

Helhedsplan for Brøndby Strand centrum



Kommuneplantillæg



BRØNDBY KOMMUNE
Teknisk Forvaltning

Juni 2009

Helhedsplanen er udarbejdet af Brøndby Kommune i samarbejde med arkitektfirmaet **aart a/s**.

Teknisk Forvaltning
Park Allé 160
2605 Brøndby
Telefon: 4328 2828
e-mail: teknik@brondby.dk

Åbningstider	
Mandag-torsdag	kl. 10.00-14.00
Torsdag tillige	kl. 15.30-17.00
Fredag	kl. 10.00-12.00

Telefontider	
Mandag-onsdag	kl. 08.30-14.30
Torsdag	kl. 08.30-17.30
Fredag	kl. 08.30-12.00

BRØNDBY STRAND FORTJENER ET SPÆNDENDE CENTRUM

Brøndby Kommune ønsker at skabe et nyt, spændende omdrejningspunkt for bydelen til gavn for bydelens nuværende og kommende beboere - et område, som vil spille fint sammen med bydelens mange øvrige kvaliteter.

Udviklingsområdet omfatter arealerne omkring Brøndby Strand station, center og kirke.

Med denne helhedsplan viser vi visionerne for fremtidens Brøndby Strand centrum.

Vores plan er at give mulighed for 400 nye ejerboliger blandt andet i 3 nye højhuse, men også i rækkehusbebyggelser. Sammen med nye spændende byrum skal de videreudvikle Brøndby Strand.

Højhuse er oppe i tiden af flere grunde. Udover en høj udnyttelsesgrad giver de mulighed for at bo med en fantastisk udsigt ud over Køge Bugt. Desuden giver de "råd" til gode grønne arealer i grundplanet. Derfor ser jeg Brøndby Strand som en oplagt mulighed for nye moderne højhuse. Det ville være en skam at lade være.

Men nye boliger gør det ikke alene. Vi ønsker at udvikle området i mange retninger. Mange skridt er allerede taget med kvarterløftet fra 2000 – 2007 og ikke mindst med Brøndby Kulturhus i Esplanadeparken.

Denne helhedsplan giver også mulighed for placering af et erhvervsdomicil og udvidelse af centerfunktionerne.

Derudover ser vi et udviklingspotentiale i at binde bydelen bedre sammen på tværs.

Helhedsplanen er vores bud på, hvad der kunne ske med Brøndby Strand centrum på den arkitektoniske front inden for de kommende 20 år. Tanken er at Brøndby Kommune, med baggrund i helhedsplanen, vil sætte kommunens arealer til salg, og at vi sammen med de rette investorer og udviklere vil gøre Brøndby Strand til et endnu bedre sted at bo og udfolde sig.

Vi ønsker derfor, at denne helhedsplan også kan inspirere kommende developere til at se de mange muligheder, som Brøndby Strand har at byde på.

Ib Terp
Borgmester



Hvad indeholder helhedsplanen?

En helhedsplan beskriver kommunens planlægning for et større område, modsat lokalplaner som er mere specifikke og ofte er udarbejdet for mindre områder.

Helhedsplanen for området Brøndby Strand centrum starter med "VISION BRØNDBY X - Brøndby Strand centrum anno 2025". Denne **vision** er kommunens bud på, hvordan Brøndby Strand centrum kan komme til at se ud om 15 - 20 år. Herefter beskrives den overordnede **strategi** samt **baggrund** og værdigrundlag for planen, og området sættes ind i et regionalt perspektiv.

Helhedsplanen redegør for de forskellige delområder, som området inddeles i. Den belyser områdets overordnede **struktur** samt **rammer** for fremtidige bebyggelser og anvendelsesmuligheder. Under de enkelte delområder beskrives kommuneplanrammerne samt de fysiske parametre, som fremtidige projekter i områderne skal opfylde.

Et gennemgående element i helhedsplanen er, at der

vises eksempler på, hvordan områderne kan tage sig ud under disse rammer.

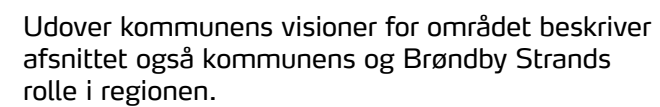
For at give et overblik over hvad helhedsplanen indeholder er kommuneplanrammerne gengivet samlet i et afsnit. Helhedsplanen udgør hermed **kommuneplan-tillæg** nr. 13 til Kommuneplan 2005-2017.

Kommunens forslag til realisering af planlægningen både med hensyn til selve udbygningen og det forudgående arbejde belyses også i helhedsplanen. Der redegøres for de planmæssige og lovmæssige forudsætninger, som er gældende.

Helhedsplanens **bilag** indeholder en byarkitektonisk analyse af de væsentligste elementer i området, som har været afgørende for udformningen af helhedsplanen. Herudover er der også gengivet den miljørapport, som kommunen har udarbejdet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer.

Under offentlighedsfasen har kommunen fået udarbejdet yderligere illustrationer som vises som bilag.

VISION, BAGGRUND OG PERSPEKTIV	Vision Brøndby X 8 Brøndby Strand _ en del af hovedstaden 10 Brøndby X _ Vision, strategi og baggrund 11 Idræt, kultur, byrum og bæredygtighed 12 Det regionale perspektiv 14 Brøndby Strand centrum _ en del af lokalområdet 15
STRUKTUR OG RAMMER	Rammeområder 18 Ejerforhold og matrikler 19 Anvendelse og typologi 20 Parkering 21 Biltrafik 22 Cykel- og gangstier 23 Område 301.1.1 _ Højhusbebyggelse 24 Område 301.1.2 _ Rækkehuse Vest 32 Område 301.1.3 _ Rækkehuse Øst 36 Område 301.1.4 og 5 _ Parkboliger 40 Område 301.1.6 _ Centerområdet 44
KOMMUNEPLANTILLÆG	Kommuneplanrammer 56 Bemærkninger 57 Vedtagelsespåtegning 57
REALISERING OG FORUDSÆTNINGER	Udbygningsstrategi for Brøndby Strand Centrum 60 Handlingsplan for det videre arbejde 60 Planmæssige forudsætninger 62 Lovmæssige forudsætninger 62
BILAG	Fysiske forhold i området 66 Miljørapport 68 Ekstra visualiseringer 72 Information om forslaget og offentlighed 75



BRØNDBY X ANNO 2025

VISION BRØNDBY X

Brøndby X er kommunens bud på, hvordan området omkring Brøndby Strand Station kunne se ud i år 2025. Det er visionen om et nyt bydelscentrum med liv, nyskabende arkitektur, grønne områder og udfoldelsesmuligheder til bydelens beboer.

Området ligger inden for det stationsnære kerneområde og er derfor særdeles attraktivt i forhold til byudvikling. Området giver mulighed for en bedre udnyttelse af ubebyggede arealer tæt på Brøndby Strand Station.

BRØNDBY STRAND CENTRUM ANNO 2025

Tættere og højere bygninger

Bygningerne står tættere, de er højere, og trafikken slynger sig mellem dem, så bilerne kører langsommere. Cyklister, bilister og fodgængere deler rummene mellem husene. Det giver liv i området. Det skaber tryghed og variation.

Tre nye højhuse med udsigt

Områdets mest markante bygninger er de tre slanke højhustårne, der står langs banen med udsigt over Køge Bugt. De eksisterende højhuse giver baggrund til de nye huse, som har været med til at sætte Brøndby Strand på landkortet på ny. I stueetagen er der butikker, kontorer og offentlige formål. Det giver liv og mennesker i gadebilledet. På de øvrige etager er der boliger. Beboerne har altaner og taghaver, som giver en stemning af et grønt og hyggeligt boligkvarter.

Kirken får sit eget kvarter

Kirken ligger frilagt for sig selv midt i et trekantet, grønt område, omkranset af boliger, der spiller sammen med kirkens arkitektur. På den måde har kirken fået sit eget kvarter og blevet mere synlig i området.

Boliger med have

Rækkehusbebyggelser i gedigne materialer og med adgang til egen have giver området en afslappet og tryk atmosfære, tæt på bydelens centrum med station og center.

Nye bebyggelser langs parken

Den ene jordvold langs Esplanadeparken er fjernet. På stedet er der nye bebyggelser, som giver ansigt til parken. Der er fri passage mellem bygningerne, så man kan gå direkte ind i parken. Bebyggelsen er lukket mod centerets varegård, men åben ud mod parken. De nye bebyggelser giver en campusstemning omkring kulturhuset.



Området omkring Brøndby Strand centrum i dag

Mere liv ved centeret

I området omkring centeret og på pladsen foran er der nye bebyggelser, som skaber mere liv og aktivitet omkring centeret og kulturhuset.

Sport og aktiviteter i bydelen

Pladserne ved kulturhuset og stationen indeholder nye aktiviteter. Både indendørs og udenfor i byrummene. Her er grønne klatrevægge og aktiviteter ved stationen. Sportsudøverne indendørs og de forbipasserende ser på hinanden gennem store vinduespartier. Vinduerne giver en følelse af liv og tryk på stationen i de sene aftentimer. Se illustration på side 13

Fig. 1 I offentlighedsfasen er Brøndby Kommune blevet opmærksom på arealreservation på 11 meter fra eksisterende spor midte til overhalingsspor Ny Ellebjerg – Hundige. Det betyder, at bebyggelsen er flyttet 8 meter for at overholde vejledningen i forhold til vibrationer på 25 meter fra jernbanen. Kortbilag s. 72 viser placering af bebyggelse før og efter den ændrede arealreservation, på samme kort.

Værdier for ny strukturplan:

- Ny struktur
- Variation
- Fortætning
- Menneskelig skala i grundplanet
- Lys og luft
- Nem adgang til udendørsarealer
- Gedigent (kvalitets-betonet) materialevalg
- Korte varierede facadetræk og stiforløb
- Trafikintegration



Se forslag side 29



Se forslag side 39



Se forslag side 43



Se forslag side 47



Fig. 1 illustrationsplan 1: 3000
(grundniveau, højhus- grundplan 350m2)

BRØNDBY S BELIGGENHED OG POTENTIALER

BRØNDBY STRAND _ EN DEL AF HOVEDSTADEN

Brøndby Kommune er en del af Hovedstadsområdet og kommunen har en central beliggenhed i forhold til København. Brøndby er ligeledes en del af Øresundsregionen, et område der i disse år er under hastig udvikling.

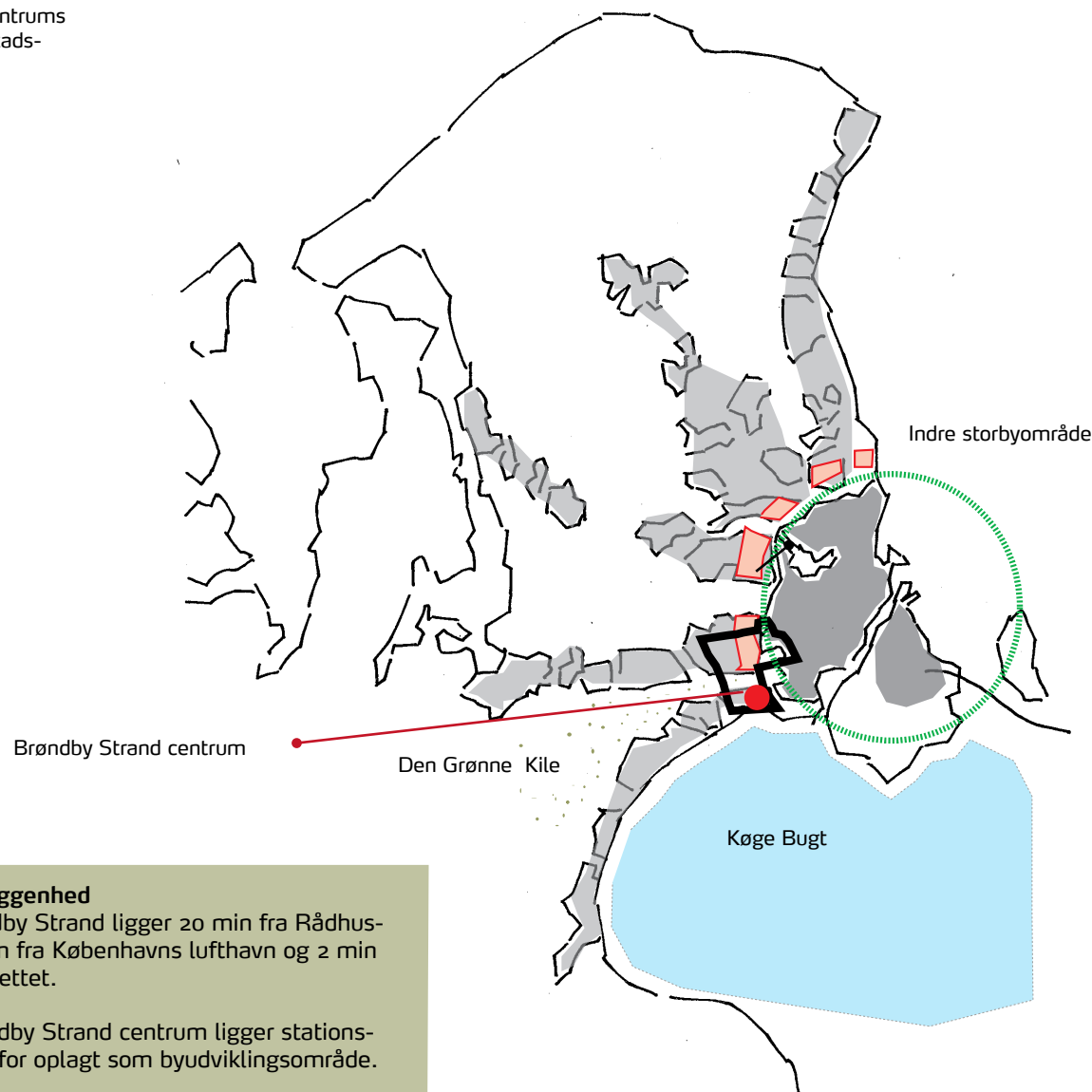
Kommunen, som består af tre bydele, Brøndbyvester, Brøndbyøster og Brøndby Strand, ligger på kanten af storbyen og kan tilbyde boligområder, der ligger tæt på skov, grønne rekreative områder og strand. Desuden har kommunen store erhvervsområder, som også er under løbende udvikling.

I Brøndby Kommunes **Planstrategi 2007** står der, at kommunen vil arbejde for, at kommunen er et attraktivt sted at bo samt fortsat aktivt vil søge at styrke sine positioner på erhvervsområdet.

Bydelen Brøndby Strand ligger i den sydlige del af kommunen. Variationen i boligområderne spænder vidt - fra det almene boligbyggeri, Brøndby Strand Parkerne i bydelens nordlige ende til store villaområder i den sydlige del ud til Køge Bugt Strandpark.

Helhedsplanen beskriver, hvordan kommunen, med udgangspunkt i de mange potentialer og muligheder, der ligger i Brøndby Strand, ønsker at skabe et moderne bydelscentrum, som skal være med til at forny Brøndby Strand.

Fig. 2
Brøndby Strand centrum
placering i hovedstads-
regionen.



Fakta om beliggenhed

Bydelen Brøndby Strand ligger 20 min fra Rådhuspladsen, 15 min fra Københavns lufthavn og 2 min fra motorvejsnettet.

Området Brøndby Strand centrum ligger stationsnært og er derfor oplagt som byudviklingsområde.

BRØNDBY X EN BYDEL I BALANCE

BRØNDBY X _ VISION OG STRATEGI

BRØNDBY X er den fremtidige vision for Brøndby Strand, hvor helhedsplanen er et skridt på vejen til at styre bydelens byudvikling på.

Visionen er, at Brøndby Strand centrum, når det er fuldt udbygget, vil fremstå som et spændende bydelscentrum af høj bymæssig kvalitet med et attraktivt boligområde. Højhusene i området vil have en enestående udsigt over Køge Bugt og rækkehuse med egne haver vil være tæt på bydelens centrum og station.

Brøndby Strand Parkerne og de 12 højhuse er i dag et markant vartegn for Brøndby Strand. Flere højhuse i Brøndby Strand kan være med til at sætte en ny dagsorden og forny bydelens særlige "brand".

Strategien er, at der gennem opførelsen af nye attraktive ejerboliger kan skabes mulighed for en bredere boligsammensætning og et vækstgrundlag for området. Ny arkitektur og planlægning kan være med til at relancere Brøndby Strand - sammen med det, som i dag er kendetegnende for bydelens forcer som mangfoldighed, kultur og gode netværk. Kommunen tror på, at kombinationen af handel i stueetagerne og fokus på kultur og idræt i byrummene blandet med boliger med udsigt eller have kan være med til at forny centerområdet.

Formål med helhedsplanen

Formålet med helhedsplanen er at skabe rammerne for udnyttelse af området gennem en overordnet planlægning. Over tid vil helhedsplanen fungere som rettesnor i de kommende planprocesser.

Der skabes det planmæssige grundlag for opførelse af bl.a. 400 boliger med attraktive udearealer. Dertil kommer nye muligheder for udvidelse og fornyelse af center- og stationsområdet i Brøndby Strand centrum. Helhedsplanen skaber mulighed for i alt 100.000 nye kvadratmeter og bebyggelsesprocenter på over 100.

Helhedsplanen fastlægger, hvor de centrale byrum skal være, den overordnede trafikstruktur samt placering og størrelse på bebyggelse, herunder højden på højhusene og byggeret i form af kommuneplanrammer.

Planen rummer mulighed for realiseringen af forskellige projekter i forhold til udformning og indretning. Planlægningen kan tilpasses efter de stadig skiftende krav, udviklingstendenser og markedsbehov, som må forventes at forekomme inden området er fuldt udbygget.

En hensigt med helhedsplanen er at give billeder på fremtidens udvikling af området med det formål at få flere aktører i spil.

Billederne skal bruges som inspiration til fremtidige developere, projektudviklere og borgere. Det er kommunens hensigt efter vedtagelse af helhedsplanen at lave et offentligt udbud af kommunaltejede arealer i området.

Helhedsplanens baggrund

Visionen for området tog sin start i forbindelse med kvarterløftprojektet for Brøndby Strand. Området har trinvis undergået forskellige byplanmæssige overvejelser gennem kvarterløftperioden fra 2001-2007, blandt andet gennem borgerinddragelse og forskellige dispositionsskitser.

I 2005 besluttede Brøndby Kommune at søsætte ideen om en højhusbebyggelse i området, hvilket har været et af grundelementerne i arbejdet med helhedsplanen. Som startskud for arbejdet blev der i forsommeren 2007 afholdt et idéseminar med oplæg fra forskellige byplanfaglige synspunkter. Udsagn fra seminaret (se de blå overskifter), erfaringer fra kvarterløftperioden og politiske ønsker blev grundlaget for en indbudt arkitektkonkurrence, som blev afholdt i efteråret 2007.

Arkitektfirmaet aart a/s vandt med deres forslag "Brøndby X". Med det som udgangspunkt har kommunen i samarbejde med aart arbejdet videre med helhedsplanen.

Udkast til helhedsplanen og processen er løbende blevet præsenteret for Brøndby Kommunes kommunalbestyrelse samt for borgerne i et dialogforum, som er afholdt i kvarterløfts regi. Tanker og ideer er ligeledes blevet præsenteret på årets kulturweekend i Brøndby Strand i foråret 2008 og for ejerne i området.

LAV HANDEL.....HØJ BOLIG

Fig. 3

Brøndby Strand Kirke med
de eksisterende højhuse i
baggrunden



Udsigt fra de eksisterende højhuse
over Brøndby Strand



Brøndby Strand centrum

IDRÆT, KULTUR, BYRUM OG BÆREDYGTIGHED

I Brøndby Kommunes **Planstrategi 2007** lægges der vægt på kultur, idræt/ fritid og sundhed som særlige indsatsområder, hvilke også er de bærende visioner for byudviklingen i Brøndby Strand centrum. Hvordan kan kultur, idræt og sundhed indtages i udformningen af nye byrum?

I planlægningen af Brøndby Strand centrum er det centralt at skabe tryghed i byrummene. Første skridt i fornyelsen af området var blandt andet fjernelsen af vollen, som tidligere udgjorde den ensrettede vej Strandesplanaden. Dette blev gjort for at sikre øget tilgængelighed, men også øget tryghed i Esplanadeparken, som tidligere lå nede i en "grøft" mellem to vejvolde.

Fakta om kvarterløftet i Brøndby Strand

Gennem Kvarterløft 2001-2007 er forskellige projekter blevet støttet og beboernetværket i lokalområdet er blevet styrket gennem disse projekter. Der har været og er mange lokale ildsjæle og kommunen har gennem kvarterløftsekretariatet haft tæt kontakt til initiativerne og igangsat lokale projekter. Dette arbejde føres videre i Landsbyggefondens regi gennem projektet "Herfra og Videre".

Status om Brøndby Strand - Kvarterløftsområdet

- yngre befolkning end kommunen som helhed
- større andel af indvandrere og efterkommere (46%) end kommunen som helhed
- færre (65%) indenfor arbejdsstyrken end kommunen som helhed (73%). Dog en tilvækst siden 2001.
- kriminaliteten i Brøndby Strand har været faldende de sidste to år.

(Kilde: Statusrapport 2001-2007)

DYRK DET LOKALE.....NÅ DET REGIONALE

Kultur og idræt

Brøndby Strand er en bydel med mange alsidige interesser og kulturer. Det er vigtigt at give borgerne ejerskab til det nye centerområde ved at forskellige behov og ønsker tilgodeses i den videre planlægning.

Kommunen ønsker, at Brøndby Strand centrum skal være et attraktivt boligområde, hvor udfoldelse og fysisk aktivitet sker i tryghedsskabende og brugbare byrum. Området skal som bydelens centrum kunne danne rum både for de impulsive og midlertidige aktiviteter, samtidig med at mere traditionelle opholds- og aktivitetsmønstre skal kunne fungere i det offentlige rum.

Byrum

Kvaliteten i de fysiske rammer har indflydelse på ønsket om at opholde sig eller bo et sted. Ideen med helhedsplanen er at skabe en fremtrædende og sanselig arkitektur, som kan skabe gode rammer for, hvorledes man færdes og agerer i det offentlige rum.

Der lægges vægt på at skabe offentlige byrum med lokal stemning og skala, samtidig med at den bymæssige fortætning øges i form af både boliger og nyt erhverv. Områdets bymæssige kvaliteter og den generelle markedsføring af Brøndby Strand skal bidrage til at tiltrække nye borgere til kommunen.

Ressourcebevidst byggeri

I forhold til ny lovgivning og Brøndby Kommunes **Klimastrategi 2008** stilles der stadig større krav om at tage hensyn til miljøet. Herudover er området stationsnært. Derfor vil ressourcebevidst byggeri og især byfortætning være en naturlig del af konceptet for byudviklingen. Forud for udbud af kommunens arealer skal det belyses nærmere, hvilke krav der skal stilles til bl.a. fællesanlæg, og hvordan man sikrer en ressourcebevidst byud-

vikling gennem de kommende lokalplaner, som skal udarbejdes for de enkelte delområder.

Fremtidige projekter skal belyse, hvordan projektet bidrager til kultur og idræt i byrummene, byfortætning, tryghedsskabende byrum, ressourcebevidst byggeri, stationsnærhed og arkitektonisk kvalitet.

Fig. 4 Referencebillede fra afgangsprøve fra Århus Arkitektskole af Uffe Bay-Smidt

Sport i Metro

Her vises hvorledes organiseret idræt kan integreres i det offentlige rum.

Ved at integrere sportsfaciliteter i nye bebyggelser ved Brøndby Strand Station kan der opnås mere byliv og øget tryghed i næsten alle døgnets timer.

Idræt i byrummet

Idræt er en anden måde at indtage byrummet på end den gængse shopping, men den giver byliv af samme kaliber.

I Brøndby giver det særlig god mening, da det er en videreudvikling af kommunens varemærke som Idræts kommune.



STYRK DET LOKALE.....NÅ DET REGIONALE

DET REGIONALE PERSPEKTIV

Regionale - rekreative rolle

Brøndby Strand centrum skal fornyes, så det ikke kun gøres attraktivt på et lokalt niveau, men også sættes ind i ny regional betydning.

Samtidig med at området i sig selv har noget at byde på, er det allerede i dag en "port" til store rekreative områder ved Vestvolden, Den Grønne Kile og Køge Bugt Strandpark. Dertil kommer den korte afstand til Brøndby Stadion og Brøndby Hallen.

Således er Brøndby Strand en vigtig del af det regionale landkort, som et attraktivt udflygtsområde i hovedstaden.

Udviklingen af den rekreative-regionale rolle er et spændende element, som kan være med til at styrke bydelen.

Erhvervsdomicil og studerende

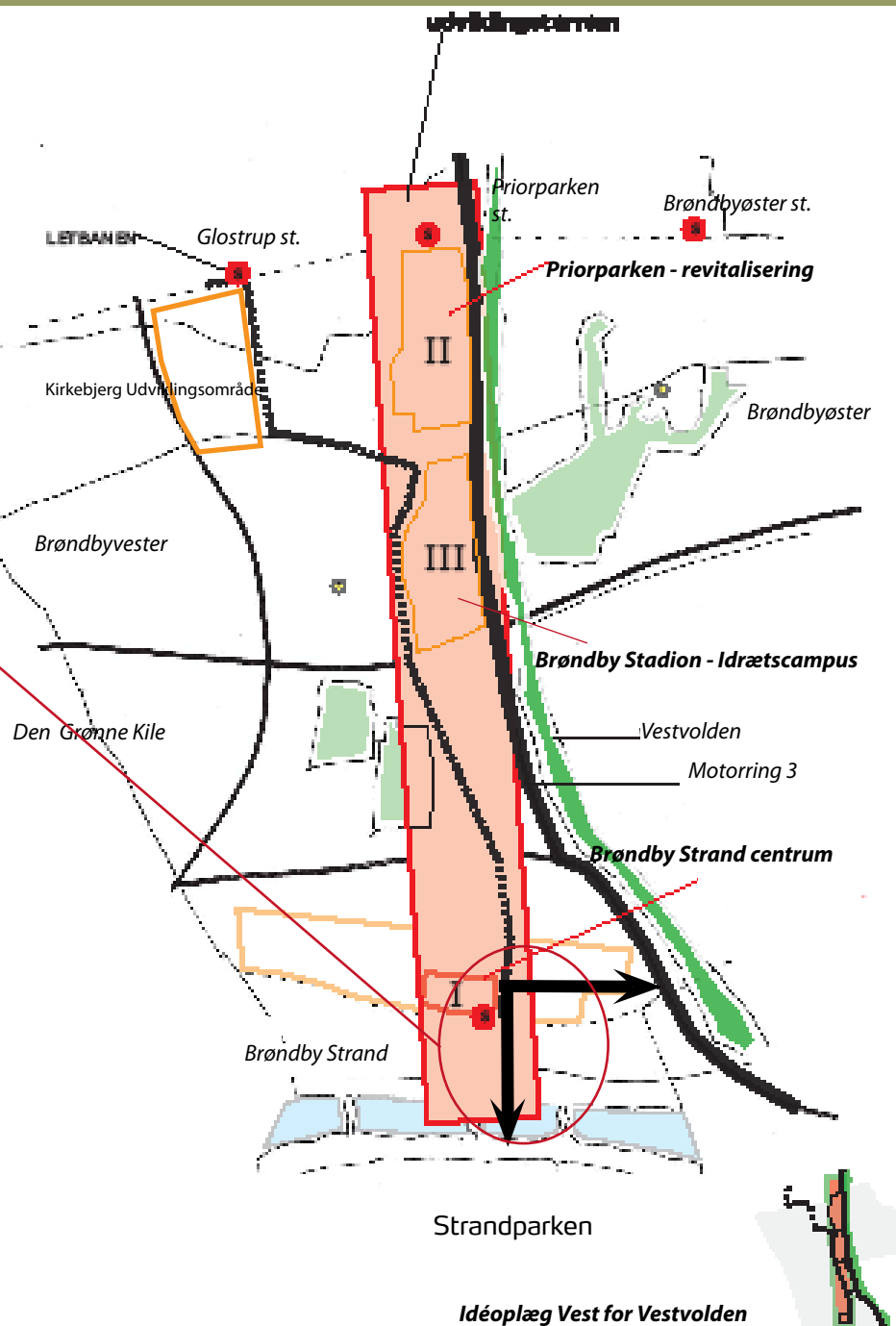
Med helhedsplanen åbnes der mulighed for at udbygge Brøndby Strand centrum ikke kun med flere og større butiksarealer, men også nye erhvervslokaler og nye funktioner som eksempelvis vandrehjem, kollegie eller lignende.

Med en placering tæt på Brøndby Strand Station vil det være let at pendle til eksempelvis et nyt erhvervsdomicil i området eller fra Brøndby Strand til uddannelsesinstitutioner i hovedstadsregionen. Flere studerende i området eller et nyt erhvervsdomicil vil tilføre området nye impulser og være med til at tegne et bredere billede af bydelen.

Fig. 5

Diagrammet viser, at Brøndby Strand centrum ligger i det udviklingsområde, som ligger parallelt med Motorring 3 og Vestvolden og består af tre af kommunens store udviklingsområder: Brøndby Strand centrum i syd (I), Brøndby Stadion-område i midten (II) og Priorparken i nord (III).

Diagrammet viser, at Brøndby Strand centrum er forbindelsesled mellem de rekreative områder Vestvolden og Strandparken - "den grønne linje" og "den blå flade". Et fokus på forbindelsen mellem Brøndby Strand centrum og Strandparken skaber også en bedre sammenhæng på tværs af bydelen. (Fra idéoplæg Vest for Vestvolden, Teknisk Forvaltning 2008)



BRØNDBY STRAND CENTRUM _ EN DEL AF ET LOKALOMRÅDE

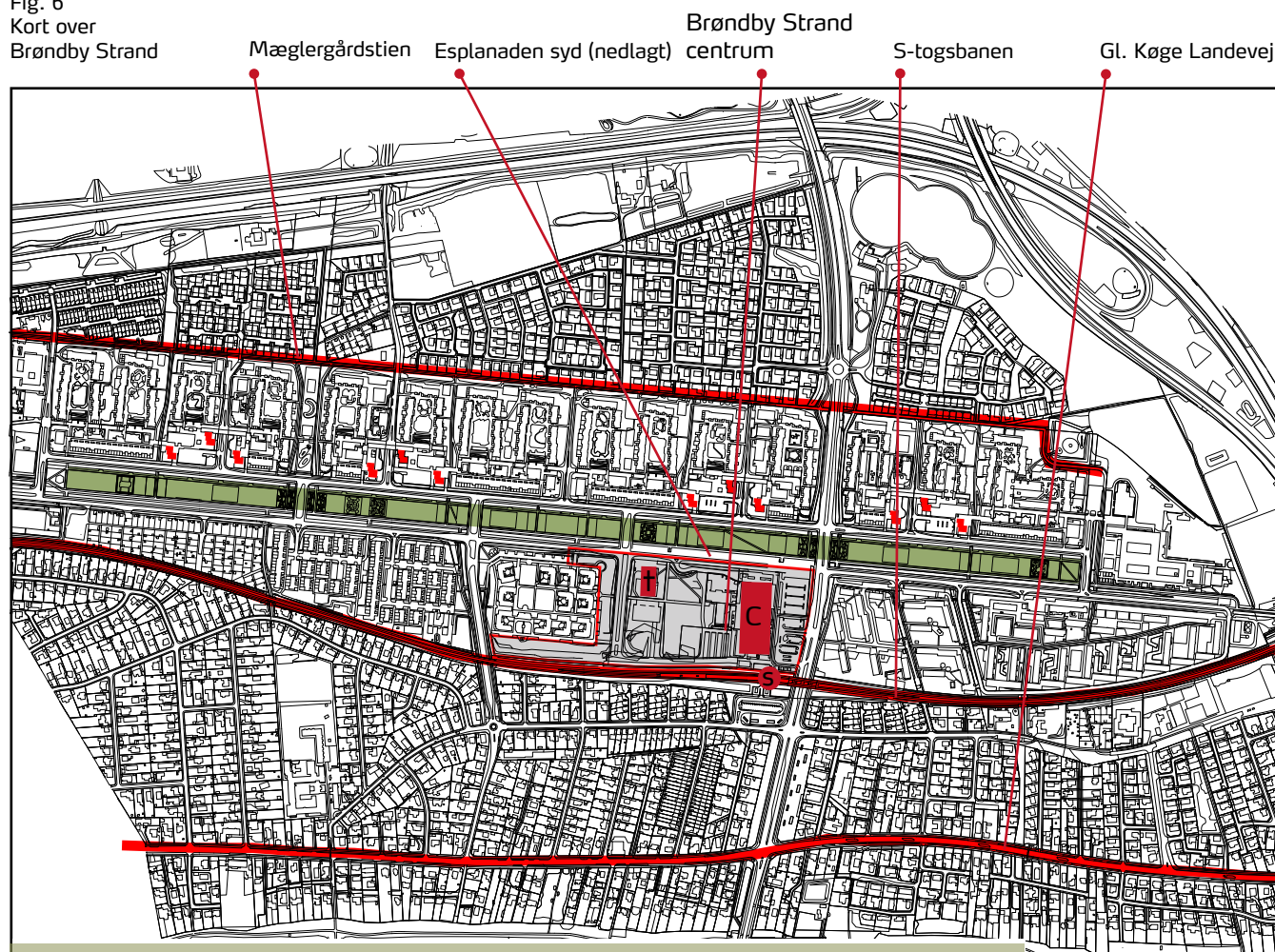
Bydelen Brøndby Strand kan ses som en lagdeling af bebyggelse, der er adskilt af Gl. Køge Landevej, s-togsbanen, Esplanadeparken og Mæglergårdstien, som adskiller Brøndby Strand Parkerne fra de nyeste parcelhuskvarterer i den nordlige del af bydelen.

Brøndby Strand centrum omfatter området ved Brøndby Strand Centret, stationen og kirken. Centret og kirken blev bygget i slutningen af 70'erne. Tanken var, at der var mulighed for at udvide centret på arealet mellem centret og kirken. Denne mulighed er ikke blevet udnyttet, og arealet fremstår i dag som grønt område.

I forbindelse med Kvarterløft 2001-2007 er den sydlige vejbane af Strandesplanaden blevet nedlagt ved centerområdet. Der blev åbnet op mellem Esplanadeparken og centerområdet som et første skridt på vej mod en revitalisering af området og en fornyelse og markering af bydelens centrum ud mod Esplanadeparken.

Helhedsplanen inddrager området syd for Esplanadeparken, hvor volden er fjernet. Dog indeholder helhedsplanen ikke det eksisterende areal med ældrecentret Æblehaven og boligerne Æblelunden ud mod Esplanadeparken, da det er fuldt udbygget.

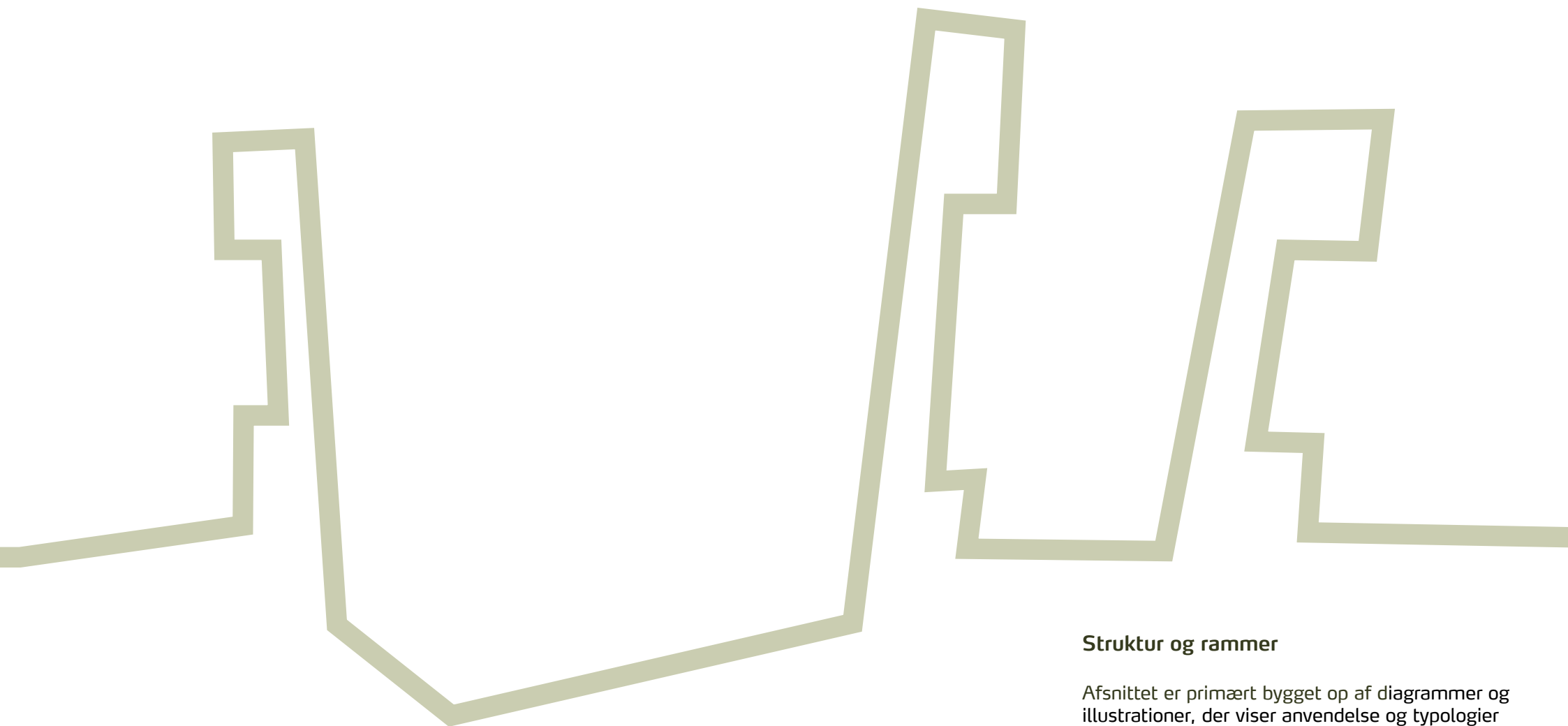
Fig. 6
Kort over
Brøndby Strand



Fakta om byplanen

Nord for Brøndby Strand centrum ligger boligområdet, Brøndby Strandparkerne, som er en del af en masterplan fra 1964 af arkitekterne Knud Svensson og Hugo Marcussen.

Grundidéerne var trafikdifferentiering og funktionsopdeling. Planen strækker sig over et areal med en længde på 2,2 km og består af fire hovedgrupper med tre markante højhuse, firetagers boliger og toetagers rækkehuse i hver af de fire hovedgrupper. Boligerne består af almene lejeboliger og i alt 9 boligselskaber.



Struktur og rammer

Afsnittet er primært bygget op af diagrammer og illustrationer, der viser anvendelse og typologier samt eksempler på fordeling af antallet af boliger og øvrige funktioner.

Delområderne er beskrevet hver for sig med selvstændige kommuneplanrammer. Samlet set giver afsnittet et fingerpeg om, hvordan området vil kunne fremstå, når alle delområder er fuldt udbygget.

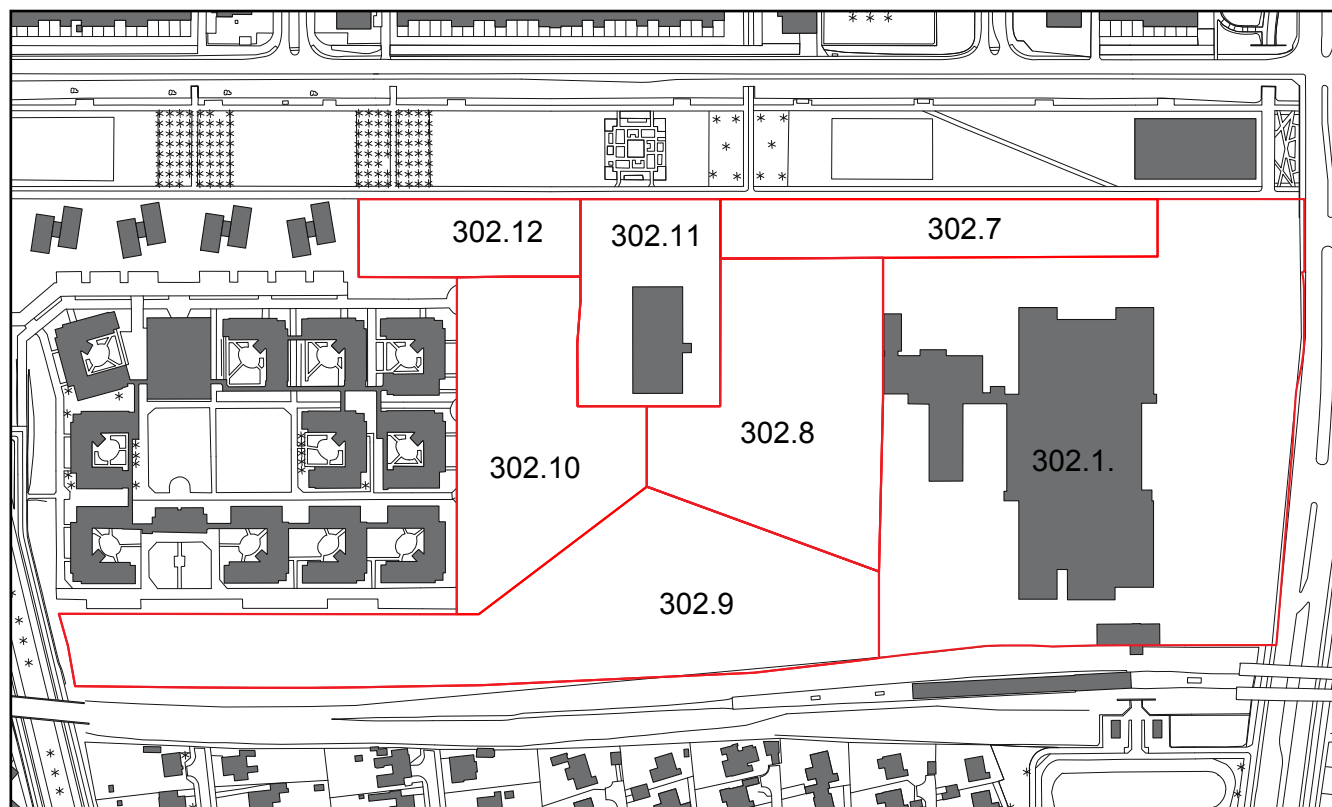


Fig. 7 Rammeområder
(rammeområde er tilrettet i hht.
Kommuneplan 2009)

RAMMEOMRÅDER

Diagrammet viser de rammeområder som helhedsplanen ligger fast.

Rammeområder:

302.9 – Højhusbebyggelse
(lejligheder og øvrige formål)
Grundareal: 21.000 m²

302.10 - Boligbebyggelse Vest
(rækkehusbebyggelse)
Grundareal: 11.000 m²

302.8 - Boligbebyggelse Øst
(rækkehusbebyggelse)
Grundareal: 13.000 m²

302.12 - Boligbebyggelse
Esplanadeparken (lejligheder)
Grundareal: 3.300 m²

302.7 Bebyggelse Esplanadeparken
(lejligheder og øvrige formål)
Grundareal: 6.300 m²

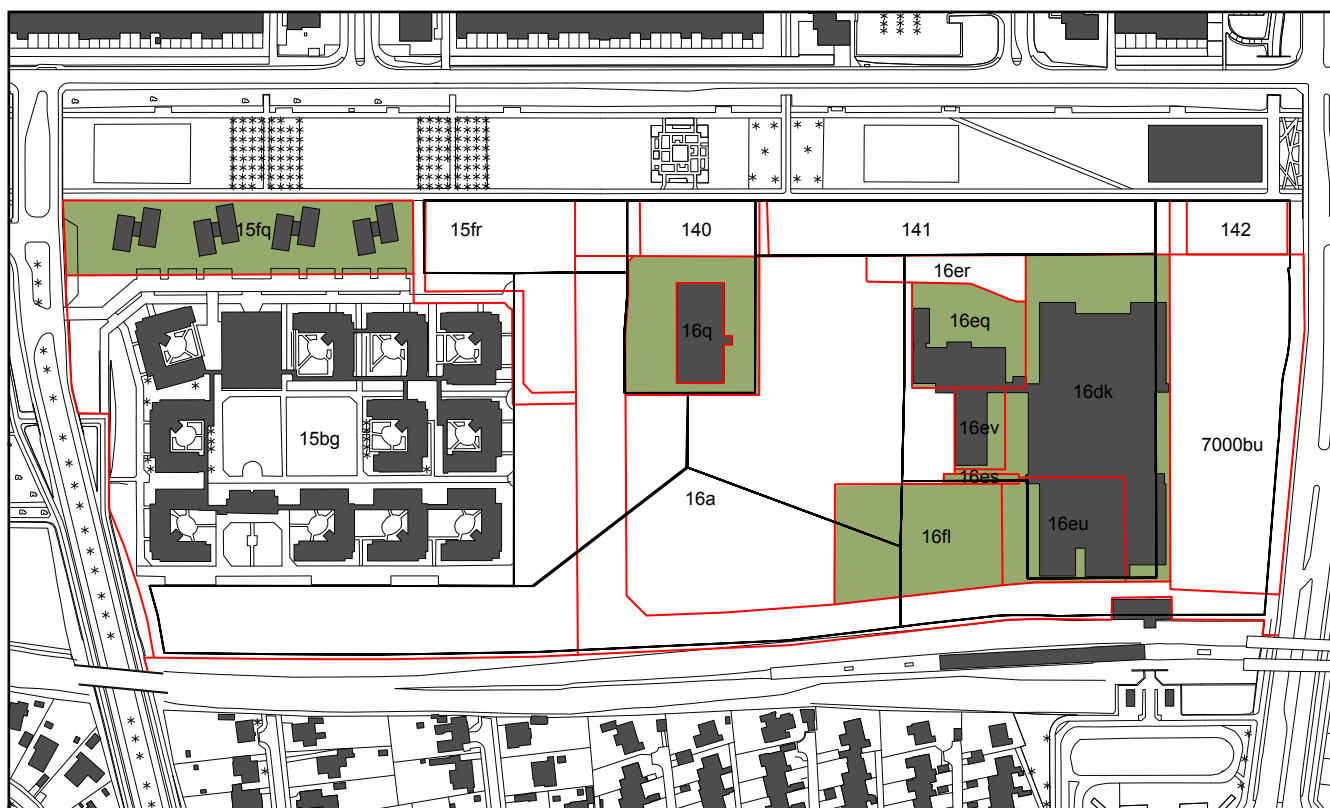
302.1 - Centerområde
(centerformål, øvrige formål)
Grundareal 40.000 m²

302.11 - Offentligt område
(kirke og menighedshus)
Grundareal 6.800 m²

EJERFORHOLD OG MATRIKLER

Brøndby Kommune ejer ved vedtagelsen af denne helhedsplan store dele af området.

Diagrammet viser matrikel- og ejerforhold samt helhedsplanens rammeområder.



Signaturforklaring:

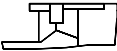
-  Matrikel ejes ikke af Brøndby Kommune
-  Rammeområderne
-  Matrikler

Fig. 8 Matrikler

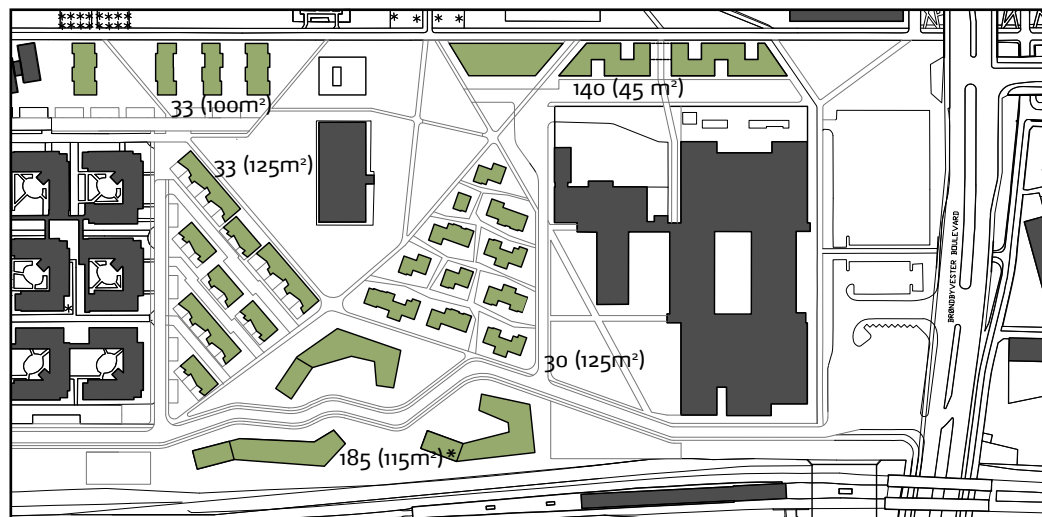


Fig. 9
Signaturforklaring:

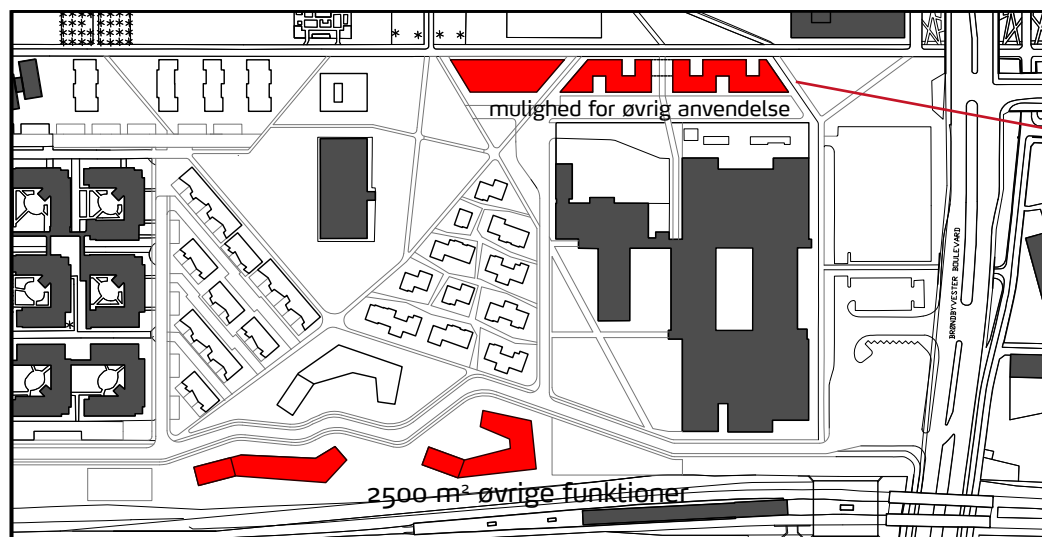
Bolig anvendelse:



Bolig eller øvrig anvendelse:



* Ud af 185 boliger er 135 placeret i tårne og 50 i baser.
135 lejligheder i tårne betyder 3 lejligheder á 100m² inkl. alt på hver etage.



OBS: Placering af bebyggelse langs banen skal tage højde for de ændringer, som er vist på illustrationsplan s. 9 og kortbilag s. 72 som konsekvens af reservation for overhalingsspor Ny Ellebjerg og Hundige.

ANVENDELSE OG TYPOLOGI

Diagrammerne viser anvendelse og typologier i rammeområderne og et eksempel på fordeling af antallet af boliger og øvrige funktioner.

I forhold til Ørestaden og Københavns Havn ønsker kommunen at tilbyde et mere varieret udbud af boliger, blandt andet tætte og varierede rækkehusbebyggelser med direkte adgang til terræn, sammen med parkbebyggelse og højhusbebyggelser med penthouselejligheder med mulighed for udsigt.

I fig. 9 er antallet af boliger 400, hvor standardstørrelserne er på 125m² inkl. alt for rækkehuse, 100m² for lejligheder, 45m² for små boliger (kollegieboliger eller hotelværelser).

I højhusbebyggelsen og bebyggelsen i rammeområde 301.7 langs Esplanadeparken er fordelingen af boliger og øvrige funktioner variabel. I fig. 10 udgør 1/3 af etagearealet i højhusbebyggelsens baser, som ligger tættest på s-togsbanen, øvrige funktioner. Muligheden for øvrig anvendelse i 302.7 er ikke talt med i eksemplet på 400 boliger.

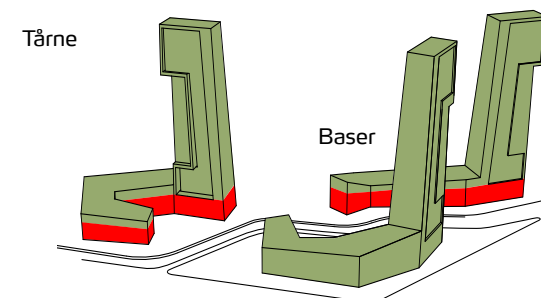


Fig. 10

*justering i hht forslag til Kommuneplan 2009

PARKERING

Diagrammerne viser eksempler på antallet af parkeringspladser på baggrund af 400 boliger, 10.000m² centerformål i eksisterende centerbebyggelser, 7.000 m² nyt detailhandel og 27.000 m² øvrige formål ekstra i centerområdet - 302.1. *

Parkeringsnormer:

Område 302.9: 1 stk. pr. bolig < 45m²
1,75 stk. pr. bolig > 45m²
1 pr. 50 m² af øvrige formål.

Område 302.8
302.10 og 302.12 : 1 stk. pr. bolig < 45m²
2 stk. pr. bolig > 45m²

Område 302.1.7: 1 stk. pr. bolig < 45m²
1,75 stk. pr. bolig > 45m²
1 pr. 50 m² af øvrige formål.

Område 302.1 1 pr. 35m² butik
1 pr. 100m² kontor mv.

Område 302.11 1 pr. 50m²

En del af parkeringsbehovet for område 302.7, -8, -10, -12 kan tilgodeses uden for det enkelte område med parkering på arealer ved kirken og centret.

Parkeringsnormerne er lempelige, men der planlægges med en dobbeltudnyttelse på ca. 20% i områdets som helhed.

I eksemplet er det parkeringskælderareal 15.000m² i område 302.9, hvilket medfører p-kælder i 1 etager, som kan dobbeltudnyttes. (K)

Fig. 11
Antal pladser:

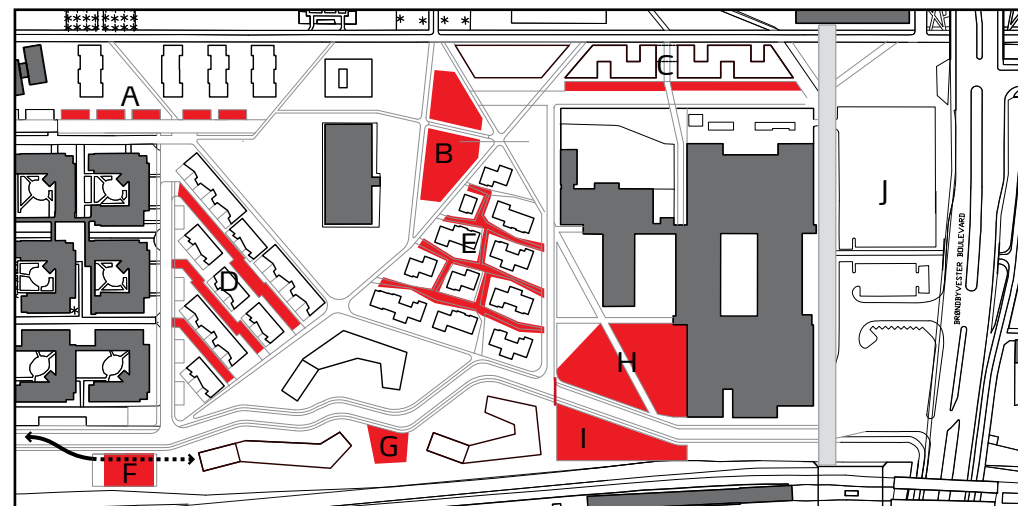
A:	30
B:	65 (65)
C:	50
D:	45
E:	55
F:	25 korttid
G:	15 korttid
H:	120 (135)
I:	50
J:	300 - p- etage og tag (165)
K:	500 - kælder

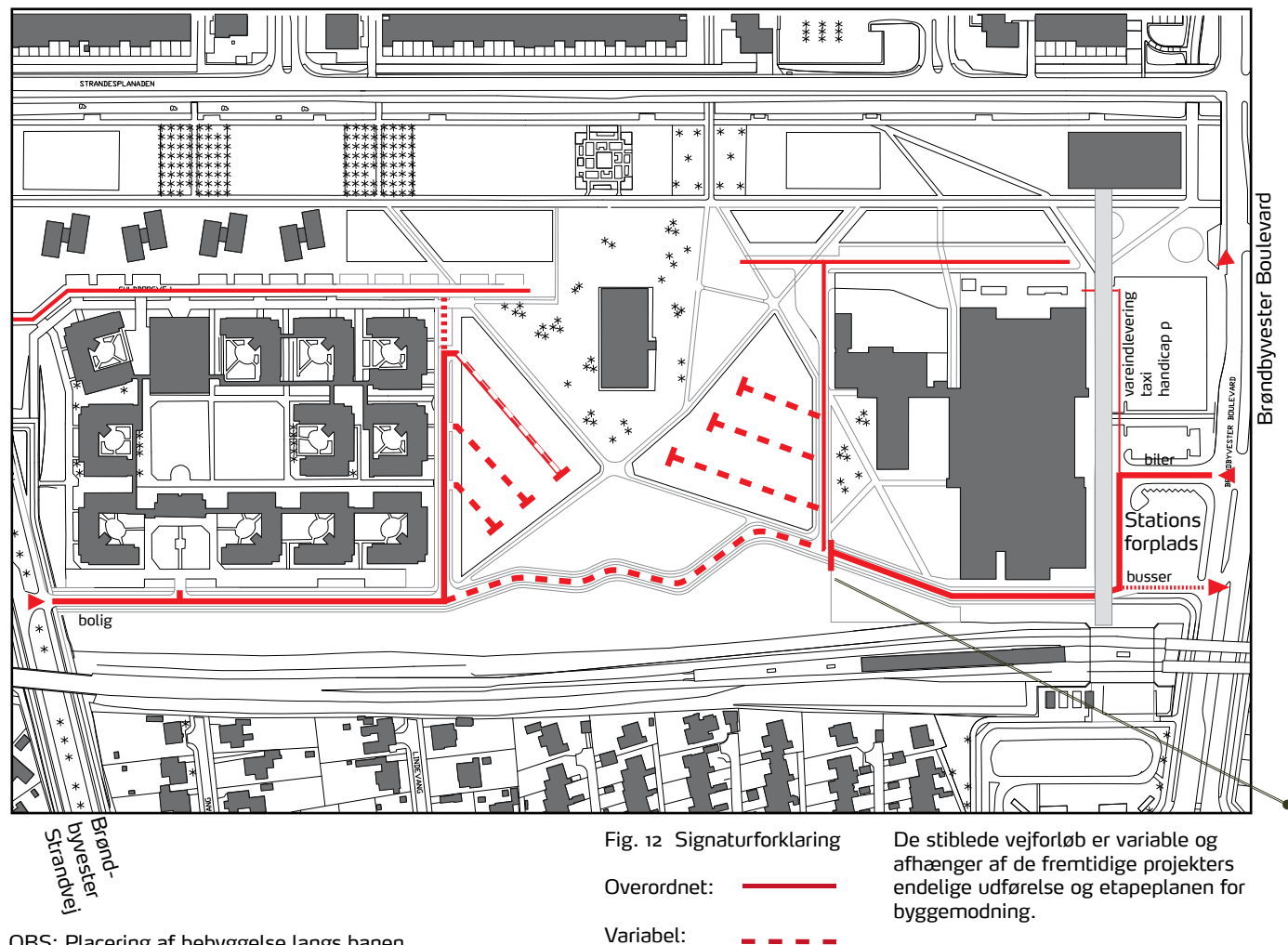
() viser de eksisterende parkeringspladser

Parkeringsarealer:



OBS: Placering af bebyggelse langs banen skal tage højde for de ændringer, som er vist på illustrationsplan s. 9 og kortbilag s. 72 som konsekvens af reservation for overhalingsspor Ny Ellebjerg og Hundige.

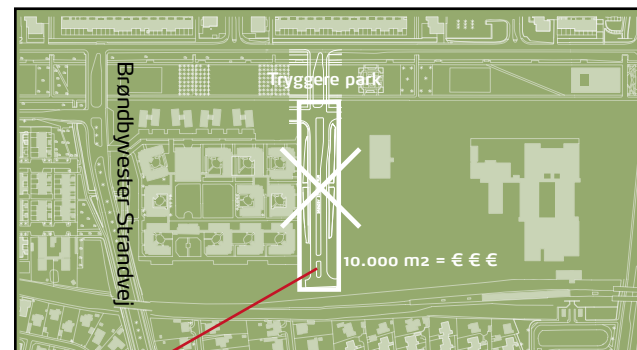




OBS: Placering af bebyggelse langs banen skal tage højde for de ændringer, som er vist på illustrationsplan s. 9 og kortbilag s. 72 som konsekvens af reservation for overhalingsspor Ny Ellebjerg og Hundige.

BILTRAFIK

Diagrammet viser principperne for den overordnede trafikstruktur. Vejen Brøndby Strand Centrum nedlægges og der etableres ny vejadgang til boligområdet fra Brøndbyvester Strandvej.



Vejen Brøndby Strand Centrum er i dag overdimensioneret og anvendes ikke som en primær adgang til centret i dag og ved nedlæggelse frigøres en byggemulighed. Derudover kan vejbroen over Esplanadeparken nedlægges, hvilket er med til at øge udsyn og tryghed i parken.

Der er ikke direkte vejforbindelse mellem boligområde og centerområde. Vareindlevering til centrets varegårde og kulturhuset skal foregå fra Brøndbyvester Boulevard og langs forpladsen i bestemte tidspunkter af døgnet. For at minimere antallet af biler i centerområdet (med 1/3) etableres en direkte vejadgang til p- etager fra Brøndbyvester Boulevard, hvilket betyder, at forpladsen og strøget mellem kulturhus og station kan friholdes for almindelig biltrafik.

CYKEL- OG GANGSTIER

Diagrammet viser principperne for fremtidige sti-forbindelser.

Hovedformålet med forbindelserne er at følge de bevægelsesretninger, som brugere af området allerede benytter i dag. Resultatet er dette spindelvæv af stier, som bryder med områdets ellers retvinklede og stramme struktur.



Ovenstående viser de elefantstier, der allerede er i dag.

For at forøge trafikssikkerheden etableres cykelstier, bl.a. langs det sydlige vejforløb, så man undgår trafikseparation. Det skal være med til at skabe mere levende og trygge byrum, hvor alle kan færdes.

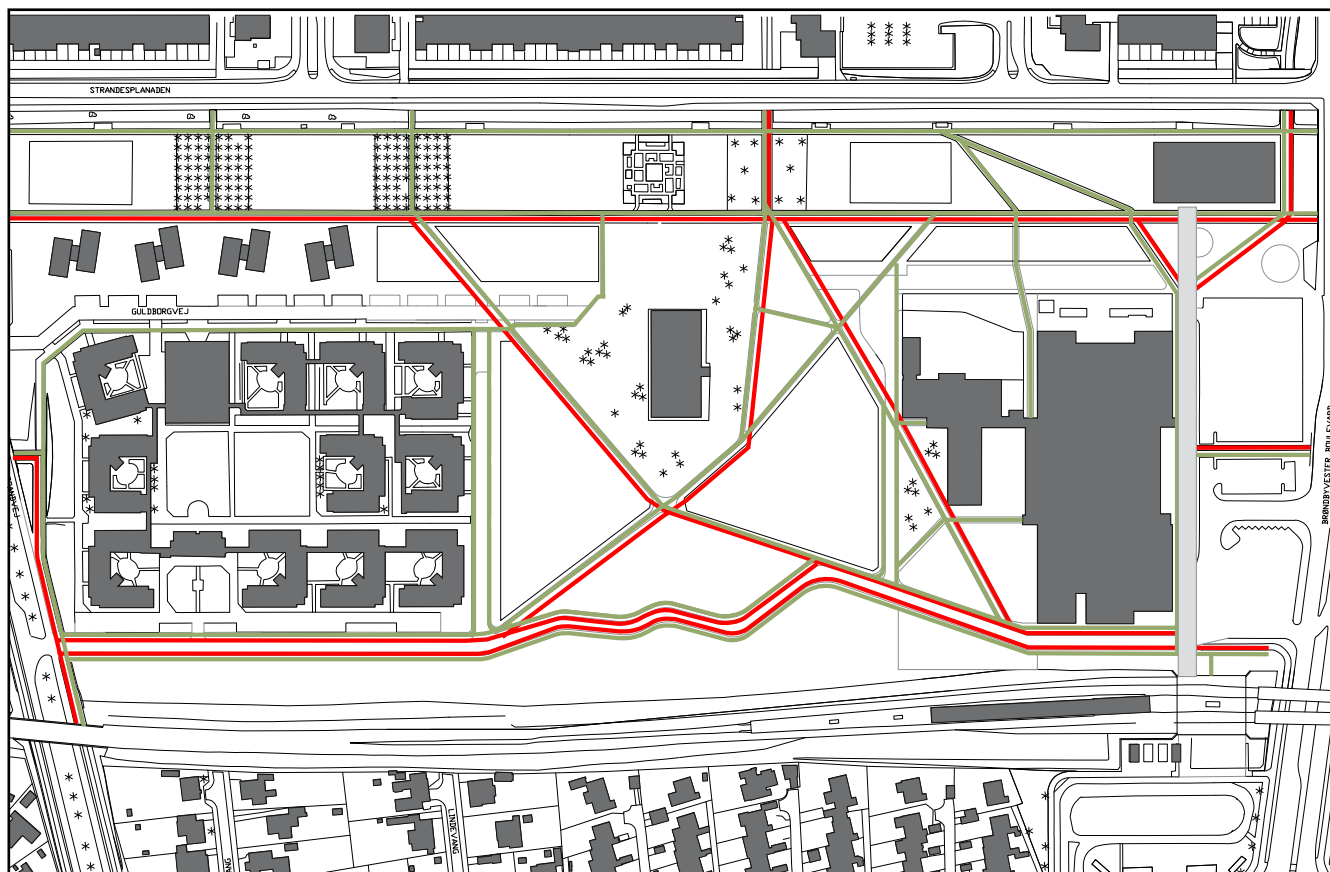


Fig. 13 Signaturforklaring

Gangsti 

Cykelsti 

OBS: Placering af bebyggelse langs banen skal tage højde for de ændringer, som er vist på illustrationsplan s. 9 og kortbilag s. 72 som konsekvens af reservation for overhalingsspor Ny Ellebjerg og Hundige.

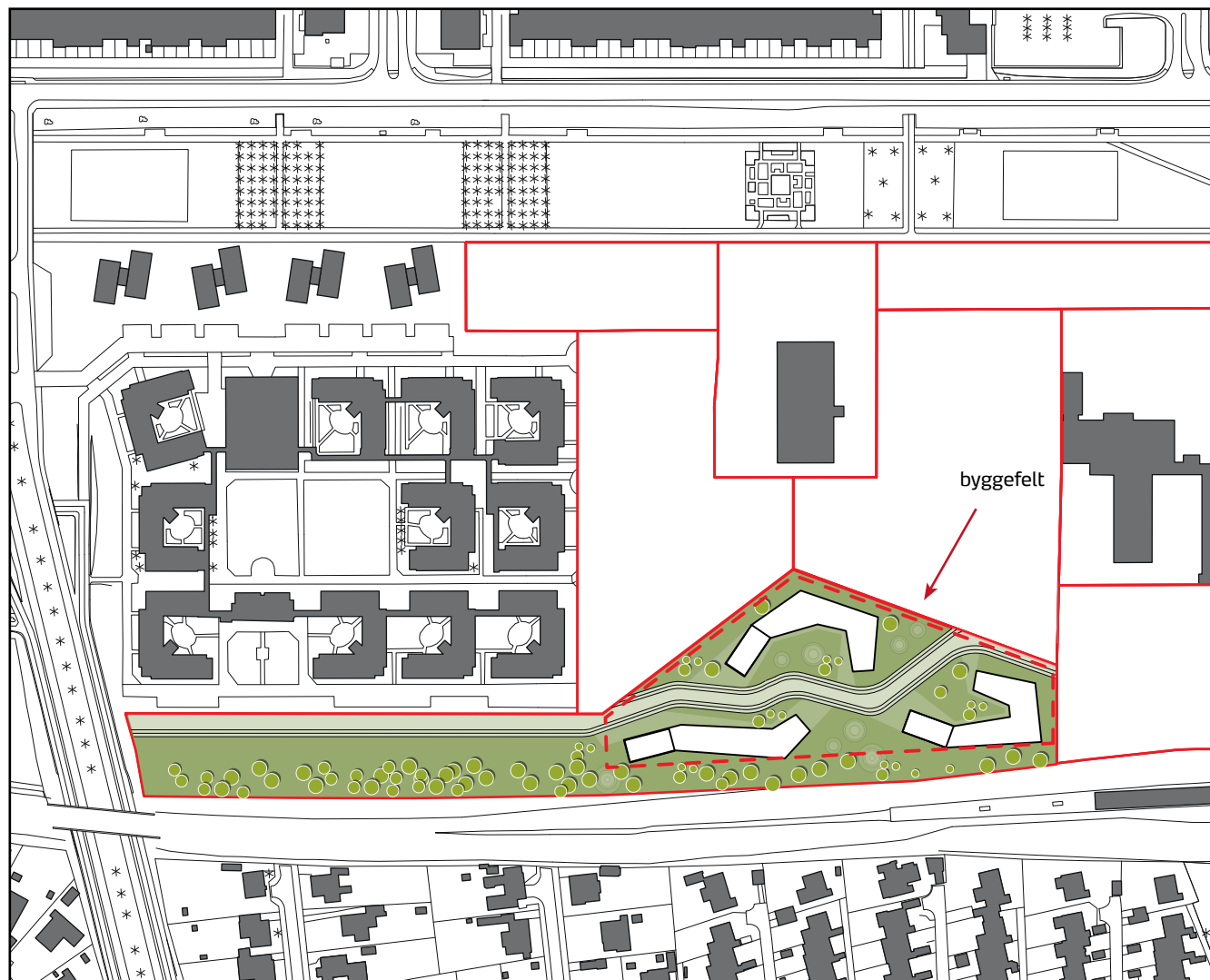


Fig. 14

OMRÅDE 302.9 _ HØJHUSBEBYGGELSE

Højhusbebyggelsen skal være Brøndby Strands nye kendetegn, og er en videreførelse af bydelens allerede stærke og markante byplan fra 60'erne. De nye højhuse vil stå som slanke og elegante tårne, der er lidt højere end de eksisterende højhuse. Højhusene skal være med til at fastholde Brøndby Strand på den regionale skyline med et flot og visionært projekt.

Højhusene skal hvile på baser, som skaber et byrum for foden af bebyggelsen. Baserne skaber dels bedre vindforhold ved foden af tårnene, dels kan de forme et spændende byrum med basernes indbyrdes placering og vejforløbet.

Baserne skal give en bymæssig og menneskelig skala, hvor beboere og andre opholder sig, mens højhusene giver mulighed for en fantastisk udsigt over Køge Bugt. Men de skal også medvirke til en bymæssig fortætning, som giver området karakter af bydelscentrum.

De fremtidige tårne skal placeres således, at de giver mindst mulig gene for udsigten fra lejlighederne i de eksisterende højhuse.

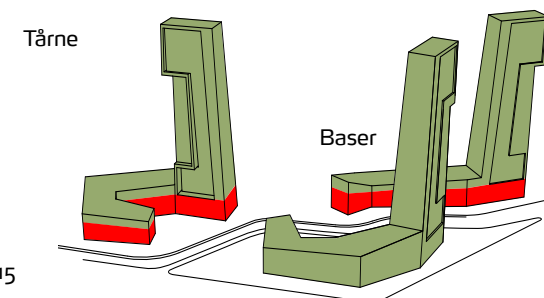


Fig. 15

KOMMUNEPLANRAMMER 302.9**Anvendelse:**

Boligformål, offentlige formål, institutioner, butikker, kontor og service erhverv, herunder fitness-center mv.

Max. bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

3D byggeramme fig. 16

Byggefelt med variabel byggefeltgrænse: 5 m fra fortov,

Max. grundareal højhusbebyggelse: 350m² pr. tårn

Max. højde: 65/ 12 m (tårne/ baser)

Max. etage: 18/3 (tårne/baser)

Stueetager syd for vejføring, som er angivet med rødt, må ikke anvendes til beboelse. Se fig. 15

Højhusenes indbyrdes forhold hvad angår skygge, indkik, udsigt er afgørende for den endelige placering (se i øvigt Miljørapport, side 68).

Byggefeltgrænserne for baser er afhængige af den endelige udformning af vejforløb. Der skal som minimum være 5 m til fortovskant. Bebyggelsesprocenten er væsentlig højere indenfor byggefeltet.

De viste illustrationer i helhedsplanen viser et projekt, der udnytter rammerne med følgende inddeling:

Etageareal baser med boliger:	5000m ²
Etageareal baser med øvrigt:	2500m ²
Etageareal boligårne:	13500m ²
Grundareal	300m ² pr. tårn
Antal boliger	185 stk.

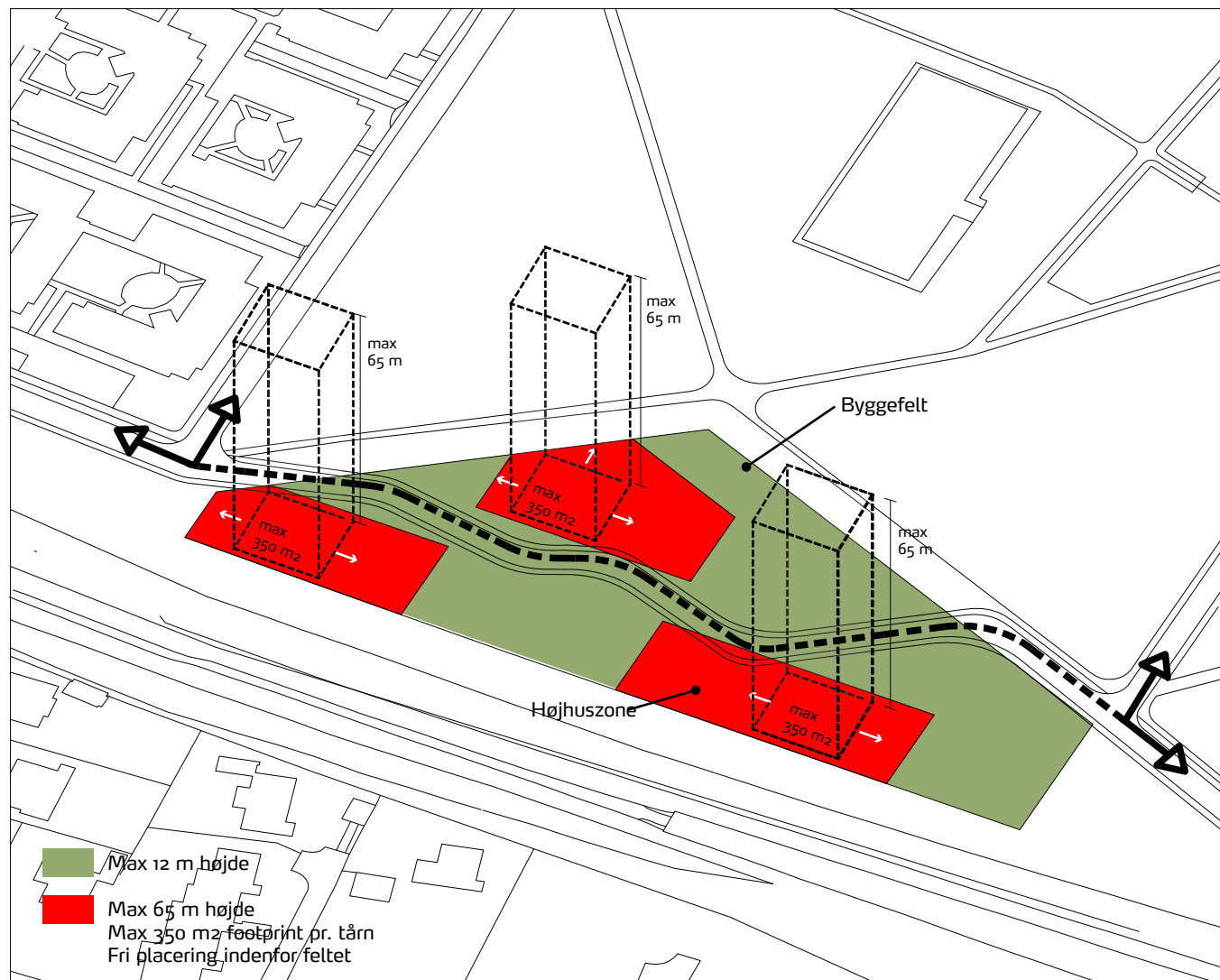


Fig. 16

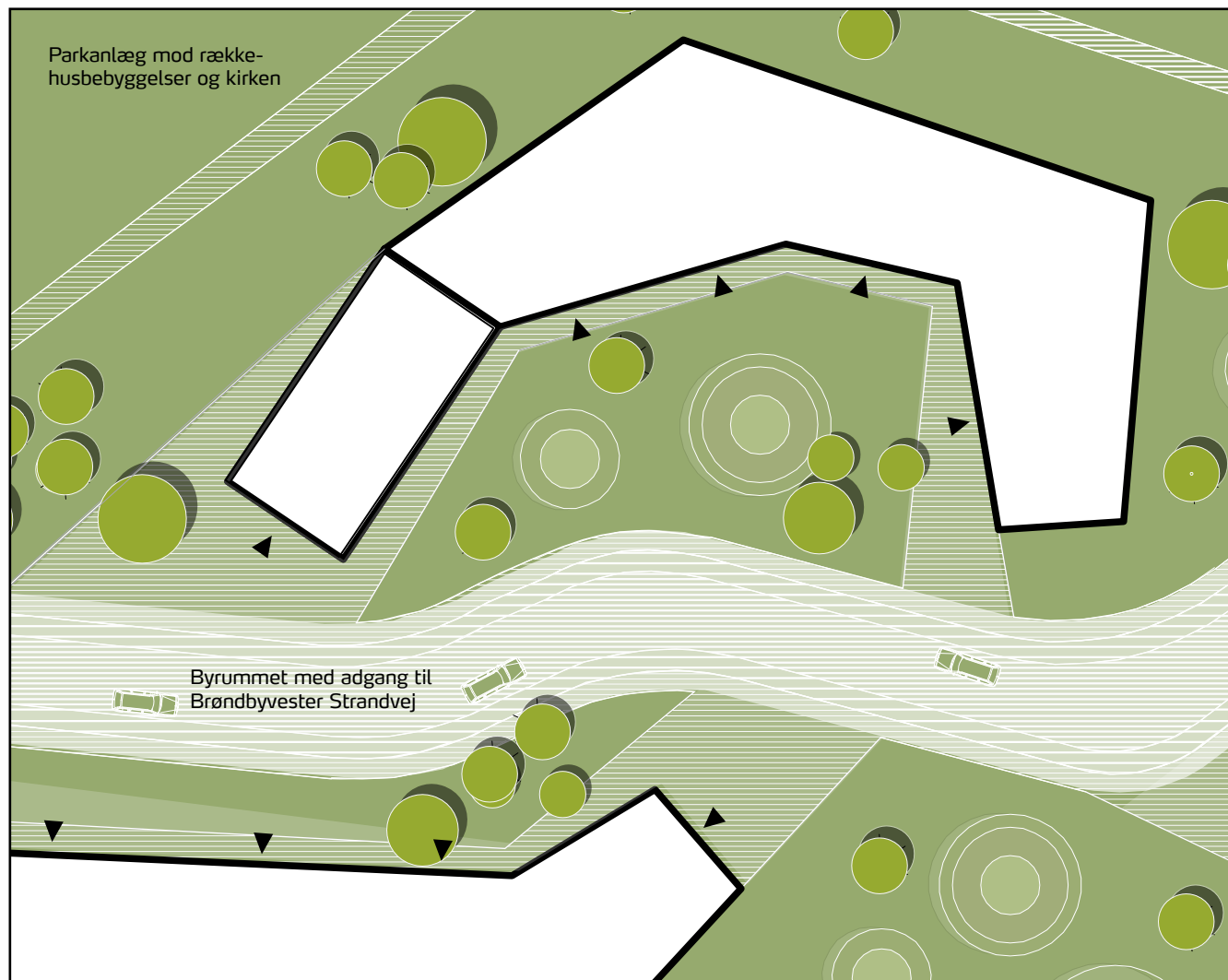


Fig. 17

BYRUM OG TAGFLADER

I det viste eksempel er adgangsforholdene henvendt til byrummet mellem baserne. Hermed styrkes mødet mellem mennesker, og der skabes tryghed i det offentlige rum hele døgnet.

Fremtidige projekter skal beskrive karakteren af byrummet og hvorledes det bidrager til en forskønnelse, øget tryghed og liv. Projekterne skal argumentere for de valgte adgangsforhold samt opholds- og friarealer.

Tagfladerne på baserne er vigtige som en 5. facade, da de kan ses fra højhusene. Tagfladen kan med fordel anvendes til aktiviteter og ophold såsom udsmykning, byøkologiske tiltag, minigolf, tennisbaner, soldæk, græs, kunstværk m.v.

Fremtidige projekter skal forholde sig til, hvordan den 5. facade gøres tilgængelig både at bruge og se på fra højhusene.

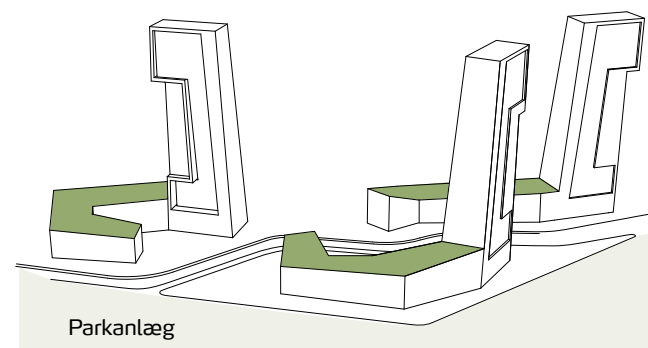


Fig. 18

PRINCIPSNIT OG HØJDEGRÆNSER

De viste principsnit viser, hvordan baserne syd for vejføringen op mod s-togsbanen har øvrige funktioner i stueetagen, mens boligen på 1. og 2. etage har udeareal/taghave mod byrum og samtidig danner skærm mod banen.

Øvrige funktioner kan udgøre en større del af etagearealet i baserne og således udgøre en mindre del af arealet i tårnene. Parkering kan også foregå på 2. eller 3. etage i baserne mod banen.

Fremtidige projekter skal beskrive fordeling af boliger og øvrige funktioner, herunder de arkitektoniske og byplanmæssige overvejelser om fordeling og placering i højhuse og baser. Projektet skal redegøre for behandlingen af facaden mod banen. (Støj og vibrationer - se Miljørapport side 68)

Fig. 19

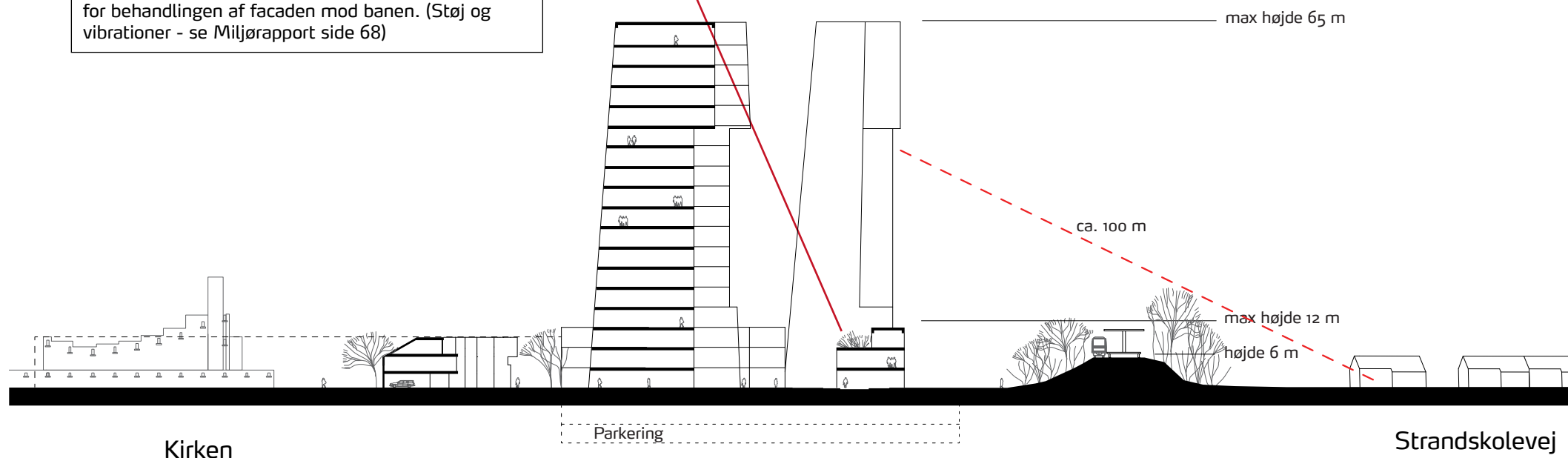




Fig. 20
 Eksempel: Materialer som
 tegl, træ og natursten pati-
 nerer smukt. Disse materi-
 aler vil harmonere fint både
 med centret og kirken, men
 i et nyt moderne udtryk.

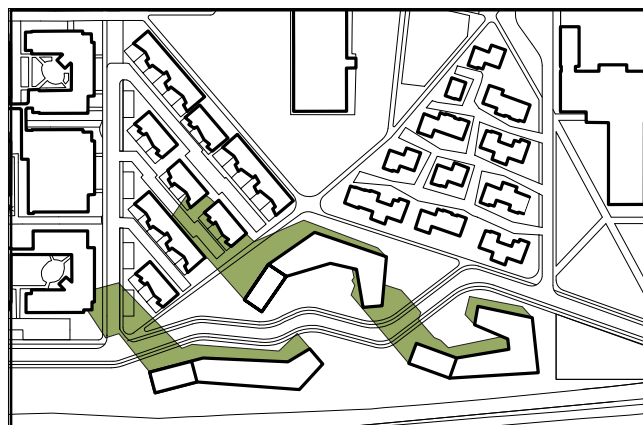
Fig. 21
Når man kommer i højden
er udsigten fra Brøndby
Strand fantastisk over Køge
Bugt. Udover højhusene
består området af baserne
til højhusene samt ræk-
kehusene. De er max. 3
etager og giver en mere tæt
og bymæssig oplevelse.



OBS: Placering af bebyggelse langs banen skal tage højde for de ændringer, som er vist på illustrationsplan s. 9 og kortbilag s. 72 som konsekvens af reservation for overhalingsspor Ny Ellebjerg og Hundige.



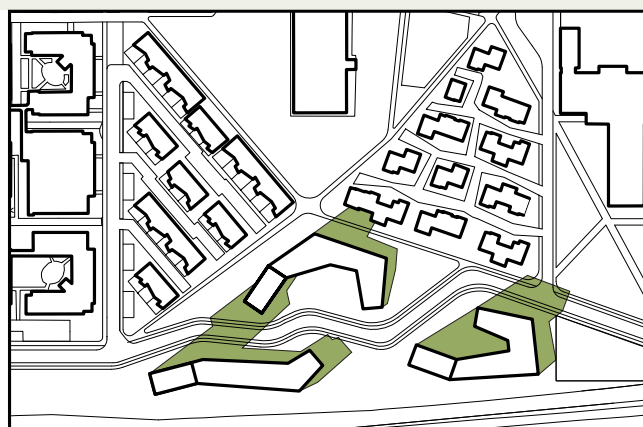
Forårsjævnøgn kl. 12



Midsommer kl. 12



Forårsjævnøgn kl. 16



Midsommer kl. 16

SKYGGEDIAGRAMMER

Højhusene i det givne eksempel er placeret således, at de giver mindst mulig skygge for rækkehusbebyggelserne.

Placering af højhuse skal tage hensyn til de nye rækkehusbebyggelser og de planlagte udendørs opholdarealer på terræn og tagfladerne på baserne.

Samtidig giver højhusene i kraft af deres placering nord for banen ingen skyggegener for nabobebyggelserne syd for banen.

Helhedsplanen angiver et max. grundareal på 350m² som sammen med den tilladte højde giver et slankere højhus i sammenligning med de eksisterende højhuse.

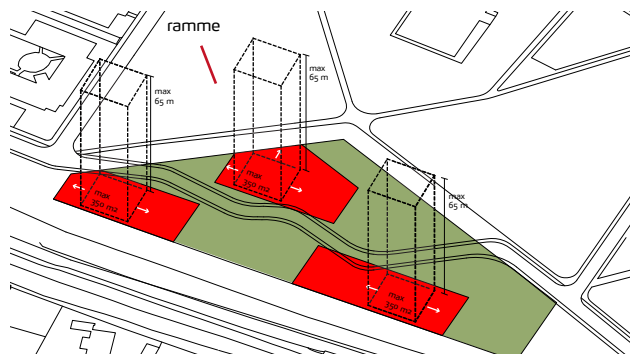
Høje smalle huse giver lange men mere flygtige skygger end et bredt højhus, som kaster en kort, men mere bastant skygge.

Fremtidige projekter skal redegøre for skygge- og vindpåvirkninger samt minimering af indkiksgener i forhold til omgivelser og højhuse indbyrdes.

Fig. 22

UDFORMNING OG MATERIALER

Det viste diagram forklarer, hvordan helhedsplanen giver 3-dimensionel rammer, inden for hvilke projekter af forskellige udformninger kan godkendes.



Materialevalget er frit, men det er hensigten, at byggeriet skal opføres med materialer af god kvalitet og holbarhed. Som udgangspunkt viser illustrationerne i helhedsplanen projekter opført i teglsten, da det patinerer flot og vil passe ind med det eksisterende byggeri i området, bl.a. kirken og centret.

Tegninger viser det samme projekt, men med forskellige materialer.

Fremtidige projekter skal redegøre for valg af form og materialevalg, herunder refleksion, vedligeholdelse samt bæredygtige tiltag. Arkitektoniske overvejelser for de valgte udtryk skal beskrives.

Referencebilledet viser, at der inden for rammerne kan udvikles projekter med forskellige udtryk. Københavns Havn.



Fig. 23



OMRÅDE 302.10 _ RÆKKEHUSE VEST

Bebyggelsen omkring kirken skal videreføre det mønster af forskellige bebyggelser, der er syd for Esplanadeparken med en ny tæt og lav bebyggelse. Derudover er placeringen omkring kirken med til at give området et særpræg. Brøndby Strand Kirke får med bebyggelsen sit eget kvarter.

Der er ikke opført så mange boliger med direkte adgang til egen have i hovedstadsområdet de senere år sammenlignet med andre boligtyper, men med helhedsplanen åbnes der op for denne mulighed.

Brøndby Kommune ønsker at kunne tilbyde denne boligtype, tæt på station og indkøbsmuligheder, til kommende borgere som et alternativ til et parcelhus.

Illustrationerne viser en retning inden for den arkitektoniske karakter og kvalitet, som kommunen ønsker for området.

Fremtidige projekter skal tage udgangspunkt i forskellige retninger inden for typologien tæt-lav. Den variable vejstruktur lægger op til forskellige bebyggelsesplaner.

Fig. 24

KOMMUNEPLANRAMMER 302.10

Anvendelse:

Boligformål - rækkehuse, tæt lav

Max. bebyggelsesprocent : 40 for området som helhed

Byggefelt se fig. 24

Variabel byggefeltgrænse: 5 m fra fortov

Max. højde: 10 m

Max. etage: 3

Byggefelterne er afhængig af den endelige udformning af vejstruktur.

Illustrationer viser et projekt, der udnytter rammerne således:

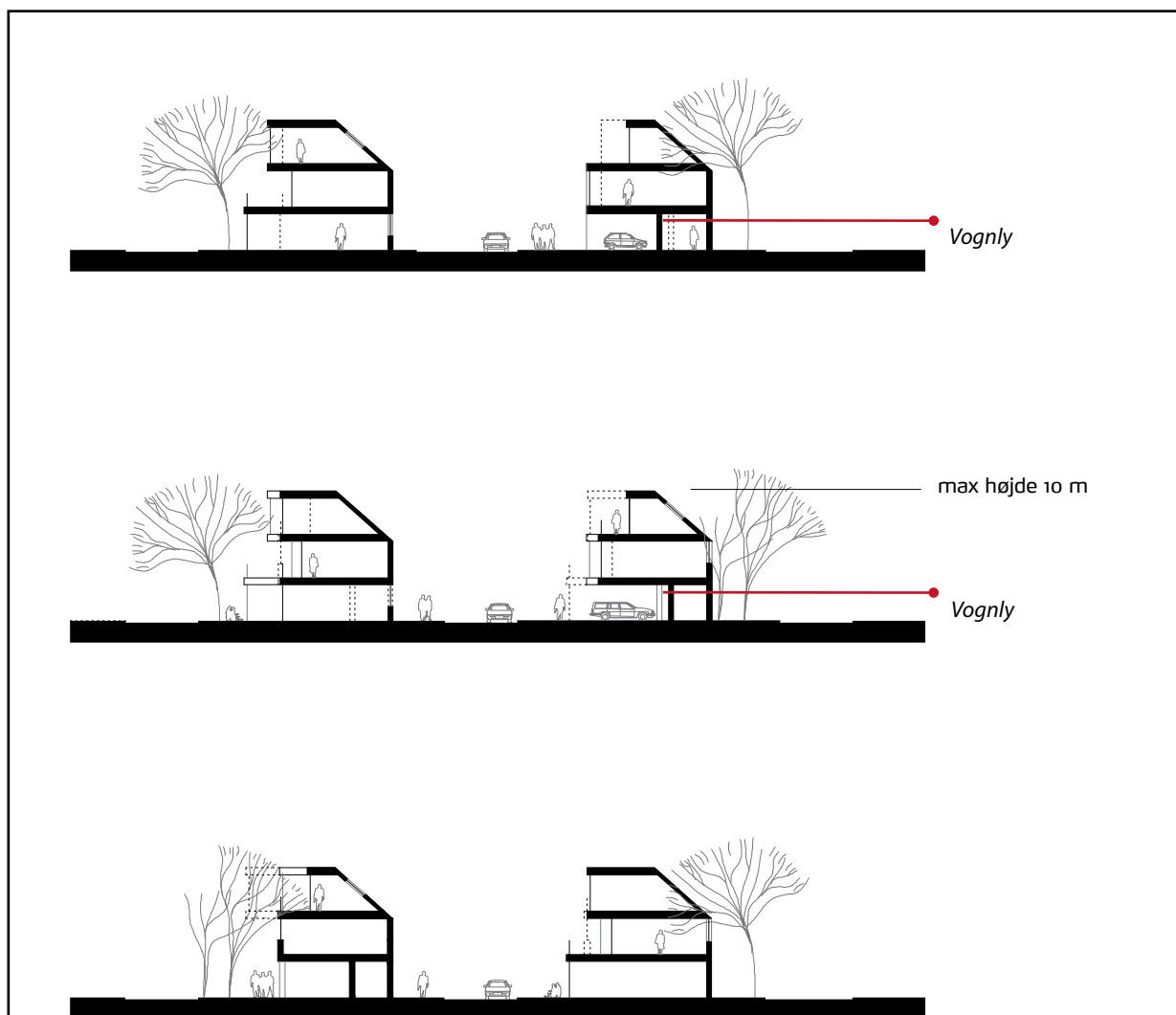
Etageareal med boliger:	4125 m ²
Bebyggelsesprocent	37
Antal etager	2-3
Antal boliger	33 stk.

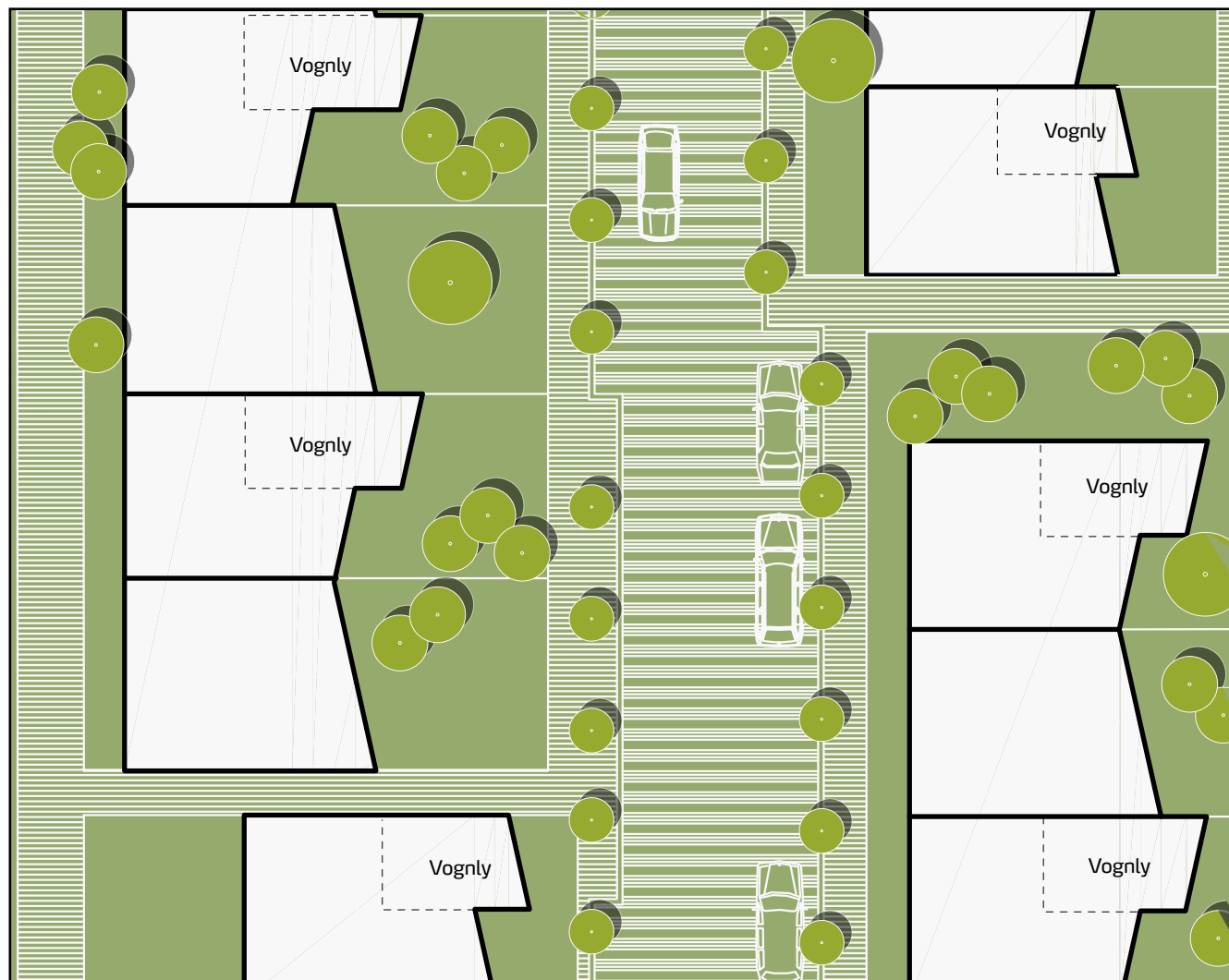
I det viste projekt rummer bebyggelsen indryk i facaden eller udgravninger, som er med til at give variation i bebyggelsen. Udgravninger, overdækkede arealer og altaner tæller med i bebyggelsesprocenten. Tagterrasser tæller ikke med. Bebyggelsesprocent indenfor byggefeltet er ca. 60.

Fremtidige projekter skal redegøre for, hvordan der opnås variation og rumlige oplevelser i de enkelte boliger og bebyggelsesplanen, samtidig med at lys og luft trænger ind i bebyggelsen og indkiksgener forebygges. Arkitektoniske overvejelser for den valgte boligløsning og materialevalg, herunder refleksion, vedligeholdelse og bæredygtige tiltag skal beskrives. Der skal redegøres for praktiske forhold som depot mv.

Fig. 25 Parkering:

Vognly integreres i bygningen for mindst en bil per bolig som anvist på illustrationerne. Øvrige parkeringspladser tilvejebringes ved parkeringslommer på vejsystem og parkeringspladser på andre arealer i centerområdet.





UDEAREALER OG PARKERINGSFORHOLD

I det viste eksempel er adgangsforholdene og havesiderne orienteret samme vej for alle boligerne, men dette forhold er variabelt og afhænger af boligernes indretning, orientering og valgte vejstruktur.

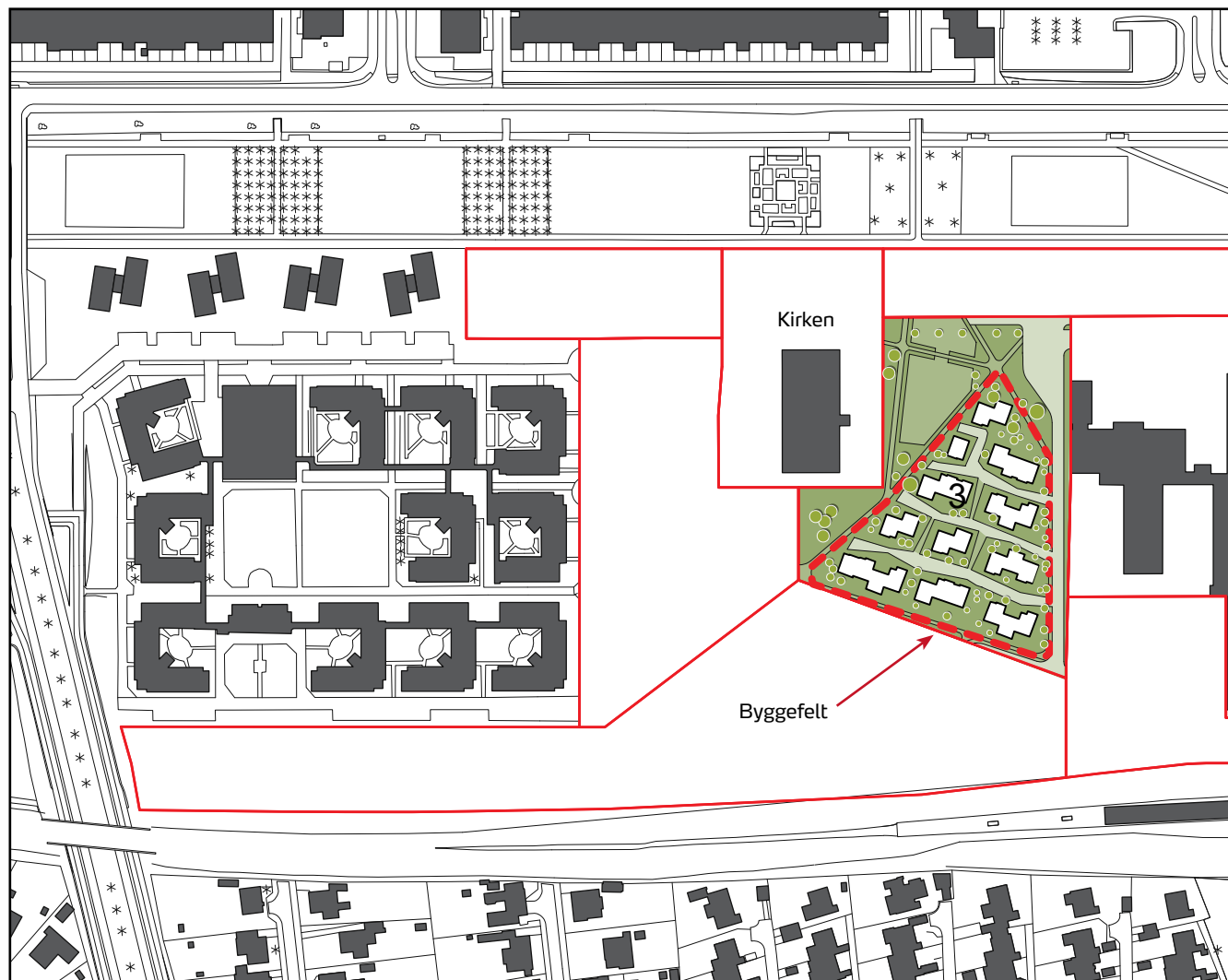
I det viste projekt er der åbnet op for en tæt vejstruktur gennem bebyggelsen, hvor der er mulighed for at komme på tværs og langs i bebyggelsen.

Fremtidige projekter skal redegøre for den valgte vejstruktur, adgangsforhold, parkeringsforhold og udearealernes orientering og anvendelse. Der skal gøres rede for praktiske forhold som cykelparkering, affald mv.

Fig. 26

Fig. 27
Eksempel: Flotte kig mellem husene med markante former og variation over samme tema. Variation kan også ske i materialerne og forskellige facadeudtryk, som f.eks. Sluseholmen i Københavns Havn. Helhedsplanen fastlægger ikke materialevalg mv. Dette ligger i skitseopdrag i forbindelse med udbudsperioden. - se side 60.





OMRÅDE 302.8 _ RÆKKEHUSE ØST

Bebyggelsen omkring kirken skal videreføre det mønster af forskellige bebyggelser, der er syd for Esplanadeparken, med en ny tæt og lav bebyggelse. Derudover er placeringen omkring kirken med til at give området et særpræg. Brøndby Strand Kirke får med bebyggelsen sit eget kvarter.

Brøndby Kommune ønsker at kunne tilbyde denne boligtype til kommende borgere som et alternativ til et parcelhus.

Illustrationerne viser en retning inden for den arkitektoniske karakter og kvalitet, som kommunen ønsker for området.

Fremtidige projekter skal tage udgangspunkt i forskellige retninger inden for typologien tæt-lav. Den variable vejstruktur lægger op til forskellige bebyggelsesplaner.

Fig. 28

KOMMUNEPLANRAMMER 302.8

Anvendelse:

Boligformål - rækkehuse, tæt lav

Max. bebyggelsesprocent : 35 for området som helhed

Byggefelt se fig. 28

Variabel byggefeltgrænse: 5 m fra fortov

Max. højde: 10 m

Max. etage: 2½

Byggefeltgrænse er afhængig af den endelige udformning af vejstruktur.

Illustrationerne viser et projekt, der udnytter rammerne således:

Etageareal med boliger:	3750 m ²
Bebyggelsesprocent	30
Antal etager	2 - 2½
Antal boliger	30 stk.

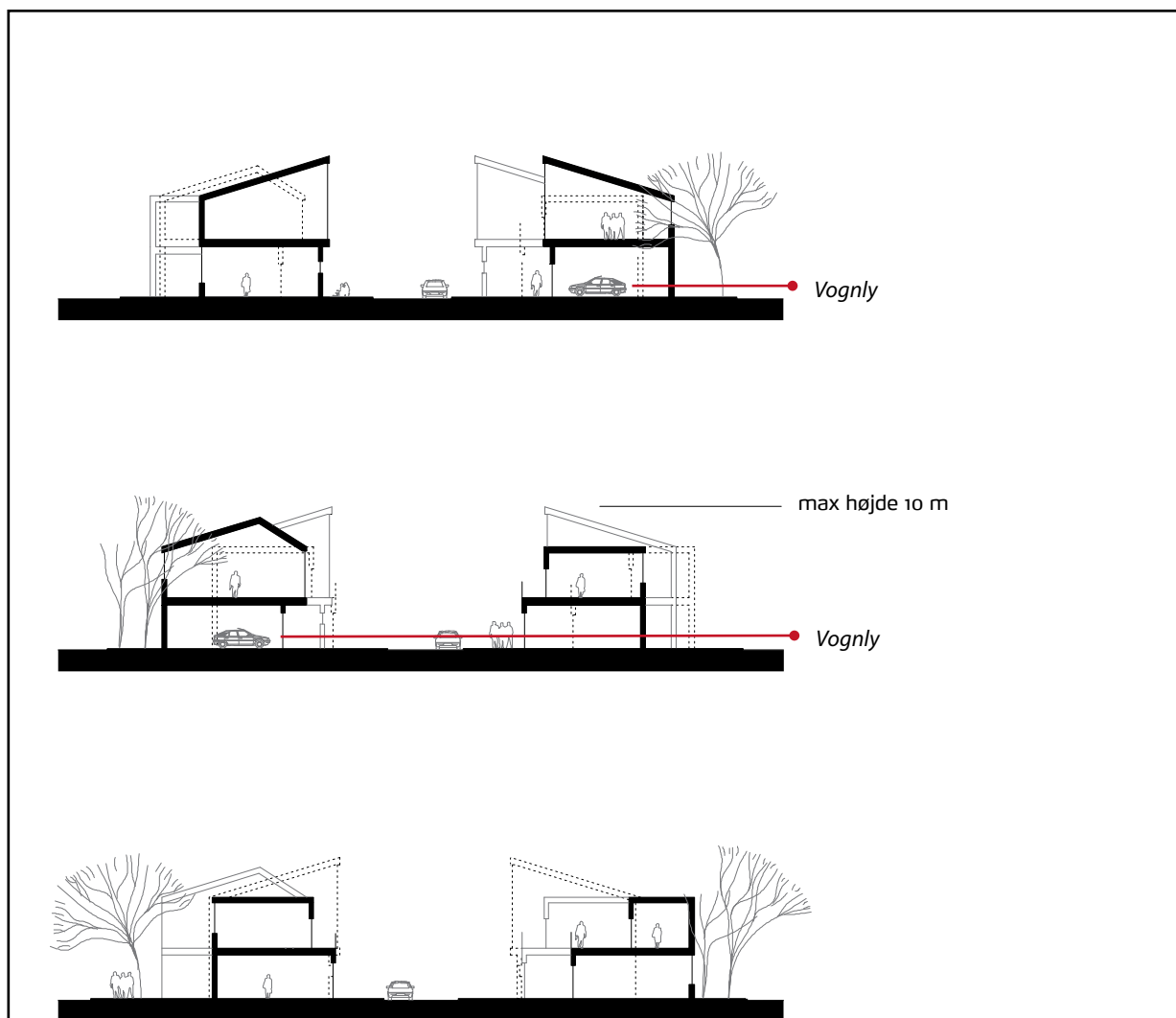
I det viste projekt rummer bebyggelsen indryk i facaden eller udgravninger, som er med til at give variation i bebyggelsen. Udgravninger, overdækkede arealer og altaner tæller med i bebyggelsesprocenten. Tagterrasser tæller ikke med.

Den givne max etageareal på 2½ giver mulighed for, at de fremtidige projekter kan arbejde med dobbelthøje rum i bebyggelsen.

Fremtidige projekter skal redegøre for, hvordan der opnås variation og rumlige oplevelser i de enkelte boliger og bebyggelsesplanen, samtidig med at lys og luft trænger ind i bebyggelsen og indkiksgener forebygges. Arkitektoniske overvejelser for den valgte boligløsning og materialevalg skal beskrives. Der skal redegøres for praktiske forhold som depotrum mv.

Fig. 29 Parkering:

Vognly integreres i bygningen for mindst en bil per bolig som anvist på illustrationerne. Øvrige parkeringspladser tilvejebringes ved parkeringslommer på vejssystem og parkeringspladser på andre arealer i centerområdet.. Snitte tegningerne viser forslag til variation i tagform.





UDEAREALER OG PARKERINGSFORHOLD

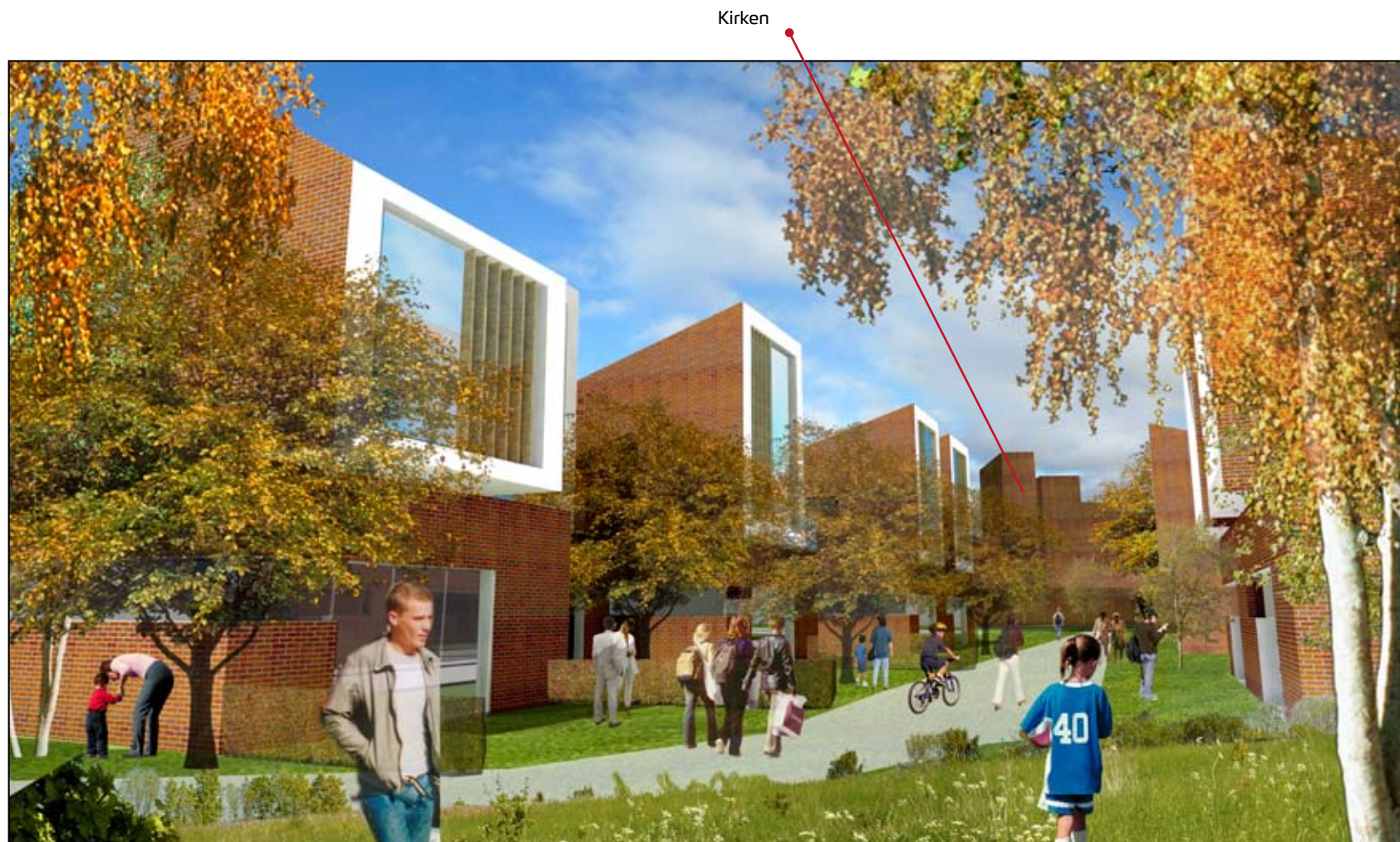
I det viste eksempel er adgangsforholdene og havesiderne orienteret samme vej for alle boligerne, men dette forhold er variabelt og afhænger af boligernes indretning, orientering og valgte vejstruktur.

I det viste projekt er der åbnet op for en tæt vejstruktur gennem bebyggelsen, hvor der er mulighed for at komme på tværs og langs i bebyggelsen.

Fremtidige projekter skal redegøre for den valgte vejstruktur inden for byggefeltet, adgangsforhold, parkeringsforhold og udearealernes orientering og anvendelse. Der skal gøres rede for praktiske forhold som cykelparkering, affald mv.

Fig. 26

Fig. 31
Bebyggelsen harmonerer
fint med kirken, som ses
i baggrunden. Ved at
fastholde materialevalget
med bl.a. tegl i nybyggeriet
skabes et stærkt udtryk, der
trods et moderne formsprog
vil give en sammenhæng
med de byggetraditioner,
som ses i Brøndby Strand.
Beboerne kan selv præge
bebyggelsens udseende
i mere eller mindre grad-
alå Kartoffelrækkerne i
moderne udgave, Østerbro,
København.



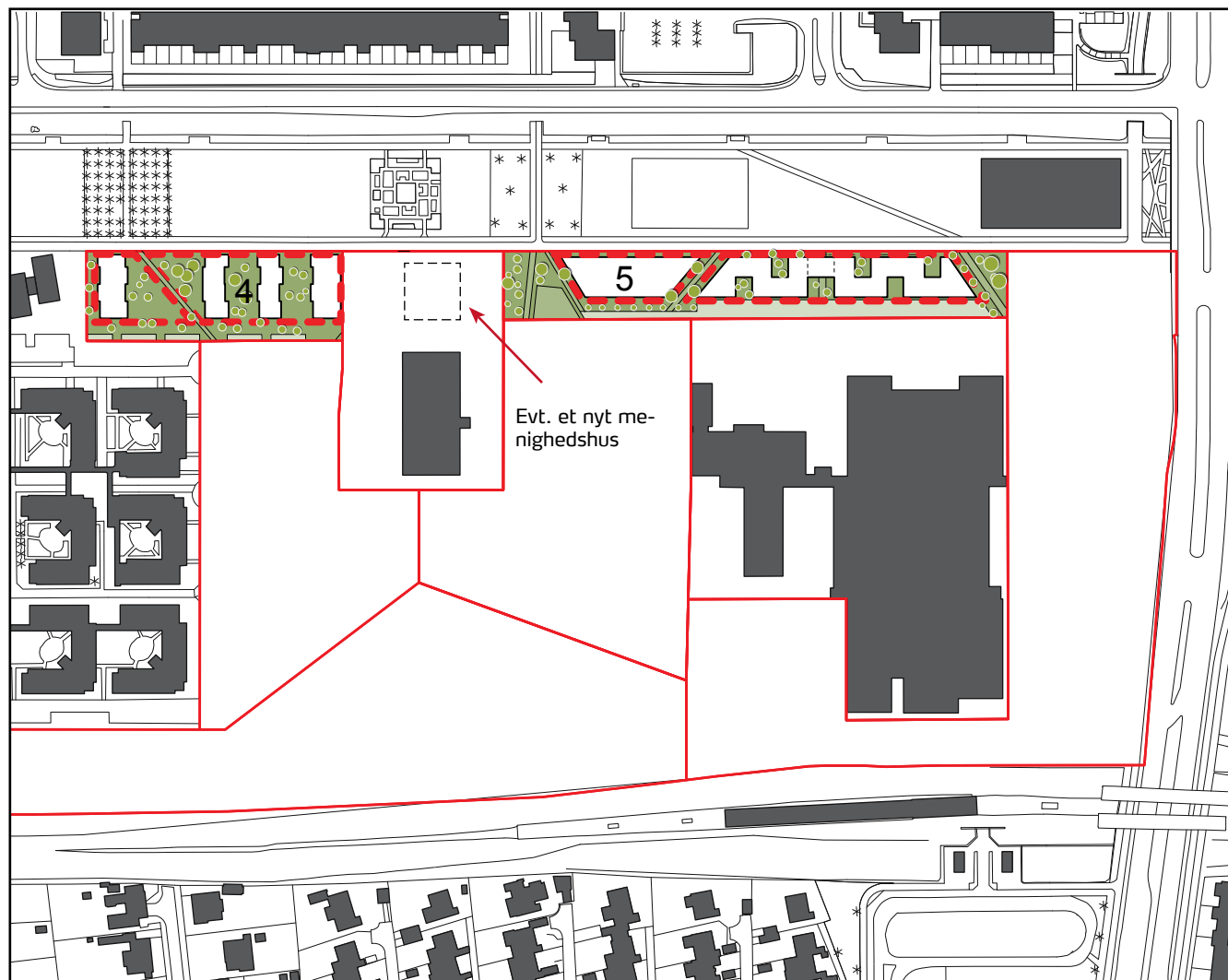


Fig. 32

OMRÅDE 302.7 & - 12 _ PARKBOLIGER

Bebyggelsen langs Esplanadeparken er med til at give et ansigt til parken og mere tryghed ved ophold i parken. Derudover er bebyggelsen en videreførelse af det bybånd, som allerede er startet foran Ældrecentret Æblehaven i form af ny bebyggelse. På sigt vil den nye bebyggelse give en ny struktur og mere liv til parken.

Bebyggelsen tættest på kulturhuset er med til at gøre området omkring kulturhuset færdigt, samtidig med at den afskærmer kulturhuset fra centrets varegård.

Det er et klassisk byplanmæssigt trick at etablere et attraktivt uderum og derefter opføre bebyggelse i tilknytning dertil, så boligerne allerede har en kvalitet lige uden for døren fra indflytningsdagen. I Brøndby Strand centrum er uderummet allerede til stede i form af Esplanadeparken. Det er blot at udnytte den kvalitet optimalt.

Fremtidige projekter skal tage udgangspunkt i forskellige retninger inden for typologien tæt-lav eller etageboliger.

KOMMUNEPLANRAMMER 302.12

Anvendelse: Boligformål - lejligheder

Max. bebyggelsesprocent 100 for området som helhed

Byggefelt se fig. 32

Max. højde: 12 m

Max. etage: 3

Illustrationer viser et projekt, der udnytter rammerne således:

Etageareal med boliger: 3.300 m²

Bebyggelsesprocent 100

Antal etager 2 - 2½

Antal boliger 33 stk.

KOMMUNEPLANRAMMER 302.7

Anvendelse: Boligformål, offentlige formål kollegium, hotel/ hostel, institutioner, centerformål, butik, kontor og service erhverv

Max. bebyggelsesprocent 110 for området som helhed

Byggefelt se fig. 32

Max. højde 12 m

Max. etage: 3

Illustrationer viser et projekt, der udnytter rammerne således:

Etageareal med boliger: 7.000 m²

Bebyggelsesprocent 110

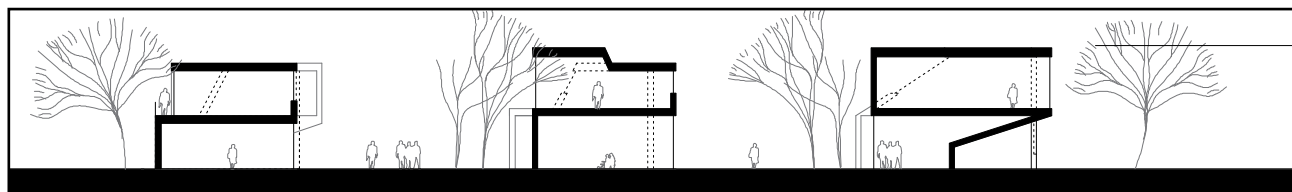
Antal etager 2 - 3

Antal boliger 140 stk.

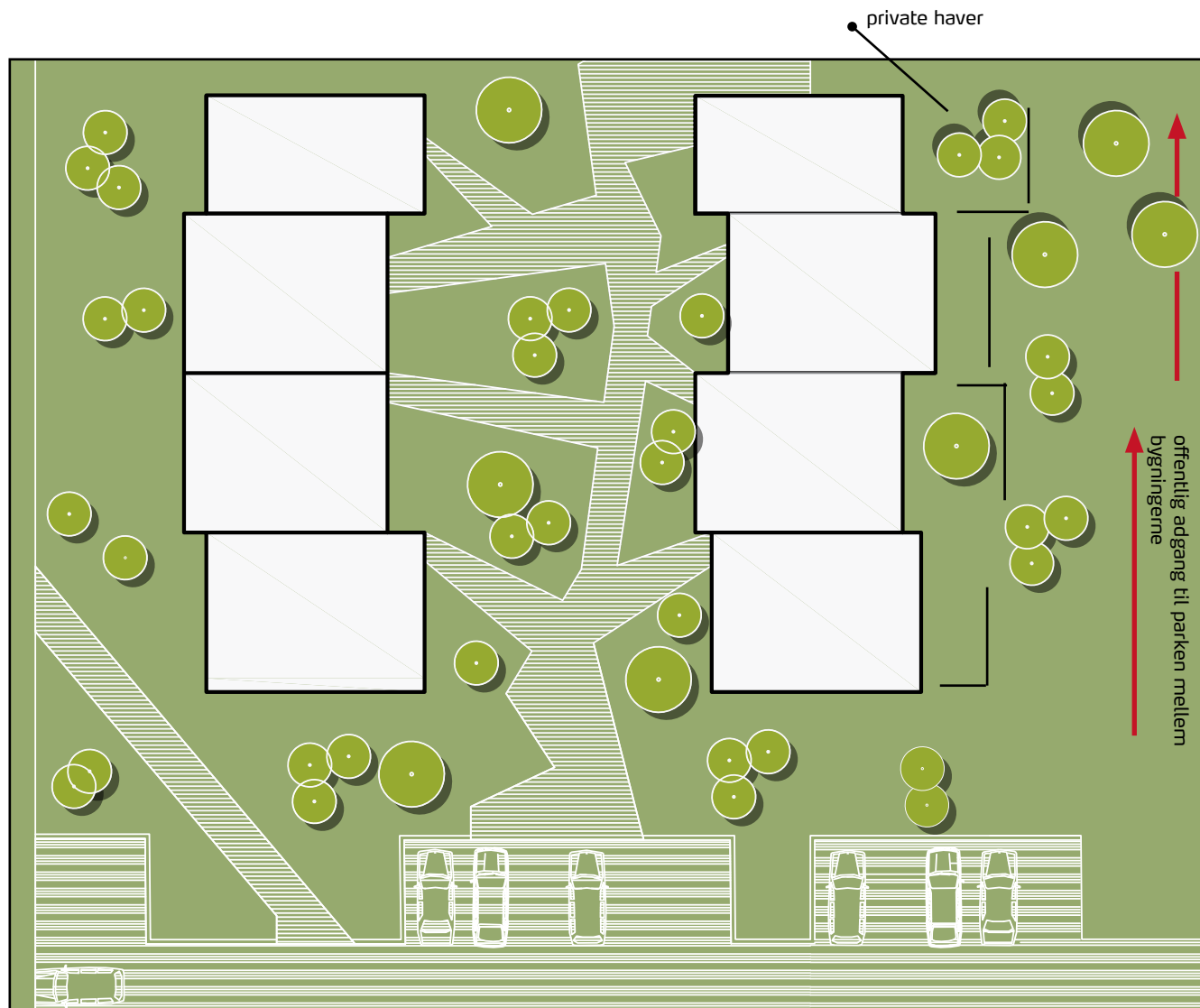
Fig. 33

Principsnit for område 4 og 5:

Parkeringspladser tilvejebringes ved parkeringslommer på vej-system og dobbelt anvendelse af parkeringspladser ved kirke og indkøbscenter.



Fremtidige projekter skal redegøre for, hvordan der opnås variation og rumlige oplevelser i de enkelte boliger og bebyggelsesplanen, samtidig med at lys og luft trænger ind i bebyggelsen og indkiksgener forebygges. Arkitektoniske overvejelser for den valgte indretning og materialevalg skal beskrives. Der skal redegøres for praktiske forhold som depotrum mv.



UDEAREALER OG PARKERINGSFORHOLD

I det viste eksempel er adgangsforholdene fælles for alle boligerne, mens de private haver ligger mod henholdsvis øst og vest. Dette forhold er variabelt og afhænger af boligernes indretning, orientering og valgte vejstruktur.

Fremtidige projekter skal beskrive forholdet mellem private opholdsarealer og parken, og hvordan det bidrager til forskønnelse, øget tryghed og parkliv.

Fremtidige projekter skal redegøre for den valgte vejstruktur inden for byggefeltet, adgangsforhold, parkeringsforhold og udearealernes orientering og anvendelse. Der skal gøres rede for praktiske forhold som cykelparkering, affald mv.

Fig. 34

Fig. 35
Eksempel: Store glasfacader mod Esplanadeparken sikrer nærhed og tryghed til Esplanadeparken. Samtidig giver det et flot naturligt lys fra nord i lejlighederne. Private udearealer kan opnås gennem taghaver og lign. Ideen er at skabe en campus stemning omkring det nye kulturhus med offentlig tilgængelige formål i stueetagerne - fra internetcafé, rådgivning over galleri, lokal grønthandler til vaskeri med kaffebar og udlejning af sportsudstyr.



OMRÅDE 302.1 _ CENTEROMRÅDET

En del af helhedsplanen omhandler området mellem Brøndby Strand Centret, stationen og Brøndby Kulturhus.

Det er et centralt sted for hele bydelen og har mange udviklingsmuligheder, men indeholder også mange interesser, som gør en fornyelse af centerområdet kompleks.

Helhedsplanen indeholder en række forslag, som både fornyer, intensiverer og sætter centerområdet i et nyt perspektiv. Disse forslag skal alene inspirere og give billeder på, hvordan det kunne komme til at se ud.

Udgangspunktet for skitseforslagene er:

- at fastholde en stor del af den eksisterende centerstruktur, men blot at åbne centeret op, således, at det bidrager mere til det omkringliggende bymiljø,
- at give mulighed for en fortætning, der kan forøge vækstpotentialet og skabe mere "by" i området,
- at sikre åbne og attraktive forbindelser med centret som en åben og imødekomende "del-tager" i revitaliseringen af området.

Erhvervsdomicil i centerområdet

Med denne helhedsplan er der sat en udvikling i gang, som kan sikre en fortsat udvikling af Brøndby Strand centrum. Et centrum som også i erhvervsmæssigt perspektiv vil stå stærkt i kraft af blandt andet sin stationsnærhed.

Udover boliger så er opførelsen af et erhvervsdomicil i området en mulighed, da området er stationsnært med udsigt over Køge Bugt. Med placering af et erhvervsdomicil er der mulighed for at sætte sit præg på et område i udvikling.

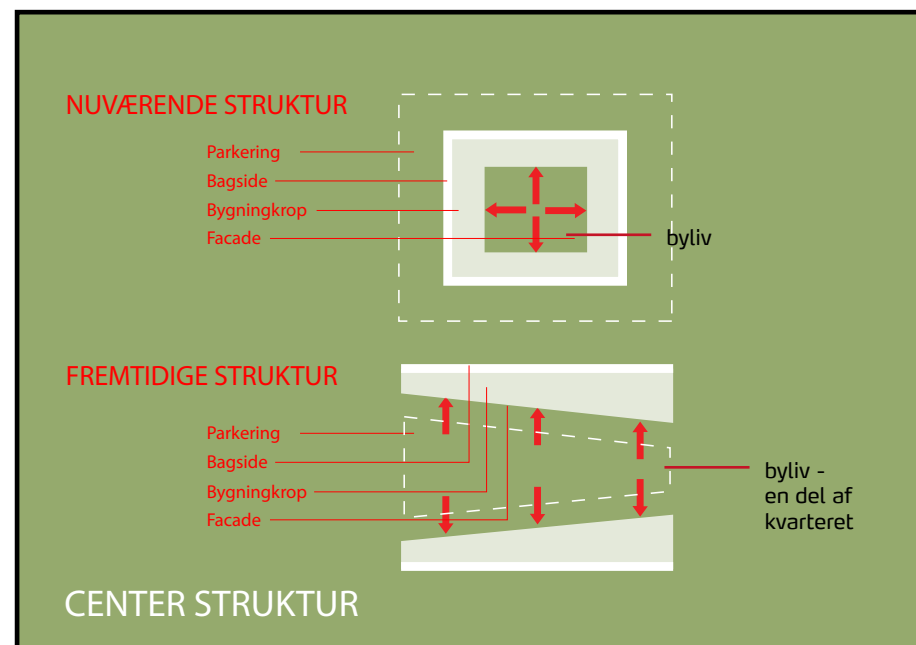


Fig. 36

En grundlæggende ændring ved centret kan ske ved at åbne op, så adgangen til butikkerne ikke sker fra en lukket gård, som det sker i dag - men gennem et åbent strøg.

Letbanen til Brøndby Strand Station

Der tages udgangspunkt i, at en eventuelt letbane vil køre og stoppe i Brøndbyvester Boulevards trace.

BEBYGGELSE PÅ FORPLADS

Dette forslag understreger forbindelsen mellem Brøndby Strand station og det kommende kulturhus.

Der placeres en ny bebyggelse på forpladsen. Den er vinklet således, at kulturhuset indrammes, når man ser det fra stationen.

En bygning fjernes i den østlige del af centret, så der skabes en åben forbindelse mellem hovedstrøget og centerpladsen. Stationsforpladsen fastholdes, men fornyes så trafiksikkerheden optimeres. Den nye bebyggelse er med til at indramme en ny kulturplads mellem kulturhuset og centret.

Funktionerne i den nye bygning kan variere fra kontor, indretning af ny stor dagligvarebutik, biograf eller en stor dansesal med glasfacader, hvor aktiviteterne sætter præg på bybilledet.

Der ligger et stort potentiale i placeringen af en bebyggelse på forpladsen. Bygningen får en stor synlighed i bybilledet mod Brøndbyvester Boulevard og fra s-togsbanen og vil tilføre området et nyt flot hovedgreb. Åbenhed til centret og et nyt strøg er centralt i denne model.

Bebyggelse på forpladsen giver en tilføjelse på 12.000m² til området. Kommuneplanrammerne giver mulighed for en ekstra etage i basebygningen (15.000m²). Denne kan sammen med taget kan udnyttes til p-etage med direkte adgang fra Brøndbyvester Boulevard, hvilket vil give 1/3del færre biler i centerområdet.

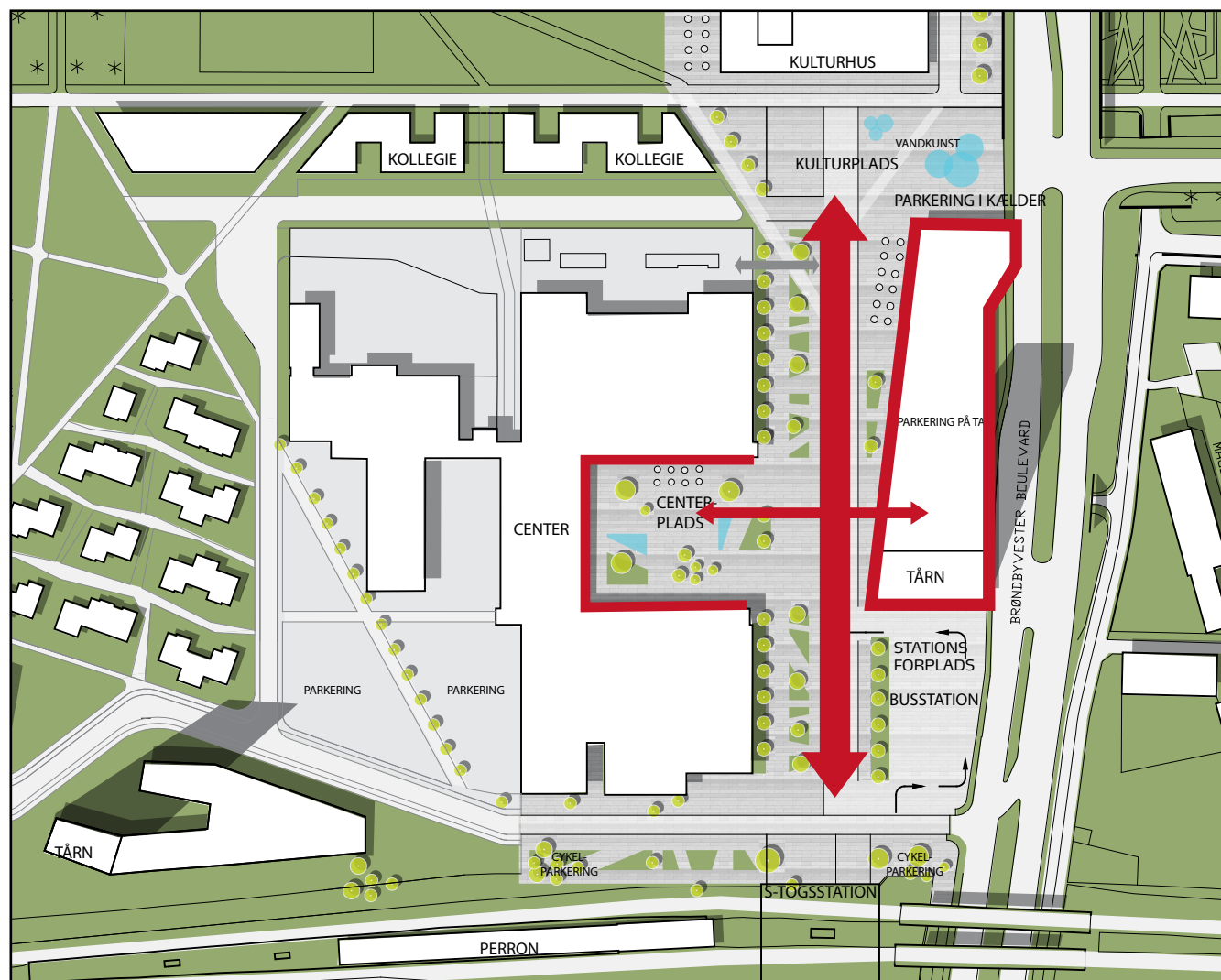


Fig. 37

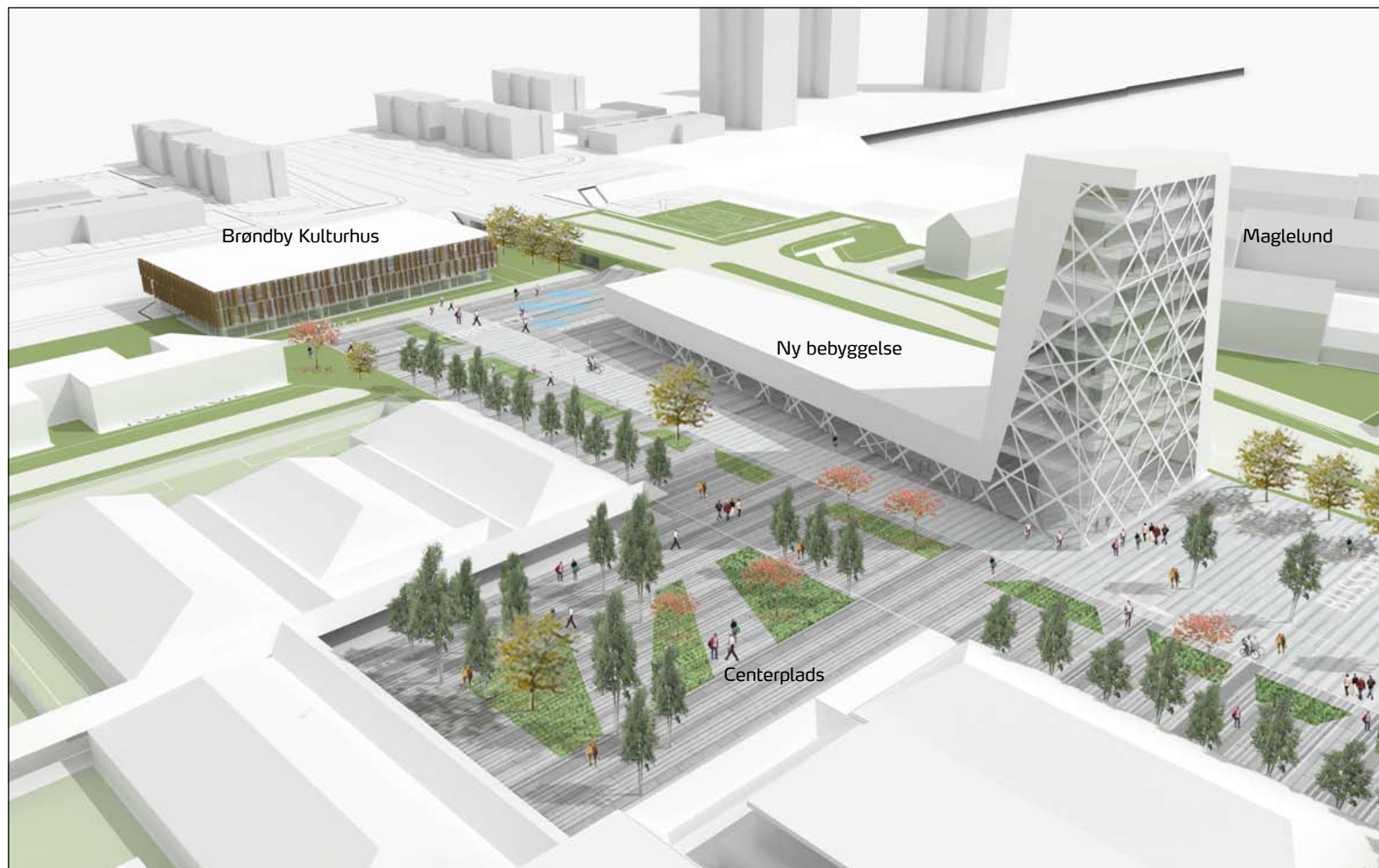
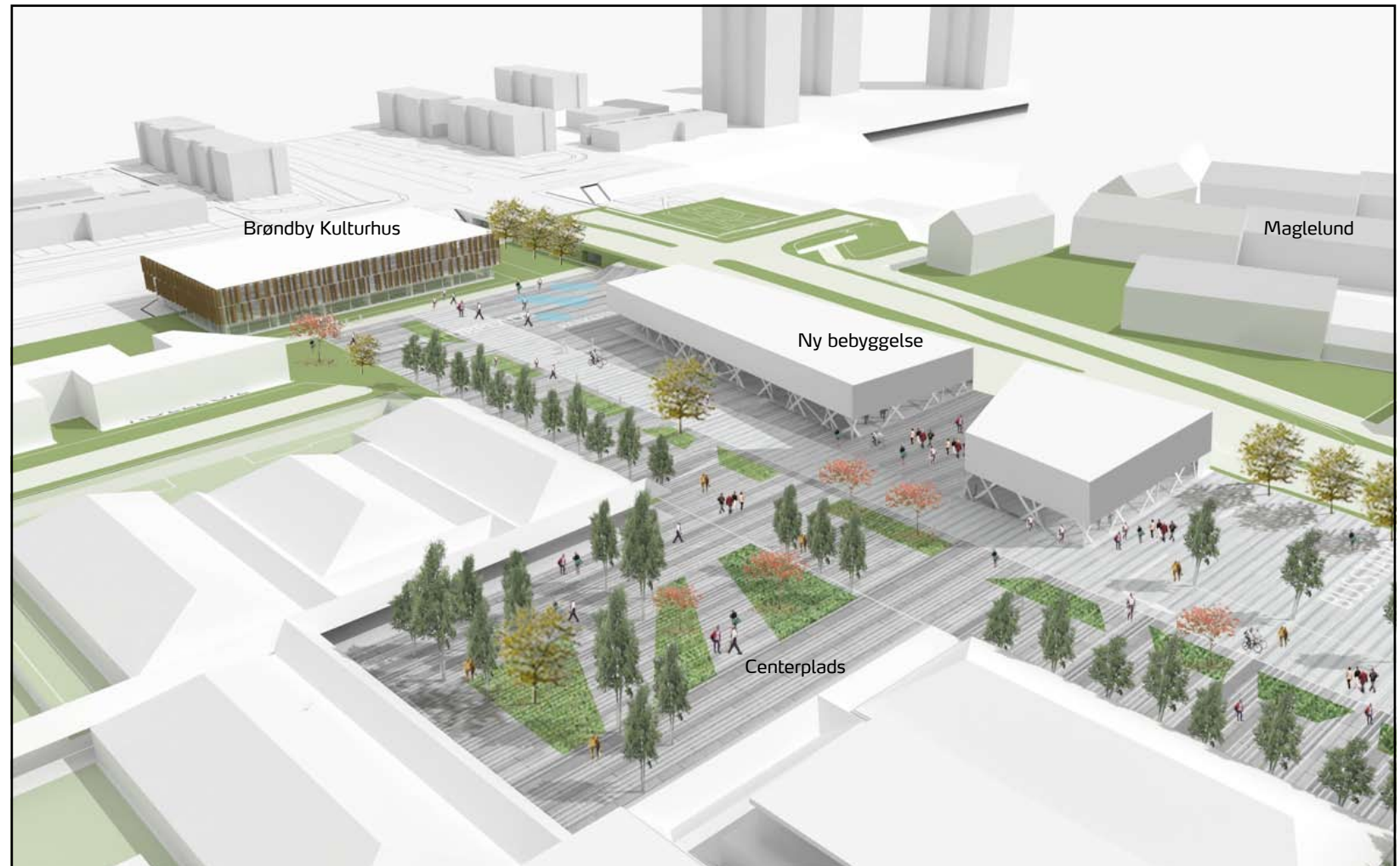


Fig. 38
Bebyggelse på forpladsen ligger op til at åbne det eksisterende center ved at fjerne en enkelt bygning i den østlige del af centret. Herved skabes der et nyt torv ved strøget mellem station og kulturhus.

Den nye bebyggelse understreger adgangen fra stationen op til det nye kulturhus.

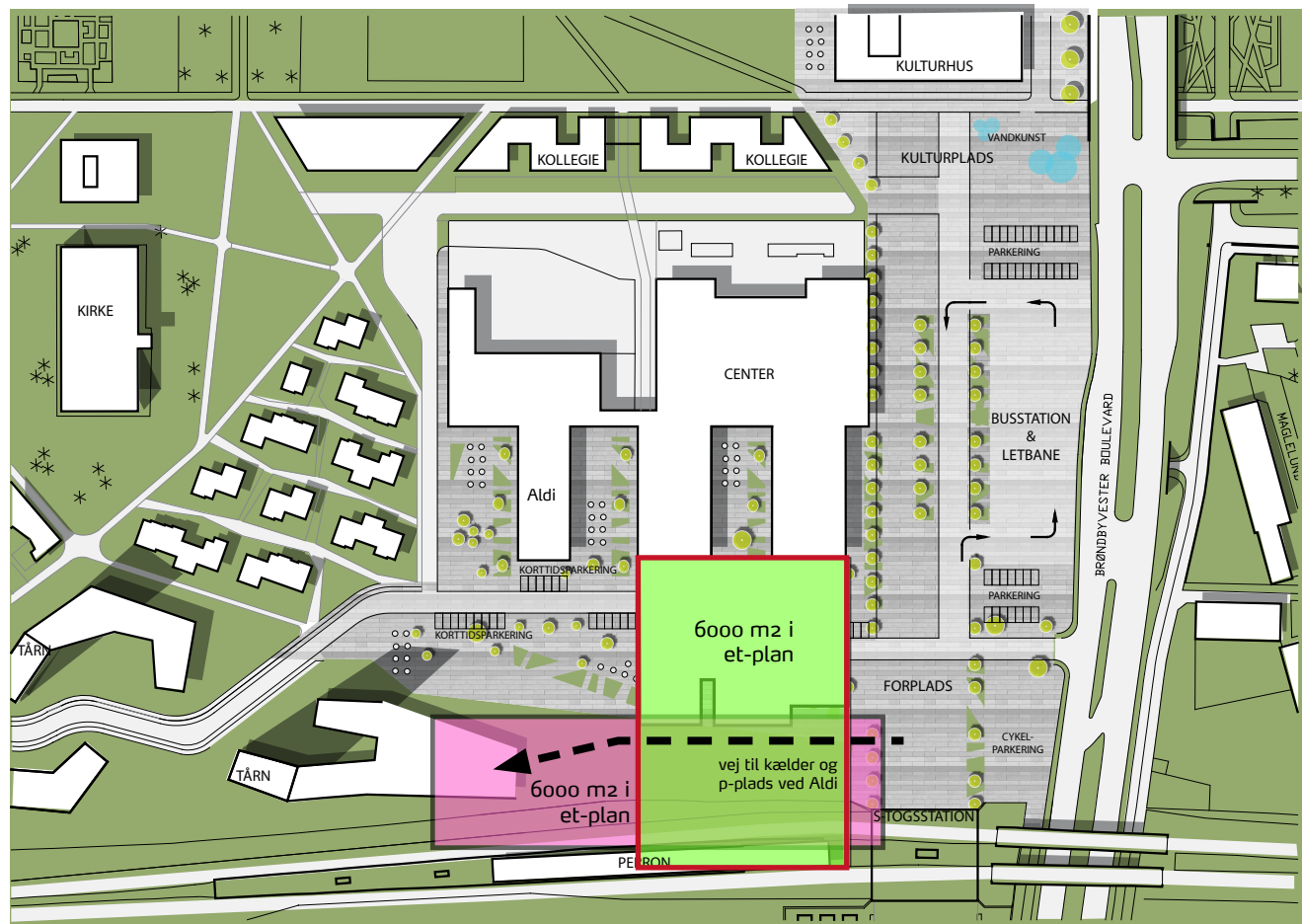
Forløbige skyggestudier af et hus i 11 etager viser, at kun en enkelt blok i Maglelund vil blive berørt af flygtige skygger i løbet af dagen. Bygningen vil være oplagt som erhvervsdomicil p.g.a. den optimale beliggenhed, som giver max. synlighed.

Fig. 39
Samme grundprincip for at åbne
op for centret (jf. fig. 38) kan
tænkes uden et højhus, men vil
stadig tilføre centerområdet et
nyt markant hovedgreb.



Letbanen til Brøndby Strand Station

Der tages udgangspunkt i, at en eventuelt letbane vil køre og stoppe i Brøndbyvester Boulevards trace.



OBS: Placering af bebyggelse langs banen skal tage højde for de ændringer som arealreservationen for overhalingspor Ny Ellebjerg og Hundige medfører – læs side 8.

BEBYGGELSE VED BANEN

Helhedsplanen åbner op for forskellige udbygningsmuligheder ved banen.

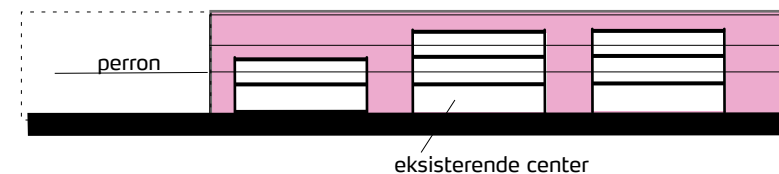
Fra centret til perronen gives der mulighed for en udbygning af centret, som giver direkte adgang fra stationen til centret. Denne udbygningsmulighed er som princip vist med grøn på diagrammet.

Med rødt er vist princippet for en bebyggelse langs banen, som giver en mulighed for en forlængelse af højhusbebyggelsen i delområde 302.9 til stationen.

Bebyggelsen ved banen består i princippet af en bygning med ca. 6000m² i 1 plan/ 12.000m² i 2 plan. Kommuneplanrammerne giver mulighed for, at der også kan opføres en penthouseetage i disse byggerier. I bebyggelsen skal også indarbejdes en indkørsel til parkeringskælder.

Disse principper er vist på fig. 40 uden bebyggelse på forpladsen. Kommuneplanrammerne giver mulighed en kombination af bebyggelse ved banen og bebyggelse på forplads.

Fig. 40



Et konkret projekt forudsætter en drøftelse blandt ejerne og interessenter i området. BaneDanmark og DSB vil blive inddraget tidligt i processen og i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag.

Fig. 41a
Tværsnit viser princip for, hvordan stationen kan integreres med det eksisterende center i en ny bygning på tværs.

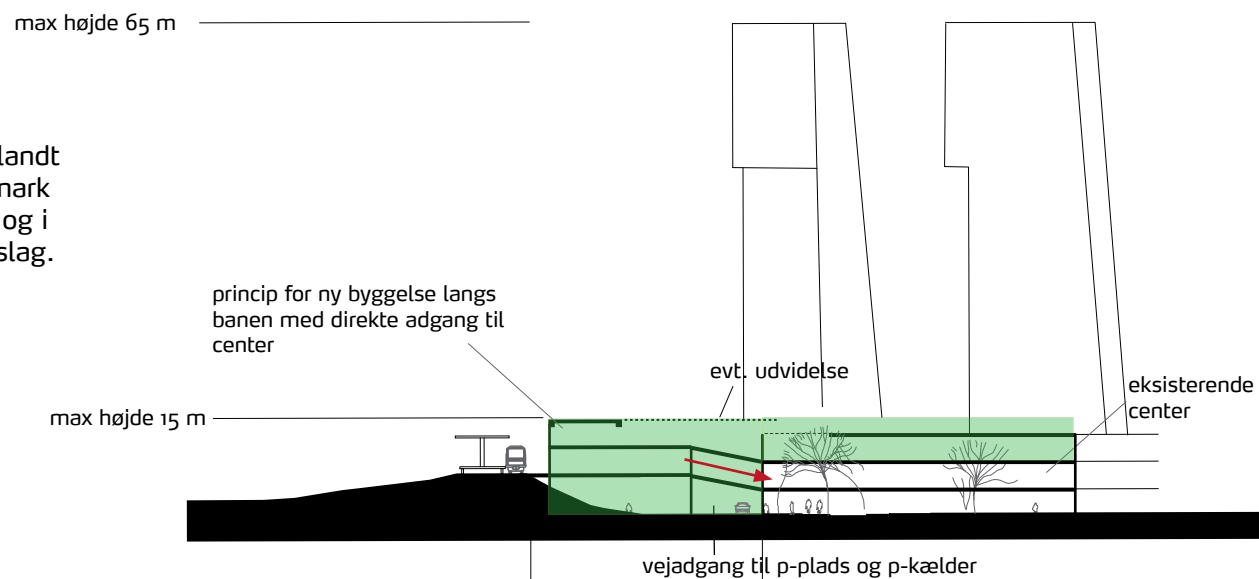


Fig. 41b
Længdesnit viser den anden udbygning med mulighed for forlængelse til højhusbebyggelse

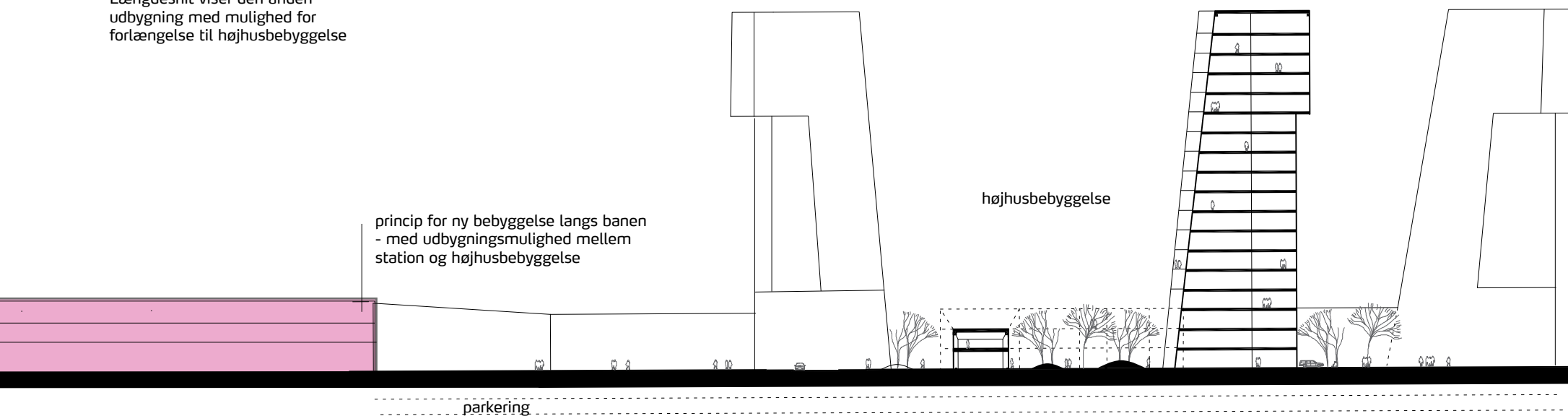




Fig. 42
Centerbebyggelsen med
penthouseudvidelse set fra
stationen.

ETAGEUDVIDELSE

Fig. 42 viser et eksempel på, hvorledes centret kan fornyes. Forslaget er relativt mere enkelt end de andre, da grundidéen er en udvidelse af de eksisterende bygninger i centret ved at bygge op til to ekstra etager ovenpå. Foreløbige studier tyder på, at der kan bygges videre på centrets nuværende konstruktion.

Forslagets behandling af tagfladen er interessant. Fra lejlighederne i de eksisterende og nye højhuse kan man se ned på taget. Mulighederne er mange: udsmykning, byøkologiske tiltag eller flade til ophold, tagterrasser for penthousekontorer og lejligheder.

Etageudvidelse på centret med op til 2 etage tilføjer op til ca. **12.000m²** til det eksisterende center og kan kombineres med de øvrige byggemuligheder i centerområdet.

KOMMUNEPLANRAMMER

Alle tre modeller, bebyggelse på forplads, bebyggelse langs banen og etageudvidelsen, illustrerer forskellige udbygningsmuligheder i centerområdet. Det er muligt at bygge oven på centret, syd og øst for centret, samt i højden i form af et højhus. Kommuneplanrammerne åbner mulighed for at alle tre byggemuligheder kan udnyttes samtidig. Der skal udarbejdes lokalplaner før udbygningsmulighederne kan udnyttes.

I dag er bebyggelsenprocenten 26 for centerområdet som helhed, hvilket svarer til et parcelhuskvarter.

I afsnittet illustreres byggerier med en samlet bebyggelsesprocent for området som helhed på 120, hvis både bebyggelse på forplads og langs banen opføres, og der sker en etageudvidelse af centret med to etager.

Til sammenligning er bebyggelsesprocenten i Ørestad City over 200.

Parkering vil ligge i p-kælder, på taget og i parkeringsdæk i byggeriet og delvis på terræn.

Der er ikke angivet bebyggelsesfelter eller højhuszoner, da forslagene skal betragtes som idéoplæg, og lokalplaner skal udformes for de endelige projekter.

KOMMUNEPLANRAMMER FOR 302.1

Anvendelse: centerformål, butikker, kontor og service erhverv, institutioner, boligformål, offentlige formål.

Max. bebyggelsesprocent: 125 for området som helhed

Max. grundareal højhus: 500m²

Max. højde: 55/ 12 m (højhus/ øvrig bebyggelse)

Max. etage: 15/3 (højhus/øvrig bebyggelse)



Fig. 43

FACADEFORSLAG

Med denne helhedsplan kan udbygningen af Brøndby Strand centrum ske i forskellige trin og omfang. En mindre ændring, som dog vil være af stor visuel betydning, er helhedsplanens forslag og referencebilleder til ændring af centrets facader, som kan beklædes med skærme med forskellig udformning og indhold (jf. fig. 44).

Fordelen er, at centret bibeholder indretningen med sekundære rum ud mod parkeringsarealer.

Skærmenes materiale bestemmes af omgivelserne: grøn mod parken, interaktiv/ digital/ lyskunst ved bystrøg eller klatrevæg mod boligområde (jf. fig. 43 og 44)

Det er ikke tanken, at der skal etableres dækkende skærme på alle facader, men at mindre skærme på dele af facaden kan indgå som et led i et samlet fornyelsesprojekt af centret. Det kan foregå, hvor det er relevant og praktisk muligt.

Det er oplagt, at der etableres en ny grøn skærm ved centrets nordlige varegård, som ligger ud til det gamle vejareal og Brøndby Kulturhus.

Nærmere detaljer for skærme udarbejdes i forbindelse med eller forud for en lokalplanproces eller på initiativ fra ejerne.



Fig. 44

