



BRØNDBY STRAND PARKERNE

HP4 Foreløbig Helhedsplan

Kilder brugt i kapitel 1-4:

Fra Fiskerleje til højhus – Historien om Brøndby Strand. Udgivet af Brøndby Lokalarkiv 2000.

Da vi kom til Brøndby – Historier om at flytte til en forstad. Udgivet af Brøndby Lokalarkiv 2001.

Befolkningsprognose for Brøndby Kommune 2012. Brøndby Kommune, Centralforvaltningen 2012

Brøndby Strand for fremtiden – Boligsocial helhedsplan for De 9 2012-2016
Helhedsplan for Brøndby Strand

Kvarterløft Brøndby Strand: Imageundersøgelser marts 2006

Affaldsplan 2013-2014. Brøndby Kommune

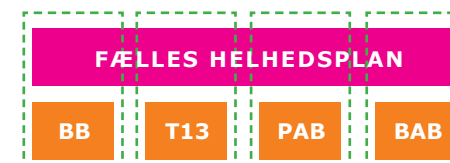
Forstadmuseet.dk

Forstadens Bygningskultur 1945-1989
Dansk Bygningsarv A/S 2010

Fotos og illustrationer i helhedsplanen er leveret af sbs rådgivning a/s og WITRAZ, hvor intet andet er nævnt.

Bilag til helhedsplanen

1. Tilstandsvurdering – højhuse
2. Tilstandsvurdering – lavhuse
3. Tidligere fysiske helhedsplaner
4. Boligsocial helhedsplan
5. Designmanual



HP4 består af både en fælles helhedsplan for Brøndby Strand Parkerne og afdelingsvise helhedsplaner. En del elementer i den fælles helhedsplan vil dog automatisk indgå i de afdelingsvise.

BB: Brøndby Boligselskab
afd. 605, 606, 607 og 608

T13: Tranemosegård
afd. T13

PAB: Postfunktionærernes Andels-Boligforening
afd. 8

BAB: Brøndby almennyttige Boligselskab
afd. Rheumpark

Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet af sbs rådgivning a/s for Brøndby almennyttige Boligselskab, afd. Rheumpark, Postfunktionærernes Andels-Boligforening afd. 8, Tranemosegård, afd T13 og Brøndby Boligselskab, afd. 605, 606, 607 og 608 i samarbejde med WITRAZ som rådgiver for T13. April 2013



Forord

Brøndby Strand er resultatet af en boligpolitisk og byplanmæssig strategi fra 1960'erne, som satte nye standarder for, hvordan den daværende bolignød bedst kunne løses. I årenes løb har der været en del forskellige indsatser, som både har skullet håndtere de medfølgende boligsociale og fysiske udfordringer i bebyggelsen.

Denne foreløbige helhedsplan er et udtryk for en langsigtet strategi, som skal være med til at udvikle bebyggelsen omkring Brøndby Strand Parkerne til den tidssvarende og attraktive bydel, den har potentialet til at blive. Helhedsplanen er en fysisk helhedsplan og kaldes HP4. Den stiller sig naturligt på skuldrene af de tre tidligere helhedsplaner – HP1, HP2 og HP3 – som har været med til at holde bebyggelsen løbende opgraderet fysisk. HP4 favner bredt fra højhusene over lavhusene til fællesbygninger og udearealer.

Den foreløbige helhedsplan er samtidig et programoplæg til det videre forløb med helhedsplanen, hvor der udskrives en arkitektkonkurrence. Resultatet af konkurrencen skal indgå i færdiggørelsen af den endelige helhedsplan.

Brøndby Strand Parkerne udgør den nordlige side af bydelen Brøndby Strand og består af syv boligafdelinger. I perioden 2010-2012 blev der registreret PCB i fugerne på højhusene i fem ud af de i alt tolv højhuse. På baggrund af PCB-fundet blev Landsbyggefonden forespurgt om støtte til renovering af højhusene. Landsbyggefonden betingede, at forudsætning for støtte var udarbejdelsen af en fælles helhedsplan, der omfattede hele bebyggelsen, dvs. alle syv afdelinger.

På denne baggrund besluttede de fire boligselskaber, Brøndby almennyttige Boligselskab, Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Tranemosegård og Brøndby Boligselskab at indgå samarbejde omkring udarbejdelse af en samlet fælles helhedsplan for Brøndby Strand Parkerne. Ansøgningen til Landsbyggefonden ledsages således af denne foreløbige fælles helhedsplan, der er resultatet af et frugtbart samarbejde mellem de syv boligafdelinger, BAB Rheumpark, PAB afdeling 8, T13, samt Brøndby Boligselskab afd. 605, 606, 607 og 608.

Den fælles helhedsplan består af fem dokumenter foruden bilag: En fælles helhedsplan og en helhedsplan for hver af afdelingerne BAB, PAB8, T13 samt BB Afd. 605-608. Den fælles helhedsplan tager udgangspunkt i de forhold, man i afdelingerne er enige om at samarbejde om. Det er således en helhedsplan, som er blevet til i samarbejde med afdelingernes bestyrelser og beboere og baserer sig i høj grad på forslag fra beboerne selv. Den fælles helhedsplan danner således rammen for de syv afdelingers egne helhedsplaner, der beskriver den enkelte afdelings særlige ønsker og behov.

Som baggrund er der foretaget dels en PCB-registrering, dels en omfattende tilstandsbeskrivelse og dels diverse miljøundersøgelser. Tilsammen giver det et billede af en nedslidt bebyggelse med PCB-problemer, som på trods af flere

renoveringsarbejder gennem de seneste 20 år har brug for en gennemgående renovering for at modvirke yderligere nedslidning, der vil føre til et uønsket forfald.

Arbejdet tog sin begyndelse i sommeren 2012 med en fælles visionsproces, der dannede grundlag for både den fælles helhedsplan og afdelingernes egne helhedsplaner.

Vi tror at strategien for Brøndby Strand som en attraktiv bydel kan lykkes, fordi vi bygger på det gode samarbejde, som er funderet i boligpartnerskabsaftalen mellem boligselskaberne og på det gode samarbejde mellem Brøndby Kommune og boligselskaberne.

Afdelingsbestyrelserne for Brøndby almennyttige Boligselskab, Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Tranemosegård og Brøndby Boligselskab



Indhold

Kap. 1 Præsentation af helhedsplanen	7	Kap. 5 Visionen og processen	49
Sammenfatning af helhedsplanen	8	Processen frem mod den Fælles Vision	50
Baggrund for helhedsplanen	10	Visionen for den Fælles Helhedsplan	52
Kap. 2 Bebyggelsen og nærområdet	15	Kap. 6 Indsatsområder	57
Brøndby Strand og områdets udvikling	16	Indsatser, visioner, målsætninger og tiltag	58
Tilbud og faciliteter i bydelen Brøndby Strand	18	Arkitektur, boliger og bæredygtighed	62
Områdets sociale profil	20	Trafik, forbindelser og tilgængelighed	88
Plangrundlag for helhedsplanen	22	Aktivitetsrum, drift og udearealer	108
Kap. 3 Kvaliteter og bevaringsværdier	27	Kap. 7 Drift og økonomi	121
Bebyggelsesplanen	28	Succeskriterier for driftsoptimering og totaløkonomi	122
Variation i bygningstyper og arkitektur	32	Kap. 8 Den videre proces	125
Variation i boligtyper og mange fællesfaciliteter	36	På vej mod den endelige helhedsplan	126
Varierede grønne træk og opholdsmuligheder	38		
Kap. 4 Tilstand og udfordringer	41		
Tilstand og tidens krav	42		
Image og attraktionsværdi	46		

Læsevejledning

Denne helhedsplan er bygget op af 8 selvstændige kapitler, som adskilles af et skilleblad. På siden før skillebladet er der en særskilt læsevejledning eller konklusion til det aktuelle kapitel.

Kapitel 1 - Præsentation af helhedsplanen, hvor der først kan læses en sammenfatning af helhedsplanens kvaliteter, udfordringer og indsatsområder og dernæst kan læses om baggrunden for arbejdet, og hvordan helhedsplanen er grebet an.

Kapitel 2 - Bebyggelsen og nærområdet beskriver de forudsætninger, den foreløbige helhedsplan arbejder indenfor, og den sammenhæng bebyggelsen indgår i. Områdets udvikling og sociale profil, kommunens faciliteter og tilbud samt helhedsplanens plangrundlag er omdrejningspunkt for dette kapitel.

Kapitel 3 - Kvaliteter og Bevaringsværdier beskriver de overordnede kvaliteter og bevaringsværdier i bebyggelsen. Kapitlet forholder sig til bebyggelsesplanen, bygningerne, boligerne, fællesfaciliteterne og udearealerne.

Kapitel 4 - Tilstand og Udfordringer trækker de overordnede udfordringer i bebyggelsen op. Kapitlet forholder sig til både den fysiske tilstand og de nutidige krav samt det generelle image og boligudbuddet.

Kapitel 5 - Visionen og Processen er tilegnet den fælles vision for den fælles helhedsplan, sådan som den kom til udtryk gennem visionsprocessen med afdelingsbestyrelserne. Visionen er grundlaget for kapitel 6.

Kapitel 6 - Indsatsområder indeholder **tre** delkapitler, som alle beskriver de indsatser, helhedsplanen arbejder med. Indsatserne er en udfoldelse af den fælles vision. Kapitel 6.1 omhandler indsatser rettet mod arkitektur, boliger og bæredygtighed. Kapitel 6.2 retter sig mod trafik, forbindelser og tilgængelighed i bebyggelsen. Kapitel 6.3 forholder sig til indsatser i relation til aktivitetsrum, drift og udearealer.

Kapitel 7 - Drift og Økonomi indeholder krav til driftsvenlige og driftstilgængelige løsninger og totaløkonomiske betragtninger.

Kapitel 8 - Den videre proces afslutter helhedsplanen med en beskrivelse af, hvordan den endelige helhedsplan tænkes udarbejdet med en idékonkurrence som udgangspunkt.



Brøndby Strand er i den brede offentlighed synonym med højhusene, der dog kun udgør ca. 1/4 af bebyggelsen.

I dette kapitel kan der læses en sammenfatning af helhedsplanens kvaliteter, udfordringer og indsatsområder, ligesom der kan læses om baggrunden for arbejdet og hvordan helhedsplanen er grebet an.

Baggrunden for helhedsplanen tager udgangspunkt i PCB-problematikken og de tidligere helhedsplaner og afsluttes med en beskrivelse af arbejdets organisering.

Billedet på modsatte side viser Brøndby Strand Parkernes lange og stort tænkte linjer. Den 2,5 km lange Strandesplanaden, der forsvinder i horisonten og højhusene, der med himmelstræbende karakter ligger som byggeklodser langs vejen.



PRÆSENTATION AF HELHEDSPLANEN

1

SAMMENFATNING AF HELHEDSPLANEN

8 Hvordan er situationen?

Brøndby Strand er fra en tid, hvor man ønskede at udforme et boligområde, hvor man så at sige kunne leve hele sit liv i trykthed "indenfor voldene" med adskilt trafik for kørende og gående. Bebyggelsen kommer derved til at fremstå lukket i forhold til nærområderne og kun ganske få af kommunens øvrige borgere kommer i området.

Bebyggelsen har samtidig en monofunktionel karakter, dvs. boliger, med meget begrænset andel af fx erhverv, kultur og institutioner.

Fremfor alt er bebyggelsens store udfordring, at der er brugt sundhedsskadelig PCB i fugerne ved opførelsen af de første højhuse. Bebyggelsens alder alene er dog også blevet en stor udfordring, da der nu ses stor nedslidning af bygningsdelene samt utidssvarende boligfunktioner. Desuden har bebyggelsen store udfordringer i forhold til de krav, som i dag stilles i forhold til energiforbrug og i forhold til klimatilpasning.



Brøndby Strand Parkerne under anlæg i slutningen af 1960'erne. Der blev hurtigt opført mange boliger med ny byggeteknologi. Foto fra Forstadsmuseet.dk



Brøndby Strand Parkerne 35 år senere og en omfattende renovering er påtrængt. Nu dukker der problemer op, som relaterer sig til nedslidning og brug af sundhedsskadelige byggematerialer ved opførelsen.

Tilstandsrapporternes hovedkonklusioner

Grundlaget for helhedsplanen er tilstandsrapporternes konklusioner. Tilstandsrapporterne er udført i to faser, for hhv. højhuse og lavhuse, rækkehuse og centerbygninger. Tilstandsrapporterne indikerer, at nedslidningen af bygningerne er omfattende hvad angår klimaskærmen, afløb, vand- og elinstallationer samt kloak. Derudover er der utidssvarende bygningsdele, hvilket omfatter tag og facader, køkkener, badeværelser samt ventilation og elinstallation. Se bilag 1 og 2.

Nedslidning/byggeskader

- ▶ PCB i bygningsdele og indeluft i fem højhuse
- ▶ Asbest i lette facadeelementer på højhusene
- ▶ Bly i maling på altaner og i badeværelser i både lav- og højhuse
- ▶ Facader, betonsandwichelementer
- ▶ Lette facadepartier
- ▶ Vinduer
- ▶ Kloak
- ▶ Afløbsinstallationer i bygning
- ▶ Vandinstallationer

- ▶ El-installationer i boliger og fællesområder
- ▶ Lys-installationer i fællesområder
- ▶ Manglende vådrummembran i vådzone

Utidssvarende bygningsdele

- ▶ Isolering i tagkonstruktionen
- ▶ Facader (isolering/kuldebroer)
- ▶ Køkkener
- ▶ Badeværelser
- ▶ Boligventilation
- ▶ Elinstallation

Udsigten fra højhusene mod syd er storslået. Man kigger ud over Strandparken til Øresund og i klart vejr kan man mod øst se til Sverige.



Hvor skal vi hen?

Den overordnede vision for helhedsplanen er at skabe en ramme for udviklingen af et sammenhængende og levende boligområde med en stærk identitet i et tæt samarbejde mellem boligafdelingerne. Det udtrykkes tre delvisioner, som knytter sig til det fysiske udtryk, de infrastrukturelle forhold og de samarbejds-mæssige muligheder. Læs mere om visionen i kapitel 5.

Hvad vil vi gøre?

De tre delvisioner skal realiseres gennem tre indsatsområder:

- ▶ Arkitektur, boliger og bæredygtighed
- ▶ Trafik, forbindelser og tilgængelighed
- ▶ Aktivitetsrum, drift og udearealer.

Arkitektur, boliger og bæredygtighed handler om at renovere bebyggelsen sådan, at der indtænkes grønne og miljømæssigt gode løsninger samtidig med, at løsningerne kan give en fornuftig driftsøkonomi og hvor der ikke er beboere, som bliver tvunget til at flytte fra området.

Trafik, forbindelser og tilgængelighed handler om at åbne bebyggelsen både internt og eksternt ved at forbedre tilgængeligheden gennem bebyggelsen med nye stiforløb samt etablere pladsdannelser mod Strandesplanaden, så bebyggelsen åbner sig fysisk og funktionelt mod syd.

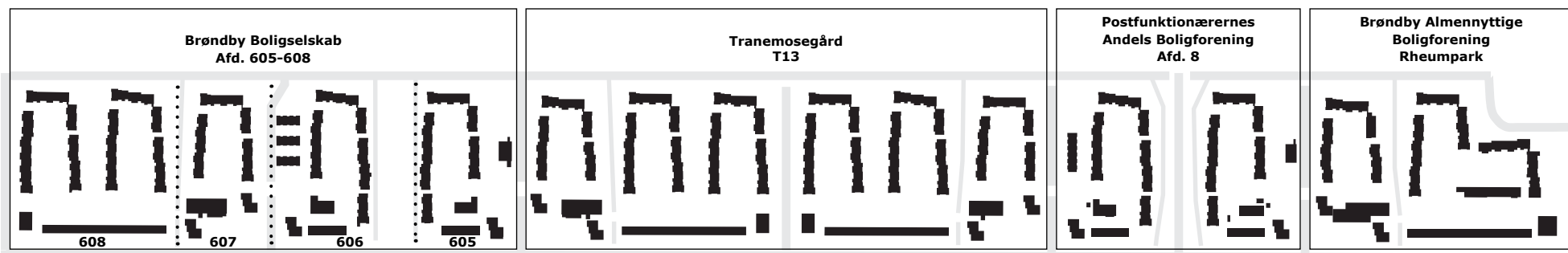
Aktivitetsrum, drift og udearealer indebærer et forøget samarbejde afdelingerne imellem omkring de forhold, der kan give driftsmæssige gevinster. Det indebærer også etablering af lokaler i bebyggelsen og etablering af aktivitetsmuligheder på friarealerne til fælles brug.

Konkret betyder det følgende:

- ▶ Udskiftning af alle lette facadepartier
- ▶ Fornyelse af klimaskærmens arkitektoniske udtryk
- ▶ Energioptimering af bygningerne
- ▶ Udskiftning af pergolaer
- ▶ Ny stiforbindelse i bebyggelsen
- ▶ Ny belysning i tilknytning til stiforbindelsen
- ▶ Nyt arkitektonisk udtryk af gangbroerne
- ▶ Nyt fælles skiltesystem
- ▶ Åbning af pladsen ved centerbygningerne
- ▶ Flere aktivitetsrum i udearealerne
- ▶ Fremtidssikret affaldshåndtering
- ▶ Styrkelse af det fælles informationsarbejde afdelingerne imellem

BAGGRUND FOR HELHEDSPLANEN

10



Brøndby Strand Parkerne er inddelt i fire boligområder som hver er administreret af sit eget boligselskab/administrationsselskab.

Fund af PCB i fugerne

PCB har været anvendt i bl.a. fugemasser i bygninger opført mellem 1950'erne og 1977, hvor det blev forbudt. Det blev konstateret, at det var et miljøbelastende stof, som var skadeligt både for mennesker og miljø.

DAB fik i eftersommeren 2010 screenet for forekomst af PCB i afdelingen i Rheumpark. Screeningen viste, at der i begge højhuse var betydelig mængde PCB i fugemassen omkring vinduer og døre. Efterfølgende målinger for PCB i luften viste et stærkt forhøjet indhold af PCB, og en bolig lå over grænseværdien i stik-

prøverne. Dette var udgangspunktet for, at BO-VEST og FA09 i foråret 2011 fik foretaget lignende screeninger og målinger. I T13 blev der fundet PCB i fugerne i et højhus. I PAB afdeling 8 fandt man udover PCB i fugerne også overskridelser af grænseværdien i to af de fem stikprøver. Der er ikke konstateret PCB i fugerne i Brøndby Boligselskabs afdelinger.

På denne baggrund søgte boligselskaberne i fællesskab Landsbyggefonden om støtte til den videre afklaring af PCB, teknisk tilstandsvurdering samt en ekstern administrator til at varetage den koordinerende indsats mellem boligorganisationerne og kommunikation til beboere.

Tilbage meldingen fra Landsbyggefonden indebar et krav om, at der blev udarbejdet en fælles helhedsplan for hele bebyggelsen. Helhedsplanen skal dels afhjælpe PCB-problematikken, dels give et overblik over renoveringsbehovet generelt, herunder hvilke øvrige foranstaltninger, der kan være med til at fremtidssikre hele bebyggelsen Brøndby Strand Parkerne.

De tidligere helhedsplaner

Den kommende helhedsplan HP4 bygger videre på det arbejde, der udført under de tidligere helhedsplaner benævnt hhv. HP1, HP2 og HP3. Nedenstående er en kort gennemgang af de tidligere helhedsplaner:

Helhedsplan Fase 1: (1996-2001)

Det arkitektoniske udtryk var oprindeligt domineret af den grå beton. Th. Dreyer og Svend Høgsbro var arkitekterne bag det originale byggeri, og ifølge deres udsagn, skulle det grå danne baggrund for beboernes farverige liv.

Betonen blev produceret på et tidspunkt hvor produktionsapparatet var overophedet, og betonelementerne næsten alle blev leveret med mikro-revner, som i vores klima hurtigt nedbryder betonen. Allerede først i 1980'erne kom de første renoveringstiltag udført af Arkitekt Sten Zinck og hans tegnestue. Her var det vinduerne i lavhusene, der fik en malet alu-kappe. Derefter kom tegnestuen



Under HP1 kom de karakteristiske farver på bl.a. højhusene. Ideen var at farverne skulle aftage opefter, som forsvandt husene op i skyerne. Her BB.

Vandkunsten på banen. I første omgang var det det store betondæk, der skulle beskyttes. Store dele af betondækket blev fjernet og værn udskiftet. Generelt var det vigtigt at få betonen pakket ind, så den kunne holde. Altanerne i både høj- og lavhuse blev inddækket, gangbroer overdækket og membraner udlagt. Centerbygningerne fik nye tage og facader.

Det var et stort beboerønske at få indført farver i bebyggelsen, og Vandkunsten foreslog at farvegive efter funktion. Dvs. at institutionerne fik én farve, fælleshuse en anden etc. Beboerudvalget valgte dog kunstnerparret Ussing og Hoff til farvesætning af højhusene, og de tog udgangspunkt i de klare farver i bebyggelsen og lysnede dem.

I denne fase blev boliger og gårdrum i lavhuse renoveret, enkelte store boliger i højhuse blev ombygget til mindre, og alle indgangspartier blev renoveret.

Helhedsplan Fase 2, (2002-2004)

Herefter var det tegnestuen WITRAZ, der fik til opgave at løse problemet med facaderne mod nord på de 4 etages blokke, som på dette tidspunkt var næsten sorte af algevækst. Opdraget fra boligselskaberne var at finde vedligeholdelsesfrie materialer, som kunne holde,



HP2 betød en ny facadebeklædning på lavhusenes nordfacader. Her BAB.

og de eksisterende vinduer skulle beholdes. Der blev udvalgt tre overflader, glas, zink og en indfarvet metalplade. Gavlene måtte ikke røres, det var vigtigt at betonudtrykket blev bevaret.

Barnevogns-/cykelrum og et-rumshybler er i nogle af afdelingerne løbende blevet slået sammen til to-rumslejligheder i lavhusenes stueetage.

Helhedsplan Fase 3, (2006-2011)

I HP3 viste det sig, at betondækket, som husene hviler på, var tæret og nedbrudt, og man blev enige om at efterisolere facaderne ved samme lejlighed.

Her var tanken at de to-etages rækkehusse skulle renoveres, så de udtrykte deres funktion som huse på række, og at hver bolig skulle have sit materiale. Nordfacadernes renovering betød, at man skulle tage udgangspunkt i de tre facadematerialer, der var blevet brugt der. Også i denne renovering var det vigtigt, at betongavlene kunne beholde deres lukkede og "betonagtige" udtryk. Derudover er en del af centerbygningerne blevet renoveret løbende og en del af institutionerne revet ned og bygget om med nye funktioner.

I samme periode blev der udarbejdet en designmanual med hensigt om at bevare de fælles arkitektoniske kvaliteter med mulighed for at markere individuelle forskelle afdelingerne imellem. Se bilag 5.



HP3 gav rækkehusene et helt nyt facadeudtryk med nye skure ovenpå p-dækket. Her T13.

BAGGRUND FOR HELHEDSPLANEN

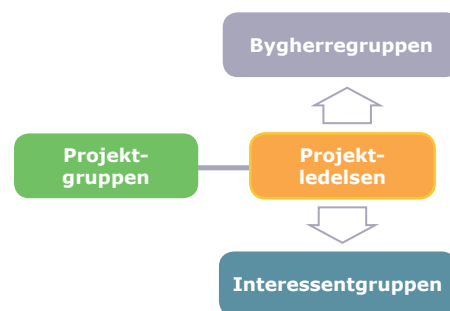
12

Organiseringen af arbejdet i den foreløbige helhedsplan

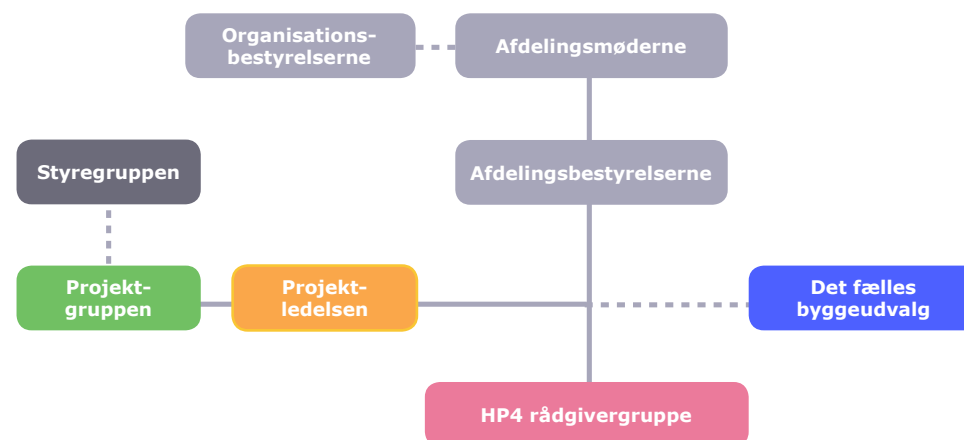
Organiseringen er valgt med henblik på at sikre forankring af helhedsplanen både indadtil i de syv boligafdelinger og udadtil blandt nøgleinteressenter. Derudover er organiseringen valgt med henblik på at skabe en organisering med direkte involvering af boligorganisationerne i projektgruppen. Den eksterne bygherrerådgivning på projektet varetages af sbs rådgivning a/s, som efter udbud blev tilknyttet projektet og har opgaven som byggeforretningsfører og byggesagsadministrator.

Boligpartnerskabsaftalen

Boligorganisationerne og afdelingerne i Brøndby Strand Parkerne har indgået en partnerskabsaftale med rammer og visioner for samarbejdet på tværs mellem boligorganisationer og afdelinger i bebyggelsen. Aftalen er en udløber af det boligsociale arbejde, der er foregået i området siden 1990'erne og som mål har at sikre en fortsat positiv udvikling i Brøndby Strand.



Organisationsdiagram for den overordnede renoveringsproces med projektledelsen og projektgruppen som omdrejningspunkt for organiseringen. Bygherregruppen udgøres af de fire boligselskaber.



Organisationsdiagram specifikt for den foreløbige helhedsplan. De enkelte elementer i organiseringen beskrives på næste side.

Organiseringen

Med udgangspunkt i boligpartnerskabsaftalen er projektet organiseret på følgende måde:

■ Projektgruppen

Projektgruppen leder og koordinerer overordnet projektet med renovering af Brøndby Strand Parkerne – herunder udarbejdelse af HP4 – i overensstemmelse med rammer og intentioner i partnerskabsaftalen. I projektgruppen træffes beslutninger ved konsensus. Projektgruppen består af repræsentanter fra de fire boligorganisationers administrationer.

■ Projektledelsen

Projektledelsen udgøres af sbs rådgivning, der er byggeforretningsfører og byggesagsadministrator samt koordinator for udarbejdelsen af den fælles helhedsplan. Projektledelsen står også for kontakten til projektets bygherrer og interessenter.

■ Bygherregruppen

Bygherregruppen udgøres af de fire boligorganisationer og er den øverste besluttende instans i projektet. I helhedsplanen er det afdelingsmødet, der er højeste myndighed.

■ Interessentgruppen

Interessentgruppen består af myndigheder, samarbejdspartner og rådgivere, som er relevante gennem alle projektets faser.

■ Styregruppen

Styregruppen nedsættes efter behov til at foretage beslutninger i tilfælde af, at det ikke er muligt at opnå konsensus i projektgruppen. Sammensætningen besluttet sammen med boligselskaberne/afdelingerne.

■ Det fælles byggeudvalg

Byggeudvalget har relevans i forhold til at træffe beslutninger vedrørende fælles forhold i den fælles helhedsplan. Efter behov kan projektgruppen deltage i møderne. Sammensætningen besluttet sammen med boligselskaberne/afdelingerne.

■ HP4 rådgivergruppe

Udarbejdelse af den fælles HP4-helhedsplan sker i et koordineret samarbejde mellem afdelingernes rådgivere med fælles overordnede mål.



Snapshots fra bebyggelsen



I dette kapitel beskrives de forudsætninger, den foreløbige helhedsplan HP4 arbejder indenfor, og den sammenhæng bebyggelsen indgår i.

Der indledes med fortællingen om områdets specielle udvikling fra strand til park. Dernæst beskrives hvilke faciliteter og tilbud, der er i bydelen til glæde for bebo-

erne. En kort introduktion til bebyggelsens boligtyper og sociale profil følger herefter. Kapitlet slutes af med en oversigt over de planer og strategier i kommunen, som kan have betydning for helhedsplanen. For overskuelighedens skyld er der fremhævet et citat fra hvert dokument.

Overordnet set er der fælles fodslag mellem kommunens visioner og beboernes visioner for HP4.

Kortet på modsatte side viser hvilken udstrækning Brøndby Strand Parkerne har i bydelen Brøndby Strand. Man kan samtidig se den korte afstand til Strandparken - der er under 1 km ned til indsøerne Stubbe Sø og Maglebæk Sø.

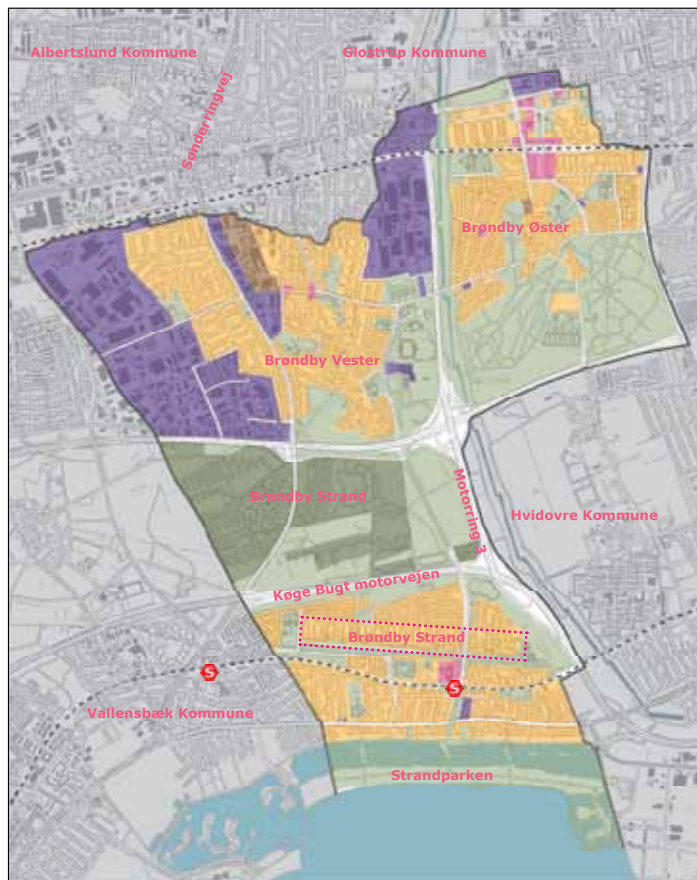


BEBYGGELSEN OG NÆROMRÅDET

2

BRØNDBY STRAND OG OMRÅDETS UDVIKLING

16



Signatur:

Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde
Bolitgomsråde	Område til offentlige formål
Centerområde	Rekreativt område

HOVEDSTRUKTURKORT

Brøndby Kommune er én af kommunerne på Vestegnen, som grænser op til Hvidovre, Glostrup, Albertslund, og Vallensbæk. Kommunen har et indbyggertal på ca. 34.000 og består af bydelene Brøndbyøster, Brøndbyvester og Brøndby Strand. Af kommunens ca. 16.000 boliger er ca. 65 % almennyttige boliger.

Beliggenhed

Brøndby Strand er beliggende i Brøndby Kommune. Geografisk er Brøndby Kommune inddelt i tre områder, hvoraf Brøndby Strand er den bydel, der har det største befolkningstal. Brøndby Strand Parkerne er en bebyggelse på ca. 2,5 km i udstrækning.

Bebyggelsen ligger placeret med Køge Landevej og Køge Bugt syd for og Køge Motorvejen nord for. Syd for bebyggelsen strækker sig et grønt bælte, Esplanadeparken. Herefter ligger stationen og indkøbscentret. Nord for bebyggelsen ligger et parcelhuskvarter.

Der er meget grønt i området med grønne kiler imellem lavhusene og Esplanaden. Ved sit lineære og langstrakte forløb kan bebyggelsen dog godt fremstå mennesketom og uden liv.

Bebyggelsen er tæt placeret på Brøndby Station, der ligger i gåafstand. Der er god forbindelse til København med både S-tog og via motorvej, og det er nemt at komme på motorvejsnettet i både nord- og sydgående retning. Stranden ligger i cykel- eller gåafstand og fra Gammel Køge Landevej er der cykelstier ned til stranden.

Indvielse af strandparken i 1979. Arkivfoto fra www.forstadsmuseet.dk

Fra strand til park

I begyndelsen af 1900-tallet begyndte folk at tage på sommerferie til Brøndby Strand. Det var især arbejderbefolkningen i Københavns sydlige og vestlige kvarterer, som kunne nå ned til strandene med cykel. I løbet af 1920'erne skete der en stor vækst af sommerhuse i Brøndby Strand, og de skød op og prægede området fuldstændig i 1930'erne, samtidig med at mange badeanstalter også blev anlagt.



Efter anden verdenskrig gik mange byggeprojekter i gang, og langsomt forandrede området langs Køgevejen sig fra sommerhusområde til villakvarter, og i 1950'erne skød de første etagebyggerier op. "Fingerplanen" fra 1947 satte yderligere skub i udviklingen.

Fingerplanen

"Fingerplanen" er tegnet af arkitekt Peter Bredsdorff som en egnsplan for Storkøbenhavn. Planen var omfangsrig og blev anlagt som en hånd, hvor København fortsat var områdets centrum (håndfladen). Fra centrum udgik der fem fingre i retning af Køge, Roskilde, Frederikssund, Hillerød og Helsingør. I stedet for at København voksede i alle retninger, skulle fingerplanen strukturere byvæksten, så den voksede ud i "fingre" med S-togsnettet i midten af hver finger. Byerne ligger omkring S-togsstationerne, som perler på en snor. Albertslund Syd, Brøndby Strand og Avedøre Stationsby blev fx bygget i overensstemmelse med Fingerplanen. Mellem fingrene blev der planlagt grønne områder, som landbrug, skov og rekreative friarealer. Center- og boligområderne blev anlagt med høj grad af trafikseparering af gående og kørende trafikanter.

Brøndby Strand er en af de 10 byer i Køge Bugt-planen, som er Danmarkshistoriens største byudviklingsplan. Planen skulle være med til at afhjælpe efterkrigstidens store bolignød og samtidig



Fingerplanen fra 1947. Køge Bugt fingeren udgør "tommelfingeren" i planen.

skabe "den gode by" for arbejderklassen. Den nye industrielle byggeteknologi gjorde det muligt at bygge meget og bygge hurtigt, inspireret af efterkrigstidens idealistiske modernisme.

Brøndby Strand Parkerne

"Plan for et område ved Brøndby Strand" skitserede et byggeri til 17.000 indbyggere. Det nye og centrale i planen for S-banebyen var anlægget af en 2,5 km lang esplanade, hvor den nye S-station ville komme til at ligge midt i kvarteret. Brøndby Strand Parkerne blev opført i 1969-73 af arkitekterne Svend Høgsbro og Thorvald Dreyer for fire boligselskaber. Det var oprindeligt planen, at det nye byggeri skulle have navne, der relate-

rede sig til den tætte beliggenhed mod stranden, men endte med at få navne efter nordjyske landsbyer, efter sigende fordi der sad en nordjyde i kommunens tekniske udvalg.

Bebyggelsen er en kombination af lave blokke og høje højhuse, der er bundet sammen af en gennemgående esplanade og et hævet fodgængerdæk. Bebyggelsen er opført som elementbyggeri, med større variation af elementer og hele facader i forhold til de tidligste montagebyggerier. Trafikseparering af bløde og hårde trafikanter er et karakteristisk træk, som samtidig understøtter stor-skalabebyggelsens markante orientering indadtil.

I dag er det områdets fysiske identitet karakteriseret af de tolv 16 etagers højhuse, der ligger langs det 2,5 km lange grønne område Esplanaden. Bebyggelsen er et af landets største boligområder med ca. 300.000 m² boliger og 35 hektar udearealer. Bebyggelsen rummer ca. 2.880 boliger, og der bor omkring 8.000 ud af Brøndby Kommunes ca. 34.000 indbyggere.

Brøndby Strand under opførelse. Arkivfoto fra www.forstadmuseet.dk



TILBUD OG FACILITETER I BYDELEN BRØNDBY STRAND

18

Kulturtilbud

Kommunens kulturelle satsning i Brøndby Strand er kulturhuset Brønden, som ligger ved Brøndby Strand Centrum. Her er der café, en del af Brøndby Bibliotek, Værestedet Strandstuen for pensionister og aktivitetslokaler. Planen er, at der med tiden også kommer turistinformation og kommunal information. Yderligere et kulturhus, Kilden, er placeret i Brøndbyøster.

Kulturhuset Brønden blev opført i 2009 og er tegnet af Aarhus Arkitekterne. Store LED-lysbånd er tænkt ind i facaden så man kan opbygge varierede farveforløb.



Derudover tæller bebyggelsens egne beboerhuse, Perlen, Cafe 13 og Rheumhus. Der er også forskellige aktiviteter og mulighed for at leje lokaler i Strandens Forsamlingshus, som er en forening i Brøndby Kommune. Der er masser af foreninger med tilknytning til Brøndby Strand.

De store idrætsfaciliteter er fordelt i de tre bydele. I Brøndbyvester ligger Brøndbyhallen og Brøndby Stadion, Vestbadet ligger i Brøndbyøster tæt på Roskildevej og i Brøndby Strand ligger Brøndby Havn.



Det største egentlige parkanlæg er Esplanadeparken i Brøndby Strand. Om sommeren foregår der forskellige arrangementer her.

Skole og institutioner

Brøndby Strand skole er eneste skole i området og ligger i Dyringparken. Området er velforsynet med børneinstitutioner, og i selve bebyggelsen ligger Mejlsly i Hallingparken 22, Spættebo i Kisumparken 1, Lærkebo i Ulsøparken 55 og Klydebo i Albjergparken 55. Derudover er der en række specialtilbud, som ligger i bebyggelsens nærhed. Heriblandt et værested i Hallingparken og Tranum-

parken, et pigehus for 10-18 årige og et værested for 15-25 årige på Langbjergskolen og et dagbehandlingstilbud i Tybjergparken. Der er ungdomsklub på Brøndby Strand skole. Desuden er der et sejlerhus ved Strandparken og specialskoler for unge på Kettehøjvej.

For ældre er der dels et daghjem ved ældrecentret Æblehaven dels et værested i Kulturhuset Brønden.

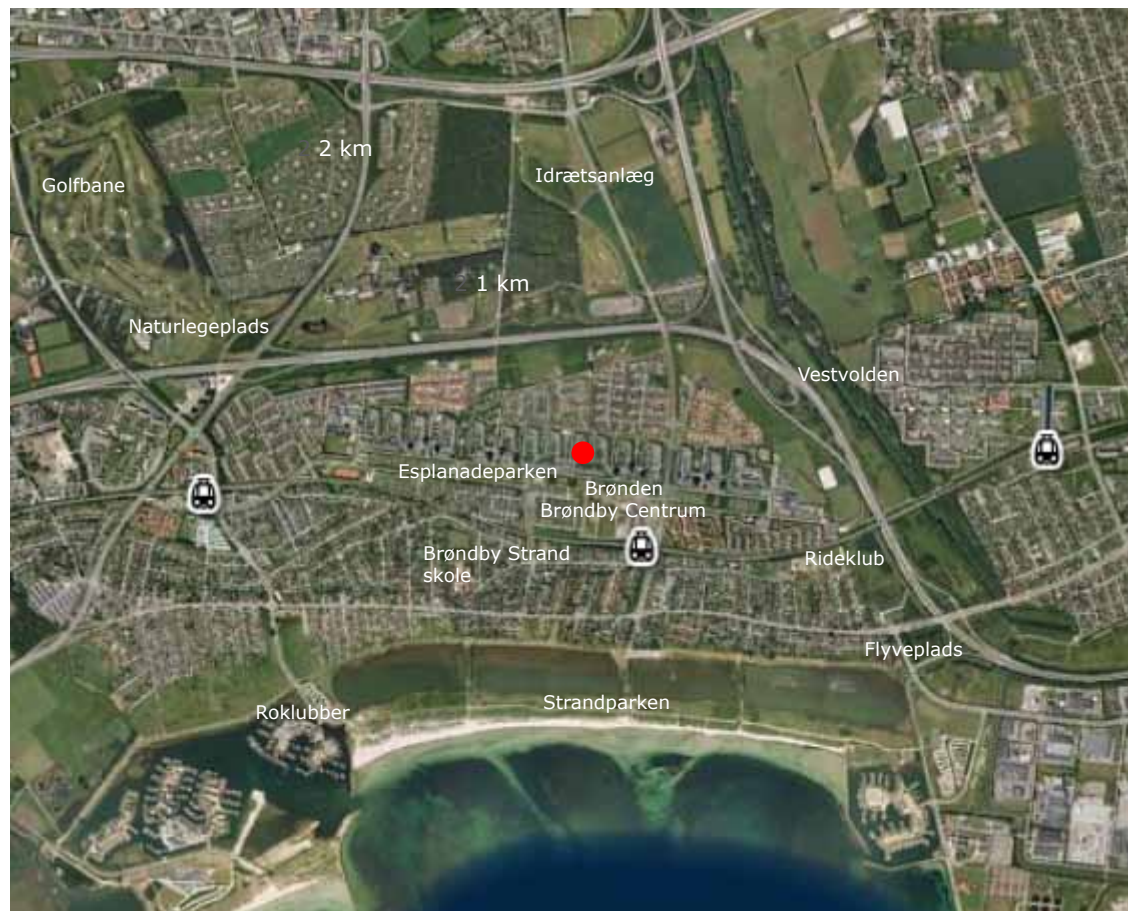
Rekreative tilbud

Brøndby har en varieret grøn struktur og dermed gode muligheder for et aktivt friluftsliv. Den grønne struktur består af store sammenhængende naturområder og mindre, men meget vigtige grønne områder i byerne. Naturområderne omfatter Brøndby Skoven, Bakkeskoven, Vestvolden, Den Grønne Kile og Strandparken. Den grønne struktur ligger typisk som buffer op til de tre motorvejsstrækninger. I nærområdet til Brøndby Strand Parkerne ligger det grønne stræk, Esplanadeparken, som er det største egentlige parkanlæg i kommunen på 2,4 km i længden. Om sommeren foregår der forskellige arrangementer her.

Kollektiv transport

Kommunen gennemskæres af motorvejene Holbækmotorvejen og Køge Bugt Motorvejen samt Motorring 3. Mellem Holbækmotorvejen og Køge Bugt Motorvejen ligger "Den grønne kile" som adskiller Brøndbyøster og Brøndbyvester fra Brøndby Strand. S-togs linjerne mod Høje Tåstrup og Køge løber igennem kommunen med Brøndbyøster Station og Brøndby Strand Station som trafikale fikspunkter i kommunen.

I kommunen kører der fire buslinjer og en hurtigbuslinje, som alle forbinder de tre bydele med hinanden. På Strandesplanaden kører linje 135 og 166 mens Brøndbyvester Boulevard betjenes af linje 134 og 500S.



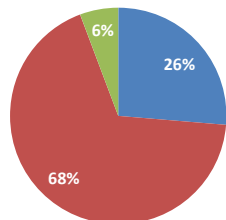
OMRÅDETS SOCIALE PROFIL

20

Boligtyper

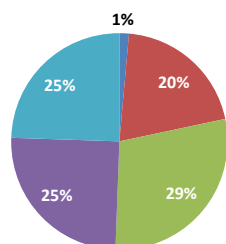
Brøndby Strand Parkerne har en ensartet fordeling af lejligheder på 2, 3, 4 og 5-rums boliger. De fleste boliger er placeret i lavhusene og kun ca. 1/4 er placeret i højhusene.

■ Højhuse ■ Lavhuse ■ Rækkehuse



Bygningssammensætning der viser, at ca. 2/3 af boligerne ligger i lavhuse.

■ 1 rum ■ 2 rum ■ 3 rum ■ 4 rum ■ 5 rum



Lejlighedssammensætningen viser en jævn fordeling af lejlighedstyper.

Husleje

Ifølge Landsbyggefondens regnskabsmodul 2011-2012 ligger gennemsnits-huslejen for afdelingerne på 688 kr./m². Landsbyggefondens gennemsnitshusleje for hovedstadsregionen for familieboliger opført i 1968-82 er tilsvarende 796 kr./m² for 2012. Det svarer til et niveau der ligger ca. 14 % over afdelingernes.

Huslejegennemsnit

Afdeling	Gmsn. leje
BB, 605-0 Ulsøparken	628 kr./m ²
BB, 606-0 Hallingparken	663 kr./m ²
PAB afd. 8	680 kr./m ²
BB,608-0 Dyringparken	691 kr./m ²
T13 Silergården	714 kr./m ²
BAB, Rheumpark	717 kr./m ²
BB,607-0 Hallingparken	720 kr./m ²

Identitetsfølelse

Mange beboere ser sig selv som Brøndby Strand Park borgere med en særlig identitet knyttet til boligområdet eller i hvert fald til postnummeret 2660. Grundet det varierede boligudbud med forskellige boligstørrelser er der også en forholdsvis varieret beboersammensætning i bebyggelsen.

Mange beboere er glade for at bo i området og unge flytter gerne tilbage, når de stifter familie, fordi venner og familie bor der. Ved de naboskabsundersøgelser, der er blevet foretaget i området, er der generelt tilfredshed med at bo der, og mange beboere genkender ikke medierens billede af området som en ghetto. De fleste er glade for at bo med lys, luft og grønt, tæt på stranden og godt naboskab.

Der er i området et netværkskontor, der koordinerer tiltag i den boligsociale helhedsplan. Der findes også et stort antal klubber og foreninger med aktiviteter for alle aldre, lige fra porcelænsmalning til folkedans og tai chi. Aktivitetshusene Rheumhus, Café 13 og Café Perlen er med til at understøtte mange af aktiviteterne og er endvidere også socialt samlingspunkt med mulighed for at spise o. lign.

Derudover er der de lokale sociale medier beboerbladet Esplanaden, www.broendbystrand.dk og TV Brøndby understøttende for det sociale liv og aktiviteter, der foregår i området.

"De 9"

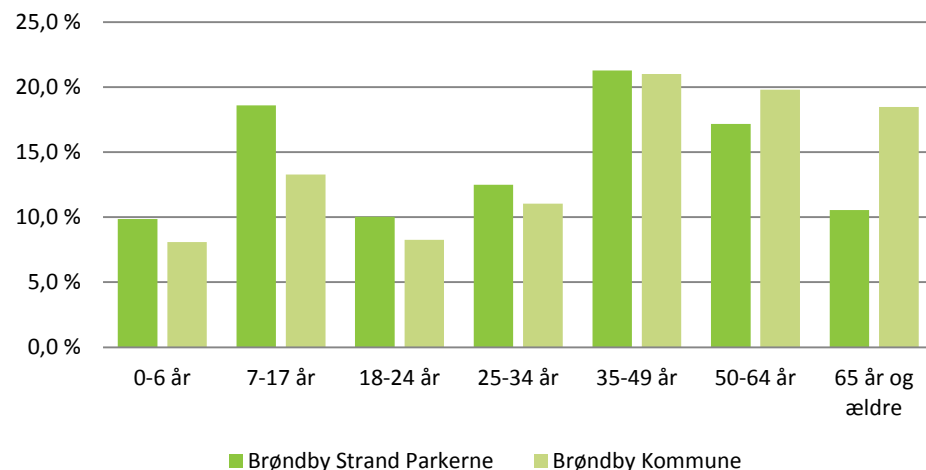
"De 9" er et partnerskab mellem ni boligforeninger i Brøndby Strand. Udover de syv afdelinger, som er en del af denne fælles helhedsplan, er også Lunden (Lerjerbo) og T15 (Tranemosegård) med i samarbejdet. De samarbejder omkring det boligsociale og driften, og der udveksles løbende erfaringer. Desuden samarbejdes der med Brøndby Kommune.

Beboersammensætning

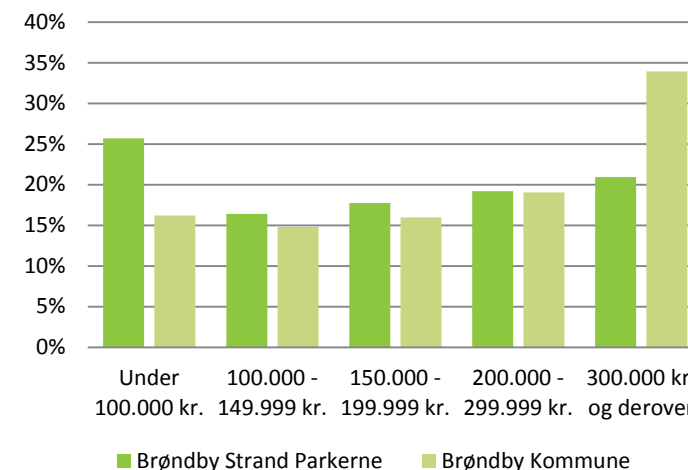
Brøndby Kommune er inddelt i tre distrikter, hvoraf Brøndby Strand er den største med 42 % af befolkningen og Brøndbyvester og Brøndbyøster med hhv. 33 % og 25 % af befolkningen. Generelt er det en ung bydel (det er den bydel i kommunen med den "yngste befolkning"). I 2011 var der 37,5 % under 25 år. De mange unge er med til at præge gadebilledet, idet de "hænger ud" mange steder og kan være medvirkende til at skabe utryghed.

I Brøndby Strand Parkerne er der en mangfoldig beboersammensætning. Et overordnet billede kendetegner dog befolkningen: En stor andel er børn og unge (7-17 årige udgør ca. 19 %) og over næsten halvdelen af beboerne er indvandrere eller efterkommere af disse (ca. 59 %), hvor den i Brøndby Kommune er ca. 27 %. Der bor over 60 forskellige nationaliteter i området.

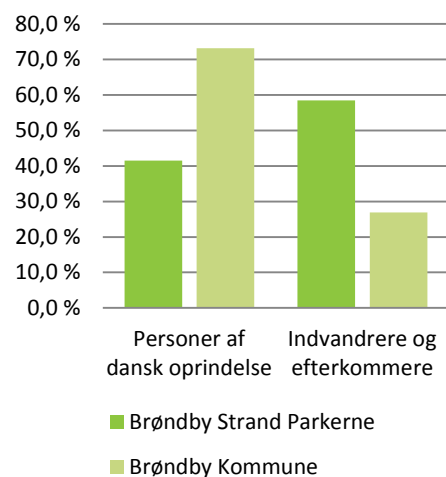
Beboersammensætning



Indkomstforhold



Oprindelse



Boligområdet er også kendetegnet ved, at andelen af par og enlige med børn er højere end i kommunen som helhed. Også andelen af personer uden for arbejdsmarkedet er væsentlig højere, hvilket understreger, at området har udfordringer på flere niveauer.

Sammenlignet med kommunen som helhed er der langt flere i boligområdet, der har en indkomst på under 100.000 kr. om året og væsentligt færre, der tjener over 300.000 kr. Dvs. at mange beboere er økonomisk udsatte og kan have svært ved at få hverdagen til at hænge sammen.

Det boligsociale arbejde

Der er gennemført flere boligsociale indsatser. Lige fra byudvalgsarbejdet (fra 1994-2003) suppleret med Kvarterløft Brøndby Strand (2001-2007) og frem til den nuværende boligsociale helhedsplan, kaldet 'Herfra og videre', som Brøndby Kommune siden 2008 har samarbejdet om med de ni boligafdelinger i Brøndby Strand. En fortsættelse af 'Herfra og Videre' løber frem til 2016 og er indsatser rettet mod de mange unge, på uddannelse, på beboernetværk på sundhed og på image og kommunikation. De boligsociale helhedsplaner er samarbejdsprojekter mellem "de 9".

Der er et stort netværk i Brøndby Strand og god kommunal opbakning, hvilket har en væsentlig betydning for, at indsatsen i de sociale indsatser har en effekt. Det stærke samarbejde mellem de ni boligafdelinger betyder, at det er let at få ting til at ske og der er stor interesse for at tænke på tværs og drage nytte af hinandens erfaringer.

PLANGRUNDLAG FOR HELHEDSPLEANEN

22

Nedenstående er en oversigt over forskellige planer og strategier, som kan have betydning for og indflydelse på helhedsplanen i Brøndby Strand Parkerne.

- ▶ Kommuneplan 2009-2021
- ▶ Kløverstier
- ▶ Bevægelse i alle planer
- ▶ Spildevandsplan 2010-2013
- ▶ Affaldsplan 2009-2012
- ▶ Trafikhandlingsplan 2007
- ▶ Lokalplan 307A

Kommuneplan 2009-2021

Kommuneplanen understøtter visionerne for helhedsplanen i forhold til bæredygtighed, tilgængelighed til friarealer og styrkelse af forbindelser på tværs af kommunen

Rammer for Brøndby Strand Parkerne

Brøndby Strand Parkerne er ifølge kommuneplanen et udbygget område med anvendelsen "etageboliger, fællesanlæg, ikke-generende virksomhed. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade opførelse af mindre bygninger til fælles formål samt udhuse og lignende".

Ny hovedstruktur

Strukturen kaldes "Det store I", som løber gennem kommunen fra nord til syd langs med Vestvolden og Motorring 3 og forbinder også Kirkebjerg og området

"Kommuneplanen understøtter visionerne for helhedsplanen i forhold til bæredygtighed, tilgængelighed til friarealer og styrkelse af forbindelser på tværs af kommunen"

omkring Brøndbyøster station. Den nye hovedstruktur skal sikre, at Brøndby Kommune fremstår og opleves som én sammenhængende by. Udviklingen omkring Brøndby Strand Centrum er et led i denne struktur.

Det sunde og aktive liv i fokus

Der er stor fokus på sund livsstil, hvor kommunen ønsker at gøre en særlig indsats for at skabe gode rammer for børn og unge. Kommunen arbejder i forbindelse med planlægning af byområder med at skabe gode rammer for leg og bevægelse i byrummene og i de nære omgivelser.

Bæredygtig og klimavenlig kommune i bevægelse

Brøndby Kommune ønsker at skabe en bæredygtig kommune, hvilket bl.a. betyder fokus på:

- ▶ Krav om lokal nedsivning og/eller genanvendelse af regnvand i nye lokalplaner
- ▶ Øget affaldssortering

- ▶ Bæredygtige og energivenlige løsninger ved fremtidige renoveringer

Kollektive trafikforbindelser

Brøndby Kommune arbejder for bæredygtig og sammenhængende kollektiv trafik og øget tilgængelighed for alle.

Mere liv – mere by

Brøndby Kommune ønsker at være en attraktiv bosætnings- og erhvervskommune. Helhedsplanen for Brøndby Strand Centrum giver mulighed for udvidelse af centerfunktionerne og placering af et erhvervsdomicil, for sport og aktiviteter i bydelen samt 400 nye ejerboliger.

Flere arbejdspladser og attraktive erhvervsområder

Brøndby Kommune ønsker at styrke detailhandelen i kommunen og sikre en god og lokal dagligvareforsyning i kommunens bydele. Brøndby Strand Centrum er udpeget som fokus for dette.

Grøn struktur

Brøndby Kommune vil arbejde for at bevare og udvikle de grønne områder som ligger inden for byområdet og lette adgangen for borgerne til naturområderne. Det betyder bl.a.

- ▶ Prioritering af grønne områder i eller omkring boligområderne
- ▶ Forbedring af tilgængelighed til de grønne områder.

Kløverstier

Brøndby Kommune er med i et projekt under Friluftsrådet omkring etablering af såkaldte Kløverstier. En Kløvesti vil spille fint sammen med helhedsplanens forslag om en ny stiforbindelse på langs af bebyggelsen.

En Kløvesti består af fire stier af varierende længder, der hver især sætter fokus på historier om byens rum, det varierede naturliv og oplevelser. Stierne skal udgå fra samme punkt, og hver sti vil fortælle sin egen historie på en ny måde uden anlæg af nye stisystemer.

Det særlige ved Kløverstier er, at de udover at formidle steder og fortællinger, sætter fokus på forbindelser mellem rekreative områder og mødesteder i byen. Et projekt startes nu op i Brøndby Strand, hvor de unge inddrages i at levere fortællinger om lokalområdets særlige steder.

"En Kløvesti vil spille fint sammen med helhedsplanens forslag om en ny stiforbindelse på langs af bebyggelsen"

Bevægelse i alle planer

Brøndby Kommune har deltaget i pilotprojektet "Bevægelse i alle planer", som har fokus på at fremme motion og bevægelse gennem kommunernes fysiske planlægning af byen. En udviklingsmulighed, der bliver skitseret i projektet, vedrører boligselskaberne i kommunen, som man gerne ser en dialog med i forhold til at:

- Forbedre udnyttelsen og brugen af friarealerne, så de bolignære områder får kvaliteter, der appellerer til sandserne
- Indtænke de tre mest efterspurgte oplevelsesværdier: trygt, vildt og fredfyldt – som et netværkssamlende og identitetsgivende sted, der kan støtte beboerdemokrati, bryde monopoliseringer og fremme bevægelse i områderne
- Invitere andre borgere til at se områderne for at skabe en bedre sammenhæng og en integrering af boligområderne i den omkringliggende by.

Kommunen forventer, at "Bevægelse i alle planer" indgår i forvaltningernes videre arbejde med strategier, planer og projekter, herunder i Brøndby Strand.

Bevægelse i alle planer understøtter helhedsplanens visioner om både større åbenhed og udnyttelse af de gode udearealer i bebyggelsen.

***""Bevægelse i alle planer""
understøtter helhedsplanens
vision om både større åben-
hed og udnyttelse af de gode
udearealer i bebyggelsen"***

Spildevandsplan 2010-2013

Spildevandsplanen for Brøndby Kommune fokuserer på, hvordan der kan afledes spildevand og regnvand uden problemer sådan, at miljøet ikke lider skade.

Brøndby Kommune har følgende konkrete tiltag:

- Fokus på rekreativ anvendelse af regnvand ved at gøre vandet synligt og nyttigt i bymiljøet
- Iværksættelse af forundersøgelser og planlægning for hel eller delvis separering af regnvandsafledningen
- Reducering af uvedkommende regnvand og grundvand i spildevandssystemet, bl.a. ved kloakreovering.

Kommunen fokuserer desuden på muligheder for nedsivning af regnvand samt på rekreativ anvendelse af regnvand i bymiljøerne, bl.a. ved forsøgsprojekter.

Lokale løsninger for regnvand

Brøndby Kommune ønsker at se klimaforandringerne som en mulighed for at udvikle rekreative bymiljøer, øge nedsivning til grundvandet og samtidig sikre borgerne mod oversvømmelser. Udvidelse og reovering af det eksisterende system i kommunen kan ikke alene løse problemerne med håndteringen af de ekstreme regnmængder og er samtidig også en økonomisk uholdbar løsning. En bæredygtig løsning er derfor en kombineret løsning af flere muligheder som fx følgende:

- Traditionel udvidelse af kloaksystemet
- Rekreativ anvendelse af vandmængderne
- Magasinering af overskudsvand
- Nedsivning og lokal infiltration af regnvand via faskiner, grøfter, regnbæde ("raingardens"), gennemtrængelige (permeable) belæggninger m.m.
- Forsinkelse af vandet i rekreative bassiner (søer, vådområder)
- Anvendelse af regnvand til wc-skyl og tøjvask og meget mere.

Brøndby Kommune har tilkendegivet interesse i at arbejde sammen med boligselskaberne omkring LAR, hvilket ikke er prøvet endnu. Der kan evt. være tale om et samarbejde omkring forsøgsprojekter. Det er dog ikke vedtaget endnu. Muligheden for LAR berøres nærmere under kapitel 6.2.

"Brøndby Kommune har tilkendegivet interesse i at arbejde sammen med boligselskaberne omkring LAR"



Eksempel på LAR. Kanaler og vandveje på Brøndbyvester skole.

PLANGRUNDLAG FOR HELHEDSPLANEN

24

Affaldsplan 2013-2024

Brøndby Kommune forventer at vedtage en ny affaldsplan i juni 2013. Heri beskrives, at Brøndby Kommune har en ambition om at udnytte ressourcerne bedre i affaldet. Derfor lyder visionen for affaldsplanen at "Affald er lig med ressourcer. Visionen er, at borgere, virksomheder og kommunen håndterer affald som en værdifuld ressource for med tiden helt at afskaffe begrebet affald og kun snakke om ressourcer."

Visionen er delt i fire mål:

1. Ressourcerne skal ud af affaldet
2. Problemstofferne skal ud af affaldet
3. Kommunikation der skaber handling
4. God service, øget kvalitet og effektivitet.

Nogle af de indsatsområder, der nævnes i Affaldsplan 2013-2024, og som har relevans for Brøndby Strand Parkerne er:

- ▶ øget indsamling af emballageaffald
- ▶ sortering i bioaffald
- ▶ mere direkte genbrug
- ▶ lukning af affaldsskakte
- ▶ udvikling af storskraldsgårde for etageejendomme.

"Det er vigtigt at tænke miljøstationer ind i arealdisponering"

Et særligt indsatsområde handler om samarbejde med boligselskaber. Målet er her at inddrage den administrative ledelse i højere grad. Sammen med boligselskaberne vil kommunen udvikle initiativer, der kan gøre beboerne bedre til at sortere affaldet.

Brøndby Kommune har i forbindelse med Brøndby Strand indikeret, at der i fremtiden skal sorteres i flere fraktioner end i dag, og i den forbindelse er det vigtigt at tænke miljøstationer ind i arealdisponeringen og også tænke transporten ind i forhold hertil. Dette uddybes nærmere under kapitel 6.3.



Affald=Ressourcer er Brøndby Kommunes vision for fremtidens affaldsplan.

Trafikhandlingsplan 2007

Målet for Brøndby Kommunes trafikhandlingsplan er, at hovedvægten er lagt på en sikker og tryk afvikling af trafikken.

Uheldstilfælde i Brøndby Strand-området er lavt, hvilket skyldes den omfattende adskillelse af bløde og hårde trafikanter. Uheld sker hovedsagelig hvor trafikanter færdes i niveau, fx i krydset Brøndbyvester Boulevard/Strandesplanaden.

Indsatser omkring tryghed i trafikken vil først og fremmest handle om utryghed ved at krydse veje.

Der er flere forslag fra borgere omkring Brøndby Strand Parkerne, som har foreslået forskellige trafikdæmpende foranstaltninger på Strandesplanaden. Men som det fremgår af Trafikhandlingsplanen, er ingen af forslagene efterkommet af Kommunen.

Kommunen er generelt forsigtig med at anlægge for mange fodgængerfelter på strækninger med relativ få krydsende fodgængere.

Der har i den indledende dialog med Brøndby Kommune været tale om at trafikomlægge Strandesplanaden ud fra ønsket om dels at forbedre tilgængeligheden fra området og til Esplanadeparken, dels at trafikfredeliggøre Strandesplanaden. Dette uddybes nærmere under kapitel 6.2.

"Trafikomlægning af Strandesplanaden kan forbedre tilgængeligheden til Esplanadeparken og trafikfredeliggøre Strandesplanaden"

Lokalplan 307A

Lokalplanen har til formål:

- ▶ at fastholde området som et boligområde
- ▶ at udlægge arealer til parkering samt at sikre, at disse anlægges efter en samlet plan for hvert boligafsnit
- ▶ at give mulighed for at ændre anvendelsen af nedlagte børneinstitutioner
- ▶ at give mulighed for at anvende områdets nordøstlige del til offentlige formål, institutioner, klubhus mv.
- ▶ at afløse lokalplan 307 og del af Byplanvedtægt 12 for lokalplanens område.

Hovedpunkter i lokalplanen:

Pkt. 5.3.1 Der udlægges arealer til parkeringspladser svarende til 1 bilplads pr. bolig.

Pkt. 5.3.2 Nyanlæg af parkeringspladser må kun ske inden for de på kortbilag L307A/2, L307A/3 og L307/4 markerede områder. Yderligere nyanlæg af p-pladser i hver boligafdeling skal etableres i kælder efter en samlet plan vedtaget af Kommunalbestyrelsen

Pkt. 6.1 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse inden for området.

Pkt. 7.1 Ombygninger, facaderenoveringer, nyanlæg mv., skal [...] udformes i henhold til et for lokalplanområdet fælles sæt retningslinjer for valg af materialer,

”I helhedsplanen er skitseret et ønske om at have mulighed for at udvide lavhusene med en ekstra etage. Dette vil udløse en ny lokalplan”

farver mv. således, at den samlede bebyggelse fremstår som en helhed.

Pkt. 7.3 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Pkt. 8.1 Ubebyggede arealer, herunder gårdspladser, veje og parkeringspladser mv. skal anlægges og vedligeholdes som fælles opholdsarealer og legepladser efter en for hvert boligafsnit samlet plan for beplantning, belægning, belysning, hegning, skure mv.

Bemærkninger

I helhedsplanen er skitseret et ønske om at have mulighed for at udvide lavhusene med en ekstra etage. Dette vil udløse en ny lokalplan, idet det strider mod pkt. 6.1 i den eksisterende lokalplan. Samtidig skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og evt. en VVM-redegørelse.

Dialogmøder med idéudvikling

Der har under udarbejdelsen af den foreløbige helhedsplan været en åben og inspirerende dialog med forvaltningen i Brøndby Kommune, med følgende temaer:

- ▶ Klimatilpasning
- ▶ Trafik
- ▶ Byrum
- ▶ Fremtidssikring af affaldshåndtering

Møderne har været bredt sammensat af medarbejdere fra flere forvaltninger og afdelinger. Det har givet en god forståelse for bydelens rolle i kommunen og de indsatser og udfordringer, der arbejdes med. Det har ikke mindst givet et positivt indtryk af, at kommunen har ambitioner og visioner for Brøndby Strand. Brøndby Strand har potentialet til at danne ramme om pilotprojekter, der kan sætte bebyggelsen på landkortet som en visionær bydel.

Møderne blev brugt til at idéudvikle omkring bebyggelsens fremtid på længere sigt. Ideerne er dog ikke vedtaget politisk.

”Brøndby Strand har potentialet til at danne ramme om pilotprojekter, der kan sætte bebyggelsen på landkortet som en visionær bydel”

I dette kapitel beskrives de overordnede kvaliteter og bevaringsværdier i bebyggelsen. Kapitlet forholder sig til både bebyggelsesplanen, bygningerne, boligerne, fællesfaciliteterne og udearealerne.

Her beskrives kvaliteten ved storskalabyggeriet, trafiksepareringen og betonarkitekturen som det særlige udtryk for sin tid. Variationen af boligtyper og grønne rum og opholdsmuligheder trækkes frem ligesom de markante elementer i bebyggelsen fremhæves.

Billedet på modsatte side viser parkeringskælderen under rækkehusene. Bemærk hvordan lyset trækkes ned i baggrunden, og er med til at eliminere utrygheden ved at opholde sig her. Lyset skaber dybde og variation i betonkonstruktionen, der ellers ville fremstå flad og kedelig. Søjle-drager konstruktionen bærer det langstrakte betondæk, der er et væsentligt arkitektonisk element i hele bebyggelsen.

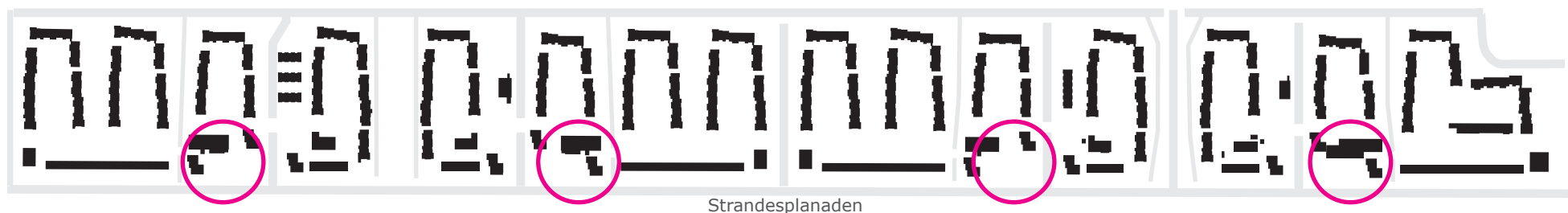


KVALITETER OG BEVARINGSVÆRDIER

3

BEBYGGELSESPLANEN

28



○ Centerområderne

Bebyggelsesplanen med angivelse af centerområderne. Planen viser tydeligt hvordan højhusene og rækkehusene skærmer de bagvedliggende u-formede gårdrum af mod Strandesplanaden.

Helhedsplanlægning

Den overordnede kulturhistoriske værdi af Brøndby Strand planen knytter sig til sammentænkningen af byplanlægning, "trafik til døren", boligbyggeri og byggeteknologisk udvikling. Det er med andre ord helhedsoplevelsen af bebyggelsen, der skal søges bevaret.

Bebyggelsesplanen for Brøndby Strand er således udtryk for den helhedsplanlægning, som er kendetegnende for tiden omkring midten af 1960'erne - midten af 1970'erne. Helhedsplanlægningen skulle muliggøre et helt liv i forstaden

med skoler, institutioner, butikker, restauranter mv. Planen blev hjulpet på vej af montagebyggeriet, som gjorde det muligt at udføre store byggerier på kort tid.

Overordnede bevaringsværdige træk

Trafikseparering af kørende og gående trafikanter er et andet overordnet træk, som har skullet beskytte de svage trafikanter mod den stigende biltrafik, som forstadens bebyggelser var rettet imod.

Bebyggelsesplanen er domineret af ren boligbebyggelse, grupperet omkring et lokalt center med institutioner og butik-

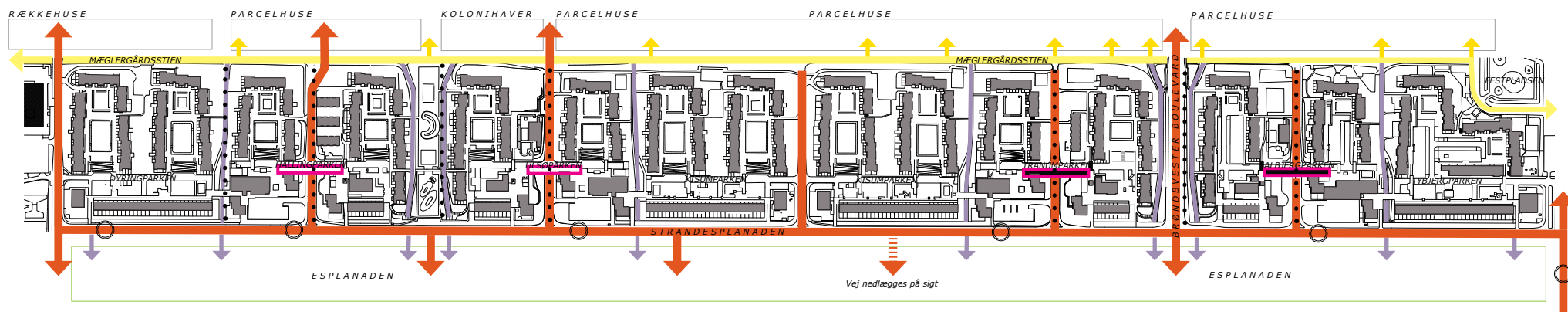
ker. Bebyggelsen er en meget stor bystruktur, der fremtræder som en afsluttet enhed.

Bygningstyperne spænder bredt fra højhuse og lave stokke i forskellig længde til rækkehusstokke. Samtidig er der i modulopdelingen skabt en stor variation frem for ensartethed.

Bebyggelsesplanen skaber med de mange u-formede gårde og de lave bygninger en menneskelig skala i det store forløb. Det er samtidig et udtryk for en fællesskabstanke, som også er kendetegnende for storskalabyggerierne.

Kvaliteter

- ▶ Sammentænkning af byplanlægning, trafik, boligbyggeri og byggeteknologi
- ▶ Trafikseparering
- ▶ Variation både i bygningstyper og modulering
- ▶ Den menneskelige skala og den store skala



Signatur

Mæglergårdsstien, Supercykelsti

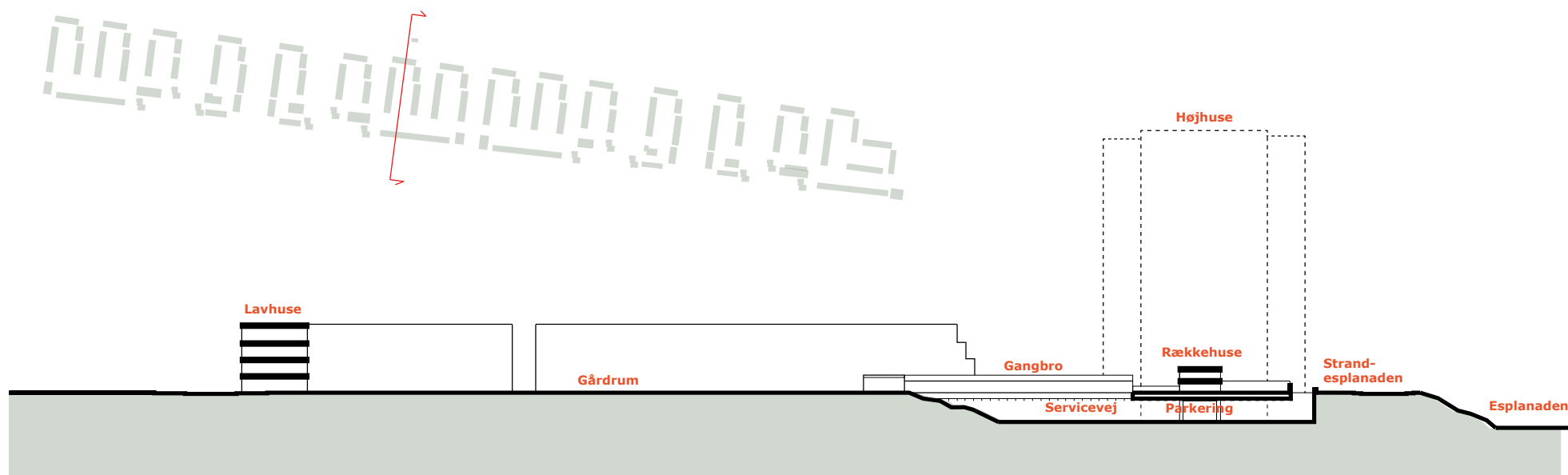
Tværgående fodgænger- og cykelstier

Langsgående fodgængerbroer

Strandesplanaden og tværgående veje

Busstoppesteder

Skel mellem afdelinger



Trafikseparering

Et af de stærke karakteristika i Brøndby Strand-planen er den konsekvente trafikseparering og de styrede forløb hvori man bevæger sig som fodgænger, cyklist og bilist.

Kvaliteter

- ▶ Klart defineret infrastruktur, der gør det nemt for beboere at orientere sig
- ▶ Konsekvent opdeling af trafikanter, hvilket giver høj trafiksikkerhed
- ▶ Høj grad af tilgængelighed
- ▶ Bebyggelsens udformning skaber stærke lokale gårdmiljøer

Principsnit gennem bebyggelsen ved rækkehusene. Snittet viser, hvordan trafiksepareringen er disponeret. Nederste niveau med servicevejen og parkeringsarealet er forbeholdt biler og anden kørende trafik.

I samme niveau befinder cykel-/gangtunnelerne sig også med forbindelse til Esplanaden - men kun i den tværgående retning. Skal man på langs med cyklen, er der cykelsti i Esplanaden.

Fodgængere har således det øverste niveau med rækkehusdæk, gangbro og gårdrum til deres rådighed og kan bevæge sig både på langs og tværs.

Strandesplanaden er forbeholdt kørende trafik, men ligger næsten i niveau med fodgænger-niveauet, hvilket lokker mange gående ud på vejen.

De langsgående forbindelser

Den samlede bebyggelse afgrænses mod syd af Strandesplanaden, mod nord af Mæglergårdsstien og mod øst og vest af hhv. vejene Tybjergparken og Dyringparken.

Strandesplanaden er biladgang til alle Brøndby Strand Parkerne og er indrettet alene til biltrafik. Den er med sit lige og 2,5 km lange forløb et markant træk. Strandesplanaden har en bred vejprofil, der på nogle strækninger er ensrettet og er anlagt uden fodgænger- og cykelstier. Der er dog på enkelte strækninger anlagt fortove over tid, da der har vist sig at være brug for det.



Strandesplanaden er 2,5 km lang og er hovedfærdselsåren til bebyggelsen. Danner skel til Esplanaden.

Ønsker man at bevæge sig parallelt med Strandesplanaden som fodgænger eller cyklist, anvendes stierne i den lavere liggende park, Esplanaden, hvor der er adgang til Brøndby Strand Parkerne via tunneller.

Den kollektive trafikbetjening til parkerne sker udelukkende via Strandesplanaden.

Mæglergårdsstien markerer den nordlige afgrænsning af Brøndby Strand Parkerne og er samtidig overgangen til boligområderne mod nord. Stien er anlagt som en super-cykelsti, der giver cyklister mulighed for at bevæge sig hurtigt i øst-vest gående retning samt nem adgang til området.



Mæglergårdsstien på modsatte side af Strand-esplanaden er dedikeret til super-cykelsti og danner skel til parcelhusområdet.

Internt i bebyggelsen er der også en langsgående forbindelse, hvor de bløde trafikanter i princippet kan bevæge sig hele vejen ned igennem bebyggelsen uden at krydse en befærdet vej. Forløbet ligger nord for rækkehusene, hvor det forbinder boliger med centerbebyggelser, institutioner og naturkilen. Broer leder fodgængere og cyklister over de tværgående veje, men for at forbindelsen er intakt hele vejen, mangler der nogle koblinger og tydelige markeringer af forløbet: Se mere i kap 6.2.

De tværgående forbindelser

De tværgående forbindelser mellem Strandesplanaden, Mæglergårdsstien og de nordligere beliggende kvarterer er klart opdelt i veje, der i Strandparkerne giver adgang til terræn- og kælderparke-ring, og i fodgænger- og cykelstier, der til forskel giver adgang til Esplanaden i stedet for Strandesplanaden.

Vej og stier signalerer helt klart, at de er forbeholdt forskellige trafikanter. De er meget "rationelle" i deres udlæg, idet de retlinede fører den direkte vej til deres mål.



Cykel-/gangsti, som fører under Strandesplanaden over til Esplanaden. Her BAB.



En af de mange overdækkede broer, der rækker over det underliggende p-område og servicevejen, og forbinder området ved lavhusene med området med rækkehus og højhuse.

VARIATION I BYGNINGSTYPER OG ARKITEKTUR

Langt fra og tæt på

Ensartethed

Brøndby Strand har en stor kvalitet som "landmark" eller pejlemærke i den nordlige del af Køge Bugt området. Når man kører på Amagermotorvejen fra København og forlader Amager står Brøndby Strand Parkernes højhuse stærkt og markant i horisonten op mod den blå eller grå himmel. Samme virkning opleves fra nord og syd.

Forskellighed

Når man nærmer sig bebyggelsen og rækkehuse og lavhuse bliver nærværende, ses bygningstypernes forskellighed tydeligt. Det er med til at fortælle, at bebyggelsen ikke er ensartet alligevel, men består af mange forskellige bygningstyper. En forskellighed, der bør bevares.

Variation

Er man først inde i bebyggelsen, kan man bevæge sig rundt til fods. Her opleves bebyggelsen som en stor variation, tydeligst indenfor de enkelte bygningstypers måde at behandle de lette facader på. Nogle steder er det i farverne, andre steder i materialerne. Denne variation er en væsentlig kvalitet i Brøndby Strand Parkerne.



Brøndby Strands skyline tegnes af højhusene. Set fra Strandparken mod nord.



Tættere på ses, at Brøndby Strand ikke kun består af højhuse. Den typiske bygningstype er lavhuset. Her BAB.

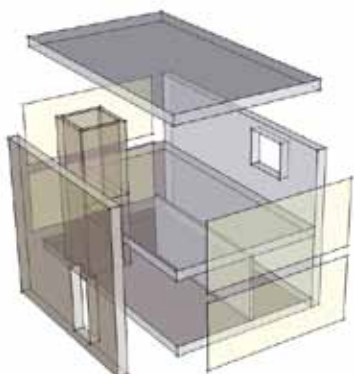


Når man kommer helt tæt på bygningerne ses variationer i materiale og farve i de enkelte afdelinger. Her T13.

Montagebyggeri med kvalitet

Brøndby Strand Parkerne er et mønster-eksempel på, hvordan udformningen af et element kan stables til højhuse og etagehuse samt sidestilles til rækkehuse. Det er arkitektens begejstring for præfabrikation og den moderne teknologi omkring opstillingen af betonelementer, der har udformet Brøndby Strand Parkerne og givet en variation i både bygningstyperne og arkitekturen.

Konstruktionsprincippet med bærende skillevægge og dækelementer i beton med lette facadepartier og glas går igen i alle bygningstyperne



Diagram, der viser bygningernes konstruktive principper med bærende tunge væg- og dækelementer samt lette facadeelementer.

Montagebyggeriet er et udslag af, at alt støttet byggeri siden 1958 skulle tegnes over et målsystem på 30 x 30 cm for at fremme standardisering og industriel fremstilling af bygningsdelene. Men i Brøndby Strand Parkerne ses en variation af de præfabrikerede elementer, som gør bebyggelsen mindre ensartet end tilsvarende storskala-byggerier.

Betonen er en kvalitet i sig selv

Kvaliteten ved betonen ligger i det gedigne og tunge materiale, som kan modstå vind og vejr. Men vigtigst af alt er, at det er kendetegnende og nærmest grundstenen for hele Brøndby Strand Parkernes æstetik.

Den lodrette og vandrette betoning

Systemet med at stable elementer er tydeligst i højhusene, hvor de bruges til at betone det lodrette. I rækkehusene derimod ses elementerne stablet så at sige ved siden af hinanden, så der kan fremkomme en vandret stok af rækkehuse.

Arkitekturen i dag

I det arkitektoniske udtryk i dag er beton-elementbyggeriet stadig tydeligt at se. Det er samtidig blevet et meget grønt sted med en beplantning, der er vokset op og har indtaget de mange betonmure.

Kontrasten mellem betonen og beplantningen er vellykket og har givet stedet en endnu mere unik fremtoning. Navnet Brøndby Strand *Parkerne* giver derfor i dag stor mening.

Kvaliteter

- ▶ Betonelementerne som basisstruktur, der giver tyngde i arkitekturen
- ▶ Betoning af lodrette og vandrette strukturer gennem betonelementerne, der giver takt og rytme
- ▶ Fleksibilitet i den lette facadeudformning både i højhuse og lavhuse, som giver kontrast til de lukkede bærende betonvægge.



Det lodrette stablingssystem ses tydeligt i højhusenes modulopbygning. De farvede elementer er lette facadepartier, som rummer altanerne. Den højre del af facaden med det vandrette vinduesbånd er også et let facadeparti med grå eternitplader, der ligner beton. Her BB.

VARIATION I BYGNINGSTYPER OG ARKITEKTUR

34



Det vandrette stablingssystem ses også i rækkehusene, der ligger ud mod Strandesplanen. Foran rækkehusene er der en egen have med overdækning på terrassen. Rækkehusene fik ny facadebeklædning under HP 3. Her BB.



Variation i de lette facader, som ses tydeligst i lavhusenes facader mod gårdsiden. Karnapjerne bidrager stærkt til variationen. Her BAB.

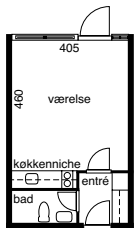


Nord- og østvendte facader er mere lukkede, hvor de vandrette vinduesbånd dominerer facadeudtrykket. Billedet viser en østfacade. Her BB.

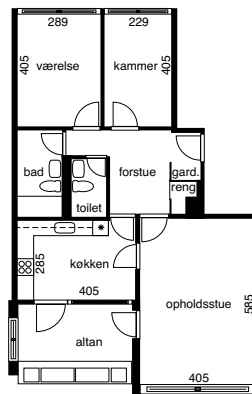
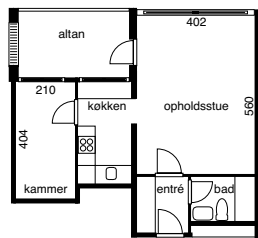


Mange steder er der beklædt med grå eternitplader, som på afstand ligner beton. Her PAB.

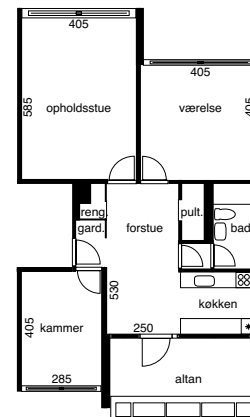
Eksempler på lejlighedstyper



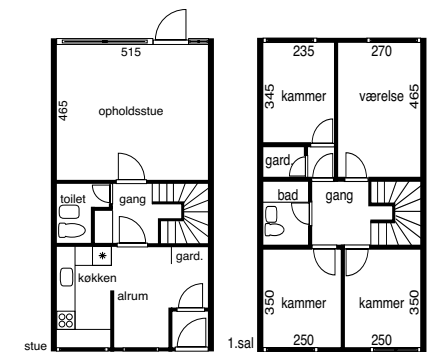
Eksempel på et- og to-værelses lejligheder i hhv. lavhuse og højhuse.



Eksempler på tre-værelses lejligheder i lavhuse.



Eksempler på fire-værelses lejligheder i lavhuse.



Eksempler på fem-værelses lejligheder i hhv. rækkehuse og lavhuse.



VARIATION I BOLIGTYPER OG MANGE FÆLLESFACILITETER

36

Stort udbud af boligtyper

Udbuddet af boliger er stort i Brøndby Strand Parkerne. Her kan både singelepigen og storfamilien nemt finde en bolig, der passer til deres behov. Mange mennesker bliver da også boende i rigtig mange år, børn der vokser op og flytter hjemmefra vender tilbage, og de ældre søger mod boliger i højhusene med elevator.

Boligstørrelserne spænder fra 1- til 5-rums boliger, fra ca. 35 m² til ca. 140 m². De fleste af boligerne i både rækkehuse, lavhuse og højhuse fungerer fint, og de fleste af lejlighederne er gennemlyste og velindrettede. Det er boliger, som må anses for at være tidssvarende i forhold til størrelse.

Kvaliteter

- ▶ Mangfoldighed i boligtyper
- ▶ Rummelige gennemlyste boliger
- ▶ Altaner og udsigt fra boligerne

Der er rummelige badeværelser i næsten alle lejligheder. Alle boligerne har god kontakt til uderum, enten i form af en altan eller have. Adgangsforholdene er generelt gode, der er regulære rum, og en ekstra kvalitet er, at der i hovedparten af lejlighederne er altan ud for køkkenet med dejlig udsigt.

Over tid er barnevogns-/cykelrum og et-rumshybler i nogle af afdelingerne løbende blevet slået sammen til to-rumslejligheder i lavhusenes stueetage.



Et baderumseksempel fra et højhus, som viser hvor der tidligere var et badekar, nu bruseafsnit. Baderummene er relativt rummelige, men mange er noget utidssvarende i indretning. Her PAB.



Et køkkeneksempel fra et lavhus, som viser et stort og rummeligt køkken/alrum. Mange køkkener er de oprindelige køkkener. Her PAB.

Flere muligheder for at mødes

Fællesfaciliteter

Brøndby Strand Parkerne er en bebyggelse med mange m² til fællesskabets disponering. Det er en af grundtankerne i storskalabyggeriet, at enhederne bygges op omkring et lokalcenter. Derfor har næsten alle afdelinger en eller flere centerbygninger med forskellige udadvendte funktioner som fx cafeteria, købmand, frisør og lignende. Derudover er der en række rum, som bruges til selskabslokaler, klubber, fællesvaskerier mm.

Kvaliteten af at have mange fællesfaciliteter bør sikres, men man kunne godt tænke arealerne sammen til større og bredere gavn for beboerne. Fx i form af et sundhedshus, hvor man samler fodklinik, frisør, læge mm. omkring et af aktivitetshusene og stueplanet i højhuset.

Depoter og kælderrum

Højhusenes parterre og kælderplan anvendes til fælles funktioner for højhusets beboere. Kældre anvendes til affald, depoter og cykler; parterreplanet til ejendomskontorer, afdelingsbestyrelser, klubber, etc. Der er i parterreplanet dog også rum, der bliver brugt til cykelopbevaring og depot, hvilket måske ikke er den optimale udnyttelse af disse centrale rum.

Rækkehusene har ikke depoter i forbindelse med deres boliger, men skure ude foran boligerne. De seneste forbedringer har efterisoleret disse skure, så de kan bruges som depot og opbevaring af mere skrøbelige ejendele.

Indgangspartierne i lavhusene har haft store rum til opbevaring af cykler, barnevogne mm. En del af disse er omdannet til bl.a. boliger i de tidligere helhedsplaner.



En af centerbygningerne, hvor der er en velfungerende købmand og andre små butikker. Her BB.



En af centerbygningerne, hvor der bl.a. er både selskabslokaler og cafeteria. Her Rheumhus i BAB. Foto fra afdelingens hjemmeside.

Kvaliteter

- ▶ Mange fællesfaciliteter, hvor beboerne kan mødes, såsom cafeer og aktivitetsrum
- ▶ Små butikker
- ▶ Mange opbevaringsrum i form af kælderrum og skure

VARIEREDE GRØNNE TRÆK OG OPHOLDSMULIGHEDER

38

Trygge gårdrum

Byplanen lægger op til, at man betragter blokkene som karreer med indre gård- rum og udenomliggende grønne rum. Gårdrummene er alle bilfrie med undtagelse af de tre østlige blokke ved BAB, som indeholder parkeringsarealer inde i gårdene.

De indre gårdrum blev i 1990'erne gennemrenoveret ud fra Landskabsarkitekt Pia Stets' design. De er generelt to-delte med et belagt område mod nord og et grønt område mod syd og er indrettet til leg og ophold for småbørn og voksne. Mellem gådrummene og parkerings- arealet løber en rampe, som formidler overgangen mellem de to niveauer på en fin måde. I alle gårdrum er der suppleret med ekstra cykelskure, opbygget i lameller der skaber en fin lethed.

Ud for stueetagerne er der små private haver, som er afgrænset af pergolaer, hvor grønne vækster med tiden er vokset op ad. I det hele taget er gådrummene meget grønne og med til at give bebyggelsen et meget venligt indtryk.



Gårdrummene er flere steder opdelt i aktiviteter for hhv. børn og voksne. Her BB.



Cykelskure der er fine og transparente med lodrette lameller.

Grønne områder

De grønne områder mod nord er typisk mindre bearbejdede og står mange steder med karakter af park, med græs og store punktvis træer. Her er mange aktiviteter til de lidt større børn placeret.

Imellem karreerne er der grønne områder, grønninger og beplantede arealer, der gennemskæres af det tværgående sti- og vejssystem.

Esplanaden

Esplanaden, som ligger i tæt forbindelse med byggeriet, er et meget stort parkanlæg med aktiviteter og et kulturhus.

Da bebyggelsen oprindeligt blev planlagt, regnede kommunen det store anlæg Esplanaden med i byggeprocenten. Det gør man ikke i dag. Der er tæt bebygget i Brøndby Strand Parkerne, sammenlignet med de omgivende bebyggelser i kvarteret. Bebyggelsesprocenten ligger på ca. 77 %.



Den grønne kile indeholder gode aktiviteter for store børn og unge.

Kvaliteter

- ▶ Gårdrummene der giver intimitet og mulighed for leg og ophold
- ▶ De grønne kiler på tværs af bebyggelsen med mulighed for aktiviteter
- ▶ Parkeringsdækket som en bærende struktur i bebyggelsesplanen
- ▶ Rækværk og støttemure som stærk arkitektonisk bund, der binder området sammen

Markante elementer

P-arealer

Under de hævede p-dæk mod Esplanaden findes store delvist aflukkede p-arealer. I mange afdelinger er den oprindelige idé bevaret med, at der trækkes lys ned til p-området i en kile mellem rækkehusene og vejen. Lyset skaber store kvaliteter i parkeringsarealet og fremhæver den enkle og fine struktur i betonkonstruktionen.



Parkering under dæk. Et område der har potentiale til yderligere udnyttelse. Her BB.

Gangbroer

Bebyggelsen bindes sammen af store langsgående gangbroer og en lang række tværgående gangbroer. Broerne er tilføjet meget markante overdækninger, som i sammenhæng med de senere års renoveringer ikke længere virker harmoniske. Gangbroerne er desuden meget lukkede med massive betonsider.

Rækværk og støttemure

Udearealerne er også præget af markante fysiske elementer. Der er flere steder meget markante betonstøttemure i stor højde, der med den karakteristiske overflade er den arkitektoniske "bund" i bebyggelsen.



Støttemurene er et markant arkitektonisk element i bebyggelsen. Beplantningen er med til at understrege den parkagtige karakter, som bebyggelsen har. Her BB.



Intern gangbro, der forbinder afdelingerne fra rækkehusdækket til lavhusniveauet, spænder over den underliggende servicevej. Billedet viser det lukkede udtryk gangbroerne generelt har.

I dette kapitel beskrives de overordnede udfordringer i bebyggelsen. Kapitlet forholder sig til både den fysiske tilstand og de nutidige krav samt det generelle image og boligudbuddet.

Den store udfordring ligger i bebyggelsens fysiske tilstand med PCB, nedslidning af bygningsdele og utidssvarende boligindretning. Men tiden er også på visse punkter løbet fra den måde, bebyggelsen er disponeret på, hvorved det, der betragtes som bebyggelsens kvalitet også risikerer at blive dens udfordring.

Billedet viser en af de arkitektoniske udfordringer, som Brøndby Strand-bebyggelsen står over for: De lette partier og de tunge beton-elementer går for meget i ét med hinanden.



TILSTAND OG UDFORDRINGER

4

TILSTAND OG TIDENS KRAV

42 Bygningerne

Udførelseskvaliteten af Brøndby Strand Parkerne har ikke været på højde med tidligere tiders håndværksmæssigt opførte byggerier. Det er et generelt problem for montagebyggerierne fra 60'erne og 70'erne, og der er da også i tidens løb udført flere renoveringer. Bygningerne er i dag nedslidte omkring klimaskærm og installationer generelt og er ressourcemæssigt utidssvarende.

Tilstandsregistreringen af Brøndby Strand Parkerne er foregået i to faser. Fase 1 omhandlede højhusene og fase 2 omhandlede lavhuse, rækkehuse, centerbygninger og udearealer. Fase 1 blev udført af tnt arkitekter a/s, december 2012, og fase 2 blev udført af AI a/s, marts 2013.

Nedenstående oversigt over de bygningsdele, der vurderes som nedslidte og kræver en efterfølgende renovering/udskiftning, er lavet med udgangspunkt i tilstandsrapporternes konklusioner. Oversigten er ikke delt op på afdelinger, men er udtryk for hvad der overordnet skal tages hånd om i helhedsplanen.

Opsummering af konklusionen på tilstandsrapporterne 2012/2013 for Brøndby Strand Parkerne

Højhuse

- Facader, renovering af betonsandwich-elementer
- Udskiftning af lette facadepartier
- Udskiftning af vinduer og døre
- Kloakrenovering
- Afløbsinstallationer i bygning
- Renovering af vandinstallationer
- Renovering af el-installationer i boliger og i fællesområder
- Lys-installationer i fællesområder
- Manglende vådrumsmembran i vådzone.

Lavhuse

- Tagudskiftning
- Facader, renovering af betonsandwich-elementer
- Udskiftning af lette facadepartier
- Udskiftning af vinduer og døre
- Renovering af altankasser og eternittage
- Inddækning af synlige lejlighedsskel og dækelementer
- Renovering af dilationsfuger og sokler
- Renovering af gulve i vådrum
- Renovering af faldstammer

- Renovering af varme-, vand- og elinstallationer
- Udskiftning af døre mellem opgange og kældre.

Rækkehuse

- Tagudskiftning
- Renovering af gulve i vådrum
- Renovering af faldstammer
- Renovering af varme-, vand og elinstallationer.

Centerbygninger

- Nye tagrender og nedløb
- Efterisolering af facadepupler
- Facaderenovering
- Udskiftning af vinduer og døre.

Institutioner

- Nye tagrender og nedløb, eftergåelse af tagbelægning
- Facaderenovering
- Udskiftning af vinduer og døre
- Udskiftning af gulvbelægning.

Udearealer

- Udbedring af dæklagsskader i støttemure og gangbroer
- Udbedring af defekte fuger ved gangbroer
- Udbedring af defekte betonfliser i terræn
- Udbedring af defekt membran over dæk til p-kældre
- Istandsættelse af pergolaer, overdækninger og legetårne.

Betonelementerne har flere steder netrevner, som er tegn på nedbrydning af betonen. Her BB.
Foto: Force Technology fra tilstandsrapporten.



Udfordringer

- ▶ Nedslidte bygningsdele
- ▶ Indeklima med PCB, asbest og bly
- ▶ Ressourcemæssigt utidssvarende
- ▶ Arkitektonisk svækkede elementer
- ▶ Gangbroer skaber barriere
- ▶ Udearealer trænger til opgradering
- ▶ Manglende belysning og tæt bevoksning skaber utryghed
- ▶ Nedslidte og gølge indgangs- og opgangspartier og reposer Materialer og overflader i boliger og på altaner er i dårlig kvalitet.

PCB problematikken

Der er ikke mange erfaringer i Danmark med renovering af bygninger for PCB. Fremfor alt er der ikke en dokumenteret renoveringsmetode, som kan følges, og derfor vil der i helhedsplanen blive taget stilling til, hvorvidt der skal afprøves nye måder at renovere for PCB på.

Det er således en udfordring, at renoveringen af højhusene vil foregå på relativ ukendt grund, og viden vil blive oparbejdet løbende i projektet. Der udveksles allerede erfaringer med især Farum Midtpunkt renoveringen, og på basis af denne samt udenlandske erfaringer vil der blive besluttet renoveringsmetode for Brøndby Strand Parkernes højhuse. (Se også kapitel 1 om baggrunden for helhedsplanen.)

Ressourcemæssigt utidssvarende

Brøndby Strand Parkerne er ikke opført med tanke på energirigtighed, og der er et stort potentiale for energibesparelser gennem renovering af klimaskærmen. Der skal dog arbejdes både med hensynet til bygningernes identitet og arkitektoniske fremtræden samt efterfølgende driftens syn i valget af efterisoleringsmetode.

Arkitektonisk svækkede elementer

Både højhuse og lavhuse fremstår i det arkitektoniske udtryk med svækkede elementer. Højhusene er som tidligere nævnt fremkommet ved en stabling af elementer ovenpå hinanden. Men der er ikke en tydelig top eller bund, som viser hvor højhusene slutter og begynder.

Højhusene har med inddækningen af altaner også mistet den kvalitet, der fremkommer i forholdet mellem lys og skygge, og den dybe reliefvirkning, som åbne altaner giver.

I højhusenes parterreniveau, hvor indgangspartiet ligger, er facadeudtrykket meget lukket og afvisende. Indgangspartiet er til gengæld ødselt med pladsen indendørs, men giver samtidig et godt og uvelkomment indtryk.

De lette facadepartier i både højhuse og lavhuse savner et mere nutidigt udtryk. Det kan være med til at forstærke en egen identitet, der let forsvinder, når bygningerne står som en blandt mange.

De lette facadepartier er beklædt med en grå asbestholdig eternitplade, som går i et med betonen. Herved er den fine kontrast mellem de tunge betonflader og de lette facadeelementer forsvundet. I lavhusene kommer dette tydeligt til udtryk.



I højhusenes parterre fremstår facaderne meget lukkede. Det giver et afvisende indtryk, og er med til, at man oplever den pladsdannelse, der er mellem højhusene og rækkehuse eller centerbygninger tom og øde. Her BB.



Forholdet mellem de lette og tunge facader er udvisket med de grå eternitplader på de lette facadepartier. På billedet ses også til venstre de inddækkede altaner. Her T13.

TILSTAND OG TIDENS KRAV

44

Centerbygningerne er delvist renoveret og tilbygget, men fremstår i det ydre rodede og utidssvarende i det arkitektoniske udtryk. De står svagt i det samlede billede og savner både volumen og et tydelig betonet arkitektonisk udtryk. Derudover er de vindomsuste, og arealet omkring dem virker øde.

Der er også en meget ujævn sammenhæng mellem de udførte renoveringers arkitektoniske udtryk, dels fordi de er foregået over lang tid, dels fordi der kun er renoveret enkeltdele af bebyggelsen hver gang.



Centerområderne virker i dag noget gemt væk og meget underspillet arkitektonisk set. Områderne kan også godt tåle en fortætning. Her BB.



Billedet viser, hvordan forskellige tiders renoveringer sætter deres samlede præg på bebyggelsen. Højhuse, skure og rækkehuse hører til hver deres tid for så vidt angår materiale og farvesammensætning, hvilket ikke stemmer helt overens. Her PAB.

Udearealerne

Svært at orientere sig

Trafikseparering er både en kvalitet og en udfordring. Det bliver en udfordring, når den medfører, at man oplever det er svært at finde rundt i bebyggelsen. Fodgængerne bevæger sig i to niveauer: På fodgængerdækket ved rækkehusene og på terræn ved p-kælderens. Men skal man fra et afsnit i bebyggelsen til et andet, er det ikke logisk, hvordan man skal bevæge sig. Flere steder oplever man at blive stoppet af en bygning, og man kan ikke intuitivt finde den rette vej. Skiltningen er samtidig mangelfuld i forhold til at finde vej mellem afdelingerne.



Afdelingerne er gode til at skilte inden for hver afdeling som her BB. Men sammenhængen mellem afdelingerne er ikke skiltet.

Betonstøttemure mangler bearbejdning

Der er mange meget store flader med støttemure, der afgrænser lavhusene mod kørevejen mod p-arealet under dæk. Betonmurene er enkelte steder bevoksede, men de fleste steder står de i rå beton. Støttemurene fungerer udmærket i sig selv, men kunne flere steder bearbejdes og indgå i andre funktioner, så de bidrager med større kvalitet til udearealerne.



De markante betonmure, som er et grundlæggende træk i bebyggelsen, kan udnyttes bedre til aktiviteter for flere typer af brugere. Her PAB.

Nedslidt p-areal under dæk

Parkeringsarealet under dæk virker nedslidt. Arealet er oplyst af store lamper, der forstærker det lidt rå indtryk, man får af området, og som ikke fremhæver den meget flotte betonkonstruktion under dækket. Mure står ubehandlede. Indgange til højhuse er oplyst primært indefra. Så godt som ingen skiltning. Der mangler flere p-pladser og parkeringsmuligheder for cykler.

Større variation på lege- og opholdsarealer

Legepladser og opholdsarealer er af varierende standard. Legepladserne er temmelig ensartede og henvender sig generelt til de samme målgrupper, mindre og lidt større børn. Kun naturkilen ved afdeling 606 og boldburet bag centerbygningen kan tilbyde underholdning for unge og eksempelvis voksne.



Mange steder ses et uvelkomment og nedslidt p-areal under rækkehusdækket. Her PAB.



Der er mange gode legemuligheder for mindre børn i hele bebyggelsen, men mangler flere muligheder for store børn og unge. Her BB.



Restarealer er de små grønne områder, som ligger langs servicegaden, og som flere steder ligger uudnyttede hen. Her BB.



Utryghed defineres ofte som manglende uoverskuelighed. Det ses bl.a. ved naturkilen i BB.

Restarealer er uudnyttede

"Servicegaden" ved p-områderne under fodgængerdækket er et arbejdsområde for ejendomsfunktionærerne, idet det er herfra al affald håndteres. Der er samtidig en del restarealer, som nogle steder har været eller er legearealer, andre steder blot tomme arealer. Disse arealer kunne godt aktiveres og indgå i den samlede plan for udearealer.

Manglende tryghed

Belysning i området er ikke tilstrækkelig, og der er områder, hvor beboerne af samme grund oplever det utrygt at færdes. Bevoksningen er flere steder tæk og uoverskuelig, især omkring den grønne kile, hvilket også er kilde til en del utryghed. Også omkring kælderindgangene opleves utryghed, hvilket bl.a. hænger sammen med utilstrækkelig belysning.

IMAGE OG ATTRAKTIONSVÆRDI

46

Bebyggelsen

Helhedspræget udfordres

Brøndby Strand Parkerne blev bygget med udgangspunkt i en vision om et lige samfund med plads til alle. Funktionsadskillelse, trafikseparation og boliger i grønne områder skulle danne rammen for det gode liv med lokale fællesskaber. Den vision er blevet overhalet af udviklingen, hvilket især ses af, at beboerne bruger området på en anden måde. Man er fx mindre lokalt orienteret pga. større mobilitet.

Udfordringer

- ▶ Dårligt image i medierne
- ▶ En bebyggelse, der lukker sig om sig selv
- ▶ Mange fysiske barrierer i bebyggelsen
- ▶ Ændret brug af centerområderne
- ▶ Beboerne har ændrede bevægelsesmønstre

Samfundet er også blevet mere individualiseret, hvilket giver sig udtryk i et ønske om at gøre boligen til et sted, hvor man kan udtrykke sin identitet. Det er med til at udfordre bebyggelsens helhedspræg.

Bebyggelsens image

Brøndby Strand Parkerne kæmper stadig med sit image udadtil. Det er et image, som er blevet cementeret af medierne, da billedet af Brøndby Strand Parkernes højhuse ofte bruges som symbol på sociale problemer og ghettoer i Danmark.

Den boligsociale helhedsplan arbejder ihærdigt med at ændre dette image. Det er en udfordring at give bebyggelsen et arkitektonisk udtryk, som associerer til moderne og spændende fremfor nedslidning og problemer.

Indadvendt bebyggelse

Bebyggelsen er planlagt med klare grænser ud mod det omgivende samfund. Den lukker sig om sig selv, hvilket er med til at udelukke en tættere sammenhæng med det omgivende miljø. Der er ikke alene tale om en fysisk sammenhæng, men også en funktionel og social sammenhæng.

Det liv, som oprindeligt var tænkt skulle udfolde sig omkring centerbebyggelserne, ses sjældent og måske meget lidt i fremtiden. Man handler ikke længere lokalt og går ikke i byen lokalt eller har i det hele taget ikke sit sociale liv lokalt.

Barrierer i bebyggelsen

Trafiksepareringen medfører en hel del forvirring i bevægelsesmønstrene og skaber en fornemmelse af stor afstand mellem boligblokkene. Dette indtryk er blevet forstærket igennem årene, eftersom store dele af dækkene er blevet fjernet og at beboernes adfærd i virkeligheden ikke er som oprindeligt planlagt. Separeringen skaber derfor ofte barrierer, hvor den skulle lette bevægelsen.

Mæglergårdsstien virker også som en barriere mellem den samlede bebyggelse og de nyere rækkehus- og parcelhusbebyggelser mod nord.



Centerbygningerne og lokalcentrene er orienteret indad i bebyggelsen, men det liv, det var tænkt skulle udfolde sig her, findes ikke. Her BB.



Gangbroerne er med til at skabe forbindelsesmulighed i bebyggelsen. I dag virker de både umoderne rent arkitektonisk og utrygge pga. deres lukkethed og er dermed med til at skabe en barriere i bebyggelsen. Oprindeligt var overdækningerne opført for at beskytte betonen.



I lavhusenes stueetager er der et stort foyer-område, som ikke virker imødekommende. Som udgangspunkt var der gennemgang i foyeren men flere steder er der indrettet boliger i den del, der er modsat gårdsiden.

Udfordringer

- ▶ Badeværelsernes indretning og stand
- ▶ Mangelfuld ventilation
- ▶ For små og dårlige køkkener i nogle lejligheder
- ▶ Manglende tilgængelighed til og i boligerne i lavhusene
- ▶ Manglende boliger med fuld tilgængelighed i højhusene
- ▶ Nogle af lejlighederne i højhusene er dårligt indrettede
- ▶ Små vinduesformater, med et lukket parti foroven.

Boligerne

Bad og køkken

Både bad og køkken bærer præg af at have mange år på bagen. Generelt er begge rum dog af en størrelse, som også er tidssvarende i dag. Dog synes nogle af beboerne, at der i lavhusene findes for små køkkener.

I de store 5-værelses lejligheder er der blevet plads til to badeværelser, som passer til den store familie. Bad og køkken er dog generelt utidssvarende mht. materialer og indretning og bør opgraderes i forhold til en fremtidssikring af boligerne.

Indretning præget af dårlige materialer

Nogle af lejlighederne i højhusene er dårligt indrettede. Primært den lille lejlighed 3, som desuden er ensidigt belyst. Derudover er der i en række større lejligheder, der er ombygget, opstået en lille nord-øst-vendt lejlighed, der har meget lidt lys og ingen altan.

Materialer og overflader i boliger og på altaner er i dårlig kvalitet. Fx er gerigter og fodpaneler udført i plastik.

En følge af præfabrikationen og montagebyggeriet er de ensartede vinduesformater, som går igen i både lavhuse og højhuse. Vinduesformatet er lille og der er et lukket facadeparti foroven, hvilket betyder, at der ikke kommer så meget dagslys ind i rummene. (Se også kapitel 6.)

Indeklimaet skal forbedres

Der er generelt ikke problemer med indeklimaet i forhold til skimmel. Køkken og bad har mekanisk udsugning. Der er ikke aftræk for emhætter, så der benyttes emhætter med kulfilter i køkkenerne. Ved en efterisolering af bygningerne skal ventilationen opgraderes, og der bør etableres varmegenvinding.

Manglende tilgængelighed

Tilgængelighed er, når enhver uanset handicap og uden assistance fra en anden person selv kan bevæge sig fra et sted til et andet. Det betyder bl.a. niveaufrie adgange til og i boligen.

Der har ikke været fokus på tilgængelighed ved opførelsen af Brøndby Strand Parkerne. Det betyder bl.a., at der ikke er elevator i lavhusene, og at baderumme ikke har en tilstrækkelig størrelse til at en kørestol kan vende 360° uhindret.



Boligens sammenhæng med altanerne har stor boligmæssig værdi. Her BB.

Mange ældre søger lejlighed i højhusene, hvor der er elevatoradgang, men lejlighederne er ikke i øvrigt indrettet til fx. en kørestolsbruger.

Boligtyper for fremtiden?

I kapitel 2 blev der nævnt, at fordelingen af boligtyper er meget god. Der er en næsten ligelig fordeling af 2-, 3-, 4- og 5-værelses boliger. Flere af beboerne har påpeget, at det vil være godt at kigge på, om nogle af lejlighederne kunne omdannes til andre boligtyper, fx kollektivboliger.

Set i et fremtidssikringsperspektiv handler det om at sikre, at bebyggelsen er robust nok til at imødegå fremtidige efterspørgsler på forskellige lejlighedstyper. Herunder om bebyggelsen rummer lejligheder til det stigende antal ældre de kommende år, som Brøndby Kommune forventer jf. befolkningsprognoserne.

Dette kapitel er tilegnet den fælles vision for den fælles helhedsplan, sådan som den kom til udtryk gennem visionsprocessen med afdelingsbestyrelserne. Visionen er grundlaget for kapitel 6.

I kapitlet vises også hvordan den fælles helhedsplan og de afdelingsvise helhedsplaner hænger sammen. Plancherne fra visionsprocessen vises til sidst i kapitlet og består af tre indsatsområder hver med sin vision, målsætninger og tiltag.

På en workshop arbejdede deltagerne med forskellige udsagn, som kunne være fundamentet i den fælles helhedsplan.



PROCESSEN FREM MOD DEN FÆLLES VISION

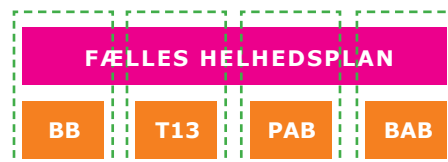
50

Workshops med afdelingsbestyrelserne

Formålet med processen omkring udarbejdelsen af helhedsplanen har været at skabe en vision, som kan udgøre det fælles grundlag for de fysiske forandringer, som skal finde sted i Brøndby Strand Parkerne. Målet har således været at formulere en vision med bredt ejerskab blandt beboerne for at kunne sætte ind dér, hvor der i forhold til renoveringen af bebyggelsen er enighed og fælles fodslag. Sådan vil visionen kunne gøres til virkelighed.

Helhedsplansprocessen er forløbet i to parallelle spor: Et spor som har koordineret afdelingerne på tværs i en fælles helhedsplan og et spor som har fokuseret på de enkelte afdelingers egne helhedsplaner. Visionsprocessen startede op i de enkelte afdelinger, hvor man arbejdede med at relatere sig til sin egen identitet og ståsted. På baggrund af dette blev den fælles visionsproces igangsat.

Processen forløb over en workshop og et fællesmøde for afdelingsbestyrelserne og administrationerne. På workshoppen diskuterede deltagerne betydning og indhold af de tre temaer, som var blevet formuleret med afsæt i afdelingernes egen visionsproces. Et forslag til den fælles vision blev præsenteret på et fællesmøde, og korrektioner og kommentarer blev indarbejdet til det, der på mødet blev vedtaget som **den fælles vision for HP4**.



HP4 består af både en fælles helhedsplan for Brøndby Strand Parkerne og afdelingsvise helhedsplaner. En del elementer i den fælles helhedsplan vil dog automatisk indgå i de afdelingsvise.



De fælles visionsmøder blev afholdt med deltagere fra de fire boligselskaber. Der var stort engagement på både workshop og møder.



HP4 Update er nyhedsbrevet til alle beboere i alle afdelinger, hvori der gives fælles informationer om helhedsplanen.

Kommunikationen omkring udarbejdelsen af den foreløbige helhedsplan

HP4 projektet med renoveringen af Brøndby Strand Parkerne forventes at skulle gennemføres over en periode på mindst 10 år. Projektets lange horisont og projektets mange interessenter kræver at informationen både skal skabe opmærksomhed omkring og indsigt i projektet. Ikke kun indadtil i bebyggelsen, men også udadtil til omverdenen.

Kommunikationen skal løse den vifte af udfordringer, der knytter sig til interessenternes tilfredshed med HP4-projektet. En særlig udfordring er den demokratiske proces: føler beboerne sig hørt, inddraget og informeret i sådan en grad, at de får ejerskab til projektet. En særlig udfordring er også at få skabt en positiv forventning omkring projektets resultat og dermed påvirke omverdenens negative image af boligområdet.

Det har derfor været vigtigt i den indledende fase at sikre en aktiv og inddragende dialog med alle involverede interessenter i boligområdet og skabe ejerskab blandt beboerne og driften til HP4. Derudover har det også været vigtigt at understøtte en udviklende og konstruktiv dialog med de involverede myndigheder.

Beboerne er blevet inddraget i processen gennem møder og nyhedsbreve. De enkelte afdelinger har på hver deres måde informeret beboerne om arbejdet enten gennem visionsmøder eller almindelige informationsmøder. Nogle afdelinger har endvidere udgivet særskilte nyhedsbreve i egen afdeling. Sideløbende hermed er der udgivet tre fælles nyhedsbreve, som har haft til formål at give samme information på samme tid til alle beboere om den fælles helhedsplan.

Der har været afholdt særskilte møder med Brøndby Kommune om emner som skitseret i den fælles vision, og som har betydning for kommunens ejerskab til HP4-projektet. Derudover har der været en løbende dialog med Landsbyggefonden omkring håndteringen af helhedsplansprocessen.

Der har også været fokus på at inddrage sekretariatet for den igangværende boligsociale helhedsplan, for at sikre en vis synergi mellem de to indsatser.

VISIONEN FOR DEN FÆLLES HELHEDSPLAN

52

Den overordnede vision for helhedsplanen er at skabe en ramme for udviklingen af et **sammenhængende og levende boligområde** med en stærk identitet i et tæt samarbejde mellem boligafdelingerne.

Visionen handler både om at skabe et **sammenhængende fysisk udtryk** med et højt kvalitetsniveau og om at skabe nye og bedre forbindelser inde i området såvel som fra området og ud til de nærliggende bykvarterer.

Visionen handler også om at skabe **gode boligkvaliteter** for alle grupper af beboere i alle livsfaser. Dvs. at der skal skabes et udbud af varierede boligtyper med en god standard, som er med til at sikre boligområdet en høj attraktivitet.

Identitet og ejerskab går hånd i hånd i realiseringen af helhedsplanen og skal danne fundamentet for, at boligområdet udvikler sig til et **trygt og godt sted** at bo. Tilsammen vil det medvirke til et nyt og **forbedret image** af boligområdet.

Den overordnede vision indeholder tre indsatsområder med hver sin vision, målsætninger og tiltag, som man i afdelingsbestyrelserne kan se fornuft i at arbejde sammen om eller arbejde i samme retning for, beskrevet ved figuren til højre.

På de følgende sider præsenteres visionssplancherne for de tre delvisioner.

Indsatsområde

VISION

Målsætning

Målsætning

Målsætning

Tiltag



Indsatsområde 1

1

DET FYSISKE UDTRYK
ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

"Brøndby Strand skal være en grøn bydel, der forener et stærkt arkitektonisk udtryk med attraktive boliger for hele livet."

Vi ønsker et fælles kvalitetsniveau vedrørende renovering af bebyggelsen

Det betyder, at vi arbejder med mulighederne for:

- et fælles arkitektonisk ramme for renovering af højhusene med mulighed for variation
- at lavhusenes facader ud mod offentlig sti udformes i overensstemmelse med hinanden
- at hegn og rækværk får en ensartet behandling, der hvor de vender ud mod offentlig sti
- at andre fælles udfordringer – fx. installationer – bliver renoveret efter en samlet fælles plan
- at der skal være et vist råderum for individuelle løsninger i afdelingerne
- at der udarbejdes en fælles plan for om- og tilbygninger
- at renoveringen generelt planlægges, så den medfører en økonomisk fordelagtig drift
- at der senere i processen overvejes et gennemgående motiv som fællesnævner.

Vi ønsker at samarbejde om hvilke boliger, vi samlet set tilbyder i Brøndby Strand Parkerne

Det betyder, at vi arbejder med mulighederne for:

- at samarbejde med kommunen omkring den overordnede fordeling af boliger
- at der kan udvikles anderledes boformer – fx boliger til unge og bofællesskab for ældre
- at lave en intern aftale om fordeling af boligtyper, så afdelingerne kan prioritere nogle former for boliger frem for andre.

Vi ønsker at etablere fælles bæredygtige løsninger, hvor det er fornuftigt og økonomisk rentabelt

Det betyder, at vi arbejder med mulighederne for:

- at der kan arbejdes med skybrudssikring gennem et fælles LAR-system
- at forskellige energitiltag foretages og kunne tilføjes som et arkitektonisk element (fx. solceller).



Besluttet på visionsmødet den 31. oktober 2012



Første indsatsområde handler om det fysiske udtryk med overskrifterne arkitektur, boliger og bæredygtighed.

Visionen lyder: "Brøndby Strand skal være en grøn bydel, der forener et stærkt arkitektonisk udtryk med attraktive boliger for hele livet."

53

VISIONEN FOR DEN FÆLLES HELHEDSPLAN

Indsatsområde 2

54

2

DE INFRASTRUKTURELLE FORHOLD
TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

"Brøndby Strand skal være en sammenhængende og levende bydel, der er præget af åbenhed både internt i bebyggelsen og mod det omgivende bymiljø."

Vi ønsker en forbedring af de fysiske sammenhænge på langs og tværs af området

Det betyder, at vi arbejder med mulighederne for:

- at etablere et sammenhængende, overskueligt og tilgængeligt stisystem
- at etablere en gennemgående belysning ved et nyt sammenhængende stiforløb
- at bearbejde gangbroerne i et nyt og samlet udtryk
- at etablere sammenhængende og tydelig skiltning
- enighed om et fælles minimumsniveau for tilgængelighed i bebyggelsen

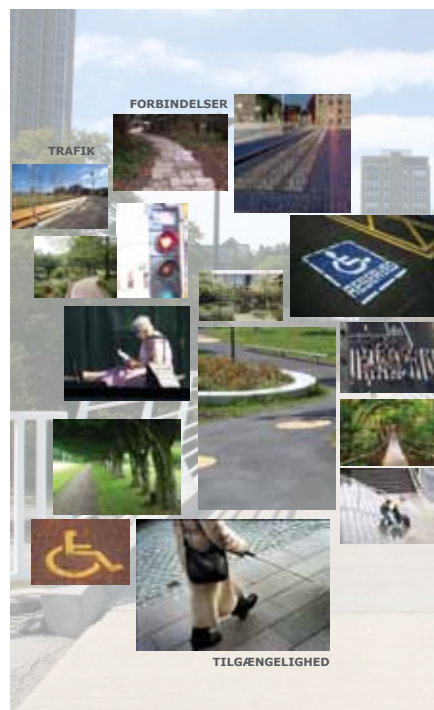
Vi ønsker at styrke bebyggelsens rolle i lokalområdet

Det betyder, at vi arbejder med mulighederne for:

- at udarbejde en plan for åbning af pladserne omkring centerbebyggelserne mod Strandesplanaden
- dialog med kommunen omkring omlægning af vej og cykelsti samt tilkørsel til området
- dialog med kommunen omkring forbedret forbindelse til stranden
- dialog med kommunen omkring offentlige trafikale forhold (trafikal bydelsdækning)
- dialog med kommunen om placering af fritidstilbud og servicefunktioner, der kan tiltrække borgere udefra
- bevidst satsning på mere erhverv i bebyggelsen
- dialog med parcelhuskvarteret nord for Brøndby Strand omkring naboskabet



Besluttet på visionsmødet den 31. oktober 2012



Andet indsatsområde handler om de infrastrukturelle forhold med overskrifterne trafik, forbindelser og bæredygtighed.

Visionen lyder: "Brøndby Strand skal være en sammenhængende og levende bydel, der er præget af åbenhed både internt i bebyggelsen og mod det omgivende bymiljø."

Indsatsområde 3

3

DE SAMARBEJDSMÆSSIGE MULIGHEDER
AKTIVITETSNUM, DRIFT OG UDEAREALER

"Brøndby Strand skal være en bydel, der gennem et styrket samarbejde opnår fordel af fællesskabet i form af et bedre aktivitetsliv og i form af økonomiske besparelser."

Vi ønsker at udvide samarbejdet om aktivitetsrum og fællesfaciliteter i bebyggelsen

Det betyder, at vi arbejder med mulighederne for:

- en styrkelse af forskelligheden/identiteten i afdelingerne i mellem
- etablering af fælles aktivitetsrum i udearealerne til mange målgrupper, ud fra en fælles plan

Vi ønsker et driftsmæssigt fællesskab, hvor det er en fordel

Det betyder, at vi arbejder med mulighederne for:

- at arbejde strategisk med fælles information, bl.a. med henblik på større og bredere brugerdeltagelse
- styrkelse af fælles aktiviteter gennem en bevidst fælles formidling, fx foreningsguide, HP-Update, Intranet

Vi ønsker at arbejde hen imod en koordineret måde at håndtere affaldet på

Det betyder, at vi arbejder med mulighederne for:

- at etablere fælles metode til affaldssortering og muligheden for at forhandle gunstige aftaler
- koordineret indsats omkring miljøstationer
- ændret håndtering af affaldet ved etablering af tidssvarende affaldssystemer



Besluttet på visionsmødet den 31. oktober 2012



Tredje indsatsområde handler om de samarbejds-mæssige muligheder med overskrifterne aktivitetsrum, drift og udearealer.

Visionen lyder: "Brøndby Strand skal være en bydel, der gennem et styrket samarbejde opnår fordel af fællesskabet i form af et bedre aktivitetsliv og i form af økonomiske besparelser."

55

56 ***I de følgende kapitler, 6.1, 6.2 og 6.3, gennemgås de tre indsatsområder.***

Under hvert indsatsområde beskrives først visionen for det pågældende område.

Herefter beskrives de målsætninger der er formuleret under visionen.

Efter hver målsætning beskrives de enkelte konkrete tiltag.

Foto på modsatte side viser udsigten fra et af højhusene over lavhusene. Billedet giver en fornemmelse af bebyggelsens størrelse, og illustrerer vigtigheden af at renoveringen udføres ud fra fælles principper.



INDSATSOMRÅDER

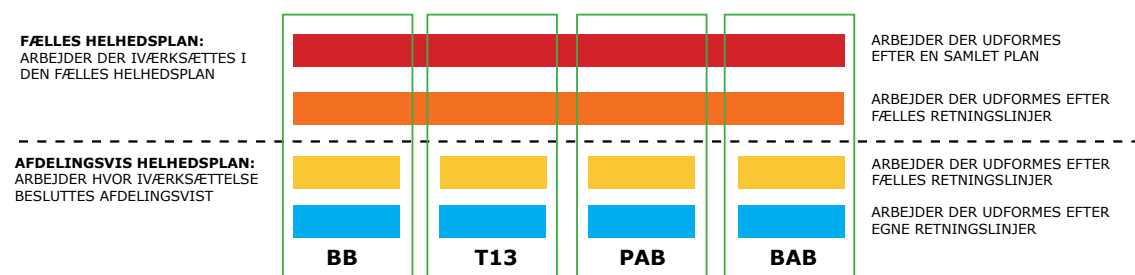
INDSATSER, VISIONER, MÅLSÆTNINGER OG TILTAG

58

I det følgende beskrives en række tiltag, som på forskellig måde indgår i den fælles helhedsplan.

Nogle tiltag i den fælles helhedsplan indgår i en samlet plan af hensyn til det overordnede arkitektoniske greb, mens der er andre tiltag, hvor afdelingerne indenfor en ramme kan være med til at præge udtrykket.

Andre tiltag iværksættes i de afdelingsvise helhedsplaner. Også her er der arbejder der skal udformes efter fælles retningslinjer, mens andre kan udføres efter afdelingens egne ønsker.



**Det fysiske udtryk:
Arkitektur, boliger og bæredygtighed**



"Brøndby Strand skal være en grøn bydel, der forener et stærkt arkitektonisk udtryk med attraktive boliger for hele livet."

"Vi ønsker et fælles kvalitetsniveau vedrørende renovering af bebyggelsen."

"Vi ønsker at samarbejde om hvilke boliger, vi samlet set tilbyder i Brøndby Strand Parkerne."

"Vi ønsker at etablere fælles bæredygtige løsninger, hvor det er fornuftigt og økonomisk rentabelt."

**De infrastrukturelle forhold:
Trafik, forbindelser og tilgængelighed**



"Brøndby Strand skal være en sammenhængende og levende bydel, der er præget af åbenhed både internt i bebyggelsen og mod det omgivende bymiljø."

"Vi ønsker en forbedring af de fysiske sammenhænge på langs og tværs af området."

"Vi ønsker at styrke bebyggelsens rolle i lokalområdet."

**De samarbejds-mæssige muligheder:
Aktivitetsrum, drift og udearealer**



"Brøndby Strand skal være en bydel, der gennem et styrket samarbejde opnår fordel af fællesskabet i form af et bedre aktivitetsliv og i form af økonomiske besparelser."

"Vi ønsker at udvide samarbejdet om aktivitetsrum og fællesfaciliteter i bebyggelsen."

"Vi ønsker et driftmæssigt fællesskab, hvor det er en fordel."

"Vi ønsker at arbejde hen imod en koordineret måde at håndtere affaldet på."

I dette kapitel beskrives det første indsatsområde; arkitektur, boliger og bæredygtighed.

Den overordnede vision for dette område er:

”Brøndby Strand skal være en grøn bydel der forener et stærkt arkitektonisk udtryk med attraktive boliger for hele livet.”

Målsætningerne under denne vision gennemgås en for en, ved at beskrive hvert enkelt af de konkrete tiltag der foreslås. Hvert tiltag er beskrevet i et afsnit markeret med en lyserød firkant. ■

Den første målsætning omhandler det arkitektoniske udtryk og renovering af de fysiske rammer, den anden omhandler boligudbuddet, og den tredje bæredygtighed.

Målsætningerne og de konkrete tiltag der er beskrevet i dette kapitel er baseret på den fælles vision, der er beskrevet på visionsplan-chen i kapitel 5.

arkitektur

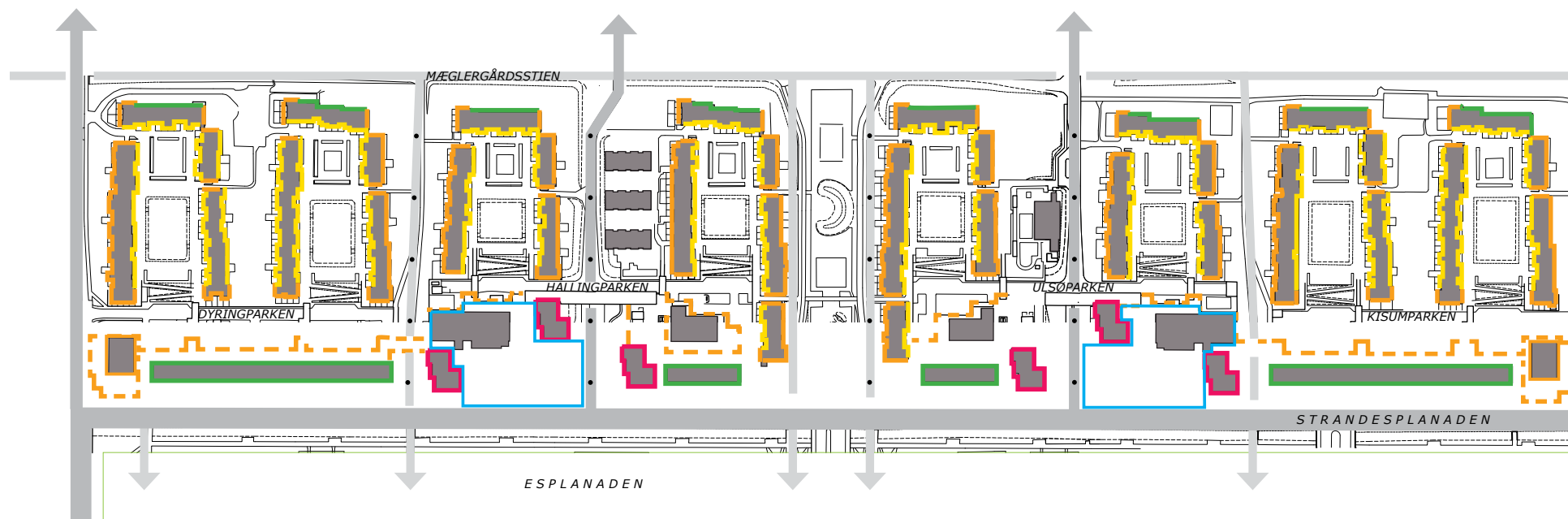
boliger

bæredygtighed



ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

62



Signatur

Facaderenoveringer i den fælles helhedsplan der udformes efter en samlet plan

Facaderenoveringer i den fælles helhedsplan der udformes efter fælles retningslinjer

Udførte facaderenoveringer

Facaderenoveringer der iværksættes i de afdelingsvise helhedsplaner efter fælles retningslinjer

Afskærmninger der renoveres efter fælles retningslinjer

Område for individuelle om- og tilbygninger

Eksisterende stier

Eksisterende vejstruktur

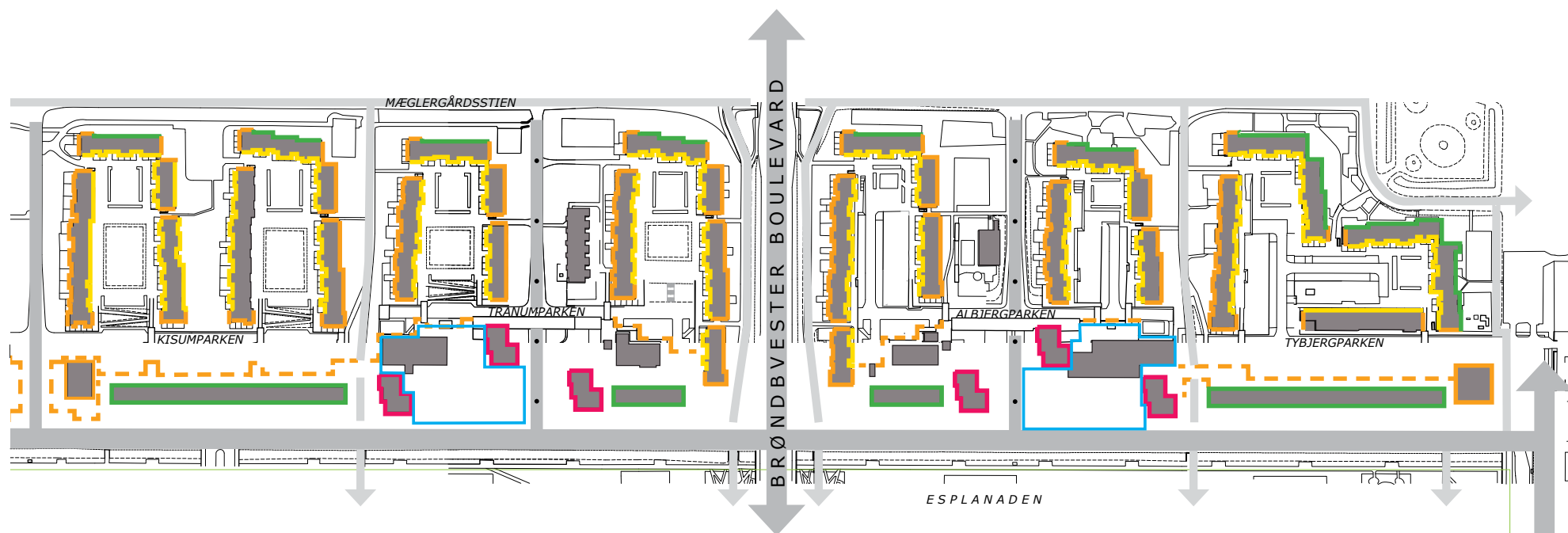
Skel mellem afdelinger



Det første indsatsområde omhandler det fysiske miljø og dermed de synlige fysiske renoveringer og deres arkitektoniske udtryk.

Visionen for det første indsatsområde er:

”Brøndby Strand skal være en grøn bydel der forener et stærkt arkitektonisk udtryk med attraktive boliger for hele livet.”



63

Illustrationen ovenfor beskriver diagrammatisk hvilke klimaskærme, der renoveres i den fælles helhedsplan. Højhusene markeret med **rød** indgår som den væsentligste del af den fælles helhedsplan og er det område, hvor der er mindst individuel indflydelse i den enkelte afdeling.

Lavhusenes lette facader vendt mod offentlige stier og veje, alle lukkede gavlparker i lavhusene, og institutioner, hegn og afskærmninger mod offentlige stier og veje, indgår også i den fælles helhedsplan. Her markeret med **orange**. Renoveringerne udføres efter fælles retningslinjer, men med en vis individuel indflydelse fra den enkelte afdeling.

De lette facader på lavhusene, og pergolaer i gårdrummene, markeret med **gul** farve, indgår i afdelingernes egne helhedsplaner. Dvs. at arbejderne iværksættes afdelingsvis, men at udformningen skal følge fælles retningslinjer.

På arealerne omkring centerbebyggelserne, markeret med **blå**, iværksættes evt. arbejder i afdelingernes egne hel-

hedsplaner. Disse arbejder indgår alene i den fælles helhedsplan på et overordnet programmatisk plan, og udformningen besluttet i den enkelte afdeling.

INDSATSOMRÅDE 1

6

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

64



Bebyggelsens opførelse, foto fra Brøndby Lokalarkiv.

Brøndby Strand Parkerne er en bebyggelse med store arkitektoniske kvaliteter. Byggeriet er i sin homogenitet meget gennemført og flot, og størrelsen af bebyggelsen og de store flader af beton er unikke.

Byggeriet er et fint eksempel på sin tids byggeskik og er dermed et byggeri, hvor renoveringen bør tage udgangspunkt i det oprindelige arkitektoniske udtryk. Det er vigtigt at holde sig de eksisterende kvaliteter for øje, og at finde den rigtige balance mellem fornyelse og bevarelse af de arkitektoniske og funktionelle værdier.

Den første målsætning under dette indsatsområde lyder:

“Vi ønsker et fælles kvalitetsniveau vedrørende renovering af bebyggelsen.”

Fælles rammer

I forbindelse med de tidligere helhedsplaner er der udarbejdet en designmanual, der beskriver nogle overordnede retningslinjer for eksempelvis materialevalg etc. Disse retningslinjer har sikret en fælles ramme for de løbende renoveringer.

På samme måde skal denne helhedsplan udstikke rammerne for fremtidige renoveringer.

Betonudtrykket er et vigtigt fokuspunkt. Et af målene med renoveringen er at respektere betonmotivet som en væsentlig arkitektonisk grundpille.





Højhusene er placeret i 4 grupper á 3 omkring centerbebyggelserne

■ En fælles arkitektonisk ramme for renovering af højhusene med mulighed for variation

I forbindelse med PCB renoveringen skal fem højhuse gennemrenoveres. Derudover vurderes de lette asbestholdige facader på alle tolv højhuse at være i så dårlig byggeteknisk stand, og at være så energimæssigt utidssvarende, at de helt bør udskiftes.

Også resten af klimaskærmen, dvs. tag og bærende vægge er utidssvarende og lever ikke op til nutidens krav i forhold til energi.

En så omfattende renovering giver mulighed for at skabe fornyelse i det arkitektoniske udtryk.

Omfang

- ▶ Alle lette facadepartier udskiftes fuldstændigt
- ▶ Klimaskærmens arkitektoniske udtryk fornyes
- ▶ Bygningerne energioptimeres til 2015 niveau eller mere.

Principper for renoveringen

I den videre bearbejdning af helhedsplanen skal den endelige metode til renovering af klimaskærmen udarbejdes.

Løsningen skal bl.a. tage højde for følgende væsentlige arkitektoniske og funktionelle forhold:

- ▶ Energioptimering til gældende standard
- ▶ Graden af variation indenfor den fælles ramme
- ▶ Bygningernes indbyrdes relation
- ▶ Den overordnede lodrette opdeling
- ▶ Glaspartiernes størrelse og udformning
- ▶ Betonens udtryk og massivitet

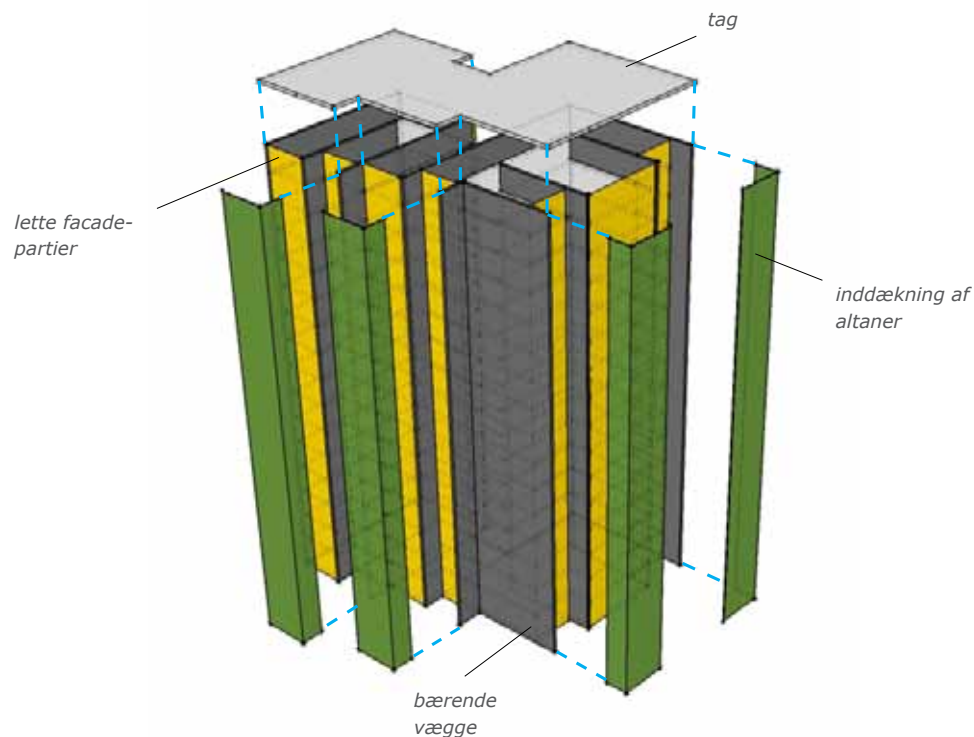
- ▶ Bearbejdning af tunge hhv. lette partier
- ▶ Mulighed for variation i de lette facade
- ▶ Altanernes fremadrettede funktion i forhold til klimazoner
- ▶ Slusens udtryk
- ▶ Indgangspartier i stue og kælder
- ▶ Hensyntagen til driftsoptimale forhold.

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

66

Højhusene er modulært opbygget over et bærende system af betonvægge og -dæk, gentaget fra terræn til tag. De lette partier er ikke bærende og er lige til at skifte. De er visuelt 'skubbet ind' mellem dæk og vægge, hvilket yderligere fremhæver det modulære byggesystem.

Oprindeligt har der været en del relief og dybde i facaderne, særligt omkring altaner og slusen mod øst. I dag er altanerne dækket ind med en alukappe og glaspartier, og kun slusen har bevaret den oprindelige struktur.



Højhusene, principiel opbygning.

Energioptimering til gældende standard

Bygningerne skal energioptimeres og fremtidssikres i forhold til bygningsreglementets krav. Det skal i den videre bearbejdning besluttes hvor ambitiøst projektet skal være, men det må forventes at lavenergikrav 2015 som minimum vil være gældende.

For at opnå dette skal ressourceforbruget minimeres, og der skal etableres aktive tiltag for at tilføre energi. Bygningen skal vurderes som et samlet hele, og der skal arbejdes med højisolerede konstruktioner, 3 lags lavenergiruder og en ekstra tæt klimaskærm, som reducerer varmetab.

Et specifikt ønske fra beboerne er, at der indarbejdes solceller som en integreret del af bygningen facadesystem. Derudover skal det vurderes, om der er basis for andre fælles energioptimeringsløsninger i højhusene.

Kvaliteter

- ▶ Bygningernes størrelse og antal - den store skala
- ▶ Bygningernes takt og rytme
- ▶ Betonens karakter, tyngde, overflade og modulering
- ▶ Kontrasten mellem de bærende vægge og de lette facadepartier
- ▶ Fantastisk udsigt fra de fleste boliger
- ▶ Altanens potentiale
- ▶ Det oprindelige relief i facaden

Udfordringer

- ▶ Ressourcemæssigt utidssvarende
- ▶ Nedslidte bygningsdele
- ▶ Eternitpladerne i de lette facader slører forskel på tung og let
- ▶ Små kvadratiske vinduesfelter
- ▶ Monotone facadepartier uden variationer
- ▶ Den farvede aluminiumskappe omkring altanerne



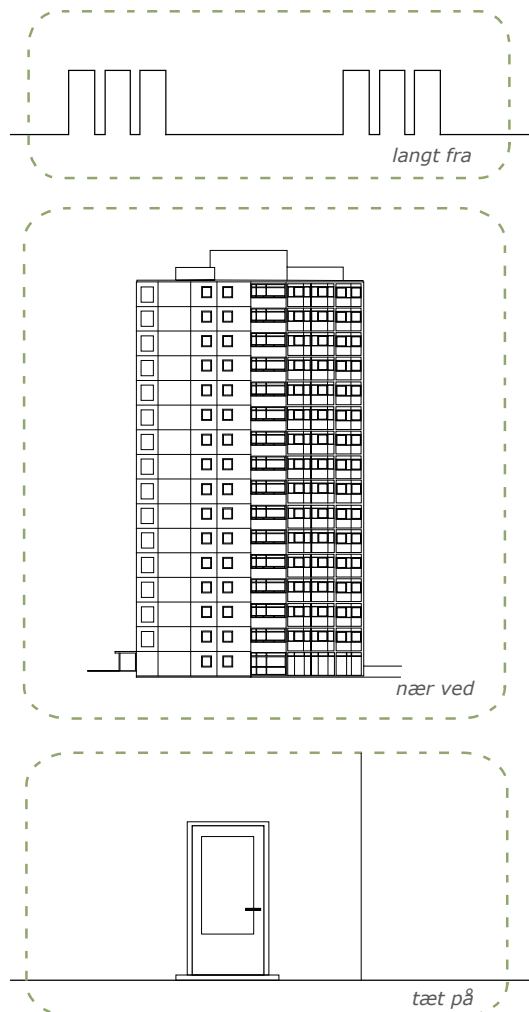
Bellahøjhusene er et fint eksempel på et byggeri der fremstår meget helstøbt på afstand og med en rigdom af variationer i det nære miljø.

Graden af variation indenfor den fælles ramme

Bygningernes skala, massivitet og antal er så stærke arkitektoniske træk at der indenfor en ramme er plads til en vis grad af variation i udtrykket.

Der skal i udviklingen af facadesystemet arbejdes med i hvor høj grad facadeudtrykket kan varieres.

I den forbindelse vil der skulle arbejdes med de forskellige skalatrin fra "langt fra" til "nær ved" og "tæt på". Fra den samlede skyline med 12 kraftfulde ens udseende bygninger, over kigget fra lokalområdet med mulighed for mindre men synlige forskellige, til det nære, det særlige ved fx. indgangspartiet, døren, den gående ramme, etc.



Der skal arbejdes med grader af variation i bebyggelsens forskellige skalatrin

Bygningernes indbyrdes relation

Højhusene er placeret langs Strand-esplanaden i fire klynger á tre, hver klynge med sin farvekode. De enkelte klynger er placeret omkring centerarealerne, men er opdelt af vejnettet og relaterer sig ikke til afdelingerne.

Der skal i udarbejdelsen af den endelige helhedsplan indtænkes et overordnet koncept for højhusenes relationer. I den forbindelse kan der arbejdes med muligheden for at facadevariationerne kan afspejle den afdelingsvise tilknytning såvel som den geografiske placering.



De eksisterende altaninddækninger er udført i forskellige farver. Farverne relaterer sig ikke til afdelingerne, men til den geografiske placering. Foto fra Albjergpark med Tranumpark i baggrunden.

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

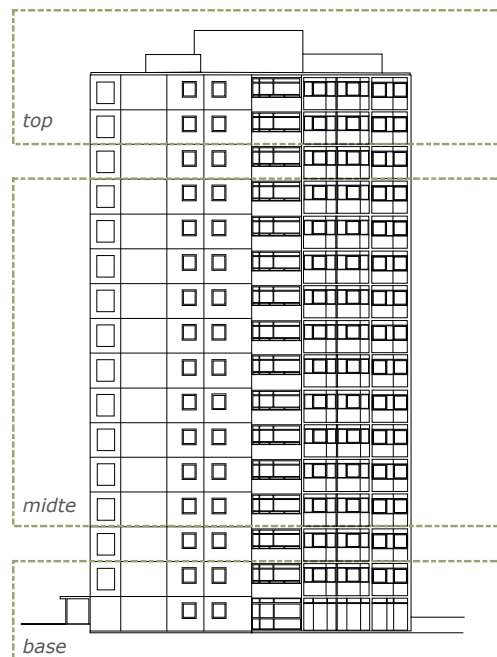
68

Bearbejdning af bygningernes overordnede opdeling

Bygningerne fremstår i dag meget ensartede fra bund til top, som en række stablede elementer. I en arkitektonisk bearbejdning af højhusene kan bygningernes base, midte og top defineres klarere.

Særligt bygningernes base, og dermed relationen til rummet mellem husene, skal bearbejdes, så der er mulighed for bedre forbindelser og mere åbenhed.

Det er i mange afdelinger et udtalt ønske at åbne de lukkede facader, hvor det er muligt i bygningens base. Dette ønske skal understøttes i udformningen af facadesystemet.



En tydeligere markering af den lodrette opdeling kan skabe et mere dynamisk udtryk.

Også mod syd, hvor bygningerne henvender sig til Strandesplanaden, skal der defineres en fælles ramme for bygningens afslutning mod terræn.

Her skal basen også vurderes i den større skala, hvor bygningerne ses på afstand og i sammenhæng.



Eksempel på en løsning hvor der er arbejdet med at åbne og aktivere bygningens base; ombygning af etagebyggeri i Paris, Lacaton & Vassal.



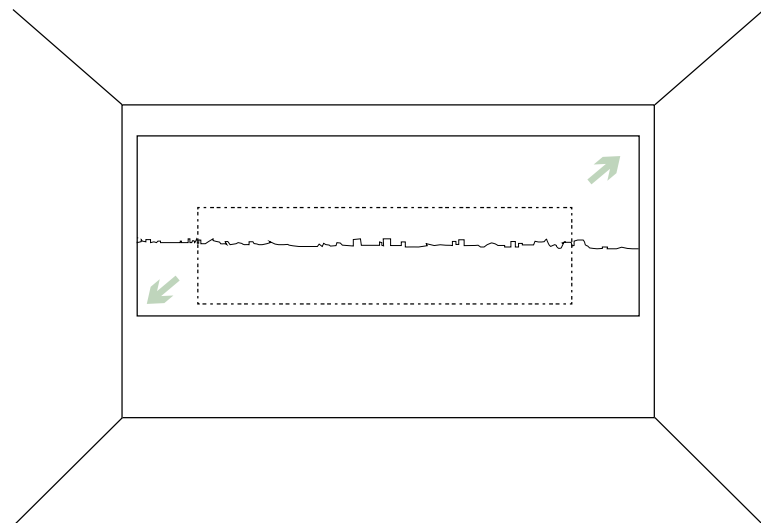
Eksempel på bolig med større glaspartier og en åben altan med lettere værn. Park Hill, Sheffield.

Glaspartiernes størrelse og udformning

I en bearbejdning af facaderne, og ved en fuldstændig udskiftning af de lette partier, bør udformningen af glaspartierne revurderes.

Nye større glaspartier til loft, med lysere lettere rammer, kan skabe nye rumlige kvaliteter i boligerne, med fine sammenhænge mellem ude og inde. Samtidigt bliver det muligt at opnå et bedre indeklima og at forbedre lysforholdene i de enkelte lejligheder.

Ved udformningen er det uhyre vigtigt at vurdere på de funktionelle krav såvel som de æstetiske og rumlige potentialer. Indretningen af boligen, indkigsmuligheder, solafskærmning og muligheder for at rengøre vinduerne er nogle af de punkter, der skal tages højde for.



Med større glaspartier kan der trækkes mere lys ind i boligerne, og sammenhængen mellem ude og inde forbedres.



Glaspartierne i de eksisterende facader spænder fra væg til væg, og har et lukket parti foroven.

Betonens udtryk og massivitet i de lukkede partier respekteres

De lukkede flader i kontrast til de lette og åbne er en væsentlig del af det arkitektoniske udtryk i højhusene. Det er her byggesystemet med de bærende vægge udtrykkes i arkitekturen.

Betonens massive flader skaber en ro i facadeudtrykket og kan danne baggrund for mere levende og dynamiske partier. Ved en bearbejdning skal det vurderes, hvordan disse kvaliteter kan fastholdes. Ved en evt. efterisolering kan der arbejdes med materialer, der har samme kvaliteter og udtryk.



Materialer med en blank overflade har typisk et lettere udtryk. Erhvervslejemål i Berlin.

Bearbejdning af tunge/lette partier

Kontrasten mellem de lukkede og de åbne partier skal søges fastholdt og forstærket i et nutidigt og harmonisk udtryk.

Ved at åbne de lette partier op, opnås en tydeligere arkitektonisk definering af lette og tunge materialer, samt et klarere tektonisk udtryk.

Dette vil styrkes yderligere ved et materialeskift fra den eksisterende eternitplade, der i overflade og farve ligger tæt op af betonen, til andre lettere materialer.



En udvendig efterisolering kan udføres med materialer med nogle af de samme kvaliteter som betonen. Her eksempel fra Gyldenrisparken.

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

70



Nye glasformater indenfor den eksisterende struktur giver her med simple midler et dynamisk udtryk. Park Hill, Sheffield.



En udenpåliggende klimaskærm kan skabe nyt liv i facaden. Her erhversbyggeri ved Langebro i København.

Variation i de lette facader

Facaderne er i kraft af den modulære opbygning, og det kvadratiske vinduesfelt der gentages, meget monotone i deres udtryk.

I en nytænkning af facaderne kan der arbejdes med at tilføre mere variation uden at sløre det overordnede greb. Der kan arbejdes med andre vinduesformater indenfor den eksisterende struktur eller med udenpåliggende facader med større frihed i formaterne.

Det oprindelige facaderelief forsvandt, da altanerne blev inddækket. Også her er der potentiale for forbedringer, eksempelvis med solafskærmninger, lettere brystninger eller anden form for nytænkning af bygningsdelen.



En ny rytme i facaden kan løse op for facadernes udtryk.

Altanernes fremadrettede funktion i forhold til klimazoner

Altanerne var oprindeligt åbne, med en brystning i beton, men er senere blevet inddækket med en udenpåliggende alu-kappe med store uisolerede glaspartier der kan skydes til side.

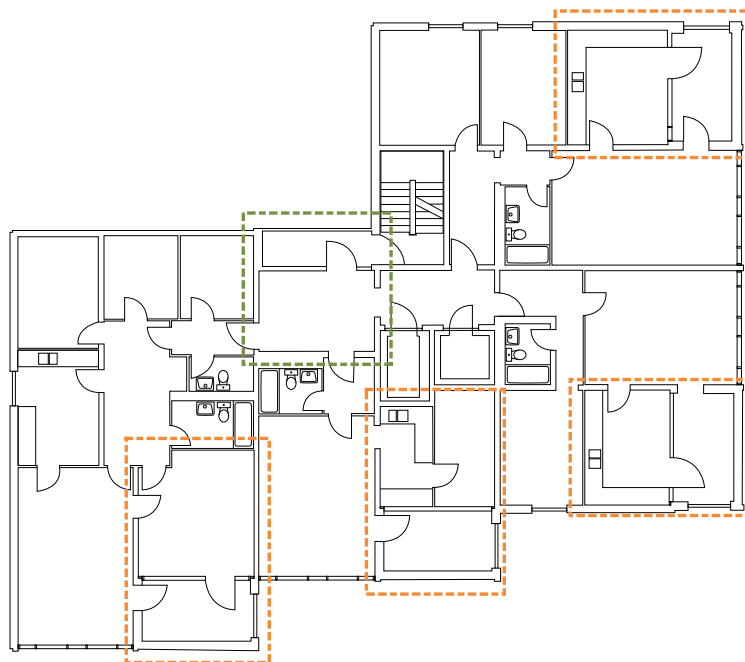
Altanerne fungerer idag som en udvidelse af boligen til stor glæde for beboerne. Klimatisk fungerer den som en mellemzone, hvor den egentlige klimaskærm ligger bagved, men hvor døren typisk står åben.



Altaner med lette brystninger og skydepartier i fuld højde. Boliger i Helsinki.

Altanens klimatiske placering i boligen og det potentiale, der ligger her, skal indarbejdes i den samlede energimæssige beregning af bygningen.

Samtidig skal det vurderes hvordan der opnås optimal glæde af dagslyset i de bagvedliggende rum.



Ved altanerne, markeret med orange, skal sammenhængen til de bagvedliggende rum vurderes. Det samme gælder i slusen, markeret med grøn.

Slusens udtryk bearbejdes

Slusen ved flugttrappen er det sted i bygningen hvor man kan komme ud og opleve det store åbne udsyn og mærke vinden i ansigtet. Det er også det eneste sted hvor bygningen har bevaret det dybe relief, som er med til at skabe dybde og kontrast i facaden. Det skal i den videre bearbejdning vurderes om disse kvaliteter kan bevares.

Større glasfelter i den bagvedliggende lette facade kan desuden skabe store rumlige forbedringer i de fælles fordelingsarealer.



Slusen er det sted i bygningen hvor det oprindelige relief er bevaret.

Indgangspartierne i stue og kælder

Indgangspartierne både i stue- og kælderplan skal bearbejdes i forbindelse med udviklingen af det nye facadeprincip.

Indgangspartierne er et område, hvor afdelingerne vil kunne præge udformningen individuelt. Der kan være særlige ønsker til ankomsten, og det er her afdelingens særpræg skal kunne vise sig.

I udviklingen af facadeprincippet skal der udarbejdes en ramme for dette, som sikrer en god sammenhæng i det arkitektoniske udtryk, optimal tryghed, komfort og funktionalitet.



Lyst og indbydende indgangsparti, her fra boligbyggeri i Barcelona.

Driftoptimale løsninger

Alle tiltag i forbindelse med facaderenoveringen skal tage højde for at sikre en simpel drift og en minimal vedligeholdelse.

Der skal i udarbejdelsen af den endelige helhedsplan i samarbejde med driftsafdelinger, beboere og administrationer opsættes krav i forbindelse med funktionalitet og driftsforhold. Se også kap. 7.

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

72



Lavhusene, her markeret med orange, ligger som U-formede klynger omkring indre gårdrum.

■ Lavhusenes facader ud mod offentlig sti udformes i overensstemmelse med hinanden

Ligesom i højhusene vurderes de lette facader i lavhusene at være i så dårlig byggeteknisk stand og at være så energimæssigt utidssvarende, at de helt bør udskiftes.

Også resten af klimaskærmen, dvs. tag og bærende vægge, er utidssvarende og lever ikke op til nutidens krav i forhold til energi.

Kvaliteter

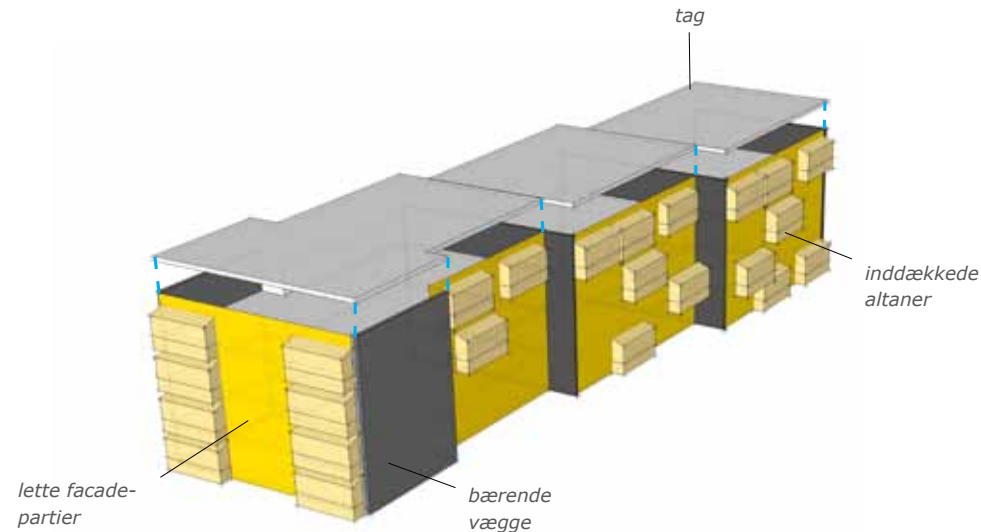
- ▶ Den menneskelige skala i bygninger og gårdrum
- ▶ Fine variationer med mange forskydninger i facaderne
- ▶ Kontrasten mellem de helt lukkede gavlvægge og de lette facadepartier
- ▶ Betonens karakter, tyngde, overflade og modulering
- ▶ God kontakt til uderum
- ▶ Fint gennemgående motiv i pergolaerne

Udfordringer

- ▶ Delvist facaderenoveret - usammenhængende udtryk
- ▶ Ressourcemæssigt utidssvarende
- ▶ Nedslidte bygningsdele
- ▶ Eternitpladerne i de lette facader slører forskel på tung og let
- ▶ Små kvadratiske vinduesfelter
- ▶ Østvendte facader er monotone i udtrykket

Ligesom højhusene består lavhuse-
ne af bærende skiver og lette ikke
bærende facadeelementer. Mod syd
og vest er der arbejdet med en stor
grad af variation, ved hjælp af små
forskydninger i facaden og karnap-
per, der i dag er glasinddækkede.

De øvrige facader fremstår, som i
højhusene, monotone i udtrykket.
Det umiddelbare 'grå' udtryk skyl-
des overvejende eternitpladen i de
lette facader. Betonen ses kun i de
lukkede gavlpartier, og er som så-
dan med til at formidle bygningens
karakter.



Lavhusene, principiel opbygning.

Energioptimering af klimaskærmen

Ligesom i højhusene skal bygningerne
energioptimeres så de lever op til de
fremtidige krav i forhold til energifor-
brug.

I udviklingen af facadesystemet skal der
arbejdes med de høje krav til fremtidig
energioptimering, og dermed med mu-
ligheden for aktive tiltag, klimazoner og
højisolerede facadepartier.

Omfang

- ▶ Alle lette facadepartier udskif-
tes fuldstændigt
- ▶ Pergolaer udskiftes
- ▶ Klimaskærmens arkitektoniske
udtryk fornyes
- ▶ Bygningerne energioptimeres
til 2015 niveau eller mere

Principper for renoveringen

I den videre bearbejdning af helhedspla-
nen skal den endelige metode til renove-
ring af klimaskærmen udarbejdes.

Løsningen skal blandt andet tage højde
for følgende væsentlige arkitektoniske
og funktionelle forhold:

- ▶ Energoptimering af klimaskærmen
- ▶ Grænsefladen mellem facader der re-
noveres i afdelingernes hhv. den fælles
helhedsplan
- ▶ Facadernes relation til allerede renove-
rede facader
- ▶ Principper for indre hhv. ydre facader
og relation til verdenshjørnerne

- ▶ Betonens udtryk og massivitet
- ▶ Glaspartiernes størrelse og udformning
- ▶ Altanens fremtidige status som klima-
zone
- ▶ Betonplantekasserne som arkitekto-
nisk element
- ▶ - Princip for udformning af pergolaer

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

74

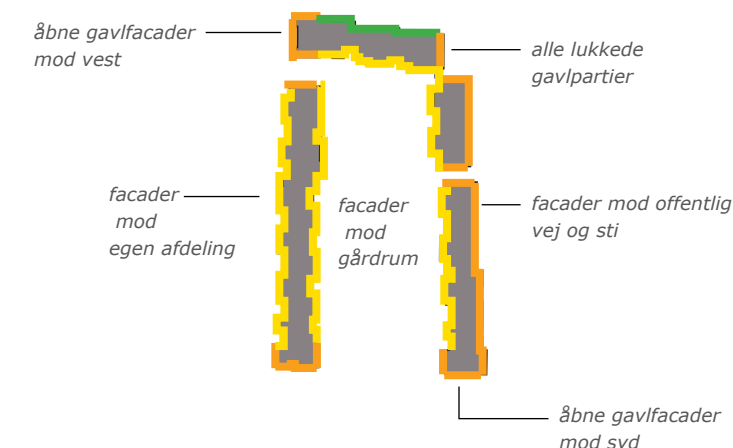
Afgrænsningen for facader der renoveres efter fælles retningslinjer

Det er vigtigt for bebyggelsens helhed og fremtoning udadtil med en fælles arkitektonisk ramme for renovering af lavhusene.

Som udgangspunkt er det de facader, der vender mod offentlig sti og vej, der renoveres efter fælles retningslinjer. Lavhusenes karakter lægger dog op til at se bygningerne som et samlet hele.



Eksempel på indkig til gårdrummene udefra. For at sikre et helstøbt udtryk skal der arbejdes med fælles retningslinjer i hele bebyggelsen. Her BB.



Diagrammet viser grænsefladerne mellem facader der indgår i den fælles og de afdelingsvise helhedsplaner. Facader markeret med orange indgår i den fælles helhedsplan, facader markeret med gul iværksættes i afdelingerne, men udformes inden for en fælles ramme for at opnå et sammenhængende udtryk.

Bygningerne er udlagt som klynger i åbne U-formationer, og når man bevæger sig igennem og forbi bebyggelsen, vil man opleve både de indadvendte og de udadvendte facader.

Der skal i udviklingen af facadesystemet arbejdes med principper, der kan anvendes med forskellige grader af individuel indflydelse. Derved kan opnås en sammenhæng i udtrykket, samtidig med at afdelingen har mulighed for at præge de indadvendte facadepartier.

Relationen til allerede renoverede facader

Strategien for facaderenoveringen er som udgangspunkt at der udadtil, dvs. ud mod offentlige stier og veje, fortsættes med de principper der er introduceret i nordfacaderne, mens der arbejdes med en større frihed i de facader, der henvender sig til gårdene.

I den gennemførte renovering af facaderne mod nord, blev materialevalget styret af ønsket om vedligeholdelsesfrie



I de renoverede nordfacader er de eksisterende vinduesformater bevaret. Franske altaner skaber en ny rytme i facaden Her fra BB.

facader med god driftsøkonomi. Derudover var det på det tidspunkt ikke aktuelt at udskifte vinduerne, hvorfor de renoverede facader er bygget op omkring de eksisterende kvadratiske glasfelter.

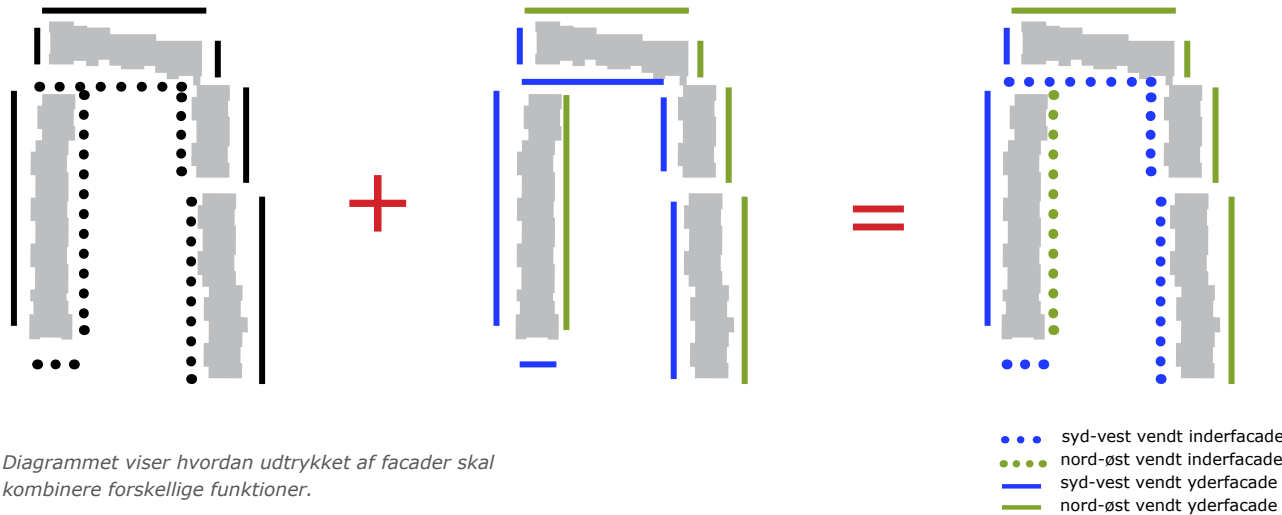
Til forskel fra den første facaderenovering skal der i dag tages mere fat i husene, og både vinduer og gavle skal indtænkes i det nye renoveringskoncept.

Der skal i den videre bearbejdning arbejdes med samspillet mellem det nye facadesystem med større glaspartier og de eksisterende vinduesformater på nordfacaderne.

Udformningen af facaden skal relatere sig til om den henvender sig mod det indre gårdrum eller de omkringliggende arealer...

...samtidig er orienteringen i forhold til verdenshjørnerne et væsentligt aspekt.

Principperne for udformningen skal koble begge dele og sikre et harmonisk og varieret udtryk.



Facadeprincippernes relation til dagslys hhv. retning mod det indre gårdrum eller de ydre omgivelser

Lavhusene orienterer sig mod gården, men også mod verdenshjørnerne. Altaernes fremspring, som giver facaderne et meget levende og dynamisk udtryk, er hovedsagligt placeret mod vest og syd.

Mod øst og nord er der færre eller ingen karnapper, og facaderne fremstår her meget monotone og uden det liv, som gårdrumsmiljøet lægger op til.

I udarbejdelsen af det fremtidige facadeprincip skal der arbejdes med at koble disse principper, så der opnås et varieret men sammenhængende udtryk i bebyggelsen.



Syd-vestvendt facade med variationer.



Østvendt facade med ensartede vinduesformater.



Renoveret østfacade med nye materialer.

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

76

Betonens udtryk og massivitet i de lukkede partier respekteres.

I lavhusene er det kun ganske få mure der står i beton, og det er så meget desto mere vigtigt at fastholde disse facaders udtryk.

Det er disse flader, der forklarer bygnin- gernes opbygninger, og ved en fornyelse af de lette facader til lettere og mere transparente materialer vil det være et endnu vigtigere element.



Den massive flade fastholder arkitektonisk de varierede lette elementer. Her i BAB.

Glaspartiernes størrelse og udformning bearbejdes

Ved at udskifte de lette partier med nye med større glaspartier, vil det være muligt at opnå et bedre indeklima, og at forbedre lysforholdene i de enkelte lejligheder.

Særligt det lukkede parti over vinduerne hindrer lyset i at trænge ind i de dybe boliger. Derudover kan der skabes mere varierede lysforhold ved at arbejde med forskellige vinduesformater.

Ved udformningen er det som i højhu- sene vigtigt at vurdere på de funktionelle krav såvel som de æstetiske og rumlige potentialer.

Revurdering af altanens zonestatus

Ved en energirenovering skal det vurde- res om altaninddækningerne enten skal integreres helt i boligen eller åbnes helt op.

Inddækningen var oprindeligt tænkt som en beskyttelse af betonen og ikke som en udvidelse af boligen. Ligesom i høj- husene fungerer altanen i dag som en uopvasket havestue, med store kvaliteter for boligen.

I forbindelse med energioptimeringen skal den klimatiske status vurderes.

Betonplantekasse som et arkitekto- nisk element

Et karakterisk træk ved de syd- og vest- vendte facader er den oprindelige buede betonplantekasse, der blev bevaret da altanerne blev pakket ind. Nogle steder bruges den til sit oprindelige formål og begrønner og liver op i facaden. Mange steder er den blot et tomt sted, eller en hylde, men nedefra skaber den alligevel et værdifuldt spil i facaden.

Det skal i den videre udvikling af facade- udtrykket vurderes, hvorvidt betonplan- tekasserne kan indgå i sin oprindelige form, genopstå i en ny form eller helt udgå.



Blomsterkasserne giver karakter til facaderne.

Princip for udformning af pergolaer

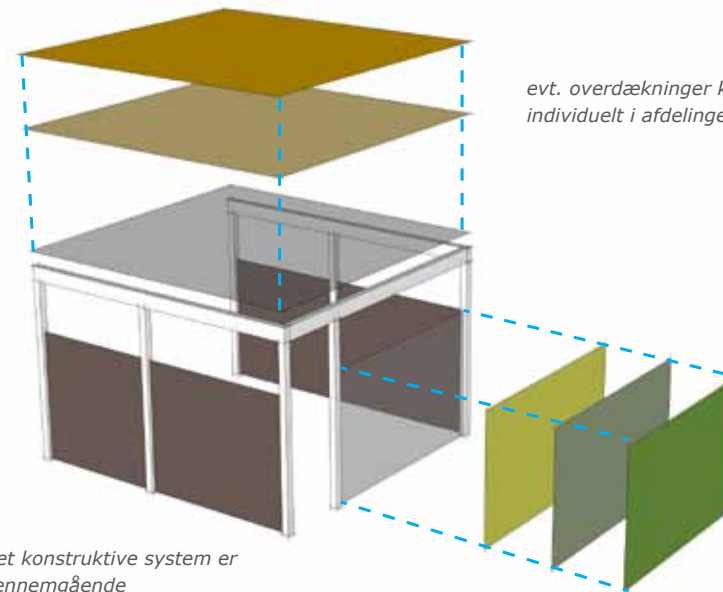
Pergolaer langs lavhusenes facader udskiftes til nye i forbindelse med facade-renoveringen. Pergolaerne afgrænser de private udearealer fra de offentlige, men danner også nogle steder afgrænsning ift. cykelparkering og indgangspartier.



Næsten egen have med blomster...



..og fodring af fugle.



Fastholdes størrelser og opbygning i pergolaerne, kan der ligesom hidtil arbejdes med stor variation, også indenfor den enkelte afdeling.

Pergolaerne er et gennemgående træk i bebyggelsen og vil, ligesom hidtil, skulle udføres efter fælles principper i forhold til konstruktion og opbygning. Beklædning og farver og evt. overdækninger, som der er ønske om flere steder, kan varieres i de enkelte afdelinger.



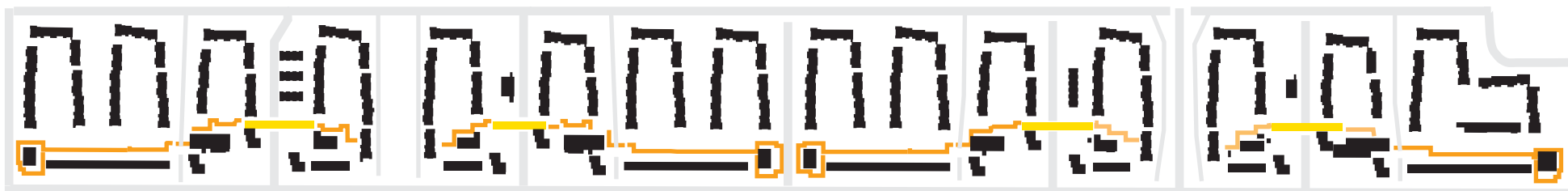
Pergolaer med den karakteristiske røde trækonstruktion, her yderligere afgrænset af hæk i BB.



Beklædningen skal forholde sig til de kommende ombygninger og til de nye cykelskure i gårdrummene.

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

78



Afskærmningen ved p-dækket, her markeret med orange, har inde i bebyggelsen den kvalitet at være med til at formidle bebyggelsens struktur.

■ Hegn og rækværk får en ensartet behandling, dér hvor de vender ud mod offentlig sti

I hele bebyggelsens længde, langs fodgængerdækket over p-arealet, er der en afskærmning i en let konstruktion, der har forskellige farver i de forskellige afdelinger. Rækværket indrammer også diverse institutioner og danner dermed også afgrænsning mod Strandesplanen.

Inde i bebyggelsen er rækværket på

mange måder et velfungerende arkitektonisk element, der kan 'klare' mange situationer. Det skaber flere steder en fin afgrænsning og etablerer mindre lokale områder, mens det andre steder åbner for gennemsyn eller udsigtsposter.

Som det fremstår i dag virker det ikke desto mindre forvirrende og trækker det samlede indtryk ned. De gennemførte renoveringer, primært af rækkehusene, får rækværket til at fremstå nedslidt og utidssvarende.



Udsigtspost i afskærmningen mellem dækket ved de nyrenoverede rækkehuse og servicegaden. Her i BB.



Eksempel på hvordan afskærmningen på en harmonisk måde varieres, så der skabes udsyn, afgrænsning og overdækning, her i BB.

I arbejdet med den endelige helhedsplan skal der udarbejdes et princip for hvordan rækværkene renoveres igennem hele bebyggelsen.

Rækværk mod offentlige stier og veje renoveres under den fælles helhedsplan for at sikre et samlet udtryk udadtil. Rækværk inde i afdelingerne indgår i de afdelingsvise helhedsplaner, men renoveres efter de fælles overordnede retningslinjer.

I udviklingen af renoveringsprincipperne skal der arbejdes bevidst med mulighed for variationer i rækværket og med hhv. afgrænsning og åbenhed, for at skabe gode lokale rum og samtidig bevare sammenhænge og overskuelighed.



Der har hidtil været brugt forskellige farver igennem bebyggelsen. Her T13.

■ En fælles plan for om- og tilbygninger

Der har i tidens løb været udført en række ombygninger og nybyggerier i bebyggelsen, primært omkring institutionerne, som enten er bygget om til ny anvendelse, eller er revet ned og erstattet af nyt byggeri, typisk boliger.

Ombygninger i boligerne har altid været indenfor bygningernes ramme, fx ved inddragelse af fælleslokaler, barnevognsrum og lignende.

I forbindelse med den videre udvikling af helhedsplanen skal der arbejdes med mulighederne for at bygge til.

Evt. til- og nybyggeri kan enten ske ved

- ▶ at bygge ovenpå eksisterende boligbygninger, fx lavhusene
- ▶ at bygge til eller helt erstatte andre bygninger, fx fælleshuse eller centerbygninger
- ▶ at fortætte ved at lægge nye bygninger i terrænen.

Tilbygning på lavhusene

Der er i flere afdelinger et ønske om at etablere nye boliger ved at bygge ovenpå lavhusene. Der er forslag om både ungdomsboliger, penthouse og ældreboliger med elevatoradgang.

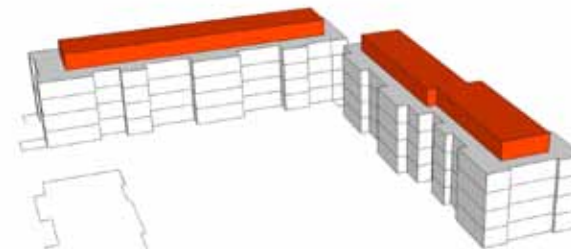
At bygge en ekstra etage på lavhusene er et radikalt indgreb i bebyggelsen, fordi lavhusenes tag danner en samlet flade, som er meget synlig fra boligerne i højhusene.

Der skal i udarbejdelsen af en samlet plan vurderes på:

- ▶ Bygningernes dimensionering, om de kan bære en ekstra etage
- ▶ Solforholdene og udtrykket mod omgivelserne.
- ▶ Det arkitektoniske udtryk.



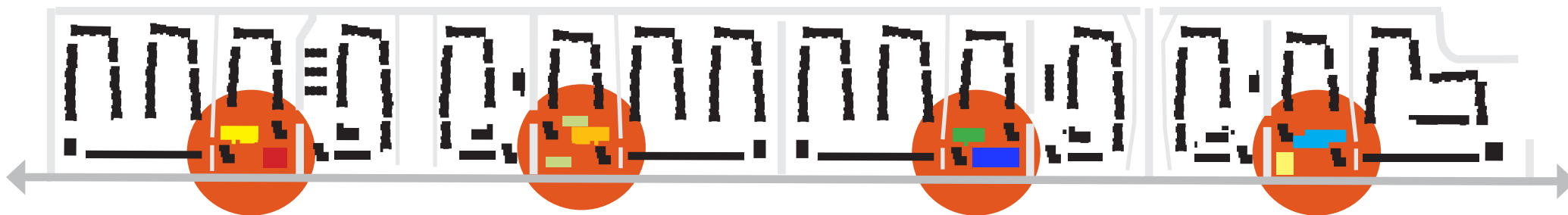
Lavhusenes tage opleves fra højhusene som en sammenhængende flade.



Eksempel med placering af ekstra etage på nord- og østvendt lavhus.

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

80



Ved **pladserne omkring centerbebyggelserne** ligger et stort udviklingspotentiale.

Tilbygning og nybyggeri ved centerbygningerne

Centerpladserne og centerbygningerne er bebyggelsens ansigt udadtil, og den mest bymæssige del af bebyggelsen. De eksisterende centerbygningers arkitektoniske værdi er minimal, og med en enkelt etage syner de ikke af meget i forhold til omgivelsernes skala.

Pladserne skal i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen nytænkes på det programmatisk plan; det er her, der er mulighed for en gennemgribende forvandling. (se også kap. 6.2)

Med de nuværende livsmønstre er vi ikke lokalt orienteret som tidligere, vi er langt mere mobile. Her skal tilføres nye kvali-

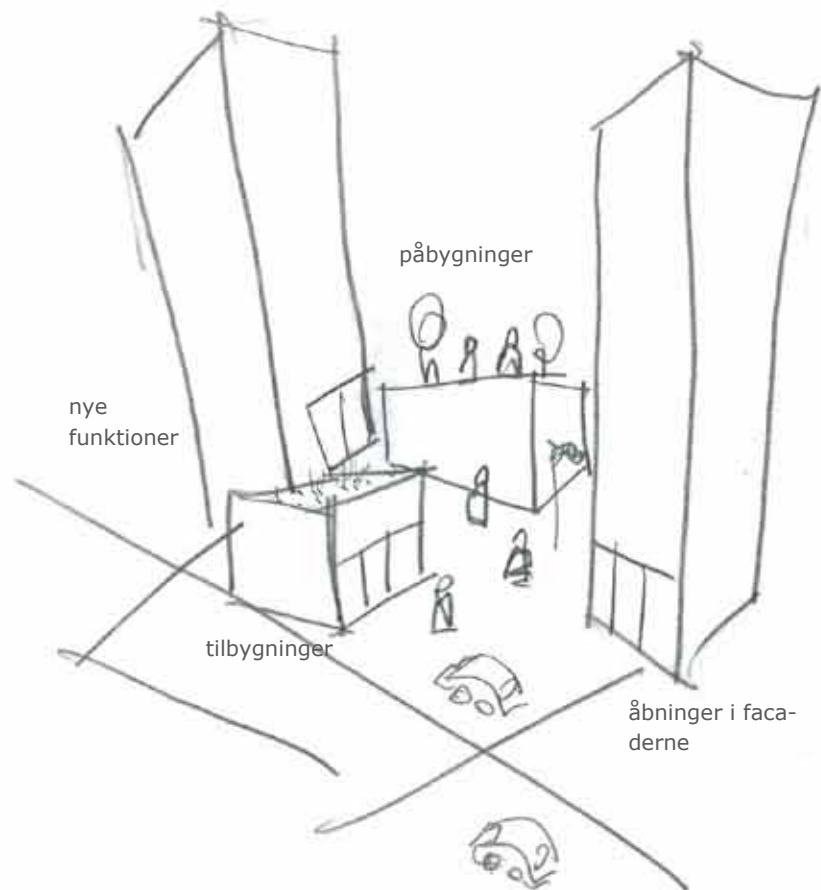
teter og funktioner, der også henvender sig til det omgivende samfund.

At bygge ovenpå eksisterende centerbygninger vil ligge i tråd med intentionen om at forstærke centerpladsernes betydning, og på dette sted tilføre bebyggelsen en bymæssig kvalitet. På samme måde vil det være her der kan fortættes og tilføres nye kvaliteter med nybyggeri.

Ved fortætning og nybyggerier af stor arkitektonisk værdi kan disse pladser blive bebyggelsens kraftcentre. Det kan være her "det særlige" etableres, her hvor afdelingen viser flag i bebyggelsen, og det kan være her hvor Brøndby Strand Parkerne markerer sig mod omverdenen.



Eksempel på et markant og arkitektonisk stærkt element som skaber liv og samling ved boligbebyggelse, her i Barcelona.



Fortætning af centerarealerne



Nye udadvendte funktioner, butikker og erhverv kan være med til at tiltrække folk fra lokalområdet.

Her kan bygges en perlerække af aktivitetshuse, sundhedshuse, madhuse, markeder, der giver både de lokale og besøgende en helt særlig arkitektonisk oplevelse.

Og der kan arbejdes med at satse på at trække erhverv ind i bebyggelsen for at skabe liv og dynamik mellem husene.

Og der kan i samarbejde med kommunen skabes rum for nye offentlige funktioner.

I det videre arbejde med den endelige helhedsplan skal der udarbejdes en langsigtet plan for bebyggelse og omdannelse af centerpladserne, og den igangværende dialog med kommunen omkring mulighederne skal fortsættes.



Fortætning og spektakulære byggerier kan skabe andre oplevelser mellem husene.



Eksisterende funktioner kan i højere grad end i dag bidrage til liv i byrummet.

ARKITEKTUR, BOLIGER OG BÆREDYGTIGHED

82

■ Andre fælles udfordringer – fx installationer – bliver renoveret efter en samlet fælles plan

Ved igangsætning af denne helhedsplan er der udarbejdet tekniske tilstandsrapporter for hele bebyggelsen.

De byggetekniske udfordringer, der peges på i tilstandsrapporterne, er meget ens i de forskellige dele af bebyggelsen, da bebyggelsens alder og de materialer der er brugt, er afgørende for hvordan bygningernes tilstand er.

I forbindelse med en gennemgribende renovering skal de fælles udfordringer, i det omfang, det er en økonomisk og driftsmæssig fordel, gribes an på samme måde i de forskellige afdelinger. Også kravet til en væsentlig energimæssig forbedring af bygningerne, og ønsket om at forbedre tilgængeligheden, vil stille særlige krav til installationernes udformning.

Det betyder, at der i det videre arbejde med helhedsplanen skal findes en metode, så programmering og projektering koordineres afdelingerne imellem.

Det bør så tidligt som muligt gøres klart, hvilke valg beboerne har indflydelse på og hvilke valg, der træffes af hensyn til arkitekturen, for derved at opnå en æstetisk velafbalanceret helhed.

■ Råderum for individuelle løsninger i afdelingerne

I udarbejdelsen af helhedsplanen skal fasholdes en fornuftig balance mellem at bevare det overordnede arkitektoniske motiv, som blandt andet bygger på gentagelsen, og at skabe plads for et individuelt råderum i afdelingerne og dermed mere variation.

Som udgangspunkt omhandler den fælles helhedsplan kun de områder, der er et fælles anliggende. Det er på det fysiske område de dele, der vender ud mod offentlig vej og sti, og dermed er en del af bebyggelsens ansigt udadtil.

Også indenfor disse områder kan der arbejdes med et individuelt råderum.

På samme måde vil der også indenfor de områder, der ikke indgår i den fælles helhedsplan, være elementer der skal afstemmes fælles.

I det videre arbejde med helhedsplanen, og også i fastlæggelsen af metoder til renovering af facaderne, skal der arbejdes bevidst med at definere områder, hvor afdelingerne kan vælge individuelle løsninger.

Det er afgørende for den lokale tilknytning og for afdelingens ansvar og ejerskab overfor processen, at der er reel mulighed for at præge renoveringsarbejderne.



Facader mod gårdrum er et af de områder, hvor afdelingerne kan sætte deres præg indenfor de fælles retningslinjer. Her i BAB.



Indgangspartier skal kunne varieres efter afdelingens ønsker.



Omkring centerbebyggelser og fælleshuse har afdelingerne stor frihed til at præge afdelingens udtryk.

Den anden målsætning inden for dette indsatsområde lyder:

“Vi ønsker at samarbejde om hvilke boliger, vi samlet set tilbyder i Brøndby Strand Parkerne”

■ Samarbejde med kommunen omkring den overordnede fordeling af boliger

I dag samarbejder Brøndby Kommune med “De 9” om forhold, der er væsentlige for boligområderne i kommunen. Et af flere samarbejdsområder er at bevare og styrke boligafdelingerne i Brøndby Strand Parkerne som attraktive boligtilbud i boligmarkedet. Der skal sikres et godt og bredt udbud af boligtyper i afdelingerne og i boligområdet som helhed. Samtidigt skal boligudbuddet tilpasses behovet i kommunen.



Bofællesskab for psykisk syge. PAB.

Det er et generelt billede, at der er efterspørgsel på boligerne i Brøndby Strand Parkerne, og at der således ikke i nogen af afdelingerne er problemer med at leje boliger ud. Det er dog vigtigt at fremtidssikre udbuddet af boliger i Brøndby Strand Parkerne, så de i størrelse, type, tilstand og udstyr også i fremtiden er et attraktivt boligtilbud i kommunen.

■ Der kan udvikles anderledes boformer – fx boliger til unge og bofællesskab for ældre

Brøndby Strand Parkernes grundidé på opførelsestidspunktet var at dække boligbehovet over livscyklus. Denne grundpræmis for boligudbuddet i boligafdelingerne er stadig værdifuld og bærende for ideen om det gode boligområde.

Således har de forskellige boligtyper, der tilbydes i hhv. højhuse, lavhuse og rækkehuse hver deres kvaliteter og muligheder som boliger. Supplerende hertil er der i Brøndby Strand Parkerne boliger for beboere med særlige behov, såsom bofællesskaber for psykiske syge.

Til supplement til de boligtyper, der kan tilbydes i dag, er der et ønske fra boligafdelingerne om også at tænke i alternative boformer. Der kan være tale om boliger for enlige, eller bofællesskaber for ældre.

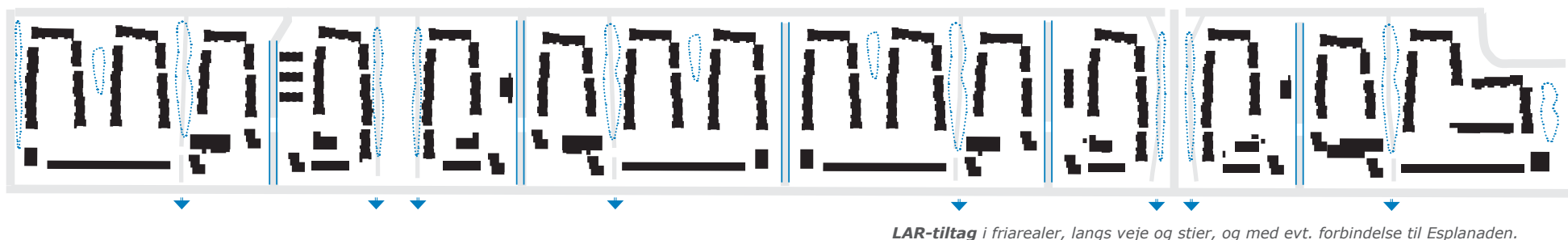
Udviklingen af nye boligformer kan udvikles i et samarbejde boligselskaberne imellem så Brøndby Strand Parkerne samlet tilbyder godt boligliv for alle, med de kvaliteter der efterspørges i dag og i fremtiden.

■ Mulighed for en intern aftale om fordeling af boligtyper så afdelingerne kan prioritere nogle former for boliger frem for andre

Samarbejdet omkring hvilke boliger, der samlet set skal tilbydes i Brøndby Strand Parkerne skal også indeholde fordeling af afdelingerne imellem. Hver boligafdeling skal således koordineret med de øvrige afdelinger i Brøndby Strand Parkerne have indflydelse på fordelingen af boligtyper i overensstemmelse med afdelingernes individuelle prioriteringer og ønske om etablering af nye boligtyper.



Udsigt over livet på terrasserne til de nyrenoverede rækkehuse, PAB



■ Skybrudssikring gennem et fælles LAR-system

Der har ikke hidtil været problemer med oversvømmelser i Brøndby Strand Parkerne. Det er dog et stort ønske fra beboerne at fremtidssikre bebyggelsen mod klimaændringer og udarbejde en fælles strategi for klimatilpasning.

Der skal i det videre forløb udarbejdes en fælles plan for Lokal Afledning af Regnvand (LAR) som sikrer bebyggelsen mod fremtidige øgede regnmængder og skybrud og minimerer belastningen af kloaksystemet. Ydermere tilfører vandrender, regnvandsbede og forsinkelsesbassiner de grønne arealer en frodig og varieret karakter med høj biodiversitet. Der skal arbejdes med løsninger for de

Den tredje målsætning inden for dette indsatsområde lyder:

“Vi ønsker at etablere fælles bæredygtige løsninger, hvor det er fornuftigt og økonomisk rentabelt”

befæstede arealer, hvor der skal ske en filtrering af overfladevandet inden det nedsives til grundvandet. Samtidigt skal generelt overvejes, om der er befæstede arealer, der kan erstattes af vandgennemtrængelige belægninger.

Stikvejene og de tværgående fodgænger- og cykelstier er oplagte at lade integrere med fx vandrender og udnytte landskabets fald mod syd, og mod Esplanaden.



Små søer, vandløb, siv etc. giver parkrummet karakter, her i Rheumpark.

Esplanaden vil i den sammenhæng være et interessant areal at få i spil. Med forsinkelsesbassiner i Esplanaden ville vandrenderne langs stierne kunne få frit løb gennem tunnellerne og tilføre dem et nyt element til forskønnelse.

Strandesplanaden ejes af Brøndby Kommune, og strategien for den fælles plan for LAR-projektet skal laves i en fortsat dialog med Brøndby Kommune.



Den fysiske udformningen af LAR-tiltagene kan have landskabeligt eller urbant præg, eller tilpasse sig en særlig situation eller arkitektur. Eksempler fra bebyggelsen Augustenborg i Malmø og Malmø by samt Kilen på Frederiksberg.

I tilknytning til den fælles strategi skal være muligt for de enkelte afdelinger at arbejde med egne LAR-løsninger, så lokalt som i de enkelte gårdrum. Der skal være mulighed for at ideer kan spire, hvor særlige beboerinitiativer og indsæle står i spidsen for et konkret projekt.

I forbindelse med LAR projekter kan der være driftsmæssige besparelser i form af genanvendelse af vand (sekundavand).

På bygninger kan der arbejdes med grønne tage, hvor både planter og fordampning er med til at minimere vand, der løber til kloak. Tagvand kan desuden opsamles, så det er muligt at bruge til vanding af de grønne arealer.

■ Energitiltag som et arkitektonisk element

Når bebyggelsen skal leve op til de fremtidige energikrav, skal der gøres brug af en hel del energireducerende tiltag. Derudover skal der etableres løsninger, der tilfører energi.

I udviklingen af klimaskærmen på højhusene skal der arbejdes med at integrere energitiltag som et arkitektonisk element. Det kan være solceller eller lignende, der udover effekten sender et signal til omverdenen omkring ressourcbevidsthed.

Generelt bør bæredygtighedstiltag opgøres ud fra en helhedsorienteret tankegang og samtænkes med totaløkonomien i fx en LCC (Life Cycle Cost) analyse; en anlægsøkonomisk helhedsbetragtning, hvor driftsomkostningerne medtænkes.

Med en bygning i lavenergiklasse 2015 fås en bygning, som har et betydeligt lavere energiforbrug sammenlignet med en BR10 bolig.



Der kan arbejdes med solceller som en integreret del af facadeudtrykket. Her eksempel fra kollegium på Silkeborgvej Århus.

For en ny lavenergi klasse 2015 bolig på 150 m² vil kravet til energirammen være et energiforbrug på max 36,7 kWh/m²/år.

For en ny lavenergi klasse 2020 bolig, uanset størrelse, vil kravet til energirammen være et energiforbrug på max 20 kWh/m²/år.

Det skal i arbejdet med den endelige helhedsplan besluttes, hvor ambitiøs energirenoveringen skal være.

I dette kapitel beskrives det andet indsatsområde: trafik, forbindelser og tilgængelighed.

Den overordnede vision for dette område er:

”Brøndby Strand skal være en sammenhængende og levende bydel, der er præget af åbenhed både internt i bebyggelsen og mod det omgivende bymiljø.”

Målsætningerne under denne vision gennemgås en for en, ved at beskrive hvert enkelt af de konkrete tiltag der foreslås. Hvert tiltag er beskrevet i et afsnit markeret med en lyserød firkant. ■

Den første målsætning omhandler de fysiske sammenhænge internt i bebyggelsen, den anden omhandler bebyggelsens rolle i lokalområdet.

Målsætningerne og de konkrete tiltag, der er beskrevet i dette kapitel er baseret på den fælles vision, der er beskrevet på visionsplanchen i kapitel 5.

trafik

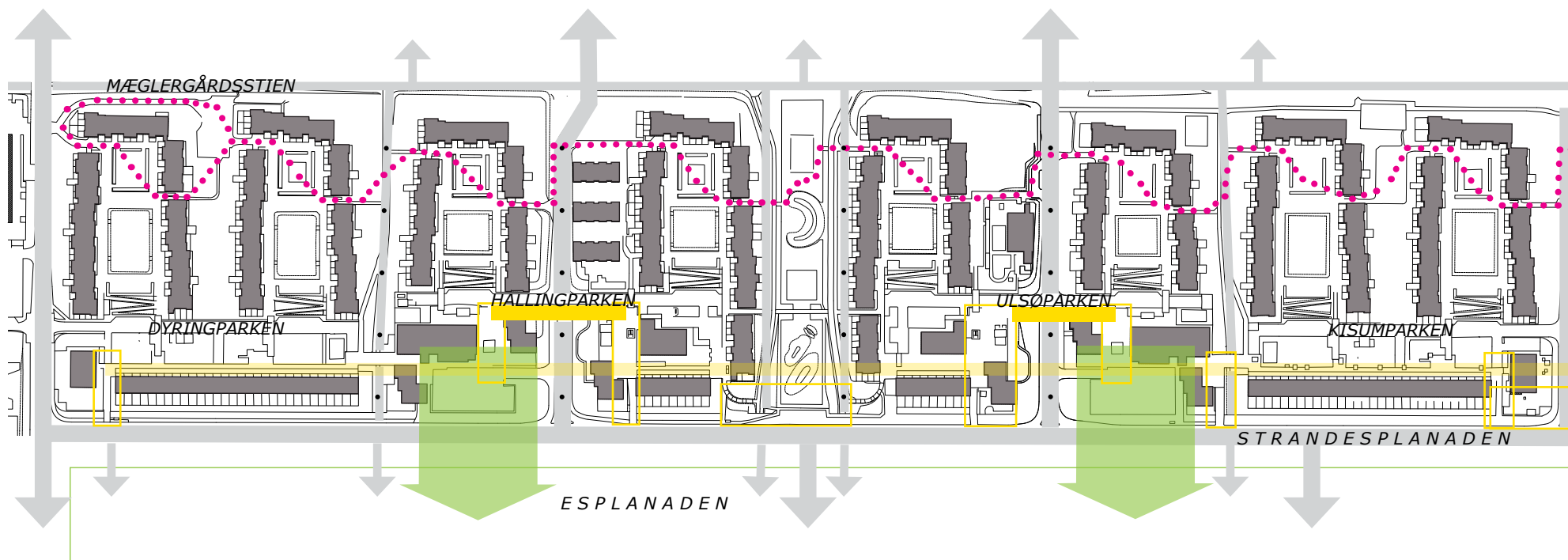
forbindelser

tilgængelighed



TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

88



Visionen for det andet indsatsområde er:

”Brøndby Strand skal være en sammenhængende og levende bydel, der er præget af åbenhed både internt i bebyggelsen og mod det omgivende bymiljø.”

Tiltag

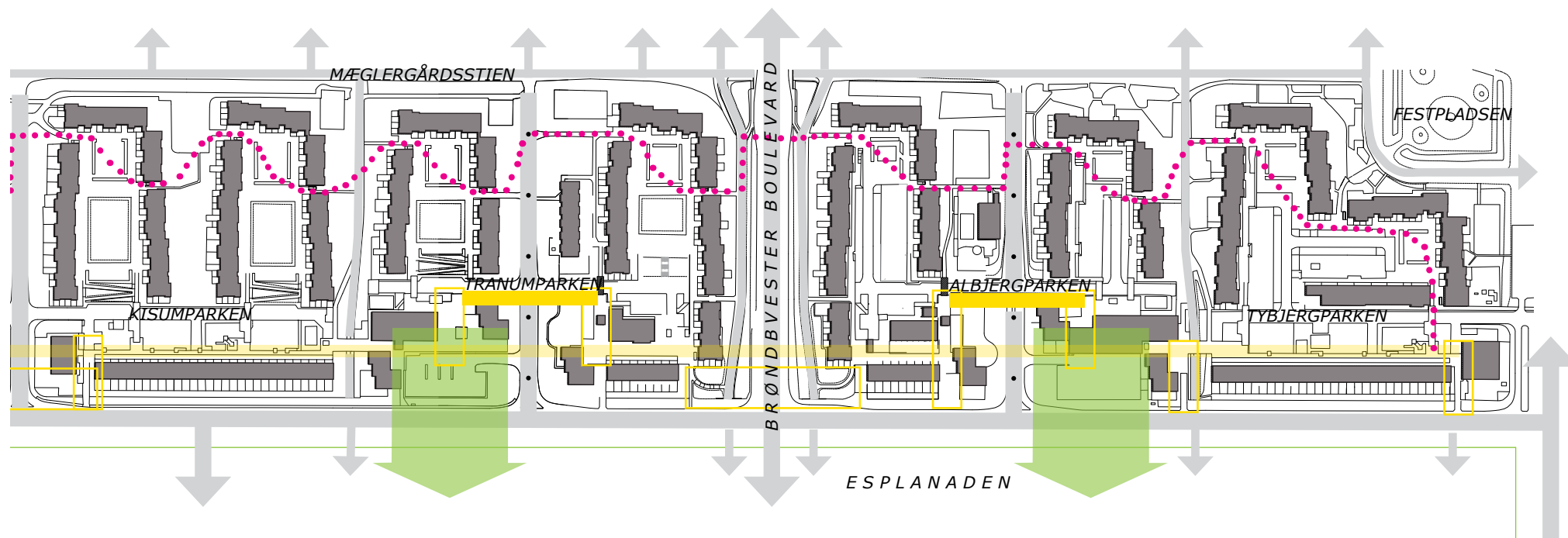
- ▶ Et nyt sammenhængende og overskueligt stisystem
- ▶ En gennemgående belysning ved det nye stisystem
- ▶ Et nyt og samlet udtryk for gangbroerne
- ▶ Sammenhængende og tydelig skiltning
- ▶ Et fælles minimumsniveau for tilgængelighed
- ▶ Åbning af pladserne omkring centerbebyggelserne.

Kvaliteter

- ▶ Klart defineret infrastruktur, der gør det nemt for beboere at orientere sig
- ▶ Konsekvent opdeling af trafikanter, hvilket giver høj trafiksikkerhed
- ▶ God fodgænger- og cykeladgang gennem tunneller til Esplanaden
- ▶ Høj grad af tilgængelighed.

Udfordringer

- ▶ Infrastrukturen gør det svært for *andre* at orientere sig
- ▶ Øge trygheden ved at færdes i området
- ▶ Manglende mulighed for at bevæge sig på langs mellem gårdrummene
- ▶ Skabe kontakt og adgang til Esplanaden
- ▶ Gangbroernes lukkethed
- ▶ Aktivisering af rækkehusdækket.



Arbejder under den fælles helhedsplan

Langsgående stiforbindelse på tværs af afdelinger

Eksisterende stiforbindelse på dækket langs af bebyggelsen

Koblinger mellem p-dækket, Strandesplanaden, og gangbroerne

Ensartet behandling af gangbroer

Pladsdannelser på tværs af Strandesplanaden



Signatur

Eksisterende stier

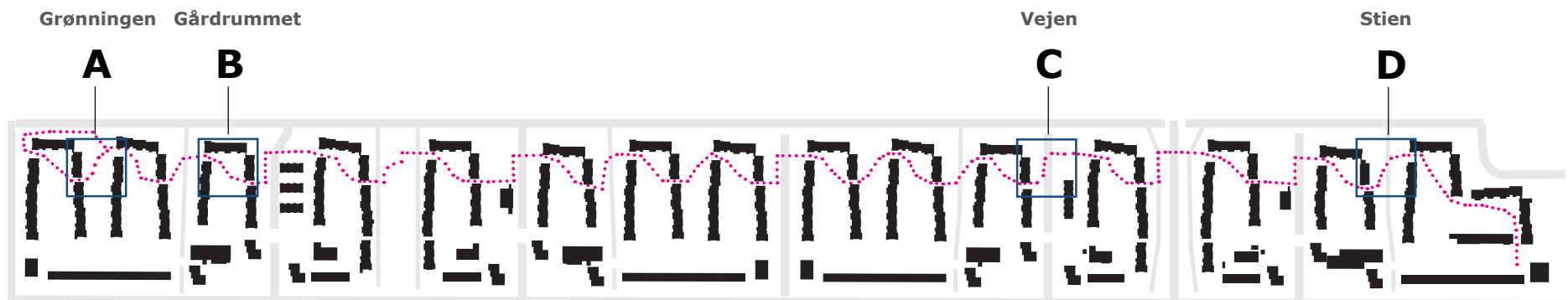
Eksisterende vejstruktur

Skel mellem afdelinger



TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

90



Den langsgående stiforbindelses forløb, her vist med priksignatur, samt udpegning af de fire typer af landskabsrum; A, B, C og D med blå ramme.

Et nyt sammenhængende og overskueligt stisystem



Forbindelse markeret som stribe, punkter, vertikal afgrænsning. Guldberg Skole, Nørrebro.

Intentionen med et nyt sammenhængende stisystem er at fremme samhørigheden afdelingerne imellem. I dag opfattes de enkelte afdelinger af beboerne som meget forskellige og måske i nogle tilfælde lige så "fremmede" som nabo-bebyggelserne mod nord. Dette til trods for at de er en del af en meget stærk planmæssig og arkitektonisk markant samlet plan.

Det er målet, at den nye langsgående forbindelse skaber oplevelsesrige og overraskende forløb i udearealerne. At den giver en anledning for beboerne til at bevæge sig på langs internt i bebyggelsen og dermed opdage og opleve andre "nabolag". Invitere til at bruge de forskelligartede aktivitetsrum der er i hele bebyggelsen.

Stiforbindelsen kan blive en anledning for udefrakommende til at tage turen gennem bebyggelsen og opdage de mange kvaliteter den har. Håbet er, at den kan være med til at åbne Brøndby Strand Parkerne mere mod omverdenen.

Stiforbindelsen krydser i sit forløb gennem strandparkerne fire typer af landskabsrum:

- A Grønningen
- B Gårdrummet
- C Vejen
- D Stien

Stiforbindelsen kan være ...

- ▶ Et varieret forløb med forskelle oplevelser, belægninger, belysninger
- ▶ En ledetråd, fx en farve, en prik, en pind, en særlig type lampe
- ▶ En gennemgående belægning, der markerer sig ensartet og altid leder opmærksomheden hen på forbindelsen til de andre afdelinger
- ▶ Det uforudsigelige, det bølgede og ikke retlinede der bryder med planen

A Grønningen

Stiforbindelsens forløb gennem grønningen skal være et kurvet forløb, der står i kontrast til de stier der ellers forløber gennem området. Den skal dog ikke opleves som en omvej, da dette hurtigt vil blive markeret i plænen som tydelige slidte spor.

Forbindelsen skal knytte op på eventuelle eksisterende opholds- eller legearealer, og give mulighed for etablering af nye.

Det er hensigten, at forbindelsen tilfører øget aktivitet og brug af de grønne parkrum mellem bebyggelserne.



A Grønningen. I diagram er vist et slynget forløb, som fx kan være vandrender og regnbede med nicher til leg og ophold.

Den første målsætning under dette indsatsområde lyder:

“Vi ønsker en forbedring af de fysiske sammenhænge på langs af området”



Frodig grønning med stort rekreativt potentiale, her BB.



Eksisterende retlinet stiforløb, her BB. Fremtidigt bør stier her få et mere kurvet forløb gennem grønningerne for at understrege det landskabelige.

B Gårdrummet

Gårdrummene udgør en særlig passage og et muligt ophold på turen. Her kan den enkelte afdeling vise sit særkende, og give den forbigående en særlig oplevelse.

Det er dog også det rum, som skal passeres med mest respekt, da det kan betragtes som boligernes forlængede entré og/eller terrasse.

Et - for den enkelte afdeling - personligt præg af stiforbindelsen og en beboerinddragelse omkring dens udformning netop her, er oplagt.



B Gårdrum. I diagram er vist et farvet stiforløb der opløses i det enkelte gårdrum.



Stiforbindelsen skal markere sig mindre tydeligt i gårdrummene og give mulighed for beboerne at sætte deres præg på udformningen, her BB.



“Porten” til gårdrummene, som markerer overgangen mellem det offentlige og det semi-private friareal, her BB.

TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

92

C Vejen

Hvor stiforbindelsen skal krydse veje, er markering af den særlig vigtig, da det her er nemt at miste orienteringen i forhold til det videre langsgående forløb. Der bør her markeres en overgang, så bilister er særlig opmærksomme på krydsende bløde trafikanter.

Udformningen omkring krydsningen skal gøre stedet nemt at kende eller beskrive, hvis man skal hentes af én der kommer i bil, hvor der i den forbindelse kan indtænkes mødesteder til kortere ophold. Muligheder for længere ophold kan være særlig oplagt, hvor der ligger en eksisterende boldbane, eller hvor der placeres en fremtidig aktivitet.



Eksisterende boldbane, hvor der kan knyttes et regulært opholdssted (og ikke kun en bænk) til de, der ikke spiller fodbold, men som gerne vil kigge og opholde sig nær dem der spiller, her PAB.



C Vejen. I diagram er vist et belægningsskift eller en udsmykning i eksisterende belægning, der kan vise vejen fra det ene gårdrum til det andet på tværs af vejen mellem to boligafdelinger.



Trods meget god oversigt på de ret brede tværgående veje, vil det være en fordel for både trafiksikkerheden, orienteringen generelt og for vejrummet rent æstetisk, at der kommer en markering på tværs, her PAB og T13.

D Stien

Hvor stier fra gårdrummene kobler sig på de eksisterende stier, er det oplagt med markeringer der gør fodgængere og cyklister opmærksomme på det nye alternative forløb på langs af bebyggelsen.

Stiforbindelsen kan både følge den eksisterende sti til den kobler sig på endnu en sti til et gårdrum eller anlægges som et nyt tracé. Det kan være fordi der skal kobles en oplevelse på stien eller at den rent faktisk "reagerer" på, at der er blevet trampet en sti på tværs af plænen, som viser, at der rent faktisk er brug for en ny forbindelse.

Det er vigtigt at den nye forbindelse skiller sig ud fra de tværgående stier, som er typiske trafikstier.



D Stien, i diagram er vist et muligt ændret stiforløb, der leder den korteste vej mellem to gårdrum.



Trafikstien gennem bebyggelsen med tunnel til Esplanaden. Den langsgående forbindelse krydser sti og friareal, fra det ene gårdrum til det andet.



Forbindelsen kan tegnes af blomstrende træer eller buske, så stien bliver helt særlig at færdes ad få uger om året. Kongens Have, København.



Radiserute eller rabarberbed? - en spiselig forbindelse med læ, LAR og dyrkningsmuligheder. Fælles friareal, Vesterbro, København.



En fælles holdning til bæredygtighed afspejles i, at man følger spor som vandrender og regnbede. Augustenborg, Malmø.

Eksempler på hvordan stiforbindelsen kan tegne sig på langs gennem Brøndby Strand Parkerne



Eksempler på spor: Støbejernsflise med børnetegning, keramikflise og punkter i varierende højde. Sporene kan både tegne forbindelsen gennem alle bebyggelser, eller være et forfinet eller afdelings-karakteristisk spor igennem friarealerne i gårdrummene. Eksempler fra bl.a. Vollsmose, Odense og Guldberg Skole, Nørrebro.



Der skal indtænkes og/eller koordineres med eksisterende aktiviteter, ophold og mødesteder langs stiforbindelsen, som her ved Brønden. Esplanaden, Brøndby Strand.



Skrift på ensartet belægning: forløb, dekoration og skiltning på samme tid. Carlsberg, Valby.

TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

94



Sammenkoblinger, her vist med gul ramme, kan med fordel tydeliggøres som forbindelse mellem Strandesplanaden, rækkehusdækket og gangbroerne.

Sammenkoblinger til den eksisterende langsgående stiforbindelse på parkeringsdækket.

Der er steder, hvor man som udefrakommende mister orienteringen, og hvor planens gentagne rytme og trafikseparering virker forvirrende.

Som udefrakommende ankommer man typisk i bil til parkeringspladserne ved centerbygningerne eller med bus, som har stop på Strandesplanaden. Det kan herfra være en udfordring at finde frem til rækkehusene, gangbroerne eller ganske simpelt den korteste vej mellem parkerne.

Det er målet, at sammenkoblingerne skal synliggøre den langsgående for-

bindelse på dækket langs rækkehusene og gennem centerpladserne. Sammenkoblingerne skal være retningsvisere og etableres som en del af den forbedrede skiltning, der foreslås i Brøndby Strand Parkerne. Man skal ved ankomst på centerpladserne i "gadeplan" kunne orientere sig, så man kan finde de - ofte af centerbygninger - skjulte gangbroer.

Sammenkoblingerne skal være ledetråde, der forbinder dækket med Strand-esplanaden, hvor det på strækninger som fodgænger giver mening at bevæge sig langs denne. Dele af vejstrækningen har gennem årene fået anlagt fortov som konsekvens af trådte stier, og der er i dag flere eksempler på trådte stier, hvor der tydeligvis er brug for en mere etableret stiforbindelse.



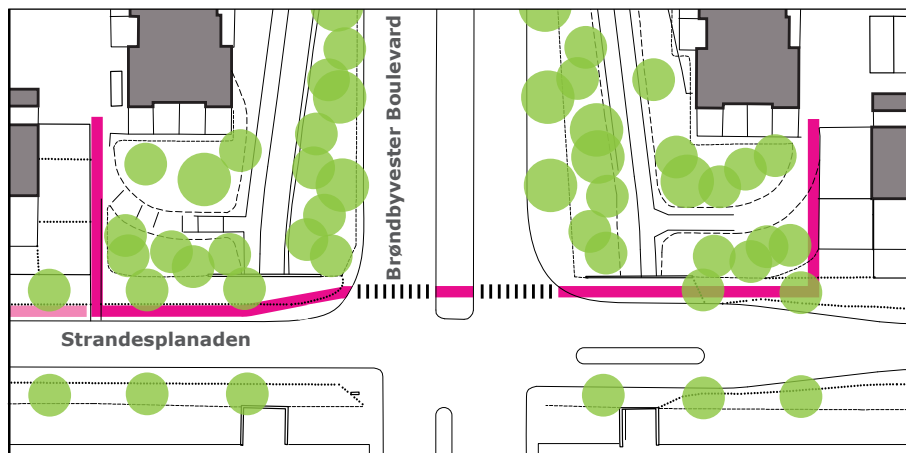
E Ledetråd. Den trådte sti er tegn på, at der flere steder mangler stiforbindelser, her Strandesplanaden ved PAB.

For at der ikke er "brud" på den eksisterende stiforbindelse på dækket, er der to typer af sammenkoblinger der kan sikre og synliggøre et sammenhængende forløb:

- E Ledetråden
- F Retningsviseren

Sammenkoblingerne kan være ...

- ▶ En ledetråd, fx en flise, et spor
- ▶ En retningsviser, fx et symbol, et skilt, en signatur, et piktogram
- ▶ En del af den forbedrede skiltning der foreslås i Brøndby Strand Parkerne
- ▶ En fast belægning som fx et fortov.



E Ledetråd

E Ledetråden

Som fodgænger på p-dækket langs bebyggelsens rækkehus og centerbebyggelser sker det flere steder, at man mister den videre forbindelse. Ad omveje ledes man via tunneller og Esplanaden til dækkets videre langsgående forbindelse i en ny boligafdeling, men trådte stier antyder, at de langt fra benyttes efter hensigten i dag.

Det bør derfor overvejes, om der skal anlægges fortove på delstrækninger af Strandesplanaden, og dermed åbne op for at blande trafikanter mere og acceptere, at måden man bevæger sig på i bydelen har ændret sig.

Primært handler det om at lede fodgængere nemt, sikkert og mere direkte til deres mål.

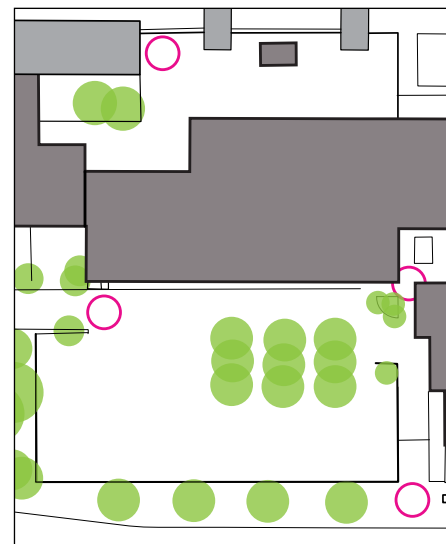
Der bør derfor anlægges nye stier hvor det er tydeligt, at der er daglig trafik. De skal anlægges som befæstede stier, som fx materialemæssigt hænger sammen med dækket, så koblingen bliver tydelig. I samspil med retningsviseren (som beskrives i næste afsnit) vil den guide fodgængerne og gøre bilister opmærksomme på, at der er krydsende trafikanter.

Når den eksisterende langsgående sti-forbindelse parallelt med og delvis langs Strandesplanaden sikres, bør det overvejes, om dennes forløb på p-dækket, gangbroerne og langs Strandesplanaden skal udformes efter DS Udearealer for alle. Det vil være oplagt, da den forbinder mange boliger, centerpladserne, byfunktioner og busstoppestederne på Strandesplanaden. (Tilgængelighed beskrives senere i kapitlet).

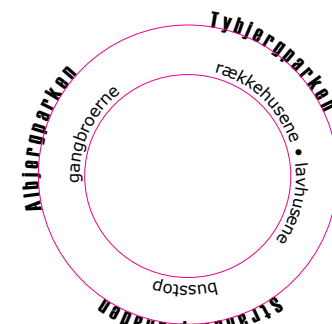
F Retningsviseren

Centerpladserne, som er det typiske ankomststed for besøgende i bydelen, skal have etableret retningsvisere. Formålet er at guide besøgende mod den eksisterende langsgående forbindelse på parkeringsdækket og mod gangbroerne.

Genkendelse, enkelhed og symbolværdi skal være styrken i dem. De skal udformes efter samme princip, men det er oplagt, at afdelingerne sætter deres individuelle præg på retningsviserne, da farve, materialevalg etc. kan være med til at understrege, i hvilken afdeling man befinder sig. Retningsviserne koordineres med indsatsen om skiltning, som beskrives senere i kapitlet.



F Retningsviser - placering.



Eksempel på udformning af en retningsviser.



Messingringe kan i en større udgave med navne og symboler for "parkerne" hjælpe besøgende med at orientere sig og samtidig være en udsmykning. Messingringe i asfalt, Esplanaden, København.



F Retningsviser. Hvor er gangbroen til Allingparken? Besøgende kan nemt miste orienteringen, her PAB.

TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

96

■ En gennemgående belysning ved et nyt sammenhængende stiforløb

Der er i dag en fælles holdning til valg af belysning i Brøndby Strand Parkerne. Det sikrer en samhörighed i belysningen og derigennem en fælles holdning og respekt for arkitekturen i den samlede plan. Dette er også med til at sikre et fælles belysningsniveau, der giver tryghed, når man færdes over alt i området.

Som en del af et nyt sammenhængende stisystem på langs af parkerne, vælges en særlig lygte eller en serie af samme type lygter (fx på mast, som pullert og/eller som integreret i belægningen). Dette skal understrege stiforløbet, tilføje en ekstra dimension efter mørkets frembrud samt give tryghed, når man færdes på stien om aftenen.

Det kan være en lygte, der allerede anvendes i området, men bruges på en ny måde eller med en anden type lyskilde, eller der vælges en der er i "familie" med dem, der allerede anvendes i dag.

Der kan opnås stor variation og effekt ved at vælge en ny serie af lamper og lade dem indgå bevidst som en del af udformningen af de fire forskellige typer landskabsrum.

Ønskes yderligere markering af særlige steder, kan der bruges effektbelysning af fx træer, gavle, etc.

Det er vigtigt at opnå enighed om eventuelle krav til belysningsniveau, hærværksklasse etc., hvilket spiller en væsentlig rolle i valg af armatur.



Eksempel på effektbelysning. Master med flere armaturer belyser pladsen, hvor et filter i armaturet giver mønster på belægningen. Træer er belyst med uplights (blå og turkis), som er indbygget i belægningen. Mulighederne for belysning er mange. Klydens Plads, Ishøj.

Belysning langs stiforbindelsen kan være ...

- En markering af stiens sammenhængende forløb med samme type armatur
- God og tryghedsskabende belysning
- Effektbelysning til markering af særlige steder på strækningen



To lygter fra samme serie - her tegner hhv. en parklampe og en pullertlampe begge et forløb, men i to meget forskellige sammenhænge. Det kan være en fordel at vælge belysning fra en serie, så belysningsniveauet kan varieres samtidig med at særkendet bevares. Eksempler fra Vollsmose, Odense og Kilen, Frederiksberg.



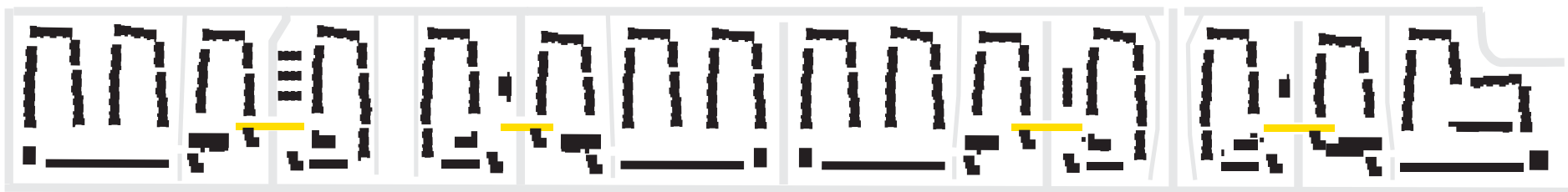
Belysningen langs den nye langsgående forbindelse kan være en ny måde at bruge en klassisk lygte på, eller der kan vælges en markant anderledes lygte til at tegne forløbet. Eksempler på parklygter og uplights integreret i belægningen fra Sundby, Amager og Hedebygade, Vesterbro, København.



Eksempel på en kombination af effektbelysning af træer som samtidig fungerer som lygtepælsisterende træer brugt som lygtepæl. Sundby, Amager.

TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

98



Gangbroerne, her vist med gult, der på langs forbinder bebyggelsen.

■ Gangbroerne i et nyt og samlet udtryk

De eksterne gangbroer i Brøndby Strand Parkerne er næsten 100 meter lange, 5 meter brede og er hævet over terræn på massive betonsøjler. Som de fremstår i dag, med massive sider og sadeltagsoverdækning, fremstår de næsten som bygninger i bebyggelsen.

Broerne er en væsentlig del af bebyggelsens oprindelige tanke; at man føres sikkert fra den ene afdeling til den anden, uden at skulle krydse befærdede veje og uden at skulle træde ud af bebyggelsen.

De lukkede sider med små glughuller understøtter følelsen af stadig at være "inde i" bebyggelsen.

På trods af den sympatiske tanke er gangbroernes udtryk ikke længere tids-svarende. Broerne er det første man ser, når man tager en af tværvejene ind i bebyggelsen, og er derfor et synligt sted hvor en arkitektonisk forandring kan påvirke bebyggelsens identitet.

Selve konstruktionen svarer til p-dækkets opbygning, og er som sådan en grundsten i bebyggelsens karakter.

Et nyt udtryk kan være ...

- ▶ Gøre siderne mere transparente i form af fx glas, farvet pleksiglas, åbent rækværk
- ▶ Arkitektonisk tilpasset og stilfærdigt
- ▶ Udfordrende eller kunstnerisk...
- ▶ Varieret fra afdeling til afdeling.



Gangbro set fra Strandesplanaden, hvor den markerer sig som en tung og bastant port til bebyggelsen, her T13.



Gangbroen tager meget opmærksomhed og slører den enkle skyline med dens markante tagkonstruktion, her set fra lavhusenes friareal i BB.

Ved et fremtidigt design skal der arbejdes med udtrykket udefra og oplevelsen indefra. Broen skal byde velkommen - både til beboerne og når man som gæst passerer den som en port til bebyggelsen. Oplevelsen ved at bevæge sig på langs af bebyggelsen i "fri luft" med mulighed for at få kig i alle retninger skal udnyttes. Broen kan være nedtonet, diskret eller spektakulær. Den kan varieres over samme tema så afdelingsskiftet understreges eller behandles i et ensartet stærkt arkitektonisk udtryk.



Eksempel på en let og anderledes gangbro, der er tænkt som et kunstværk med stor effekt fra det farvede glas, Aros i Aarhus.



Gangbro hvor materialet og udformningen er med til at give gangbroen en skiftende karakter alt efter vejr/tid på døgn og vinkel. Her et eksempel fra Finland.



Lukket gangbro fra Brøndby Strand Parkerne, hvor man mister orienteringen og kontakten til bebyggelsen - er man ude eller inde?



Åben gangbro med himmel hvor orienteringen, kontakten og fornemmelsen af at bevæge sig ude er intakt.

TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

100 ■ Sammenhængende og tydelig skiltning

Som udefrakommende kan det være meget svært at orientere sig i Brøndby Strand Parkerne. Det er svært at kende den ene afdeling fra den anden, og at forstå sammenhængen i bebyggelsen, som nævnt i tidligere afsnit om sammenkoblinger.

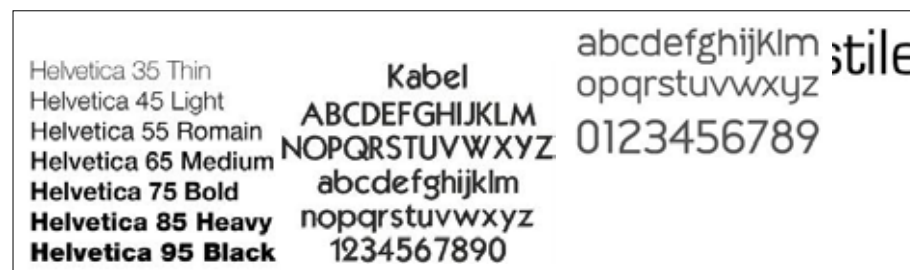
Som et selvstændigt projekt under helhedsplanen foreslås der etableret helt ny, tydelig og gennemgående skiltning. Skiltningen bør udarbejdes efter en grundig registrering og skal fungere på alle niveauer; fra ankomsten i bil, som gående eller på cykel, i mørke og dagslys, som besøgende, som fodgænger, kondiløber eller cyklist på vej igennem bebyggelse, i parkeringskældre etc.

En skiltning der er tænkt samlet vil sende et stærkt og tydeligt signal udadtil, omkring fællesskab i bebyggelse. Den vil samtidig forstærke forståelsen af det lidt komplicerede overlappende system af de mange boligafdelinger i forskellige "parker".

Skiltningen kan eksempelvis tage afsæt i en fælles typografi, evt. en tidstypisk typografi designet i 1960'erne, hvor farven kendetegner den enkelte afdeling. Det er vigtigt at den grafisk kan fungere i stor som lille skala, så den kan bruges eksempelvis som skrift på skilt ved en indgangsdør såvel som malet på en asfaltflade eller en bagmur under et p-dæk.



Eksisterende skiltning fra Brøndby Strand Parkerne malet direkte på beton og træbeklædning - en enkel måde at skilte på, som passer godt til bebyggelsens rå karakter og materialevalg.



Tidstypiske typografier som Helvetica, Eurostile, Kabel og din bør anvendes ved fremtidig skiltning for at understrege bebyggelsens opførelsestidspunkt.



Piktogram - en enkel og let forståelig måde at arbejde med skiltning på, som også har en udsmykkende funktion.

■ Et fælles minimumsniveau for tilgængelighed i bebyggelsen

Hvad er tilgængelighed?

At skabe tilgængelighed for alle indebærer, at færdselsarealer (eksempelvis gader, pladser og fælles friarealer) indrettes således, så at der opnås størst mulig bevægelsesfrihed og sikkerhed for færdselshandicappede. Det vil sige personer med varige funktionsnedsættelser i forhold til egen færden, eller personer med mindre eller midlertidige funktionsnedsættelser, som fx ældre, børn og personer med barnevogn, bagage etc.

Udføres udearealer efter DS Udearealer for alle, sikres en bred gruppe beboere mulighed for selvstændigt at bevæge sig rundt i bebyggelsen og hjælpes til en hverdag med minimal brug af hjælp-



Kombineret rampe og trappeanlæg, der optimerer tilgængelighed mellem lavhusesenes boliger/fælles friareal og servicevejen, her BB.



Nyere tilgængelighedsløsning ved indgang til ejendomskontor. Her PAB.

pemidler eller personlig assistance. Det er derfor et krav, at nyanlæg udføres efter krav beskrevet i DS Udearealer for alle - sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø.

Minimumskravet må dog ikke blive hæmmende for et højere ambitionsniveau. At åbne op for skærpede krav til tilgængelighed og nytænke tilgængeligheds løsninger kan være en fælles strategi, og dermed gøre Brøndby Strand Parkerne til et foregangsprojekt for tilgængelighed.

Tilgængeligheden i området er generelt set rigtig god. Trafiksepareringen er med-



Gangbroer sikrer adgang på langs og tværs af bebyggelsen, og sikrer både bred tilgængelighed og trafiksikkerhed, her BB.

virkende til, at man kan bevæge sig ubesværet mellem niveauerne. Den oprindelige plan har taget højde for de fleste udfordringer, og de gode takter føres videre i dag, når der anlægges friarealer. Fx er der ved nyanlæg af friarealerne etableret rampeanlæg med reposer mellem parkeringsniveauet og gårdrummene.

Beboerne opfatter generelt tilgængeligheden som tilfredsstillende. Det er dog



Tunneller sikrer adgang mellem bebyggelsen og Esplanaden, og videre mod Brøndby Strand Centrum og Station, her PAB.

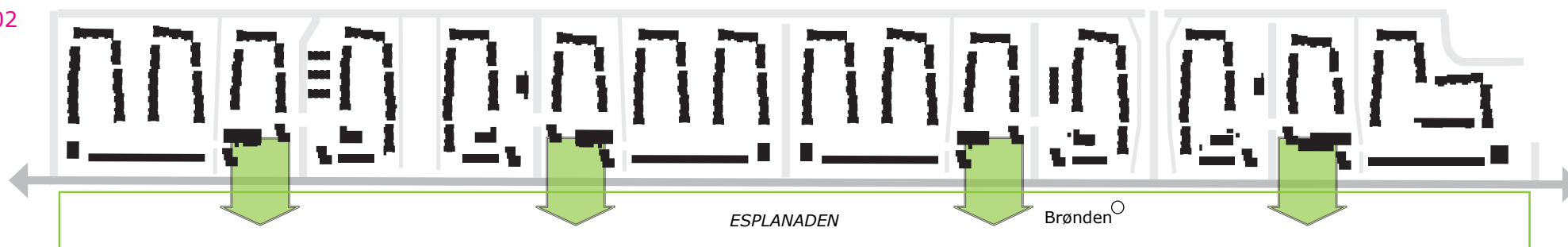
vigtigt fremadrettet at bevare fokus på dette område og være opmærksom på, at man ved nyanlæg ikke sætter disse gode traditioner for bebyggelsen over styr, men stadig søger nye og bedre måder at sikre bred tilgængelighed til boliger og friarealer.

TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

Den anden målsætning under dette indsatsområde lyder:

“Vi ønsker at styrke bebyggelsens rolle i lokalområdet”

102



Pladsdannelser, her vist med grønne pile, placeres ved centerbebyggelserne og skal være et samlande element for bebyggelsen og en forbindelse på tværs af Strandesplanaden.

■ En plan for åbning af pladserne omkring centerbebyggelserne mod Strandesplanaden

Centerbygningerne er en vigtig del af bebyggelsen. Sammen med højhusene skaber de den mest "bymæssige" del af bebyggelsen, med en vis tæthed, en række forskellige udadvendte funktioner og med parkering på terræn. Her har mange mødesteder, klubber etc. placeret sig samt cafeterier og lignende.

Mange af de eksisterende funktioner, og mulige fremtidige, der er placeret i og

omkring centerbygningerne kan henvende sig til en langt bredere målgruppe end beboerne i den enkelte afdeling. Her tænkes også lokale, der ikke bor i Strandparkerne.

Adgang med bil og offentlig transport til centerbebyggelserne sker via Strandesplanaden. I bil bevæger man sig først langs bebyggelsen for derefter via en tværgående vej at få videre adgang til parkeringsarealet. Strandesplanadens længde, trafiksepareringen og bebyggelsens klare grænse skaber en unødigt lukkethed i forhold til omverdenen, som bliver en svaghed for bebyggelsens rolle i bydelen.

En plan for pladsdannelserne kan være ...

- ▶ Tænke pladsdannelsen som et byrum fra centerbebyggelse over Strandesplanaden til Esplanaden
- ▶ Muliggøre visuel og fysisk adgang til Esplanaden
- ▶ Etablere biladgang til pladserne direkte fra Strandesplanaden
- ▶ Arbejde med en særlig arkitektonisk identitet for hver centerplads.



Centerbebyggelserne har et potentiale for en bymæssighed, her T13.

I forbindelse med en samlet langsigtet omlægning af trafikken omkring Brøndby Strand Parkerne, kan centerbebyggelserne og pladserne omkring dem få et nyt og mere åbent og inviterende udtryk, end de har i dag.

Ved at omlægge pladserne, så de spænder på tværs af Strandesplanaden, brydes det lange stræk og der skabes en række punktnedslag, hvor bebyggelsen åbner sig mod omgivelserne og inviterer udefrakommende ind. Pladserne kan defineres af en ny samlet belægning og styrkes af udadvendte funktioner i højhusenes stueetager og i selve centerbygningerne.

Fortættes eller udbygges centerbebyggelsen, er der fx mulighed for at hver afdeling kan få et arkitektonisk pejlemærke, der vil blive kendetegnende for de enkelte pladser.



Det markante grønne træ i bydelen Brøndby Strand, Esplanaden, er stort set usynlig fra bebyggelsens gadeplan og Strandesplanaden, her BB. Både visuel og fysisk kontakt til Esplanaden skal etableres ved åbning af pladserne omkring venterbebyggelserne.



Eksempel på en belægning, der er karakterfuld i sig selv, og som skal optage mange forskellige retninger og typer af sokler. Købmagergade, København.



Et andet eksempel på en samlende belægning, der kobler forskellige funktioner. Den røde plads på Nørrebrogade i København.



Et markant element i belægningen giver den nye plads på Vestervoldgade i København karakter.

TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

104

Strategi for trafikomlægning

Det er fristende at udfordre den eksisterende vejstruktur, med henblik på at bløde op på den konsekvente trafikseparering. Det vil dog være yderst omfattende og problematisk at indrette trafikstrukturen efter nutidige "standarder", hvor planlægningen ofte sker med udgangspunkt i at blande trafikanter.

Der kan imidlertid arbejdes med at "kortslutte" den eksisterende vejstruktur på Strandesplanaden. Introduktionen af pladسدannelser på tværs af Strandesplanaden kan være et led i kortslutningen af vejstrækningen. Pladسدannelserne, der har videre forbindelse til den lavere liggende Esplanade, bryder dog med den stramme trafikseparering, eftersom de åbner op for krydsende fodgængere og cyklister på tværs af den centrale trafikåre, der i sin nuværende udformning kun tilgodeser biltrafik.

I dialogen med kommunen er det foreslået at afprøve det som et pilotprojekt. Pilotprojektet skal vise, hvordan en pladsdannelse vil påvirke trafikken,

bevægelsesmønsteret, og hvordan et byrum, evt. med en koncentration af byrumsfunktioner, vil kunne udvikle sig og skabe en større kontakt til Esplanaden.

Den kollektive trafikbetjening af bydelen revideres løbende. Der er ikke på nuværende tidspunkt planer om at intensivere betjeningen med flere ruter eller afgange. I en eventuel planlægning af pladسدannelserne kan busstoppestederne med fordel flyttes til disse.

En letbane til Brøndby Strand har længe været på tapetet, men er nu sandsynligvis ikke aktuel længere.



Strandesplanadens imponerende lige forløb til biler, busser og andre motoriserede køretøjer. Kortere strækninger med trampe stier og deraf følgende fortove vidner om, at der er et bevægelsesmønster, som trafiksepareringen ikke tilgodeser.



Brøndby Strand Parkerne betjenes af flere buslinjer, som alle har stoppesteder på Strandesplanaden.

■ Forbedret forbindelse til stranden

Kommunen deler betragtningen om, at stiforbindelser der fører til stranden bør gøres mere synlige.

Der er i dag tre forbindelser til stranden, som ligger i naturlig forlængelse af Brøndby Strand Parkerne. Ved simpel skiltning, markering i belægning, belysning eller beplantning, der er karakteristisk for strandeng, skal disse stier have en særlig karakter, der får dem til at være klart anderledes end de andre stier.

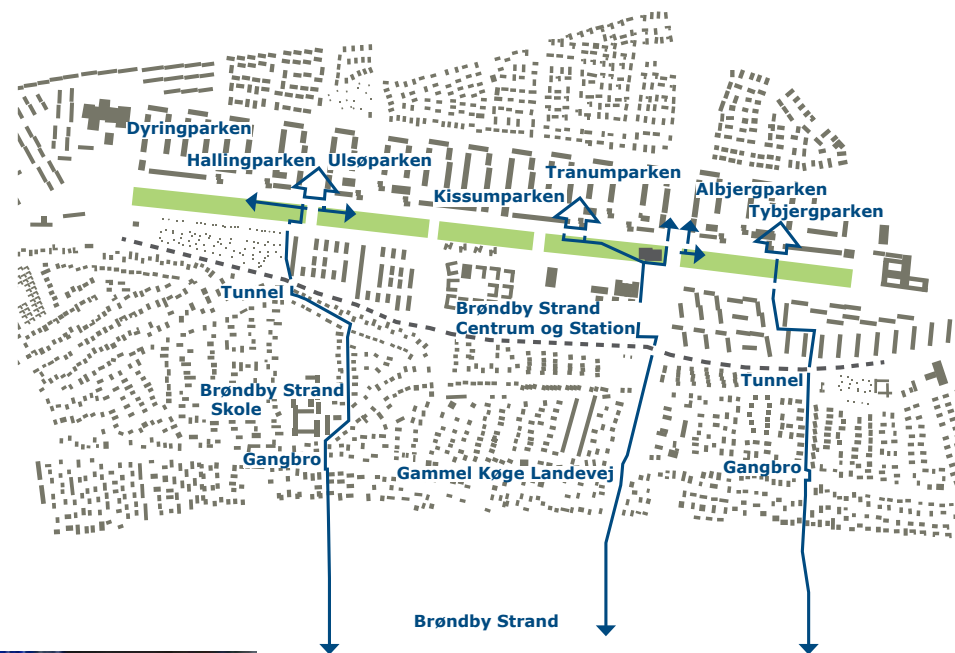
Da stierne starter i bebyggelsen vil stranden og vandet blive mere nærværende, når stierne får en særlig karakter. Afstanden til stranden kan angives langs med strækningen evt. vises som en del af skiltningen eller som udsmykning.



Stierne til stranden kan, her som Cykel Superstien mellem Albertslund og Indre by i København, løbende vise afstanden mellem stranden og bebyggelsen. Falkoner Allé, Frederiksberg.



Brøndby Strand bebyggelsen er synlig fra stranden - stranden og forbindelserne til den skal fremtidigt være mere synlig i bebyggelsen.



105



Effektbelysning med stranden som inspiration. Cykeltunnel, Ishøj Centrum.



Utraditionelle og opsigtsvækkende måder at skilte på skaber typisk mere opmærksomhed. Kunstmuseet Arken.

- 106 **I dette kapitel beskrives det tredje indsatsområde: aktivitetsrum, drift og udearealer.**
- Den overordnede vision for dette område er:**
- ””Brøndby Strand skal være en bydel, der gennem et styrket samarbejde opnår fordel af fællesskabet i form af et bedre aktivitetsliv og i form af økonomiske besparelser.”**
- Målsætningerne under denne vision gennemgås én for én, ved at beskrive hvert enkelt af de konkrete tiltag der foreslås. Hvert tiltag er beskrevet i et afsnit markeret med en lyserød firkant. ■**
- Den første målsætning omhandler samarbejde omkring aktivitetsrum og fællesfaciliteter, den anden fordele af driftsfællesskab, og den tredje koordinering af affaldssystemer.**

Målsætningerne og de konkrete tiltag der er beskrevet i dette kapitel er baseret på den fælles vision, der er beskrevet på visionsplan-chen i kapitel 5.

drift

aktivitetsrum

udearealer



AKTIVITETSRUM, DRIFT OG UDEAREALER

Visionen for det tredje indsatsområde er:

- 108 ”Brøndby Strand skal være en bydel, der gennem et styrket samarbejde opnår fordel af fællesskabet i form af et bedre aktivitetsliv og i form af økonomiske besparelser.”

■ En styrkelse af forskelligheden/identiteten afdelingerne imellem

En af de store arkitektoniske styrker ved Brøndby Strand Parkerne er bebyggelsens størrelse. Gentagelse af de samme bygningstyper skaber en identitet for bebyggelsen udadtil, fx med højhusenes markante silhuet, men også indadtil med de genkendelige træk omkring p-arealer, gårdrum, lavhuse, rækkehuse, etc.

Det er i det nære, at forskellighederne træder frem og en beboer kender eksempelvis eget gårdrum fra andres. Det er med til at skabe en anden identitets-

følelse, og er vigtigt for tilknytningen og følelsen af ejerskab og fællesskab med naboerne.

I den videre proces skal der skabes mulighed for at afdelingerne kan præge det lokale miljø forskelligt.

I gårdrummene vil man eksempelvis kunne arbejde med belægning, belysning eller beplantning på en måde, der giver de enkelte gårdrum hver deres særpræg, og dermed en stærkere identitet. Det kan også være grønne tiltag som regnvandsopsamling, regnbæde, vandrender eller lign., som giver et gårdrum et tema.

Centerpladserne, p-arealerne og mange af de ”glemte” restområder i udearealerne kan på samme måde i forbindelse med afdelingernes helhedsplaner vurderes og udnyttes bedre.

Der ligger her et stort potentiale i forhold til både at styrke den lokale tilknytning, skabe fællesskab og ejerskab i afdelingerne, og at skabe større variation i den samlede bebyggelse.



En karakteristisk belægning, her en klinkebelægning fra Classensgade på Østerbro, giver karakter til rummet.



Synlige grønne tiltag kan være et stærkt identitetsskabende tema i et gårdrum.

■ Etablering af fælles aktivitetsrum i udearealerne med særlige tilbud til forskellige målgrupper, ud fra en fælles plan

I alle afdelinger er der fokus på aktivitetsrum i udearealerne, særligt for små og store børn. Generelt er der mange legepladser til helt små og lidt større børn, boldbaner af forskellig karakter. Ikke desto mindre er udbuddet temmelig ensartet, hvis man ser på bebyggelsen samlet.

Med næsten 8000 beboere, heraf 19 % børn og unge, er der rigtigt mange potentielle brugere samlet på et lille område. Dermed er der også basis for, ud fra en samlet plan, at skabe større bredde og variation i udbuddet, og at etablere nogle helt nye og anderledes måder at bruge området på.

Udendørs aktiviteter og ophold skaber liv i bebyggelsen. Det trækker folk udefra ind i bebyggelsen, og er med til at styrke bebyggelsens identitet og image som en levende og dynamisk bydel.

Der kan være tilbud, der henvender sig til særlige grupper af unge, til vilde unge, stille unge, modige unge. Det kan være tilbud særligt til voksne med børn, til særlige kulturer, til primært ældre, etc.

I forhold til store børn og unge vil det være en stor kvalitet hvis tilbuddene - udover boldspil - også skaber rammer for mere udfordrende og anderledes måder at udfolde sig på.

I nyere byrum arbejdes der med at bruge byens flader og rum og levende-gøre det eksisterende. I Brøndby Strand Parkerne vil det være oplagt at tage fat i nogle af de områder, som netop fremstår øde og rå i dag.

Det kan være arealer omkring centrene, over og under betondæk, betonstøtmure og arealer, der er "tilovers".

I det videre proces skal der arbejdes med hvordan de enkelte afdelinger vil byde ind med aktivitetsrum.

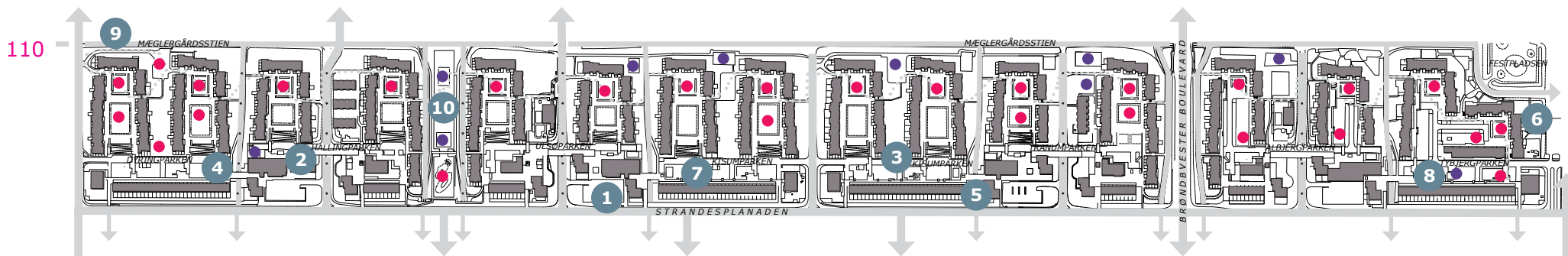
De specifikke projekter beskrives i de afdelingsvise helhedsplaner, mens koordineringen foregår i et fælles forum.

I udarbejdelse af en fælles strategi for aktiviteterne skal der være fokus på en strategi i forhold til tryghed/synlighed/grupperinger.



Klatremure kan etableres på eksisterende betonflader eller bearbejdes som skulpturelle, dekorerede flader. Banana Park, Nørrebro, København.

AKTIVITETSRUM, DRIFT OG UDEAREALER



Den første målsætning under dette indsatsområde lyder:

"Vi ønsker at udvide samarbejdet om aktivitetsrum og fællesfaciliteter i bebyggelsen"

Signatur

Aktiviteter/leg primært 0-6 år og 6-12 år

Boldbaner/boldbure

Eksempler på typer af rum, hvor der kan etableres nye aktiviteter

Langsgående stiforbindelse på tværs af afdelinger

Skel mellem afdelinger



Diagrammet viser et eksempel på hver af de 10 aktivitetsrum, der kan arbejdes med under koordineringen af aktiviteter i helhedsplanen. Nummereringen refererer til typen af rum. Diagrammet viser derfor et eksempel på hvor typen af rum er i planen, og ikke et konkret forslag til placering af den pågældende aktivitet.

Typen af aktivitetsrum

Legepladser og aktiviteter tilgodeser særligt gruppen af børn og unge i alderen 0-6 og 6-12 år. Der skal arbejdes med en overordnet strategi for både forbedring af eksisterende legepladser og boldbure samt introduceres nye aktiviteter, der henvender sig mere bredt både når det gælder typen af aktivitet og aldersgruppen de henvender sig til. Strategien skal styrke et varieret udbud af aktiviteter i Brøndby Strand Parkerne, såvel som hele bydelen.

Herunder er eksempler på typer af lokaliteter eller uderum, hvor der kan etableres nye aktiviteter.

1. Ved centerpladserne
2. På betondæk
3. Under betondæk
4. På betonstøttemure
5. Ved indgange til højhuse fra terræn
6. På friareal nord for bebyggelse
7. På de grønne arealer langs p-dæk
8. I eksisterende boldbure
9. På eksisterende stier
10. På eksisterende legepladser

1 Ved centerpladserne

Centerpladserne er et sted som mange beboere krydser, med forskelligt formål og på forskellig tid af døgnet.

Centerpladserne og de fremtidige pladsdannelser skal ses som et mødested, et byrum til kortvarigt ophold eller et krydsningspunkt på vej mellem bebyggelsen og Esplanaden. En udendørs entré til de byfunktioner og aktiviteter, der er koncentreret her.

Et skilt, en infostander eller andet landmark kan signalere, hvilken en af parkerne, man befinder sig i.



Karakteren af en typisk centerplads, her DAB.



Eksempler på udformning af landmarks, der kan markere et mødested. Superkilen på Nørrebro, København.



Overdækning i stærke farver. Superkilen Nørrebro.

2 På betondæk

Betondækket kan opgraderes til et sted, som man ikke kun krydser på sin vej fra A til B, men hvor man også opholder sig og kan samles omkring en aktivitet. Det kan møbleres med permanente bordtennisborde, bordfodbold, gynger, flade til fx skak og andre spil. Klubber, foreninger eller andre, der holder til i tilknytning til betondækket, skal have mulighed for at trække ud og synliggøre deres aktivitet.



Betondækket bag centerbygningen i Hallingparken, hvor der er rig mulighed for at indtage dækket som et rigtigt byrum, er BB.



Gynger, bordtennis og bordfodbold som aktivitet i byrummet. Eksempler fra Superkilen på Nørrebro og Legegade i Odense.



AKTIVITETSRUM, DRIFT OG UDEAREALER

112

3 Under betondæk

Her skal eksisterende aktiviteter i kældrene suppleres med nye, der appellerer til leg og fysisk aktivitet, samtidig med at det giver en ny oplevelse af rummet. Her kan man dyrke det rå og rustikke, og lade konstruktionen være en del af aktiviteten hvis muligt. Her kan bokseklubben have et semi-udendørs lokale, der kan dyrkes "urban crossfit" med armhævnninger i betonbjælkerne og løft af bildæk, etc.



Parkeringskældrenes overdækkede, lyse rum er oplagte til aktiviteter i det omfang der er ledig plads, her BB.

4 På betonstøttemure

Støttemurene kan bruges som elementer i aktiviteten, og suppleres i det omfang det er nødvendigt. Tages støttemurene aktivt i brug, bliver de et forbindelsesled mellem niveauerne i stedet for en barriere, og giver mulighed for at bevæge sig på en ny måde i bebyggelsen.



Midlertidigt byrum på Carlsberg, Valby.



Typisk betonstøttemur, her BB.



Belysning i tunnel ved Måløv Station i Ballerup. Belysning som element til at gøre opmærksom på eksisterende og nye aktiviteter i p-kældre.



Et eksempel på en nyere parkour træningsbane i beton, som materiale- og udtryksmæssigt vil kunne indpasses fint i Brøndby Strand Parkernes arkitektur. Plug n' Play, Ørestad.



Her er eksisterende gavl til klatring. Eksemplet tilføjer både gavlen en ny beklædning, kunst og klatring. Banana Park, Nørrebro, København.

5 Ved indgange til højhuse fra terræn

Ved "bagindgange" til højhuse fra terræn opstår mange steder et uforklarligt tomt område, som med fordel kan aktiveres.

Her vil det ligeledes være oplagt med en aktivitet, der kan formidle overgangen mellem de to niveauer, og give oplevelsen af, at stiforløbene i bebyggelsen er mindre styrede.



Indgang til højhus, hvor der fornuftigt nok er cykelparkering, men plænen bliver formodentlig kun sjældent brugt, her BB.



Opstilling af labyrint-agtige skulpturer som denne kan både bruges til leg, klatring og træning. Carlsberg, Valby.

6 På friareal nord for bebyggelsen

Bebyggelsens stærke grønne træk mod nord, der fletter sig ind i bebyggelsen sammen med de tværgående stier og veje, er en fantastisk kvalitet for området. Stilfærdige og kunstprægede aktiviteter kan anlægges eller opstilles - permanent eller midlertidigt. Etableringen kan foreslås som fælles beboerprojekter, med afsæt i de enkelte afdelinger.



Friarealet med parkkarakter mod Mæglergårdsstien kan i højere grad være et sted, man indtager og udfolder sig - og måske giver anledning til et stop for cyklister på Super Cykelstien, her DAB.



Naturskulptur - leg og kunst på en stilfærdig måde. Fra midlertidigt projekt i Fælledparken, København.



Opstilling af fx høje gynger eller andre enkle elementer, der materialemæssigt er stilfærdige. Park Dreieck, Berlin

AKTIVITETSRUM, DRIFT OG UDEAREALER

114

7 På de grønne arealer langs p-dæk

Der er i dag lagt op til leg og boldspil på dele af arealerne mellem servicevejene og p-kældrene. De bliver dog sparsomt brugt i deres nuværende form.

Her er der mulighed for at "larme lidt". Arealernes bagsidekarakter kan stemningsmæssigt passe godt til fx skating og parkour, hvor den rå beton kan udnyttes og bidrage positivt til det miljø, der typisk er omkring de sportsgrene.

Arealet har grundet sin lave beliggenhed interesse i forhold til forsinkelse af regnvand ved skybrud. Det vil derfor være oplagt, at aktiviteterne i dette område kan tåle at blive oversvømmet i korte perioder, så der arbejdes med en dobbeltudnyttelse af arealet.



Grønt areal langs p-kælder, som ikke har nogen præcis anvendelse, her BAB.



Eksempel på klimatilpasningsprojekt og skaterbane i ét. Det vil være oplagt, at der arbejdes med en løsning, hvor aktiviteter på de lavere beliggende arealer kan fungere som forsinkelsesbassiner ved skybrud. Rabalderparken, Roskilde.



8 I eksisterende boldbure

Boldburene kan opgraderes til fx multibaner, som kan være ramme om flere forskellige slags boldspil.

Der kan også etableres helt nye aktiviteter "i bur", så som squashbane, tennis-mur, en bane med sand, etc.



Eksempel på et godt aktivitetsrum, et nyere belyst boldbur, her BAB.



Squash, tennis og en sandbane til beachvolley, som også kan anvendes til strand-håndbold/fodbold, kan være mulige nye aktiviteter.

9 På eksisterende stier

Simple opstribninger i termoplast kan give en asfalteret sti nyt liv og anvendelse. Ruter til fx løb, rulleskøjteløb o.a. kan markeres med afstande. Med en oversigtstegning, hvor hele ruten er markeret og små mærker undervejs, kan der tegnes helt nye forløb gennem bebyggelsen.



Brandvej nord for Dyringparkens lavhuse, som fremtidigt kan blive en flade med opstribning til forskellige aktiviteter, her BB.

10 På eksisterende legepladser

De eksisterende legepladser i de fælles friarealer er meget ens. Ved at tænke i nye måder at udforme legepladserne på og gøre sig fri af standardudstyr, kan aktive borgere og børn evt. selv være med til at komme med ideer til placering, udformning, materialer etc.



En velfungerende legeplads i bebyggelsen, "Naturkilen", BB.



Opstribning der fortæller om brugere og giver afstandsinfo på asfalt. Tempelhof, Berlin.



Der kan fremtidigt være rulleskøjteræs på Mæglergårdsstien, hvor der kan afholdes motionsløb. Aktiviteter kan skabe gode traditioner og sammenhold. Plug n' Play, Ørestad.



Temalegepladser, her en idrætslegeplads. Vollsmose, Odense.



Motionsredskaber appellerer både til større børn og voksne.

AKTIVITETSRUM, DRIFT OG UDEAREALER

116 ■ Strategisk samarbejde omkring fælles information

Et af Brøndby Strand Parkernes styrkeområder som boligområde er afdelingernes samlede fysiske størrelse, volumen på boligenheder og udbud af boligsociale tilbud. Det gælder både inden for faciliteter for aktiviteter, udearealer til leg og ophold og generelle driftsforhold.

Der er et uudnyttet potentiale i udnyttelse af beboerlokaler, foreningsliv, og hverdagsdrift o.lign. og ved generelt at aktivere og danne fællesskab boligafdelingerne imellem om disse muligheder.

Derfor er der et ønske om at styrke de allerede eksisterende fælles aktiviteter og samarbejder. Et af flere skridt er allerede taget i forbindelse med arbejdet på den foreløbige helhedsplan. Dels ved fælles møder for alle afdelingsbestyrelser i Brøndby Strand Parkerne dels ved det

samarbejde, der foregår i projektgruppen med deltagelse fra alle boligselskaber.

Andre eksisterende gode samarbejder videreføres tilsvarende omkring erfaringsudveksling og driftssamarbejder i den daglige drift.

Styrkelsen af fællesskabet i Brøndby Strand Parkerne sker også via en bevidst fælles formidling af igangværende og kommende projekter - herunder naturligvis HP4.

Informationen tilgår beboere og andre interessenter i afdelingerne via HP-Update, internettet, foreningsguider mv. og koordineret med andre igangværende initiativer i dette boligområde.

Det er en beklagelse i mange af boligafdelingerne i Brøndby Strand Parkerne, at der trods gode initiativer og investe-



Eksempel på en direkte måde at kommunikere til beboere og udefrakommende omkring tilbud, nyheder og aktiviteter.

rede kræfter fra ressourcepersoner i afdelingerne, generelt er en lav beboerdeltagelse. Dette gælder både når det handler om det organisatoriske arbejde i bestyrelser og udvalg, når der indbydes til sociale begivenheder for beboerne såsom tøndeslagning for børn eller café for ny-danskere og når visionerne for afdelingerne helhedsplaner skal diskuteres.

Gode traditioner i Brøndby Strand Parkernes eksisterende samarbejder skal videreudbygges med henblik på større og bredere brugerdeltagelse, hvor beboerne i boligområdet tager ansvar og ejerskab i en generel mentalitetsændring i forhold til det fællesskab, Brøndby Strand Parkerne er.

Den anden målsætning under dette indsatsområde lyder:

“Vi ønsker et driftsmæssigt fællesskab hvor det er en fordel”

Den tredje målsætning under dette indsatsområde lyder:

"Vi ønsker at arbejde hen imod en koordineret måde at håndtere affaldet på"

117

■ Ændret håndtering af affaldet ved etablering af tidsvarende affaldssystemer

Affaldshåndtering i Brøndby Strand Parkerne i dag

Husholdningsaffald nedkastes i affaldsskakte - for højhusene og lavhusene integreret i opgangene, og for rækkehusene med udvendige nedkastningsskakte. Der er herefter en del manuel organisering, idet containerne bliver flyttet i takt med, at disse fyldes og skal afhentes ved de centrale afhentningsområder.

Kildesortering i Brøndby Strand Parkerne sker dels ved decentrale containere for glas og papir, samt afdelingernes miljøcentraler for storskrald og øvrige fraktioner.

Brøndby Kommunes målsætninger i Affaldsplan 2013-2024

Brøndby Kommune forventer at vedtage en ny affaldsplan i juni 2013. Affaldsplanen opstiller en række målsætninger og indsatsområder for en tidssvarende håndtering af affald i kommunen. Kommunen vil bl.a. ved god service, effektivitet og målrettet information medvirke til, at miljøbelastningen på affaldsområdet minimeres.

Det betyder, at Brøndby Strand Parkerne i fremtiden skal forholde sig til følgende:

- ▶ Øget indsamling af emballageaffald
- ▶ Sortering i bioaffald
- ▶ Mere direkte genbrug
- ▶ Lukning af affaldsskakte
- ▶ Udvikling af storskraldsgårde for etageejendomme.

Disse krav vil også have konsekvenser for, hvordan køkkenerne i fremtiden skal indrettes, for at kunne håndtere den øgede kildesortering.



Mulighed for sortering af affald i glas og papir er placeret decentalt i afdelingerne, her BB.



Affaldsskakt i lavhusene, her PAB.

AKTIVITETSRUM, DRIFT OG UDEAREALER

118 ■ At etablere fælles metode til affaldssortering og muligheden for at forhandle gunstige aftaler

Optimering af affaldshåndteringen i Brøndby Strand Parkerne

Affaldshåndtering via affaldsskakte er en bekvem løsning for afdelingernes beboere, men det er samtidigt en løsning som man mener er medvirkende til en ringe affaldssortering. Forsøg i andre af kommunens boligafdelinger har vist, at når affaldsskaktene erstattes med en bevidst omlægning af affaldshåndteringen med gode og tilgængelige muligheder for at kildesortere, reduceres mængden af husholdningsaffald betragteligt.

Nedlæggelse af affaldsskakte og etablering af komprimeringscontainere for husholdningsaffald vil dels spare mandetimer for ejendomsfunktionærer og andet teknisk personale, dels mulighed for at afregne mængden af affald efter vægt. Der er derfor både penge at spare og mulighed for at forbedre arbejdsmiljøforholdene i afdelingerne.

Komprimeringscontainere kan etableres som nedgravede enheder, der dels optager mindre plads end konventionelle affaldscontainere, dels har færre lugtgener som følge af, at containerne holdes kølige af de lavere jordtemperaturer. Komprimeringscontainere leveres af kommunen, mens afdelingerne selv skal finansiere gravearbejdet. Komprimeringscontainere kan med fordel erstatte de nuværende 600 l containere og etableres med direkte indkast fra affaldsskakte og samlet set reducere mandskabstimerne på driften af affaldssystemet.

Kommunens indsatsområde om større grad af affaldssortering af emballage vil kunne efterleves ved at supplere de eksisterende decentrale containere til papir og glas med mulighed for også at sortere plast, pap og metal. Sortering i elektronik- og deponiaffald, batterier og farligt affald skal fortsat ske i afdelingernes storskraldsgårde.

Omlægningen bør samlet set ske med henblik på en lavere miljøbelastning, bedre drift og økonomi, bl.a. ved forhandling om gunstige stordriftsaftaler.



Miljøcentralerne vil have fordel af et større samarbejde om stordrift. Miljøcenter i BB.

■ Koordineret indsats omkring miljøstationer

Boligafdelingerne samarbejder

Boligafdelingerne ønsker at skabe et samarbejde om en koordineret måde at håndtere affaldet på. Dette skal ske ved at informere og motivere beboerne til at sortere deres affald, men også ved at optimere affaldssorteringen i storskraldsgårdene.

Det kan være forbedret tilgængelighed og mere detaljeret information i storskraldsgårdene, men også en samlet vurdering af gårdenes fysiske disponering og placering i afdelingerne. Hvad skal placeres centralt på en fælles servicevej med mulighed for stordrift? Hvad skal placeres decentralt for at motivere beboerne til at sortere i de ønskede fraktioner? Hvordan sikres arbejdsmiljøforholdene bedst muligt for det tekniske personale og for renovationsfolkene? Skal man tænke i helt andre og investeringstunge løsninger såsom centralsug? Hvordan fremtidssikres affaldshåndteringen i Brøndby Strand Parkerne? Eksempelvis bliver sortering af bioaffald næste

år et krav for villaer og rækkehuse, hvilket på sigt også må forventes indført for kommunens etageboliger.

Strategi for det videre arbejde vil blive nærmere behandlet i den endelige helhedsplan, hvor boligselskaberne, afdelingsbestyrelserne, Brøndby Kommune, renovationsfirmaet, Vestforbrændingen o.a. tages med på råd.



Miljøcentral, her BB.



Affaldsskakt med nedkast fra dækket langs rækkehusene, her BB.

Samarbejde med Brøndby Kommune

Nuværende samarbejde mellem Brøndby Kommune og boligselskaberne i Brøndby Strand Parkerne videreføres med henblik på at inddrage den daglige erfaring i fremtidige dispositioner inden for affaldsområdet.

1-2 gange årligt inviteres ejendomsfunktionærerne fra kommunens boligafdelinger således til arrangementer eller møder. Det kan være besøg på nye typer

affaldsanlæg for at vidensdele på området, eller når kommunen her i foråret 2013 inviterer til dialog om det kommende udbud af renovationen i kommunen. Et fælles tiltag har bl.a. været, at Brøndby Kommune i samarbejde med de enkelte boligselskaber har udarbejdet informationshæfter til beboerne om miljørigtig håndtering og sortering af affald.

Brøndby Kommune er også åben over for et samarbejde om større eller mindre forsøgsprojekter i forbindelse med en optimering og fremtidssikring af affaldshåndteringen i Brøndby Strand Parkerne.

120 ***Dette kapitel beskriver de overordnede krav, der stilles til renoveringens driftsvenlige og driftstilgængelige løsninger.***

Kapitlet beskriver også overordnede krav til totaløkonomiske vurderinger af renoveringen.

Billedet er fra PAB, og viser en tidligere institution, der er renoveret til fælleshus, rækkehus, der er renoveret med ny facade og skure, og det hele bindes sammen af en bearbejdning af udearealet.

Den fremtidige renovering af Brøndby Strand Parkerne skal ikke kun vurderes på gode arkitektoniske løsninger, men også på løsningernes driftsvenlighed.



DRIFT OG ØKONOMI

SUCCESKRITERIER FOR DRIFTSOPTIMERING OG TOTALØKONOMI

122 Renoveringen planlægges, så den medfører en økonomisk fordelagtig drift

Valg af materialer

I forbindelse med renoveringen skal der foretages et stærkt og gennemtænkt materialevalg. Det skal vurderes, hvilke materialer, der skal anvendes hvor - efter materialernes styrke, karakter og tildannelse.

Materialerne skal kunne tåle almindelig brug og slitage, således at materialet kan udstå fuld levetid både teknisk, brugsmæssigt og æstetisk.



Driftsoptimering kan også omhandle affaldshåndtering. Her BB.

I denne forbindelse er det hensigtsmæssigt at lade en totaløkonomisk betragtning indgå på etablerings- og investeringstidspunktet, fx ved valg af træsorter, belægningssten, kvalitet, forarbejdning, dimensionering mv.

God byggeskik - gennemtænkte løsninger

Under renoveringen skal der være fokus på god byggeskik og gode veldokumenterede byggetekniske løsninger, for at understøtte en god renovering af høj kvalitet og lang levetid.

Ved omdisponering af bygningsfysikken og ved udskiftning eller supplering med nye tekniske installationer skal der tænkes i god og rentabel drift og vedligehold til gavn både for afdelingen og for den enkelte beboer. Eksempelvis skal der være nem og uhindret adgang til almindeligt tilsyn, og det skal være enkelt at afhjælpe løse, defekte, eller udtjente bygningsdele.

Driftsoptimering

Når renoveringen planlægges og gennemføres, inddrages erfaringerne fra afdelingernes driftspersonale.



Valg af materialer bør ske med henblik på at de skal kræve et minimum af vedligehold, og patinere smukt.

Hensigten er at optimere driften på afdelingerne med henblik på bedre løbende vedligeholdelse og drift samt lavere driftsomkostninger. Bl.a. skal nye bygningsfysiske indretninger sikres, så der er fuld og fri adgang til at føre tilsyn og drifte afdelingernes ejendomme. Samtidigt skal drift og tilsyn i højere grad kunne ske centralt ved brug af den seneste teknologi.

Grønne anlæg, parkeringsområder, miljøcentraler, adkomstforhold mv. indrettes og disponeres under hensyntagen til en hensigtsmæssig drift og vedligehold, men også med blik for at kunne leve op til forventede kommende myndighedskrav. Fx kan der være forhold omkring adgang for den drift, der sker ved motoriseret materiel (snerydning, affaldshåndtering o.a.) eller hvor eksterne leverandører skal have fri og uhindret adgang.

Succeskriterierne for driftsoptimering bør også indeholde miljømæssige hensyn, således at driften fremover bliver så miljø- og klimavenlig som mulig.

Under hele HP 4 forløbet arbejdes der efter ønske fra selskaberne intensivt med at optimere den fremtidige driftsøkonomi, herunder at sikre driftsvenlige og driftstilgængelige løsninger med gedigne materialer kendetegnet ved maksimal levetid og minimalt driftsbehov.

Krav om gennemførelse af totaløkonomiske vurderinger

Iht. lovgivningen skal bygherren stille fornødne krav til byggeriets parter om gennemførelse af totaløkonomiske vurderinger (Almenboligloven), og Skema B skal indeholde en totaløkonomisk vurdering (Støttebekendtgørelsen fra 2010).

Af sidstnævnte fremgår det desuden, at den totaløkonomiske vurdering skal indeholde en nutidsværdiberegning for bygningsdele som tag, facader og vinduer mv., samt at der skal udføres totaløkonomiske vurderinger for både den valgte løsning og mindst én alternativ løsning. Disse beregninger udføres i Landsbyggefondens totaløkonomimodel.

Dette supplerer og understøtter ønsket om driftsvenlige løsninger.



Opførelse af skure til rækkehusene i T13

Fordele ved at gennemføre totaløkonomiske vurderinger

Der vurderes at være flere fordele ved at gennemføre totaløkonomiske investeringer i driftsfasen:

- ▶ Lavere driftsudgifter (objektive fordele) primært i form af lavere husleje
- ▶ Fordele for beboerne (subjektive fordele) i form af færre driftsforstyrrelser, bedre indeklima, bedre miljøprofil og lignende, som ikke objektivt kan prissættes
- ▶ Kommunaløkonomiske fordele i form af lavere udgifter til boligstøtte
- ▶ Statslige økonomiske fordele i form af lavere udgifter til drifts- og renoveringsstøtte
- ▶ Samfundsøkonomiske fordele i form af afledte effekter, især på miljø-/energi- og sundhedsområdet, samt øget fokus på byggeriets kvalitet.

Boligselskaberne i Brøndby Strand lægger stor vægt på, at de totaløkonomiske vurderinger udgør en væsentlig del af beslutningsgrundlaget ved fastlæggelse af såvel arkitektoniske og æstetiske principper som tekniske løsninger, udførelsesmetoder og materialer.



Skure til rækkehusene i BAB.

124 ***Dette kapitel afslutter helhedsplanen med en beskrivelse af, hvordan den endelige helhedsplan tænkes udarbejdet med en idékonkurrence som udgangspunkt.***

Billedet viser to karakteristiske elementer i bebyggelsen: Gangbroen, der er et udtryk for infrastrukturen, og den grønne beplantning, som er udtryk for bebyggelsens poarkarakter.



DEN VIDERE PROCES

8

PÅ VEJ MOD DEN ENDELIGE HELHEDSPLAN

126 Organisering

Det er vigtigt at organiseringen giver projektet den fornødne handlekraft, der skal til, for at gennemføre helhedsplanen.

Den forventede organisering af arbejdet frem til den endelige helhedsplan vil bygge på den eksisterende organisering. Dvs. den overordnede styring ligger stadig hos projektgruppen. Men det fælles byggeudvalg vil i denne periode være mere fremtrædende, da der vil være tale om beslutninger, som naturligt vil ligge her frem for i projektgruppen. Byggeudvalget kunne fx være afdelingernes repræsentant i bedømmelsesudvalget. (Se også kapitel 1 om organisering.)



Kommunikation

Der er udarbejdet en kommunikationsstrategi for det videre arbejde med helhedsplanen. Strategien anviser mål og principper for kommunikationen for at sikre klarhed og tryghed for de involverede interessenter.

Kommunikation skal løse den vifte af udfordringer, der knytter sig til interessenteres tilfredshed med HP4-projektet, både hvad angår resultatet af renoveringen og processen i projektet. En særlig udfordring er den demokratiske proces: Beboerne skal føle sig hørt, inddraget og informeret i sådan en grad, at de får ejerskab til projektet. En særlig udfordring er også at få skabt en positiv forventning omkring projektets resultat og dermed påvirke omverdenens image af boligområdet i positiv retning.

Målet med kommunikationen

Det overordnede mål med kommunikationen er bl.a.:

Internt:

- ▶ at sikre en aktiv og inddragende dialog med alle involverede interessenter i boligområdet
- ▶ at skabe ejerskab blandt beboerne og driften til HP4
- ▶ at understøtte en udviklende og konstruktiv dialog med de involverede myndigheder.

Eksternt:

- ▶ at skabe opmærksomhed om Brøndby Strand for at opnå et positivt fokus på området fra omverdenen
- ▶ at medvirke til "de gode historier" om både Brøndby Strand og HP4
- ▶ at kommunikere klart til de eksterne rådgivere at renoveringen skal have en positiv indflydelse på driftsøkonomien
- ▶ at skærpe opmærksomheden blandt faglige aktører på renoveringsområdet for at sikre et godt grundlag for bl.a. projektudbud.

Der arbejdes videre med de kanaler, som blev taget i brug under den foreløbige helhedsplan. Dvs. nyhedsbreve og hjemmeside samt møder. Derudover arbejdes der på at lave en lokal rullende informationsvogn, som kan bemandes af en person, der kan informere, svare på spørgsmål og give projektet synlighed i området. Der arbejdes på at tilknytte en kommunikationsmedarbejder til projektet.

Genhusning

Det forventes, at renoveringen vil have en sådan karakter og omfang, at det bliver nødvendigt at genhuse nogle af beboerne i en periode, specielt i forbindelse med PCB-renoveringen. I god tid inden genhusningen vil der blive orienteret grundigt om forløbet af genhusningen og hvilke ting, man skal være opmærksom på som beboer. Der vil blive afholdt møder, hvor de enkelte beboere vil få lejlighed til at fremkomme med særlige ønsker til genhusningsboligen.

Genhusningen vil som udgangspunkt ske i andre boliger i afdelingen eller Brøndby Strand. Alternativt vil midlertidig genhusning ske i pavilloner opsat til formålet. Beslutningen om hvordan og hvor længe vil være afhængig af resultatet af arkitektkonkurrencen og bliver derfor afklaret under udarbejdelsen af den endelige helhedsplan.

Helhedsplanens status

Denne foreløbige helhedsplan har status af at være et programoplæg til en efterfølgende arkitektkonkurrence. Det betyder, at den foreløbige helhedsplan beskriver krav og ønsker til løsningsforslag snarere end deciderede løsningsforslag. På baggrund af dialog med beboerne er det prioriteret hvilke områder, det er vigtigt at forholde sig til og som kommer til udtryk i visionen.

Idékonkurrence

Med udgangspunkt i projektets omfang og bebyggelsens arkitektoniske ikonstatus, har projektgruppen besluttet at afholde en idékonkurrence med forudgående prækvalifikation. Hensigten er at få et antal kreative besvarelser på de æstetiske/arkitektoniske løsninger baseret på programoplægget. Besvarelserne skal bruges til videreudvikling af den foreløbige helhedsplan frem til en endelig helhedsplan.

For at gøre opgaven så tiltrækkende som muligt over for de bydende, og dermed få så gode og kreative bud som muligt, omfatter idékonkurrencen arkitekt- og ingeniørarbejdet helt frem til færdig endelig helhedsplan. Det betyder bl.a., at skema A-ansøgning udarbejdes på baggrund af den valgte rådgivers anlægsbudget, som således vil være ansvarlig for sin budgettering af opgavens samlede økonomi.

Konkurrencebetingelserne udarbejdes med den foreløbige fælles helhedsplan som bilag. Den efterfølgende detailprojektering vil ikke være en del af opgaven, men forventes at blive udbudt i større etaper.

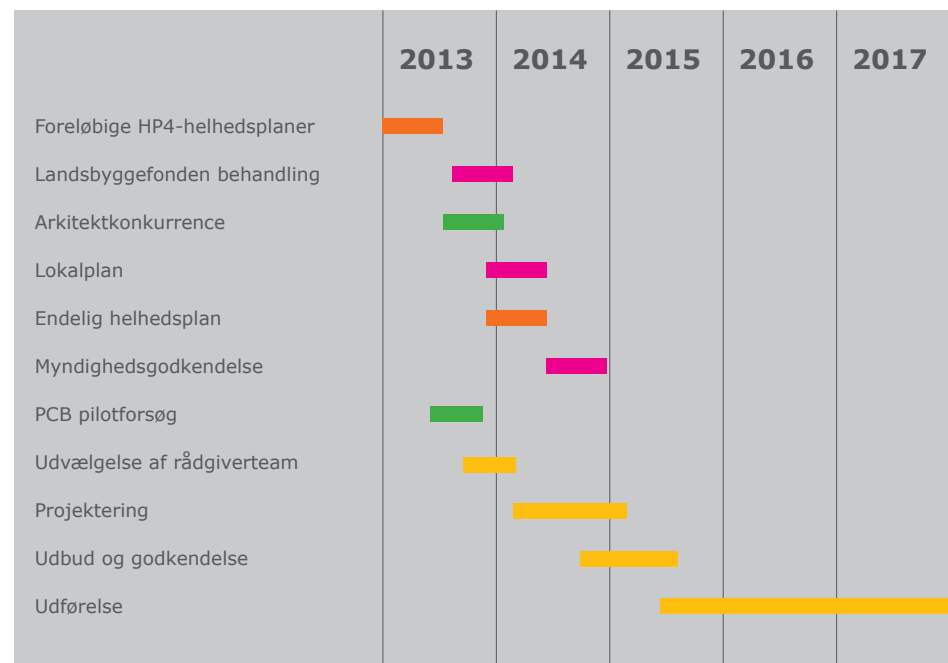
Overordnet set forventes det, at idékonkurrencen skal:

- ▶ beskrive det overordnede arkitektoniske greb og holdning til renovering af tag og facader, vinduespartier og altaner
- ▶ fastlægge det arkitektoniske spillerum for variation og materialevalg,
- ▶ beskrive det overordnede greb for udearealer og trafikale forhold
- ▶ tilføre et væsentligt kvalitativt løft til bebyggelsen med respekt for de eksisterende kvaliteter som beskrevet i visionerne for den foreløbige helhedsplan
- ▶ sikre driftsmæssige optimale løsninger, der medfører en fremtidig god driftsøkonomi.

Der nedsættes et bedømmelsesudvalg med repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne, administrationerne, Brøndby Kommune og fagdommere udpeget af Arkitektforeningen.

Tidsplan

Det er ambitionen at renoveringen af Brøndby Strand Parkerne kan igangsættes i løbet af 2015 og gennemføres etapedelt over en samlet periode af ca. 10 år. Nedenfor ses tidsplanen for første etape af renoveringen.



127