

Egenartsanalyser af delområder i Glostrup Bymidte

April 2018

Bymidten



FORORD

EGENARTSANALYSER I GLOSTRUP BYMIDTE

FORORD

Glostrup går en fremtid i møde med store projekter inden for offentlig transport. Sammen med den generelle vækst i Hovedstadsområdet skaber dette et stærkt grundlag for lokal vækst i Glostrup og i særdeleshed i Bymidten. Bymidten er Glostrups bymæssige og historiske kerne, der er bygget op omkring stationsområdet som det infrastrukturelle knudepunkt.

I 2017 vedtog Glostrup Kommunalbestyrelse en strategi for udvikling af Bymidten med målet om at skabe en tættere og mere levende by gennem styrkede vækstmuligheder.

Et sådant fokus på byudvikling og kommende store projekter skal naturligvis tage udgangspunkt i de eksisterende forhold og den by, vi har i dag. Bymidten er resultatet af en lang udviklingsproces gennem de mange år, byen har eksisteret. Den historiske udviklingsproces er registreret grundigt i Lokalhistorisk Arkiv og for så vidt let tilgængelig. Men det er ligeså vigtigt at samle den tilgængelige viden om den nutidige Bymidte som et godt grundlag for et videre arbejde.

Dette materiale præsenterer et byplanfagligt indtryk af Bymidstens karakter og egenart, for at vi som kommune kan give billedet af byen videre til de forskellige aktører, der bliver involveret i udviklingen af Bymidten. Det er vigtigt, at vi kan fortælle hvilket råstof, der indgår i de kommende projekter.

Egenartsanalyserne præsenteret i dette materiale belyser de forskellige delområder i Bymidten ved at gennemgå arkitektur, byrum, beplantning, relation til omgivelser og andre relevante forhold. Udover at bidrage til den generelle forståelse af den oplevede by i Bymidten er egenartsanalyserne et værktøj, der kan bruges til at udpege særlige karakteristika og træk i delområderne og øge bevidstheden om de værdier, byen indeholder.

Glostrup Bymidte er ikke en ensartet masse men er sammensat af mange forskellige kvarterer, bygningstyper og rum. Derfor er det væsentligt at være klar over disses respektive karaktertræk, når områderne skal være led i en større byudvikling. Arbejdet med egenartsanalyser understøtter i høj grad dette behov og viser, at de forskellige kvarterer byder på mange forskellige udtryk, oplevelser og elementer, der hver især skal overvejes, når der skal udvikles på ny.

Analyserne er et værktøj for planlægning og udvikling af byen og er samtidig en måde at præsentere vores viden om byen for alle interesserede.

Egenartsanalyserne giver et øjebliksbillede af byen uden at foreslå konkrete planer eller strategier for omdannelse. Der er mange små hjørner og finurlige steder i vores by, og forhåbentlig vil dette materiale kunne vække nysgerrighed i forhold til byens indhold og åbenbare de mange kvaliteter, der måske ligger lidt hengemt eller bliver taget for givet.

God læselyst.

UDARBEJDET AF GLOSTRUP KOMMUNE

Team Plan & GIS,
Center for Miljø og Teknik
Maj 2018

Baggrundskortmateriale: SDFE og Danske Kommuner, 2018
Fotos: Glostrup Kommune
Tryk: Kailow A/S

Forord s. 3

Metode s. 5

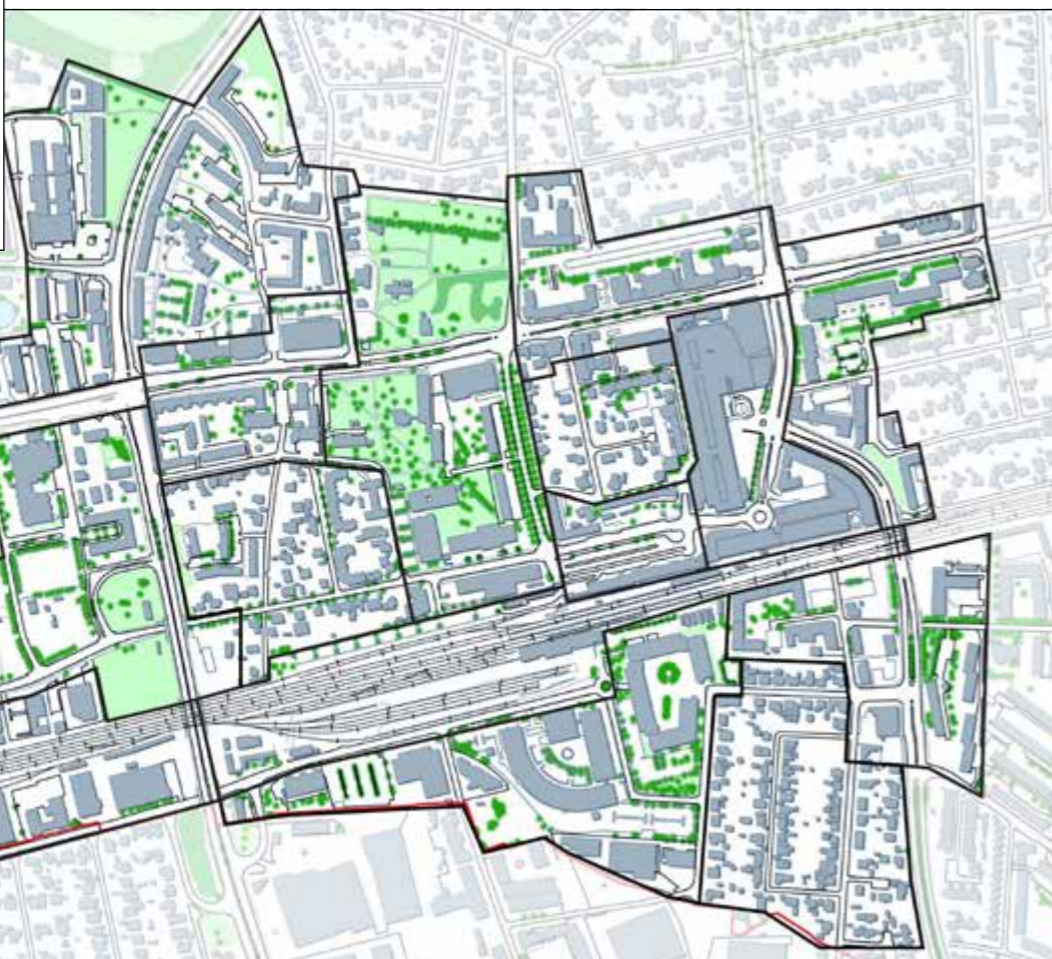
Kort over delområder s. 6

Egenartsanalyser s. 8

BILAG

Registreringsruter s. 76

Historiske kort og luffotos s. 78



EGENARTSANALYSE

For at samle vores alsidige viden om Bymidten på en præsentabel måde, er Bymidten forskellige delområder gennemgået med hensyn til bl.a. opbygning, potentialer og grundlag for udvikling.

Den konkrete præsentationsform, der er anvendt, kaldes en egenartsanalyse. Med en egenartsanalyse fastlægges og præsenteres et områdes fysiske, funktionsmæssige og oplevede karakteristika.

Egenartsanalyse som metode er udviklet og lånt af Københavns Kommune, der bla. anvender metoden i forbindelse med opstart af lokalplanarbejde. Udgangspunktet for udarbejdelse af egenartsanalyse er tilstræbt objektivt - altså at den så vidt muligt udarbejdes uden fremtidige forhold for øje.

En egenartsanalyse består af fire faser, hvor der til hver fase hører en række hjælpespørgsmål til brug for udarbejdelsen. I nærværende præsentationsmateriale er første fase - forundersøgelsen - indarbejdet i de øvrige faser eller kogt ned til enkelte bilag i nærværende materiale.



Eksempel på registreringsrute fra område H3 - Etageboliger.

Egenartsanalysens 4 faser:

1. Forundersøgelse

I første fase foretages en forundersøgelse med indhentning af baggrundsviden vedrørende det pågældende område.

2. Registrering

I anden fase foretages en registrering af området, hvor man går rundt i de forskellige delområder og undervejs fotograferer og registrerer. Registreringsholdet skal bestå af mindst to personer for at opnå en vis overensstemmelse bag det oplevede og analyserede.

3. Analyse - Udpegning af egenart

Tredje fase består af en analyse af registreringerne. Registreringerne og analyserne foretages i forskellige skalaer, hvor der startes ude fra og zoomes ind: Først ses på de dominerende træk i og omkring det pågældende område. Dernæst ses på bebyggelsesmønstre for bygninger, gader, pladser og lign. i området. Til sidst ses på byarkitektoniske elementer, der typisk er enkeltbygninger, byrum, materialer og detaljer, der medvirker til at skabe identitet for området. Identitetskabende elementer skal ikke nødvendigvis bevares men skal vurderes ved en eventuel områdeændring.

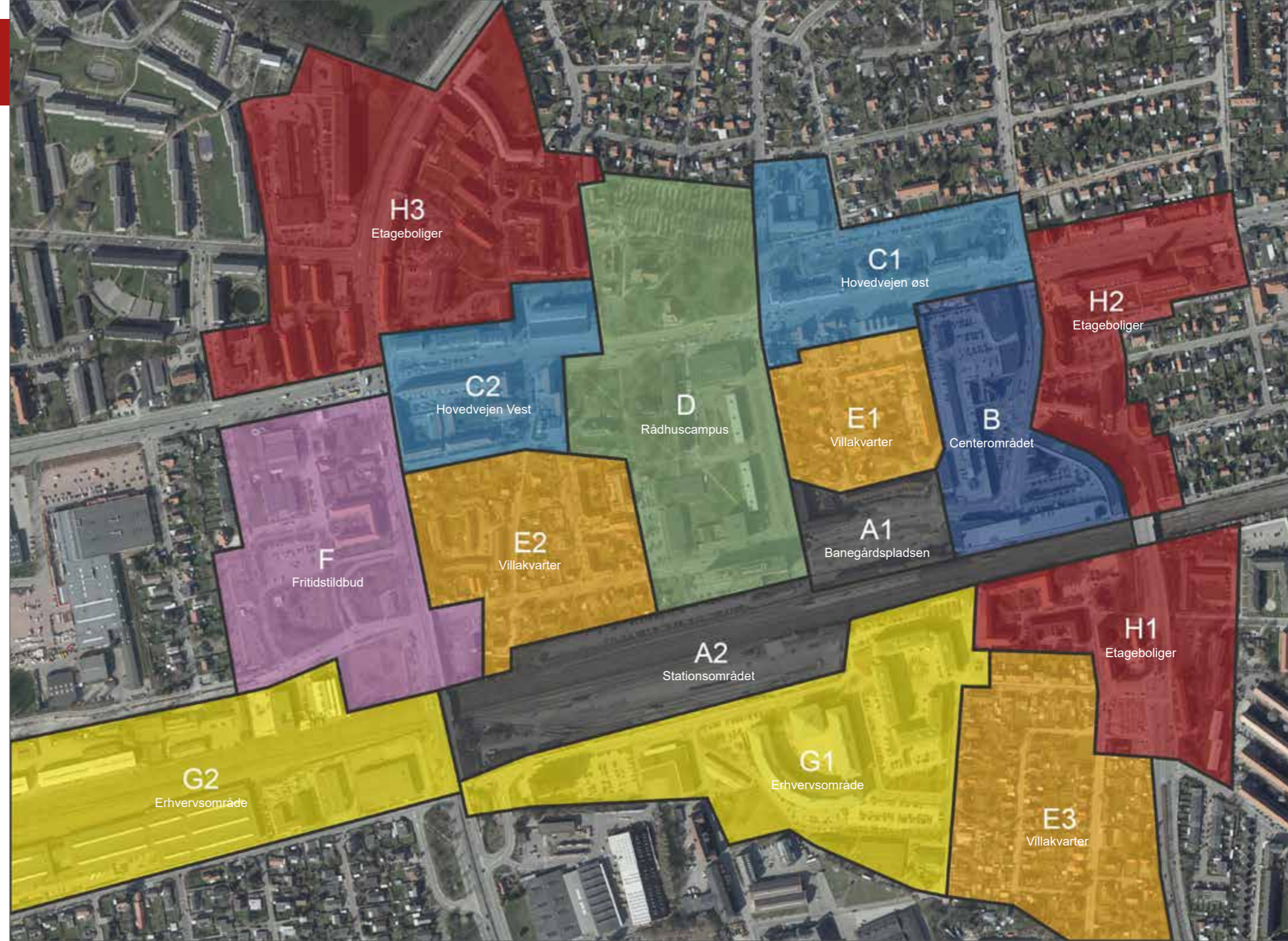
4. Program - Behandling af egenart

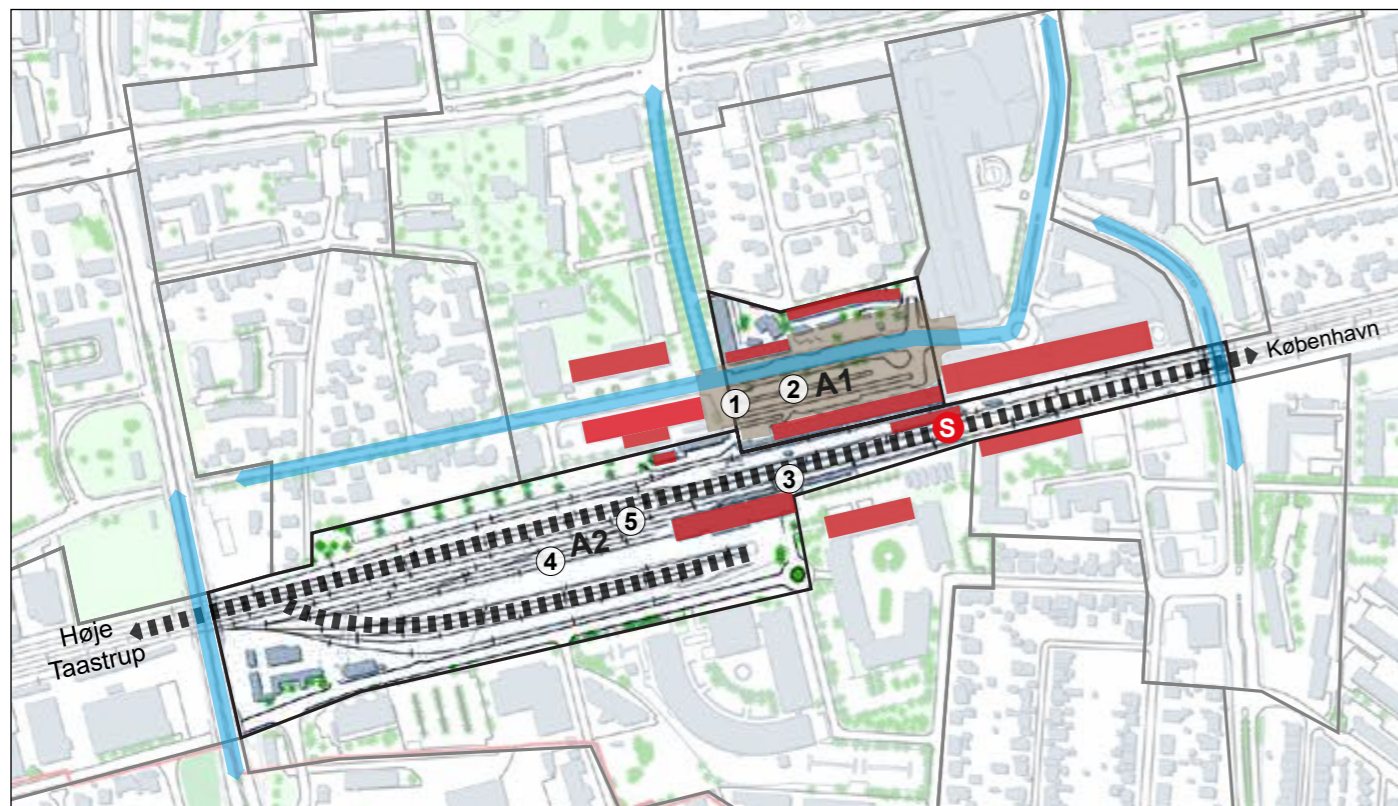
Forundersøgelse, registrering og analyse munder ud i fjerde fase, hvor der udarbejdes et program. Her sammenfattes områdets egenart og aktiver samt udpeges, hvor der eventuelt er udfordringer, og hvilke muligheder for udvikling området indeholder.

INDHOLDSFORTEGNELSE

DELOMRÅDER

■	A1:	Banegårdspladsen	s. 8
■	A2:	Stationsområdet	s. 8
■	B:	Centerområde	s. 16
■	C1:	Hovedvejen øst	s. 22
■	C2:	Hovedvejen vest	s. 22
■	D:	Rådhuscampus	s. 30
■	E1:	Villakvarter i bykernen	s. 36
■	E2:	Villakvarter vest	s. 36
■	E3:	Villakvarter sydøst	s. 36
■	F:	Fritidstilbud	s. 46
■	G1:	Erhvervsområde ved Glostrup Station	s. 52
■	G2:	Erhvervsområde vest	s. 60
■	H1:	Etageboliger ved Østbrovej	s. 64
■	H2:	Etageboliger ved Hovedvejen.....	s. 64
■	H3:	Etageboliger ved Ringvejen.....	s. 64





- Primære veje + broer ved A1 og A2
- Jernbane
- Banegårdsplads
- Bygninger langs jernbanen, der følger jernbanens øst-vestlige retning
- x Billedhenvielse til næste side

A1: BANEGÅRDSPLADSEN OG A2: STATIONSOMRÅDET

Glostrup Station er et trafikalt knudepunkt i Glostrup og for Vestegnen. Banegårdspladsen, A1, og stationsområdet, A2, er begge områder, der er domineret af transport og transit.

Stationsområdet er kendetegnet ved store åbne vidder med mange banelegemer, der benyttes til S-togstrafik (linje B), gennemkørende fjerntog og godstransport. Området er her i registreringen afgrænset af to broer i øst og vest, som leder trafikken mellem Glostrup mod Brøndby.

Den planlagte letbane vil, udover langs Ringvejen, løbe langs den nordlige side af A2, hvor der i dag er en stor parkeringsplads og ind til den vestlige side af Banegårdspladsen.

Banegårdspladsen har meget store dimensioner i forhold til anvendelsen. Sydvestvej løber nord for og parallelt med transitområdet for busser og taxaer og indgår i analysen i Banegårdspladsens afgrænsning. En stor del af bygningerne ved de to A-områder er orienteret som jernbanens øst-vestlige retning.

A1: BANEGÅRDSPLADSEN



1. Banegårdspladsen set fra vest. Sydvestvej løber t.v. parallelt med transitområdet for busser og taxaer t.h. i billedet.



2. Busserne og det store asfaltereal dominerer Banegårdspladsen.

A2: STATIONSOMRÅDET



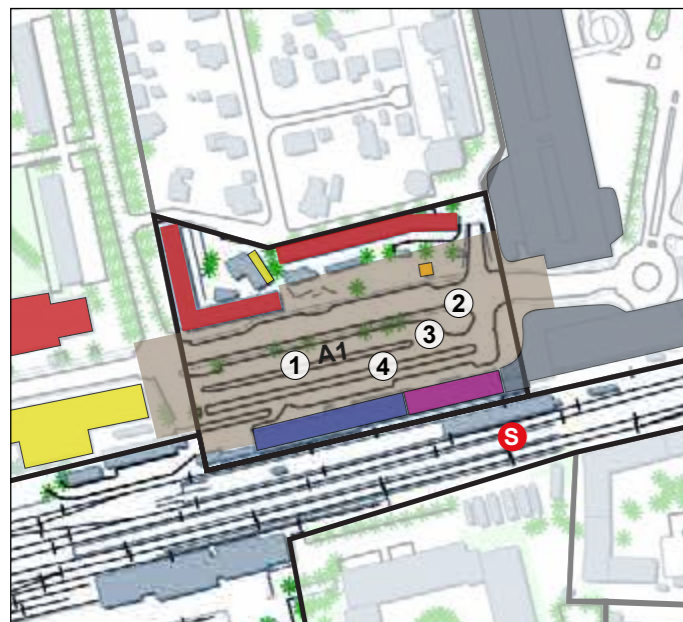
3. Stationsområdet set mod øst. Det er planlagt, at de to bygninger t.v. først for skal rives ned, så snart det er muligt.



4. Set mod vest. Godsbanearealet ses t.v. og de øvrige baner t.h.



5. Godsbanearealet ligger mod syd.

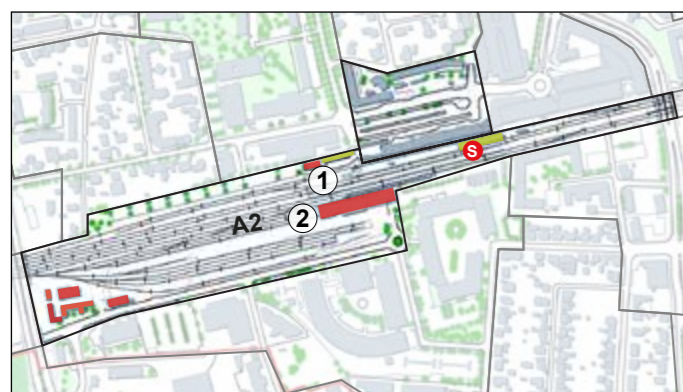


- Bolig
- Shoppingcentre
- Banegårdsplads
- Erhverv
- Den gamle stationsbygning
- x Billedhenvi-
sning til næste side
- Stadeplads
- Posthus - nedrivning på vej

A1: BANEGÅRDSPLADSEN

Bygningerne står i randen af Banegårdspladsen og danner ramme om den store plads/ byrum. Banegårdspladsen/ byrummet er spændt ud mellem bygninger og hegn og er fra øst til vest knap 200 m langt og fra nord til syd 55-70 m bredt.

Der er mange forskellige bygningsstilarter og funktioner omkring Banegårdspladsen. Derudover varierer skalaen omkring Banegårdspladsen fra små pavilloner i én etage til erhvervsbygningen i vest i 6 etager og to omfangsrige shoppingcentre i 2 etager i øst. Mod nord ses nyere boligbyggeri som etagebyggeri i 4 etager og rækkehusbyggeri i 2-2½ etage. Mod syd ligger det gamle posthus fra henholdsvis 1951 og 1979, der efter planerne skal rives ned snarest. Mod syd ses også den gamle stationsbygning fra 1918, der er opført i nybarok stil. Denne bygning er den eneste omkring Banegårdspladsen, hvor funktionerne er blandede - lejligheder øverst og butik i stueetagen. Adgang til stationen foregår i dag gennem 2G Shopping.



- Bygning
- Skur/ overdækning på perron
- x Billedhenvi-
sning til næste side

A2: STATIONSOMRÅDET

Der er få bygninger i stationsområdet. De er typisk i én etage med saddeltag og med teglfacader. Der ligger en klynge bygninger i det sydvestlige hjørne. DSB anvender stadig nogle af dem, men flere bygninger i stationsområdet synes efterladte og ude af funktion. Bygningerne er flere steder præget af manglende vedligehold og graffiti.

A1: BANEGÅRDSPLADSEN



1. Vest. Her ses etagebyggeri, ældrecenter og erhvervsbygning i samme stilart - teglfacade, store vinduer og fladt tag.



2. Øst. Her ses de to shoppingcentre, der danner bagkant for pladsen. Formerne er buede og facaden er af plademateriale.



3. Nord. Bag skrænt og hegn ligger rækkehuse afskærmet for trafikken.



4. Syd. Den gamle stationsbygning fra 1918 ses ved siden af det nyere 2G Shopping fra 2007.

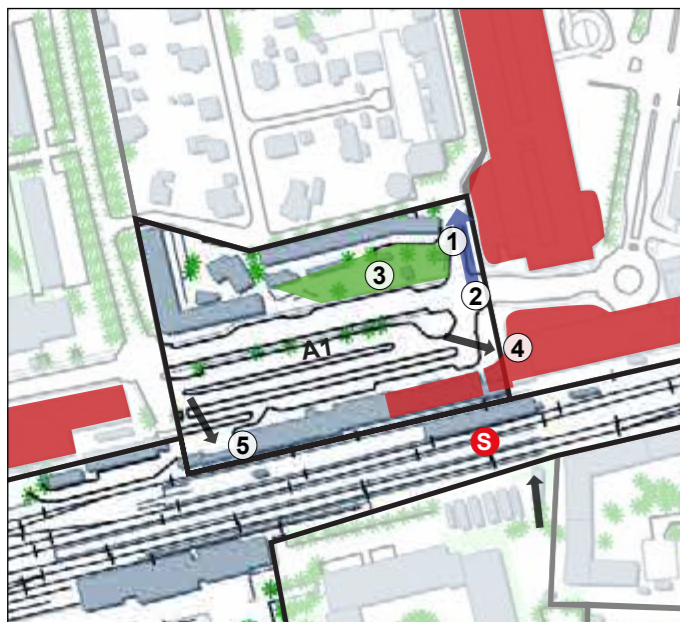
A2: STATIONSOMRÅDET



1. Hvor den forreste bygning står, vil letbanen komme til at køre.



2. Udtjent bygning langs banelegemeerne.



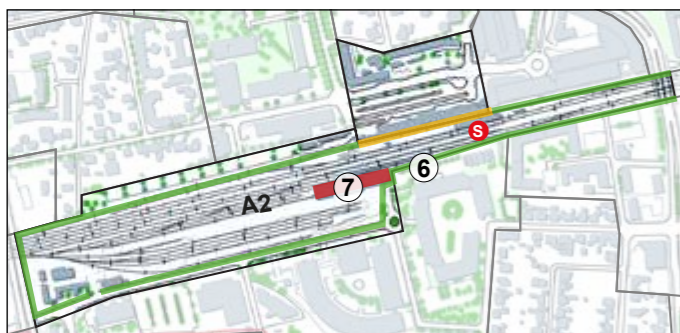
- Identitetsskabende bygninger
- Beplantet skråning
- ➔ Trappe til bykernen
- ➔ Adgang til Glostrup Station
- x Billedhenvisning til næste side

A1: BANEGÅRDSPLADSEN

Banegårdspladsen ligger i niveau med banelegemeerne, men terrænet stiger markant fra den nordlige side af Banegårdspladsen og op til bykernen. Løsningen på niveauspringet er pt. en trappe op til bykernen og en adgangsvej til parkering under terræn.

Den gamle stationsbygning fra 1918 blev i 2007 sammenbygget med det nyopførte 2G Shopping. Adgang til og fra stationen sker i dag gennem 2G, hvor en trappe fører ned til en tunnel og derfra op til perronen. Tunnelen kan også tilgås fra Glostrup Shoppingcenter og fra den sydlige side af stationen mod Brøndby. I den vestlige side af Banegårdspladsen er der også adgang til stationen via en tunnel men kun fra Glostrup-siden.

De identitetsskabende bygninger ud til Banegårdspladsen er shoppingcentrene, den gamle stationsbygning samt kontorbygningen, der tårner sig op for enden af pladsen i vest.



- Primært levende hegn
- Bygningsfacade
- Lagerbygning
- x Billedhenvisning til næste side

A2: STATIONSOMRÅDET

Området er hegnet ind stort set hele vejen rundt - primært af levende hegn, der evt. er suppleret af fast hegn. Ved stationen udgør bygningsfacader hegnsfunktionen.

Enkelte bygninger har et historisk præg og vidner om datidens varetransport, hvor der blev læsset varer af og på i stor stil.

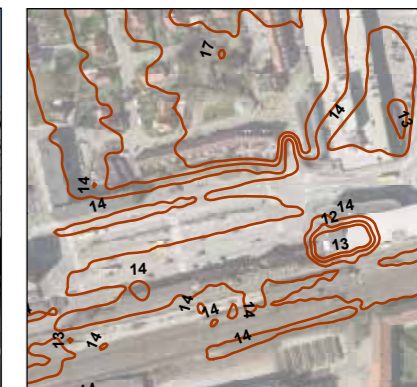
A1: BANEGÅRDSPLADSEN



1. Niveauforskel fra bykernen til Banegårdspladsen.



2. Primær adgangsvej fra Banegårdspladsen til bykernen via en trappe.



Topografisk kort af Banegårdspladsen.



3. Skråningen i nord er beplantet.



4. Adgang til stationen sker gennem 2G Shopping.



5. Den sekundære adgang til stationen sker i vest via trappeforløb under terræn.

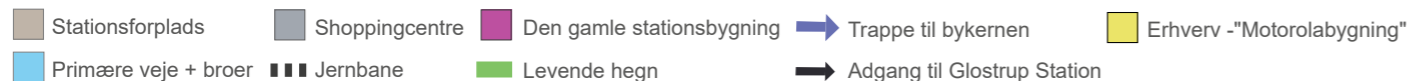
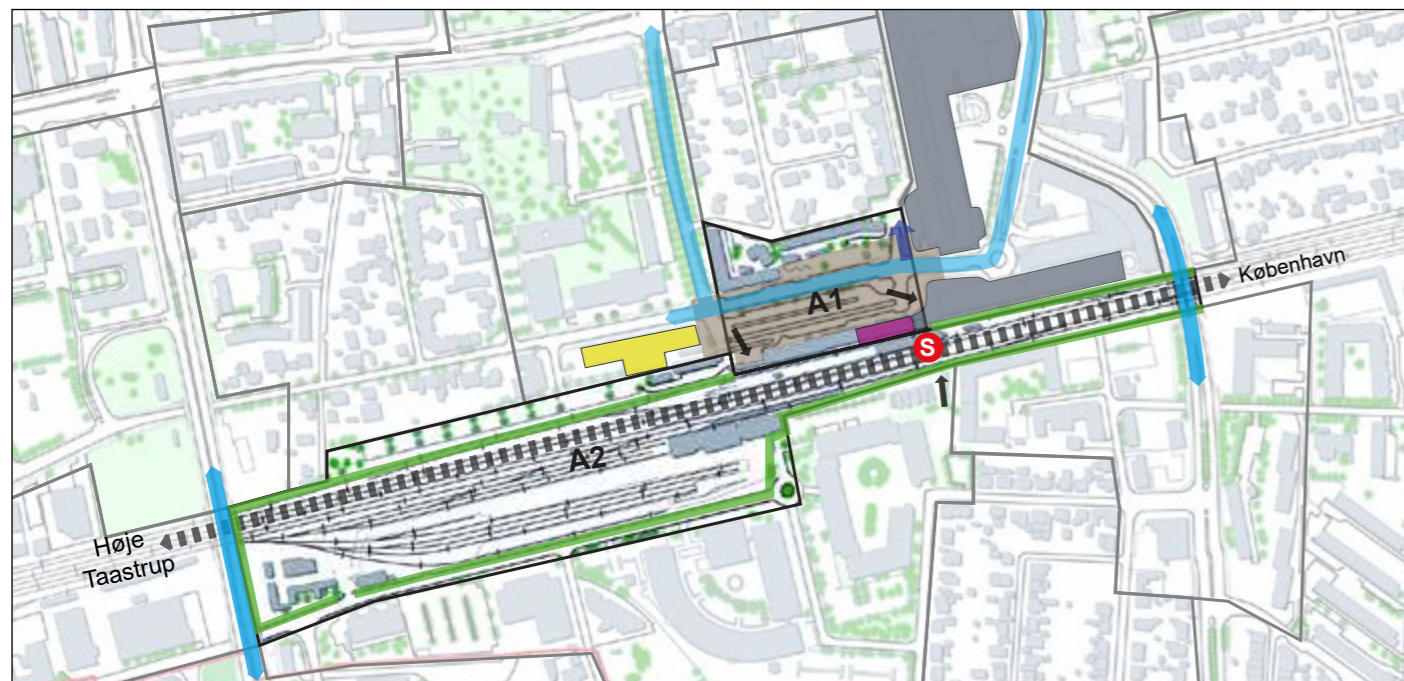
A2: STATIONSOMRÅDET



6. Afskærmning mod banearealet fra syd af høj beplantning og hegn.



7. Tidligere lagerbygning med fungerende jernbaneteknik i kælderen.



A1: BANEGÅRDSPLADSEN OG A2: STATIONSOMRÅDET

Det er bygningerne omkring Banegårdspladsen, der er med til at definere pladsens udstrækning. Derfor indgår Sydvestvej også i oplevelsen af Banegårdspladsen, hvilket får pladsen til at fremstå overdimensioneret, trafikeret og forblæst.

Adgangen til og fra stationen gennem 2G Shopping giver et forvirrende flow og ankomst til Glostrup. Adgangen fra stationen til bykernen er heller ikke attraktiv, da den foregår gennem kælderens i Glostrup Shoppingcenter eller via en trappe på forpladsen pga. niveauforskellen på ca. 3-4 m mellem Banegårdspladsen og bykernen.

Bygningerne omkring Banegårdspladsen er, med undtagelse af rækkehusene mod nord, orienteret mod pladsen og danner tryghedsskabende "øjne" på pladsen. Afstanden mellem bygningerne langs randen af pladsen fra øst til vest især er så stor, at aktiviteterne nær bygningerne syner af lidt og bylivet spredes tyndt ud over Banegårdspladsen.

A2 er et meget stort område, der ligger helt centralt og derfor har potentiale til at blive arealudnyttet mere intensivt end nu. Området er af sikkerhedsmæssige årsager afskærmet for offentligheden med levende hegn. Det er med til at skabe en stor barriere mellem den nordlige og sydlige side af Glostrup Station.

A1: BANEGÅRDSPLADSEN OG A2: STATIONSOMRÅDET

Opsummering af egenart

Banegårdspladsen og stationsområdet er områder med trafik og mobilitet som primær funktion. De er begge store åbne rum, men hvor jernbaneområdet er omkranset af levende hegn og stort set er utilgængeligt, så er Banegårdspladsen omkranset af bygninger, og det er muligt at færdes i hele området - dog på trafikens præmisser. Banegårdspladsen fungerer ikke som en god ankomstplads med en naturlig forbindelse til bykernen og nærområderne, men fremstår i stedet forvirrende at navigere i og menneskefjendsk.

Udfordringer

- A1:
- Overdimensioneringen af Banegårdspladsen.
 - Niveauforskel mellem Banegårdspladsen og bykernen.
 - Der er langt mellem bygningerne, så Banegårdspladsen opleves overdimensioneret.
 - Det er forvirrende at finde rundt ved ankomst til Glostrup.
 - Flere taxaer holder p.t. på Banegårdspladsen lige foran stationen og bliver derved et af de første indtryk, man får ved ankomst til Glostrup.
- A2:
- At skabe sammenhæng over banen, da banelegemeerne er en stor fysisk og mental barriere.
 - Der er flere spor, perroner og bygninger, der ikke er i brug og syner af forfald.
 - Det store parkeringsareal i den nordlige del af området bliver nedlagt i forbindelse med anlæg af Letbanen.

Eksisterende aktiver

- A1:
- Variation af bygninger i stilart, størrelse og funktion.
 - Udendørs forbindelse mellem station og bykerne.
 - Banegårdspladsen som knudepunkt for forskellige transportformer og menneskeflow.
 - Stationsbygningen fra 1908.
- A2:
- Det grønne udtryk langs banen.

Muligheder

- A1:
- Ifm. etablering af letbanestationen er der forskellige muligheder for at mindske busholdepladsens areal. En proces er igang.
 - Letbanen vil øge menneskeflowet på Banegårdspladsen.
 - Ved omdannelse af Banegårdspladsen bør der fokuseres på at skabe opholdsmuligheder og mere byliv.
 - Rumlig opdeling af Banegårdspladsen, f.eks. med bebyggelse, rumskabende beplantning og pladسدannelse. Indsatsen er indeholdt i det igangsatte samarbejde om overbygning af jernbanen.
 - Aktivisering af Banegårdspladsen med midlertidige aktiviteter, begrønning, andet.
- A2:
- At skabe gode forbindelser og bebyggelse hen over banen, der kan forene bykernen og nordsiden af Bymidten med sydsiden af Bymidten med stationen som koblingspunkt. Indsatsen er indeholdt i det igangsatte samarbejde om overbygning af jernbanen.
 - Bedre arealudnyttelse.
 - Der arbejdes for, at regionaltoget kan få stop på Glostrup Station i nær fremtid.

REGISTRERING DOMINERENDE TRÆK



■ Markant bebyggelse
 — Markant vejforløb
 - - - - - Jernbane
 ▨ Parkering
 ▨ Parkering på bygningstag
 (x) Billedhenvisning

B: CENTEROMRÅDE

Området er domineret af de to indkøbscentre Glostrup Shoppingcenter og 2G Shopping. Centrene er 2 etager høje. Der er parkeringspladser på størstedelen af tagarealerne, i gadeplan rundt om centrene og under Glostrup Shoppingcenter. Travle

veje til og fra centrene dominerer sammen med Banegårdspladsen vest for området - et infrastrukturelt knudepunkt i Bymidten. Bebyggelsesprocenten er meget høj for Glostrup, og hvor der ikke er bebygget, er der befæstet.



1. Glostrup Shoppingcenter, trafik, parkering og 2G Shopping bagest.



2. Pendlerparkeringen ovenpå 2G Shopping benyttes sjældent.

REGISTRERING BEBYGGELSESMØNSTRER



○ Indgang til center for gående
 — Forside af center
 ○ Indkørsel bil
 — Bagside af center
 - - - - - 2G Shopping
 - - - - - Glostrup Shoppingcenter
 (x) Billedhenvisning

B: CENTEROMRÅDE

Området udgøres af tre større bebyggelser: Glostrup Shoppingcenter, 2G Shopping og etageboligerne i øst med tilstødende etageboligbyggeri med lægeklinik.

Centrenes formsprog adskiller sig fra formsproget i resten af Bymidten. Centrene er store separate bygninger med flade tage og store glatte facader med horisontale linjer. Bygningernes forside og bagside er tydelige at aflæse i kraft af forskelle i facadernes åbenhed og detaljeringniveau. Det kan f.eks. være i forskellen mellem glasfacade og betonfacade eller i graden af skiltning.

På nær deres få indgange orienterer centrene sig ikke særligt mod gadebilledet og det øvrige butiksliv i Glostrup, men de orienterer sig primært mod centrene indre gadestruktur og butiksmiljø. Forskellen mellem at være inde i centrene og ude i bymiljøet er derfor meget tydelig.



1. Forside ud til Glostrup Torv.



2. Bagside mod Banegårdsvej.



3. Kig mellem de to shoppingcentre mod Banegårdspladsen i vest.



- 2G - fri skiltning
- Plads/legeplads
- Glostrup Shoppingcenter - samlet skiltning
- X Pejlemærke
- x Billedhenvvisning

B: CENTEROMRÅDE

Lange strækninger af ensartede facader er med til at sætte sit præg på bybilledet. Der sker skift i benyttede materialer alt afhængig af, hvorvidt det er forside eller bagside af centrene.

Anvendelse af facadeskiltning er karakteristisk for området. På Glostrup Shoppingcenter er skiltningen samlet under centrets navn, mens skiltningen er mere opdelt i de forskellige butikker ved 2G Shopping.

Etageboligerne, der krummer langs Østbrovej, indrammer området og danner bagkant, når man oplever centerområdet fra Sydvestvej og fra Banegårdspladsen. Herfra rammer en sigtelinje rundkørslen, der omkranser en statue, der blev opstillet, da 2G Shopping stod færdig i 2007.



Typisk skiltning ved Glostrup Shoppingcenter.



Skiltning på 2G Shopping.



1. Rundkørsel og pejlemærke.



2. Gårdrum mellem 2G, etageboliger og lægklinik og boligbebyggelsen.

B: CENTEROMRÅDE

Området er i høj grad præget af trafik til og fra centrene samt Banegårdspladsen og stationen. Biler, veje og parkering fylder meget, og derfor er stort set hele området befæstet, hvilket skaber et gråt og goldt bymiljø af beton, asfalt og sten.

Det er tydeligt, at formålet med centrene er at trække de handlende og besøgende, og derved bylivet, indenfor. Det er meget begrænset, hvad der er af udeservering. Bygningernes facader er med til tydeligt at definere forholdet mellem inde og ude, og hvad der er forside og bagside af bygningerne.

Størstedelen af overfladearealet i området - herunder tagfladerne - er etableret med parkeringspladser, og dette suppleres af underjordisk parkering under Glostrup Shoppingcenter. Parkeringen udgør en stor andel af de mest centrale kvadratmeter i Bymidten.

Mange af lejemålene i 2G Shopping står tomme, og der er her en klar mulighed for udvikling af centret

Boligblokken, der krummer langs Østbrovej, følger terrænet og skaber en ryg for området mod vejen. Indersiden af facaden mod 2G Shopping er delvist beklædt med træ, og der skabes et byrum på indersiden af bygningen. Byrummet er dog kun delvist benyttet til rekreation i form af en semioffentlig lille plads med gynges og cykelparkering. Resten anvendes til parkering til boligbebyggelsen og til kunder i et fitnesscenter og 2G Shopping.

Set i lyset af hvor centralt centrene er placeret i Bymidten, er de nære udearealer - kantzoner - og sammenhængen med bymiljøet i bykernen ikke prioriteret. Centrene mange bagsider og mindre attraktive fortovsstrækninger langs centrene facader øger fokus på, at det er inden i centrene, at en stor del af bylivet foregår. Dette er et typisk fænomen, der ses i mange andre centerområder i Danmark og i udlandet. En bedre overgang mellem inde og ude med eksempelvis flere facadeåbninger og aktive kantzoner kan være en måde at håndtere udfordringerne med den manglende sammenhæng til det omgivende miljø på.



Glostrup Shoppingcenters indvendige gang. Billede: VisitVestegnen.

PROGRAM

BEHANDLING AF EGENART

B: CENTEROMRÅDE

Opsummering af egenart

De to shoppingcentre dominerer i området i kraft af deres store bygningsvolumener og de overvejende indadvendte funktioner. Biler og parkering optager det meste af det øvrige areal, herunder også tagflader. Derfor har området et goldt og ensartet udtryk, der ikke levner mange muligheder for at skabe byliv i området

Eksisterende aktiver

- Let adgang til og fra centrene for både bløde trafikanter og bilister.



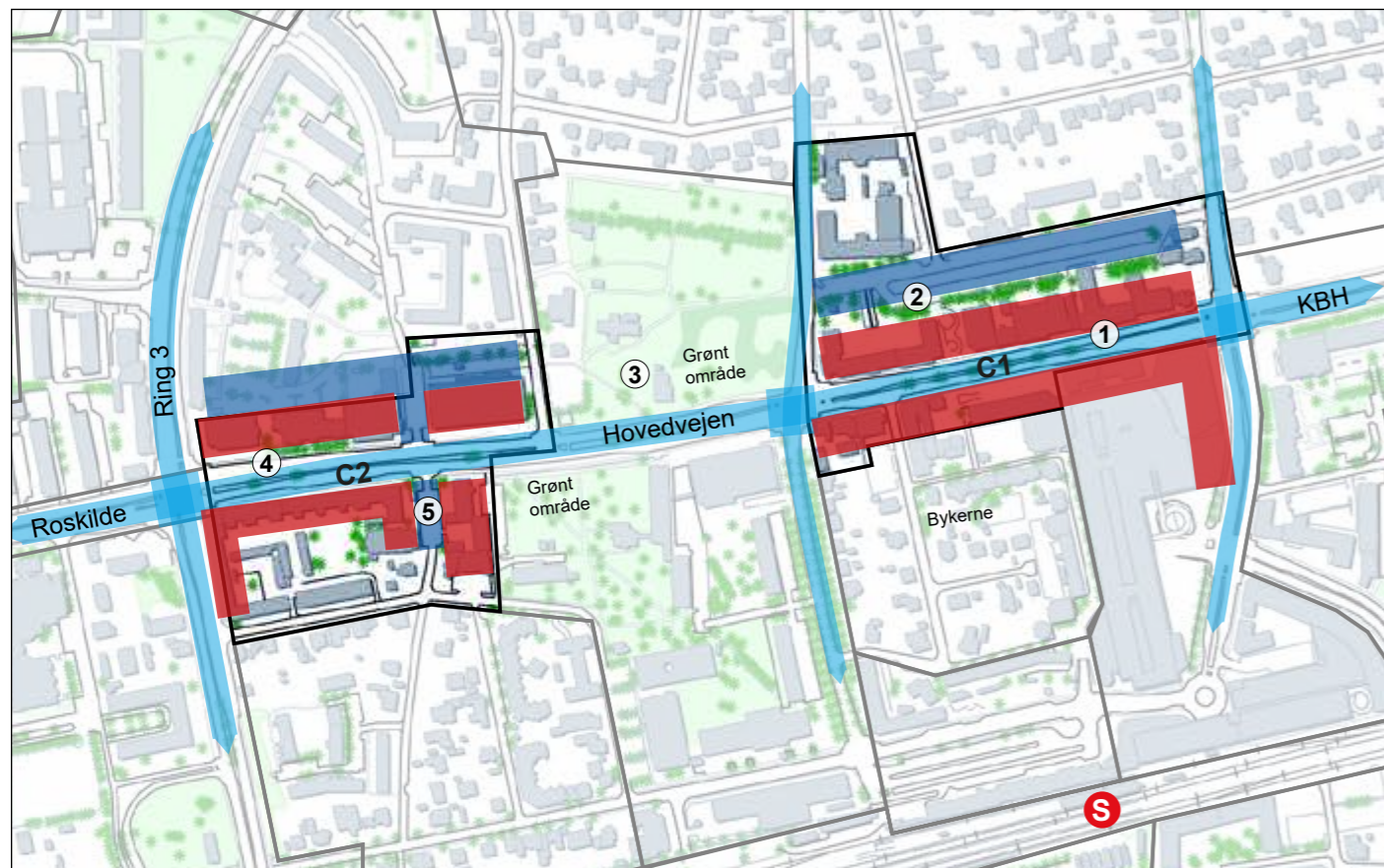
Pendlerparkeringspladserne på taget af 2G Shopping står ofte ubenyttede hen, og de kunne anvendes mere fordelagtigt med større aktivitet til følge.

Udfordringer

- Området er domineret af store shoppingcentre, trafik og parkering.
- Bylivet i Bymidten foregår primært i de to shoppingcentre og i bykernen, der er tydeligt adskilte. Bylivet spredes derfor fremfor at samles, hvilket der kan være brug for i mindre tætte byområder som Glostrup.
- Næsten samtlige overflader er befæstede, hvilket giver et monotont udtryk og en for aggressiv afledning af regnvand.
- Mange af lejemålene i 2G Shopping er tomme, og centret savner noget af det liv, der i højere grad findes i Glostrup Shoppingcenter.
- Det er vigtigt med parkeringsmuligheder for at tiltrække kunder til shoppingcentre i Bymidten, men parkeringsarealerne er massive og kan formentligt udnyttes mere fordelagtigt.

Muligheder

- En ny ejer (BRFkredit) af 2G Shopping kan være med til at kickstarte en ny opblomstring og udvikling, eksempelvis med flere blandede funktioner i centret.
- En omstrukturering af p-pladser kan skabe vej for ny bebyggelse eller anderledes udnyttelse af de mange kvadratmeter, der pt. optages af biler - eller er tomme.
- Vend centrene indvendige funktion udad mod bymiljøet også og anvend kantzoner til både byens og centrene fordel.
- Ved en omdannelse af Banegårdspladsen kan adgangen til, fra og mellem centrene styrkes. Hav også fokus på niveauforskelle i terrænet.
- Kan bygningernes bagsider vendes til forsider?



C1: HOVEDVEJEN ØST OG C2: HOVEDVEJEN VEST

Hovedvejen tager sit afsæt i København, løber gennem Glostrup og ender i Roskilde. Vejen er oprindeligt anlagt som kongevej i ca. 1780.

Hovedvejens to centrale strækninger i Glostrup, C1 og C2, er delt op af grønne parkområder, der indeholder klassiske bymæssige funktioner såsom kirke og rådhus.

Hovedvejen er en trafikeret vej med handel og udadvendte funktioner i stueetagerne mod Hovedvejen samt kontor erhverv og boliger oppefter.

Der er store parkeringsarealer på bagsiden af bygningerne nord for Hovedvejen. Syd for Hovedvejen i C1 ligger bykernen, og mod syd i C2 ligger et privat boligområde.

C1: HOVEDVEJEN ØST



1. Hovedvejen set mod vest. Der er sparsom plads til skiltning og cykelparkering langs fortorvet på nordsiden af denne strækning.



2. Højvangsvejs parkeringsareal med butiksadgang fra bagsiden.



3. Grønne parkområder langs Hovedvejen mellem område C1 og C2.

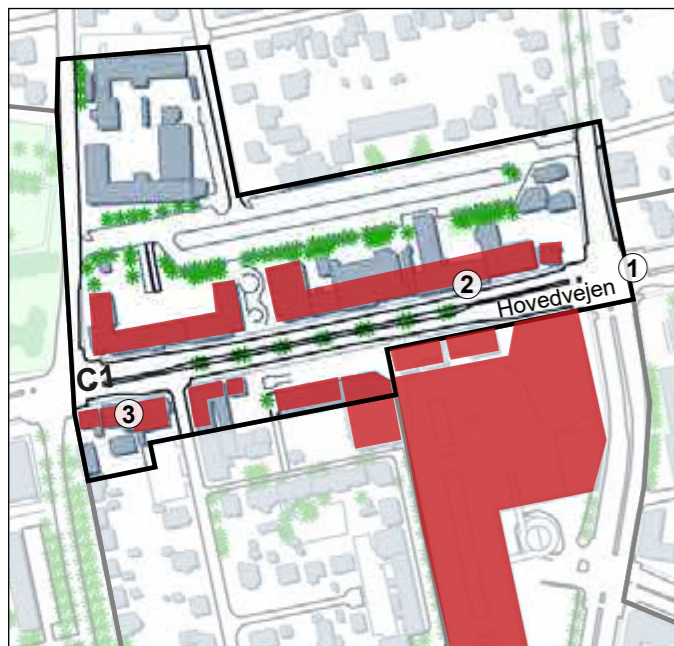
C2: HOVEDVEJEN VEST



4. Hovedvejen og gaderummet bliver bredere i den vestlige ende mod ringvejskrydset.



5. I område C2 er der stikveje fra Hovedvejen med parkering og butikker.



■ Bebyggelsesstruktur (x) Billedhenvielse til næste side

C1: HOVEDVEJEN ØST

Nordsiden fremstår som et sammenhængende forløb af større bygninger i 4-5 etager. Bygningerne er primært fra 50'erne - 70'erne med enten facade i rød teglsten og saddeltag eller facade af plademateriale eller beton med fladt tag. Facadelinjen er stram, og der er udadvendte byfunktioner i stueetagen mod Hovedvejen og rundt langs hjørnerne. På bagsiden af nordsiden ses flere tilbygninger, hvor der flere steder er bagindgange til butikkerne på Hovedvejen.

Sydsiden fremstår mere fragmenteret og består af alt fra murermestervillaer til etageboliger til Glostrup Shoppingcenter. Bortset fra sidstnævnte, så er flere af bygningerne opført i starten af 1900-tallet i takt med stationsbyens udbygning. Facadelinjen er forskudt og giver midt på strækningen en form for pladسدannelse, der leder gående ind i bykernen syd for Hovedvejen.



■ Bebyggelsesstruktur (x) Billedhenvielse til næste side

C2: HOVEDVEJEN VEST

Nordsiden fremstår som et delvist sammenhængende forløb. Det består af store 4-5 etagers bygninger, der forskyder sig lidt fra hinanden eller står alene. Bygningerne er primært fra 60-80'erne med fladt tag, horisontale vinduespartier og blandede facadematerialer. Facadelinjen er tilbagetrukket fra Hovedvejen, hvilket giver et ekstra bredt forareal til udstilling af varer, udeservering og virker som buffer til trafikken på Hovedvejen.

Sydsiden består af flere 4-etagers rødstensbyggerier med saddeltag - en lang sammenhængende bygning fra 1955-65 og flere mindre bygninger fra 1940'erne, der ligger omkring en stikvej med torvedannelse ved brandstationen og Glostrup Biograf. Facadelinjen mod Hovedvejen er stram og uden ekstra plads langs udadvendte funktioner i modsætning til nordsiden.

C1: HOVEDVEJEN ØST



1. Hovedvejen set fra øst. Tv. ses sydsiden af Hovedvejen med 2-4 etager med Glostrup Shoppingcenter på hjørnet og th. ses nordsiden med 4-5 etager.



2. Større sammenhængende bygninger i nord.



3. Sydsiden af Hovedvejen består af flere mindre fritliggende bygninger med tilbygninger.

C2: HOVEDVEJEN VEST



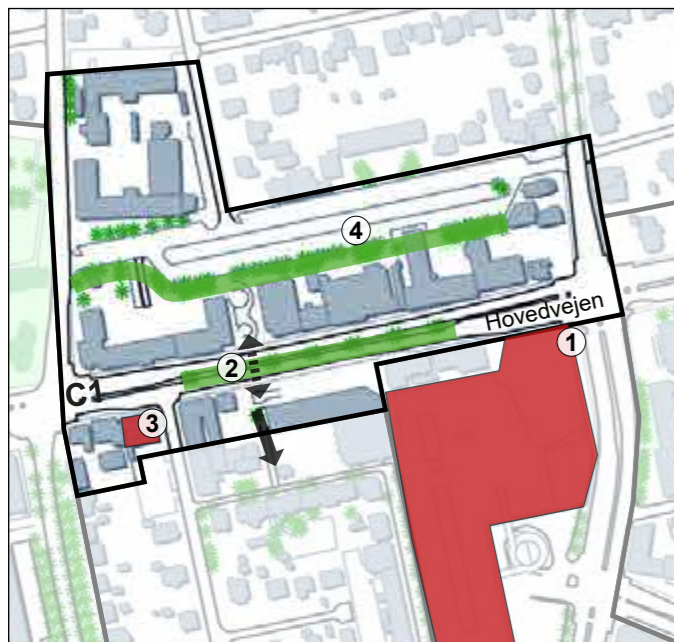
4. Større sammenhængende byggeri i syd.



5. Store bygningskroppe med forareal mellem facade og vej.

REGISTRERING

BYARKITEKTONISKE ELEMENTER



- Identitetsskabende bygninger
- Trærækker
- T Tunnel
- ↘ Passage til bykernen
- x Billedhenvielse til næste side

C1: HOVEDVEJEN ØST

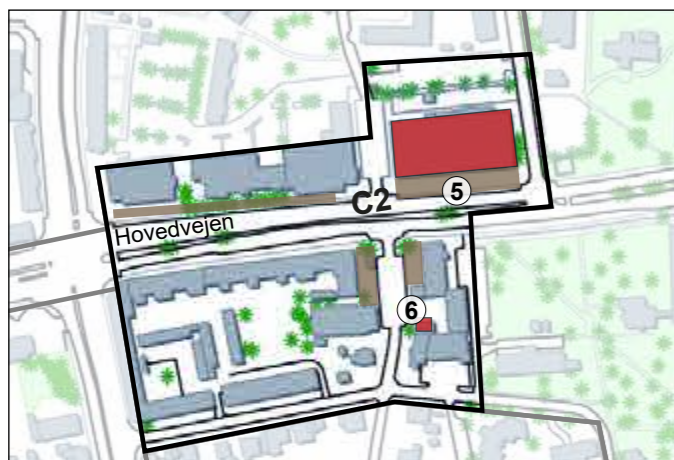
Glostrup Shoppingcenter markerer indgangen til Glostrup Bymidte og er synlig fra Hovedvejen og derved for gennemkørende, der kommer fra oplandet.

Hovedvejen er etableret med en karakteristisk midterhelle med to-farvede brosten og nyplantede træer, der er kendetegnende for strækningen i Glostrup.

På illustrationen t.v. og på billede 2 ses det brudte og forskudte facadeforløb på sydsiden af Hovedvejen, der giver mulighed for passage til bykernen.

Glostrup apotek fra 1908 er velholdt, har en høj detaljeringsgrad i facaden og er historisk for Glostrup.

Højvangsvejs parkeringsareal ligger centralt i Glostrup og er derfor meget anvendt. En tunnel under Hovedvejen giver en sikker adgang mellem parkeringsarealet og bykernen. Fra den nordøstlige del området, langs fortovet, er der en klar sigtelinje mod vest til Glostrup Kirke.



- Identitetsskabende bygninger
- Forplads/ forareal

C2: HOVEDVEJEN VEST

Nordsiden er domineret af store bygninger, hvor bygningen med restaurant og supermarked i stueetagen er den mest markante (se billede 5 på modstående side). Bygningen er tilbagetrukket fra Hovedvejen, og store forarealer giver mulighed for ophold langs Hovedvejen.

På denne strækning er sydsiden af Hovedvejen kendetegnet ved sine mange rødstensbyggerier. Særligt den gamle brandstation med tårnet giver karakter til området, se billede 6. En stor del af den sammenhængende bygning på sydsiden af C2 er desuden karakteristisk ved overdækningen langs butikkerne.

C1: HOVEDVEJEN ØST



1. Glostrup Shoppingcenter markerer hjørnet af bykernen.



2. T.v. ses nedgang til tunnel til nordsiden af Hovedvejen. I midten ses passage mellem to bygninger til bykernen, og i forgrunden ses en midterhelle med nyplantede træer.

C2: HOVEDVEJEN VEST



5. Fritliggende bygning med tilbagetrukket facade og med udearealer foran cafeen Dalle Valle.



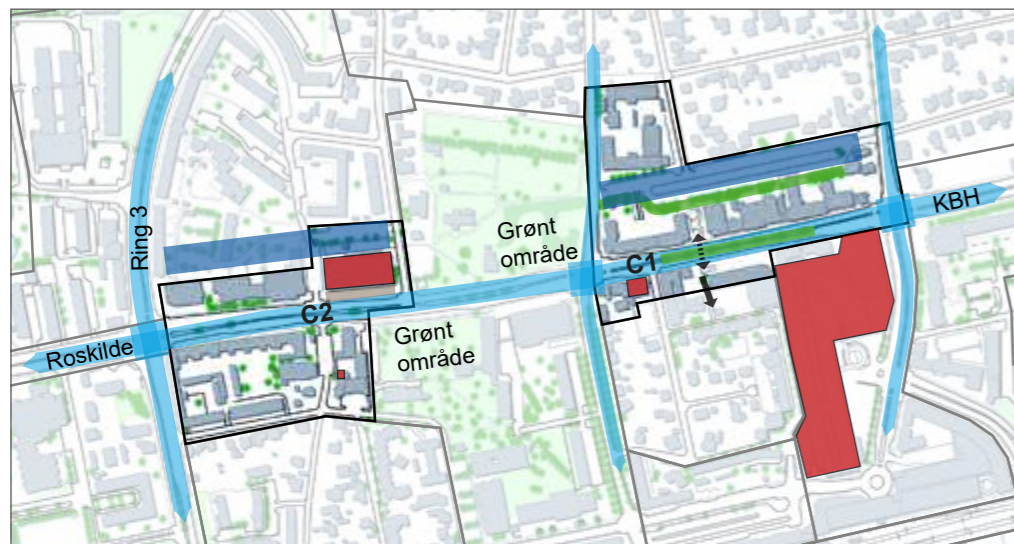
3. Apoteket fra 1908 er en af de ældste bygninger i Glostrup.



4. Højvangsvejs parkeringsareal fremstår delvist grønt med rækker af platantræer.



6. Den gamle brandstation og tårn, 1949.



- Dominerende vejstruktur
- Identitetsskabende bygninger
- Trærækker
- Større parkeringsareal
- Forplads/ forareal
- ⚡ Tunnel
- ↘ Passage til bykernen

⊗ Billedhenvielse til næste side

C1: HOVEDVEJEN ØST OG C2: HOVEDVEJEN VEST

Hovedvejens to centrale strækninger, C1 og C2, er delt op af grønne parkområder. Det giver en vis afstand mellem strækningerne, der højst sandsynligt mindsker de handlendes færden til fods.

Hovedvejen er på de viste strækninger velfungerende som handelsegade. Dog er den fysiske sammengæng mellem de to strækninger og bykernens butiksliv ikke så stærk, som den kunne være.

I C2 opleves vejrummet meget bredt, og appellerer ikke til ophold. I C1 er vejrummet smallere, og et enkelt hul i facaderækken med passage til bykernen er ikke i tilstrækkelig grad udnyttet til ophold.

Hovedvejen er indenfor de senere år blevet delvist moderniseret med en brostensbelagt midterhelle med træer, der markerer Glostrup ift. de andre byområder langs den øvrige strækning af Roskildevej. Der er ingen parkering til de udadvendte funktioner langs Hovedvejen, som i stedet primært foregår på Højvangs-parkeringen bag Hovedvejens nordside.

Bygningerne på nordsiden er primært større bygninger på 4-5 etager fra 1950-80'erne. På sydsiden er bygningerne generelt mere afvekslende i højde og omfang med undtagelse af Glostrup Shoppingcenter, der tager fokus på Hovedvejen. Facaderækken på nordsiden er mere stringent end den sydlige side generelt og særligt i forhold til den sydlige side i C1.

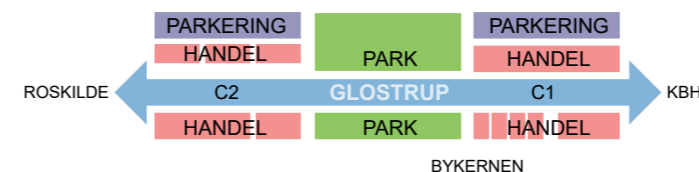


Et udsnit af Hovedvejen i C1, nordøst.

C1: HOVEDVEJEN ØST OG C2: HOVEDVEJEN VEST

Opsummering af egenart

Hovedvejens handelsområder er opdelt i en østlig og vestlig del med grønne parkområder imellem. Handelsområderne har umiddelbart en ens karakter i kraft af placeringen i stueetager på primært etagebebyggelse langs Hovedvejen, men de har ingen direkte fysisk forbindelse med hinanden - eller med bykernen. Bygningerne mod nord er nyere og virker placeret ud fra en samlet plan. Den sydlige side er ældre og mere forskelligartet.



Udfordringer

- Handelsområderne C1 og C2 samt bykernen syd for C1 synes at fungere som tre forskellige områder, der ikke i tilstrækkelig grad understøtter hinanden.
- Hovedvejen er trafikeret og støjende. Det kan derfor være svært at skabe gode opholdsmuligheder langs Hovedvejen, hvor de handlende kan tage et hvil og bidrage til byliv.
- At mindske oplevelsen af, at Hovedvejen er en gennemkørselsvej. Da der f.eks. ikke er parkeringsmuligheder på selve Hovedvejen, kan det være svært for forbikørende at stoppe spontant for bl.a. at handle.
- Vejrummet i C2 syner meget bredt i og med, at facadelinjen mod nord er tilbagetrukket.
- Flere af de mindre bygninger i den sydlige del af område C1 fremstår lidt tilfældigt tilbygget eller med bar gavl.
- Der er kun lidt plads til vareudstilling ud til Hovedvejen i C1.
- Bagsiden af bygningerne på nordsiden af Hovedvejen i C2 fremstår slidte og uattraktive.

Eksisterende aktiver

- De store parkeringsarealer der ligger godt skjult for Hovedvejen bagved bebyggelserne mod nord. Ved placering af parkeringspladser væk fra Hovedvejen, kan Hovedvejens strækning udnyttes mere intensivt til bymæssige funktioner.
- Den stramme facadelinje for den nordlige side af Hovedvejen i C1 signalerer tydeligt bymæssighed og handelsmuligheder.
- En fysisk forbindelse for fodgængere mellem nord- og sydsiden af Hovedvejen i C1 (formentligt i en anden form end den nuværende tunnel).
- De identitetsskabende bygninger kan indtænkes i en fremtidig udviklingsplan.
- Midterhellen med træer, der indsnævrer Hovedvejen.
- Forbindelser til de store grønne områder bør bevares og styrkes.

Muligheder

- Der bør skabes en bedre sammenhæng mellem handelsstrækningerne i C1 og C2.
- Der kan skabes bedre fysisk og funktionel sammenhæng mellem nord- og sydsiden af Hovedvejen i den østlige del, C1. Formålet med det er at opnå mere synergi mellem Hovedvejen som handelsegade og bykernen som handelscentrum til gavn for de besøgende og bylivet. Måske er der også mulighed for at skabe sammenhæng mellem C1 og C2 over de grønne parkområder.
- Vejrummet i område C2 kan afgrænses og defineres bedre. I forbindelse med letbaneprojektet vil arealene dog blive anvendt til yderligere vognbaner, og vejen bliver således ikke mindre.
- Pladsen foran biografen i C2 har potentiale som byrum til ophold.
- Der bør udarbejdes en samlet plan for udbygning eller omdannelse af de mindre bygninger i den sydlige del af område C1.

REGISTRERING

DOMINERENDE TRÆK



■ Markant bebyggelse ■ Markant vejforløb ■■■■■ Jernbane (x) Billedhenvi-
sing til næste side

D: RÅDHUSCAMPUS

Området består af Rådhusparken og de omkringliggende bygninger syd for Hovedvejen, herunder et ældrecenter og kontorbygningen i syd. Mod øst afgrænser Nyvej området - et vejforløb anlagt i 90'erne med platantræer og skiferbelægning i stil

med pladsen foran Glostrup Rådhus. Nord for Hovedvejen ligger et grønt område, der indeholder Glostrup Kirke og kirkegård, Præstegård- og have. Store åbne rum dominerer, med fritliggende bygninger skåret på tværs af travle færdselsårer.



1. Et af de mest dominerende træk er de store åbne rum i Rådhusparken.



2. Diagonalt og oprindeligt uplanlagt stiforløb mod Banegårdspladsen.

REGISTRERING

BEBYGGELSESMØNSTRER



■ Fritliggende bygninger ■ Åbning i terræn og indgange
 ▨ Pladsdannelse ■■■ Stiforløb (x) Billedhenvi-
 sing

D: RÅDHUSCAMPUS

Det overordnede mønster er fritliggende stokbebyggelser placeret i det åbne landskab i en campuslignende struktur, med mange forskellige funktioner samlet i et fælles grønt areal. Hovedparten af bygninger er 2-3 etager, mens ældrecentret og kontorhuset i syd stiger til henholdsvis 4 og 6 etager.

Fælles for de forskellige bygninger er tilknytningen til parken og stiforbindelserne på tværs. De diagonale stier er oprindeligt trampestier, der ikke var tiltænkt en særlig plads i parken, men nu er anlagt og vel benyttede som forbindelser mellem Banegårdspladsen, Rådhuscampus og Hovedvejen.

Området rummer mange forskellige funktioner – rådhus, ældrecenter, bibliotek, ungdomscenter og kirke samt kontorbyggerier og andelsboliger. De store rum mellem bygningerne indeholder gamle træer og trægrupper og åbne grønne rum.



1. Åbning fra Nyvej til Glostrup Rådhus.



2. Plads foran Glostrup Rådhus og Danske Bank etableret i 2000.



- Identitetsskabende bygninger
- Træ eller trægruppe med høj kvalitet
- - - Grønt forløb
- x Billedhenvisning



1. Bryggervillaen fra 1902.

D: RÅDHUSCAMPUS

Området har grundet dets historiske betydning, den nuværende funktion som rådhusområde og de mange gamle bygninger og træer, en høj æstetisk og kulturel værdi. Glostrup Kirke er placeret på et topografisk højdepunkt og er, sammen med kirkegården, omkranset af en mur i rød tegl. Der er desuden store trægrupper, grønne forløb og særligt store enkeltstående træer mange steder i Rådhuscampuset.

Af ældre arkitektur findes Kirken, Rådhuset, samt Bryggervillaen. De omkringliggende og senere opførte bygninger, bl.a. ældrecentret og kontorhuset i syd, imiterer de røde teglsten, der traditionelt set er brugt til facader i området. Af nyere arkitektur findes Danske Bank bygningen, der samtidig er en tilbygning til rådhuset og en arkitektonisk kontrast i området.

Det lille stykke allé i Præstegårdshaven er et levn fra en tid, hvor præstegården var i brug og hvor præstegårdshaven en del af besiddelserne til en af byens vigtigste ejendomme. Alléen var dengang længere, men i dag er der kun et lille stykke tilbage i Præstegårdshaven. Præstegårdens jorder har traditionelt været benyttet til landbrug, da det var en del af præstens aflønning. Den del af jorderne, som ligger tættest på præstegården har været benyttet til både pryd- og nyttehave. Før Ludvig Kochs embede (1892-1908) har haven været forsømt, men efterfølgende blevet holdt ved lige – herunder de store lindetræer.



2. Præstegårdshavens lindetræer med Glostrup Kirke i baggrunden.

D: RÅDHUSCAMPUS

Campusstrukturen skaber et åbent og overskueligt miljø, og de mange gamle træer og trægrupper sørger for, at rummene mellem bygninger ikke bliver uoverskueligt store og tomme.

Pladsen foran Glostrup Rådhus bliver, på trods af det fine udtryk og sammenhængen til omgivelserne, sjældent brugt til ophold. Rådhuscampussen er derfor i højere grad et område for passage og transit mellem bygninger end et sted til ophold og rekreation på trods af den høje landskabelige værdi.

Præstegårdshaven, der bl.a. indeholder den populære Blodbøg og reststykket af en lindeallé, er meget udsat for trafikstøj, og selvom området synes planlagt til ophold, fungerer det ikke således. Modsat er kirkegården umiddelbart bagved mere inde lukket og intim på grund af hæk- og træbeplantning.

De røde teglsten går igen i størstedelen af bebyggelsen, hvor de nyere bebyggelser imiterer de ældre, og skaber et fælles udtryk for området.

Danske Bank-bygningens mørke facade skiller sig ud fra de øvrige, men spiller derimod sammen med den omkringliggende skiferbelægning.



Historikken med tegl er ført videre i Rådhusparkens nye bebyggelser.



- / / / Rumdannelse
- Træ
- Potentielt arbejdsområde
- Direkte overgang

Kirkegården og Præstegårdshaven er afskåret af en træække med hæk. Der er mulighed for at forbedre brugen af de to områder ved at nedbryde nogle grænser i den på illustrationen markerede (stiplede) zone. Dette ville også kunne forbinde til omkringliggende åbninger.



Skolevej anno 1903 med lindealléen i Præstegårdshaven til venstre.

D: RÅDHUSCAMPUS**Opsummering af egenart**

Området består af fritliggende bygninger i et åbent landskab, der imiterer en campuslignende struktur. De mange gamle og ældre bebyggelser giver en høj arkitektonisk værdi, og de røde tegl er et fælles udtryk for identitet i området. Da der har været park i mange år, er beplantningen ligeledes særegen med store træer og træækker.

Eksisterende aktiver

- Den åbne campusstruktur.
- Den fælles identitet i facader blandt bebyggelserne omkring Rådhusparken.
- Præstegårdshaven med lindetræsallé og Blodbøgen.
- Kirke, Bryggervilla, rådhus og præstegård.
- Kirkegård.
- Forbindelser gennem parken til Hovedvejen.
- Diversitet i funktioner.



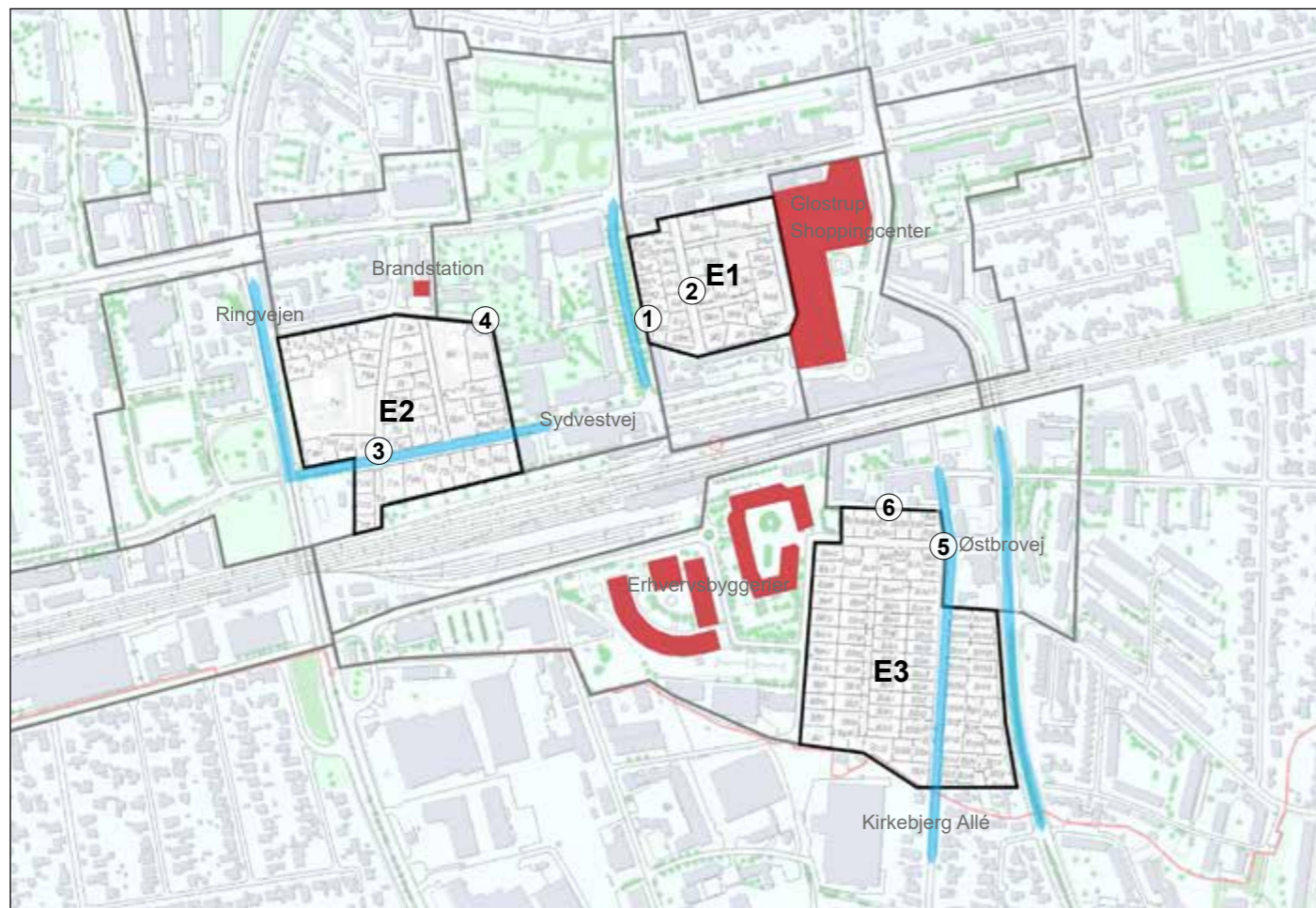
En bænk er placeret foran en lille kvædebusk på græsplænen i Præstegårdshaven. Busken og bænkområdet er småt i forhold til omgivelserne, og opholdsstedet bliver derfor udsat og ikke så attraktivt, som det kunne have været.

Udfordringer

- Hovedvejen skærer gennem området og deler det op i to: Et rådhusområde og et kirkeområde. Passage mellem de to områder føles udsat grundet meget trafik.
- Det grønne område ved Blodbøgen er meget åbent og derfor udsat for trafikstøj, og virker ikke optimalt til rekreativ brug.
- Området syd for Hovedvejen bruges ikke til rekreative formål, som det oprindeligt var tiltænkt.

Muligheder

- Bedre udnyttelse af det grønne område omkring Blodbøgen. En mulighed er at åbne op mod Kirkegården og skabe et forløb, der binder flere af de omkringliggende delområder sammen. Der kan også skærmes mod Hovedvejen, evt. med hæk, for at gøre det grønne areal mere intimt og velegnet til ophold.
- Bedre forbindelser på tværs af Hovedvejen. Der er fodgængerfelter ved lyskrydsene, men der er langt imellem disse og gående krydser andre steder.
- Mulighed for at afskærme parken fra Hovedvejen med bebyggelse uden at man mister forbindelsen på tværs.



■ Markant bebyggelse i omgivelserne ■ Dominerende vejforløb □ xx Matrikelinddeling ⊗ Billedhenvielse til næste side

E: VILLAKVARTERER

Villaområderne er placeret centralt i Bymidten og har hver deres udtryk og forbindelse til omgivelserne.

E1 er en enklavelignende struktur med villaer, der er omkranset af den omkringliggende by med veje og gågader.

E2 er mere varieret i bebyggelsesstruktur og i højere grad en del af det omkringliggende vejnet. E3 er et mere klassisk og roligt villakvarter med lige store matrikler og ensartet udtryk i facader. Hovedparten af villaerne er i sin tid opført til arbejdere på Glostrup Bryggeri.

E1



1. Byhusene danner kant i den vestlige del af E1.



2. Store villaer er karakteristiske for det centrale område.

E2



3. Området består bl.a. af villaer.



4. Etagebyggeri er med til at skabe variation i området.

E3



5. Det dominerende billede er kigget ned gennem den centrale vej i villakvarteret, Kirkebjerg Allé, hvor gavlhuse står skulder mod skulder.

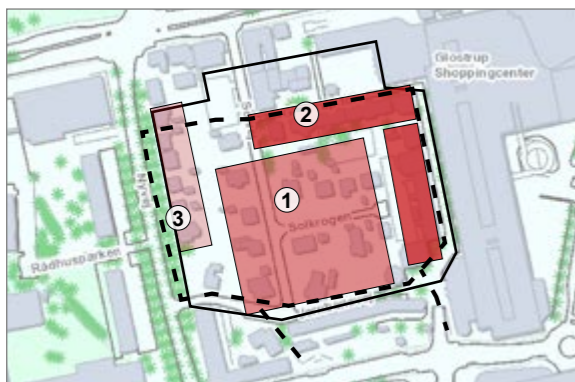


6. Byhusene i nord skiller sig ud fra resten af villabebyggelse og danner kant mod nord.

REGISTRERING

BEBYGGELSESMØNSTRE

E1



- Etagebyggerier 2-4 etager
- Villaer 1-1,5 etager
- Byhuse
- Gademønstre/struktur
- x Billedhenvi-
sing til næste side

I den vestlige del står små byhuse med fælles facadelinje mod Nyvej. Centralt i området er grunde og bebyggelser større - unikt placeret i kernen af Bymidten. Øst- og til dels nord for, stiger skalaen til etagebyggerier i 2-4 etager med både bolig og mindre erhverv.

E1



1. Stor villa med central placering.

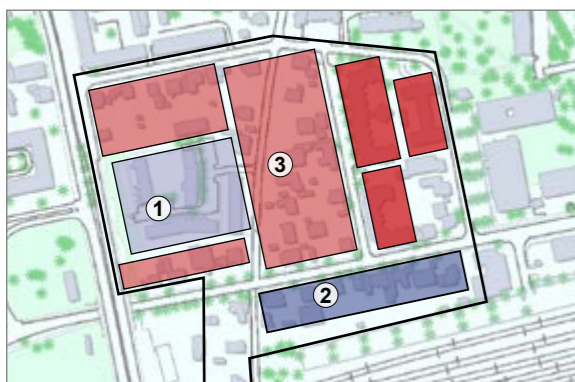


2. Større skala i etagebyggerierne.



3. Byhusene danner et præsentabelt gademiljø mod vest.

E2



- Etagebyggerier 2-3 etager
- Villaer 1-2 etager
- Blandede
bebyggelsesstrukturer
- Rækkehuse
- x Billedhenvi-
sing til næste side

Området er mere sammensat end de to andre villakvarterer, idet der både er etageboliger, klassiske villaer og parcelhuse, rækkehuse og ældreboliger. Dette skaber et varieret udtryk og en skiftende struktur, når man færdes i området.

E2



1. Rækkehusbebyggelse i vest.

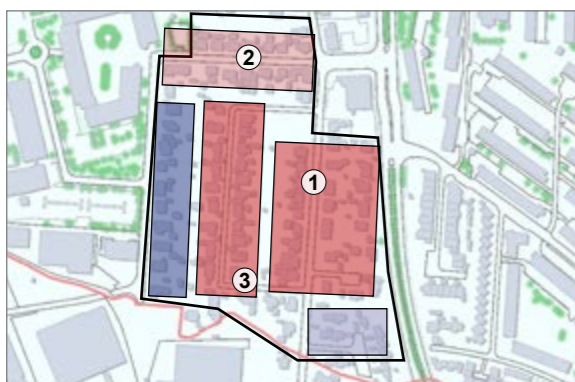


2. Variation i størrelse og udtryk mod syd.



3. Store villaer centralt placeret i området.

E3



- Villaer og parcelhuse
1-1,5 etager
- Byhuse
- Rækkehuse
- Blandede
bebyggelsesstrukturer
- x Billedhenvi-
sing til næste side

Villaer og parcelhuse er dominerende i området. En lille del er reguleret af en lokalplan, der angiver, at områdets udtryk og facadelinjer skal opretholdes ved fremtidigt byggeri (se billede 1 på modstående side). I nord ligger bebyggelser med byhuskarakter, og i vest er bebyggelserne langs Glosemosevej varierende i udtrykket.

E3



1. Karakteristisk kig gennem villakvarteret.



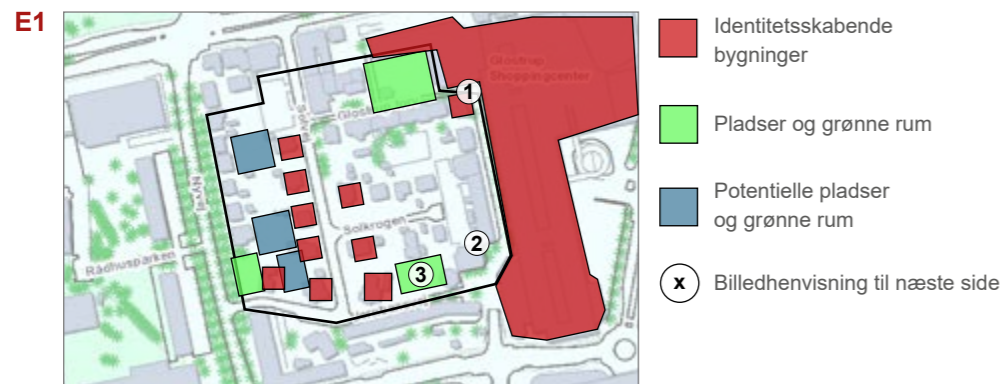
2. Byhusene i nord.



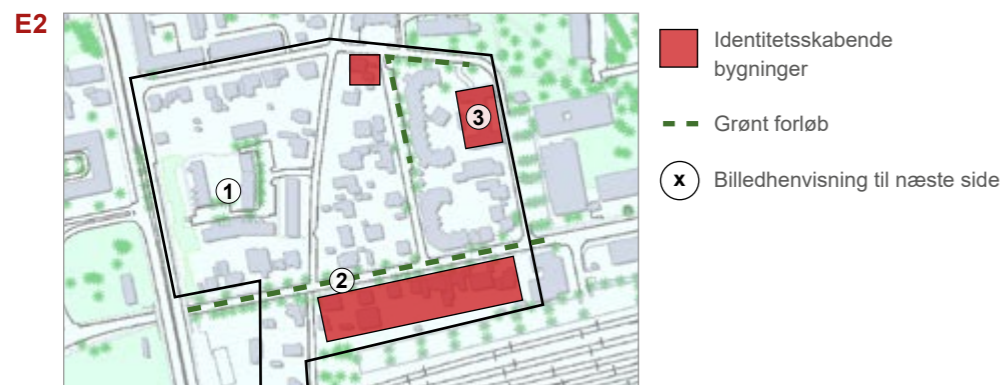
3. Der er roligt i området.

REGISTRERING

BYARKITEKTONISKE ELEMENTER



Glostrup Shoppingcenter i øst støder op til områdets østlige del, og fremstår som en kontrast til området i kraft af det store bygningsvolumen. Områdets store villaer er særligt karakteristiske med en helt central beliggenhed i Bymidten. Der er desuden flere grønne rum og potentielle pladser, samt mange åbninger og huller mellem bygninger, der skaber kig og potentielle forbindelser.



Områdets bebyggelse afspejler forskellige byggeperioder og stilarter. Øst i området mod Rådhusparken er der opført etageboliger, og de åbner op mod omgivelserne. Langs Sydvestvej er en platanallé anlagt i stil med andre lignende områder i Bymidten; Nyvej, Højvangsvej, m.fl. Bebyggelserne syd for Sydvestvej er meget varierede i karakter.



Byhusene i nord skiller sig arkitektonisk ud og har en mere bylignende orientering mod vejen, men har ikke længere funktion eller udtryk som før i tiden. Et grønt rum (2) er planlagt til salg og ny bebyggelse i stil med bryggervillaerne. Langs Kirkebjerg Allé står de ensartede gavle på bryggervillaerne tydeligt frem og markerer en klar facadelinje.



E1: VILLAKVARTER I BYKERNEN

Villakvarteret har en fornemmelse af at være en enklave i Bymidten. Tidligere har den været en mere integreret del af den omkringliggende by, der også bestod af villaer, men nu er den omkranset af de omkringliggende større bebyggelser og af Nyvej i vest. De store villaer og deres haver udgør tilsammen en lille oase i Bymidten skærmet fra støj og større trafikale åre. Der er derfor også begrænset gennemkørende trafik, og det giver mulighed for upåvirket færdsel for gående.

Størrelse og udtryk på bebyggelser varierer meget på trods af området relativt lille udstrækning.

Fra vest mod øst er der en "tids-skala" startende med de små byhuse ved Nyvej til de store, mere fremtrædende villaer med større grundarealer i midten af området, til etagebebyggelserne i nord og øst.

Der er et udpræget "gården mod gaden"-forhold. Strukturene lukker sig mod centrum af området og de private haver og rum, mens periferien bliver mere semiprivat.

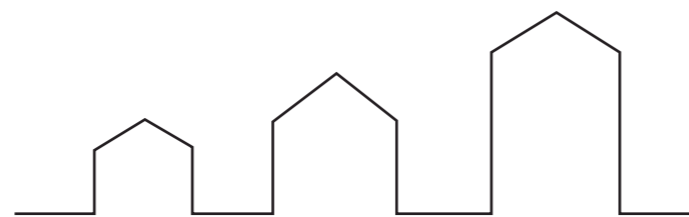


Koncepttegning for E1: Den centrale kerne af villaer er her repræsenteret i bedste galler-stil, som en enklave isoleret af dens omgivelser.

Gågaden mellem områdets periferi og Glostrup Shoppingcenter/Glostrup Torv har en anden og mere udsmykket belægning og opfordrer derfor til langsom passage. Der er desuden bygninger i alle de forskellige kategorier, der har høj bevaringsværdi.

Området indeholder flere grønne og til dels uudnyttede arealer.

De mange finurlige åbninger og passager, der er at finde mellem bygningerne, skaber interessante forløb og kig i området.



Principsnit over bygningstypologier fra vest mod øst.

E2: VILLAKVARTER VEST

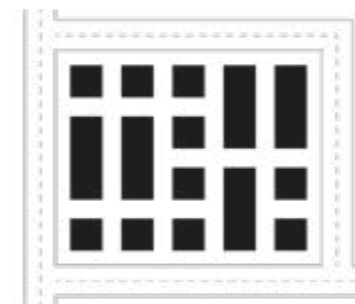
Generelt er der et meget forskelligt bygningsudtryk i området. Villabebyggelser er de tidligst etablerede og varierer meget i form, farve og størrelse. Langs Bryggergårdsvej ligger de største og mest fremtrædende villaer. Rækkehusbebyggelsen i vest fremstår monoton ift. resten af området.

Etagebyggeriet i nordøst og langs Asylvej skiller sig også ud arkitektonisk men er bedre indpasset omgivelserne gennem en kastanjeallé, der spejler landskabet i Rådhusparken. Her er der arbejdet med mere udadvendthed mod omgivelserne.

Villakvarteret har et alsidigt arkitektonisk udtryk og mange bebyggelser i høj kvalitet.

Den tungeste trafik foregår i omkredsen af området og derfor fremstår de inderste dele fredelige og rolige.

Platanalléen langs Sydvestvej forbinder op mod Banegårdspladsen og hænger landskabeligt sammen med vejfornyelsen på Nyvej, der har samme grønne udtryk med platantræer. I den vestlige del af Sydvestvej syner forløbet hen, og efter Ringvejen afbrydes det. Det vidner om et hierarki eller en prioritering af omgivelserne tættest på Bymidten.



Konceptdiagram for E2: Forskelligartede bebyggelser omkranset af infrastruktur.

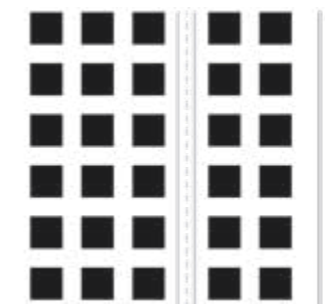
E3: VILLAKVARTER SYDØST

Den nordligste del af villakvarteret grænser op til centerfunktioner omkring Glostrup Station. Byhusene langs Stationsparken orienterer sig ud mod vejen, men grundet svingende vedligeholdelse fremstår forløbet ramponeret og usammenhængende.

Det øvrige område består af villaer og parcelhuse, som opleves roligt, så snart man træder ind i området. Villakvarteret har som udgangspunkt et ensartet udtryk med omtrent lige store matrikler. Det afspejler, at kernen af villaer er fra nogenlunde samme tid, nemlig fra starten af 1900-tallet, hvor boligerne blev bygget til bryggeriarbejdere på Glostrup Bryggeri.

Kirkebjerg Allé fungerer som den centrale nerve gennem området. Vejen fortsætter syd på til Brøndby og mod nord forbinder den til Glostrup Station, hvor vejen dog slutter brat i en parkeringsplads før jernbanen. Tidligere var dette hovedåren fra Brøndby til Glostrup.

Der er generelt åbne kig gennem området, især fra toppen af Kirkebjerg Allé, grundet området topografi samt lave hække og hegn. Fælles gavl og tag-karakter i de centralt placerede villaer skaber identitet i området. Byhusene langs Stationsparken har karakter, men de er ikke alle lige godt vedligeholdt.



Konceptdiagram for E3: Ensartet villa/parcelhuskvarter med tydelige, gennemgående vejforløb.

PROGRAM

BEHANDLING AF EGENART

E1: VILLAKVARTERET CENTRALT I BYMIDTEN

Opsummering af egenart

Villakvarteret er unikt placeret i midten af byen, og der er utrolig roligt på trods af den centrale beliggenhed. Området indeholder mange små rum og kroge med uudnyttede potentialer. Disse, samt andre adgange gennem området, kan der arbejdes med i den kommende byudvikling for at forbedre adgang fra station, center og letbane og få en styrket Bymidte.

Eksisterende aktiver

- Den arkitektoniske kvalitet i byhuse og villaer.
- Et godt miljø for blød trafik.
- Intimiteten og skalaen i Bymidten.
- Områdets grønne byrum.

Udfordringer

- Den forladte villa på Solvej.
- Manglende adgang til de små rum og gemte kvaliteter, der er tilstede i området.
- P-pladser optager dyrebar plads i Bymidten.
- Gågaderne på nord- og østsiden savner det liv, butiksfacader og de adgangsveje, de er tiltænkt.

Muligheder

- Udnyt de grønne rum der nu engang er til stede.
- Styrk forbindelser gennem området - f.eks. en bedre forbindelse fra Rådhusparken til gågaden og Glostrup Shoppingcenter.
- Brug de krogede indgange og åbninger til at skabe passager gennem området og åbn op for uudnyttede potentialer.
- Der er meget roligt og skærmet for trafik og støj inde i området, hvilket er attraktivt, og kan understøttes.

E2: SAMMENSAT VILLAKVARTER I VEST

Opsummering af egenart

Villakvarteret har et alsidigt arkitektonisk udtryk og mange bebyggelser af høj kvalitet. Den tungeste trafik foregår i omkredsen af området, og derfor fremstår de inderste dele fredelige og rolige.

Eksisterende aktiver

- Platanalléen langs Sydvestvej.
- Diversitet i bygningstypologi.
- Den åbne karakter i landskab og bebyggelse mod Rådhusparken.

Udfordringer

- Udsatte boliger langs Ringvejen, der er ekstremt tæt placeret dertil og stort set ikke afskærmet.
- En del af den vest- og sydlige del af området bliver påvirket af den kommende letbane.
- Boligerne på sydsiden af Sydvestvej vil blive påvirket og klemte inde, når Letbanen anlægges.

Muligheder

- Fleretagers boligbyggeri vil passe ind i den historiske udvikling af området - fra byhuse, til villa- og parcelhuse, til få-etagers boligbyggeri, til nye og højere bebyggelser centralt placeret i Bymidten.
- Sydvestvejsforbindelsen kan styrkes i begge retninger. Den har allerede en stærk karakter bortset fra i enderne.
- Udvikling af området mellem Sydvestvej og Letbanen til nye, højere bebyggelser, der kan skærme mod jernbanestøj og tilpasses skalaen mod Banegårdsplassen.

E3: TÆT VILLAKVARTER I SYDØST

Opsummering af egenart

Villakvarteret er monofunktionelt i og med, der kun er beboelse i området med pæne, velholdte villaer i et kvarter beboerne synes at værne om. Området fremstår åbent og imødekomme pga. topografi med højdeforskel og den lave højde på hæk/hegn.

Eksisterende aktiver

- Fælles identitet i facade- og gavlmotiver langs Kirkebjerg Allé.
- Den åbne karakter og overblikket over området.

Udfordringer

- Glostrupdelen af villakvarteret fremstår meget mere åbent og bart end Brøndbydelen, der er betydeligt grønnere lige på den anden side af kommunegrænsen.
- Mangel på beplantning.
- Byhuse er forfaldne.
- Nordøst delen grænser op til Rema 1000 i en noget kønsløs parkeringsplads.

Muligheder

- Byhusene har potentiale til at binde stationen bedre sammen med området, og der er mulighed for at bygge flere etager og tilføje centerfunktioner (der måske oprindeligt har været til stede).
- Kirkebjerg Allé er væsentligt grønnere på Brøndby-siden af kommunegrænsen. Overvej at styrke forløbet og forskønne med beplantning, men uden at tage det udsyn området byder på.



E1. Det grønne areal bag byhusene, der er kommunalt eget, er et af de grønne arealer, der kan udnyttes til at skabe nye forbindelser på tværs af området.

REGISTRERING

DOMINERENDE TRÆK



■ Markant bebyggelse
 — Markant vejforløb
 - - - - - Jernbane
 □ Abent og ubebygget
 ⊗ Billedhenvielse

F: FRITIDSTILBUD

Området er meget åbent og afgrænset af de tungt trafikerede veje Ring 3 i øst, Hovedvejen i nord og til dels Sydvestvej i syd. Bebyggelsesprocenten er lav, og det giver plads til større grønne områder fyldt med bl.a. nyttehaver, racerbane og oversvømmelsesbassin. Disse områder er ikke kædet sammen, men ligger isoleret hver for sig. I vest grænser området op til et smalt bånd af villaer langs Emilsvej. Her er overgangen mindre skarpt afgrænset ift. resten af området.



1. Glostrup Fritidscenter.



2. Området er domineret af åbne, grønne rum.

REGISTRERING

BEBYGGELSESMØNSTRER



■ Boligbebyggelser
 ■ Fritidstilbud
 ■ Grønne områder
 ▨ Parkering
 □ Ubebygget
 ⊗ Billedhenvielse

F: FRITIDSTILBUD

Området er inddelt i forskellige zoner, opdelt af vejnettet. Zonerne har overvejende meget åbne og grønne karaktertræk.

De lilla zoner er fritidstilbud, og størst af dem er Glostrup Fritidscenter, der indeholder mange funktioner såsom svømmehal, motionscenter, møde- og selskabslokaler. Racerbanen rummer to miniaturebaner for fjernstyrede biler. Den sidste lilla zone er nyttehaver, der kan lejes gennem kommunen af borgere uden adgang til egen have.

Boligerne tæller en enkelt hesteskoformet karré i 3,5 etage, ejerforeningen Birkegården, samt en villa og et mindre lejlighedsbyggeri i 2 etager.

Det grønne område syd for Birkegården er et tiloversblevet areal midt i en vejsløjfe. Syd for dette areal ligger et grønt område, der anvendes til oversvømmelsesbassin.



1. Parkering optager central plads. 2. Boligbyggeriet ud mod Ringvejen.



3. Pladsen foran den rømmede bygning er tilgroet og ikke vedligeholdt. Området bliver inddraget i det kommende letbanebyggeri.

**F: FRITIDSTILBUD**

Området er særligt, idet det indeholder mange forskellige funktioner og aktiviteter, der ellers ikke findes i Bymidten.

Fritidscentret ligger i en stor bygning i rød teglsten. Bygningen har en udvendig vandruksjebane mod Hovedvejen, der er meget markant. Rutchebanen signalerer og informerer forbipasserende og bilister om aktiviteten inden døre.

Birkegården er en boligforening, der ligeledes ligger i en rød teglstensbygning. Birkegården har rekreative arealer både indendørs og udendørs. Boligforeningen har taget navn efter birketræerne, der pryder disse arealer. Huset i den sydøstlige del af området har ligget tomt og rømmet i flere år. Området er inddraget til sporføring af letbanen, men indtil da ligger det hen som et ramponeret sted i Bymidten. Nyttehaverne er en lille oase i Bymidten, hvor der kan dyrkes og plejes.

- Identitetsskabende bebyggelse
- Nyttehaver
- Identitetsskabende træbeplantning
- x Billedhenvielse til næste side



3. Nyttehaver i den vestlige del af området.



1. Bygningen øst for Ringvejen står forladt og ramponeret tilbage.



2. Vandruksjebanen ved svømmehallen syner markant mod Hovedvejen.

F: FRITIDSTILBUD

De mange forskellige funktioner og inddelinger bevirker, at området fremstår meget sammensat. Hvert delområde optræder som sin egen enhed. Flere af områderne er ikke sammenhængende og er unødvendigt indelukkede af hegn, beplantning, mm.



Konceptdiagram: Funktionsopdelte områder defineret af vejnettet.

Ved anlæg af letbanen vil der ske en ændring i bebyggelsen langs Ringvejen (se kort). De to nordligst markerede bygninger rives ned og havearealet mellem Birkegården og Ringvejen snævres ind. Derfor skal overgangen bearbejdes fra letbane til boligerne, da de bliver pressede af den plads sporføringen tager.

Desuden skal tilkørslen fra Sydvestvej til Ringvejen "vendes om" og føre busser med retning mod Glostrup Banegårdsplads fra Ringvejen via Sydvestvej i stedet for at køre gennem Bymidten.



- Bygninger der fjernes ifm. letbanen
- Areal der inddrages til letbanen

I forbindelse med disse anlægsprojekter kunne udnyttelsen af de større grønne områder gentænkes. Et større projekt om at udvide fritidscentret og inddrage nogle af disse områder til nye aktiviteter i en mere samlet struktur er indledt men ikke vedtaget.

Den forladte bygning i sydøst giver et negativt indtryk ift. omgivelserne i kraft af smadrede ruder og henkastet affald. Bygningen forventes dog nedrevet snarest i forbindelse med etablering af letbanens spor til Glostrup Station.

PROGRAM

BEHANDLING AF EGENART

F: FRITIDSTILBUD

Opsummering af egenart:

Området er opdelt i flere forskellige zoner med hver deres funktion. Området har unikke tilbud, der ikke er at finde andetsteds i Bymidten.

Eksisterende aktiver:

- Det er vigtigt at bevare et bredt udvalg af fritidstilbud. Om de skal beholdes i deres nuværende form er ikke sikkert, men lignende tilbud bør være tilgængelige for Glostrups borgere.
- Birkegården og dens tilhørende birketræer i gården og i den ydre have.



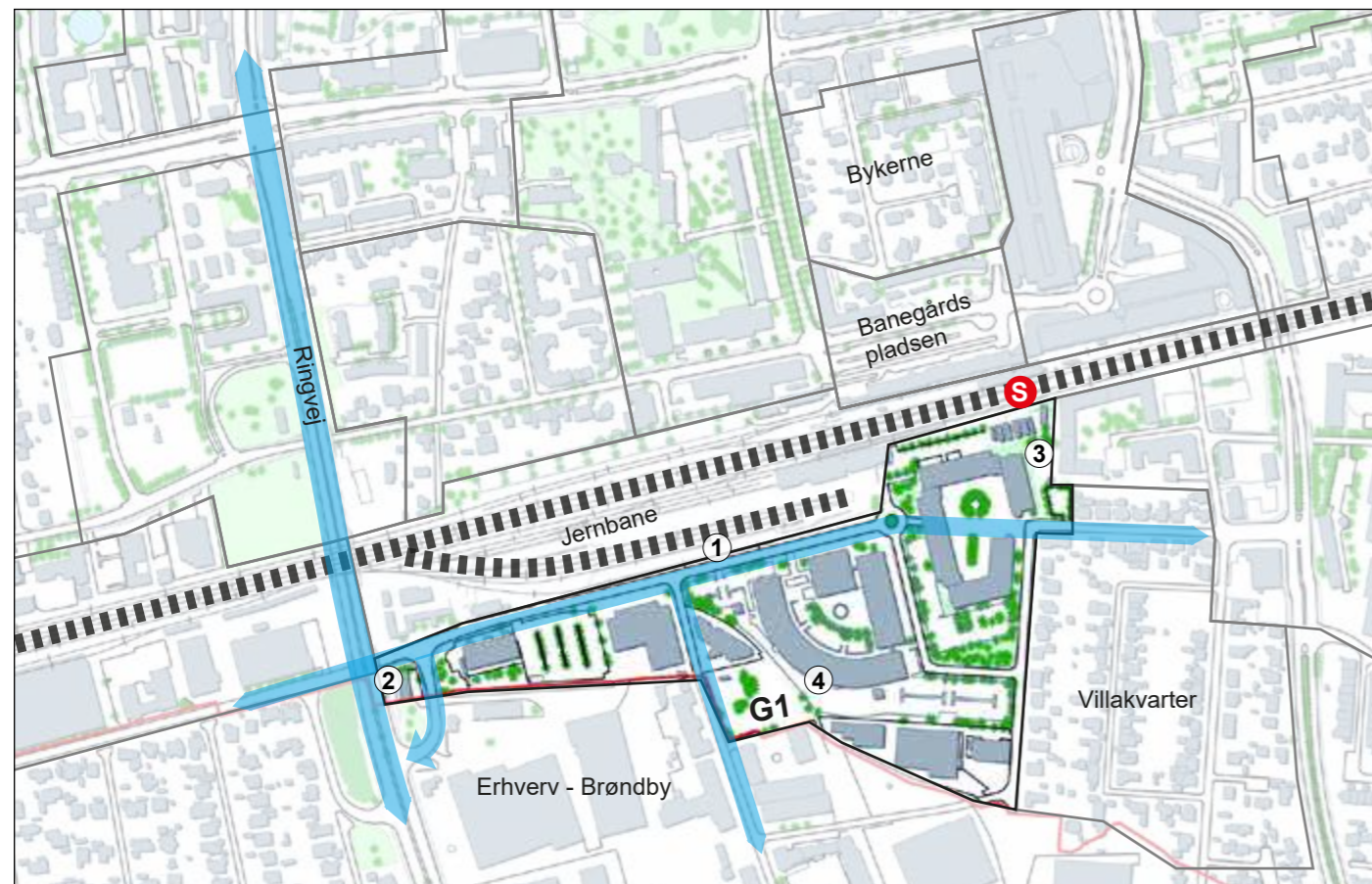
RC-racing Regnbuebanen tilbyder et sted for entusiaster med interesse for fjernstyrede biler. Området er heget ind og afskærmet af beplantning, men ved at åbne mere op kunne forbi passerende eller andre interesserede nemmere få del i hvad der sker på banen.

Udfordringer

- Letbanen kommer til at inddrage bolig- og grundareal.
- Parkering optager meget af den centrale plads.
- Grønne områder er indelukkede og uindtagelige.

Muligheder

- Udvidelse af Glostrup Fritidscenter.
- Tilføjelse af nye aktiviteter og muligheden for at gøre hele området mere aktivt. Der er igangsat initiativ til dette.
- Synliggørelse af de mange aktiviteter der foregår i området.
- At skabe bedre sammenhæng og synergi mellem de opdeltede zoner.
- Mulighed for højere bebyggelse mellem Ringvejen og fritidscentret.



■ Dominerende vejstruktur
 Jernbane
 (x) Billedhenvisning til næste side

G1: ERHVERVSOMRÅDE VED GLOSTRUP STATION

Erhvervsområdet, Kirkebjerg, støder op til jernbanen og Glostrup Station mod nord og til et ældre villakvarter mod øst. Mod syd støder området op til kommunegrænsen til Brøndby og et større område med industrierhverv, hvor der er planlagt for fortætning. Glostrup og Brøndby Kommune udarbejdede i 2009 en helhedsplan i fællesskab for Kirkebjerg.

Mod vest ligger området ud til Ringvejen. Der er mindre adgangsveje fra de øvrige retninger.

Området anvendes i dag primært til erhverv og domineres af store kontorer, bl.a. Glostrup Ret og Fødevarestyrelsen med tilhørende parkeringspladser på terræn.



1. Området ligger langs jernbanen og godslæssepladsen.



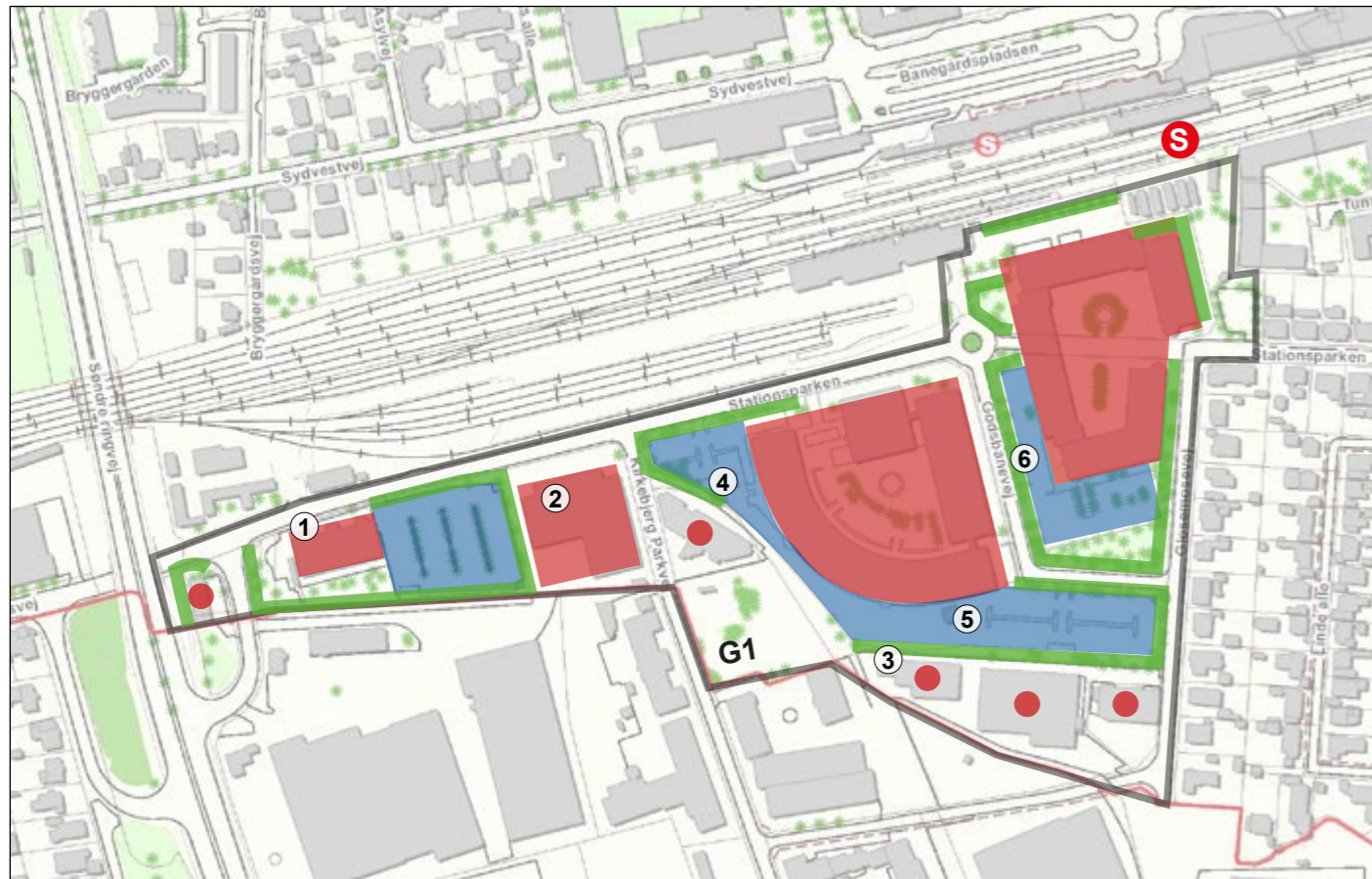
2. Forbindelse til området fra vest og fra den hævede Ringvej.



3. Adgang til området til og fra Glostrup Station.



4. Fødevarestyrelsen med parkering på terræn og parkeringskælder.



■ Større bebyggelser, 3-7 etager
 ■ Mindre bygninger, 1-2 etager
 ■ Større parkeringsarealer
 ■ Hæk langs matrikler
 x Billedhenvi-
 ning til næste side

G1: ERHVERVSOMRÅDE VED GLOSTRUP STATION

Området er primært karakteriseret ved store kontorbebyggelser med store parkeringslandskaber i tilknytning hertil. De store bebyggelser danner karréer med indre gårdrum. De mest markante er de to bebyggelser mod øst i 3-5 etager i henholdsvis gul og rød tegl fra starten af 1990'erne. Der opføres pt. en ny boligkarré i 6-7 etager, Kirkebjerg Park House (se 2).

Området indeholder også solitære bygninger, der ligger langs kommunegrænsen til Brøndby. Med undtagelse af Hartmanns Pakhus fra 1919 på 5 etager, er bygningerne af mindre skala med 1-2 etager og er fra 1960-70'erne. Lave hække omkranser flere steder de enkelte matrikler og inddeler større parkeringsarealer.



1. Hartmanns pakhus, 1919, er opført som frølager og anvendes i dag til kontorhotel.



2. Situationsplan for nyt boligbyggeri.



3. Mindre bygning fra 60-70'erne.



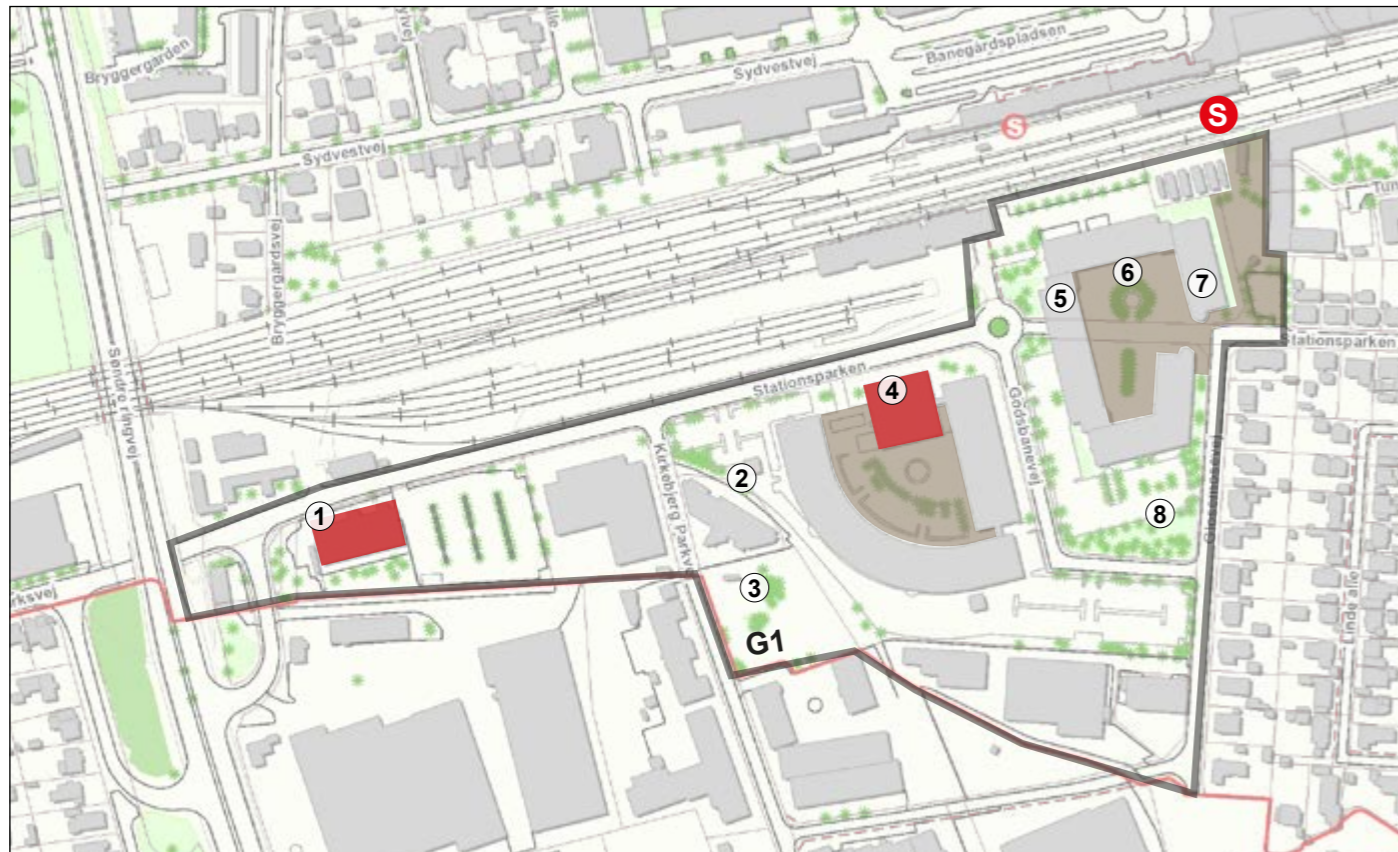
4. Store bygninger med store rum og parkeringslandskaber imellem dem.



5. Store parkeringsområder til hver af de større matrikler.



6. Hæk mod vej langs matrikel.



■ Identitetsskabende bygninger ■ Gårdrum og pladser (x) Billedhenvielse til næste side

G1: ERHVERVSOMRÅDE VED GLOSTRUP STATION

Området indeholder enkelte bygninger, der har identitetsskabende karakter for området og for Glostrup. Hartmanns Pakhus er en historisk bygning, der tydeligt kan ses og genkendes, når man passerer Glostrup med tog. Glostrup ret er også genkendelig i sin arkitektur og i kraft af sit virke, hvor der jævnligt filmes til tv foran retten.

De større bygninger er af tegl, der er pudset eller blank i gul eller

rød tegl. Flere af bygningerne har detaljer i facaderne som runde former, overdækninger ved indgange og unikke tag.

Karrernes gårdrum er semi-offentlige og giver adgang til kontorbygningerne. Gårdrummene indeholder gæsteparkering, vandskulpturer og lidt opholdsmuligheder. Belægningen er lille i skala og føres enkelte steder videre til den ydre side af bygningerne og til Glostrup Station.



1. Hartmanns pakhús, 1919, med pudset facade og historiske detaljer.



4. Glostrup Ret med pyramidetag og gårdrum.



6. Gårdrum med opholdsmuligheder henvender sig primært til de ansatte.



2. Gammelt jernbanetracé er stadig synligt enkelte steder.



3. Forurenet areal uden bebyggelse.



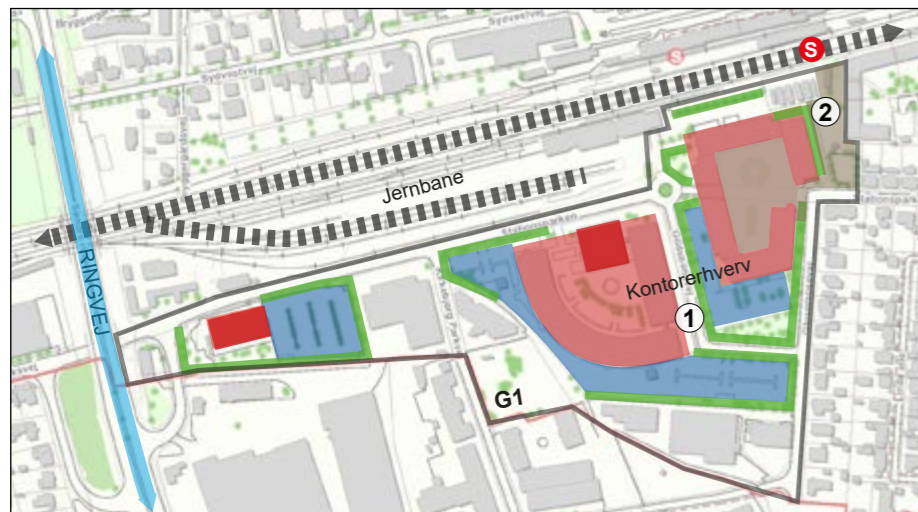
5. Port til gennemkørsel.



7. Detaljer i facaden trods stor skala.



8. Bepantning i form af hække og træer.



- Større bebyggelser
- Identitetsskabende bygninger
- Større parkeringsarealer
- Hæk langs matrikler
- Dominerende vejstruktur
- Jernbane

G1: ERHVERVSOMRÅDE VED GLOSTRUP STATION

Erhvervsområdet er primært kendetegnet ved store kontorbygninger på 3-5 etager med store parkeringsarealer tilknyttet. Organiseringen af området kan sammenlignes med et campusområde, hvor store bygningsvolumener er placeret inde på matriklen med rum udenom.

Områdets store fordel er beliggenheden ved Glostrup Station og Ringvejen. Det giver gode adgangsforhold for besøgende og medarbejdere, der kommer med bil og tog udefra. Området orienterer sig ikke særligt mod Brøndby men ligger som en enklave syd for jernbanen, der skiller området fra Glostrups bykerne. En tidligere analyse har vist, at områdets medarbejdere ikke bevæger sig længere end til stationsperronen og derfor stort set aldrig kommer over til bykernen. Med mindre man har et specifikt ærinde eller arbejder i kontorbygningerne, er der heller ingen bevæggrund for at komme til dette område fra nordsiden af jernbanen. Området fremstår derfor øde udenfor kontortid, når

der ses bort fra en mindre mængde gennemkørende trafik.

De mindre erhvervsbygninger i syd er delvis tomme, mangler vedligehold og lider af at ligge klemt mellem store bebyggelser og kommunegrænsen til Brøndby, der er defineret af det gamle Rosenå-forløb.

Der er flere identitetsskabende bygninger i erhvervsområdet som f.eks. Hartmanns Pakhus og Glostrup Ret. De fremstår velholdte og er med til at markedsføre Glostrup udadtil. Flere bygninger har detaljer i facaden trods deres store skala.

Området er også kendetegnet ved semiprivate gårdrum med let færdsel igennem, hvilket virker tryghedsskabende. Særligt i den østlige bebyggelse trækker belægninger i gårdrum ud på forsiden af bygningen og danner sammenhæng til pladsen syd for stationen.



1. Store kontorbygninger, parkeringslandskaber og hæk mod vej er et gennemgående motiv.



2. Stationsnærhed og god infrastruktur.

G1: ERHVERVSOMRÅDE VED GLOSTRUP STATION

Opsummering af egenart

Erhvervsområdet fremstår monofunktionelt som overvejende kontorerhvervsområde med tilhørende store parkeringspladser. Området er godt knyttet op på gode trafikale forbindelser til oplandet men er svagt forbundet til nærområderne og bykernen.

Området er organiseret som et campusområde, hvor bygningerne står inde på matriklerne og ikke forholder sig specifikt til et gadeforløb. Denne opbygning og de manglende udadvendte funktioner er medvirkende til, at området fremstår privat og ikke byder sig til for borgere og besøgende, der ikke har et specifikt ærinde i området. Området opfordrer således ikke til et levende byliv trods den centrale beliggenhed.

Eksisterende aktiver

- Adgangen til gode trafikale forbindelser
- Åbne/ tilgængelige gårdrum
- Den høje detaljeringsgrad i facader
- Den pletvise menneskelige skala, der er opnået gennem belægninger, facadedetaljering og gedigne materialer.

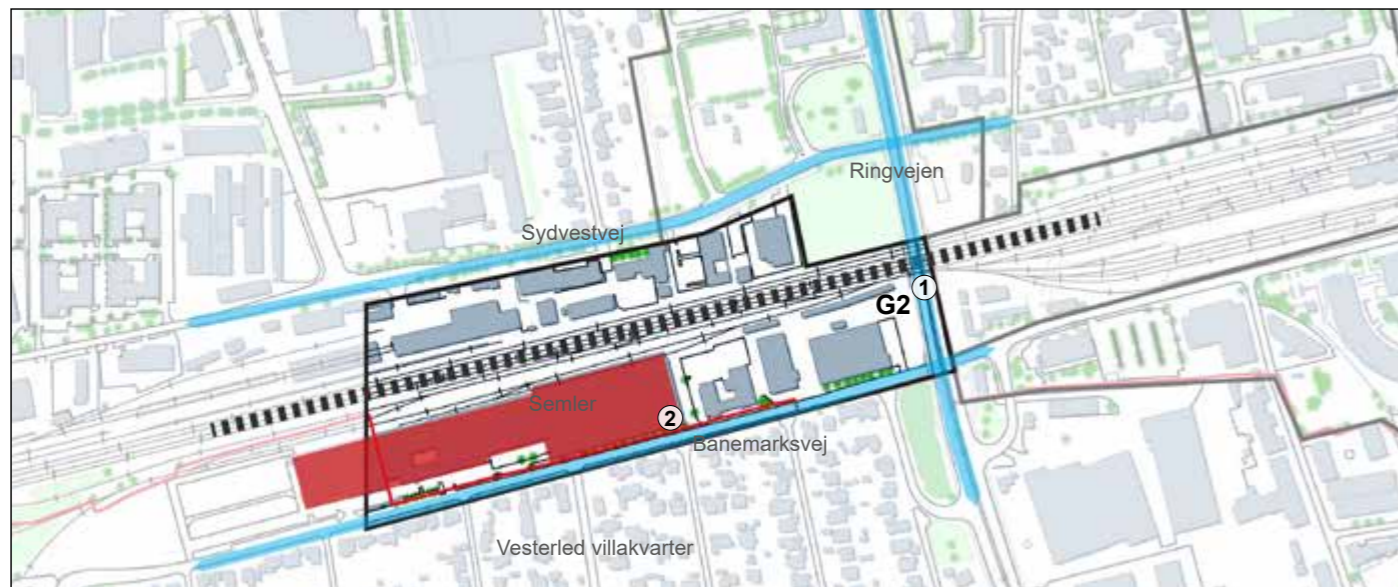
Udfordringer

- Området fremstår monofunktionelt som kontorerhvervsområde, hvilket giver mennesketomme perioder i løbet af døgnet og ugen.
- De meget store parkeringsområder tager meget areal og fokus i området og ligger ubenyttet hen udenfor kontortid.
- Da bygningerne ikke ligger i en typisk gadestruktur men primært orienterer sig om sig selv, er det en udfordring at opnå sammenhæng i området.
- De mindre bygninger er klemt inde mellem de større bygninger og kommunegrænsen til Brøndby. De danner ryg mod Brøndbys erhvervs kvarter, og forbindelserne dertil er svage.
- De gårdrum og pladser, der er, er indrettet meget sparsomt, og lægger ikke op til længerevarende ophold.
- Området er ikke så interessant at bevæge sig i som blød trafikant, da det fremstår som transitområde, hvor folk blot skal til og fra eller igennem.

Muligheder

- Planlægning for og etablering af udadvendte funktioner, der giver borgere og besøgende noget at komme efter.
- Byrum, pladser og gårdrum kan aktiveres bedre, give opholdsmuligheder og understøtte funktionerne i området.
- En park/grønne områder/aktiviteter til ophold for ansatte og besøgende, f.eks. på det forurenede område.
- Fokusér på sammenhæng og forbindelser i området, til nærområderne og til bykernen over banen, særligt for bløde trafikanter. Herunder ifm. planerne, der er for Kirkebjerg i Brøndby, hvor forbindelser til Glostrup Station og bykernen skal prioriteres højt.
- De store parkeringspladser er nogle steder potentielle byggegrunde, hvis parkering etableres under terræn eller i konstruktion. Parkeringsarealerne kan dobbeltudnyttes, hvor det er muligt, f.eks. til sport eller events i weekender.
- Igangværende boligprojekter kan være med til at bringe mere liv til området.

REGISTRERING DOMINERENDE TRÆK



■ Markant bebyggelse ■ Markant vejforløb ■■■■■ Jernbane (x) Billedhenvisning

G2: ERHVERVSOMRÅDE VEST

Området er den vestligste del af Bymidten, der er taget med i disse studier. Området er placeret på hver sin side af jernbanen. Den nordlige del langs Sydvestvej grænser op til både virksomheder og varehuse samt de blandede funktioner og tilbud

præsenteret i analysen af område F. Mod syd grænser området op til det store villakvarter Vesterled, der er placeret i Brøndby Kommune. Området er præget af parallelle bebyggelser, veje og områder langs jernbanen.



1. Jernbanen skærer gennem området og opdeler det i to.



2. Semlerbygningen er en kolos ift. de omkringliggende bygninger.

REGISTRERING BEBYGGELSESMØNSTRER



■ Skala-definerende bebyggelser (x) Billedhenvisning
→ Visuel og lydæssig åbning

G2: ERHVERVSOMRÅDE VEST

Områdets bebyggelse fremstår i en stor skala syd for jernbanen og i mindre skala nord for. Den nordlige side er udbygget gradvist over en lang årrække, hvor den sydlige side er bygget midt i 1960'erne. Den nordlige side afspejler en mangel på helhedsplanlægning.

I syd er jernbanen godt afspærret visuelt og støjæssigt, og det kommer villakvarteret Vesterled syd for til gode. Nord for jernbanen er en tilsvarende afskærmning kun til stede der, hvor Louis Hansens godshaller (4) er placeret parallelt med jernbanen. Derfor er der støj og kig ud mod jernbanen, når man bevæger sig gennem det nordlige område og for villakvarteret umiddelbart nord for. Samtidig reflekterer facaderne langs Semlergrunden (3) lyden over mod den nordlige side af jernbanen, og forværrer derved støjgenerne i nord.



1. Kig langs den sydlige side.



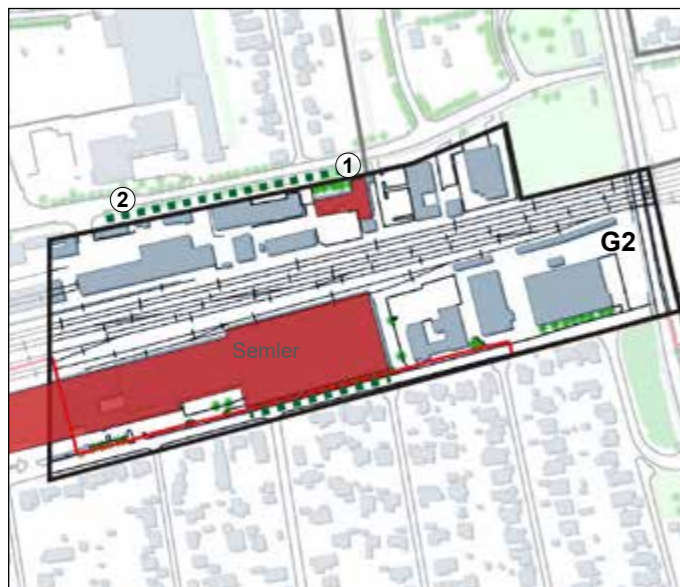
2. Mindre skala langs nordsiden.



3. Her ses en del af Semler, der i sin tid importerede og reparerede biler.



4. Louis Hansen-grunden.



■ Identitetsskabende bygning ■ ■ ■ Grønt forløb

G2: ERHVERVSOMRÅDE VEST

Smedegårdsarealet har en vis arkitektonisk værdi. Det grønne forløb langs Sydvestvej er til stede vest for Ringvejen men ikke med samme karakteristiske træk, som det er øst for Ringvejen. Der er til dels platantræer, men de står ikke lige så stærkt som på den østlige side. Det grønne forløb i området ved G2 kommer derfor til at fremstå som nedprioriteret.



1. Smedegård producerede før i tiden pumper i bygningen, men en står nu tom. Bygningerne på arealet har den højeste arkitektoniske værdi i området, og grunden rummer bl.a. en mindre æblehave.



2. Platanalléen, der fremstår tydelig på den østlige side af Ringvejen, har potentiale til at blive karakterskabende for området.

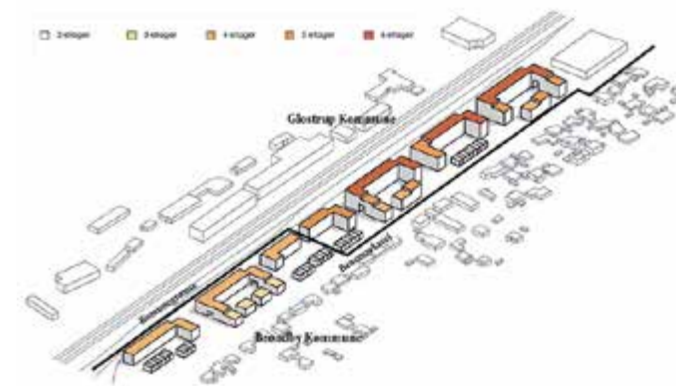
G2: ERHVERVSOMRÅDE VEST

Opsummering af egenart

Industri/erhvervsområdet er opdelt i to af jernbanen. Bygningsmasserne på hver side af jernbanen påvirker i hvor høj grad, områderne er påvirket af støj. Sydsiden er pt. mindre støjplaget end nordsiden. Det skyldes variationen i bebyggelse nord for jernbanen kontra de større og mere skærmende bebyggelser i syd.

Eksisterende aktiver

- Grønne forløb langs Sydvestvej og Banemarksvej.
- Smedegårds ældste bygninger.
- Bygningernes afskærmning af støj fra jernbanen.



Forslag til boligbebyggelse der, hvor Semlergrunden ligger i dag. Projektet er pt. gået i stå pga. en ny støjrapport der viser, at Louis Hansens nat-rangering skaber støj der overstiger grænser for boligbebyggelse.

Udfordringer

- Jernbanen er dårligt afskærmet for støj mod nord.
- Jernbane- og erhvervsaktiviteter om natten kan skabe støjgener for nærliggende boligbebyggelser.
- Vejforløbene virker nedprioriterede ift. resten af Bymidten.

Muligheder

- Boligbebyggelsesprojekter på gamle erhvervsarealer. Semlergrunden er udpeget som muligt boligområde med over 500 nye boliger.
- Åbn området op og bind det sammen med grønne områder - f.eks. den nuværende tilkørsel til Ringvejen lige nord for området, hvor en grøn lomme ligger uudnyttet hen.
- Gør hele platanforløbet sammenhængende og styrk identiteten af Sydvestvej.

REGISTRERING DOMINERENDE TRÆK



Markant struktur-dannende bebyggelse
 Markant vejforløb
 Jernbane
 x Billedhenvisning til næste side

H: OMRÅDERNE MED ETAGEBOLIGER

De tre områder med etageboliger ligger i periferien af Bymidten og har hver deres struktur, udtryk og rumdefinerende bebyggelsesmønstre. H1 er et sammensat område af vidt forskellige bebyggelser, mens bebyggelserne i H2 hænger mere sammen

og skaber et fælles rum. H3 er et større boligområde med forskellig karakter på hver side af Ringvejen. Fælles for de tre områder er påvirkningen fra de infrastrukturelle hovedårer - Ringvejen, Hovedvejen og Østbrovej.

H1



1. Jernbanen danner bagkant for området.

H2



3. Området er omringet af trafikerede veje. Her langs Hovedvejen.

H3



5. Fritliggende bebyggelser skaber rum imellem sig.



2. Varierede bebyggelsestyper udtrykker en form for uplanlagthed.



4. Etageboligerne skærmer for vej og danner fælles gårdrum.



6. Den travle Ring 3 skærer gennem området og er synlig fra de omkringliggende mindre veje.

REGISTRERING BEBYGGELSESMØNSTRER

H1



- Rumdefinerende bebyggelse
- Grønne rum/pladser
- Parkeringsplads
- Stiforløb
- x Billedhenvielse til næste side

Bebyggelserne er placeret spraglet og uplanlagt bortset fra ejendommene i sydøst, der indgår i en større helhed af boliger, der strækker sig mod øst. Derfor er der mange rum med varieret grad af afskærmning i området og tilsvarende mange åbne parkeringspladser.

H1



1. Stiforløb gennem den vestlige karré.

2. Vejforløb ender blindt ved p-plads

3. Gårdrum mellem stokbebyggelser.

H2



- Rumdefinerende bebyggelse
- Grønne rum/pladser
- Parkeringsplads
- Orientering
- x Billedhenvielse til næste side

Området består primært af boliger, men også en del erhverv. Der er en tydelig afskærmning mod de større veje - Hovedvejen, Banegårdsvej og Østbrovej. På den modsatte side dannes større åbne rum, med parkering og grønne områder. Facaderne afspejler dette forhold tydeligt i deres orientering.

H2



1. Boligerne skærmer mod Hovedvejen.

2. Stort, åbent gårdrum.

3. Passage langs boligblokkene.

H3



- Rumdefinerende bebyggelse
- Grønne rum/pladser
- Stiforløb
- Orientering
- x Billedhenvielse til næste side

Vest for Ringvejen er stokbebyggelser dominerende med parallelle rum langs bygningerne. Øst for Ringvejen er der et mere afskærmet miljø med gårdrum, og bebyggelserne orienterer sig mod Glostrup Kirke. Mellem etageboligerne opstår der åbninger, der tillader dette kig.

H3



1. Grønt rum hvor der før var gadekær.

2. Rum parallelt med bebyggelse.

3. Kig gennem bygninger mod kirken.

REGISTRERING BYARKITEKTONISKE ELEMENTER

H1



- Identitetsskabende bygninger
- Grønt forløb
- Stiforløb
- x Billedhenvielse til næste side

Centralt ligger etageejendommen Koldinghus (2), der blev opført i 1906 og tidligere husede diverse købmænd. I vest er der en pergola passage mellem haverne i etageboligerne. Pergolaen danner et fint forløb for de gående og sørger for, at beboerne ikke generes unødvendigt af dem.

H1



1. Grønt forløb i øst.



2. Bibeholdt skiltning på Koldinghus.



3. Pergola-passage skærmer fint af mod boliger.

H2



- Identitetsskabende bygning
- Grønt forløb
- x Billedhenvielse til næste side

Det Gamle Vandtårn er et symbol for kommunen og passeres på Hovedvejen. På indersiden af bebyggelsen er der store åbne rum med plads til boldspil, leg og parkering. Området er inddelt i mindre definerede rum, hvoraf nogle fremstår funktionsløse.

H2



1. Vandtårnet ved Hovedvejen.



2. Ny og mere moderne boliger med gårdrum.



3. Tydeligt definerede og opdelt rum.

H3



- Identitetsskabende bygninger
- Grønt forløb
- Trægruppe med høj kvalitet
- x Billedhenvielse til næste side

De to store bebyggelser, der skærmer mod Ringvejen, er meget tydelige. Det gør sig gældende både i størrelse og bygningernes fremtræden med altaner. Især de blå altaner i den nordligste bebyggelse står frem. Her er desuden et privat gårdrum (1), der trods nærheden til Ringvejen er meget fredeligt.

H3



1. Privat gårdrum, afskærmet og varieret beplantet.



2. Indhegnet og skjult villa.



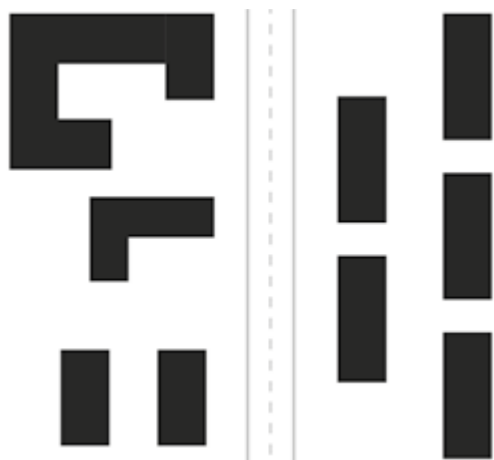
3. 7-etagers boligblok.

H1: ETAGEBOLIGER VED ØSTBROVEJ

Østbrovej skærer gennem området og fylder meget i gadebilledet. Derudover er området domineret af fragmenterede boligbebyggelser med hver sin orientering. Øst for Østbrovej er det mere struktureret stokbebyggelse med aflange gårdrum.

Der er stor forskel i intimiteten i gårdrummene fra boligblok til boligblok. Nogle steder er karréerne indeomsluttende, mens de andre steder er udefinerede og visuelt udsatte for omgivelserne.

Området har, bl.a. heraf, et uplanlagt og sammensat udtryk. P-pladsen og det grønne område langs jernbanen rummer meget plads, og der kan f.eks. udvikles boliger eller anden form for bebyggelse, der kan skjærme mod sporene og beskytte rummet på indersiden.



Konceptdiagram: Der er stor forskel i bebyggelsesstrukturen på hver side af Østbrovej som skærer gennem området. Mod vest er det meget sammensat bebyggelse, hvor østsiden synes mere planlagt i en helhed.

Der er tæt beplantet omkring Østbrovejs "skråning" og på Ørnebjergvej. Gamle træer på indersiden af de østlige boligblokke skaber et flot gårdrum.

Forløbet under den vestlige boligblok (pergolaen) er godt udformet med respekt for de omkringliggende have. Det skaber en diagonal aktiv rute mod stationen, og det er et forløb, der kan understøttes i en fremtidig udvikling.

H2: ETAGEBOLIGER VED HOVEDVEJEN

Bygningerne orienterer sig væk fra Hovedvejen og der dannes et stort gårdrum med parkering på indersiden. Dette afspejles både i forskellen i facader (ud mod/væk fra vejen) og de indvendige og udvendige funktioner.

Bygningerne skjærmer mod Hovedvejen og Banegårdsvej/Østbrovej og byggehøjden stiger mod stationen.

Detaljeringsgraden i byggerierne er markant højere ind mod gården end ud mod vejen. Dette forhold er understreget af altaner og semiprivate haver.

Der er generelt meget plads på indersiden af boligerne, hvor parkering og ophold kombineres.

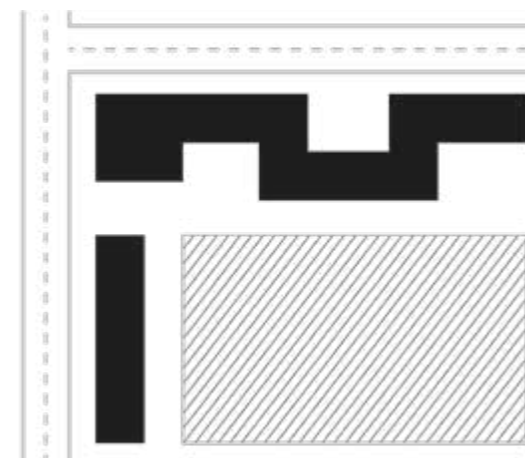
Mange af rummene fremstår dog tomme og funktionsløse og kunne derfor udnyttes bedre.

Den afrundede boligbygning i den sydlige del af området fremstår særligt høj og bevæger sig med terrænet op langs Østbrovej, der fortsætter over jernbanen.

Bygningen er meget karakteristisk og tårner sig op over omgivelserne og dens sorte tilbygninger til elevatorskakt og ventilation på toppen af bygningen er genkendelige på lang afstand.

Vandtårnet er et af Glostrups ældste vartegn og den omkringliggende bebyggelse har indordnet sig for ikke at stå for tæt mod det karakteristiske tårn, der ikke længere tjener sin oprindelige funktion.

Den nye boligbebyggelse vist midt på side 69 fremstår mere moderne end resten og er et godt bud på, hvordan semiprivate udearealer til nye boliger kan udformes i Bymidten.



Konceptdiagram: Stokbebyggelse vender ryg mod vejnettet og danner rum på den modsatte side.

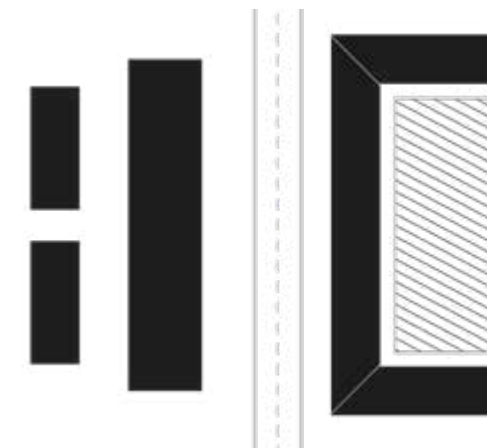
H3: ETAGEBOLIGER VED RINGVEJEN

Området synes todelt - øst for Ringvejen skjærmer bygningerne mod vejen og danner et lukket rum, mens vestsiden er domineret af mere fritstående stokbebyggelser med rum imellem, der føles mere udsat.

Der er desuden en stor forskel i vedligeholdelse, hvor østsiden fremstår pænere end vest for Ringvejen. Dog er der renoveringsprojekter i gang her samt resten af dette område, der går under navnet Stadionkvarteret.

Den østlige del af etageboligområdet er bygget i 1940'erne på hvad der i gamle dage var Glostrups gadekær og den centrale del af byen nær kirken. Det er svært at se, når man bevæger sig gennem området, men der er små spor af historie i form af en lille imitation af et gadekær samt bygningernes orientering, der danner sigtelinjer og kig mod kirken.

Den vestlige del er udviklet omkring 20 år senere og viser en mere funktionel tilgang til boligbyggeri, hvor bygningerne blot orienterer sig mod hinanden i en nord/syd-gående retning.



Konceptdiagram: Stokbebyggelse med åbne parallelle rum vest for Ringvejen, og mere afskærmende struktur i bebyggelsen øst for.

PROGRAM

BEHANDLING AF EGENART

H1: ETAGEBOLIGER VED ØSTBROVEJ

Opsummering af egenart

Sammensat boligområde med mange forskellige bygningstypologier og stærke forbindelser til station, centre og resten af Bymidten.

Eksisterende aktiver

- "Pergolaen" der forbinder området til Glostrup station.
- Etagebygningen der tidligere husede kolonialforretning fremstår som den mest særegne bygning i området - den ligger dog samtidig lige midt i et oplagt udviklingsområde.
- Grønne buffere mod Østbrovej, som skærmer for trafik og larm.
- Det grønne forløb langs Ørnebjergvej.
- De grønne rum mellem de østlige boligblokke.

Udfordringer

- Østbrovej fylder meget i gadebilledet, både visuelt og støjmæssigt.
- Den uplanlagte struktur vest for Østbrovej skaber nogle gårdrum, som er udsatte og ikke optimale at opholde sig i.

Muligheder

- P-pladserne mod nord kan potentielt laves om til ny bebyggelse, der kan skærme for jernbanen og være med til at skabe et mere intimt rum på den modsatte side. Her kan det brat afsluttede forløb udpeget tidligere, også behandles.
- Forbindelsen der starter ved stationen kan styrkes gennem området på baggrund af det brugergrundlag, der skal til og fra stationen samt Fitness.dk-centeret, der ligger undervejs.

H2: ETAGEBOLIGER VED HOVEDVEJEN

Opsummering af egenart

Etageboliger der skærmer mod vejnettet med en klar indadvendt orientering mod det roligere gårdmiljø.

Eksisterende aktiver

- Vandtårnet.
- De grønne forløb på begge sider af boligområdet.
- Den nye boligbebyggelse i syd, der er et nyt eksempel på at integrere bolig og uderum på begrænset plads.

Udfordringer

- Områdets nord, vest og syd-sider er afgrænset af meget trafikerede veje og derfor bliver bygningsfacaderne her ikke så livlige eller detaljerede som på modsatte sider.
- Området grænser direkte op til et villakvarter, og denne overgang skal behandles nænsomt for ikke at skabe et stort skel mellem områderne.

Muligheder

- Der er meget plads i det store gårdrum defineret af de centrale bebyggelser, og der er mulighed for at optimere udnyttelsen af denne plads og tilføje nogle funktioner.

H3: ETAGEBOLIGER VED RINGVEJEN

Opsummering af egenart

På østsiden af Ringvejen er udsigten til Glostrup Kirke central for bebyggelserne, og rummene imellem fremhæver denne forbindelse. Før i tiden lå gadekæret i Glostrup netop i dette område, og det er derved en af de ældste bydele. Pladsen mellem etageboligerne er orienteret mod den menneskelige skala.

Eksisterende aktiver

- Kig mod Glostrup Kirke.
- Den grønne zone mod Hospitalet.

Udfordringer

- Centret i vest virker halvtomt og forladt.
- De vestlige rum mellem husene er dårligt afskærmede og er derfor meget udsat for støj fra de omkringliggende veje.
- Det gør rummene uattraktive at færdes og opholdes i.

Muligheder

- Centret i vest er til salg og en ny udvikling kunne være med til at sætte mere liv i området. Vest for har et stort boligområde gennemgået en fornyelse og øst for, er den 7-etagers boligblok under renovering.
- Optimering af pladsen mellem stokbebyggelserne i vest.

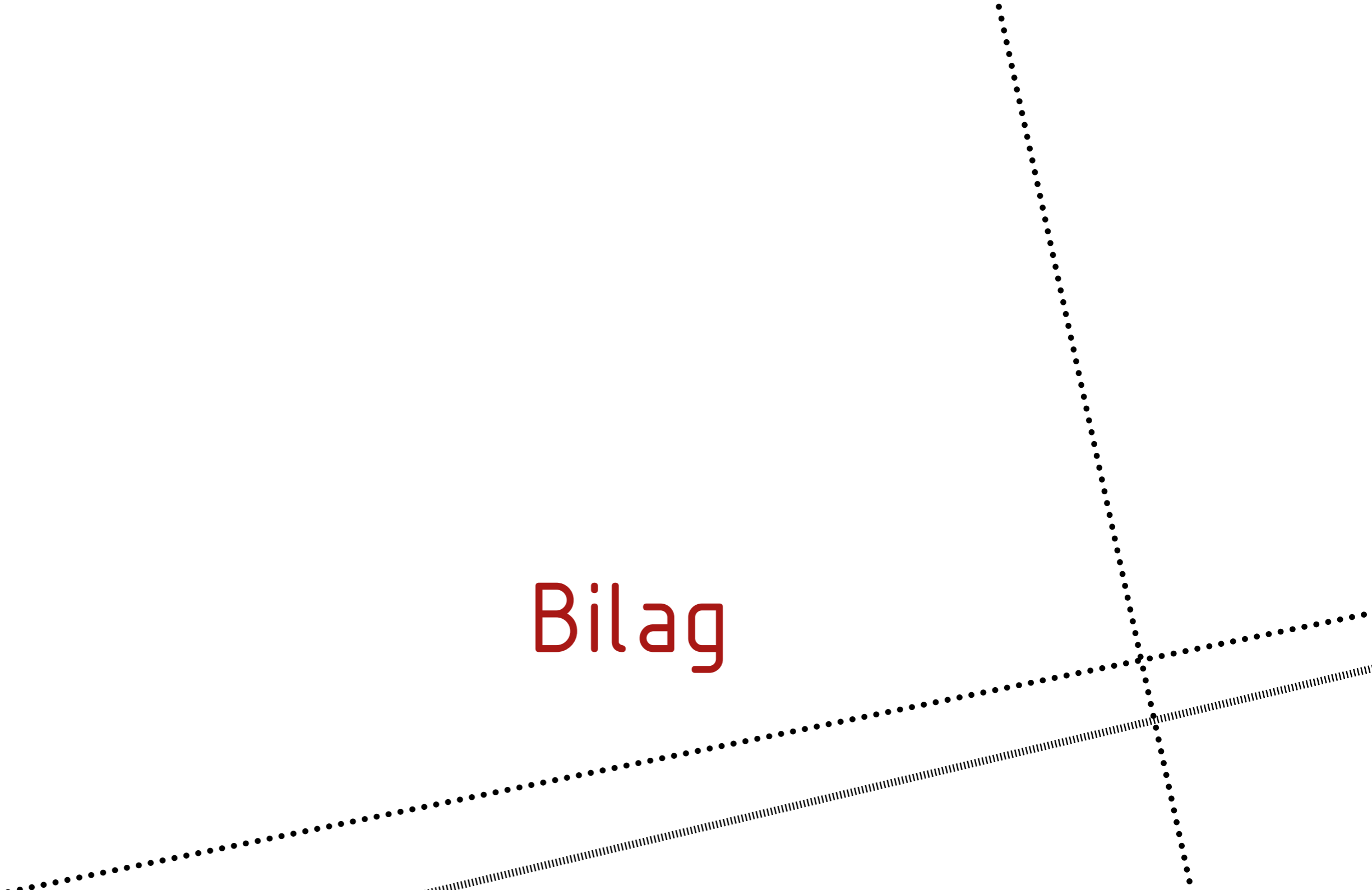


H1. Fitness-centret kan være med til at tiltrække brugere og eventuelt udendørs aktiviteter.



H2. Ved Glostrup Butikstorv Diget skal man hygge sig, mens man køber ind, men pt. er der ikke meget der opfordrer til hygge.

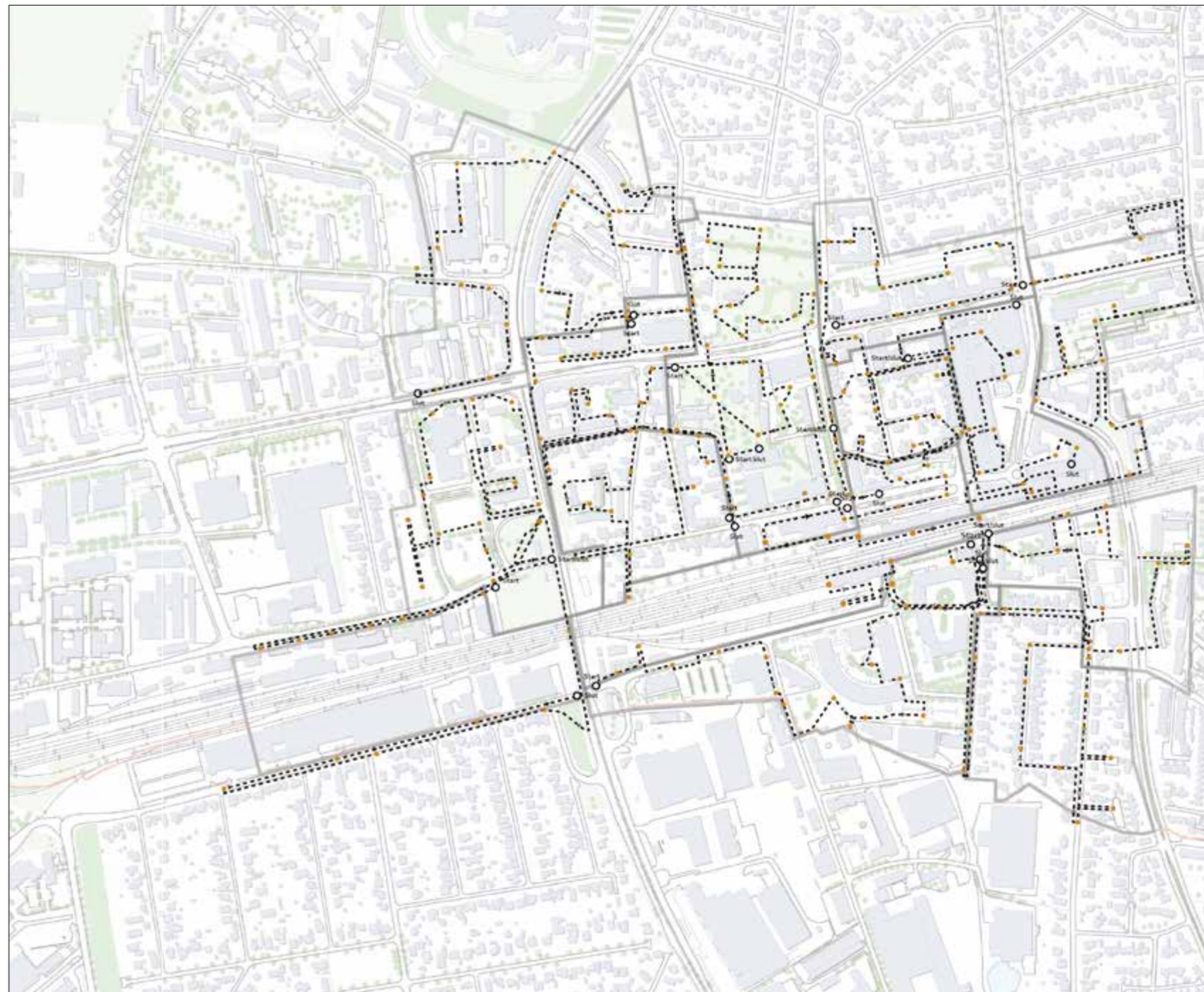
Bilag



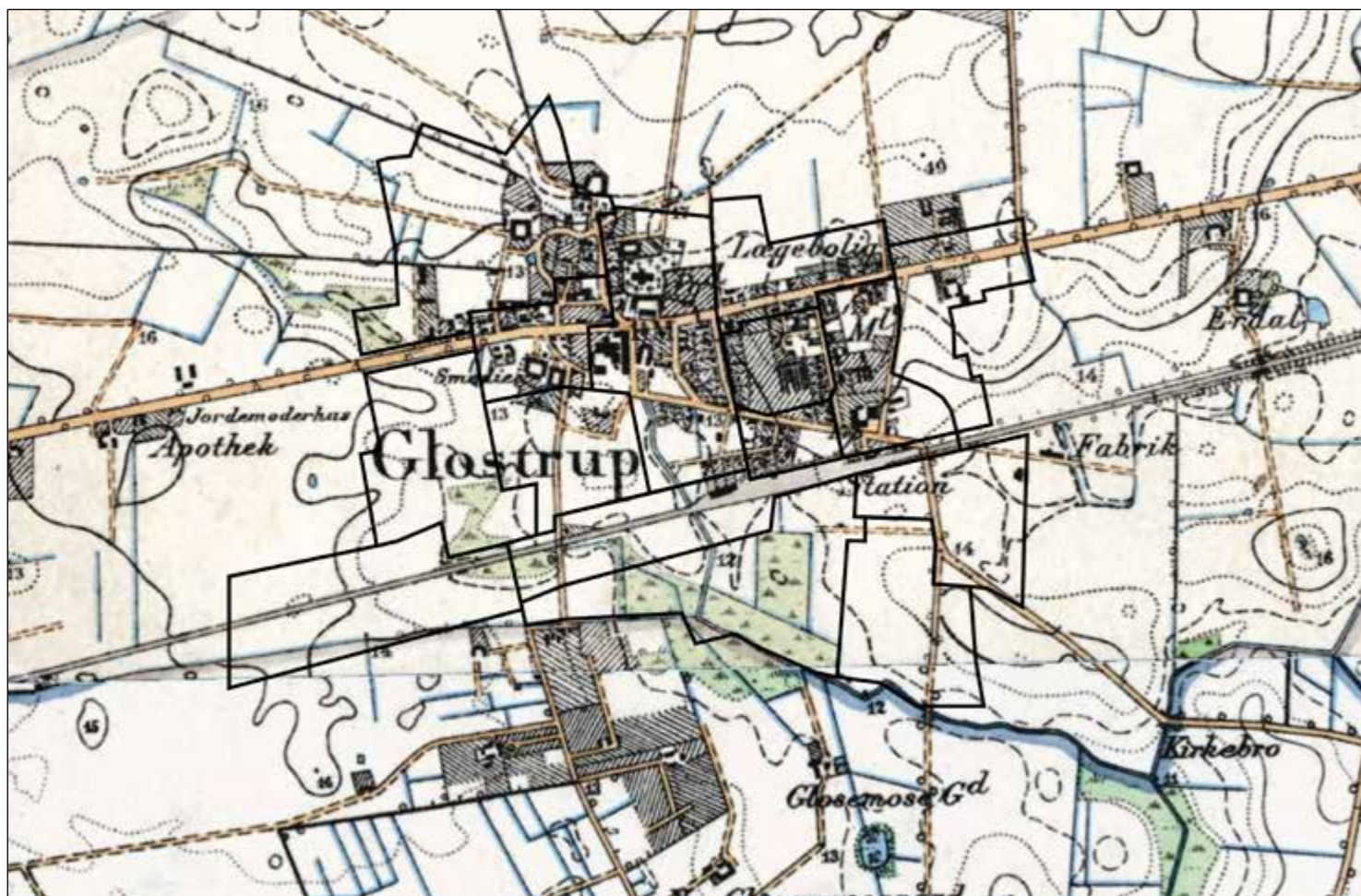
SAMLEDE REGISTRERINGSRUTER

For hvert delområde er der foretaget en registrering og on-site analyse, vha. fotografering og simpel skitsering. Ruterne for hver registrering er tegnet ind, og her samlet i et fælles kort over registreringsruterne.

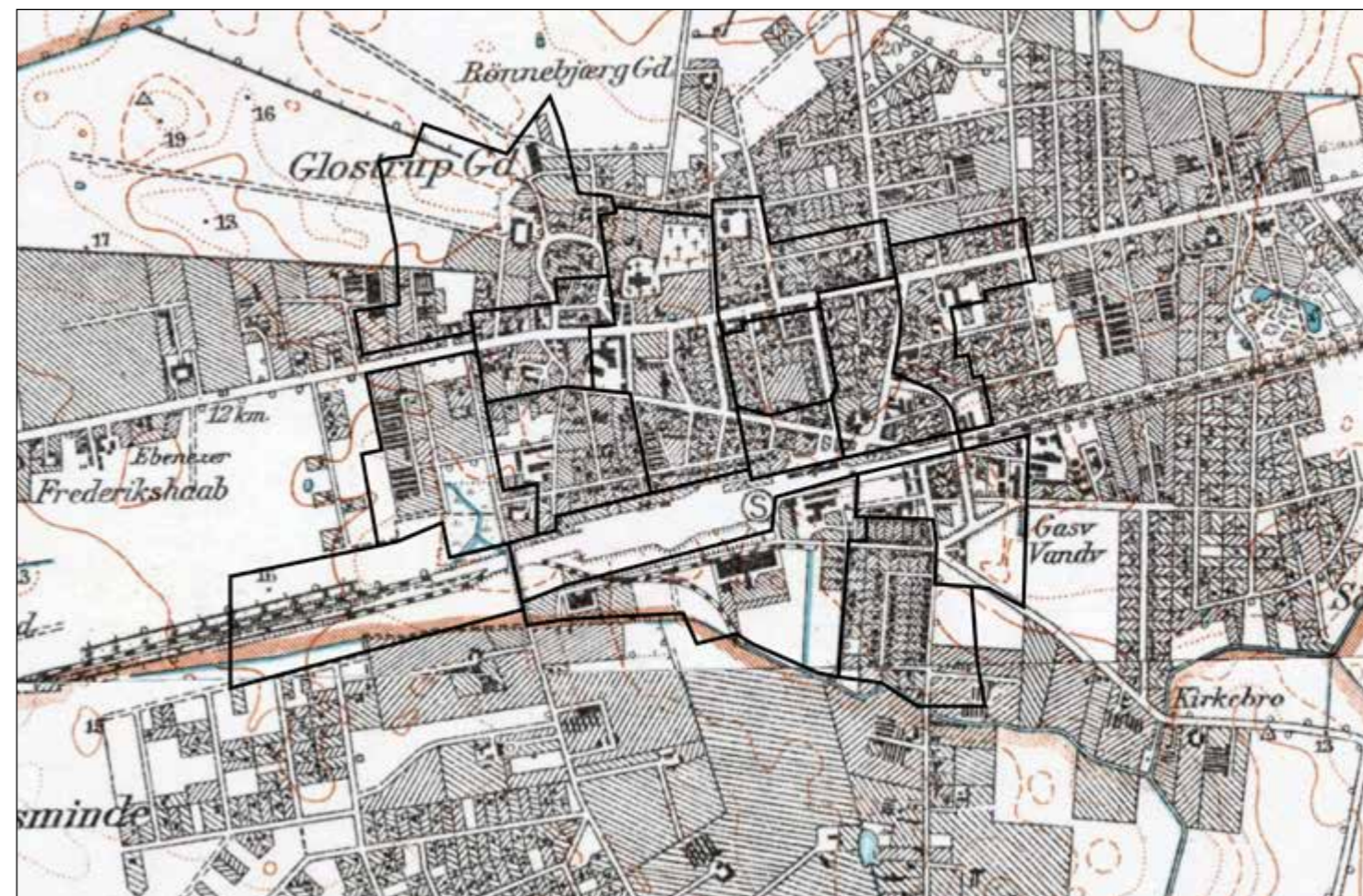
Ruterne overlapper hinanden og da registratorerne desuden har vandret rundt i Bymidten uden at kortlægge ruter, viser det samlede kort over registreringsruter ikke helt det fyldestgørende billede af Bymidtevandringernes omfang.



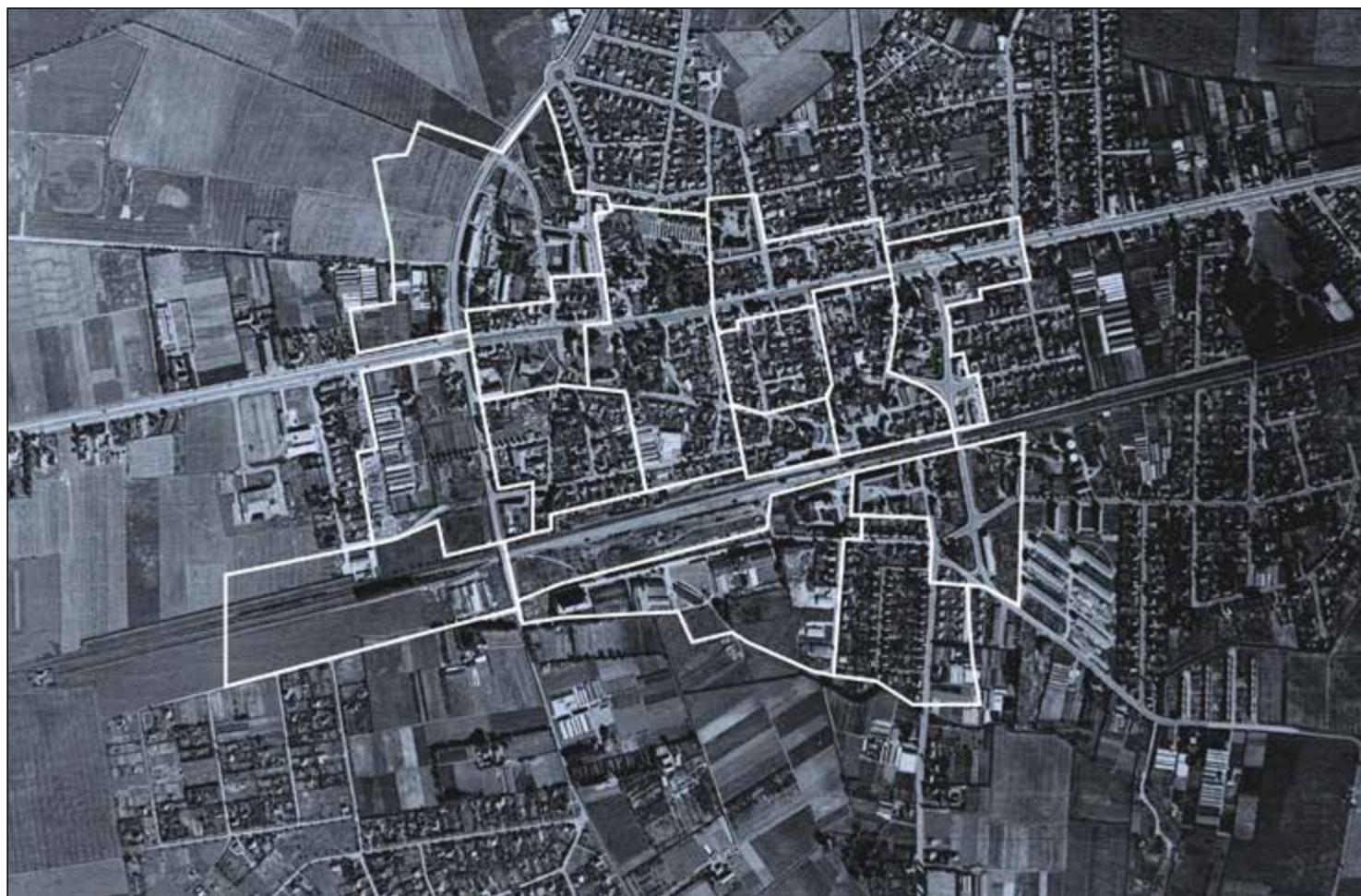
HISTORISKE KORT OVER GLOSTRUP BYMIDTE



Glostrup Bymidte, kort fra 1842 - 1899

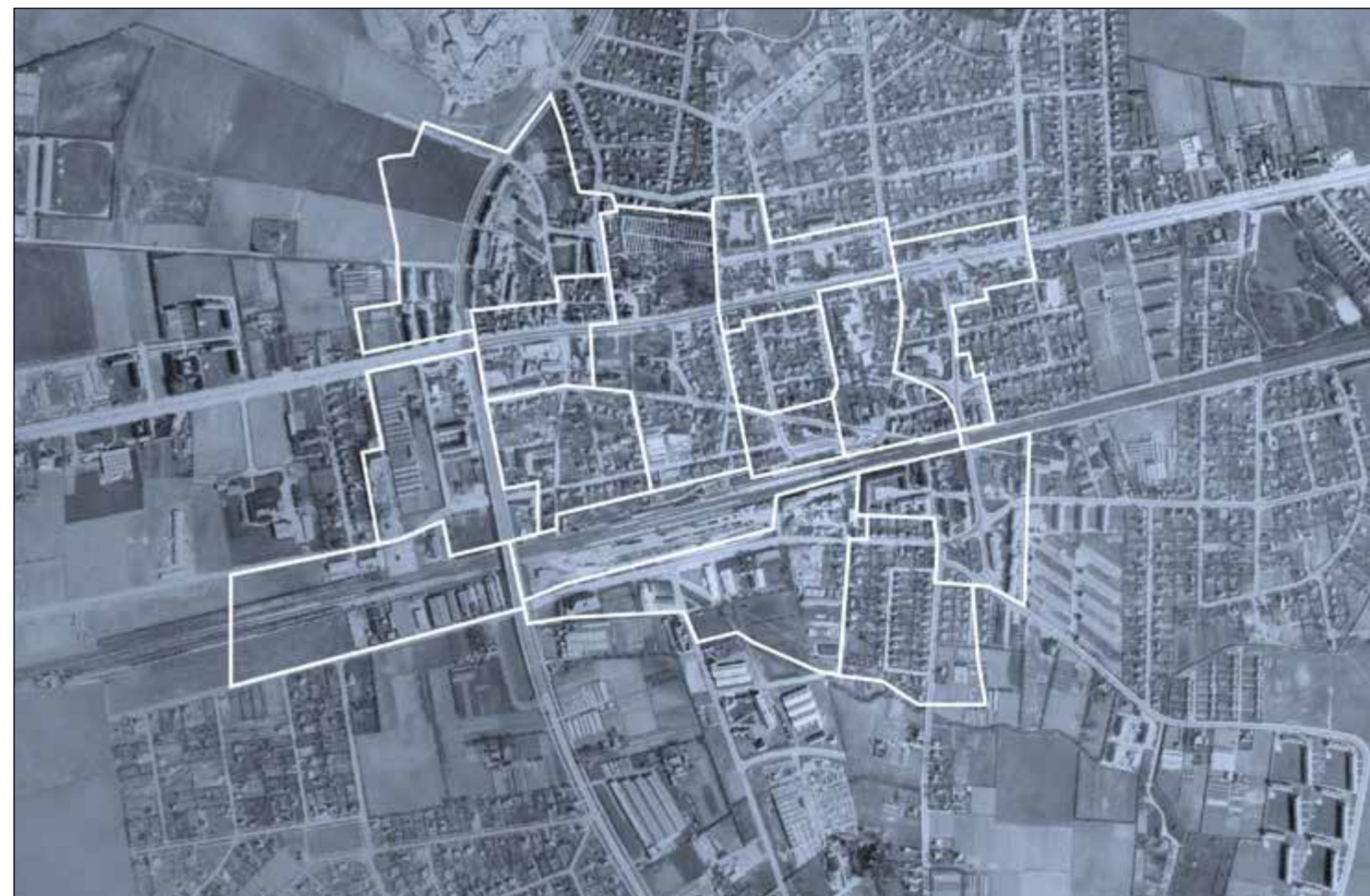


Glostrup Bymidte, kort fra 1928 - 1940



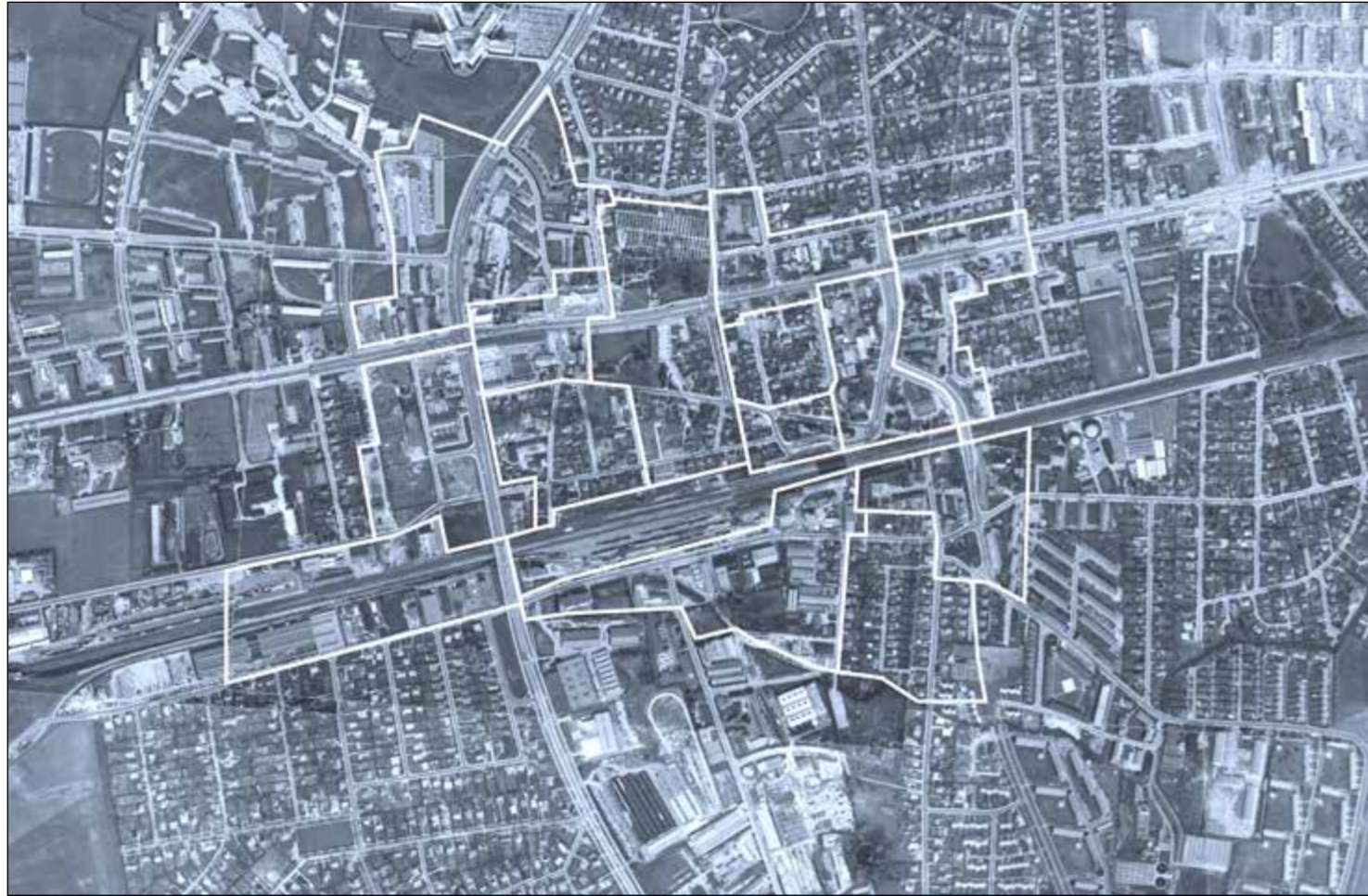
0 100 500m

Glostrup Bymidte, kort fra 1945



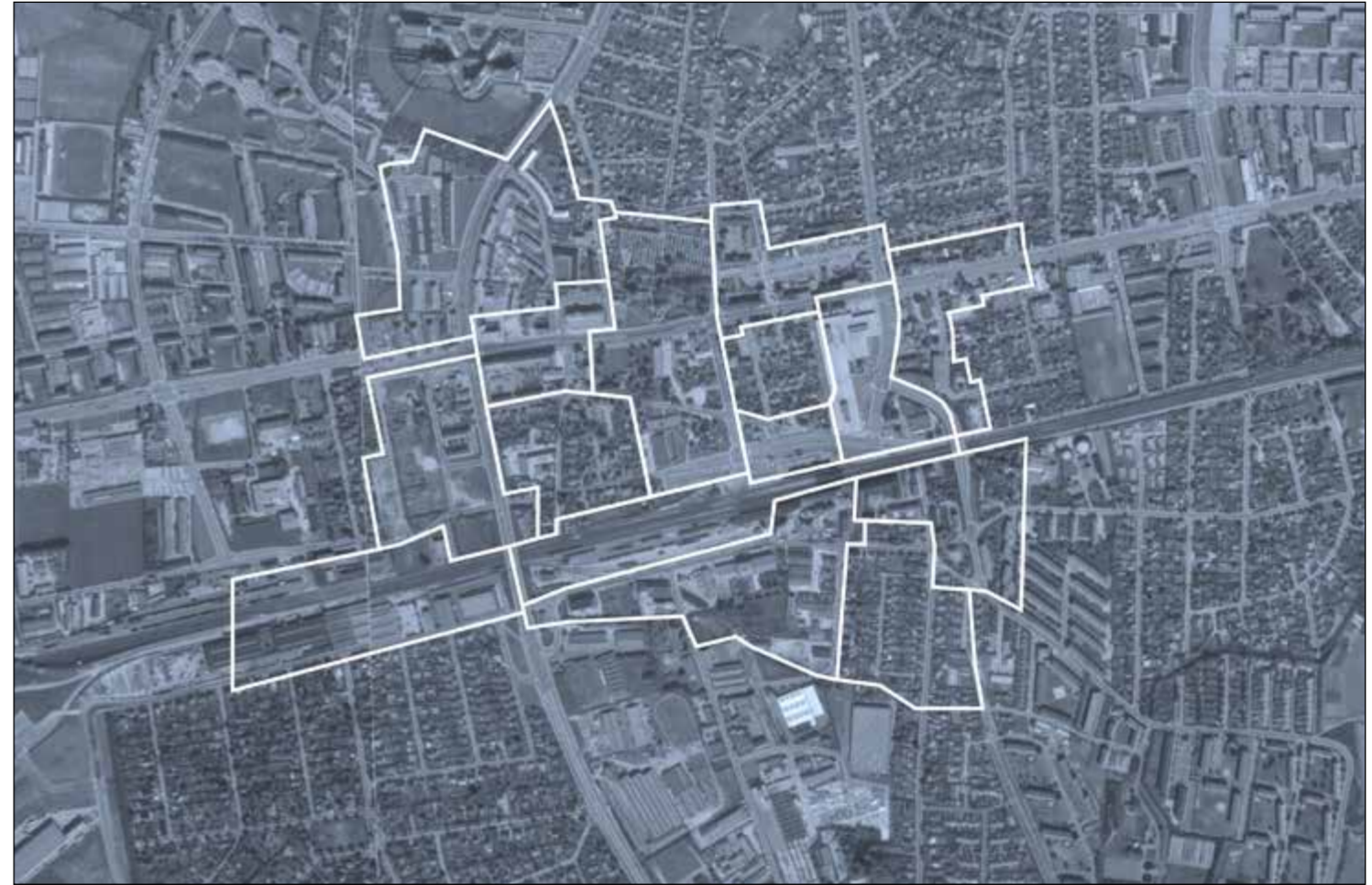
0 100 500m

Glostrup Bymidte, kort fra 1954



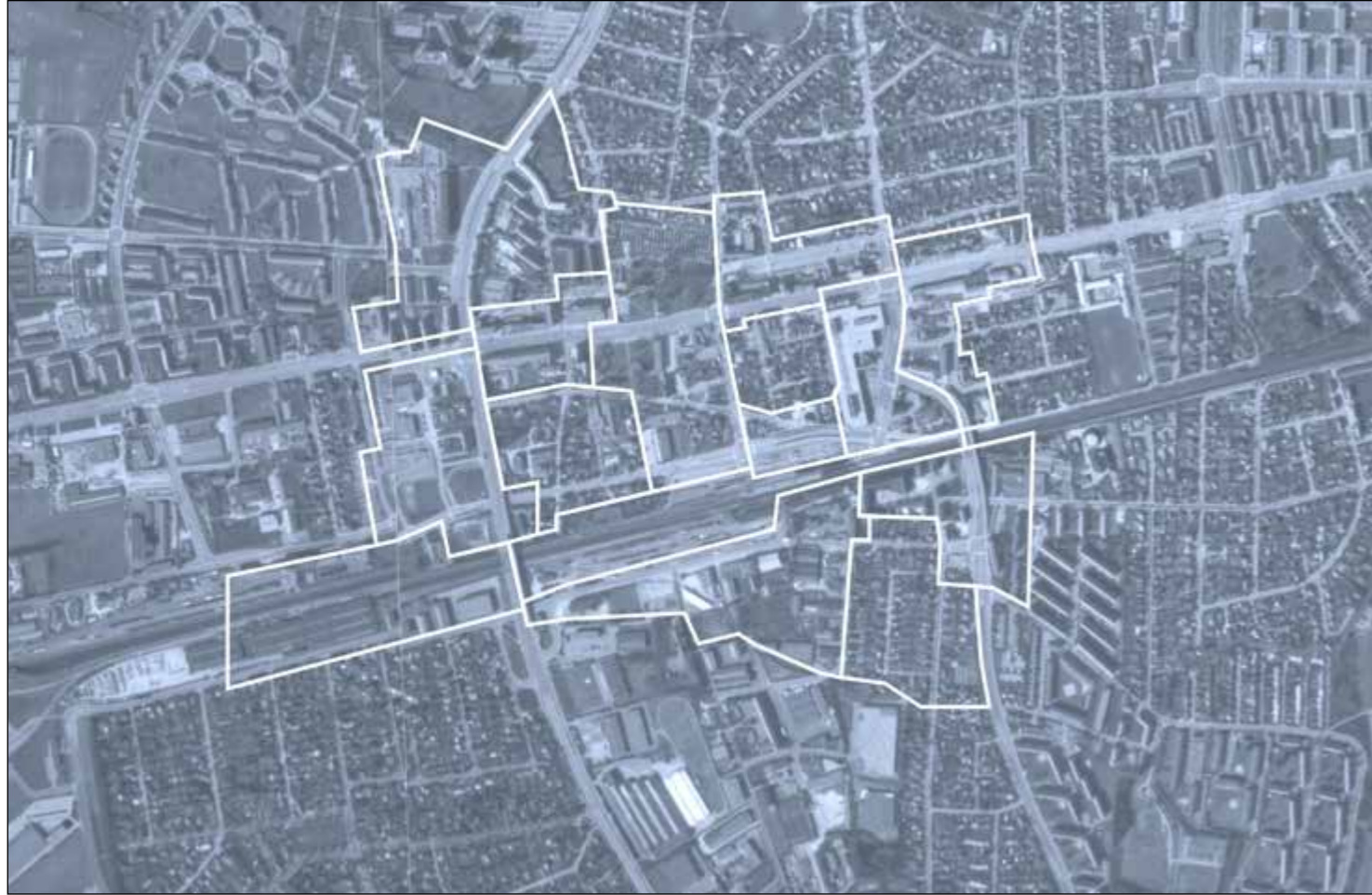
0 100 500m

Glostrup Bymidte, kort fra 1966



0 100 500m

Glostrup Bymidte, kort fra 1974



0 100 500m

Glostrup Bymidte, kort fra 1984



0 100 500m

Glostrup Bymidte, kort fra 1995



Glostrup Bymidte, kort fra 2003



Glostrup Bymidte, kort fra 2017

