

# Helhedsplan for Holte bymidte

Rudersdal Kommune



## Indhold

1. Indledning	s. 3
2. Helhedsplanen kort fortalt	s. 4
3. Identitet og udvikling	s. 13
4. Byggeri, byrum og grøn strategi	s. 21
5. Volumenstudier og funktioner	s. 36
6. Handel og erhverv	s. 46
7. Mobilitet, infrastruktur og forbindelser	s. 59
8. Proces og inddragelse	s. 64

Helhedsplanen for Holte bymidte er udarbejdet for Rudersdal Kommune af Hauxner ApS i samarbejde med arkitekt Søren Arildskov i perioden november 2018 - august 2019.

Tak til alle de mange borgere og interessenter, der har bidraget til arbejdet med helhedsplanen!

Offentlig høring i perioden: den 1. oktober til den 10. december 2019.  
Helhedsplanen blev vedtaget af Rudersdal Kommunes Bycenterudvalg den 5. februar 2020.



## 1. Indledning

Holte er med sin naturskønne beliggenhed et meget attraktivt sted at bo. I Holte er man altid tæt på naturen. På turen over Geels Bakke opleves årstidernes skift, og på stationen er der sødsigt og fuglesang. Samtidig har stationsbyen Holte en bymidte med gode muligheder for indkøb i hverdagen og mange slags services til byens borgere og besøgende. Disse kvaliteter er vigtige at holde fast i og styrke.

I disse år etablerer nye familier sig i Holte, og der opstår nye behov og ønsker til byliv, butikker og boliger i Holte. Samtidig ændrer detailhandlen sig i takt med den stigende nethandel, og ligesom i mange af landets andre bymidter er der risiko for tomme butikslokaler. Det er vigtigt for Rudersdal Kommune at udvise rettidig omhu og understøtte et langsigtet bæredygtigt butiksliv i Holte.

For investorer og grundejere er Holte også et attraktivt sted, og mange ønsker at investere i Holte. For Rudersdal Kommune er det afgørende at beslutninger om omdannelser og nybyggeri i bymidten bliver truffet ud af et helhedssyn og understøtter en levende og attraktiv bymidte.

Derfor har Bycenterudvalget i Rudersdal Kommune iværksat denne helhedsplan for Holte bymidte. Formålet er at vise den retning, kommunen ønsker for bymidtens udvikling, så borgere, foreninger, investorer, grundejere og andre interessenter sammen med kommunen kan gøre Holte til et endnu bedre sted at bo, handle og drive forretning. Planen er baseret på dialog med og input fra grundejere, butiksejere, erhvervsdrivende, foreninger og borgere - og er en invitation til fortsat dialog om fremtidens Holte.

Helhedsplanen indeholder både strategiske og fysiske elementer, som skal understøtte hinanden for at skabe den ønskede udvikling. Den er bygget op i seks temaer, der kan læses individuelt, og den indledes med en introduktion til hovedgrebene i planen – kort fortalt. God læselyst!

Bycenterudvalget  
Rudersdal Kommune





## 2. Helhedsplanen kort fortalt

*Denne helhedsplan viser i hvilken retning, Rudersdal Kommune ønsker at udvikle Holte bymidte i samarbejde med borgere, foreninger, investorer, grundejere og andre interessenter. Det er en langsigtet og strategisk plan, der skal sikre, at hver enkelt byggeprojekt og kommunalt tiltag i bymidten bidrager til den ønskede udvikling. I dette kapitel præsenteres den overordnede vision og de konkrete mål for bymidtens udvikling. Dernæst præsenteres helhedsplanens fysiske og strategiske hovedgreb kort. Dette kapitel kan læses som et resumé af helhedsplanen, og alle hovedgreb udfoldes og uddybes i de efterfølgende kapitler.*



### **Vision**

Holte er den grønne by omgivet af sø og skov.  
Holte bymidte er et attraktivt og let tilgængeligt sted at handle, drive forretning og være sammen.

### **Mål:**

Flere boliger i bymidten - blandt andet til singler, yngre og seniorer

Flere steder at mødes og være sammen - både ude og inde

Mere byliv og kultur for alle aldersgrupper - også efter kl. 18

En levedygtig, attraktiv, grøn og bæredygtig bymidte

Bedre forbindelser gennem bymidten og på tværs af vej og bane

Mere effektiv udnyttelse af parkeringsarealer

Større kundegrundlag for detailhandel og serviceerhverv - og bredere udvalg af butikker og spisesteder

Et styrket samarbejde mellem de lokale aktører om byliv, handel og kultur



## Fysiske og strategiske hovedgreb

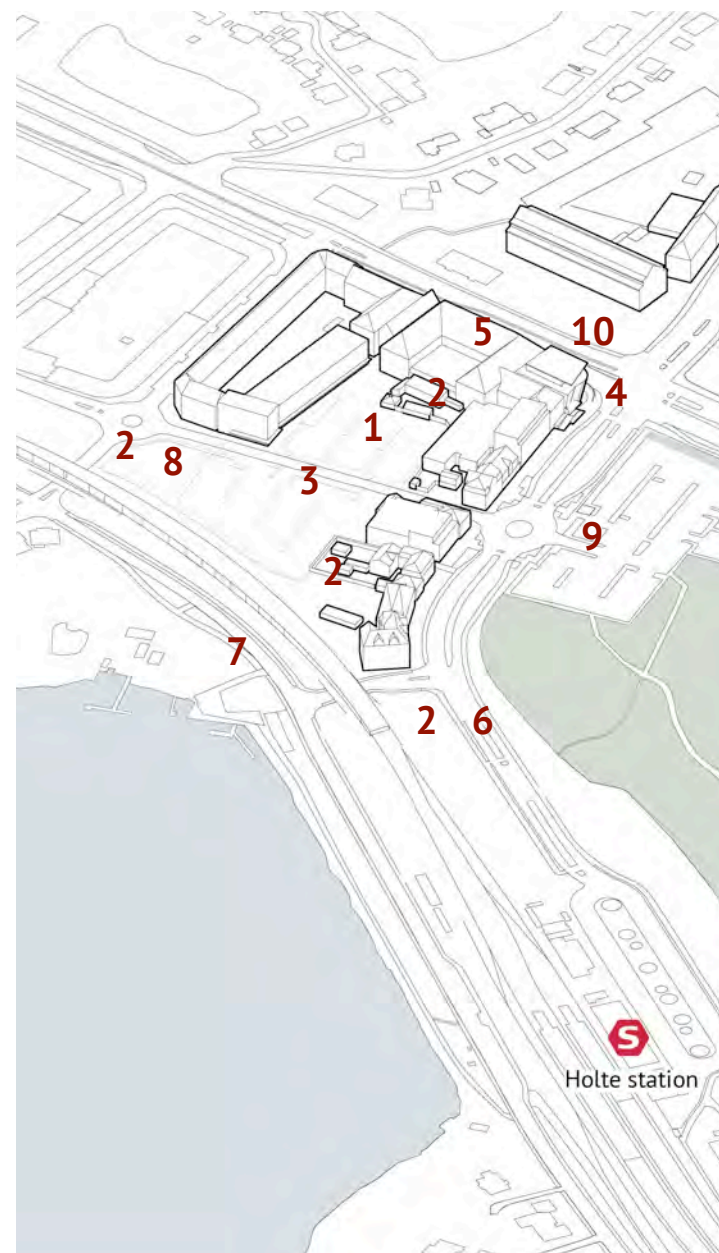
En by består af en række konkrete fysiske bygninger, veje og byrum. Herudover er det i høj grad byens tilbud, funktioner og bylivet, der afgør om en by opfattes som velfungerende, dynamisk, tryk og levende. Derfor er det vigtigt at kombinere fysiske tiltag med strategiske indsatser. Her er helhedsplanens fysiske og strategiske hovedgreb:

### Fysiske hovedgreb:

1. Etablering af et bytorv i Holtes hjerte
2. Mere byliv via flere boliger i bymidten
3. Reetablering af Rønnebærvej som Holtes bystræde
4. Styrket fodgængerforbindelse over Kongevejen
5. Styrke Holte Midtpunkt som en integreret del af bymidten
6. Styrke Holte Stationsvej som hovedgade med nye boliger og erhverv
7. Ny forbindelse mellem bymidte og havn + opgradering af havnen
8. P-hus med boliger langs baneskråningen
9. Forstærket møde mellem byen og skoven ved skovparkeringspladsen
10. Erhvervsbyggeri på den østlige side af Kongevejen

### Strategiske hovedgreb:

- A. Funktioner der skaber liv i bymidten
- B. Én samlet bylivsforening der igangsætter og koordinerer byliv
- C. Mere aktiv kuratering af nye butikker, erhverv og nye spisesteder
- D. Unge-initiativ med fokus på aktiviteter, events og byliv



Holte bymidte,  
Eksisterede  
forhold



## 1. Etablering af et bytorv i Holtes hjerte

Holte er karakteriseret ved ikke at have et centralt byrum eller torv. Det er stærkt efterspurgt, når man taler med lokale Holte-borgere. Et hovedgreb i udviklingen af bymidten er derfor at etablere et nyt bytorv i "Holtes hjerte" på arealet bag Holte Midtpunkt. I dag fungerer stedet de facto som Holtes mødested. Men området er i dag stærkt præget af parkering, og centeret vender bagsiden (den lukkede varegård) ud mod området. For at ændre dette, gives der mulighed for at bygge en fjerde fløj på Holte Midtpunkt ud mod pladsen, som kan skabe en ny forside mod bytorvet. Sammen med et nyt byggeri med udadvendte funktioner placeret ud mod Rønnebærvej, vil centerets nye facade være med til at indramme et helt nyt og attraktivt bytorv i midten af Holte. Bytorvet indrettes med plads til leg, markedsdage, udeservering og events.

## 2. Mere byliv via flere boliger i bymidten

Holte er i dag præget af en stor overvægt af villa- og enfamiliehuse og i mindre grad af lejlighedsbyggeri. I området omkring Holte Midtpunkt vil der være mulighed for at etablere nye boliger, der kan supplere Holtes nuværende boligudbud. Området er stationsnært, har særdeles gode indkøbsmuligheder og ligger tæt på både Geels Skov og Holte Havn. Der vil her kunne udvikles velbeliggende, attraktive, funktionelle, bæredygtige og fleksible boliger til yngre, seniorer og singler. Flere boliger i bymidten vil også styrke by- og handelsliv i bymidten. Der åbnes derfor op for at bygge nye boliger i bymidten. Det gælder mulighed for etageboliger i sammenhæng med et parkeringshus-byggeri, i en ny fløj på centeret og ved passagen Ellensvej. Herudover kan der bygges byhuse med boliger på strækningen mellem viadukten ved Vejlesøvej og stationen.



Holte bymidte,  
Eksisterede  
forhold

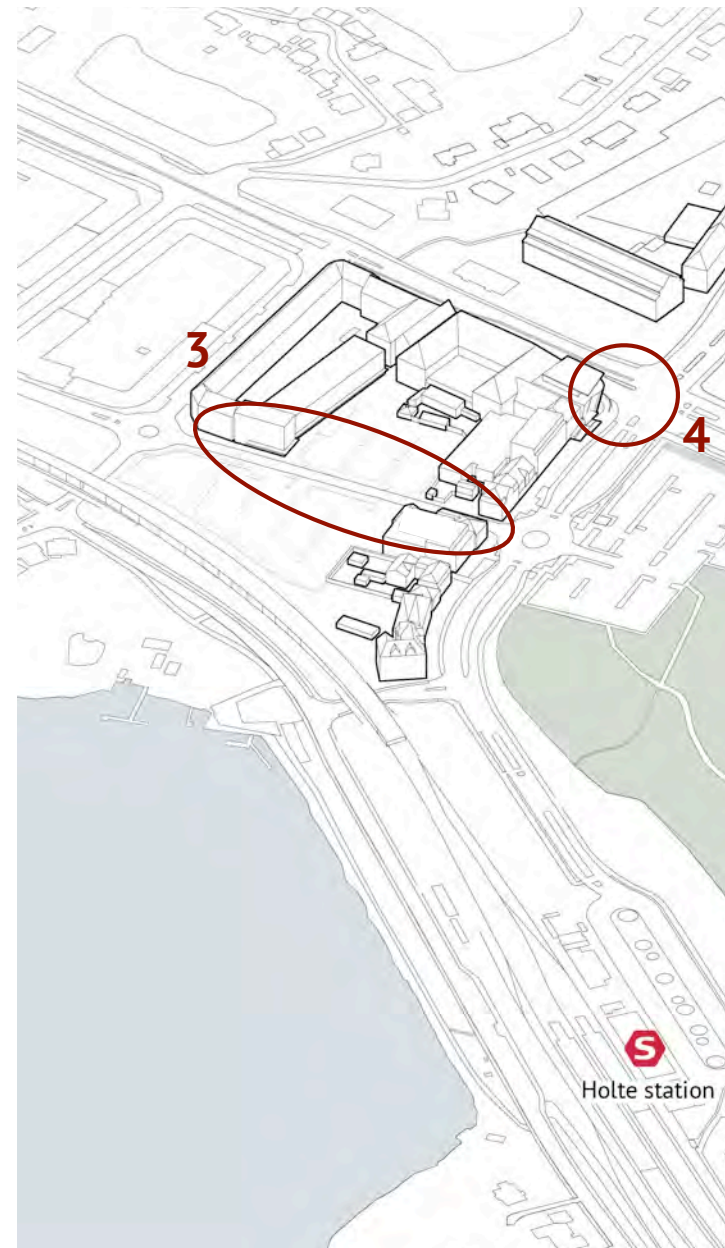


### 3. Reetablering af Rønnebergvej som Høltes bystræde

Holte kan i dag opleves som en "kulissey" med facader ud mod de omgivende veje og en indre bykerne, der er fyldt op med parkering, infrastruktur, affaldshåndtering etc. En by man bevæger sig udenom, men ikke igennem. For at genskabe en by i dybden og udnytte de potentielt attraktive arealer i bymidten, reetableres Rønnebergvej som et bystræde med byggeri på begge sider og udadvendte funktioner i stueetagerne. Et centralt punkt vil være at få etableret et byggeri med udadvendte funktioner (fx café, restaurant, bibliotek eller butik) på gadens østlige side ud for midten af Holte Midtpunkt. Byggeriet skal have en transparent og inviterende underetage, og danner med sin placering den "fjerde facade" i en ny torvedannelse bag centret.

### 4. Styrket forgængerforbindelse over Kongevejen

Ved at etablere et supplerende fortorv i krydset ved Kongevejen mellem Holte Stationsvej og Øverødvej bindes de to dele af Holte tættere sammen. Der etableres desuden et bredt fortov langs Holte Midtpunkt ud til Kongevejen mellem Holte Stationsvej og Dronninggårds Allé. Dermed skabes en langt bedre både visuel og fodgængermæssig forbindelse mellem bymidten og butikkerne langs Kongevejen.



Holte bymidte,  
Eksisterede  
forhold

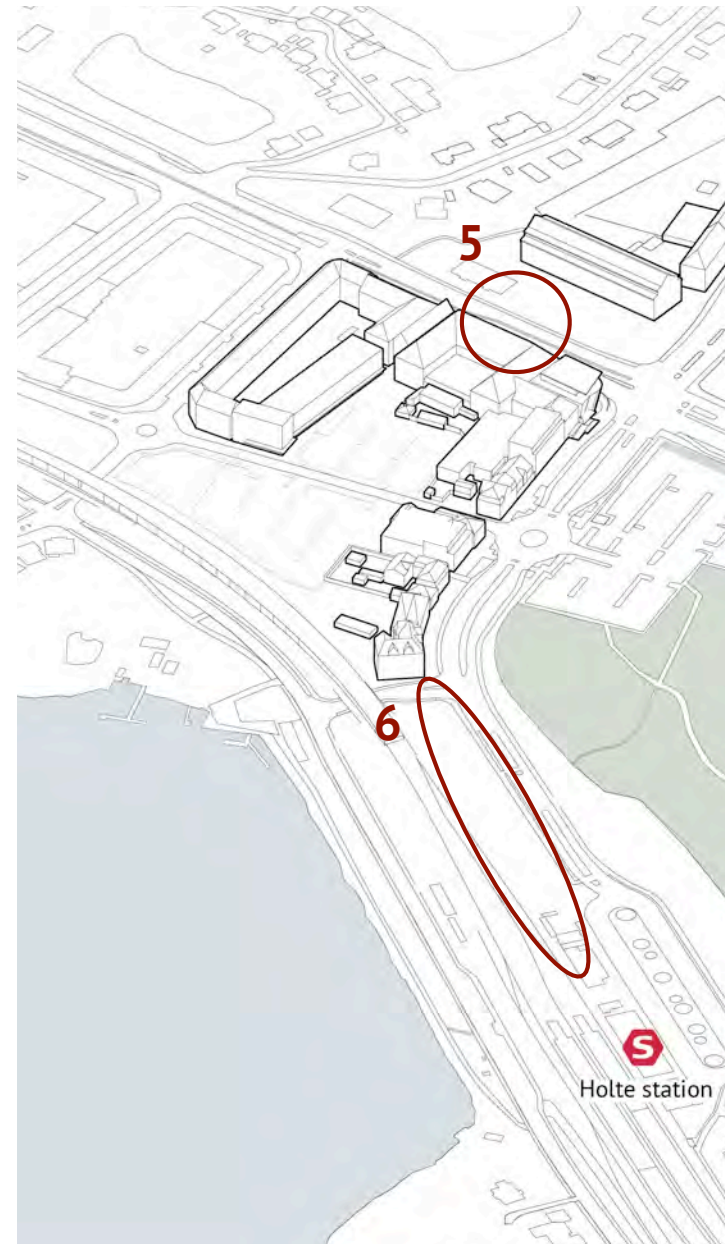


### 5. Styrke Holte Midtpunkt som en integreret del af bymidten

Et vigtigt fysisk greb er at give Holte Midtpunkt mulighed for at åbne facaden mod Kongevejen med større transparente glaspartier. Dette vil synliggøre centerets butikker mod de 26.000 bilister, der dagligt passerer Holte på Kongevejen. Samtidig kan der reetableres et bredt fortov langs facaden mod Kongevejen suppleret med et nyt fodgængerfelt. Tilsammen vil disse tiltag give Holte Midtpunkt en langt mere synlig og imødekommende facade.

### 6. Styrk Holte Stationsvej som hovedgade med nye boliger og erhverv

Holte Stationsvej har siden sin anlæggelse været Holtes mest markante indkøbsgade. I dag fremstår gaden med fint istandsatte facader med mange specialbutikker og spirende byliv. Med sin orientering mod syd, og med den smukke Geels skov som direkte nabo, er Holte Stationsvej en oplagt handels- og indkøbsgade. Den kan styrkes som hovedgade ved at binde byen og stationen bedre sammen gennem mere bebyggelse på Holte Stationsvej på strækningen mellem viadukten ved Vejlesøvej og stationen. Det kan ske ved at give mulighed for at opføre en række byhuse mellem banen og Stationsvej.



Holte bymidte,  
Eksisterede  
forhold

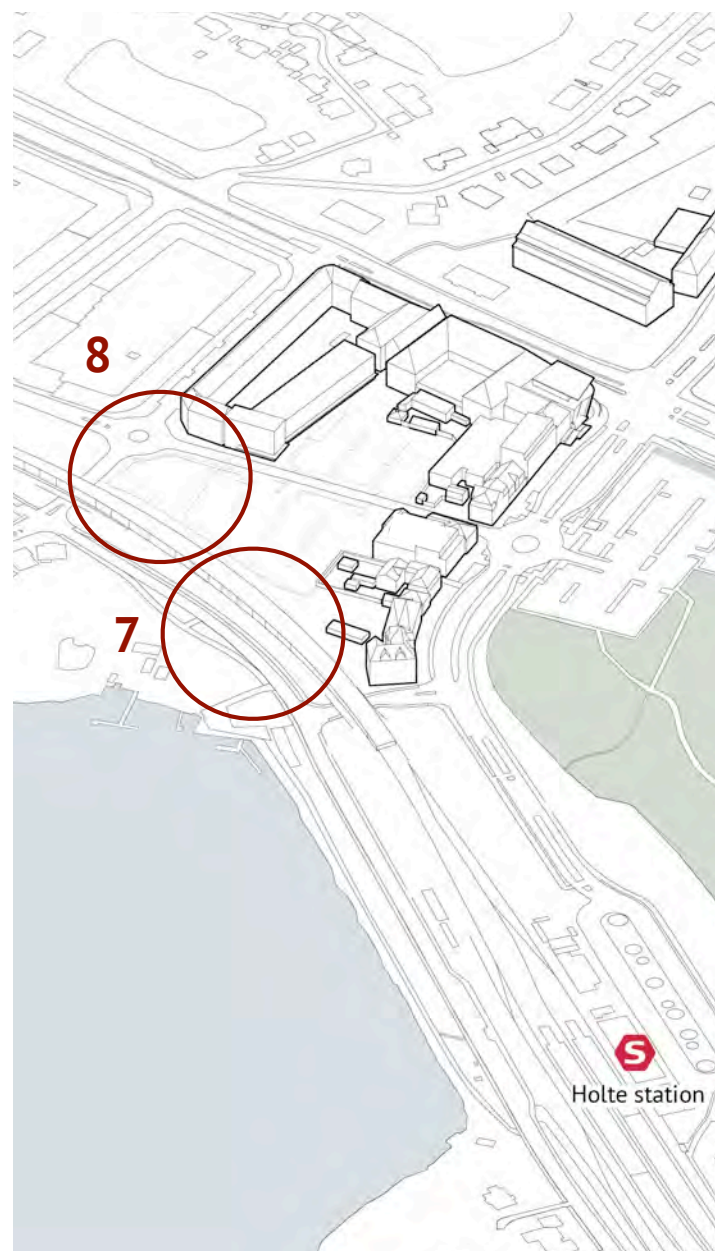


### 7. Ny forbindelse mellem bymidte og Holte Havn

Udover den tætte forbindelse til Geels skov er nærheden til Vejlesø en af de helt store attraktioner ved Holtes beliggenhed. Der er dog særdeles dårlig visuel og fysisk kontakt mellem bymidten og det rekreative areal ved Vejlesø. Der kan dermed med fordel etableres en fodgænger- og cykelforbindelse mellem bymidten og Holte Havn. Forbindelsen anbringes i det sydvestligste hjørne af de nuværende p-arealer. Gennemgangen etableres i forlængelse af et nyt gangstrøg langs områdets sydlige side. Ud til gangstrøget planlægges en ny butiksfacade til Netto, nye boliger og andre udadvendte tilbud. Der vil derfor opstå en ny bymæssig akse, der leder ned mod havnen. Ved selve gennemgangen kan der etableres et nyt grønt areal med udendørs sportsfaciliteter, bænke og opholdsmuligheder.

### 8. P-hus med boliger langs baneskråningen

En stor del af arealerne i Holte bymidte optages af overfladeparkering. Overfladeparkeringen ligger dermed beslag på noget af det potentielt mest attraktive areal i byens centrum. For at give mulighed for at etablere et nyt bytorv kan der opføres et parkeringshus på det nordvestligste hjørne af det nuværende parkeringsareal op mod baneskrænten. Arealet er her på det laveste niveau i forhold til bandedæmningen.



Holte bymidte,  
Eksisterede  
forhold

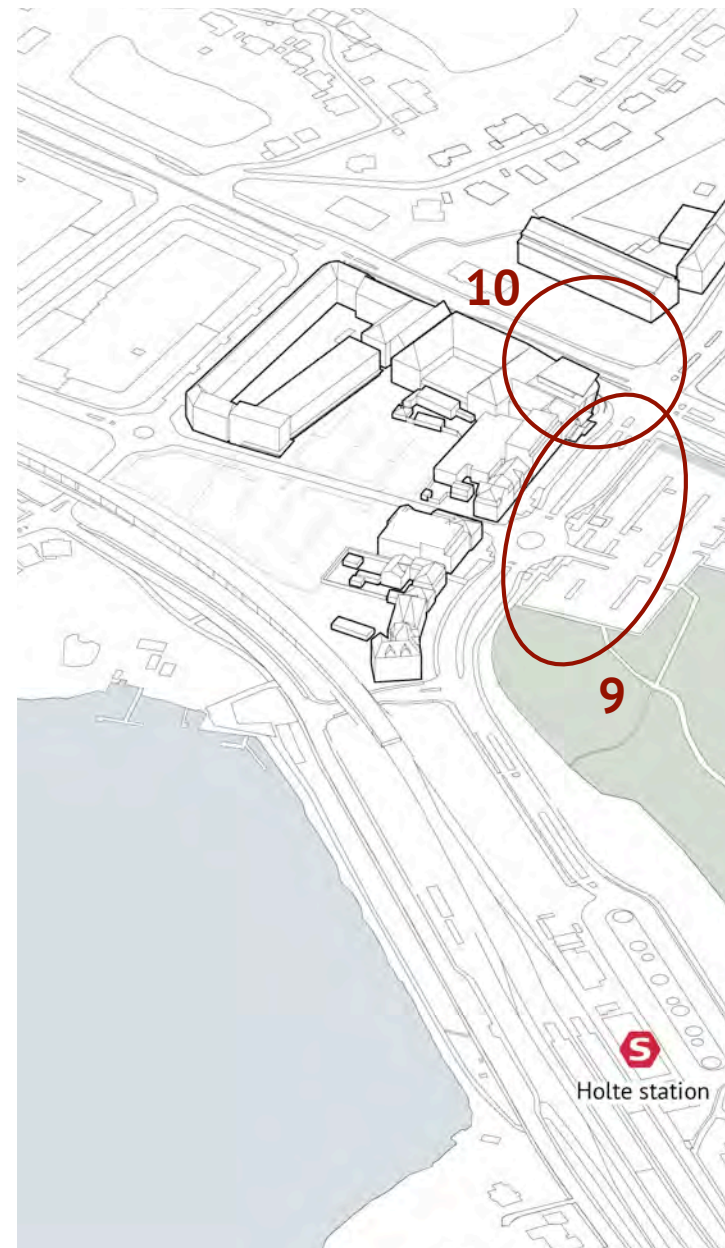


### 9. Forstærket møde mellem byen og skoven

Holte er af mange kendt som "byen i skoven". Det er meget karakteristisk og en stor kvalitet, at man i Holte kan opleve skoven helt tæt på bykernen. Både ved ankomst i bil over Geels bakke og ved ankomst med toget, er det nærheden til en stor, markant og smuk skov, der på mange måder definerer mødet med Holte. Netop hvor dette markante møde mellem by og skov burde være smukke og mest markant, nemlig ud for den velbevarede bymæssige facaderække på Holte Stationsvej, er skoven lidt tilfældigt "hulet ud" for at give plads til store parkeringsarealer. For at styrke dette træk vil det derfor være hensigtsmæssigt at tilplante et tæt bælte med skovtræer langs parkeringsarealerne, for på den måde at reetablere det markante og ellers ubrudte skovbryn.

### 10. Erhvervsbyggeri på den østlige side af Kongevejen

På den østlige side af Kongevejen i krydset ved Øverødvej er der i dag en skråning ned mod et sænket p-areal. På dette sted har der tidligere været erhvervsbyggeri med facader ud til Kongevejen. Der er i dag en enkelt erhvervsjendom tilbage på strækningen. Syd for den eksisterende bygning foreslås udlagt et areal øremærket til nyt erhvervsbyggeri på tre en halv etager med udadvendte funktioner eller liberalt erhverv i stueetagen. Bygningen vil få gavl ud mod den lille plads i krydset, og sammen med Holte Midtpunkt vil byggeriet fungere som en visuel port der markerer ankomsten til Holte.



Holte bymidte,  
Eksisterede  
forhold



## Strategiske hovedgreb



### A. Funktioner der skaber liv i bymidten

I dag trækker biblioteket kunder til bymidten og ind i Holte Midtpunkt. På sigt kan biblioteket skabe endnu mere liv i bymidten, eventuelt kombineret med borgerservice eller andre udadvendte kommunale funktioner. Samtidigt kan skoler og lokale kultur- og idrætsforeninger inviteres til at lave events og aktiviteter i byrummene i bymidten og bidrage til byliv i bymidten.



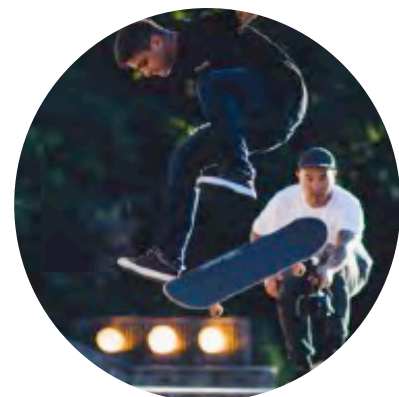
### B. Én samlet bylivsforening der igangsætter og koordinerer byliv

For at styrke samarbejdet omkring udviklingen af Holte bymidte etableres en fælles bylivsforening med deltagelse af butiksejere og lejere i bymidten og repræsentanter for lokale foreninger og kommunen. Det foreslås, at ejere og lejere af butikker og erhverv i bymidten udpeger en fælles tovholder, som får til opgave at igangsætte aktiviteter i bymidten og koordinere på tværs af de to nuværende handelsforeninger og kommunen.



### C. Mere aktiv kuratering af nye butikker, erhverv og spisesteder

Det foreslås, at ejendomsjere med liberalt erhverv og butiksljemål iværksætter en aktiv indsats for at tiltrække flere butikker og mere liberalt erhverv, der understøtter områdets profil inden for sundhed, kvalitetsfødevarer og dametøj, så der på sigt kan dannes attraktive klynger inden for disse produkter og tilbud. Samtidig foreslås det, at der arbejdes aktivt for at få flere restauranter og caféer til at etablere sig i bymidten.



### D. Unge-initiativ med fokus på aktiviteter, events og byliv

For at engagere de unge mere i udviklingen af bylivet i Holte etableres der et unge-initiativ, som sammen med Rudersdal Kommune og i samarbejde med Ung i Rudersdal og Ungecenteret i Holte kan skabe flere steder og aktiviteter for de unge i bymidten.



### 3. Identitet og udvikling

*Det er vigtigt, at udviklingen af Holte bymidte bygger videre på byens historie, egenart og eksisterende kvaliteter. Helhedsplanen tager udgangspunkt i Holtes særlige identitet som stationsby omgivet af skov og sø med bebyggelse i købstadsskala. Dette kapitel præsenterer Holtes byhistorie fra midten af 1800-tallet og til i dag, og viser hvordan der kan bygges videre på Holtes historie og de eksisterende strukturer for at skabe en autentisk by forankret i stedet og forberedt på fremtiden. Kapitlet afsluttes med syv principper for byggeri, der vil fungere som kommunens retningslinjer for fremtidig udvikling af det byggede miljø i Holte bymidte.*



### Holtes arkitektur

Holte bymidte er i dag præget af en meget sammensat bygningsmasse. Grundstrukturen i byen er opstået ud fra Kongevejens position som porten mod hovedstaden og videre nordpå, hvor der udviklede sig et handelscentrum. Siden kom jernbanen til, og byen har i dag skala som en stationsby eller en købstad. Det store brud i byens kontinuerlige udvikling kom, da man i 70'erne besluttede at nedrive en stor del af den oprindelige bykerne og opføre Holte Midtpunkt. Bymidten er derfor i dag præget af både den oprindelige stationsby og de store bygningsmæssige enheder, der udgør Holte Midtpunkt, og de tilhørende store p-arealer.

Rudersdal Kommune udarbejdede i 2016 en arkitektur- og bevaringspolitik, der i dag er med til at inspirere udviklingen og sætte rammerne for bygningsmassens udvikling. Denne helhedsplan skal ses som en forlængelse af dette arbejde. Flere af arkitekturpolitikens principper er særdeles relevante, når det gælder den fremtidige udvikling af Holte bymidte.

*“Rudersdal vil gennem kommune- og lokalplanlægning fremme en arkitektur, der styrker byernes identitet og grønne præg. Byernes arkitektur skal styrke et aktivt byliv og hverdagsliv og danne rammen for inspirerende og nye mødesteder. Byomdannelse eller udvikling af enkelt ejendomme skal forholde sig bevidst til stedet og bevare stedets kvaliteter.”*

*Fortætning i bykerne kan bidrage til en fysisk markering af bymidterne, som de steder, hvor man mødes og bylivet udfoldes. Dette skal tænkes sammen med en høj arkitektonisk kvalitet i uderum og alsidige funktioner, som gør det naturligt at lægge vejen forbi.”*

*Rudersdal Kommunes Arkitektur- og bevaringspolitik*





### Holtes udvikling

For at træffe beslutning om, hvordan en by skal udvikle sig fremover, er det vigtigt at forstå, hvilke forhold der har formet byen, og hvilke historiske træk, det kan give mening at bygge videre på. Holte er i dag et resultat af flere hundrede års by- og kulturhistorie, og byen er i høj grad præget af tidlige tiders idealer og behov. Ved at bygge videre på de eksisterende kvaliteter og strukturer skabes en autentisk by forankret i stedet og forberedt på fremtiden.

### Holtes bymæssige historie

Holte er beliggende mellem Rudersdal og Geels bakke, og indtil midten af 1800-tallet, var det område, Holte ligger på, overvejende dækket af skov. Holte betyder skov, og byen fik sit navn efter en anonym mand fra Gammel Holte området, der ryddede skoven. På stedet blev Gl. Holtegaard opført med en lille kro. Det nye Holte opstod i takt med Kongevejens etablering, og da der var tale om ny bebyggelse ift. Gl. Holte, som var det oprindelige Holte, blev Holte oprindeligt kaldt Ny-holte. Holte blev en stationsby i 1864, da Nordbanen blev anlagt på et lille stykke jord mellem Vejlesø og Geels Skov.

### Kongevejen

Området omkring Holte var meget ufremkommeligt før i tiden, fordi der var vådt, fugtigt og mose, og fordi området var omgivet af bakker og skov. Det betød, at man ikke kunne komme igennem området, så bønderne havde deres egne veje. Med tiden ønskede Frederik II og Christian d. 4 en vej til deres slotte i Nordsjælland, og den såkaldte Kongevej blev opført. Denne Kongevej er ikke den samme snortlige Kongevej, som ligger der i dag, men snoede sig derimod gennem Geels Skov, og kun kongen og hans folk måtte benytte vejen.

Der skete først mere et par hundrede år efter, da Frederik d. 5 i 1700-tallet fik lagt den nye Kongevej. Her blev den franske ingeniør Jean Marmillod hyret, og han lavede den lige vej, vi kender i dag. Området var, og er det stadig den dag i dag, meget fugtigt, så man lavede en røjel (en lille dæmning), som vejen blev bygget henover. På den nye Kongevej blev der åbnet op for, at andre end Kongen kunne benytte vejen, og der blev sat tre betalingsbomme op fra Købehavn. Dette medførte, at der kom mere trafik og fra 1760'erne var Kongevejskrydset et trafikalt knudepunkt.



Ny Holte Hotel  
1889



Røjels bom ved  
Geels bakke



Kongevejen  
gennem Ny  
Holte 1915



I 1780'erne kom kroen Røjels Kro, som senere flyttede til krydset mellem Kongevejen og Holte stationsvej, og fik navnet Ny Holte Kro. Ny Holte Kro havde et tilhørende brændevinsbrænderi og en bryggegård, som begge lukkede i 1870'erne. Geels Kro blev revet ned i 1977 for at give plads til 2. etape af Holte Midtpunkt. Siden 1851 er Kongevejen blevet udvidet flere gange, og krydset på Kongevejen i Holte er blevet meget tættere bebygget. I Geels Skov, øst for Kongevejen, er der stadig spor af Frederiks II's Kongevej.

Omkring århundredeskiftet kom der igen gang i byudviklingen, og der kom efterhånden mere bebyggelse og flere villaer omkring Kongevejen. Vejstrukturen blev forbedret og udbygget med fortove og gadebelysning. Det resulterede i, at der i 1930 var væsentlig mere bebyggelse. En del af de gamle villaer forsvandt, og i stedet blev de nuværende røde boligkaréer langs Kongevejen opført.

#### Jernbanen

Nordbanen kom til Holte i 1864, og fordi lokomotiverne skulle bruge vand, kom stationen til at ligge dér, hvor den ligger i dag, ved Vejlesø. Der opstod derfor behov for en vej, som førte fra Kongevejen op til stationen, og derfor blev den nuværende Stationsvej etableret. I 2016 gennemgik Holte Station en større modernisering. Indgangsbygningen, der forbandt stationsbygningen fra 1864 med det gamle posthus, blev fjernet, og der blev etableret et nyt trappehus til perrontunnelen. Trafikterminalen og p-arealet blev omlagt og moderniseret med nye stoppesteder, beplantning og ny belysning.



Luftfoto,  
Holte 1938



Luftfoto,  
Holte 1982



### Rådhuset

I årene 1938-1939 blev planerne for kommunens nye rådhus diskuteret, fordi det gamle rådhus i Søllerød var blevet for småt. Kommunen opkøbte grunden ud til Kongevejen, hvor der tidligere havde ligget et skovløberhus og en planteskole. Rådhuset blev tegnet af arkitekten Arne Jacobsen og stod færdigt i 1942.


### Holte midtpunkt

Holte Midtpunkt blev oprindeligt bygget i 1973 og udvidet igen i 1977. Midtpunktet indeholdt udover butikker og liberalt erhverv også boliger. Siden da er centret flere gange blevet udvidet, og på bagsiden er udført varegård og affaldshåndtering. Centret blev moderniseret og udvidet i 1990'erne med en tilbygning beklædt med grønt kobber på den lille pladssdannelse, der hidtil havde ligget på hjørnet af Kongevejen og Stationsvej.

Holte Midtpunkt har haft flere ejere gennem tiden og ejes i dag af NREP, som købte Holte Midtpunkt i 2013. NREP har i 2016-2017 renoveret og opgraderet centret med en fornyet glasarkade, nye indgangspartier, rulletrappe, elevatorer og reposer.








**Holte 1962**

Holte bycentrum bestod indtil 1972 af en ganske velbevaret bykerne. Bykernen rummede et fint hierarki af gader, stræder og byrum med plads til butikker, erhverv, boliger, haver og byrum.

Billedtekst:  
Xxx





### Holte 2017

Stort set alt tilgængeligt overfladeareal benyttes i dag til parkering. Holte er karakteriseret ved, at der i bycenteret stort set ikke er udlagt areal til bylivsfunktioner, mødesteder eller pladser.

Billedtekst:  
Xxx



### Holtes skala og by-hieraki

Holte bycentrum bestod indtil 1972 af en ganske velbevaret bykerne. Bykernen rummede et fint hieraki af gader, stræder og byrum med plads til butikker, erhverv, boliger, haver, og byrum. Karakteristisk for bebyggelsen var den fine sammenhæng i skala. Man kunne kalde det en købstadsskala, hvor hvert enkelt byggeri ikke nødvendigvis var så smukt i sig selv, men sammenhængen gjorde området helstøbt, og der var ikke mindst en række interessante oplevelser, indtryk og variation at opleve, når man passerede gennem bykernen.

Langs Kongevejen var der i stueetagerne butikker, liberalt erhverv, hotel m.m. Når man passerede Holte ad Kongevejen, var man altså ikke i tvivl om, at her var en by med en lang række handels- og servicetilbud.

I dag har kun få butikker facader mod Kongevejen, og Holte Midtpunkts facader fremstår, bortset fra den grønne hjørnebygning, tillukkede og indadvendte. En stor del af den historiske bykerne er i dag nedrevet, men gadestrukturen og enkelte bygninger er bevarede. Facaderækken langs Holte Stationsvej er stort set bevaret, og interessant nok fremstår netop denne del af Holte Bycenter levende, varieret og med en række attraktive butikker og byrum.



### Syv principper for byggeri i bymidten

Det er vigtigt at styrke Holte som en levende by med attraktive butikker, byliv, erhverv og boliger. Her er oplyst syv principper, der kan være med til at sikre, at Holte fremover tilføres nye attraktive byggerier og byrum, der bygger videre på byens eksisterende kvaliteter og egenart:

1. **Byg i "Holte skala", der respekterer det eksisterende bymiljø**
2. **Respekter gadeforløb og bebyggelsesstruktur**
3. **Skab et klart hierarki mellem byrum, adgangsveje og parkering**
4. **Facader mod offentlige byrum skal opleves som forsider**
5. **Skab byrum, der understøtter de tilstødende byggerier**
6. **Skab en levende by ved at blande boliger, handel og erhverv**
7. **Skab en tilgængelig by for alle - cyklister, fodgængere, bilister**





## 4. Byggeri, byrum og grøn strategi

I dette kapitel udfoldes og uddybes de fleste af de fysiske hovedgreb i helhedsplanen. Her beskrives planen om at etablere et bytorv og få mere liv i bymidten ved at tillade opførelse af nye boliger, og Rudersdal Kommunes ønsker om at styrke Holte Stationsvej som hovedgade, reetablere Rønnebærvej som bystræde og skabe bedre forbindelse mellem bymidten og havnen præsenteres. Det er hensigten, at de forskellige tiltag forstærker hinanden og samlet set kan være med til at indfri helhedsplanens vision og mål. De enkelte forslag til nye byggerier, etablering af byrum og strategiske tiltag kan realiseres hver for sig i den rækkefølge kommunen, private grundejere og byens borgere kan få projektgrundlaget på plads.





## Etablering af et bytorv i Holtes hjerte

Pladsen bag Holte Midtpunkt fremstår i dag med en karakter af bagside. Her er affaldshåndtering, varelevering, kundevogne, parkering og afsætning. Området mangler rumlige kvaliteter, men alligevel er det dét sted i Holte, som langt de fleste lokale udpeger som Holtes "hjerne". Det er her man møder naboen der også er ude og handle, og det er også i pladsens nord/østlige hjørne ud for indgangen til centret, at nogle af byens eneste bænke er placeret.

På dette sted kan der etableres et nyt bytorv. Omdannes hele arealet fra Rønnebærvej til Holte Midtpunkt vil det være sammenligneligt i størrelse med eksempelvis Gråbrødre Torv eller Christianshavns Torv i København. Pladsen vil dermed kunne rumme en lang række funktioner som eksempelvis loppemarked, torvedage, musikfestival, skøjtebane, udeservering, legeplads etc.

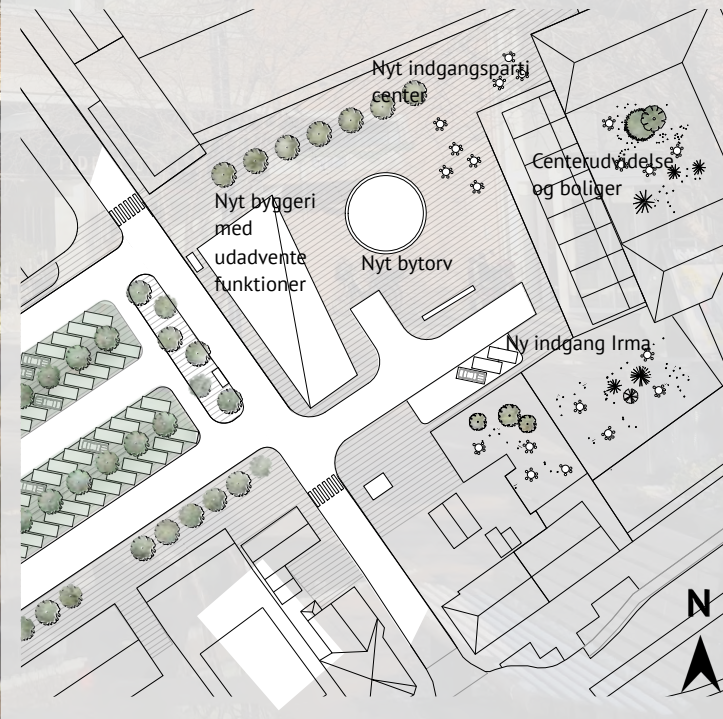
For at skabe et afgrænset og afskærmet byrum med et godt mikroklima anbefales det at bygge et to en halv etages byggeri ud mod Rønnebærvej. Byggeriet er tiltænkt at indeholde udadvendte aktiviteter med en transparent åben og aktiv underetage, der kan danne den fjerde side på det nye bytorv.

Bagsiden af centerbebyggelsen er i dag stærkt præget af en interimistisk varegård og affaldshåndteringsområde tilhørende hhv. Kvickly og Irma. Området optager i dag ca. 600 m<sup>2</sup> og er knopskudt med diverse skure, ventilationsaggregater etc. gennem årene. Funktionerne er nødvendige for centerets drift, men de virker skæmmende for området. Derfor foreslås det, at der på bagsiden af centeret bygges en ekstra fløj. Underetagen i dette nye byggeri indrettes til de funktioner, der hidtil har været placeret i den åbne varegård. I bygningens nordlige ende, tættest på indgangen til centret, placeres en udadvendt funktion i form af eksempelvis café.

Pladsen kan ved en endelig bearbejdning disponeres på forskellig vis alt efter hvilke kriterier, der vægtes højest. Det vil især deje sig om antal parkeringspladser og adgangsforhold. I kapitel 5 Volumenstudier og funktioner, er skitseret tre forskellige scenarier, der belyser forskellige løsningsmuligheder.



Eksempel på bypladsindretning





## Etablering af et bytorv i Holtes hjerte

Holte Bymidte ca. 2000 m<sup>2</sup>



Bag Holte Midtpunkt kan der etableres et nyt bytorv på op til ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Et torv af denne størrelse vil rumme mulighed for markedsdage, musikarrangementer, kulturarrangementer etc. Til sammenligning er indsat størrelsesforhold på en række andre velfungerende torve i danske byer.

Nord





Illustration af nyt bytorv i Holte bymidte.



## Reetabler Rønnebærvej som Holtes bystræde

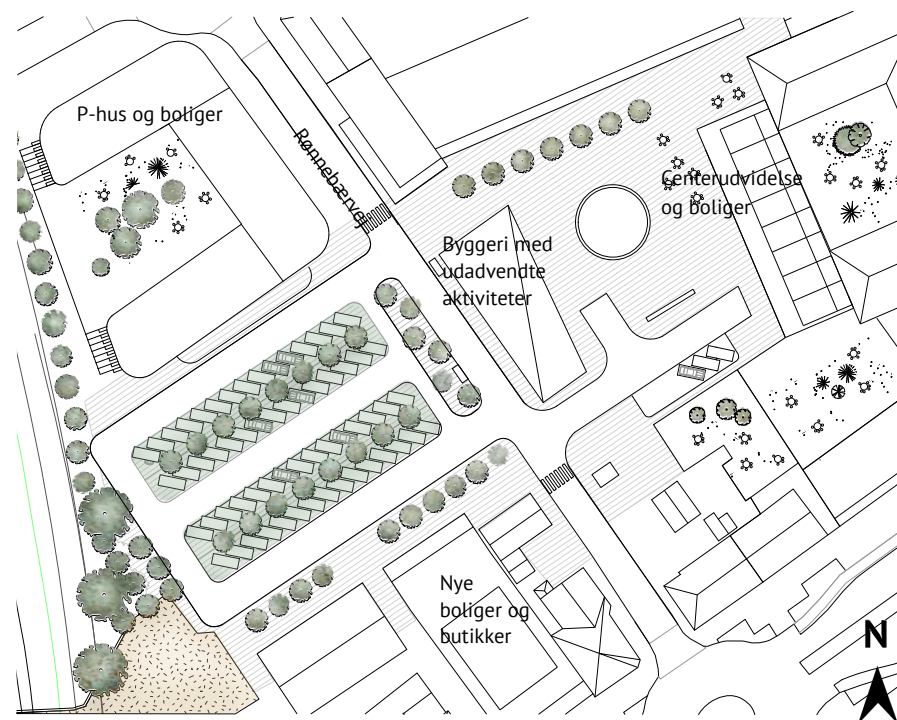
Holte Midtpunkt blev opført i 1977 og i forbindelse med gennemførelsen af byggeriet blev en stor del af de oprindelige bygninger bag centerbebyggelsen nedrevet for at give plads til overfladeparkering. Den sydligste del af Rønnebærvej havde indtil da fungeret som et lokalt bystræde med butikker og mindre bygninger ud til gaden. Der er i dag bevaret en rest af de oprindelige bygninger ved Rønnebærvejs begyndelse ved rundkørslen på Stationsvej.

Udviklingen i Holte er karakteristisk for udviklingen i en lang række andre større og mindre byer i hele landet. Især i 60'erne og 70'erne blev mange bymidter "udhulet" eller revet ned for at give plads til store p-arealer. Resultatet er en slags kulisseyder med butiksfacader ud til de omkringliggende gader og så en indre bykerne, der er fyldt op med p-arealer, affaldshåndtering og logistikfunktioner.

I Holte er tendensen yderligere forstærket, da Holte Midtpunkt også fremstår ganske lukket og "bagsideagtig" ud mod Kongevejen. Alt i alt er disse forhold med til at forstærke indtrykket af Holte som en by med mangel på attraktive byrum og mødesteder med plads til byliv.

I dag fungerer Rønnebærvej først og fremmest som intern fordelingsvej mellem p-arealerne bag centerbebyggelsen. For at genskabe det man kunne kalde en by "i dybden", altså en by, hvor der også er kvaliteter ved at bevæge sig gennem byen, kan Rønnebærvej genskabes som Holtes nye bystræde. Dette kan gøres ved at bygge ud til gaden og genskabe den med fortove og cykelsti, så gaden igen får karakter af et sluttet gaderum afgrænset af facader. I gaden placeres et nyt byggeri med udadvendte borgerrettede funktioner og aktiviteter ud for bytorvet (fx café, restaurant, bibliotek eller butik) og en karrébebyggelse med p-hus, boliger og udadvendte funktioner.

Gaden vil stadig fungere som central fordelingsvej til p-områderne. Gaden gives en fartdæmpende udformning med brostensbelægning, fartbump og indsnævring, så den samtidig opleves tryk og attraktiv for både fodgængere og cyklister. Busstop bevares som udgangspunkt på samme steder som i dag.





### Styrk Holte Stationsvej som hovedgade med nye boliger og erhverv

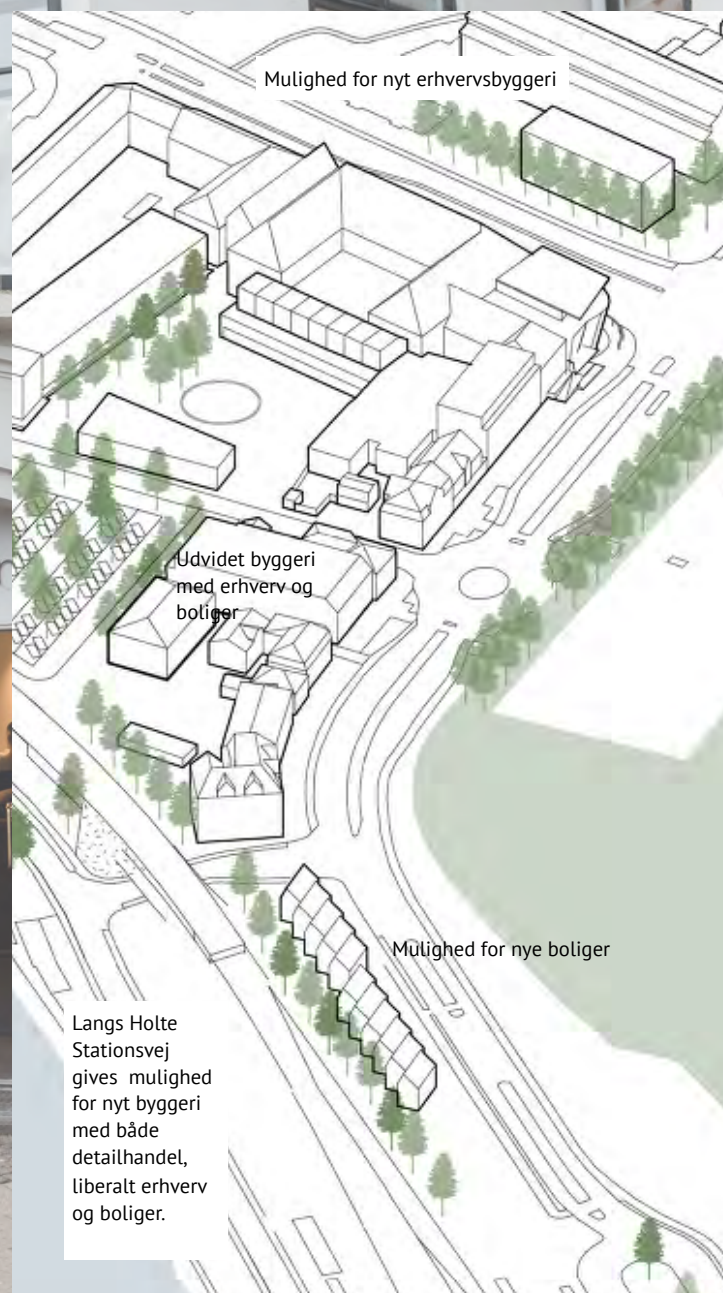
Holte Stationsvej fungerer som forbindelse fra Kongevejen og Øverødvej mod stationen. Strækket fra stationen til biografen Reprisen rummer en lang række af Holtes indkøbs- og kulturtilbud, såvel som Rådhuset er placeret på denne strækning. Man kan derfor med rette opfatte strækket som Holtes egentlige hovedgade.

Holte Stationsvej har siden sin anlæggelse været Holtes mest markante indkøbsgade. I dag fremstår gaden med fint istandsatte facader med mange specialbutikker og spirende byliv. Med sin orientering mod syd, og med den smukke Geels Skov som direkte nabo, er Holte Stationsvej en oplagt handels- og indkøbsgade, og det vurderes, at der er gode muligheder og behov for at videreudvikle gaden med flere butiksarealer og boliger.

Derfor anbefales det, at der på strækningen mellem viadukten ved Vejlesøvej og stationen gives mulighed for bebyggelse mellem banen og Holte Stationsvej. Byggeriet på strækningen må højst være på to en halv etage og byggeriet skal have karakter af byhuse. I underetagen etableres mulighed for mindre butikker eller liberalt erhverv i enkelte af enhederne. Parkering skal løses på matriklen som en samlet løsning, evt. på sporsiden af grunden for at undgå overkørsler af fortorv og cykelsti. Der skal på arealet stadig være mulighed for gratis overdækket cykelparkering, mindst af samme omfang som i dag.

Der kan bygges i en afstand på 10 meter fra spormidte, så byggefeltet er forholdsvis smalt. For at undgå at bebyggelsen får karakter af en lukket mur mellem bane og Holte Stationsvej skal byggeriet fremstå med åbne passager og spring i både højde og facader.

I krydset på den østlige side af Kongevejen har der historisk været byggeri siden Holtes grundlæggelse. I dag er hjørnet præget af et erhvervsbyggeri, der er anlagt på en sænket grund med en skråning op til Kongevejen. Dermed forstærkes fornemmelsen af en barriere mellem de to sider af byen. For at imødekomme denne barriere, kan der placeres et byggefelt med mulighed for byggeri i gadeplan i tre en halv etagers højde. Byggeriet vil være velegnet til erhverv/butik i underetagen og kontor/liberalt erhverv i de øverste etager. Byggeriet vil være med til at binde strækket Holte Stationsvej/Øverødvej stærkere sammen både handelsmæssigt og visuelt. Denne sammenhæng vil yderligere blive forstærket ved den foreslåede nye krydsning i form af fodgængerfelt. Parkering til dette byggefelt skal løses på matriklen, evt. i konstruktion i underetage.









## Ny forbindelse mellem bymidte og opgraderet Holte Havn

I dialogen med borger i forbindelse med udarbejdelsen af denne helhedsplan, er én af de ting, der hyppigst er dukket op, ønsket om en tættere sammenhæng mellem Holte bymidte og Holte Havn. Holte Havn er i sommerhalvåret et stort trækplaster med mulighed for udeservering, afholdelse af Skt. Hans arrangement og som legeplads.

Udover den tætte forbindelse til Geels Skov er nærheden til Vejlesø og Holte Havn en af de helt store attraktioner ved byens beliggenhed. Der er dog særdeles dårlig visuel og fysisk kontakt mellem bymidten og det rekreative areal ved Vejlesø. Derfor vil en fodgænger- og cykelforbindelse mellem bymidten og Holte Havn kunne styrke kontakten mellem Holte Havn og bymidten og være med til at skabe mere byliv, bevægelse og aktivitet i bymidten.

Forbindelsen etableres i det sydvestligste hjørne af de nuværende p-arealer. Gennemgangen etableres i forlængelse af et nyt gangstrøg langs området sydlig side. Ud til gangstrøget planlægges en ny butiksfacade til Netto, nye boliger og andre udadvendte tilbud. Der vil derfor opstå en ny bymæssig akse, der leder ned mod havnen. Ved selve gennemgangen kan der etableres et nyt grønt areal med udendørs sportsfaciliteter, bænke og opholdsmuligheder.

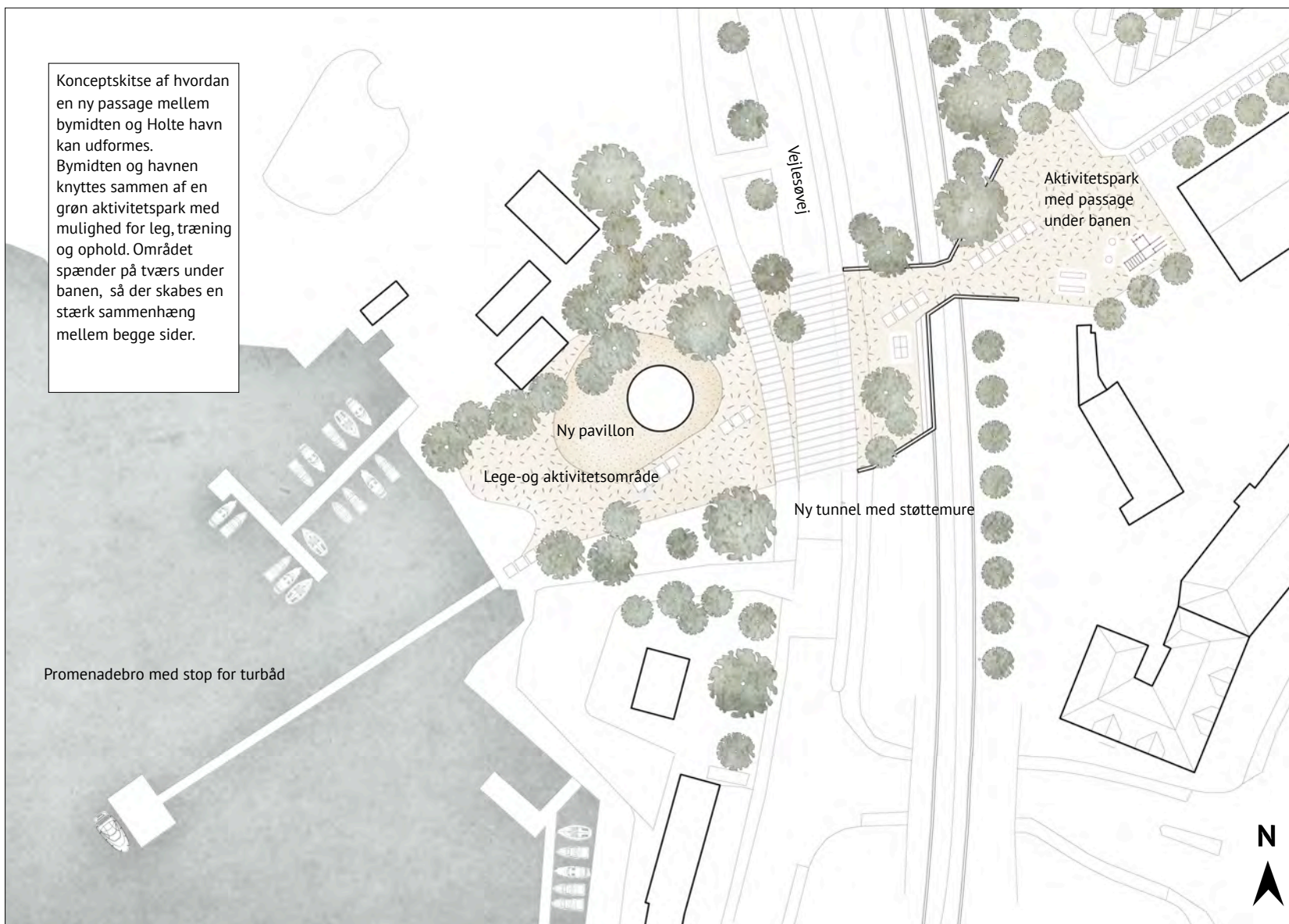
I krydsningen over Vejlesøvej gennemføres en fartdæmpende belægning ned mod havnen som signalerer at der er en krydsningsmulighed til bymidten. I forlængelse af gennemgangen foreslås en lang promenadebro ud i Vejlesø som kulmination på det nye gangstrøg fra bymidten til søen.

Den grønne plæne nord for havnebygningerne kan indrettes med mulighed for leg, ophold, fitnessaktiviteter, bålplads etc. Som supplement til dette foreslås opført en mindre halvåben pavillon til musikarrangementer, kulturevents, udstillinger etc.





## Ny forbindelse mellem bymidte og opgraderet Holte Havn





### Mere byliv via flere boliger i bymidten

Demografisk er der i Holte en forholdsvis stor befolkningsgruppe, der er et sted i livet, hvor det kunne være interessant at bytte villaen ud med en mindre og mere bynær bolig. En del af disse borgere flytter givetvis tættere mod Københavns centrum, men hvis man gerne vil blive i kommunen, tæt på venner, netværk og de grønne omgivelser, er udbuddet af den type bolig begrænset.

I området omkring Holte bymidte vil der være mulighed for at etablere nye boliger, der kan supplere Holtes nuværende boligudbud. Området er stationsnært, har særdeles gode indkøbsmuligheder og ligger tæt på både Geels Skov og Holte Havn. Der vil her kunne udvikles velbeliggende, attraktive, funktionelle, bæredygtige og fleksible boliger til seniorer, der gerne vil have et alternativ til livet i en villa, men også til både unge, singler og måske den nyetablerede børnefamilie.

Et større indslag af boliger i bymidten vil også styrke det lokale handelsliv. Et mere varieret boligudbud med eksempelvis boliger for seniorer og en yngre målgruppe vil givetvis også kunne aflæses i efterspørgsel efter nye typer af butikker.

Muligheden for at etablere boliger i bymidten bør derfor understøttes. Der vil være mulighed for boliger i sammenhæng med p-hus byggeri, i en ny fløj bag Holte Midtpunkt og ved Ellensvej. Herudover vil der være mulighed for boliger på strækket mellem viadukten ved Vejlesøvej og stationen.



Eksempel på byhustypologi





### Forstærk mødet mellem byen og skoven

Holte har en stærk identitet som byen ved Geels Skov. Når man ankommer med toget, ses denne sammenhæng meget tydeligt. Her står skoven tæt og markant direkte ud til Stationsvej. Ligeledes når man ankommer til Holte i bil fra København, er det en markant oplevelse at bevæge sig over den majestætiske Geels Bakke, gennem skoven, og så møder man Holte by.

Denne markante grænse mellem by og skov er særegen og karakteristisk for Holte. I krydset mellem Stationsvej og Kongevejen er der i dag en større parkeringsplads, der er skåret ind i den ellers så markante skovgrænse. Gennem årene er parkeringspladsen udvidet ved forskellige knopskud, så parkeringspladsen fremstår lidt tilfældig i sin struktur og fremtoning.

Dermed svækker parkeringspladsens nuværende udformning den ellers karakteristiske og flotte, skarpe grænse mellem by og skov.

For at styrke den karakteristiske skovkant, kan der beplantes en bredere kant med skovbeplantning langs Stationsvej på strækningen ud for p-pladsen. P-pladsen vil dermed komme til at fremstå som et parkeringsområde i skoven i stedet for i kanten af skoven, som i dag.

På nedenstående foto fra 1962 kan man se, hvordan skoven stadig fremstod intakt med parkering under trækroneerne





## Styrke Holte Midtpunkt som en integreret del af bymidten

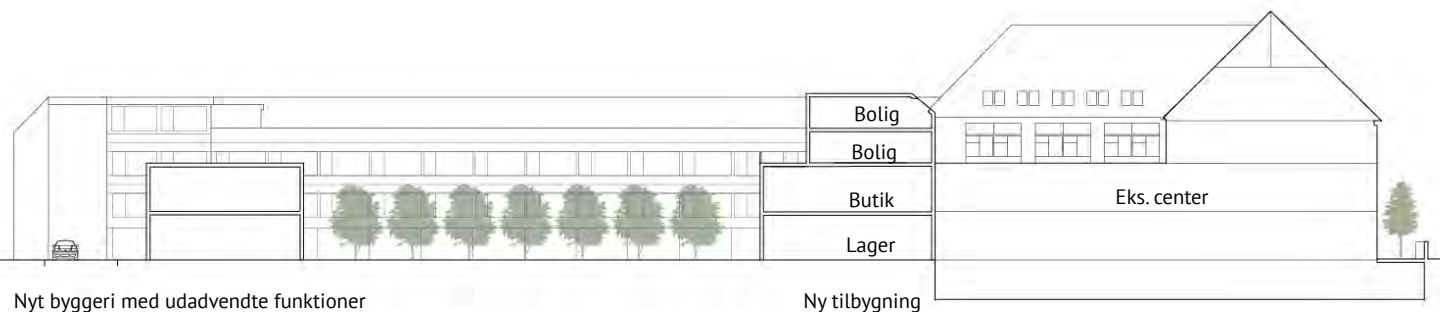
Holte Midtpunkt er i dag en vigtig del af handelsmulighederne i Holte. Dog fremstår Midtpunktet i dag temmeligt indadvendt og uden den store sammenhæng med bymidten i øvrigt. For at styrke handelslivet og gøre helhedsoplevelsen bedre for byens borgere og besøgende, vil en tættere integration mellem center og bymidte være hensigtsmæssig. Intentionen er, at Holte Midtpunkt og bymidten i øvrigt opfattes som en samlet og integreret handels- og byoplevelse.

Et vigtigt element i denne strategi vil være at give Holte Midtpunkt mulighed for en åbning af facaden mod Kongevejen med større transparente glaspartier. Dette vil synliggøre centerets butikker mod de 26.000 bilister, der dagligt passerer Holte på Kongevejen. Samtidigt kan der reetableres et bredt fortovej langs facaden mod Kongevejen, suppleret med et nyt fodgængerfelt. Tilsammen vil disse tiltag give Midtpunktet en langt mere synlig og imødekommende facade.

Bagsiden af centerbebyggelsen er i dag stærkt præget af en interimistisk varegård og affaldshåndteringsområde tilhørende henholdsvis Kvickly og Irma. Området optager i dag cirka 600 m<sup>2</sup> og er knopskudt med diverse skure, ventilationsaggregater etc. gennem årene. Funktionerne er nødvendige for centerets drift, men de virker stærkt skæmmende for området. Derfor foreslås det, at der på bagsiden af centeret bygges en ekstra fløj.

Underetagen i dette nye byggeri indrettes til de funktioner, der hidtil har været placeret i den åbne varegård. I bygningens nordlige ende, tættest på indgangen til centret, placeres en udadvendt funktion i form af eksempelvis café. På 1. salen gives mulighed for nye større detailbutikker med vinduer mod det nye torv. På de øverste etager indrettes boliger.

Der bør ligeledes gives mulighed for at udnytte centerets øverste etager til boliger. Som supplement til den åbne facade mod Kongevejen, bør der også gives mulighed for at etablere en udgang fra Irma direkte til det planlagte bytorv. Tilsammen vil disse nye indgange og passagemuligheder være med til at sikre en langt mere flydende overgang mellem Holte Midtpunkt og den omgivende bymidte.







I Krydset ved Kongevejen foreslås et nyt nordligt fodgængerfelt der vil knytte bymidten tættere sammen . Dette suppleres med nyt fortorv langs Holte Midtpunkt og en fjernelse af betonværn. På hjørnet ved Øverødvej gives mulighed for erhvervsbyggeri med udadvendte funktioner i stueetagen. Tiltag vurderes ud fra nærmere trafikanalyse.



## Grøn strategi og klimasikring

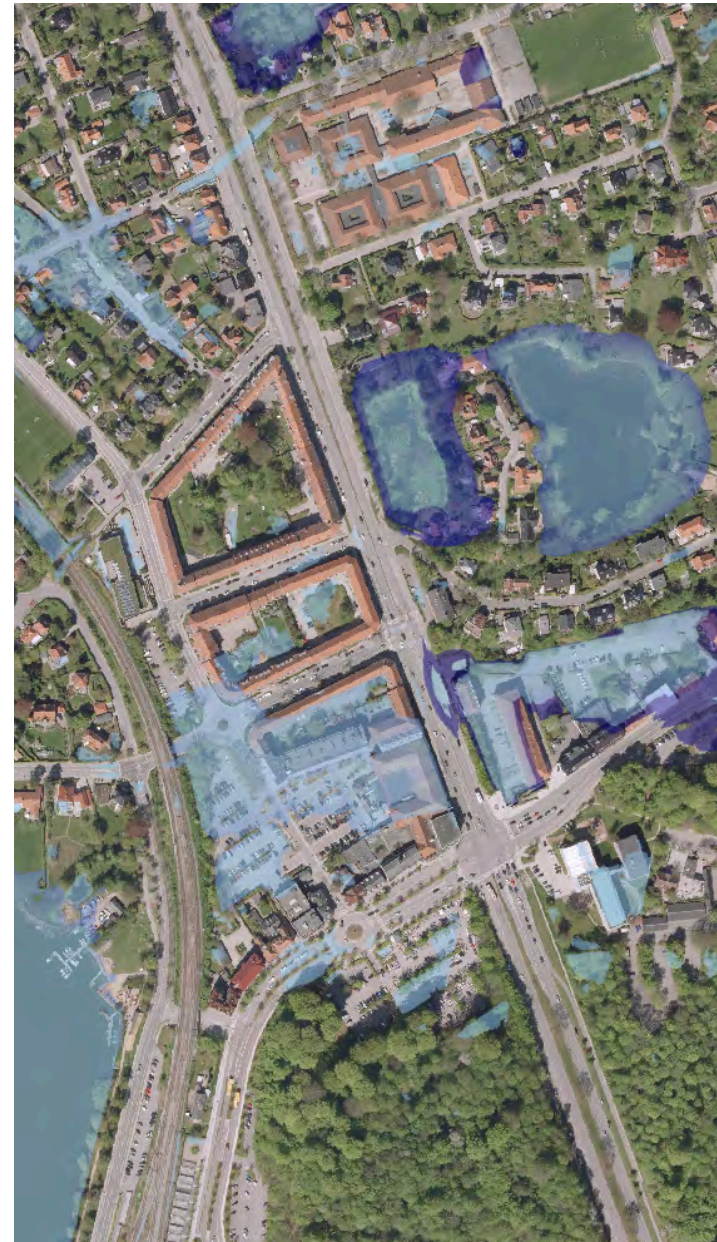
For at etablere en levende og attraktiv bymidte er en bevidst strategi for arbejdet med de grønne elementer vigtig. Holte er omgivet af både skov, søer og rekreative arealer, men i selve bymidten er der hovedsageligt faste belægninger i form af asfalt eller flisebelægninger. Der er en del træer i forbindelse med vejanlæg og parkeringsarealer, men der savnes grønne rekreative byrum med plads til ophold og aktivitet.

I forbindelse med etablering af et nyt bytorv i det centrale Holte foreslås det at bruge træer og bede som rumdannende elementer. Dette vil bidrage til en menneskelig skala i byen og at skabe læ og et godt mikroklima, der fremmer ophold, leg og aktivitet. Ved valg af ny beplantning tages der hensyn til ikke at forværre problemer med pollenallergi.

Selve Holte bymidte er forholdsvist lavtliggende og grundvandet står højt i området. På afstrømningskort fra Geodatastyrelsen ses det, at på arealer omkring bymidten, hvor der ikke er afløbsriste, kan der forventes opstuvning af vand i ekstremregnsituationer på op til 1 meter. Ved ny bebyggelse i området vil der være brug for forholdsregler for dette. Det kan være i form af LAR projekter eller andre klimatilpasningsstrategier, der ikke belaster det eksisterende kloaknet. Et nyt bytorv vil kunne udformes med en bassinfunktion, der både kan tilføre rekreative kvaliteter til pladsen og fungere som forsinkelsesbassin i ekstremregnsituationer. Ligeledes bør nye p-arealer udformes på samme måde.

Det er vigtigt med variation i brugen af de grønne elementer, så årtidernes gang kan aflæses i beplantningen, og der skabes varierede oplevelser i bymidten. Konkret foreslås en række grønne tiltag i bymidten, der tilsammen vil være med til at skabe variation, gode rumlige oplevelser og bynatur:

- Fortætning af skovbrynet langs p-pladsen på Stationsvej
- Allétræer på begge sider af Kongevejen ved bymidten
- Rækker af træer samt bede på et nyt bytorv
- Bassin til leg og rekreation samt LAR funktion på bytorvet
- Grøn permeabel belægning på p-arealer vest for Rønnebærvej
- Forbindelse under banedæmningen og tværgående aktivitetspark
- Begrønning af alle nye flade tagflader og mulighed for tagterasser med begrønning på eksisterende flade tage.





## Referencer til grønne rum og pladser





## Bæredygtighed og sundhed

Det er ambitionen med denne helhedsplan at fremme den bæredygtige og sunde by. Bæredygtighedsbegrebet skal i denne sammenhæng opfattes bredt, det vil sige som både social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Resultatet skulle gerne være en mere aktiv, levende og social by, der både fremmer handel, bosætning og mødet mellem mennesker.

Ved at styrke forbindelserne gennem bymidten for fodgængere og cyklister, gøre byrummene mere attraktive og skabe flere steder til ophold, leg og rekreation er det målet at få flere til at gå, cykle og opholde sig i bymidten. Udover de sundhedsmæssige fordele ved den fysiske aktivitet, vil den ændrede adfærd alt andet lige motivere til mere social interaktion og møder mellem mennesker. En af de helt store samfundsproblemer, der diskuteres i disse år, er ensomhed. Flere bor alene, og mere tid tilbringes bag skærmen. Byernes udformning og indretning kan i nogen grad være med til at forebygge ensomhed, netop ved at skabe en by, der opfordrer mere til ophold, bevægelse og møder mellem mennesker.

Der vil naturligvis også være klimamæssige gevinster ved at fremme cyklisme og fodgængere i bymidten. Holte er i forvejen godt forsynet med kollektiv transport i form af S-tog og mange busruter, så samspillet mellem god offentlig transport og en styrkelse af forholdene for cyklister, fodgængere, evt. delebilsordninger og nye microtransportformer vil tilsammen kunne styrke Holtes grønne profil.

Holte bymidte er i dag velforsynet med fitnesscentre, sundheds- og wellnes tilbud, ligesom der generelt er fokus på sundhed og pleje i bymidten. Denne trend kan understøttes og synliggøres i bymidten med nye områder til leg og aktivitet, udendørs fitness-områder og rekreation.





## 5. Volumenstudier og funktioner

*Det centrale Holte er i dag stærkt præget af overfladeparkering. Områderne er dog alle særdeles godt placeret i forhold til nærhed til både S-tog, indkøb, natur og byliv. Området rummer derfor store muligheder for nye funktioner og langt bedre organisering af parkeringen. I dette kapitel udpeges en række potentielle byggefelt, der med den rigtige programmering kan være med til at gøre Holte bymidte til en langt mere levende, attraktiv og velfungerende by. Der præsenteres desuden tre mulige scenarier for disponering af det foreslåede bytorv i Holte.*





## Bycenterafgrænsning

Helhedsplanen for Holte bymidte dækker hele det område, som Rudersdal Kommune betegner som Holte Bycenter i det seneste forslag til Kommuneplan.



## Byggefelter

Ved at udpege en række potentielle byggefelter med specifikke funktioner, kan der skabes en ny dynamik og sammenhæng i Holte bymidte. En del af byggefelterne er ejet af Rudersdal Kommune, andre er privat ejede eller med blandede ejerforhold.

**1.** Arealet øremærkes til erhvervsbyggeri med udadvendt aktiviteter eller detailhandel i stueetagen. Parkering eventuelt i underetage.

**2.** Arealet øremærkes til udvidelse af Holte Midtpunkt. Underetagen indrettes til en lukket varegård, indgangsparti og mindre detailareal. 1. sal udlægges til detail. Øverste 2 etager disponeres til boliger.

**3.** På arealet ud til Rønnebærvej udlægges et byggefelt, der er udpeget til at rumme et byggeri med udadvendt funktioner (for eksempel café, restaurant, bibliotek eller butik).

**4.** Arealet udlægges til P-hus i op til tre etager (nederste etage delvist under terræn). Øverste etager planlægges for boligbyggeri. Byggeriet skal fremstå som en samlet karrébebyggelse.

**5.** Det eksisterende byggeri, der bl.a. rummer en Netto, gives mulighed for en mindre udvidelse på bagsiden for at etablere en ny forside og facade mod Rønnebærvej.

**6.** Byggefelt udlægges til erhverv i underetager og bolig på øverste etager.

**7.** Byggefelt til boliger med mindre erhverv eller detail i underetagen. Maksimalt 2 1/2 etagers højde. Eventuelt parkering i konstruktion.



## Arealer, byggeri og parkering





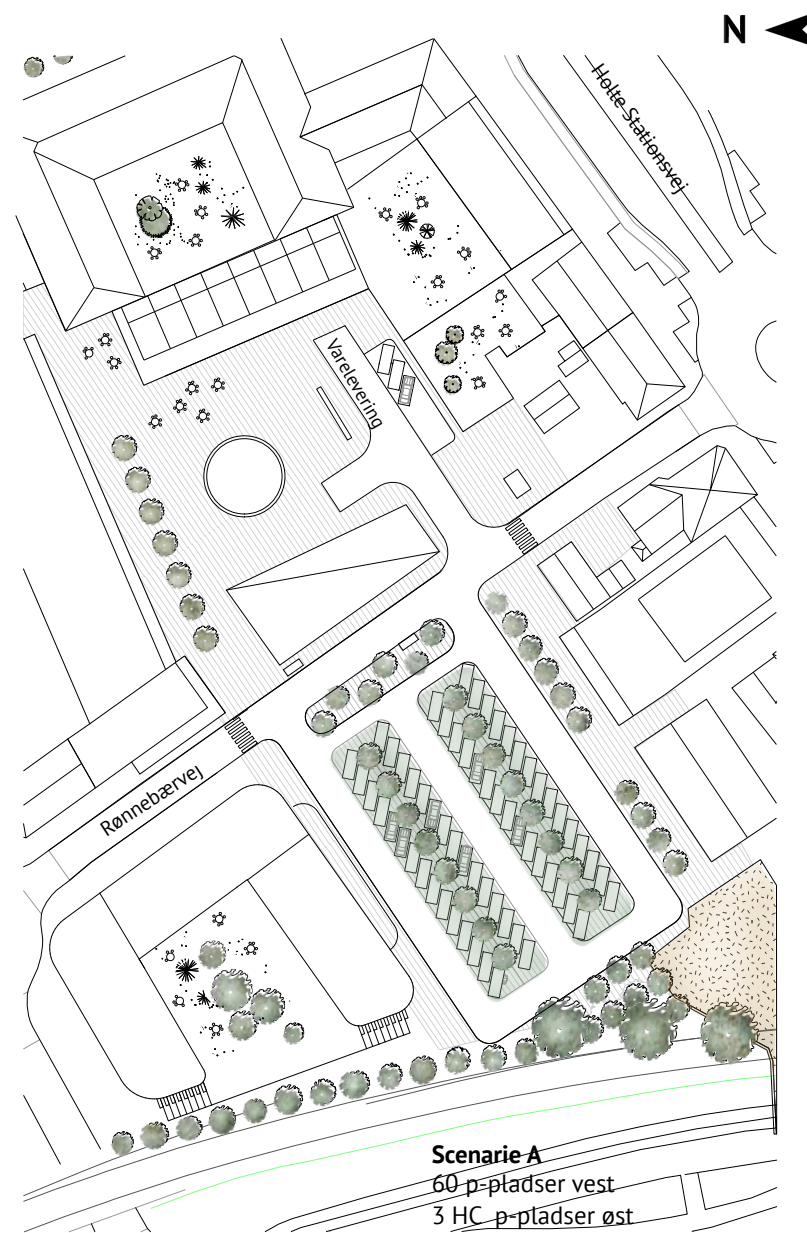
## Disponering af bytorv - scenarie A

Scenarie A viser en situation, hvor der er lagt vægt på at etablere et større sammenhængende bytorv. Øst for Rønnebærvej er der udelukkende afsat areal til handicapparkering, cykelparkering og varelevering. Al ordinær parkering afvikles vest for Rønnebærvej på terræn eller i p-hus.

Holte Midtpunkt er udvidet på bagsiden, så tilbygningen danner en ny facade mod pladsen med servicearealer og butik i de to nederste etager og en række 2 etagers "byhuse" øverst.

Langs Rønnebærvej placeres et byggeri med udadvendte funktioner i to en halv etages højde. Byggeriet er transparent i hele stueetagen og henvender sig primært mod det centrale torv.

Centralt på bytorvet placeres byrumsmøbler, vandbassin/skøjtebane og installationer til torvedage, koncerter og andre kulturelle og kommercielle aktiviteter.



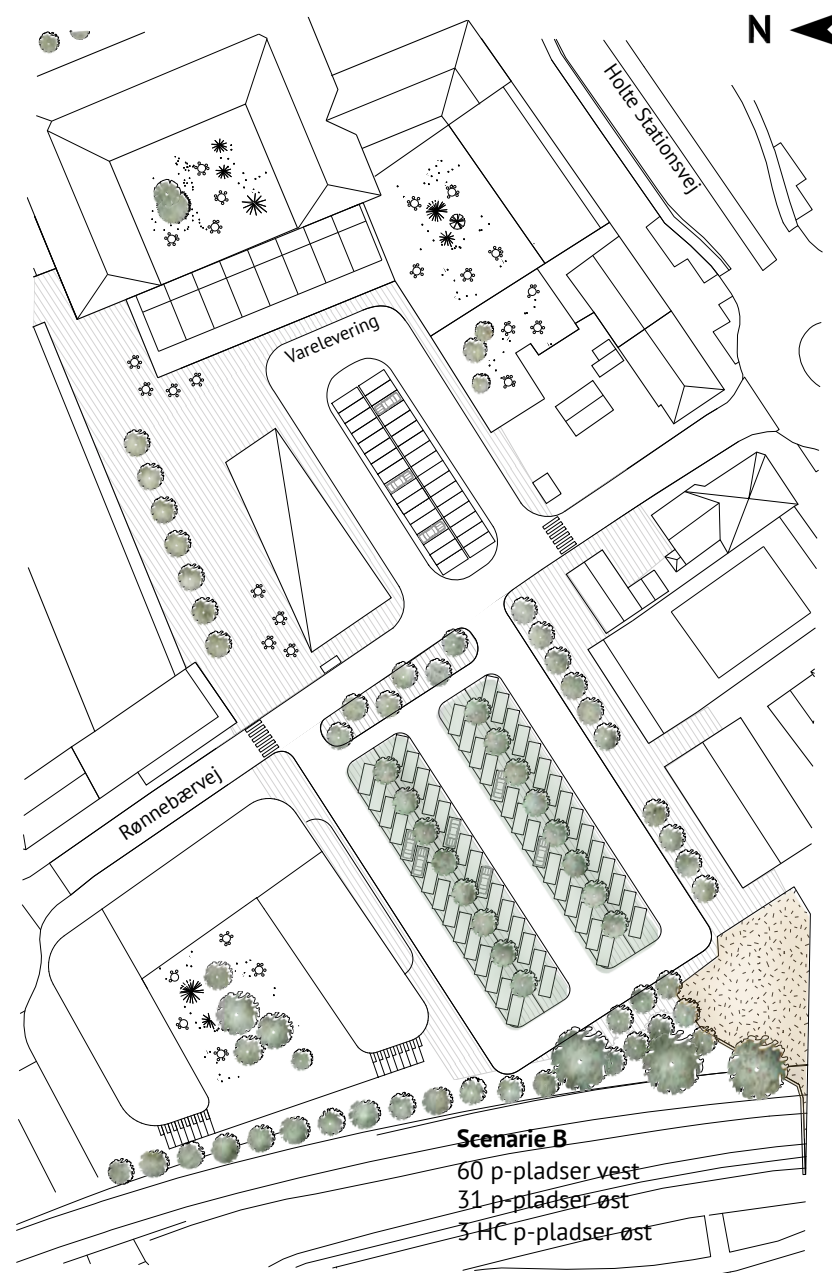


## Disponering af bytorv - scenarie B

Scenarie B viser en situation, hvor der stadig delvist er parkeringsplads på arealet bag Midtpunktet Varelevering til Holte Midtpunkt og de omgivende butikker som i dag ved ind- og udkørsel fra Rønnebærvej. Der etableres plads til handicapparkering, cykelparkering og servicebiler.

Midtpunkt er udvidet på bagsiden, så tilbygningen danner en ny facade mod pladsen med servicearealer og butik i de to nederste etager og en række 2 etagers "byhuse" øverst.

På den nordligste halvdel af arealet placeres et byggeri i to en halv etagers højde med udadvendte funktioner. Byggeriet er transparent i hele stueetagen og henvender sig primært ud mod det strøg der dannes mod den eksisterende butiksarkade.





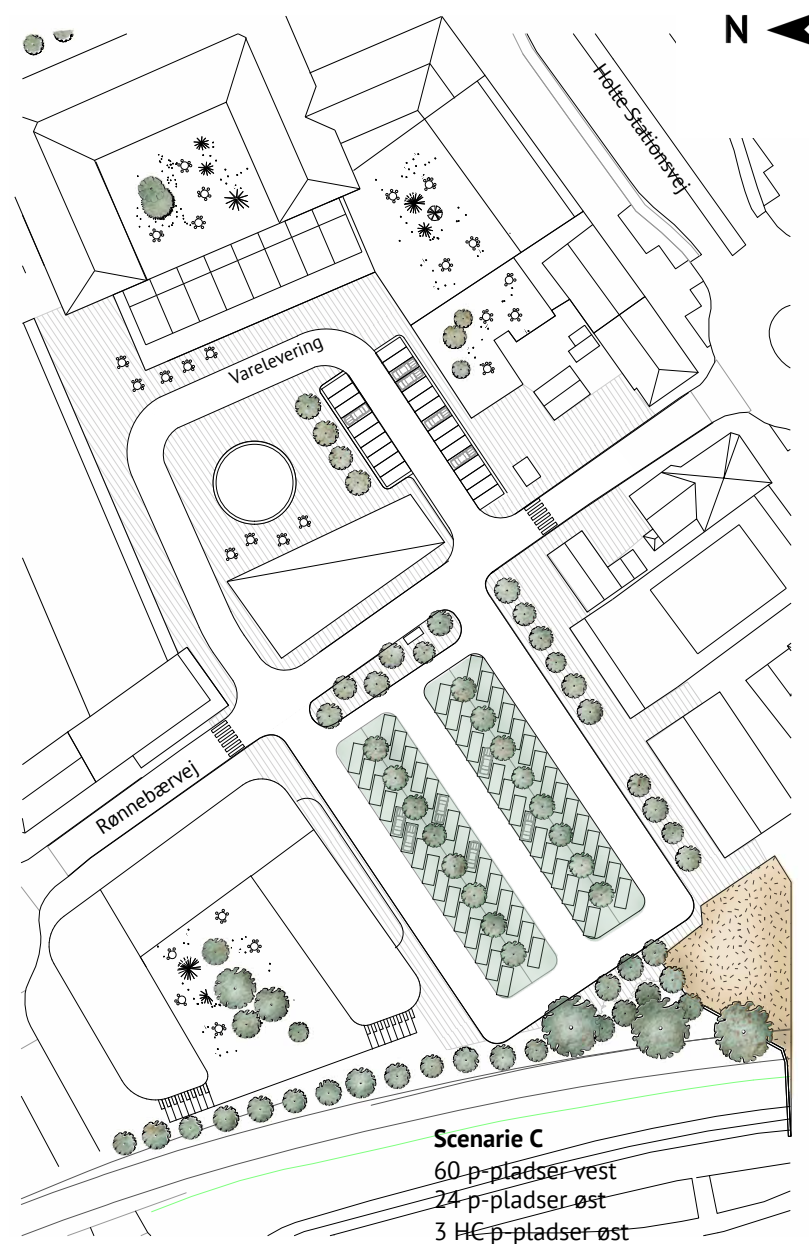
## Disponering af bytorv - scenarie C

I scenarie C er der i et vist omfang mulighed for parkering på den østlige side af Rønnebærvej. På Bytorvet er der plads til korttidsparkering, varelevering til centeret og de omgivende butikker. Herudover er der plads til handicapparkering, cykelparkering og servicebiler.

Midtpunkt er udvidet på bagsiden, så tilbygningen danner en ny facade mod pladsen med servicearealer og butik i de to nederste etager og en række 2 etagers "byhuse" øverst.

Langs Rønnebærvej placeres et byggeri med udadvendte aktiviteter i to en halv etagers højde. Byggeriet er transparent i hele stueetagen og henvender sig primært ud til det centrale torv.

Centralt på torvet placeres byrumsmøbler, vandbassin/skøjtebane og installationer til torvedage, koncerter og andre kulturelle og kommercielle aktiviteter.





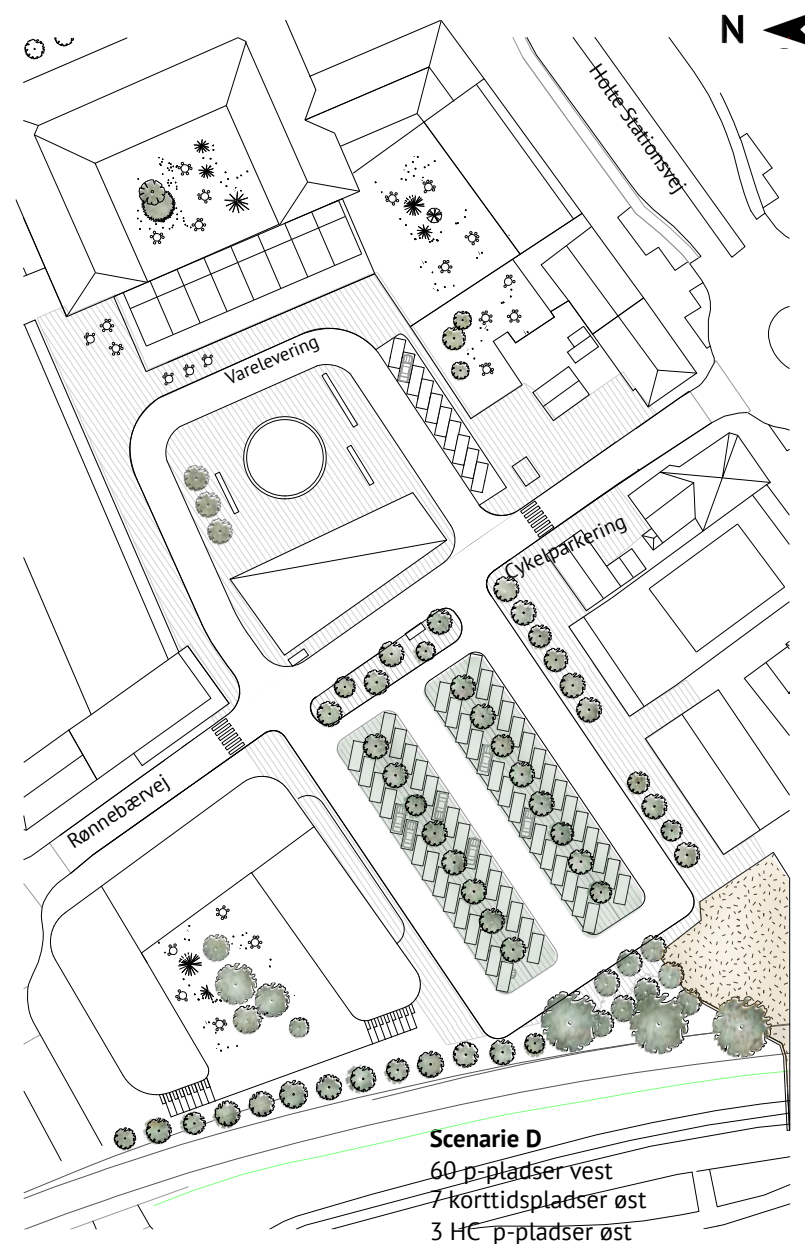
## Disponering af bytorv - scenarie D

I scenarie D er der også i et vist omfang mulighed for parkering på den østlige side af Rønnebærvej. På bytorvet er der plads til korttidsparkering, varelevering til centeret og de omgivende butikker. Herudover er der plads til handicapparkering, cykelparkering og servicebiler.

Midtpunkt er udvidet på bagsiden, så tilbygningen danner en ny facade mod pladsen med servicearealer og butik i de to nederste etager og en række 2 etagers "byhuse" øverst.

Langs Rønnebærvej placeres et byggeri med udadvendte aktiviteter i to en halv etagers højde. Byggeriet er transparent i hele stueetagen og henvender sig primært ud til det centrale torv.

Centralt på torvet placeres byrumsmøbler, vandbassin/skøjtebane og installationer til torvedage, koncerter og andre kulturelle og kommercielle aktiviteter.





## Skyggediagrammer

Soldiagrammer der viser fordeling af sol og skygge i byrummene ved den foreslåede pladsdannelse den. 21. Juni hhv, kl. 09.00, kl.12.00 og kl. 18.00



21.06 kl 09.00



21.06 kl 12.00



21.06 kl 18.00



## Inspiration til materialer og bygningstypologier









## 6. Handel og erhverv

*Detailhandlen er under pres og i forandring i de danske bymidter. Butikkerne oplever særligt konkurrence fra den stigende nethandel, og mange steder står butikslokaler tomme. Det gælder desværre også i Holte bymidte. Til gengæld rummer et stigende forbrug på café, restaurant og take away mad samt en stigende interesse for selvforkælelse og selvudvikling et potentiale for at styrke byliv, service og handel i Holte bymidte. Det vil kræve en aktiv indsats og et mere koordineret samarbejde at udnytte dette potentiale. Dette kapitel indeholder en kortlægning og en SWOT-analyse af detailhandel og liberalt erhverv i Holte i dag, en præsentation af de centrale tendenser inden for detailhandel set fra Holte samt principper og forslag til tiltag, der kan styrke handel og erhverv i Holte.*



### Detailhandel og liberalt erhverv i Holte i dag

Holte er i dag handelsmæssigt præget af Holte Midtpunkt, der er synligt fra Kongevejen og på mange måder er blevet et symbol for byen. Byen rummer også flere andre handelsområder, der alle er lokaliseret inden for bycenterafgrænsningen. Det drejer sig hovedsageligt om detailbutikkerne langs Holte Stationsvej, rækken af butikker ud mod Øverødvej og butikkerne i krydset mellem Kongevejen og Dronninggårds Allé.

Generelt er det opfattelsen, at handelslivet i Holte klarer sig rimeligt, men der er både en række faresignaler og en række lyspunkter at hæfte sig ved. I Holte Midtpunkt er der i dag flere tomme lejemål, der ikke har været mulige at leje ud til detailhandel. Modsat er det opfattelsen at lejemålene langs Stationsvej klarer sig ganske godt for både de gamle og nyetablerede lejemål.

Dagligvarebutikkerne dækker borgernes basale behov, så de fleste kan få det nødvendige for at få hverdagen til at fungere uden at tage udenbys. Dagligvarebutikkerne fungerer i høj grad som trækplaster for de øvrige butikker, så synergien mellem de forskellige butikstyper er vigtig.

I Holte bymidte ligger der i dag 18 dagligvarebutikker og 29 udvalgsvarebutikker. Kortet på næste side viser de enkelte butikkers placering kategoriseret efter type.

Publikumorienteret service og liberalt erhverv er der også en stor del af i Holte bymidte. Der findes i dag 12 restauranter, caféer og take away steder i bymidten samt en række service relateret til sundhed, genoptræning og velvære - for eksempel tandlæge, praktiserende læger, fysioterapi og fitness. Derudover findes der ejendomsmæglere, advokater og konsulenter i bymidten.

Publikumorienteret service og liberalt erhverv er ligesom dagligvarebutikkerne vigtige for handelslivet i Holte, da de også er med til at tiltrække kunder til de øvrige butikker.

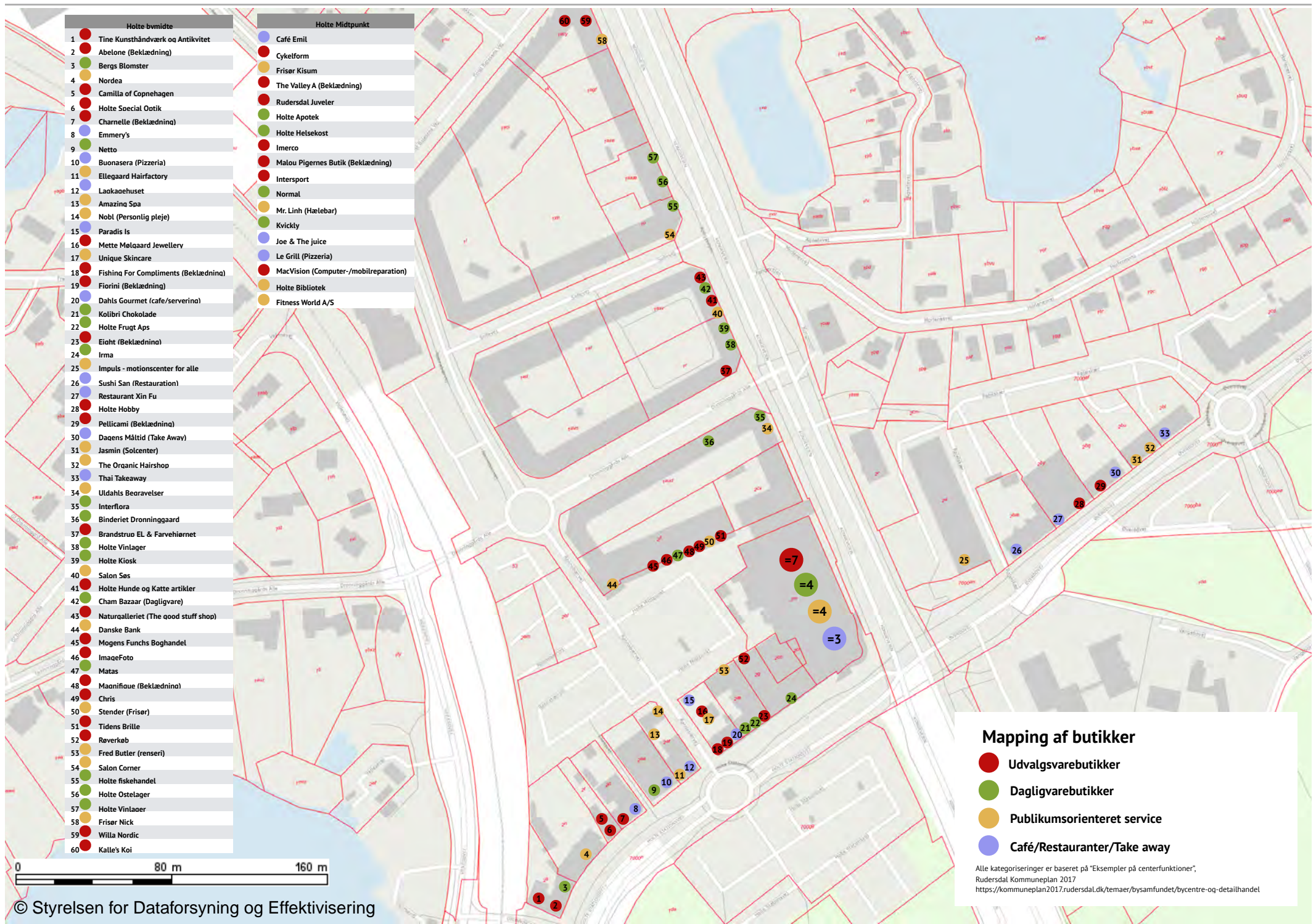
Det nærliggende aktivitetscenter Rønnebærhus tiltrækker også en del besøgende, også fra andre byer i kommunen. Interviews gennemført i forbindelse med helhedsplanen viser, at mange også benytter butikkerne i Holte bymidte i forbindelse med besøg på Rønnebærhus og øvrige sundhedstilbud i området.

En bemærkelsesværdig stor del af detailbutikkerne i Holte henvender sig til et kvindeligt publikum. Det gælder for eksempel dametøjsbutikker, smykkebutikker, frisører og personlig pleje.

Dette forhold understreger pointen om, at flere butikker indenfor samme område ikke nødvendigvis udkonkurrerer hinanden, nærmere tværtimod. Det giver en konkurrencefordel at et område rummer flere tilbud til de samme segmenter, da man så samlet set tiltrækker et større publikum og kan brande sig som et interessant område at besøge for en større kundekreds.





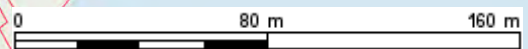


- | Holte bvmidte                           | Holte Midtpunkt                          |
|---|--|
| 1 Tine Kunsthåndværk og Antikvitæt      | 1 Café Emil                              |
| 2 Abelone (Beklædning)                  | 2 Cykelform                              |
| 3 Bergs Blomster                        | 3 Friser Kisum                           |
| 4 Nordea                                | 4 The Valley A (Beklædning)              |
| 5 Camilla of Copenhagen                 | 5 Rudersdal Juveler                      |
| 6 Holte Soecial Ootik                   | 6 Holte Apotek                           |
| 7 Charnelle (Beklædning)                | 7 Holte Helsekost                        |
| 8 Emmery's                              | 8 Imerco                                 |
| 9 Netto                                 | 9 Malou Pigernes Butik (Beklædning)      |
| 10 Buonasera (Pizzeria)                 | 10 Intersport                            |
| 11 Ellegaard Hairfactory                | 11 Normal                                |
| 12 Laokæhuset                           | 12 Mr. Linh (Hælebar)                    |
| 13 Amazinq Spa                          | 13 Kvikly                                |
| 14 Nobl (Personlig pleje)               | 14 Joe & The juice                       |
| 15 Paradis Is                           | 15 Le Grill (Pizzeria)                   |
| 16 Mette Møtgaard Jewellery             | 16 MacVision (Computer-/mobilreparation) |
| 17 Unique Skincare                      | 17 Holte Bibliotek                       |
| 18 Fishing For Compliments (Beklædning) | 18 Fitness World A/S                     |
| 19 Fiorini (Beklædning)                 |  |
| 20 Dahls Gourmet (cafe/serverino)       |  |
| 21 Kolibri Chokolade                    |  |
| 22 Holte Frugt Aps                      |  |
| 23 Eight (Beklædning)                   |  |
| 24 Irma                                 |  |
| 25 Impuls - motionscenter for alle      |  |
| 26 Sushi San (Restauration)             |  |
| 27 Restaurant Xin Fu                    |  |
| 28 Holte Hobby                          |  |
| 29 Pellicami (Beklædning)               |  |
| 30 Daqens Måltid (Take Away)            |  |
| 31 Jasmin (Solcenter)                   |  |
| 32 The Organic Hairshop                 |  |
| 33 Thai Takeaway                        |  |
| 34 Uldahls Bearavtelse                  |  |
| 35 Interflora                           |  |
| 36 Binderiet Dronninggaard              |  |
| 37 Brandstruo EL & Fævehjørnet          |  |
| 38 Holte Vinlager                       |  |
| 39 Holte Kiosk                          |  |
| 40 Salon Ses                            |  |
| 41 Holte Hunde og Katte artikler        |  |
| 42 Cham Bazaar (Dagligvare)             |  |
| 43 Naturgalleriet (The good stuff shop) |  |
| 44 Danske Bank                          |  |
| 45 Mogens Funchs Boghandel              |  |
| 46 ImageFoto                            |  |
| 47 Matas                                |  |
| 48 Maanifau (Beklædning)                |  |
| 49 Chris                                |  |
| 50 Stender (Friser)                     |  |
| 51 Tidens Britle                        |  |
| 52 Røverkøb                             |  |
| 53 Fred Butler (renseri)                |  |
| 54 Salon Corner                         |  |
| 55 Holte fiskehandel                    |  |
| 56 Holte Ostelager                      |  |
| 57 Holte Vinlaer                        |  |
| 58 Friser Nick                          |  |
| 59 Willa Nordic                         |  |
| 60 Kalle's Koi                          |  |

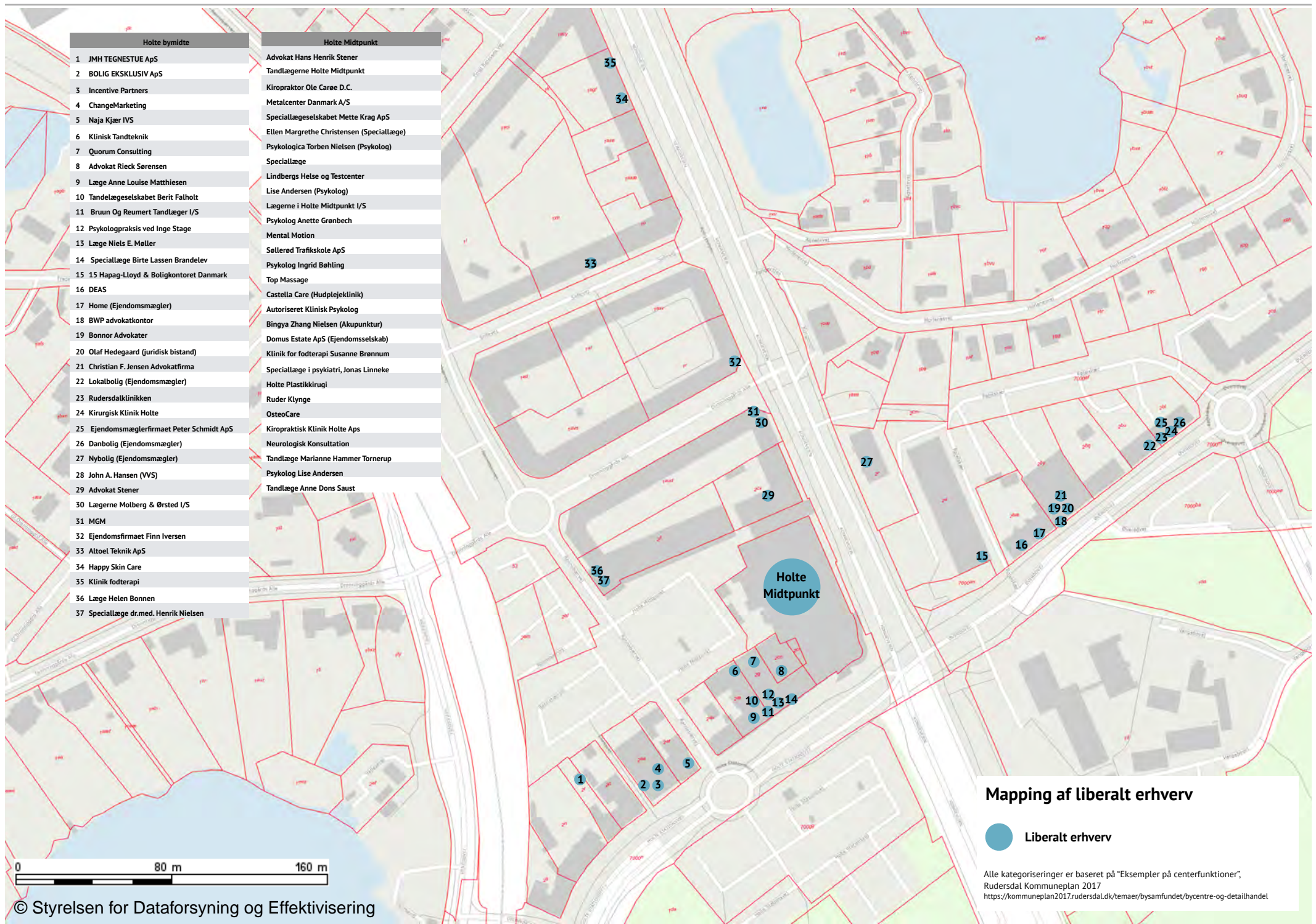
### Mapping af butikker

- Udvalgsvarerbutikker
- Dagligvarebutikker
- Publikumsorienteret service
- Café/Restauranter/Take away

Alle kategoriseringer er baseret på "Eksempler på centerfunktioner", Rudersdal Kommuneplan 2017 <https://kommuneplan2017.rudersdal.dk/temaer/bysamfundet/bycentre-og-detailhandel>








Holte bymidte	Holte Midtpunkt
1 JMH TEGNESTUE ApS	Advokat Hans Henrik Stener
2 BOLIG EKSKLUSIV ApS	Tandlægerne Holte Midtpunkt
3 Incentive Partners	Kiropraktor Ole Carøe D.C.
4 ChangeMarketing	Metalcenter Danmark A/S
5 Naja Kjær IVS	Speciallægeselskabet Mette Krag ApS
6 Klinik Tandteknik	Ellen Margrethe Christensen (Speciallæge)
7 Quorum Consulting	Psykologica Torben Nielsen (Psykolog)
8 Advokat Rieck Sørensen	Speciallæge
9 Læge Anne Louise Matthiesen	Lindbergs Helse og Testcenter
10 Tandlægeselskabet Berit Falholt	Lise Andersen (Psykolog)
11 Bruun Og Reumert Tandlæger I/S	Lægerne i Holte Midtpunkt I/S
12 Psykologpraksis ved Inge Stage	Psykolog Anette Granbech
13 Læge Niels E. Møller	Mental Motion
14 Speciallæge Birte Lassen Brandelev	Søllerød Trafikskole ApS
15 HAPAG-Lloyd & Boligkontoret Danmark	Psykolog Ingrid Bøhling
16 DEAS	Top Massage
17 Home (Ejendomsmægler)	Castella Care (Hudplejeklinik)
18 BWP advokatkontor	Autoriseret Klinisk Psykolog
19 Bonnor Advokater	Bingya Zhang Nielsen (Akupunktur)
20 Olaf Hedegaard (juridisk bistand)	Domus Estate ApS (Ejendomsselskab)
21 Christian F. Jensen Advokatfirma	Klinik for fodterapi Susanne Brønnum
22 Lokalbolig (Ejendomsmægler)	Speciallæge i psykiatri, Jonas Linneke
23 Rudersdalklinikken	Holte Plastikkirurgi
24 Kirurgisk Klinik Holte	Ruder Klynge
25 Ejendomsmæglerfirmaet Peter Schmidt ApS	OsteoCare
26 Danbolig (Ejendomsmægler)	Kiropraktisk Klinik Holte Aps
27 Nybolig (Ejendomsmægler)	Neurologisk Konsultation
28 John A. Hansen (VVS)	Tandlæge Marianne Hammer Tornerup
29 Advokat Stener	Psykolog Lise Andersen
30 Lægerne Molberg & Ørsted I/S	Tandlæge Anne Dons Saust
31 MGM	
32 Ejendomsmægler Finn Iversen	
33 Altoel Teknik ApS	
34 Happy Skin Care	
35 Klinik fodterapi	
36 Læge Helen Bonnen	
37 Speciallæge dr.med. Henrik Nielsen	

**Mapping af liberalt erhverv**

 Liberalt erhverv

Alle kategoriseringer er baseret på "Eksempler på centerfunktioner", Rudersdal Kommuneplan 2017 <https://kommuneplan2017.rudersdal.dk/temaer/bysamfundet/bycentre-og-detailhandl>



## SWOT-analyse af detailhandel i Holte i dag

### *Styrker*

- Mix af butikker, liberalt erhverv og bibliotek skaber synergi og tiltrækker kunder
  - Populære dagligvarebutikker til nemt hverdagsindkøb
  - Specialbutikker med kvalitetsvarer og personlig betjening
  - Første lettilgængelige bymidte på vej ud af København som bilist
  - Positiv udvikling af byliv og stationsbystemning på Holte Stationsvej

### *Svagheder*

- Manglende kvalitet og byliv i byrummene i bymidten
- Butikker rettet mod begrænsede målgrupper – mangel på variation
- Samlet og aktiv organisering af butikker og erhverv i hele bymidten savnes
- Begrænset oplevelse af bymidten for forbipasserende bilister på Kongevejen
- Mangel på steder at spise og mødes – særligt efter butikkernes lukketid

### *Udfordringer*

- Tomme butikslokaler i Holte Midtpunkt
- Skærpet konkurrence fra nethandel
- Skærpet konkurrence fra nærliggende bycentre
- Generationsskifte i lokalt forankrede butikker
- Tilflyttere og unge har nye krav til byliv og oplevelser

### *Potentialer*

- Plads til mere kultur, byliv og byrum ved effektivisering af parkering
- Købedygtigt publikum, der bakker op om lokale specialbutikker med kvalitet
  - Mindre lejemål med mulighed for at koble nethandel og fysisk butik
  - Ønske om mere samarbejde og mere aktivitet i bymidten fra butiksejere
  - Mulighed for at udbygge position som "sundhedshub"

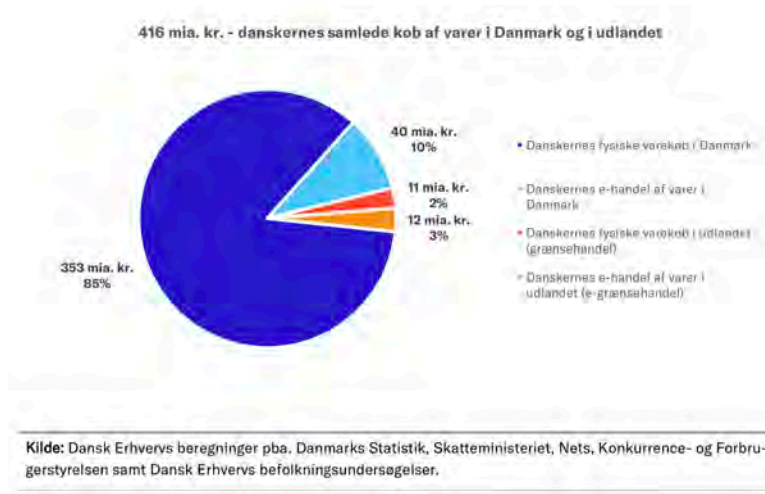


## Aktuelle tendenser inden for detailhandel - set fra Holte

### Stigende nethandel

Generelt er detailhandelen i Danmark under stærkt pres fra en hastigt stigende e-handel. Dette gælder inden for langt de fleste detailhandelssektorer. Servicetilbud som frisør, wellness, café og restaurant er selvsagt ikke ramt på samme måde. I Holte er det formentlig også en medvirkende faktor til tomme lejeboliger og stigende omsætning indenfor visse detailområder. Holte er i lighed med resten af landet underlagt denne omstilling, og nu må det gælde om at ruste byen til den bedst mulige tilpasning til disse markedstendenser.

Dansk Erhverv skriver i deres analyse af E-handelen 2018: "Ser man udelukkende på danskernes køb af varer, beløber det sig forventeligt til ca. 416 milliarder kroner i 2018. Heraf blev de ca. 40 milliarder kroner klikket i kurven hos danske netbutikker og ca. 12 milliarder kroner i udenlandske netbutikker. Samlet set e-handler danskerne varer for omkring en ottendedel af det samlede beløb, de køber varer for. For nogle varetyper vil andelen selvsagt være større og for andre mindre. Selvom e-handlen har vundet indpas hos rigtig mange danskere, er de fysiske butikker altså stadig danskernes foretrukne butik." Men stigningen i e-handel er ganske eksplosiv. Dansk Erhverv skønner, at E-handelen vil stige med mindst 8% om året de kommende år, mens den fysiske handel vil være stagnerende eller svagt stigende.



### Netbutikker og fysiske butikker komplementerer hinanden

Selvom e-handlen vokser støt, viser analyser, at online-salget ikke nødvendigvis truer de fysiske butikker. For eksempel er hvert fjerde salg i de fysiske butikker begyndt med en online-søgning på butikkens webshop eller hjemmeside, og de forbrugere, der søger information om varen mindst to steder – for eksempel online og i en fysisk butik – køber i gennemsnit 33% mere end forbrugere, der ikke undersøger noget inden købet. Flere og flere har succes med at lade fysiske butikker og netbutikker smelte sammen. Det gør sig også gældende i Holte.

*"Den fysiske butik og netbutikken er ikke længere hinandens konkurrenter, men komplementerer hinanden. Fremtiden for detailhandlen ligger derfor i at integrere salgskanalerne og skabe en helhedsoplevelse for kunderne, uanset om de befinder sig online eller i den fysiske butik,"*

Henrik Hyltoft, markedsdirektør i Dansk Erhverv

*"Physical retail isn't dead!" cries just about every speaker at pretty much every retail conference. And the whole room sighs with relief. The statement may be true, but the reaction deeply concerns us. Physical retail ISN'T going away. But physical retail is going to look radically different, very soon. We worry that retailers take too much comfort in the fact that physical retail isn't going away, and overlook the change they need to undergo to survive and thrive. The key may lie in ceasing to think about the STORE, and starting to focus on SPACE instead. The term 'space' encompasses two key changes – function and location. Dalziel & Pow's Paul West observes that the space will do a lot more than selling. "The space of the future will have a range of jobs to do – from instant fulfilment and convenience to full experience, education and community."*

Insider Trends: The Future of Retail Space. The role of physical space in the digital-first retail future



### Flere penge bruges på café, restaurant og take away

Café og restaurantområdet har også gennemgået en markant udvikling i Danmark i de seneste 10-15 år. Folk går i langt højere grad ud at spise og take-away er et stærkt voksende område. I vores research giver mange borgere i Holte da også udtryk for, at de i høj grad efterspørger restauranter og spisesteder af højere kvalitet i byen. Caféer synes også at være en mangelvare, da borgerne savner flere steder, de kan mødes, og som indbyder til ophold, og som også har udeservering. Borgerne vil med andre ord gerne have muligheden for at kunne blive i Holte, når de skal ud at spise, i stedet for at skulle tage ud af byen.

Restauranternes samlede salg i Danmark er i løbende priser steget med 62%. Fra 27,8 mia. kr. i 2009 til 45,1 mia. kr. i 2018. Stigningen skyldes især udviklingen i Region Hovedstaden, hvor salget er vokset med 85% siden 2009, mens den i de fire andre regioner er vokset mellem 38% og 54%. Denne stigning tyder på, at der stadig er et uforløst potentiale i Holte. I modsætning til en stor del af detailbranchen er netop dette område ikke på samme måde truet af e-handel, så også her er der argument for yderligere at satse på området i Holte bymidte.



### Stigende efterspørgsel efter selvudvikling og selvforkælelse

Danskerne efterspørger i stigende grad kvalitet, oplevelser og nydelse, når de køber alt fra fødevarer til rejser. Denne tendens har ifølge trendspotterne i pej gruppen, skabt en såkaldt 'forkælelsesbranche'. De forklarer, at tidsånd hænger uløseligt sammen med økonomi, og at det faktisk, at vi har fået flere penge mellem hænderne, kan ses i klassiske indikatorer som eksempelvis boligsalg, men også i et stigende forbrug af blandt andet restaurantbesøg, dyrere fødevarer, festivalbilletter og wellnessophold. Flere og flere danskere bruger således deres penge på at nyde livet og på at forkæle sig selv.

Analyseinstituttet Nielsen skriver om dagligvarehandelen i 2018, at danskerne har haft efterspørgsel på både det sunde og det usunde samt det, som giver en ekstra oplevelse. Sundhed er blevet en stor trend, og et stigende antal danskere prioriterer for eksempel at købe økologiske varer. Men en modtrend har også været en gennemgående trend i 2018, og danskernes forbrug af vin og øl, is og snacks har samtidigt været stigende. På den måde ser Nielsen to modstridende trends inden for dagligvarehandelen, det sunde og det usunde, som dog begge handler om nydelse og selvforkælelse.

I Holte er der allerede i dag en del tilbud til de købestærke kunder, der ønsker at bruge penge på selvudvikling og selvforkælelse, fx fitness, frisør, skønhedssalon og psykolog.

*Grænserne for alderdom rykkes, da forbrugerne i dag passer bedre på deres helbred og lever længere. Forbrugere, født mellem 1946-1964, er den generation, som i højeste grad ignorerer det faktum, at de bliver ældre. Forbrugerne i generationen vil fortsætte med at 'være sig selv' så længe som muligt, hvilket betyder, at de ønsker produkter og tjenester, som hjælper dem med at forblive ungdommelige.*

Pej gruppen: Top 10 globale forbrugertrends



### Shopping som oplevelse

Kampen om at tiltrække forbrugere giver både centre og gågader en udfordring i at tænke kreativt. En butik er nemlig ikke længere bare et sted, hvor man køber en vare, men er derimod blevet en oplevelsesdestination. Derfor handler det om at skabe et spændende og indbydende miljø, hvor fokus er på interiør, events og den samlede oplevelse. Ekspedienterne er i den forbindelse særligt vigtige, da de skal afdække kundens behov og være passionerede for dét, de laver. På den måde føler kunden, at ekspedienten er én, som deler deres passion; noget man ofte vil opleve i specialbutikker. Samtidig skal ekspedienten have en ekspertviden, så kunden får en shoppingoplevelse, der er mere end kun et produkt. Det er denne menneskelige kontakt mellem ekspedient og kunde, som teknologi og nethandel ikke kan give.

*"Vinderne bliver de butikker, der forstår at satse på innovation, design og langtidsholdbare koncepter. Man er nødt til at stimulere køb igennem en oplevelse, der er både relevant, personlig og overraskende."*

Peter Buur Andersen, kreativ direktør, Brie Group  
Oplæg ved gå-hjem-møde for detailhandlen i Holte

*Store oplevelser er ikke den eneste måde, hvorpå de fysiske butikker kan gøre en forskel. Forbrugeren har ikke altid brug for en shoppingoplevelse med wow-faktor. Nogle gange vil forbrugeren bare have indkøbene overstået. Mikro-butikker er en god måde, hvorpå brandet stadigvæk kan være fysisk til stede uden at have et oplevelsestungt format og fylde i gadebilledet. Ved at kombinere mindre butikker, der fokuserer på forskellige serviceydelser som click-and-collect eller personlig styling, med større flagskibsbutikker, kan retailere tilbyde serviceydelser, som passer til kundens dag-til-dag behov.*

Louise Byg Kongsholm: 'Total Retail'

### Fem detailhandelstendenser – kort fortalt

- Stigende nethandel og netbutikker og fysiske butikker der komplementerer hinanden
- Trods kærlighed til de lokale butikker rykker kæderne ind i bymidterne
- Forbrugerne prioriterer nemt og billigt, når det kommer til dagligvarer
- Stigende forbrug på café, restauranter og take-away og mere selvforkælelse og selvudvikling
- Shopping som oplevelse – hurtig og effektiv eller langsom og meningsfyldt





## Udvikling af detailhandel og erhverv i Holte bymidte

For at opretholde og styrke Holte bymidte som et attraktivt og lettilgængeligt sted at handle og drive forretning, er det vigtigt at udvise rettidig omhu og udvikle rammerne for detailhandel og erhverv i Holte.

Udviklingen af detailhandel og erhverv i Holte skal tage udgangspunkt i den samlede vision for Holte og helhedsplanens mål. Der er særligt fire af helhedsplanens mål, som butikker, publikumsorienteret og liberalt erhverv kan bidrage til at indfri.

Dette afsnit indeholder forslag til en række principper som bymidtens detailhandel og erhvervsliv i Holte bymidte skal udvikles efter samt konkrete forslag til tiltag. Det videre arbejde med udviklingen af detailhandel og erhverv skal ske i et tæt samarbejde mellem kommune, ejere og lejere af butikker, liberalt erhverv og byens øvrige interessenter.

### ***Vision***

*Holte er den grønne by omgivet af sø og skov.  
Holte bymidte er et attraktivt og let tilgængeligt sted at handle, drive forretning og være sammen.*

### ***Mål for udvikling af handel og erhverv i Holte***

*Større kundegrundlag for detailhandelen og serviceerhverv og bredere udvalg af butikker og spisesteder*

*Et styrket samarbejde mellem de lokale aktører om byliv, handel og kultur*

*Flere steder at mødes og være sammen - både ude og inde*

*Mere byliv og kultur for alle aldersgrupper - også efter kl. 18*





## Principper for udvikling af detailhandel og erhverv i Holte

### Integreret bymidte

Vi arbejder for et godt samspil mellem Holte Midtpunkt og resten af bymidten. Butikker i Holte Midtpunkt, på Stationsvej, Kongevejen og Øverødvej er alle vigtige for at skabe en attraktiv og integreret bymidte, og skal supplere hinanden, ikke konkurrere.

### Oplevelser der trækker

Vi arbejder for at skabe flere oplevelser og events, som trækker flere til Holte bymidte og får flere til at blive længere. Vi understøtter kultur og lokalt foreningsliv som et aktiv for bylivet. Vi koordinerer og skaber synergi mellem offentlige og private aktiviteter og tilbud.

### Klyngedannelse og kuratering

Vi udnytter, at Holte har en stor koncentration af sundhedstilbud, kvalitetsfødevarer og dametøjsbutikker. Vi arbejder aktivt for at tiltrække butikker og funktioner, der understøtter eksisterende klynger og skabe nye synergier, som trækker flere kunder til.

### Nem hverdag

Vi styrker oplevelsen af Holte som et nemt sted at handle i hverdagen. Der skal opleves som nemt og enkelt at komme til, finde parkering til både bil og cykel, finde rundt, købe ind og mødes for alle generationer.



### Fokus på kvalitet

Vi satser på kvalitet i både fysiske omgivelser og udbud af varer, tilbud og oplevelser. Vi tiltrækker og fastholder kunder ved at tilbyde kvalitet i alt fra byrum og bygninger til betjening og bespisning.

### Det lokale er tæt på

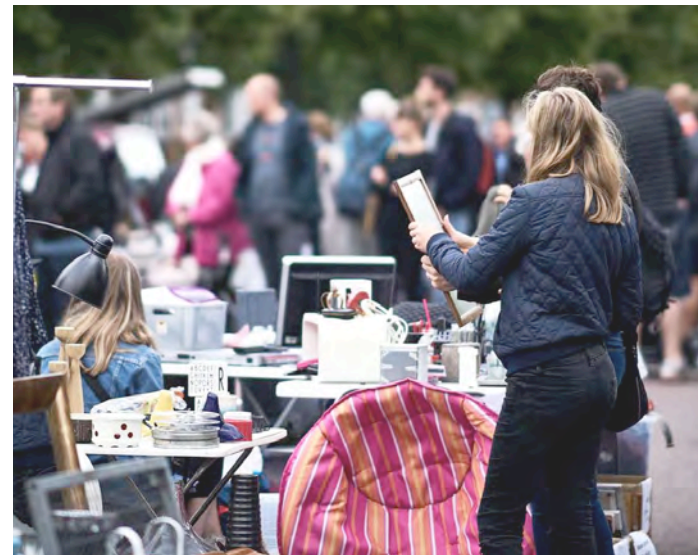
Vi er stolte af vores lokale butikker med lokal tilknytning og ønsker at tiltrække flere unikke specialbutikker. Vi understøtter oplevelsen af nærhed gennem personlig service, der giver kunderne en god indkøbsoplevelse.

### Nemt at leve sundt

Holte bymidte skal gøre det nemt at leve sundt. Vi gør det attraktivt at gå og cykle, træne, pleje og udvikle både krop og sjæl og at spise sundt, og vi vil arbejde for at det bliver nemmere at være sammen og blive en del af nye fællesskaber i Holte.

### Aktivt samarbejde

Vi tror på, at et stærkt samarbejde mellem ejere og lejere af butikker og erhvervslokaler, Rudersdal Kommune og Holtes øvrige interessenter er nøglen til at styrke bylivet, kulturlivet og handelslivet i Holte bymidte.





## Forslag til tiltag

### Etablering af bylivsforening

For at styrke samarbejdet omkring udviklingen af Holte bymidte foreslås det at etablere en fælles bylivsforening med deltagelse af butiksejere og lejere i bymidten og repræsentanter for lokale foreninger og kommunen.

### Tovholder for bylivsaktiviteter, events og kommunikation

Det foreslås, at ejere og lejere af butikker og erhverv i bymidten udpeger en fælles tovholder, der kan igangsætte aktiviteter i bymidten og koordinere på tværs af de to nuværende handelsforeninger (centerforeningen og handelsforeningen) og kommunen.

### Mere aktiv kuratering af nye butikker og erhverv

Det foreslås, at ejendomsejerne i fællesskab iværksættes en aktiv indsats for at tiltrække flere butikker og mere liberalt erhverv, der understøtter sundhed, kvalitetsfødevarer og dametøj, samt at få flere restauranter og caféer til bymidten.

### Mere kultur- og fritidsliv i bymidten

Skoler, bibliotek og lokale kultur- og idrætsforeninger inviteres til at lave events og aktiviteter i byrummene i bymidten og dermed bidrage til byliv i bymidten.

### Mere udeservering og udstillinger der skaber byliv

Der gives bedre mulighed for at understøtte indkøbsoplevelser udendørs i bymidten ved at gøre det nemmere at have udeservering og udstillinger, og der udarbejdes informationsmateriale med klare og enkle regler for brug af offentlige arealer.



### Designretningslinjer for butikker i bymidten

Designretningslinjer for facader, baldakiner, markiser, skilte m.v. i Holte bymidte sikrer kvalitet i oplevelsen af byrum i bymidten - og retningslinjerne formidles og bruges som inspiration i dialogen med butiksindehavere.

### Belysning og byrumsmøbler

I takt med at der udvikles nye byrum i bymidten, forbedres belysning og byrumsmøbler, så der er flere steder at gøre ophold, og så alle steder opleves som trygge for beboere og besøgende.

### Fælles markedsføring

Det foreslås, at der i højere grad end i dag laves fælles markedsføring af muligheder for indkøb, service og oplevelser i bymidten.

### Koordinering af åbningstider ved events

Der arbejdes for længere og koordinerede åbningstider i forbindelse med events i bymidten.

### Parkeringsløsning for ansatte i bymidten

Der udvikles en model for parkering, som motiverer ansatte i centeret til at frigøre parkering tæt på indgangene til Holte Midtpunkt til kunderne ved selv at holde længere væk.

### ***Gør det til et sted, hvor man har lyst til at komme***

*Man skal tænke på sin butik, som var det et sted. Hvad kan man gøre med sin butik, så folk har lyst til at komme og bruge sin tid der? Kunne man tilføje et spiseområde eller have undervisning, hvor folk kunne komme og lave sine egne ting? Det kan også være så simpelt som at lave nogle behagelige sideområder rundt i butikken, hvor kunderne kan stoppe op og slappe af. Man kan vinde stort på at tilføje lidt ekstra til sin butik. Uanset om det er value-for-money, mens man shopper, som at byde kunden på en drink, eller om man tilbyder ekstra services, som kunden kan tilkøbe.*

Louise Byg Kongsholm: Total Retail



## 7. Mobilitet, infrastruktur og forbindelser

*Set fra et byudviklingsperspektiv er der flere mobilitetsproblemer, der kan adresseres i Holte bymidte. For det første udgør Kongevejen og til dels jernbanen fysiske barrierer i byen, så byen opleves fragmenteret og svær at bevæge sig rundt i som fodgænger eller cyklist. Herudover lægger overfladeparkering beslag på størstedelen af bymidtens ubebyggede areal. Det medfører, at byen opfattes usammenhængende, når man bevæger sig igennem. I dette kapitel er der beskrevet en række mobilitets tiltag, der kan være med til at skabe en mere sammenhængende, levende og attraktiv by. Det drejer sig dels om at skabe bedre flow i bymidten, bedre forbindelse over Kongevejen og flere parkeringspladser på mindre plads.*





## Trafikplan og trafiksikkerhed

Rudersdal Kommune har i 2017 vedtaget en gældende trafikplan for kommunen. Trafikplanen er blevet til i samarbejde med en fokusgruppe bestående af deltagere fra virksomheder, grundejerforeninger, skoler, råd og nævn m.v. Gennem dialogmøder er det diskuteret hvilke fokusområder, der er vigtige for trafikken i Rudersdal. Trafikplanen er bredt favnende og omfatter både fysiske planer samt tiltag til adfærdændringer og kampagner. Trafikplanen har overskriften "Et trafiksikkert Rudersdal", og planen arbejder med følgende temaer:

- Sikkerhed og tryghed
- Fremkommelighed
- Cykling
- Kollektiv trafik
- Tilgængelighed
- Vedligehold
- Parkering

Denne helhedsplan skal ses i forlængelse af den gældende trafikplan for kommunen. Mobilitetsanalysen i helhedsplanen har det fokus at styrke bylivet, handelslivet og skabe en mere sammenhængende, levende og attraktiv by. Med andre ord tager helhedsplanen et byudviklingsperspektiv på mobilitet og forbindelser. Trafiksikkerheden har fortsat førsteprioritet, og betragtningerne i trafikplanen suppleres i denne helhedsplan med tiltag, der kan sikre vækst og kvalitet i udviklingen af byens veje, pladser, byrum og byggerier.

## Trafik og flow i en sammenhængende bymidte

### P-arealer

Holte bymidte er i dag generelt velforsynet med p-pladser. Dog opleves der en del søgekørsel, da nogle p-pladser opfattes mere attraktive end andre. Derfor foreslås en omlægning af parkeringsarealerne og indkørselsmulighederne, så der opnås et mere enkelt flow i forhold til p-pladser. Der vil, som i dag, være indkørsel til bymidten fra begge ender af Rønnebærvej. Al terrænparkering samles som hovedsageligt på det vestlige p-areal. Der suppleres med parkering i det foreslåede p-hus i det nordvestlige hjørne af grunden. Skovparkeringen mod sydøst bevares som i dag. På bytorvet etableres evt. et begrænset antal korttids-parkeringspladser samt handicapparkering. Der skal ses på muligheder for at forbedre Rønnebærvej, så både fodgængere og cyklister oplever Rønnebærvej som tryk og sikker. Der foreslås en differentiering på p-arealerne, så der er to-timers parkering på terrænparkeringen og 8-timers parkering i p-hus. Det foreslås, at der etableres et større antal øremærkede p-pladser til el-biler, og ligeledes bør behovet for delebilpladser undersøges. Der etableres cykelparkering tæt ved hovedindgange til Holte Midtpunkt.

### Varelevering

Varelevering til Holte Midtpunkt og de tilstødende butikker foregår på det østlige areal, hvor der planlægges et nyt bytorv. Der etableres separat aflæsningsareal bag Netto-bygningen ud for det vestlige p-areal.

### Fodgængere og cykler

Der foreslås et nyt fodgængerfelt i den nordlige side af Kongevejskrydset. Dette vil stærkt forbedre forbindelsen for fodgængere mellem handels- og bylivet i centerområdet og butikkerne langs Øverødvej. Det nye fodgængerfelt udformes med størst mulig hensyn til trafiksikkerheden og vil kun blive gennemført, hvis samme sikkerhed som i dag kan sikres. Et nyt fodgængerfelt vil generere et potentielt større antal fodgængere langs det nord-vestlige fortov, og dermed gavne de butikker, der er placeret langs Holte Stationsvej og Øverødvej. Herudover foreslås en supplerende stiforbindelse langs banedæmningen fra viadukten ved Holte Stationsvej til viadukten ved Dronninggårds Allé. Dette skal ses i sammenhæng med, at der også forslås en fodgænger- og cykelforbindelse under banen mellem bymidten og Holte Havn.

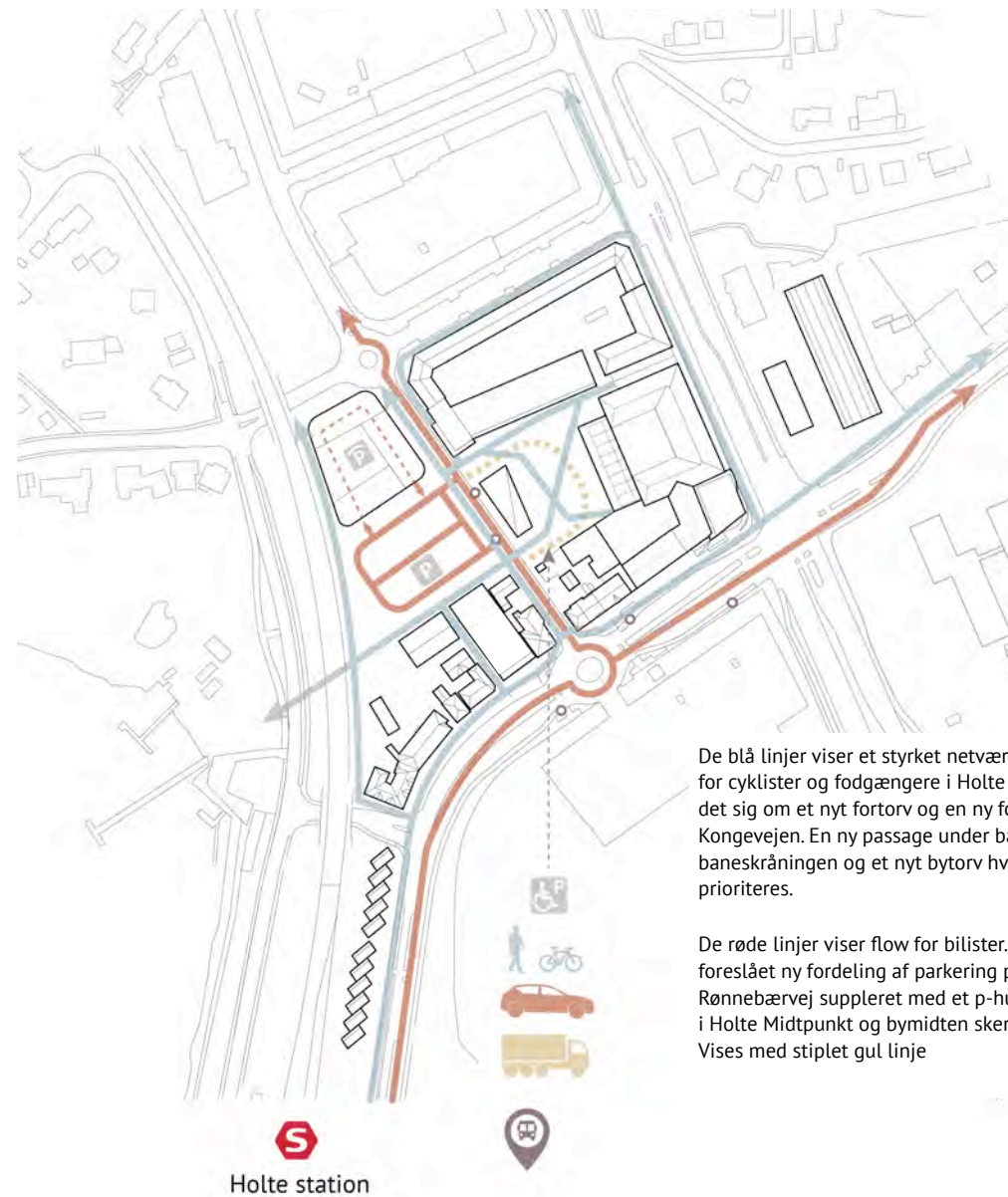
Det ses også gerne, at der etableres en indgang fra "bagsiden" af Irma til det foreslåede nye bytorv. Alle disse tiltag foreslås etableret for at skabe en mere sammenhængende bymidte for fodgængere og cyklister. Kongevejen indgår i nettet af supercykelstier, som en del af Allerødtruten C93 der forbinder København og Allerød. Holte Station fungerer samtidig som pendlerstation for en lang række cyklister. Begge disse forhold giver et større flow af cyklister i Holte, og cyklisterne indgår derfor som en stor kundegruppe for byens butikker og er med til at understøtte bylivet. Derfor bør der også prioriteres gode velplacerede cykelparkeringer i bymidten.

### Trafikale opmærksomhedspunkter

- Vejstykket Rønnebærvej mellem Dronninggårds Allé og Stationsvej er relativt smalt, hvilket begrænser mulighederne for at etablere cykelsti. Dette i kombination med, at vejstykket benyttes som indfaldsvej for varetransporter til Holte Midtpunkt med store lastbiler, betyder at der kan opstå usikre forhold for cyklister.
- Ved Holte Station skal cyklister i dag krydse kør- busbanen, for at tage cyklen med sig i toget.
- På vejstykket Kongevejen mellem Ernst Bojesensvej og Dronninggårds Allé er der cyklister, der kører med stor fart ned af bakken. Der kan opstå sammenstød mellem cyklister og åbne bildøre fra parkerede biler.
- Hvis det påtænkte gennembrud under banedæmningen mod Holte Havn etableres med adgang for cyklister, skal man indtænke trafiksikker løsning for de cyklister, der svinger til venstre på Vejlesøvej.
- Viadukten på Dronninggårds Allé begrænser udsynet til rundkørslen på Dronninggårds Allé for cyklister, der krydser Dronninggårds Allé eller svinger til venstre mod Vejlesøvej. Ved byggeri og udvikling i dette område bør man være særligt opmærksom på oversigtsforhold for trafikanterne.



## Trafik og flow i en sammenhængende bymidte





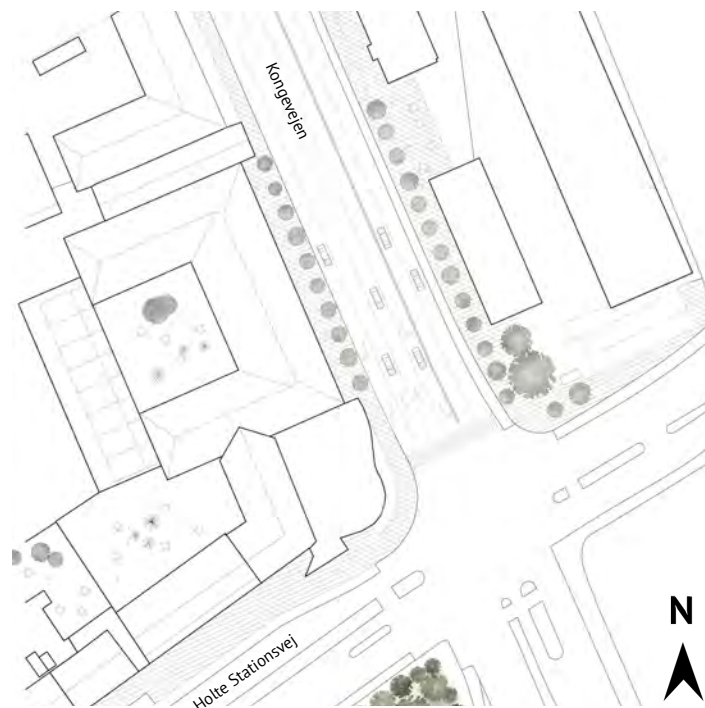
## Bedre forbindelse over Kongevejen

Et af Holtes store problemer i dag er, at byen er meget dårligt forbundet på kryds og tværs for fodgængere og cyklister. Da det er svært at bevæge sig uhindret mellem selv korte afstande, betyder det, at mange vælger bilen, selv til lokaltransport inden for bymidten. Dette er en stor ulempe for handelslivet, og byen opleves uattraktiv og besværlig at bevæge sig rundt i. Kongevejen skaber en barriere mellem den østlige og vestlige del af byen, og derfor opleves Holte i dag fragmenteret og uden sammenhæng og synergi mellem butikker og byliv i øvrigt. For at skabe en mere sammenhængende by anbefales det derfor at etablere et fodgængerfelt i den nordlige side af krydset Kongevejen/Holte Stationsvej og etablere et fortov langs facaden på Holte Midtpunkt. Krydsningen udformes med størst mulig hensyn til trafikikkerhed.

Den nuværende tunnel opfattes som "skummel" og særdeles uattraktiv, og det vurderes, at mange fodgængere og cyklister foretrækker at krydse Kongevejen i terræn frem for at bevæge sig op og ned ad ramper og trapper. Den eksisterende "spalte" langs Holte Midtpunkt og Kongevejen foreslås overdækket frem til glasarkaden for at skabe mulighed for fortov langs facaden.

Den eksisterende rampe i retning mod Dronninggårds Allé fastholdes, og suppleres med en ny trappe. Dermed kan der etableres et nyt bredt fortov langs Holte Midpunktets facade mod Kongevejen.

Det anbefales samtidigt at gennemføre en sænkning af hastigheden fra 70 til 60 km/t på Kongevejen gennem bymidten. Dermed kan vejanlæg optimeres med smallere kørebaner (samme antal kørebaner som i dag) og arealet fra den nuværende rabat kan lægges til bredden på fortov.



Kongevejskrydset med nyt fodgængerfelt indtegnet. Der opretholdes samme antal vejbaner som i dag. Langs begge fortorve etableres rækker med træer for at markere bymidten og afskærme fodgængere mod trafikken

Ifølge Vejdirektoratet passerer 26.613 biler Kongevejen i døgnet, hvilket gør Kongevejen stærkt trafikeret. En lokal sænkning af hastigheden lokalt gennem bymidten vil alt andet lige være med til at øge sikkerheden, nedsætte støj og partikelforurening, og ikke mindst vil den psykologiske opfattelse af Kongevejen som en stærk barriere blive ændret. Et nyt fodgængerfelt vil strække sig mellem den lille plads ved Røjelskær og hjørnet ved Holte Midtpunkt. Dermed vil de to dele af byen, både funktionelt og ikke mindst visuelt, blive knyttet langt bedre sammen. Fodgængere vil dermed i højere grad end i dag bevæge sig langs vestsiden af Stationsvej og dermed langs butiksfacaderne og indgangen til Holte Midtpunkt. Dette vil i sig selv være en styrkelse af handelslivet.

Fra hjørnet Kongevejen/Holte Stationsvej vil der være direkte og synlig fodgængeradgang mellem de tre handelsområder i bymidten, nemlig centerområdet, butikkerne langs den østlige del af Holte Stationsvej og butikkerne i krydset Dronninggårds Allé og Kongevejen.



## Flere parkeringspladser på mindre plads

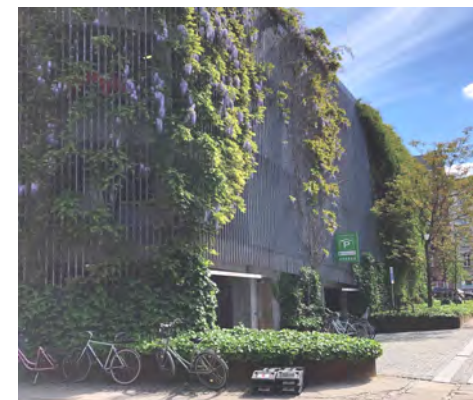
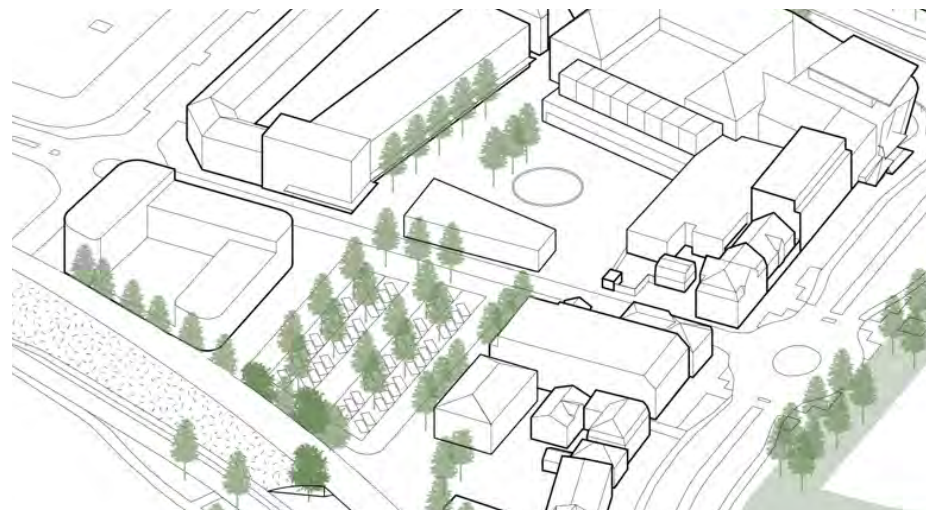
Holte er karakteriseret ved, at det i dag er forholdsvis let at parkere både i forhold til indkøb og andre ærinder i bymidten. Også mange pendlere benytter Holte som udgangspunkt for den videre rejse mod byen og klarer i den forbindelse indkøb og servicetilbud. Der opleves dog en del unødigt søgekørsel i området og uhensigtsmæssig langtidsparkering på de mest attraktive p-pladser tæt på byens butikker.

En meget stor del af arealerne i Holte bymidte optages i dag af overfladeparkering. Overfladeparkeringen ligger dermed beslag på noget af det potentielt mest attraktive areal i byens centrum.

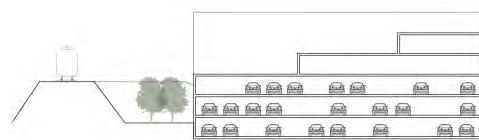
For at imødekomme behovet for nye byrum og mere erhvervs- og boligbyggeri i bymidten, er en løsning derfor at opføre et parkeringshus for at gøre plads til flere p-pladser. P-huset kan opføres i det nordvestligste hjørne af det nuværende parkeringsareal op mod baneskrænten. Arealet er her på det laveste niveau i forhold til bandedæmningen. Her kan opføres tre etager med parkering, hvor det underste niveau er sænket 1,5-2 meter under terræn. Over p-dæk opføres yderligere tre etager med boliger, der alle vil få god udsigt over Vejlesø og de grønne omgivelser. Etagerne kan eventuelt nedtrappes fra 3 til 1 etage. I underetage gøres plads til udadvendte funktioner, eksempelvis butik eller service.

Det er vigtigt, at bygningen kommer til at fremstå som et helstøbt byggeri, der integrerer parkering og boliger i én bygning. Facader skal være af høj kvalitet uden tydelig forskel på bolig- og parkeringsetager.

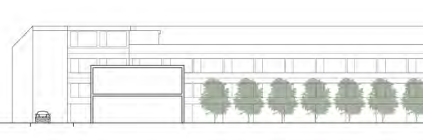
Et P-hus i tre etager med et grundplan på cirka 2.160m<sup>2</sup> vil kunne rumme anslået 230 p-pladser. Herudover vil der være plads til to etager boliger på anslået 2.600 m<sup>2</sup>. Højden vil som udgangspunkt ikke overstige øvrige højeste bygningshøjder i bymidten.



Inspirationsfotos til facader



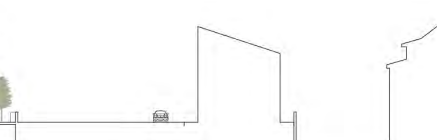
Nyt p-hus med boliger på øverste etager



Nyt bytorv



Centerudvidelse



Kongevejen



## 8. Proces og inddragelse

*Som en vigtig del af arbejdet med helhedsplanen har der i foråret 2019 været gennemført en dialogproces med interessenter, borgere og brugere af Holte bymidte. Politikere, forvaltning og rådgiverteam har talt med en lang række mennesker med viden om og holdninger til Holtes udvikling. Dette kapitel opsummerer de mange værdifulde input, der er modtaget i dialogprocessen. De forskellige aktiviteter i dialogprocessen præsenteres enkeltvist og krydses med citater fra dialogen, der viser nogle af de ting, folk sætter pris på ved Holte eller ønsker forandret, når bymidten skal udvikles.*



## Byvandring i Holte lørdag d. 9. marts

Klokken 11.00 og 13.00

Afgang fra Holte Midtpunkt, passagen ved  
Kvickly.

Kom med på byvandring i Holte bycenter lørdag d. 9. marts og hør mere om Rudersdal Kommunes arbejde med en ny helhedsplan for Holte bycenter. På byvandringen kan du høre mere om det område, som er i fokus for helhedsplanen, samt komme i dialog med repræsentanter fra kommunens Bycenterudvalg og forvaltningen. Der er planlagt to byvandring af en times varighed.

Læs mere på [www.rudersdal.dk/helhedsplan-holte-bycenter](http://www.rudersdal.dk/helhedsplan-holte-bycenter)





## Aktiviteter og resultater i dialogprocessen

Rådgiverteamet har indledningsvist gennemført interviews med udvalgte interessenter, registreringer, observationer og vox pop-interviews med brugere i bymidten. Derefter har Rudersdal Kommune inviteret til gå-hjem-møde for butiksejere og -lejere, byvandring i bymidten og dialogcafé på biblioteket. Der er lagt vægt på at få input fra alle målgrupper, også de der ikke deltager i borgermøder. Derfor er der også været dialog ved en mere uformel informationsbod i Holte Midtpunkt, hvor det var muligt at give sit input til helhedsplanen i samtale med politikere, embedsmænd og rådgiverteam eller på et postkort.

Helhedsplanen der derudover blevet kvalificeret af en følgegruppe med repræsentanter for grundejere, foreninger og særligt interesserede borgere. Arbejdet med helhedsplanen er løbende kommunikeret på Rudersdal Kommunes hjemmeside, så alle har haft mulighed for at følge processen.

De mange gode input fra dialogprocessen kan helt overordnet sammenfattes i syv hovedkonklusioner:

- Det er vigtigt og rigtig at udvikle Holte bymidte
- Hold fast i og understøt Holtes kvaliteter - skoven, byen og havnen
- Lav et nyt bytorv til byliv, kultur og steder at mødes - også efter kl. 18
- Understøt butikslivet: Specialbutikker og nem hverdag
- Ikke færre p-pladser og betaling, men gerne mere effektiv parkering
- Flere steder og aktiviteter for de unge
- Bedre forbindelse på tværs af Kongevejen.

Borgerdialogen fortsætter i høringsperioden, hvor der afholdes et åbent borgermøde, og det er kommunens håb, at arbejdet med helhedsplanen giver anledning til en fortsat tæt dialog med grundejere, butiksindehavere og borgere i Holte.





### Vox-pop i bymidten

I januar 2019 gennemførte rådgiverteamet vox-pop interviews med butiksejere, borgere og besøgende i bymidten. Her er et lille uddrag af de mange svar på, hvad der bliver sat pris på i Holte bymidte, og hvad der kan blive bedre.

"Jeg synes indkøbsmulighederne er ok, og det er fint, det hele er samlet. Men der er ikke ret mange tøjbutikker eller caféer for unge. Så til det bruger jeg Lyngby eller København."

Kvinde, 23 år

"Jeg synes centeret er røvsygt. Det er lidt bedre med butikkerne her på gaden. Man skulle prøve at få noget stort herud, noget der kunne tiltrække flere udefra."

Kvinde, 64 år

"Jeg kommer primært i centeret for at købe ind, og så går jeg i Netto, for det er billigst. Jeg kan også godt finde på at sætte mig op og få en cappuccino på Café Emil. Ellers er jeg bare glad for områdets natur. Jeg går mange ture, og da min hund levede, brugte jeg ofte hundeskoven."

Mand, 80 år

"Parkeringsmulighederne er gode, og jeg håber man bibeholder, det som det er nu og ikke får et privat parkeringsselskab."

Mand, 71 år

"Jeg kommer egentlig kun i centeret for at købe ind, men jeg bruger så også både Irma, Kvickly og Netto – og faktisk også boghandleren og apoteket. Jeg kommer i bil og parkerer på parkeringspladsen her ved centeret. Det gør jeg også, når jeg skal med toget til København, for det er ikke til at finde en plads nede ved stationen."

Kvinde, 84 år

"Synes det er nederen, at slikbutikken lukkede. Den vil vi gerne have åbner igen. Ville også gerne have, der åbnede flere billige madsteder, specielt McDonald's kunne være fedt! Joe and the Juice er nemlig alt for dyrt. Og tøjbutikker er der heller ikke rigtig noget af til os. Der er kun damebutikker, så vi tager altid til Lyngby og København og køber tøj."

Fire drenge, 14 år

"Jeg handler her, fordi jeg går til fysioterapi. Ellers ville jeg købe ind i Virum, hvor jeg bor."

Kvinde, 74 år

"Den nære og lokale stemning er helt særlig her i Holte. Det er vigtigt for kunderne, at jeg kender dem og deres personlige stil og behov. Sådan er det selv for kunderneovre hos Joe and the Juice." Butiksindehaver i Holte Midtpunkt, kvinde, 45 år



### Gå-hjem-møde for butikkerne i Holte

Den 19. februar 2019 inviterede Rudersdal Kommune ejere og lejere af butikker til gå-hjem-møde om helhedsplanen. Ved mødet deltog ca. 30 butiksejere og -lejere samt politikere fra Bycenterudvalget, kommunale embedsmænd og rådgiverteamet. Mødet blev indledt i et af de tomme butikslokaler i Holte Midtpunkt. Kreativ direktør i Brie Group Peter Buur Andersen holdt oplæg om fremtidens forbruger og generelle tendenser inden for detailhandel, og deltagerne drøftede udfordringer for detailhandel- og erhvervslivet i Holte og deres ønsker til fremtidens Holte bymidte.

#### Citater fra mødet:

*"Der er et stærkt lokalmiljø her i Holte og mange gode specialbutikker. Det giver Holte et særpræg, som vi skal værne om".*

*"Der mangler byrum og steder at mødes i Holte i dag."*

*"Vi vil gerne have mere byliv i Holte - fx kultur der kan tiltrække de yngre aldersgrupper."*

*"Der er brug for et stærkere samarbejde mellem foreningerne i og udenfor centeret og på begge sider af Kongevejen."*

*"Det ville være godt med større fleksibilitet fra kommunens side - fx tilladelser til at udstille varer og opstille borde og bænke."*

*"Byen mangler sammenhæng og flow, og det vanskeliggør et egentligt byliv, som ellers ville være til gavn for forretningerne. Der er bl.a. dårlig adgang til centret og bymidten, og så afkobler Kongevejen forbindelsen mellem bymidten og butikkerne på Øverødvej."*





## Byvandring i bymidten

Den 9. marts 2019 inviterede Rudersdal Kommune byens borgere til byvandring i Holte. Ca. 30 borgere trodsede det blandede vejr og gik sammen med politikere fra Bycenterudvalget, embedsmænd fra forvaltningen og rådgiverteamet.

De tre guidede ture afgik fra Holte Midtpunkt, gik over p-arealerne, til Holte Havn, ad Stationsvej, til undergangen under Kongevejen og retur via Rønnebærvej. Ved otte stop undervejs blev der drøftet, hvordan borgerne bruger byen i dag, og hvad de ønsker sig i fremtiden.

Der var stor opbakning til arbejdet med helhedsplanen og mange gode idéer til, hvordan der kommer mere byliv i Holte i fremtiden.

### Citater fra byvandringen:

*"Den her indgang [ved bagsiden] bruger jeg hele tiden, for det er det eneste sted, man kan finde en parkeringsplads. Men det er et problem ift. trafik med lastbiler, og der mangler generelt parkering."*

*"Man kan jo altid få en p-plads her. Det er bare et spørgsmål om, hvor tæt man kommer til at holde på butikkerne. Der er fx altid tomme pladser på skovparkeringen."*

*"Her mangler unge mennesker, også om aftenen. Der er jo ikke noget liv efter kl. 18."*

*"God kaffe vil tiltrække, for det er jo derfor folk sidder på Emmerys."*

*"Jeg har tandlæge deroppe, og jeg står altid og kigger ned og tænker: Ikke alle de grimme tage – kunne man ikke lave nogle hyggelige caféer deroppe?"*

*"Havnen og byen er to adskilte ting. Man kunne aktivere havnen ved at lave f.eks. en badebro og sauna, så man kan vinterbade, eller man kunne have kanoudelejning, så der er ting, man kan foretage sig hele året."*



### Informationsboder i Holte Midtpunkt

Den 20. marts 2019 om eftermiddagen var der to informationboder i Holte Bymidte, hvor politikere fra Bycenterudvalget, kommunale embedsmænd og rådgiverne stod klar til at fortælle om arbejdet med helhedsplanen og indsamle input. Omkring 100 besøgende i centret - i alle aldersgrupper - tog sig tid til en snak eller gav Rudersdal Kommune et godt råd med på vejen på et af de uddelte postkort.

Generelt var der efterspørgsel efter flere steder til børn og unge og mere byliv i bymidten - også efter kl. 18. Mange efterspurgte større variation i butiksudbuddet, flere steder at spise god og sund mad og flere steder at gøre ophold og mødes.

#### *Citater fra dagen:*

*“Jeg kunne godt tænke mig en badebro ved havnen. Sådant et sted, hvor der ikke er børn, men hvor vi unge kan mødes og drikke en øl med vennerne.”*

*“En flot legeplads, hvor børnene kunne mødes.”*

*“Det ville være fedt at åbne op for muligheden for at kunne sidde udenfor, hvor der ikke ligger en vej. Det ville gøre Holte mere hyggelig.”*

*“Lav noget mere miljøvenligt. Hold bilerne væk. Flere steder man kan sidde ned. Tænk mere grønt og bæredygtigt.”*

*“Butikker der er mere interessante, fx skobutik og tøjbutik.”*

*“Husk tilgængelighed for ældre.”*





## Dialogcafé på biblioteket

Den 20. marts 2019 blev der afholdt en dialogcafé for alle interesserede borgere. I alt var der ca. 50 deltagere til mødet, hvoraf de fleste var lokale borgere. Formand for Bycenterudvalget Erik Møllerup bød velkommen og fortalte hvorfor der er brug for en helhedsplan for Holte, og rådgiverteamet præsenterede deres foreløbige idéer. Derefter var der dialog om helhedsplanens seks temaer.

### Citater fra dialogcaféen:

*“I dag giver vi bilerne de bedste pladser. Jeg synes hellere, man skulle flytte p-pladserne og lave et torv med en torvehal bag centeret.”*

*“Hvad med noget mere til de unge i Holte, så der bliver mere byliv?”*

*“Holte Havn skal integreres i bymidten. Det er en rigtig god idé at lave en tunnel under jernbanen.”*

*“Der er brug for mere kultur i bymidten.”*

*“Flere restauranter og caféer, der indbyder til ophold og flere hyggelige steder at opholde sig.”*

*“Et torv med caféer - og gerne noget med vand.”*

*“Flere p-pladser andre steder, fx i et parkeringshus.”*

*“En genåbning af Bækrenden kunne både klimasikre bymidten og koble byen sammen igen - ikke kun visuelt men også socialt. Især hvis der etableres gangsystemer og rekreative områder omkring det genåbnede vandløb.”*





## Litteratur

Analyseinstituttet Nielsen (2018), *Året der gik i Dansk dagligvarehandel*

<https://www.nielsen.com/dk/da/insights/news/2018/the-year-in-danish-grocery-store.html>

COWI (2016), *Butikker og byliv – 12 veje til en levende bymidte*, [https://www.dansk-detail.dk/uploads/ZDle0w1W/pixi\\_butikker-og-byliv\\_web.pdf](https://www.dansk-detail.dk/uploads/ZDle0w1W/pixi_butikker-og-byliv_web.pdf)

Danmarks Statistik (2018), *Restaurationsbranchen vokser fortsat i hele landet*, <https://www.dst.dk/da/Statistik/baqtal/2018/2018-02-19-restaurationsbranchen-vokser-i-hele-landet>

Dansk Erhverv (2018), *E-handlens nøgletal*, <https://www.danskerhverv.dk/siteassets/mediafolder/downloads/pressemeddelelser/2018-e-handlens-nogletal.pdf>

Insider Trends, *The Future of Retail Space – The role of physical space in the digital-first retail future*, <https://www.insider-trends.com/wp-content/uploads/2019/02/The-Future-of-Retail-Space-Report.pdf>

Kongsholm, L. B., (2019), *Sådan fremtidssikres de fysiske butikker*, <https://totalretail.dk/saadan-fremtidssikres-de-fysiske-butikker/>

Levinson, M., *Fremtidens udfordringer for butikker, gågader og storcentre i Danmark* <https://www.fremforsk.dk/artikler/fremtidens-udfordringer-for-butikker-gaagader-og-storcentre-i-danmark/>

NaviPartner.dk, (2017), *5 vigtige tendenser for detailhandel i 2017 – og de næste 5 år*, <https://www.navipartner.dk/5-vigtige-tendenser-detailhandel-i-2017-og-de-naeste-5-aar/>

Pej gruppen – *Top 10 globale forbrugertrends 2019*, <https://www.pejgruppen.com/top-10-globale-forbrugertrends-i-2019/>

Rasmussen, A. (2018), *Sådan får vi lokket kunderne i butikken i fremtiden* <https://www.hk.dk/aktuelt/nyheder/2018/02/15/saadan-faar-vi-lokkes-kunderne-i-butikken-i-fremtiden>

Retail News, (2016), *E-handlen og den fysiske handel smelter sammen*, [https://www.retailnews.dk/article/view/306589/ehandlen\\_og\\_den\\_fysiske\\_handel\\_smelter\\_sammen](https://www.retailnews.dk/article/view/306589/ehandlen_og_den_fysiske_handel_smelter_sammen)

Rudersdal Kommune (2016), *Arkitektur- og bevaringspolitik – Visioner for stedet*, [https://www.rudersdal.dk/files/media/2016/37/arkitektur\\_og\\_bevaringspolitik\\_web.pdf](https://www.rudersdal.dk/files/media/2016/37/arkitektur_og_bevaringspolitik_web.pdf)

Rudersdal Kommuneplan 2017 <https://kommuneplan2017.rudersdal.dk/temaer/bysamfundet/bycentre-og-detailhandel>

Thorbech, F. (2015), *Butiksindretning: Disse tendenser skal du holde øje med* [http://detailfolk.dk/detailnyheder/butiksindretning\\_disse\\_tendenser\\_skal\\_du\\_holde\\_je\\_med.html?page=2](http://detailfolk.dk/detailnyheder/butiksindretning_disse_tendenser_skal_du_holde_je_med.html?page=2)

365Design.dk (2017), *Ny indsigt: Danskerne vil forkæles og dirigerer forbruget i nye retninger*, <https://365design.dk/analyser/ny-indsigt-danskerne-forkaeles-dirigerer-forbruget-nye-retninger/>



## Fotokreditering

Side 3, 4, 5, 10, 14 (alle tre), 17 (begge), 20 (tv. og th.), 22 (baggrund), 23, 27, 28, 30, 32, 37, 45, 46 (begge), 49, 52, 53, 54 (tv.), 62, 63, 65: Lina Ahnoff  
Side 12 (øverst tv., Farum Bibliotek): Rune Fjord Studio  
side 12 (nederst tv. og begge th.), 54 (th.), 57: RUNI Photopop  
Side 15 (øverst, Nyholte Hotel, 1889 og nederst, Kongevejen gennem Nyholte, foråret 1915): Dansk Vejhistorisk Selskab  
Side 15 (midt, Røjels Bom ved Geels Bakke), 38, 39: Rudersdal Kommune  
Side 16 (øverst th., Holte, luftfoto 1938 og nederst th., luftfoto, Holte 1982),  
Side 18 (luftfoto, Holte 1962), 31 (tv., luftfoto, Holte 1962): Det Kongelige Bibliotek, Danmark set fra luften  
Side 19: Styrelsen for dataforsyning og effektivisering, kortforsyning  
Side 22 (th., Kildegården House of Arts Svendborg architects + BOGL landskab),  
Side 35 (øverst tv., Kildegården House of Art, Svendborg architects + BOGL landskab),  
Side 35 (nederst tv.): Køge Kyst byrum  
Side 35 (øverst th., ØsterGro): Københavns Kommune  
Side 46 (midt tv., Kildegården House of Arts): Svendborg Architects & BOGL Landskab  
Side 46 (øverst tv., Daginstitution i De Gamles By og midt th., Krøyers Plads) begge COBE

Øvrige fotos: Hauxner



