

Udgivet 15. December 2011

## Statusnotat **PLAN09**

Omstigning til Stationszonen  
i Hillerød Kommune

Interview med **Jens Ulrik Romose**,  
projektleder på Plan09 og planlægger  
i Hillerød Kommune

# Omstigning til Stationszonen og Campus

Illustration: Hillerød Kommune

Af Susanne Bøcker, Dansk Byplanlaboratorium

### Plan09 i Hillerød Kommune

Hillerød kommune fokuserede på Stationszonens udvikling og i dag foreligger der en **helhedsplan** herfor. I samarbejde med **Gehl Architects**, **Via-Trafik**, **Bech Brun** mfl. lavede kommunen en **Byrumsplan**. Udgangspunktet for planlægningen af Stationszonen var en eksperimenterende planlægningsmodel, der kobede byrums- og trafikanalyser, partnerskabs- og udbygningsaftaler, sideløbende med en realiseringsstrategi.

Plan09 i Hillerød Kommune var med til at igangsætte byudvikling lige inden finanskrisen for alvor begyndte at lægge en dæmper på mulighederne. "Det siger noget om byudviklingsprojekters risikoprofil, når man diskuterer, hvor hurtigt udviklingen kan finde sted" siger Jens Ulrik Romose. Han påpeger også, at

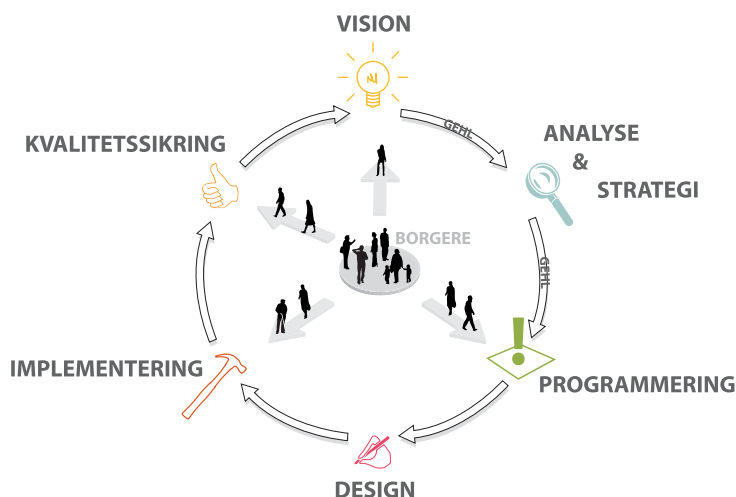
der er mange faktorer, der forudsætter hinanden. En sammenhæng herimellem er nødvendig for en helhedsorienteret løsning, og den går forud for fysisk udførelse. Undersøgelser og analyser, en Byrumsplan og en realiseringsstrategi, som planlægningsværktøjer, anses her som uundværlige for en kvalitativ byudvikling. Det er med til, at Hillerød Kommune sætter ambitionsniveauet højere, når ny by skal udvikles. Undersøgelserne sammenlagt med de ressourcer Plan09 skød ind i Stationszonen, satte området på dagsordenen; projektet fik politisk opbakning og muliggjorde den udvikling, der er i gang i området i dag.

### Realiseringsstrategi som værktøj

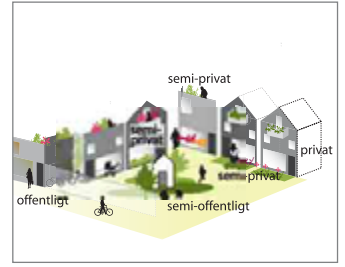
I modsætning til dokumenter, som Byrumsplan, Helhedsplan, Kommune- eller lokalplan, foreligger realiseringsstrategien

ikke som et dokument. Realiseringsstrategien fungerede i stedet som et kommunikativt og handlingsorienteret parallellørb under Plan09. Jens Ulrik Romose siger: "realiseringsstrategien var egentlig navnet på hele processen, vi gennemløb for at sikre realiseringen af planerne". Et eksempel herpå er, at Hillerød Kommune, parallelt med plan09 projektet, udviklede samarbejde med eksterne og private parter. At dialogen om **partnerskab og udbygningsaftaler**, mellem kommunen, grundejere og interessenter stod tidligt i forløbet var centralt og viste sig afgørende for at omsætte resultater og konklusioner til virkelighed. Det førte til et partnerskab om Campusområdet i Stationszonen mellem kommunen, Freja ejendomme og DSB Ejendomsudvikling – alle som grundejere. Partnerskabet mellem de tre grundejere fortsattes og i fællesskab udvikler de området og sælger byggeret til projekter i området.

Jens Ulrik Romose siger hertil, at kommunen i dag har større erfaring med partnerskaber: "Læringen fra Plan09 om partnerskaber og udbygningsaftaler, som en del af realiseringsstrategien, er meget præsent, når vi skal lave ny by, hvor kommunen ikke er den eneste jordejer. Partnerskaber kan her være en værdifuld måde at få kvalificerede samarbejdspartnere, der vil samarbejde med kommunen om at udvikle områderne". Kommunen er derfor meget opmærksom på, hvordan store byudviklingsområder skal rækkefølgeplanlægges i kommuneplanen og på de infrastrukturopgaver planerne kræver, kommunen finder finansiering til.



Stryringsværktøj for Hillerød stationszone. Illustration: Gehl Arkitekter



Byrums hieraki. Illustration: Gehl Arkitekter

### Visionseminar og netværk

I Hillerød Kommune er workshops og arbejdet med visioner en del af hverdagen. Visionseminaret i begyndelsen af Plan09-projektet kickstartede en dialog og netværksdannelse mellem forskellige interessenter i området. "Folk arbejder helt naturligt meget med deres egne projekter. Vi lykkedes med at få interessenterne gjort mere opmærksomme på mulighederne i at tænke projekterne ind i en større helhed", siger Jens Ulrik Romose. Interessenterne fik et andet perspektiv på muligheder for at udvikle, og kontakter blev knyttet på et tidligt tidspunkt i processen.

### Byrumsplan illustrerer proces og giver højere ambitionsniveau

På Plan09s hjemmeside kan man læse under refleksioner om Byrumsplanen, at den har været et vigtigt værktøj. Byrumsplanen eksisterer i dag som en trykt publikation – en sjældenhed i dag – og Jens Ulrik Romose understreger, at det betyder meget, når de har møder med interessenter og grundejere. Byrumsplanen er rammesættende, og består bl.a. af byrumsanalyser, der peger på principper for, hvordan byrummet kan udvikles til bydelens rygrad. Samtidig illustrerer Byrumsplanen, selve processen og beskriver således hvilke skridt, der er taget for at nå til konklusionerne.

Forslag og ideer fra Byrumsplanen går igen i Kommuneplan 2009 samt i helhedsplanen, der er udviklet efterfølgende. Herudover fungerede Byrumsplanen som programoplæg til arkitektkonkurrencen for campusområdet, og var derved et udgangspunkt for det overordnede område.

### Mobilitetsstrategi og konsekvensanalyse

I udviklingen af Stationszonens centrum ("Campusområdet") blev **mobilitetsstrategien og konsekvensanalysen**, for trafik og infrastruktur, anvendt til at fastlægge omfanget af den nødvendige fremtidige infrastruktur i Stationszonen. Det bevirkede, at Hillerød Kommune, sammen med partnerne, afsatte 10 mio. kr. specifikt til infrastruktur i campusområdet herunder: Parkeringspladser, trafiksanering, og et bidrag til en bro henover banen. Den nødvendige infrastruktur, udviklingen af Stationszonen kræver, har efterfølgende ført til meget præcise rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen – dvs. planer for, hvornår de enkelte delområder kan udvikles.

Udbygningsaftalerne om infrastruktur er affødt af mobilitetsstrategien og konsekvensanalysen. Ligesom Byrumsplanen er konsekvensanalysen og mobilitetsstrategien stærke elementer i

Kommuneplan 2009 – Jens Ulrik Romose siger hertil: "Som eksempel er der områder i Stationszoneområdet, der ikke kan få en lokalplan, før vi har fundet en løsning på tilvejebringelsen af mere infrastruktur, som der peges på i konsekvensanalysen".

### Under realisering

Den mest centrale del af Stationszonen blev vedtaget i en **lokalplan i 2010** (se lokalplan 373). Det er et Campusområde, hvor den første uddannelsesbygning åbner til august 2012. Selve masterplanen for campusområdet er tegnet af Holscher Arkitekter, som i 2009 vandt **konkurrencen** for området (se **parrallelopdragene her**).

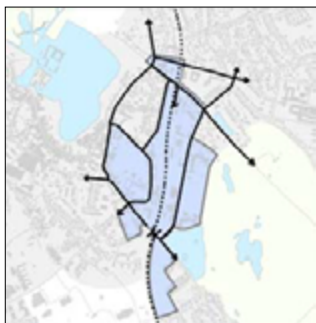
Det første uddannelsesbyggeri er allerede under opførelse i campusområdet og åbner sommeren 2012. UCC's nye byggeri 'Campus Nordsjælland' skal danne rammerne om lærer-, pædagog- og fysioterapeutuddannelser. I alt vil 2.000 studerende og ansatte få deres daglige gang i det nye moderne uddannelsesbyggeri midt i Stationszonen.

Næste projekt bliver opførelsen af 78 ungdomsboliger i campusområdet. Dette er der indgået en aftale med Lejerbo om. Ungdomsboligerne forventes at være færdige i 2013.



Carls By. Illustration: Holscher Arkitekter





I forbindelse med udviklingen af et arkitektonisk spændende projekt, overfor den gamle stationsbygning ved Hillerød Station, er der lavet en lokalplan om at omdanne en almindelig vej til en sivegade mellem stationen og gågademiljøet. Dette er også affødt af en udbygningsaftale.

### Samarbejde med eksterne aktører

Hillerød Kommune har siden Plan09 oplevet et godt og værdifuldt samarbejde med de eksterne investorer, de har indgået partnerskab med, om udviklingen af Campusbyggeriet – Jens Ulrik Romose siger hertil: "vi er fælles grundejere, og har truffet mange fælles beslutninger, om bl.a. konkurrencer, masterplaner og salgsfremmende tiltag".

Herudover var samarbejde med eksterne konsulenter en del af Plan09 og bevirkede at Kommunen kom omkring flere relevante perspektiver. Uden eksterne konsulenter måtte der nødvendigvis have været sket en afvejning af perspektiver, da inddragelse af eksterne konsulenter ikke altid kan lykkes inden for budgetterne, siger Jens Ulrik Romose. De flersidede perspektiver er med til at sætte barren højere og bevirker et større ambitionsniveau i udviklingen af byen.

### Finanskrise

I forlængelse af ovenstående siger Jens Ulrik Romose, at for at få realiseret projekter i dag, er det nødvendigt også at samarbejde med interessenter – kommunen har ikke selv mulighed for at løfte alle ting i området. Siden visionseminaret kickstartede Plan09, er de store visioner hos interessenterne ændret. Der er ikke længere det samme pres på at få udviklet konkrete ejendomme nu og her. I stationsområdet er der eksempelvis



Foto: Hillerød Kommune.

stadig plads til nye projekter: "Det er en stor volumen og det tager længere tid at sælge projekter. Andre steder ligger der eksisterende bygninger, der efter finanskrisen har en værdi, der overstiger værdien af

det nye, der kan udvikles", siger Jens Ulrik Romose.

Samlet set har det vist sig af stor værdi for kommunen at have et robust og visionært plangrundlag for udviklingen af Stationszonen.