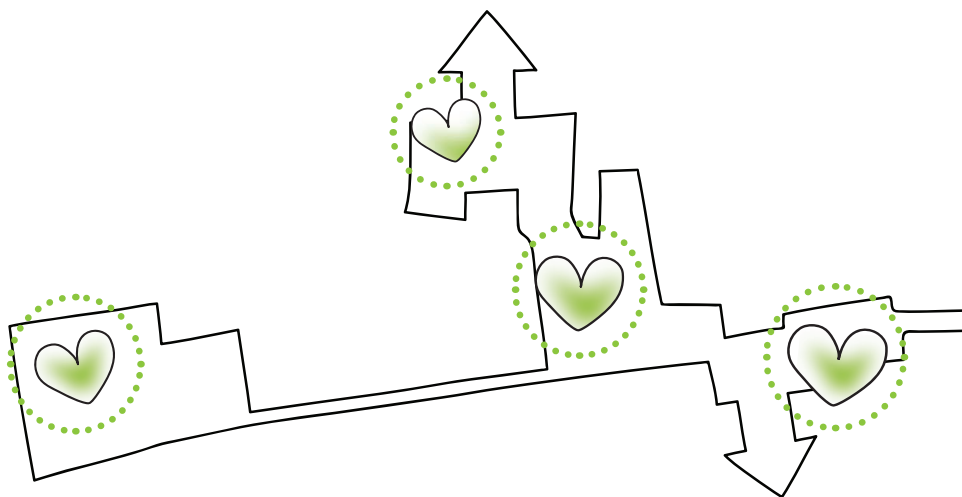


Knudepunkt Glostrup

Helhedsplan for tre delområder i Glostrup Centrum
Oktober 2022



Norconsult 
arkitektur

thingbrandt
landskab

Denne helhedsplan tager sit afsæt i de samlede udviklingstanker for Bymidten som formuleret i "Strategi for udvikling af Bymidten" fra 2017. Her blev de grundlæggende værdier for den fremtidige by i Glostrup fastlagt, herunder ikke mindst at det kommende udbyggede trafikale knudepunkt skulle være den generator der skabte en mere levende by. En by med bedre sammenhæng mellem de forskellige kvarterer og med nyg byggeri udført attraktivt og bæredygtigt.

I helhedsplanen er der arbejdet videre med disse målsætninger og i samarbejde med PFA giver Glostrup kommune her et bud på hvordan de kommunale arealer kan bringes i spil for at give udviklingen af bymidten et venligt skub i den rigtige retning.

Helhedsplanen anviser en række bud på nye gennemtænkte byrum på nogle af de steder, der har ligget lidt tilfældigt tilbage efter tidligere tiders byudvikling. Dette gælder ikke mindst Banegårdspladsen og området lige syd for Glostrup Fritidscenter. Men det er jo ikke det samme som at helhedsplanen viser et færdigt produkt for hele Bymidten. Der er andre steder som trænger til en gennemgribende omgang. De fleste er dog private og kan derfor ikke igangsættes og styres lige så konkret som indholdet i denne helhedsplan. Tiden må vise om denne plan kan trække de andre områder med sig.

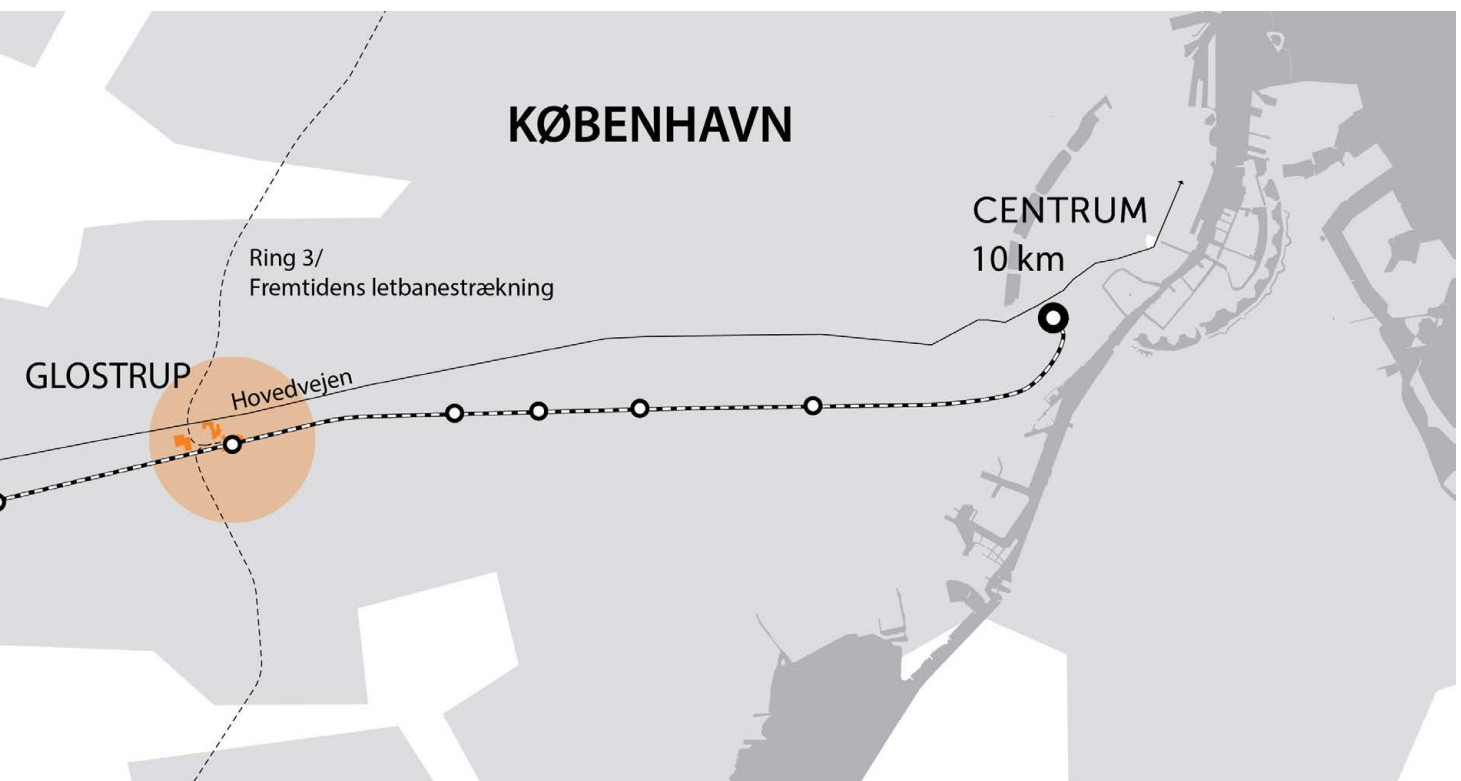
Central placering i hovedstadsregionen

Landevejen mellem København og Roskilde anlagdes tilbage i 1700-tallet i næsten lige linje imellem de to byer og blev ført omtrent midt igennem Glostrup, som blev et naturligt stop mellem de to vigtige byer. Efter anlæggelsen af jernbane på strækningen i 1847 voksede Glostrup som industriby. I dag er stationsbyen med kun 17 min. til Københavns Hovedbanegård et attraktivt sted at bosætte sig i Hovedstadsregionen.





De tre delområder



Indhold

01	Glostrup i dag	s. 06
02	Vision	s. 08
03	Strategi	s. 12
04	Helhedsplan	s. 18
05	Spilleregler	s. 30
06	Delområder	s. 38

01

Glostrup i dag

Attraktive boligområder, gode rekreative og kulturelle tilbud, gode indkøbsmuligheder og veldisponerede grønne arealer er med til at gøre Glostrup Centrum til et attraktivt sted at bo.

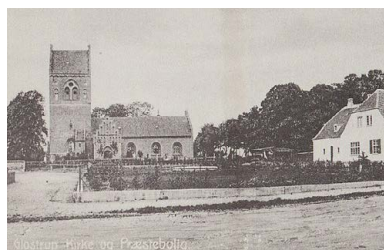
Indenfor gåafstand findes både Hovedvejen, shopping center, biograf, svømmehal, arbejdspladser og en bred vifte af varehuse. Tillagt den gode opkobling på den kollektive infrastruktur gør, at Glostrup Centrum bliver til et attraktivt sted at bosætte sig.

Udviklingen af Glostrup tog for alvor fart omkring 1900 hvor flere centrale institutioner og virksomheder etablerede sig i byen, der voksede med industri kvarterer. I 1953 kom S-togene til Glostrup Station, samtidig med nye arbejdspladser og boliger, som skabte grundlag for en stor befolkningsvækst. Fra 1970'erne blev bilens dominans gennemgribende, hvilket medførte, at den gamle stationsbyerne blev omdannet til et butikscenterområde. Butikkerne flyttede ind i storcenteret og gadenettet mistede sin betydning som handelsområde. En udvikling, som fortsatte ind i det 20'ende århundrede, hvor der blev etableret flere varehusområder med appel til kunder i bil. Glostrup centrum fremstår i dag som en mosaik af byudviklingsideer fra de sidste 150 års vokseværk.

Nu er det tid til at puste liv i de mange potentialer for en mere sammenhængende og bæredygtig bykerne i Glostrup. Med gode attraktioner og et bedre mobilitetsnetværk, er målet af skabe mere liv og et større socialt engagement i den gamle stationsby. En fortætning i kernen vil skabe mere byliv og mere trykthed for både eksisterende og nye borgere i Glostrup. I det efterfølgende udfoldes fire strategier som til sammen skaber et løsningsrum for den fremtidige udvikling af Bymidten omkring et nyt stærkt trafikalt knudepunkt i Glostrup.

Kilde: Samlet strategi for udvikling af Bymidten, 2017, Udarbejdet af Glostrup Kommune

Tid



Glostrup som landsby

Glostrup kirke.
Hest og vogn.



Glostrup som stationsby

Klar gadestruktur med fokus på stationen; Tog, fodgængere og cyklister.



Glostrup som shopping -by

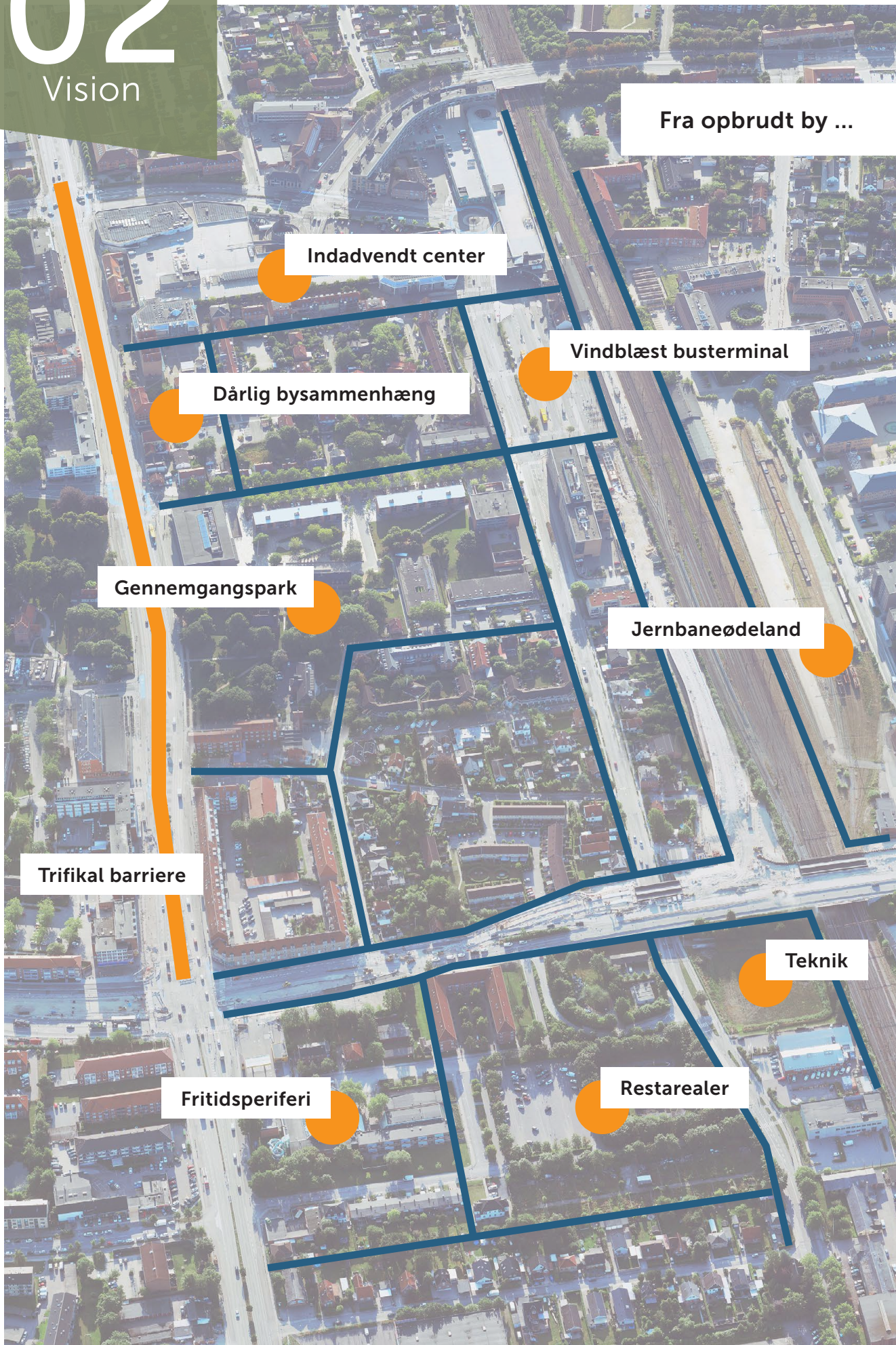
Introvert bebyggelse.

Biler i fokus.

Ad hoc byudvikling.

02

Vision



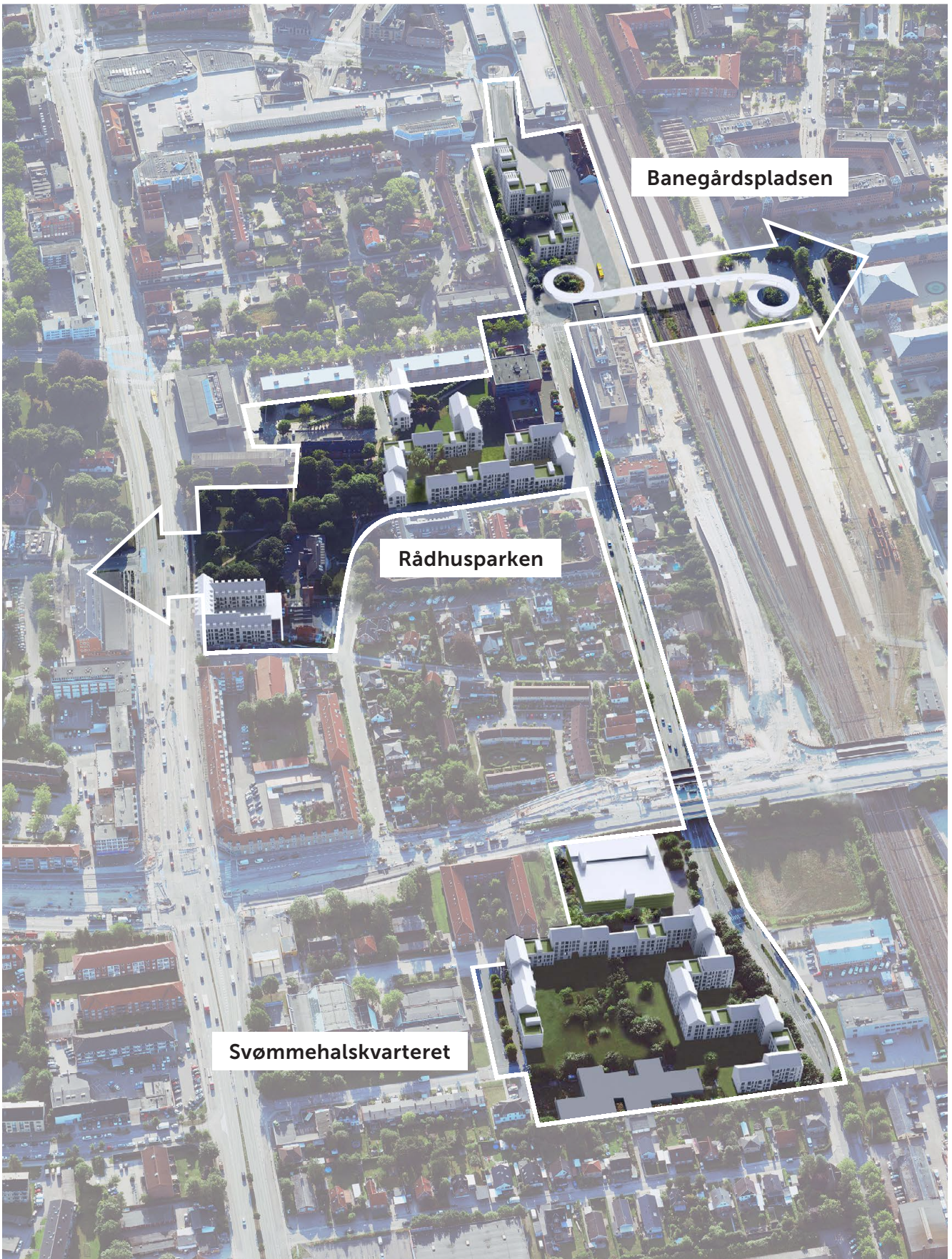


... over kommunal indsats ...

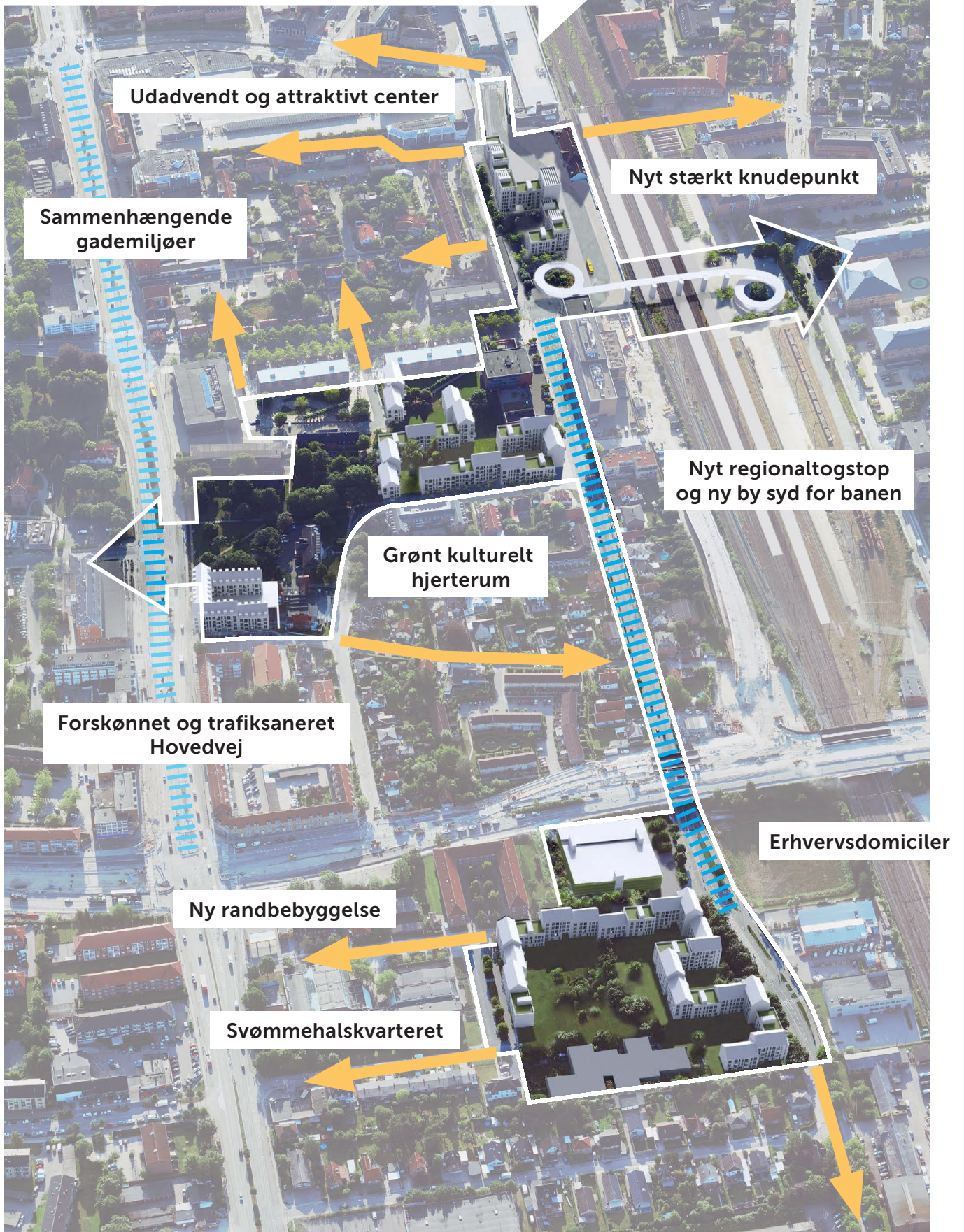




... til nye kvarterer ...



... og afsæt til en sammenhængende by



03

Strategi

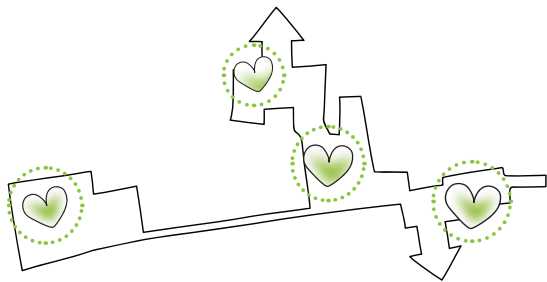
I det efterfølgende præsenteres fire strategier for hvordan visionen om at skabe et sammenhængende Bymidte i Glostrup kan rulles igang med en idsats på de store kommunale arealer.

Hver strategi inddeles i en række underpunkter, som tilsammen angiver målsætningen for strategien.

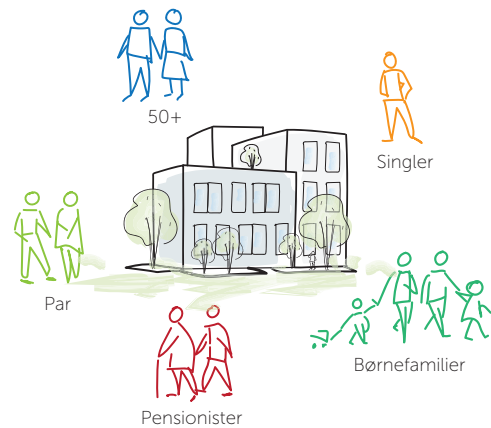
Strategierne implementeres som overordnede greb i helhedsplanen, der forener de tre delområder; Svømmehalskvarteret, Rådhusparken og Banegårdspladsen.

En række arkitektoniske og landskabelige spilleregler rammesætter konkrete fysiske greb, som udfolder strategierne i de tre delområder.

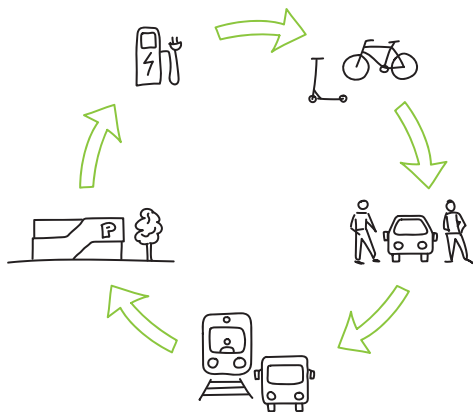
Fire strategier



1: En sammenhængende by



2: En blandet by



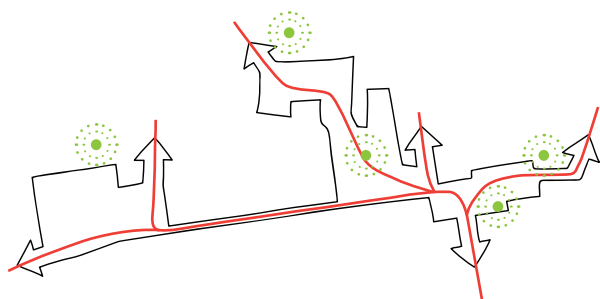
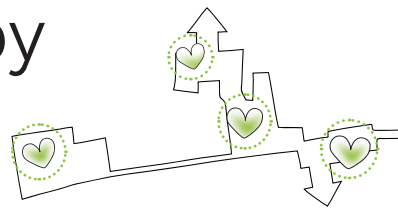
3: En bæredygtig by



4: En levende by

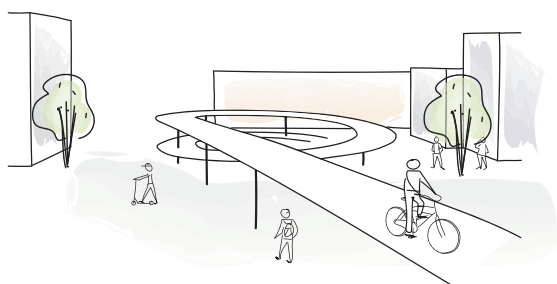
En sammenhængende by

Strategi 1



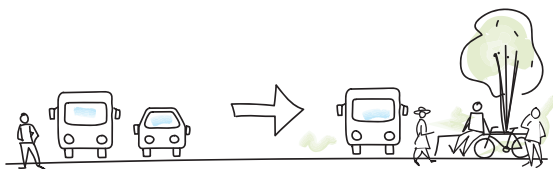
Fra knude til knudepunkt

Nye forbindelser og klare bevægelsesstrategier skaber rationel afvikling af offentlig transport og et naturligt flow i området



Fra barriere til forbindelse

En ny cykel- og gangbro forbinder områderne syd og nord for banen med Banegårdspladsen og skaber grundlaget for brug af området som knudepunkt.

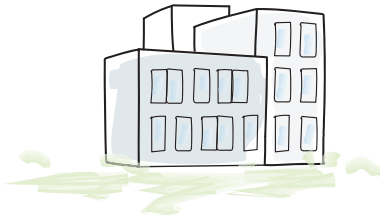


Fra transit til ophold

Hvor der før var asfalt, busser og golde byrum skal der skabes liv, grønne pladser og hyggelige byrumslommer, som skaber sammenhæng med den omkringliggende by.

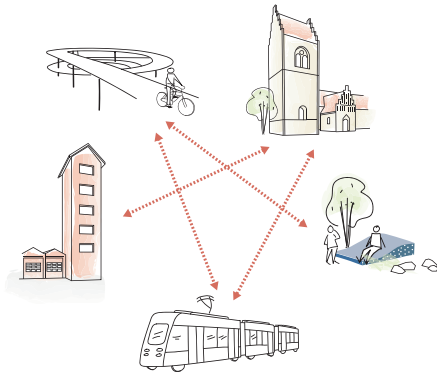
En blandet by

Strategi 2



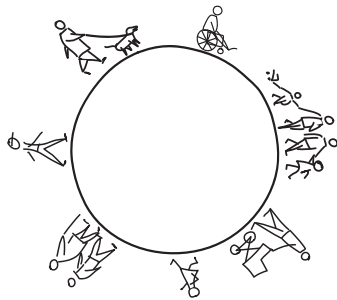
Tilpasning til byen

Byfortætningen i de tre delområder skal respektere den eksisterende kontekst og bygningskala



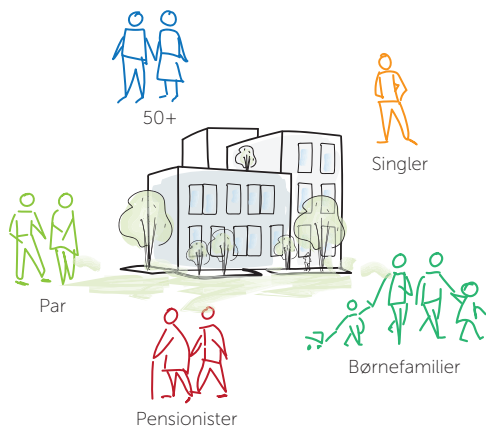
Byrumshieraki - aflæsning af byen

Ny bebyggelse og byrum formgives, så hvert delområde får sin egen karakter, der tydeligt afspejler funktion og kontekst.



Universelt design

Alle mennesker er forskellige, og ved at omfavne diversiteten fra start skabes løsninger, der tilgodeser alles behov.

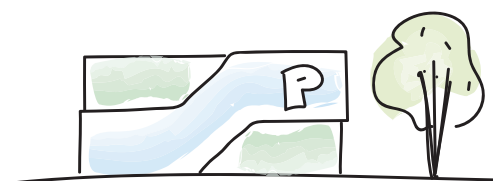
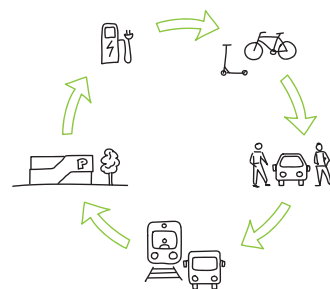


Forskellige målgrupper

Boligerne skal henvende sig til varierende målgrupper med forskellige behov

Bæredygtig by

Strategi 3



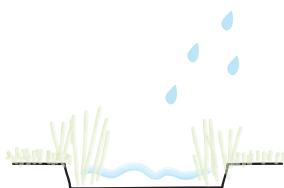
Mobilitetshus med omdannelsespotentialer

Som en central del af mobilitetsstrategien for Glostrup Centrum etableres der et »mobilitetshus«, der dækker behovet for parkering de kommende år. Når -og hvis, behovet for statisk parkering falder på sigt, kan matriklen udvikles til anden brug.



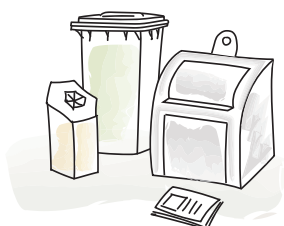
Grøn mobilitet

Delebil, el-løbehjul og -cykler synliggøres ved etablering af hotspots, som kan tilskynde til brug af grønne transportformer i byudviklingsområdet.



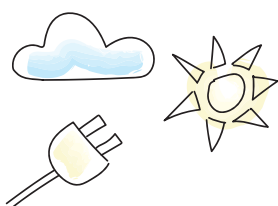
Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres lokalt i form af åbne grøfter/render, forsinkelsesbassiner på terræn og faskiner under terræn. Regnvand fra tage og belagte flader skal håndteres lokalt, indenfor entreprisgrænser. Ifm. nybyg skal det undersøges om regnvand fra et større opland kan håndteres.



Affaldshåndtering

Renovationsarealer skal fylde mindst muligt i byrum og friarealer. Der skal anvendes løsninger som letter arbejdsgange og ikke forårsager lugtgener.



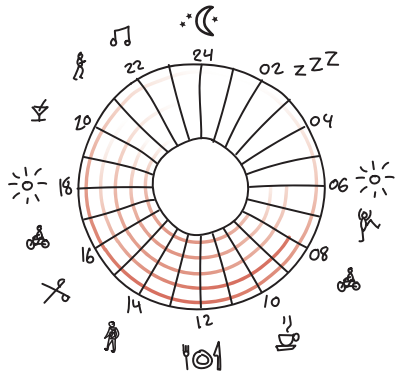
Energi & ressourceforbrug

Byggeri og infrastruktur skal udføres med henblik på mindst mulig miljøbelastning og ressourceforbrug i opførelses- og driftsperiode.

Alle byggerier indenfor helhedsplanområdet, skal opføres med en miljøcertificering, der svarer til minimum DGNB guld.

En levende by

Strategi 4



Foranderlige byrum

Livet skal kunne udfolde sig i byens rum året rundt, og på forskellige tider af dagen. Byrummene skal være fleksible og mangfoldige, så forskellige fællesskaber kan opstå og transformationer kan foretages, hvis det bliver nødvendigt.



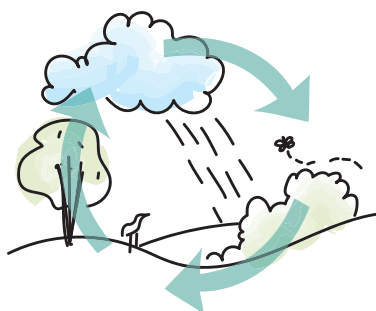
Oplevelsesmæssig diversitet

Udearealerne skal have varierende stemninger og aktivitetsmuligheder, som understøtter social bæredygtighed.



Tryghed

Byen skal føles tryk at færdes i. God orientering og nærværet af andre mennesker skal vægtes gennem rumlig disponering, robuste materialer og attraktive fællesarealer.



Biodiversitet + LAR

Byrum skal designes med fokus på at højne biodiversiteten i Glostrup Centrum. Regnvand skal håndteres lokalt og tilføre oplevelsesmæssig og rekreativ merværdi.

04

Helhedsplan



Svømmehalskvarteret - fritidsliv forenes med biodiversitet

Stort gårdrum med fokus på biodiversitet og regnvands-håndtering. Her er fokus på social bæredygtighed, hvor mødesteder og aktiviteter indrammes af frodige friarealer. Nærhed til svømmehal, station og institutioner styrkes som rygrad i netværket for fodgængere og cyklister. Underjordisk regnvandsmagasin og synlig lavning på terræn håndterer regnvand fra en stor del af Vestervangen.

Rådhusparken - kulturliv og boliger i historiske rammer

Bebyggelserne placeres i Glostrups historiske kerne med udsigt til rådhus, kirke, bryggervillaen og brandstationen.

De nye udearealer komplimenterer og iscenesætter de gamle bygninger og beplantninger. Det landskabelige greb sender referencer til kulturhistorien, centreret omkring tidligere tiders vandløb, haver og gartnerier. Her er fokus på klassiske rene linjer, eksisterende kunst og de mange fuldkronede og bevaringsværdige træer.



Banegårdspladsen - bliv tæt på verden

Centralt placerede boliger, hvor der er aktive kantzoner med småerhverv og udeservering. På bagsiden af bebyggelsen ligger et semioffentlige gårdanlæg, som en frodig lomme i byen med plads til fællesskaber.

Offentlige stier igennem anlægget sikrer fodgænger- adgang mellem Banegårdspladsen, Solvej og Lilletorv. På taget anlægges fælles tagterrasser, hvor bebyggelsens beboere kan mødes og nyde udsigten over byen.

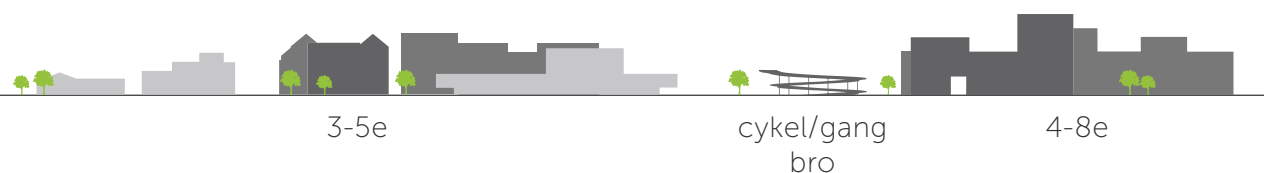
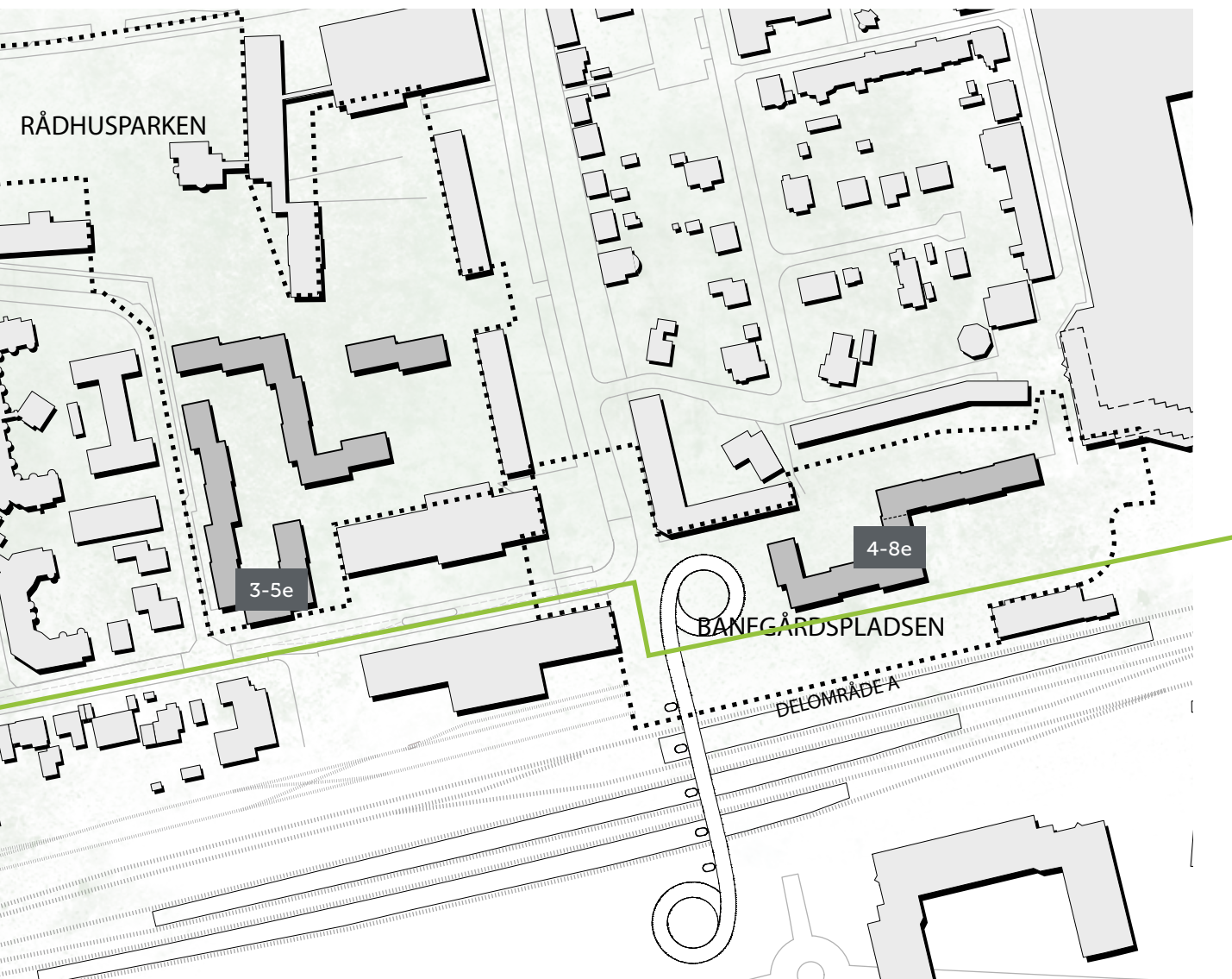
Højder



De nye bygninger skal opføres i en velkendt og gennemtestet bymæssig højde på 3-5 etager, som sikrer gode solforhold både ude og inde. Hermed skabes samtidig god visuel kontakt mellem boliger og byrum, hvilket erfaringsmæssigt bidrager til at skabe tryghed i de omkringliggende byrum.

Bygningshøjderne skal tilpasses den omkringliggende bygningskontekst og variere inden for hvert byggefelt.

Byggeriet på det sydøstvendte hjørne overfor mobilitetshuset i Svømmehalskvarteret, gives en højde på 6 etager, for at markere byggeriet mod byrummet.

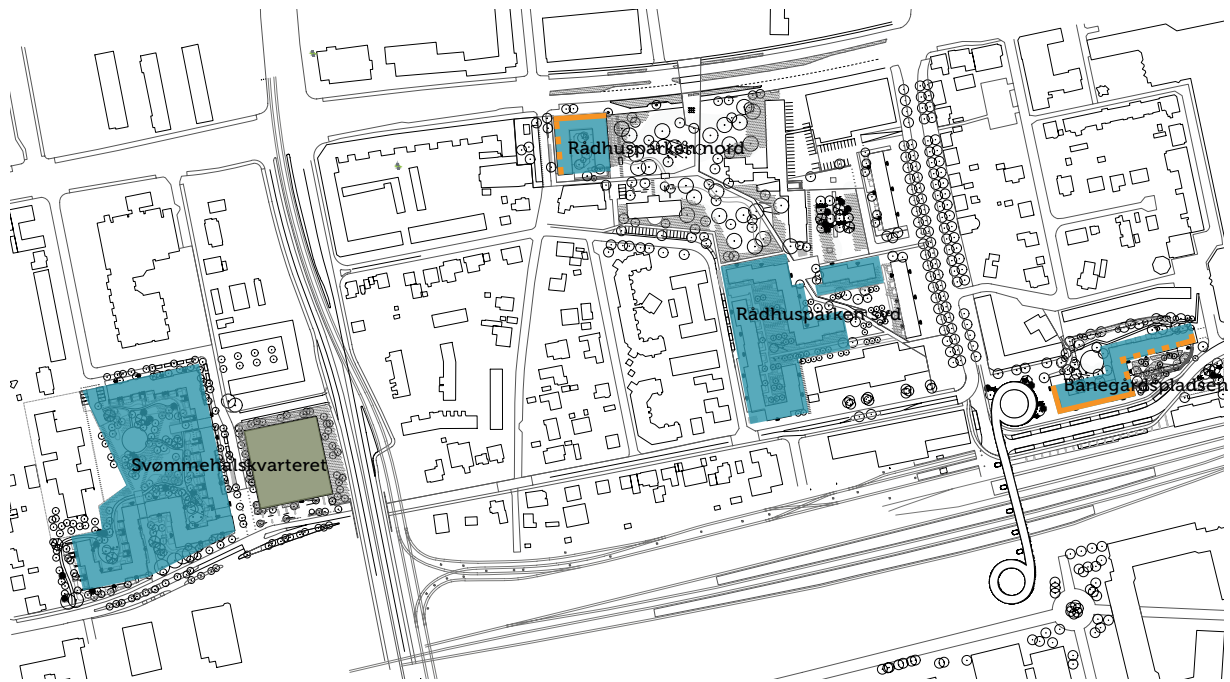


På banegårdspladsens sydøstlige hjørne skal der opføres en tårnbygning på 8 etager, der vil fungere som pejlemærke for stationsområdet og markere det nye trafikale knudepunkt.

I svømmehalskvarteret skal byggeriet trape ned til 3 - 4 etager mod daginstitutionen og villakvarteret på Emilsvej.

Vest for Søndre Ringvej opføres et mobilitetshus, der skærmer boligområdet for trafikstøj. Byggeriet skal opføres i 3-4 etager og må maksimalt opføres i 5 etager, hvilket dog ikke ligger i helhedsplanens sigte, men kan komme på tale forudsat at forudsætninger og behov i den kommende etableringsfase ændrer sig.

Anvendelse og arealfordeling



- Mobilitetshus
- Udvalgsvarer < 2000m², kontor og liberalt erhverv, stueetage
- Etageboliger
- Udvalgsvarer/liberalt erhverv < 2000m², stueetage

<p>Svømmehalskvarteret</p> <p>Etageboliger ca. 15-15.500m²</p> <p>Mobilitetshus: Iht. kapacitetsbehov</p> <p>Samlet maks. bruttoareal ca. 15.500m²</p>	<p>Rådhusparken</p> <p>Nord</p> <p>Etageboliger ca. 4-4.500m²</p> <p>Udvalgsvarer, kontor & liberalt erhverv: ca. 400-700m²</p> <p>Syd</p> <p>Etageboliger ca. 11.500-12.000m²</p> <p>Samlet maks. bruttoareal ca. 16.500m²</p>	<p>Banegårdspladsen</p> <p>Etageboliger ca. 7-7.500m²</p> <p>Udvalgsvarer < 2000m², kontor & liberalt erhverv ca. 500-1000m²</p> <p>Samlet maks.bruttoareal ca. 8.000m²</p>
<p>I alt</p> <p>Det samlede bruttoareal for de tre delområder må ikke overstige 40.000m² ekskl. mobilitetshus</p>		

Parkering

Moderne parkeringsanlæg

Der arbejdes med tre former for bilparkering i helhedsplansområdet, som tilsammen sikrer gode bolignære parkeringsforhold. De tre bebyggelser etableres med enten parkeringskælder eller lokalt parkeringshus, hvilket sikrer beboerne tidssvarende parkeringsmuligheder under tag og minimerer antallet af biler, som synes i bybilledet.




Hvor det er nødvendigt og muligt, suppleres der med gadeparkering der vil være offentlige p-pladser. Gadeparkering etableres som grønne løsninger.

For at aktivere det lidt tomme skiferareal på Rådhuspladsen anviser helhedsplanen en omdisponering, der vil kunne give et mere attraktivt byrum foran byens rådhus, så arealet foran hovedbygningen

friholdes for biler og omdannes til et grønt byrum.

Udover parkeringspladser til fremtidige beboere, disponeres arealer til offentlig parkering primært i mobilitetshuset i Svømmehalskvarteret. Afhængigt af behov, kan mange af Bymidstens funktioner allokere parkering i mobilitetshuset, da der ikke er langt at gå langs Sydvestvej.

Helhedsplanen følger den overordnede p-norms ramme på 1 p-plads pr etagebolig, 1/33m² for udvalgswarebutikker < 2000m² og 1/50m² for kontor og liberalt erhverv. Dog med den undtagelse, at der for stationsnære etageboliger må anvises 0,2 p-plads i et separat parkeringsanlæg beliggende maksimalt 400m målt i fugleflugt fra boligens opgang.

-  Mobilitetshus
-  P-pladser i terræn
-  Parkeringskælder



Mobilitet

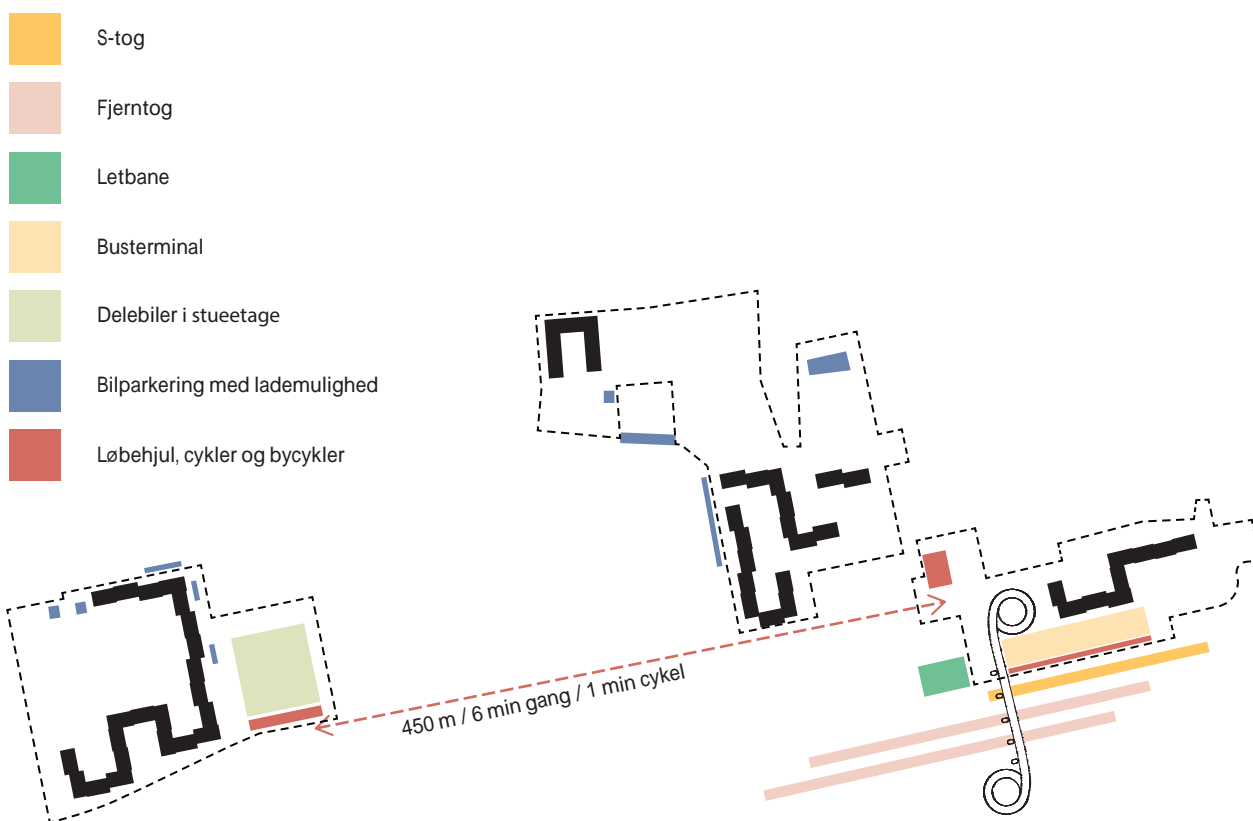
Knudepunkt med stort opland

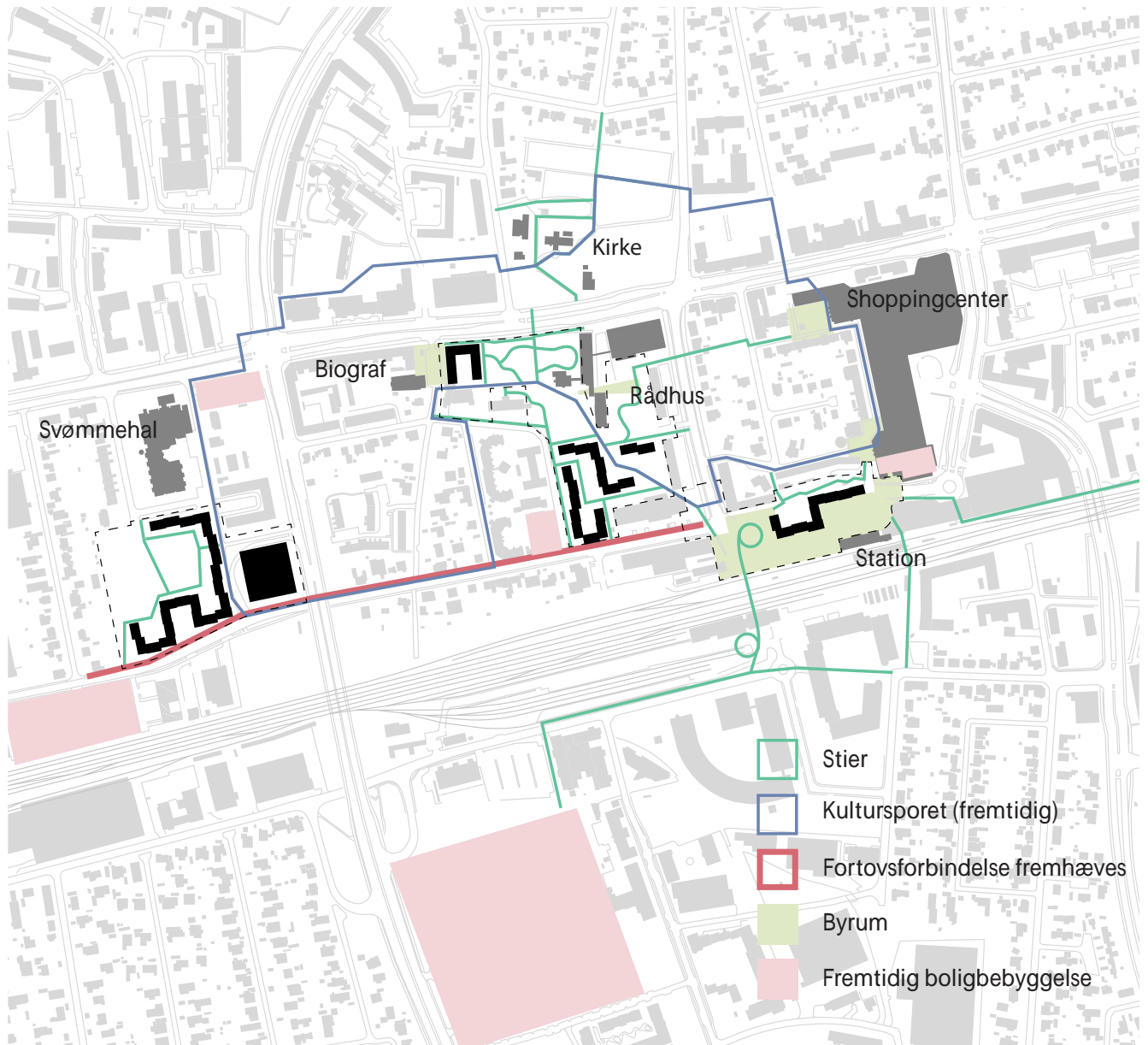
Helhedsplansområdet ligger tæt forbundet med mange eksisterende og fremtidige offentlige transportmuligheder. Den kollektive transport styrkes yderligere med en ny cykelbro som kobler Banegårdspladsen med Stationsparken og Godsbanevej, syd for jernbanen.

Den private mobilitet suppleres med et mobilitetshus, der skal give et større incitament til at vælge mere bæredygtige løsninger end enkeltmandskørsel. Herunder prioriterede parkeringspladser til delebiler, ladestandere til elbiler samt plads til el-løbehjul og el-cykler. I gadeplan anlægges også parkeringspladser med ladestandere til el-biler, evt. med fortrinsret.

Bløde trafikanter skal prioriteres med gode, rumlige gang- og cykelforbindelser, som kobles på det eksisterende stinet og rekreative gangruter i området. Gang- og cykelforbindelser skal udformes, så de binder byudviklingsområderne sammen med den eksisterende by.

Sydvestvej danner en 450 m lang rygrad gennem helhedsplanens tre områder og binder området sammen fra Banegårdspladsen til Svømmehalskvarteret. Det ligger udenfor helhedsplanens sigte at anvise en fremtidig indretning af Sydvestvej, men vejen kan med stor fordel indtænkes i Kommunens øvrige planlægning, som en visuel oplevelsesrig gang- og cykelforbindelse, der vil kunne understøtte den bæredygtige mobilitet.





Banegårdspladsen i dag



Svømmehalskvarteret i dag



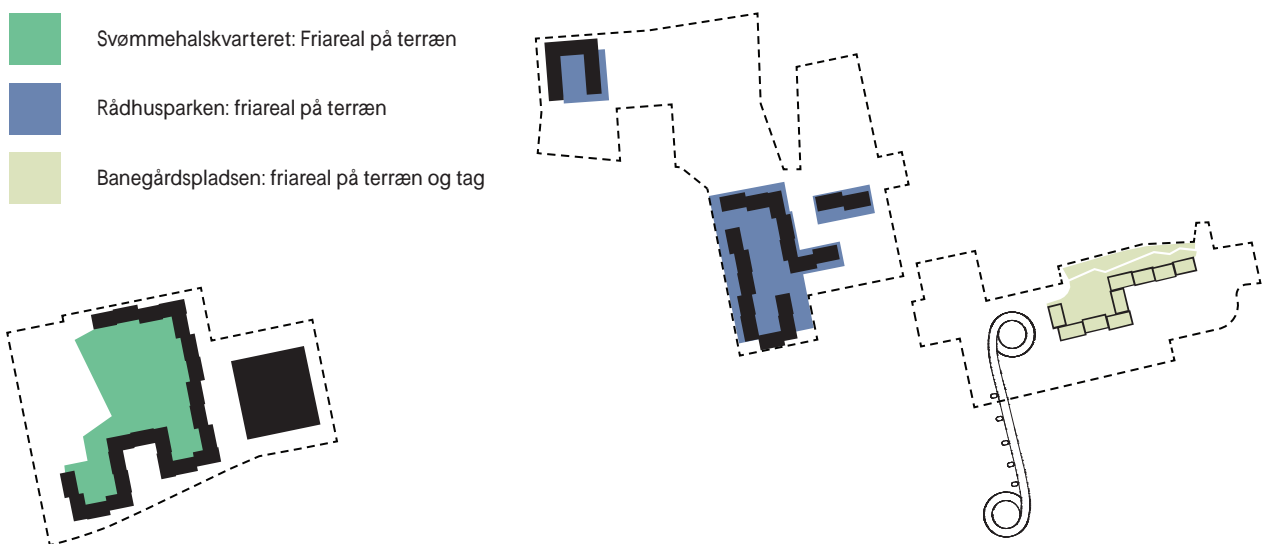
Rådhusparken i dag

Friarealer

Offentligt tilgængelige friarealer

De tre delområder er bygget op efter principper, der sikrer gode friarealer. Udgangspunktet er at der indenfor hvert delområde skal findes minimum 30 % friareal til boligbebyggelse og 10 % til erhverv.

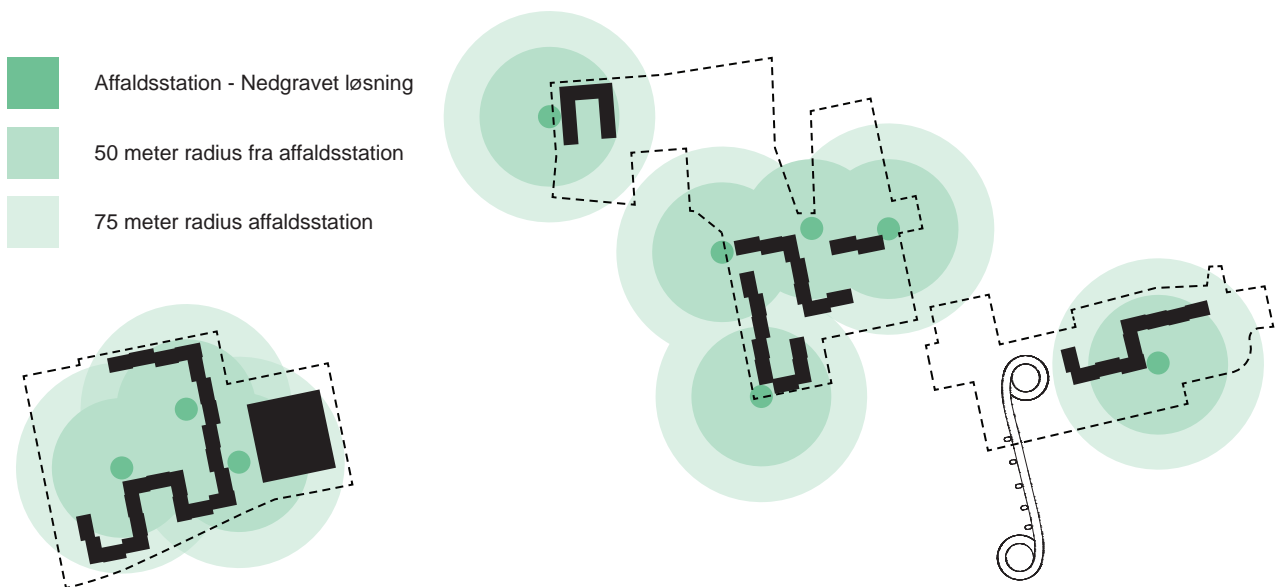
Friarealet skal hovedsageligt findes på terræn og denne del af friarealet er i alle bebyggelser offentligt tilgængeligt. Nogle steder vil friarealet grænse op til offentlige grønne arealer og offentlige stier – her vil områdets kommende beboere drage fordel af en flydende overgang mellem nære friarealer og egentlige offentlige områder. I diagrammet nedenfor ses en mulig disponering af friarealerne, med udgangspunkt i gældende krav og støjberegninger på stedet.



Affald

Containerfrie løsninger

Affaldshåndteringen skal løses i nedgravede systemer, for at sikre et bedre arbejdsmiljø, færre tømninger og mindre lugtgener. Affaldsstationerne skal opfylde Glostrup Kommunes krav til bolig-nærhed, mængder og fraktioner. Nedenstående diagram viser en mulig disponering af nedgravede affaldsstationer i de tre delområder.



Trafik

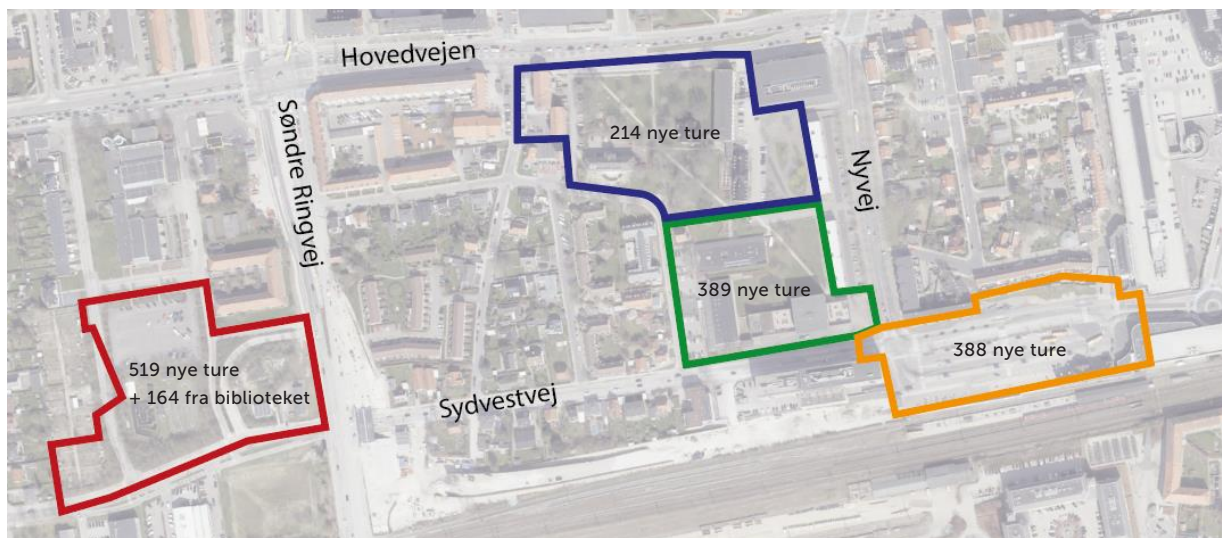
Fremtidige forhold

I forbindelse med udvikling af området nord og vest for Glostrup Station er der blevet udarbejdet en trafikprognose for de fire områder; Christiansvej, Rådhusparken Nord, Rådhusparken Syd og Banegårdspladsen. Se Figur 1.

Den fremtidige trafik for de fire områder er beregnet ved hjælp af Vejdirektoratets turrater. Turraten for etageboliger er korrigeret med en faktor for stationsnærhed afhængig af afstand til stationen. Etageboligerne på Christiansvej ligger mellem 600-1000 meter fra Glostrup Station og turraten reduceres med en faktor 0,898. Etageboligerne i de tre øvrige områder ligger mellem 0-600 meter fra Glostrup Station og turraten reduceres med en faktor 0,860.

I områderne Rådhusparken Nord og Rådhusparken Syd er der eksisterende bygninger med forskellige funktioner der forudsættes flyttet for at give plads til det nye byggeri. Trafikken til disse funktioner er dog stadig en del af den samlede trafikbelastning idet funktionerne opretholdes i den samlede bymidte. Biblioteket er antaget flyttet til Glostrup Fritidscenter og trafikken hertil bliver derved en del af Svømmehalskvarteret. Rådhusfunktionerne forventes samlet i den tilbageværende rådhusbebyggelse, der derved opnår en lidt mere intens trafikbetjening.

Trafikbelastningen fra helhedsplanens nye elementer fremgår af nedenstående diagram.



Figur 1

I den videre planlægning skal det afklares hvordan de enkelte områder konkret skal vejbetjenes og hvilke tiltag der skal til for at skabe en god og sikker trafikafvikling. Kildevældets Allé har i dag en relativ lav trafik, men når Rådhusparken Nord/Syd trafikbetjenes ad Kildevældets Allé vil det opleves som en stor trafikstigning på denne vej.

Derudover er det konkluderet, at trafikken på Bane-

gårdspladsen er af en sådan størrelse, at den vil være problematisk at afvikle igennem en busterminal.

Disse forhold kræver derfor i det videre arbejde nærmere undersøgelser for at de endelige trafikale løsninger bedst kan fastlægges. Dette vil ske som del af lokalplanlægning.

Støj

Opsummering af støjanalyse

I forbindelse med planlægning af nye boligbyggerier i Glostrup er der udført beregninger af støjbelastningen fra vej- og jernbanetrafikken på de i helhedsplanen planlagte boligernes facader og udendørs opholdsarealer herunder tagterrasser.

Det er beregnet, at opholdsarealer i terræn overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser uden støjdæmpende foranstaltninger på alle byggefeltet. De foreslåede tagterrasser må dog flere steder lokalt afskærmes med faste lukkede altanværn med højder 1,2-1,5 meter for at støjgrænserne overholdes her.

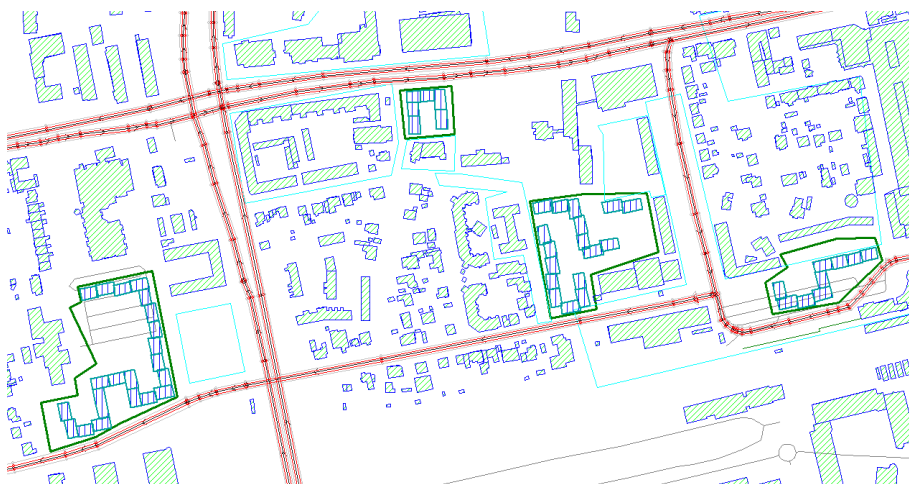
På alle byggefeltet vil det blive nødvendigt med lyddæmpende vinduesløsninger mod vejene. På byggefelt 1, 2 og 4, vil det også være nødvendigt med lyddæmpende vinduesløsninger mod jernbanestøj. Det forventes at de indendørs støjkrav med lukkede vinduer vil kunne opfyldes ved anvendelse

af vinduer med passende gode lydruder.

Ligeledes forventes de indendørs støjkrav med åbne vinduer at kunne opfyldes ved valg af passende løsninger for vinduesopluk.

I forbindelse med projektering af boligene skal der ud fra den endelige geometri foretages beregninger af lydkrav til vinduer og støjdæmpende vinduesopluk for at imødekomme gældende myndighedskrav.

Virksomhedsstøjen fra den kommende busterminal bør også belyses yderligere. Med virksomhedsstøj menes den støj, der skabes ud over selve trafikstøjen fx busser i tomgang, passagerlyde etc.



Figur 1

SoundPLAN-model benyttet til beregning af vejtrafikstøj.
Den mørkegrønne ramme i angiver beregningsområderne.

05

Spilleregler



Arkitektoniske spilleregler

Visionen er at skabe en bebyggelse, som sammenbinder bymidten, med nye varierede byrum med høj grad af »liveability« og huse i høj arkitektonisk kvalitet. Der opstilles derfor en række arkitektoniske spilleregler, som skal sikre dette.

Bebyggelsen opføres med varierede højder og tagformer, som kombineret med spring og forsætninger i facadelinjen opbryder bygningerne i mindre enheder i menneskelig skala.

Bygningerne tilpasses de eksisterende omkringliggende bygninger og byrum, så der skabes et sammenhængende harmonisk bymiljø.

Kantzoner udformes i sammenhæng med funktioner i stueetagen, så der skabes aktive kantzoner, som fremmer et godt bymiljø og bidrager til trykthed i nærområdet.

De nye bebyggelser indpasses i det omkringliggende bymiljø ved etablering af byrumslommer og passager med offentligt tilgængelige stiforløb gennem bebyggelserne.

Området disponeres med en kombination af boliger, erhverv og offentlige funktioner tilpasset omgivelserne i hvert af de 3 delområder.

Boligerne udføres med varieret størrelse og indretning, så visionen om en blandet by med boliger til forskellige målgrupper understøttes.

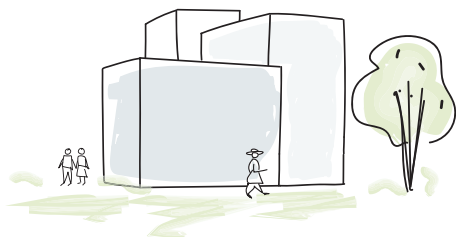
Materialevalget skal afspejle ønsket om tre nye bydele, der tilpasser sig den eksisterende by og som bidrager med en væsentlig grad af detaljerigdom i kantzonebearbejdning og stueetager generelt.

Materialerne skal varieres men afstemmes farvemæssigt og den generelle farveholdning på facader og tage skal ligge indenfor de rødlige og varmt gule tegltoner. Sort og grålige tegl- og skifertage samt begrønnede facader og tage kan ligeledes anvendes. Mindre bygningspartier, detaljer mv. kan udføres i øvrige farver og materialer, forudsat de er afstemt med byggeriet i sin helhed.

Hvad er liveability?

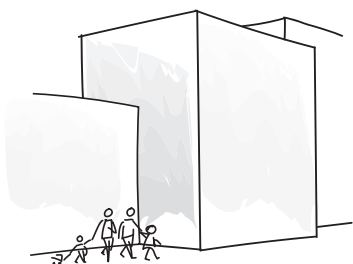
Liveability er et begreb, som betegner et byprædike med lige adgang til livets fornødenheder, herunder bolig, mobilitet, mad, tjenester, uddannelse og meningsfuldt arbejde. Liveability giver alle beboere mulighed for at deltage i byens borgerlige, økonomiske og kulturelle liv.

Arkitektoniske spilleregler



1. Variation i højden

Husene opføres med varierede facadehøjder, så de store bygningsvolumener opbrydes i mindre enheder med karakter af byhuse, hvor ved tilknytning til eget hus styrkes.



2. Forskydning af facededybder

Ved at forskyde facadelinjen skabes nicher og fremspring, der kan udnyttes til en attraktiv kantzone, som tilfører byrummene en egen karakter.



3. Variation i boligsammensætning

De nye boliger udføres med forskellige størrelser og indretning, så der skabes et varieret boligudbud, som kan tilgodese forskellige beboeres forskellige behov.



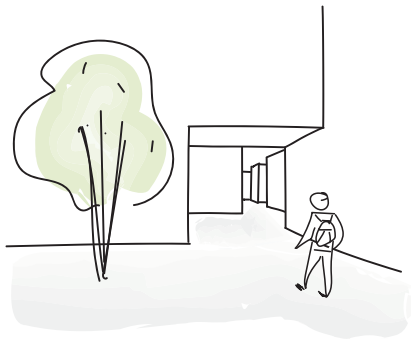
4. Aktive kantzoner

For at understøtte byliv og tryghed etableres kantzoner langs bygningerne med private, halvprivate og offentlige zoner tilpasset stedets karakter.



5. Mulighed for variation af tagudtryk og materialitet

Der er indenfor hver bebyggelse mulighed for at variere materialer og udforme tage på forskellige måder, så de enkelte huses egenart understreges.

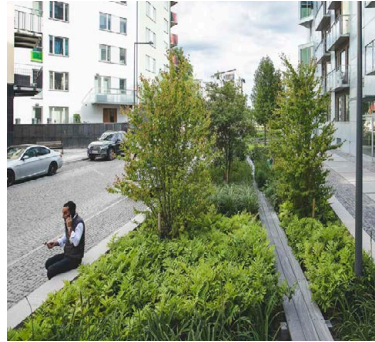


6. Passager og byrumslommer

Der etableres passager og lommer, som skaber et internt forløb af stier og opholdsområder, der kan inspirere til at gå på opdagelse i området.



Klare identiteter



Klare identiteter



Klare identiteter



Sociale kantzoner



Varierende ophold



Bevaring og transformation



Synlig regnvandshåndtering



Sociale kantzoner



Varierende ophold



Landskabelige forbindelser



Sociale kantzoner



Synlig regnvandshåndtering



Varierende ophold

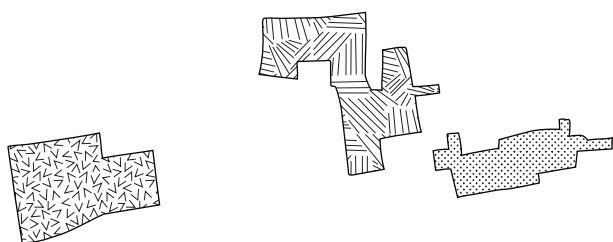
Landskabelige spilleregler

Strategi 4 'En levende by' udfoldes med en række konkrete landskabelige spilleregler, som skal sikre kvalitet og kontinuitet i udformningen af udearealerne til de tre delområder i Glostrup Centrum.

Der lægges særlig vægt på en bæredygtig og cirkulær tilgang til at skabe trygge, attraktive rammer for nuværende og fremtidige beboere. Biodiversitet, regnvandshåndtering og mangfoldige uderum er nøgleredskaber som skal udtrykkes i løsninger, der i fremtiden skal kendetegne Banegårdspladsen, Svømmehalskvarteret og Rådhusparken.

Der skal skabes stedsspecifikke landskaber der lægger sig naturligt i den eksisterende by og skaber gode rumligheder omkring bygninger og infrastruktur. Varierende oplevelser indarbejdes, så der skabes plads til alle byens borgere og aktiverer byrummene på forskellige vis igennem dagen.

Landskabelige spilleregler



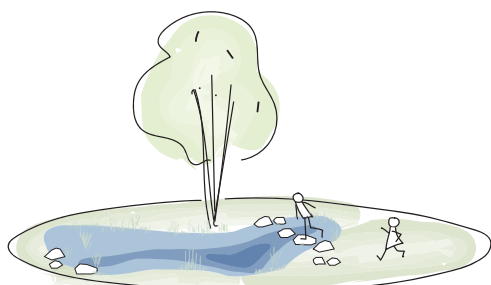
1. Klare identiteter

Helhedsplanen dækker over 3 urbane områder med hver deres kobling til den omkringliggende by; Svømmehalskvarteret, Rådhusparken og Banegårdspladsen skal have hvert sit landskabelige særpræg, som giver bymæssig identitet og understøtter et oplevelsesrigt Glostrup Bymidte.



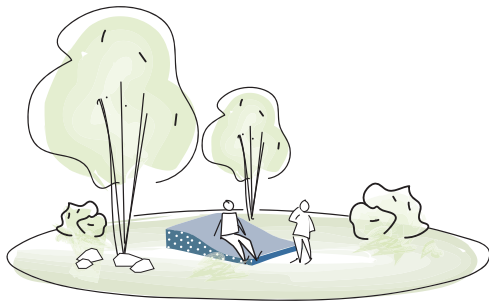
2. Bevaring og transformation

Glostrup Centrum rummer kvalitetsmaterialer der kan indgå i cirkulære processer og bruges i nye udformninger. Store fuldkronede træer ønskes bevaret i størst muligt omfang, så de indgår som en naturlig del af fremtidige løsninger. Ligeledes skal der være fokus på, at nye materialer skal kunne bruges igen og igen.



3. Synlig regnvandshåndtering

Det er Glostrup Kommunes målsætning, at vand skal være en synlig del af bybilledet. Vandet har været definerende i Glostrups historie og skal i fremtiden kunne aflæses i det offentlige rum. Vandet skal være et attraktivt blåt element, der aflaster kloakker og anlæg.



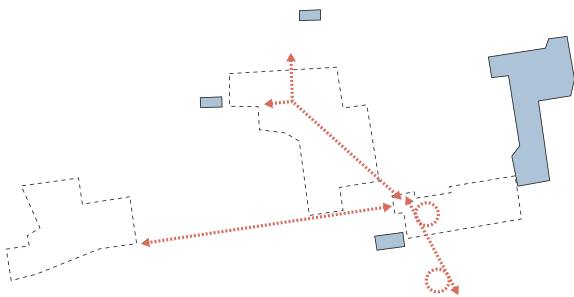
4. Varierende ophold

Der skal være plads til fællesskaber, små grupper og mulighed for at trække sig tilbage i fordybelse på både offentlige og private arealer. Der skal skabes mikroklima som er behageligt at opholde sig i, og som skaber grobund for artsrige beplantninger, med fokus på at skabe gode levesteder for insekter, fugle og andre dyr i byen. Den rumlige disponering skal tage stilling til vind- og dagslysforhold.



5. Sociale kantzoner

Kantzoner skal være grønne, sociale møder mellem bygning og landskab. De skal appellere til ophold og synlighed der giver "øjne på gaden". Gode inde-ude relationer skal udtrykke tryghed for beboere og besøgende.



6. Landskabelige forbindelser

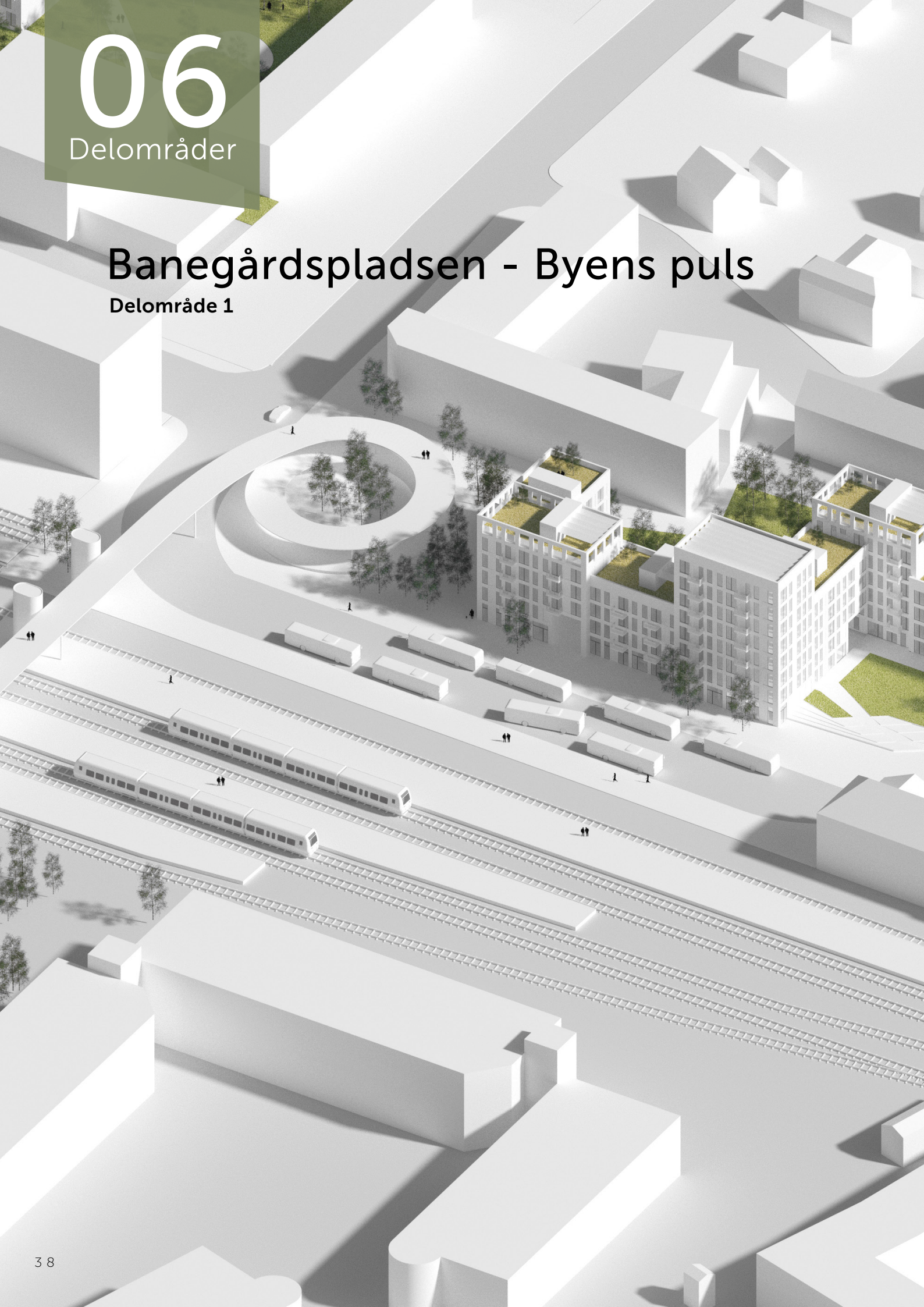
Byen skal bindes sammen og iscenesætte de eksisterende tilbud og kvaliteter der ligger i centrum af Glostrup. Fysiske forbindelser og pejlemærker skal understøtte orienteringen i byen.

06

Delområder

Banegårdspladsen - Byens puls

Delområde 1





Banegårdspladsen - Boliger

Stationsnære boliger i centrum

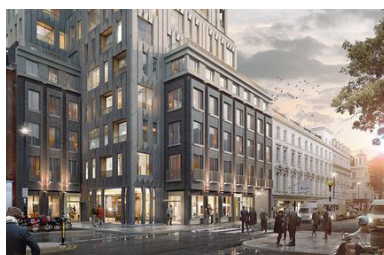
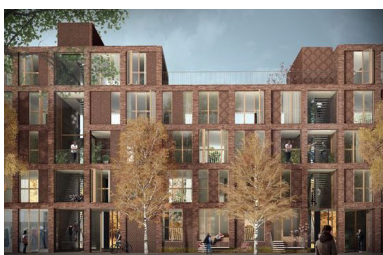
Bebyggelsen skal opføres som en åben karré, der skærmer bebyggelsens friarealer fra det travle byliv på Banegårdspladsen.

Bygningen disponeres med publikumsorienterede funktioner i stueetagen og boliger på de øvrige etager.

Adgang til boligerne skal fortrinsvis ske fra et stort hævet gårdareal, som anlægges over en delvist nedgravet p-kælder. Der kan desuden etableres indgang fra Banegårdspladsen, hvor stueetagens indretning tillader det.

Boligerne skal udføres med forskellige størrelser og indretning, der tilpasses solorientering, så alle boliger får gode dagslysforhold.

Der skal etableres altaner eller privat terrasse til alle boliger samt adgang til fælles terrasser på tag.



Banegårdspladsen - Broen

Tryk forbindelse på tværs af jernbanen

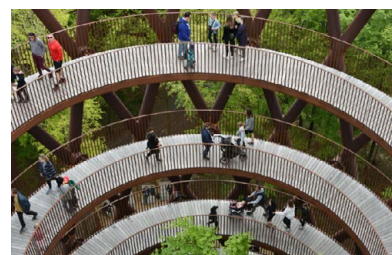
Mellem Banegårdspladsen og rundkørslen på Stationsparken skabes plads til en cykel- og gangbro, som forbinder Glostrup bymidte med området syd for jernbanen og skaber niveaufri adgang til de nye perroner på Glostrup station og letbaneterminalen.

Broen har mulighed for at blive en spektakulær dobbelt sløjfe, der vil stå som et vartegn for byudviklingen i Bymidten.

Forbindelsen lander på begge sider i en blød spiral, som nænsomt leder trafikanterne videre ud i byrummet.

Broens forløb er fastlagt, så gående naturligt adskilles fra cyklister, og krydning af cykelstien derfor undgås.

I det videre forløb vil Glostrup Kommune i samarbejde med Banedanmark arbejde for at realisere den viste broforbindelse.



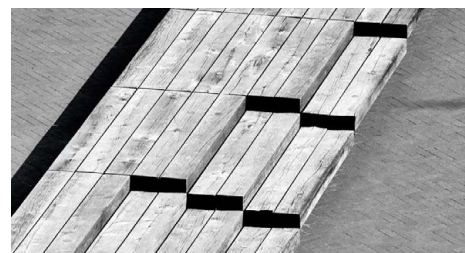
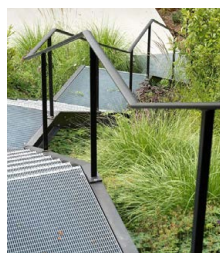
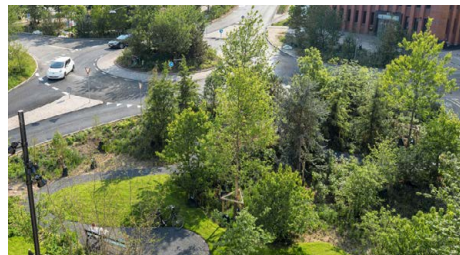
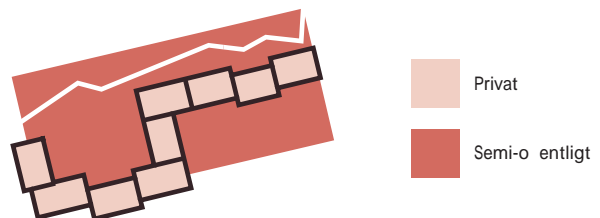
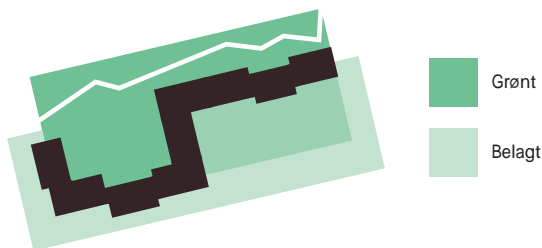
Banegårdspladsen - Landskab

Samlende byrum

Ved ankomsten til Glostrup station skal man i fremtiden mødes af et indbydende, urbant og funktionelt velfungerende byrum. Som et nyt centralt ankerpunkt i byen, skal Banegårdspladsen fungere som en art fordelingsentré, der sender indbyggere og gæster videre til deres destinationer og gøremål. Det stationsnære område skal samtidig skabe gode rammer omkring den nye boligbebyggelse, med mulighed for fællesskaber og gode sammenhænge med bykernens mange tilbud.

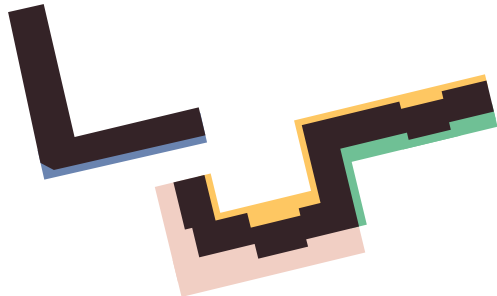
Boligbebyggelsens uderum i gadeplan skal afspejle beliggenheden med en offentlig karakter,

hvor småerhverv og udeservering kan tage plads i kantzoner ud mod stationsområdet. En stiforbindelse skal tilføre liv og tryghed i et bagvedliggende gårdrum, hvor der også findes plads til et fælles opholds- og legeareal til områdets beboere. Her kan etableres fælles udekøkken, byttestation, overdækket ophold eller andre fælles funktioner. Stuelejligheder har adgang til private kantzoner, hvor bygningen møder fællesarealet. På bebyggelsens tag skal der etableres fælles tagterrasser, der kan etableres med drivhuse, dyrkningsarealer, terrasser eller andre funktioner som beboerne kan mødes omkring.

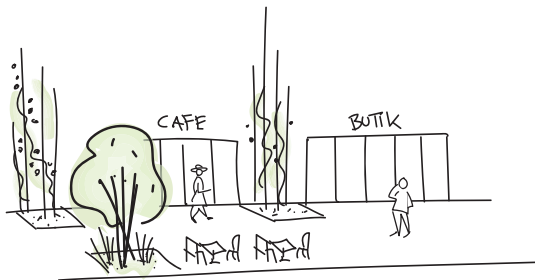




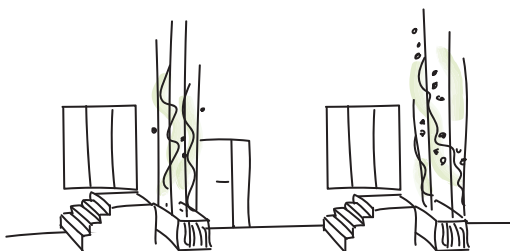
Banegårdspladsen - Kantzoner



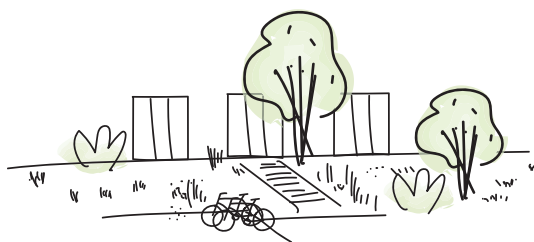
- 1-6 m privat kantzone mod fælles gård**
Grønne kantzoner med private terrasser og direkte adgang til det fælles private gårdrum.



- 2-6 m offentlig kantzone ved erhverv**
Multifunktionelle kantzoner ved erhvervslokaler, som kan indtages med butiks- eller caféinventar, men altid med offentlig adgang.



- 0,5-2 m semiprivat kantzone mod fortov**
Smalle kantzoner som kan privatiseres igennem inventar som borde, stole og krukker, men som også kan fungere uden og indtages af forbipasserende.



- 2 m grøn offentlig kantzone ved eksist.**
Grøn kantzone som danner buffer imellem eksisterende boligbyggeri og det offentlige rum. Zonen beplantes med rumskabende arter og kan ikke være klippet græs.

Banegårdspladsen - Disponering

Bæredygtighed

I alle delområder skal der arbejdes med en holistisk tilgang til bæredygtighed hvor klimatiltag, biodiversitet og sociale tiltag samtænkes. Udover løsninger for lokal regnvandshåndtering, skal artsrige beplantninger af hjemmehørende arter bidrage med foranderlighed i uderummene og rare rammer omkring ophold.

Terrænbearbejdnings, LAR-løsninger og beplantninger skal understøtte mangfoldighed og et rigt dyreliv. Herunder f.eks. plantninger af arter der bærer nødder eller bær og etablering af vilde/uberrørte hjørner.

Social bæredygtighed kan sikres ved at etablere gode opholdsarealer der understøtter social interaktion imellem beboerne, f.eks. dyrkningsarealer, udekøkken, byttreoler, osv. Fleksible greb skal understøtte, at uderummene kan indtages af forskellige brugergrupper og anvendes på varierende måder hen over dagen.

De landskabelige spilleregler definerer også muligheden for at genanvende eksisterende materialer i nye cirkulære processer.

Funktioner

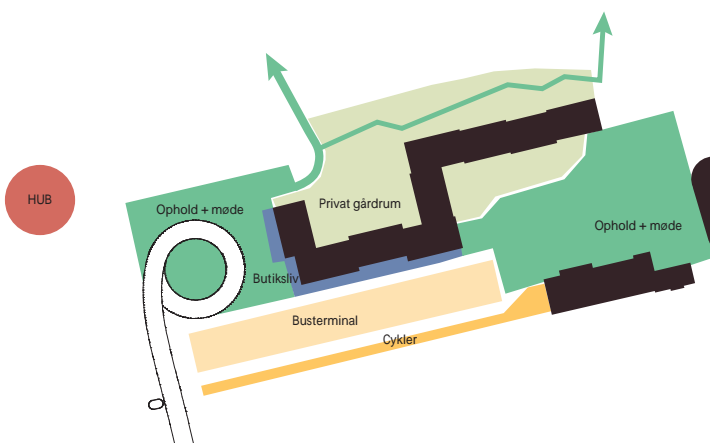
Ved busterminalen skabes et levende byrum med butiksliv, mødesteder, mobilitets-HUB, gode opholdsmuligheder og cykelparkering.

Der skal være fokus på grønne rum med fællesaktiviteter, pavillon, leg og en gennemgående offentlig sti. På taget kan der anlægges private tagterrasser, som deles mellem opgangene. Her kan man møde sine naboer, grille, dyrke grøntsager og nyde solen. Affald håndteres på egen grund i nedgravede systemer.

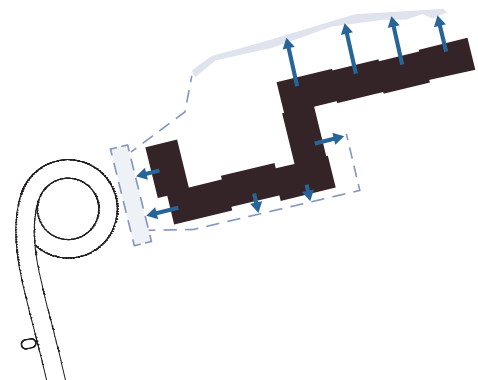
Regnvand

Regnvand kan håndteres i åbne render, så vandet bliver synligt i gadebillede og gårdrum. Da gårdrummet anlægges ovenpå parkeringskælderen, skal vandet nedsive/opmagasineres via faskine udenfor gårdrummet.

På Banegårdspladsen kan regnvandsbassiner indtænkes som en del af den grønne udformning. Muligheden for nedsivning vil være begrænset, men render på terræn kan kombineres med faskiner, der tilbageholder regnvand under vejtracéet.



Funktioner i udearealerne



Princip for håndtering af regnvand

Banegårdspladsen - Trafik

Design

Busterminalen er principielt designet på baggrund af Movias ønsker til busbetjening. Der er plads til 10 samtidigt holdende busser og reserveret yderligere pladser til to togbusser, der kun benyttes i tilfælde af nedbrud på banenettet.

Vejen holdes i udgangspunktet åben for den almindelige kørende trafik. Busterminaler friholdes ofte for anden trafik, da det er den sikreste måde at afvikle bustrafikken på. Grundet de arealmæssige forudsætninger og den øgede trafik i området, er dette ikke muligt.

(Fuldt trafiknotat for Banegårdspladsen er vedl. som bilag til helhedsplanen)

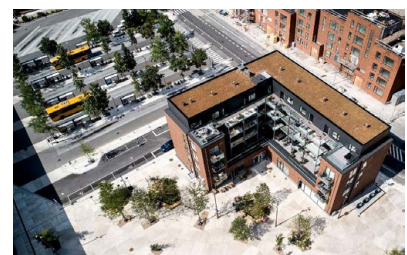
Løsningen for Banegårdspladsen er bla. inspireret af Ballerup Trafikknudepunkt, hvor man i 2021 færdiggjorde omdannelsen af en tidligere pladskrævende busterminal til en komprimeret terminal løsning. Busterminalen er i dag populær hos brugere og aktører og har frigivet plads til både træer, grønne byrum, pladser og bygningsfortætning i området.

En komprimeret terminalløsning kræver en grundig detailplanlægning mellem aktørerne i planfaserne, da den afstedkommer mindre plads til servicering af passagererne.

Dette forhold bliver også gældende for Glostrup Banegårdsplads og det kan derfor forventes, at den endelige udforming af busterminalen kan/vil variere fra det nuværende planforslag aht. fremtidigt og væsentligt input, der ikke er belyst og/eller kendt for nuværende.

Ballerup Trafikknudepunkt

Ref: <https://realdania.dk/projekter/ballerup>





Svømmehalskvarteret - Et grønt og urbant boligområde

Delområde 2





Svømmehalskvarteret - Boliger

En grøn byhave ved Christiansvej

Boligerne opføres som en kantbebyggelse omkring et stort grønt haverum med fælles rekreative opholdsarealer.

Adgang til boligerne sker via opgange med hovedadgang til fra gaden, så der skabes et trygt bymæssigt gademiljø, hvor den primære færdsel samles. Opgange får desuden indgang fra gården, så alle beboere får let adgang til fælles friarealer på terræn.

Boligerne udføres med forskellige størrelser og indretning, så der skabes et varieret boligudbud.

Krav til boligstørrelser- og fordeling tilpasses behovet i området, så tomgang undgås.

Planløsninger tilpasses solorientering, så alle boliger får gode dagslysforhold.

Der etableres altaner eller privat terrasse til alle boliger.



Svømmehalskvarteret - Mobilitetshus

Fremtidssikker mobilitet

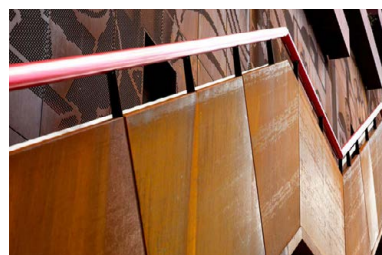
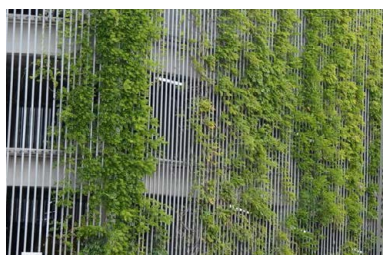
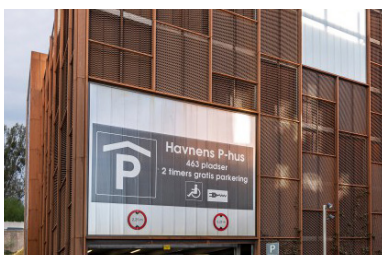
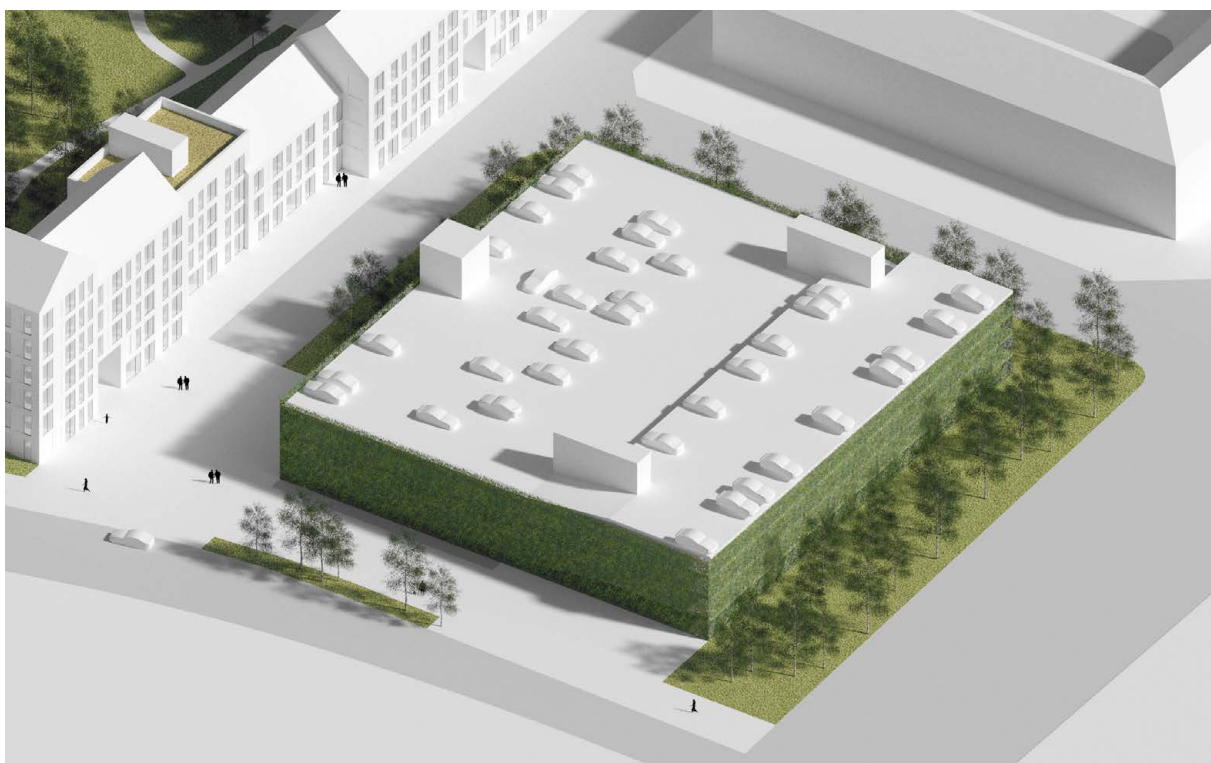
Som en central del af helhedsplanens mobilitetsstrategi for det centrale Glostrup etableres et »mobilitetshus«, som udover pladser til privatbiler også indrettes med plads til delebiler og parkering/ opladning af el-løbehjul og -cykler.

Handicapbåse og pladser til handicapbusser placeres i nederste etage og/eller på terræn langs Christiansvej.

Facader bearbejdes, så huset fremstår med åbne begrønnede elementer, som sikrer god udluftning

og samtidig tilfører stedet en særegen grøn karakter, som opbløder overgangen fra boligområdet til det hårde trafikmiljø på Ring 3.

Med den nuværende teknologiske udvikling indenfor transportområdet er det forventet, at der i løbet af de kommende årtier vil blive mindre behov for parkeringspladser. Mobilitetshuset opføres derfor på en måde, så bygningen let kan demonteres og materialer genanvendes, så matriklen kan udvikles til anden brug.



Svømmehalskvarteret - Landskab

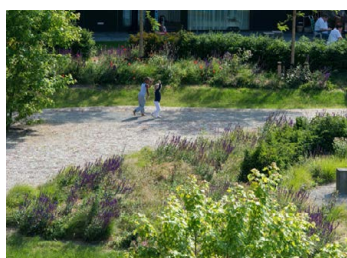
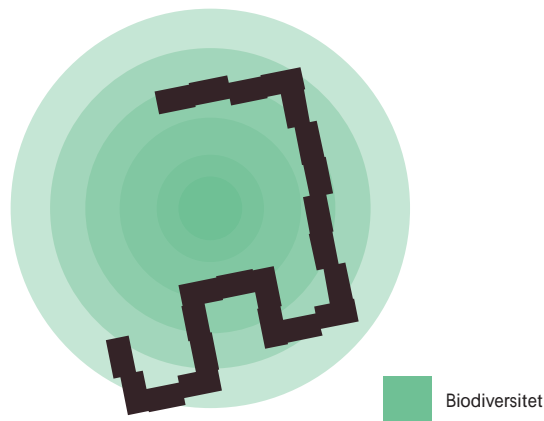
Vild lomme i byen

Den nye boligbebyggelse ved Christiansvej skal samle lokalområdet omkring fritidsliv i frodige rammer. Stedet skal forene gamle og nye bygninger i en vild lomme, hvor biodiversiteten får lov til at udfolde sig. Børn og voksne skal kunne nyde oplevelsen af naturens foranderlighed og de smådyr som trives i beplantningerne. Regnvandshåndteringen og terrænbearbejdningen skal være med til at danne forskellige mikroklimaer, så et væld af biotoper kan vokse frem. Glostrup Forsyning anlægger som et parallelt klimatilpasningsprojekt en stor nedgravet faskine i gården, som vil aflaster en stor del af det vestlige Glostrup for overskydende regnvand.

Bygningsmassen i byggefeltets periferi giver gode muligheder for at skabe et spændende og varieret gårdrum, hvor der arbejdes aktivt med mikroklima, nicher, oplevelser, terræn, vand, mm. Mod gårdrummet anlægges små private haver i kantzonen, der giver liv til gården og gode opholdskvaliteter for beboerne.

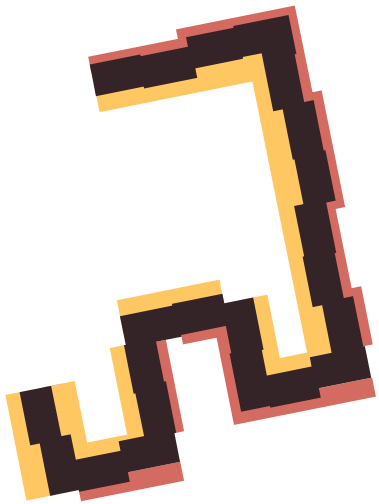
Bebyggelsens placering ved villaveje, svømmehal og daginstitution slår takten an for et udeareal i børnehøjde, med masser af naturoplevelser, legeomuligheder og oplevelser i løbet af året.

Omkring mobilitetshuset skabes et grønt byrum, en mobilitets-HUB, med plads til cykler og løbehjul, som kobles på både Sydvestvej og Christiansvej. HUB'en er bindeled imellem huset og byen, og strækker sig mod Glostrup Station via belægning og belysning.





Svømmehalskvarteret - Kantzoner



1-6 m privat kantzone mod fælles gård
Grønne kantzoner med private terrasser og direkte adgang til det fælles private gårdrum. Her er mulighed for at differentiere imellem haver og terrasser, samt størrelser.



1-4 m privat kantzone mod fortov
Grønne kantzoner med private terrasser og en klart defineret grænse i mellem privat og offentlig.

Svømmehalskvarteret - Disponering

Bæredygtighed

I alle delområder skal der arbejdes med en holistisk tilgang til bæredygtighed hvor klimatiltag, biodiversitet og sociale tiltag samtænkes. I Svømmehalskvarteret er der gode muligheder for at skabe bæredygtige tiltag i gårdrum og kantzoner, bl.a. ved at arbejde med varieret regnvandshåndtering, hvor nogle områder er våde over længere perioder, artsrige beplantninger af hjemmehørende arter og rare rammer omkring ophold og aktiviteter til flere forskellige brugergrupper.

Terrænbearbejdnings, LAR-løsninger og beplantninger skal understøtte mangfoldighed og et rigt dyreliv. Herunder f.eks. plantninger af arter der bærer nødder eller bær og etablering af vilde/ubørte hjørner.

Social bæredygtighed kan sikres ved at etablere gode opholdsarealer der understøtter social interaktion imellem beboerne, f.eks. dyrkningsarealer, udekøkken, bytteroler, sports-/legefaciliteter, osv.

Funktioner

Indenfor byggefeltet er fokus på det grønne rum med terræn, fysiske aktivitetsmuligheder og blandet beplantning der understøtter fugle- og insektiv. Der anlægges arealer til fællesaktiviteter som dyrkning, pavillon og legepladser, der giver beboerne noget at mødes omkring og mulighed for at knytte bånd på tværs af lejlighedsskel.

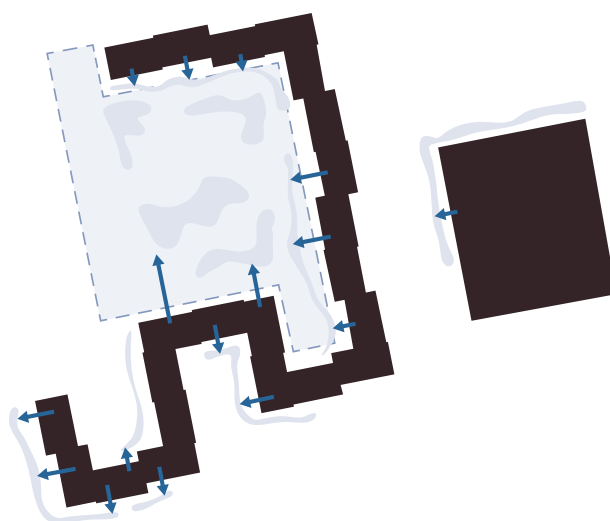
Affald håndteres på egen grund i nedgravede systemer.

Regnvand

Regnvand fra bebyggelsens tage og belægninger håndteres på egen grund. Regnvand kan håndteres i åbne render, lavninger og større bassiner, så vandet bliver synligt i både gadebillede og gårdrum. Under gårdrummet i Svømmehalskvarteret etableres en 8.200m³ stor regnvandsmagasin med opland udenfor matriklen. Gårdrummet's identitet er frodig, vild og grøn hvilket skal understøttes af den lokale regnvandshåndtering, der ligeledes skal indtænkes som et rekreativt element.



Funktioner i udearealerne



Princip for håndtering af regnvand

Rådhusparken - Den grønne lunge

Delområde 3





Rådhusparken - Boliger

Boliger, butikker og byliv

Omkring Rådhusparken opføres to nye bebyggelse der indrammer parken og bidrager med nyt liv i området.

Husene formgives som moderne karrébebyggelser i 3-5 etager, der spejler de traditionelle karrébygninger langs Hovedvejen.

På den sydlige del af området ved Sydvestvej og Kildevældets allé opføres en opbrudt randbebyggelse, som afslutter Rådhuspladsen mod syd.

Bebyggelsen opføres med saddeltage kombineret med flade tage med tagterrasser, som tilfører bebyggelsen variation og lukker sollyset ind i gårdrummene.



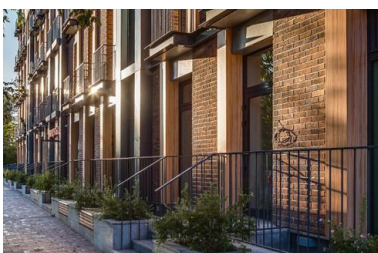
På den nordlige del af området opføres en mere traditionel karrébebyggelse, der disponeres med liberalt erhverv og butikker i stueetagen og boliger på øvrige etager.

Bygningen formes som en tresidet karré, der åbner sig mod syd, så gårdrummet skærmes mod støj fra Hovedvejen og sollyset lukkes ind,

Alle boliger skal have hovedindgang fra gaden og sekundær indgang fra gården, så alle beboere får let adgang til fælles friarealer på terrænen.

Boligerne skal udføres med forskellige størrelser og indretning, og planløsninger tilpasses solorientering, så alle boliger får gode dagslysforhold.

Der skal etableres egen altan eller terrasse til alle boliger samt i den sydlige del af området desuden adgang til fælles terrasser på tag.



Rådhusparken - Landskab

Kulturhistorisk ramme

De nye boligbygninger i Rådhusparken skal puste liv i kulturhistorien og de mange kvalitetsfulde elementer, som findes i parken i dag. Den landskabelige transformation af parken skal orientere sig om et samlende stiforløb, der forbinder parken med omgivelserne.

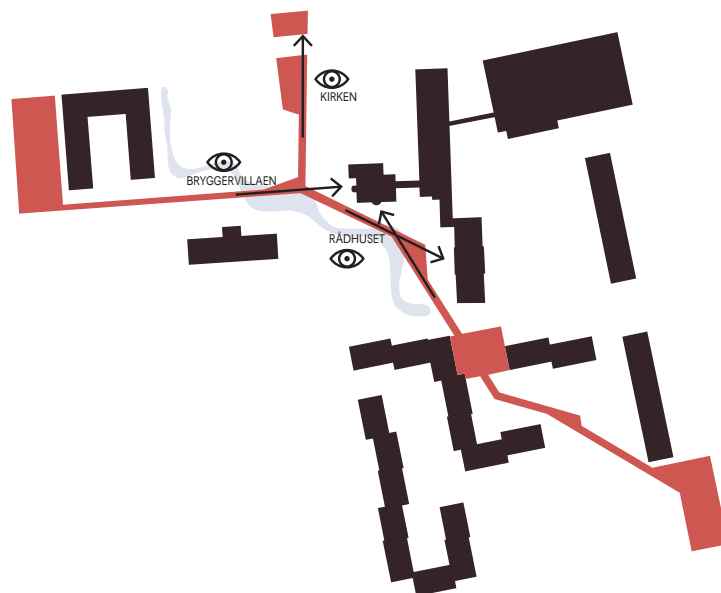
Med afsæt i stedets historie, hvor vandet fra kilderne omkring det gamle bryggeri har skåret igennem arealet, der har været brugt til gartneri og landbrug skal afspejles i udformningen af de fremtidige landskabelige greb. Der skal sikres sigtelinjer til de flotte historiske bygninger.

Nye bygninger skal indpasses nænsomt i parken og den eksisterende bebyggelse. De bolignære uderum skal være grønne og rumme sociale funktioner, der samler beboerne og parkens

besøgende. Her skal skabes plads til små og større forsamlings, herunder opretholdelse af plænearealer til det populære krolf. Terrænbearbejdninger og beplantninger skal sikre privatliv tæt ind mod facaderne.

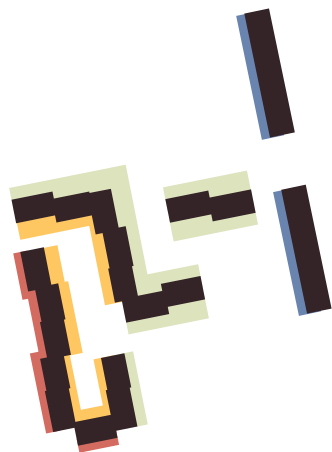
Parken åbnes ud mod Hovedvejen og der skabes en større variation af opholds- og aktivitetsmulighed, alt sammen med respekt for parkens eksisterende kvaliteter. Rådhuset og medborgerhuset indtages i parken, som herved styrkes som kulturelt samlingspunkt.

Eksisterende træer bevares, og der plantes nye særligt omkring de nye bygninger. På dele af græsarealerne omlægges driften, så høje græsser, vilde stauder og urter kan gro og bidrage til biodiversiteten.

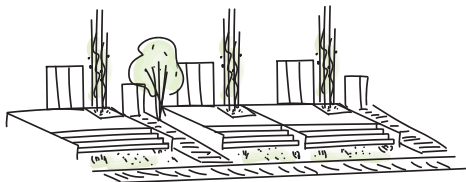




Rådhusparken - Kantzoner



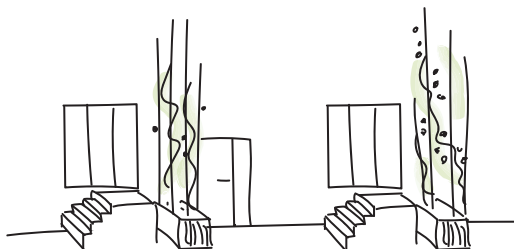
- 1-6 m privat kantzone mod fælles gård**
Grønne kantzoner med private terrasser og direkte adgang til det fælles private gårdrum.



- 2-4 m privat kantzone mod offentligt areal**
Grønne kantzoner med private terrasser med direkte adgang til Rådhusparken og en klart defineret grænse i mellem privat og offentlig.



- 1-4 m privat kantzone mod fortov**
Grønne kantzoner med private terrasser og en klart defineret grænse i mellem privat og offentlig.



- 0,5-2 m semiprivat kantzone mod fortov**
Smalle kantzoner som kan privatiseres igennem inventar som borde, stole og krukker, men som også kan fungere uden og indtages af forbigående.



- 2 m grøn offentlig kantzone ved eksist.**
Grøn kantzone som danner buffer imellem eksisterende boligbyggeri og det offentlige rum. Zonen beplantes med rumskabende arter og kan ikke være klippet græs.

Rådhusparken - Disponering

Bæredygtighed

I alle delområder skal der arbejdes med en holistisk tilgang til bæredygtighed hvor klimatiltag, biodiversitet og sociale tiltag samtænkes.

De landskabelige spilleregler definerer muligheden for at genanvende eksisterende materialer i nye cirkulære processer. Det vil især være relevant i Rådhusparken, hvor eksisterende træer skal bevares og skiffer, granit og tegl kan genbruges på både private og offentlige arealer.

De store karaktertræer i Rådhusparken kan suppleres med artsrige beplantninger af hjemmehørende arter og bidrage med foranderlighed i uderumme og rare rammer omkring ophold. Beplantninger skal understøtte mangfoldighed og et rigt dyreliv, f.eks. ved at plante arter der bærer nødder eller bær og at etablere vilde/uberørte hjørner.

Den sociale bæredygtighed sikres ved at skabe rum til flere forskellige behov, både i den offentlige park og i gårdrummene. Der etableres gode opholdsarealer der understøtter social interaktion imellem beboerne, f.eks. med udekøkken, byttareoler, osv.

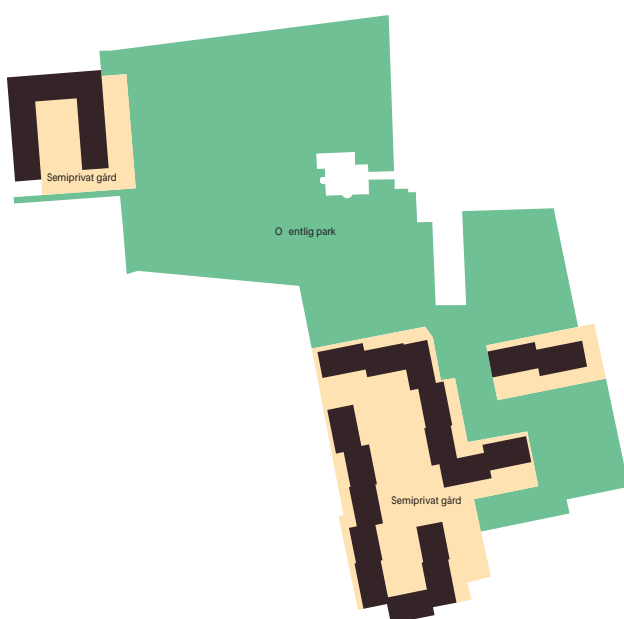
Fleksible greb i parken skal understøtte, at areaerne kan indtages af forskellige brugergrupper og anvendes på forskellige måder hen over dagen.

Funktioner

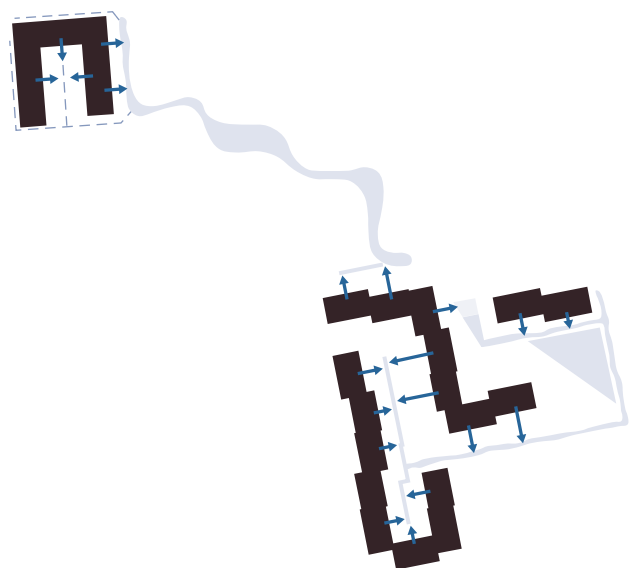
Beliggenheden i Rådhusparken giver de to byggefeltet en semi-privat karakter, der smelter sammen med den offentlige park. I det offentlige areal, skal fokus være på at skabe forskelligartede tilbud for de besøgende, både i form af landskabelige oplevelser, opholdsmuligheder og aktiviteter. I gårdrummene skal der være aktiviteter som beboerne kan samles omkring, såsom fællesterasse, udekøkken/grillplads, legeplads.

Regnvand

Som ved alle andre bebyggelser er udgangspunktet at regnvand forsinkes på egen grund. Dog vil det, pga. byggefelternes størrelse, være nødvendigt at aflevere regnvand til den omkringliggende park. Et gennemgående system skal modtage regnvand fra tage og belægninger i et åbent terrænanlæg som vil være stemningsgivende og bidrager med rekreativ merværdi. Nedsænkede arealer i parkens sydlige ende kan fungere som opstuvningsarealer.



Funktioner i udearealerne



Princip for håndtering af regnvand

