

Stationszonen

WWW.PLANO9.DK/HILLEROD

Hillerød Kommune så nærmere på Stationszonen og eksperimenterede med bl.a partnerskaber og udbygningsaftaler.



Hillerød Kommune ville skabe en helhed i planlægningen for Stationszonen – en ny bydel omkring Hillerød Station. Dette skete ved at arbejde med fortætningsstrategier, en byrumsplan og med ønsket om en stærk vision som katalysator for omdannelsen. Der blev arbejdet frem mod en lokalplan for 1. etape af Stationszonen i sommeren 2010.

METODE

Eksempelprojektet har afprøvet nye måder til at udvikle planlægningsgrundlaget for et større byomdannelsesområde. Hillerød Kommune kobede arbejdet med trafik, byrum og bæredygtighedshensyn med en sideløbende realiseringsstrategi. Til grund for dette ligger:

- Helhedsplan for Stationszonen
- Byrumsplan
- Partnerskabs- og udbygningsaftale med DSB Ejendomsudvikling A/S og Freja ejendomme A/S



I den tidlige del af projektet blev der afholdt et succesfuldt visionsmøde for interessenter, hvor bl.a. spillet "Visionernes Collage" blev introduceret. Mødet var den første af projektets milepæle. Det fungerede over al forventning som dialogforum for de mange interessenter indenfor Stationszonen og som katalysator for udviklingen af området.

- Mobilitetsstrategi og konsekvensanalyse
- Fortætnings- og bæredygtighedsstrategier

Hillerød Kommune afholdte også et visionsmøde for interessenterne, hvor der blev spillet "Visionernes Collage". Via billeder og kort udviklede deltagerne i grupper visionscollager for Stationszonen og hvad den skal indeholde.

ERFARINGER

Byrumsplanen sælger områdets muligheder

Byrumsplanen fastlægger byrum og forbindelser før byggemulighederne, og er afsættet for realiseringsdialog med interessenter og udviklere. I en tid hvor udviklere ikke i så høj grad har et færdigtegnet visionsoplæg med til første møde, spiller det en vigtig rolle som isbryder for at "sælge" områdets muligheder. Således er det i Stationszonen allerede anvendt ved flere lejligheder.

Mobilitetsstrategi og konsekvensanalyse

Mobilitetsstrategien og konsekvensanalysen afdækker balance-forholdet mellem byggeri og trafik. Udviklingsbilleder med scenarier for byggeri har afdækket, hvornår trafikken "bryder sammen" og hvilke indsatser, der skal bringes i spil for at ændre trafikbilledet. Metoden udfordrer den traditionelle planlægning, hvor man løser de trafikale problemer efter man har fundet ud af hvor meget man vil bygge (eller har bygget). I stedet begynder metoden med hvad trafiksystemet kan håndtere. I Hillerød betød det, at der blev skabt tungtvejende argumentation for udformningen af kommuneplanens rækkefølgeplan og dokumenteret behov for de nødvendige infrastrukturinvesteringer.

Mobilitetsstrategien og konsekvensanalysen dokumenterer den direkte sammenhæng mellem nødvendigheden af specifik infrastruktur og den



Byrumsplanen, der bl.a. indeholder denne aften-illustration, blev projektets mest vellykkede enkeltprodukt. Den indeholder flere af de processer og produkter, der blev udviklet under projektet som fx fortætningsstrategien og selve byrumsplanen. Ved hjælp af illustrationer, billeder og planer beskriver den på en let forståelig måde, hvordan området skal udvikles.

Byrumsplanen er afsættet
for en **REALISERINGSDIALOG**

dertil knyttede "byggemulighed". Erfaringen viser, at analyserne har været en væsentlig forudsætning for, at kommunen kunne gå i dialog med investorerne om udbygningsaftaler. Analyserne giver investorerne mulighed for at orientere sig om behovet for ny infrastruktur.

Aktiv rækkefølgeplanlægning som udgangspunkt for forhandling

Placeringen af planprojekterne i rækkefølgeplanen bliver afgjort ud fra et spørgsmål om, hvornår byrådet har økonomisk råderum til at foretage de nødvendige infrastrukturinvesteringer i området. Kan en bygherre efterfølgende løfte én eller flere af disse nødvendige infrastrukturinvesteringer kan de opfylde betingelserne for at kunne indgå en infrastrukturaftale.

Disse principper dannede baggrund for, at kommunen har indgået partnerskabsaftalen med DSB



Ejendomsudvikling A/S og Freja ejendomme A/S om 1. etape, som nu lokalplanlægges. Sammen med lokalplanen forberedes den egentlige udbygningsaftale. På denne måde kobles helhedsplanen med scenarierne for mobilitetsstrategien. Både byggemuligheder og baggrunden for udpegningen i rækkefølgeplanen, der er afsættet for infrastrukturaftalerne, bliver tydelige.

Fokus på både planlægning og realisering

At projektet har holdt fokus på både realisering og planlægning undervejs har været en stor styrke for indholdet af planerne og realiseringsmulighederne – specielt den aktuelle ejendomsmarkedsituation 2008/2009 taget i betragtning. Det har været mere oplagt at afstemme planvisioner med slutbrugerne, når de har været inddraget fra begyndelsen. Samtidig har realiseringsstrategien medvirket til at finde finansiering af infrastruktur og sikre partnerskaber mellem kommunen, DSB

Når et projekt har omhandlet et længerevarende planlægningsarbejde afventes resultaterne af realiseringsdelen altid med en særlig spænding – var planerne robuste nok i mødet med virkeligheden? Illustrationen fra arbejdet frem mod en lokalplan for 1. etape fanger mange af de planer og visioner, som projektet har formuleret undervejs. Et intimt ”studiestræde”, der både knytter bydelen sammen og samtidig definerer rammerne for et pulserende campusliv.

Ejendomme A/S og Freja ejendomme A/S. Det betyder, at projektet på et tidspunkt, hvor mange andre er gået i stå, stadig fortsætter med aktuelle planer om fx undervisningsbyggeri.