



Fremtidens Brøndby Strand Midtvejsstatus

Indhold

Forord: Velkommen til Brøndby Strand	4
Vision og indledning	8
Strategisk plan	12
Åbningstræk	18
Hovedgreb	20
Fysisk plan	21
Bymidten	22
Esplanadeparken	34
Brøndby Strand Parkerne	40
Grønne forbindelser og mobilitet	50
Tids- og etapeplan	56



Brøndby
Kommune

Rådgiver team bag Udviklingsplan



Øvrige rådgivere ifm konkurrenceforslag



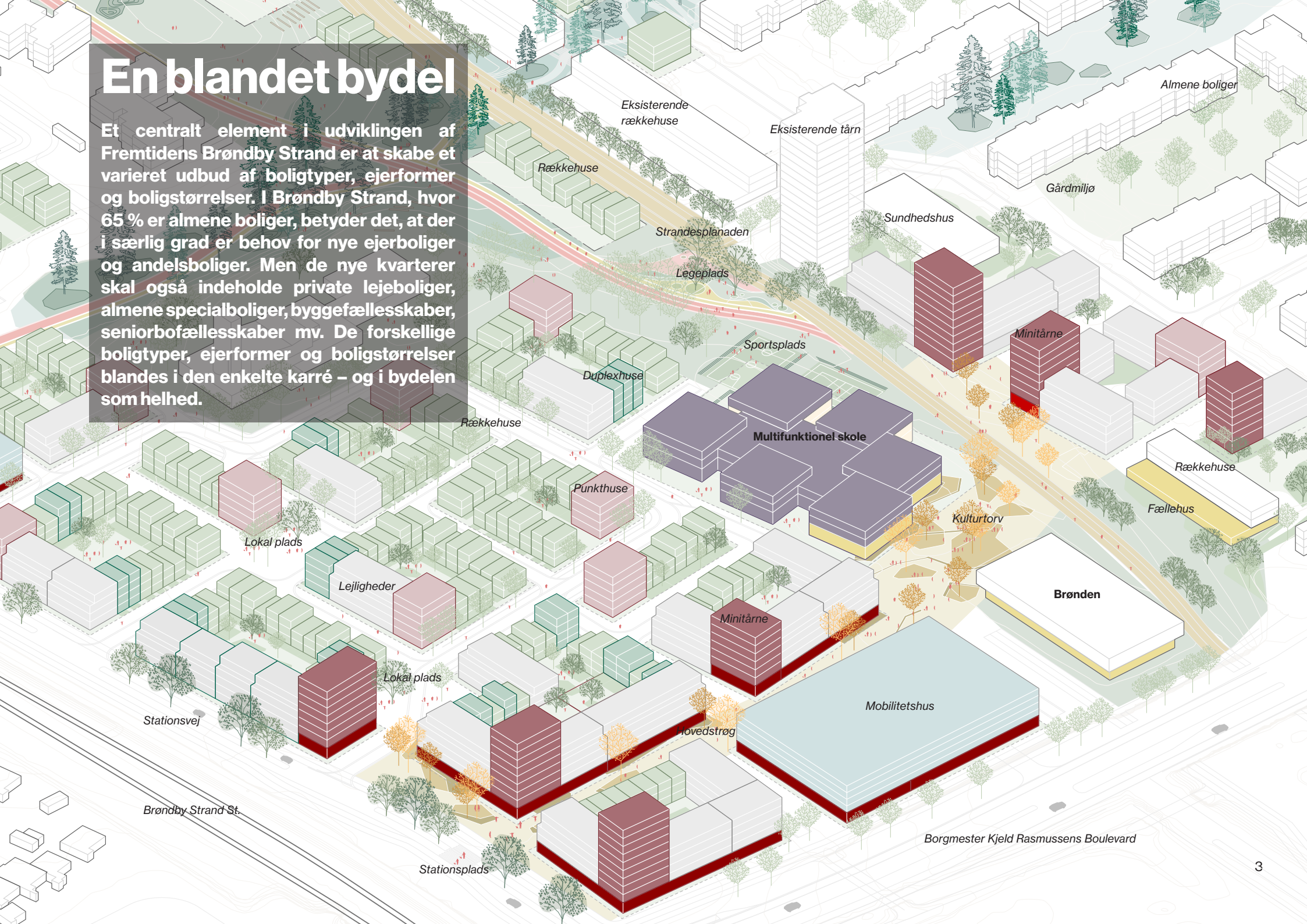
Marie Stender



Visualisering side 50-51 er udviklet af Henning Larsen

En blandet bydel

Et centralt element i udviklingen af Fremtidens Brøndby Strand er at skabe et varieret udbud af boligtyper, ejerformer og boligstørrelser. I Brøndby Strand, hvor 65 % er almene boliger, betyder det, at der i særlig grad er behov for nye ejerboliger og andelsboliger. Men de nye kvarterer skal også indeholde private lejeboliger, almene specialboliger, byggefællesskaber, seniorbofællesskaber mv. De forskellige boligtyper, ejerformer og boligstørrelser blandes i den enkelte karré – og i bydelen som helhed.



Forord

Velkommen til Fremtidens Brøndby Strand

Brøndby Strand har med sin placering 12 km fra Københavns centrum og med udsigt over Øresund en meget attraktiv beliggenhed. Bydelen rummer både strand, lystbådehavn, boldbaner, bazar og senmodernistisk kulturarv, men der er også behov for at gentænke, udvikle og forbedre bydelen.

Bymidten har en central og stationsnær beliggenhed, men det nuværende center er utidssvarende og potentialet for stationsnære boliger udfoldet. I år 2020 blev derfor igangsat et 20-årigt byudviklingsprojekt med det formål at gentænke, transformere og udbygge Brøndby Strand – med bl.a. ny detailhandel, ny skole, nyt byliv, nye forbindelser og ca. 2.200 nye boliger.

En vigtig ambition er, at vi i fællesskab skal udvikle Fremtidens Brøndby Strand – via dialog og forpligtende samarbejder mellem kommune, borgere, grundejere, boligorganisationer, foreninger og investorer. Undervejs og helt fra start har en lang række borgere, politikere og interessenter givet input til visionen for byudviklingen og til programmet for det parallelopdrag, der efterfølgende blev igangsat.

Siden foråret 2022 er Team Cobes vindende forslag blevet yderligere detaljeret og gennemregnet. Forvaltningen har i begyndelsen af 2023 drøftet et udkast til udviklingsplan med en række mulige investorer – særligt med fokus på projektets realiserbarhed. Investorerne har vist stor interesse for projektet og bakker i høj grad op om Brøndby Kommunes ønsker og krav

til en samlet, langsigtet udvikling af høj kvalitet.

Forvaltningen har blandt andet talt med investorerne om muligheden for at realisere planerne via et arealudviklingselskab. I et arealudviklingselskab går kommunen sammen med en eller flere private parter, som tager et fælles ansvar for byudviklingen. Langt de fleste investorer har vist interesse for at være part i et arealudviklingselskab, og Kommunalbestyrelsen har på den baggrund valgt at gå videre med forberedelserne af et evt. arealudviklingselskab.

Markedsdialogen viste desuden, at det på enkelte punkter har været nødvendigt at justere Team Cobes forslag, da det ikke viste sig markedsført realistisk at bygge højhuse i 16 etager på de 5 tomter. Derudover er Team Cobes forslag fra parallelopdraget blevet suppleret med mange af de gode idéer fra Team Vandkunsten og Team Henning Larsen.

Såfremt der evt. etableres et arealudviklingselskab, skal både kommunen og den private part stå inde for den endelige udviklingsplan. Det er forventningen, at en færdig udviklingsplan først kan præsenteres i 2024. Derfor er det hele nu samlet i denne midtvejsstatus, som vi glæder os til at drøfte med borgere og interessenter i sensommeren og efteråret 2023.

Rigtig god læselyst!

Kent Max Magelund



**Fakta om
Brøndby Strand idag:**
14.000 indbyggere
5.500 boliger



Brøndby Strand Skole

Brøndby Strand Parkerne

Esplanadeparken

Brønden

Brøndby Strand Centrum

Brøndby Strand Station

Brøndby Strand Skole

Strandparken

Brøndby Lystbådehavn

Køge Bugt

- a Brøndby Strand Parkerne
- b Bymidten
- c Esplanadeparken
- d Nord-syd gående forbindelser

Fremtidens Brøndby Strand

Hvordan bliver den strategiske udviklingsplan til?

Brøndby Kommune har ønsket at forankre arbejdet med det 20-årige byudviklingsprojekt lokalt og helt fra start. Både udviklingen af visionen, udarbejdelsen af programmet og gennemførelsen af parallelopdraget er sket med involvering af borgere, foreninger, boligorganisationer, grundejere, virksomheder og øvrige interessenter. Der er et stærkt politisk fokus på, at udviklingen af bydelen kun bliver en succes, hvis den baseres på stærke, lokale samarbejder, lokal indsigt og løbende mulighed for at give sin mening til kende.

For at dedikere ressourcer til udviklingen har Brøndby Kommune nedsat et særskilt projektsekretariat, der består af en programchef og to byudviklere. Derudover er etableret et bylivskontor – Strandboxen – hvor sekretariatet møder borgere og interessenter 2-3 gange om ugen.

I parallelopdraget deltog tre tværfaglige teams – Team Cobe, Team Henning Larsen og Team Vandkunsten – der hver især leverede nogle meget visionære og stærke bud på, hvordan Brøndby Strand kan udvikles. Et enigt og bredt sammensat bedømmelsesudvalg udpegede i maj 2022 Team Cobe som vinder.

Siden parallelopdragets afslutning er de bedste idéer fra de tre forslag blevet samlet, bearbejdet og gennemregnet. Målet er at kunne præsentere en endelig strategisk udviklingsplan, hvori der indgår både en strategisk plan, et åbningstræk, et hovedgreb, en fysisk plan, en tids- og etapeplan og en økonomisk plan. Inden de enkelte brikker i puslespillet får sin endelige placering, ønskes mulighederne for at realisere projektet via et arealudviklingselskab belyst.

Undervejs i dette forløb har Brøndby Kommune valgt at præsentere en midtvejsstatus, for på den måde at få mulighed for at drøfte de bearbejdede planer med borgere og interessenter. Fra d. 9. august 2023 udstilles planer og skitser i Strandboxen og denne midtvejsstatus offentliggøres. Den 24. august 2023 inviteres til et åbent borgermøde kl. 17-19 i Kulturhuset Brøndby. Høringsperioden løber fra den 9. august til den 6. oktober 2023, hvor input og bemærkninger kan sendes til TMF-fremtidensBST@brondby.dk eller afleveres i Strandboxen.

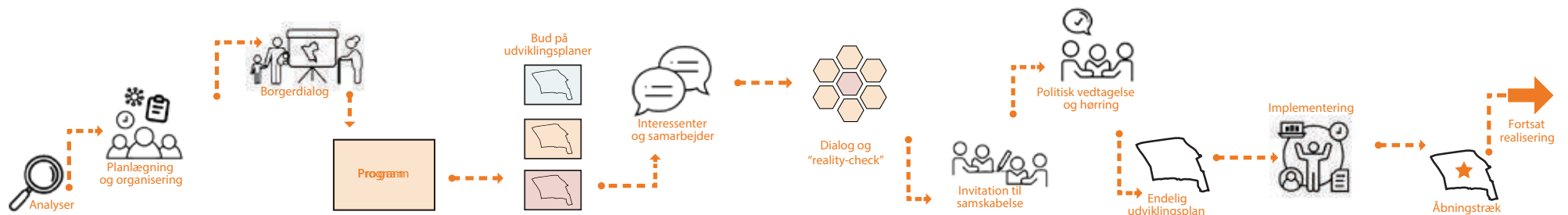
Parallelt med udarbejdelsen af den strategiske udviklingsplan er der på den korte bane igangsat en midlertidighedsstrategi, hvor konkrete idéer, byrum og samarbejder udvikles og afprø-

ves i 1:1. Derudover har en håndfuld spændende projekter set dagens lys via ansøgninger til projektets Bylivspulje.

Endelig fortsætter den omfattende borgerdialog, både i Forenings- og Borgerforum, til inviterede workshops og i regi af de mange følgegrupper, der er nedsat i forbindelse med projektet - bl.a. for at sikre det tætte samarbejde med de mange almene boligorganisationer i bydelen. Engagerede borgere, der er interesserede i at deltage, kan skrive til sekretariatet på TMF-fremtidensBST@brondby.dk



Fremtidens Brøndby Strand Proces



OPSTART

Rammerne for projektet defineres og der laves en række analyser. Den politiske vision formuleres i et samspil med politikere og borgere. Visionen sætter retningen for den efterfølgende byudviklingsproces.

PROGRAM

Med afsæt i visionen udarbejdes et program for parallelopdraget i samarbejde med interessenter og borgere. Programmet fastlægger den opgave, rådgiverne skal komme med løsninger på i udviklingsplanen.

PARALLELOPDRAG

I parallelopdraget indbydes tre tværfaglige teams til at give hver deres bud på en udviklingsplan for Fremtidens Brøndby Strand. I processen inviteres borgere og interessenter ind i maskinrummet til at kommentere på rådgivernes arbejde.

MIDTVEJSSTATUS

De bedste idéer fra de tre teams samles og bearbejdes i én plan. Planens realiserbarhed afprøves og drøftes med investorer og markedsaktører. Planen udgives herefter som en midtvejsstatus, der drøftes med borgere og interessenter.

UDVIKLINGSPLAN

Den endelige udviklingsplan vil være et styringsredskab for udvikling og realisering af Fremtidens Brøndby Strand. Med udviklingsplanen vedtager kommunalbestyrelsen rammerne for udvikling af et attraktivt, bæredygtigt og fremtidssikret Brøndby Strand.

REALISERING

Arbejdet med at konsolidere og realisere udviklingsplanens projekter og etaper går i gang. Opgaven løftes af kommune, interessenter og private investorer

2020

Vinter 2020 - sommer 2021

Efteråret 2021 - sommer 2022

Sommer 2023

2024

2025

Vision

Brøndby Strand skal være en levende bydel. Et sted hvor folk mødes, og hvor nye fællesskaber opstår. Bydelen skal udvikles med respekt for stedets historie, identitet og mangfoldighed. Det betyder, at der skal være plads til alle, og at der skal være fokus på kultur, idræt og natur.

Hele bydelen skal gentænkes, så den hænger bedre sammen med mere variation i bybilledet. Der skal bygges nyt - men ikke for tæt - og hvor der bygges, skal forskellige boligtyper, butikker og institutioner blandes. Et nøgleord er den blandede by.

Fremtidens Brøndby Strand skal skabes af bydelens beboere, boligorganisationerne, grundejerne, erhvervslivet, kulturlivet og andre aktører i et tæt og forpligtende samarbejde med Brøndby Kommune.



En ny bymidte

Bymidten rummer i dag et utidssvarende center og store, øde græsplæner. I stedet opføres ca. en tredjedel af områdets nye boliger her. De eksisterende ankerpunkter – stationen, Brønden og kirken – styrkes og forbindes. De ca. 700 nye boliger placeres i sammenhæng med en ny strøggade med åbne, udadvendte butikker i stueetagen, to nye p-huse, nye oplevelsesrige byrum og en ny skole og multihus.



Brøndby Strand Parkerne

Brøndby Strand Parkerne er Danmarks største, sammenhængende, senmoderne boligbyggeri, men karakteristisk for modernismen skaber trafiksepareringen en række udfordringer. Forbindelsen mellem bymidten og Brøndby Strand Parkerne er i dag besværliggjort af en stejl vold og en trafikeret vej. Volden fjernes og trafikken omlægges – og bymidten og Brøndby Strand Parkerne forbindes og samles via en ny strøggade for cykler og gående.



Esplanadeparken

Den godt 2 km lange Esplanadepark ligger i dag gemt mellem to volde. I fremtiden fjernes 1.700 meter vold, hvilket gør parken ca. 15 meter bredere i sin fulde længde. Det giver plads til at bygge godt 400 nye boliger, der med ryggen lægger sig ind i den resterende del af volden. Samtidig gentænkes parken med nye byrum, caféer, kunst og bevægelse, der gør den til bydelens nye, rekreative samlingssted. Parkens nye varierede landskab giver bedre betingelser for biodiversitet.



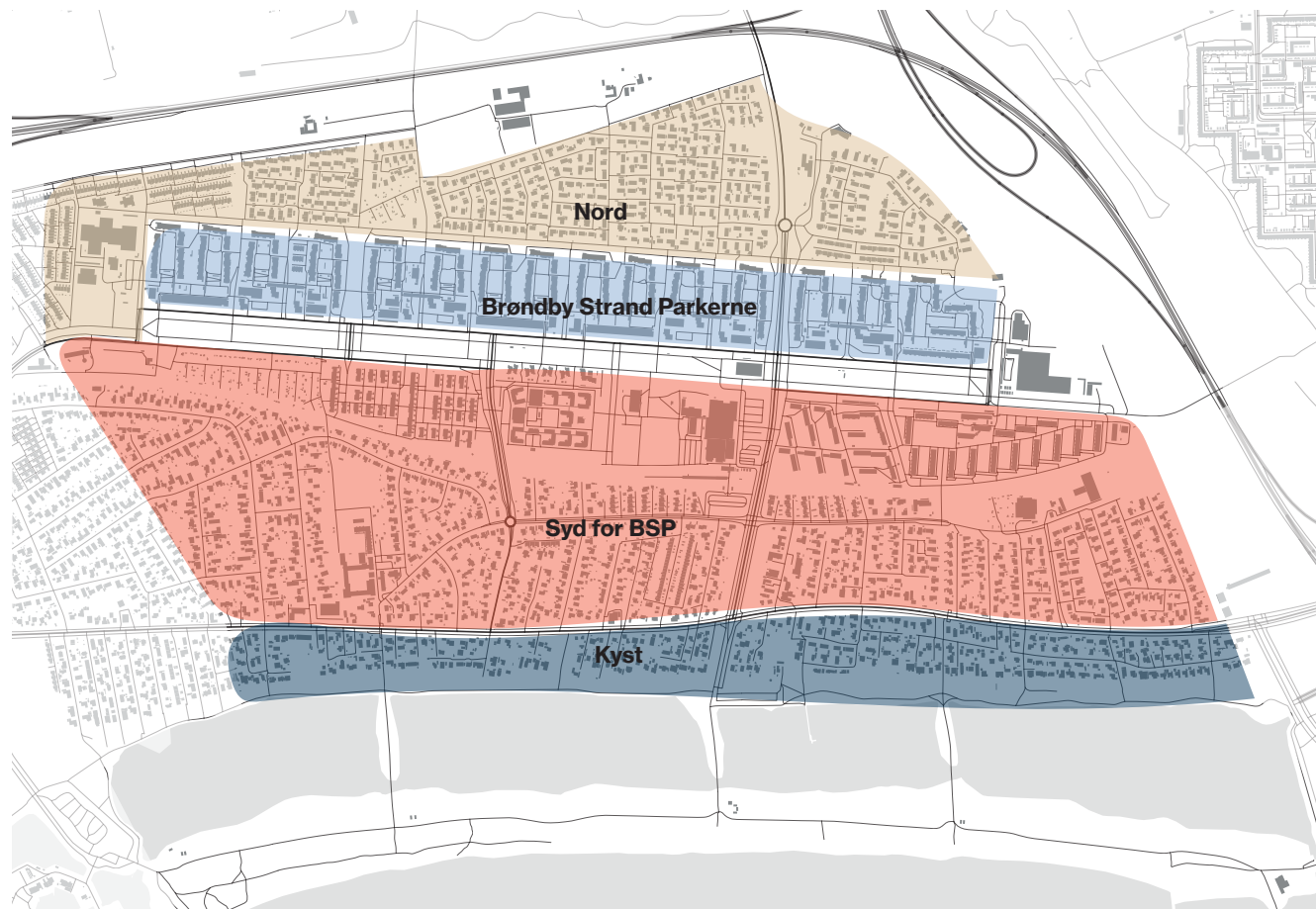
Forbindelserne til stranden

Det i dag ofte labyrintiske stinet gør det udfordrende og indforstået at færdes på kryds og tværs af bydelen. Med en række nye, tydelige forbindelser i nord-/sydgående retning forbedres adgangen til de omkringliggende herlighedsværdier: Stranden, skoven og den grønne kile. Det bliver således lettere for gående og cyklister at færdes i bydelen. De nye forbindelser giver samtidig mulighed for at skabe små, oplevelsesrige byrum undervejs og nye naturkorridorer, der gør strandengen synlig i landskabet.

Brøndby Strand idag

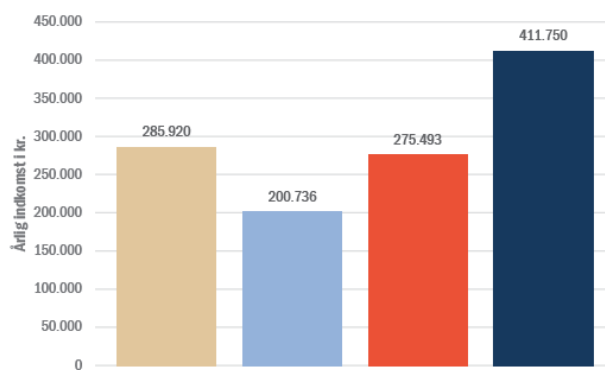
Brøndby Strand er i dag en mangfoldig bydel, der huser ca. 80 forskellige nationaliteter. I bazaren i bymidten findes specialiteter fra hele verden og i koncertsalen RAV kan høres den nyeste undergrundsmusik. 600 meter fra bymidten og stationen ligger stranden og strandparken – med bademuligheder, café og naturværdier.

Bydelen har imidlertid potentiale til at blive endnu mere attraktiv. De forskellige socioøkonomiske lag er meget opdelte og der mangler byrum, faciliteter og forbindelser, så beboere og besøgende kan mødes på tværs. Ligeledes er der behov for at udbuddet af boliger (ejerformer og typologier) bliver mere blandet. Der er fx ingen ejerlejligheder eller andelsboliger i bydelen – og der er efterspørgsel efter flere rækkehuse.




Årlig indkomst efter område

Gennemsnitlig husstandsindkomst pr. person i 2020 i kr.



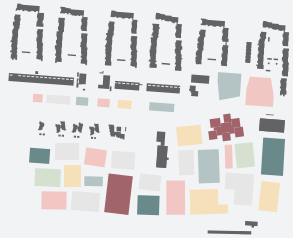
Brøndby Strand idag



An architectural rendering of a modern urban street scene at dusk. The central focus is a tall, multi-story building with a prominent grid-like facade of vertical and horizontal elements, creating a series of rectangular openings. The interior lights of the building are on, and some balconies have plants. To the right, another modern building with a similar grid pattern is visible. The street is paved with light-colored tiles and has a crosswalk in the foreground. There are trees, streetlights, and traffic signals. The sky is a mix of blue and grey, suggesting twilight. In the bottom left corner, there are some tall, thin grasses. A semi-transparent grey box with white text is in the top right corner.

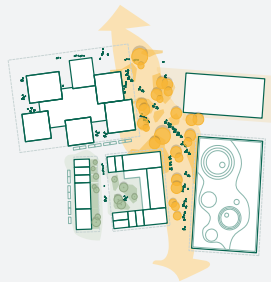
Den strategiske plan skal lægge retningen for og danne rammen om den fysiske plan og den økonomiske plan. De strategiske linjer går på tværs af fagområder, bringer os op i helikopterperspektivet og er forankret i Brøndby Strands DNA.

Strategisk plan



1. Den blandede by

Fremtidens Brøndby Strand skal være en blandet by, og derfor er der behov for at tilføje nogle af de boligtyper, ejerformer og anvendelser, som ikke findes i dag. Der er i dag mange almene familieboliger i bydelen, men fx ingen ejerlejligheder. Når de nye byggerier i bymidten bygges, skal funktioner blandes og detailhandel, erhverv, boliger og offentlige funktioner indgå i et mix. Ligeledes ønskes afprøvet nye boligtyper såsom byggefællesskaber, seniorbofællesskaber mv.



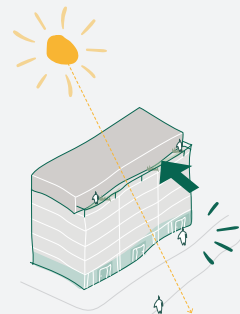
4. Lokale værdier

Brøndby Strand har – på godt og ondt – en meget stærk identitet. De dårlige historier om beton og kriminalitet kommer let til at fylde mest, men de er få og danner ikke det fulde billede. For Brøndby Strand er også solnedgange over vandet, et sprudlende kulturliv, en charmerende lystbådehavn, streetart og parcelhusidyl. I Fremtidens Brøndby Strand bygger vi videre på alt det fantastiske, som bydelen er i dag, og lægger mere til.



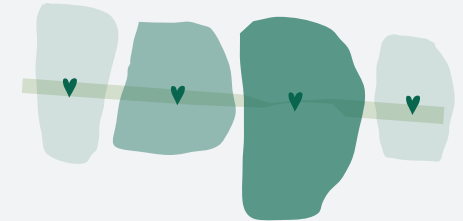
2. Forbindelser, tryghed og sammenhængskraft

Flere af Brøndby Strands stisystemer er i dag labyrintiske og uigennemskuelige pga. de modernistiske principper om trafikseparering. Særligt de nord-/sydgående forbindelser igennem bydelen skal styrkes, så det bliver lettere at færdes på cykel og til fods – og flere får glæde af stranden mod syd og skoven mod nord. Når der arbejdes med de nye forbindelser og byggerier, skal trygheden være i fokus; med klare oversigtsforhold, god belysning og øjne på gaden.



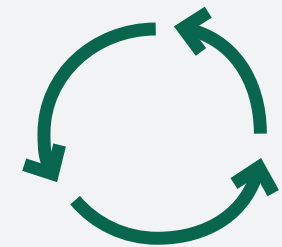
5. Høj kvalitet i arkitektur, byrum og materialer

Brøndby Strand Parkerne er Danmarks største, sammenhængende, senmoderne byggeri, hvilket giver bydelen en stærk identitet og en unik kulturarv. Men de mange ensartede betonfacader er også monotone, og bydelen har brug for diversitet og variation. De nye byggerier skal derfor variere i højde, farver, materialer og udformning. Både byrum og byggerier skal være af høj kvalitet, så udviklingen bliver både attraktiv, langtidsholdbar og solid.



3. Fysisk og social udvikling

Den fysiske udvikling skal ikke køre i et spor for sig, men kobles til og koordineres med den sociale udvikling. Mange tiltag – såsom boligsocial helhedsplan, fremskudt jobcenterordning og fripas til foreninger – løfter allerede bydelen i dag, men den potentielle synergieffekt, der ligger i at knytte de fysiske og sociale tiltag tæt sammen, skal udnyttes. En central brik vil her være en ny multifunktionel bygning i bymidten, der bl.a. skal rumme en ny skole.



6. Bæredygtig udvikling

Hele Fremtidens Brøndby Strand projektet er født ud af et princip om en mere bæredygtig bydel. Hvordan kan den stationsnære beliggenhed tæt på hovedstaden udnyttes til at fremme grøn transport? Hvordan kan flere finde det attraktivt at handle lokalt? Og hvordan kan naturværdierne bringes bedre i spil, så sundheden øges og folk mødes på tværs? De forskellige parametre og krav retter sig både imod det enkelte byggeri og den samlede plan.

En mere bæredygtig bydel

DGNB som værktøj

Brøndby Kommune er optaget af at skabe en CO2 neutral byudvikling, hvor bæredygtige byggematerialer, cirkulær økonomi og øget biodiversitet indgår som aktive tilvalg. Den stationsnære beliggenhed tæt på hovedstaden giver gode rammer for kollektiv transport og grøn mobilitet, men endnu flere skal handle lokalt, tage cyklen og vælge debilen.

For løbende at sikre at Fremtidens Brøndby Strand projektet bidrager til at skabe en mere bæredygtig bydel, anvendes værktøjet DGNB.

DGNB er en international certificeringsordning målrettet bygninger og byområder. Systemet bygger på en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed med tre hovedsøjler: Social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Målet er, at Fremtidens Brøndby Strand projektet – som byområde – skal DGNB-certificeres til minimum guld niveau. Også på bygningsniveau er det forventningen, at der stilles ambitiøse krav til de enkelte byggeriers performance.



Økonomisk kvalitet:

I projektet er der særligt fokuseret på:

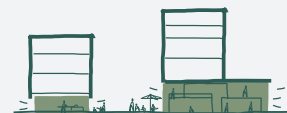
- Arealudnyttelse
- Lokaløkonomisk stabilitet
- Finansielle virkninger i kommunen og
- Levetidsomkostninger



Miljømæssig kvalitet:

I projektet er der særligt fokuseret på:

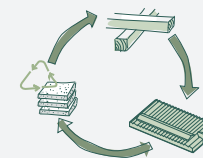
- Livscyklusanalyse (LCA)
- Byklima
- Vandkredsløb og
- Biodiversitet



Sociokulturel og funktionel kvalitet

I projektet er der særligt fokuseret på:

- Mikroklima og komfort
- Byliv og tryghed
- Bymæssig integration og identitet
- Kultur og æstetik
- Robusthed gennem mangfoldighed og
- Sociale og kommercielle faciliteter



Teknisk kvalitet:

I projektet er der særligt fokuseret på:

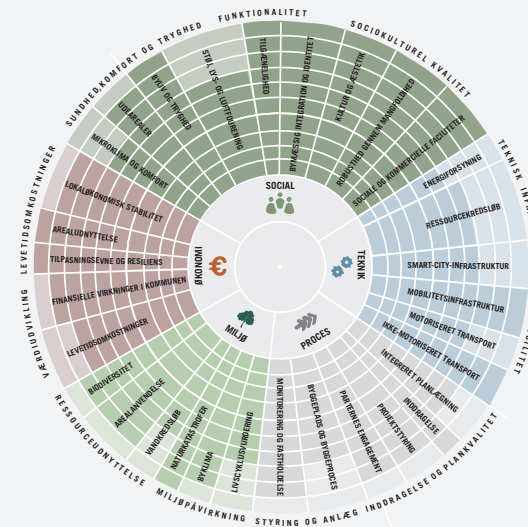
- Infrastruktur for cyklister og fodgængere
- Mobilitetsinfrastruktur og
- Energiforsyning



Proceskvalitet:

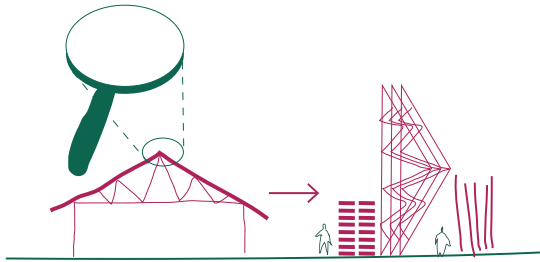
I projektet er der særligt fokuseret på:

- Inddragelse
- Projektstyring
- Parternes engagement



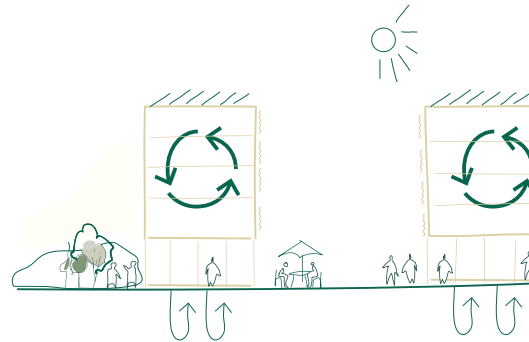
I umiddelbar forlængelse af udviklingsplanen formuleres et program for biodiversitet, materialer mv., der formulerer krav til kommende byrums- og byggeprojekter.

Principper for ressourceforbrug, ansvarlig byggeskik og øget biodiversitet



Screening og ressource analyse af de eksisterende bygninger og anlæg

- Mulighed for at opbygge en materialebank
- Fokus på genanvendelse af materialer ved nedrivning
- Fokus på bevaring eller genanvendelse af eksisterende træer, jord og belagte overflader



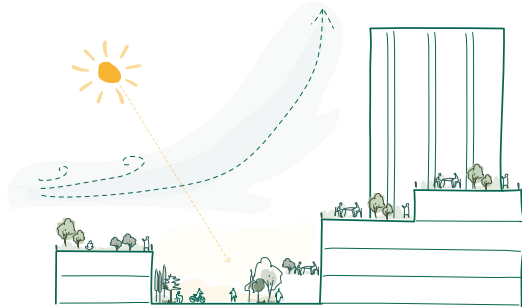
Nyt byggeri med høje klimaambitioner

- Mulighed for at bygge i træ og andre klimavenlige konstruktioner, facadematerialer og fundamenter
- Mulighed for fornybare og lokale energikilder
- Mulighed for plads til forsøgsbyggeri



Synlig, tilgængelig og klimavenlig infrastruktur

- Fokus på affald, genbrug, delemuligheder og ressourcehuse
- Synlig og tilgængelig infrastruktur
- Fokus på at minimere belagte og materialeintensive overflader



Optimér mikroklimaet

- Fokus på gode uderum hele året rundt
- Fokus på byens skala og højdespring
- Fokus på varierede mødesteder



Etablering af grønne flader

- Nærhed til natur er stressreducerende og øger aktivitetsniveauet
- Fokus på løsninger med integreret klimasikring
- Fokus på grønne tage/facader



Øget biodiversitet

- Fokus på klimasikring og afledning af regnvand
- Fra klippede græsplæner til forskelligartede landskaber
- Fokus på artsdiversitet og nye levesteder

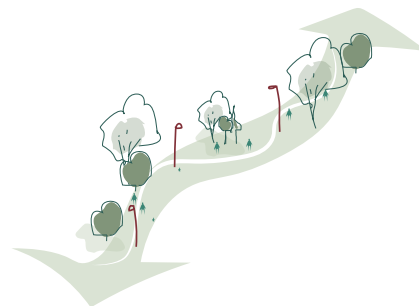
En mere tryk bydel

Principper for tryk

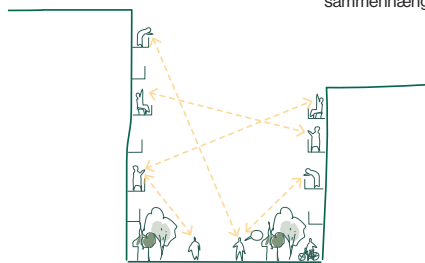
Det er en vigtig målsætning, at udviklingen af de nye boliger, byrum, parkområder og forbindelser bidrager til at skabe en mere tryk bydel.

Nogle af de ting, der kan gøre, at et område opleves som utryk, er mørke, øde og utidsvarende steder med lukkede facader, svag belysning, dårlig vejvisning og manglende oversigtsforhold. Som en del af arbejdet med Fremtidens Brøndby Strand er derfor udviklet seks principper for et mere trykt bymiljø, som skal indarbejdes i alle kommende projekter.

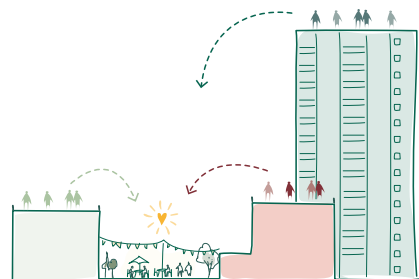
Det vil være forskelligt fra projekt til projekt hvilke principper, der fylder mest. Når den nye strøggade i bymidten etableres, vil der fx være særlig fokus på belysning, renhold, robuste materialer, udadvendte facader og identitetskabende elementer. Og når der bygges nye boliger, er det særlig vigtigt at undgå at etablere nye bagsider, men i stedet sikre åbne og udadvendte kantzoner og et godt fællesskabsmiljø.



Nye grønne forbindelser med styrket wayfinding sikrer sammenhænge på kryds og tværs af Brøndby Strand



Øjne på gaden og øget fokus på aktiviteter, blandede funktioner og vedligehold bidrager til mere liv i gaderne og derved tryk



Alle beboere i Brøndby Strand skal inviteres til at bygge videre på områdets identitet. Byens rum skal have plads til alle på tværs af alder og målgrupper



Mange steder i Brøndby Strand kan i dag opleves som utryk på grund af svag belysning, dårlig vejvisning, blindgyder, barrierer og utidssvarende belægninger.

En mere tryk bydel

Principper for tryk

1. Øjne på gaden

Aktiviteter og liv i øjenhøjde bidrager – modsat lukkede facader – til at mennesker ser og bliver set af andre. Det gør byrummene mere trygge.

2. Wayfinding og overblik

Nye byrum og forbindelser indrettes, så det bliver nemmere at finde vej, og så der sikres overblik og godt udsyn.

3. Vedligehold

God vedligeholdelse og renhold øger trygheden. Det er derfor vigtigt at vælge robuste materialer, etablere gennemtænkte affaldsløsninger og sikre en klar ansvars- og opgavefordeling omkring drift og vedligehold.

4. Nærmiljø

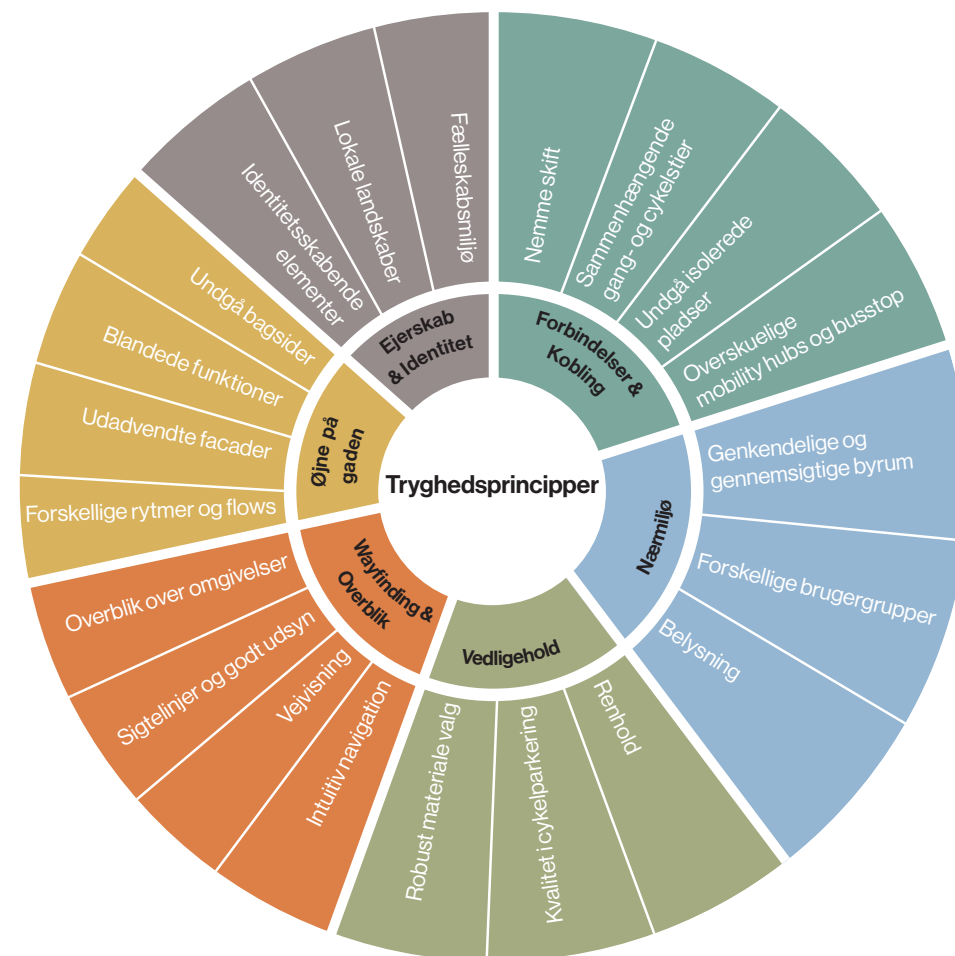
Områder bliver mere trygge, hvis der er god belysning, blandede funktioner, åbne og attraktive byrum – og gode faciliteter for mange forskellige brugergrupper.

5. Koblinger og forbindelser

Netværket af gang- og cykelstier gøres mere sammenhængende, så antallet af blindgyder og omveje reduceres. Tilgængelighed for ældre og handicappede er et vigtigt fokusområde.

6. Ejerskab og identitet

De steder, vi kan lide at opholde os i byen, passer vi på. Det er derfor vigtigt at invitere til ophold, bygge videre på områdets identitet og indrette områder til forskellige alders- og målgrupper.



Åbningstræk

Ny Stationsvej

For at kunne fredeliggøre bymidten og skabe det nye strøg, der forbinder bymidten og Brøndby Strand Parkerne, er det nødvendigt at etablere den nye Stationsvej. Fra den nye vej, der løber lige nord for banen, etableres der tilslutninger til henholdsvis Brøndbyvester Strandvej og Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard. Vejen indrettes og dimensioneres, så den – også når området er fuldt udbygget – har en tilstrækkelig kapacitet.

Når Stationsvejen er etableret, kan krydset mellem Strandesplanaden (nord for Kulturhuset Brønden) og Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard lukkes. Volden fjernes og den i dag hævede vej ændres til en lege-/opholdsgade i niveau med bymidten. Åbningstrækket skaber sammenhæng og forbindelse og muliggør samtidig, at der kan bygges en så godt som bilfri ny bymidte.

Ny bymidte

Det næste åbningstræk er etablering af en ny, levende bymidte – med strøggade, butikker, nye boliger, kontorerhverv, offentlige og oplevelsesmæssige funktioner. Det første og vigtigste sted at sætte ind er området omkring stationen. Et

af de første skridt er byggeri på de to byggefeltet, der ligger tættest på Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard. De indeholder begge åbne, udadvendte stueetager med detailhandel. Dernæst foreslås det nuværende center revet ned, så der gradvist kan bygges længere mod vest – med nye boligkarréer, flere butikslokaler, nyt p-hus og nye byrum. Den nye strøggade vil gå fra stationen forbi Brønden og videre til Tranumparken. En vigtig del af åbningstrækket er de investeringer, som Brøndby Kommune ønsker at gennemføre for at kickstarte udviklingen og gå forrest. Ønsket er at investere en stor del af kommunens samlede anlægsramme i adskillige år, så projektet kommer godt fra start i den langsigtede transformation og udvikling.

Ny multifunktionelle skole

Endelig er det et vigtigt åbningstræk at etablere en ny multifunktionel skole, som skal opfylde flere formål. For det første skal den nye skole (evt. inklusiv supplerende daginstitution) være et attraktivt tilbud til de nye tilflyttere. Skolen etableres med inspirerende og pædagogiske læringsrum både inde og ude.

For det andet skal den nye skole bidrage med et fysisk og socialt løft, der kommer hele bydelen til gode. Brøndby Kommune ønsker, at flere



Ny multifunktionel skole

familier end i dag vælger folkeskolen. Med en ny skole centralt beliggende i bydelen skabes der bedre rammer for at styrke sammenhængskraften på tværs af bydelen.

For det tredje skal den nye multifunktionelle skole fungere som en driver til at få mere liv i bymidten. Bygningen etableres med udadvendte funktioner, der også er åbne uden for skolens åbningstid, og skolens legeplads og friarealer skal være tilgængelige for alle.

Nogle af de bygninger, der her fungerer som inspiration, er de nye multifunktionelle skoler i henholdsvis Brande og Vrå. De skaber liv i bymidten og indeholder mange funktioner. I Brande huser Artium – foruden skole for 650 elever – bibliotek, borgerservice, lokalhistorisk arkiv, nærpolti, tandpleje, sundhedspleje, musikskole, SFO, ungdomsskole og legestue for dagplejen. I Vrå består det nye Børne- og Kulturhus foruden skole for 500 elever af daginstitution, bibliotek, borgerservice, musikskole, ungdomsklub og idrætshal.

I maj 2023 besluttede Kommunalbestyrelsen at nedsætte et midlertidigt opgaveudvalg, der skal undersøge og give anbefalinger til, hvad en ny multifunktionel skole i bymidten kan indeholde. Udvalget består af fem politikere, fire borgere og to eksperter. Rammen

er en ny bygning på ca. 10.000 m², hvilket giver plads til 500-700 elever samt en række supplerende funktioner (fx daginstitution, sundhedshus eller lignende). En af udvalgets opgaver er at undersøge fire mulige modeller:

- En supplerende ny skole i to spor fra 0. til 9. klasse
- Fælles indskoling for hele Brøndby Strand (0, 1, 2. og 3. klasse)
- Fælles udskoling for hele Brøndby Strand (7, 8. og 9. klasse)
- Fælles 6, 7, 8. og 9. klasse for hele Brøndby Strand

Opgaveudvalget afslutter sit arbejde i foråret 2024. Referater og undersøgelsesresultater publiceres løbende på www.brondby.dk/nyskole

Brøndby Kommune ønsker med åbningstrækene at gå foran og investere i en udvikling af hele bydelen.



Skolen i Vrå



Skolen i Brande



Frederiksbjerg Skole, Aarhus
Henning Larsen Architects

Hovedgreb

Brøndby Strand på kryds og tværs

Hovedgreb

Hovedgrebet består af fire elementer: En ny bymidte, en ændret park, styrkede forbindelser og en sammenbinding af Brøndby Strand Parkerne med den omkringliggende by. Alle fire dele skal medvirke til at transformere den i dag lagdelte by til en bydel med liv og bevægelse på kryds og tværs.

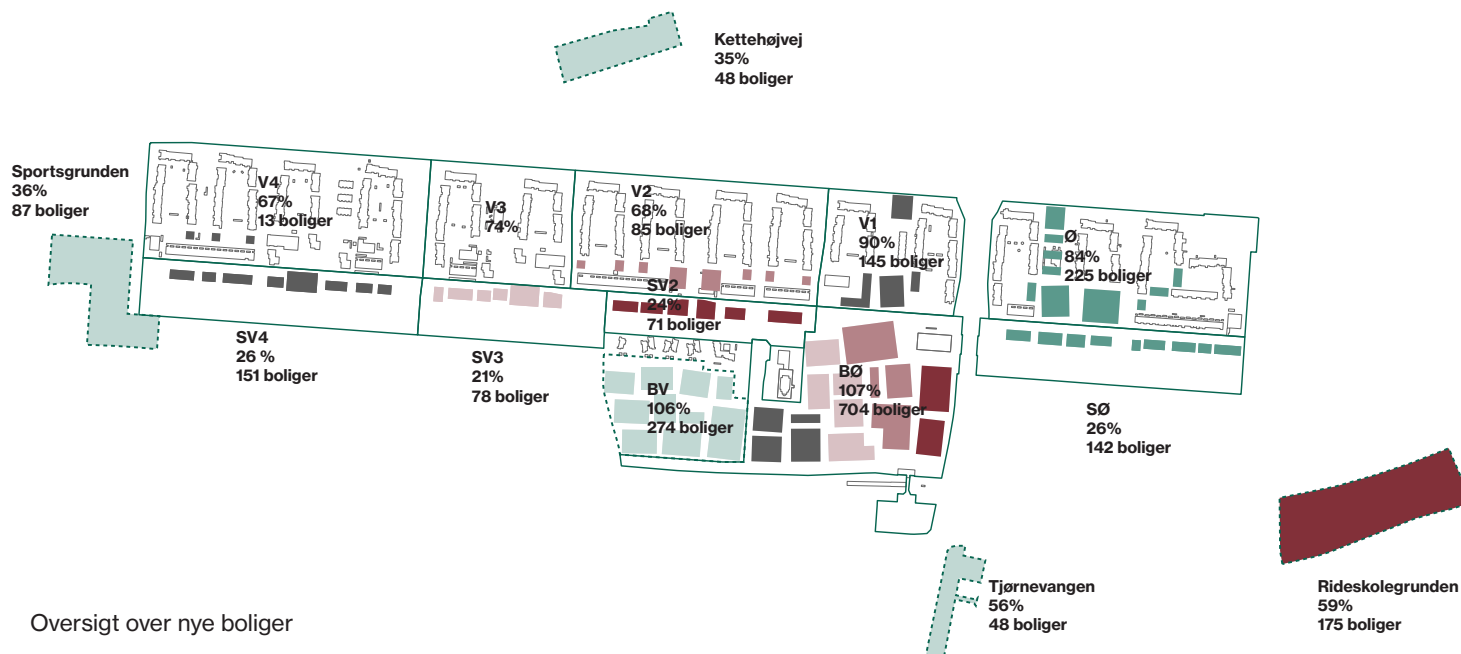
Også andre steder i bydelen foregår der udvikling, og hovedgrebet er koordineret hermed. I Brøndby Strand Parkerne er planlagt renovering af lavhusene og de tilbageværende højhuse (i alt ca. 2.700 boliger) i perioden 2024 – 2033. I Strandparken er planlagt en fornyelse og udvikling af de rekreative faciliteter. Der blev i september 2022 indgået en principaftale herom, der skal bane vejen for en statslig anlægslov.

Fysisk plan

Den fysiske plan består af forskellige delområder: Bymidten, Esplanadeparken, Brøndby Strand Parkerne og Forbindelserne. For at områderne kan udvikles, må trafikstrukturen ændres, og et af de første skridt er etablering af den nye Stationsvej og nedlæggelse af en del af voldene. Den fysiske plan består desuden af fem perspektivområder - Ride-skolegrunden, Tjørnevangelen, Sportsgrunden, Kettehøjvej og Æblehaven (BV) - der indgår i etapeplanen og kan udvikles uafhængigt af de store infrastrukturprojekter.



Hovedgreb



Oversigt over nye boliger

Fysisk plan



Rideskole

Cricket

Grøn Kile

Perspektivområde
Kettehøjvej

Brøndby Strand Skole
(udskoling)

Dyringparken

Søholtparken

Turning Tables

Ulsøparken

Kisumparken

Tranumparken

Delområde SV4

Bastion
Skate

Delområde SV3

Delområde SV2

Albjergparken

Tybjergparken

Tennisbaner

Boldbaner

Jobcenter og ungehus

Delområde SØ

Perspektivområde
Sportsgrunden

Perspektivområde
Æblehaven
(BV)

Bymidten Øst
(BØ)

Brøndby Strand Skole
(indskoling)

Perspektivområde
Tjørnevangen

Perspektivområde
Rideskolegrunden

Gl. Køge landevej

Maritimt Aktivitetscenter



Bymidten

Vi etablerer en levende og tryk bymidte, hvor udadvendte facader, grønne kantzoner og gode forhold for cyklister og gående gør det til et rart sted at leve og være.



Bymidten

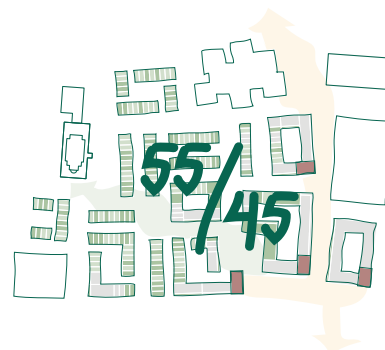
Den blandede by

I den nye bymidte gøres der endegyldigt op med de modernistiske principper om funktionsopdeling og retlinet ensartethed. Den nye bymidte er blandet, udadvendt, levende, farverig og forskelligartet.

Hovedgrebet for bymidten er at fjerne og omforme trafikvolden, der skaber en barriere omkring bymidten. Der åbnes op og skabes sammenhæng til Brøndby Strand Parkerne og videre mod den grønne kile i nord. De store, øde græsarealer omdannes til levende og forskelligartede boligkarréer med gode, grønne kvaliteter i gade- og gårdrum – og antallet af boliger går fra 28 til godt 700. Der skabes variation ved at genbruge jorden fra trafikvoldene lokalt til et nytænkende, oplevelsesrigt og rekreativt landskab. "Det grønne kryds", der går gennem bymidten, skaber et udsigtspunkt i bymidten, der giver mulighed for at overskue hele området og samtidig giver et tilbageblik til det modernistiske landskab.

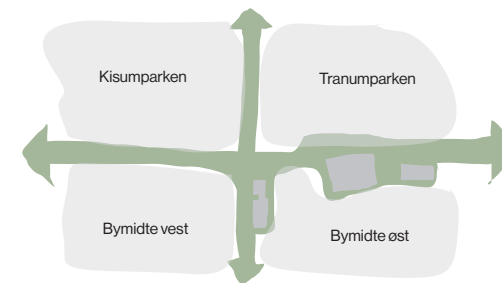
Den nye bymidte rummer derudover et varieret udbud af funktioner og anvendelser, herunder boliger, detailhandel, erhverv, offentlige/kulturelle funktioner og parkering. De nye boliger er fordelt med 55 % etageboliger og 45 % tæt-lav (rækkehuse), ligesom der indgår en sirlig blanding af ejerformer i de nye karréer.

Karréerne i den nye bymidte har meget varierende højder, og bygger dermed bro imellem etplanshusene i syd og højhusene i 16 etager mod nord og vest. På fire hjørner nær stationen er bygget "mini tårne" i 7-10 etagers højde, der understreger slægtsskabet og markerer indgangen til den nye strøggade. Mod kirken og parken er bygningshøjderne lavere (1-3 etager).



Fordeling etagebyggeri / tæt-lav

Hovedstrøget er mere urbant, mens der mod kirken og Esplanadeparken er mere tæt-lav

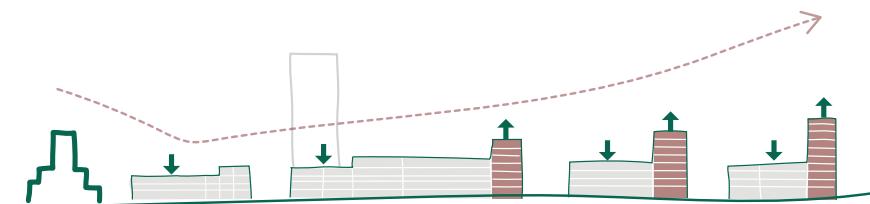


Et landskab der forbinder

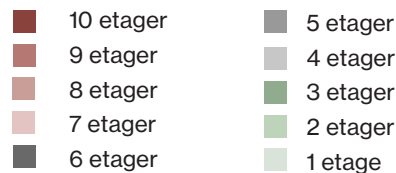
Et grønt kryds samler bymidten omkring et rekreativt landskab der går på kryds og tværs, og samtidigt bidrager til at håndtere overskudsjord lokalt.

Højde-princip

Fra Brøndby Strand Kirke mod Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard

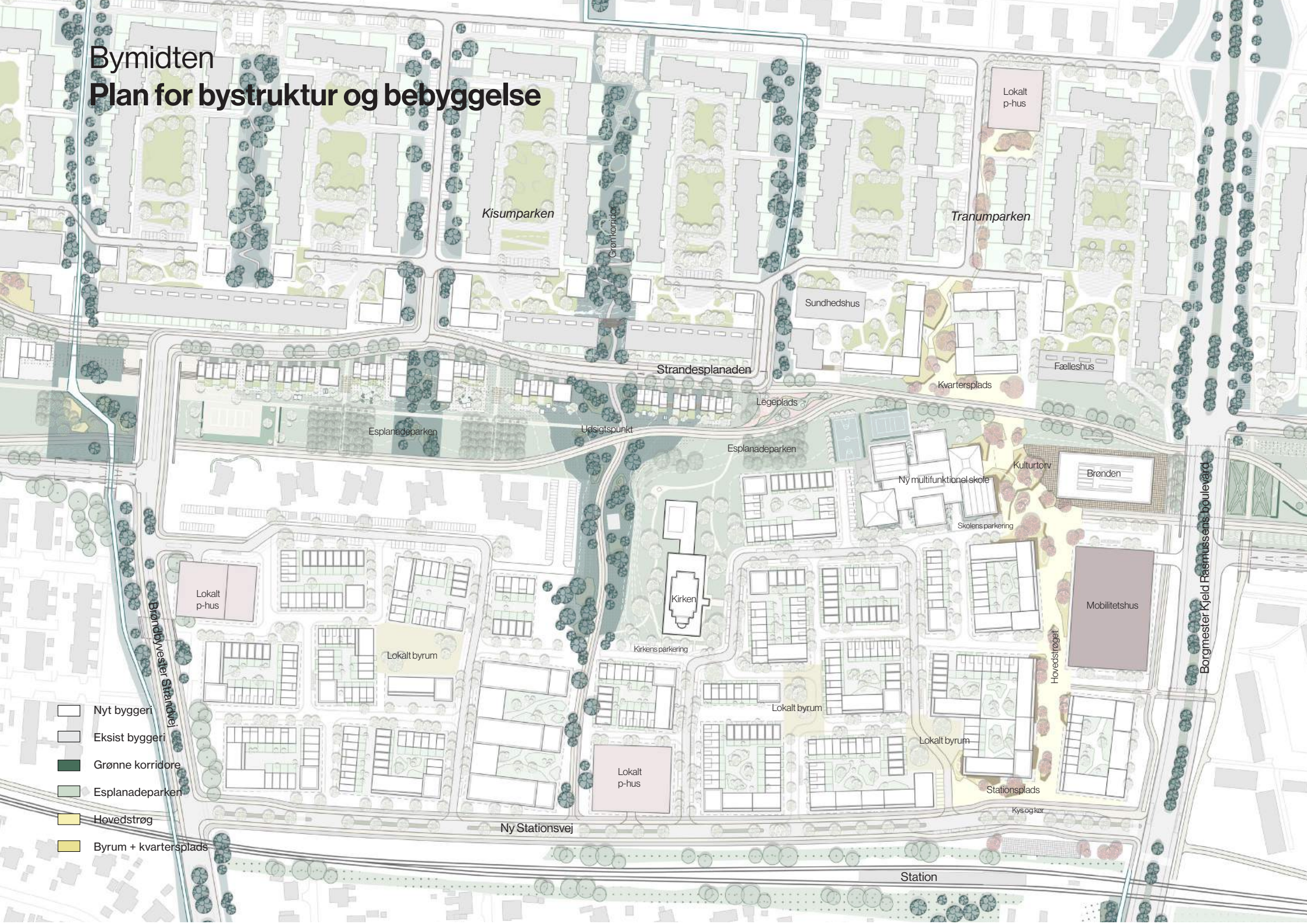








Højder i bymidten



Bymidten

Plan for bystruktur og bebyggelse



-  Nyt byggeri
-  Eksist byggeri
-  Grønne korridore
-  Esplanadeparken
-  Hovedstrøg
-  Byrum + kvartersplads

Bymidten

Detailhandel og oplevelsesstrategi

Med godt 5.000 nye indbyggere vil det samlede indbyggertal i Brøndby Strand nærme sig 20.000, når området er fuldt udbygget. Det svarer til den 35. største by i Danmark, hvilket giver et betydeligt kundegrundlag for butikker og andre kommercielle og oplevelsesrelaterede erhverv.

Som en del af byudviklingen foreslås det lukkede og indadvendte center erstattet af nye, udadvendte butikslokaler og attraktive boliger. Der etableres et handelsstrøg fra stationen i syd til den nye skole i nord. Den nye bebyggelse har butikker i stueetagen og 3-5 etager boliger herover. I mobilitetshuset lige syd for Brønden ligger der parkering over den udadvendte stueetage – med direkte ind- og udkørsel fra Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard i første sals højde. Det traditionelle udbud af detailhandel, som er karakteristisk for bymidten i dag, suppleres af et livsstilsorienteret udbud af servicefunktioner (restauranter, caféer mv.) og en oplevelsesstrategi, hvor opholds- og oplevelsesrum giver de besøgende en ekstra oplevelse i tillæg til indkøb.

Der er i dag 6.600 m² detailhandel og servicefunktioner i bymidten, hvor størstedelen indgår i fire dagligvareforretninger (Rema 1000, Netto, Vestegnens Bazar og EuroDeli). Men med en handelsbalance på kun 29 % bliver en meget stor del af borgernes indkøb i dag lagt i butikker uden for Brøndby Strand. Der er således et stort potentiale for at holde mere af handlen "hjemme" i Brøndby Strand. Det er vurderingen, at den samlede handelsbalance har potentiale

til at stige til et niveau på 50-55 %, når området er fuldt udbygget.

For at skabe et attraktivt bymiljø er det vigtigt, at butikker og servicefunktioner placeres, så der skabes synergi mellem funktionerne og liv i bymidten. Stort set alle butikker og byrum forventes etableret som nye lokaler og områder, og derfor er der i Brøndby Strand en særlig mulighed for at gentænke, hvordan bymidten indrettes og driftes.

Størstedelen af de nye butikker og servicefunktioner placeres i nær tilknytning til den nye strøggade. De største og mest trafikgenererende dagligvarebutikker placeres i eller nær mobilitetshuset. Det er også muligt at indrette en del af mobilitetshuset til fitnesscenter. I bygningerne syd og vest for mobilitetshuset kan der indrettes lokaler henvendt til bazar, kædebutikker og serviceerhverv. Området er attraktivt, da det ligger mellem stationen og de største dagligvarebutikker, og har et stort kundeflow. Caféer og udeservering placeres ved de sydvendte facader, hvor der er meget sol.

I p-huset syd for Brøndby Strand Kirke er der mulighed for i stueetagen at indrette et lokalt byggemarked og/eller en butik med større varer til boligen. I p-huset længst mod vest, vil der evt. være behov for at indrette endnu en dagligvarebutik i stueetagen, når hele området er fuldt udbygget.

I områderne nær strøggaden etableres oplevelsesorienterede funktioner, som fx en legeplads

ved den nye skole og en klatrevæg op ad mobilitetshuset. Byrum og gaderum opføres i høj kvalitet med gode opholds- og siddemuligheder.

Endelig er det vigtigt, at udviklingen hviler på en robust strategi. Alene de sidste par år har handelslivet skullet håndtere både en Corona-pandemi, en energikrise og høj inflation. De nye rammer skal være robuste overfor potentielle udfordringer og muliggøre en omstillingsparat

bymidte. Det kan ske ved at muliggøre fleksible butiksstørrelser og anvendelser. Flere forskellige funktioner kan også kombineres i samme lokale, fx secondhand tøj/kaffebar og dagligvarebutik/pakkepost.

Den nye bymidte bygges fra øst mod vest, således at nye butikslokaler og parkeringspladser står klar, førend der udvides mod vest.

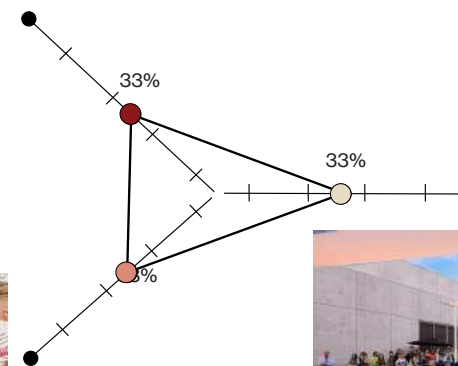


Traditionel detailhandel, hvor fokus er på detailbutikkerne og indkøbsmuligheder

Livsstilsorienteret detail med et udvidet restaurant, cafe og fritidsselement



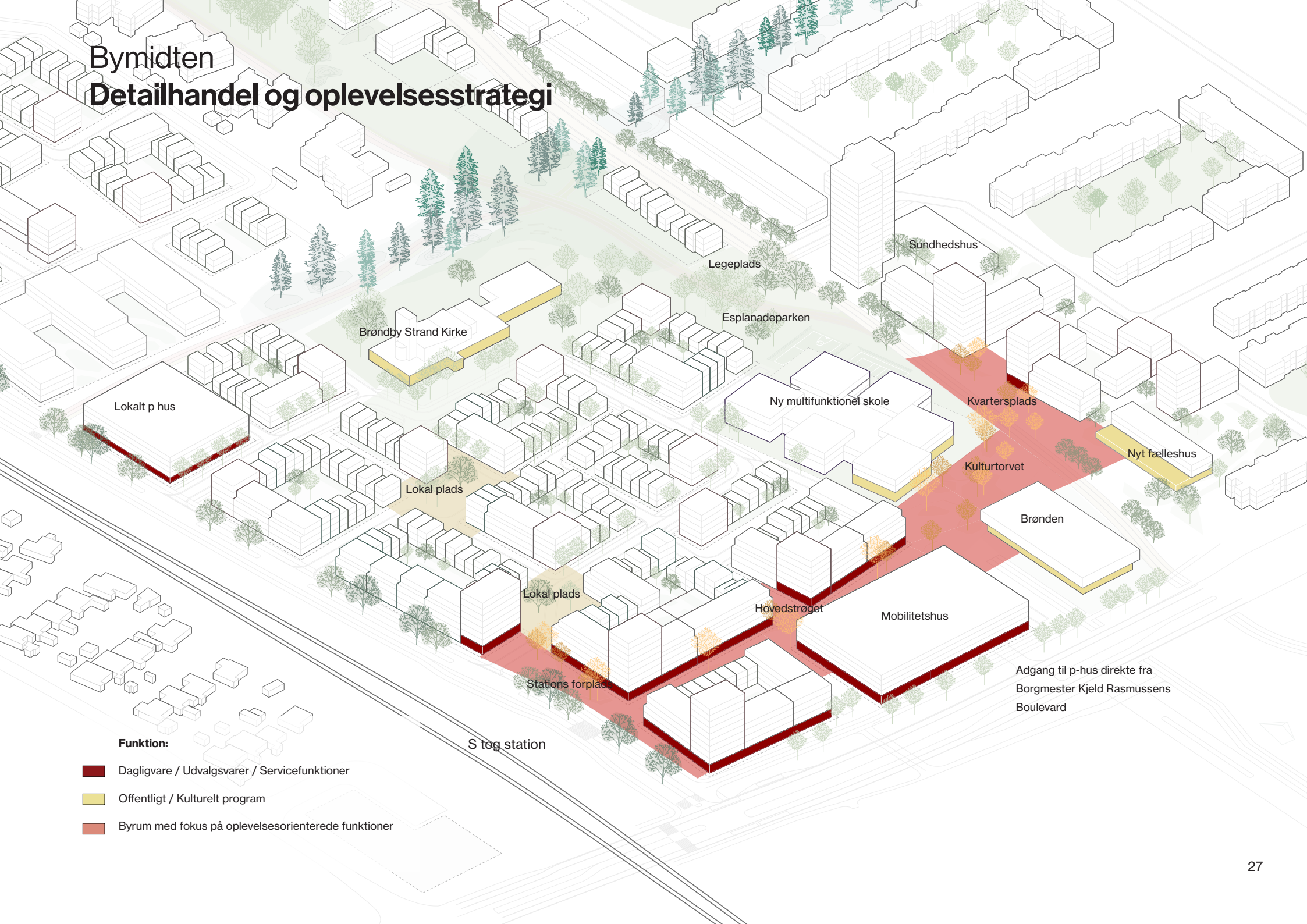
Profil for detailhandel



Oplevelsesunivers med fokus på rammerne for andre begivenheder i tillæg med indkøb

Bymidten

Detailhandel og oplevelsesstrategi



Funktion:

- Dagligvare / Udvalgsvarer / Servicefunktioner
- Offentligt / Kulturelt program
- Byrum med fokus på oplevelsesorienterede funktioner

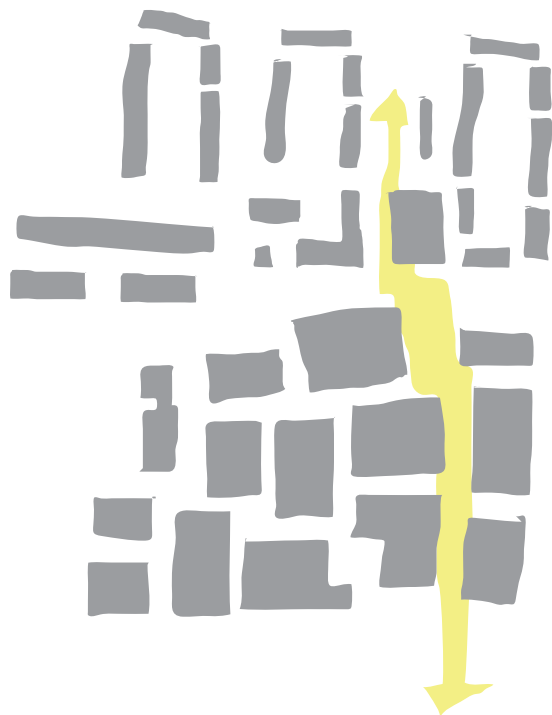
Adgang til p-hus direkte fra
Borgmester Kjeld Rasmussens
Boulevard

Bymidten

Hovedstrøg

Bymidtens stærkeste og vigtigste greb er en ny strøggade, der samler og synliggør bydelens handelsliv i en ny, central forbindelse. Strøget består derudover af Stationspladsen og Kulturtorvet. Detailhandlen er placeret i åbne, aktive stueetager. På den måde skabes der sammenhæng mellem stationen, kulturhuset, den nye skole, den nye kvartersplads og den nye bebyggelse i Brøndby Strand Parkerne. Strøget og pladserne anlægges i høj kvalitet og associationer til strandparken gøres synlige i belægningen og i beplantningen. Der plantes

træer og etableres sidde-plinte samt andre muligheder for ophold. Der leges med belægningen, så der skabes 'klitter' og gives mulighed for spontan leg.



Atmosfære/identitet

Hovedstrøg med strand-karakter i belægning og beplantning



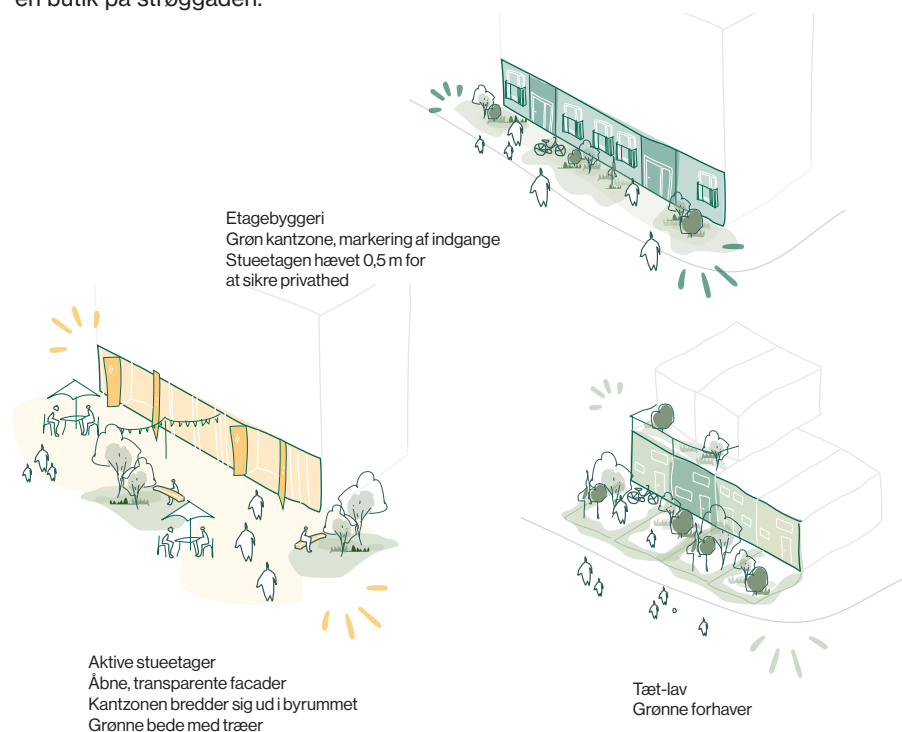
Bymidten

Kantzoner og aktive stueetager

Gode kantzoner gør det indbydende, trygt og rart at opholde sig i bymidten. Byen skal opleves i øjenhøjde og i en menneskelig skala. Kantzonen er det sted, hvor bygningens funktion i stueetagen og facaden møder det tilstødende byrum. Det er her i dette møde mellem bygning og bymidte, at meget af kvaliteten opleves. Vi ønsker, at kantzonen skal stimulere sanserne gennem stor variation af synsindtryk og taktile oplevelser fra forskellige materialer. Kantzonerne skal også forstærke bymidtens grønne udtryk. Og så skal den enkelte kantzone altid tage højde for, om der bag facaden ligger en privat bolig i stueetagen, et byhus, en café eller en butik på strøggaden.

De aktive stueetager er centreret omkring strøget. Det er her, detailhandel og udvalgsbutikker placeres sammen med fx café, spisesteder, sundhedshus og andre offentligt tilgængelige funktioner. Facaderne skal være åbne og fungere i samspil med boligfunktioner.

Som en del af grundsalget aftales det, om kantzonerne opføres som en del af byggeudviklingen eller af den enkelte udvikler. På samme måde laves der aftaler om driften af kantzonerne, som enten påhviler karréen eller en bydelsforening.



Atmosfære/identitet

Boliger og handelsliv der fungerer sammen

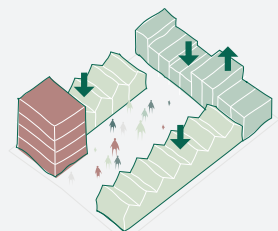


Bymidten

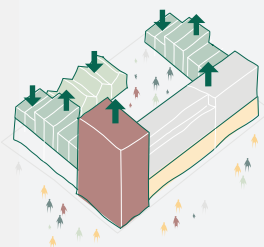
Brøndby Strand 'blokken'

Brøndby Strand 'blokken'

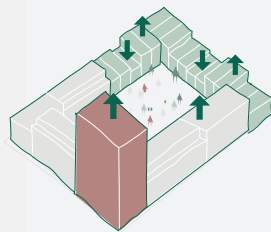
I den nye bymidte indgår begrebet "Brøndby Strand blokken", hvor de fleste af bydelens typologier er samlet i én karré. I Brøndby Strand blokken kan der indgå etageboliger, rækkehuse, minitårne, detailhandel, byhuse og duplex lejligheder. Den højeste tæthed og blokkene med handelsbaser er samlet omkring stationen og den nye strøggade, mens karréerne mod kirken og parken er lavere og med flere rækkehuse.



Blandet tæt-lav karré



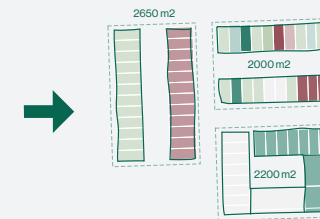
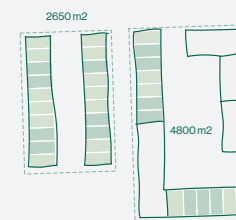
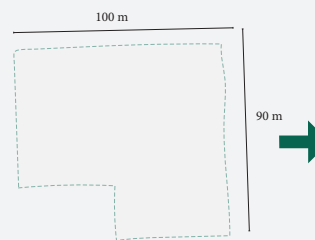
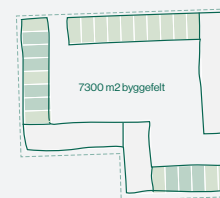
Sammensat karré med handels base



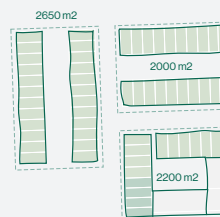
Blandet karré med høj tæthed

Fleksible byggefelter

Ønsket er at skabe en høj grad af blanding og variation i den nye bebyggelse. Den gode, blandede by består af boliger for mange forskellige alders- og befolkningsgrupper og i mange forskellige ejerformer. Fra minitårne med udsigt, lækre lejligheder i etagebyggeri til gode ejerrækkehuse med for- og baghave. Ønsket er, at variationen ikke skal ske på kvartersniveau, men skal helt ned i skala på det enkelte byggefelt.



Fleksible byggefelter
Byggefelterne skal være fleksible. De kan deles og indeholde varierende tæthed og forskellige typologier



Overordnet regelsæt
De fleksible byggefelter skal overholde nogle simple principper for kantzoner, bredde på gaderum og størrelse på gårdrum

Bymidten

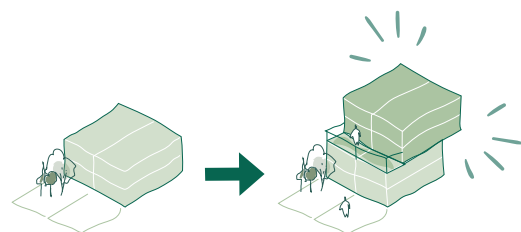
Blandede karréer

Byggefelterne skal være fleksible. Der skal være mulighed for at opdele og udmatriculere byggefelter, så byggefelterne kan være fra 8.000 og ned til 2.000 etagemeter. Målet er at skabe oplevelsesrige karréer, hvor byggefelterne kan have varierende typologier, ejerformer, tæthed, størrelse, materialitet og farvevalg. I umiddelbar

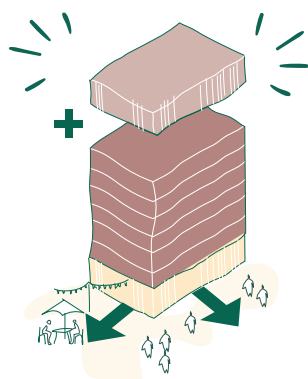
forlængelse af udviklingsplanen formuleres et kvalitetsprogram, der angiver principperne for kantzoner, bredderne på gaderum, størrelserne på gårdrum, materialevalg mv.

Atmosfære/identitet

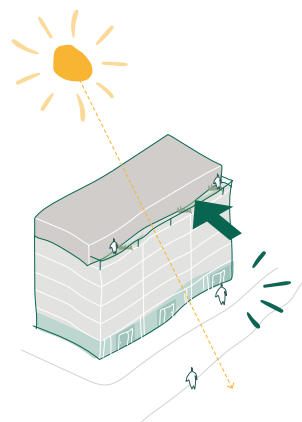
At skabe den gode blandede by!



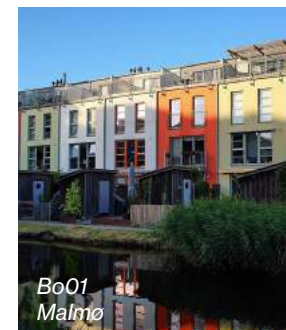
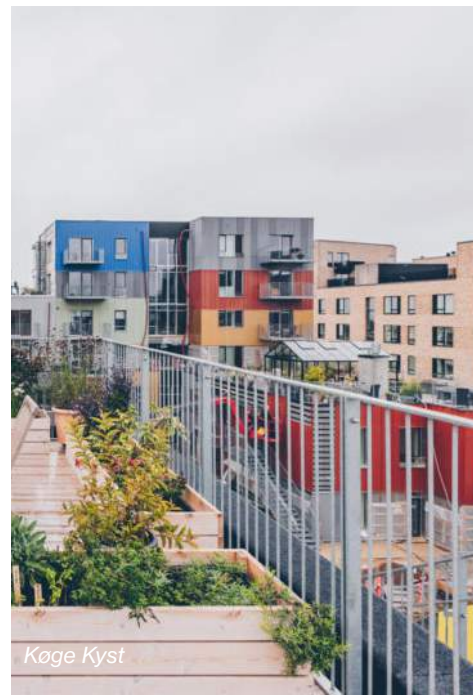
Tæt-lav
Rækkehuse og duplex huse
Baghaver, forhaver og grønne altaner



Mini-tårne
Aktive stueetager og tilgængelig top
Særlig arkitektur



Lejlighedsbebyggelse
Indskyd den øverste etage
og aktivér stueetagen



Bymidten

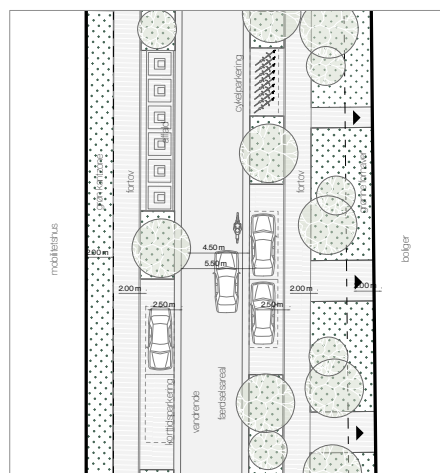
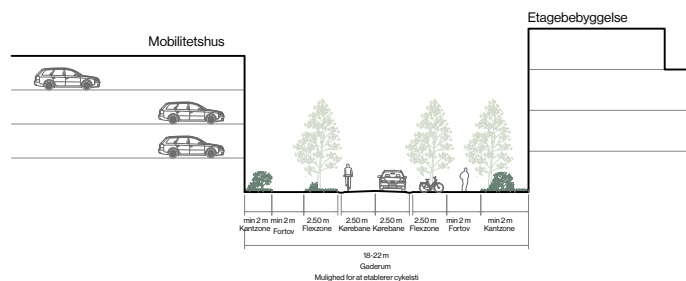
Grønne gaderum

Biltrafikken bliver reduceret i den nye bymidte og giver plads til, at gaderne kan være grønne og bruges til leg og ophold. Ca. 80 % af p-pladserne placeres i to nye parkeringshuse, der enkelt, nemt og effektivt forsyner bydelens borgere med parkeringsmuligheder. De resterende 20

% vil være terrænparkering. Det skaber plads til gode, nedgravede affaldsløsninger og cykelparkering i gaderne. Det holder karréernes gårdrum fri til leg og ophold.

Atmosfære/identitet

Plads til leg og ophold!



18-22 m gaderum
Korttidsparkering i flexzoner
Affald, træer og cykelparkering i flexzoner
Fortov



Bymidten

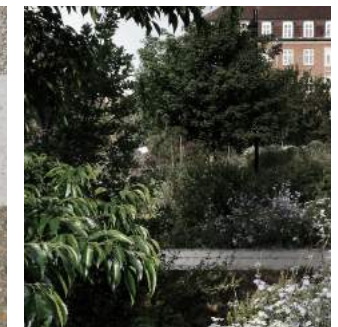
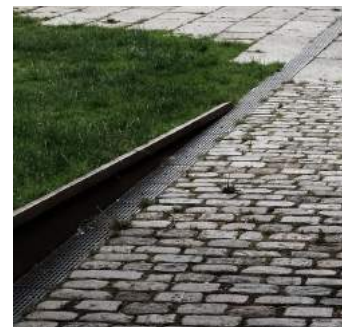
Lokale pladser

I bymidten findes der en række lokale pladser, der forbinder karréerne og fungerer som grønne mødesteder og offentlige passager. Byrummene indgår i det lokale hierarki og skaber gode forbindelser på tværs af bymidten og kobler sig

på det store grønne træk i Esplanadeparken. Byrummene anlægges i simple, solide materialer og med plads til meget grønt.

Atmosfære/identitet

Lokale pladser der spiller sammen med omgivelserne og områdets identitet.





Esplanadeparken

Esplanadeparken gentænkes som et moderne, rekreativt mødested med nye og tidssvarende faciliteter. Bepantningen henter inspiration fra strandengen og de gamle frugtplantager – og Esplanadeparken væves tæt sammen med de nye nord-/sydgående forbindelser. Der bygges godt 400 nye boliger i kanten af parken, hvor man får mulighed for at bo midt i det grønne.



Esplanadeparken

Esplanadeparken er i dag en to kilometer meget ensformig park afgrænset af volde. Parken skal omdannes til at være bydelens nye, rekreative mødested. I fremtiden skal den forene fremfor at skille byen ad. Monotonien er afløst af nye bebyggelser, der kiler sig ind i terrænspringet mellem park og eksisterende bebyggelse. Og åbne, offentlige funktioner lægger sig ind i parken og skaber liv.

Omkring bymidten nedlægges også den nordlige vold og Strandplanaden omlægges til en lokal lege-/opholdsgade. Den nye skole placeres i parken ved siden af Brønden, det

lokale kulturhus fra år 2010, ligesom at Brøndby Strand Kirke indgår som en del af parklandskabet. En stor del af den jord, som fjernes fra trafikvoldene, genplaceres i Esplanadeparken og i den nye bymidte. Dels på grund af et miljømæssigt hensyn, hvor så meget jord som muligt genbruges lokalt, dels for at udnytte, at nye bløde terrænspring kan skabe variation og oplevelser både for den enkelte bolig, men også i form af nye udsigtspunkter og oplevelsesrig færden.



Esplanadeparken

Nye parkrum i parken

Der skal arbejdes med en variation i landskabet gennem parken. Nogle steder bevares den eksisterende parkstruktur og de eksisterende rum, mens der andre steder arbejdes med nye rekreative parkrum. Den tidligere trafikvold vest for Brøndby Strand Kirke omdannes til et grønt landskabeligt kryds, der skaber en udsigtspost over byen. Det grønne kryds anlægges som et nyt centralt byrum, hvor der placeres solrige opholdspladser i skrænten, og landskabet bidrager med en stor grad af variation i bymidten.

Den tværgående trafikvold, der krydser Esplanadeparken mellem Hallingparken og Ulsøparken, nedlægges og transformeres til byrummet 'Bastionen', hvor der er mulighed for koncerter, aktiviteter og ophold. Det er også i Esplanadeparken, at bydelens nye skaterbane placeres.

Parken skal både kunne rumme større events og aktiviteter og være et hverdagsrum. Der skal være plads til aktivt udeliv, kunst og belysning, leg på nye legepladser, cykling på tværs af bydelen og uformelle mødesteder. Parken moderniseres som en del af de tilhørende etaper, jf. etapeplanen. Parken vil være et af de områder, hvor den fremtidige udformning i høj grad beror på løbende borgerinddragelse og samskabelse.



Atmosfære/identitet

Aktive nye rum i parken, der bygger videre på områdets identitet



Ny bebyggelse i Esplanadeparken

Når den sydlige vold fjernes, bliver Esplanadeparken ca. 15 meter bredere i sin fulde længde. Det giver plads til at bygge godt 400 nye boliger, hvor man kan bo midt i det grønne.



Esplanadeparken

Kantbebyggelse

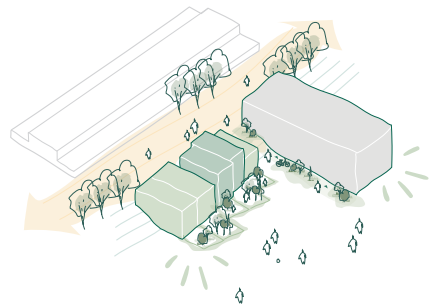
Et vigtigt greb i planen er de godt 400 nye boliger, hvor man får mulighed for at bo midt i det grønne. Boligerne placeres i kanten af Esplanadeparken, der udvides med ca. 15 meter i bredden på grund af nedlæggelsen af den sydlige vold. Kantbebyggelsen forholder sig til terrænet og bygges ind i terrænspringet, så der opstår nogle unikke boligkvaliteter med indgang og egen parkeringsplads fra nord mod det nye stræde – og med adgang til egen 'baghavepark'

mod syd. Boligerne skaber 'øjne på parken' og giver liv og variation.

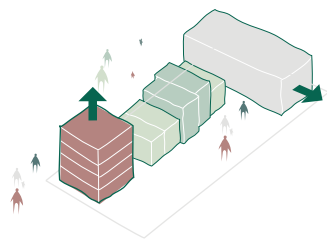
Størstedelen af de nye boliger i parken er tæt-lav (rækkehuse), men der bygges også andre typer af boliger. Ligesom i bymidten arbejdes der med princippet om fleksible byggefelter og flere forskellige typologier inden for samme byggefelt.

Atmosfære/identitet

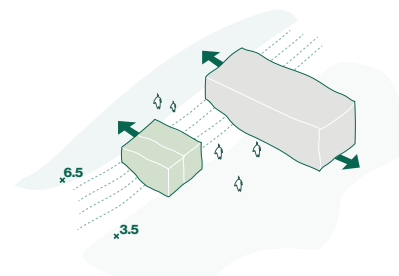
At bo i det grønne



Bebyggelsen skaber nye øjne på både parken og strædet



Ét byggefelt - flere mulige typologier



Kantbebyggelsen skal forholde sig til terrænet



An architectural rendering of a modern residential development. The scene features a wide, paved pedestrian path lined with trees displaying vibrant autumn foliage in shades of orange, red, and yellow. On the right, a multi-story apartment building with a grey facade and red accents is prominent, featuring balconies with greenery. In the background, other modern buildings and a white car are visible. People are shown walking and cycling along the path, adding a sense of life and activity to the scene. The sky is bright and slightly overcast.

Brøndby Strand Parkerne



Strædet

En samlende forbindelse

I 2018 besluttede boligorganisationerne i Brøndby Strand, at fem af de 12 ikoniske højhuse i Brøndby Strand Parkerne skulle rives ned pga. PCB forurening. Beslutningen har samtidig været startskuddet til, at boligorganisationerne og Brøndby Kommune er gået sammen om en fælles partnerskabsaftale, hvis mål er at skabe en fælles udvikling på tværs af de almene og kommunale områder.

I dag er Brøndby Strand Parkerne fysisk adskilt fra resten af bydelen af en to kilometer lang og hævet vej, Strandesplanaden, som kun er for biler og hvor der må køres op til 70 km/t. Langs vejen er der på den ene side et lukket krat og på den anden side en mur, der omkranser de overdækkede parkeringsarealer.

I fremtiden omlægges Strandesplanaden, på den to kilometer lange strækning, til et bugtet stræde med reduceret trafik og hastigheder mellem 15-30 km/t. I parkkanten placeres der nye boliger, og mod nord lægges der låg på parkeringsarealerne, så der skabes adgang til strædet fra de almene rækkehuse. På den måde skabes der et egentligt og fælles gadeforløb med boliger på begge sider – hvor den dæmpede trafik giver plads til fortove og cykelstier.

Atmosfære/identitet

En lokalgade hvor bløde trafikanter og grønne kanter er vigtigst



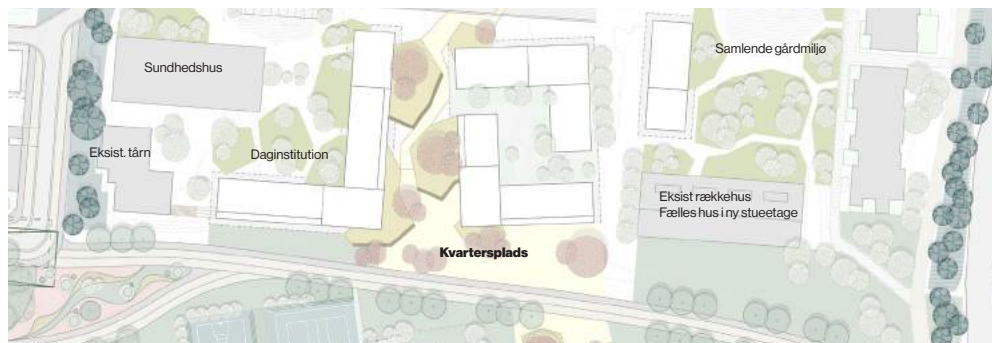
Kvarterspladser

Lokale mødesteder i Brøndby Strand

Strædet brydes af fire kvarterspladser, der lægger sig omkring de eksisterende højhus-klynger og den nye bebyggelse. Pladserne binder Brøndby Strand Parkerne sammen med Esplanadeparken og det nye stræde. Pladserne er lokale mødesteder med plads til aktivitet og bevægelse og får forskellige profiler taget direkte fra beboernes renoveringsplan, Grønby Strand-planen. Ved Hallingparken etableres en vandplads, ved Ulsøparken en aktivitetsplads

og omkring Tranumparken fjernes volden og kvarterspladsen bliver her til et bytorv. Ved Albjergparken etableres en naturplads.

Materialiteten er leg med farver, striber og materialer. De steder, hvor der ændres i bygningsmassen ud mod kvarterspladserne, etableres udadvendte funktioner og facader mod de nye pladser.



Atmosfære/identitet

Lokale mødesteder med plads til aktivitet og bevægelse



Den Røde Plads
Superflex



Gigantium Urban Space, Aalborg
JAJA Architects



Den Sorte Plads
Superflex



Brøndby Strand Parkerne

Tre scenarier for nyt byggeri på tomterne

På tomterne efter de fem nedrevne højhuse foreslås ny bebyggelse, der binder Brøndby Strand Parkerne sammen med bymidten og Esplanadeparken.

Denne midtvejsstatus præsenterer tre forskellige scenarier for ny bebyggelse som oplæg til den fortsatte dialog med boligorganisationer, borgere og interessenter. Hvad der vil være det foretrukne scenarie – og hvilken blanding af typologier og ejerformer, der bedst styrker den blandede by og understøtter Brøndby Kommunes boligpolitik – vil bero på en fortsat dialog. På side 45 er vist de tre forskellige forslag til nyt byggeri i henholdsvis Tranumparken (de tre øverste tegninger) og Albjergparken (de tre nederste tegninger).

En ting, der går igen i alle tre forslag, er en ændret indretning af de veje og arealer, der ligger mellem lavhusene og de nu nedrevne højhuse. Vejene kan i dag godt opleves som en bagside, hvor mørke parkeringsarealer under dæk, lukkede betonmure og veje uden fortove giver en uindbydende ankomst. Der foreslås derfor en fornyelse af vejene – med fortove og ny belysning – hvor dækkene så vidt muligt nedlægges og parkeringen flyttes mod nord til arealerne mellem lavhus-hesteskoene.

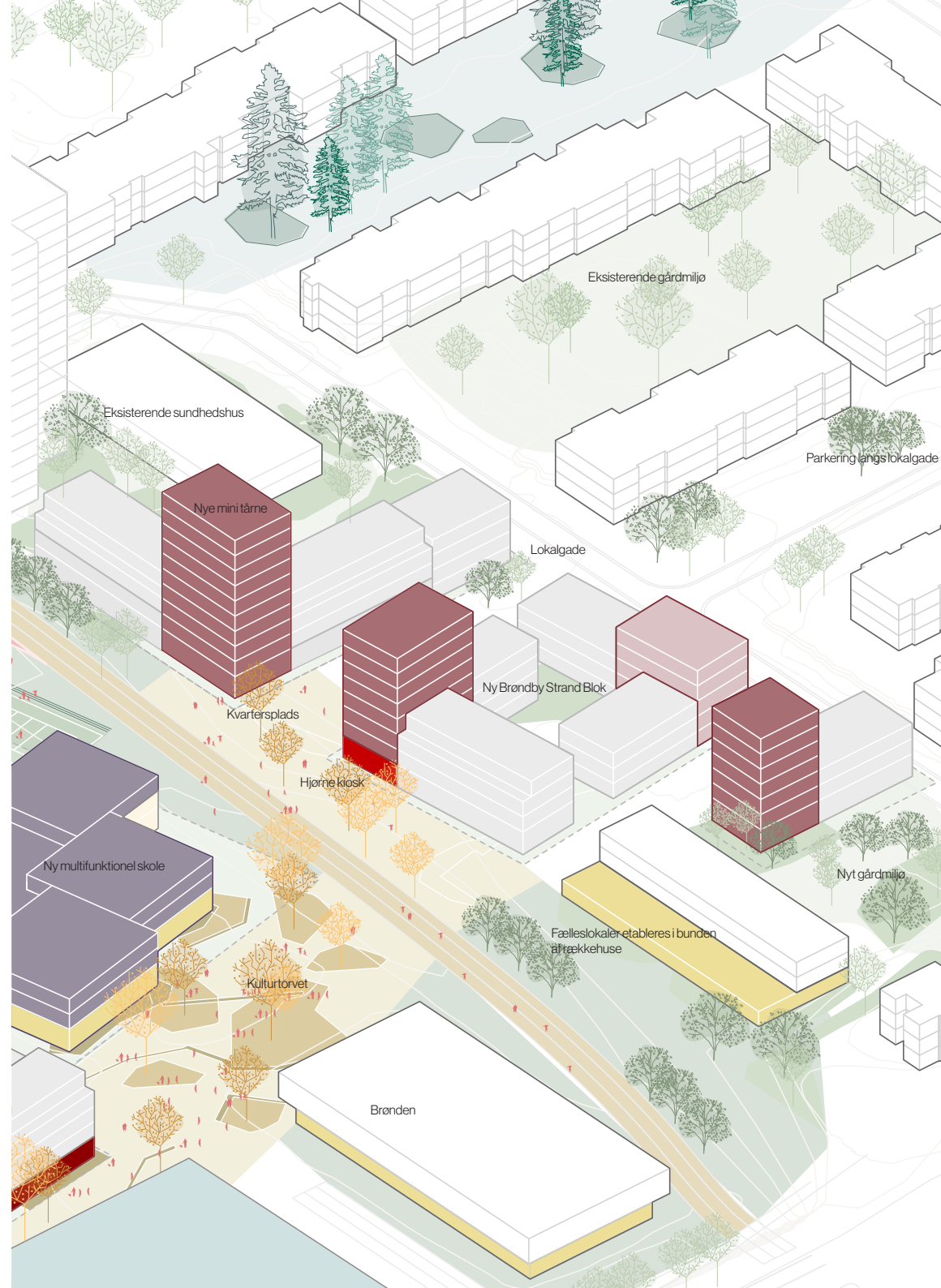
Scenarie nr. 1 viser et forslag, hvor de blandede karréer fra bymidten – 'Brøndby Strand Blokkene' – videreføres til henholdsvis Tranumparken og Albjergparken. For Tranumparken indebærer forslaget, at ni rækkehuse og et fælleshus (Postillonen) vil skulle genplaceres i det nye

byggeri. For Albjergparken indebærer forslaget, at syv lejligheder og et fælleshus (Rheumhus) vil skulle genplaceres i det nye byggeri.

Scenarie nr. 2 viser et forslag, hvor bebyggelsen i lavhusene forlænges, så den går fra hesteskoform til store karréer med fælles grønne gårdrum i midten. Ligesom i scenarie 1 indebærer forslaget, at to fælleshuse (Postillonen og Rheumhus) og 16 boliger vil skulle genplaceres i det nye byggeri.

Endelig viser scenarie 3 et forslag, der kombinerer de to typologier: 'Brøndby Strand blokke' og udvidede 'lavhus karréer'. I dette forslag er de ni rækkehuse i Tranumparken bevaret, men har fået tilføjet en ny stueetage, hvor Postillonen foreslås placeret. I Albjergparken foreslås fælleshuset (Rheumhus) i dette scenarie bevaret i de nuværende bygninger, mens syv lejligheder, der i dag ligger på det hævede dæk, foreslås genplaceret i det nye byggeri.

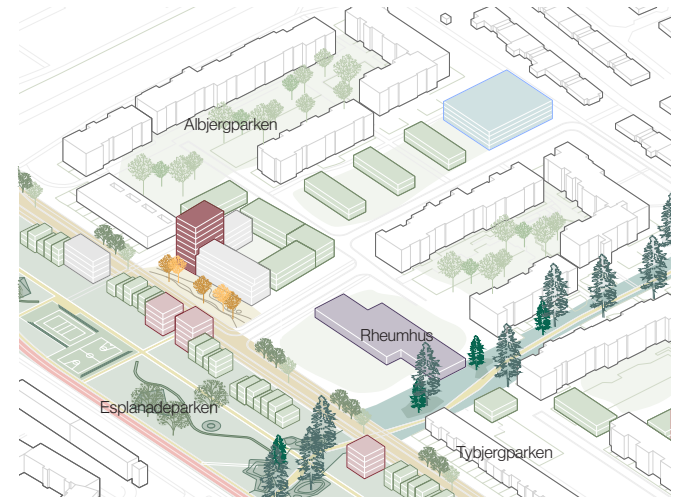
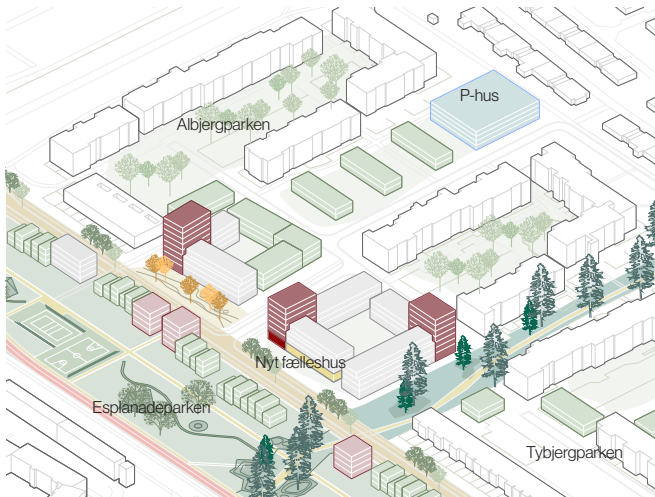
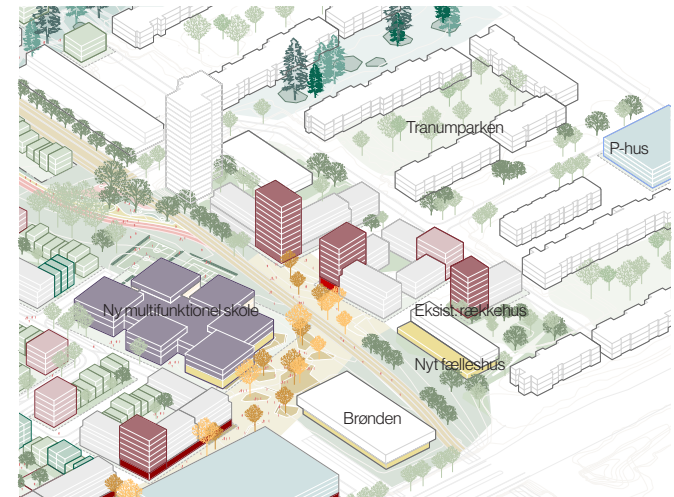
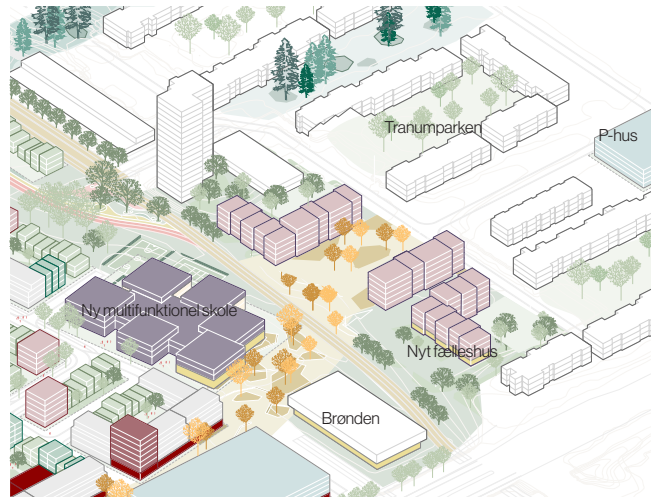
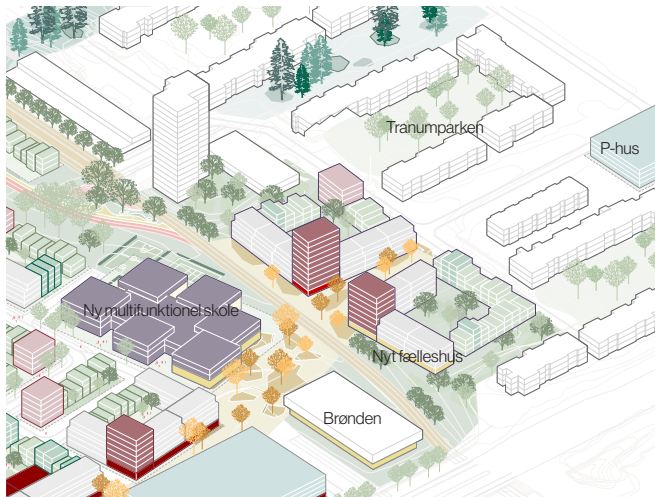
Det vil bero på den fortsatte dialog med beboere, boligorganisationer og øvrige interessenter, hvilket scenarie – eller kombination af flere scenarier – der vurderes at have de største styrker.



Brøndby Strand Parkerne

Tre scenarier for nyt byggeri på tomterne

Som oplæg til dialog med boligorganisationer, borgere og interessenter er der udarbejdet tre forskellige scenarier for byggeri på tomterne ved henholdsvis Tranumparken (øverst) og Albjergparken (nederst).



Scenarie 1 - Brøndby Strand Blokken

Bebyggelsen er en forlængelse af bymidtens typologi 'Brøndby Strand blokken', som indeholder en variation af typologier (etageboliger, rækkehuse, minitårne, byhuse og duplex lejligheder)

Scenarie 2 - en forlængelse af lavhusene

Bebyggelsen lægger sig som en forlængelse af lavhusenes typologi, hvor den hestesko formede bebyggelse udvides til nye 'lavhus karréer' med sammenhængende gårdrum

Scenarie 3 - en kombination

'Brøndby Strand blokken' kombineres med de forlængede 'lavhus karréer'. De to typologier fletter sig ind imellem hinanden.

Tomterne
forlægning i Brøndby Strand Parken



Den sammenhængende by

Nedrivning og nye forbindelser

Arealet mellem højhusene og lavhusene er i dag præget af veje med lukkede facader og uden fortove og cykelstier. Området kan virke labyrintisk og uindbydende, hvilket understreges af de dominerende gangbroer og dæk, under hvilke der ligger store – ofte mørke og øde – p-arealer.

Gangbroer og dæk foreslås derfor så vidt muligt nedrevet, og der hvor eksisterende bygninger efterlades på søjler, forbindes de til terrænen med nye udadvendte tilbygninger i stueetagen. Vejene ændres fra veje domineret af servicekørsel til veje med fortove, byliv og udadvendte facader. En stor del af p-pladserne flyttes fra under dækket til nye p-arealer i p-huse og på terrænen nord for lavhusene.

Vest for Brøndby Strand Kirke etableres en ny grøn forbindelse for cykler og gående (det grønne kryds), der forbinder bymidten i syd med Bækkelund i nord. For at kunne etablere

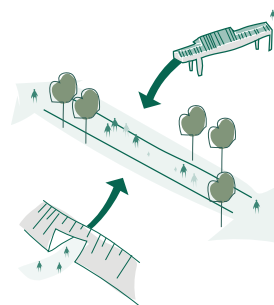
forbindelsen foreslås fire rækkehuse nedrevet og genetableret lige nord for den nuværende rækkehusbebyggelse.

Også Café 13 og Børnehuset Spættebo foreslås forbundet med det omgivende terræn og facaderne bearbejdes, så de er åbne og udadvendte. Det vil muligvis kræve nedrivning og genopførelse af gennemføre fuldt ud.

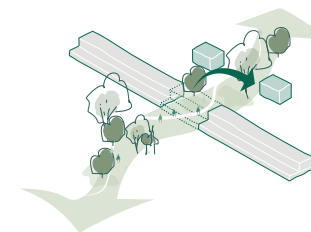
I Albjergparken foreslås den tidligere børnehave Klydebo nedrevet og erstattet med nyt byggeri (jf. de tre forslag til nyt byggeri på side 45).



Gangbroer, hævede dæk, lukkede facader og veje uden fortove gør, at arealet mellem højhusene/tomterne og lavhusene flere steder opleves som en bagside.



Udvalgte volde og broer nedlægges for at fjerne barrierer og bagsider, men i stedet samles bylivet i lokalgader og gårdrum.



Nye nord-/sydgående forbindelser etableres for at binde Fremtidens Brøndby Strand sammen. Fire rækkehuse foreslås af den grund nedrevet og genetableret.



Tomterne

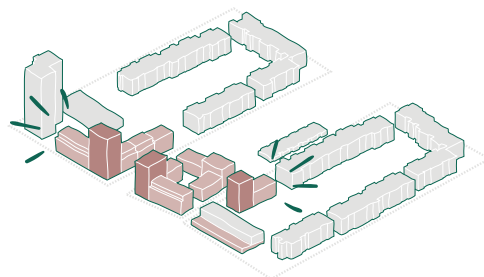
Fortætning i Brøndby Strand Parkerne

På tomterne efter de fem nedrevne højhuse etableres ny bebyggelse, der binder Brøndby Strand Parkerne sammen med bymidten og Esplanadeparken.

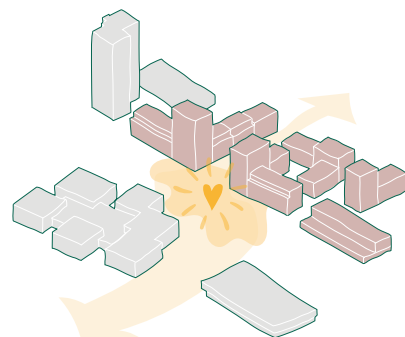
Vest for Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard, hvor to højhuse er revet ned, forlænges den nye strøggade mod nord og bindes dermed sammen med Tranumparken. Lavhusene, der er opført i hestesko form, udvides til karréer med gårdmiljøer i midten. Bymidten og Brøndby Strand Parkerne bindes yderligere sammen ved at fortætte Brøndby Strand Parkerne med en af de nye 'Brøndby Strand Blokke'. Parke-

ringsdækket fjernes og der arbejdes med en terrænbearbejdning, så lavhusene forbindes med de nye boliger via et udvidet gårdrum. Under rækkehusene, hvor der tidligere har været parkeringsdæk, suppleres med en tilbygning, der binder boligerne sammen med det nye landskab. Parkeringspladserne flyttes lidt mod nord til et nybygget p-hus.

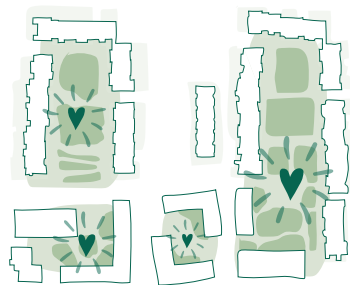
Øst for Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard, hvor tre højhuse er revet ned, forbindes den eksisterende bebyggelse med Esplanadeparken efter lignende principper.



Ny bebyggelse fortætter kanten mod Esplanadeparken og samler lavhuse og rækkehuse som stor-karréer i Brøndby Strand Parkerne



Kvarterspladser etableres som vigtige samlingspunkter langs Strædet



Gårdmiljøer styrkes og forlænges ned mod rækkehusene

Atmosfære/identitet

Ny bebyggelse tilpasser sig og fortolker Brøndby Strand Parkernes egenart.

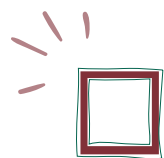


Tomterne

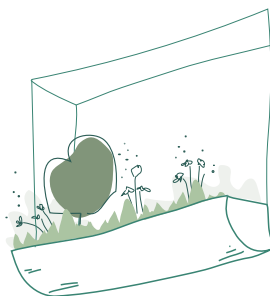
Fortolkning af egenart

I de nye, fortættede boligområder ved tomterne foreslås det at bygge videre på Brøndby Strand Parkernes egenart og kulturmiljøer. Lavhuse – Svend Høgsbros terrassehuse fra slutningen af 1960'erne – har en varieret facade med mange frem- og tilbagespring. Facaderne er bygget op omkring en kvadratisk rytme og struktur, med ofte mørkerøde vinduesrammer og store, buede blomsterkummer i beton. De grid baserede facader, farverne og de store blomsterkummer vil fungere som inspiration for de nye bygninger, der opføres i et moderne formsprog. De nye bygninger vil have varierede former, farver og facadematerialer.

Når byggerierne på de nye byggeletter tegnes, er det ligeledes vigtigt, at det bliver med en tæt kobling til den forestående renovering af lavhuse og udearealer, som boligorganisationerne sammen med Landsbyggefonden p.t. forbereder.



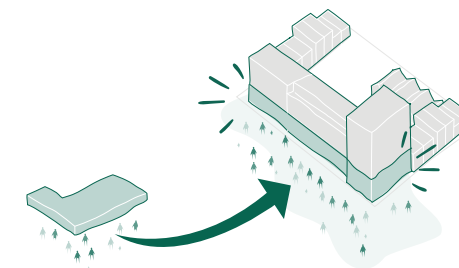
Den mørkerøde farve er en del af den originale farvepalette. Ny bebyggelse fortolker og forholder sig til de eksisterende farver



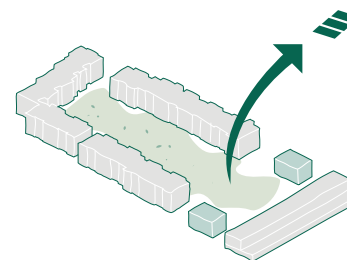
Arkitektur og beplantning spiller sammen på en særlig måde i Brøndby Strand Parkene. Både på altaner, terrasser og langs murene



Brøndby Strand Parkernes grid baserede, men meget varierede facader, er inspiration for nye facader



Fælleslokaler reetableres i stueetagerne i den nye bebyggelse.



Parkeringspladser placeres i lokale p-huse eller i nye landskabeligt indpassede p-lommer for at skabe samlende karréer



A vibrant urban park scene. In the foreground, a woman wearing a patterned headscarf and a dark jacket with a striped skirt walks towards the left. To her right, a paved path leads to a play area where several children are playing. One boy in a blue shirt and black cap is running with his arms outstretched, while another child is crouching nearby. The park is lush with greenery, including large trees with dense green leaves and several trees in full bloom with bright pink flowers. Tall, thin light poles are spaced along the path. In the background, a road with cars and a few more people can be seen, suggesting an urban setting. The sky is bright and clear, with a few birds flying in the distance.

Grønne forbindelser og mobilitet



Grønne forbindelser

Naturkorridorer

Nye nord-/sydgående forbindelser skal være med til at binde lagene i bydelen sammen og gøre det nemmere at færdes på tværs. På den måde forbedres sammenhængskraften og adgangen til de omkringliggende naturværdier.

Seks forbindelser styrkes og gentænkes, hvilket er grundlaget for et mere fintmasket netværk af gang- og cykelstier, der også griber ind i de omkringliggende bydele og rekreative områder.

Særlig vigtig bliver forbindelsen, der forbinder bymidten med stranden fra Brøndby Strand Station til Strandporten. I dag er den sydlige del af Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard firesporet – med brede rabatter og uden variation – hvilket gør, at den godt 500 meter lange strækning opleves meget længere. Ved at etablere et rekreativt forløb, der kobler design fra stranden og bymidten, skabes der et genkendeligt og trygt motiv, der sikkert leder én mod stranden med nyt og forskelligt at se og opleve undervejs. På den østlige side placeres

nye boliger i kanten af vejen i området ved Tjørnevengen, fx med rødmalet saddeltagsarkitektur, så der skabes en egentlig kant og facade mod gaden og øjne på forbindelsen.

De øvrige forbindelser bliver primært forbindelser for gående og cyklister. Det gennemgående træk er naturoplevelser, tryghed, bevægelse og biodiversitet. Stierne, der er sammenhængende naturforløb på tværs af bydelen, kommer samtidig til at fungere som biodiversitetsstriber, der etablerer sammenhængende områder for plante- og dyrearter. Mod nord trækkes skovkarakteren ned fra Brøndby Skoven i den grønne kile, mens der fra syd trækkes beplantning fra stranden ind i naturkorridorerne. De to beplantningstemaer mødes i Esplanadeparken.

Ved Gl. Køge Landevej fjernes de to stibroer, og der etableres i stedet grønne midterheller, der gør det mere trygt – også for gangbesværede – at krydse vejen.

Atmosfære/identitet

Forbinde byen med stranden



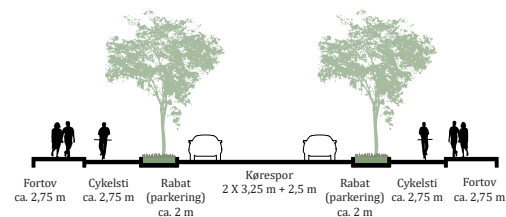
Klima Kvarteret, Østerbro



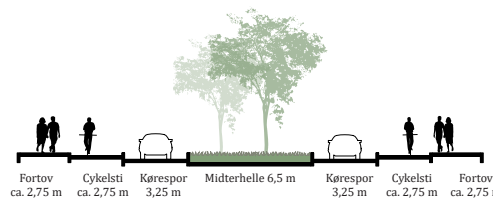
Køge Kyst



Eksisterende snit Gl. Køge Landevej



Nyt grønt vejprofil Gl. Køge Landevej



Grønne forbindelser

Byrumsinventar og wayfinding

Undervejs udvælges der punkter, der opgraderes til byrum, hvilket motiverer til aktivitet og ophold undervejs. Barrierer og trafiksepareringer fjernes. Belysning, skiltning og kunstneriske elementer tilføjes, så det bliver let, trykt og oplevelsesrigt at finde vej. Forbindelserne tilføres derudover hver sit særpræg, fx kan forbindelsen der fører til rideskolen suppleres med en ridesti.

Parallelt med udviklingsarbejdet i Fremtidens Brøndby Strand arbejder Brøndby Kommune på at modernisere forholdene i Strandparken og på Brøndby Havn og opgradere de eksisterende faciliteter.



Atmosfære/identitet

Forbindelserne understreges af beplantning og kunst i byrummene. Belysning med fokus på trykthed.



Stelene, Køge Kyst



Strandegen, Vallensbæk



ARKENWALK, Ishøj
Jeppe Hein



Køge Kyst
Belysning



Parkering og mobilitet

I udviklingen af Fremtidens Brøndby Strand er det vigtigt at finde en god balance imellem behovet for parkeringspladser og incitamentet til grøn transport (tog, bus, cykel og lignende).

Samtidig er det vigtigt, når der bygges en ny, tæt, levende bymidte, at alle friarealer ikke optages af parkerede biler. I bymidten placeres ca. 80 % af parkeringen i konstruktion (p-huse) og ca. 20 % på terræn. I det største af p-husene (mobilitetshuset syd for Brønden) er der direkte indkørsel i 1. sals niveau fra Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard. I stueetagen placeres udadvendte funktioner såsom dagligvareforretninger og caféer, der understøtter bylivet i den nye strøggade. I mobilitetshuset skabes der også plads til cykelparkering, el-ladestandere og delebiler. Udvides blikket til alle dele af Fremtidens Brøndby Strand projektet (og ikke blot bymi-

dten), vil ca. halvdelen af de nye p-pladser være i konstruktion (lokale p-huse) og ca. halvdelen på terræn.

Kollektiv transport

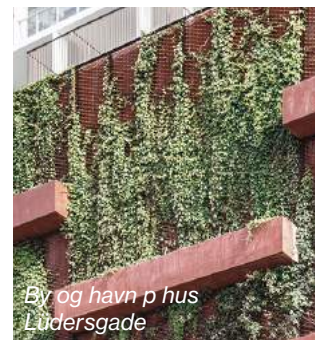
Det fremtidige vejnet er planlagt, så bydelen kan betjenes af et både regionalt og lokalt busnet. Som led i byfortætningen i bymidten flyttes 500S stoppestederne ud på Borgmester Kjeld Rasmussen Boulevard allerede i 2024, hvor der placeres nye busperroner og nye, sikre fodgængerovergange. Det er en del af etableringen af en hurtigere og mere effektiv +Way, hvor 500S busserne kører i eget tracé og hvor passagerne dermed kommer hurtigere frem. Lokalbusserne betjenes af et stop på den nye Stationsvej.



Nye parkeringspladser

- Parkering i konstruktion
- Parkering på terræn
- Byggefelt

Atmosfære/identitet Bymidstens mobilitetshus



Veje, stier og parkeringsnormer

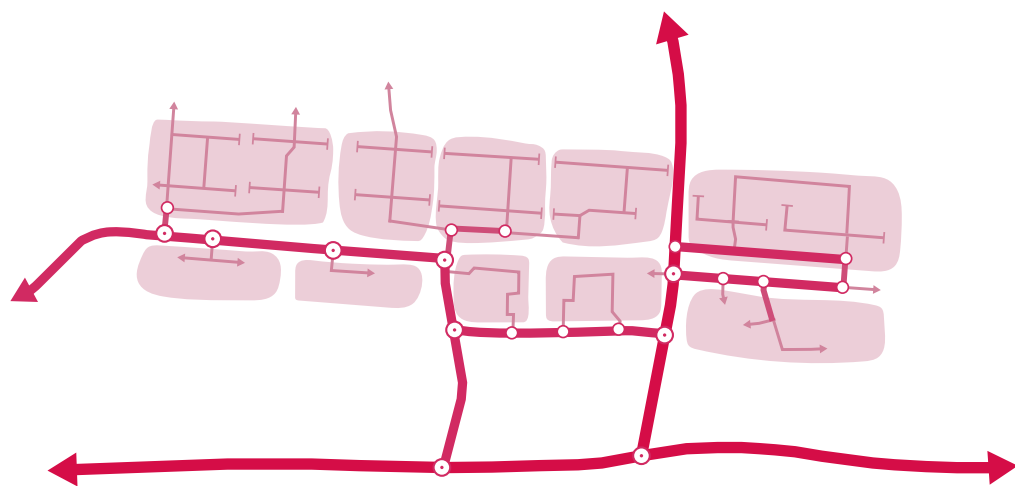
Krydset Strandesplanaden/Borgmester Kjeld Rasmussens Boulevard lukkes og trafikken føres ad den nye Stationsvej syd om bymidten. Det giver mulighed for at fredeliggøre den nye bymidte og binde bymidten og Brøndby Strand Parkerne sammen.

Trafikøer

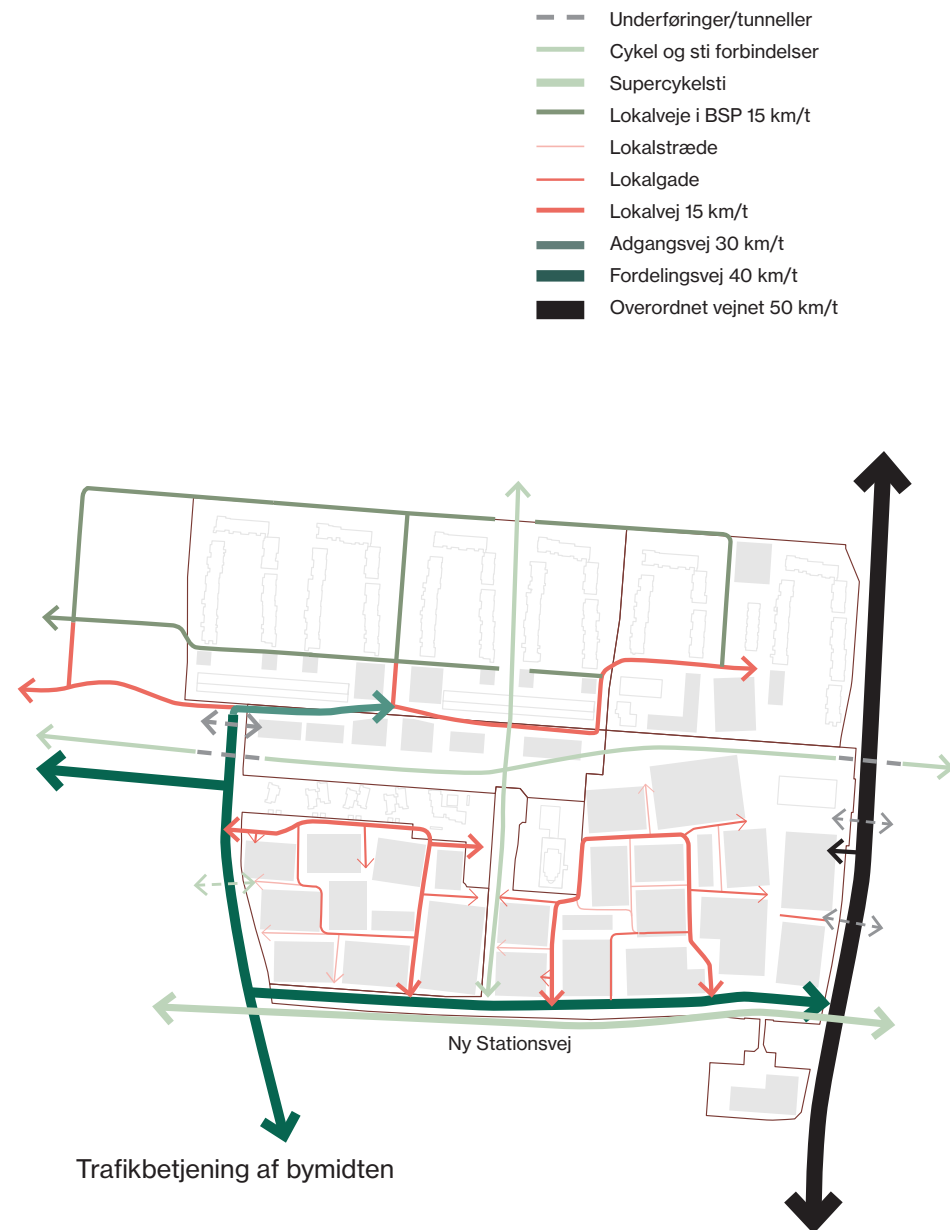
Den nye vejstruktur bygges op omkring et princip om trafikøer, hvilket dels reducerer den gennemkørende trafik, dels giver mulighed for at etablere nye, grønne nord-/sydgående forbindelser.

Forventede P-normer for de nye byggerier:

Bymidten etagebyggeri	0,75 pr. bolig
Bymidten tæt-lav	1 pr. bolig
Tæt-lav, øvrige arealer	1 pr. bolig
Etageboliger, øvrige arealer	1 pr. bolig
Ungdomsboliger	0,125 pr. bolig
Ældreboliger	0,125 pr. bolig
Detail (dagligvarer)	1 plads pr. 35 m ²
Detail (udvalgsvarer)	1 plads pr. 53 m ²
Erhverv	1 plads pr. 70 m ²
Daginstitution	1 plads pr. 10 børn
Skole	0,5 plads pr. ansat



Trafikøer



Trafikbetjening af bymidten

Tids- og etapeplan

Fremtidens Brøndby Strand projektet rummer i alt 15 delområder. Etaperne rækkefølge og udstrækning i tid er fastlagt under hensyntagen til et jævnt og balanceret udbud af byggeretter, der både på kort og lang sigt sikrer områdets attraktivitet.

De første etaper centrerer sig om den nye bymidte, hvor trafikken skal omlægges og en ny Stationsvej etableres. Det vil gøre det muligt at nedlægge en del af voldene – og skabe plads til de nye byggefeltet og den nye strøggade.

Brøndby Kommune ejer de fleste af de arealer, der skal udvikles, men ikke alle. Planerne drøftes løbende med de aktuelle grundejere, der ligeledes har været inddraget i forbindelse med programskrivning og parallelopdrag. Der er indgået en partnerskabsaftale samt tillægsaftale om samarbejdet mellem Brøndby Kommune og boligorganisationerne i Brøndby Strand Parkerne.

De nye boliger er fordelt med godt 700 boliger i bymidten, godt 400 boliger i Esplanadeparken, knap 500 boliger på området omkring tomterne

og ca. 600 boliger i de fem perspektivområder (Æblehaven, Tjørnevungen, Rideskolegrunden, Sportsgrunden og Kettehøjvej).

Brøndby Kommunes investering i en ny, multifunktionel skole ligger relativt tidligt i forløbet, hvilket skyldes flere forhold. Skolen er et vigtigt åbningstræk for at kunne tilbyde et skoletilbud af en høj kvalitet. De nye funktioner sikrer samtidig, at den nødvendige kapacitet er til rådighed, når bydelen vokser med ca. 2.200 nye boliger. Endelig fungerer den nye, multifunktionelle skole som en vigtig driver for at skabe bedre vilkår for detailhandlen, oplevelsesstrategien og kulturlivet i bymidten.

Tids- og etapeplan





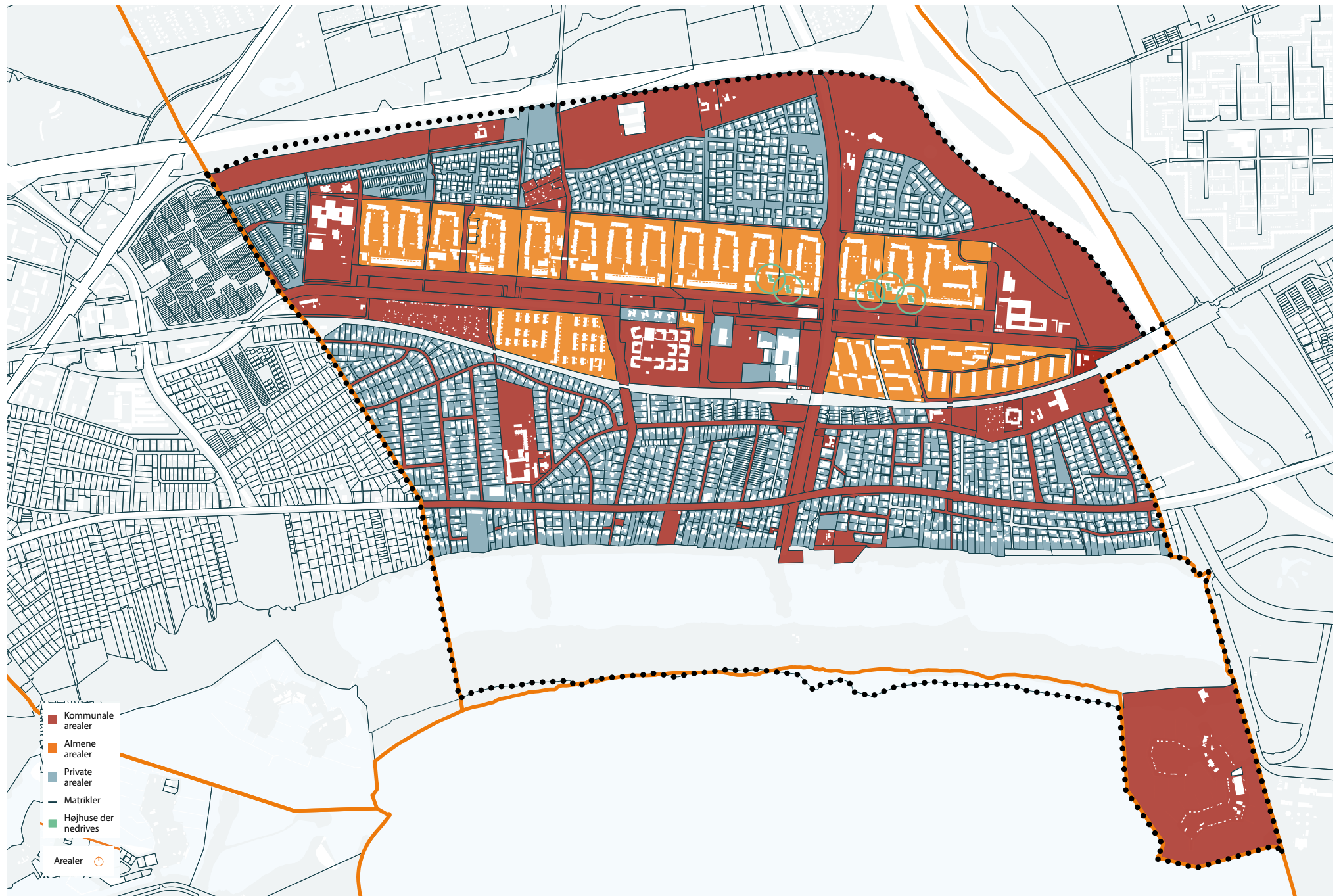
BRØNDSY STRAND PARKER
ESPLANDEPARKER



BRØNDSY STRAND PARKER
ESPLANDEPARKER

TEAM CO

Client: ...
Urban Designer: ...
Architect: ...
Engineer: ...
BY: ...
Light: ...
Sky: ...



Ejerforhold, Brøndby Strand



Kontaktoplysninger:

Fremtidens Brøndby Strand sekretariatet
Brøndby Kommune
www.brondby.dk/fremtidensbrondbystrand

Programchef Lise Juul Madsen, tlf. 23275448
Chefkonsulent Elisabeth Lihn Wolff, tlf. 24943902
Byudvikler Sara Deis-Christensen, tlf. 29247235

Mail: TMF-fremtidensBST@brondby.dk