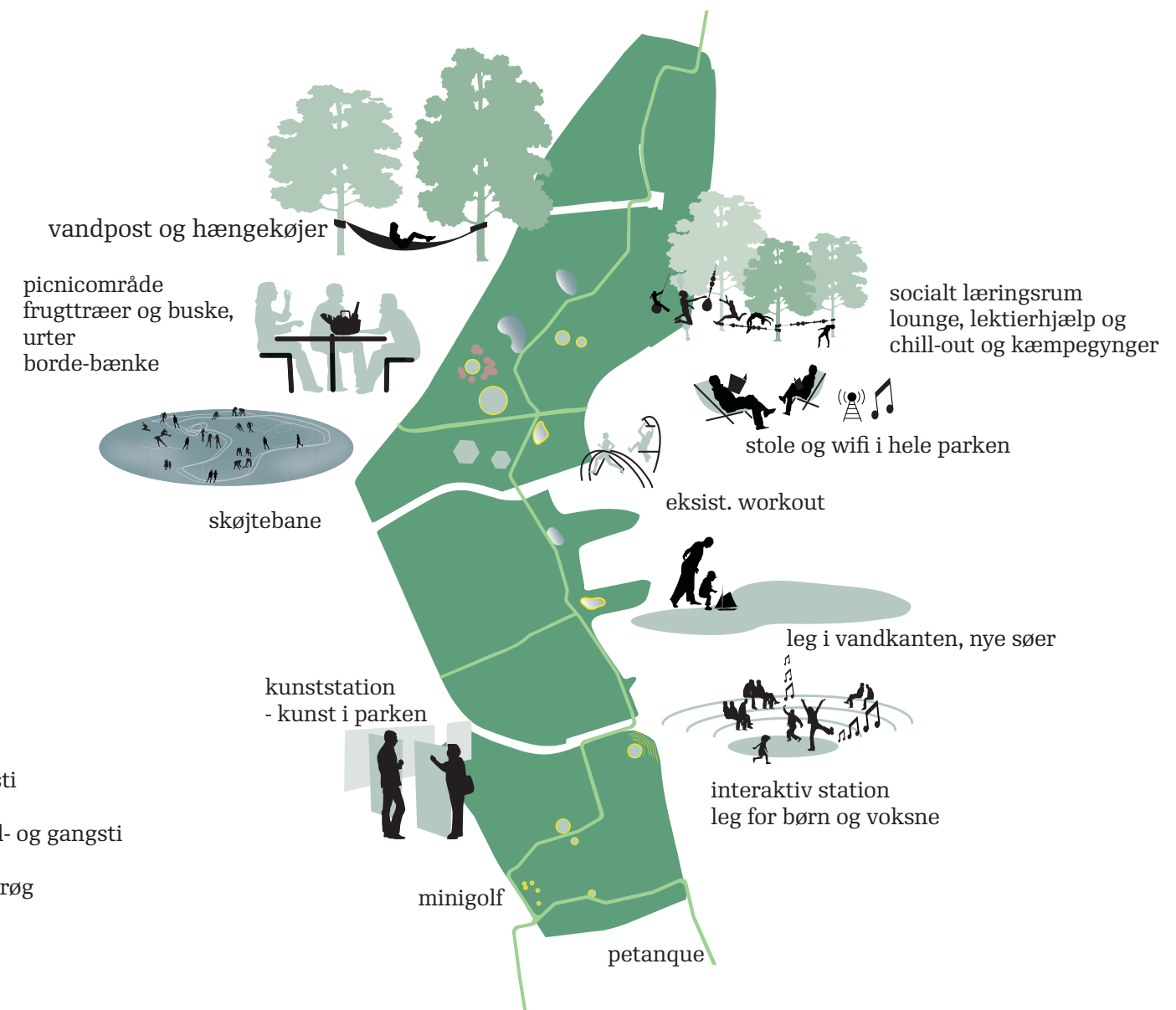
For at styrke indtrykket af parkens tilstedeværelse i bymidten og give bedre orientering begrønnes og indsnævres Johan Mantzius Vej.

#### Variation og aktivering af kommunens grønne områder

Kommunens eksisterende park skal være hele Birkerøds rekreative åndehul, som alle byens borgere kan bruge. For at mangfoldiggøre parken etableres stationer i parken med forskellige aktiviteter. Stationerne er steder med særlige funktioner eller aktiviteter spændende fra rolige til mere dynamiske for at imødekomme mange forskellige brugere. Eksempelvis er kunststationen en skiftende udendørs udstilling, picnicstationen har borde og bænke, frugttræer og -buske, krydderurter, man kan smage på og hængekøjer i skyggen af træerne til afslapning efter maden. station primært for familier og ældre. Loungestationen er til kreativ udfoldelse for børn og unge, her er gynger og udendørs lounge, hvor man kan læse og lytte til musik via plug-in for ipod og pc. Amfiet ved Majpladsen kombineres med en interaktiv installation for børn og voksne, hvor at røre, trykke og træde aktiverer forskellige lyde og lys.



- eksist. sti
- ny cykel- og gangsti
- grønt strøg







Stationer i parken har alle wifi og flytbare stole og borde-bænke sæt

ny cykel- og gangsti forbinder nord og syd

gøglestation  
gynger, lyd og podium

picnicområde  
borde-bænke, frugttræer og buske, urter  
bænke og vandpost

skøjtebane  
eksist. workout

nye søer

grønne kiler

tydelige indgange til parken

begrønning og indsnævring af Johan Mantzius Vej

interaktiv station  
leg for børn og voksne

kunststation - kunst i parken  
integrerende kunst  
(leg, klatre, interaktion)

minigolf i parken og petanque  
ny cykel- og gangsti  
ny passage under banen

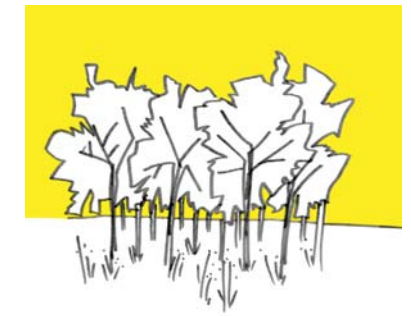
■ kommunens grønne områder  
■ privat



Tæt krat i lunden i Den Gamle Præstegårdshave, mindsker den visuelle forbindelse mellem Administrationskomplekset og Hovedgaden



Tæt krat i lunden



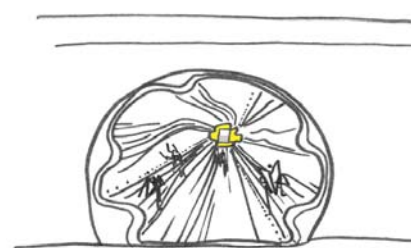
Udtynding og transperans i øjenhøjde



Tunnel til Birkerød Sø



Tryghed og lysæstetik i tunnel til Birkerød Idrætscenter



Træmateriale forer tunnelen og skaber siddemuligheder



Belysning skaber tryghed i Måløv



Træbænk igennem muren



Skøjtebane



Minigolf mellem træerne



Picnic under frugttræerne



# Et dynamisk kultur- og byliv • Styrkelse af tilbud i bymidten

## [indsats]

Eksempel på samling af ungefunktioner.

### Kvalitet

Det er den byplanfaglige vurdering at man bør skabe funktions-tæthed bl. a mellem ungefunktionerne i Birkerød Bymidte. Dette vil bidrage til et aktivt byliv og synergi mellem fx ungefunktionerne indbyrdes, samt synergi mellem ungefunktionerne og kultur-miljøet i Birkerød.

De unge har stort behov for at udfolde sig og med gode rammer kan de skabe kreative miljøer, der bidrager til kulturmiljøet og byens liv. De unge er byens fremtid og det er derfor vigtigt, de har gode muligheder for at udvikle og udfolde sig.

Eksempelvis placering af ungefunktioner i Den gamle Politistation vil betyde at de unge har lettere adgang til at benytte Cathrinelyst-parken og udnytte nærheden til Hovedgaden, samt skabe synergi med Mantziusgårdens kulturfunktioner.

Der skal arbejdes med tydelige indgange og skelnen imellem offentlige udadvendte (ekstroverte) funktioner og private (introverte) funktioner?

### Realisering og beslutning

Der skal være enighed og opbakning omkring hvilke funktioner, der skal samles, og hvilke, der evt. kan flyttes ud af bymidten.

### Handling

Mental byudvikling, kan være midlertidige anvendelser, midlertidige events/arrangementer i byrummet. Det er en identitetsskabende proces, der anvender stedet, fx mens det er under omdannelse til midlertidige anvendelser, og dermed peger på stedets potentialer frem mod det ønskede fremtidige byliv i området. På den måde kan man skabe offentlig bevidsthed om, at omdannelsen er i gang, og derigennem gøre det mere virkeligt og relevant for en bred gruppe af borgere at involvere sig i udviklingen. Via mental byomdannelse kan man bruge ventetiden på at udfordre borgerne forestillinger om, hvad stedet kan bruges til, med henblik på at skabe kulturel, social og økonomisk merværdi til stedet.\*

\*citerer fra rapporten "Mental Byomdannelse, midlertidig anvendelse som kick starter for en omdannelsesproces", 2009 udgivet af Indenrigs- og Socialministeriet, udarbejdet af metopos by- og landskabsdesign

Gennem inddragelse af de unge i en omdannelsesprocessen, vil man styrke stedets identitet, skabe offentlig bevidsthed om og ejerskab til stedet. Det kan eksempelvis være en workshop, hvor de unge etablerer midlertidige eller mere faste installationer, by-rumsinventar, events eller aktiviteter i byens rum og park.

### Undersøgelser

Hvilke funktioner kan flyttes?

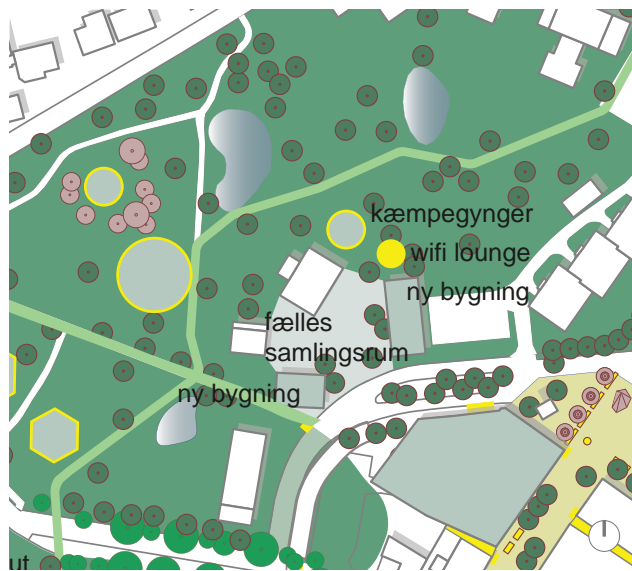
Kortlægning og registrering af behov for areal og faciliteter.

Skal 10. klasse i Mantziusgården flytte?

Er der konkrete foreninger/organisationer, der skal indrages i projektets udvikling?

Hvilke funktioner er der behov for?

- youth hostel (udveksling)
- kulturelle værkstedsfunktioner (metal, motor, keramik, glaspu-ster mm.)
- lounge med wifi og lektiehjælp
- kreativ leg og gøgl
- sociale rum og mødesteder for interaktion, læring og udvikling
- café



Planskitse 1:1500



Skitse på nye ungefunktioner samlet med 2 tilbygninger



Udendørs lounge, blød stol og god musik



Hjemmebyggede møbler eller skulpturer



Kunst event



Udendørs event



# Et dynamisk kultur- og byliv • **Forskellige pladser til forskellige mennesker**

## [indsats]

### **Kvalitet**

Forskellige pladser til forskellige mennesker, indebærer en intention om at skabe byrum for alle. Og en holdning om at bedre byrum giver værdi i hverdagen og bedre byliv. Byrummene skal danne rammen om møder mellem mennesker og skal derfor kunne rumme både det planlagte og spontane, det aktive og det rolige.

### **Handling**

Pladserne har forskellige roller, der skal accentueres. Birketorvet bliver byens torveplads eller markedsplads, med et sydende handelsliv, dufte, smage og lyde fra mad, planter og mennesker.

Majpladsen er byens samlingsplads for børn, voksne og ældre og danner rammer om midlertidige og permanente aktiviteter/events og byarrangementer. Pladsen er det store flotte rum med scenen og på Superbrugsens gavl foreslås det at etablere en digital facade, hvor man kan samles om fodboldlandskampe, x-faktor finalen eller den digitale væg kan være baggrunden med lyseffekter til sommerkoncerten.

Supermarkedspladsen er et gennemgangsrum der skal have endnu flere og bedre opholdsmuligheder. Rummet er forbindelsesled mellem Hovedgaden og den østlige del af bymidten.

Den grønne lomme ved siden af Supermarkedspladsen skal udvikles til at være en grøn park med mulighed for både leg, klatring op og ned ad bakkerne og med ophold på bænke i periferien af rummet. Rummet kaldes Bakkeparken.

Hovedgaden ender/begynder ved Centerbyggeriet og det er vigtigt at bearbejde forpladsen, så den skaber integration mellem centeret og Hovedgaden. Der skal være aktive facader, god belysning, tilgængelighed og æstetiske og rumlige oplevelser vil bidrage til at samspil mellem handelsstrøget og centeret.

Facader i Hovedgaden og ud til byens plader bør gøres åbne og aktive via lys, transparente materialer og evt. rumlige via søjlegange og udhæng, hvilket kan skabe semioffentlige rum for ophold.

Byens passager fra Hovedgaden er et særligt kendetegn og bør styrke sin karakter af små hemmelige oplevelser for de lokale, der kender smutvejen, og en overraskelse for de besøgende. Der bruges kunst- vægmalerier og lyskunst, tryk belysning, grønne vægge og fine materialer som virkemidler for at skabe en oplevelse i hverdagen. Passagerne kan også formidle gennem lys og vægmalerier fx for arrangementer i byen, kæmpekort over Birkerød/kort over Birkerøds byfunktioner og attraktioner eller kunst.

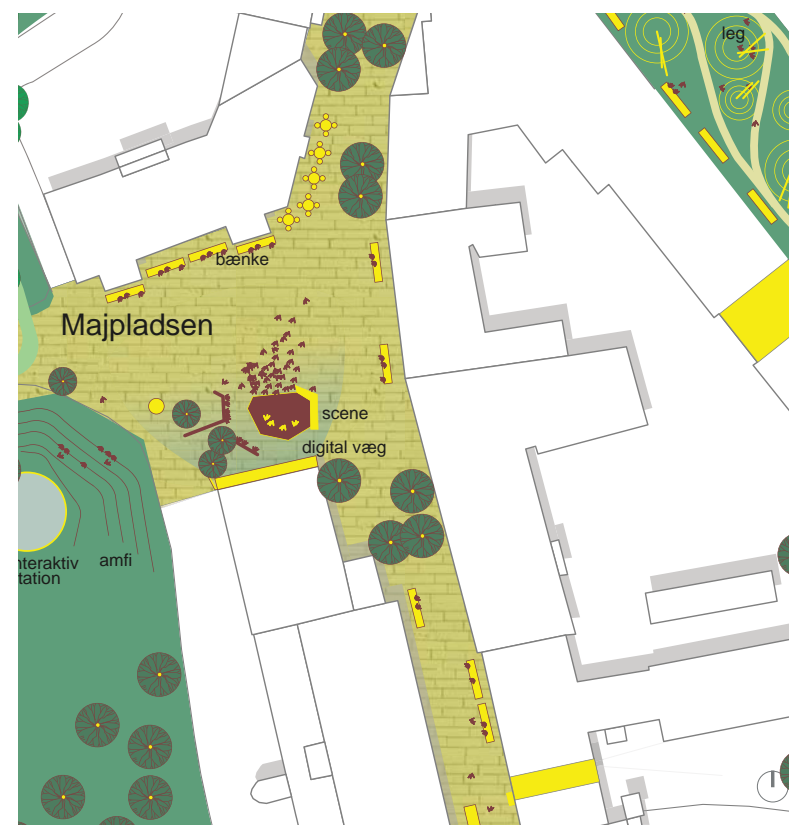
Byrummene er af høj kvalitet. Der foreslås rumlig styrkelse af byrum med inventar, facader, materialer og beplantning. Bænke i kanten af byrummene understøtter en zonerings der muliggør både roligt ophold og mere intense aktiviteter centralt i rummet, der foreslås derfor flere bænke i alle byrum.



Passager, der skal opgraderes



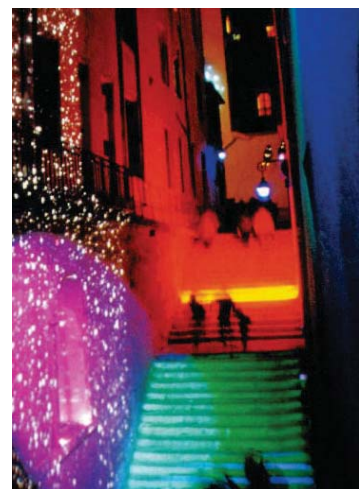
Bakkeparken 1:1000



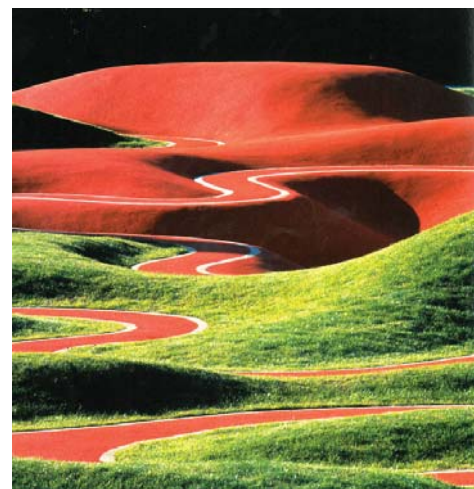
Majpladsen 1:1000



Forplads til Centeret 1:1000



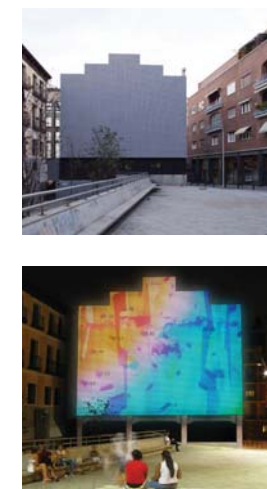
Grønne bakker inviterer til bevægelse



Grøn park, Topotek 1



Byfest



Digital facade



Shoppingcenter med kontakt med underrummet, samt udveksling mellem ude og inde



# Et dynamisk kultur- og byliv · **En oplevelsesforbindelse**

## [indsats]

Etablering af en oplevelsesforbindelse, kaldet BBsløjfen [Birkerød bymidte sløjfen].

### **Kvalitet**

BBsløjfen er en oplevelsesforbindelsen, der bevæger sig igennem byen, som kobler Birkerød Station, Hovedgaden og Cathrinelystparken. Forbindelsen etableres som punkter på en linie, altså elementer på forløbet, der er genkendelige, idet de har samme form-sprog og samme materialeholdning. Disse punkter, 'BBelementer' kan være bænke, informationselementer, ramper, skilte, trapper eller cykelstativer og skaber en oplevelse ved hjælp af integreret lys, lyd og interaktive funktioner.

BBelementerne har til formål at angive retninger og skabe orientering i bymidten og derved bringe byens besøgende og lokale forbi de vigtigste steder i byen, Birkerød Station, Hovedgaden og Cathrinelystparken.

På udvalgte steder, hvor orienteringen i byen er særlig svær, eller hvor der er behov for et link til andre tilbud, her fylder elementet mere og har flere funktioner integreret.

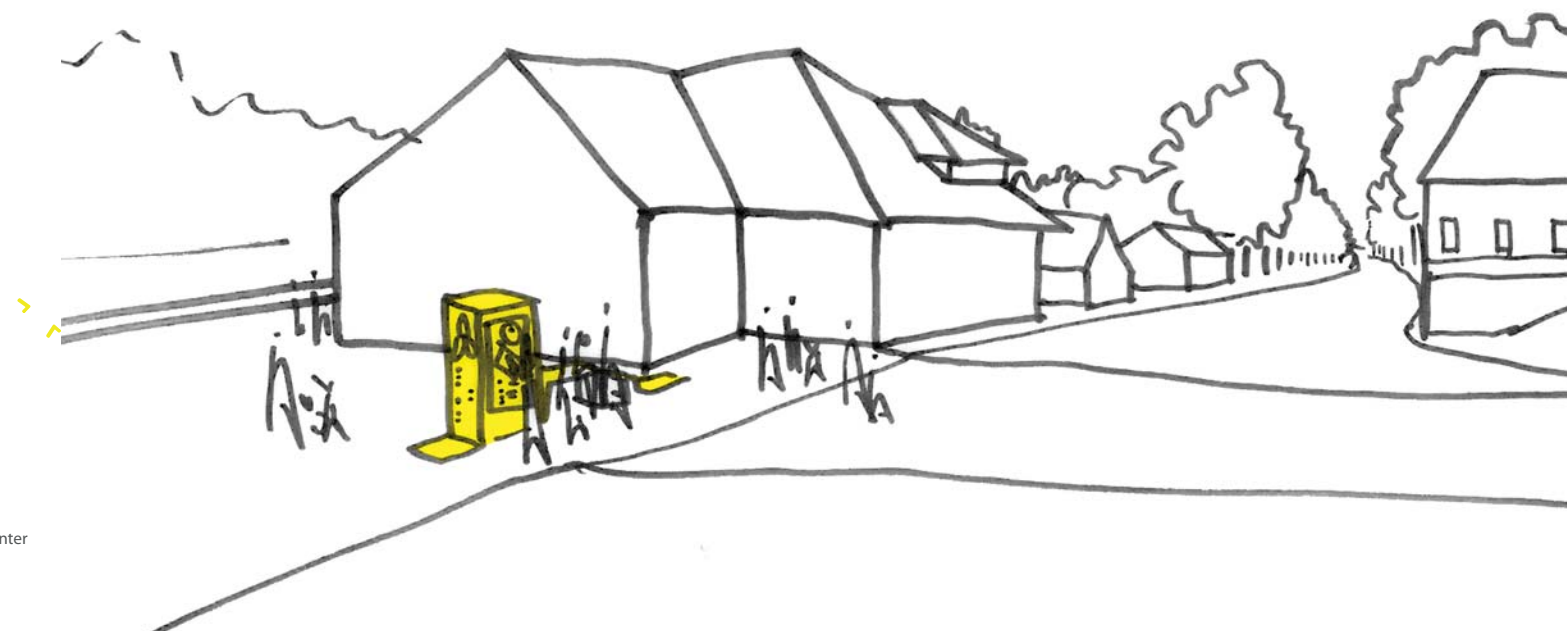
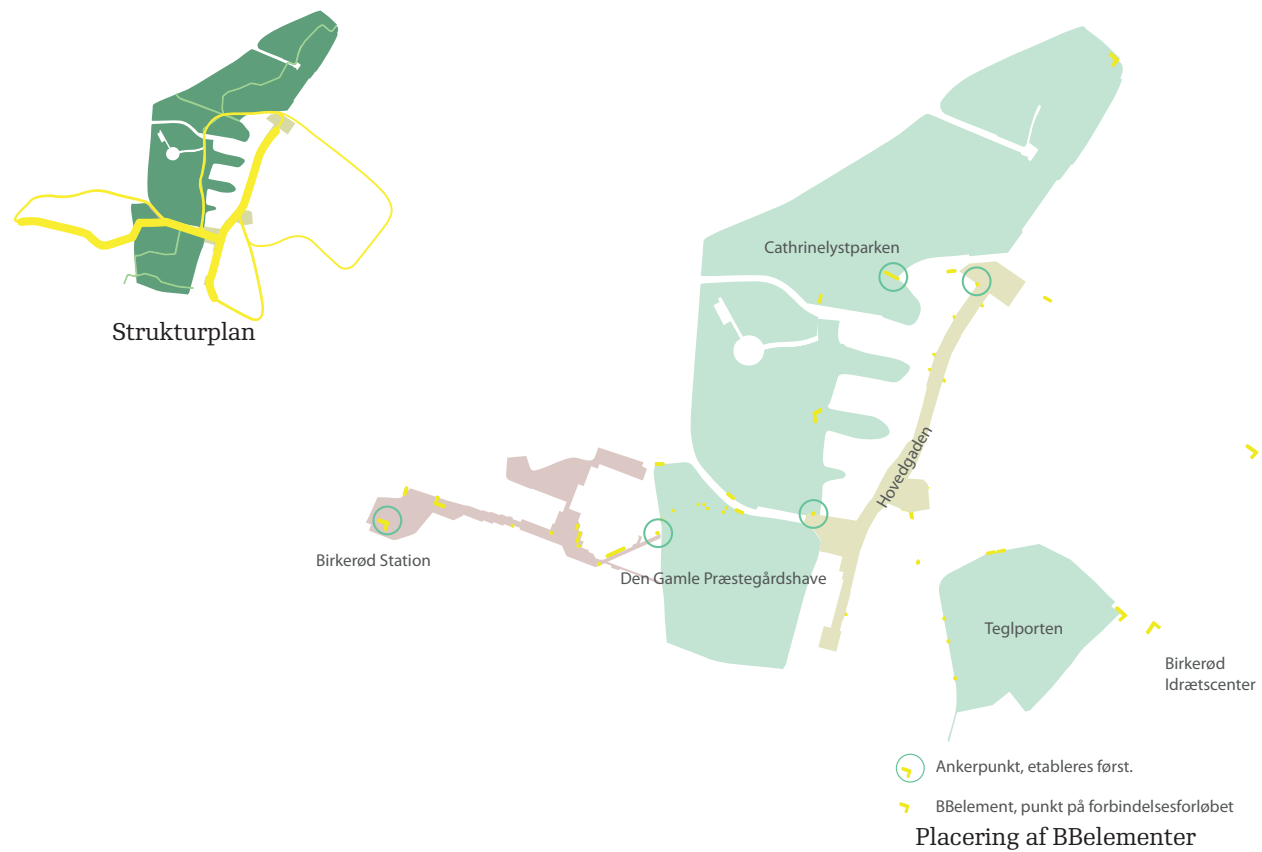
De særligt udvalgte steder er Birkerød Station, Administrationskomplekset, indgang til Cathrinelystparken ved Birkerød Kirkegård på Birketorvet, samt indgangen til parken ved Cathrinelyst Lokalhistoriskarkiv.

På forløbet imellem disse særlige steder er BBelementerne mindre, nogle steder er det blot en markering i belægningen eller en kantning, nogle steder et skilt, men alle elementer er derfor genkendelige og skaber tilsammen en dynamisk oplevelsesforbindelse.

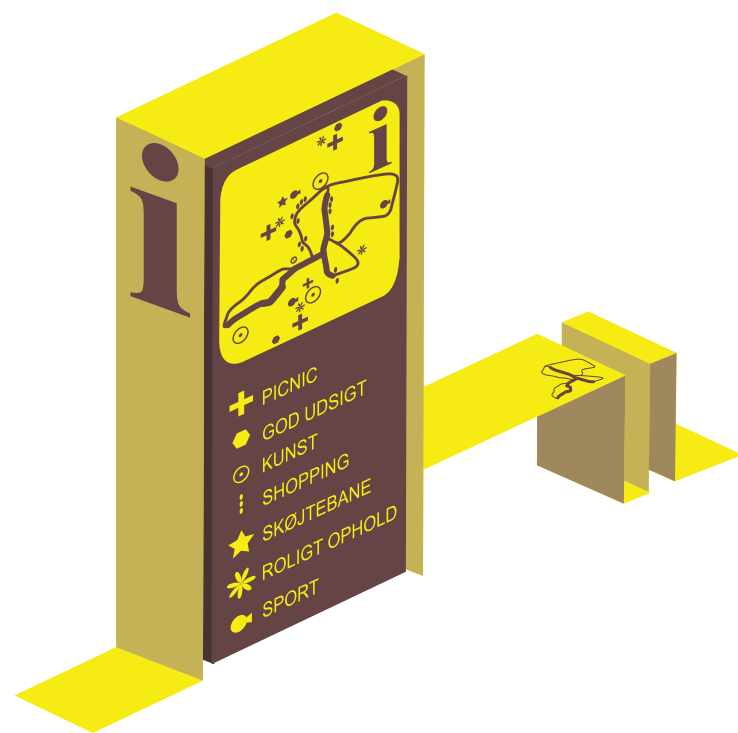
Forløbet 'looper', og det understøtter funktion af oplevelsesforbindelse, idet det bliver en gåtur, hvor man ikke går den samme vej tilbage, men bliver ledt rundt i bymidten.

### **Handling**

BBsløjfen kan etableres gradvist. Der startes med 5 ankerpunkter: ved Birkerød Station, Administrationskomplekset, indgang til Cathrinelystparken ved Birkerød Kirkegård på Birketorvet, samt indgangen til parken ved Cathrinelyst Lokalhistoriskarkiv.

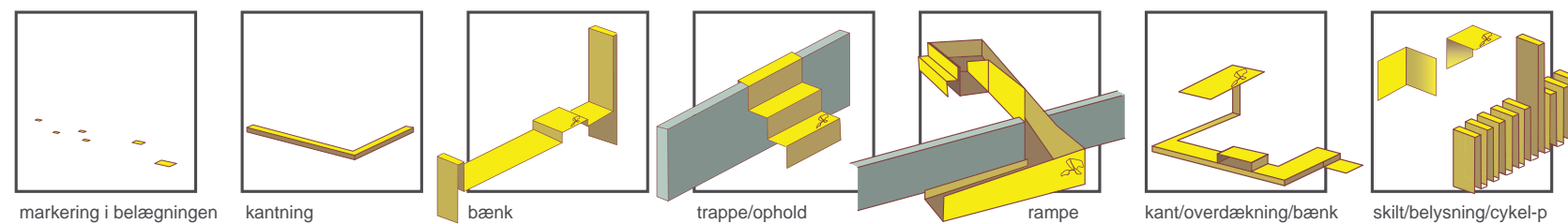


Skitse på BBsløjfens informationselement ved stationen

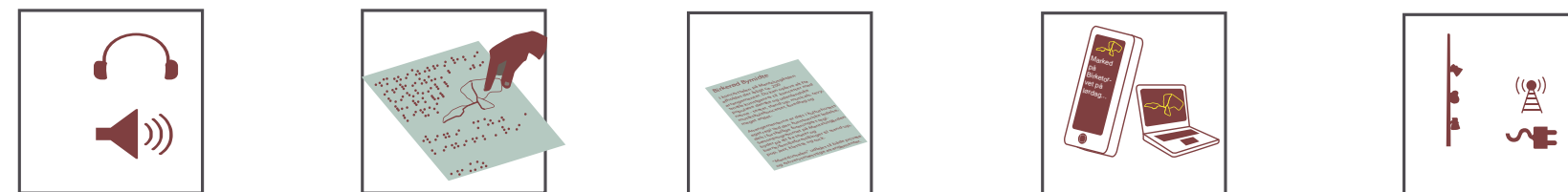


Skitse på informationselement ved med interaktiv flade, der informerer om steder, event, arrangementer og tilbud i Birkerød

Det fysiske, rumlige element



Formidling og oplevelse integreret i det rumlige element



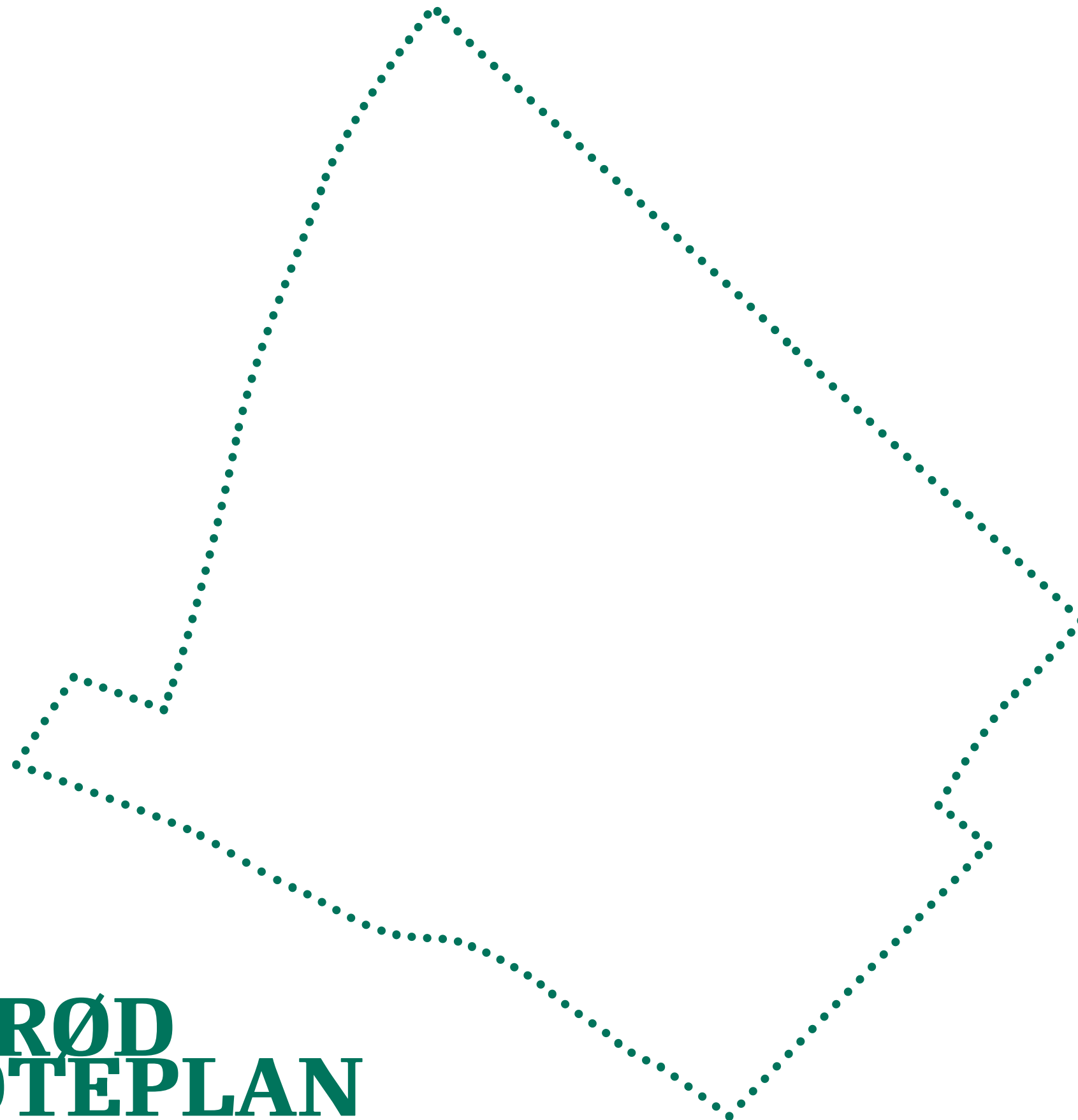
Lyd / musikalsk spor  
Info om steder og events

Stoffligheder / blindeskrift  
Orientering og information

Se / læse om Birkerød

Birkerød Bymidtes hjemmeside

Lys, wifi og strøm  
Retningsgivende lys  
Stemmingsgivende lys



**BIRKERØD**  
**BYMIDTEPLAN**  
**IDÉOPLÆG TIL VISIONSPLAN**