

# Ny By ved Store Rørbæk

## Nyhedsbrev 2



Hjemmesiden [www.nyby.frederikssund-kom.dk](http://www.nyby.frederikssund-kom.dk) og nyhedsbrevet Ny By

Den ny by ved Store Rørbæk har sin egen hjemmeside på [www.nyby.frederikssund-kom.dk](http://www.nyby.frederikssund-kom.dk). Her findes materiale om forberedelserne til byen og dens planlægning.

Via hjemmesiden er det muligt at abonnere på et elektronisk nyhedsbrev med besked om alle opdateringer og nyheder på hjemmesiden herunder nyhedsbrevet Ny By.

Det er også muligt at tegne et gratis abonnement på nyhedsbrevet på papir.

Frederikssund Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Heimdalsvej 6  
3600 Frederikssund  
tlf. 47 36 65 30  
Mail [TFpost@frederikssund-kom.dk](mailto:TFpost@frederikssund-kom.dk)

### **Ikke helt bar mark**

Dette nyhedsbrev er nummer to i rækken. Første nummer udkom i 2004, men det er meningen at det fra nu af skal udgives langt hyppigere.

- **En hel by**
- **Fire parallelle rammeaftaler**
- **Historien**

### **En hel by**

Det der skal ligge ude på markerne nord for Store Rørbæk er ikke et nyt boligkvarter – det er en hel by. Og en pænt stor by med op til 6000 arbejdspladser og lige så mange boliger. Helt udbygget en by med omkring 15.000 indbyggere. Altså en by der fuldt ud matcher de omliggende byer Frederikssund, Slangerup og Ølstykke.

Men hvad bliver det så for en by? Byrådets vision har hele tiden været at det på én gang skulle være en moderne by og en by med nogle af den gamle købstadsbys kvaliteter med tæt bymidte, strøgader osv. Både Frederikssund Kommune og de andre partnere i projektet (se artiklen om historien) ønsker at bygge en by med helt nye kvaliteter:

- integration af funktioner (boliger, erhverv og service) for at sikre liv i byområderne døgnet rundt
- husene og omgivelserne imellem dem skal give gode sociale rammer for at forskellige befolkningsgrupper kan leve mellem hinanden
- der skal være plads til eksperimenter med byggeri og boligformer
- i alt hvad der bygges og anlægges, skal der tænkes i bæredygtighed – miljømæssigt, socialt og økonomisk
- der er formuleret flere grundlæggende værdier for den ny by. Det handler blandt andet om tryghed, fleksibilitet, tilgængelighed, kvalitet og oplevelser
- og ikke mindst skal det være en tæt by – fordi tæthed giver liv

Den ambitiøse plan er med andre ord at bygge en modelby eller mønsterby for fremtidige byer og bolig- og erhvervsbyggeri.

Det har man her chancen for at gøre helt fra grunden. Her er chancen for at skabe gode bymæssige og sociale miljøer, gode sammenhængende trafikløsninger både på det store plan og helt ned til mindste sti og smøge. Og her er chancen for at opnå den tæthed og integration der sikrer liv døgnet rundt i hvert fald i de centrale bydele.

Helt bar mark er det nu ikke for beboerne i de 69 ejendomme og parcelhuse som ligger i byudviklingsområdet. Måske især beboerne i de små parcelhuskvarterer Solbakken/Stationsvænget kan føle sig usikre på fremtiden. Som gadenavnet antyder ligger der her en gruppe parcelhuse lige op ad jernbanen dér hvor tidligere Oppe Sundby trinbræt lå. Stedet er velegnet til en S-togsstation og tra-



fikterminal for den ny by, men stationens placering er ikke endeligt besluttet.

Udformningen og placeringen af den ny bys centrum med S-togsstation m.v. er noget af det en række projektteam skal komme med forslag til om et halvt års tid. (Se arktiklen om de fire rammeaftaler) Men dermed er spørgsmålet ikke afgjort. Der er flere parter om afgørelsen, blandt andre DSB S-tog, BaneDanmark og Trafikstyrelsen, og det ligger endnu ikke klart hvornår den endelige beslutning kan tages.

---

### Fire parallelle rammeaftaler

For tiden er et antal firmaer eller team af firmaer i gang med at udarbejde bud – ikke på en helhedsplan – men på hvordan de vil organisere arbejdet med en helhedsplan, og hvad det vil koste. Teamene er udvalgt i en tidligere prækvalifikationsrunde. Blandt disse skal der vælges fire ud som skal køre parallelt i den videre planproces.

Den aktuelle budrunde begyndte umiddelbart efter årsskiftet, og buddene skal være Frederikssund Kommune i hænde senest den 13. februar. Derefter udvælges der fire team som kommunen indgår parallelle rammeaftaler med. Udvælgelsen sker ved bedømmelse af to forhold: Dels den projektorganisation som tilbudsgiveren har tænkt sig, og dels den pris man vil tage for de opgaver man får. De to forhold vægtes 60 henholdsvis 40 procent.

### Projektorganisationer

De foreslåede projektorganisationer bedømmes ud fra om de har de erfaringer og kompetencer der skal til for at håndtere opgaven. Udover almindelige byplanmæssige forudsætninger stilles der også store krav til samarbejds- og innovationsevner. Det forventes at teamene kommer med bud på projektorganisationer med kompetencer fra byplanlæggere, arkitekter, ingeniører, landskabsarkitekter, trafikplanlæggere, sociologer, filosoffer, fremtidsforskere og antropologer. Der skal være en motiveret redegørelse for projektorganisationen, og der skal være CV'er på alle væsentlige medarbejdere.

### Rammeaftaler

Der skal godkendes fire firmaer eller team af firmaer. De får alle fire en rammeaftale, og det er derfor der tales om parallelle rammeaftaler. Rammeaftalen gælder dels en første fase hvor helhedsplanen skal laves. Denne fase er nøje beskrevet og til fast tid og pris. Anden fase er ikke nærmere bestemt, men omfatter opgaver i de kommende år som formuleres og udbydes særskilt. Det kan dreje sig om konkrete bebyggelsesplaner, udformning af byrum, landskabsplaner, offentlige bygninger, rådgivning m.m. Teamenes honorartilbud gælder for opgaverne i denne anden fase.

### Workshops

Når kommunen har udvalgt de fire team der får tilbudt en rammeaftale – senest 1. april – har teamene tre måneder til at komme med forslag til helhedsplan. Fristen er den 30. juni kl. 12. Undervejs mødes alle involverede til to workshops, første gang i maj hvor de fire

# Ny By ved Store Rørbæk

## Nyhedsbrev 2



### Helhedsplanen

team skal fremlægge deres foreløbige bud på den overordnede helhedsplan. Anden workshop arrangeres i løbet af juni måned, og her skal de fremlægge deres foreløbige bud på principper og retningslinjer for udformning af den centrale del af byen. Ved begge workshops deltager partnerne i dialogprojektet sammen med eksterne fagfolk, og der vælges en række opponenter til at kommentere forslagene. De fire team kender altså – i al fald i hovedtræk – hinandens forslag når de udformer deres endelige bud. Forslagene vil blive offentliggjort ved udstilling og på anden måde.

Når de fire team den 30. juni afleverer deres forslag til helhedsplan, skal den først og fremmest indeholde en beskrivelse og illustration af hovedidéen. Man skal kunne se fordelingen af byggerier og friarealer og deres tilpasning til landskabet. Hovedtrækkene i de trafikale forhold (veje, stier og placering af stationen m.m.) hører også med i helhedsplanen.

### Konkret plan for den centrale by

Der skal ved siden af være en mere konkret bebyggelsesplan for den centrale del af byen med cirka 2000 boliger og 1000 arbejdspladser. Planen for den centrale bydel skal vise fordelingen af byens forskellige funktioner, og hvordan de tænkes integreret i hinanden. Der skal også gøres rede for hvordan bebyggelse, uderum og friarealer spiller sammen, og for udformningen af gader og pladser m.v.

Og så må teamene meget gerne gå i detaljer med særlige eller typiske dele af deres forslag så man mere præcist kan se hvad intentionerne er. Især skal forhold omkring stationen beskrives – hvordan kan stationen med tilhørende busterminal og parkeringsanlæg integreres i byen, og hvilke funktioner kan knyttes til den.

I helhedsplanen skal der også tages stilling til de etaper byen bør udvikles i, og der skal være et bud på hvordan byen kan fungere i de første år indtil der bliver anlagt en station.

### Opgavebeskrivelse og baggrundsmateriale

Som baggrund for tilbudsgivningen – og for det videre arbejde i det hele taget – har de prækvalificerede team fået en opgavebeskrivelse og en del baggrundsmateriale. Opgavebeskrivelsen er – suppleret med skriftet "Vision og program" fra 2004 (se hjemmesiden) – den overskuelige indgang til projektet for den ny by. Derudover indeholder materialet det forslag til kommuneplantillæg som for tiden er i høring, en rapport om en biologisk screening af området, en rapport om landskabet og kulturmiljøet med beskrivelse af egnens særlige værdier, undersøgelser af bolig- og erhvervspotentialerne for den ny by, et notat fra Trafikstyrelsen om S-togsstationen, den sammenfattende rapport og VVM-redegørelse for en højklasset vej i Frederikssundfingern samt materiale om en ny forbindelse over fjorden. Dette materiale samt beskrivelser af rammeaftalerne og udbuds-betingelserne er alt sammen tilgængeligt på [www.nyby.frederikssund-kom.dk](http://www.nyby.frederikssund-kom.dk). i afsnittet om Udbud - Igangværende udbud.

# Ny By ved Store Rørbæk

## Nyhedsbrev 2



### Historien

Den ny by ved Store Rørbæk er for alvor kommet på dagsordenen. Vi bringer her et overblik over historien frem til idag.

#### Regionplan 1973

Muligheden for en ny by ved Store Rørbæk optræder første gang officielt i Regionplan 1973. I efterfølgende regionplaner er området udpeget som en mulig placering af en ny stationsby på linje med Ny Hammersholt mellem Hillerød og Allerød.

#### Strategi 2001 og 2003

Der går 30 år før der kommer rigtig liv i planerne. Man begynder at kunne se en ende på mulighederne for at bygge boliger i de endnu tilgængelige områder i Frederikssund – i Græse Bakkeby, i bymidten og på havnen og senest i Sydbyen hvor der snart tages de første spadestik.

Den ny by ved Store Rørbæk lægges frem til debat i 2000 og 2003 i oplæg fra byrådet om strategier for kommuneplanlægningen. Byrådets ambitionsniveau er højt. Der skal arbejdes visionært med den ny by: Nye boligformer, bæredygtighed (energi, resurser og økologi) og blanding af boliger, erhverv og service. Der skal skabes købstads-kvaliteter, samtidig med at der arbejdes med de nyeste tendenser i byggeriet. Den centrale del af byen omkring stationen skal være tæt og med byggeri i flere etager. Udenom centrum kan byen være lavere, og længst fra stationen skal der ligge større virksomheder og parcelhuskvarterer.

#### Regionalt dialogprojekt

I regeringens landsplanredegørelse fra 2003 udpeges den ny by ved Store Rørbæk som et af flere dialogprojekter som staten går ind i for at hjælpe med løsningen af større regionale udfordringer. Udviklingen af en ny by med tusindvis af arbejdspladser, ny station og infrastruktur og måske op mod 6000 boliger er en kæmpeopgave som kræver mange parters medvirken. Hovedansvaret for projektet ligger dog stadig hos Frederikssund Kommune.

Kommunens partnere i dialogprojektet er Frederiksborg Amt, HUR, Miljøministeriet (Landsplanafdelingen), Socialministeriet, Erhvervs- og Boligstyrelsen, Trafikstyrelsen og DSB (S-tog). Sammenlægningskommunerne Jægerspris, Skibby og Slangerup er siden kommet med i projektet. Partnerne i projektet skyder i forskelligt omfang medarbejdere og udviklingsmidler ind i opgaven.

#### Borgerne er også parter

I 2003 i forbindelse med byrådets strategioplæg afholdes der i juni et borgermøde, og samme år holdes der møder med grundejerne i det område hvor den ny by skal ligge. På områdets samlede areal på 350 hektar er der 69 private lodsejere – heraf 34 parcelhuse. Kommunen ejer ikke noget af jorden. Kommunen og grundejerne drøfter forskellige modeller for et samarbejde, men der bliver ikke enighed om en fælles politik for salg af jord til bolig- og erhvervsbyggeri m.v. Der blev i 2003 etableret en følgegruppe med repræsentanter for lokale interesseorganisationer og foreninger.

#### Konference 2004

I marts 2004 arrangerer Frederikssund Kommune en konference for dialogprojektets partnere, potentielle investorer, repræsentanter for grundejerne og forskellige andre interessenter for at diskutere

# Ny By ved Store Rørbæk

## Nyhedsbrev 2



### **Realdania med i projektet**

visionerne og programmet for udviklingen af den ny by. Som optakt til konferencen har kommunen udgivet skriftet "Vision og program" som beskriver idéerne til 'fremtidens by'.

Fonden Realdania indtræder 2005 i projektet medbringende 1,2 mio. kroner til dækning af nogle af udgifterne ved arkitektkonkurrence m.v. som i alt løber op i cirka tre mio. kroner. Det er fondens mål at skabe livskvalitet i byggede miljøer, og man ser i den ny by ved Store Rørbæk en mulighed for at skabe en mønsterby for fremtidig bybygning.

### **Kommuneplantillæg**

For at der kan bygges en ny by ved Store Rørbæk, skal det planmæssige grundlag være i orden. Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) godkender i oktober 2005 en ny regionplan med de nødvendige bestemmelser, og samtidig sender Frederikssund Kommune et forslag til et tillæg til kommuneplanen i offentlig høring.

I den anledning holdes der både møder med grundejerne og et egentligt borgermøde. Her opstår der stor diskussion og kritik af planerne fra parcelhusejerne i den centrale del af den planlagte by. Det er for alvor gået op for de lokale beboere at der er tale om at bygge en egentlig by med et centrum med S-togsstation, butikker, kulturinstitutioner, erhverv og boliger - i flere etager! Og det nærmest oven i deres parcelhuskvarter! De mener at de helt sikkert bliver eksproprieret, og føler sig forkert informeret.

På grund af den skarpe debat forlænges høringsperioden med en måned frem til 18. januar for at give alle mulighed for at få formuleret indsigelser, kommentarer eller spørgsmål. Samtidig med at høringen slutter, holdes der møde i følgegruppen (17. januar) og møder (18. januar) med parcelhusejerne og de større jordbesiddere (landmændene). Det er herefter planen at byrådet vedtager det endelige tillæg til kommuneplanen i marts.

### **Jordpolitik**

Regionplanen og tillægget til kommuneplanen udgør det retslige grundlag for at der overhovedet kan bygges en by ved Store Rørbæk. Herunder også at kommunen om nødvendigt kan ekspropriere jorden hertil. Det er endnu ganske uvist hvor meget jord og hvilken jord der skal opkøbes af kommunen. Det er sammenlægningsudvalget for Ny Frederikssund Kommune som skal tage stilling til dette.

### **Helhedsplan på vej**

I 2005 har der været en runde hvor et antal team af arkitektfirmaer m.fl. er blevet godkendt (prækvalificeret) til at byde på opgaven at udarbejde en helhedsplan for den ny by. Her i januar fortsætter processen som ender med at fire firmaer godkendes som deltagere i planlægningsarbejdet.

Se artikel om de fire parallelle rammeaftaler og helhedsplanen.