

SOLRØD

.....
HELHEDSPLAN

BAGGRUND

Baggrunden for denne helhedsplan er, at byrådet i Solrød Kommune har besluttet, at der skal sættes fokus på Solrød Center. Byrådet har efterspurgt en proces, hvor blikket løftes, og hvor der udstikkes en vision, som:

- tager udgangspunkt i den måde bymidten bruges i dag
- indfrier og udvikler de forventninger, som borgerne har til bymidten i Solrød Center
- udpeger en udviklingsstrategi, som ikke blot kommunen, men også erhvervsliv og civilsamfund kan og vil tage del i.

Dette arbejde er blevet gennemført af rådgivningsvirksomheden carlberg/christensen i tæt samarbejde med Solrød Kommune og centerets aktører.

INDHOLD

Introduktion.....	5
Udfordringer & potentialer.....	7
Udviklingsstrategi.....	9
Fysisk plan.....	11
– Fyrtårn	
– Gaden og passager	
– Pladser og byrum	
– Forbindelser og synlighed	
– Visuel identitet	
– Det særlige ved Solrød	
Organisering & Proces.....	33
– Ressourcer	
Økonomi.....	37
Vejen frem.....	39



” Solrød skal ryste forstaden af sig og tage Solrød på sig ”

INTRODUKTION

Solrød Center er i dag et handelscenter. Der foregår også andre aktiviteter, men centerets identitet er i høj grad bundet op på handel. De seneste års vigende handel viser, at denne ensidige identitet er sårbar. Hertil kommer, at Solrød Center er udfordret af manglende investeringer i centeret, et pres fra internethandel og en øget konkurrence fra andre centre og bymiljøer.

Med et bugtet gadeforløb, små pladسدannelser og mange forskellige aktører har centeret dog samtidig potentiale til at udvikle sig.

Vision

På den baggrund er det visionen, at ”Solrød skal ryste forstaden af sig og tage Solrød på sig. Borgerne i Solrød Kommune skal være stolte af Solrød Center. De skal have lyst til at gå en tur i centeret og have lyst til at vise det frem, når de har gæster. Dette skal ske ved, at Solrød Center udvikler sin profil fra at være ensidigt koblet op på handel til

at være præget af en frugtbar sammenblanding af handel, uddannelse, administration, kultur, mad, leg, events og ophold.”

Helhedsplanens greb

Helhedsplanen kommer dels med anbefalinger til fysiske forandringer i centeret, dels med anbefalinger til et styrket samarbejde mellem centerets aktører.

Det afgørende fysiske greb i helhedsplanen er en anbefaling om at opføre et ’fyrtårn’ på Busholdepladsen. En folkelig og kulturel magnet, der med Solrød Bibliotek som ankerfunktion vil skabe et nyt samlingssted, øge centerets synlighed og bidrage til, at handel, by- og kulturliv understøtter hinanden.

Helhedsplanen kommer endvidere med anbefalinger til en ny programmering af pladserne i centeret for at forbedre opholds- og funktionsmulighe-

derne i byrummene og i højere grad trække livet ud i Centergaden. Endelig anbefaler helhedsplanen, at de eksisterende butikker og aktører i centeret synliggøres med et øget fokus på centerets facader samt passager og indgange til centeret.

Anbefalingerne til fysiske forandringer i centeret foreslås med en bevidsthed om, at de mange aktører i centeret nødvendigvis må bidrage mere til byrummene. Visionen om et velfungerende og aktivt center kan alene imødekommes, hvis kommunen, institutionerne i centeret, Centerforeningen, grundejerforeningerne og de enkelte butikker hver især tager et ansvar, der hvor de har mulighed for det.

På den baggrund anbefales en ny organisering omkring centerets udvikling, hvor de mange forskellige aktører mødes, drøfter, koordinerer og igangsætter den fremtidige udvikling af Solrød Center.

UDFORDRINGER

- Øget konkurrence fra andre centre, bymiljøer og internethandel.
- Mangel på investeringer og nytænkning.
- Identitet ensidigt knyttet op på handel.
- Ringe synlighed til centeret fra omkringliggende veje.
- Butikker som ikke har indgang fra Centergaden.
- Monotone og mørke facader.
- Rodet visuelt udtryk.
- Få muligheder for ophold og leg på pladser.
- Centeret fremstår trist i de kolde måneder.
- Mange grundejere gør det svært at finde fælles fodslag.
- Mismod og manglende tro på fremtiden i mange butikker.

POTENTIALER

- Mange forskellige funktioner og aktører.
- Flow gennem centeret.
- Grundstrukturen er god.
- Et grønt center.
- Klimatilpasning.
- Ny fremtid for busholdepladsen.
- Ny bestyrelse og centerkonsulent i Centerforeningen.

UDFORDRINGER & POTENTIALER

Handelslivet i Solrød Center er stagnerende og præget af mismod. Det skyldes en række faktorer:

Investeringerne i Solrød Center har i de sidste år ligget i centerets udkant. Den nye plads ved Strandvejen, den kommende Lidl-butik og Døgnnetto ligger alle uden for eller i kanten af Centergaden. Mens de fleste andre centre har investeret massivt, så er Centergaden stort set ikke forandret siden den store udbygning mod øst. Centre i fx Hundige og Rødovre, attraktive bymiljøer i fx Køge, Roskilde og København og internethandel lægger et pres på Solrød Center, og der opleves en mental barriere i forhold til, hvilke reelle potentialer centeret rummer.

Den fysiske indretning af Solrød Center begrænser synligheden til og i centeret. Centeret er omgivet af p-pladser, som betyder, at centeret i høj grad lukker sig om sig selv. Facaderne gennem Centergaden har et monotont udtryk, og arkaderne

har en tendens til at skabe mørke og 'usynlige' facader, hvilket betyder, at butikkerne særligt i de mørke måneder har en dårlig synlighed.

Butikkerne og institutionerne i centeret skilter på meget forskellig vis, hvilket efterlader et diffust og identitetsløst udtryk. Mange af centerets pladser inviterer derudover ikke til ophold, leg eller fungerer som mødesteder, og store dele af centeret fremstår trist i vinterhalvåret.

Potentialer

Centeret rummer omvendt en række potentialer, som især knytter sig til en stor diversitet i funktioner og til centerets bugtede gadeforløb.

Solrød Center har alle de faktorer, som bør findes i en velfungerende bymidte, herunder handel, kultur, uddannelse, administration, spisesteder, byrum mv.

Cykelstien, de store institutioner og virksomheder



i centeret skaber et flow af mennesker. Derudover skaber fx fitness samt spisestederne i Centergaden et potentiale for liv efter butikkernes lukketid.

Den fysiske grundstruktur i centeret er god. Solrød Center har med et snørklet og varieret gadeforløb samt små og store pladser nærmere karakter af at være en gade end et center. Solrød Center er grønt størstedelen af året, og der er et potentiale i at sammentænke udviklingen af centeret med den klimatilpasning, som Solrød står overfor.

Busholdepladsens fremtid udgør en central brik i udviklingen af Solrød Center, og med dens størrelse og centrale placering har den potentiale til at blive dynamo for ny udvikling centeret.

Endelig betyder en ny bestyrelse i Centerforeningen og en ny centerkonsulent, at der er momentum for at samle de mange kommercielle aktører i centeret og sammen finde en ny vej frem.

RETNINGSLINJER

- Handel og byliv skal styrke hinanden.
- Alle eksisterende aktører skal give mere til de fælles byrum i centeret.
- Alle butikker skal have indgang fra Centergaden.
- Liv i centeret hele dagen.
- Både cykler og gående i Centergaden.
- Styrke synligheden af centeret udefra.
- Det særlige ved Solrød skal dyrkes - stranden, det gode ferieagtige liv og det eksklusive.
- Der skal være et tæt samarbejde på tværs af alle aktører.

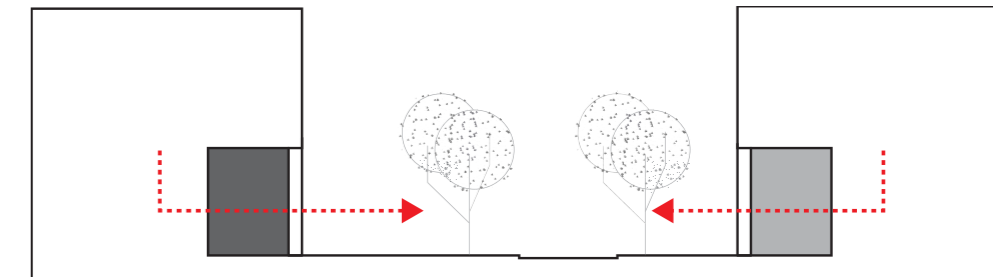


UDVIKLINGSSTRATEGI

Visionen for Solrød Center skal realiseres med afsæt i en række strategiske retningslinjer, som skal styre fremtidige beslutninger for centeret.

Udviklingsstrategien er formuleret med fokus på at skabe et solidt fundament for den fremtidige udvikling af Solrød Center. Det skal grundlæggende ske ved, at Solrød Center løsriver sig fra sin entydige handelsidentitet og i højere grad lægger vægt på en udvikling af centeret med fokus på et nødvendigt samspil mellem handel og byliv.

En lang række forskellige aktører er til stede i Solrød Center, og de er alle med til at sætte deres præg på udviklingen af centeret. Det er afgørende for en bæredygtig udvikling af Solrød Center, at centerets aktører orienterer sig mod og naturligt bidrager til Centergaden og centerets fælles byrum.



'In-side Out': Alle eksisterende aktører skal bidrage mere til de fælles byrum.

For at opretholde det eksisterende handelsliv er det vigtigt at tiltrække aktører, som tilfører centeret liv. Man bør derfor fastholde fokus på, at indgang til butikkerne alene sker fra Centergaden.

For at sikre liv i centeret hele dagen – også når der ikke er et naturligt flow af handlende – er det afgørende, at der fortsat sikres plads til både cykler og gående, og at der fokuseres på at få mere ud af de aktiviteter, som finder sted i centeret om aftenen, herunder café-, restaurations- og kulturliv.

Solrød Center fremstår ikke attraktivt for forbikørende på Strandvejen, for passagerer på S-togslinjen eller fra de omgivende parkeringsarealer. Centeret synlighed bør derfor styrkes.

Solrøds særlige beliggenhed ved vand og strand fornemmes ikke, når man færdes i centeret. Det er

derfor vigtigt at dyrke Solrøds særegne karakteristika i centeret, og derved skabe en stærkere fortælling og tilknytning til resten af byen.

Udviklingen af centeret afhænger i høj grad af, hvor de mange aktører i fællesskab løfter centeret hen. Der er et stort potentiale i at styrke samarbejdet og de tværgående alliancer mellem de mange forskellige aktører – Centerforeningen, grundejerforeningerne, kommunale aktører, gymnasiet, erhvervs- og butiksdrivende samt byens foreningsliv.



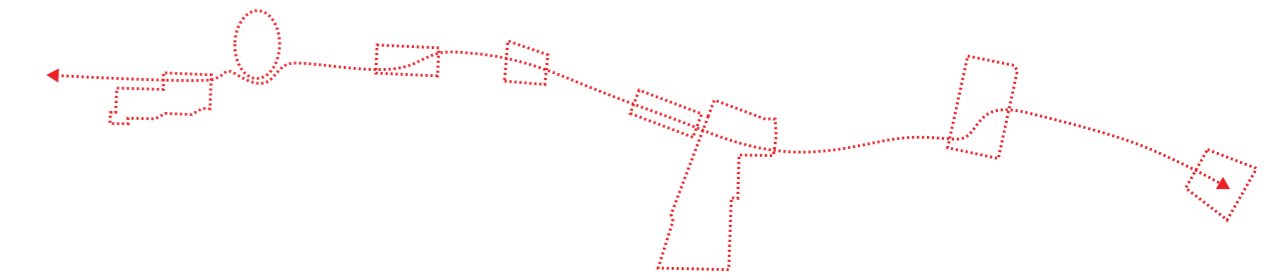
Plan Solrød Center

FYSISK PLAN

Solrød Center har i udgangspunktet stærke rumlige kvaliteter. Først og fremmest er Centergaden med sit bugtede forløb og grønne udtryk langt mere gade end center. At kalde det et center virker misvisende, med ordets associationer til overdækket megastruktur og dårligt indeklima.

Trods de stærke rumlige kvaliteter er der dog også en række fysiske udfordringer, som der må tages hånd om. Først og fremmest er der et udefineret og manglende hierarki i den rumlige struktur, samt et noget uddateret, rodet og slidt udtryk. Man får fornemmelsen af, at det er mange år siden nogen sidst virkelig bekymrede sig om og lagde kærlighed i centerets samlede udtryk.

Som besøgende mangler man attraktive steder at gå hen, pejlemærker at sigte efter og muligheder for at gøre ophold. Man mangler i det hele taget, på trods af gadens grønne udtryk, en undskyld-



Gadeforløbet med pladser, eller som en snor med en række af perler.

ning for at blive hængende og ikke blot hurtigt få overstået sine ærinder og komme videre.

Perler på en snor

Overordnet set består centeret af et bugtet gadeforløb afbrudt af en række pladser. I dette forløb virker gaden som en snor, der forbinder og skaber sammenhæng, mens pladserne med deres forskellige størrelse og udtryk ligger som perler på snoren.

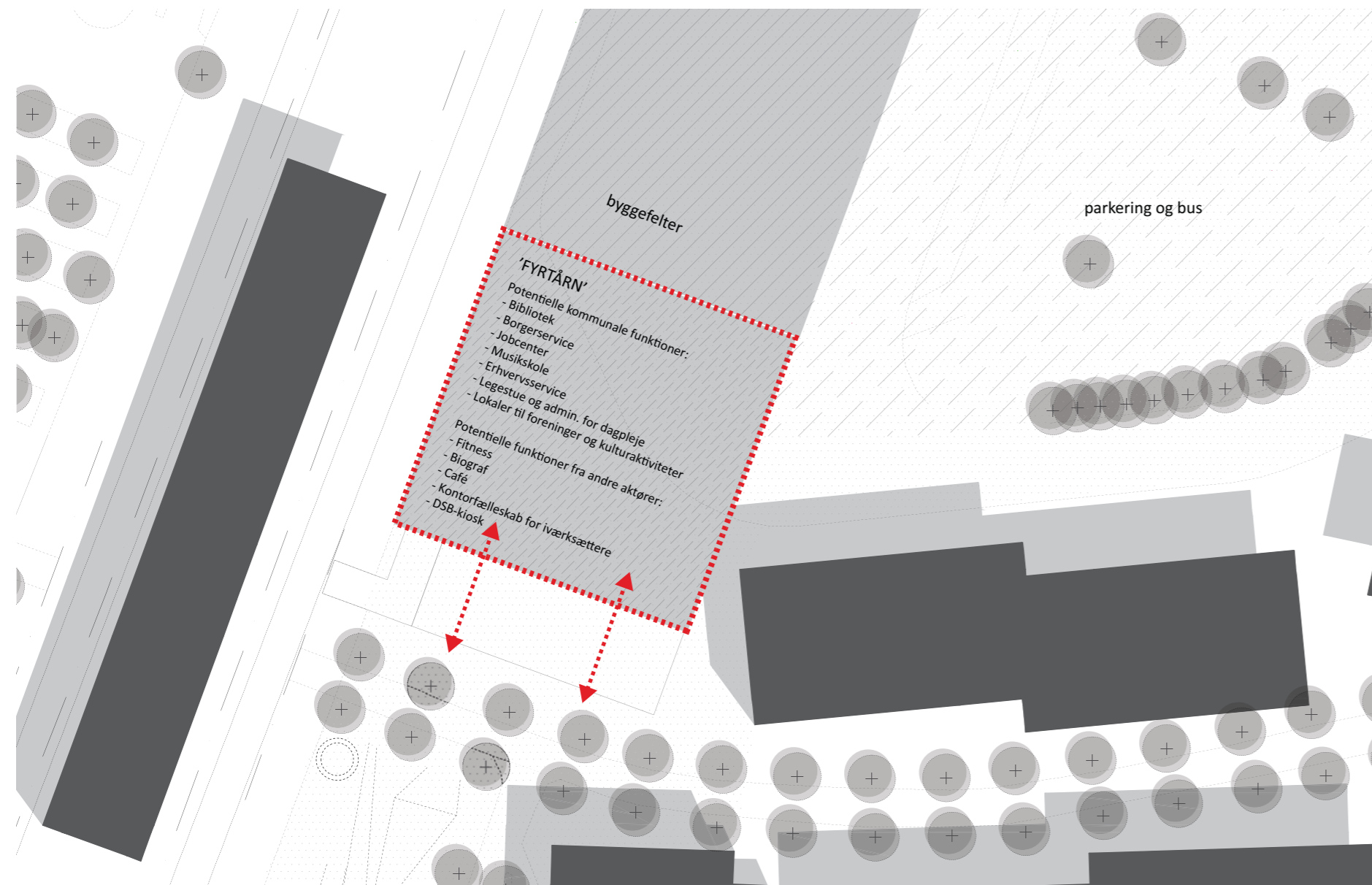
Vi foreslår at styrke gaden til et niveau, hvor snoren billedlig talt ikke knækker, men udgør et styrket samlet forløb. Herudover foreslås det, at hovedindsatsen fokuseres på pladserne, som udgør perlerne på snoren. Herved skabes mulighed for at skabe variation i forløbet, hvor de enkelte pladser hver især med forskellige funktioner, udtryk og aktiviteter, henvender sig til forskellige målgrupper af besøgende.

På den centrale plads ved stationen foreslås det som tidligere nævnt at etablere en ny bygning, der som et fyrtårn vil stikke op og styrke Solrøds synlighed både fra togbanen og fra de omgivende veje. Ved også at opgradere pladsen foran Fyrtårnet skabes et nyt centralt knudepunkt for hele gadeforløbet.

I de følgende afsnit vil Fyrtårnet, gadeforløbet, pladserne og tiltag for at styrke synligheden og forbindelserne til omgivelserne blive gennemgået.

Ingen af de her skitserede planer skal opfattes som endelige forslag til det fysiske design. Der er tale om en helhedsplan, der udstikker en retning for en fremtidig udvikling, som sidenhen skal konkretiseres i samarbejde med de relevante samarbejdspartnere og rådgivere.



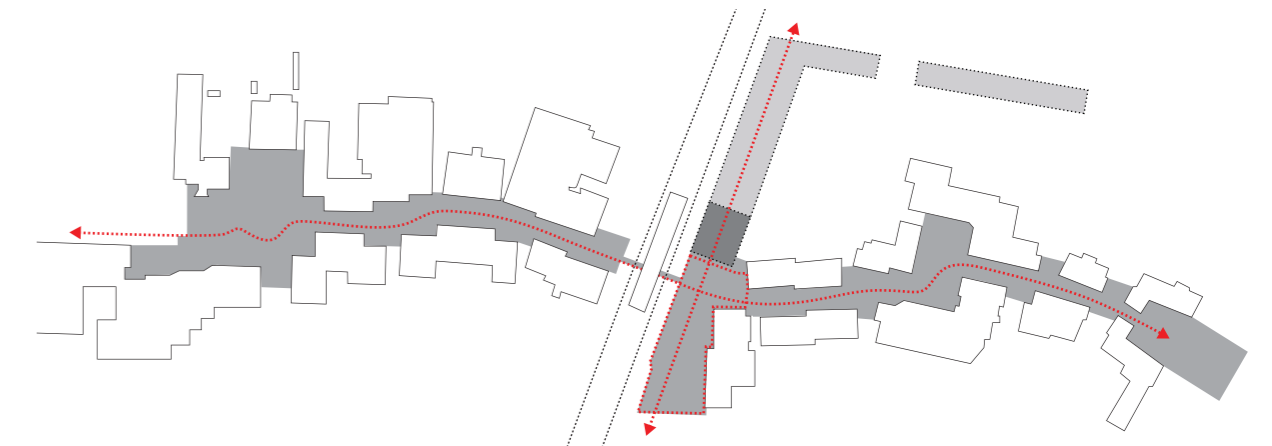


Fyrtårn

Fyrtårnsprojektet er den mest centrale brik i en ny helhedsplan for Solrød Center, da det rummer muligheden for at give hele kommunen et karakteristisk og markant vartegn, samtidig med at det kan samle og opgradere en lang række kommunale og kulturelle funktioner.

Fyrtårnsprojektet foreslås realiseret på en måde, så omrokeringerne af kommunale funktioner andre steder i byen frigiver plads og kapital til at finansiere projektet. Målet er, at det nye vartegn sammen med nybyggeri på de markerede byggefeltet bag Fyrtårnet på finansieringssiden hviler i sig selv. Se uddybning i økonomiafsnittet s. 37.

For at sikre synligheden og skabe et karakteristisk pejlemærke bør der bygges markant højere end det eksisterende byggeri i centeret i dag, fx 8-10 etager. Det er tillige afgørende at sikre et arkitek-



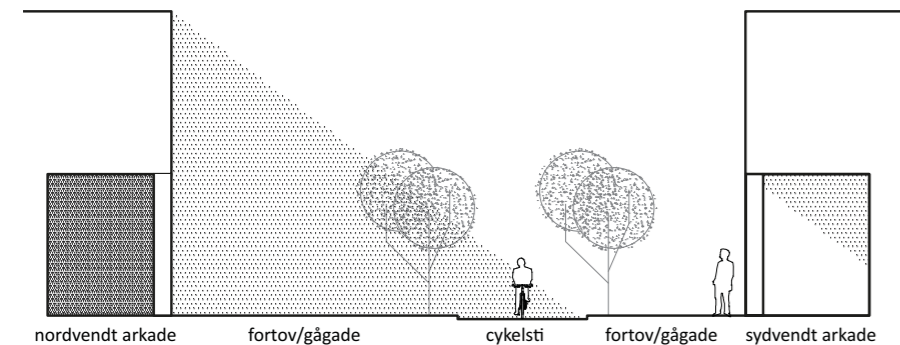
tonisk stærkt projekt, der kan løfte opgaven som centralt pejlemærke og vartegn for hele kommunen.

Af de kommunale tiltag i Fyrtårnet er flytningen af biblioteket mest central. Derudover vil det være oplagt at rykke kommunale borgerrettede funktioner som Borgerservice, Erhvervsservice, Musikskolen og legestue for dagplejere til Fyrtårnet. Indrettes Fyrtårnet, så lokalerne kan bruges af flere forskellige brugere, vil Solrød Kommune have fået det længe efterspurgte kulturhus. Det kan endvidere overvejes om andre borgerrettede funktioner, såsom Jobcenter tillige kan flyttes til Fyrtårnet. Derudover er der mulighed for at indtænke biograf/spillested, café, kontorfælleskab for iværksættere og fitness, samt naturligvis DSB-kiosk og billetsalg i stueetagen.

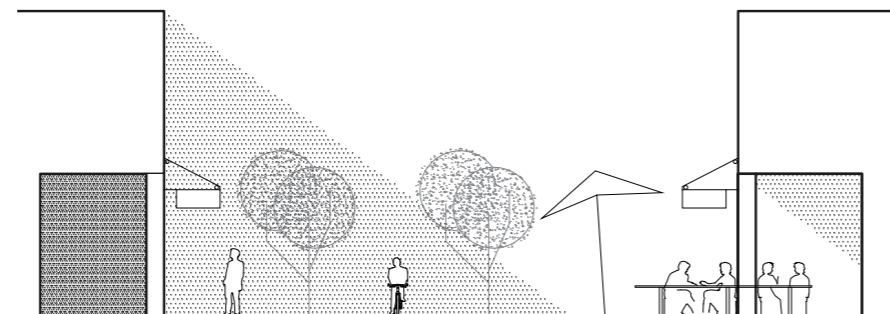
Samlet set vil fyrtårnsprojektet skabe et nyt centralt knudepunkt med liv fra tidlig morgen til sen aften. Kombinationen af kulturelle tilbud, bibliotek, kommunale servicefunktioner og private aktører vil trække andre typer af brugere ind i centeret. Det vil løfte oplevelsen af Solrød for de mange forbigående på S-togslinjen og det vil løfte hele den østlige del af Solrød Center.

Fyrtårnet er den centrale byggesten i realiseringen af visionen om at Solrød skal ryste forstaden af sig og tage Solrød på sig. Samtidig vil et fyrtårnsbyggeri være et bevis på, at Solrød Center igen er et sted, hvor der er udvikling og tro på fremtiden.

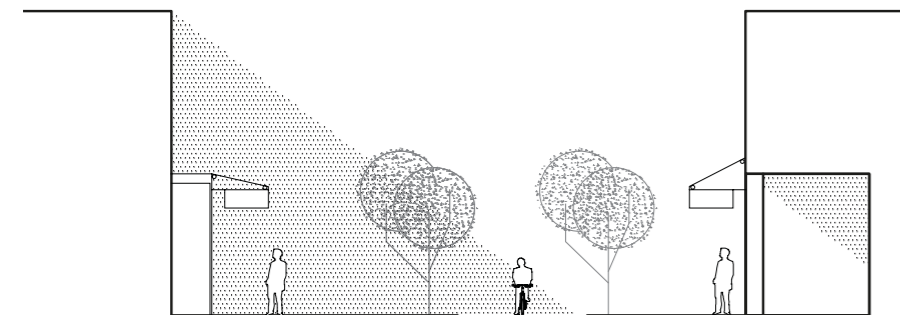
Eksisterende forhold



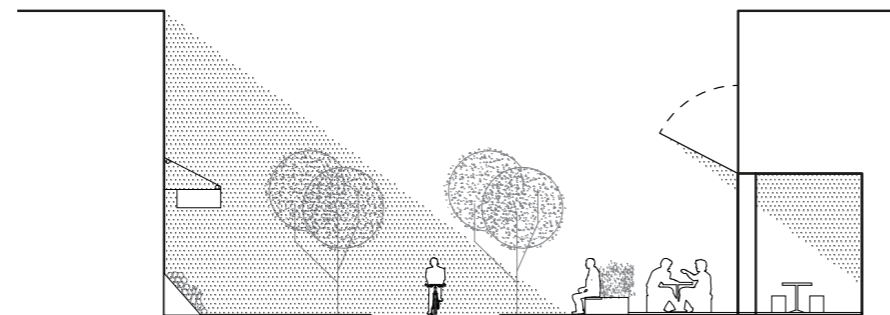
Mere synlig og ensartet skiltning a la 'traditionel' gågade



Trække de nordvendte facader 'frem i lyset'
- alternativt som minimum arbejde med bedre belysning af arkaderne



Forbedre mulighederne for at indtage og 'møblere' den sydvendte facade og arkade
- med udeservering, ophold, leg, spisning og café

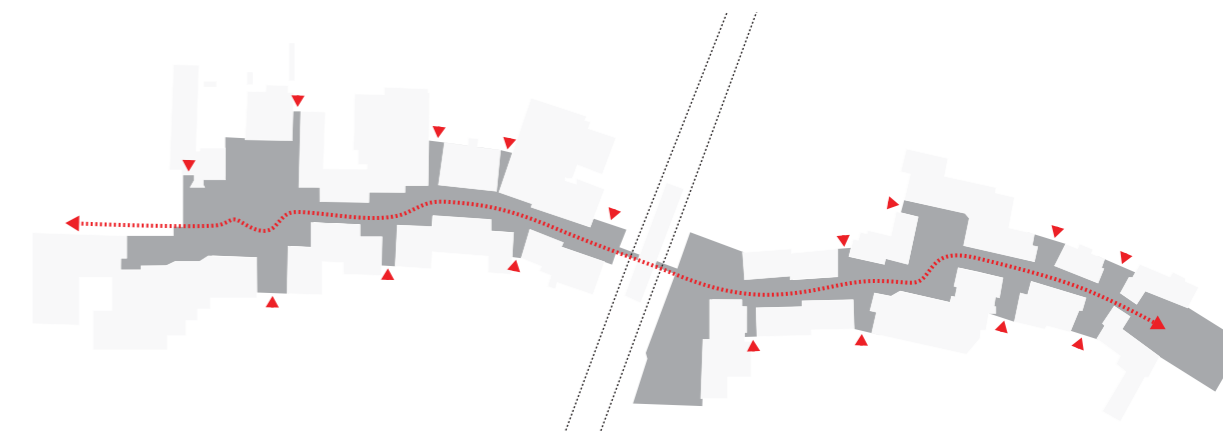


Gaden og passager

Med det bugtede gadeforløb og grønne træer hele vejen igennem centeret har gaden som nævnt en lang række kvaliteter, som der kan bygges videre på. Der er desuden et bredt gadesnit, som lader sollys komme ned mellem bygningerne, og derved skaber fine små solrige lommer. Der er dog også en række store udfordringer. Overordnet set fremstår gaden rodet, slidt og præget af et noget monotont udtryk, som understreges af, at særligt de nordvendte facader ligger skjult i skyggen bag arkaden.

Skiltning og arkader

For at rette op på det slidte og rodede udtryk foreslås det først og fremmest at reparere den eksisterende belægning ved at udskifte de ødelagte sten. Derudover foreslås det at arbejde med en mere ensartet og synlig skiltning igennem gaden, inspireret af en traditionel hovedgade med et



stærkt identitetsfællesskab. Se mere under afsnittet om visuel identitet på s. 29.

I forhold til det monotone udtryk og de usynlige facader foreslås det at arbejde med blokvis at rykke de nordvendte facader 'frem i lyset', evt. med mulighed for en lille karnap for at skabe variation. Derudover foreslås det at skabe bedre muligheder for ophold, caféer og udeservering langs den solbeskinnede sydvendte facade.

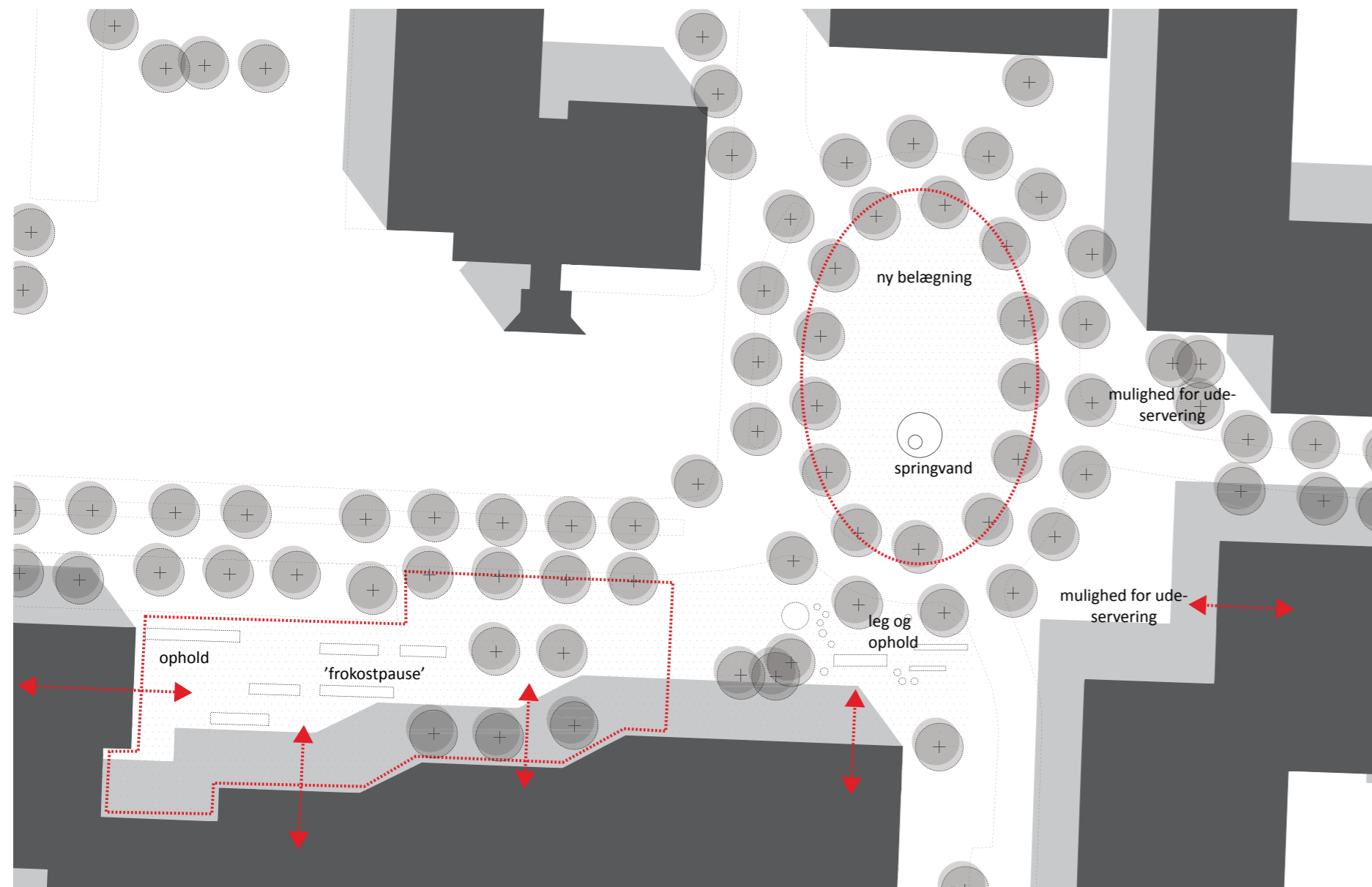
Taget i betragtning af, at det formentlig vil være et langsigtet projekt at trække de nordvendte facader frem i lyset, foreslås det, at man fra starten arbejder med en forbedret belysning i arkaderne i både de nord- og sydvendte facader.

På sigt vil det også styrke gaden betragteligt at få udskiftet belægningen. Det er dog vurderingen, at det vil have større effekt i første omgang at fokusere på Fyrtårnet og opgradering af aktivitetsmu-

lighederne på de eksisterende pladser. En udskiftning af hele belægningen i centeret til eksempelvis brosten vurderes til sammenligning at koste mellem 15 og 20 mio. kr. En anden mulighed for at få en ny belægning vil være, at omdanne cykelstien til en skybrudsvej, som Greve Solrød Forsyning vil kunne medfinansiere.

Passager

Passagerne fra parkeringspladserne til gaden udgør for langt de fleste ankomsten til Solrød Center. I dag fremstår de som uinteressante bagsider. Passagerne kan gøres mere attraktive ved at begrønne væggene og skabe en bedre lyssætning. Lyssætningen kunne med fordel trækkes ud på parkeringsarealerne som 'guidelines' mod passagerne. Særligt i den mørke årstid vil det øge synligheden betragteligt og naturligt lede besøgende ind i gaden.



Rådhuspladsen

I rækken af perler på en snor, ligger pladsen mellem Rådhuset, gymnasiet og det nuværende bibliotek som den første. Visionen for pladsen er at gøre den aktiv og attraktiv året rundt, samt trække livet fra særligt gymnasiet ud på pladsen.

Springvand

Det er en plads, der, som den ser ud i dag, i store dele af året er præget af tomme vandbassiner foran gymnasiet såvel som ved det store centrale springvand. Udfordringen er primært den store ovale skålform, hvor der om sommeren er et smukt spejl bassin og springvand, men som resten af året giver en følelse af at være kommet 'uden for åbningstid'. Derudover bidrager de lave bassiner foran gymnasiet, hvor der også kun er vand få måneder om året, ikke positivt til det samlede billede.



Ved at ændre springvandets skålform til en flad belægning, fx beton eller grus vil der være en plan flade til aktiviteter – fx leg, scene, skøjtebane og events ved højtider. Springvandet vil kunne bestå, men med et mindre bassin eller evt. med mulighed for, at vandet i perioder vil kunne overrisle den plane flade.

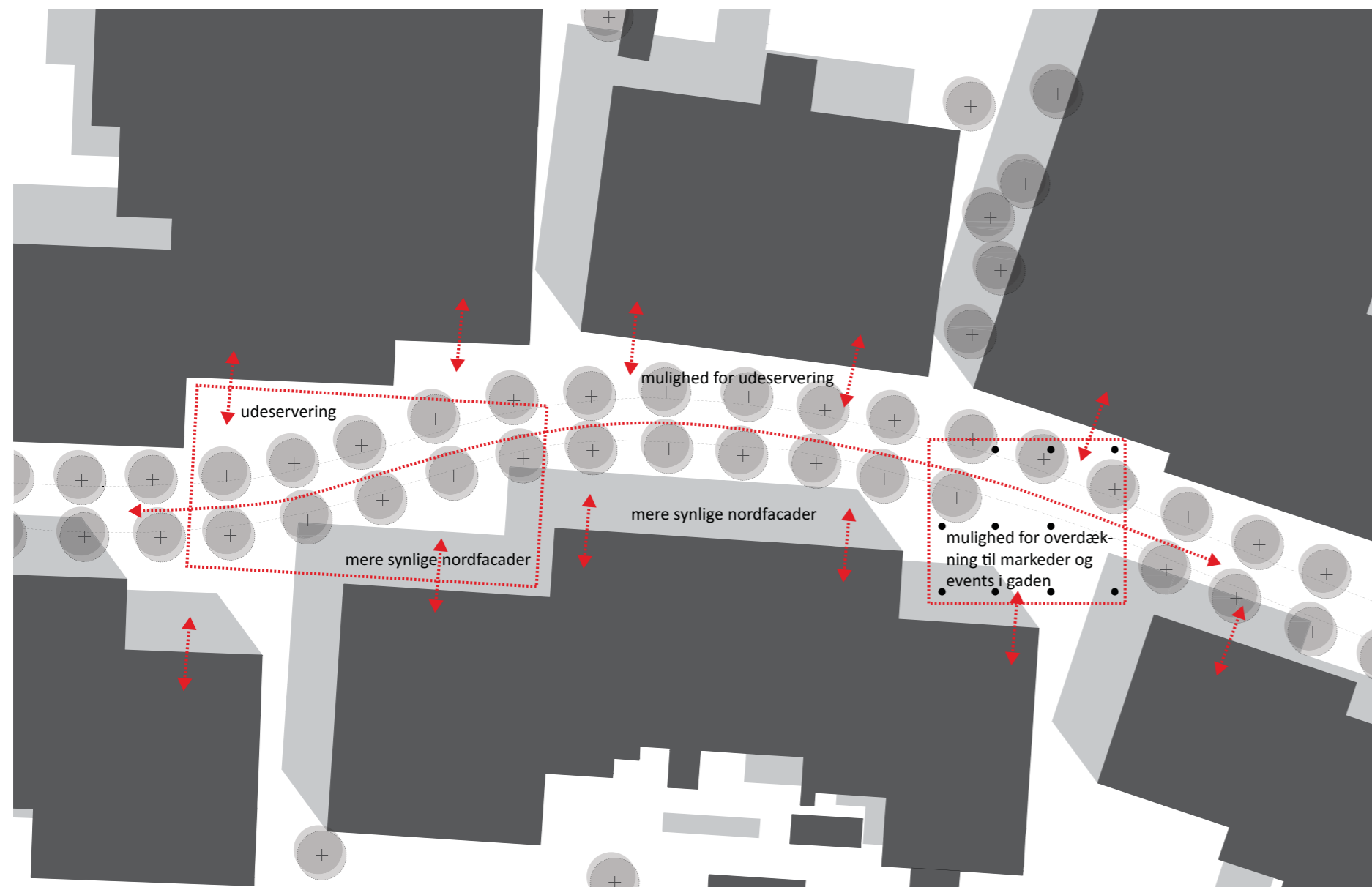
Bibliotek flyttes til Fyrtårnet

Biblioteket foreslås som nævnt rykket til et fremtidigt 'Fyrtårn' ved stationen, og bygningen, hvor der på nuværende tidspunkt er bibliotek, tænkes at kunne indeholde 10-klassescenteret, 10Solrød, og evt. Børn og Unge Rådgivningen. 10-klassescenteret kommer dermed til at ligge stationsnært, og den nye placering giver gode muligheder for synergi med Solrød Gymnasium. Pladsen foran vil være oplagt at indrette til ophold og frikvarter

for de unge. Herved trækkes livet fra uddannelsesinstitutionerne ud på pladsen.

Det vil desuden, for at styrke gymnasiets relation til pladsen, være oplagt at lave en åbning i gymnasiets gavl og skabe direkte forbindelse fra gymnasiets indre gadeforløb til pladsen.

Pladsens øvrige kanter mod øst kan med fordel aktiveres med mulighed for udeservering.



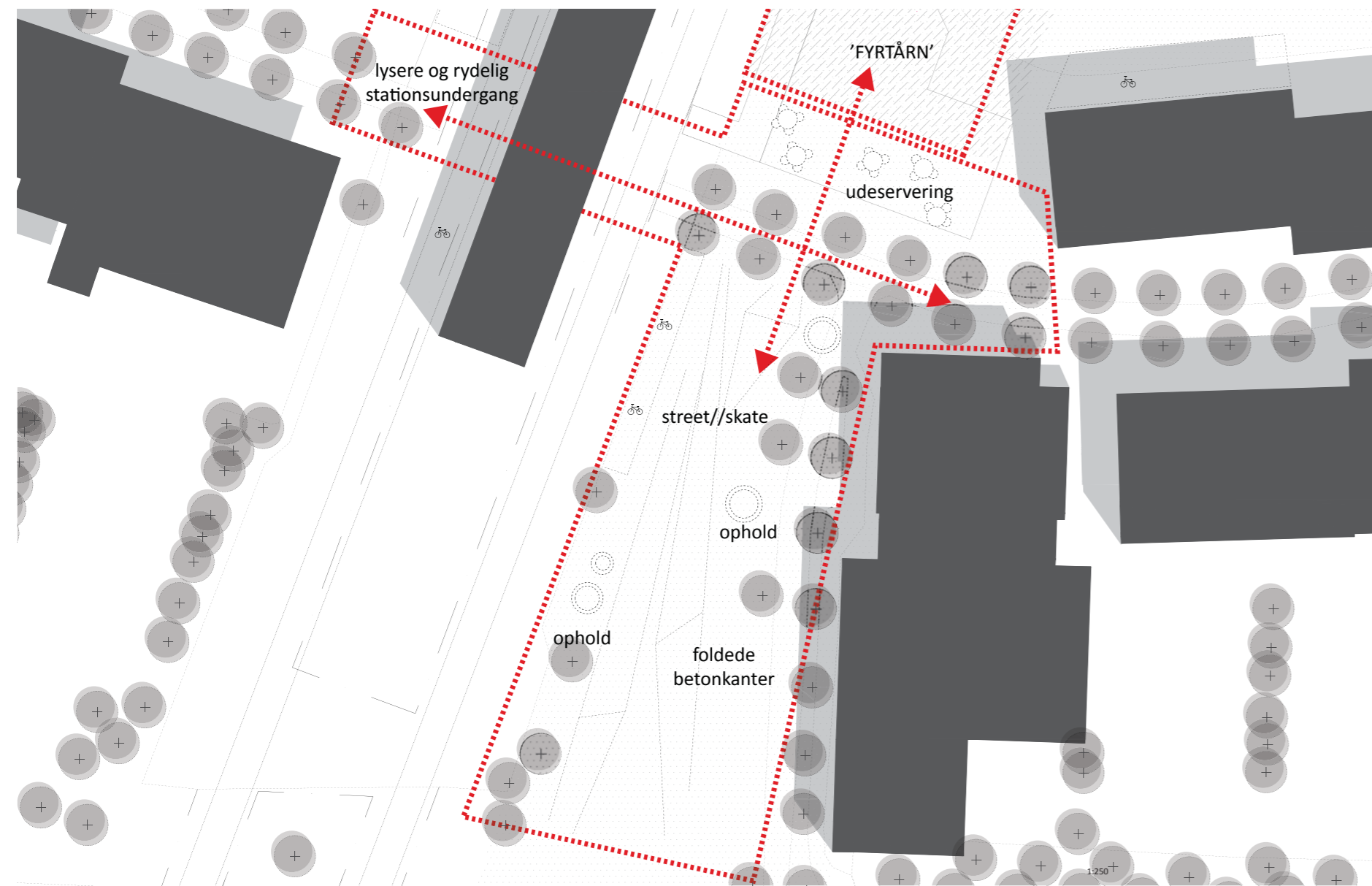
Byrum og lommepladser

Igennem gaden bugtede forløb ligger flere mindre 'lommepladser' og mellemrum. Disse små uformelle byrum rummer mange muligheder for at trække liv fra butikker og spisesteder ud i gaderummet, aktivere kanterne og udnytte særligt den sydvendte del til ophold og udeservering.

Konkret kan man skabe mulighed for en fleksibel overdækning på fx pæle – disse potentielt overdækkede arealer kan bruges ved events og markeder, som derved i højere grad vil være sikret trods risiko for dårligt vejr. Dette kan oplagt gøres ved den nuværende lille scene i den vestlige del af centeret.

At skabe gode muligheder for events, koncerter og aktiviteter året rundt i gaden, er vigtigt i forhold til at skabe liv i centeret hele året.





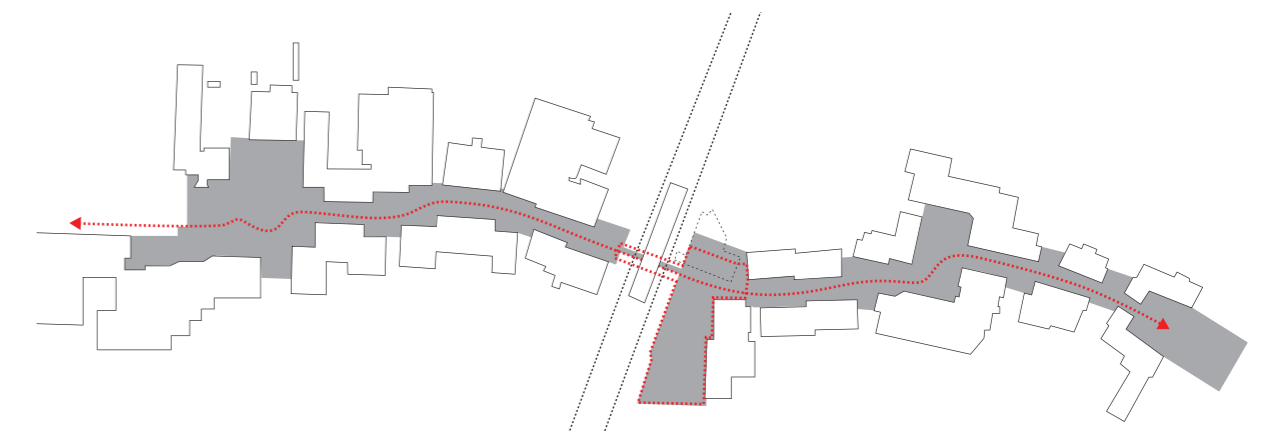
Den nye stationsplads

Ved S-togsstationen midt på gadeforløbet og ned mod Mosevej ligger den mest centrale plads, Stationspladsen.

I forbindelse med etablering af Fyrtårnet vil det være oplagt at aktivere pladsen foran dette byggeri, og derved skabe et nyt centralt knudepunkt med en attraktiv og synlig forbindelse i den nord-sydgående akse på tværs af det øst-vestgående gadeforløb.

Pladsen umiddelbart foran Fyrtårnet vil fungere godt som et sydvendt lidt beskyttet udeserveringsområde, hvor man en sommerdag kan mødes og snuppe en kaffe på vej i biografen, drikke en kop te og fordybe sig i den nylånte fra biblioteket eller spise en sandwich efter træning.

Pladsen på den anden side af gaden ned mod Mosevej har en karakter og placering, der gør det op-



lagt at arbejde med et mere urbant udtryk rettet mod eksempelvis tweens og teenagere. Det kunne fx være med foldede betonkanter og flader, der kan fungere både som mulighed for ophold og som et urbant skate-terræn.

Undergangen

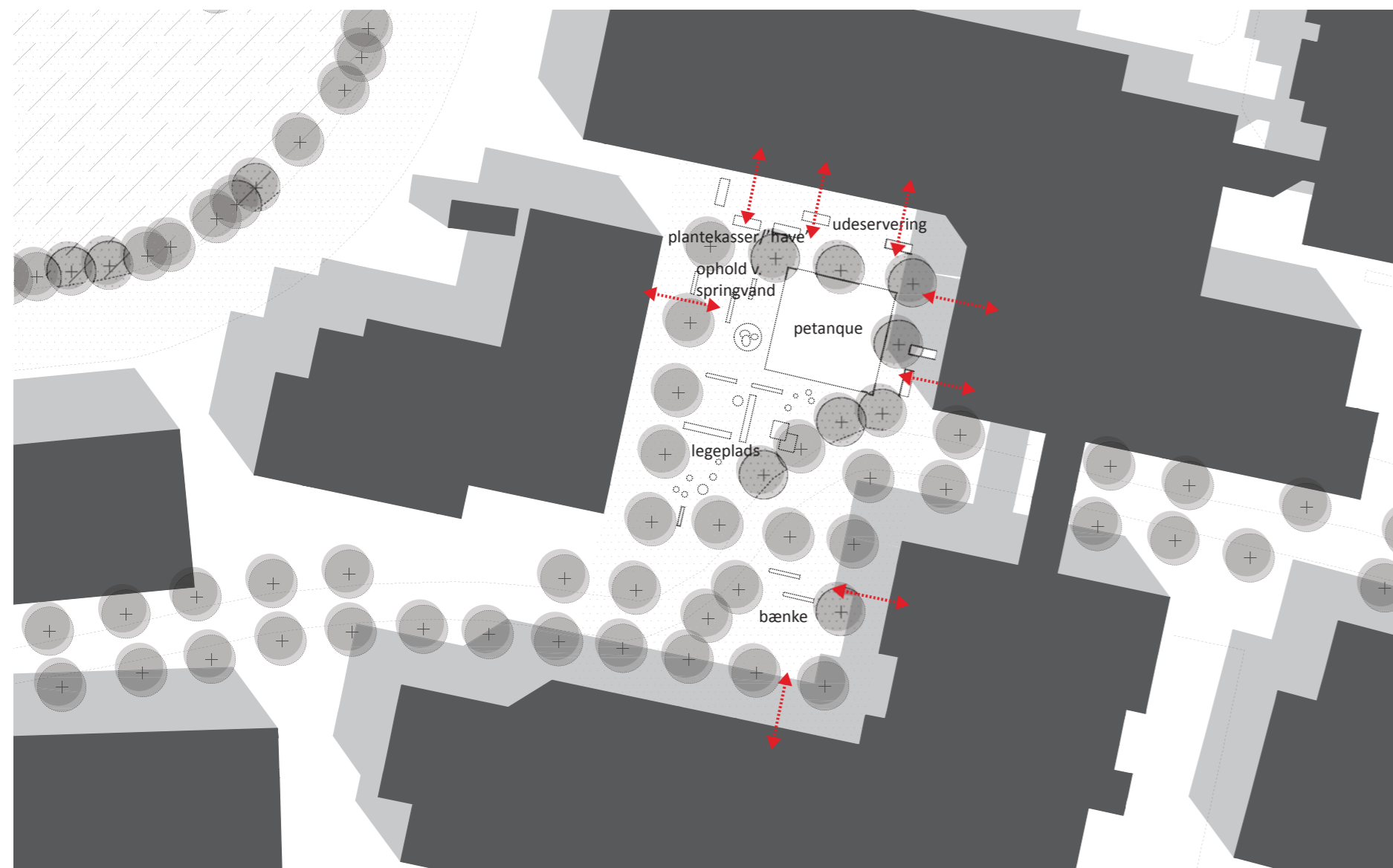
Undergangen ved stationen har i dag et mildest talt rodet og uindbydende udtryk. Der er mørkt, lidt snævert og fyldt med cykler. Passagen virker derfor som en prop mellem den østlige og vestlige del af gaden.

En opgradering af undergangen vil som et minimum inkludere omdisponering af nogle af de parkerede cykler, bedre belysning og reovering af den slidte belægning og væggene i tunnelen. Det vil være oplagt at trække belægningen fra Stationspladsen med ned igennem undergangen, og

på den måde skabe et samlet udtryk i stationsområdet.

Synlighed og velkomst til Solrød

En ny stationsplads vil sammen med en opgradering af undergangen og det nye fyrtårn skabe en mere positiv oplevelse af Solrød set fra S-toget, og det vil gøre ankomsten til Solrød og Solrød Center markant mere attraktiv.

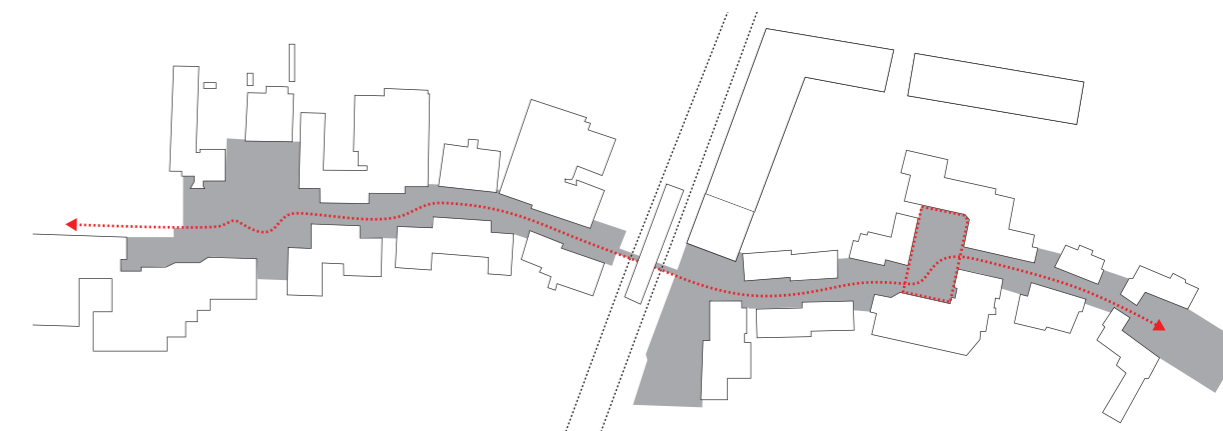


Aktivitetspladsen

I den østlige del af gadeforløbet, der i dag er hårdt ramt af lukkede butikker, ligger den sidste plads på selve gadeforløbet, Aktivitetspladsen. Pladsen er omgivet af Aktivitets- og Frivilligcenteret, en Imerco, en Netto, fitnesscentret Fitness4Life samt nogle tomme lokaler.

Pladsen har fine kvaliteter med en klassisk rektangulær form, et lille springvand og mange grønne træer. Der er dog i dag praktisk taget ingen, der bruger pladsen, og der er da også meget sparsomme muligheder for aktiviteter og ophold.

Aktivt byrum med grøn havekarakter
Vi foreslår grundlæggende at forstærke pladsens eksisterende kvaliteter som et klassisk grønt byrum, som man kender det fra Sydeuropa, og etablere muligheder for hverdagsaktiviteter særligt rettet mod børn og ældre.



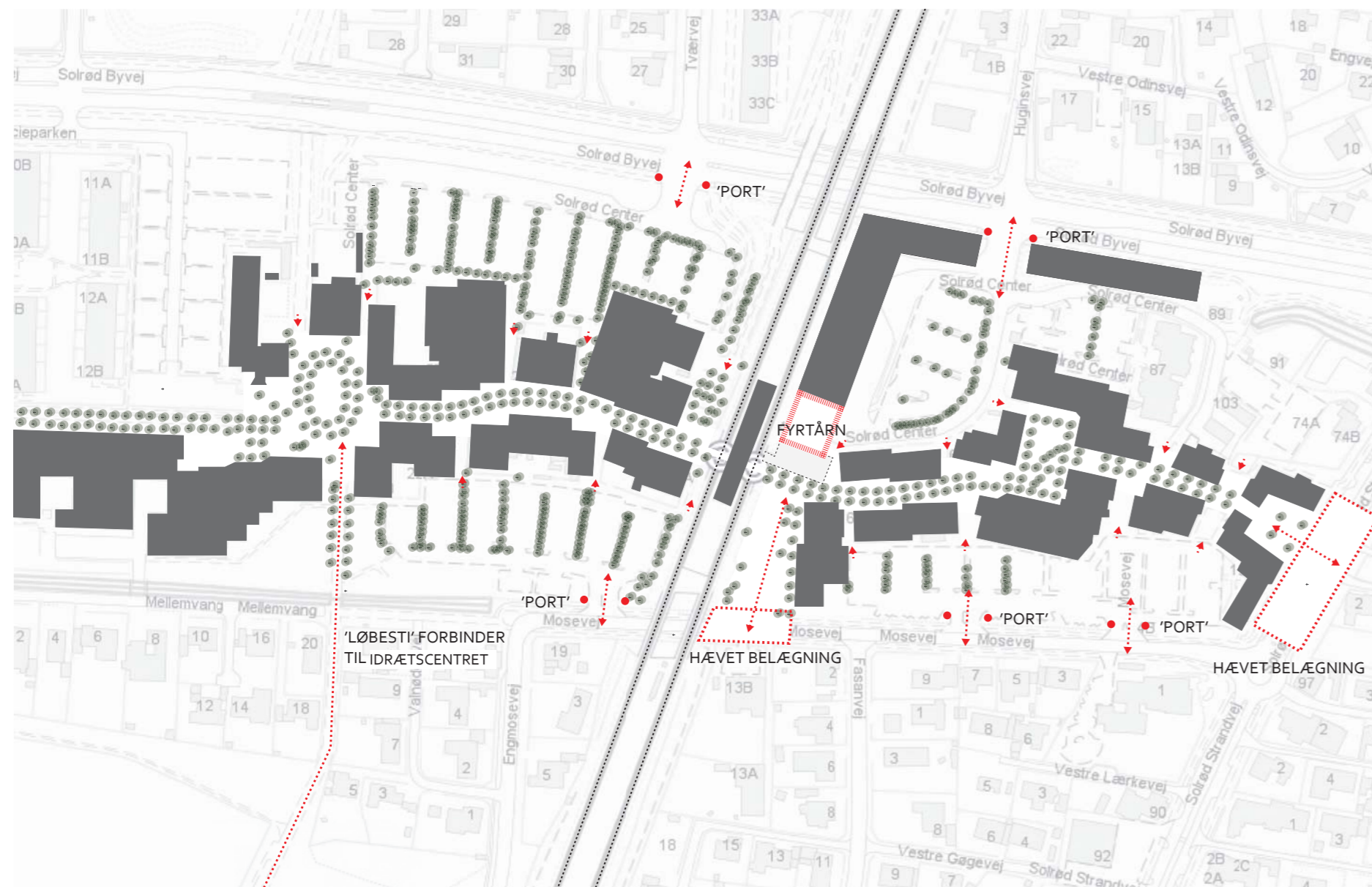
Der kan etableres huller i den hårde belægning med grus til petanque, i den sydvendte ende mod Aktivitets- og Frivilligcenteret vil det være oplagt at opstille plantekasser med muld, som fx kan forvaltes af Aktivitets- og Frivilligcenterets brugere, samt skabe mulighed for ophold og udeservering. Herved kan man på solrige dage trække noget af livet fra Aktivitets- og Frivilligcenteret ud og aktivere pladsen.

Der mangler i dag en legeplads i centeret, og det vil være oplagt at lægge en på Aktivitetspladsen.

Man kan også tænke regnvand som et element med bassiner og huller til forsinkelse af regnvand. I den helt store løsning kan et større område, fx hele området udlagt til legeplads eller den sydlige trekant foran Netto, sænkes og fungere som forsinkelsesbassin ved større regnskyl.

Ved at etablere små 'pytbassiner' i legepladsområdet kan man, udover den tekniske regnvandshåndtering, arbejde med en mere pædagogisk og rekreativ brug af dagligdagsregn.

Samlet set er visionen en aktiv plads med en grønere havekarakter, hvor det er oplagt at tage en pause, imens børnene leger, hvor brugerne fra Aktivitets- og Frivilligcenteret kan spille petanque og dyrke blomster i blomsterkasserne, og hvor alle centerets gæster har lyst til at gøre ophold under et træ og nyde fem minutters ro på vej igennem Centergaden.



Forbindelser og synlighed

Solrød Center er i dag udfordret af en dårlig synlighed fra de omkringliggende veje. Hele Centergaden vender ryggen til byen og de omgivende parkeringsarealer. Lige så stor charme det indre bugtede gadeforløb har, lige så stor en udfordring er den afvisende bagside mod omverdenen.

Der er dog en lang række sprækker i den afvisende bagside. På nord- og sydsiden ankommer man som nævnt via passager imellem bygningerne, mod syd løber en sti imellem gymnasiet og Idrætscenteret, på midten åbner Stationspladsen op mod Mosevej, og mod øst ligger Strandvejspladsen som den sidste perle på snoren helt nede ved Strandvejen. Disse ankomstsituationer er vigtige brikker i at øge synligheden og forbedre forbindelserne til den omgivende by.



Hvis man ikke er kendt i Solrød Center, kan det i dag være en udfordring at opdage, at man kører forbi en mulighed for at handle. En bedre markering af alle indkørsler til centeret og parkering vil derfor være en relativt nem og effektiv måde at øge synligheden. Det kan være alt fra skilte til porte, hovedsagen vil være signalværdi og synlighed.

I forbindelse med Rådhuspladsen foreslås en synliggørelse af stiforbindelsen imellem Solrød Center og sportsfaciliteterne ved Idrætscenteret syd for Mosevej. Man kunne fx forestille sig en 'løbesti' i klassisk rød atletikgummibelægning, der strækker sig fra Idrætscenteret til Rådhuspladsen.

Stationspladsen vil strække sig fra Fyrtårnet og hele vejen ned til Mosevej. Der foreslås en hævet belægning på Mosevej ud for Stationspladsen,

hvilket vil være med til at dæmpe trafikken hastighed, og henlede de forbigående bilisters opmærksomhed på Fyrtårnet og centeret.

Fyrtårnet vil i det hele taget med sine 8-10 etager, stikke op i bybilledet og øge centerets synlighed fra både S-togene, den omkringliggende by og de store veje.

I dag lever Strandvejspladsen lidt sit eget ubekymrede liv, uafhængigt af resten af Centergaden. Fremtidsvisionen for Strandvejspladsen er derfor, at den skal knyttes tættere til resten af gadeforløbet og pladserne, og bidrage aktivt til det fælles liv. En hævet belægning på Strandvejen foran pladsen vil være med til at sænke trafikken hastighed og øge synligheden.



Visuel identitet

Solrød Center er i dag præget af en rodet skiltning og en ringe synlighed fra de omkringliggende veje.

Den løse skiltning på Centergaden består af mange forskellige typer af skilte og genstande, mens skiltningen på bygningerne er stramt styret og i flere tilfælde næsten usynlig. Det efterlader samlet set et diffust og identitetsløst udtryk. For enkelte butikker og institutioner betyder det også, at de risikerer at drukne i virvaret af skilte. Det fører visse steder i Centergaden til et overbud af skilte, fordi alle prøver at skille sig ud.

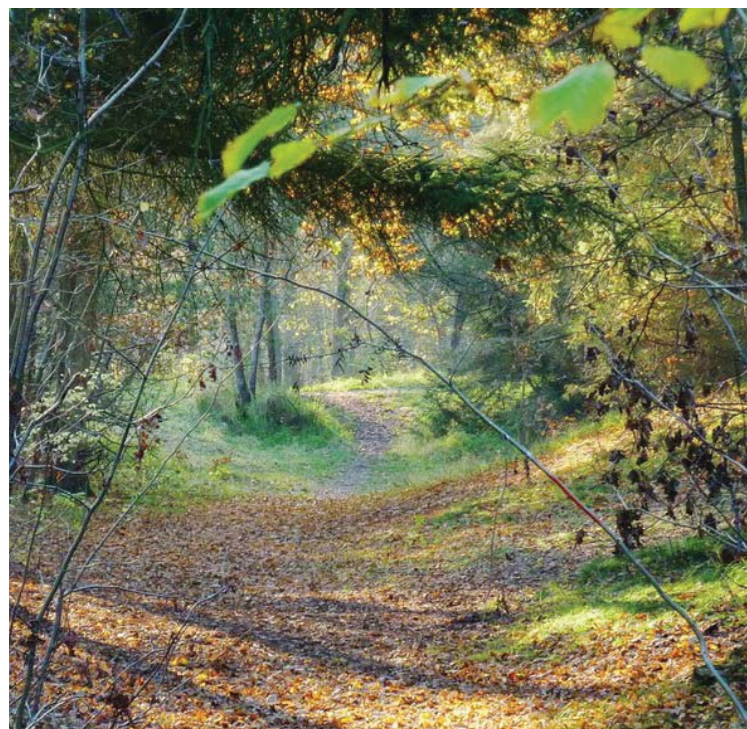
Den ringe synlighed udadtil er særligt et problem i forhold til de biler, som passerer på de omkringliggende veje. Aktuelt efterspørges pyloner langs Strandvejen for at synliggøre centeret.



Vi foreslår, at der udarbejdes en samlet strategi for centerets visuelle identitet. Strategien skal både dække den grafiske og arkitektoniske profil. Alt fra logo, udformningen af løse skilte, skiltning på bygninger, pyloner og ankomstporte ved indkørsler til parkeringspladser bør gennemtænkes ud fra en filosofi om, at centeret i højere grad skal udstråle det, som Solrød er kendt for. I stedet for som i dag at udstråle standardløsninger skal den visuelle identitet udstråle det, som er særligt ved Solrød: stranden, det ferieagtige liv og det grønne. Populært sagt skal den visuelle identitet i centeret udstråle mindre forstad og mere Hornbæk.

Den visuelle identitet har afgørende betydning for oplevelsen af Solrød Center. Lykkes det at skabe et nyt fælles udtryk, som samtidig tager udgangspunkt i det særlige for Solrød, er centeret et stor

skridt tættere på at realisere visionen om at ryste forstaden af sig og tage Solrød på sig.



Det særlige ved Solrød

Solrød Center rummer som beskrevet et stort potentiale på grund af den brede vifte af aktører og aktiviteter, som finder sted i centeret. Der er dog samtidig brug for at udvikle nye, innovative tilbud og koncepter, som kan udfordre den aktuelle følelse af, at Solrød Center i høj grad rummer de samme tilbud som alle andre centre.

Det betyder, at Solrød Center skal bruge mindre energi på at sammenligne sig med andre centre og i stedet se indad og finde ud af, hvad der er særligt for Solrød. Et eksempel på et sted, hvor dette er sket, er i Taastrup hvor den socialøkonomiske virksomhed Grennessminde ligger. Grennessminde tilbyder bo- og uddannelsesstilbud for unge med særlige behov. Som en del af uddannelsesstilbuddene har Grennessminde ansat en af Danmarks

bedste kokke og Danmarks måske dygtigste bager. Da City2 skulle åbne deres nye madmarked, blev Grennessminde derfor opfordret til at åbne en stude. Den åbnede i marts 2015 og sætter både City2 og Grennessminde på landkortet.

Grennessminde er en særlig kvalitet i Taastrup. Hvad er særligt ved Solrød, og hvordan det kan blive en del af centeret?

Stranden og foreningslivet fremhæves ofte. Kan stranden hives ind i byrummene eller markeres i rundkørslerne på Strandvejen?

Solrød har mange iværksættere. Er der nogle af dem, som kan flytte ind i Fyrtårnet, eller som laver noget, der i stil med historien fra Grennessminde kan udvikles til en butik?

Der er mange dygtige snedkere i Solrød. Hvordan kan de sætte deres aftryk på centeret? Måske bidrage til den nye visuelle identitet?

Gode idéer kan blive udviklet i den kommende proces, hvor centeret vil tiltrække sig megen opmærksomhed. Der kan iværksættes en idékonkurrence, Facebook kan inddrages, borgermøder udnyttes og grundejere i centeret kan bidrage til at stille lokaler til rådighed på fordelagtige vilkår. Fx gennem trappeleje eller på korte lejekontrakter.

De grundlæggende spørgsmål er: Hvad er fantastisk i Solrød? Hvordan får vi det ind i Solrød Center?



ORGANISERING & PROCES

Udviklingen af Solrød Center bør være baseret på et tæt samarbejde mellem kommunen og dens institutioner, gymnasiet, de erhvervs- og butiksdrivende, grundejerforeningerne, Centerforeningen, centerkonsulenten og byens foreningsliv.

Dialogmøder

Som basis for udvikling af helhedsplanen har Carlberg/christensen sammen med Solrød Kommune holdt 14 dialogmøder med 20 forskellige aktører i Solrød Center i løbet af marts 2015. Formålet med de indledende dialogmøder med centerets centrale aktører har været at få sat fokus på drømme og idéer for udviklingen af Solrød Center.

Visionsmøde

Som opfølgning på dialogmøderne blev aktørerne inviteret til et visionsmøde i Solrød i maj 2015, hvor 22 personer deltog. Her diskuteredes Carl-

berg/christensens udkast til en helhedsplan for udvikling af bymidten, og der blev sat fokus på, hvad hver enkelt aktør kan bidrage med til udviklingen.

Nye centerfora

Uanset hvornår eller hvor mange midler, der afsættes til en udvikling af Solrød Center, opfordres aktørerne til at danne to nye centerfora, der styrker samarbejdet på tværs af centerets mange aktører.

Fysisk forum

Centerforeningen, Grundejerforeningen Solrød Center, Solrød Strand Grundejerforening og Teknik & Miljø i Solrød Kommune opfordres til at danne et forum, som har til ansvar at koordinere istandsættelser af pladser og centergade. Alle forummets parter bidrager med finansiering til realisering af de fysiske forandringer.

Aktivitetsforum

En bred kreds af byens aktører opfordres til at etablere et aktivitetsforum, som mødes hvert kvar-

tal eller halve år for at diskutere, hvilke aktiviteter, der skal finde sted i centeret. Aktivitetsforummet bør inkludere centerkonsulenten, centerforeningen, grundejerforeningerne, centerets kulturinstitutioner, kommunen, byens foreningsliv m.fl.

Såfremt der afsættes midler til en udvikling af Solrød Center foreslås det at igangsætte følgende proces:

Stormøde

Efter budgetforhandlingerne indkalder Solrød Kommune til et stormøde, hvor alle centerets aktører og interesserede inviteres. Formålet med stormødet vil være at diskutere, hvordan alle i fællesskab kan løfte udviklingen af centeret. Hvilke ressourcer kan hver enkelt bidrage med?

Projektudvikling og konkretisering

Projektet udvikles og konkretiseres i tæt dialog mellem Fysisk forum og Solrød Kommune frem mod anlægsarbejdet.

Ressourcekort:

Solrød Kommune	Fysik	Busholdeplads, centergade, cykelsti, p-arealer, byrumsinventar (bænke, cykelstativer, springvand, petanquebane mv.), træer og anden begrønning, belysning, Rådhus, Solrød Bibliotek, Aktivitets- og Frivilligcenter.
	Andet	Lokal- og kommuneplanlægning, skiltregulering.
Solrød Bibliotek	Fysik	Udnyttet førstesal, udnyttet forplads.
	Aktiviteter	Børneteater, kreative værksteder, oplysningsarrangementer, lektiecafé, studiepladser.
Aktivitets- og Frivilligcentret	Andet	Aktivitetspulje.
	Fysik	Udnyttet forplads, petanquebane.
Solrød Gymnasium	Aktiviteter	Pentanque, billard, bordtennis, værksteder, lokalhistorisk arkiv.
	Fysik	Udnyttet forplads og indgangsparti.
Butiksdrivende	Aktiviteter	Koncerter fra skolens elever, læringsforløb sammen med butikker, apotek og erhvervsvirksomheder.
	Andet	Pauser og frikvarter, musik, eliteidræt
Centerforeningen/ centerkonsulent	Fysik	Skiltning, udeservering,
	Aktiviteter	Udsalg og outlets.
Grundejere	Andet	Modeshows, sundhedsdage og andre koncepter på tværs af butikker.
	Aktiviteter	Lørdagsarrangementer fx koncerter, børneloppemarked og cirkus i samarbejde med idrætscentret mv.
DSB Ejendomme	Andet	Centerkontingent fra foreningens medlemmer, regulativ ift. åbningstider, rådgivning og sparring fra centerkonsulent.
	Fysik	Butikslokaler og arkader
Civilsamfund og foreningsliv	Andet	Økonomi og fundraising.
	Fysik	Teknikbygning, DSB-kiosk og grund ved busholdepladsen
Greve Solrød Forsyning	Fysik	Idrætscentret.
	Aktiviteter	Idrætsforeninger, kunst- og kulturforeninger mv.
Solrød Strand Grundejerforening	Andet	Kan foreningsliv i højere grad gøre brug af Solrød Center?
	Fysik	Evt. mulighed for medfinansiering af belægning hvis der ind tænkes klimatilpasning i de nye byrum.
Grundejerforeningen Solrød Center	Andet	Fundraising, lokal promovning af Solrød Center.
	Fysik	Mulighed for at samle grundejere til en fælles indsats
Andre aktører		Fitness4Life, Musikskolen, 10Solrød, ArtMakery, A-fys, biograf på Munkekærskolen, lokale iværksættere, lokale snedkere m.fl.

Ressourcer

I skemaet til venstre er Solrød Centers ressourcer forsøgt kortlagt. Centerets mange aktører besidder mange forskellige ressourcer, dels i form af allerede eksisterende aktiviteter eller idéer til nye aktiviteter og arrangementer i centeret, dels i form af puljer, økonomi og viden om fundraising til realisering af udviklingsprojekter i centeret. Oversigten indikerer også, hvem der ejer hvilke dele af centerets fysik, og dermed hvem der har mulighed for at sætte areal i spil.

Det er Solrød Kommune, der ejer og har ansvar for at drifte størstedelen af det fælles byrum i Solrød. Kommunen ejer Centergaden, cykelstien, p-arealer, byrumsinventar, beplantning og belysning. Derudover er Busholdepladsen også ejet af Solrød Kommune. Det er tillige Solrød Kommune, der har formuleret et regulativ i forhold til centerets skilte og opstilling af byrumsinventar.



En lang række grundejere samlet i Grundejerforeningen Solrød Center ejer de forskellige butikslokaler og arkader i centeret. Grundejerne har i samarbejde med de butiksdrivende mulighed for at ændre facaderne og arkadernes funktioner og udtryk.

Forpladserne foran mange af de store institutioner i centeret – fx Solrød Bibliotek, Solrød Gymnasium og Aktivitets- og Frivilligcentret – inviterer i dag ikke til ophold og leg. De store institutioner har i samarbejde med kommunen mulighed for at sikre en bedre udnyttelse af pladserne.

De butiksdrivende har ydret ønske om at komme hinanden mere ved og arrangere flere ting sammen på tværs af butikkerne. I samarbejde med centerkonsulenten har de butiksdrivende mulighed for at udvikle nye koncepter, der kan styrke

handelen og livet i centeret. Specialbutikkerne kunne fx arrangere torvedage, udvalgte butikker kunne iværksætte et samarbejde med gymnasiet i fag som erhvervsøkonomi og, der kunne iværksettes en køb-lokal-kampagne, som fremhæver det særlige ved at handle ind i netop Solrød Center.

Centerforeningen og Grundejerforeningen Solrød Center har taget initiativ til at styrke samarbejdet om udviklingen i centeret på tværs af de mange grundejere og butiksdrivende. I samarbejde med Solrød Strand Grundejerforening og kommunen repræsenterer de et stort udsnit af centerets aktører, og de har i fællesskab mulighed for at bidrage væsentligt til en bæredygtig udvikling af centret.

Udgifter

overslag baseret på erfaringstal fra OK Nygaard, alle tal er ex. moms

Gymnasiepladsen

- Belægning med Solrød sten (400 m²)
- Byrumsinventar

I alt overslag = 300.000 kr.

Springvandet på Rådhuspladsen

- Belægning med glittet beton, brosten eller grus
- Tilpasning af springvand
- Byrumsinventar

I alt overslag = 750.000 - 1.250.000 kr.

Sti fra idrætscenter til Rådhuspladsen

- Atletik-løbeunderlag

I alt overslag 700.000 kr.

Små byrum langs Centergaden

- Flexibel overdækning

I alt overslag = 250.000 kr.

Stationspladsen

- Oprydning, lysning og lyssætning i tunnel
- Nye cykelstativer
- Ny belægning i tunnel, centergade foran fyrtårn og på ny plads (2.800 m²)
- Byrumsinventar (fx betonplinte til street-aktiviteter)
- Hævet belægning på Mosevej: 500 m² á 500 kr

I alt overslag = 4.000.000 kr.

Aktivitetspladsen

- Grusfelt / petanque-baner (200 m²).
- Byrumsinventar (borde, bænke og legeplads)
- Faldunderlag (200 m²)
- Regnvandsopsamling (ikke indregnet i overslag)

I alt overslag = 500.000 kr.

Strandvejspladsen

- Hævet belægning, asfalt lille felt (780 - 2.400 m²)
- Tilgrænsende arbejde, fortove, cykelstier mm.

I alt overslag = 890.000 – 1.700.000 kr.

Centergaden, belægning

- Udskifte ødelagte sten på Centergade og pladser (5 % af samtlige sten)
- Ny belægning på cykelsti i form af skybrudsvej (ikke indregnet i overslag)

I alt overslag: 500.000 kr.

Centergaden, byrumsinventar mm.

- Pulje til nyt byrumsinventar, begrønning mm.

I alt overslag: 1.000.000 kr.

Passager

- Begrønne 13 passager
- Nyt lys 13 passager

I alt overslag = 2.500.000 kr.

Rådgivning: 1.300.000 kr.

Samlet overslag, afrundet: 12,5 – 13,5 mio. kr.

ØKONOMI

Realiseringen af planerne for Solrød Center kræver et massivt kommunalt engagement. Dette engagement kan deles op på tre indsatsområder. For det første kan Solrød Kommune ændre grundlæggende ved den måde centeret fungerer på, hvis de eksisterende kommunale funktioner gentænkes og relokaliseres. For det andet kan Solrød Kommune investere i pladserne og Centergaden, så det fysiske miljø er mere attraktivt. For det tredje kan Solrød Kommune fremadrettet sammen med de øvrige aktører engagere sig aktivt i at skabe nye aktiviteter i centeret.

Fyrtårnet og nye lokaler til 10Solrød

Fyrtårnet og relokaliseringen af øvrige kommunale aktiviteter vil have afgørende betydning for Solrød Centers fremtid, fordi det vil markere et nyt kapitel i Solrød Centers historie. Denne del vil tilmed

kunne udvikles med det mål, at den samlede relokalisering er udgiftsneutral for Solrød Kommune. Det er således målet, at værdien af byggeretterne på arealerne på og omkring busholdepladsen og tilstødende arealer skal betale for Fyrtårnet. Dette kan eksempelvis ske gennem et offentlig-privat-partnerskab, hvor Solrød Kommune garanterer en privat aktør en langsigtet lejeindtægt for de dele af Fyrtårnet, som skal bruges til kommunale aktiviteter. Det kan også ske ved, at frasalget af byggerettigheder kan betale for, at Solrød Kommune selv bygger og ejer Fyrtårnet. Flytter biblioteket, vil 10Solrød kunne overtage lokalerne i den nuværende biblioteksbygning. Herved frigøres lokalerne på Solrød GI. Skole. De midler, som frigives ved salg af dette areal, vil kunne bruges til at finansiere udgifterne i forbindelse med flytning af Solrød Bibliotek, Borgerservice, 10Solrød m.fl.

Finansiering

Mens relokalisering af Solrød Bibliotek, 10Solrød og øvrige kommunale funktioner skal forsøges gennemført udgiftsneutralt, så kræver investeringerne i Centergaden, passager og pladser, at der findes finansiering. Udover Solrød Kommune vil Centerforeningen, Grundejerforeningen Solrød Center, Solrød Strand Grundejerforening samt DSB på forskellig vis kunne bidrage.



VEJEN FREM

Hvis tankerne i helhedsplanen skal blive til virkelighed kræver det, at alle relevante aktører i og omkring Solrød Center bakker op. Det gælder selvfølgelig i høj grad Solrød Kommune, men hvis ikke Centerforeningen, grundejerforeningerne og de enkelte butikker tillige tror på en markant forbedring, vil en fysisk forandring ikke have nævneværdig betydning.

Første tiltag

Sammen med Centerforeningen, Grundejerforeningen Solrød Center og Solrød Strand Grundejerforening danner Solrød Kommune et forum, som kan koordinere istandsættelser af pladser og centergade. Udgangspunktet er, at alle bidrager med finansiering. Sideløbende danner alle relevante aktører i Solrød Center et aktivitetsforum, som udvikler og koordinerer aktiviteter i centeret.

Konkretisere idéerne om Fyrtårn og flytning af 10Solrød

Solrød Kommune iværksætter en undersøgelse af økonomi og koncept for Fyrtårnet og flytningen af 10Solrød. Konkret skal der udarbejdes:

- en undersøgelse af grundlaget for at udbyde Busholdepladsen på en måde, så byggerettigheder finansierer realisering af Fyrtårnet.
- undersøgelse af økonomi og praktiske udfordringer i at flytte Solrød Bibliotek, Borgerservice, Musikskolen samt evt. øvrige borgerrettede funktioner til Fyrtårnet.
- udvikling af koncept for Fyrtårnet
- undersøgelse af økonomi og praktiske udfordringer i at flytte 10Solrød fra Solrød Gl. Skole til den nuværende biblioteksbygning.

- dialog med øvrige interessenter, herunder Solrød Gymnasium, DSB og Greve Solrød Forsyning.

Tilknytte landskabsarkitektonisk rådgiver

Solrød Center har store rumlige kvaliteter, som der skal tages vare på. Solrød Kommune bør derfor tilknytte en landskabsarkitektonisk rådgiver, som kan sikre arkitektonisk og landskabelig sammenhæng i de kommende fysiske forandringer.

Projektudvikling og plangrundlag

På baggrund af konkret projektudvikling reviderer Solrød Kommune plangrundlaget:

- for at muliggøre nye facadeforløb i de nordvendte arkader og udvidet udnyttelse af de sydvendte arkader.



- på sigt for at muliggøre byggeri ved Busholdepladsen (udarbejdes først, når konkret projekt forelægges).
- om nødvendigt for at muliggøre nye byrum og ankomstsituationer.

Revidere skiltepolitik og visuel identitet

Hvis Centerforeningen, Grundejerforeningen Solrød Center og Solrød Strand Grundejerforening igangsætter den foreslåede revision af Solrød Centers visuelle identitet bør Solrød Kommune bidrage med en revision af skiltepolitikken i centeret.