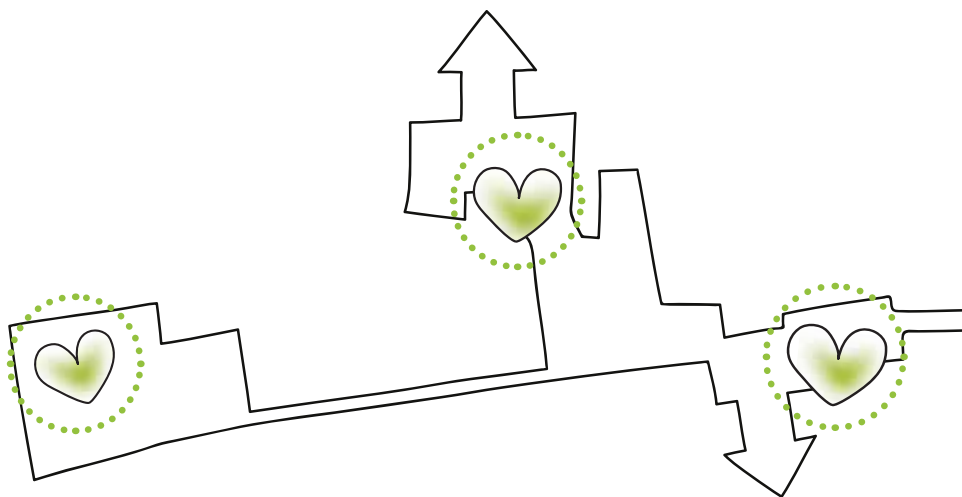


Tre områder i Bymidten

Helhedsplan & designmanualer
Juni 2023



Nordic
Office of
Architecture

thingbrandt
landskab

Denne helhedsplan fastlægger principper og rammer for udvikling af de kommunale arealer i Bymidten. Planen tager sit afsæt i de samlede udviklingstanker for Bymidten som formuleret i "Strategi for udvikling af Bymidten" fra 2017 og som i de efterfølgende år er blevet viderebearbejdet af Kommunalbestyrelsen.

Det har gennem hele processen været udgangspunktet at en stærk Glostrup Station med letbane og regionaltoget, skal være den generator, der skaber den attraktive og levende by. En by med bedre sammenhæng mellem de forskellige kvarterer og med nyt byggeri udført attraktivt og bæredygtigt.

Helhedsplanen anviser overordnet set principper for gennemtænkte byrum på nogle af de steder, der har ligget lidt tilfældigt tilbage efter tidligere tiders byudvikling. Dette gælder ikke mindst Banegårdspladsen og området lige syd for Glostrup Fritidscenter. Helhedsplanen indeholder også designmanualer for de tre udviklingsområder og derved fastlægges en række principper for den arkitektoniske sammenhæng mellem den eksisterende by og de nye kvarterer.

Helhedsplanen har været i offentlig høring i løbet af efteråret 2022, og der er modtaget talrige kommentarer og konstruktive forslag til justeringer. Disse er forsøgt indarbejdet mest muligt, og planen er derved blevet mere robust og sammenhængende med byen.

God læselyst!

Glostrup Kommune

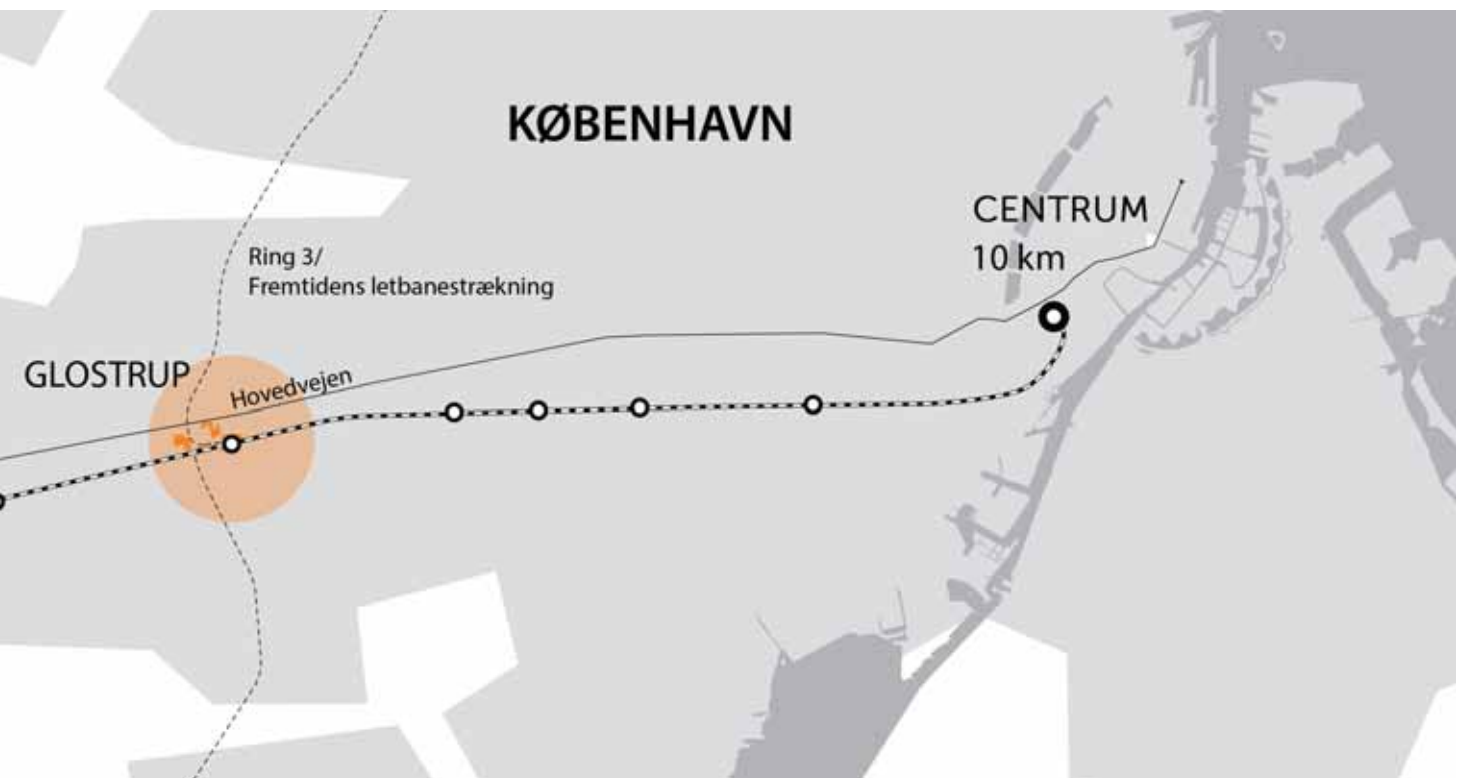
Central placering i hovedstadsregionen

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





De tre delområder



Indhold

01	Glostrup i dag	s. 06
02	Vision	s. 08
03	Strategi	s. 12
04	Helhedsplan	s. 18
05	Spilleregler	s. 30
06	Delområder og designmanualer	s. 40

01

Glostrup i dag

Attraktive boligområder, gode rekreative og kulturelle tilbud, gode indkøbsmuligheder og veldisponerede grønne arealer er med til at gøre Glostrup Centrum til et attraktivt sted at bo. Indenfor gåafstand findes både Hovedvejen, shoppingcenter, biograf, svømmehal, arbejdspladser og en bred vifte af varehuse. Hertil kommer, at den gode opkobling på den kollektive infrastruktur gør, at Glostrup Centrum bliver til et attraktivt sted at bosætte sig.

Udviklingen af Glostrup tog for alvor fart omkring 1900 hvor flere centrale institutioner og virksomheder etablerede sig i byen, der voksede med industrikvarterer. I 1953 kom S-togene til Glostrup Station, samtidig med nye arbejdspladser og boliger, som skabte grundlag for en stor befolkningsvækst. Fra 1970'erne blev bilens dominans gennemgribende, hvilket medførte, at den gamle stationsbyerne blev omdannet til et butikscenterområde. Butikkerne flyttede ind i storcenteret og gadenettet mistede sin betydning som handelsområde. En udvikling, som fortsatte ind i det 21ende århundrede, hvor der blev etableret flere varehusområder med appel til kunder i bil. Glostrup centrum fremstår i dag som en mosaik af byudviklingsideer fra de sidste 150 års vokseværk.

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

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

Tid 



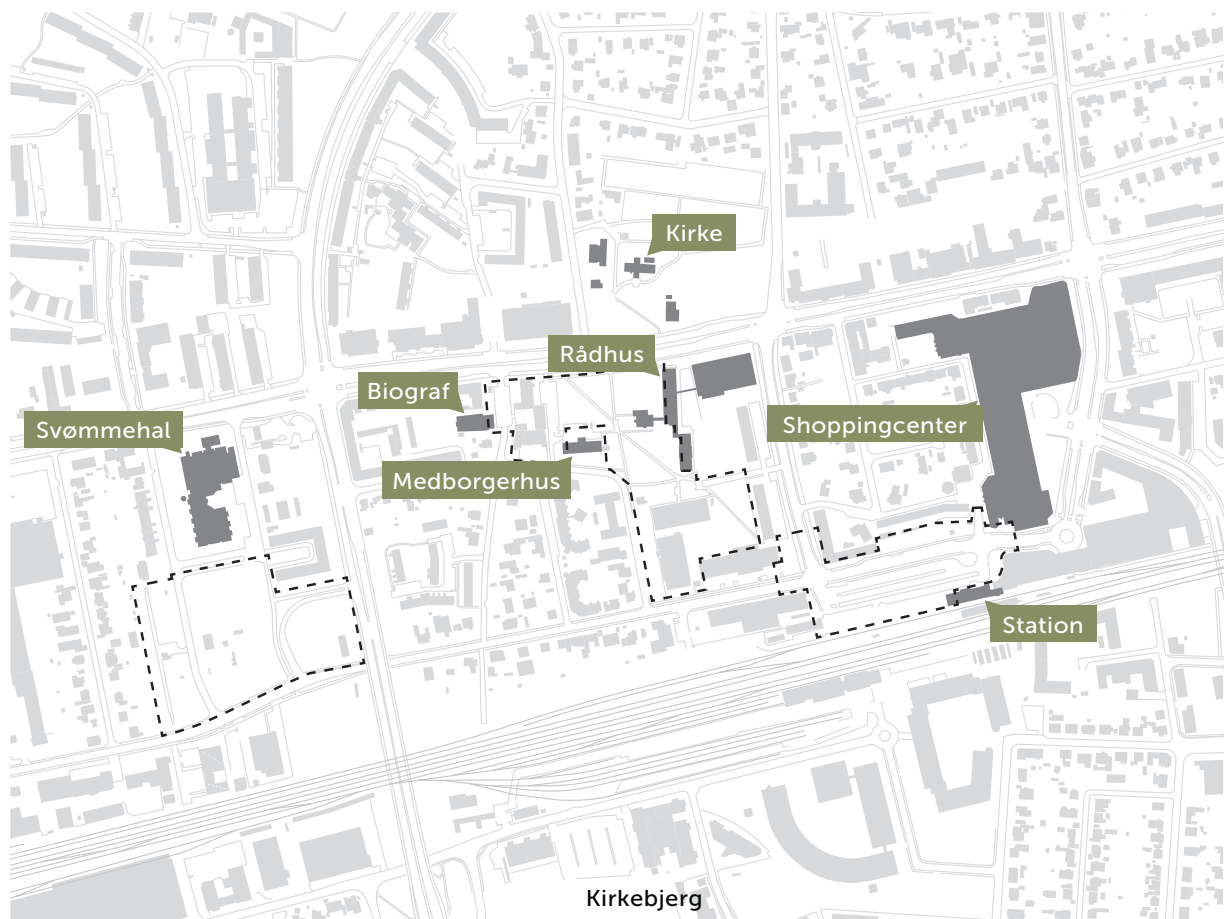
Glostrup som landsby

Glostrup kirke.
Hest og vogn.



Glostrup som stationsby

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



Glostrup som shopping -by

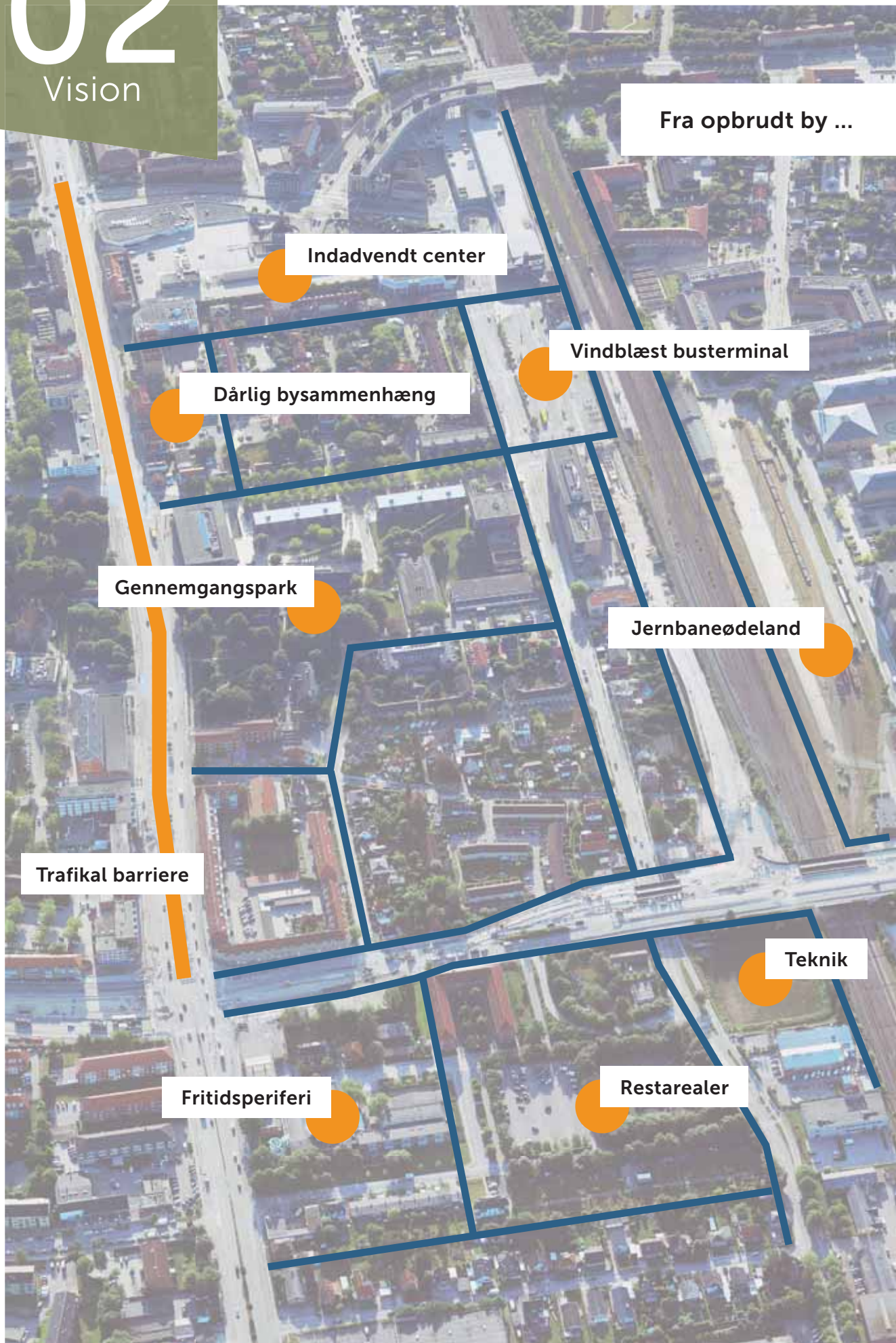
Introvert bebyggelse.

Biler i fokus.

Ad hoc byudvikling.

02

Vision



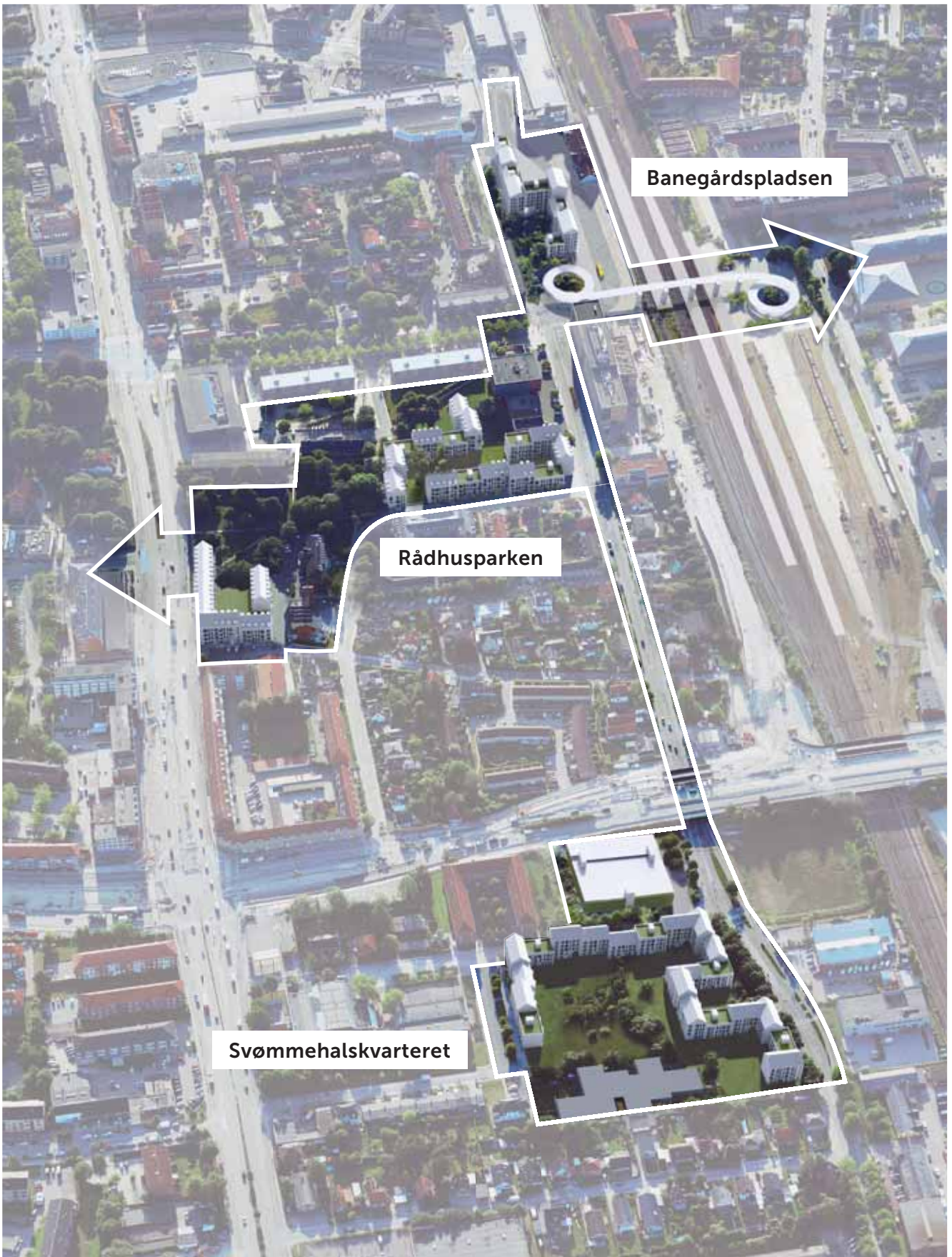


... over kommunal indsats ...

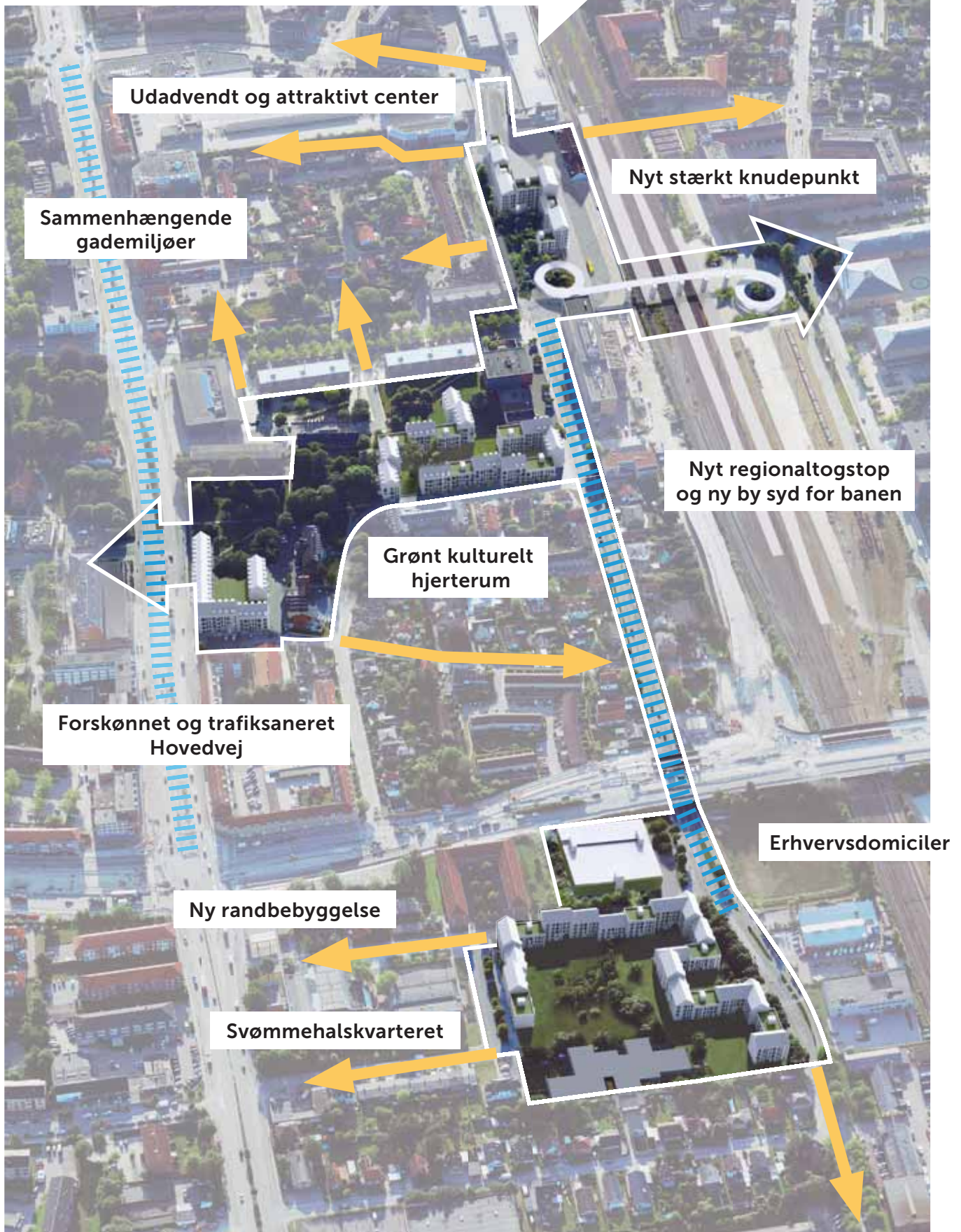




... til nye kvarterer ...



... og afsæt til en sammenhængende by



03

Strategi

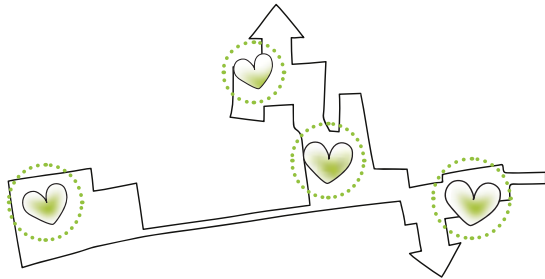
I det efterfølgende præsenteres fire strategier for hvordan visionen om at skabe et sammenhængende Bymidte i Glostrup kan rulles i gang med en indsats på de store kommunale arealer.

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

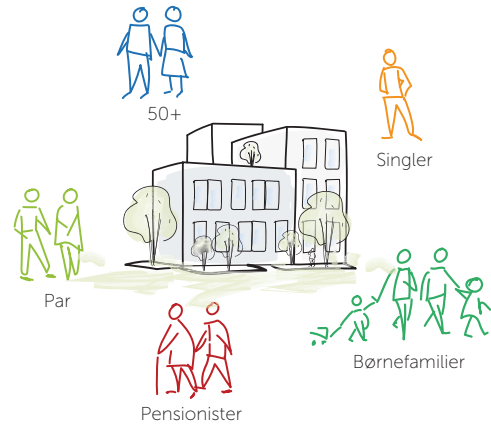
Strategierne implementeres som overordnede greb i helhedsplanen, der forener de tre delområder: Banegårdspladsen, Rådhusparken og Svømmehalskvarteret.

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

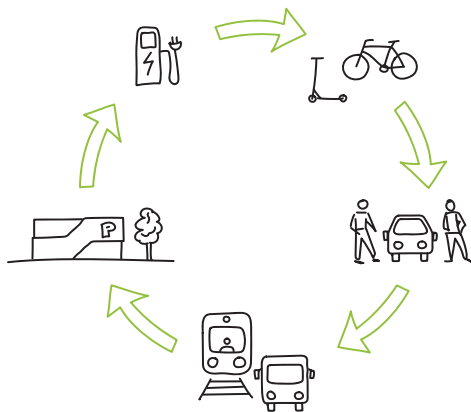
Fire strategier



1: En sammenhængende by



2: En blandet by



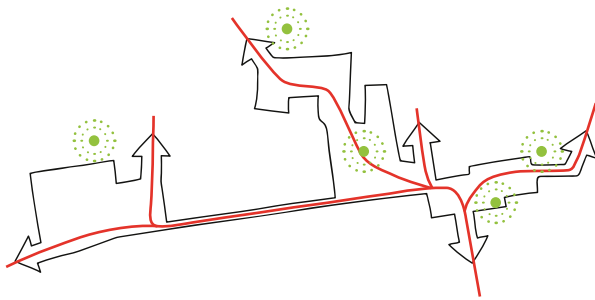
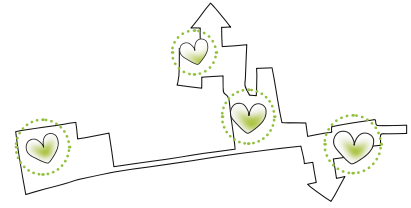
3: En bæredygtig by



4: En levende by

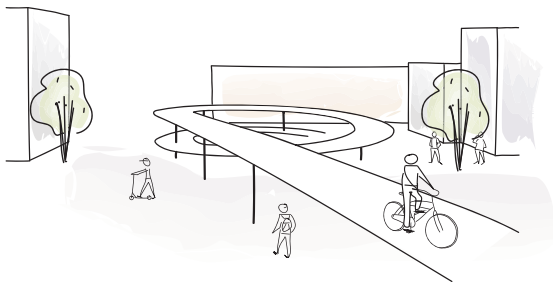
En sammenhængende by

Strategi 1



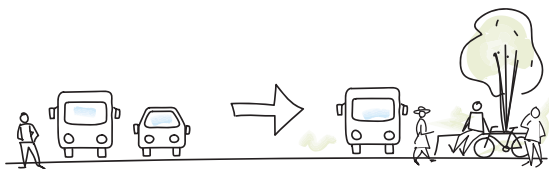
Fra knude til knudepunkt

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



Fra barriere til forbindelse

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

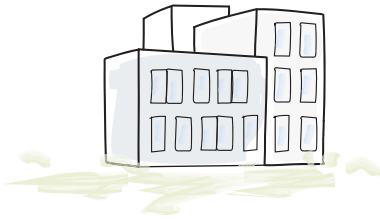


Fra transit til ophold

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

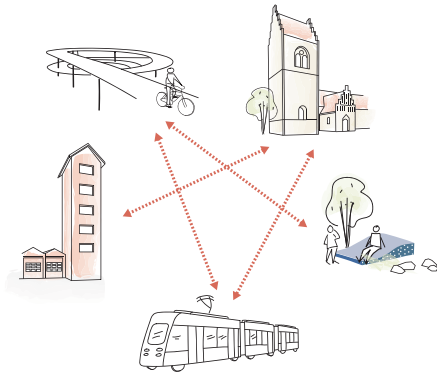
En blandet by

Strategi 2



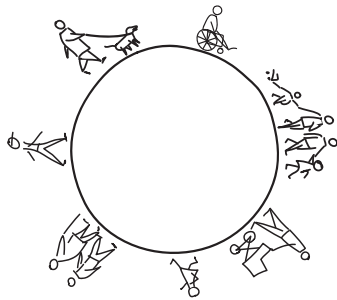
Tilpasning til byen

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



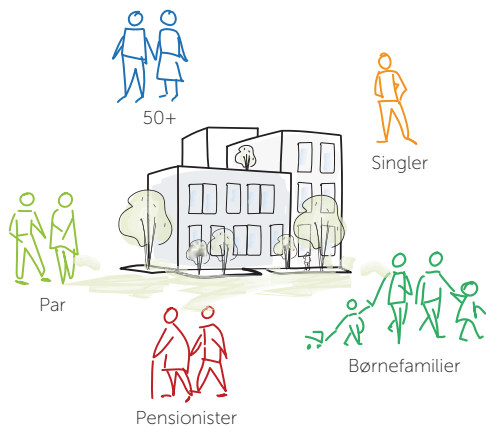
Byrumshieraki - aflæsning af byen

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



Universelt design

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

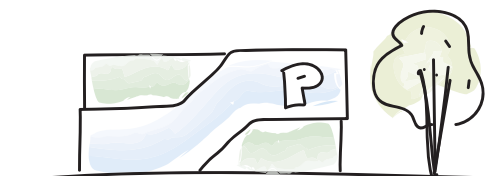
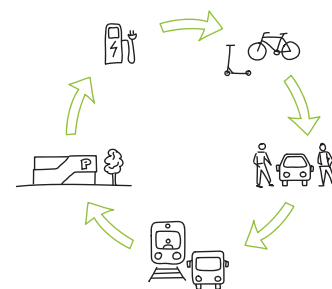


Forskellige målgrupper

Boligerne skal henvende sig til varierende målgrupper med forskellige behov

Bæredygtig by

Strategi 3



Mobilitetshus med omdannelsespotentialer

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



Grøn mobilitet

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



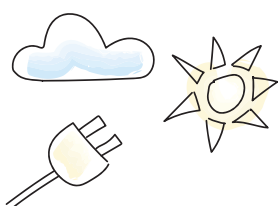
Regnvandshåndtering

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



Affaldshåndtering

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

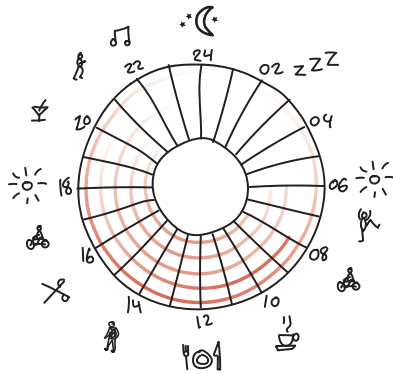


Energi & ressourceforbrug

Byggeri og infrastruktur skal udføres med henblik på mindst mulig miljøbelastning og ressourceforbrug i opførelses- og driftsperiode. Alle byggerier indenfor helhedsplanområdet skal opføres med en miljøcertificering, der svarer til minimum DGNB guld.

En levende by

Strategi 4



Foranderlige byrum

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



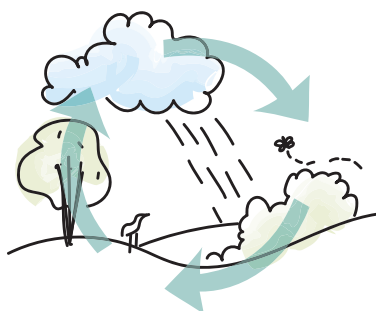
Oplevelsesmæssig diversitet

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



Tryghed

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



Biodiversitet + LAR

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

04

Helhedsplan



Svømmehalskvarteret - fritidsliv forenes med biodiversitet

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

Rådhusparken - kulturliv og boliger i historiske rammer

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

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



Banegårdspladsen - bliv tæt på verden

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

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

Højder



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

Bygningshøjderne tilpasses den omkringliggende bygningskontekst og varierer inden for hvert byggefelt.

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



Ved Rådhusparken syd markeres overgangen mod den højere bebyggelse langs Sydvestvej med en hjørnebygning i 6 etager, inkl. udnyttet tagetage.

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

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

Anvendelse og arealfordeling



- Mobilitetshus
- Stueetage: Udvalgsvarer < 2000m², kontor, liberalt erhverv & boliger
- Etageboliger
- Stueetage: Udvalgsvarer/liberalt erhverv < 2000m²

<p>Svømmehalskvarteret</p> <p>Etageboliger: ca. 13-15.000m²</p> <p>Mobilitetshus: Iht. kapacitetsbehov</p>	<p>Rådhusparken</p> <p>Nord</p> <p>Etageboliger: ca. 4-5000m²</p> <p>Udvalgsvarer, kontor & liberalt erhverv: ca. 400-700m²</p> <p>Syd</p> <p>Etageboliger ca. 11.000-12.000m²</p>	<p>Banegårdspladsen</p> <p>Etageboliger: ca. 7-8000m²</p> <p>Udvalgsvarer < 2000m², kontor & liberalt erhverv ca. 500-1000m²</p>
<p>I alt</p> <p>Det samlede bruttoareal for de tre delområder må ikke overstige 40.000m² ekskl. mobilitetshus</p>		

Vejledende arealer

Endelig fordeling vil blive fastlagt i den kommende lokalplansproces.

Parkering

Moderne parkeringsanlæg

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

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

Udover parkeringspladser til fremtidige beboere, disponeres arealer til offentlig parkering primært i mobilitetshuset i Svømmehalskvarteret. Afhængigt af behov, kan mange af Bymidstens funktioner

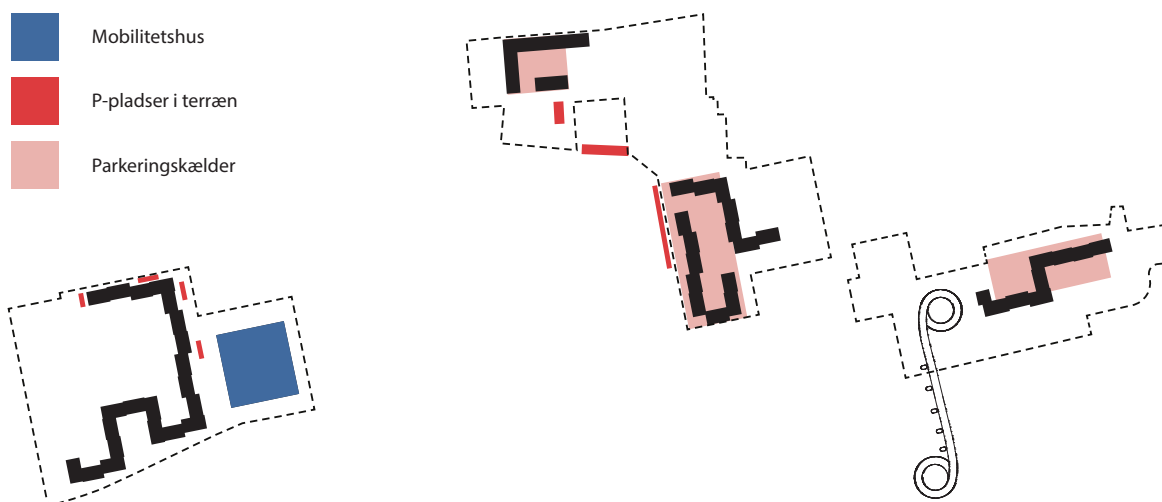
allokere parkering i mobilitetshuset, da der ikke er langt at gå langs Sydvestvej.

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

Vejledende beregning af parkeringsbehov i projektområdet baseret på indikative gennemsnitlige boligarealer og fordeling af arealer mellem de enkelte delområder i byudviklingsområdet er vist nedenfor. Den endelige arealfordeling og parkeringskrav vil blive fastlagt i den kommende lokalplanproces.

Område	Boliger etm.	Udvalgsvarer etm.	Antal boliger	Parkering-i alt	Heraf i kælder
Christiansvej	14.500		171	171	
Rådhusparken	4.800	600	56	64	51
Rådhusparken syd	11.500		135	135	108
Banegårdspladsen	8.000	600	107	114	114

Boliggennemsnit	85	m ² pr.bolig			
Boliggennemsnit	75	m ² pr.bolig			



Mobilitet

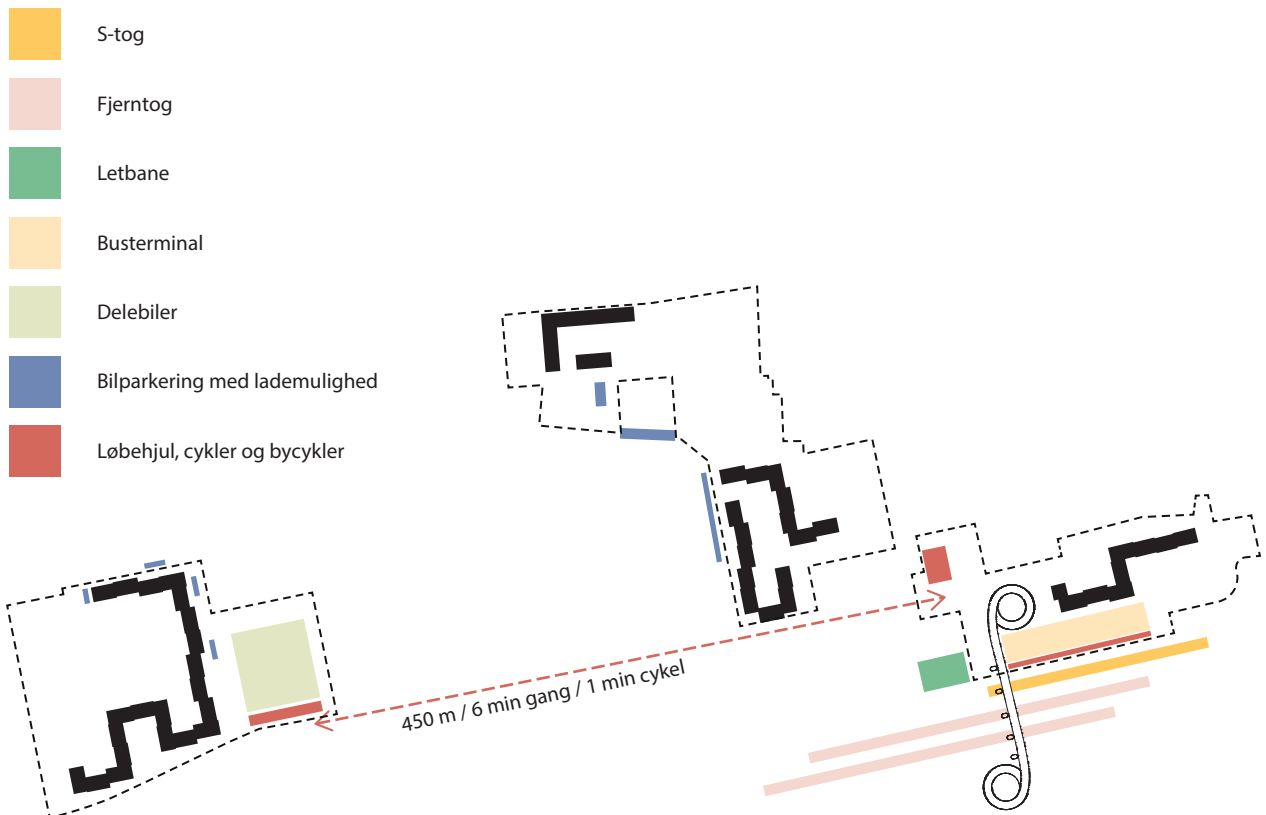
Knudepunkt med stort opland

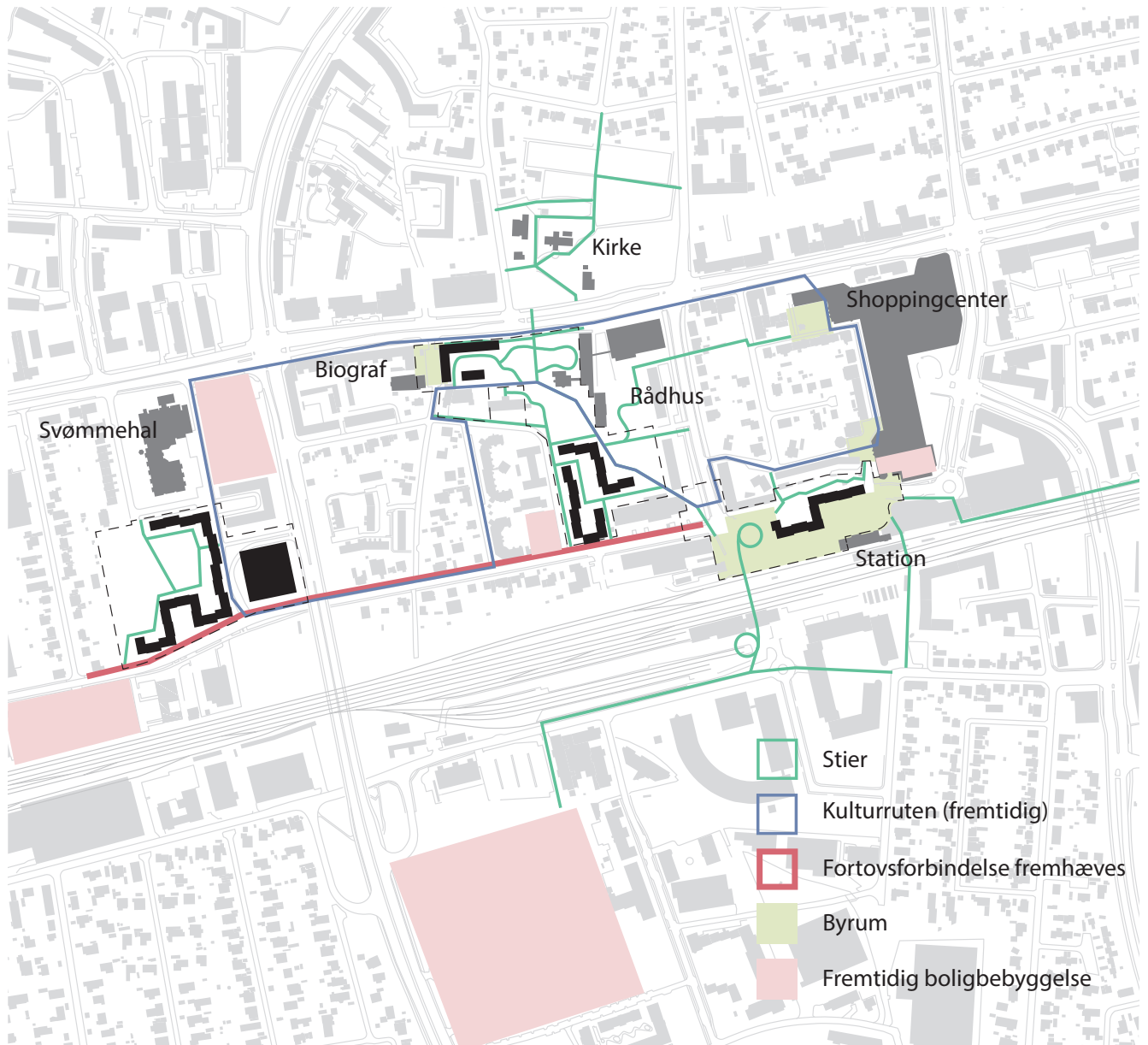
Helhedsplansområdet ligger tæt forbundet med mange eksisterende og fremtidige offentlige transportmuligheder. Den kollektive transport styrkes yderligere med en ny cykelbro, som kobler Banegårdspladsen med Stationsparken og Godsbanevej, syd for jernbanen.

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

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

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





Banegårdspladsen i dag



Svømmehalskvarteret i dag



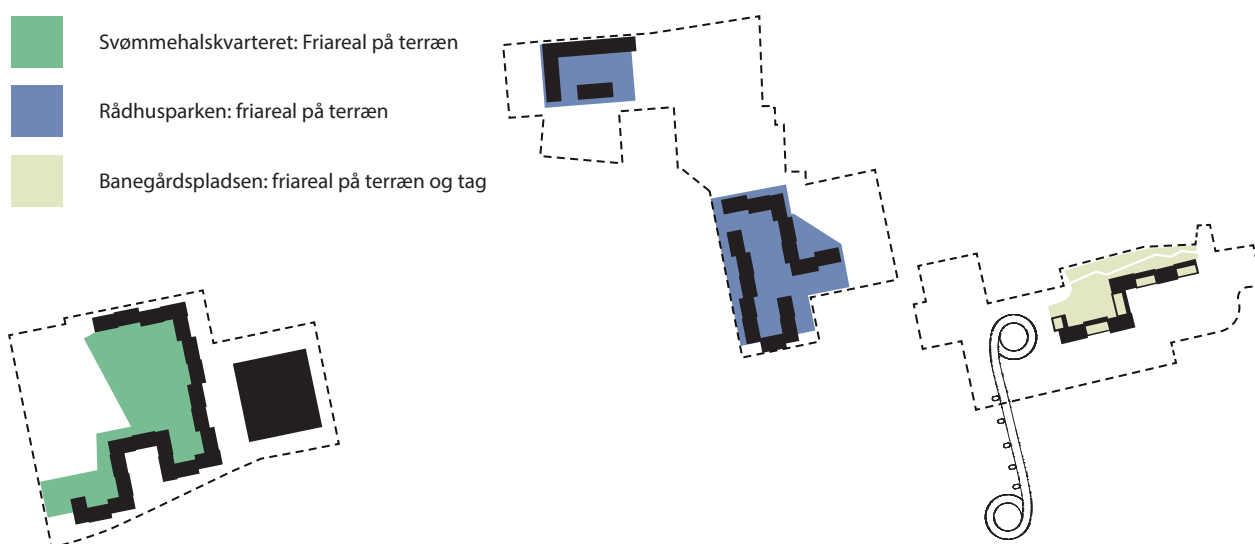
Rådhusparken i dag

Friarealer

Offentligt tilgængelige friarealer

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

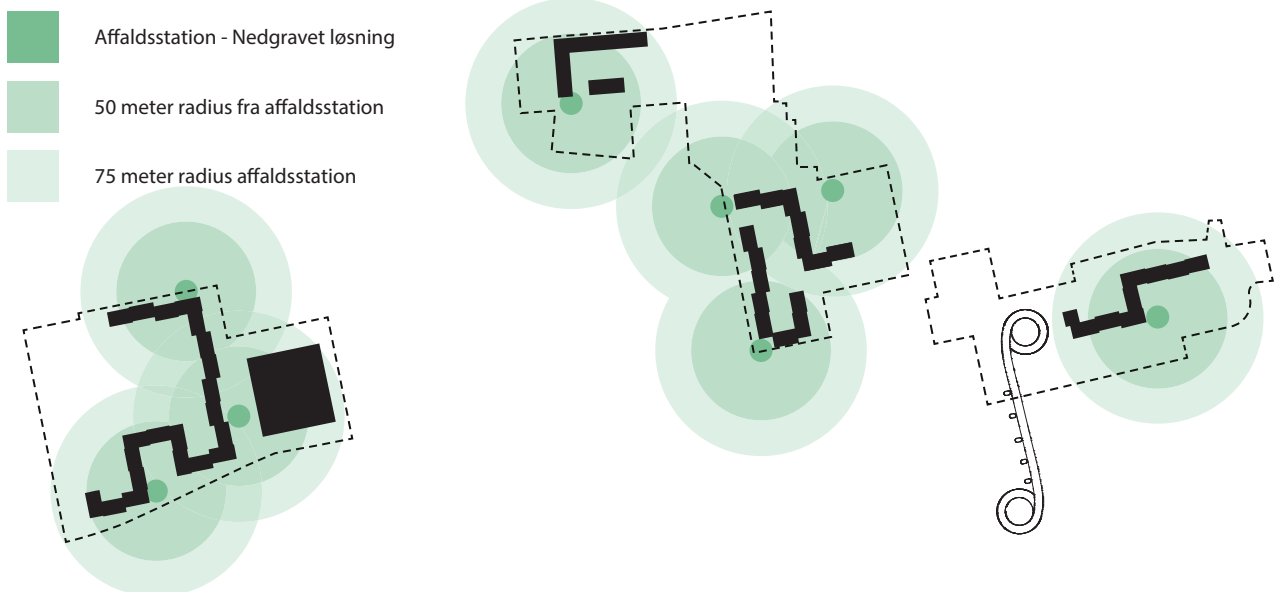
Friarealet skal hovedsageligt findes på terræn og denne del af friarealet er i alle bebyggelser offentligt tilgængeligt. Nogle steder vil friarealet grænse op til offentlige grønne arealer og offentlige stier – her vil områdets kommende beboere drage fordel af en flydende overgang mellem nære friarealer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



Affald

Containerfrie løsninger

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



Trafik

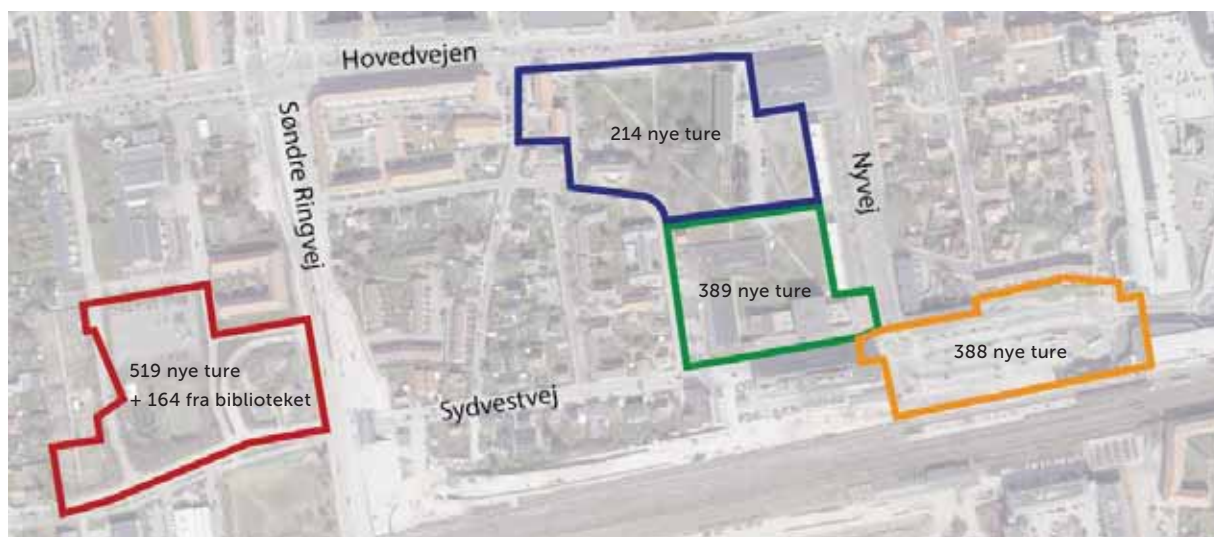
Fremtidige forhold

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

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

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

Trafikbelastningen fra helhedsplanens nye elementer fremgår af nedenstående diagram.



Figur 1

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

Derudover er det konkluderet, at trafikken på

Banegårdspladsen er af en sådan størrelse, at den vil være problematisk at afvikle igennem en busterminale.

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

Støj

Opsummering af støjanalyse

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

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

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

lukkede vinduer vil kunne opfyldes ved anvendelse af vinduer med passende gode lydrunder.

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

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

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



Figur 1

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

05

Spilleregler



Arkitektoniske spilleregler

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

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

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

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

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

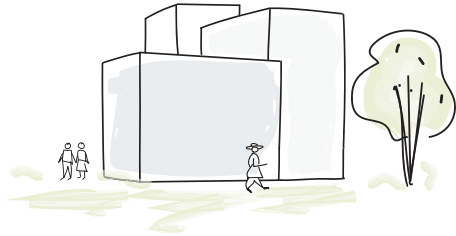
Området disponeres med en kombination af boliger, erhverv og offentlige funktioner tilpasset omgivelserne i hvert af de 3 delområder.

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

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

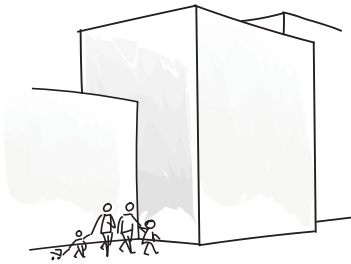
Hvad er liveability?

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



1. Variation i højden

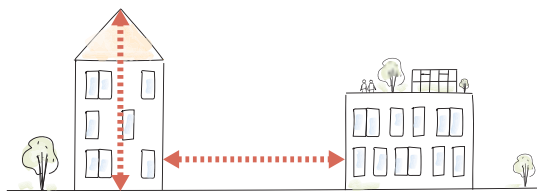
Husene opføres med varierede facadehøjder, så de store bygningsvolumener opbrydes i mindre enheder med karakter af byhuse i menneskelig skala.



2. Forskydning af facadedybder

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

For at understrege bygningsvolumenets tyngde skal facader følge samme arkitektoniske idé hele vejen rundt.



3. Lysafstandsforhold

For at sikre gode sol- og dagslysforhold i både eksisterende og fremtidige boliger stilles der i byviklingsområdet skærpede krav til lysafstand.

Afstanden mellem to modstående facader må derfor ikke være mindre end højden på den højeste bygning, og skal minimum være 12m.



4. Variation af tagudtryk & -materialitet

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

Ved udnyttede tagetager kan etableres kviste og ovenlys. Kviste må maks. optage ca. 50% af tagfladens længde og må ikke virke dominerende.

På flade tage, der indrettes til tagterrasser, kan opføres mindre væksthuse, pergolaer og lignende. Tagterrasser skal udformes, så risiko for indbliksgener til nabobebyggelse minimeres.

Ventilationsanlæg og andre tekniske installationer placeret på flade tage skal rykkes ind på tagfladen og inddækkes med materialer, som afspejler bygningens materialitet.

Solcelleanlæg på bygninger med skrå tagflader skal udføres som en integreret del af tagbelægningen og gives en arkitektonisk bearbejdelse i sammenhæng med bygningens facadeudtryk.



5. Variation i boligsammensætning

De nye boliger skal udføres med forskellige størrelser og indretning, så der skabes et varieret boligudbud, der kan tilgodese forskellige beboeres forskellige behov -herunder tilgængelighed og universelt design.



6. Aktive kantzoner

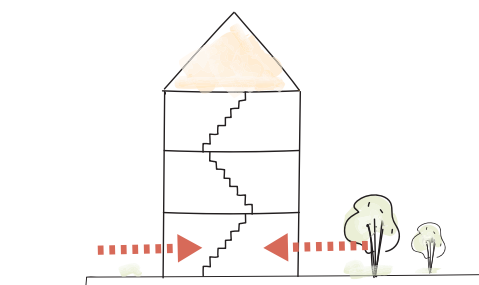
For at understøtte byliv og tryghed etableres kantzoner langs bygningerne med private, halvprivate og offentlige zoner tilpasset stedets karakter.



7. Passager og byrumslommer

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

Portrum og passager skal belyses og udformes på en måde, som skaber gode overblikforhold og tryghed i området.



8. Adgang til boliger

Boligbebyggelserne skal udføres med indgang fra begge facader, hvor primær indgang skal ske fra gade eller adgangssti med et tydeligt udtryk som offentligt adgangsareal og sekundær indgang fra bygningens fælles friareal.

Hvis der er under 20 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.

Såfremt boliger opføres med adgang fra altangange, skal disse integreres i bygningskroppen og bearbejdes som en del af bygningens arkitektoniske udtryk på en måde, som tilfører boligerne opholdskvalitet.



9. Facadeprincipper

Facader skal udformes i henhold til retningslinjerne i kommunes arkitekturpolitik.

Der skal ved udformningen fokuseres på høj arkitektonisk kvalitet og detaljering og udføres i holdbare materialer, som patinerer smukt.

Ved stueetage skal facaden udformes i tæt samspil mellem lokalernes funktion og den tilstødende kantzone og skal tilføres en højere detaljeringsgrad i form af markering af indgangspartier, indramning af porte mv.

Ved publikumsorienterede funktioner skal facader udføres med store vinduspartier i klart glas med en åbenhed svarende til minimum 50% af etagens facadeareal.



10. Altaner og karnapper

Alle boliger får direkte udgang til altan eller terrasse i kantzone. Til små boliger under 50m² kan istedet udføres franske altaner i kombination med adgang til fælles ophold på terræn og/eller tagterrasse.

Altaner og karnapper skal udføres med høj detaljeringsgrad og variation indenfor de enkelte delområder, og må uanset udformning ikke dominere facadeudtrykket.

Påhængte altaner og karnapper skal udformes, så de afskærms for indblik fra naboer, og skal placeres under hensyntagen til lysforhold i underliggende boliger samt vejtræer, fast gadeinventar, redningsarealer mm.



Klare identiteter



Klare identiteter



Klare identiteter



Sociale kantzoner



Variierende ophold



Bevaring og transformation



Synlig regnvandshåndtering



Sociale kantzoner



Variierende ophold



Landskabelige forbindelser



Sociale kantzoner



Synlig regnvandshåndtering



Variierende ophold

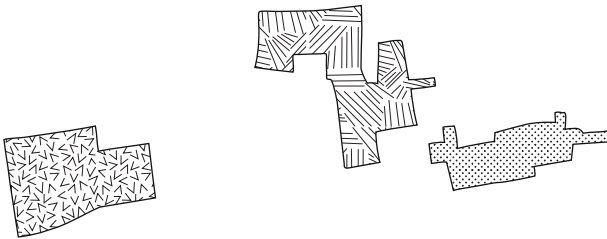
Landskabelige spilleregler

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

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

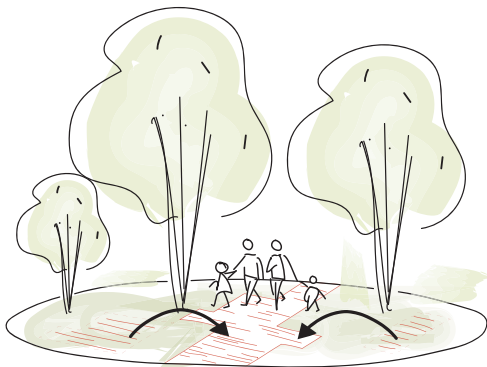
Der skal skabes stedsspecifikke landskaber der lægger sig naturligt i den eksisterende by og skaber gode rumligheder omkring bygninger og infrastruktur. Varierende oplevelser indarbejdes, så der skabes plads til alle byens borgere og byrummene aktiveres på forskellige vis igennem dagen.

Landskabelige spilleregler



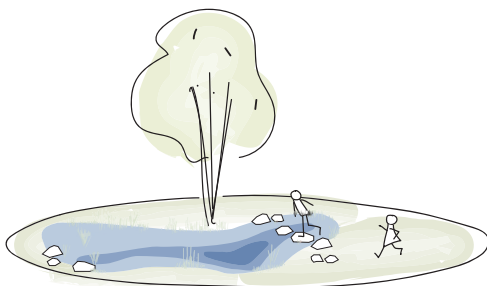
1. Klare identiteter

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



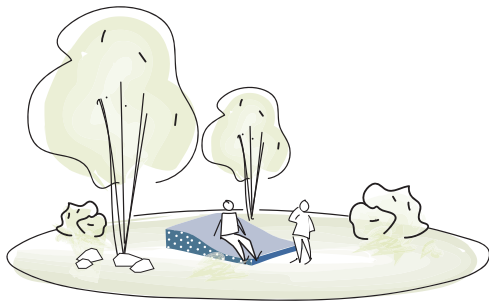
2. Bevaring og transformation

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



3. Synlig regnvandshåndtering

Det er Glostrup Kommunes målsætning, at vand skal være en synlig del af bybilledet. Vandet har været definerende i Glostrups historie og skal i fremtiden indgå som et rekreativt element i byen. Vandet skal være et attraktivt blåt element, der aflaster kloakker og anlæg.



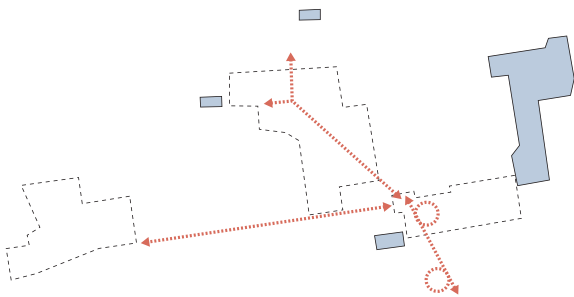
4. Varierende ophold

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



5. Sociale kantzoner

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



6. Landskabelige forbindelser

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

06

Delområder

Banegårdspladsen - Byens puls

Delområde 1





Banegårdspladsen - Boliger

Stationsnære boliger og butiksliv i centrum

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

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

Hovedadgang til boligerne sker fra Banegårdspladsen via gennemgående trapperum med forbindelse til et stort hævet fælles gårdareal, der anlægges over en delvist nedgravet p-kælder nord for bebyggelsen.

Boligerne disponeres i forhold til solorientering, så alle boliger får gode dagslysforhold.

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



Banegårdspladsen - Broen

Tryk forbindelse på tværs af jernbanen

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

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

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

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

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



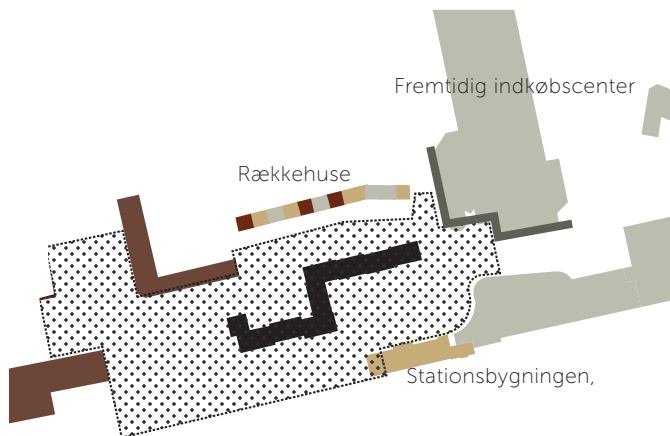
Egenartsanalyse Banegårdspladsen

Stationsbygningen



Fremtidig indkøbscenter



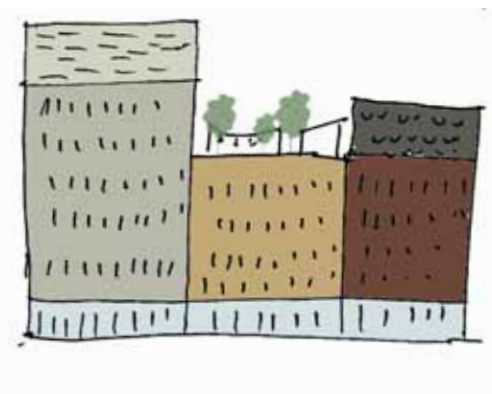


Materialitet og udtryk

Området ved Banegårdspladsen er karakteriseret af en stor åben flade med busterminal og vejbaner omkranset af spredte bygninger med vidt forskellige størrelser og arkitektoniske udtryk.

På sydsiden af Banegårdspladsen ligger stationsbygningen, der er opført i 1918 i nybarok stil med pudsede facader og rødt tegltag. De øvrige nyere bygninger omkring pladsen spænder fra boligbygninger i 2-4 etager over flere indkøbscentre i 2-3 etager til en kontorejendom i 6 etager.

Materialer på stedet omfatter blankt murværk i forskellige røde og gule sten, pudsede facader i gule og røde nuancer, glas, beton og facadeplader.



Rækkehuse





Materialer

Den generelle farve- og materialeholdning på facader skal tilpasses stedets egenart.

Facader kan udføres i blank mur, skærmtegl, facadepuds, træbeklædning og begrønnede flader, hvor farvepaletten skal ligge indenfor varierende nuancer af jordfarver.

Mindre bygningspartier, karnapper mv. kan udføres i øvrige farver og materialer f.eks. genbrugsmaterialer, som kan bidrage til byggeriets bæredygtighed, når disse er afstemt med byggeriet i sin helhed.

Tage kan udføres som zink, tegl- og skifertage. Flade tage, der ikke anvendes til tagterrasser eller tekniske anlæg skal begrønnes.



Fremtidige materialepalette



Designmanual Banegårdspladsen

Principper for ny bebyggelse

Bebyggelsen skal opføres i henhold til generelle spilleregler beskrevet s. 30-35 og placeres iht. principper vist på s. 53.

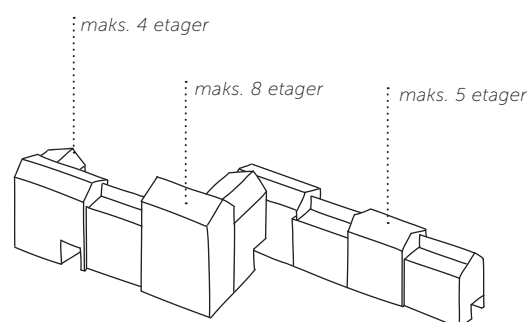
Supplerende bebyggelse som affaldsrum, depotrum, udhuse mv. kan indarbejdes i forbindelse med p-kælder eller placeres på terræn nord for bygningen.

Højde og volumen

Bebyggelsen opføres i 4-8 etager samt tag iht. princip vist på illustration indsat til højre.

Tårnbygningen kan opføres i op til 8 etager og skal placeres mod Banegårdspladsen, så hjørnet markeres og stedes urbane karrakter accentueres. De bagved liggende bygninger må af hensyn til den eksisterende bebyggelse mod nord opføres i maks. 5 etager, og den vestlige fløj i maks. 4 etager.

Der skal indenfor en facadestrækning på 40m etableres mindst 2 højdespring på min. én fuld etagehøjde samt min. ét facadeskift i enten plan, højde eller facadedybde, hvor forskydningen i vandret plan skal være min 0,5m, så bygningen visuelt opdeles i flere selvstændige volumener.



Tagtypologi

Bebyggelsen kan opføres med sadeltage, shedtage og flade tage eller en kombination af disse på en måde, som skaber et harmonisk facadeudtryk for den samlede bebyggelse.

Ved etablering af tagterrasser skal disse udformes, så indblik til nabobebyggelser minimeres.



Adgangsforhold

Adgang til boligerne skal ske via gennemgående opgange med primære adgang fra Banegårdspladsen. Boliger i stueetage kan desuden have direkte indgang fra kantzonen.

Der skal etableres minimum 2 porte med gennemgang fra Banegårdspladsen til det semioffentlige gårdrum nord for bebyggelsen. Portåbninger skal være mindst 1½ etage høje og mindst 4 meter brede for at sikre overblik og tryghed.



Publikumsorienterede funktioner

Der skal, for at skabe gode rammer for et trygt levende byliv på pladsen, etableres detailhandel, serviceerhverv eller udadrettede fællesfaciliteter i stueetager med facade mod Banegårdspladsen.

Lejemålene skal udføres med en loftshøjde på min. 4m og målrettes mindre service- og detailerhverv med et maks. areal på 200m² pr. enhed.

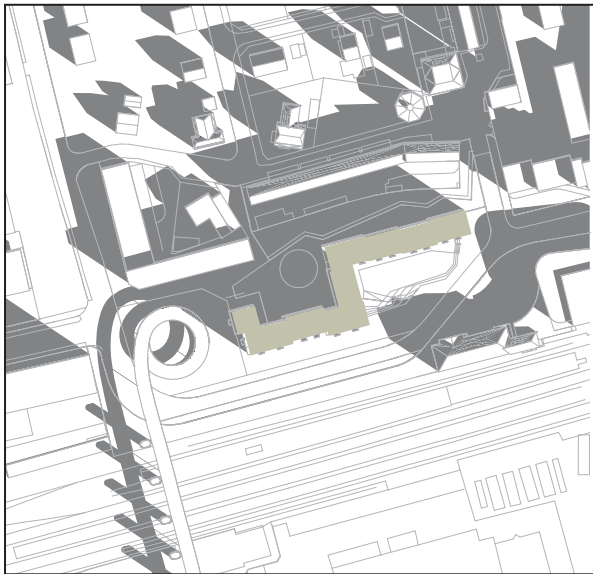
Facader mod det offentlige byrum skal udformes som klassiske butiksfacader med store vinduespartier og mange indgange. Mod gårdrummet kan facaden være mere lukket. Begge facader skal udformes i sammenspil med de tilstødende kantzoner.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

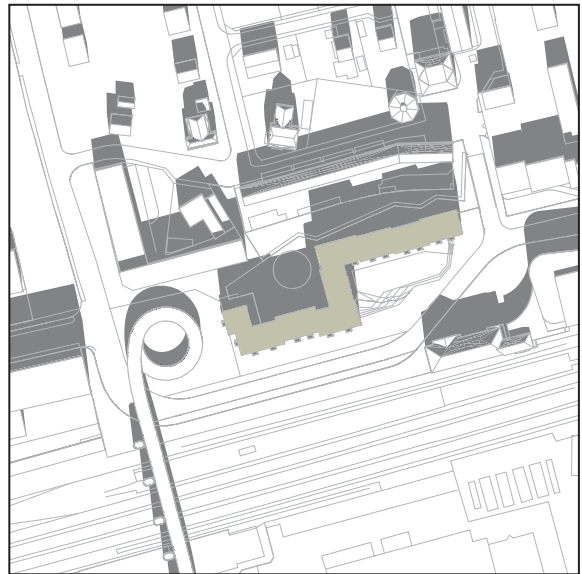
Signboards, lysviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter er ikke tilladt.



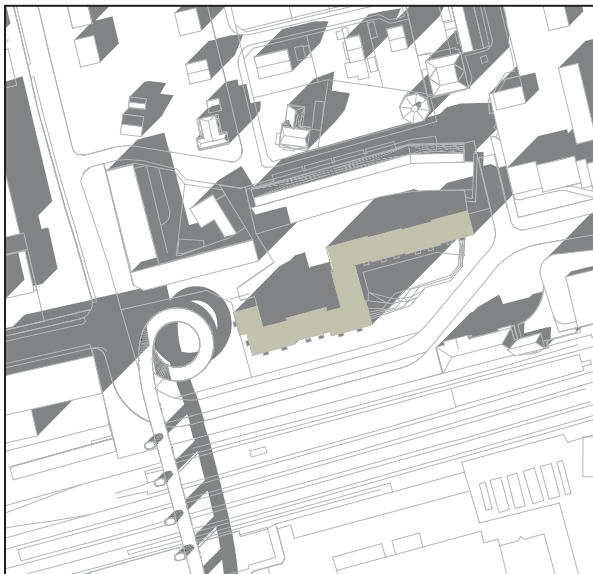
Skyggediagrammer Banegårdspladsen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

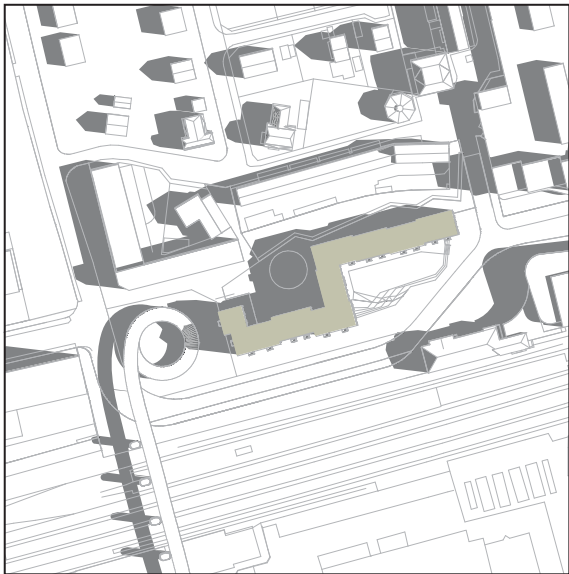


21. marts kl. 15.00

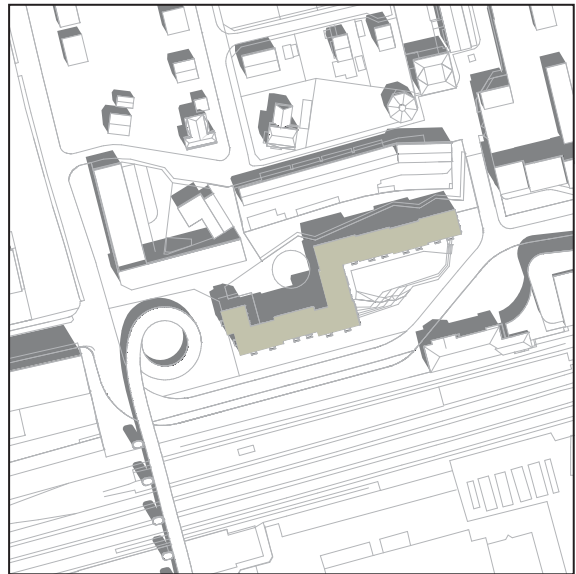
Skyggediagrammerne viser, at eksisterende bebyggelse omkring Delområde 1 ved midsommer påvirkes minimalt af skyggevirkninger fra projektet.

Ved jævndøgn vil skyggevirkning fra i den vestlige del af delområdet i morgentimerne påvirke en del af den eksisterende boligbebyggelse nord for Delområdet.

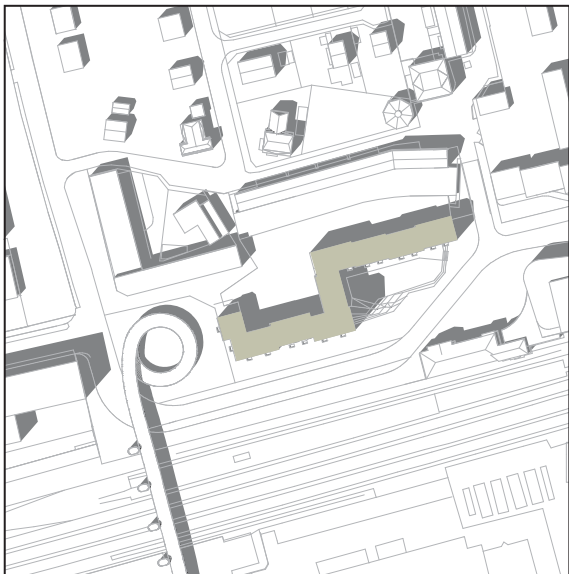
Internt i bebyggelsen vil der hen over året og døgnet kunne findes sol i bebyggelsens byrum.



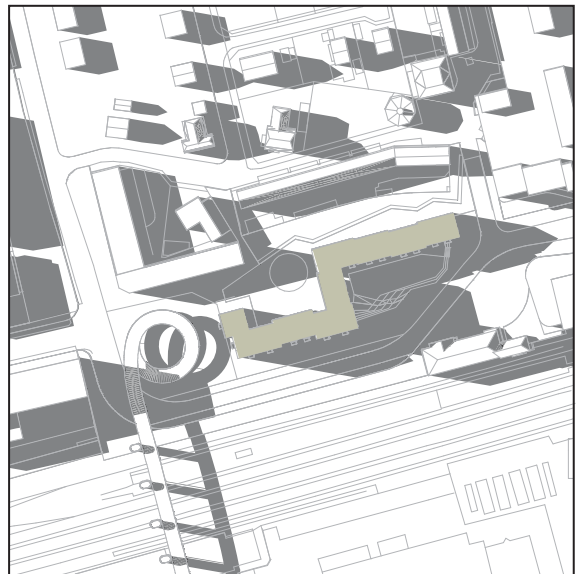
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



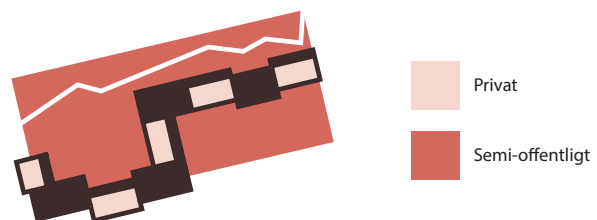
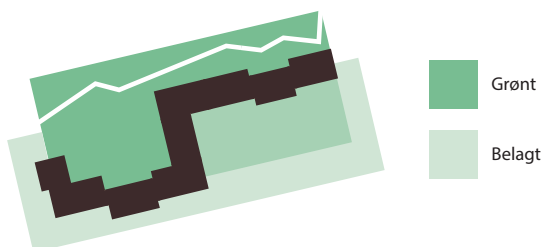
21. juni kl. 18.00

Banegårdspladsen - Landskab

Samlende byrum

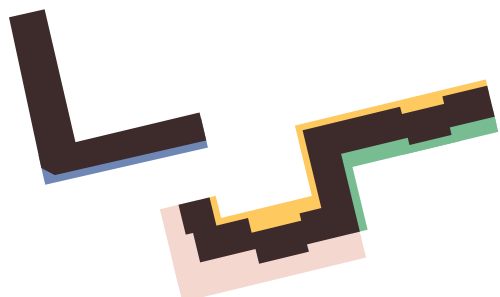
Ved ankomsten til Glostrup station skal man i fremtiden mødes af et indbydende, urbant og funktionsmæssigt veldisponeret byrum. Som et nyt centralt ankerpunkt i byen, skal Banegårdspladsen fungere som en slags fordelingsentré, der sender indbyggere og gæster videre til deres destinationer og gøremål.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

hvor småerhverv og udeservering kan tage plads i kantzoner ud mod stationsområdet. En stiforbindelse skal tilføre liv og tryghed i det bagvedliggende gårdrum, hvor der også findes plads til et fælles opholds- og legeareal for beboerne. Her kan etableres fælles udekøkken, byttestation, overdækket ophold eller andre fælles funktioner. Stuelejligheder har adgang til private kantzoner, hvor bygningen møder fællesarealet. På bebyggelsens tag etableres der fælles tagterrasser, disponeret for naboskab med f.eks. drivhuse, højbede og opholdsniche.

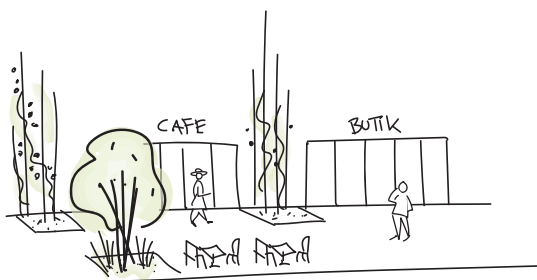




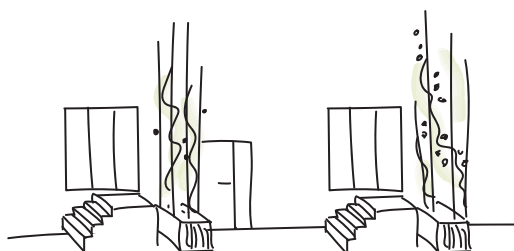
Banegårdspladsen - Kantzoner



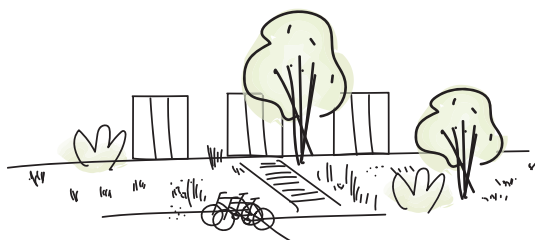
- 3-6 m privat kantzone mod fælles gård**
Grønne kantzoner med private terrasser og direkte adgang til det fælles private gårdrum.



- 4-6 m offentlig kantzone ved erhverv**
Multifunktionelle kantzoner ved erhvervslokaler, som kan indtages med butiks- eller caféinventar, men altid med offentlig adgang.



- 0,5-2 m semiprivat kantzone mod fortov**
Smalle kantzoner som kan privatiseres igennem inventar som borde, stole og krukker eller indrettes med en grøn bufferzone mod boligerne og mulighed for kortvarigt ophold for forbipasserende.



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

Banegårdspladsen - Disponering

Bæredygtighed

I alle delområder skal der arbejdes med en holistisk tilgang til bæredygtighed hvor klimatiltag, biodiversitet og sociale tiltag samtænkes. Banegårdspladsen udvikles med en urban karakter, hvor innovative løsninger gerne ses som en del af udtrykket. Det kan f.eks. være anvendelsen af belægninger, riste, render eller inventar, som enten kan håndtere regnvand, er cirkulære eller har et lavt CO2-aftryk.

Udover løsninger for lokal regnvandshåndtering, skal artsrige beplantninger af hjemmehørende arter bidrage med foranderlighed i uderummene og indbydende rammer omkring ophold.

Social bæredygtighed kan sikres ved at etablere gode opholdsarealer, der understøtter social interaktion imellem beboerne, f.eks. dyrkningsarealer, udekøkken, byttereoler, osv. Fleksible greb skal understøtte, at uderummene kan indtages af forskellige brugergrupper og anvendes på varierende måder hen over dagen. Uderummene på Banegårdspladsen har begrænset areal, hvormed der skal tænkes i kloge kvadratmeter og gode disponeringer, som tilgodeser både mennesker, planter og dyr.

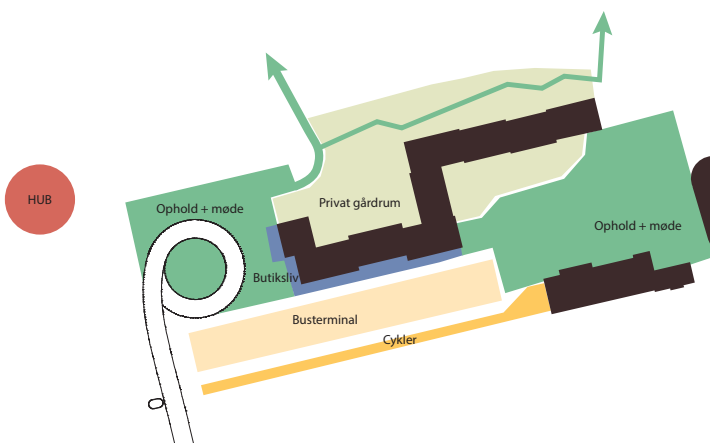
Funktioner

Bebyggelsen har to sider; en udadvendt offentlig side mod banegården og en mere privat zone, der støder op til terrænspringet og nabobebyggelsen mod nord. Der skal være tydelig forskel på de to sider, samtidig med at de skal indgå i en helhed. Offentlige funktioner kan placeres i kantzoner ud til gaderummet, mens sociale funktioner til bebyggelsens beboere placeres i det bagvedliggende gårdrum og på tagterasser.

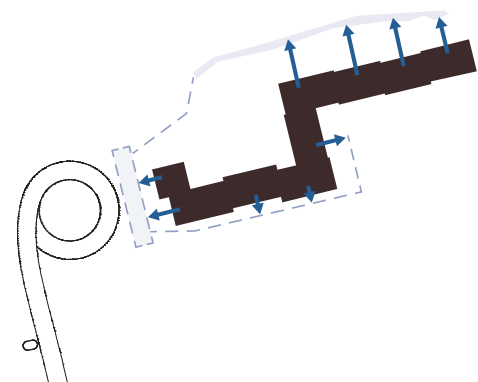
Regnvand

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

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



Funktioner i udearealerne



Princip for håndtering af regnvand

Banegårdspladsen - Trafik

Design

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

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

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

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

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

Ballerup Trafikknudepunkt

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





Designmanual for landskabet på Banegårdspladsen

De følgende sider indeholder en række konkrete retningslinjer, som skal sikre, at fremtidige fysiske tiltag for Banegårdspladsen forholder sig til de landskabelige spilleregler og den overordnede vision for boligbebyggelsen, der er beskrevet i helhedsplanen.

Biodiversitet

Uderummene på Banegårdspladsen udvikles med fokus på en robust biodiversitet med et langsigtet perspektiv på udvikling og drift, tilpasset den tætte by. Den trange plads ønskes udnyttet klogt, så der sikres plads til en stor artsdiversitet, der passer i det urbane udtryk.

Følgende retningslinjer er gældende for biodiversitetstiltag på Banegårdspladsen:

- Det anbefales, at der udarbejdes en kortlægning af de nære arealers flora og fauna i en 1

km radius fra grunden. Formålet med kortlægningen er at udpege vigtige nøglearter, som de fremtidige udearealer bør understøtte. Landskabsprojektet bør indeholde elementer, der giver de udpegede nøglearter bedst mulige forudsætninger for at indpasse sig.

- Der indfinder sig ofte stor artsvariation omkring baneterræner, hvilket med fordel kan inddrages i planlægningen af udearealerne til Banegårdspladsen, f.eks. ved anvendelse af samme arter.
- Terrænbearbejdnings og beplantninger sam-tænkes og indtænkes i en helhed, så der sikres områder for forskellige biotoper.
- De nordlige arealer ligger i skygge fra bygningen og kan med fordel tilpasses skyggefulde og fugtige biotoper, mens de sydlige arealer på dæk planlægges for tørketålende arter.



Materialer

Ved materialevalg skal miljømæssig bæredygtighed og cirkularitet vægtes højt. Der bør prioriteres materialer med lang levetid og lavest muligt klimaaftryk.

Bebyggelsens urbane karakter understøttes med tekniske løsninger, der forener klimatiltag med æstetik og funktion. Belagte flader holdes på et minimum, og der indtænkes fleksibilitet i anvendelsesmuligheder.

Følgende retningslinjer er gældende for materialevalg til uderummene på Banegårdspladsen:

- Det tilstræbes, at stedets eksisterende materialer genanvendes, f.eks. kantsten, bundopbygninger og belægninger.
- Nye materialer til belægninger kan bestå af naturmaterialer, genanvendte materialer (1:1 genanvendelse, upcyclede eller downcyclede)

og materialer der håndterer regnvand, som f.eks. klimafliser og klimariste.

- Materialevalg skal indpasses i konteksten omkring banegården og være af en karakter som understøtter den centrale placering, som velkomsten til Glostrup.
- For at tilstræbe et begrænset brug af naturressourcer, minimeres belægningsopbygninger, hvor det er muligt.
- Ved anvendelse af træ, skal der benyttes FSC-certificeret kernetræ, træ fra grunden (kan anvendes til biodiversitetsfremmende formål) eller genbrugstræ. Der må ikke benyttes tryk-impregneret træ.
- 'Glostrup-klinken' kan anvendes med henblik på at skabe sammenhæng med Rådhusparken, Svømmehalskvarteret og den øvrige by.



Beplantninger

På Banegårdspladsen arbejdes der med beplantninger, som indgår i den urbane karakter og understøtter byrummets bevægelsesmønstre. Beplantningen er et toneangivende element i bebyggelsens identitet, hvor stemningsfulde og sansestimulerende uderum danner rammer omkring ophold og aktivitet.

Følgende retningslinjer er gældende for beplantninger på Banegårdspladsen:

- Beplantninger anvendes som rumskabende og stemningsgivende element, hvor der med fordel kan plantes i flere etager; bunddække, stauder, flere busklag og træplantninger, for at skabe nicher og samtidig oversigt og behageligt mikroklima.
- Der ønskes variation i beplantningen, som understøtter, at bebyggelsen har en mere privat side mod nord og en offentlig side mod banegården.



- På bebyggelsens nordside danner beplantningen ramme om ophold og fællesaktiviteter. Der plantes skyggetålende og stedsegrønne arter, der sikrer et grønt udtryk i løbet af året.
- På de sydlige arealer kan der plantes tørketålende græsser, stauder, buske og træer som skalaformidler og skaber sammenhæng i byrummet.
- For at sikre holdbarhed og variation bør beplantningsstrategien understøtte robuste, sansestimulerende og årstidsvarierende arts-sammensætninger.
- Der bør indtænkes blomster, der tiltrækker fugle og insekter, året rundt.
- For at understøtte biodiversiteten bør minimum 50% af det samlede antal træer være hjemmehørende.
- For at sikre, at der er grønt året rundt, bør der plantes en andel stedsegrønt.
- Fritstående træer plantes med en minimumstørrelse svarende til træ 16-18 OH eller stam-buske 250-300 cm. Træer, der plantes på dæk skal sikres en opbygningshøjde på minimum 80 cm over overkant på terrændæk.



Regnvandshåndtering

Al regnvand fra tage og belagte flader håndteres lokalt. Det overskydende regnvand kan synliggøres med åbent regnvand på steder, hvor det giver værdi til uderummet. Regnvandet kan forsinkes og evt. nedsives via render, grøfter og regnbede, der kan kombineres med underjordiske bassiner for at maksimere kapaciteten. LAR-løsninger indgår i landskabets helhed, både æstetisk og funktionelt. Der tænkes i innovative løsninger, som muliggør håndteringen af regnvand på den trange plads.

Følgende retningslinjer er gældende for håndtering af regnvand i uderummene på Banegårdspladsen:

- Overskydende vand fra tage og flader håndteres lokalt.
- Regnvandet håndteres i løsninger, der understøtter en urban karakter, hvormed op til 80% af LAR-løsningerne kan være i konstruktion.
- Tiltag, der samtænker LAR-løsninger med biodiversitet og sociale funktioner, som f.eks. ophold, leg og læring, benyttes til at understøtte et attraktivt udemiljø.
- LAR-løsninger, som f.eks. render kan anvendes som afgrænsning mellem private kantzoner og gårdrummene.
- Da friareal anlægges på dæk, er det ikke muligt at nedsive, men render på terrænen kan kombineres med faskiner, der tilbageholder regnvand under vejtracéet.



Inventar og belysning

Uderummene på Banegårdspladsen understøtter social interaktion beboerne imellem, hvor uformelle møder og netværksdannelse opstår uden, at det bliver forceret. Kunstig belysning sikrer tryghedsfølelsen, men holdes på et minimum.

For at skabe et trygt og attraktivt miljø er det essentielt, at der skabes opholds- og aktivitetsmuligheder for en bred beboersammensætning i gårdrum og på tagterrasser. Det kan være udekøkken, leg, byt-teskur med brugte ting til genbrug, dyrkningsbede, opholdsmøbler mm. Følgende retningslinjer er gældende for inventar og belysning i uderummene på Banegårdspladsen:

- I gårdrummet anlægges en pladsdannelse, der kan danne ramme for fællesspisning og festligheder.
- Alt lege- og opholdsinventar skal kunne dokumenteres miljømæssigt forsvarligt, evt. Svane-mærket.
- Inventar og armatur holdes i et udtryk, der er tilpasset bebyggelsen og omgivelserne, f.eks.

ved anvendelse af træ, cortenstål eller pulverlakering i afstemte farver og nuancer. Lege- og opholdsinventar kan udføres i FSC-certificeret kernetræ, rustfrit stål og taifun.

- Legearealer bør indtænkes i helheden og udføres som sansestimulerende og spændende uderum, hvor beplantninger inddrages i udformningen og rumlig disponering.
- For at sikre privatsfære og samtidig skabe et åbent og overskueligt gårdmiljø, må hegn omkring private terrasser maksimalt have en højde på 1,4 m.
- Belysning skal være tryghedsskabende, uden risiko for blænding.
- På adgangsstier og opholdspladser skal belysningen udføres til belysningsklasse E2 med en kelvinværdi på maksimalt 2700.
- Såfremt det er muligt bør belysningen etableres med mulighed for at sænke lysintensiteten om natten.



Rådhusparken - Den grønne lunge

Delområde 2



Rådhusparken - Boliger

Boliger, butikker og byliv

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

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

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

På den nordlige del af området opføres en klassisk boligbebyggelse med sadeltage, der afspejler den eksisterende bebyggelse på stedet.

Stueetagen ud mod Hovedvejen indrettes med service- og detailfunktioner, der kan understøtte bylivet.

Bygningen formes som en åben karré med direkte forbindelse til Rådhusparken samt gennemgang til en ny sti nord for Brandstationen.

Rådhusparken nord



På den sydlige del af området ved Sydvestvej og Kildevældets allé opføres en opbrudt randbebyggelse med varierede etagehøjder og facadelinier.

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

Bebyggelsen disponeres med porte og gennemgange, som sikrer stiforbindelse til Rådhusparken.

I begge karréer anlægges friarealer i gårdrum på dæk over en delvis nedgravet p-kælder.

Boliger i stueetager hæves, så indblik fra adgangsarealer undgås, og der etableres niveaufri udgang til ophold i kantzone i gårdrum.

Der etableres altan eller terrasse til alle boliger samt i Rådhusparken syd desuden adgang til fælles terrasser på tag.

Rådhusparken syd





Rådhus



Brandstation



Biograf

Egenartsanalyse Rådhusparken



Materialitet og udtryk

Området ved Rådhusparken er kendetegnet af det grønne parkstrøg, der med store fuldkronede træer ligger som et åndehul i bymidten.

Bygninger i og omkring parken omfatter bl.a. den gamle Bryggervilla, Rådhuset, biografen og brandstationen, som alle har betydning for Glostrups historie og byliv.

Bebyggelsen er opført i 2 - 4 etager og er primært udført med sadeltage og murede facader i røde nuancer.





Materialer

Den generelle farve- og materialeholdning på facader skal tilpasses stedets egenart.

Facader kan udføres i blank mur, skærmtegl, facadepuds, træbeklædning og begrønnede flader, hvor farvepaletten primært være i røde nuancer.

Mindre bygningspartier, karnapper mv. kan udføres i øvrige farver og materialer f.eks. genbrugsmaterialer, som kan bidrage til byggeriets bæredygtighed, når disse er afstemt med byggeriet i sin helhed

Tage kan udføres som tegl- og skifertage.

Flade tage, der ikke anvendes til tagterrasser eller tekniske anlæg skal begrønnes.



Designmanual Rådhushaven

Principper for ny bebyggelse

Bebyggelsen skal opføres i henhold til generelle spilleregler beskrevet s. 30-35 og placeres iht. principper/byggefelter vist på s. 77.

Supplerende bebyggelse som skralderum, skure mv. kan placeres på terræn.

Højde og volumen

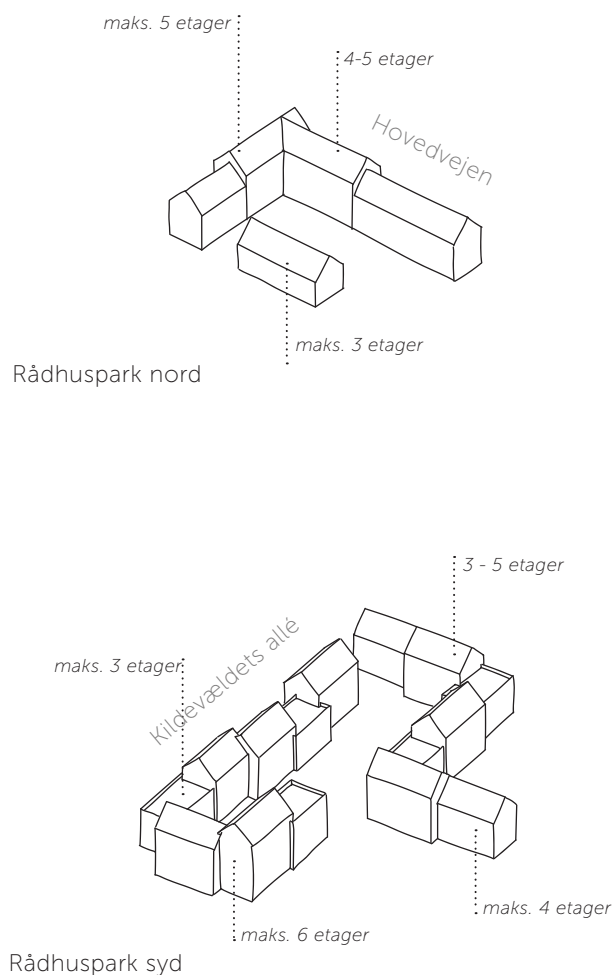
Bygningerne udføres som klassiske byhuse i 3-6 etager inkl. udnyttet tagetage iht. princip vist til højre.

Den nordlige del af bebyggelsen kan langs Hovedvejen og Bryggergårdsgade opføres i 4-5 etager inkl. udnyttet tagetage, mens der mod Brandstationen maks. kan opføres 3 etager inkl. udnyttet tagetage.

Bebyggelse langs Hovedvejen og Bryggergårdsgade skal holde facadeflugt mod gaden.

I den sydlige del af området skal der indenfor en facadestrækning på 40m etableres mindst 1 højdespring på min. én fuld etagehøjde samt min. ét facadeskift i enten plan, højde eller facadedybde, hvor forskydning i vandret plan skal være min 0,5m.

I bygninger med boliger i stueetagen hæves gulvniveauet, hvor det er muligt 0,5 - 0,8 m, så direkte indkig til boligerne undgås. Hvor dette ikke er muligt skal indbliksgener reduceres ved at adgangsarealer placeres med respektafstand afstand til facaden.



Tagtypologi

Bebyggelse ved Hovedvejen i den nordlige del af området skal opføres med sadeltage med min. 40 graders taghældning. Bebyggelse ved Sydvestvej i den sydlige del af området skal opføres med en kombination af sadeltage og flade tage.

Adgangsforhold

Adgang til boligerne skal ske via gennemgående opgange med primær adgang fra gade eller sti med karakteroffentligt adgangsareal. Boliger i stueetage kan desuden have direkte adgang fra kantzone.

I den sydlige del af området etableres minimum 1 port eller passage til gårdrummet, så der sikres offentlig forbindelse mellem Kildevældets allé og Rådhusparken.

Portåbninger skal være mindst 1½ etage høje og mindst 4 meter brede for at sikre overblik og tryghed.



Publikumsorienterede funktioner

Der skal, for at skabe gode rammer for et trygt levende byliv etableres detailhandel, serviceerhverv eller udadrettede fællesfaciliteter i stueetager med facade mod Hovedvejen og Bryggergårdsvej. Lejemålene skal udføres med en loftshøjde på min. 4m og målrettes mindre service- og detailerhverv med et maks. areal på 200m² pr. enhed.

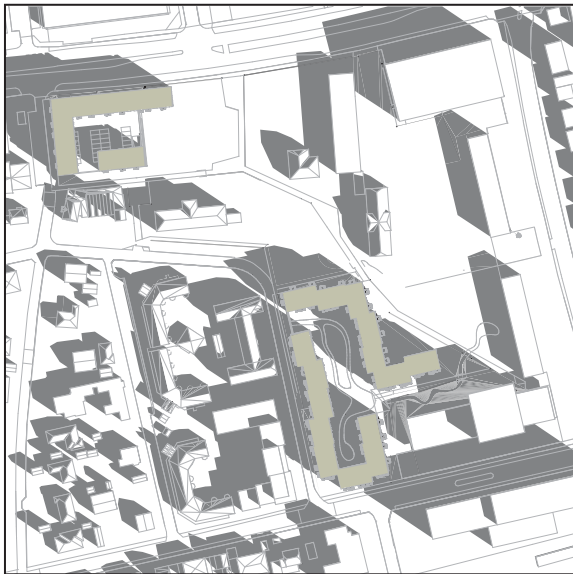
Facader mod det offentlige byrum skal udformes som klassiske butiksfacader med store vinduespartier og mange indgange. Mod gårdrummet kan facaden være mere lukket. Begge facader skal udformes i sammenspil med de tilstødende kantzoner.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Signboards, lysviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter er ikke tilladt.



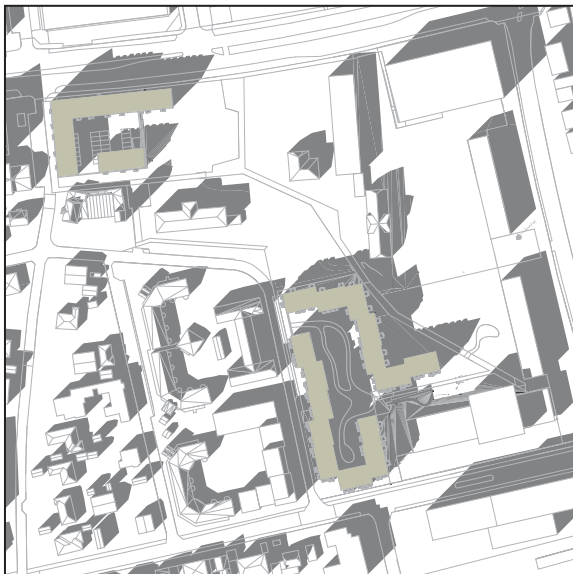
Skyggediagrammer Rådhushaven



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 15.00

Skyggediagrammerne viser, at eksisterende bebyggelse omkring Delområde 2 kun i begrænset omfang påvirkes af skygge fra projektet.

Bebyggelse langs Kildevældets allé vil blive påvirket i morgentimerne. Om aftenen i juni vil skyggevirkning fra nybyg mod syd ramme græsarealet nord for Ældrecenteret. De resterende parkarealer og boligbebyggelsen langs Nyvej påvirkes ikke.

Internt i bebyggelsen vil der hen over året og døgnet kunne findes sol i bebyggelsens byrum.



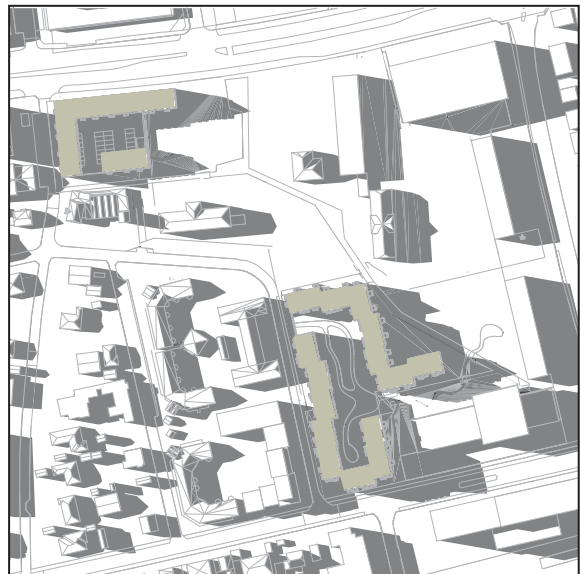
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

Rådhusparken - Landskab

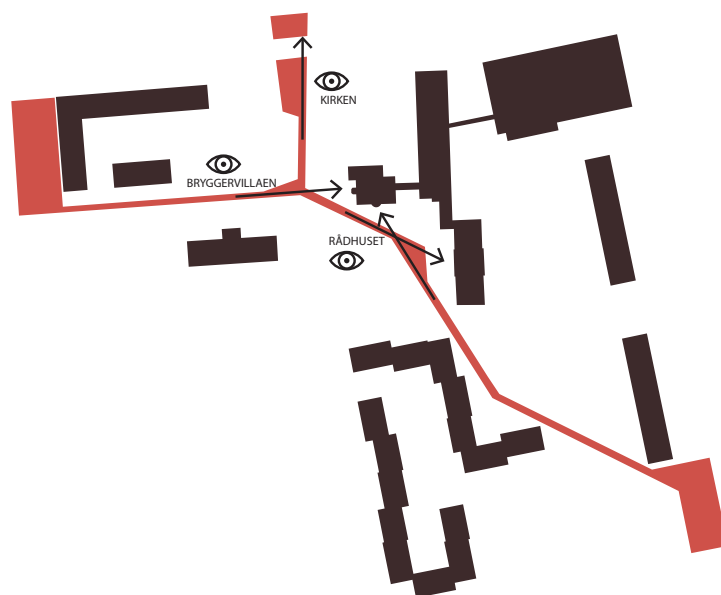
Kulturhistorisk ramme

De nye boligbebyggelser i Rådhusparken skal puste nyt liv i kulturhistorien og de mange kvalitetsfulde elementer, som findes i parken i dag. Der skal sikres sigtelinjer til de flotte historiske bygninger og gode landskabelige forbindelser mellem de to nye bebyggelses friarealer og Rådhusparken.

Med afsæt i stedets historie, hvor parken har dannet ramme om både det gamle bryggeri, gartneri og landbrug, skal uderummene til de nye boliger tilføre lag, hvis landskabelige greb går i spænd med parkens fremtoning og historie.

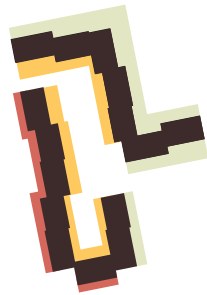
Der kan f.eks. inddrages elementer, der sender tankerne i retningen af gartneritiden. Der kan genanvendes materialer fra stedet, og der arbejdes bevidst med parkkarakteren i beplantninger og at skabe gode fysiske forbindelser mellem friarealer og parken.

Overgangen mellem parken og de nye bebyggelser skal indrettes, så de både respekterer privatlivet omkring boligerne og den offentlige brug af parken.

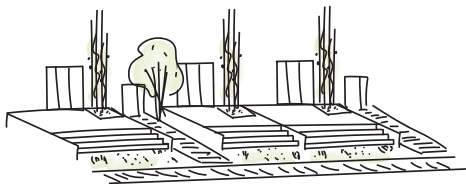




Rådhusparken - Kantzoner



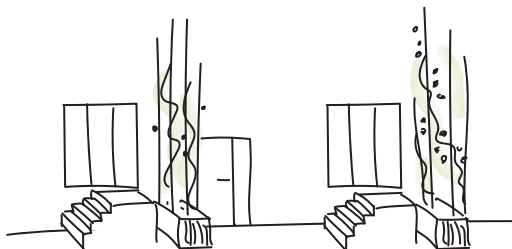
2-4 m privat kantzone mod fælles gård
Grønne kantzoner med private terrasser og direkte adgang til det fælles private gårdrum.



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



2-4 m privat kantzone mod fortov
Grønne kantzoner med private terrasser og en klart defineret grænse i mellem privat og offentlig. Kantzonen kan med fordel differentieres højdemæssigt mod fortov for at skabe privathed.



0,5-2 m semiprivat kantzone mod fortov
Smalle kantzoner, som kan privatiseres igennem inventar som borde, stole og krukker eller indrettes med en grøn bufferzone mod boligerne og mulighed for kortvarigt ophold for forbipasserende.

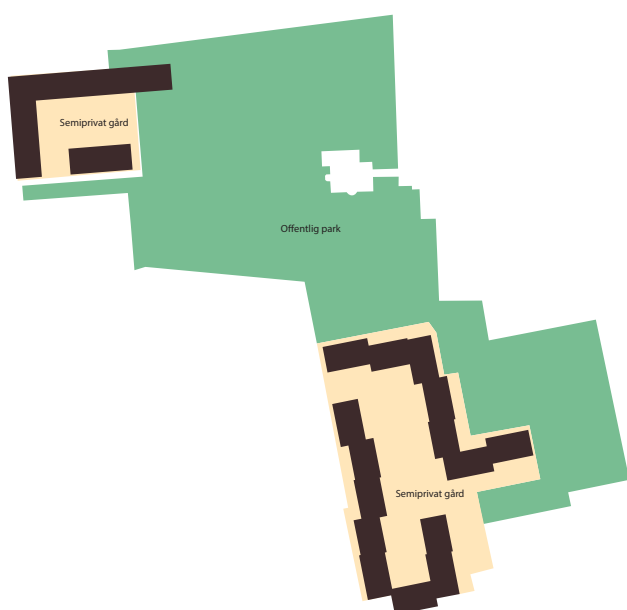
Rådhusparken - Disponering

Bæredygtighed

I alle delområder skal der arbejdes med en holistisk tilgang til bæredygtighed, hvor klimatiltag, biodiversitet og sociale tiltag samtænkes. I de to bebyggelser i Rådhusparken er det særligt relevant at genanvende materialer; skifer, granit og tegl fra parken kan anvendes i bebyggelsernes friarealer og være med til at skabe slægtskab mellem bebyggelserne og Rådhusparken.

De store eksisterende træer er værdifulde og ønskes suppleret af nye og bevaret, hvor det er muligt. De to nye bebyggelser bør tilføje nye artsrige beplantninger af hjemmehørende arter, som bidrager med et nyt grønt lag til parkomgivelserne. Beplantninger skal understøtte mangfoldighed og et rigt dyreliv, f.eks. ved at plante arter, der bærer nødder eller bær og at etablere vilde/uberørte hjørner.

Den sociale bæredygtighed sikres ved at skabe rum til flere forskellige behov, både i de arealer, som er forbeholdt beboerne og de uderum, som forener bebyggelserne med parken. Der etableres gode opholdsarealer, der understøtter social interaktion mellem beboerne, f.eks. med udekøkken, bytteroler med direkte genbrug af bøger, osv.



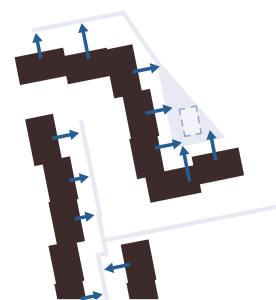
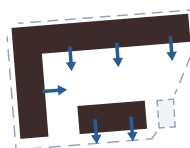
Funktioner i udearealerne

Funktioner

Med beliggenheden i Rådhusparken får gådrumene i de to nye bebyggelser en semi-privat karakter, der smelter sammen med den offentlige park. De bolignære kantzoner skal disponeres ved hjælp af beplantninger og terrænbearbejdnings, så der sikres privatliv for beboerne. I bebyggelsernes gådrum skal der være aktiviteter, som beboerne kan samles omkring, såsom fællesterrasse, udekøkken/grillplads, legeplads. Overgangsrummene mellem bebyggelserne og parken skal være grønne og rumme sociale funktioner, der samler beboerne og parkens besøgende. Det kan være i form af landskabelige oplevelser, opholdsmuligheder og aktiviteter.

Regnvand

Som ved alle andre bebyggelser er udgangspunktet at regnvand forsinkes på egen grund. Regnvand skal så vidt muligt transporteres synligt på terræn, men kan på grund af de begrænsede arealer evt. nedsvive til faskine på egen grund.



Princip for håndtering af regnvand

Designmanual for landskabet omkring bebyggelse i Rådhusparken

De følgende sider indeholder en række konkrete retningslinjer som skal sikre, at fremtidige fysiske tiltag i udearealerne ved de nye bebyggelser i Rådhusparken forholder sig til de landskabelige spilleregler og den overordnede vision for boligbebyggelsen, som er beskrevet i helhedsplanen.

Biodiversitet

Rådhusparken rummer stor landskabelig kvalitet med store veletablerede træer, af forskellige arter. Modne træer er hjem for mange forskellige smådyr, og der er dermed allerede en rigdom på stedet, som ønskes bevaret og styrket. I forbindelse med etableringen af de to nye bebyggelser skal der tages højde for, at landskabet indpasses i det eksisterende, med tilførsel af nye beplantningslag som skaber mulighed for, at flere arter kan indfinde sig. Følgende retningslinjer er gældende for biodiversitetstiltag i Rådhusparkens to nye bebyggelser:

- Hvor det er muligt, bearbejdes terrænet i friarealerne for at skabe variation i jordbundsforhold, fra tør til fugtig samt solbeskinnet til skyggefuldt.
- Terrænbearbejdninger og beplantninger indtænkes i områdets eksisterende karakter og artssammensætning, så der skabes helhed og samtidig suppleres for at tilstræbe så mange forskellige biotoper som muligt.
- Der kan med fordel etableres græs-/enggræsarealer med naturbaseret drift, fremfor klippede plæner, så urter og høje græsser kan indfinde sig.
- Det forventes, at der må fældes enkelte af de eksisterende træer for at give plads til de to nye bebyggelser. De skal indtænkes i uderummene for de to nye bebyggelser; f.eks. som dødt ved.



Materialer

Ved materialevalg skal miljømæssig bæredygtighed vægtes højt og der skal vælges materialer med lang levetid og lavest muligt klimaaftryk.

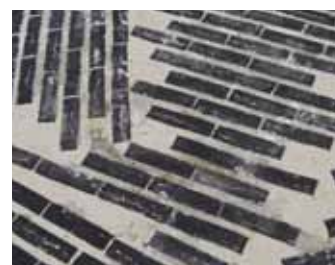
De to bebyggelses udtryk skal indpasses i Rådhusparkens kulturhistoriske rammer. Eksisterende elementer og materialer fra parken skal ses som en rettesnor for fremtidige materialevalg.

Følgende retningslinjer er gældende for materialevalg til uderummene i Rådhusparkens to nye bebyggelser:

- Det tilstræbes, at stedets eksisterende materialer genanvendes, f.eks. kantsten, bundopbygninger og belægninger.
- Synlige løsninger, der indgår som kulturhistoriske referencer kan benyttes til at skabe sammenhæng mellem de nye bebyggelser og Rådhusparken.
- Nye materialer til belægninger kan bestå af naturmaterialer, klinker og genanvendte

materialer (1:1 genanvendelse, upcycledede eller downcycledede).

- Stier og pladser, der indgår i udearealerne udføres indenfor den omgivende eksisterende materialepalette.
- Hierarkiet for de belagte flader bør afspejles i fremtoningen. F.eks. kan hovedstier udføres i et mere fremtrædende materiale end sekundære stier.
- For at tilstræbe et begrænset brug af naturressourcer, minimeres belægningsopbygninger, hvor det skønnes muligt.
- Ved anvendelse af træ, f.eks. som trædebroer over vandrender, skal der benyttes FSC-certificeret kernetræ, træ fra grunden (kan anvendes til biodiversitetsfremmende formål) eller genbrugstræ. Der må ikke benyttes trykimprægneret træ.
- 'Glostrup-klinken' kan anvendes med henblik på at skabe sammenhæng med Svømmehalskvarteret, Banegårdspladsen og den øvrige by.



Beplantninger

Beplantningen i udearealerne til de to nye bebyggelser skal understøtte kulturhistorien om byens udvikling fra landbrugsland til stationsby. Beplantningen skal skabe en rolig ramme for byens liv og de mange historiske fortællinger. Der kan tilføjes nye beplantningslag og punktvis suppleres med blomstrende indslag.

Følgende retningslinjer er gældende for i bebyggelserne i Rådhusparkens to nye bebyggelser:

- Træbeplantninger skal videreføre den eksisterende parkkarakter, ved at anvende både store træarter og indslag af eksotiske prydræer.
- Træbeplantninger suppleres med årstidsvarierende beplantningsindslag i øjenhøjde, f.eks. løgplæner, blomstrende kantzoner, blomsterkummer, osv. Der bør indtænkes blomster, der tiltrækker fugle og insekter, året rundt.
- For at sikre holdbarhed og variation bør beplantningsstrategien understøtte robuste, sansestimulerende og årstidsvarierende arts-sammensætninger.



- For at understøtte biodiversiteten bør minimum 50% af det samlede antal træer være hjemmehørende.
- For at sikre, at der er grønt året rundt, bør der plantes en andel stedsegrønt.
- Der bør indplantes frugtbærende træer og buske, som både beboere og dyr kan få glæde af. Systemplantninger kan overvejes, for at skabe referencer til den tidligere arealanvendelse som gartneri.
- Fritstående træer plantes med en minimumstørrelse svarende til træ 16-18 OH eller stam-buske 250-300 cm. Træer, der plantes på dæk skal sikres en opbygningshøjde på minimum 80 cm over overkant på terrændæk.
- I zoner mellem bebyggelserne og Rådhusparken kan høje græsser, stauder og mindre buske benyttes til at afgrænse mellem private boliger og parkarealer.



Regnvandshåndtering

Al regnvand fra tage og belagte flader skal håndteres lokalt for de to nye bebyggelser. Store dele af friarealerne etableres på dæk, hvormed håndteringen af regnvand primært skal håndteres ved forsinkelse i render og regnbede. LAR-løsninger skal indgå i landskabets helhed, æstetisk og funktionelt.

Følgende retningslinjer er gældende for håndtering af regnvand i uderummene i bebyggelserne i Rådhusparkens to nye bebyggelser:

- For at synliggøre regnvandet, håndteres overskydende vand fra tage og flader lokalt i åbne regnvandsløsninger, evt. med overløb til faskine.
- Tiltag der samtænker LAR-løsninger med biodiversitet og sociale funktioner, som f.eks. ophold, leg og læring, benyttes til at understøtte et attraktivt udemiljø.
- LAR-løsninger, som f.eks. render kan anvendes som afgrænsning mellem private kantzoner og gårdrummene.



Inventar og belysning

Uderummene i de to bebyggelser understøtter social interaktion beboerne imellem, så uformelle møde og netværksdannelse opstår uden, at det bliver forceret. Kunstig belysning sikrer tryghedsfølelsen, men holdes på et minimum.

For at skabe et trygt og attraktivt miljø er det essentielt, at der skabes opholds- og aktivitetsmuligheder for en bred beboersammensætning. Det kan være dyrkningsbede, leg, bytteskur, opholdsmøbler mm.

Følgende retningslinjer er gældende for inventar og belysning i uderummene til de to bebyggelser i Rådhusparkens to nye bebyggelser:

- På arealer mellem bebyggelse og park etableres opholds- og legeområder, der henvender sig til både beboere og parkens brugere. Opholdsinventar kan være bænke, siddekanter, borde, trædæk og lignende. Legeelementer kan være balanceforløb langs de offentlige stier, historieformidlende elementer, træningsstation eller lignende, der skaber en sammenhæng med parken og stierne heri.
- Alt lege- og opholdsinventar skal kunne dokumenteres miljømæssigt forsvarligt, evt. Svanemærket.
- Inventar og lysarmaturer holdes i et udtryk, der er tilpasset den kulturhistoriske kontekst i Rådhusparken, f.eks. ved anvendelse af træ, cortenstål eller pulverlakering i afstemte farver og nuancer. Lege- og opholdsinventar kan udføres i FSC-certificeret kernetræ, rustfrit stål og taifun.
- Legearealer bør indtænkes i helheden og udføres som sansestimulerende og spændende uderum, hvor beplantninger og terrænbearbejdnings inddrages i udformningen og rumlig disponering.
- For at sikre privatsfære og samtidig skabe et åbent og overskueligt gårdmiljø, må hegn omkring private terrasser maksimalt have en højde på 1,4 m.
- Belysning skal være tryghedsskabende, uden risiko for blænding.
- På adgangsstier og opholdspladser skal belysningen udføres til belysningsklasse E2 med en kelvinværdi på maksimalt 2700.
- Såfremt det er muligt bør belysningen etableres med mulighed for at sænke lysintensiteten om natten.



Svømmehalskvarteret - Et grønt og urbant boligområde

Delområde 3





Svømmehalskvarteret - Boliger

En grøn byhave ved Christiansvej

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

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

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

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

Planløsninger tilpasses solorientering, så alle boliger får gode dagslysforhold.

Der etableres altaner, franske altaner eller privat terrasse til alle boliger.



Svømmehalskvarteret - Mobilitetshus

Fremtidssikker mobilitet

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

Handicapparkering placeres i nederste etage og/ eller på terræn langs Christiansvej.

Facader bearbejdes, så huset fremstår med åbne begrønnede elementer, som sikrer god udluftning og samtidig tilfører stedet en særegen grøn karakter, som opløder overgangen fra bolig-

området til det hårde trafikmiljø på Ring 3. Der kan desuden etableres aktivitetsmuligheder som klatrevæg, boldbane o.l. på facader og tag.

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

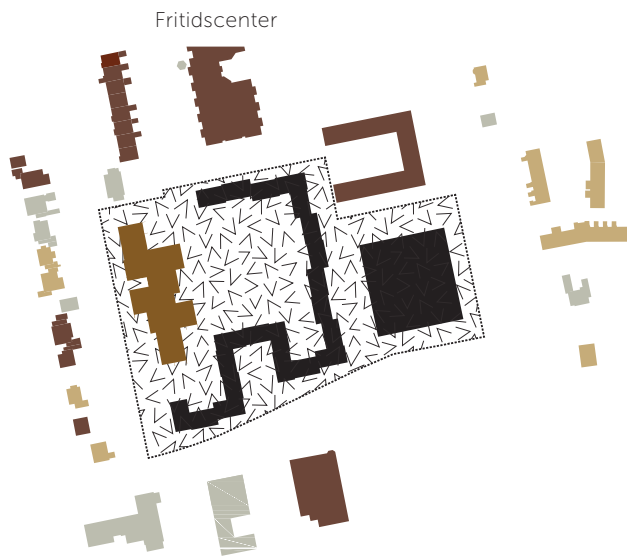




Fritidscenter



Egenartsanalyse Svømmehalskvarteret

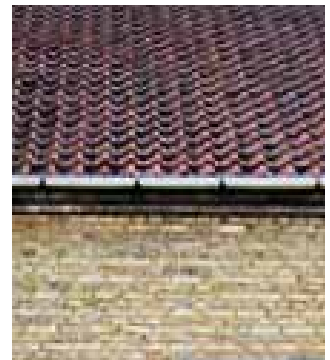
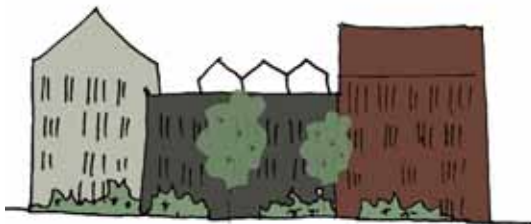


Materialitet og udtryk

Området ved svømmehallen er i dag kendetegnet ved store parkeringsarealer og ubebyggede spildarealer, der ligesom nærheden til Ring 3 giver kvarteret en øde og lidt rå karakter.

Bygningsmæssigt er området mod nord domineret af Fritidscenterets store volumen og mod øst af en boligbebyggelse i 3 etager, der ligger op mod den trafikerede Ring 3. Mod syd afgrænses området af Sydvestvej med fritliggende erhvervsbyggerier i 2 etager og mod vest af et ældre villakvarter i med fritliggende huse i 1-2 etage.

Materialer på stedet omfatter i dag en bred palette, der går fra blankt murværk i røde og gule nuancer, over pudsede facader i forskellige farver til glas, curtainwall, beton og facadeplader. Desuden opføres en ny børneinstitution med lette facader med træbeklædning.





Materialer

Den generelle farve- og materialeholdning på facader skal tilpasses stedets egenart.

Facader kan udføres i blank mur, skærmtegl, facadepuds, træbeklædning og begrønnede flader, hvor farvepaletten skal ligge indenfor varierende nuancer af jordfarver med vægt på grå og gule nuancer?

Mindre bygningspartier, karnapper mv. kan udføres i øvrige farver og materialer f.eks. genbrugs-materialer, som kan bidrage til byggeriets bæredygtighed, når disse er afstemt med byggeriet i sin helhed

Tage kan udføres som tegl-, zink- og skifertage.

Flade tage, der ikke anvendes til tagterrasser eller tekniske anlæg skal begrønnes.



Designmanual Svømmehalskvarteret

Principper for ny boligbebyggelse

Bebyggelsen skal opføres i henhold til generelle spilleregler beskrevet s. 30-35 og placeres iht. princip vist på s. 99.

Supplerende bebyggelse som væksthuse, affaldsrum, udhuse mv. kan i mindre omfang indarbejdes i gårdrummet, når funktion af det kommende underjordiske regnvandsbassin ikke forringes.

Højde og volumen

Bebyggelsen opføres i 3-5 etager samt tag iht. princip vist på illustration th.

Der skal indenfor en facadestrækning på 40m etableres mindst 2 højdespring på min. én fuld etagehøjde samt min. ét facadeskift i enten plan, højde eller facadedybde, hvor forskydning i vandret plan skal være min 0,5m.

Tagtypologi

Bebyggelsen kan opføres med flade tage, sadeltage, shedtage, ensidige og flade tage eller en kombination af disse, når der sikres et sammenhængende harmonisk udtryk i delområdet.

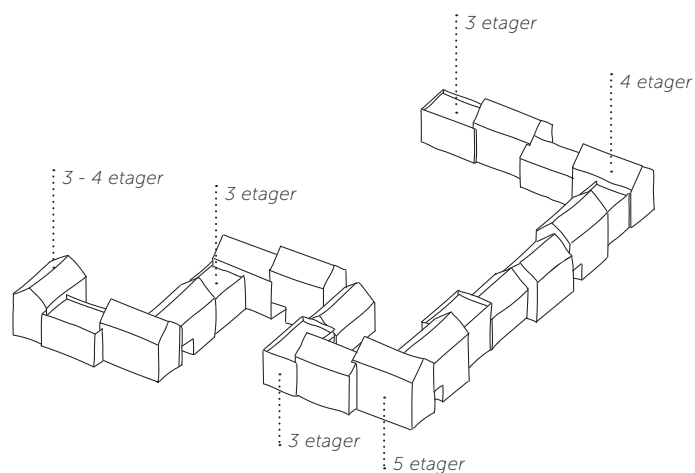
Adgangsforhold

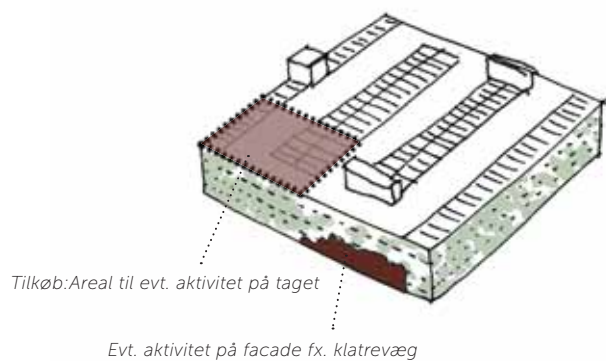
Adgang til boligerne skal ske via gennemgående opgange med primære adgang fra gaden.

Boliger i stueetage kan desuden have direkte indgang fra kantzone. Stier og adgangsarealer skal placeres, så risiko for indblik til boliger i stueetagen minimeres.

Der skal etableres minimum 3 porte med gennemgang fra de omkringliggende gader til gårdrummet.

Portåbninger skal være mindst 1½ etage høje og mindst 4 meter brede for at sikre overblik og tryghed.





Principper for mobilitetshus

Mobilitetshuset kan afhængigt af parkeringsbehov i området opføres i 3-5 etager.

Facader skal generelt udføres som åbne lette konstruktioner, der begrønnes med klatrende planter. Det skal desuden sikres, at risiko for gener fra bilernes forlygter i de overfor beliggende boliger minimeres

Facader kan partielt aktiveres som klatrevægge, der kan supplere aktiviteter i fritidscenteret.

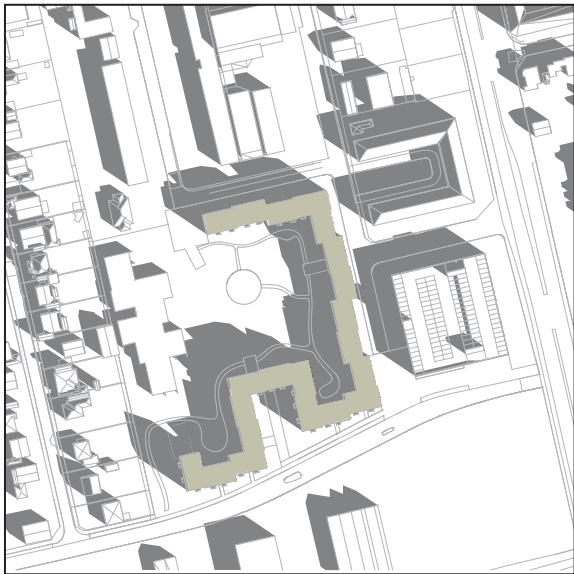
Tagfladen kan helt eller delvist indrettes til friluftaktiviteter som boldbur, løbebane eller lignende.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter er ikke tilladt.



Skyggediagrammer Svømmehalskvarteret



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



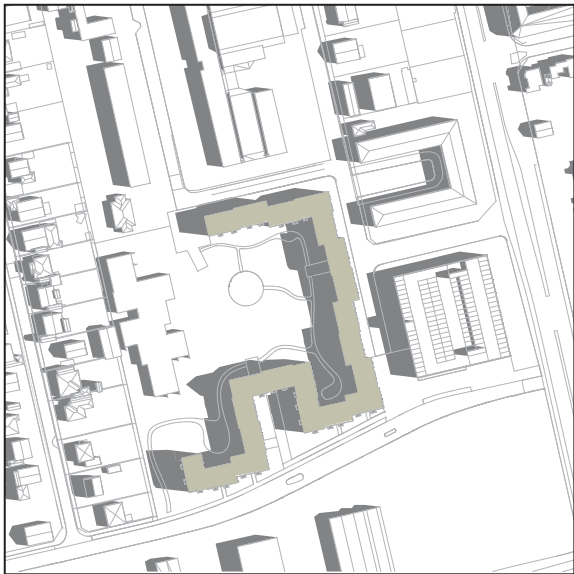
21. marts kl. 15.00

Skyggediagrammerne viser, at eksisterende bebyggelse omkring nybyggeri i delområde 3 kun i begrænset omfang påvirkes af skyggevirksomheder fra projektet.

Skygge fra projektet vil påvirke en mindre del af den eksisterende boligkarré langs Ring 3, som rammes af skygge om aftenen om sommeren og fra midt på eftermiddagen ved jævndøgn.

Villakvarteret på Emilsvej påvirkes ikke.

Internt i bebyggelsen vil der hen over året og døgnet kunne findes sol i bebyggelsens byrum.



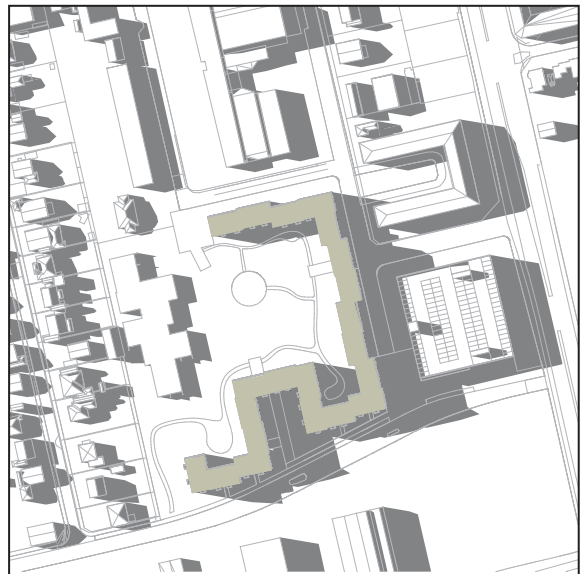
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

Svømmehalskvarteret - Landskab

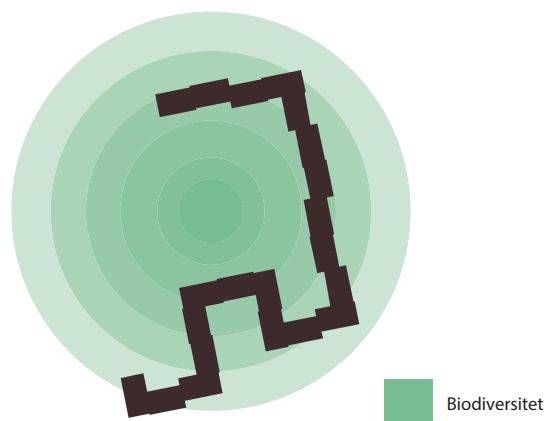
Vild lomme i byen

Den nye boligbebyggelse i Svømmehalskvarteret skal samle lokalområdet omkring fritidsliv i frodige rammer. Bebyggelsen skal være 'state of the art' når det kommer til bæredygtige løsninger, som forener innovation med sund fornuft. Eksisterende og nye bygninger skal mødes i en vild lomme, hvor biodiversiteten får lov til at udfolde sig. Børn og voksne skal kunne nyde oplevelsen af naturens foranderlighed og de smådyr, som trives i beplantningerne. Regnvandshåndteringen og terrænbearbejdningen skal være med til at danne forskellige mikroklimaer, så et væld af biotoper kan vokse frem.

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

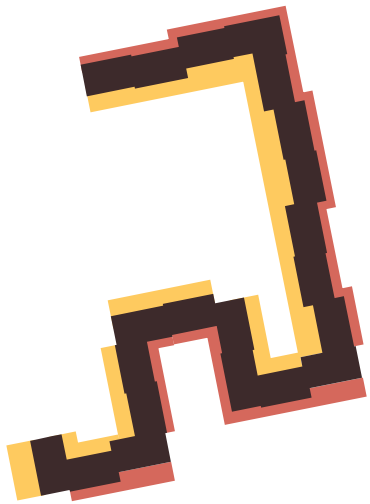
Bebyggelsens placering ved villaveje, svømmehal og daginstitution slår takten an for et udeareal i børnehøjde, med masser af naturoplevelser, legemuligheder og oplevelser i løbet af året.

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

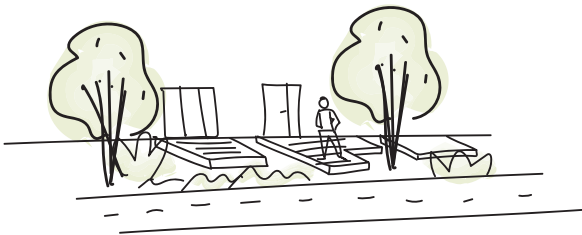




Svømmehalskvarteret - Kantzoner



- 4-6 m privat kantzone mod fælles gård**
Grønne kantzoner med private terrasser og direkte adgang til det fælles private gårdrum. Her er mulighed for at differentiere imellem haver og terrasser, samt størrelser.



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

Svømmehalskvarteret - Disponering

Bæredygtighed

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

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

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

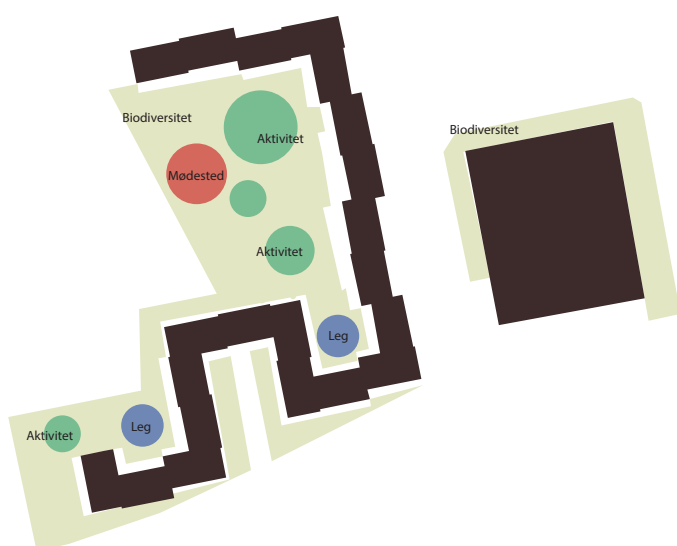
Funktioner

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

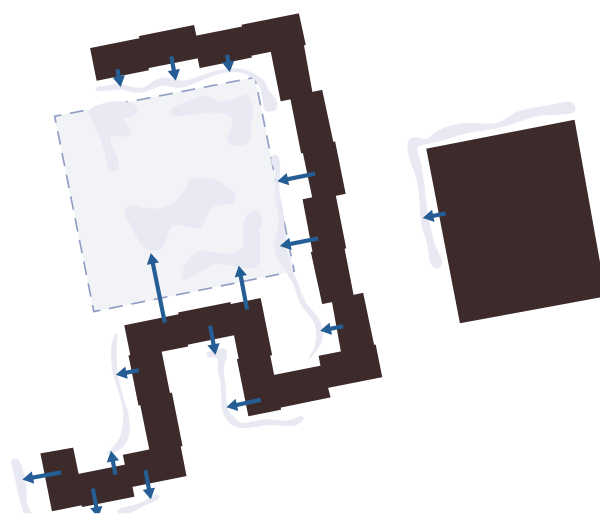
Igennem gården anlægges en offentlig service-/brandvej, der til daglig er forbeholdt varelevering til institutionen, samt renovationskøretøjer. Affald håndteres i nedgravede systemer.

Regnvand

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



Funktioner i udearealerne



Princip for håndtering af regnvand

Designmanual for landskabet i Svømmehalskvarteret

De følgende sider indeholder en række konkrete retningslinjer som skal sikre, at fremtidige fysiske tiltag i Svømmehalskvarteret forholder sig til de landskabelige spilleregler og den overordnede vision for boligbebyggelsen, som er beskrevet i helhedsplanen.

Biodiversitet

Uderummene i Svømmehalskvarteret udvikles med fokus på en robust biodiversitet med et langsigtet perspektiv på udvikling og drift. Den landskabelige bearbejdning tilpasses den omkringliggende eksisterende flora og fauna, med henblik på at understøtte eksisterende kvaliteter. Der ønskes en vild landskabelig karakter med stor variation i plante-strukturer og sammensætninger.

Følgende retningslinjer er gældende for biodiversitetstiltag i Svømmehalskvarteret:

- Det anbefales, at der udarbejdes en kortlægning af de nære arealers flora og fauna i en 1 km radius fra grunden. Formålet med kortlægningen er at udpege vigtige nøglearter i flora og fauna, som de fremtidige udearealer bør understøtte. Landskabsprojektet bør indeholde elementer, der giver de udpegede nøglearter muligheder for at finde føde, vand, skjulesteder, ly, samt arealer til overvintring, rede- og hulebygning.
- Terrænet i gårdrummet bearbejdes for at skabe variation i jordbundsforhold, fra tør til fugtig samt solbeskinnet til skyggefuldt.
- Terrænbearbejdnings- og beplantninger sam-tænkes og indtænkes i en helhed, så der sikres områder for forskellige biotoper.
- På afgrænsede områder kan der placeres dødt ved, store kampesten, kvashegn og vilde hjørner, der fremmer dyrelivet.

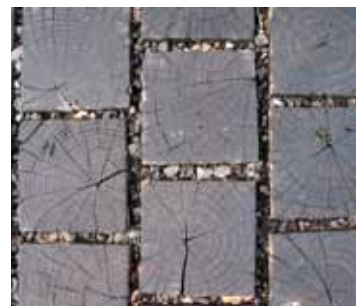


Materialer

Ved materialevalg skal miljømæssig bæredygtighed og cirkularitet vægtes højt. Der bør prioriteres materialer med lang levetid og lavest muligt klimaaftryk. Bebyggelsens udtryk forenes med den bagvedliggende bæredygtige tilgang, hvormed der ønskes materialer, der blander ind i en naturpræget helhed. Belagte flader holdes på et minimum og der indtænkes fleksibilitet i anvendelsesmuligheder.

Følgende retningslinjer er gældende for materialevalg til uderummene i Svømmehalskvarteret:

- Det tilstræbes at stedets eksisterende materialer genanvendes, f.eks. kantsten, bundopbygninger og belægninger.
- Nye materialer til belægninger kan bestå af naturmaterialer, klinker og genanvendte materialer (1:1 genanvendelse, upcyclede eller downcyclede).
- For at tilstræbe et begrænset brug af naturressourcer, minimeres belægningsopbygninger, hvor det er muligt.
- For at skabe variation og understøtte det naturprægede udtryk, kan der anvendes træ til terrasser og som mindre elementer, f.eks. som trædebroer over regnbede og grøfter.
- Ved anvendelse af træ, skal der benyttes FSC-certificeret kernetræ, træ fra grunden (kan anvendes til biodiversitetsfremmende formål) eller genbrugstræ. Der må ikke benyttes trykimprægneret træ.
- 'Glostrup-klinken' kan anvendes med henblik på at skabe sammenhæng med Rådhusparken, Banegårdspladsen og den øvrige by.



Beplantninger

Beplantningen er et toneangivende element i Svømmehalskvarterets identitet, hvor stemningsfulde og sansestimulerende uderum danner rammer for ophold og aktivitet. Udearealerne i Svømmehalskvarteret udvikles med henblik på at opnå stor frodighed, variation og et naturpræget udtryk.

Følgende retningslinjer er gældende for beplantninger i Svømmehalskvarteret:

- Beplantninger anvendes som rumskabende og stemningsgivende element, hvor der med

fordel kan plantes i flere etager; bunddække, stauder, flere busklag og træplantninger, for at skabe niches og samtidig sikre sigtbarhed.

- Det naturprægede udtryk sikres med variation i volumen, karakteristika og artsvalg. Ligeledes bør der primært anvendes beplantninger, som egner sig godt til naturbaseret pleje.
- For at sikre holdbarhed og variation bør beplantningsstrategien understøtte robuste, sansestimulerende og årstidsvarierende artsammensætninger.
- Der bør indtænkes blomster, der tiltrækker fugle og insekter, året rundt.



- For at understøtte biodiversiteten bør minimum 50% af det samlede antal træer være hjemmehørende.
- For at sikre, at der er grønt året rundt, bør der plantes en andel stedsegrønt.
- For at tilpasse bebyggelsens skala bør der plantes store træarter, som med fordel kan have skovkarakter.
- Der bør indplantes frugtbærende træer og buske, som både beboere og dyr kan få glæde af.
- For at skabe et grønt, frodigt miljø, beplantes minimum 30% af overflader i regnbede med træer, buske og/eller stauder.
- Fritstående træer plantes med en minimumstørrelse svarende til træ 16-18 OH eller stam-buske 250-300 cm. Træer der plantes på dæk skal sikres en opbygningshøjde på minimum 80 cm over overkant på terrændæk.
- For at sikre et vildt udtryk, bør arealer med klippet græs afgrænses til brugsplæner.



Regnvandshåndtering

Al regnvand fra tage og belagte flader håndteres i videst muligt omfang lokalt på grunden. Det overskydende regnvand kan forsinkes og evt. nedsives via render, grøfter og regnbede. LAR-løsninger indgår i landskabets helhed, både æstetisk og funktionelt.

Følgende retningslinjer er gældende for håndtering af regnvand i uderummene i Svømmehalskvarteret:

- For at synliggøre regnvandet, håndteres overskydende vand fra tage og flader lokalt på matriklen i åbne regnvandsløsninger.
- Tiltag, der samtænker LAR-løsninger med biodiversitet og sociale funktioner, som f.eks. ophold, leg og læring, benyttes til at understøtte et attraktivt udemiljø. Der kan f.eks. etableres mindre vandhul til smådyr og som kan indgå i leg og læring.
- Minimum 50% af kanter på render/regnbede etableres med skrånende brinker, for at sikre, at flora og fauna kan indfinde sig. Øvrige kanter kan, hvis nødvendigt, udføres i konstruktion.
- LAR-løsninger, som f.eks. grøfter foreslås anvendt som afgrænsning mellem private kantzoner og gårdrummet.



Inventar og belysning

Uderummene i Svømmehalskvarteret understøtter social interaktion beboerne imellem, hvor uformelle møder og netværksdannelse opstår uden, at det bliver forceret. Kunstig belysning sikrer tryghedsfølelsen, men holdes på et minimum.

For at skabe et trygt og attraktivt miljø er det essentielt, at der skabes opholds- og aktivitetsmuligheder for en bred beboersammensætning. Det kan være udekøkken, dyrkningsbede, leg, træningsstation, bytteskur, opholdsmøbler mm.

Følgende retningslinjer er gældende for inventar og belysning i uderummene i Svømmehalskvarteret:

- Centralt i gårdrummet anlægges en opholdsplads, der kan danne ramme for fælles festligheder; fastelavn, sommer- og høstfest, loppemarkeder, juletræstænding mm. Opholdsarealet bør være delvist overdækket.
- Legeinventar supplerer daginstitutionens legeinventar, ved hovedsageligt at henvende sig til børn over 6 år.
- Alt lege- og opholdsinventar skal kunne dokumenteres miljømæssigt forsvarligt, evt. Svane-mærket.
- Lege- og opholdsinventar holdes i et naturligt og enkelt udtryk, udført i gedigne materialer såsom kernetræ, rustfrit stål og taifun.
- Legearealer bør indtænkes i helheden og udføres som sansestimulerende og spændende uderum, hvor beplantninger og terrænbearbejdnings inddrages i udformningen og rumlig disponering.
- For at sikre privatsfære og samtidig skabe et åbent og overskueligt gårdmiljø, må hegn omkring private terrasser maksimalt have en højde på 1,4 m.
- Belysning skal være tryghedsskabende, uden risiko for blænding.
- På adgangsstier og opholdspladser skal belysningen udføres til belysningsklasse E2 med en kelvinværdi på maksimalt 2700.
- Såfremt det er muligt bør belysningen etableres med mulighed for at sænke lysintensiteten om natten.



