



GLOSTRUP
K O M M U N E

Glostrup Bymidte

Udbygning af Banegårdspladsen og Rådhusparken – trafiksikker investering –



Glostrup Kommune inviterer til dialog

Kommunalbestyrelsen i Glostrup Kommune har de senere år arbejdet målrettet med at skabe grundlaget for en bæredygtig udbygning og fortætning af bymidten i Glostrup.

Byudviklingsprojektet skal sikre:

- En styrket sammenhæng i bymidten
- En styrket bykerne
- Attraktive byrum
- En fortætning af bykernen med boliger og nye byfunktioner
- Placering af en række nye erhvervsarealer ved Glostrup Station
- God mobilitet og udnyttelse af den kollektive trafik

Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et udkast til "Helhedsplan for Rådhusparken og Banegårdspladsen" omfattende hovedprincipperne for udviklingen og fortætningen af de to byområder.



Udbygningsområderne Banegårdspladsen og Rådhusparken

Inden fastlæggelse af de endelige rammer for byens udvikling i "Helhedsplanen for Rådhusparken og Banegårdspladsen" er det afgørende for kommunalbestyrelsen, at man opnår sparring fra de aktører, som måske bliver de fremtidige samarbejdspartnere, inden den konkrete udbygning og fortætning af Glostrup Bymidte fastlægges.

Glostrup Kommune inviterer derfor investorer, bygherrer og developere til en tæt, værdiskabende og konstruktiv dialog – en dialog, som kan sikre de optimale vilkår for udbygning og fortætning af Glostrup Bymidte til gavn for både nuværende og fremtidige borgere samt erhvervslivet i kommunen.

Læs mere om Glostrup Kommune som investeringskommune i folderen – Glostrup Kommune – velstand, værdiskabelse og vækst.



Banegårdspladsen/Stationsforpladsen

Banegårdspladsen

Knudepunktet Glostrup Station

Glostrup Station er ét af de centrale trafikknudepunkter i Region Hovedstaden med et dagligt passagerantal på ca. 17.000 på S-togene. Glostrup Station er en hub for et større antal busser, der forbinder et stort opland på Vestegnen og langs Ring 3.

Glostrup Station forventes udbygget med et regionaltoogsstop senest i slutningen af 20'erne, så Glostrup Station igen bliver et stop på de regionale og landsdækkende togforbindelser og dermed opnår en hurtig forbindelse direkte til Københavns Lufthavn.

Ved udbygningen af stationen er en opgraderet forbindelse på tværs af jernbanen skitseret. Denne forbindelse kommer til at føre fra Banegårdspladsen til Stationsparken ved Glostrup Ret. Det vil give byen en ny forbindelse mellem nord og syd i direkte forlængelse af Nyvej.



Ideoplæg broforbindelse mellem Glostrup Bymidte (Nyvej) og Stationsparken



Glostrup Station

I 2027 forventes det samlede passagertal for regionaltog, S-tog og Letbanen at andrage ca. 36.000 daglige passagerer og lægges hertil passagerantallet for busser, så vil der i 2027 være omkring 50.000 daglige passagerer på Glostrup Station. Letbanen forventes i drift i 2025.

Letbanen får i Glostrup 4 letbanestationer og med Glostrup Station som det absolut centrale knudepunkt i kommunen jf. ovenfor.

Det betyder, at de borgere, der i dag bor i Glostrup Kommune og som dagligt pendler til og fra deres arbejdsplads, vil opleve en mere effektiv offentlig transport og endnu kortere rejsetider. Med udbygningen af den offentlige transport vil det blive endnu mere attraktivt at bosætte sig i Glostrup, herunder også i Glostrup Bymidte, der især vil tiltrække yngre børnefamilier.

Vi arbejder i øjeblikket på at skabe andre tilbud indenfor nem og hurtig transport rundt om i kommunen. Dette i form af f.eks. dele- og udlejningscykler, løbehjul og debiler som rejsende til og fra Glostrup Station vil kunne benytte.

Fakta om Letbanen på Ring 3

- Letbanen strækker sig over 28 kilometer mellem Lyngby og Ishøj
- Letbanen går igennem 8 kommuner og får 29 stationer undervejs
- Letbanen ruller ud på sin første tur i 2025
- Der bliver omstigning til S-tog på seks stationer: Lyngby, Buddinge, Herlev, Glostrup, Vallensbæk og Ishøj
- Letbanen kører hvert 5. minut i dagtimerne og hvert 10. minut om aftenen og i weekenden
- 11 kommuner og Region Hovedstaden står bag Hovedstadens Letbane. Kommunerne er Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Herlev, Albertslund, Rødovre, Glostrup, Brøndby, Hvidovre, Vallensbæk, Ishøj og Høje-Taastrup
- Den største letbanestation bliver Glostrup med over 6.000 passagerer på et hverdagsdøgn. Herefter følger Lyngby, Herlev, Buddinge, Lyngby Centrum og Herlev Bymidte
- Letbanen får en forventet tophastighed på 70 km/t. Gennemsnitshastigheden vil være på ca. 30 km/t, inkl. stop ved stationer
- 13-14 mio. passagerer ventes at bruge Letbanen årligt. Til sammenligning havde Kystbanen godt 9 mio. passagerer i 2016
- 4.000 daglige personture forventes at flytte fra bilerne og over i Letbanen, når den åbner
- Hver passager forventes at rejse gennemsnitligt 5,5 km på en tur med Letbanen
- Prisen på Letbanen er ca. 6,2 mia. kr. (2018-priser). Heri indgår en reserve på godt 1 mia. kr.
- Der kan være ca. 260 mennesker i et letbanetog. Det svarer til cirka fire bybusser.
- Letbanens kontrol- og vedligeholdelsescenter kommer til at ligge i Glostrup, cirka midt på strækningen. På centret etableres opstillingsspor og værkstedshal til drift og vedligehold af 29 togsæt, arbejds køretøj samt faciliteter til ca. 250 medarbejdere.

Kilde: www.dinletbane.dk



Letbanen Glostrup Station

Overordnede mål for udbygning af Glostrup Bymidte

Ét af de overordnede mål for udbygningen og fortætningen af Banegårdspladsen og Rådhusparken samt Bymidten som helhed, er at sikre en generel forskønnelse af bymiljøet med bæredygtigt byggeri og klimasikrede områder, herunder også flere grønne områder og bedre forbindelser mellem de forskellige kvarterer i byen.

Der lægges vægt på klimatilpasning af byområderne og på at vandet bruges som et aktivt og rekreativt element i byen. Dette kunne være ved at aflede regnvandet på terræn eller ved at håndtere mest muligt lokalt (LAR).

”Smart City”- løsninger integreres i byens indretning og vi benytter således allerede Banegårdspladsen som et arbejdende laboratorium med forskellige konkrete løsninger i forhold til at styre trafik og mobilitet på en ny digital måde. Dette arbejde foregår i samarbejde med Gate21 og i regi af EU-projektet Interreg ÖKS.

Det er vigtigt for os at sikre en bymæssig sammenhæng, der kan rumme vigtige pejlemærker til Glostrups historie og samtidig udbygge et velfungerende centrum i det felt, der udspændes af Hovedvejen, Glostrup Shoppingcenter, Nyvej og Banegårdspladsen.

Området skal tilbyde de besøgende spændende butikker, gode spisesteder og kulturelle oplevelser.

Med hensyn til parkering ønskes denne i videst muligt omfang fjernet fra terræn og vil i endnu større grad end nu blive henlagt til parkeringsfaciliteter i konstruktion eller under jorden. De fleste større bebyggelser i den centrale del af Glostrup er allerede forsynet med p-kælder og den udvikling skal styrkes yderligere.

Generelt gælder det for alle nybyggerier i Bymidten, at disse skal tilføre værdi for Bymidten og kommunens borgere i form af herlighedsværdier såsom attraktive fællesarealer og muligheder i form af fysisk udfoldelse o.l.



Bymidten Glostrup

Parkeringskrav

Baseret på Glostrup Kommunes parkeringsnorm skal der for nyt byggeri i Bymidten anlægges:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m² erhverv, der typisk kan placeres sammen med boliger
- 1 p-plads pr. 33 m² detailhandel – dagligvarer såvel som udvalgsvarer

Det samlede antal p-pladser i Glostrup Bymidte er i dag ca. 1.850 pladser, heraf ca. 870 offentlige pladser, dog nedlægges ca. 200 pladser i forbindelse med Letbanebyggeriet. Der er ikke betalingsparkering og der er p.t. ikke planer om at indføre dette.

Glostrup Kommune går foran

Da der fra kommunalbestyrelsens side lægges vægt på, at Helhedsplanen for henholdsvis Banegårdspladsen samt Rådhusparken sikrer en levende, attraktiv og grøn bymidte, forventer Glostrup Kommune, at der over en 10-årig periode skal investeres i infrastruktur og fornyelse og forskønnelse af de enkelte byrum.

I forbindelse med gennemførelsen af projekterne vil der skulle nedrives en række ikke-ansendelige bebyggelser samt flytning af visse kommunale funktioner til nye faciliteter.

Udbygningen af Banegårdspladsen

Banegårdspladsen omfatter selve Stationsforpladsen der omkranses af jernbanen, Østbrovej, Sydvestvej samt Banegårdsvej, som vist på nedenstående oversigtsplan.

Grundarealet andrager ca. 13.500 m².



Projektområde for udbygning på Banegårdspladsen. Områdets A+ viser en mulig forlængelse over jernbanen ind over DSBs arealer.

Selve udformningen af Banegårdspladsen, herunder hvilke nye bebyggelser, fordeling af boligtyper, omfanget af erhvervs- og detailhandelsarealer samt områdets infrastruktur er ikke endeligt fastlagt, idet kommunalbestyrelsen, som nævnt tidligere, ønsker en dialog med potentielle bygherrer og investorer omkring udviklingen af de to byområder, så deres forskellige idéer kan indgå i udarbejdelsen af den endelige helhedsplan for Banegårdspladsen og Rådhusparken.

Dog har kommunalbestyrelsen allerede tilkendegivet, at man ønsker en fortætning af Bymidten med et større antal nye boliger fordelt på eje-, leje- og andelsboliger samt ungdomsboliger.

I det videre arbejde med Helhedsplanen for Banegårdspladsen indgår også overvejelser om at opføre firmadomiciler både syd og nord for banen. Det forventes, at domiciler bedst vil kunne indpasses i det store godslæsseareal, som anvendes af togdriften syd for stationen. På den måde vil nye erhvervsbebyggelser komme til at ligge i god sammenhæng med de eksisterende erhvervshuse på Stationsparken og også med Motorolahuset.

Der arbejdes også med en opgradering af forbindelsen mellem Banegårdscenteret G2 og selve pladsen, herunder mulighederne for at skabe en bedre sammenhæng mellem Banegårdscenteret G2 og Glostrup Shoppingcenter på tværs af Sydvestvej. En bedre forbindelse mellem pladsen og centrene vil samtidig give bedre adgang fra Stationspladsen til perronerne på stationen.

Det er væsentligt, at nye bebyggelser virker inviterende og ikke blokerer for oplevelsen af byen for de mange, der kører forbi på jernbanen. Det er således et vigtigt princip, at bebyggelserne ikke må danne ryg mod banen.

Såvel nye bolig- som erhvervsbebyggelser ønskes i god arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet. Af den årsag er det besluttet, at der skal udarbejdes en designmanual for de to områder, så der kan fastlægges en række principper og retningslinjer for den konkrete kvalitet af nye byggerier. En sådan designmanual forventes udarbejdet i løbet af 2020.

Boligmarkedet i Glostrup Kommune

Boligtyper og husstande	BOLIGER I KOMMUNEN
Husstande pr. 1. januar (2019)	10.666
Andel ejerboliger (2018) %	43,2
Andel almennyttige boliger (2018) %	36,9
Andel privat udlejning (2018) %	19,9
Parcel/stuehuse, beboede (2019)	2.628
Række-, kæde- og dobbelthuse, beboede (2019)	1.591
Etageboliger, beboede (2019)	6.348
Fritidshuse, i alt (2019)	1.448

Udbygningen af området omkring Banegårdspladsen forventes at indeholde en broforbindelse over jernbanen samt en klar og indbydende forbindelse tilbage til selve bykernen. Busterminalen skal som del af projektet reduceres mest muligt og der arbejdes på nuværende tidspunkt med muligheden for at opdele busterminalen i en nord-terminal og en syd-terminal, så busserne sorteres efter destination.

Den gamle stationsbygning ønskes – så vidt muligt – bevaret og revitaliseret som et attraktivt ankerpunkt i området. S-togsperronen skal ombygges, så der skabes mulighed for direkte udstigning til Bymidten.

Den nye bro vil skulle forbinde fra Stationsparken over jernbanen og lande på et hævet plateau over en parkeringskonstruktion. Det hævede plateau vil grundet terrænforskellene være i samme niveau som de bagvedliggende gader i byen og dermed sikres en let forbindelse over banen for gående og cyklister.

Sydvestvej forventes flyttet helt tæt på stationsbygningen og der skabes derved en regulær stationsgade, med en komprimeret busterminal i den ene ende tæt op ad den kommende letbane-station og med den gamle stationsbygning i den anden ende.

Det forventes ud fra de foreliggende volumenstudier, at der vil kunne placeres 8-10.000 m² ny bebyggelse på Banegårdspladsen i et mix af 3 – 5 etages bebyggelser.



Projektområde for udbygning i Rådhusparken.

Rådhusparken

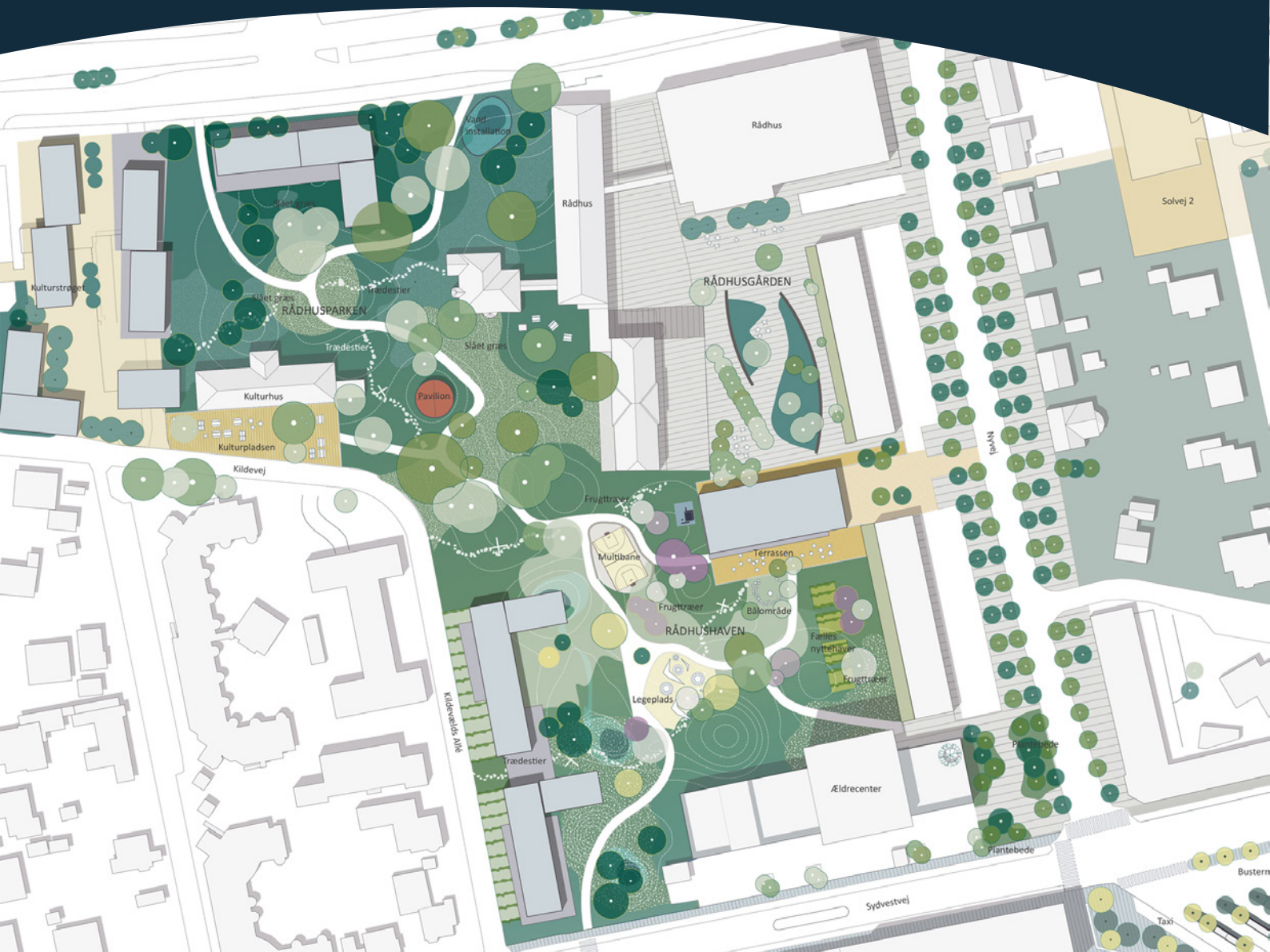
Rådhusparken omkranses af Hovedvejen, Nyvej, Sydvestvej, Ved Brandstationen og Kildevældets Alle og parkområdet fortsætter på den anden side af Hovedvejen, hvor bl.a. Glostrup Kirke og Præstegården ligger. Udviklingsområdet i Rådhusparken andrager ca. 24.000 m² grundareal.

Udviklingsområdet ved Rådhusparken rummer i dag parkarealet omkring Rådhuset, det gamle Teknisk Forvaltning, Glostrup Bibliotek samt brandstationen og bebyggelsen umiddelbart nord herfor ud mod Hovedvejen.

Selvom der planlægges en udbygning af Rådhusparken, er det fortsat et krav, at Rådhusparken fremstår som et grønt og attraktivt parkområde for byens borgere. Det er vigtigt, at parkkvaliteten ikke mistes og et fortættet område skal med langt flere beboere medvirke til at gøre parken endnu mere levende.

Rådhusparken





Ideoplæg for udbygning af Rådhusparken

For at give plads til en yderligere udbygning af Rådhusparken samtidig med, at Rådhusparken fortsat bevares som et grønt parkområde, vil bebyggelserne Glostrup Bibliotek, den gamle politistation og Teknisk Forvaltning nedrives og genplaceres andre steder.

De foreløbige rummelighedsstudier tilsiger, at Rådhusparken kan udbygges i den vestlige rand med omkring 13-15.000 etagemeter, som primært bliver etageboliger i en ikke nærmere fastlagt ejerform.

Udbud og salg af byggeretter

Som nævnt ønsker Glostrup Kommune at indgå i en tæt dialog med bygherrer og investorer i relation til udbygningen af Banegårdspladsen og Rådhusparken, idet der ønskes en markeds-specifik synsvinkel på nye bebyggelser.

Der tænkes her på den konkrete anvendelse og udformning samt hvilke krav til arkitektur, byrum, klima og miljø, der bedst vil kunne understøtte en kommerciel udviklingsstrategi. Disse hensyn ønskes identificeret inden den endelige "Helhedsplan for Banegårdspladsen og Rådhusparken" færdigbearbejdes og indstilles til behandling og vedtagelse i kommunalbestyrelsen.

Ligeledes ønsker vi at drøfte med potentielle bygherrer og investorer, hvilke ønsker der måtte være til strukturering af de enkelte udbygningsområder, herunder omfanget af etagemeter pr. byggeopgave, proces for lokalplanarbejdet, udbudsvilkår for salg af byggeretter og tidsrammer o.l.

Den endelige "Helhedsplan for Banegårdspladsen og Rådhusparken" forventes at foreligge i foråret 2020 samtidig med de indledende principovervejelser for en designmanual. Herefter udarbejdes færdig designmanual og det nødvendige planarbejde igangsættes.

En designmanual samt rammelokalplanen for Banegårdspladsen og Rådhusparken kan forventes at foreligge ultimo 2020/primo 2021 og udbud og salg af de enkelte byggeretter forventes ligeledes at blive påbegyndt 2021.

Udbud af byggeretter gennemføres i henhold til Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Hermed inviteres du, som investor, bygherre eller developer til en konstruktiv og værdiskabende dialog om udvikling og udbygning af Glostrup Bymidte – Banegårdspladsen og Rådhusparken.

For yderligere informationer kontakt

Rasmus Hansen
Projektleder
Glostrup Kommune
Rådhusparken 2
2600 Glostrup
Tlf.: +45 4323 6355
Mail: rasmus.hansen@glostrup.dk