

Det levende knudepunkt

Seks strategier
for Glostrup Bymidte



Glostrup i udvikling

Glostrup er i dag et væsentligt trafikalt knudepunkt på Vestegnen, og denne position forventes at blive yderligere styrket med en kommende letbanestation, samt betjening af regional togtrafik. Således bliver Glostrup station sjællands femtestørste station frem mod 2023. Denne udvikling giver nogle helt oplagte vækstmuligheder.

Det er på den baggrund, at Glostrup Kommune har besluttet at sætte særlig fokus på udvikling af Glostrup Bymidte. De nye trafikale forbindelser skal understøttes af såvel nye boliger som erhverv. Helt konkret har Glostrup Kommune en målsætning om at nå et indbyggertal på 25.000 (stigning på 2.500 i forhold til i dag) og 30.000 arbejdspladser (stigning på 7.500 i forhold til i dag) i 2020. De mange mennesker, der i fremtiden vil færdes i bymidten omkring Glostrup Station, krav om en attraktiv bymidte, hvor det er nemt, trygt og spændende at færdes og opholde sig.

Første skridt i denne udviklingsproces er udarbejdelsen af en strategi, der kan sætte retning – både på den korte og lange bane. Strategiprocesen blev igangsat i efteråret 2015 med etablering af en række specifikke arbejdsgrupper, der har haft til formål at afdække udviklingsmuligheder inden for bolig, erhverv, detailhandel, leisure samt bevægelse/byliv. Sideløbende har der været en åben dialog med Glostrups borgere – både på de sociale medier og ved et velbesøgt borgermøde.

Dette strategidokument er et resultat af denne proces.

Forudsætninger

- Letbanestation, forventet 2022
- Udbygning af station til regional togs betjening
- 2.500 nye indbyggere
- 7.500 nye arbejdspladser
- Statiosnære arealer igives til byudvikling



Analyser udviklet i processen

Detailhandels-analyse



Analyse af boligpotentiale



Analyse af leisure



Analyse af erhvervspotentiale



Analyse af flow og byliv



STRATEGI FOR BYMIDTEN

Bymidtens potentialer & udfordringer



Stærk vision

- Tidligere tydelig identitet som stationsby
- Stærk vision for Glostrup - sund by i bevægelse
- Virksomheder kender Glostrup som en god erhvervsby

Grønne oplevelser

- Grønne kvaliteter og oaser (fremhæves stærkt af borgerne)
- Kommunen arbejder for at sikre, at klimatilpasninger så som regnvandsbede bliver indarbejdet i kommunens planer; at muligheden for synergi ved at kombinere rekreative og tekniske løsninger udnyttes

God fremkommelighed

- Let tilgængelighed med offentlig transport - mange fodgængere i stationsområdet
- Stort flow af alle typer trafik - især i myldretiden; over 20.000 passagerer benytter Glostrup station dagligt
- Hovedvejens midterrabatter sikrer, at vejen er forholdsvis let at krydse

Plads til mere by

- Området ved hovedvejen har blandede funktioner og liv hele døgnet
- Mange stationsnære arealer frigives i den kommende tid til byudvikling, og muliggør at bymidten kan suppleres med nyt liv og funktioner
- Glostrup har relativt mange arbejdspladser pr. indbygger (30% heraf er inden for offentlig adm. og sundhed)



Uklar identitet

- På stationen oplever rejsende kun tomme store rum og kommerciel dominans; Hvor og hvad er Glostrup?
- Glostrup opfattes som et kedeligt og tæt område med støj (j.fr. boliganalyse)
- Mentalt og fysisk deler jernbanen Bymidten (og Glostrup) i to dele (j.fr. borgermødet)

Få invitationer

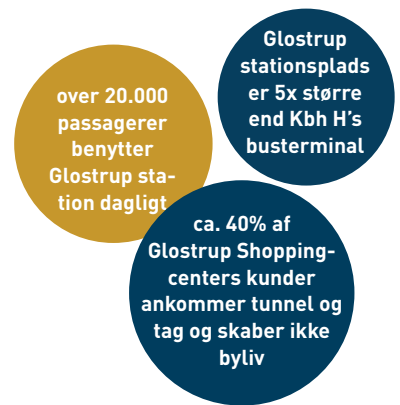
- Ankomsten ved stationen viser ikke vej til bymidten
- Pladser og gaderum har stor skala og få bænke og inviterer derfor ikke til ophold; f.eks. er stationspladsen 5 gange større end København H's busterminal (samme antal buslinier)
- Få børn og unge i bymidten
- Begrænset udbud i spiserestauranter - mest middel/billig/fast-food (j.fr. leisure-analysen)

Dårlig tilgængelighed

- Centrale strøg i bymidten har få fodgængere - er dårligt koblede til hinanden
- Utilgængeligt fodgængermiljø pga. niveauforskelle og trafikale barrierer
- Glostrup Torv ligger afkoblet fra fodgængerflowet
- Utrygt og vanskeligt at være cyklist til, fra og gennem bymidten pga. niveauspring, trapper og stejle ramper.
- Indgange spredt til mange niveauer spreder bylivet; ca. 40% af Glostrup Shoppingcenterets kunder ankommer via tunnel og tag

Mange bagsider

- Monofunktionelle områder, som erhvervsområdet syd for banen, er utrygge og mennesketomme om aftenen
- Mange bygninger er tilbagetrukket fra eller vender ryggen til gader og pladser
- Bylivet foregår fortrinsvis indendørs - der er få invitationer til ophold udendørs
- Mange ledige erhvervslokaler - lejepriser er i underkanten ift. at finansiere nybyggeri



Det levende knudepunkt

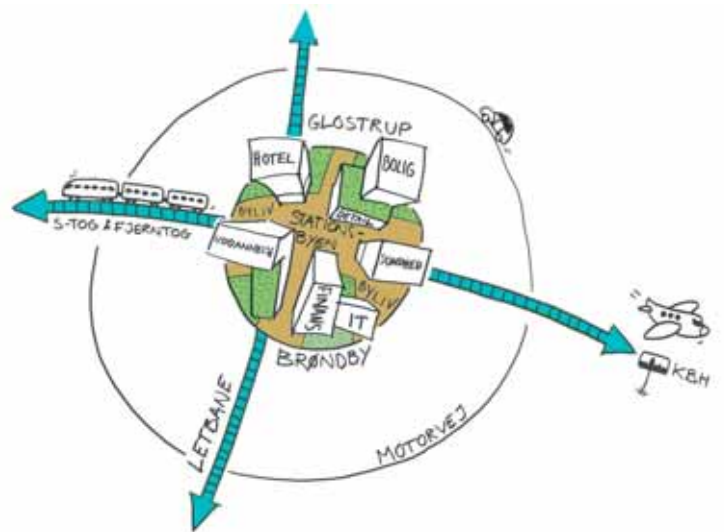
Overskriften for fremtidens bymidte i Glostrup er 'Det levende knudepunkt'.

Det betyder, at Glostrup i fremtiden skal være:

En moderne stationsby - ikke bare forstad til København

I den moderne stationsby vil:

- jernbanen blive omdrejningspunkt for et nyt mødested mellem mennesker, fremfor at være en barriere
- nye boliger og arbejdspladser blandes på nye måder - og med andre funktioner - for at skabe det levende knudepunkt
- en blanding af øget tæthed og grønt skabe nærhed mellem mennesker og funktioner
- Bymidten tilbyde et varieret byliv, der tiltrækker mange forskellige mennesker
- man frit kunne vælge, hvordan man bevæger sig, og Bymidten vil invitere til mere aktiv bevægelse som fodgænger og cyklist



"Det er af stor betydning, at byerne bliver bedre til at udforme og tilbyde et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse... Bymidten skal fungere som et attraktivt mødested for alle borgere, turister og besøgende fra oplandet"

Citat - detailhandelsanalyse s. 48



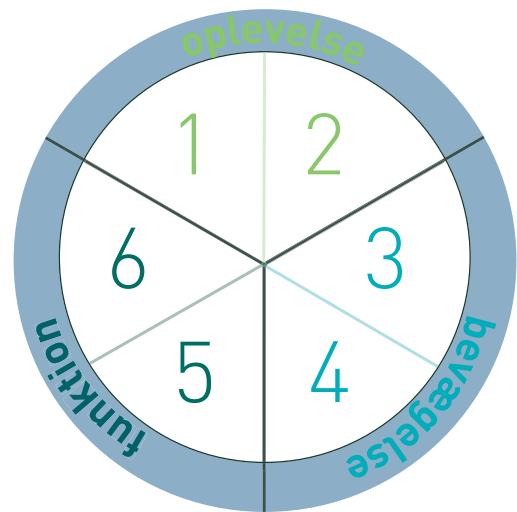
Seks strategier

Udviklingen af Glostrup Bymidte vil bygge på seks centrale strategier. Strategierne understøtter hinanden og er indbyrdes afhængige. Tilsammen udgør de grundstenene for **'Det levende knudepunkt'**.

Udviklingen af Glostrup Bymidte vil kræve mange forskellige typer indsatser – fysiske og ikke-fysiske – og der er behov for at udvikle stærke samarbejder på tværs af forskellige aktører. Noget vil ligge hos Glostrup Kommune, mens andet kræver en aktiv indsats fra såvel erhvervsliv, forretninger, kulturlivet som foreninger og interesserede borgere.

Strategierne for 'Det levende knudepunkt' er struktureret ud fra tre hovedtemaer:

- Oplevelse - med fokus på byrum
- Bevægelse - med fokus på veje & forbindelser
- Funktioner - med fokus på bygninger



1. Smart udnyttelse af centrale arealer
2. Grønne & tætte byrum med variation og oplevelser
3. Gaderum med trygge rammer for alle typer transport
4. Tilgængeligt bymiljø for alle trafikanter
5. Overlappende og fleksible funktioner
6. Sammenhæng mellem ude og inde



1

Smart udnyttelse af centrale arealer



Bymidstens byrum udvikles så de har en størrelse som passer til byens liv

Byrum har en størrelse og indretning, som passer til områdets skala, anvendelse, brugere og antal

Fordi - Glostrup Bymidte skal fortættes og de centrale arealer skal udnyttes bedst muligt for at undgå spildplads og tomme restarealer.



Alle byrum supplerer hinanden og forbindes i et byrumsnetværk

Byrummene har hver deres identitet og rolle. Gode forbindelser for gående og cyklister styrker netværkets byrum

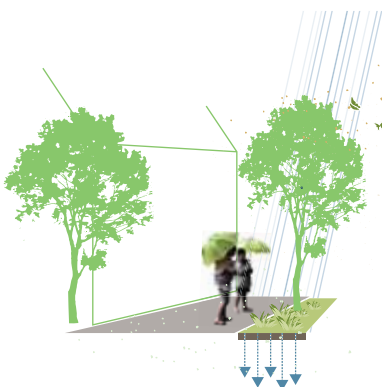
Fordi - de offentlige rum ikke skal konkurrere men skal supplere hinanden og være lette at komme til og fra. Det handler om at koncentrere bylivet, så byen opleves levende og aktive



Klimatiltag indgår naturligt i udformningen af gade- og byrum

Grønne tiltag giver karakter til bymidstens byrum og sikrer at udearealerne udnytter de centrale arealer bedst muligt

Fordi - Glostrup Kommune som en del af kommuneplanen har udviklet en klimatilpasningsplan, som sikrer helhedstænkning i byudviklingen og giver bymidten 1. prioritet



2

Byrum med variation og oplevelser



Det grønne integreres i gade- og byrum og giver oplevelser og gode sanseindtryk hele året

De positive anseindtryk omfatter både lyd, lys, dufte, materialer. Karakteren af det grønne varieres så det afspejler typen af byrum og årstiderne.

Fordi - mennesker søger de steder, som stimulerer sanserne positivt, og når der er mennesker til stede opleves bymidten levende; hele året

Byrummene indrettes, så de inviterer til aktivitet for alle

Bymidtens byrum henvender sig til en bred gruppe af mennesker - både borgere, besøgende og turister, samt forskellige aldersgrupper, og de inviterer til forskellige typer aktivitet: ophold, fysisk aktivitet, møder, ro, underholdning osv.

Fordi - når forskellige grupper af mennesker opholder sig i byrummene, udvides rammen for aktivitet og brug, hele døgnet, og dermed opleves byens liv varieret og attraktivt



Byrummene indrettes og afgrænses, så der skabes et godt mikroklima, der inviterer til ophold

Byrum og bygningskanter understøtter et godt mikroklima i byrummene i forhold til sol/skygge, vindforhold og støjforhold, og siddepladser og opholdszoner placeres, hvor mikroklimaet er bedst.

Fordi - opholdsaktivitet fortrinsvis opstår, hvor mikroklimaet er godt, og udformning og skala af byens bygninger og rum er afgørende for dannelsen af et godt mikroklima



Et netværk af 11 unikke byrum som inviterer til ophold og aktivitet



“Vi ønsker at skabe et godt fællesskab, livskvalitet, oplevelser og klima”
Citat - borgermøde d. 21/1-16

“Smukke pladser med kunst, vand, belysning og små intime pladser”
Citat - borgermøde d. 21/1-16

Signaturforklaring:

- Offentligt byrum
- Fodgængerprioriteret zone/byrum
- ← Centrale forbindelser med høj fodgængerprioritet
- Offentlig park
- Område med grøn karakter

1. **Knudepunktet**
Ny stationsplads, hvor rejsende med bus, tog og letbane, og folk som krydser jernbanen, mødes, venter og skaber aktivitet
2. **Mødestedet**
Ny plads hvor Bymidstens nye offentlige funktioner, f.eks. sundhedshus og/eller torvehal, medvirker til at aktivere og skabe liv på pladsen i synergi med rejsende, handlende og passerende
3. **Lommeparken**
Den lokale plads på handeleggaden, hvor restauranter og butikker benytter pladsen til udstilling og udeservering
4. **Glostrup Torv**
Det er her byen mødes til hverdag og byens mere uformelle arrangementer, musik på scenen mm. Butikker og restauranter benytter pladsen aktivt og ostemanden, markeder o. lign. opstilles her
5. **Rådhusstorvet**
Byens officielle plads, hvor større formelle fejring og ceremonier finder sted
6. **Rådhusparken**
Grønt rekreativt rum med zoner som er indrettet til ophold og pauser og zoner til sund bevægelse, leg og aktivitet
7. **Biografpladsen**
Stedet hvor biografgængere mødes og bruger tid både før og efter filmen og tiltrækker byens øvrige brugere til udendørs film, lokale historiske film, vimeo/interaktive-skærme mm.
8. **Bibliotekspladsen**
Biblioteket anvender byrummet til udendørs læsesal og aktiviteter og tilbyder opholdszoner med WIFI, nyheder, QRkoder/e-bøger mm.
9. **Byhaven**
Pladsen syd for banen formidler overgangen mellem bymidtens urbane dynamik og de eksisterende grønne boligområders hverdagsliv
10. **Den lokale plads**
Den nye byudvikling syd for banen får en lokal plads der kan danne ramme for hverdagens møder og aktiviteter, herunder også forskellige former for fysisk aktivitet og leg på tværs af funktioner og brugere.

Indsatser som gør en forskel:

- Arealet til busdrift reduceres for at tilpasse stationspladsens størrelse og udnytte arealet til fortætning med bygninger og byliv
- Klimatiltag og beplantning, der følger sæsonernes skiftende udtryk integreres i alle nye projekter og byrum
- Eksisterende byrum suppleres med siddepladser, hvor der er aktivitet og godt mikroklima
- Der udskrives en arkitektkonkurrence om to forbindelser for bløde trafikanter på tværs af jernbanen med offentlige (ikke kommercielle) byrum
- Ny bebyggelse reducerer størrelsen af mellemrum og fortætter med liv og aktivitet
- Eventkalender aktiverer byens rum hele året - kan bygge videre på Byjubilæets initiativer og succeser
- Dialog med lokale foreninger, organisationer og interesserede borgere om, hvordan de kan bruge bymidtens byrum

“Fleksibel bymidte; f.eks. boligbyggeri med mulighed for at ændre funktion efter behov og mulighed for forskellige arrangementer f.eks. i forhold til årstid. Der må ikke være flere ubenyttede bygninger”
Citat - borgermøde d. 21/1-16

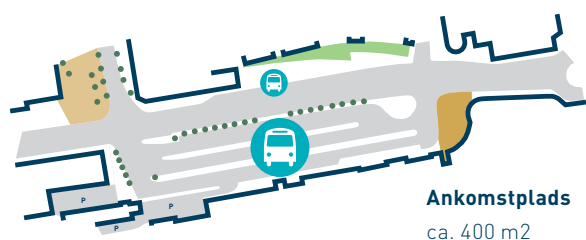
“Mulighed for at man kan mødes - unge og gamle mennesker - for at optræde, spille musik i et medborgerhus for at skabe oplevelsen af sjæl, åbenhed, liv”
Citat - borgermøde d. 21/1-16

Størrelsessammenligning; Bymidtens byrum

Stationspladsen i dag er alt for stor til sit formål. Der kan i fremtiden skabes flere mindre pladsdannelser, som samler bylivet og skaber mere dynamiske byrum - samtidig med at et af de mest centrale og attraktive områder i bymidten kan fortættes med bebyggelse, funktioner og mennesker.

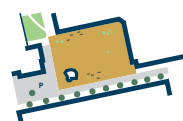
Stationspladsen i dag

Busholdepladsens areal i dag er ca. 7.500 m²



Ankomstplads
ca. 400 m²

Glostrup Torv
ca. 1.500 m²



Rådhusetorvet
ca. 3.100 m²



Stationspladsen fremover



Knudepunktet
ca. 1.200 m²

Mødested
ca. 1.600 m²



1.

Eksempler

1. Skt. Kelds Plads på Østerbro, København, er en del af 'Klimakvarteret'. Pladsen er indrettet som både byrum og regnvandsbassin i dialog med borgerne, så indretningen passer til brugernes ønsker.
2. På Solbjerg Plads, Frederiksberg, skaber beplantning, lyde, indretning og belysning positive sanseoplevelser hele året og hele døgnet.
3. Gunnar Nu Hansens Plads på Østerbro er en forholdsvis stor plads delvis afgrænset af trafik men mindre zoner skabes af træer og bygninger og blander offentlige siddepladser med udeservering på de solfyldte pladser.
4. Taghaven Østergro på Østerbro forener det grønne med tæt og højt.



2.



3.



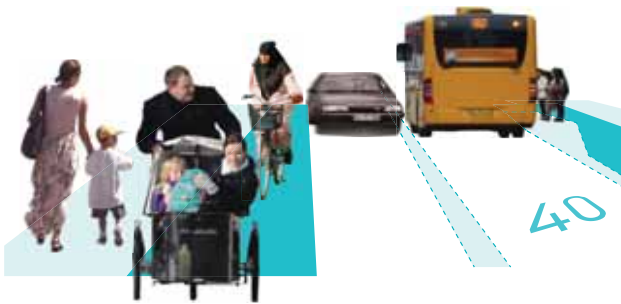
4.



2.

3

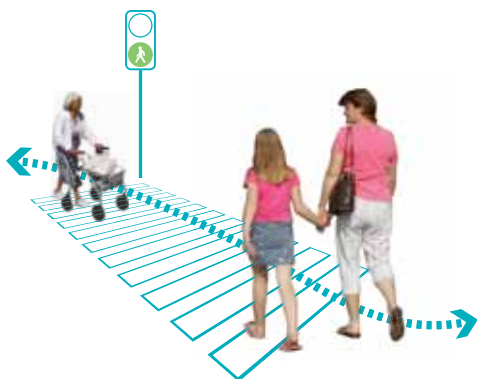
Gaderum med trygge rammer for alle typer transport



Bymidten udvikles med en god balance mellem alle typer transport

Alle typer trafikanter samles i samme gaderum, og der etableres en bymæssig hastighedszone i hele bymidten på max 40 km/t

Fordi - det giver alle trafikanter et reelt frit valg af transportmiddel. Når ingen trafikanttype dominerer, er alle mere opmærksomme på hinanden og trygge

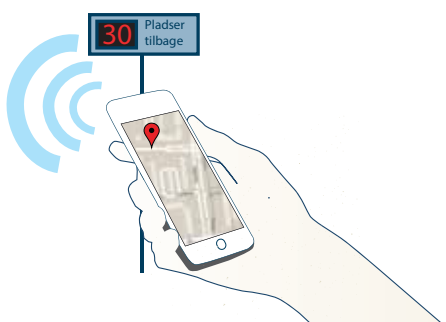


Der sikres god tilgængelighed og forbindelse i centrale ganglinier

Centrale ganglinier understøttes af byrummernes indretning, så de understøtter fri og let adgang til indgange og krydsningspunkter.

Lyskryds reguleres så fodgængere kan krydse hele gaden ved normal hastighed

Fordi - alle ønsker at tage den korteste vej dvs. alle omveje og ufrivillige stop opfattes som barrierer og forhindringer for den frie bevægelse



Smarte tiltag udvikles, der gør hverdagen let og bekvem

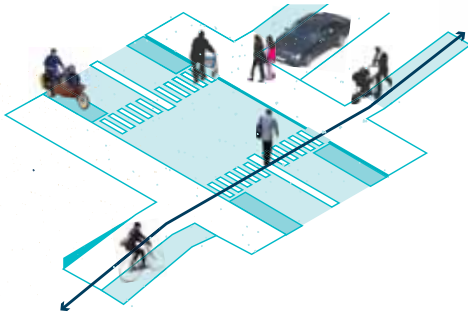
Parkeringsinformation henviser til ledige p-pladser og destinationer.

App's informerer om næste afgang med offentlig transport, rekreative ruter, den hurtigste vej etc.

Fordi - det bliver lettere at finde de ruter, som passer til de individuelle behov og ønsker, og det reducerer den parkerings-søgende trafik i de centrale dele af bymidten

4

Tilgængeligt bymiljø for alle trafikanter



By- og gaderum gøres niveaufri i centrale forbindelseslinier

Niveauforskelle optages med ramper og generøse byrum. Tunneler indrettes som lyse, attraktive offentlige byrum der giver god plads til alle

Fordi - trapper skal undgås, da de skaber barrierer for bløde trafikanter (barnevogne, cykler, rollatorer, kufferter etc.)

Gader og byrum motiverer til et sundt og aktivt liv

Sund og aktiv mobilitet understøttes ved at gøre det let og trygt at være fodgænger og cyklist; fortov og cykelstier er brede.

Rekreative ruter og hverdagens bevægelsesrum integreres med hinanden.

Fordi - flere aktive på gaden skaber mere varieret byliv og levende byrum samt sundere borgere dvs. bedre livstil og samfundsøkonomi



Bilparkering optimeres og placeres nær omfartsveje, og forbindes til fortov og offentlig transport

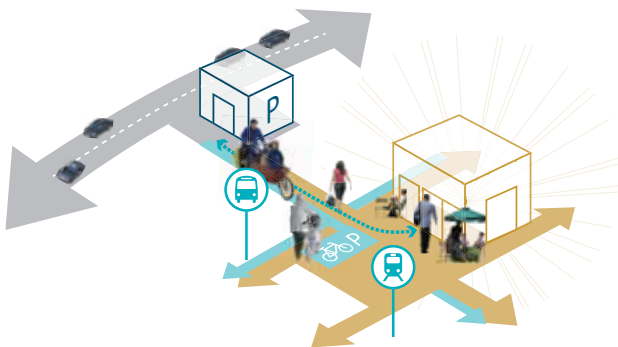
Offentlig parkering placeres i bymidtens periferi - privat parkering optimeres gennem fælles løsninger, så alle p-pladser udnyttes maksimalt hele døgnet pga. forskellige brugergrupper. Parkering i konstruktion kombineres med andre funktioner (som minimum i i stueetagen).

Fordi - de centrale arealer hermed udnyttes optimalt til aktive funktioner, der understøtter byliv, i stedet for passiv brug så som parkering. De gode forbindelser til og fra parkeringen minimerer den oplevede afstand for gående mellem parkering og destination.

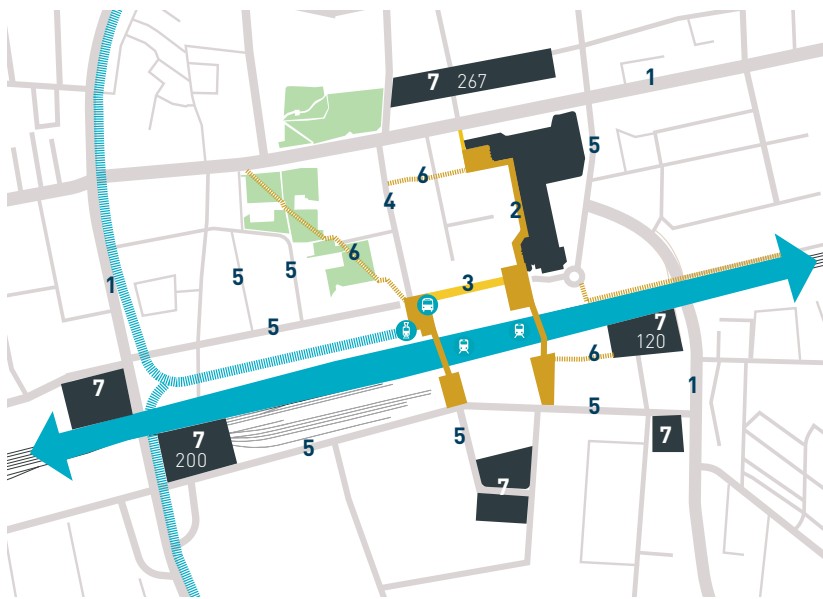
Cykelparkering placeres nær destinationer og offentlig transport

Gør det let at parkere cyklen nær destinationerne, uden at cykelparkeringen skaber barrierer for andre

Fordi - cyklister altid vil parkere cyklen så tæt på destinationen som muligt, og cykelparkering kan skabe barrierer og problemer med tilgængelighed for fodgængere, hvis den placeres forkert.



Netværk af forskellige typer gader og parkering



"Bilfrit område ved stationen med caféer"

Citat boligarbejdsgruppen

Signaturforklaring:

- Gader med god tilgængelighed for alle trafikanter
 - Byrum/gågade med cykler og varekørsel tilladt
 - Fodgænger og busgade (ingen biler)
 - Offentlig transport
 - Stiforbindelse for gående og cyklister
 - Mulig placering af parkering i konstruktion sammen med andre funktioner
- 123 Parkeringsanalysens angivne antal p-pladser ved fladeparkering

1. **Hovedfærdselsårer**
Bymidtens hovedfærdselsårer, der forbinder Bymidten med oplandet og giver plads og trygge rammer for alle typer trafikanter
2. **Gågaden Jernbanevej**
Byrum/gågade - med cykler og varelevering tilladt
3. **Hovedstrøget**
Hoved-forbindelseslinien mellem offentlig transport, offentlig service og handel. Pga. det store antal fodgængere og cyklister i området, er biler ikke tilladt. Busluser giver busser og varebiler adgang.
4. **Nyvej**
Bevarer sin grønne karakter og adgang for alle trafikanter. Boliger langs gaden kan inviteres til at indrette forhaver langs gaden for at minimere gaderummets bredde og skabe forsider, liv og ejerskab til gaderummet.
5. **Bygader**
Alle bygader i bymidten har god adgang for alle trafikanter - med en hastighedsgrænse på max. 40 km/t
6. **Stiforbindelser**
Eksisterende stisystemer og rekreative ruter kobles direkte til fortov og øvrige stier. Skiltning viser tydeligt, hvor de leder hen
7. **Mulig placering af parkeringshus**
Parkeringen placeres under eller over jorden, og integreres med andre funktioner så som bolig, erhverv, handel. Især stueetagerne skal være aktive og henvende sig til byens liv.

Om parkering

I dag har Glostrup Centeret ledig kapacitet. Parkeringsanalysen viser, at Glostrup Centeret og flere private parkeringsområder har ledig kapacitet i hverdagen. En mere fleksibel anvendelse af flere brugergrupper og koordineret parkeringsinformation vil reducere plads-spild og parkeringssøgende trafik i Bymidten.

"It/elektronik temaet skal spille sammen med udvikling af smartby-løsninger, herunder smart mobilitet"

Citat - arbejdsgruppen for erhverv

Indsatser som gør en forskel:

- Etablere gode fortov og cykelstier langs alle centrale ruter i bymidten
- Lukke indkørslen til Glostrup Centerets parkeringskælder mod stationen for at give plads til en generøs ny pladسدannelse og forbindelse mellem stationen og Glostrup Torv og Hovedgaden (tilkørsel til centerets parkeringskælder via Banegårdsvej)
- Omlægge buspladsen til stop langs vej for at give plads til byudvikling
- Lukke fodgængertunneler under veje og skab i stedet direkte overgange på terræn
- Regulér lyskryds så de giver højere fodgængerprioritet
- Forbinde bymidten til de eksisterende rekreative ruter i byen
- Sænke farten i bymidten til 40 km/t (Hovedvejen forbliver 50km/t)
- Potentialestudie om offentligt parkeringshus i 2G, ved ringvejen eller letbanen/ i yderkanten af bymidten
- Etablere pulje til fælles privat p-løsninger i området syd for jernbanen

"Tænk børn og ældre ind i bymidten ift. fremkommelighed"

Citat - borgermøde d. 21/1-16



1.



2.



3.



4.



5.



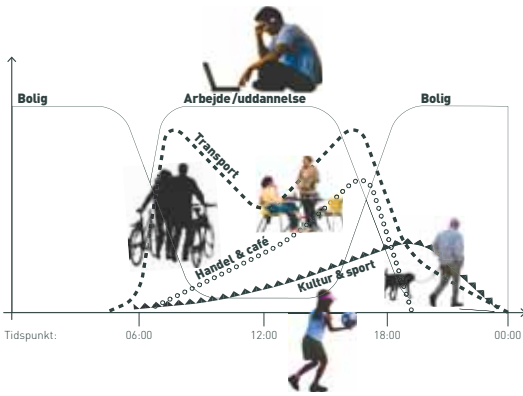
6.

Eksempler

1. På Universitetsholmen i Malmø finder man Godsmagasinet - et parkeringshus med en kapacitet på 257 pladser over 5 etager. P-huset har en café i stueetagen og lander dermed byen med en aktiverende facade.
2. I Leifsgade på Islands Brygge, København, er 408 parkeringspladser placeret under jorden i et fuldautomatisk anlæg som dermed stiller overfladen til rådighed for byrum og byliv
3. I Odense har man forbundet bymidten og havnen over det store jernbaneterræn med 'Byens Bro' for fodgængere og cyklister. Ramper, trapper og elevatorer forbinder byen og broen.
4. I Apeldoorn, Nederlandene, er stationspladsen udformet som en skål som optager niveauforskellen mellem byen og undergangen under sporene.
5. Ved Nørreport er cykelparkeringen placeret i 'øer' mellem de centrale ganglinier. Stationspladsen kobler sig direkte på gågaden og netværket for fodgængere og cyklister. Samtidig skabes let adgang til, fra og mellem de forskellige typer offentlig transport.
6. Vester Voldgade i København er et eksempel på, hvordan fodgængere og cyklister bydes velkommen til at færdes, tage ophold og være aktive, samtidig med at der skabes god adgang for biler og busser.

5

Overlappende og fleksible funktioner



Forskellige funktioner og boligtyper blandes i fleksible rammer

En blanding af erhverv, service, restaurationer og boliger indenfor samme karré. Stueetagerens indretning og højde er fleksibel og kan tilpasses byens skiftende behov.

Fordi - funktioner med overlappende døgnrytme skaber liv hele døgnet og året samt tryghed, idet der altid er andre mennesker/hjælp i nærheden. Flexibiliteten muliggør, at stueetagerne kan udnyttes og aktiveres uanset markedets behov.



Det etableres boligtyper, der tilgodeser forskellige indkomstgrupper og livssituationer

En blanding af boligtyper - ungdomsboliger, familieboliger, ældreboliger - samt en blanding af ejerformer inden for samme bebyggelse/kvarter

Fordi - jernbanen tidligere delte byen fysisk og socialt, men fremover skal fortættes til et levende knudepunkt for alle og fungere som byens samlingspunkt.

Stationsområdet tilføres en væsentlig offentlig funktion

En central offentlig funktion kan blive en destination som tiltrækker nye brugergrupper til bymidten og stimulerer bylivet

Fordi - bymidten fremover skal tilbyde mere end handel og transport - flere mennesker skal have et naturligt ærinde og nye brugergrupper skal tiltrækkes for at skabe et varieret liv;



6

Sammenhæng mellem inde og ude



Bygningernes facader opleves varierede og aktive i øjenhøjde

By- og gaderum afgrænses af bebyggelse, som har et varieret udtryk og en base som definerer gaderummet. Især stueetagerne rummer variation, detaljer og materialer, som skaber oplevelser for de forbigående.

Fordi - forskning viser at der er 7 gange mere liv foran en åben og aktiv facade; og turbulens fra høje bygninger brydes, hvis de placeres tilbagetrukkede på den base, som danner gaderum

Bygninger har en tydelig forside, som åbner sig til de offentlige gader og rum

Alle bygninger skal møde de centrale gade- og byrum med hovedindgange og aktive facader og kantzoner. Bagindgange, parkering og driftgårde placeres på bagsiden af bebyggelsen.

Fordi - det skal være let at aflæse, hvilke arealer som er hhv. offentlige og private, så alle føler sig velkomne og kan tage ejerskab til at aktivere og bruge byens rammer

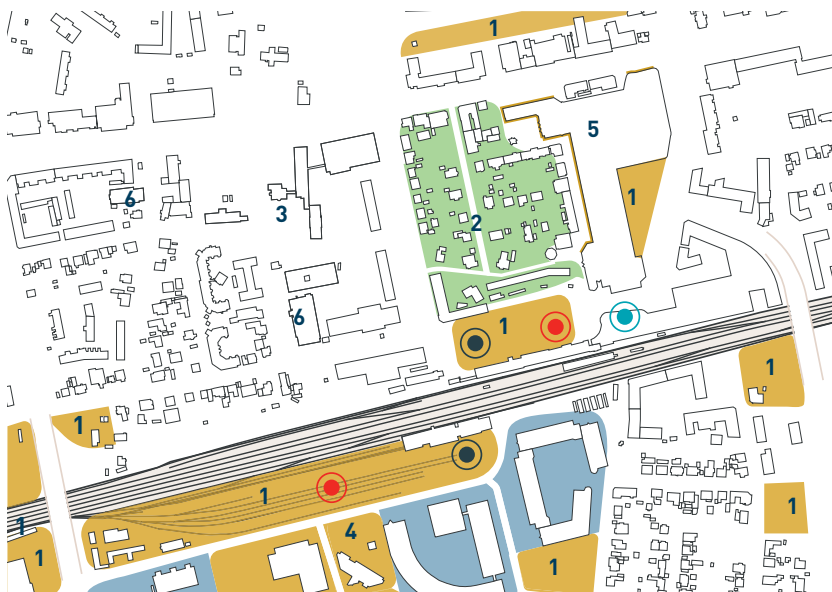
Bygningernes funktioner influerer på byrummets indretning og anvendelse

Byrummene indrettes i tråd med de nærvædliggende offentlige og kulturelle institutioner og inddrages i deres aktiviteter.

Handel og restaurationer anvender det offentlige rum til udstilling og udeservering.

Fordi - det sikrer, at der er nogen, som tager ejerskab til by- og gaderummets brug og liv og dermed medvirker til at skabe et varieret byliv og aktiv anvendelse hele året.

Fremtidig udvikling af zoner og funktioner i bymidten



“Regionale og statslige funktioner og aktiviteter”

“Kulturhus eller en form for torvehaller”

Citat - borgermøde d. 21/1-16

Signaturforklaring:

■ Fremtidig byudvikling/fortætningszoner.
Blandet bebyggelse med forskellige funktioner

■ Boligområde med grønne kvaliteter

■ Erhvervsområde med fortætningspotentiale

— Åbning af facade

Fremtidige funktioner:

● Offentlig service

● Handel

● Kulturel bygning

1. **Blandet bebyggelse** med handel, boliger, service og erhverv i de fremtidige byudviklingszoner skaber nye fortættede områder med aktivitet og byliv.
2. **Villabebyggelsen** udgør en grøn oase i bymidten som kontrast og pause til den fortættede og aktive by, der omkranser bebyggelsen.
3. **Offentlig administration og service** placerer sig i dag mest i området ved Rådhusparken. I fremtiden vil nye offentlige funktioner ved Stationspladsen fungere som trækplaster i bymidten, eksempelvis et sundheds- eller kulturhus.
4. **Erhvervsområderne** syd for jernbanen kan i fremtiden fortættes og gøres mindre monofunktionelt, hvis overflade parkeringen reduceres til fordel for fælles private p-løsninger.
5. **Koncentration af handel** i Glostrup Centeret optager størstedelen af det nuværende handelspotentiale i Glostrup Bymidte. Ny handel skal ikke blive en konkurrence men skal supplere med nye og andre typer handel. Handelsanalysen viser, at små butikker ikke findes i bymidten i dag. Centerets butikker skal åbne sig mod Jernbanevej og suppleres med mindre enheder med handel evt. en torvehal, sund 'food to go' og web-butikker ved stationen.
6. **Kulturinstitutioner** kan med fordel integrere uderummene i deres aktivitet og medvirke til at aktivere bymidten for alle Glostrups borgere og besøgende. Et kulturhus som dynamisk samlingspunkt og/eller ny lokal kulturinstitution syd for jernbanen kan danne rygrad for det lokale liv og blive destination for besøgende fra oplandet.

Indsatser som gør en forskel:

- Planlægning og dialog som skal sikre, at al ny bebyggelse i bymidten består af blandede funktioner og aktive stueetager, jfr. strategien
- Samarbejde mellem kommunen og eksisterende kultur- og erhvervsvirksomheder for at videreudvikle og aktivere byrum og kantzoner ved eksisterende offentlige og kulturelle funktioner
- Placering af en ny offentlig funktion ved stationen, der kan tiltrække nye brugere til området, som ikke relaterer sig til transport eller handel
- Glostrup har mange ledige lokaler til en lav pris - dette kan udnyttes til at tiltrække inkubatorer, som ønsker at ligge nær offentlig transport, i levende bymiljøer og nær andre start-ups og erhverv
- Muliggøre en anden anvendelse i ledige lokaler f.eks. anvende butikslokaler til beboelse - enten midlertidigt og/eller permanent

“Fokus på sundhed, uddannelsinstitutioner, studentermiljø og boliger i et fortættet bymiljø skal støtte detailhandlen”

Citat - arbejdsgruppe for detail

“Om 10 år er Glostrup stationsby et markant erhvervscenter, der tiltrækker et bredt spektrum af byintegrerbare virksomheder, der kan bidrage til byens liv og integreres med udbygning af boliger”

Citat - arbejdsgruppen for erhverv

“Glostrup Shoppingcenter skal åbnes mod Glostrup Torv og Jernbanevej”

Citat - arbejdsgruppen for detail samt input ved borgermøde d. 21/1-16

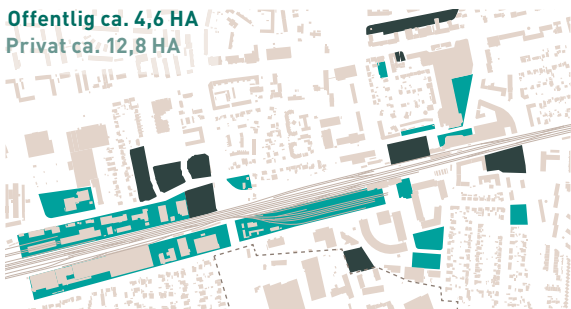
Eksempler på nye bydele med blandede funktioner

Glostrup Bymidte

ca. 17 ha areal, der kan bebygges i Bymidten (ekskl. byrum og veje)
2.500 nye indbyggere inden 2020, j.fr visionen
ca. 1.000 flere boliger inden 2020, j.fr visionen
3-5.000 nye arbejdspladser inden 2020, j.fr visionen

Ejerforhold - ubebyggede grunde i Bymidten

Offentlig ca. 4,6 HA
Privat ca. 12,8 HA



BO-01, Malmø

22 ha bebyggelse
2.000 beboere
1.500 boliger
få arbejdspladser



Vauban, Tyskland

38 ha bebyggelse
5.500 beboere
2.000 boliger
600 arbejdspladser



Eksempler

1. DOKK1 i Århus er et eksempel på, hvordan Kommunen har samlet borgerservice, bibliotek, legerum, mødelokaler og kultur og skabt et fælles dynamisk samlingspunkt for alle byens borgere og besøgende.
2. Triangeln Shoppingcenter i Malmö havde tidligere helt lukkede facader, men har nu vendt butikker ud mod de gader og pladser, der omkranser centeret.
3. Skolegården til Guldberg Skole på Nørrebro, Kbh, har en åben kant, som inviterer byens børn indenfor, når skolebørnene er gået hjem.
4. Blandingen af bolig og servicefunktioner skaber nærhed og tryghed i Skive bymidte hele døgnet.
5. Stueetagerne i de centrale strøg i BO-01 i Malmö er etableret med en etagehøjde og indretning, så de kan anvendes til såvel bolig som erhverv, alt efter hvad markedet muliggør, så der er mindre risiko for at de står tomme.



Checkliste

Følgende spørgsmål er relateret til strategiernes fokus, og kan bruges som støtte i dialogen mellem kommune, borgere, aktører og investorer i forhold til den videre udvikling af bymidten.

1 Smart udnyttelse af centrale arealer

- Har byrummene en god menneskelig skala - og har alle arealer et tydeligt formål?
- Har byrummet en tydelig funktion, som supplerer bymidtens øvrige byrum?
- Indgår klimatiltag naturligt i udformningen af gade- og byrum?

2 Byrum med variation og oplevelser

- Er grønt integreret i projektet, så det giver gode oplevelser og sanseindtryk hele året?
- Tilbydes byens forskellige brugere attraktive rammer for ophold og aktivitet?
- Skaber bygninger og indretning af byrum attraktive opholdszoner med et godt mikroklima?

3 Gaderum med trygge rammer for alle typer transport

- Tilbyder gade og byrum trygge rammer for alle typer trafikanter?
- Er de centrale ganglinier anlagt ud for principper om god tilgængelighed?
- Kan der indtænkes smarte tiltag i form af apps, information o.lign.?

4 Tilgængeligt bymiljø for alle trafikanter

- Har de centrale ganglinier niveaufri adgang?
- Understøtter udformningen af gade- og byrum et sundt og aktivt liv?
- Er bilparkering placeret og udformet på en måde, der ikke dominerer bybilledet og samtidig er forbundet med gode fodgængerforbindelser?
- Er cykelparkering placeret nær destinationer uden at blokere for fodgængerflows?

5 Overlappende og fleksible funktioner

- Blander bebyggelsen forskellige funktioner og boligtyper i fleksible rammer?
- Er de forskellige boligtyper blandede?
- Er der en offentlig funktion i nærområdet, som kan tiltrække byens øvrige brugere?

6 Sammenhæng mellem inde og ude

- Er stueetagerne åbne og aktive mod gade- og byrum?
- Har bygningerne en tydelig forside mod de offentlige arealer?
- Anvender institutioner og handel/service deres udearealer til aktiviteter, servering eller udstilling?



Den videre proces

Strategierne vil fremover have en rolle som styringsredskab for den videre udvikling af Bymidten. Alle projekter kan opstartes nu, men nogle har en længere tidshorison end andre. Glostrup Kommune vil arbejde videre med at integrere strategierne for Bymidten via følgende proces og projekter:

Arkitektkonkurrence for Bymidten (de stationsnære arealer)

Strategierne danner grundlag for udvikling af et program for en arkitektkonkurrence for Bymidten. Konkurrencen vil omfatte udviklingen af 2 forbindelser og 4 pladser som forbinder på tværs af jernbanen. Konkurrenceområdet rummer også mulighed for en ny offentlig bygning, hvor busholdpladsen findes i dag. I forbindelse med arkitektkonkurrencen skal følgende afklares:

- Busholdepladsen skal omorganiseres så busserne i stedet får buslomme/stoppesteder langs vej for at give plads til byudviklingen
- Det undersøges om 2G transformeres til et parkerings- eller sundhedshus?
- Det undersøges, hvilke funktioner som kan placeres i en ny offentlig bygning på stationspladsen (torvehaller, kulturhus eller lign.) samt hvilke partnere der skal medvirke i planlægning og udvikling?

Generel planlægning og uddybende styringsdokumenter

Uddybende strategier vil understøtte afklaring af, hvordan de kommunalt ejede ledige grunde i Bymidten anvendes i fremtiden; hvilke offentlige, centrale funktioner som kan opføres i Bymidten, og hvem som opfører/finansierer f.eks. kulturhus, medborgerhus, sundhedshus, torvehal, p-hus.

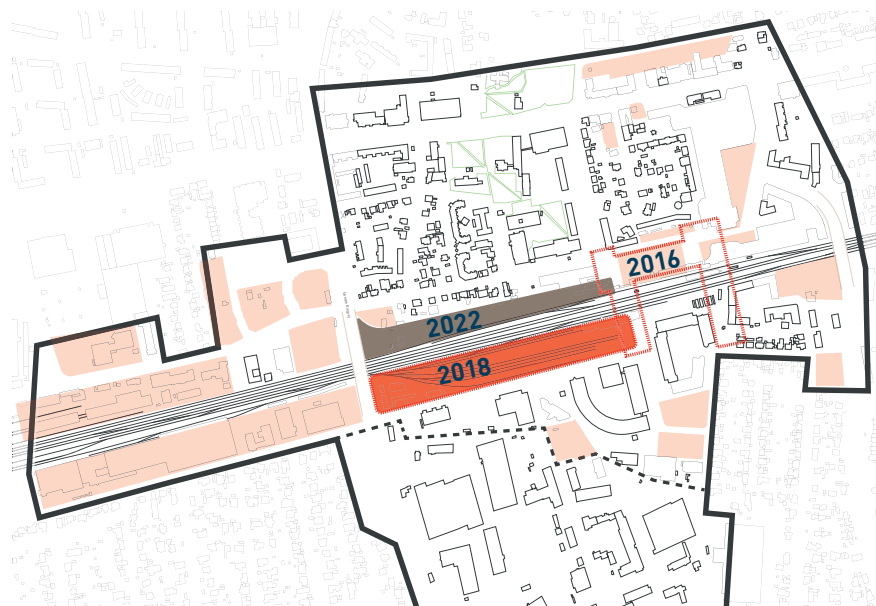
Af uddybende dokumenter kan nævnes:

- Grøn strategi/beplantningsplan (del af klimastrategien)
- Børn og unge-strategi for Bymidten
- Parkeringsstrategi & trafikplan for Bymidten
- Erhvervs- og start-up strategi
- Branding af Bymidten/Glostrup
- Lokalplaner for del områder i Bymidten

Ideer fra processen til videre samarbejde

- Etablering af BID (Business Improvement District), detailhandel-mentorgrupper eller lignende
- Apps med transport og parkerings information samt events og ruteplanlægning
- Fortsæt samarbejdet med byens borgere og aktører omkring fortætning, aktivering af og events i Bymidten rum - f.eks. one point of contact, hurtig sagsbehandling, bylivsgruppe/-sekretariat
- Samarbejd om at sammensætte en eventkalender, som kan aktivere Bymidten hele året vha. byens forskellige aktører kulturnat - byg evt. videre på aktiviteterne fra Byjubilæet i 2016

Etaper i den videre proces



Signaturforklaring:

- Områdefægrænsning for Arkitektkonkurrence
- Letbane
- Fremtidig byudvikling/evt. selvstændig arkitektkonkurrence
- Muligt område der kan fortættes vha. strategierne - startende fra i morgen
- Afgrensning af bymidtens strategiområde
- - - - Kommunegrænse mod Brøndby



Gehl
Architects

Gehl Architects
Vesterbrogade 24, 5th floor
1620 Copenhagen V
Denmark

www.gehlarchitects.com
mail@gehlarchitects.dk

Tel +45 32 950 951
CVR no: 25 30 95 29

Projekt-team:

Solvejg Reigstad, arkitekt, projektleder

Louise Vogel Kielgast, antropolog

Malin Nilsson, arkitekt

Lisa Müller, arkitekt

Samuel Csader, arkitektstuderende

Projektet er udviklet i samarbejde med
Glostrup Kommune. Februar 2016