

BYUDVIKLING I BIRKERØD

13-06-2016



INDLEDNING

Forestående materiale er udarbejdet i samarbejde med Rudersdal Kommune, og har til hensigt at belyse en række bymæssige potentialer i forbindelse med fortætning og udvikling af centrale byrum i Birkerød.

Konkret er der arbejdet med 4 lokationer i bymidten.

- Område 1 defineres omkring Netto og TDC ved Søndervangen.
- Område 2 er ved Netto og de 1 etages rækkehuse ved Teglporten mod syd.
- Område 3 er defineret som bagsiden af bymidten mod kirken og Catrinelystparken.
- Område 4 er fokuseret omkring Birkerød Station og det gamle posthus.



INDHOLD

- Overordnet problematik
- Områdedefinering
- Markering af byens "hovedindgange"
- Fortætningsdogmer
- (Gen-) Aktivering af bymidten
- Analyser og principper
- Område 1
- Område 2
- Område 3
- Område 4



OVERVORDNET PROBLEMATIK

Projektet tager udgangspunkt i den stigende befolkningstilvækst i Rudersdal Kommune, og dermed efterspørges et øget antal boliger i bymidten. Samtidig bærer Birkerød Bymidte i dag præg af handeleggader hvormed en stor procentdel lukkede butikker. Et øget antal boliger i bymidten vil kunne styrke vilkårene for detaljhandlen i bymidten og øge mulighederne for byliv, og aktivering af byens rum.

Overordnet har Birkerød, med sin placering og infrastruktur, et potentiale som lokal handelsmagnet. Byen tilbyder i dag en række butikker med lettilgængelige parkeringsforhold. Byens handelsliv samler sig omkring Hovedgaden og Teglpørtten, og tre centrale pladser, Pengetorvet, Majpladsen og pladsen ved Teglpørtten. Handelsforløbet i byen kan ses som et linært forløb langs hovedgaden, og der tilbydes ikke alternative handelsruter og oplevelsesrige bymæssige forløb.

Byens bagside er i dag disponeret med parkering, der sikrer let tilgængelig parkering for byens butikker. Byens bagside er bygningsmæssigt ikke bearbejdet i stil med Hovedgaden, men står mere udefineret ved tilbygninger, sidehuse, affaldsskurer, varerindleveringer etc. Hovedparten af de besøgende i Birkerød ankommer i bil. Ved ankomst i bil tager byen sig ved første øjekast ud ved sin bagside, og der defineres ikke en klar bymæssighed, men i højere grad åbne parkeringsarealer. Parkeringsarealerne har dog en udpræget grøn boulevard- / parkkarakter der er en kvalitet. Specielt parkeringsarealet ved Teglpørtten har ved sin boulevardkarakter store kvaliteter.

Hvordan fortættes og bearbejdes Birkerød Bymidte så der skabes en bymidte med flere boliger, attraktive uderum, øget grundlag for blomstrende handelsliv og en fortsat let tilgængelig bymidte?

FORTÆTNINGSSTRATEGI - BIRKERØD DNA

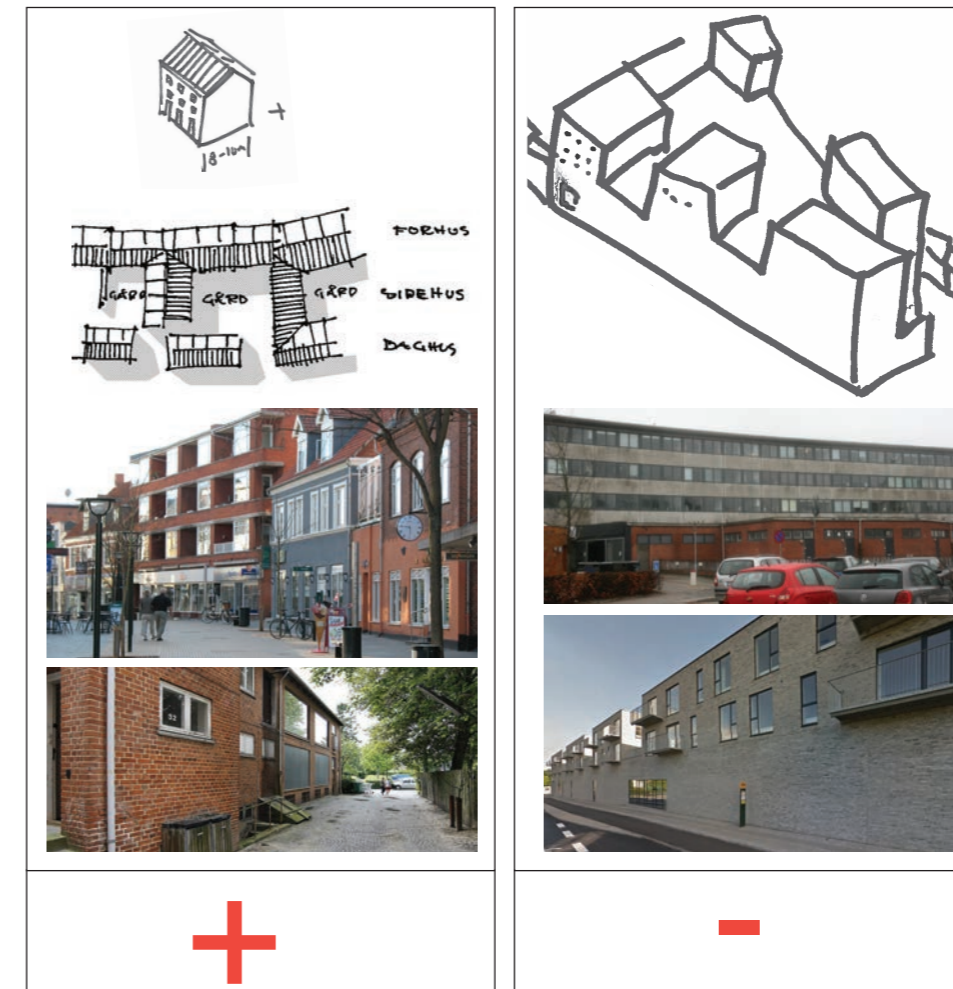
Den overordnede strategi til fortætning og genaktivering af Birkerød bymidte, går gennem en fortætning ved at nedskallere. Birkerød bymidte, der har haft sin oprindelse som gammel landsby, har udviklet sig omkring landsbymiljøet og kirken. Fra slutningen af 1800-tallet udviklede byen sig omkring hovedgaden, og et aktivt handelsliv, hvorfor en stor del af det, der i dag tegner sig som Birkerød bymidte er bygninger fra denne periode. Skalamæssigt er det bygninger i 2-4 etager med en faginddeling på 3-5 fag, hvor stueetagen er butikker. I 1900-tallet har større byprojekter fundet vej til Birkerød bymidte, og holdningen til fortætning af Birkerød har gået gennem store byggerier, indplaceret i bystrukturen med parkering i kælderens og supermarkeder i stueetagen. Disse bygninger danner et stort brud i den oprindelige bygningsstruktur og byskala, og har haft en uheldig indvirkning på byens rum. De store supermarkeder i stueetagen tilbyder lukkede facader i gadeniveau, og en logistik der ikke bidrager til aktivering af byens gader og byrum.

En gennemgående tanke i arbejdet med fremtidig fortætning af Birkerød bymidte er at introducere begrebet oprindelig Birkerød DNA. Fortætningen af det centrale Birkerød er i opdraget ikke at tilføje flere store bygningsstrukturer, men i højere grad at indplacere mindre bygninger der "syr" byens DNA tråde sammen. Herved skaber nye byfronter, sammenhænge og overgange, men først og fremmest nye attraktive byrum. Birkerød DNA defineres i udgangspunktet af bygninger i 2-4 etager med 3-5 fag. Bygningerne placeres

betinget af den eksisterende kontekst, og tilpasses specifikt de omkringliggende bygninger og uderum. Herved skabes en styrket bystruktur hvor nye bygninger tilføjer merværdi til den eksisterende by, frem for at fjerne kvaliteter og værdier.

Opgaven er dog i mindre grad at designe husene end at designe mellemrummene mellem husene. Temaet for fortætningen er at styrke byen ved at bearbejde byens bagside.

BIRKERØD DNA HANDLER OM SKALA



I arbejdet med fortætning af Birkerød skal man i lyset af dette have følgende for øje:

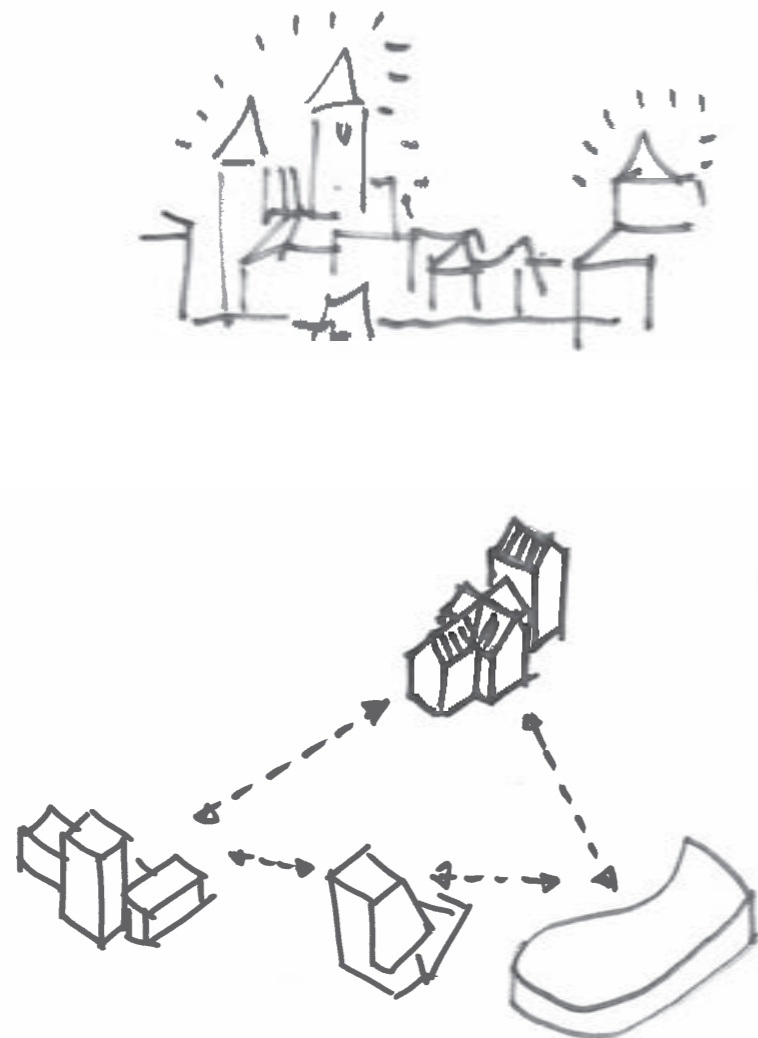
- Være opmærksom på skalaen i bygningerne
- Have fokus på mellemrummene imellem bygningerne
- Etablerer en god balance og sammenhæng i byrum og byrummenes attraktionspunkter
- Fokuserer på byrum ved at tillægge bygningsvolumnerne typologier frem for arkitektonisk design
- Påvise bysammenhænge, samt indikerer friarealer og parkering, men ikke design
- Det må ikke være den enkelte bygning der styrer planlægningen (Føtex bygningen er skoleeksemplet på at bygningen og ikke byrummet der styrer planlægningen)

OMRÅDEDEFINERING



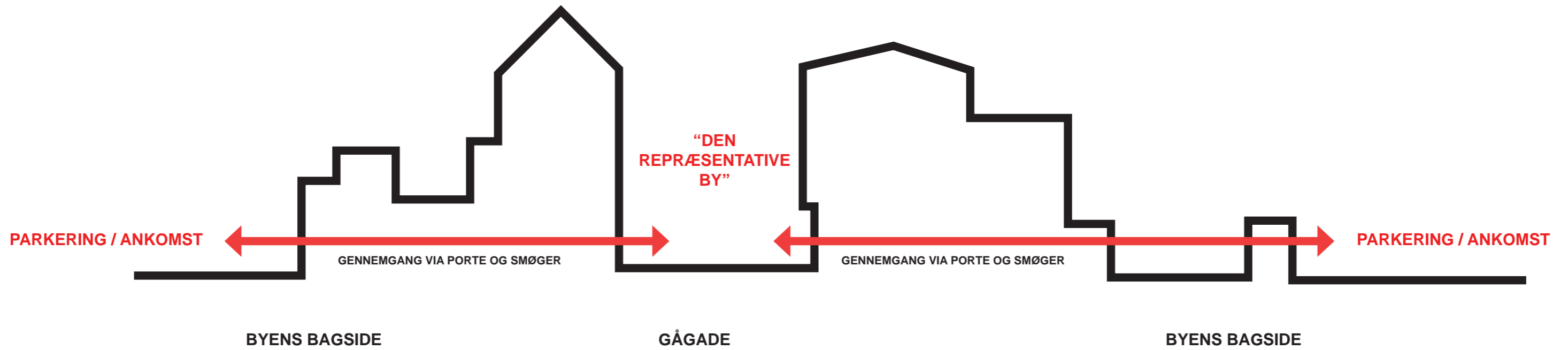
MARKERING AF BYEN - BYENS HOVEDINDGANGE

På enkelte udvalgte områder i byen defineres steder med potentiale for udvikling af bygninger eller byrum der markerer sig over den resterende bystruktur. Ved at arbejde med markører eller "landmarks" på specifikke steder sikres en klar definering af bymidten og nye samt eksisterende byforløb tydeliggøres ved klare pejlemærker.



FORTÆTNINGS DOGME

- Styrk bagsiden og styrk byen!
- Opgaven er ikke at tegne husene, men at tegne mellemrummene mellem husene
- Styrk bagsidens dynamik og forsidents pænhed

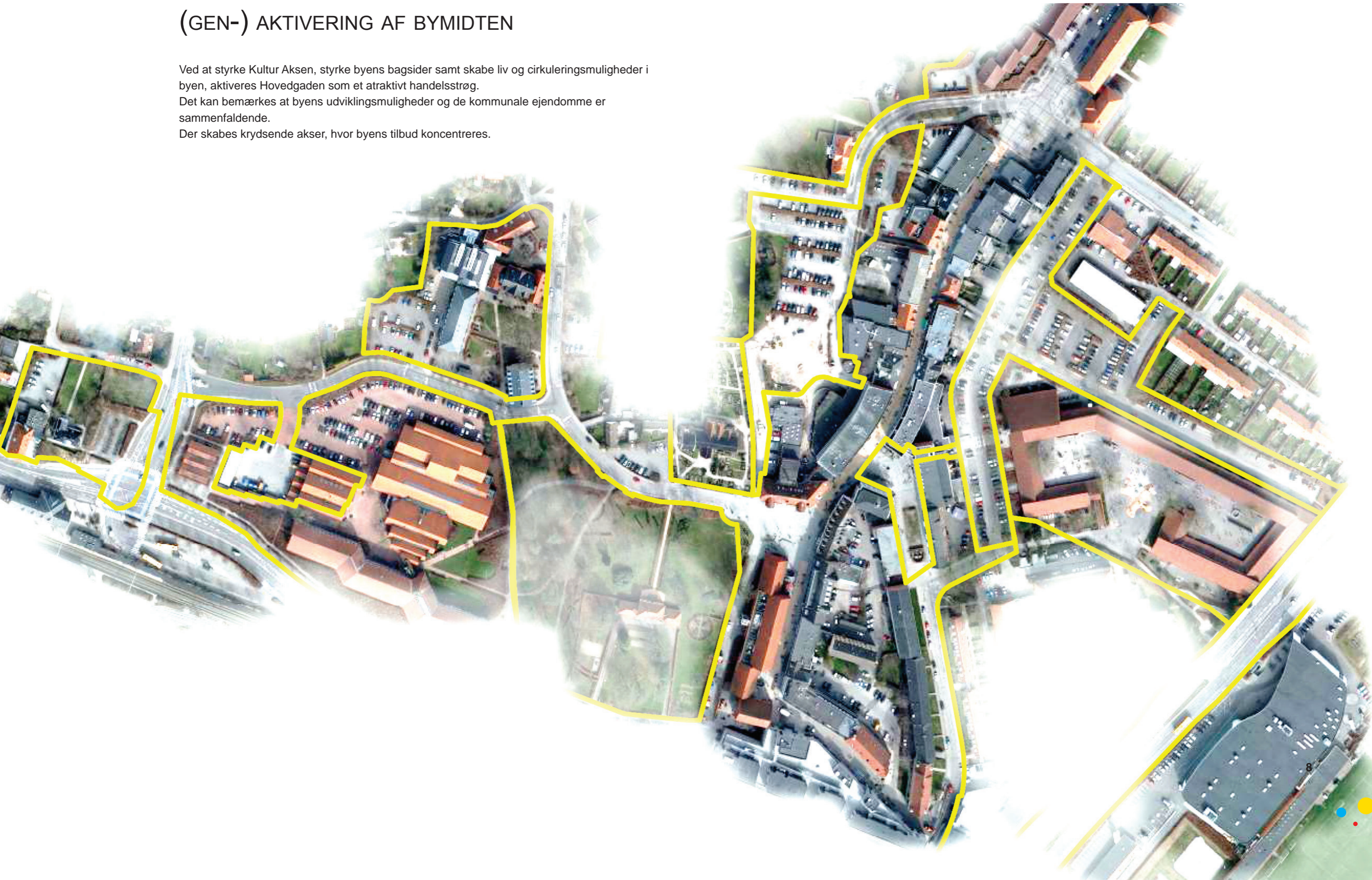


(GEN-) AKTIVERING AF BYMIDTEN

Ved at styrke Kultur Aksen, styrke byens bagsider samt skabe liv og cirkuleringsmuligheder i byen, aktiveres Hovedgaden som et attraktivt handelsstrøg.

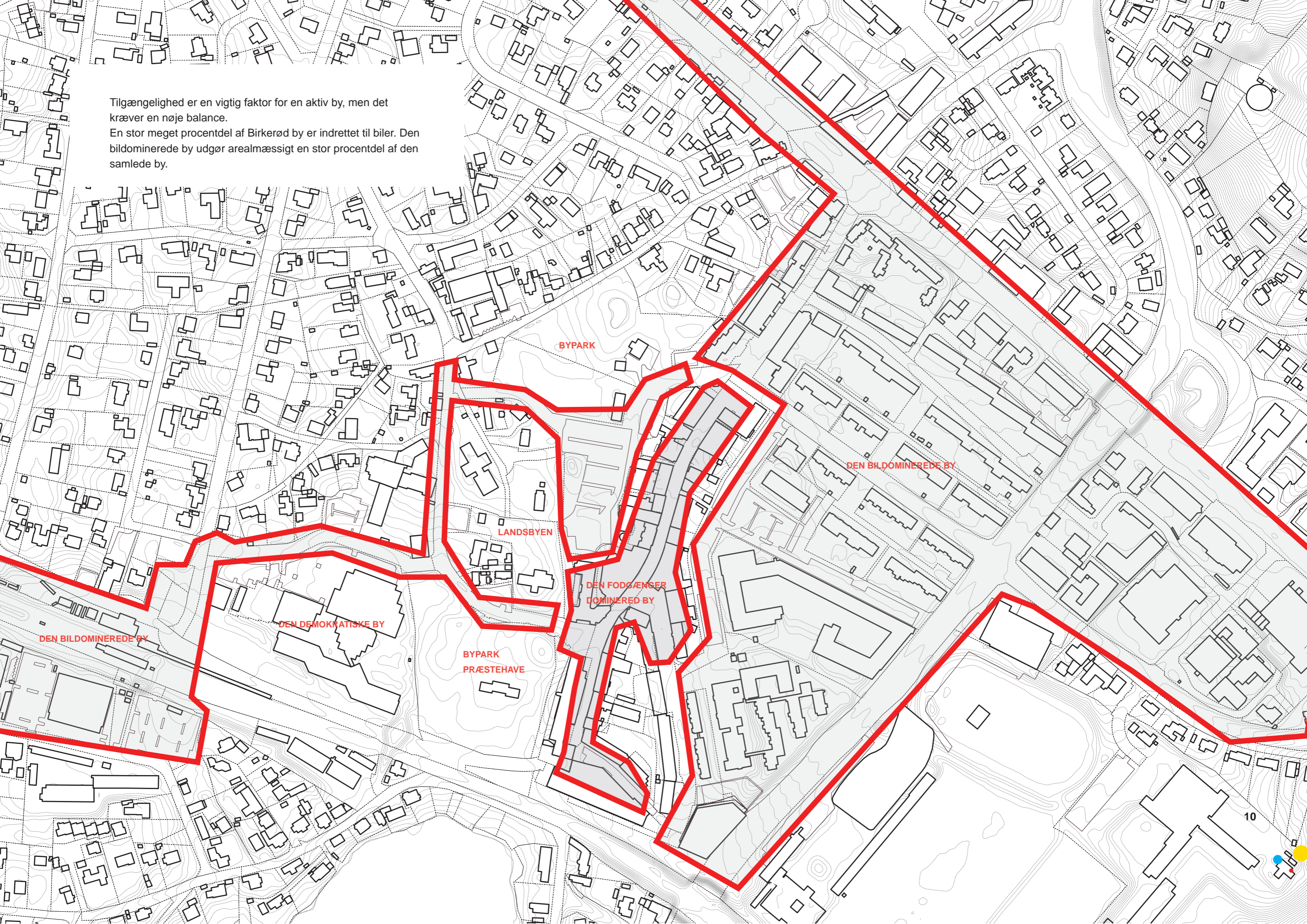
Det kan bemærkes at byens udviklingsmuligheder og de kommunale ejendomme er sammenfaldende.

Der skabes krydsende akser, hvor byens tilbud koncentrereres.

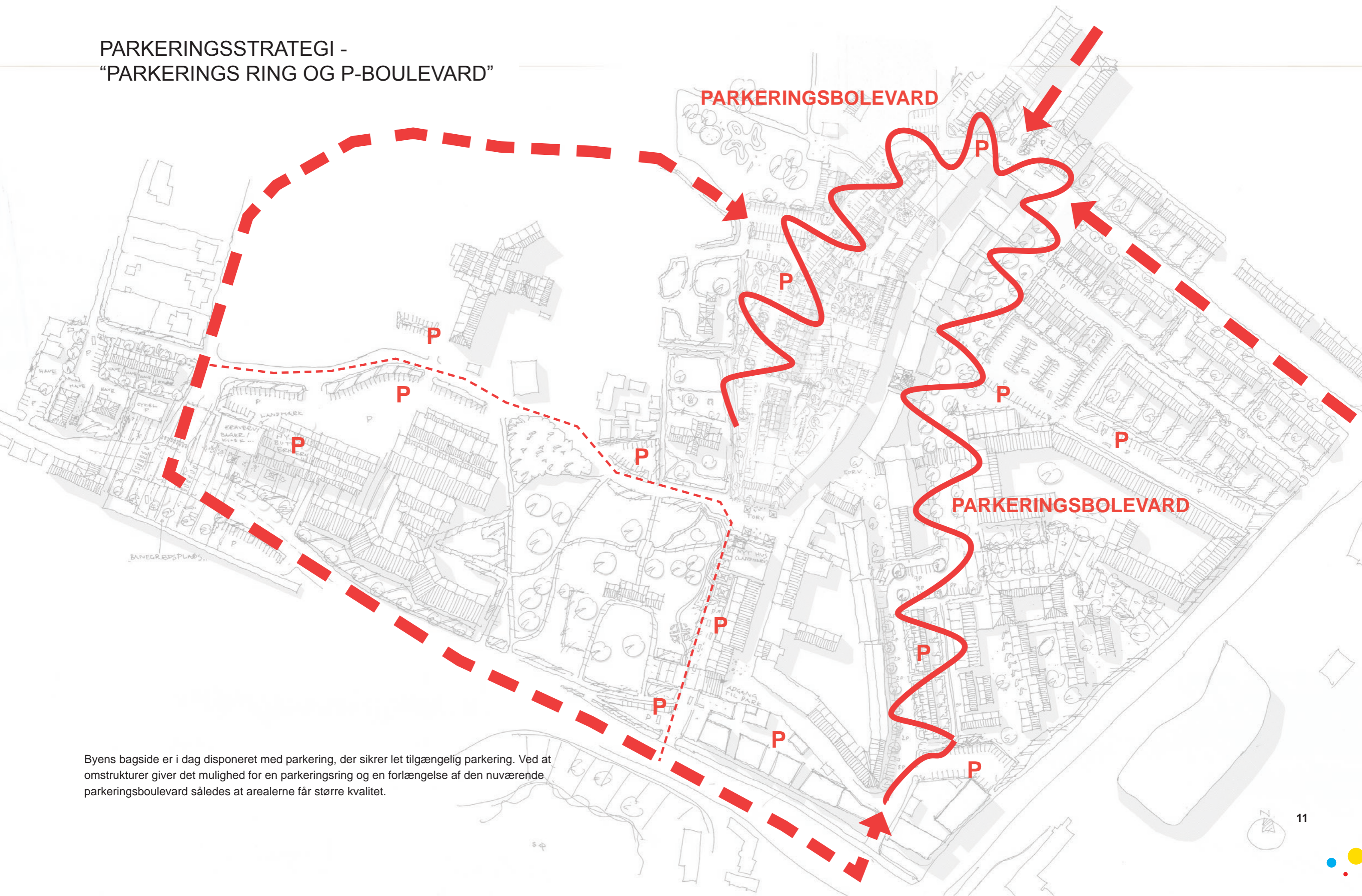




Tilgængelighed er en vigtig faktor for en aktiv by, men det kræver en nøje balance.
En stor meget procentdel af Birkerød by er indrettet til biler. Den bildominerede by udgør arealmæssigt en stor procentdel af den samlede by.

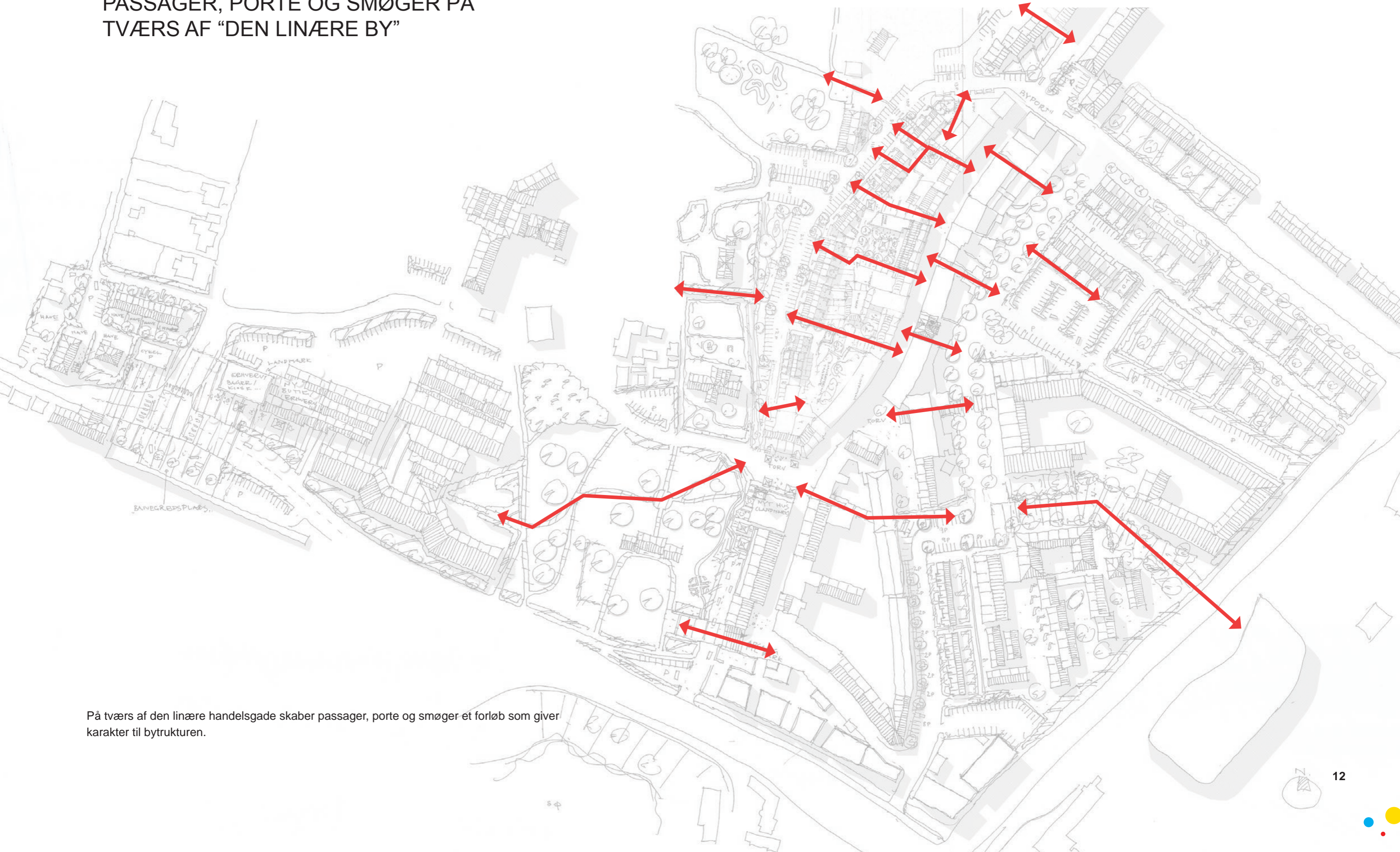


PARKERINGSSTRATEGI - "PARKERINGS RING OG P-BOULEVARD"



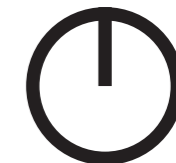
Byens bagside er i dag disponeret med parkering, der sikrer let tilgængelig parkering. Ved at omstrukturere giver det mulighed for en parkeringsring og en forlængelse af den nuværende parkeringsboulevard således at arealerne får større kvalitet.

PASSAGER, PORTE OG SMØGER PÅ TVÆRS AF "DEN LINÆRE BY"

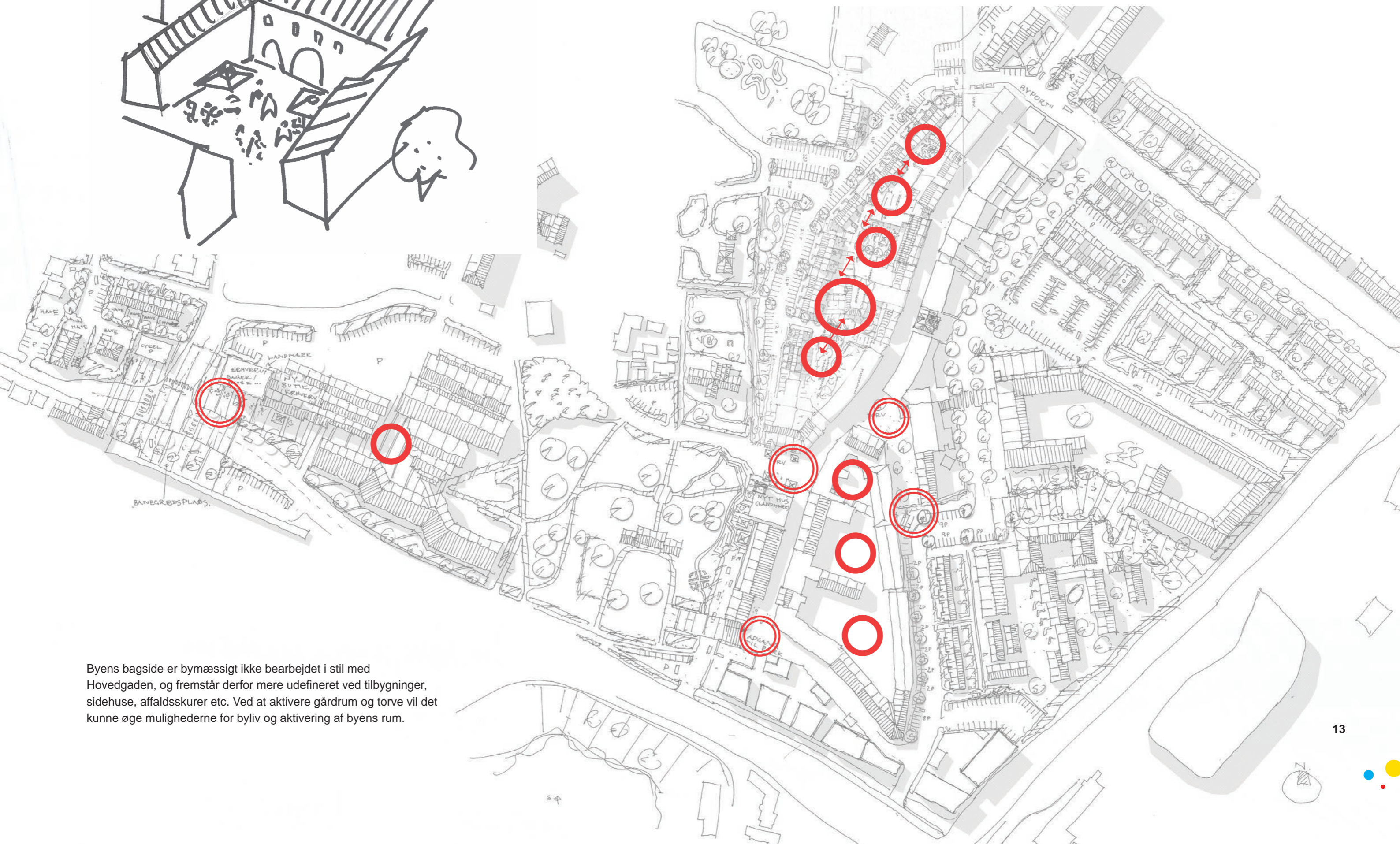
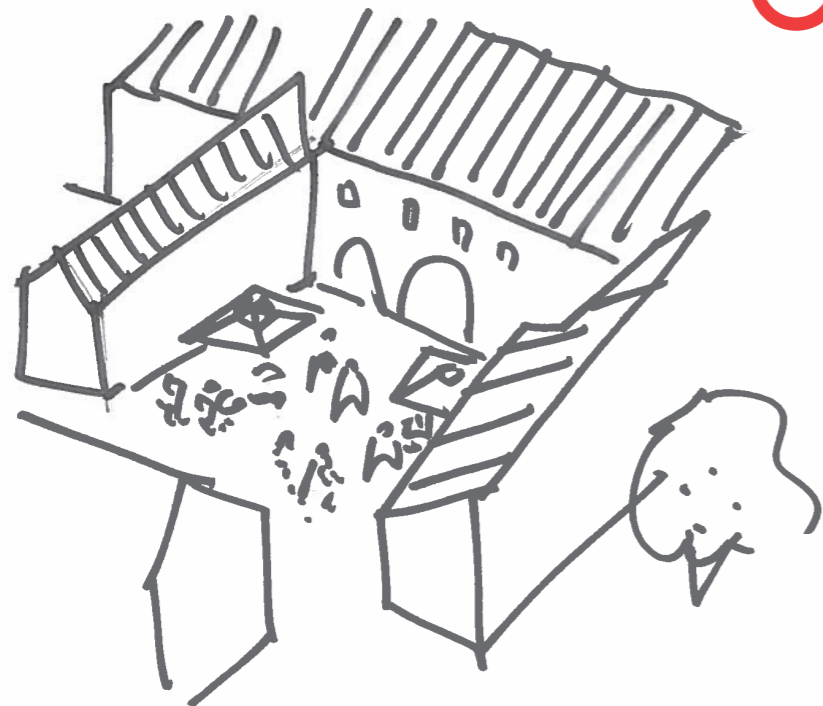


På tværs af den linære handelsegade skaber passager, porte og smøger et forløb som giver karakter til bystrukturen.





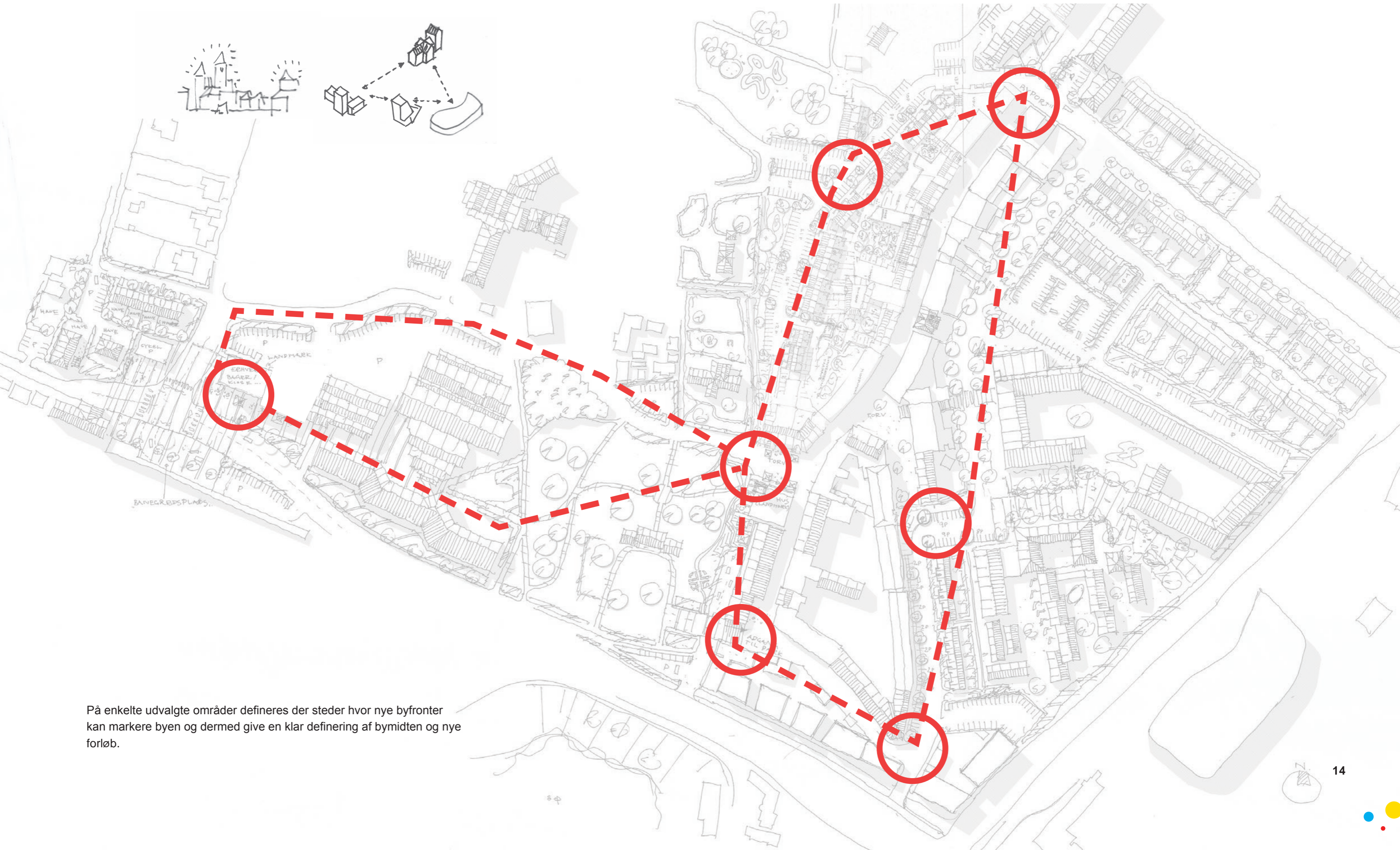
○ GÅRDRUM ○ TORVE



Byens bagside er bymæssigt ikke bearbejdet i stil med Hovedgaden, og fremstår derfor mere udefineret ved tilbygninger, sidehuse, affaldsskurer etc. Ved at aktivere gårdrum og torve vil det kunne øge mulighederne for byliv og aktivering af byens rum.



NYE BYFRONTER MARKERER BYEN



På enkelte udvalgte områder defineres der steder hvor nye byfronter kan markere byen og dermed give en klar definerings af bymidten og nye forløb.

GRØN KILE

Bymidten har en udpræget grøn boulevard- / parkkarakter der er en stor kvalitet.



PLANSKITSE 1:2000



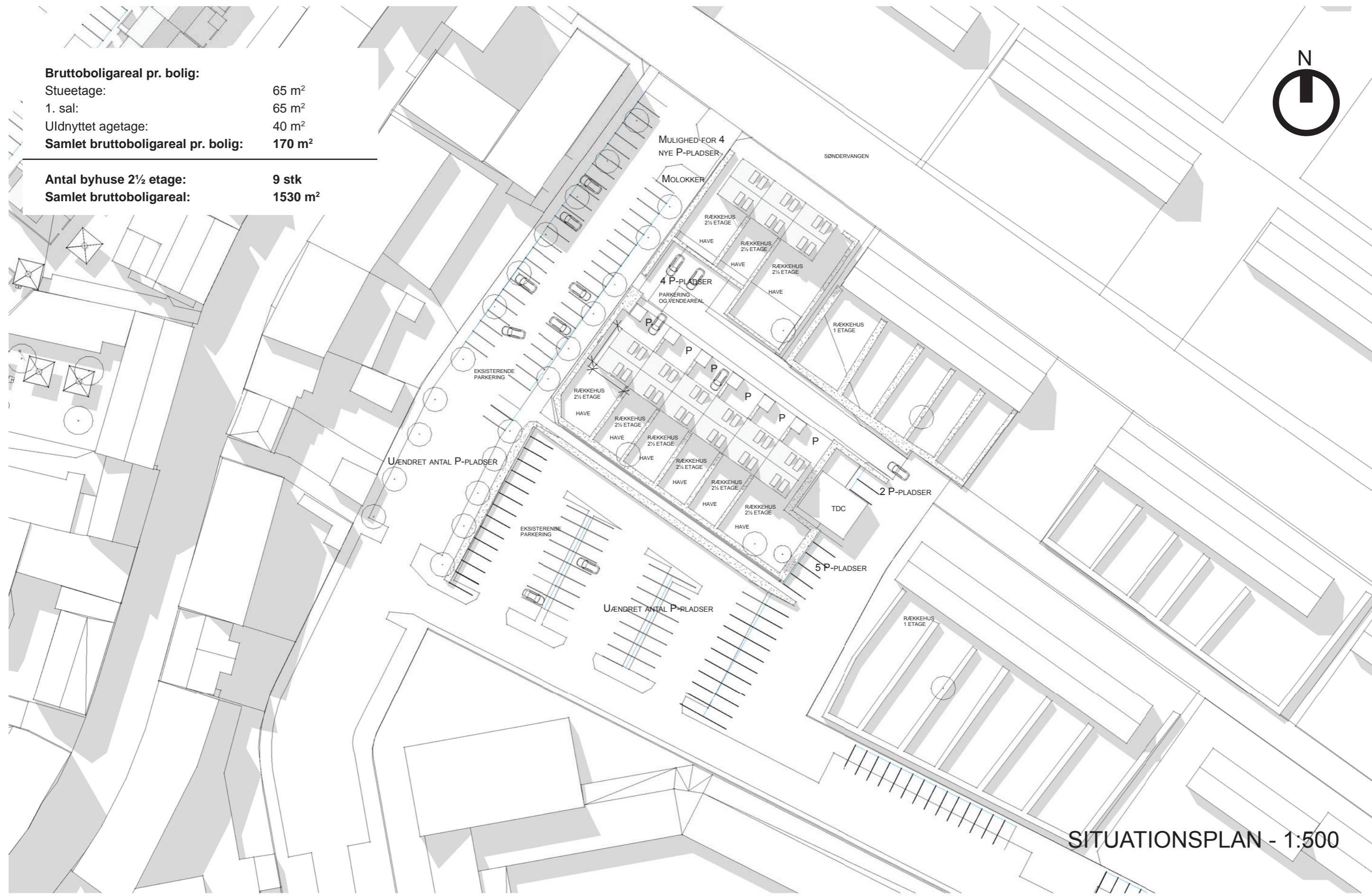
OMRÅDE 1



LOKALITET 1 - RÆKKEHUSE / BYHUSE I ETAGER / BEVARING AF PARKERING

Bruttoboligareal pr. bolig:
Stueetage: 65 m²
1. sal: 65 m²
Uldnyttet agetage: 40 m²
Samlet bruttoboligareal pr. bolig: 170 m²

Antal byhuse 2½ etage: 9 stk
Samlet bruttoboligareal: 1530 m²

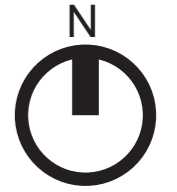


SITUATIONSPLAN - 1:500



LOKALITET 1 - RÆKKEHUSE / BYHUSE I ETAGER / BEVARING AF PARKERING

SØNDERVANGEN



RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

PARKERING
OG VENDEAREAL

RÆKKEHUS
1 ETAGE

EKSISTERENDE
PARKERING

8500

RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

RÆKKEHUS
2½ ETAGE

HAVE

TDC

EKSISTERENDE
PARKERING

SITUATIONSPLAN - 1:250 19

RÆKKEHUS



NY BEBYGGELSE PÅ
PENGETORVET

MULIGHED FOR 4
NYE P-PLADSER

MOLOKKER

VENDEAREAL OG 4 P-PLADSER

UÆNDRET ANTAL P-PLADSER

UÆNDRET ANTAL P-PLADSER

2 P-PLADSER

5 P-PLADSER

Ny bebyggelse tilpasses i skala og bliver højere ind mod bymidten. Overgangen fra rækkehuse i én etage til bymidte i 3-4 etager optages i den ny bebyggelse. Der arbejdes med en rækkehustypologi





View set fra øst ved den eksisterende rækkehusbebyggelse, mod bymidten. I baggrunden ses Nordea bygningen og de nye bygninger ved Pengetorvet.
Karakteren af villavejen ved den eksisterende rækkehusbebyggelse indarbejdes i den nye bebyggelse.



PERSPEKTIVSNIT

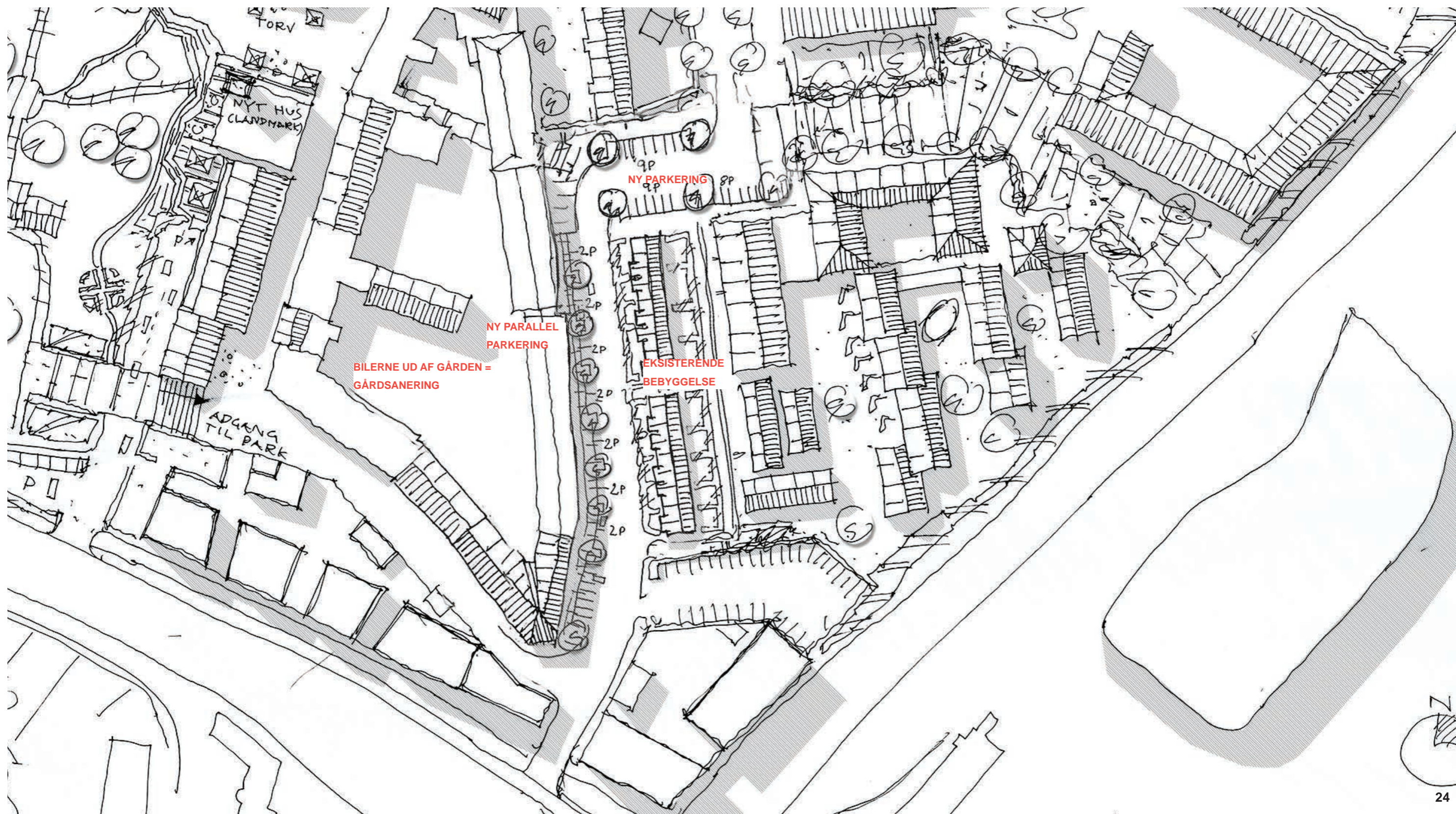
Bebyggelsen formidler overgangen mellem den eksisterende 1 etages rækkehusbebyggelse og bymidten.



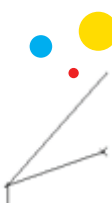
OMRÅDE 2



LOKALITET 2 - VERSION 01 | BEAVRING AF EKSISTERENDE BEBYGGELSE | NY PARKERING



LOKALITET 2 - VERSION 01 | BEAVRING AF EKSISTERENDE BEBYGGELSE | NY PARKERING





LOKALITET 2 - VERSION 02 | RÆKKEHUSE I 2½ ETAGE | NY PARKERING

Bruttoboligareal pr. bolig:	
Stueetage:	65 m ²
1. sal:	65 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Samlet bruttoboligareal pr. bolig:	170 m²

Antal byhuse 2½ etage:	13 stk
Samlet bruttoboligareal:	2210 m²



LOKALITET 2 - VERSION 03 | RÆKKEHUSE I 2½ ETAGER | NY PARKERING

Bruttoboligareal pr. bolig:	
Stueetage:	65 m ²
1. sal:	65 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Samlet bruttoboligareal pr. bolig:	170 m²

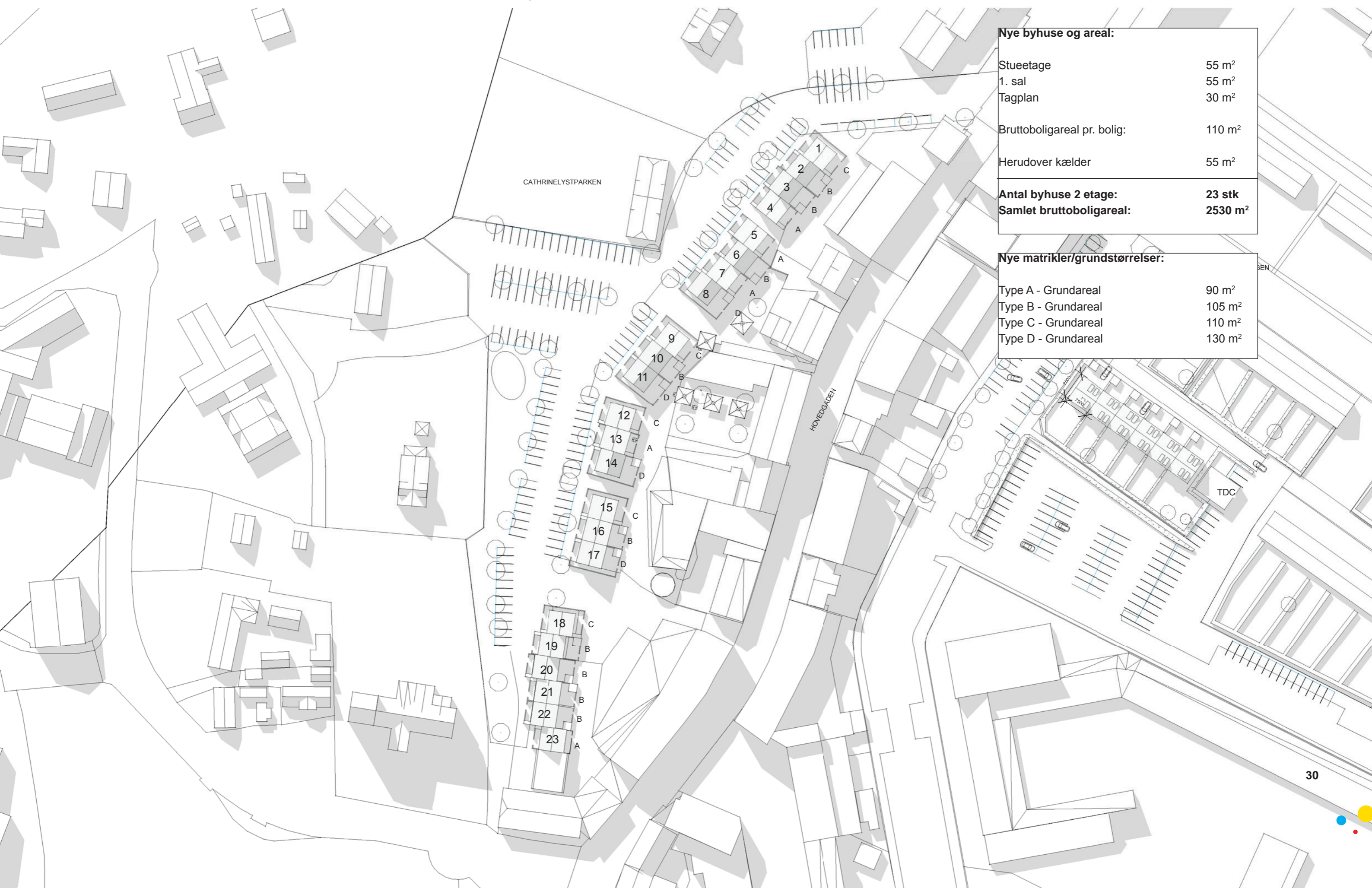
Antal byhuse 2½ etage:	13 stk
Samlet bruttoboligareal:	2210 m²



OMRÅDE 3



LOKALITET 3 - NYE BAGHUSE OG GÅRDRUM | 1:1000



Nye byhuse og areal:	
Stueetage	55 m ²
1. sal	55 m ²
Tagplan	30 m ²
Bruttoboligareal pr. bolig:	110 m ²
Herudover kælder	55 m ²
Antal byhuse 2 etage:	23 stk
Samlet bruttoboligareal:	2530 m²

Nye matrikler/grundstørrelser:	
Type A - Grundareal	90 m ²
Type B - Grundareal	105 m ²
Type C - Grundareal	110 m ²
Type D - Grundareal	130 m ²

LOKALITET 3 - NYE BAGHUSE

Der skabes en ny bagside mod kirken og Catrinelystparken. Bygningerne etableres som 2½ etages rækkehuse. De placeres så der skabes fortættede byrum. Parkering omdisponeres og etableres som allé efter forbillede fra Teglpotten. Et vigtigt træk er passagerne gennem bebyggelsen.



LOKALITET 3 - NYE BAGHUSE - UDSNIT

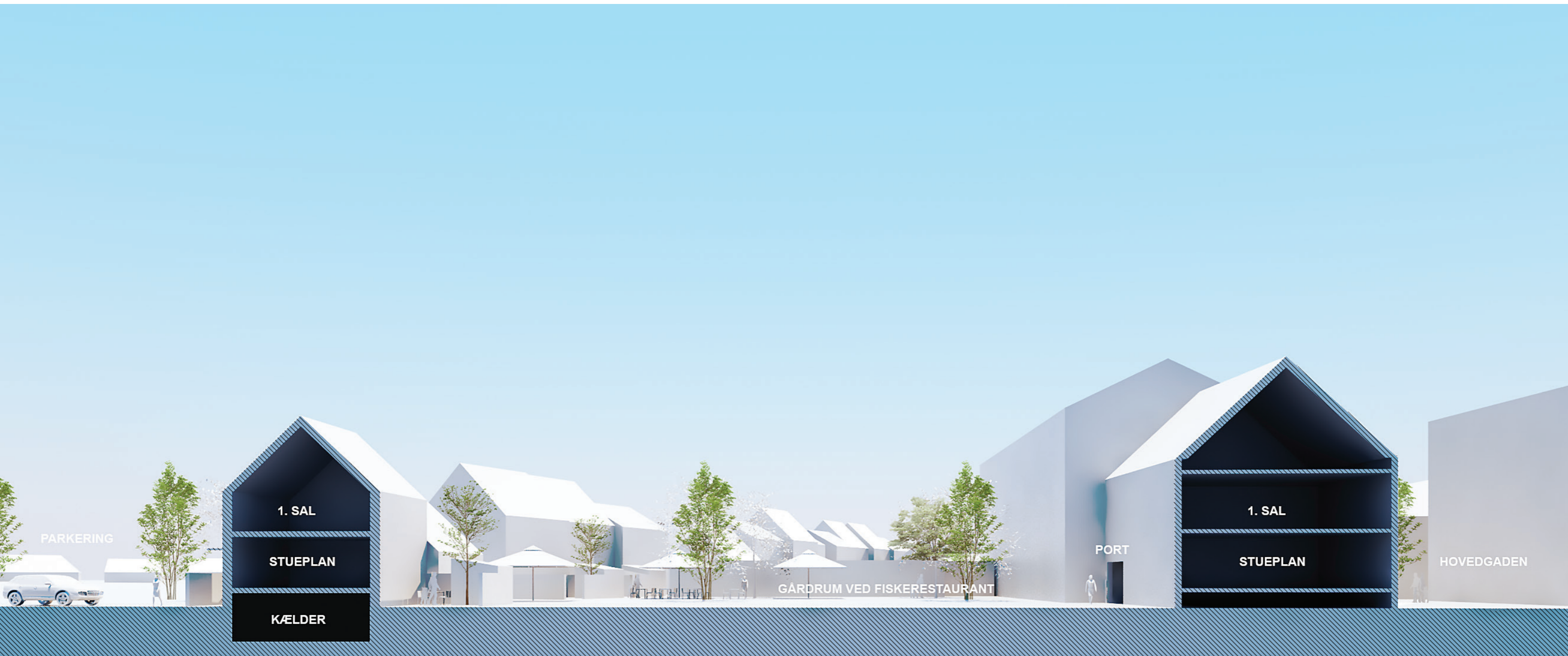
Der skabes tætte intime gårdrum og smøger. Murene som er et karakteristisk element ved Teglporten inddrages som arkitektonisk greb for at bearbejde overgangen mellem offentlige og private rum.



LOKALITET 3 - KIG FRA PARKERINGS ALLÉ MOD HOVEDGADEN, VED FISKEHUSET



LOKALITET 3 - SNIT GENNEM GÅRDRUM VED YOU SUSHI OG INTERSPORT



LOKALITET 3 - DEN NYE BAGSIDE MOD KIRKEN OG CATRINELYSTPARKEN

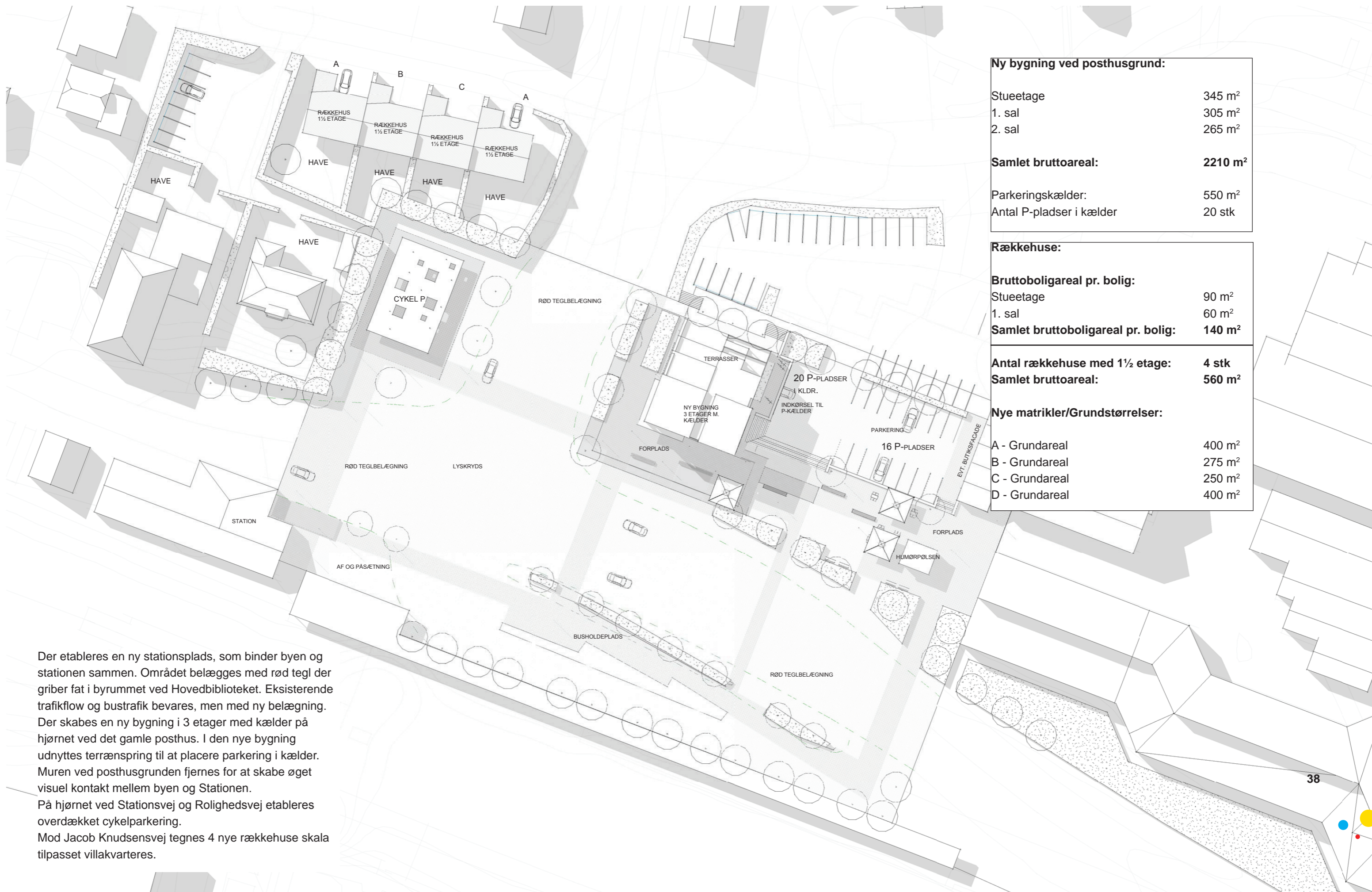




OMRÅDE 4



LOKALITET 4 - VERSION 01, NY BANEGÅRDSPLADS



Ny bygning ved posthusgrund:	
Stueetage	345 m ²
1. sal	305 m ²
2. sal	265 m ²
Samlet bruttoareal:	2210 m²
Parkeringskælder:	550 m ²
Antal P-pladser i kælder	20 stk

Rækkehuse:	
Bruttoboligareal pr. bolig:	
Stueetage	90 m ²
1. sal	60 m ²
Samlet bruttoboligareal pr. bolig:	140 m²

Antal rækkehuse med 1 1/2 etage:	4 stk
Samlet bruttoareal:	560 m²

Nye matrikler/Grundstørrelser:	
A - Grundareal	400 m ²
B - Grundareal	275 m ²
C - Grundareal	250 m ²
D - Grundareal	400 m ²

Der etableres en ny stationsplads, som binder byen og stationen sammen. Området belægges med rød tegl der griber fat i byrummet ved Hovedbiblioteket. Eksisterende trafikflow og bustrafik bevares, men med ny belægning. Der skabes en ny bygning i 3 etager med kælder på hjørnet ved det gamle posthus. I den nye bygning udnyttes terrænspring til at placere parkering i kælder. Muren ved posthusgrunden fjernes for at skabe øget visuel kontakt mellem byen og Stationen. På hjørnet ved Stationsvej og Rolighedsvej etableres overdækket cykelparkering. Mod Jacob Knudsensvej tegnes 4 nye rækkehuse skala tilpasset villakvarteres.

LOKALITET 4 - VERSION 01, NY BANEGÅRDSPLADS



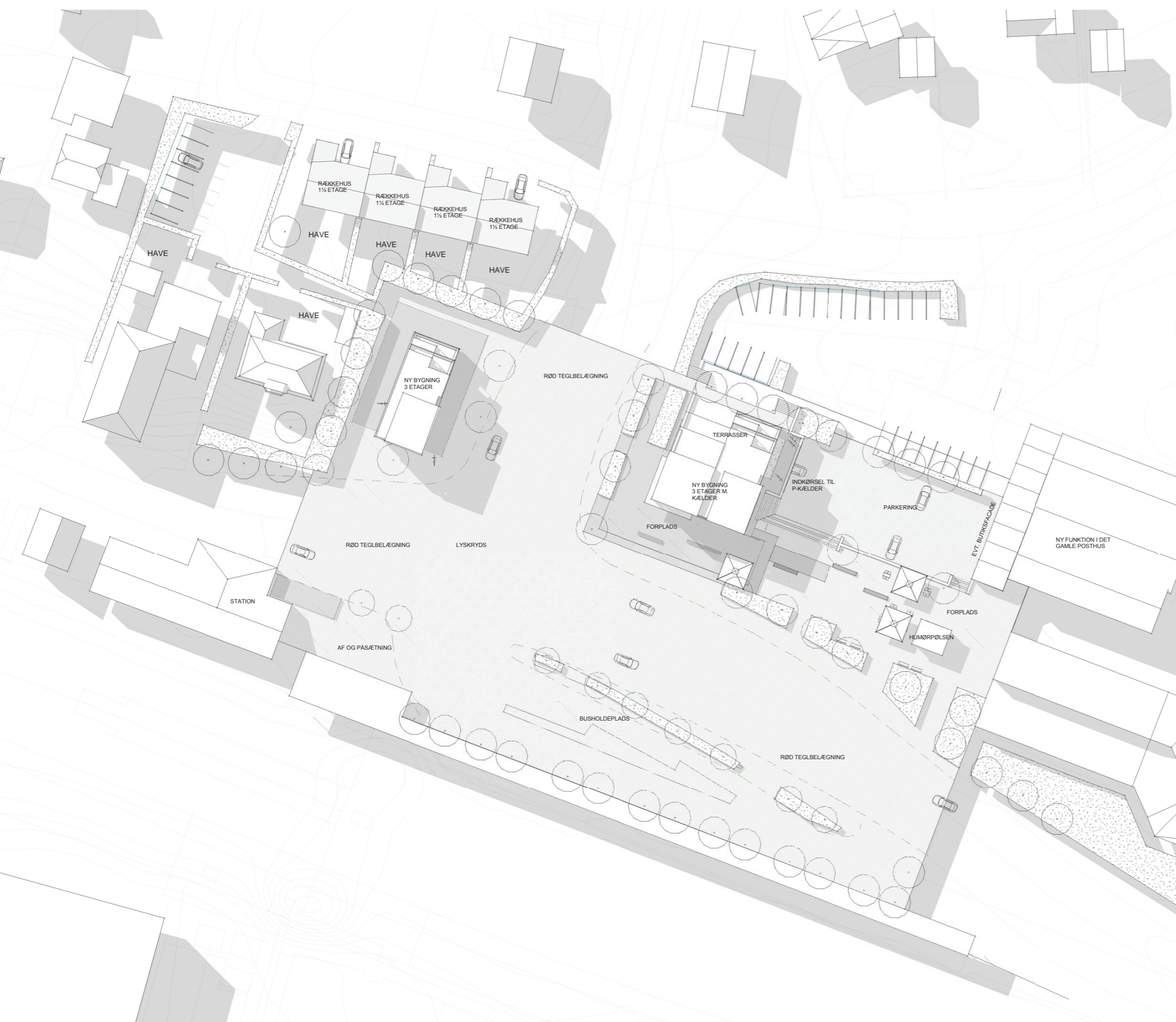
View set fra det gamle posthus mod stationen. Der arbejdes med en visuel kontakt mellem disse områder. Ved det gamle posthus placeres den nye bygning, der her ses med 3 etager og parkeringskælder. Bygningen bearbejdes med terrasser mod byen, for at skalatilpasse den i forhold til villakvarteret.



LOKALITET 4 - VERSION 01, NY BANEGÅRDSPLADS SET FRA STATIONEN MOD BYEN



LOKALITET 4 - VERSION 02 | NY BANEGÅRDSPLADS | BEBYGGELSE VED CYKELPARKERING



Ny bygning ved posthusgrund:

Stueetage	345 m ²
1. sal	305 m ²
2. sal	265 m ²
Samlet bruttoareal:	2210 m²
Parkeringskælder:	550 m ²
Antal P-pladser i kælder	20 stk

Rækkehuse:

Bruttoboligareal pr. bolig:	
Stueetage	90 m ²
1. sal	60 m ²
Samlet bruttoboligareal pr. bolig:	140 m²

Antal rækkehuse med 1 1/2 etage:	4 stk
Samlet bruttoareal:	560 m²
Nye matrikler/Grundstørrelser:	
A - Grundareal	400 m ²
B - Grundareal	275 m ²
C - Grundareal	250 m ²
D - Grundareal	400 m ²

Ny bygning ved rolighedsvej:

Stueetage	170 m ²
1. sal	150 m ²
2. sal	130 m ²
Samlet bruttoareal:	450 m²
Parkering - ikke anvist på matrikel	

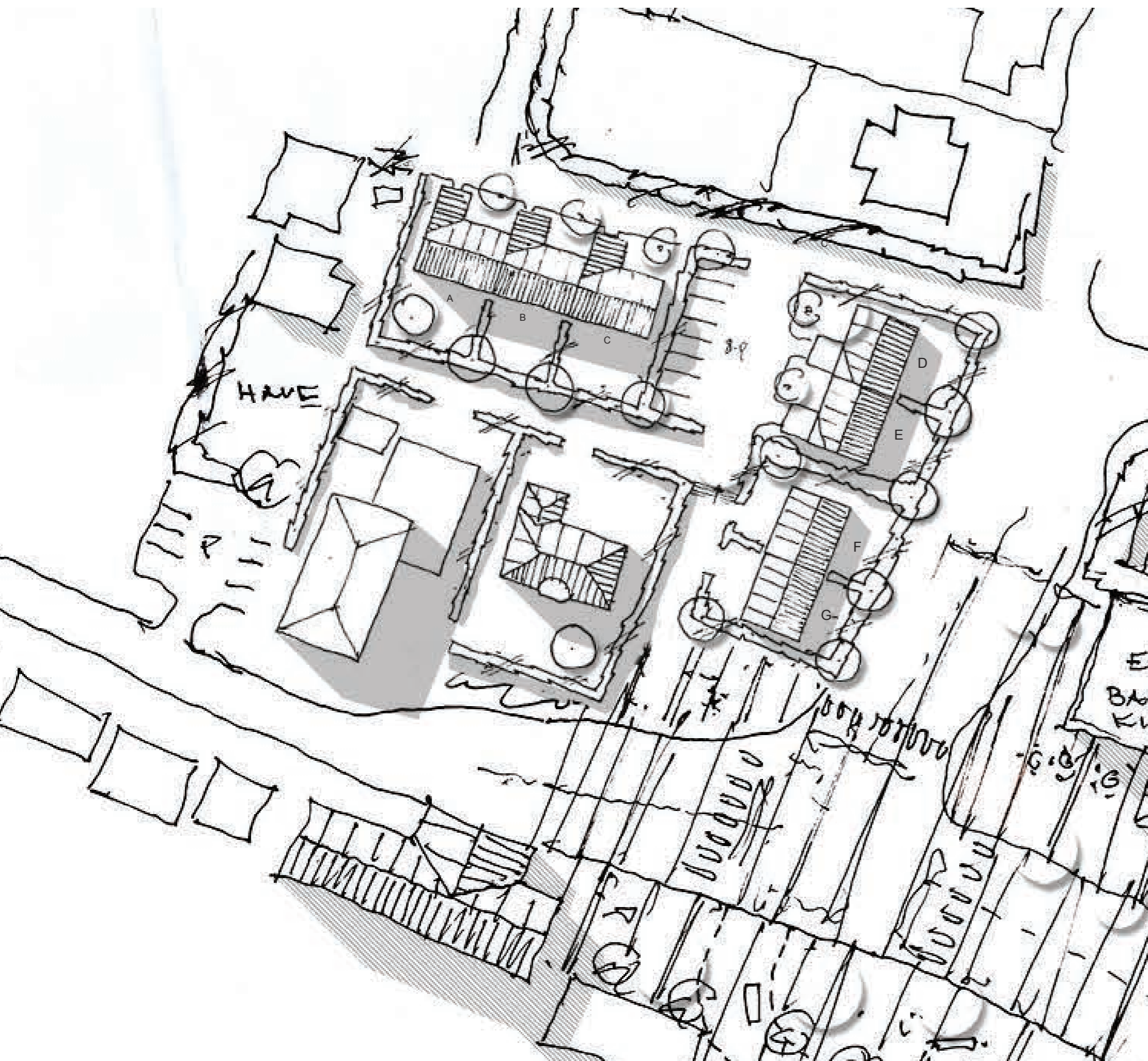




LOKALITET 4 - VERSION 02, NY BANEGÅRDSPLADS SET FRA STATIONEN MOD BYEN



LOKALITET 4 - VERSION 03, RÆKKEHUSE | 1:500



Nye rækkehuse:

Bruttoboligareal pr. bolig:

Stueetage:	90 m ²
1. sal:	60 m ²

Samlet bruttoboligareal pr. bolig: 140 m²

Antal byhuse 2½ etage: 7 stk
 Samlet bruttoboligareal: 980 m²

Nye matrikler/Grundstørrelser:

A - Grundareal	260 m ²
B - Grundareal	200 m ²
C - Grundareal	240 m ²
D - Grundareal	240 m ²
E - Grundareal	200 m ²
G - Grundareal	180 m ²



KONTAKT INFO

Arkitektfirma A/S Hune & Elkjær
Skovvejen 2B
8000 Århus C
T: 8616 8836
W: www.h-e.dk

Niels Christian Nielsen
Kreativ direktør & partner
M: 2213 2950
E: ncn@h-e.dk



Uffe Riis Sørensen
Sagsarkitekt MAA
M: 5086 7045
E: urs@h-e.dk

