

# Glostrup Shoppingcenter

## Projektbeskrivelse

16. maj 2023

Nærværende sammenfatning er baseret på projektmaterialer udarbejdet af PLH Arkitekter A/S.

### Formål

Projektet er en transformation af det eksisterende Glostrup Shoppingcenter. Den del af centeret, der ligger mod Sydvestvej og Lille Torv nedrives og der opføres et nyt mixed-use byggeri i varierende højder.

Nybyggeriet indeholder centerfunktioner i gadeplan og boliger samt studieboliger herover. Bebyggelsen omslutter den eksisterende varegård, der bevarer sin funktion, men bliver mindre synlig fra Banegårdsvej.

Den ny bebyggelse skal fortsat have sammenhæng med den eksisterende del af Glostrup Shoppingcenter og skabe en naturlig forlængelse af den nuværende centergade ned til Sydvestvej. Den nye bebyggelse skal få området ved Sydvestvej og Banegårdsvej til at fremstå som en imødekomende ankomst til byen, hvor området vendes fra at være en bagside til forside. Der skabes en arkitektonisk og materialemæssig sammenhæng mellem nyt og eksisterende byggeri ved at renovere dele af det eksisterende center.

Nybyggeriet tilpasser sig omgivelsernes skala ved at være lavest mod Lille Torv / Jernbanevej (3 etager) og højst mod Sydvestvej / Banegårdsvej (trapper op til 7 etager). Bebyggelsen skal udformes med skift i højde og forsætninger i plan, som bryder bygningsvoluminet ned i en mere bymæssig skala med mindre "byhuse" mod gaden.

### Visuelle forhold

Visuelt vil bygningens base (stueetage) fremstå med øget rumhøjde svarende til 2 etager set fra Sydvestvej / Banegårdsvej og 1 etage set fra den højere beliggende Jernbanevej. Basen anvendes primært til kundeorienteret serviceerhverv og detailhandel. Over basen ligger boligbebyggelsen og en gårdhave, der etableres på basens tagflade mod gårdsiden. Desuden kan der etableres tagterrasser på bygningernes tage. Tagterrasser regnes som en etage, så anlæg af en tagterrasse (inkl. trappehuse etc.) vil erstatte eller være del af den ellers øverste etage jf. lokalplanen.

I gårdhaven på taget af shoppingcenteret må der opføres et teknikhus. På tagflader i øvrigt, må der etableres mindre teknikhuse der maksimalt må have en overhøjde på 2,0 m så længe de ligeledes er trukket 2 m tilbage fra facadelinjen. Teknik på tage skal integreres arkitektonisk og være afskærmet.

Af hensyn til indkigsgener for beboere på Jernbanevej skal der være et bed / beplantning som hindrer ophold i gårdhavens kant mod Jernbanevej.

Facader og tage skal fremhæve de enkelte "byhuse" så disse får hvert sit særlige præg. Der skal være Københavnertag (mansard med fladt tag over) mod Lille Torv/Jernbanevej og det meste af Banegårdsvej.

Mod gaden skal facaderne primært være i tegl/ teglskaller, og her skal det særlige præg skabes med skift i farve, forbandt, mønstre, tagform mv. Farveskalaen mod gaden skal være i naturlige toner, som man kender fra ler og tegl. Fra sandfarver og gule toner over mod mere rødlige og brune toner samt næsten sorte toner. Stueetagen mod Sydvestvej skal fremstå åben med utildækkede glasfacader. Der må udføres baldakin over indgangsfacaden. Baldakiner fremhæver de udadvendte / publikumsorienterede aktiviteter i stueplan samt indgangen. Mod gården skal der anvendes almuefarver – de afdæmpede farver, der kan

findes i naturen, og derfor har været brugt traditionelt. Toner fra ler og tegl som farveskalaen mod gaden - samt gyldne, grønne, blå og røde/rosa toner. Mod gårdsiden må boligfacaderne fremstå i materialer som tegl, teglskaller, metal, træ, solceller samt facadebegrønning. Mindre partier så som bærende konstruktioner må være i rå beton.

### **Boligerne**

Det forventes, at der bygges ca. 145 familieboliger og ca. 70 studieboliger, sammenlagt ca. 215 boliger. Familieboligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 75 m<sup>2</sup> og studieboligerne en gennemsnitsstørrelse på max. 50 m<sup>2</sup>. Der etableres fællesrum til studieboligerne, herudover laves et fælleshus/fællesrum for beboerne i gårdhaven.

Alle familieboliger skal have niveaufri adgang til enten egen kantzone i gårdhave, kantzone på altangang, altan eller tagterrace. For studieboliger skal der være niveaufri adgang til fælles udendørs opholdsarealer. Alle familieboliger skal have adgang til gårdhaven.

Taghaven/gårdhaven skal give gode mulighed for ophold og skal stedvis begrønnes med lavere bevoksning som græsser, stauder, urter og buske. Haven etableres på et tag, og derfor kan der ikke være egentlige træer. Der kan derimod være begrønning med slyngplanter.

### **Adgangsforhold**

Adgangsforhold for den eksisterende del af centeret er uændret. Som en del af nybyggeriet etableres en ny hovedindgang til centeret i gadeplan mod Sydvestvej og orienteret mod Banegårdspladsen. Tilsvarende etableres en ny indgang mod Jernbanevej. Boligerne på taget oven på GSC må få adgang via primære trappeopgange op til gårdgaven og derfra via andre trappeopgange frem til de boliger, der ikke har trappe hele vejen ned. Adgang til boligerne er således fastlagt med tre primære adgangspunkter fra gadefacaden – et fra Lilletorv og to fra Banegårdsvej og derefter en række sekundære adgangspunkter fra gårdhaven, der anvendes som fordelingsrum/adgangsvej. For studieboliger gives mulighed for, at trappeopgangene kan suppleres med indvendige gangarealer, der giver adgang til de enkelte studieboliger, og for de øvrige boliger gives mulighed for etablering af adgangsaltaner, der i udgangspunktet deles mellem indtil 4 lejligheder. I bebyggelsens hjørner vil der visse steder være behov for, at en adgangsaltan deles mellem 5 eller 6 lejligheder. Sådanne adgangsaltaner indrettes, så der ud over det primære adgangsformål også indrettes ophold og rekreative arealer på adgangsaltanen.

Eksisterende principper for vejadgang til shoppingcentret bevares. Der er fortsat adgang for personbiler fra Hovedvejen til den lille parkeringsplads mellem GSC og Hovedvejen og de eksisterende adgangsveje for personbiler til parkering i kælder og parkering på tag bevares. Dvs. via den eksisterende køresnegl med op- og nedkørsel og eksisterende tunnel mellem kælder og Sydvestvej samt eksisterende indkørsel til parkeringskælder fra servicegården. Eksisterende udkørsel fra parkeringsetage til servicegård flyttes til anden placering på samme facade, således at funktionen bevares. For nybyggeriet gælder, at den eksisterende servicegård mod Banegårdsvej ændres, således at den ikke længere har terrænparkering. De øvrige funktioner bevares, dvs. køresnegl, varelevering, affaldshåndtering og vejanlæg. I forbindelse med levering til nye boliger er Banegårdsvej forsynet med korttidsparkeringspladser. Hvor servicegården i dag er åben mod Banegårdsvej omfatter projektet en bebyggelse med portgennemgang, så servicegården bliver mere afskærmet set fra Banegårdsvej. En del af arealet overdækkes, så der etableres en dobbelthøj vare- og affaldsgård.