HELHEDSPLAN FOR

GUNGEHUSKVARTERET



AUGUST 2026

HVIDOVRE KOMMUNE

HVIDOVRE KOMMUNE

AUGUST, 2026

PLANTEAMET

Hvidovrevej 278
2650 Hvidovre
Telefon: 3639 3639
Almindelig mail: plan@hvidovre.dk

I processen har der været en bred inddragelse gennem møder, workshops og en nedsat kvartergruppe, som har spillet en central rolle i udviklingen af planen.

HOVEDRÅDGIVER

SCHULZE + GRASSOV
Niels Ebbesens Vej 17
1911 Frederiksberg C

www.schulzeplusgrassov.com

ANSVARLIG PARTNER
Louise Grassov
louise@schulzeplusgrassov.com

UNDERRÅDGIVERE

SUBSTRATA
Ryesgade 103A
2100 København Ø

ARTELIA
Buddingevej 272
2860 Søborg

SUPPLERENDE ANALYSER

NIRAS
Sortemosevej 19
3450 Allerød

CUSHMAN & WAKEFIELD | RED
Amaliegade 3, 5. sal,
1256 København K

Vision og forord

v. Borgmester Anders Wolf Frisdahl Andresen

Kære læser

Du sidder nu med Helhedsplanen for Gungehuskvarteret, som sætter retningen for udviklingen af området syd for Høvedstensvej.

Her vil vi skabe et nyt, blandet og bæredygtigt bykvarter med sin egen identitet og karakter, men også med en sammenhæng og skala, der passer naturligt ind i Hvidovre. Helhedsplanen er en langsigtet strategisk plan, der danner rammen for områdets fremtidige udvikling.

Planen bygger på en grundig forundersøgelse og input fra borgere, grundejere, virksomheder og andre interessenter. En stor tak til alle, der har bidraget med viden, idéer og engagement undervejs.

Visionen for Gungehuskvarteret

I Gungehuskvarteret bygger vi videre på områdets historie, mens vi skaber rammerne for fremtidens byliv. Ambitionen er at udvikle en moderne og mangfoldig bydel, hvor sporene fra det tidligere gartneri fortsat kan opleves og give området en særlig identitet.

Gungehuskvarteret er centralt placeret i kommunen tæt på bymidten og rådhuset. Det er en særlig og historisk placering, hvor vi har ønsket en helhedsplanlægning for hele området, der rummer så mange potentialer for gode liv og fællesskaber.

Boliger, erhverv, kultur, fritidsliv og offentlige funktioner skal spille sammen og skabe et levende kvarter med plads til fællesskab, naboskab og et aktivt hverdagsliv. Gungehuskvarteret skal være attraktivt for mennesker i forskellige livsfaser og tilbyde grønne omgivelser, gode mødesteder og stærke forbindelser til resten af byen.

Det skal også være let og trygt at gå og cykle mellem hjem, skole, arbejde og fritidsaktiviteter. Samtidig skal natur, grønne byrum og klimatilpasning bidrage til både livskvalitet, biodiversitet og et attraktivt bymiljø.

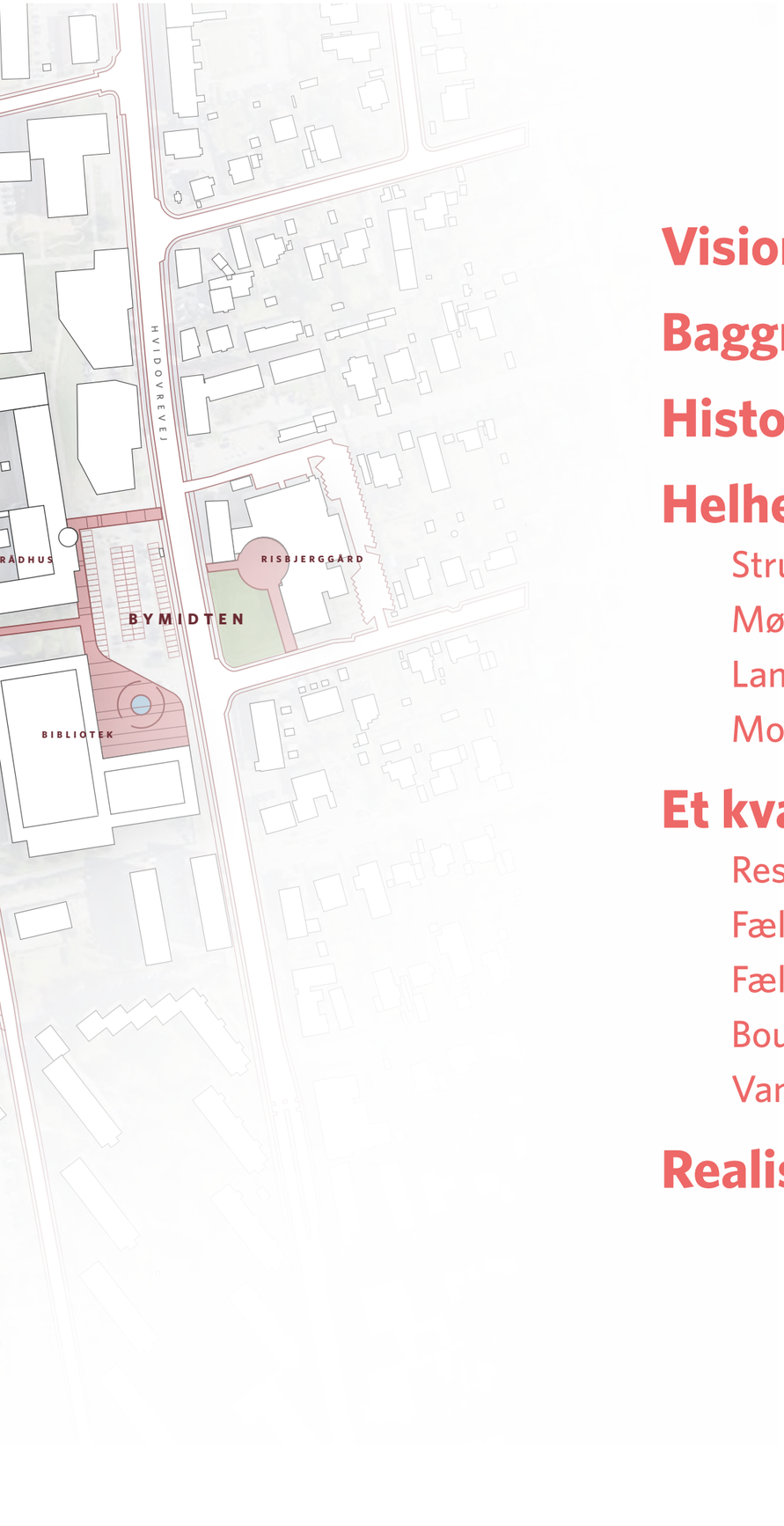
Driftighed, dyrkning, vækst og fællesskab har præget Gungehus gennem generationer. Det er værdier, vi ønsker at føre med ind i fremtiden for området.

Rigtig god læselyst.

Anders Wolf Frisdahl Andresen

Borgmester


RISBJERG KIRKEGÅRD
GUNGEHUSSKOLEN
BOLDBANE
LEGEPLADS
TERRASSE
BOLDBANE
GUNGES HAVE
PLÆNE
FORENINGSHUS
BADMINTON HAL
FITNESS
REGNVANDSBEDE
LEGEPLADS
FÆLLESHUS
PLANTAGE
GÅRTNERFÆLLEDEN
BOLDBANE
GUNGEVEJ
MULTIHUS
BIBLIOTEKVEJ
GRENHUSENE
ARNOLD NIELSENS BOULEVARD
VÆKSTEN
DRIVHUSE
HØVEDSTENSPARKEN
NYTTEHAVE
DRIVHUSE
NYTTEHAVE
VANDVÆRKET
SOGNEGÅRDS ALLÉ
CLAUS PEDERSENS ALLÉ
BREDALSPARKEN



Vision og forord 3

Baggrund proces og dialog 6

Historien og stedets potentialer 10

Helhedsplanens hovedgreb 16

- Struktur
- Mødesteder & Byrum
- Landskab & Klimasikring
- Mobilitet & Parkering

Et kvarter - fem delkvarterer 34

- Ressourcen
- Fælleden
- Fællesskabet
- Boulevarden
- Vandværket

Realisering: etapeplan 66

BAGGRUND:
PROCES & DIALOG

Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af en række analyser og en omfattende dialog med borgere, virksomheder, politikere og øvrige interessenter. Samspillet mellem faglige undersøgelser, markeds- og trafikanalyser samt den tidlige inddragelse har været afgørende for at identificere områdets potentialer og udfordringer og omsætte dem til en fælles vision for et nyt, blandet og bæredygtigt bykvarter.

Udgangspunkt for helhedsplanen

Hvidovre Kommune er en moderne forstad med et stort potentiale. Siden udbygningen som velfærdsby i 1950'erne og 1960'erne har kommunen været kendetegnet ved en attraktiv beliggenhed, stærke blå og grønne kvaliteter og en overskuelig størrelse, der understøtter visionen om en 15-minutters by med grøn mobilitet og en god balance mellem arbejde, fritid og hverdagsliv. Disse kvaliteter giver et stærkt udgangspunkt for at tænke fremtidens byudvikling strategisk og helhedsorienteret.

Helhedsplanen viser, hvordan området kan transformeres til et moderne, blandet og bæredygtigt bykvarter med boliger, erhverv, kultur, byliv og attraktive byrum. Visionen er at understøtte og aktivere områdets særlige potentialer og identitet og skabe et kvarter med egne karaktertræk, stærke fællesskaber og grønne kvaliteter. Samtidig skal området kobles tættere sammen med Hvidovre Bymidte og de omkringliggende byområder, så udviklingen bidrager til en stærkere og mere sammenhængende by.

Et moderne, blandet og bæredygtigt bykvarter

Et centralt mål er at skabe plads til nye boliger i samspil med det eksisterende erhvervsliv og dermed understøtte et levende bykvarter med aktivitet gennem hele dagen. Helhedsplanen viser, hvordan forskellige funktioner kan integreres i en samlet bystruktur, hvor boliger, arbejdspladser, kulturtilbud, fælles faciliteter og rekreative byrum understøtter hinanden.

For at kvalificere planlægningen er der udarbejdet en markedsanalyse, som har undersøgt områdets udviklingspotentiale, mulighederne for transformation af de eksisterende erhvervsområder og opførelse af nyt byggeri. Analysen har desuden belyst efterspørgslen efter boliger og erhverv, relevante målgrupper og boligtyper samt den mest hensigtsmæssige placering af områdets funktioner. Markedsanalysen har dermed udgjort et væsentligt grundlag for helhedsplanens disponering og vurderingen af områdets udviklingsmuligheder.

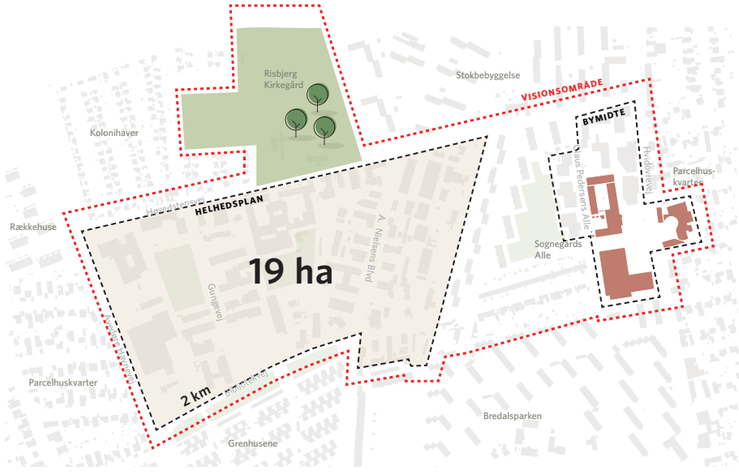
Et tilgængeligt, sammenhængende og sikkert bykvarter

Der er ligeledes gennemført en trafikanalyse for at kvalificere helhedsplanens hovedgreb og sikre en velfungerende trafikstruktur. Analysen viser, at området i dag er præget af et uhensigtsmæssigt vejhierarki, hvor blandt andet skoletrafik og tung trafik mødes på Høvedstensvej, samtidig med at utilstrækkelig parkering ved områdets offentlige funktioner medfører ulovlig parkering og trafikal utryghed.

Trafikanalysen peger desuden på, at Avedøre Havnevej udgør en markant barriere mellem områderne øst og vest for vejen. Begrænsede til- og frakørselsmuligheder skaber omvejskørsel, mens få krydsningsmuligheder reducerer tilgængeligheden for både bilister og bløde trafikanter. Analysen har derfor været et vigtigt grundlag for at skabe bedre forbindelser, øget trafiksikkerhed og en stærkere sammenhæng mellem det nye bykvarter, Hvidovre Bymidte og de omkringliggende byområder.

Helhedsplanen er dermed både en vision og et strategisk udviklingsgreb. Den viser, hvordan et eksisterende erhvervsområde kan transformeres til et attraktivt og fremtidssikret bykvarter, som styrker Hvidovres samlede udvikling og skaber nye muligheder for bosætning, erhverv, fællesskaber og bæredygtig mobilitet.

Helhedsplanens projekt- og visionsområde

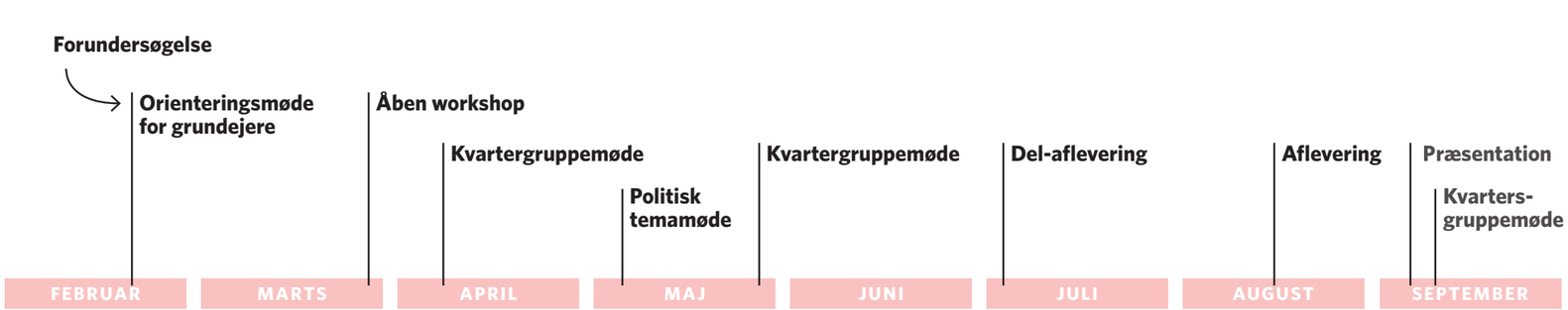


En helhedsplan beskriver den overordnede vision og de fælles mål for udviklingen af et område. Planen viser, hvordan området kan udvikles på en måde, der skaber sammenhæng mellem byliv, boliger, erhverv, natur, rekreative områder, trafik og teknisk infrastruktur.

Helhedsplanen er et strategisk planlægningsværktøj og er ikke juridisk bindende. Den danner grundlag for den videre planlægning, dialog med borgere og interessenter samt udarbejdelsen af de lokalplaner, der senere fastlægger de konkrete rammer for områdets udvikling.

Dialog og Inddragelse

En væsentlig del af arbejdet med helhedsplanen har været en strategisk og tidlig inddragelse, der sikrer, at udviklingen forankres i både lokale interesser og fremtidige behov. Selvom stedet i dag primært består af erhvervs- og kommunale bygninger, og ejerskabsforholdene allerede er kortlagt og analyseret i foranalysen, er det afgørende, at processen åbnes mod et bredere felt af aktører.



Proces med helhedsplanen - aktiviteter og milepæle


Orienteringsmøde for grundejere


Åben workshop


Åben workshop


Politisk temamøde


Kvartergruppemøde

Orienteringsmøde med virksomheds- og grundejere

Hvidovre Kommune inviterede alle virksomheds- og grundejere i området til orienteringsmøde om den kommende helhedsplan for området syd for Høvedstensvej.

Til orienteringsmødet blev konklusionerne fra forundersøgelsen og processen omkring helhedsplanen fremlagt. Rådgiver præsenterede rammer og vision for helhedsplanen og der var mulighed for at høre nærmere om projektets tidsplan, inddragelse og stille spørgsmål til den videre inddragelsesproces.

Workshop for kvarterets interessenter

Formålet med workshoppen var at dele relevant data og information samt invitere til dialog og udveksling af synspunkter mellem deltagerne. Workshoppen skulle bidrage til en fælles forståelse af projektet, belyse nye perspektiver og styrke ejerskab og engagement hos de involverede. Samtidig skulle workshoppen sikre, at rådgiveren blev bedst muligt klædt på til at løse opgaven på et solidt og velinformeret grundlag.

På workshoppen blev helhedsplanens overordnede udviklingsprincipper debatteret og kvalificeret. Udviklingsprincipperne fungerer som strategiske temaer for helhedsplanen og sætter retningen for kvarterets fremtidige udvikling. Principperne adresserer centrale aspekter såsom brugere, mobilitet, byrum, landskab, diversitet og transformation.

Kvartergruppe

Kvartergruppen er en arbejdsgruppe bestående af 6-8 udvalgte interessenter, der repræsenterer en bred brugergruppe i kvarteret. Gruppen fungerer som sparringspartner og ressource for helhedsplanen, hvor idéer kan afprøves og konkrete spørgsmål afklares. Gruppen har ikke beslutningsmandat.

Formålet er at bidrage til udviklingen og forankringen af helhedsplanen samt skabe lokalt ejerskab gennem hele forløbet – fra planlægning til lokalplanproces og implementering. Gruppen er forankret i Hvidovre Kommune, Center for Plan og Miljø, som fastlægger rammerne for arbejdet, mens rådgiveren har ansvar for at inddrage gruppen og facilitere dialogen i processen med udviklingen af helhedsplanen.

Forundersøgelse

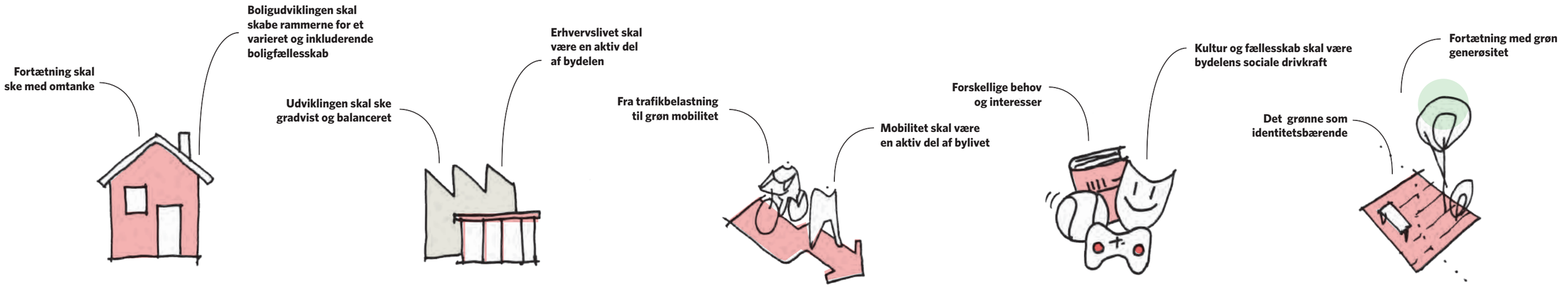
Kommunalbestyrelsen besluttede i 2024 at igangsætte et forløb for tidlig inddragelse som forberedelse til den senere udvikling af helhedsplanen for området syd for Høvedstensvej. Forløbet med foranalysen har været opdelt i tre dele og har omfattet inddragelse af borgere, brugere og virksomheder i området, politikere samt borgere og virksomheder fra de omkringliggende områder.

Hovedkonklusionerne fra foranalysen er opsummeret i "Tematisering og strategiske indsatser fra forundersøgelse af området syd for Høvedstensvej", der fremhæver de mest centrale temaer og peger på en række strategiske indsatser. Disse har dannet grundlag for udviklingen af helhedsplanen.

Særligt vigtige forhold og udfordringer, som er blevet belyst gennem forundersøgelsen og de øvrige analyser, omfatter behovet for robust vandhåndtering, håndtering af trafikale udfordringer – herunder særligt omkring Gungehusskolen – samt begrænsning af vejstøj og håndtering af jordforurening. Derudover er der peget på behovet for at sikre plads til fremtidige erhvervsdrivende, undersøge potentialet for nye stiforbindelser, der kan styrke sammenhængen på tværs af kommunen, samt bevare og udvikle områdets særlige kvaliteter, potentialer og karakter.

Visionen i helhedsplanen bygger videre på den eksisterende viden fra forundersøgelsen og de strategiske indsatser og omsætter dem til konkrete løsninger i helhedsplanen. Helhedsplanen tager ligeledes afsæt i anbefalingerne fra Seniorvenlig by – en by for alle.

Tematisering og indsatser fra forundersøgelse af området syd for Høvedstensvej:



Boligudvikling

Helhedsplanen bygger på ambitionen om at udvikle et blandet byområde med en varieret boligsammensætning. Der arbejdes med forskellige boligtyper og ejerformer, samtidig med at bebyggelsens omfang, højde og tæthed tilpasses de eksisterende omgivelser. Planen tager desuden hensyn til områdets miljøforhold, så nye boliger placeres de steder, hvor de miljømæssige forudsætninger er bedst.

Erhverv

Et centralt udgangspunkt for helhedsplanen er, at områdets eksisterende virksomheder fortsat skal være en aktiv del af bydelen. Planen understøtter derfor en udvikling, hvor erhverv og boliger kan eksistere side om side, og hvor erhvervslivets lokale forankring og kvaliteter fastholdes og videreudvikles.

Trafik, parkering og forbindelser

Forundersøgelsen peger på trafik som en af de væsentligste udfordringer i området. Helhedsplanen har derfor fokus på at forbedre den trafikale struktur, skabe sikre forhold for gående og cyklister samt etablere bedre forbindelser til de omkringliggende byområder. Samtidig indarbejdes løsninger, der understøtter en hensigtsmæssig trafikafvikling for både eksisterende og kommende anvendelser.

Kultur, fritid og fællesskaber

Helhedsplanen viderefører områdets eksisterende kvaliteter ved at understøtte kultur-, fritids- og foreningslivet. Der skabes rammer for nye mødesteder og fællesskaber, samtidig med at eksisterende aktiviteter styrkes og får mulighed for at udvikle sig i takt med områdets omdannelse.

Byrum og grønne områder

Udviklingen af attraktive byrum og grønne forbindelser er et gennemgående tema i helhedsplanen. Der arbejdes med rekreative opholdsarealer, biodiversitet og grønne forbindelser til de omkringliggende parker og naturområder, så området bliver en integreret del af den øvrige by og får et levende og inviterende bymiljø.

HISTORIEN:
STEDETS POTENTIALER

Gungehuskvarterets historie er en væsentlig kvalitet og et aktiv i den fremtidige udvikling. Områdets kulturhistoriske spor, robuste bygningsmasse og overordnede struktur giver et unikt udgangspunkt for at skabe en ny bydel med en tydelig lokal identitet. Helhedsplanen bygger derfor videre på stedets eksisterende kvaliteter og omsætter dem til et grundlag for en bæredygtig og langsigtet byomdannelse.

Områdets udvikling

Hvidovre Kommune er en forstadskommune. I tiden efter anden verdenskrig blev Hvidovre, der hidtil havde været en landsby, overlejret af en omfattende velfærdsudbygning.

Det markante fysiske aftryk som perioden satte i landskabet, giver os et unikt indblik i det 20. århundredes samfundsudvikling. Byggeriet var langt hen ad vejen en konkret materialisering af velfærdsstatens ideologi. Man byggede til den brede befolkning; boliger, hospitaler, skoler, daginstitutioner og idrætsanlæg og kulturhuse.

Fundamentet for udbygningen var industrisamfundet. Industrien skulle finansiere og muliggøre udbygningen. Industrikvarterer skød derfor også op i tæt afstand til boligområderne, men alligevel adskilt herfra.

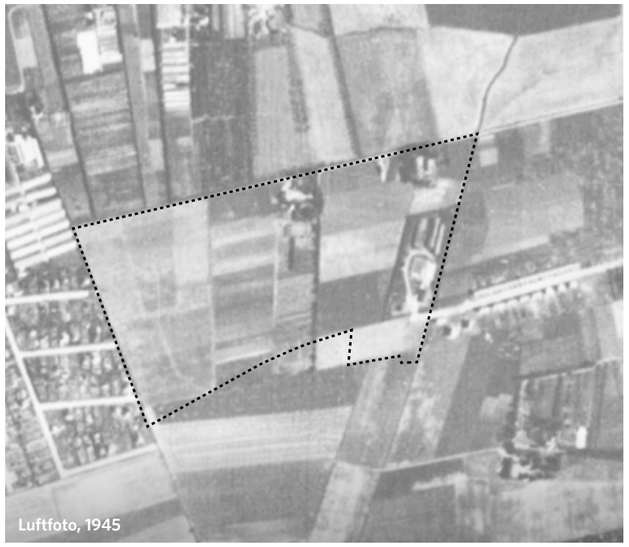
Planlægning af landskab, bygninger og byer – og zoneinddelingen mellem dem, var en vigtig forudsætning for realiseringen af velfærdens udrulning. Hvidovre er indbegrebet af denne udvikling. Her finder vi det hele, endda i en tæt koncentration. Forståelsen for kommunens særlige velfærdskulturarv har man været bevidst om længe i Hvidovre.

Hvidovre blev Kulturarvskommune i 2007. Projektet har skærpet borgernes opmærksomhed på værdien af efterkrigstidens velfærdsbyggeri og planlægning og sat varige spor på kommunens planlægning. Kommunes ambition om at bruge dens velfærdskulturarv, som et aktiv i den strategiske planlægning eksemplificeres i helhedsplanen


Hvidovre Kommune, 1926




Nørballe gartneri


Luftfoto, 1945



Kort, 1945


HBC-hallen, 1959


HBC-hallen, 1959

Dyrkningsland og historisk matrikelstruktur

Områdets matrikelstruktur afspejler den tidligere anvendelse som gartneri og vidner om landskabets dyrkningshistorie. Som et væsentligt kulturhistorisk spor fortæller den historien om områdets udvikling og bør derfor danne et bærende princip for den fremtidige disponering og udvikling af området.

Familien Gunge og Gungehusgartneriet

Gungehus og Lille Høvedstensgård lå centralt i området ved den nuværende Gungehusskole. Her drev familien Gunge Nørballe gartneri fra 1905 til 1952. Familiens betydning for lokalområdet lever videre i stednavne og fortællinger om Hvidovres udvikling.

Velfærdsstaten får vokseværk

Med indførelsen af 8-timersdagen og velfærdsstatens fremvækst fik fritidslivet bedre vilkår. Kortere arbejdstid gav plads til et voksende foreningsliv og et tættere samarbejde mellem borgere og kommune. I Hvidovre kom dette blandt andet til udtryk i udviklingen af området omkring Høvedstensgården, hvor der blev skabt plads til både institutioner, idrætsanlæg og fritidsaktiviteter.

Fritidsland

HBC er en af Danmarks ældste badmintonklubber, grundlagt i 1947. Gennem stærkt lokalt engagement og samarbejde med kommunen finansierede og opførte klubben sin egen hal. Historien vidner om et lokalt fællesskab og en handlekraft, der fortsat kan inspirere områdets udvikling med fokus på fællesskab, frivillighed og genbrug.

Områdets kulturhistorie og udviklingspotentiale

Området syd for Høvedstensvej blev i hovedtræk udbygget i perioden 1945-1960. Det var en tid, hvor Hvidovre gennemgik en voldsom vækst, og kommunens befolkningstal tredobledes fra ca. 13.000 til 39.000 indbyggere. I de følgende 20 år var Hvidovre periodisk den kommune i Danmark, hvor der blev bygget mest. Udbygningen omfattede ikke blot et stort antal boliger, men også arbejdspladser, erhvervsbygninger og velfærdsinstitutioner.

I området findes fortsat småindustri, en folkeskole og en af Danmarks ældste badmintonklubber. Klubben blev stiftet i 1947, og hallen blev opført af frivillige i 1960. I et område præget af erhverv, småindustri og bygninger omgivet af høje hegn er skolen og badmintonhallen fortsat med til at skabe liv og aktivitet og udgør en vigtig del af forstadens levende velfærdskulturarv.

Tidligere havde området en tydeligere sammenhæng med det omgivende bylandskab, og mange af bygningerne stammer fra den periode, hvor Hvidovres udvikling toppede. Selvom det ikke længere er lige så tydeligt, er mange bygninger opført samtidig med og arkitektonisk beslægtet med de store almene boligbebyggelser i de umiddelbare omgivelser. Ligesom boligbebyggelserne er industribygningerne arkitekttegnede og opført i en gedigen og prunkløs stil med ensartede proportioner og materialevalg (se tidsdybdekort).



Matrikulær struktur

Områdets matrikulære struktur, fra den periode da Hvidovres gårde blev udskiftet er stadig synlige i området og markeres af beplantningsbælter langs skel. Også industribebyggelsernes orientering er med til at fastholde det udstykningsmønster som Hvidovres gårde tidligere havde.



















Bygninger

Hovedparten af områdets bygninger er opført i perioden 1930-1960. De har vist sig at være robuste og langtidsholdbare. En overvejende del af den eksisterende bebyggelse er arkitekttegnet, og selv om bygningerne er opført som standardiseret byggeri, er der lagt stor omhu i proportioneringen og i at tilpasse bydelens bygninger til hinanden. Bygningskroppene har relativt enkelt kunnet indrettes til nye funktioner. Selvom de ikke længere huser de funktioner, de blev opført til, har de fleste aldrig været funktionstømte. Hovedparten af bygningerne har været i brug og er løbende blevet vedligeholdt.

Områdets udvikling har været præget af en pragmatisk og brugsorienteret tilgang til arkitekturen. Udskiftninger, reparationer samt til- og ombygninger synes de fleste steder kun at være foretaget, når det var nødvendigt. Enkelte bygninger er dog blevet så radikalt ombyggede, at de ikke længere fremtræder som en del af det sammenhængende industrimiljø. Langt de fleste steder er det oprindelige udtryk bevaret, og bygningerne fremstår med en relativt høj grad af autenticitet og vurderes at være i forholdsvis god stand.

Genanvendelse af den eksisterende bebyggelse og matrikelstruktur vil kunne sikre, at Gungehuskvarteret bevarer sit lokale særpræg, og at områdekarakteren og de kulturhistoriske spor ikke udviskes. En omdannelse af bygningsmassen fra industri til boliger er helt i tråd med områdets udviklingshistorie. Mange af bygningerne er allerede blevet tilpasset nye funktioner, og det er oplagt at fortsætte den udvikling, særligt fordi bygningernes dimensionering de fleste steder også er velegnet til boligformål. De er ikke for dybe og ligger ikke for tæt, så der er mulighed for boliger med gode dagslysforhold.

At forlænge de eksisterende bygningers levetid kan desuden være en langt bedre løsning end nybyggeri i forhold til at reducere byggeriets klimabelastning, når der sammenlignes med bygninger af lignende størrelse og funktionalitet. Dette viser nyere forskning i både ind- og udland.

Stedets særkende, identitet og kvaliteter

Gungehuskvarterets særlige kvalitet ligger i samspillet mellem den robuste industribebyggelse, den historiske matrikel- og vejstruktur samt de kulturhistoriske spor fra Hvidovres store udbygningsperiode efter Anden Verdenskrig. Disse strukturer giver området en identitet, som adskiller sig fra kommunens øvrige byområder og udgør et stedsspecifikt udgangspunkt for den fremtidige udvikling.

Ved at genanvende den eksisterende bebyggelse og videreføre områdets overordnede struktur kan udviklingen bygge videre på stedets historie frem for at erstatte den. Samtidig giver omdannelsen mulighed for at introducere en mere varieret bystruktur med nye boligtyper, funktioner og byrum i en kommune, der i høj grad er præget af ensartede parcelhuskvarterer.

En udvikling, der kombinerer bevaring, transformation og nybyggeri, kan skabe et levende og mangfoldigt bykvarter med en tydelig lokal identitet. Herved bliver kulturarven – i tråd med kommuneplanens målsætninger – et aktivt og strategisk element i planlægningen, samtidig med at områdets eksisterende ressourcer udnyttes og byggeriets klimaaftryk reduceres.



Gungehuskvarteret

Navnet tager afsæt i områdets lokale historie og identitet. Med rødder i Gungehus Gartneri (1905–1952) og familien Gunge – herunder Anders Gunge Nørballe som en markant lokal skikkelse – forankres kvarteret i fortællingen om stedets oprindelse og udvikling.

Samtidig knytter navnet an til Gungehusskolen, som i dag er en velkendt lokal institution og et naturligt omdrejningspunkt i området.

Navnet samler dermed områdets historiske rødder og dets fremtidige udvikling i én fortælling. Det peger både tilbage på stedets kulturhistorie og frem mod en ny bydel præget af fællesskab, vækst og grønne kvaliteter – et sted, hvor nyt kan vokse med afsæt i historien.







Arnold Nielsens Boulevard

HELHEDSPLANENS
HOVEDGREB

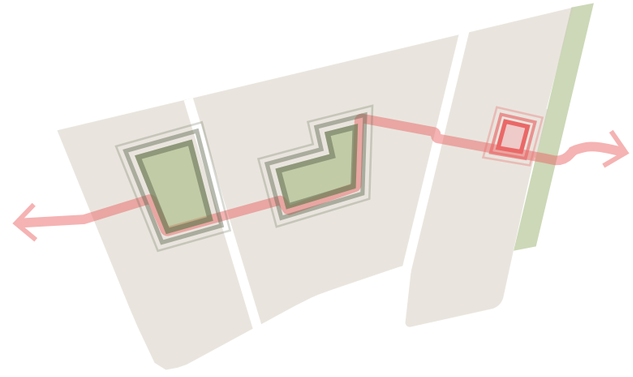
Gungehuskvarteret udvikles med udgangspunkt i fire overordnede hovedgreb, der tilsammen danner det strategiske fundament for kvarterets fremtidige udvikling. Hovedgrebene omfatter kvarterets struktur, byrumsnetværk, landskab og mobilitet og fastlægger de grundlæggende principper, som den videre planlægning og realisering bygger på.

Hovedgrebene skaber en sammenhængende ramme for udviklingen og sikrer, at kvarteret integreres naturligt med den omkringliggende by. Samtidig understøtter de en helhedsorienteret udvikling, hvor byliv, ophold, grønne kvaliteter og velfungerende forbindelser tænkes sammen. De fire hovedgreb fungerer derfor både som styrende principper for områdets fysiske disponering og som et fælles afsæt for de kommende etaper og projekter, der tilsammen skal realisere helhedsplanens vision.



Struktur

Kvarterets struktur tager afsæt i områdets historie som gartneri, hvor de nord-sydgående dyrkningsarealer og matrikelstrukturer fortsat præger områdets karakter. Helhedsplanen bygger videre på denne struktur ved at opdele kvarteret i fem delkvarterer, der følger de historiske matrikelskel. Delkvartererne afspejler samtidig forskelle i funktioner, bebyggelseskarakter og bygningsorientering, som bør fastholdes og videreudvikles.



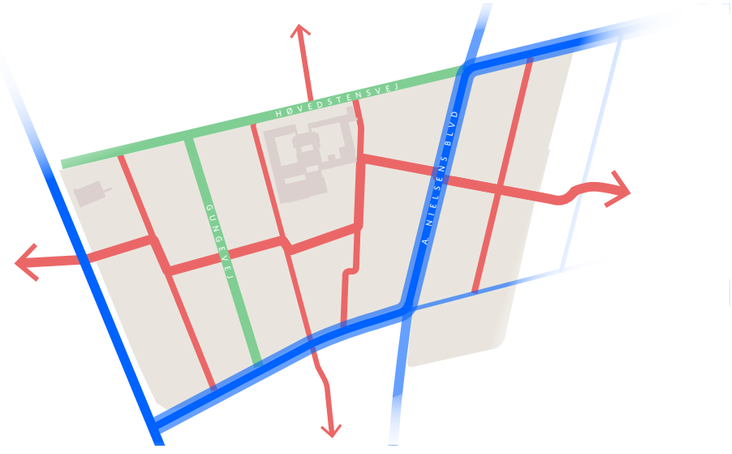
Mødesteder & Byrum

De eksisterende grønne arealer opgraderes fra åbne boldbaner til samlende kvartersparker med plads til ophold, leg og aktivitet. Disse grønne rum kobler sig på den gennemgående forbindelse, hvor bylivet koncentreres. Centralt i kvarteret etableres et nyt byrum ved den tidligere Materielgårds drivhuse, der bliver et naturligt mødested og omdrejningspunkt for området.



Landskab & Klimasikring

De historiske beplantningsbånd videreudvikles som en bærende grøn struktur, der understøtter opdelingen af kvarterets delkvarterer og styrker områdets identitet. Samtidig etableres nye private og fælles grønne opholdsrum i tilknytning til boligerne samt nye kvartersparker. Regnvand håndteres som en integreret del af landskabet gennem forsinkelse og nedsivning i parken mod vest, Høvedstensparken og i regnbede langs kvarterets gader.



Mobilitet & Parkering

Den primære biltrafik samles på Bibliotekvej, Arnold Nielsens Boulevard og den østlige del af Høvedstensvej. Det skaber grundlag for at udvikle Gungevej og den vestlige del af Høvedstensvej som rolige gader med fokus på ophold og lokale forbindelser. Samtidig etableres et sammenhængende stinet, der binder kvarterets delkvarterer sammen på tværs og styrker forbindelserne til bymidten og de omkringliggende områder.

Struktur

Som et hovedgreb introducerer helhedsplanen en underdeling af Gungehuskvarteret i fem delkvarterer.

Gungehuskvarteret som et nyt blandet bykvarter er sammensat og med stor variation i karakterer, brugere, funktioner, bygninger og byrum.

For at kunne fastholde og styrke disse på tværs af kvarteret defineres, ud fra betragtninger om historiens spor fra dyrkningslandet, matrikelstrukturen, dominerende beplantningsbånd og den omkringliggende vejstruktur, en særegen og primær karakter for hvert delkvarter.

Opdelingen giver mulighed for at skabe forskellige miljøer med egne identiteter, varierede boligtyper og grønne kvaliteter. Samtidig danner inddelingen et praktisk grundlag for en trinvis og fleksibel udvikling af området.

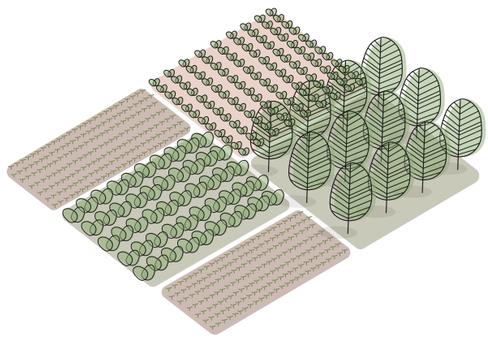
I Gungehuskvarteret bygger vi fremtiden på fortiden



Kvarteret udvikles med respekt for stedets historie og eksisterende strukturer. Eksisterende bygninger, spor og landskaber danner grundlag for nye funktioner.

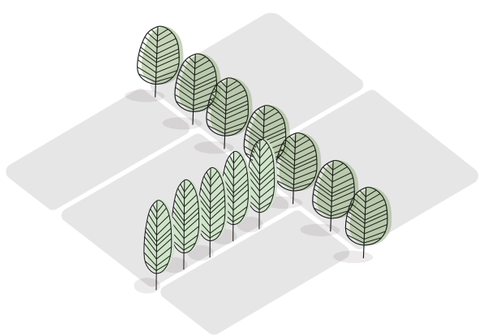
Transformation kan give nyt liv til det, der allerede findes.

Og det autentiske har høj værdi.



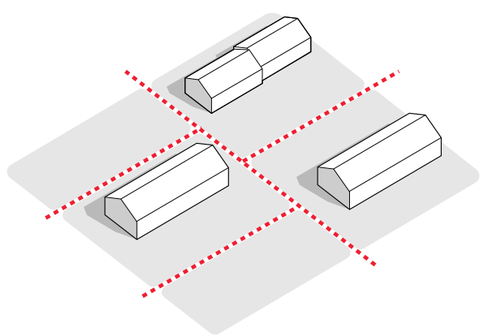
Arv efter dyrkningsland

Kvarterets fortid som gartneri med nord-sydgående arealer udlagt til dyrkningsland, har lagt retningen for kvarteret som det opleves i dag. Dette er et af de helt stærke træk som fastholdes og dyrkes i helhedsplanen.



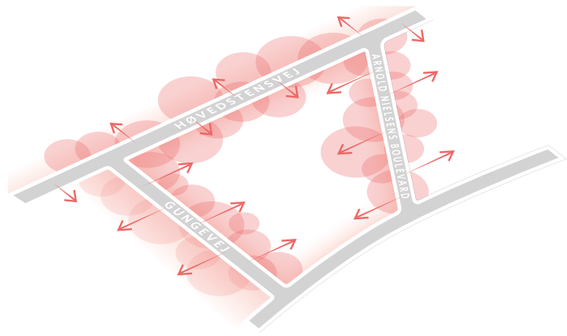
Beplantningsbånd

Kvarteret har en række markante nord-syd - og østvestgående beplantningsbånd, der ligesom de udlagte arealer fra dyrkningslandet og matrikelstrukturen understøtter kvarterets overordnede struktur i opdelingen af 5 delkvarterer. Beplantning skal fortsat være med til at tydeliggøre retningerne nord/syd - øst/vest.



Matrikler

I tiden efter gartneriet, hvor området bliver udviklet til erhvervsområde fastsætter og fastholder matrikelstrukturen de nord-sydgående bånd, samtidig med en smallere øst-vestgående matrikel definerer et markant bygningsmotiv, hvor gavle tegner bygningerne mod områdets veje.



Vejstruktur

Gungevej og Arnold Nielsens Boulevard, kvarterets nord-sydgående veje, fungerer som samlende byrum for de to delkvarterer som opstår omkring vejene. Høvedstensvej mod nord får et særligt fokus med en ny karakter, der integrerer vejrummet med bebyggelserne mod nord.


Østre Havnevej: Multihuset


Gungevej: Erhvervsbygning



HBC-hallen


Gungehusskolen


Beplantningsbånd v. Gungehusskolen


Arnold N. Boulevard: Erhvervsbygninger

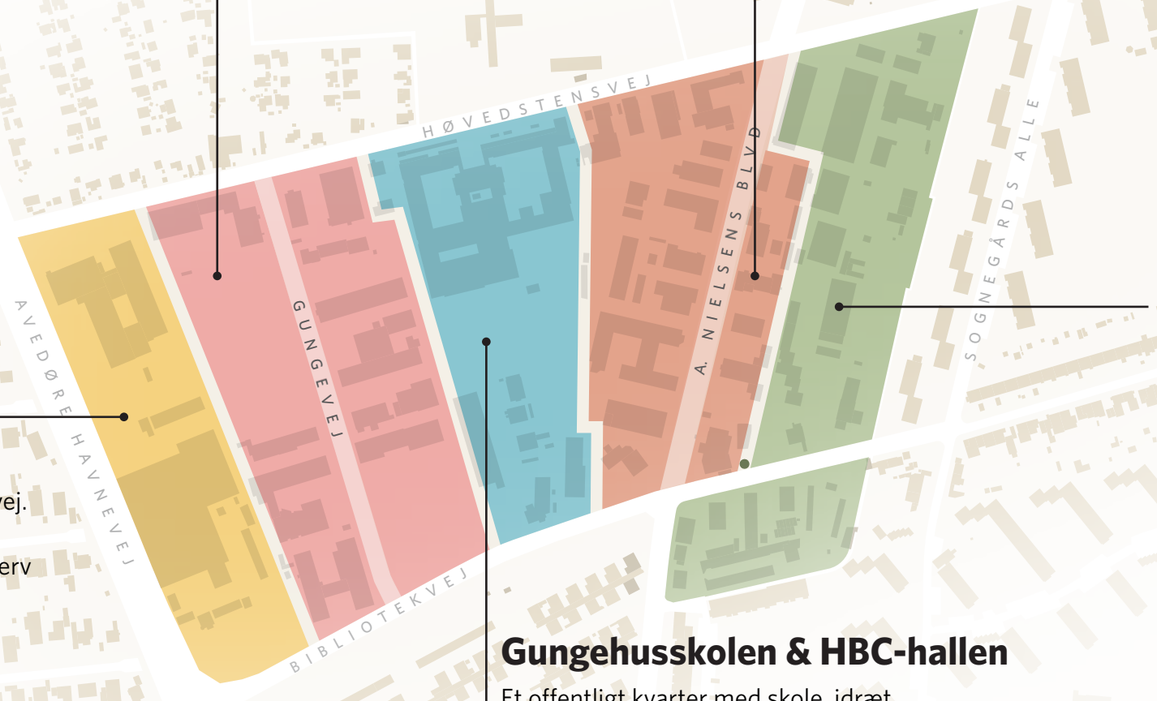

Materielgården

Gungevej

Et tidligere industriområde med mindre værksteder og erhverv, hvor den oprindelige bebyggelsesstruktur stadig er tydelig. Området rummer i dag en blanding af erhverv og skole.

Arnold Nielsens Boulevard

Et klassisk erhvervskvarter præget af lave industribygninger i røde og gule tegl fra efterkrigstiden. Den enkle bebyggelsesstruktur og de karakteristiske længebygninger giver området et robust udtryk.



Materielgården & HOFOR

Materielgård og forsyningsområde med en sammensat bebyggelse af drivhuse, værkstedsbygninger og vandværk. Områdets historiske struktur og de røde teglbygninger giver kvarteret en særlig identitet.

Avedøre Havnevej

Et område præget af store tidligere industrikomplekser langs Avedøre Havnevej. Den industrielle arv er fortsat tydelig og danner en markant overgang mellem erhverv og den øvrige by.

Gungehusskolen & HBC-hallen

Et offentligt kvarter med skole, idræt og fritidsliv som omdrejningspunkt. Gungehusskolen, HBC-hallen og de store træer skaber en grøn og markant identitet.

Mødesteder & Byrum

Kvarterets forbindelsesrum og nærhedsprincipper. Som et hovedgreb introducerer helhedsplanen et nyt hierarki af byrum, som tilgodeser fællesskab, bevægelse, ophold og aktiviteter på tværs af kvarteret og dets brugere.

Der arbejdes med kvartersrum og nye forbindelser på tværs af kvarteret, samt mindre og semiprivate byrum som haverum og kantzoner.

Områdets eksisterende grønne lommer videreudvikles og tilføres nye karakterer og muligheder, samtidig med at der etableres nye forbindelser med høj byrumskvalitet til bevægelse og ophold, som kobler sig på de grønne arealer ved Sognegårds Allé og bymidten. Kvarterets byrum danner grundlag for en høj grad af funktionsvariation, hvor ophold, leg, bevægelse, fællesskab og hverdagsliv integreres og skaber levende byrum.

15-minutters byen som forbillede

15-minutters byen er en tilgang til byplanlægning, hvor hverdagens funktioner, som til eksempel daginstitutioner, skoler, indkøbsmuligheder, arbejdspladser, fritidstilbud og grønne opholdsrum, er let tilgængelige og kan nås inden for 15 minutter til fods eller på cykel. Således skabes mere bæredygtige, levende og lokalt forankrede byer og bykvarterer med mindre biltrafik, mere fritid og højere livskvalitet.

Gungehuskvarterets centrale placering i Hvidovre og nærhed til bymidten er et betydeligt udviklingspotentiale, hvor styrkede forbindelser til den omkringliggende by danner grundlag for et mere sammenhængende og levende bykvarter.

Med afsæt i principperne for 15-minutters byen, understøtter Gungehuskvarteret et aktivt og sundt hverdagsliv, fremmer bæredygtig mobilitet og skaber bedre rammer for lokale fællesskaber.

Samtidig rummer den centrale placering et særligt potentiale for at styrke de fysiske og oplevelsesmæssige koblinger til bymidten gennem attraktive byrum og velfungerende forbindelser. Herved kan Gungehuskvarteret udvikles som en integreret del af Hvidovre, hvor nærhed, tilgængelighed og hverdagsliv bidrager til en stærkere samlet byudvikling.

I Gungehuskvarteret siger vi HEJ til vores nabo



Kvarteret planlægges med en blanding af boliger, erhverv, kultur og fritidsfunktioner.

Hegn og barrierer brydes, så forskellige funktioner og hverdagsrytmer kan mødes i gader og byrum i løbet af dagen.

Åbne og sammenhængende områder og byrum understøtter et kvarter hvor man kender sin nabo og siger *HEJ.*



Gennemgående forbindelse

Der etableres en ny øst-vestgående fodgænger- og cykelforbindelse på tværs af Hvidovre via Gungehuskvarteret. Forbindelsen bliver et centralt bindeled, der styrker sammenhængen mellem Hvidovre og Avedøre og skaber en mere direkte, tryg og attraktiv adgang på tværs af kommunen. Den kobler Avedøre, Vestvolden, Avedøre Stadion, Naturcenter og det kommende Gartnerhaven samt beboere vest for Avedøre Havnevej til bymidten og rådhuset og fortsætter herfra gennem Risbjergkvarteret og Vigerslevparken videre til Valbyparken og København som en del af en sammenhængende grøn forbindelse.

Inden for kvarteret etableres et netværk af fodgænger- og cykelforbindelser, der udformes som fællesstier med fodgængerprioritet. Netværket skaber sammenhæng på tværs af kvarteret i både nord-syd- og øst-vestgående retning og kobler sig til de omkringliggende cykelstier og øvrige vigtige forbindelser.



Fodgænger- og cykelbro: Jyllingevej, BYSTRUP



Fælles fodgænger- og cykelforbindelse: CBS-kilen, Marianne Levinsen



Fælles fodgænger- og cykelforbindelse: Remiseparken, BOGL

Ny fodgænger- og cykelbro

Via fodgænger- og cykelnetværkets øst-vestgående forbindelse etableres en bro over Avedøre Havnevej, som understøtter en sikker skolevej og som samtidig kobler kvartert til omgivelserne og kobler Hvidovre sammen på tværs af Avedøre Havnevej.

Broen beskrives yderligere på side 77



Hjertestier

Kvarterets nye forbindelser kobles til de omkringliggende rekreative Hjertestier, som er udviklet i samarbejde med Hjerteforeningen. Stierne er trygge og tilgængelige ruter gennem bynaturen med mulighed for pauser undervejs. Der arbejdes ved med erfaringer og principper fra projektet SeniorVenlig By med fokus på tilgængelighed, ophold og trygge bevægelsesforløb.

Mødesteder & Byrum

Kvarterets byrum og parker. Som et hovedgreb introducerer helhedsplanen et nyt hierarki af byrum, som tilgodeser fællesskab, bevægelse, ophold og aktiviteter på tværs af kvarteret og dets brugere.

Der arbejdes med kvartersrum og nye forbindelser på tværs af kvarteret, samt mindre og semiprivate byrum som haverum og kantzoner.

Områdets eksisterende grønne lommer videreudvikles og tilføres nye karakterer og muligheder, samtidig med at der etableres nye forbindelser med høj byrumskvalitet til bevægelse og ophold, som kobler sig på de grønne arealer ved Sognegårds Allé og bymidten. Kvarterets byrum danner grundlag for en høj grad af funktionsvariation, hvor ophold, leg, bevægelse, fællesskab og hverdagsliv integreres og skaber levende byrum.

I Gungehuskvarteret bor, arbejder og gror vi hele livet



Her skaber vi et blandet bykvarter, hvor hjem, arbejdspladser og fritidsliv ligger tæt på hinanden og mødes i de fælles byrum.
Det giver mulighed for et godt hverdagsliv uanset om man bor, arbejder eller besøger og mødes i kvarteret.

Kvarterets byrum og faciliteter tilbyder kvalitet til beboere, erhvervsdrivende og skole- og fritidsbesøgende - uanset alder, køn eller baggrund.



Gartnerfælleden

Gartnerfælleden omdanner den tidligere fodboldbane til et grønt og aktivt kvartersrum, der inviterer til fritidsliv, bevægelse og rekreativt fællesskab på tværs af kvarteret. Den nye fælled rummer både organiserede og spontane aktiviteter med plads til leg, boldspil, motion og ophold i grønne omgivelser. Åbne aktivitetsområder, grønne zoner og mødesteder skaber tilsammen et levende samlingspunkt for hverdagens fællesskaber og rekreative oplevelser. Gartnerfælleden fungerer fortsat som skolens udeareal i skoletiden og bliver uden for skoletid et attraktivt byrum for kvarterets beboere.



Gunges Have

Gunges Have omdanner den tidligere fodboldbane til et grønt aktivitets- og læringslandskab, hvor ophold, leg, foreningsliv og fællesskab går hånd i hånd.
Med grønne rum og varierede opholdsmuligheder bliver området et levende samlingssted for både hverdagens aktiviteter og rekreative oplevelser.
Gunges Have fungerer fortsat som udeareal for Gungehusskolen i skoletiden og åbner uden for skoletid op for hele kvarteret.



Væksten

Væksten - Materielgårdens væksthus med ny tilhørende kvartersplads fungerer som kvarterets centrale mødested og danner rammen om både hverdagens uformelle møder og større fælles aktiviteter og arrangementer for kvarteret

Her mødes beboere og besøgende på tværs af alder og interesser til hverdag og fest.



Høvedstensparken

Høvedstensparken bliver et centralt bindeled mellem kvarteret og resten af byen mod øst. Med udgangspunkt i det eksisterende grønne areal udvikles parken til et attraktivt fælles parkrum med nye højbede, legepladser, et fælles drivhus og andre opholds- og aktivitetsmuligheder, der styrker fællesskabet og inviterer til ophold for både naboer og besøgende.

Som en del af udviklingen undersøges samtidig muligheden for at åbne den rørlagte stadsrende.


Boldbaner


Byrum mellem drivhus: Skt. Hans Have, Roskilde


Fællesspisning: Joachimstrasse, David Chipperfield


Dyrkningsfællesskab


Fælles drivhus



Landskab & Klimasikring

Kvarterets grønne struktur. Landskabsstrategien bygger på respekt for stedets eksisterende grønne kvaliteter og den landskabelige karakter, som kendetegner området og dets omgivelser. De gamle frugttræer, som findes flere steder i området, er sammen med de gamle løvtræer, der er plantet i rækker langs skellene, med til at skabe en historisk og æstetisk forbindelse til områdets gartnerihistorie. Samtidig knytter de den nye bydel til de omkringliggende grønne strukturer, som fremadrettet vil udgøre en vigtig rekreativ ressource for områdets beboere. Træernes størrelse er både karaktergivende og rumskabende og har stor værdi – både biologisk, klimatisk og kulturhistorisk. Fældes træerne, vil det tage generationer at genopbygge den samme økologiske og rumlige kvalitet, og den historiske fortælling om områdets udvikling vil uigenkaldeligt gå tabt.

Fældes blot ét af områdets store løvtræer – eksempelvis ask, kastanje, lind, bøg eller spidsløn med kroner på op til 20 meter – vil det kræve omkring 400 nye planteskoletræer at erstatte dets samlede bladareal.

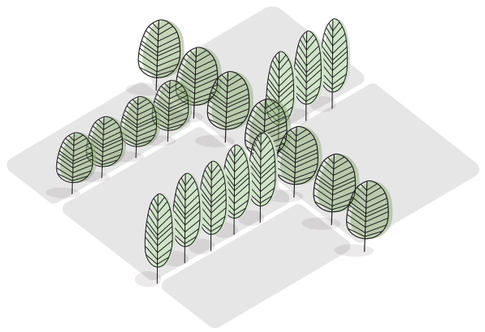
De eksisterende grønne strukturer danner derfor afsæt for områdets videre udvikling og bidrager til en landskabelig identitet, som videreføres i de nye boligområder. Beplantning, terræn og visuelle forbindelser integreres aktivt i nye landskabelige sammenhænge, hvor naturlige niveauer og karaktergivende elementer skaber varierede opholdsrum, stiforløb og mødesteder. Strategien fastlægger ikke konkrete løsninger eller beplantningsplaner, men peger på en fælles landskabelig ambition, hvor den eksisterende grønne karakter videreudvikles og danner grundlag for et attraktivt, grønt og oplevelsesrigt boligmiljø.

I Gungehuskvarteret dyrker vi fællesskabet



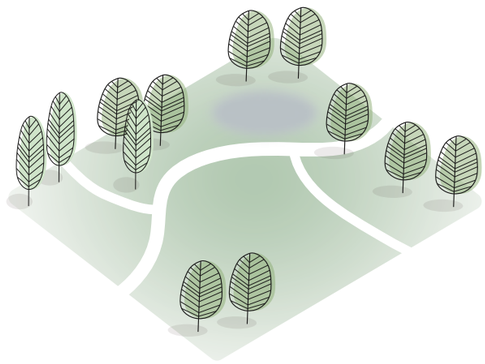
Fællesskaber passes og dyrkes så de kan gro og bliver en kernefortælling for Gungehuskvarteret nye identitet som et moderne, blandet og bæredygtigt bykvarter.

Kvarterets grønne byrum og fælles bygninger samt lokale aktører sættes i spil for at dyrke og gro de bedste rammer for fællesskaber på tværs af kvarterets brugere.



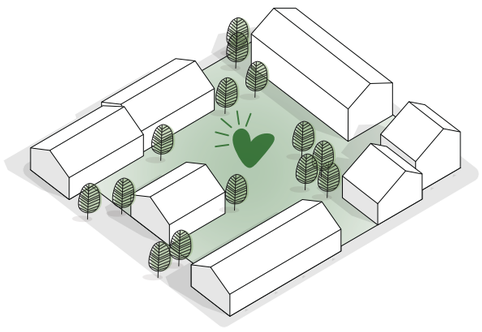
Beplantning

Eksisterende beplantningsbælter langs de matrikulære skel opretholdes og styrkes gennem nye indplantninger, gerne også med frugttræer og buske, der tager afsæt i områdets karakteristiske rumlige forløb og landskabelige mønstre. Det anbefales, at man i lokalplanlægningen stiller krav til at der udarbejdes en landskabsplan for de videre udviklingsprojekter, som sætter standarderne for beplantning, arter, m.m.



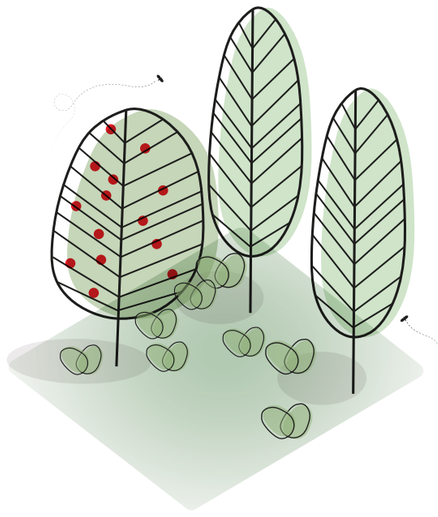
Grønne rum

Kvarterets eksisterende grønne rum udvikles og gentænkes, så monofunktionelle arealer omdannes til fleksible og mangfoldige opholdsrum, der understøtter leg, bevægelse, ophold og fællesskab på tværs af aldre og interesser. De grønne rum integrerer biodiversitet, rekreative kvaliteter og klimatilpasning, så de både bidrager til et aktivt hverdagsliv og styrker områdets landskabelige identitet.



Private rum

Mellem bebyggelserne skabes mindre, intime grønne fællesskaber med plads til ophold, dyrkning og sociale aktiviteter. De private og semiprivate haver fungerer som nære mødesteder, hvor beboerne kan tage del i udviklingen af deres lokale uderum.



Biodiversitet

Biodiversitet integreres som et bærende princip i udviklingen af landskabet. Gennem variation i vegetationens tæthed, højde og sammensætning skabes et rigt og dynamisk miljø med høj økologisk værdi og stærke naturoplevelser året rundt. Udvalgte områder plejes mere ekstensivt for at give plads til naturlige processer, øge artsrigdommen og etablere levesteder for insekter, fugle og andre smådyr. Resultatet er et grønnere, mere robust og levende kvarter, hvor naturen bliver en aktiv del af hverdagen.


Beplantningsbånd


Klyngerum


Parkrum: Bispeparken, SLA


Grøn forbindelse: Remiseparken, BOGL



Landskab & Klimasikring

Kvarterets blå struktur. Områdets udvikling skal understøtte en robust håndtering af regnvand og skybrud. Kortet viser de eksisterende vandstrømme og vandets naturlige bevægelse gennem området i dag. Det er således ikke en ny vandhåndteringsstrategi, men en kortlægning af de eksisterende hydrologiske forhold. Kortet skal læses som en illustration af de udfordringer og muligheder, som vandet skaber i området, og peger på, hvor fremtidige løsninger kan understøtte en mere sammenhængende blå-grøn struktur.

De eksisterende naturlige strømningsveje gennem området skal så vidt muligt bevares og integreres i områdets disponering, så overfladevand kan forsinkes og ledes sikkert gennem området uden risiko for skader på bygninger og infrastruktur.

Eksisterende grønne arealer udvikles til multifunktionelle parkrum med kapacitet til at tilbageholde og forsinke regnvand ved kraftige regnhændelser. Parkerne skal samtidig understøtte rekreative aktiviteter, biodiversitet og opholdskvaliteter i hverdagen, hvor regnvand periodevist er synligt på overfladen som en integreret del af parkernes landskabelige udtryk.

Særligt Gartnerfælleden og Høvedstensparken rummer potentiale for at håndtere overfladevand, eksempelvis gennem en mulig genåbning af Stadsrenden som et længere sammenhængende landskabstræk. En mulig genåbning af vandløbet kan skabe en markant blå-grøn struktur langs kvarterets østlige kant, der styrker kvarterets og naboområdernes rekreative kvaliteter, øger biodiversiteten og bidrager til den samlede håndtering af regnvand og skybrud.

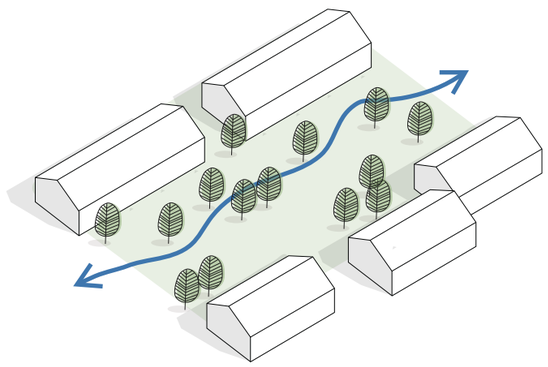
I Gungehuskvarteret mærker vi årstiderne



Landskabet er en del af hverdagen i kvarteret. Både i relation til bolig, fritid og erhverv.

Regnvandshåndtering, beplantning og grønne rum skaber variation gennem året og styrker både biodiversitet og den oplevede herlighed.

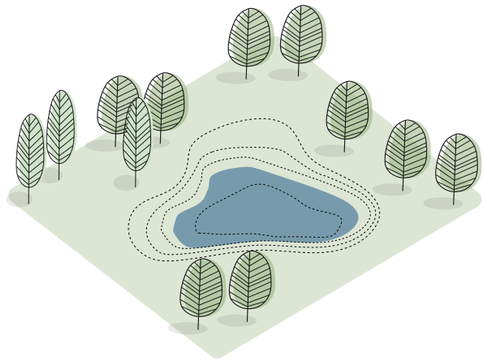
Det grønne giver plads til ophold, bevægelse og ro og gør årstidernes skiften synlige i kvarteret - og styrker de historiske bånd.



Stadsrenden og Høvedstensparken

Den rørlagte Stadsrende, som i dag løber langs områdets østlige skel mod Lejerbos arealer, rummer et betydeligt potentiale som identitetsskabende landskabselement. En mulig genåbning af vandløbet kan skabe en markant blå-grøn struktur langs kvarterets østlige kant, der både styrker områdets rekreative kvaliteter, øger biodiversiteten og bidrager til den samlede håndtering af regnvand og skybrud.

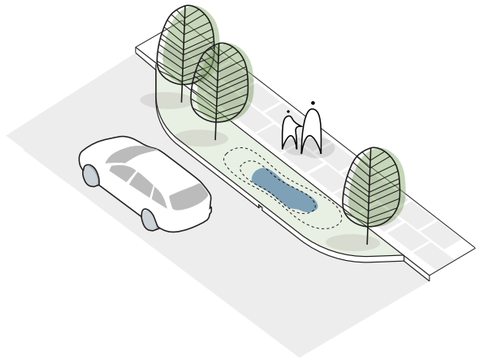
Det anbefales desuden, at området mellem Høvedstensparken og Gungehuskvarteret udvikles som et sammenhængende rekreativt landskabsrum med funktion som skybruds- og forsinkelsesareal.



Rekreative rum

Mod vest håndteres regnvand primært i Gartnerfælleden, den nuværende boldbane, som udvikles til et nyt multifunktionelt blå-grønt parkareal med kapacitet til at tilbageholde og forsinke regnvand ved kraftige regnhændelser.

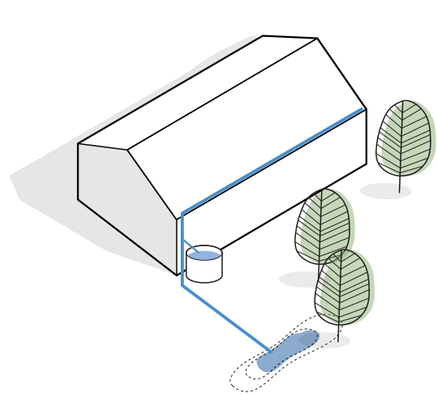
Langs kvarterets østlige kant ved Høvedstensparken, særligt mod syd, skal der ligeledes arbejdes aktivt med forsinkelsesløsninger og håndtering af overfladevand. Begge områder modtager regnvand fra store oplande og udgør derfor centrale elementer i områdets samlede klimatilpasning.



Veje

Langs områdets adgangsveje samt Gungevej og Høvedstensvej, indarbejdes grønne vejprofiler med regnbede, permeable belægninger, vejtræer og forsinkelsesvolumener, som bidrager til lokal håndtering af regnvand.

Særligt langs Gungevej skal regnvandshåndtering prioriteres, da vejen fungerer som en væsentlig afstrømningskorridor for et større opland nord for kvarteret. På Arnold Nielsens Boulevard etableres der regnbede hvor den gennemgående forbindelse krydser vejen



Tagvand

Regnvand fra tage skal, hvor det er teknisk og driftsmæssigt muligt, opsamles og genanvendes til vanding af fælles nyttehaver, grønne fællesarealer og øvrig beplantning.

Overskydende regnvand, som ikke kan genanvendes, skal så vidt muligt forsinkes og afledes til regnvandsbassiner, regnbede eller andre forsinkelseselementer integreret i vejprofiler, grønne friarealer eller landskabelige lavninger.



Klimavej: Trekronergade, SLA / NIRAS



LAR-anlæg: Askøgade gårdhave, Nils Lützen



Opsamling af regnvand



Regnvandsbassin: Gellerupparken, SLA



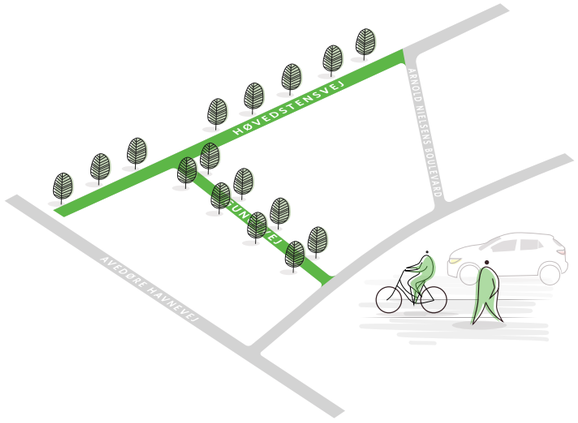
Regnvandsbede langs veje

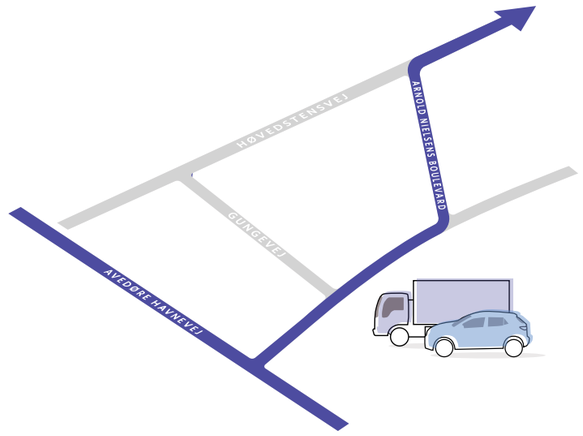


Mobilitet & Parkering

Kvarterets netværksstruktur. Som et hovedgreb introducerer helhedsplanen et nyt trafikalt hierarki, der skaber en klarere struktur for trafikafviklingen i kvarteret. De eksisterende veje opretholdes, men opdeles i primære og sekundære veje. De primære veje håndterer den overordnede trafik til og gennem området og forsynes med faciliteter for gående og cyklister. De sekundære veje betjener den lokale trafik og indrettes som mere fredelige bygader med fokus på tryghed og trafiksikkerhed.

Kvarteret bindes samtidig sammen af en ny øst-vestgående stiforbindelse for gående og cyklister. Forbindelsen kobler kvarterets byrum og funktioner sammen og videreføres mod vest via en stibro over Avedøre Havnevej, hvilket styrker forbindelsen mellem det vestlige Hvidovre og bymidten.





Vejhierarki

Bibliotekvej og Arnold Nielsens Boulevard udgør områdets primære fordelingsveje og fordeler biltrafikken til de enkelte delkvarterer. Vejene samler den gennemgående trafik og sikrer effektiv adgang til områdets funktioner, samtidig med at de aflaster de mindre lokale vejforbindelser.

Vestlige Høvedstensvej og Gungevej får karakter af lokalveje, hvor den primære funktion er at sikre adgang til boliger, skoler og øvrige lokale funktioner. Trafikafviklingen sker på de bløde trafikanters præmisser, med lave hastigheder og et trygt bymiljø.

De enkelte delkvarterer betjenes via de overordnede fordelingsveje, suppleret af interne adgangsveje med direkte adgang til bebyggelser, parkering og servicefunktioner. Vejstrukturen sikrer en klar trafikfordeling, hvor gennemkørende trafik holdes på de overordnede veje, mens intern trafik begrænses til de områder, den betjener.

Krydset mellem Bibliotekvej og Avedøre Havnevej er i dag udformet med højre ind og højre ud. Det anbefales at etablere et fuldt lysreguleret kryds, så ind- og udkørsel fra Bibliotekvej kan ske i begge retninger.

Vejadgangen til Multihuset sker via Bibliotekvej og en ny intern lokalvej. Herved undgås unødig biltrafik på Høvedstensvej, som i stedet kan udvikles med fokus på ophold og tryg skolevej.

I Gungehuskvarteret cykler og går vi til skole



Hverdagens gøremål klares til fods eller på cykel.

Stier, gader og forbindelser gør det let og trygt at bevæge sig mellem hjem, skole, arbejde og fritid. Kvarteret kobles til det omkringliggende netværk af stier og byrum.

Et godt og trygt netværk for de mest sårbare trafikanter, skaber vi et sikkert og trygt netværk for ALLE.



Kollektiv trafik

Området betjenes i dag af flere buslinjer, der forbinder kvarteret med Hvidovres bymidte og de omkringliggende S-togsstationer. Der er dog ikke direkte adgang til skinnebåren kollektiv trafik i projektområdet, og den kollektive tilgængelighed er derfor primært baseret på busbetjening.

Den begrænsede adgang til tog kan have betydning for områdets udviklingspotentiale. Særligt større kontordomiciler efterspørger ofte en placering med direkte adgang til skinnebåren kollektiv trafik, som fx S-tog, hvilket kan begrænse mulighederne for at tiltrække denne type virksomheder. Andre erhvervs- og byfunktioner vurderes i højere grad at kunne understøttes af den eksisterende busbetjening.



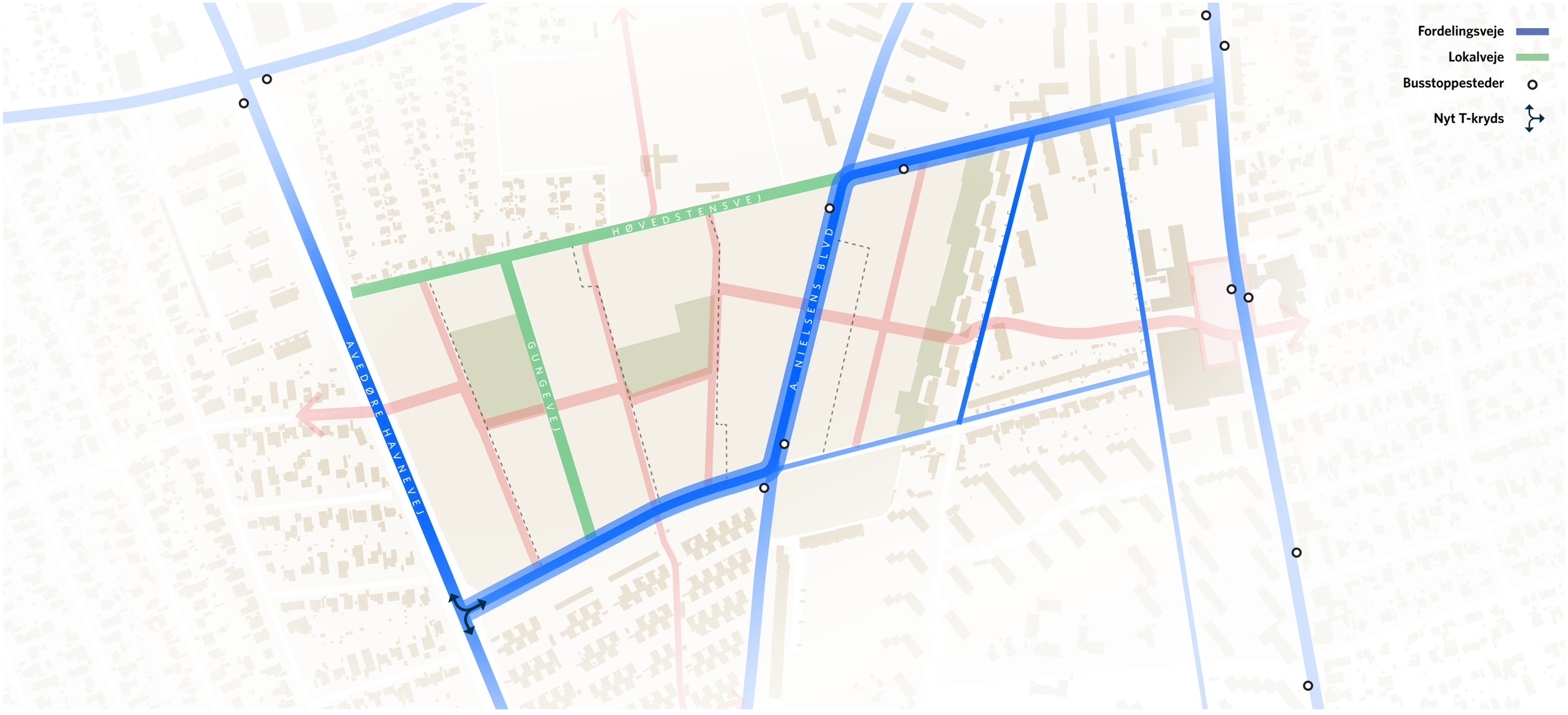
Skolevej: Tove Ditlevsens Skole, Thing Brandt Landskab



Lokalvej: Trekronergade, SLA / NIRAS



Krydsning af fordelingsvej



Høvedstensvej

Høvedstensvej fungerer som den primære adgang til skolen og er derfor i helhedsplanen kendetegnet ved en sårbar brugergruppe. Derfor anlægges Høvedstensvej som en lege- og opholdsgade, hvor hensynet til vejens fodgængere og cyklister prioriteres. På strækningen mellem Arnold Nielsens Boulevard og Gungevej er Høvedstensvej ikke dobbeltrettet i dag. Helhedsplanen indebærer, at vejen fremover kan afvikle dobbeltrettet biltrafik, men at dette sker på de bløde trafikanters præmisser og under hensyntagen til det nødvendige ind- og udkørselsbehov til kirkegården. Herved bevares den trafikale fleksibilitet, samtidig med at Høvedstensvej ikke bliver en oplagt smutvej gennem kvarteret, da hastigheden vil være meget lav.

Med en 'lege- og opholdsgade' opgraderes ankomsten og velkomsten til Gungehusskolen og skaber en egentlig forplads til skolen, hvor vejen i højere grad får karakter af et byrum frem for et trafikrum. Vejstrækningen kan ved særlige begivenheder anvendes til arrangementer og midlertidigt spærres for gennemkørende trafik.

Lege- og opholdsgade

+ En samlet flade til trafik, bevægelse og ophold
+ Alle trafikanter deler vejen. Fodgængere og cyklister har prioritet.
+ Kørsel i bil tilladt
+ 15 km/t
+ Parkering kun i afmærkede felter
+ Mulighed for vejtræer og vejbede



Gungevej

Gungevej fungerer som en sekundær lokalvej og understøtter med sin indretning vejens boligbebyggelse, kvartersrum og den krydsende stiforbindelse. Der opretholdes fortove langs Gungevej, mens cyklister afvikles i blandet trafik. Gungevej afvikler – som i dag – dobbeltrettet trafik, men vejens profil omdannes med hastighedsdæmpende foranstaltninger, der understøtter dens fremtidige rolle som boligvej. Dette kan eksempelvis ske gennem lokale indsnævringer, hvor placeringen af overkørslerne tillader det, og hvor arealerne samtidig kan anvendes til parkering, beplantning eller regnvandsbede.

Transformationen af vejprofilet har ikke alene til formål at reducere hastighederne og forbedre trafiksikkerheden, men også at ændre Gungevejs karakter fra en erhvervspræget trafikvej til en attraktiv by- og boligvej. Ved at stille krav til vejens fremtidige udformning skabes et grønnere, mere trygt og opholdsvenligt gaderum, som understøtter udviklingen af attraktive boliger langs vejen og styrker ambitionen om en levende og blandet by.

Det nye vejprofil giver vejen en grøn karakter og skaber samtidig et trafiksikkert og trygt krydsningspunkt for den øst-vestgående stiforbindelse gennem kvarteret.



Stillevej

+ Fortov til fodgængere og kørebane til cyklister og bilister
+ 30 km/t
+ Parkering kun i afmærkede felter
+ Mulighed for vejtræer og vejbede

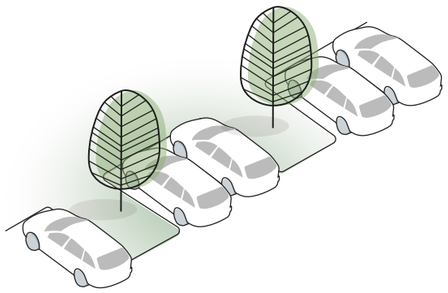
Mobilitet & Parkering

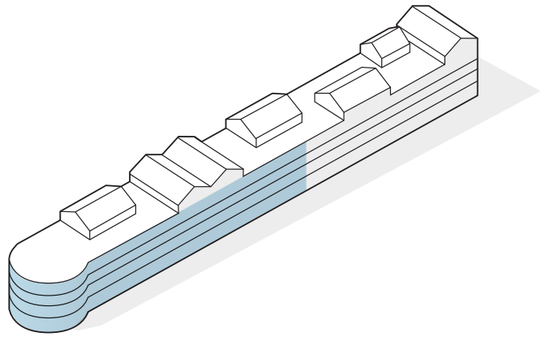
Kvarterets parkeringsprincipper. Parkering til erhvervsfunktioner håndteres på de enkelte matrikler, mens helhedsplanen omfatter parkering til boliger og offentlige funktioner. Som udgangspunkt anvendes en parkeringsnorm på én parkeringsplads pr. bolig. Parkeringsbehovet til offentlige funktioner fastlægges med udgangspunkt i den eksisterende parkeringssituation og de forventede fremtidige behov.

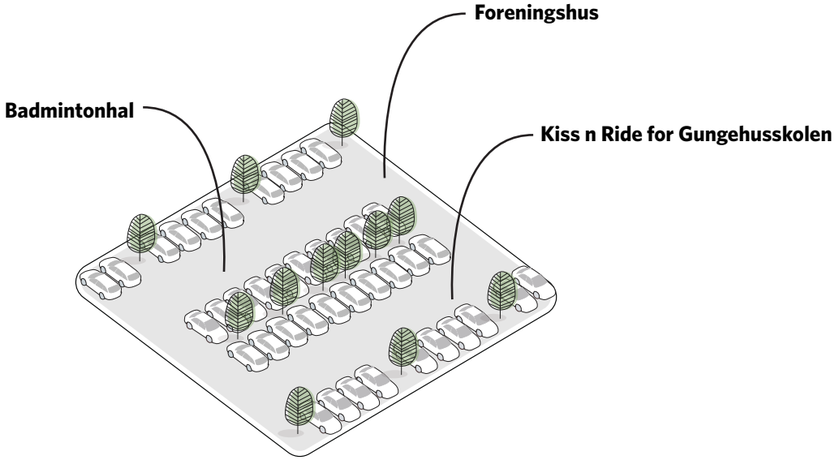
Helhedsplanen tilsigter, at parkeringsbehov og parkeringsudbud som udgangspunkt balanceres inden for det enkelte delkvarter. Dermed undgås blandt andet uhensigtsmæssigt lange gangafstande mellem parkering og bolig.

Områdets mange mindre matrikler giver samtidig anledning til at undersøge potentialet for en mere kollektiv parkeringsstrategi, hvor parkering koordineres på tværs af matrikler. Afhængigt af funktionernes anvendelsesmønstre kan der være mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, hvilket kan reducere det samlede parkeringsbehov og frigøre arealer til grønne fællesrum, ophold og rekreative formål.

Potentialet for dobbeltudnyttelse afhænger imidlertid grundlæggende af, hvilke funktioner der konkret udvikles, og hvornår deres parkeringsbehov forekommer. Det kan derfor ikke vurderes nærmere på nuværende tidspunkt. I den videre planlægning bør parkeringsnormer, delebilsløsninger, fælles parkering, mulighederne for dobbeltudnyttelse samt acceptable gangafstande undersøges på baggrund af den konkrete funktionssammensætning.







Parkering på terræn

I de enkelte kiler etableres parkeringen som en integreret del af matriklerne. Som udgangspunkt anlægges landskabeligt bearbejdet terrænparkering, der indgår naturligt i områdets grønne strukturer.

I relation til boligbebyggelsen øst for Arnold Nielsens Boulevard samles parkeringen i større, fælles parkeringsområder for at skabe bedre muligheder for begrønning, regnvandshåndtering og rekreative opholdsarealer.

Af hensyn til bæredygtighed, anlægsøkonomi og ressourceforbrug søges parkeringen i videst muligt omfang løst på terræn.

Parkering i konstruktion

Mod Avedøre Havnevej i vest etableres et parkeringshus, der dels dækker parkeringsbehovet afledt af byudviklingen i den vestlige del af kvarteret, dels kan indgå som en del af den samlede støjafskærmning mod Avedøre Havnevej. Parkeringshuset udformes som en fleksibel konstruktion, der kan tilpasses det konkrete parkeringsbehov i takt med områdets udvikling.

Mod øst kan der, såfremt forholdene tillader det, etableres parkering i kælder.

Parkering til offentlige funktioner

Parkering til de offentlige funktioner, herunder skole, institutioner og foreningsliv, som er placeret i Kulturkilen, etableres syd for Multihuset med adgang fra Bibliotekvej. Her anlægges omkring 60-70 parkeringspladser. Parkeringsarealet betjener skolens medarbejdere, af- og påsætning af elever samt besøgende til de kultur- og fritidsfunktioner, der er samlet i kilen. Kapaciteten er vurderet med udgangspunkt i den eksisterende parkeringssituation og et fremskrevet fremtidigt behov.

Den relativt perifere placering af skolens parkering er et bevidst valg, der understøtter et mere trafiksikkert og roligt miljø omkring skolens hovedindgang på Høvedstensvej og samtidig fremmer aktiv transport til og fra skolen. Placeringen medfører en gangafstand på ca. 200 meter via stiforbindelsen mellem parkeringsområdet og skolens hovedindgang.

Den samlede parkeringsstrategi skal i den videre planlægning kvalificeres gennem en opgørelse af parkeringskapaciteten i forhold til det forventede antal boliger og de øvrige funktioner i området. Herved sikres det, at parkeringsløsningen er realistisk og kan understøtte den planlagte byudvikling, samtidig med at arealerne udnyttes effektivt og understøtter helhedsplanens grønne og rekreative ambitioner.


Drivhuse på taget, ADEPT


Parkeringshus udført i træ: Jourda Architectes


Grøn længdeparkering: Bryum Landscape Architecture


Grøn parkeringsplads

Parkering i ressourcehus og på terræn

Mod vest håndteres parkeringen dels i et kombineret parkerings- og ressourcehus. Kapaciteten i et sådant anlæg afhænger af en række forhold og fastlægges i den videre planlægning. Parkering øst for Gungevej bør som udgangspunkt etableres som terrænparkering på egen matrikel.

Der bør desuden etableres sporadiske parkeringsbåse på Gungevej

Parkering på terræn

Ved badmintonhallen udvides det eksisterende parkeringsareal med henblik på at dække parkeringsbehovet for skolens ansatte samt brugere af badmintonhallen og det nye foreningshus.

Om morgenen og om eftermiddagen fungerer området desuden som kiss-and-ride-zone for forældre.



Parkering på terræn og i kælder

Langs Arnold Nielsens Boulevard håndteres parkeringen primært på terræn (3a). På HOFORs og Materielgårdens nuværende arealer etableres parkering både på terræn og i parkeringskælder (3b). Langs zonens østlige kant placeres et større parkeringsareal, da et underjordisk bassin her begrænser mulighederne for bebyggelse. I øvrigt etableres parkering som udgangspunkt på egen matrikel.

Parkering på terræn

Syd for Bibliotekvej etableres al parkering på egen matrikel og som terrænparkering.

Helhedsplanen tilsigter, at parkeringsbehovet balancerer med parkeringsudbuddet i tre zoner, så de hver selv håndterer eget parkeringsbehov, ikke mindst for at undgå uhensigtsmæssige lange gangafstande mellem parkering og bolig.

ÉT SAMLET KVARTER:
FEM DELKVARTERER

Gungehuskvarteret er organiseret i fem delkvarterer, som hver bygger videre på områdets eksisterende landskabelige og strukturelle kvaliteter. Afgrænsningen tager udgangspunkt i sporene fra det tidligere dyrkningsland, den historiske matrikelstruktur, de markante beplantningsbånd og den overordnede vejstruktur. På den baggrund er der formuleret en særlig identitet og karakter for hvert delkvarter.

De fem delkvarterer bidrager til, at Gungehuskvarteret udvikles som et varieret og sammenhængende bykvarter med forskellige boligtyper, funktioner, byrum og grønne kvaliteter. Samtidig skaber opdelingen et robust grundlag for en etapevis og fleksibel udvikling, hvor hvert delkvarter kan udvikles med sin egen identitet inden for en fælles helhed.


Boulevarden
Fælleden
Vandværket
Fællesskabet
Ressourcen
HVIDOVREVEJ
SOGNEGÅRDS ALLÉ
KASTANIEBOULEVARDEN
LYSHOLMSVEJ
VOLDGÅRDSVEJ

Ressourcen

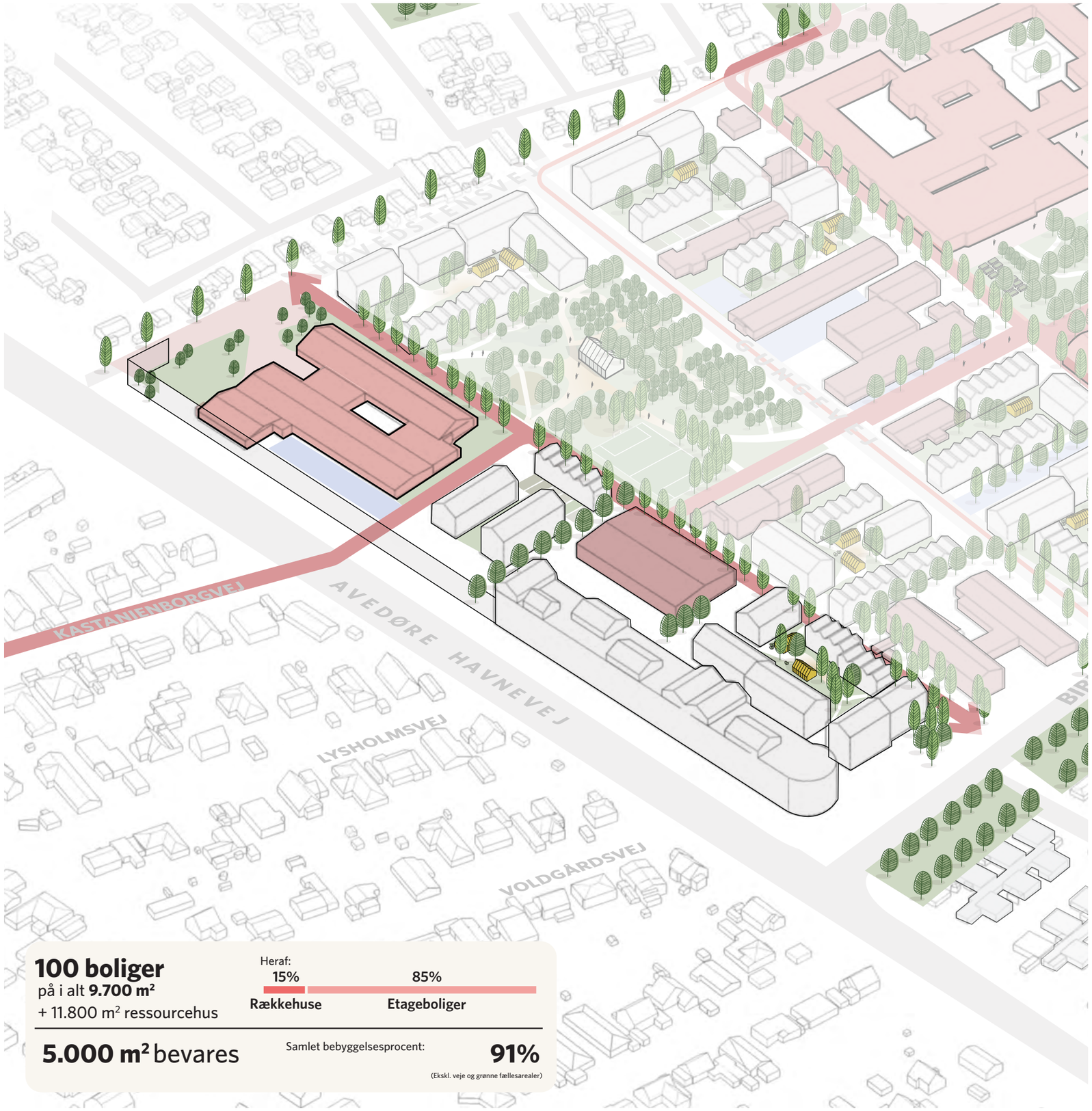
I delkvarteret længst mod vest samles en række funktioner, og området rummer et betydeligt potentiale for fremtidig udvikling. Hvordan området udvikler sig, afhænger i høj grad af kommunens disponering af de kommunale arealer og ønsket om at skabe et mere sammenhængende og attraktivt kvarter.

Mod nord ligger Multihuset, som i dag rummer kultur- og fritidsaktiviteter samt kommunale arbejdspladser. På sigt kan bygningen få en ny rolle i området, eksempelvis som samlet lokation for privatskolen. En sådan løsning vil kunne reducere den gennemkørende trafik på Høvedstensvej og Gungevej og samtidig skabe et stærkere lokalt skolemiljø.

Mod syd ligger Shurgard-arealet, som på længere sigt kan udvikles til et blandet område med parkering, ikke-støjgenererende funktioner fra Materielgården og nye boliger. Området vil desuden være velegnet til etablering af en fælles nærgenbrugsstation, som kan understøtte en mere bæredygtig hverdag for kvarterets beboere. Støjgenererende funktioner bør i vides muligt omfang relokaliseres et andet sted i kommunen.

For at realisere områdets fulde potentiale er det afgørende at skabe en effektiv afskærmning mod støjen fra Avedøre Havnevej. Dette kan ske gennem etablering af en støjskærm eller ved at placere ny bebyggelse langs havnevejen, så bygningerne samtidig fungerer som støjværn. Herved kan der skabes et mere attraktivt og roligt boligområde med gode opholds- og byrumskvaliteter.

En ny fodgænger- og cykelbro over Avedøre Havnevej vil samtidig styrke forbindelsen til de omkringliggende byområder og rekreative tilbud. Sammen med nye boliger, fælles funktioner og forbedrede forbindelser er området en central del af at skabe en levende og velforbundet bydel.




Nyt ressourcehus

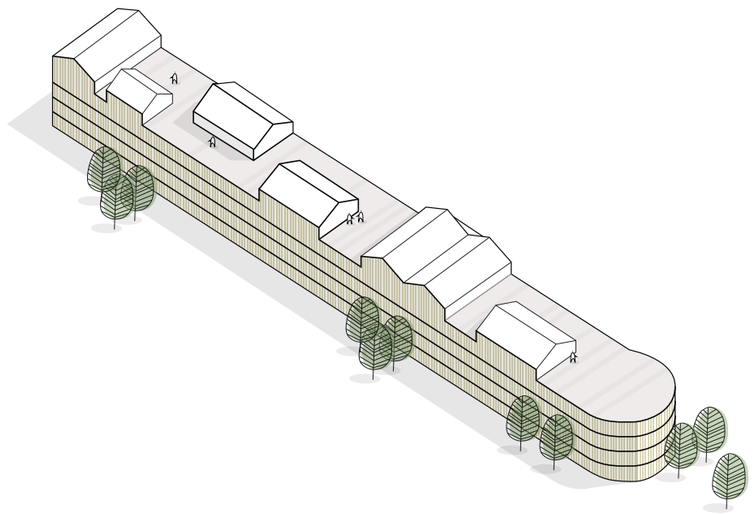

Living places, EFFEKT

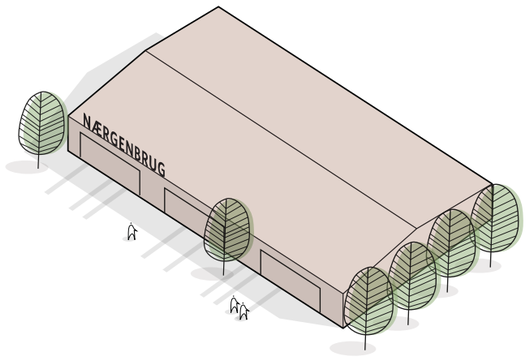

Tranformation af multihus


Æbeløgade, CEBRA


Krydsning af havnevejen







Karakter

Området bærer fortsat præg af sin industrielle historie, hvor især det tidligere Tarta-kompleks (multihuset) og de øvrige erhvervsbygninger langs Avedøre Havnevej bidrager med en markant og robust karakter. Selvom flere bygninger har skiftet funktion, er områdets historiske lag stadig tydeligt aflæselige og udgør en vigtig del af stedets identitet. Denne karakter danner et naturligt afsæt for den videre udvikling, hvor eksisterende kvaliteter kan kombineres med nye boliger, fælles funktioner og bedre forbindelser.

Såfremt der opføres et ressourcehus, bør det udføres med høj arkitektonisk kvalitet, da bygningen vil få en markant placering og kan blive et identitetsskabende vartegn for kvarteret.

Resourcehus

Det nye ressourcehus får en markant placering i kvarteret som et identitetsskabende vartegn og port til kvarteret fra vest.

Bygningen samler flere funktioner i én stærk helhed: et moderne p-hus, en effektiv støjskærm mod omgivelserne og ramme om kvarterets kommunale arbejdspladser, omplaceret fra tidligere placeringer i kvarteret. På toppen etableres væksthuse, der tilfører bygningen en synlig signatur med reference til Gungehus Gartneriet og kvarterets fortid.

Ressourcehuset bliver dermed ikke blot en praktisk infrastrukturbygning, men et vigtigt element som fastholder det blandede bykvarter og bidrager positivt til kvarterets identitet, funktionssammensætning og fortælling.

Brugergrupper og fællesskaber

En ny nærgenbrugsstation og fastholdelse af områdets genbrugshal i nye rammer kan danne udgangspunkt for en bred vifte af brugergrupper og fællesskaber, der understøtter både bæredygtighed og lokal sammenhængskraft. Her tiltrækkes borgere, der ønsker at genbruge, reparere eller bytte materialer og effekter, samt frivillige, lokale foreninger, skoler, daginstitutioner og sociale organisationer, der kan anvende faciliteterne til læring, aktiviteter og fælles projekter.

Der kan opstå fællesskaber omkring reparationsværksteder, upcycling, byttearrangementer, kreative workshops og formidling af cirkulær økonomi. Samtidig kan genbrugshallen fungere som et lokalt mødested, hvor handel, sociale relationer og videndeling går hånd i hånd og bidrager til øget lokalt engagement og ejerskab.

Ressourcen

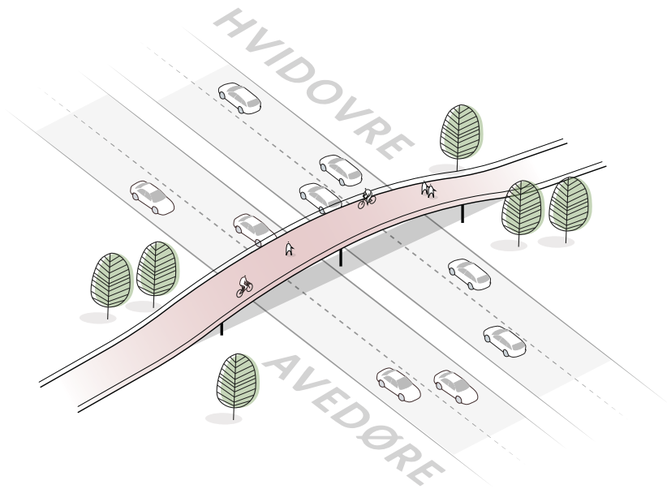
Mobilitet

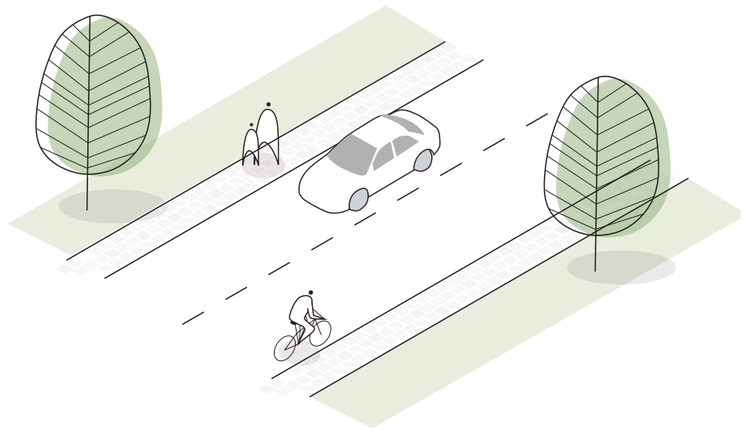
Mod syd etableres et nyt trebenet lyskryds, som fremover giver mulighed for både ind- og udkørsel til området. Fra Biblioteksvej anlægges en ny fordelingsvej, der leder til et kombineret parkerings- og ressourcehus. Herfra fortsætter vejen under den nye stiforbindelse og frem til Multihuset, som på sigt kan omdannes til en ny offentlig funktion. Vejen afsluttes ved en parkeringsplads, så områdets parkering samles langs fordelingsvejen.

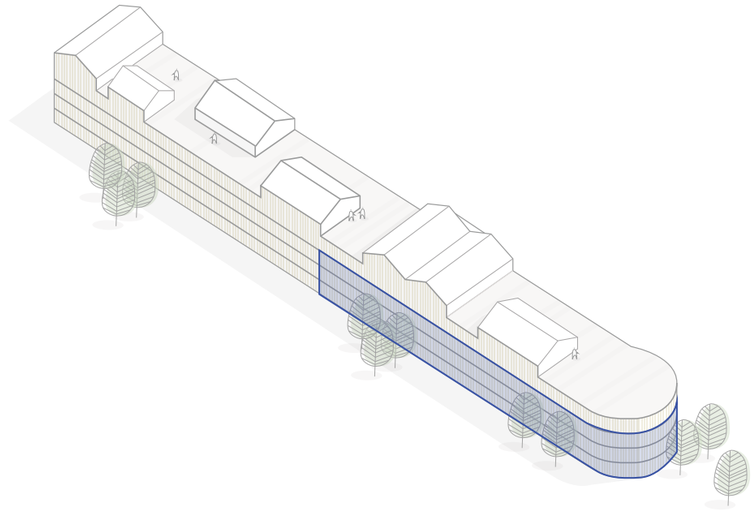
Ved at samle biltrafikken her aflastes Høvedstensvej og Gungevej for en væsentlig del af den tunge trafik. Det skaber bedre forudsætninger for at omdanne vejene til mere trygge og skolevenlige bygader med bedre forhold for gående og cyklister.

Det anbefales samtidig at arbejde videre med visionen om en ny gang- og cykelforbindelse på tværs af Avedøre Havnevej. Forbindelsen lander syd for Multihuset og kobles direkte til den nye fælled, hvorfra stiforbindelsen fortsætter mod øst gennem området. Som en del af det samlede stinet bør der desuden etableres en tydelig nord-sydgående forbindelse mellem Høvedstensvej og Bibliotekvej, der binder kvarterets funktioner og grønne områder sammen.









Forbindelse på tværs af Avedøre Havnevej

En ny krydsning af Avedøre Havnevej kan blive en vigtig brik i udviklingen af et mere sammenhængende Gungehuskvarter. Hvor vejen i dag opleves som en markant barriere, kan en ny forbindelse skabe et naturligt bindeled mellem områdets østlige og vestlige del og gøre det lettere og mere attraktivt at bevæge sig til fods og på cykel. Samtidig vil forbindelsen styrke adgangen til bydelens rekreative områder, funktioner og fællesskaber og bidrage til en mere sammenhængende by.

Se desuden side 75 for yderligere beskrivelse.

Fordelingsvej

Den nye fordelingsvej bliver områdets primære interne vejforbindelse og samler adgangen til parkering, ressourcehus og Multihuset. Vejen etableres med tilslutning til Bibliotekvej via et nyt trebenet signalreguleret kryds ved Avedøre Havnevej. Områdets primære parkeringsanlæg placeres langs vejforløbet, så biltrafikken samles på én overordnet forbindelse. Herved aflastes Høvedstensvej og Gungevej, hvilket giver mulighed for at udvikle disse som trygge bygader med fokus på skoleveje, ophold og gode forhold for gående og cyklister. Samtidig etableres en robust og fleksibel infrastruktur, som kan understøtte områdets fremtidige udvikling og nye offentlige funktioner.

Parkering

Parkering i dette delkvarter håndteres primært i det kombinerede parkerings- og ressourcehus. Parkeringsanlægget er tiltænkt både kommunale medarbejdere og områdets beboere og bør samtidig kunne bidrage til at dække parkeringsbehovet for noget af delkvarteret omkring Gungevej. Den endelige kapacitet afhænger af en nærmere analyse og en selvstændig planlægningsproces, hvor ressourcehusets funktioner og pladsbehov fastlægges.

Parkeringspladsen ved Multihuset forbeholdes derimod husets brugere og bør derfor ikke anvendes til beboerparkering.

Ressourcen

Principper for bebyggelse

Støjskærm ved Avedøre Havnevej

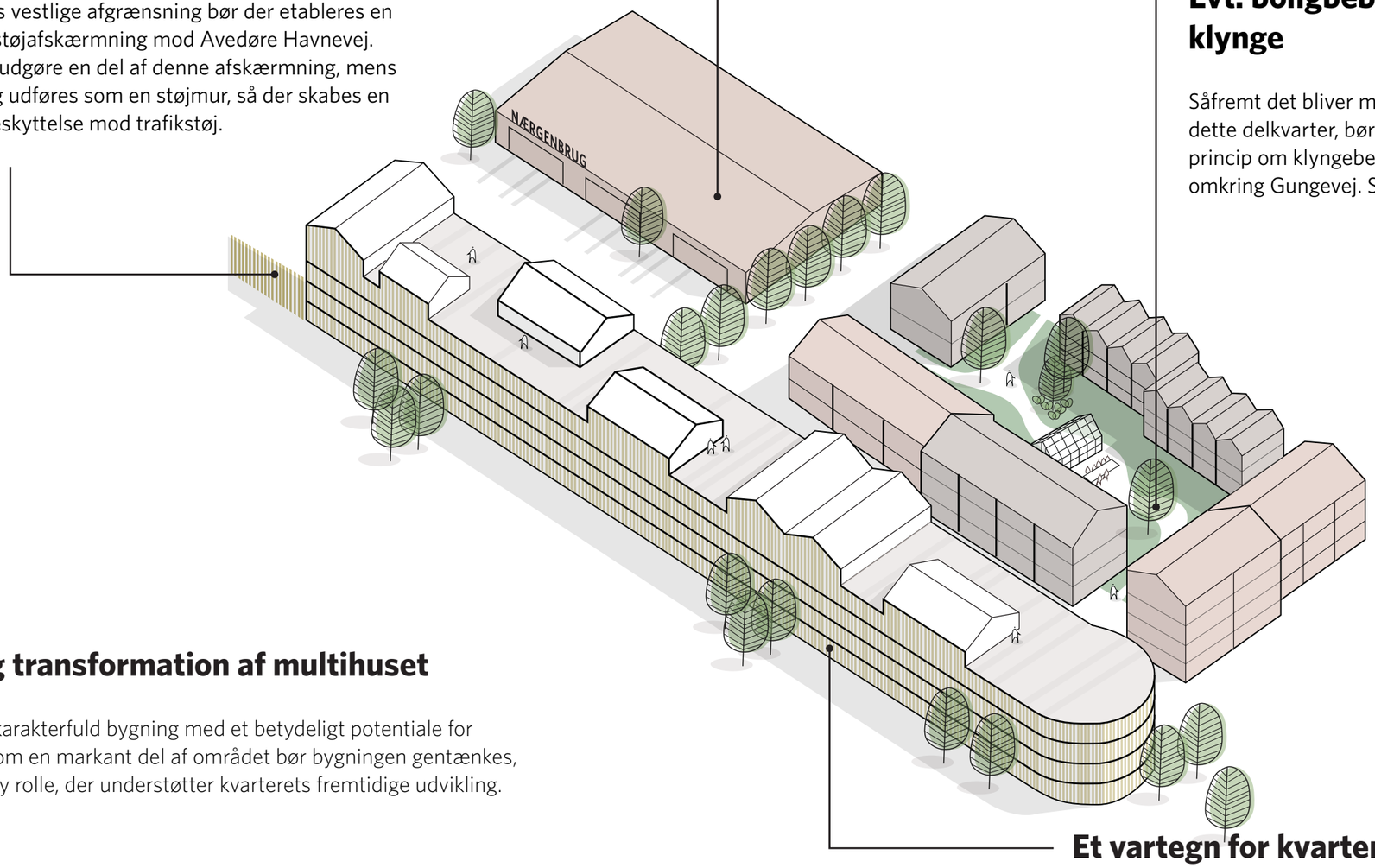
Langs hele kvarterets vestlige afgrænsning bør der etableres en sammenhængende støjafskærmning mod Avedøre Havnevej. Ressourcehuset kan udgøre en del af denne afskærmning, mens den øvrige strækning udføres som en støjmur, så der skabes en samlet og effektiv beskyttelse mod trafikstøj.

Nærgenbrug

En bevaret halbygning i rød tegl transformeres til mulig ny placering for Hvidovreforeningernes Genbrugshal, hvor fokus på ressourcer, genbrug og fællesskab samles.

Evt. boligbebyggelse samles i klynge

Såfremt det bliver muligt at etablere boliger i dette delkvarter, bør de disponeres efter samme princip om klyngebebyggelse som i Fælledkvarteret omkring Gungevej. Se side 46



Bevaring og transformation af multihuset

Multihuset er en karakterfuld bygning med et betydeligt potentiale for transformation. Som en markant del af området bør bygningen gentænkes, så den kan få en ny rolle, der understøtter kvarterets fremtidige udvikling.

Et vartegn for kvarteret

Et nyt ressourcehus bør udformes med høj arkitektonisk kvalitet og markere sig som et vartegn ved indgangen til kvarteret. Bygningen bør synliggøre principper om genbrug og bæredygtig ressourceanvendelse og fungere som et identitetsskabende element for området.

Væksthuse på taget af ressourcehuset markerer både kvarterets fortid som gartneri, og dets fremtid som blandet bykvarter.

RESSOURCEN

Fælleden

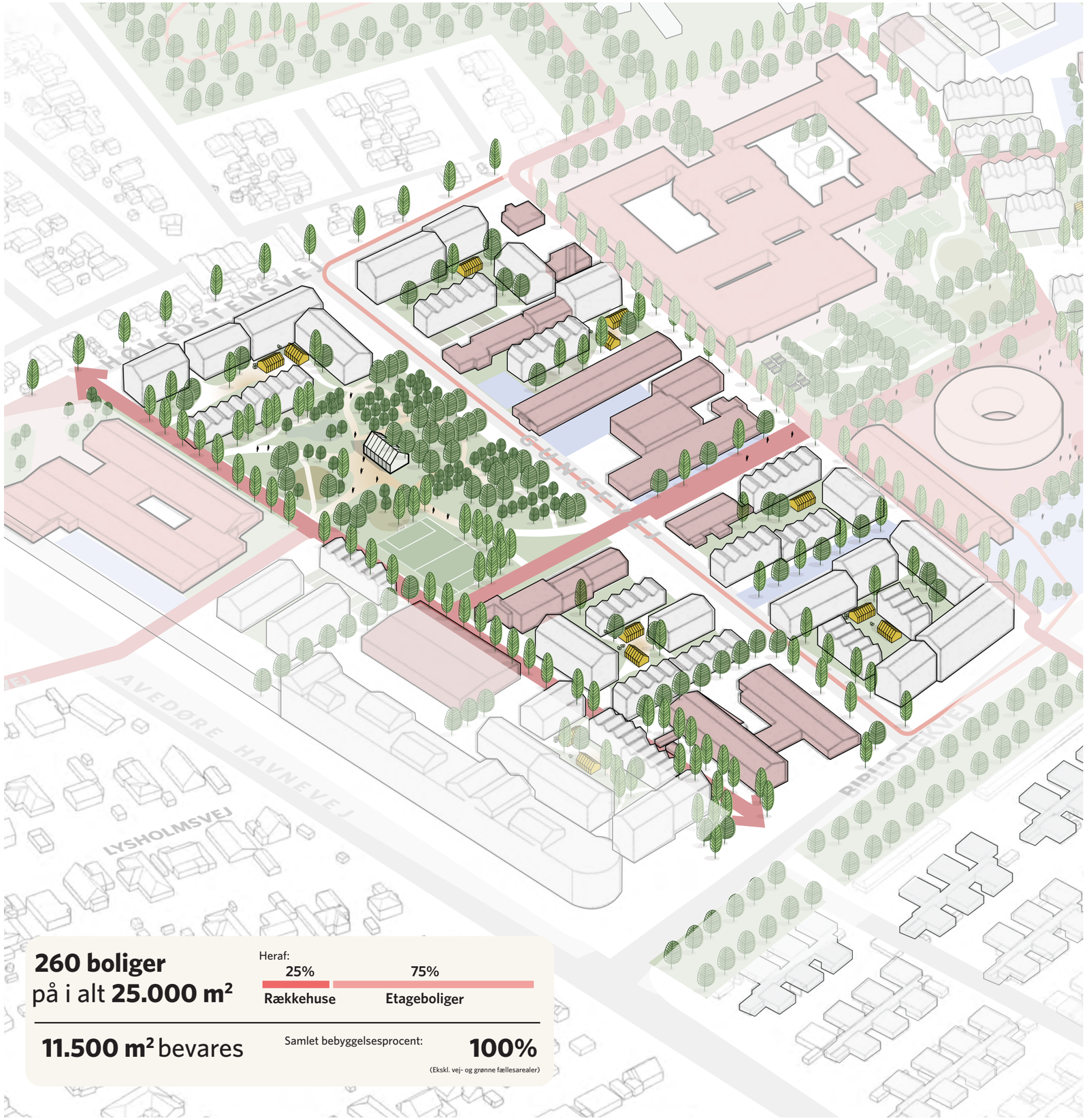
Gungevej bliver rygraden i denne del af kvarteret. Langs vejen etableres en række nye boliger, som samles i mindre klynger med fælles opholdsarealer og grønne mødesteder. Her skabes et trygt og nært boligmiljø, hvor naboer mødes i hverdagen, børn leger på tværs af husene, og fællesskabet bliver en naturlig del af livet mellem boligerne.

Bebyggelsen består primært af rækkehuse målrettet børnefamilier, der ønsker at bo tæt på skole, fritidsaktiviteter og grønne omgivelser. Husene placeres omkring fælles gårdrum og mindre opholdsarealer, som skaber variation og giver plads til både leg, ophold og uformelle møder mellem beboerne. Samtidig bevares udvalgte eksisterende bygninger og strukturer, hvor det er muligt, så områdets historie og identitet fortsat kan aflæses i kvarteret.

De nye boliger henter inspiration i områdets eksisterende bebyggelse, både i skala, materialer og karakter. På den måde opstår der en naturlig sammenhæng mellem gammelt og nyt, hvor kvarteret udvikles med respekt for stedets særlige identitet frem for at blive erstattet af noget helt andet.

Den eksisterende fodboldbane omdannes til et nyt parkrum, der bliver kvarterets grønne samlingspunkt. Her kan områdets beboere mødes til leg, ophold og fælles aktiviteter, mens privatskolen får adgang til attraktive udearealer tæt på undervisningen. Parken indrettes med åbne græsflader, træer og opholdszoner, der kan bruges året rundt og af mange forskellige aldersgrupper.

Når man bevæger sig gennem kvarteret, oplever man skiftet mellem de intime boligklynger og de åbne grønne rum. Stier forbinder boligerne med skolen, parken og de omkringliggende kvarterer, så det bliver naturligt at gå eller cykle til hverdagens destinationer. Sammen skaber boligerne, de bevarede bygninger og det nye parkrum et levende og familievenligt kvarter med stærke fællesskaber, historisk forankring og nærhed til både natur, fritidsliv og byens øvrige tilbud.



260 boliger
på i alt **25.000 m²**

Heraf:
25% Rækkehuse
75% Etageboliger

11.500 m² bevares

Samlet bebyggelsesprocent: **100%**
(Ekskl. vej- og grønne fællesarealer)


Grønt fællesrum


Rækkehuse, LOOP

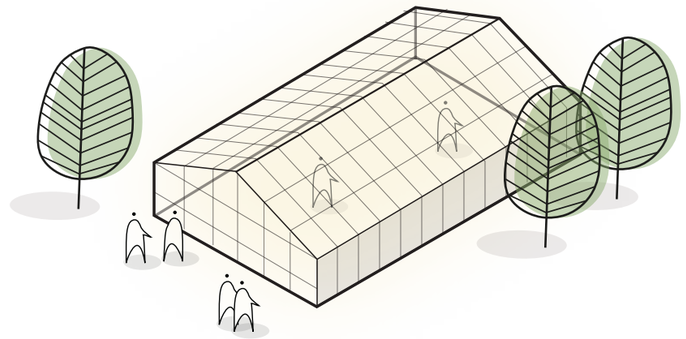

Tranformation af eksisterende bebyggelse


Grønningen, SLA


Rækkehuse, Danielsen


Rækkehus, LOOP





Karakter

Fælledkvarteret er præget af sin historie som industriområde, hvor de karakteristiske længebygninger i røde tegl og hvidpudsede facader fortsat giver kvarteret en tydelig identitet. Selvom flere bygninger har fået nye funktioner, er områdets industrielle struktur og skala stadig let aflæselig og udgør et vigtigt afsæt for den videre udvikling. Denne karakter videreføres ved at bevare udvalgte bygninger og lade ny bebyggelse tage afsæt i områdets eksisterende materialer, proportioner og arkitektoniske udtryk.

Den nye bebyggelse skal fremstå i en menneskelig skala med grønne fællesrum og mindre boligklynger, der understøtter et trygt og familievenligt boligmiljø. Samtidig skal arkitekturen skabe en naturlig sammenhæng mellem det eksisterende og det nye.

Gartnerfælleden

Gartnerfælleden transformerer den tidligere fodboldbane til et grønt og aktivt parkrum, der inviterer til rekreativt fritidsliv og fællesskab på tværs af kvarteret. Anvendelsen som udeareal til skole fastholdes i skoletiden.

Den nye fælled skaber plads til både organiserede og uformelle aktiviteter med mulighed for boldspil, bevægelse, motion og ophold i grønne omgivelser. Parkrummet tilbyder rammer for afslapning, leg og spontane møder mellem beboere og besøgende, hvor man kan opholde sig alene eller sammen med andre.

Med en kombination af åbne aktivitetsarealer, grønne opholdszoner og steder til fællesskab understøtter Gartnerfælleden en aktiv livsstil og bliver et naturligt samlingspunkt for hverdagens små møder og fælles oplevelser.

Brugergrupper og fællesskaber

I boligklyngerne og på fælleden etableres væksthuse som ramme om Fælledens fællesskaber. Væksthusene kan fungere som samlende mødesteder i boligklyngerne og danne ramme om både hverdagsliv, fællesskaber og lokale aktiviteter. De kan tiltrække beboere på tværs af alder og interesser, herunder familier, børn, unge, seniorer, og skabe fællesskaber omkring dyrkning, madlavning og grønne initiativer. Væksthusene kan samtidig understøtte boligklyngernes sociale netværk gennem fællesspisninger og festlige anledninger, og således skabe ejerskab til boligklyngens fælles uderum.

På Gartnerfælleden kan et større fælles væksthus udgøre et samlingspunkt der styrker naboskab og øger den lokale trivsel gennem workshops, fælles arrangementer året rundt, herunder læringsforløb om bæredygtighed, biodiversitet og bynatur.

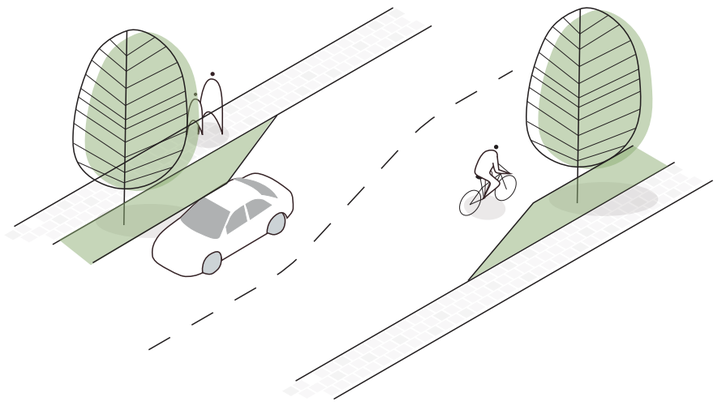
Fælleden

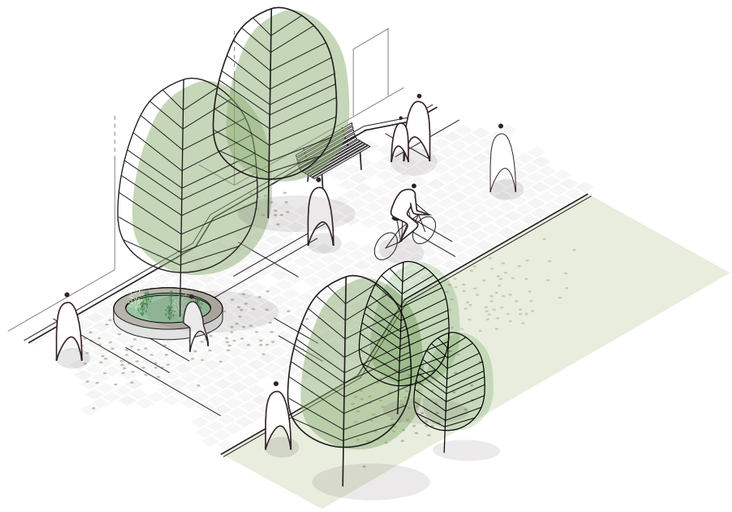
Mobilitet

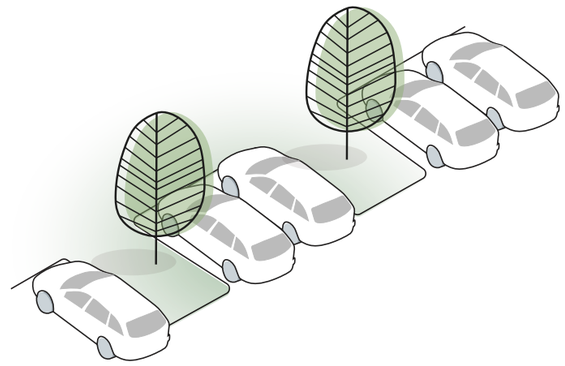


Udviklingen af delkvarteret skal skabe et grønt og sammenhængende boligkvarter, hvor vej-, sti- og parkeringsstrukturen understøtter både hverdagsliv og mobilitet. Trafikafviklingen skal ske på de bløde trafikanters præmisser, samtidig med at der sikres en velfungerende adgang til boliger og parkering.

Gennem en samlet disponering af veje, stier og parkeringsløsninger skabes et trygt, grønt og attraktivt bymiljø med gode forbindelser til de resten af kvarteret og byen omkring.







Gungevej

Gungevej udvikles fra en erhvervspræget trafikvej til en grøn og tryg boligvej, der understøtter kvarterets nye byliv. Målet er at skabe et gaderum med lave hastigheder, gode forhold for fodgængere og sikre krydsningsmuligheder, samtidig med at vejen fortsat sikrer den nødvendige lokale adgang.

Vejens udformning med hastighedsdæmpende elementer, beplantning og regnvandsløsninger bidrager til et mere attraktivt, grønt og opholdsvenligt bymiljø, som understøtter de nye boliger og den blandede by.

Stiforbindelser

Der etableres en tværgående stiforbindelse gennem delkvarteret. Stien føres ind lige nord for badmintonhallen, krydser Gungevej og kobler sig til det grønne område Gartnerfælleden. Langs delkvarterets kanter bør der ligeledes etableres stiforbindelser, som styrker den lokale sammenhæng og tilgængelighed. Den eksisterende stiforbindelse mellem badmintonhallen og skolen bevares som en del af det samlede stinet.

Alle stier bør udformes som fællesstier med plads til både fodgængere og cyklister. Stierne skal have en landskabelig og rekreativ karakter og bør anlægges med en bredde på minimum 4 meter

Parkering

Der bør som udgangspunkt etableres én parkeringsplads pr. bolig. Parkeringen håndteres primært på terræn øst for Gungevej, hvor parkeringsrækker placeres på den nordlige side af bebyggelsesklyngerne for at understøtte en klar disponering af området og minimere påvirkningen af de primære opholdsarealer.

Det foreslås desuden at etablere et ressource- og parkeringshus vest for området. Et sådant parkeringshus vil kunne bidrage til at dække parkeringsbehovet i nærområdet, men det må forventes, at en del af beboerne øst for Gungevej fortsat vil foretrække parkering i umiddelbar nærhed af deres bolig. Parkeringshusets endelige kapacitet og udformning bør afklares som led i et selvstændigt projekt og indgå i den samlede parkeringsstrategi for området.

Fælleden

Principper for bebyggelse

Al ny bebyggelse langs Gungevej bør udformes efter en række principper, der tager afsæt i områdets eksisterende bebyggelse og særlige karakter. Før eksisterende byggeri nedrives, bør der foretages en vurdering af, hvorvidt bygningerne kan genanvendes eller konverteres til anden anvendelse. Nyt byggeri skal opføres som robuste længebygninger, gerne med gentagelse og forskydning i længderetningen. Bygningernes dimensionering, taghældning, materialevalg samt arkitektoniske udtryk skal tage afsæt i den eksisterende bebyggelse i området.

Samtidig skal bygningernes placering og orientering understøtte områdets matrikelstruktur og vejforløb. Herved sikres, at ny arkitektur understøtter stedets identitet og indgår naturligt i samspil med de omkringliggende bygninger, grønne rum og kulturhistoriske spor.

Variationer i højder fra 2-5 etager

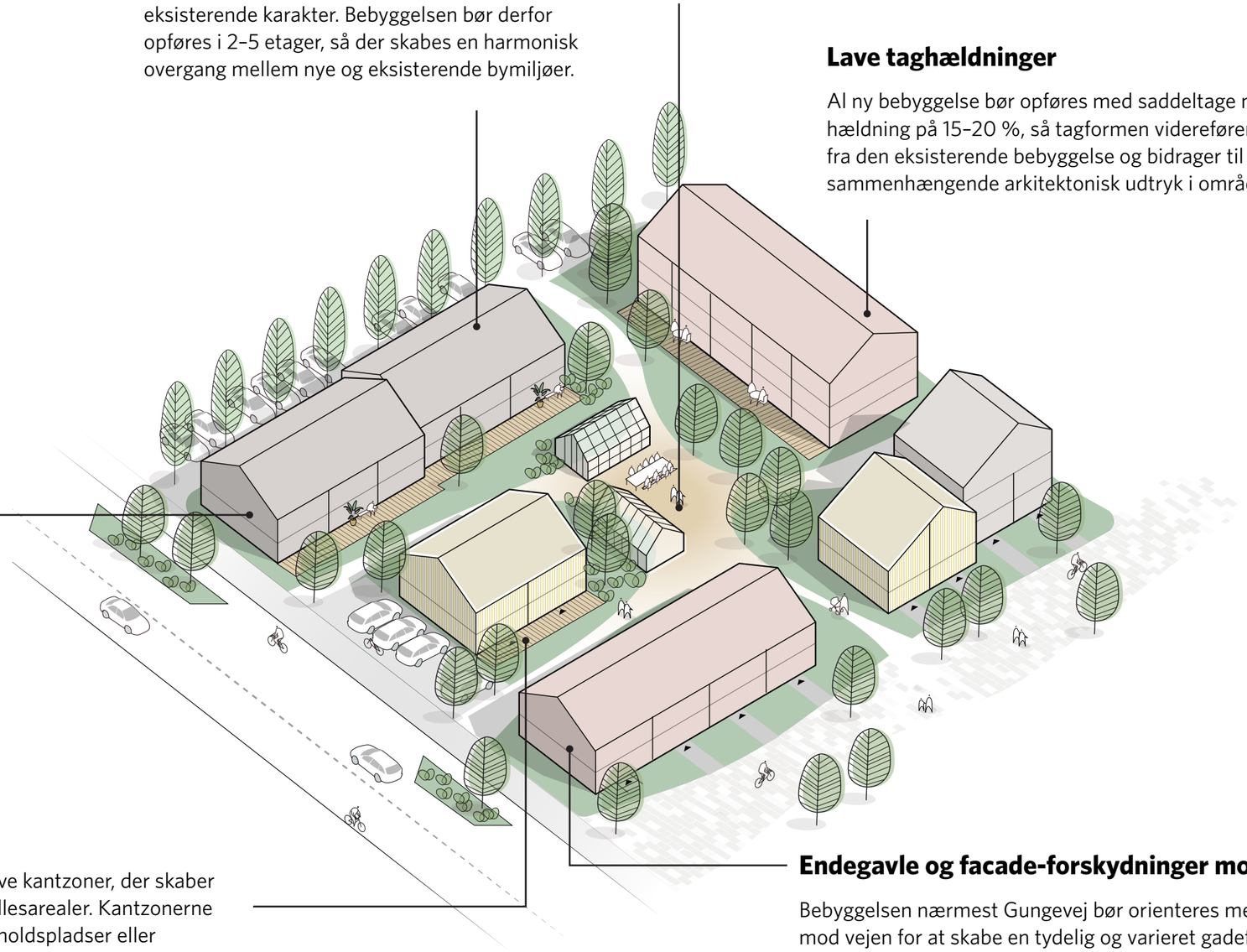
Det er vigtigt at sikre variation i bebyggelsen og en skala, der relaterer sig til områdets eksisterende karakter. Bebyggelsen bør derfor opføres i 2–5 etager, så der skabes en harmonisk overgang mellem nye og eksisterende bymiljøer.

Klyngebebyggelse omkring et fællesrum

Al ny boligbebyggelse bør organiseres omkring et fælles klyngerum i midten. Klyngerummet danner rammen om fælles mødested med faciliteter som drivhus, opholdsarealer og andre fælles funktioner.

Lave taghældninger

Al ny bebyggelse bør opføres med saddeltage med en hældning på 15–20 %, så tagformen viderefører karakteren fra den eksisterende bebyggelse og bidrager til et sammenhængende arkitektonisk udtryk i området.



Variation i materialer inspireret af omgivelserne

Materialevalget skal tage afsæt i områdets eksisterende bebyggelse, hvor tegl og bemalet træ udgør de primære facade- og beklædningsmaterialer. Der bør arbejdes med variation i materialevalget, således at hver klyngebebyggelse består af 2–3 forskellige materialer. Dette bidrager til et varieret og levende bebyggelsesudtryk og understøtter en sammenhængende arkitektonisk helhed.

Aktive kantzoner

Al ny bebyggelse bør udformes med aktive kantzoner, der skaber en tættere relation mellem boliger og fællesarealer. Kantzonerne kan indrettes med forhaver, terrasser, opholdspladser eller beplantning, som bidrager til liv, tryghed og social interaktion.

Endegavle og facade-forskydninger mod Gungevej

Bebyggelsen nærmest Gungevej bør orienteres med endegavlene mod vejen for at skabe en tydelig og varieret gadefront. Samtidig skal der sikres facadespring i bebyggelsen, så der opnås en rytme og variation, der viderefører karakteren fra den eksisterende bebyggelse.



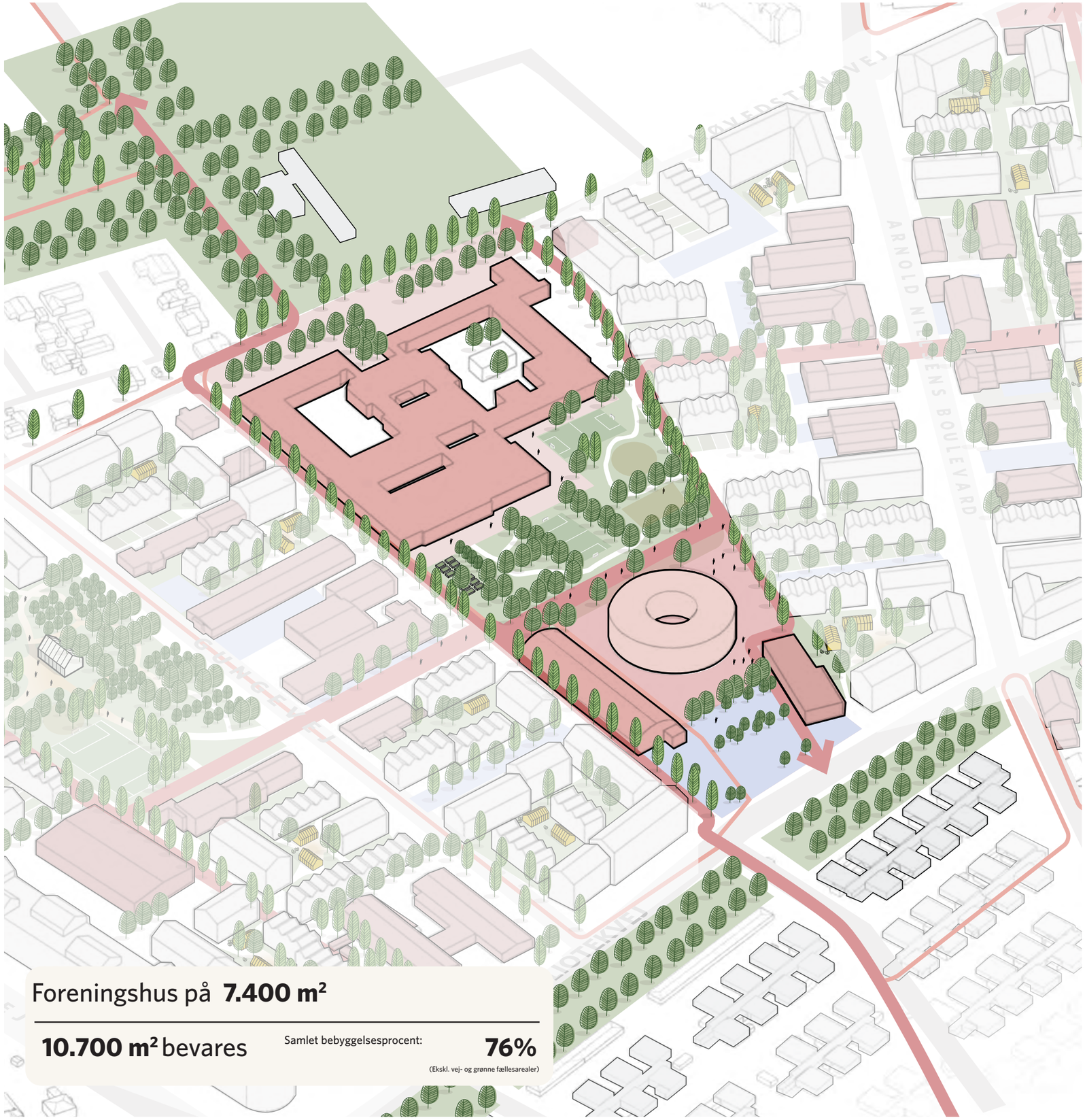
FÆLLEDEN

Fællesskabet

Midt i kvarteret findes allerede i dag en offentlig kile med skole, fritidsfunktioner og dagtilbud. Denne rolle bør styrkes yderligere gennem etableringen af et nyt foreningshus, der samler en række af områdets aktiviteter under ét tag og skaber et naturligt samlingspunkt for både kvarteret og resten af kommunen.

Foreningshuset skal være kvarterets hjerte – et sted, hvor skoleelever mødes efter undervisningen, hvor fritidslivet udfolder sig i aftentimerne, og hvor fællesskaber på tværs af alder og interesser kan opstå. Uanset om man går på Gungehusskolen, spiller badminton efter arbejde eller mødes med pensionistklubben, skal huset være et sted, man naturligt søger hen.

Samtidig opgraderes skolens udearealer til et grønt parkrum, der bliver et fælles aktiv for både skolen og kvarteret. I skoletiden danner området ramme om leg, læring og bevægelse, mens det uden for skoletid bliver et mødested for områdets beboere. Her kan børn lege, naboer mødes, og fællesskabet udfolde sig i grønne omgivelser tæt på hverdagens aktiviteter.




Gungehusskolen

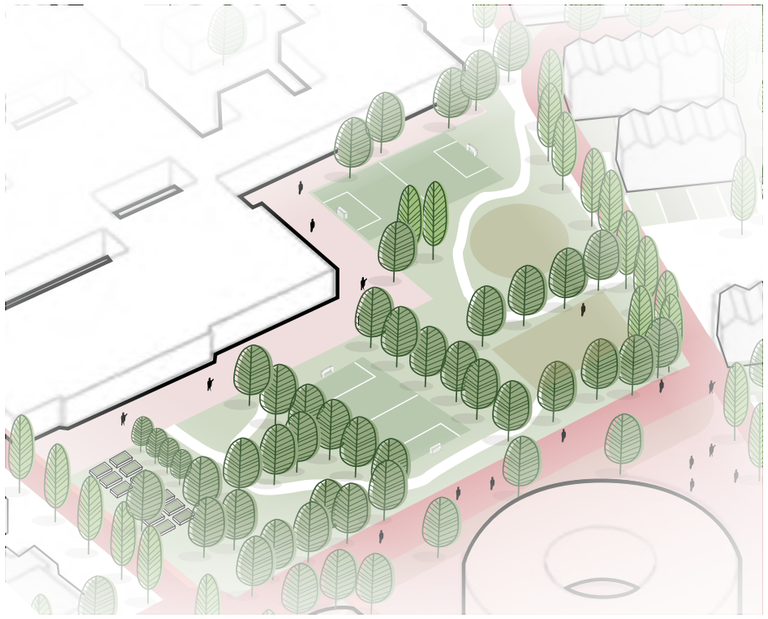

Jyllinge Hallerne, MASU planning

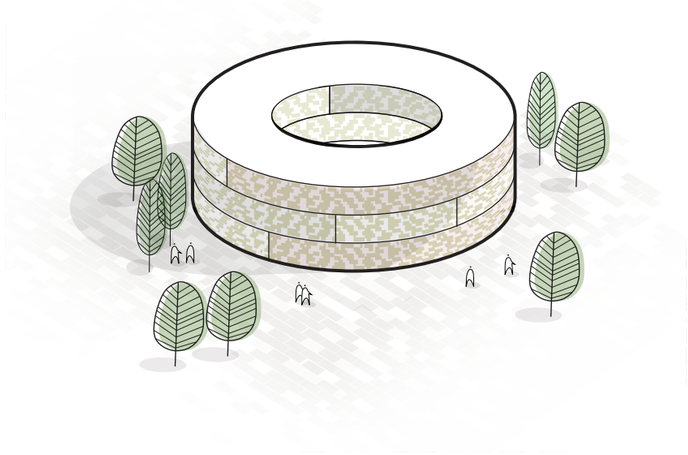



École Jean de La Fontaine, ALTA


Suan sam pocket park, SHMA


HBC-hallen





Karakter

Fælleskvarteret er præget af de offentlige funktioner, som gennem årtier har gjort området til et lokalt samlingspunkt. Gungehusskolens lave bygninger, de store karaktergivende træer og HBC-hallen udgør tilsammen kvarterets identitet og fortæller om områdets udvikling som et sted for læring, idræt og fællesskab. Den grønne struktur og de åbne opholdsarealer understøtter denne karakter og skaber en tæt sammenhæng mellem bygninger og landskab.

Denne identitet styrkes ved at samle flere fælles funktioner i et nyt foreningshus og udvikle skolens udearealer til et grønt parkrum. Ny bebyggelse og nye anlæg bør understøtte områdets åbne og inviterende karakter og udformes med høj arkitektonisk kvalitet, så de bidrager til kvarterets rolle som et naturligt mødested for både lokale beboere og resten af kommunen.

Gunges Have

Gunges Have er den tidligere fodboldbane omdannet til et grønt aktivitets- og læringslandskab, der skaber nye muligheder for ophold, leg og fællesskab. Anvendelsen som udeareal til skole fastholdes i skoletiden.

Med afsæt i områdets historie og gartneriet Gungehus' virke etableres et frodigt byrum med skolehaver, dyrkningsfelter, frugtlunde og grønne opholdsarealer, som kan anvendes af skole, daginstitutioner, foreninger og lokale beboere. Haven bliver et sted for udeskole, naturformidling, spejderfaciliteter og fælles dyrkning, samtidig med at haven tilbyder rekreative rammer for leg, bevægelse og afslapning.

Gennem fortællingen om områdets gartnerhistorie styrkes stedets identitet, mens haven udvikles til et levende samlingspunkt, hvor læring, biodiversitet og fællesskab går hånd i hånd.

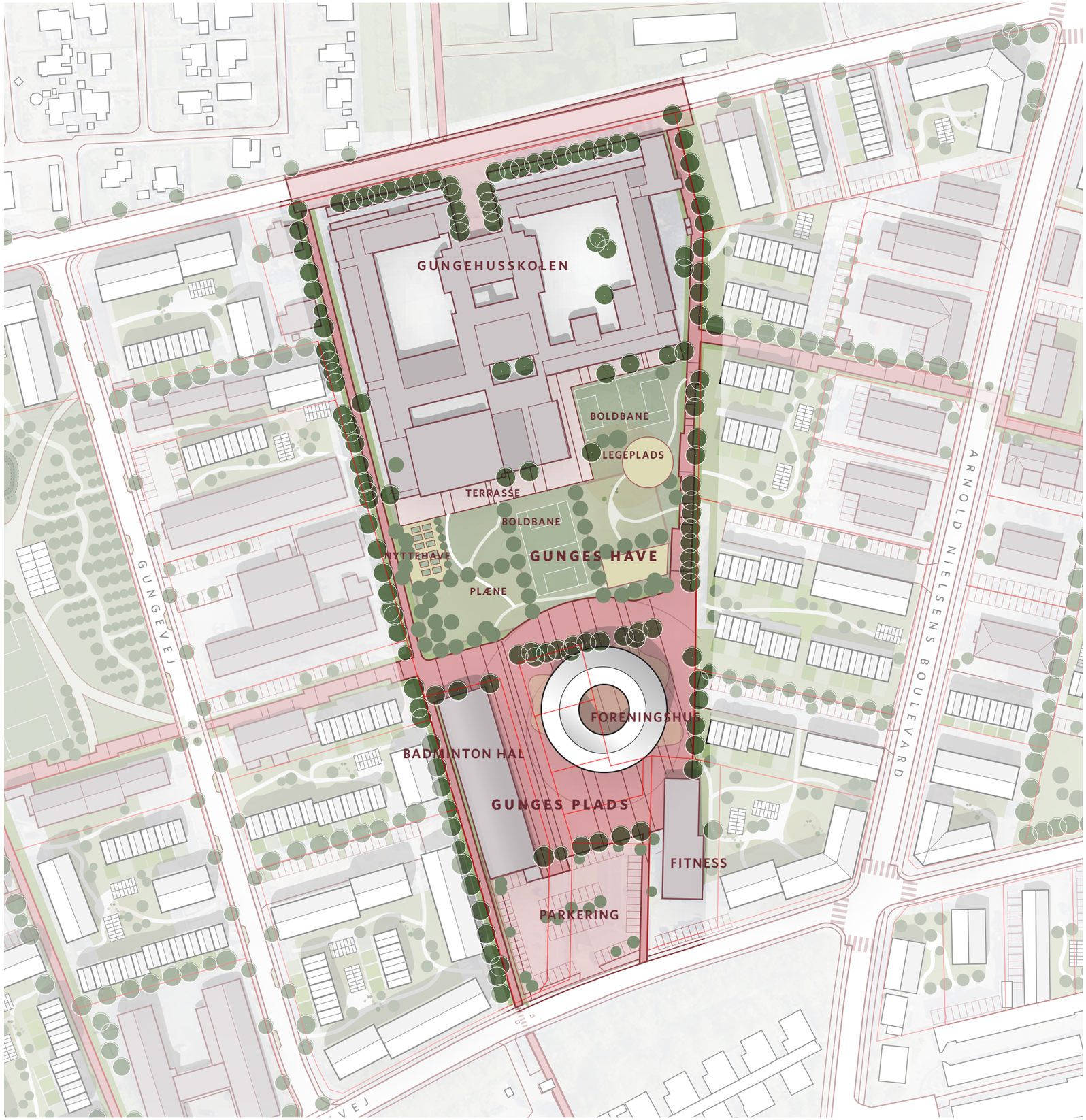
Brugergrupper og fællesskaber

Gungehusskolen, HBC-hallen og et nyt forenings- og institutionshus kan tilsammen udgøre kvarterets motor for et levende aktivitets-, kultur- og fællesskabscentrum.

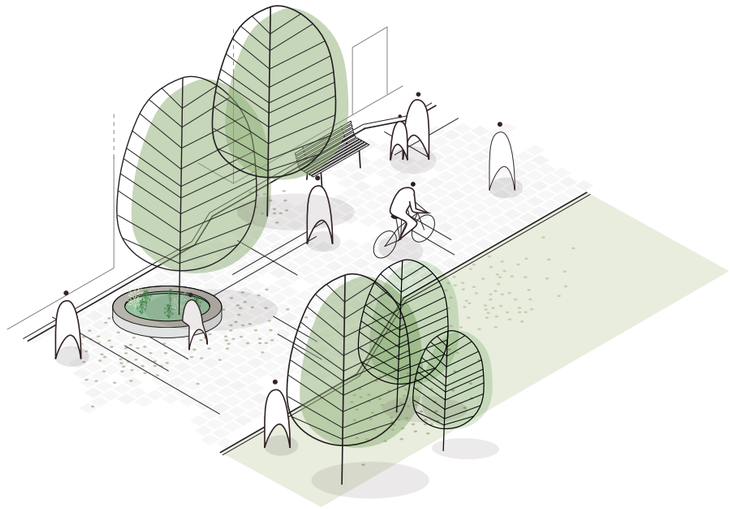
Faciliteterne kan samle brugere fra kvarteret og den omkringliggende by - børn, unge, familier, seniorer, foreninger, institutioner, idrætsudøvere, erhvervslivet og frivillige - på tværs af alder og interesser og skabe rammer for både organiserede og uformelle aktiviteter. Der kan opstå fællesskaber omkring idræt, kultur, læring, bevægelse, fritidsaktiviteter og sociale arrangementer, ligesom faciliteterne kan understøtte samarbejde mellem skole, daginstitutioner, foreninger og lokale aktører. Ved at dele faciliteter og skabe fleksible mødesteder kan området styrke det lokale engagement, fremme tværgående samarbejder og udvikle et aktivt hverdagsliv med stærke sociale relationer.

Fællesskabet

Mobilitet



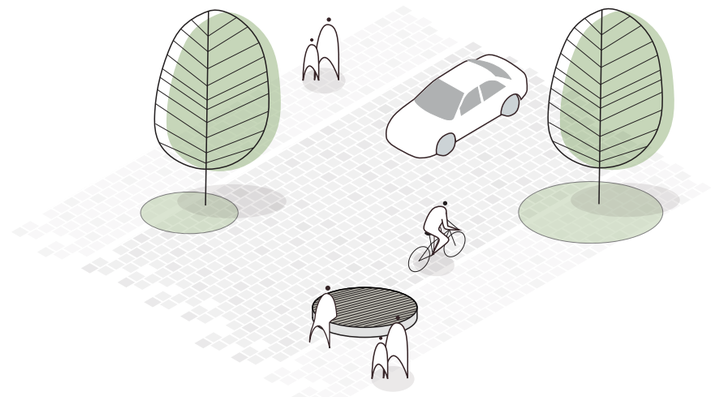
Delkvarteret udvikles som et samlet center for skole, idræt og fællesskab, hvor trygge forbindelser og attraktive opholdsrum er de bærende principper. Vej-, sti- og parkeringsstrukturen skal understøtte områdets mange daglige brugere ved at prioritere gående og cyklister, samtidig med at den nødvendige adgang for biler, busser og servicefunktioner fastholdes. Gennem en sammenhængende disponering skabes et sikkert og levende bymiljø, hvor de offentlige funktioner bindes tættere sammen og kobles til de omkringliggende boligområder og grønne arealer.



Stiforbindelser

En tværgående stiforbindelse gennem området skal binde badmintonhallen, Gungehusskolen og et nyt foreningshus sammen med resten af kvarteret. Der etableres stiforbindelser på begge sider af skolen og på tværs af området for at styrke den lokale sammenhæng og sikre gode adgangsforhold for gående og cyklister. Den eksisterende sti mellem badmintonhallen og skolen bevares og integreres i det samlede stinet. Samtidig bør der etableres nye stiforbindelser gennem Risbjerg Kirkegård og Grenhusene, så områdets funktioner bliver let tilgængelige til fods og på cykel.

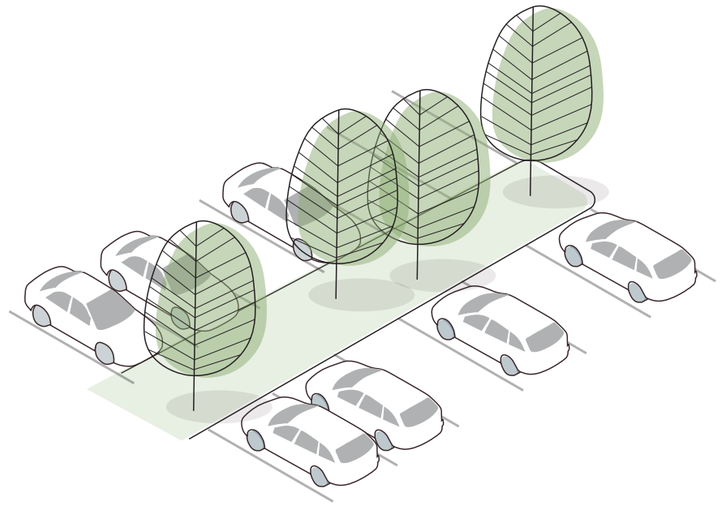
Alle stier udformes som fællesstier med plads til både fodgængere og cyklister og anlægges med en landskabelig og rekreativ karakter. Stierne bør have en bredde på minimum 4 meter.



Høvedstensvej

Høvedstensvej er den primære adgangsvej til skolen og er derfor udformet med særligt fokus på fodgængere og cyklister. Vejen anlægges som en lege- og opholdsgade, hvor dobbeltrettet biltrafik fortsat er mulig, men på de bløde trafikanters præmisser og med lav hastighed. Dermed bevares den trafikale fleksibilitet, samtidig med at vejen ikke bliver en attraktiv smutvej.

Udformningen skaber desuden en tydelig forplads til Gungehusskolen med karakter af et byrum, som ved særlige lejligheder kan anvendes til arrangementer og lukkes for gennemkørende trafik.



Parkering

Parkeringen samles ved den udvidede parkeringsplads ved badmintonhallen, som bør rumme mindst 60 p-pladser til områdets offentlige funktioner. Parkeringsarealet kan samtidig fungere som afsætningsplads for Gungehusskolens elever og dermed reducere biltrafikken foran skolen, hvor fodgængere og cyklister prioriteres.

Parkeringsarealet bør udformes som et grønt og integreret byrum, hvor træer, beplantning og eventuel lokal regnvandshåndtering aktivt indpasses for at reducere oplevelsen af en stor, befæstet parkeringsflade.

På Høvedstensvej bør der fortsat være mulighed for bus- og handicapparkering. Det endelige behov bør afklares i dialog med skolen.

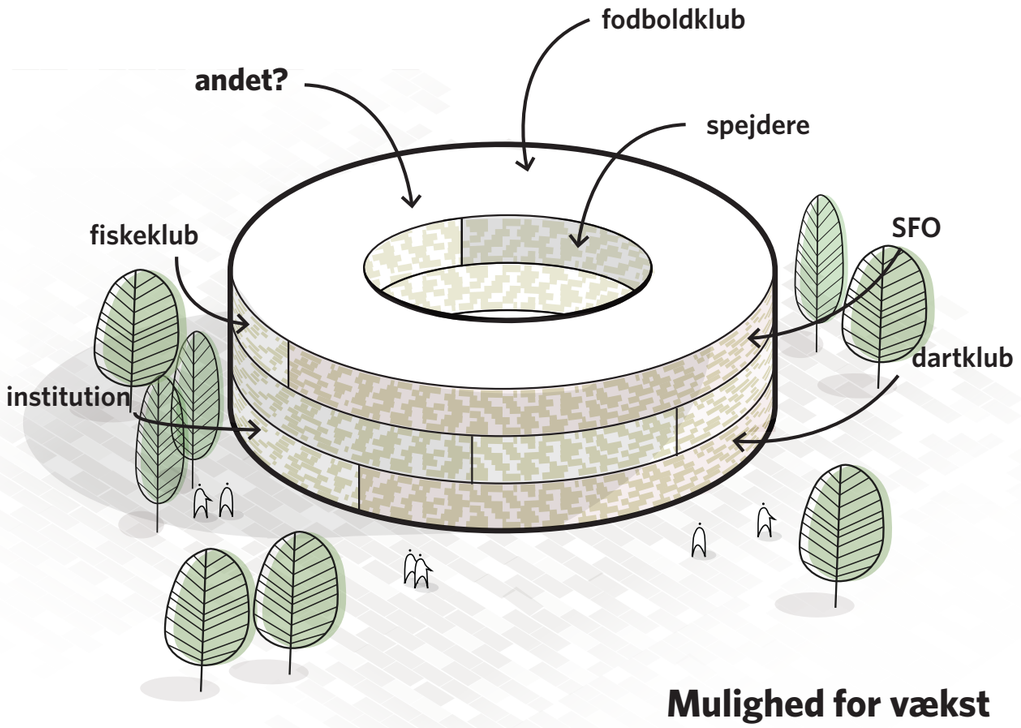
Fællesskabet

Principper for nyt foreningshus

Det anbefales at etablere et nyt foreningshus, som kan samle områdets eksisterende kultur- og fritidsfunktioner og samtidig skabe rammer for nye aktiviteter og fællesskaber. Bygningen bør disponeres med en høj grad af fleksibilitet, så den på sigt kan tilpasses eller udvides i takt med ændrede behov, herunder eventuelle udvidelser af Gungehusskolen eller andre offentlige funktioner.

Et moderne vartegn, men med respekt for stedets karakter

Ligesom Gungehusskolen og HBC-hallen har en særlig arkitektonisk identitet, må et nyt foreningshus gerne markere sig som en selvstændig bygning i kvarteret. Bygningen bør dog samtidig tage afsæt i områdets materialer, skala og enkle arkitektoniske udtryk, så den opleves som en naturlig videreførelse af stedets identitet



Fleksible fællesskaber

Huset indrettes med fleksible rum, der kan rumme forskellige aktiviteter og brugergrupper, og som kan tilpasses nye behov over tid.

Borgere og foreninger med på råd

Foreningshuset skal udvikles i tæt dialog med områdets borgere, foreninger og øvrige brugere. Gennem involvering tidligt i processen sikres det, at huset afspejler lokale behov, understøtter eksisterende fællesskaber og skaber rammer for nye aktiviteter.

Åbent og inviterende

Bygningen skal fremstå åben og tilgængelig med synlige indgange, fælles opholdsarealer og aktiviteter, der skaber liv både i dag- og aftentimerne.

Mulighed for vækst

Foreningshuset bør disponeres med mulighed for fremtidig udvidelse, så nye funktioner og aktiviteter kan tilføjes uden at svække bygningens arkitektoniske helhed. Udvidelsen kan eksempelvis ske som en tilbygning eller en ekstra etage.



FÆLLESSKABET

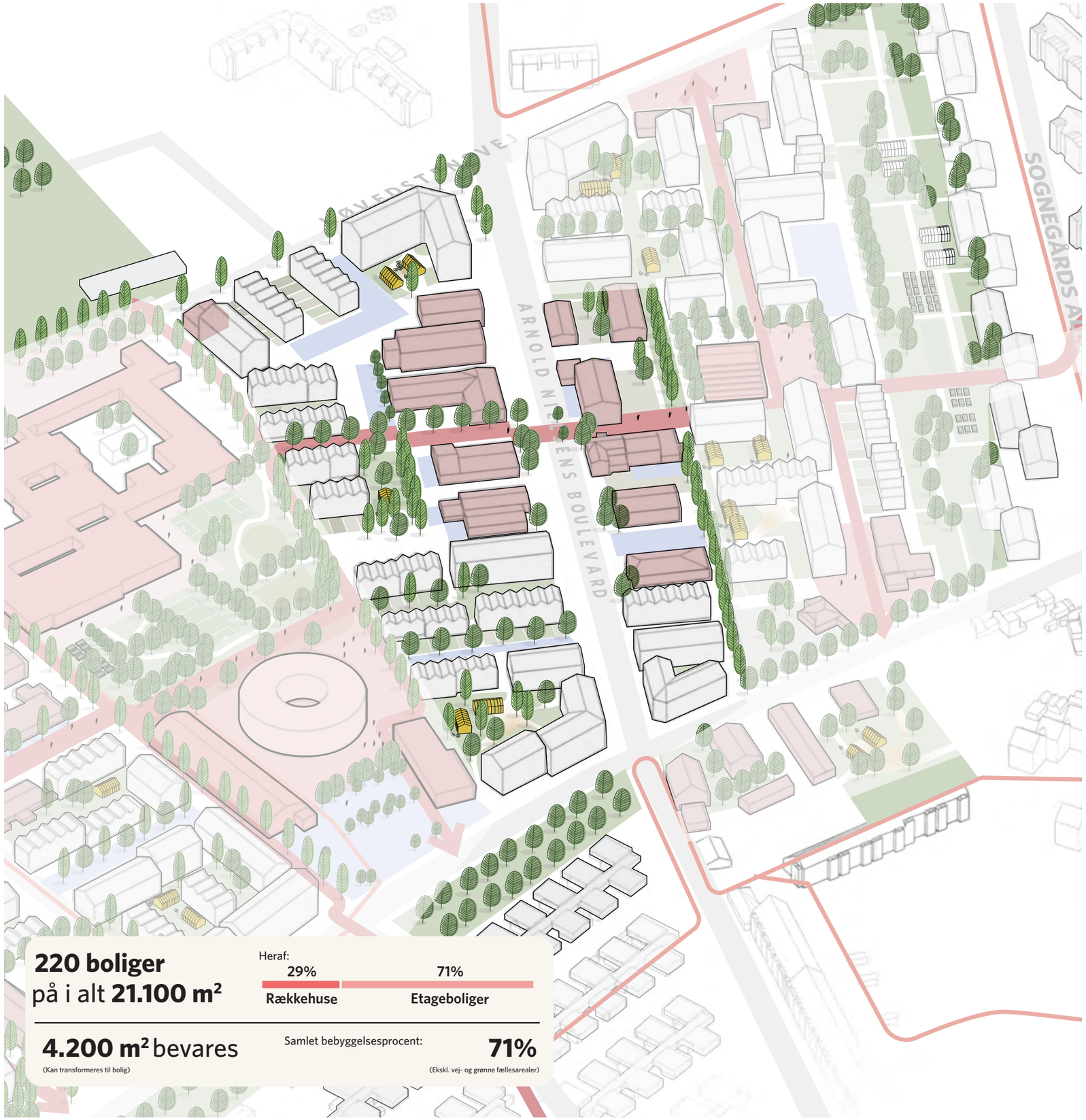
Boulevarden

Langs Arnold Nielsens Boulevard findes i dag en række karaktergivende bygninger, som bidrager til områdets identitet. En stor del af bygningsmassen vurderes værdifuld at bevare i området, til fx erhvervsformål eller på sigt transformeres til boliger eller nye erhvervsfunktioner.

Den nye bebyggelse langs den vestlige side af boulevarden består primært af rækkehuse, som understøtter et attraktivt boligmiljø tæt på skole, fritidsaktiviteter og grønne omgivelser. I den nordlige og sydlige ende af Arnold Nielsens Boulevard arbejdes der med højere bebyggelse, som markerer indgangene til kvarteret og skaber en tydelig bymæssig identitet langs den vigtige trafikakse.

De nye boliger henter inspiration i områdets eksisterende bebyggelse gennem skala, materialevalg og arkitektonisk karakter. Samtidig skaber de højere bebyggelser ved boulevardens ender en variation i bygningshøjderne og understøtter områdets overordnede struktur. På den måde opstår en naturlig sammenhæng mellem nyt og eksisterende byggeri, hvor kvarteret udvikles med respekt for stedets identitet og historiske lag.

Netop samspillet mellem eksisterende erhverv, transformerede bygninger og nye boliger er et centralt greb i udviklingen af Arnold Nielsens Boulevard. Området rummer gode muligheder for at udvikle en blandet by, hvor mindre erhverv og boliger kan eksistere side om side. Selvom denne funktionsblanding stiller krav til den konkrete planlægning og udformning af bebyggelsen, kan den samtidig blive en af kvarterets særlige kvaliteter. Kombinationen af forskellige funktioner bidrager til et mere levende og varieret bymiljø og understøtter udviklingen af et karakterfuldt kvarter med aktivitet gennem større dele af dagen.




Abode Great Kneighton, Proctor and Matthews


Eksisterende bebyggelse på A N Boulevard


Frikvarteret, VLA


The Avenue, Pollard Thomas Edwards

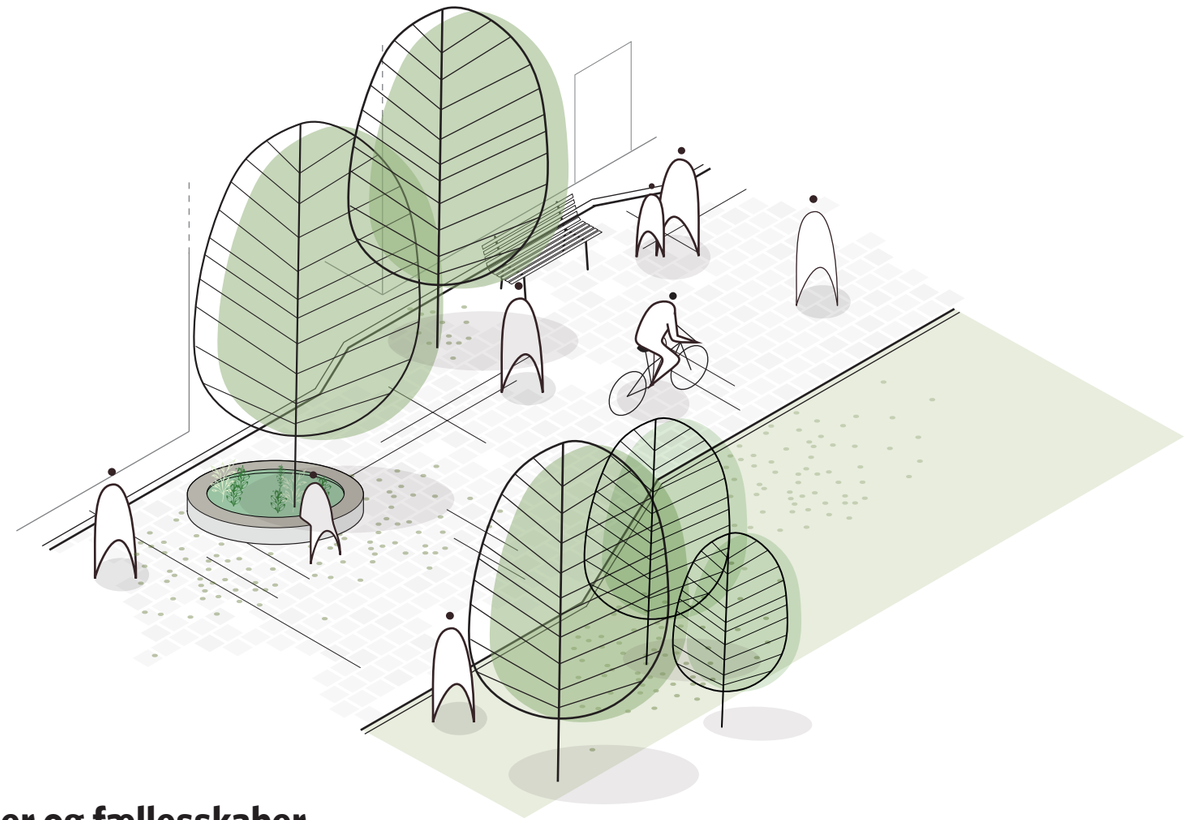

Suan sam pocket park, SHMA


Eksisterende bebyggelse på A N Boulevard

Karakter

Boulevardkvarteret er præget af sin historie som erhvervsområde, hvor de lave længebygninger i røde og gule tegl fortsat giver Arnold Nielsens Boulevard en markant identitet. En stor del af bebyggelsen har bevaret sit oprindelige udtryk, og områdets skala, materialer og industrielle karakter udgør et vigtigt afsæt for den videre udvikling.

Kvarterets identitet styrkes ved at bevare og transformere udvalgte bygninger, samtidig med at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende struktur og arkitektur. Ny bebyggelse bør videreføre områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur med langstrakte bygningsvolumener orienteret i samme retning som den eksisterende bebyggelse.



Brugergrupper og fællesskaber

Den nye fællessti for fodgængere og cyklister kan blive kvarterets sammenbindende rygrad, der skaber bedre forbindelser mellem de fem delkvarterer, kvartersrum og fællesfunktioner samt den omkringliggende by. Stien kan anvendes af borgere og brugere i alle aldre, skolebørn, pendlere, motionister og besøgende og understøtte både daglig transport, rekreative ture og uformelle møder undervejs. Langs stien kan der opstå små opholdsrum, aktivitetslommer og mødesteder, som inviterer til ophold, leg, motion og sociale aktiviteter. Herved bliver stien ikke blot en færdselsforbindelse, men et fælles byrum, der styrker hverdagslivet, øger tilgængeligheden og bidrager til et mere sammenhængende kvarter med stærkere fællesskaber på tværs af delkvartererne.

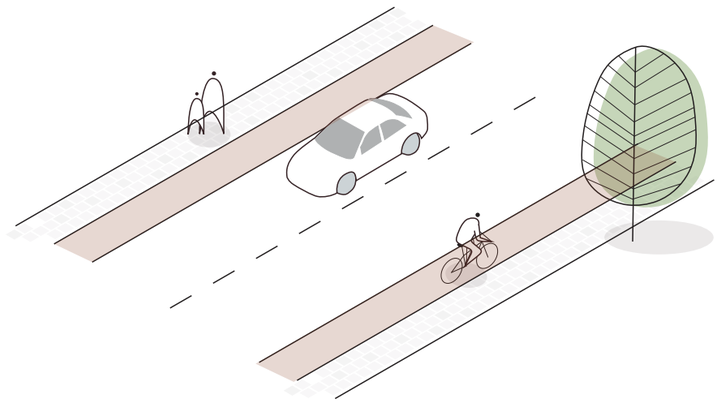
Boulevarden

Mobilitet



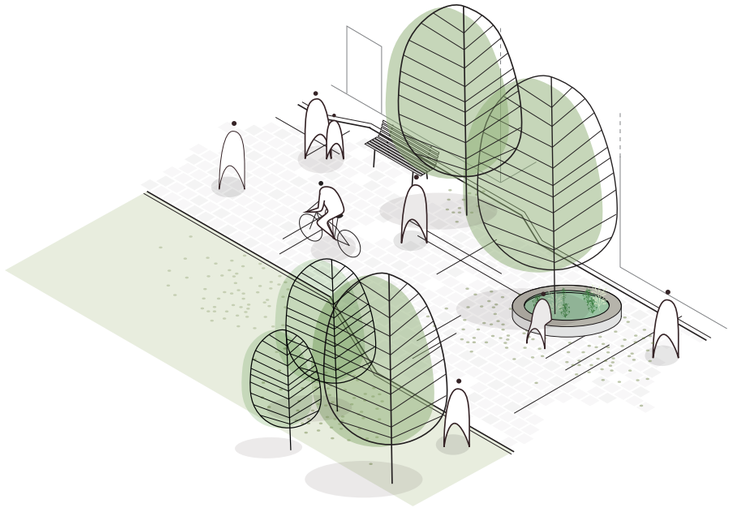
Arnold Nielsens Boulevard skal fortsat varetage sin rolle som områdets overordnede trafikforbindelse, samtidig med at den binder kvarteret sammen.

Den tværgående fællessti krydser boulevarden via en grøn og sikker krydsning, der udformes med beplantning og integrerede regnvandsbede. Krydsningen skal fungere som et markant støttepunkt, der både forbedrer trafiksikkerheden for gående og cyklister, håndterer regnvand lokalt og styrker boulevardens grønne karakter.



Arnold Nielsens Boulevard

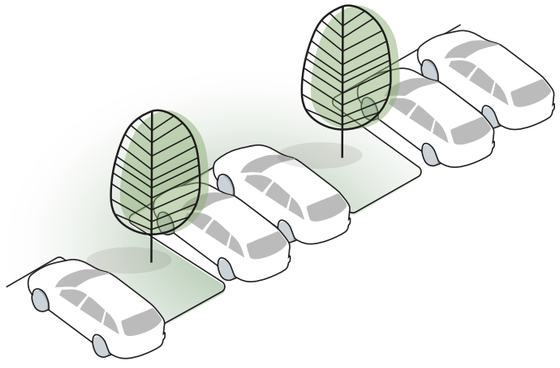
Arnold Nielsens Boulevard fastholdes som en af områdets primære fordelingsveje, men udvikles samtidig til en mere bymæssig og grøn forbindelse. Målet er at sikre en effektiv afvikling af den gennemgående trafik, samtidig med at vejen i højere grad understøtter sammenhængen mellem områdets delkvarterer. Centralt på strækningen etableres en grøn fodgængerkrydsning, der skaber en sikker og attraktiv forbindelse på tværs af boulevarden for gående og cyklister. Krydsningen integreres med regnvandshåndtering i form af grønne regnbede.



Stiforbindelse

Den nye fælles sti for fodgængere og cyklister kobler på tværs af Arnold Nielsens Boulevard med et støttepunkt, som etableres så dobbeltrettet cykeltrafik og fodgængere prioriteres i et tydeligt markeret krydsningspunkt.

Støttepunktet etableres med gadetræer som yderligere markerer krydspunktet. Mod vest fra Arnold Nielsens Boulevard fortsættes stiforbindelsen med fodgænger- og cykelprioritet på privat fællesvej for at sikre adgang til matrikler i bil.



Parkering

Parkering i området håndteres på egen matrikel og som længdeparkering. Parkeringsarealerne placeres så vidt muligt på bebyggelsernes nordlige side for at understøtte gode opholds- og byrumsforhold. Parkeringsforløbene opdeles med træplantninger og grønne afbrydelser, som reducerer de visuelle påvirkninger, bidrager til et grønnere gadebillede og skaber mulighed for lokal håndtering af regnvand. Dette sikrer, at parkeringen indpasses som en integreret del af byrummet frem for at fremstå som sammenhængende parkeringsflader.

Boulevarden

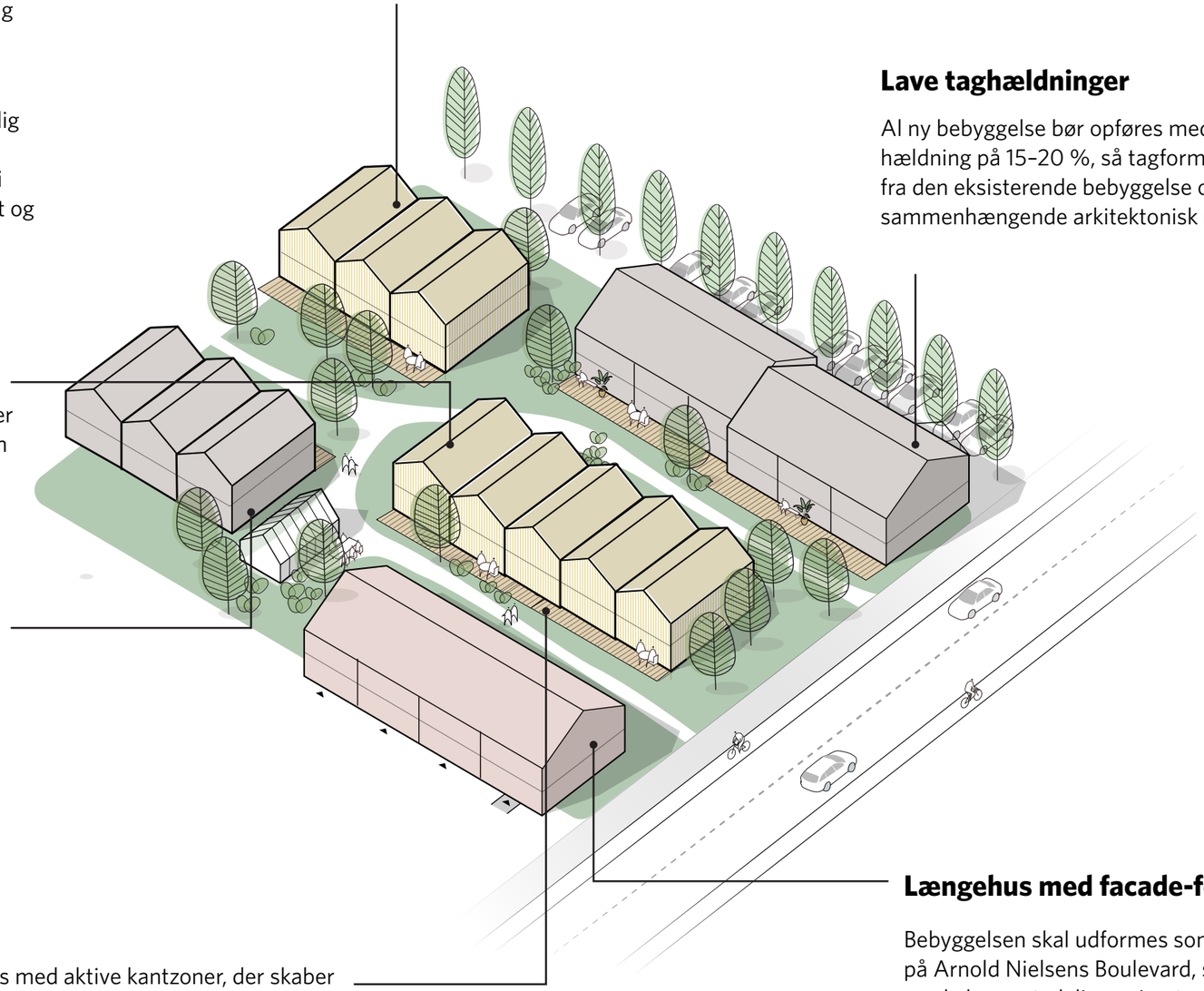
Principper for bebyggelse

Udviklingen langs Arnold Nielsens Boulevard skal tage afsæt i områdets eksisterende kvaliteter og ske med respekt for den eksisterende bebyggelse. Områdets udvikling bør så vidt muligt ske gennem transformation og videreudvikling af eksisterende bygninger, hvor robuste konstruktioner og arkitektoniske kvaliteter bevares og tilpasses nye anvendelser. Herved reduceres behovet for nedrivning, samtidig med at områdets identitet og historie videreføres.

Hvor ny bebyggelse er nødvendig, skal den understøtte områdets historiske matrikelstruktur, skala og arkitektoniske karakter, samtidig med at den bidrager til en tættere og mere bymæssig karakter. Bebyggelsen bør udformes som robuste længehuse med variation i højde, materialer og facadeudtryk, der skaber en levende gadefront og en harmonisk overgang mellem nyt og eksisterende.

Små matrikler

Området består af mange relativt små matrikler, som ikke forventes sammenlagt. Den fremtidige udvikling vil derfor primært ske på mindre grunde med bebyggelser i mindre volumener



Lave taghældninger

Al ny bebyggelse bør opføres med saddeltage med en hældning på 15–20 %, så tagformen viderefører karakteren fra den eksisterende bebyggelse og bidrager til et sammenhængende arkitektonisk udtryk i området.

Variationer i højder fra 2-5 etager

Det er vigtigt at sikre variation i bebyggelsen og en skala, der relaterer sig til områdets eksisterende karakter. Bebyggelsen bør derfor opføres i 2–5 etager, så der skabes en harmonisk overgang mellem nye og eksisterende bymiljøer.

Variation i materialer inspireret af omgivelserne

Materialevalget skal tage afsæt i områdets eksisterende bebyggelse, hvor tegl og bemalet træ udgør de primære facade- og beklædningsmaterialer. Der bør arbejdes med variation i materialevalget, således at hver klyngebebyggelse består af 2–3 forskellige materialer. Dette bidrager til et varieret og levende udtryk i bebyggelsen og understøtter en sammenhængende arkitektonisk helhed.

Aktive kantzoner

Al ny bebyggelse bør udformes med aktive kantzoner, der skaber en tættere relation mellem boliger og fællesarealer. Kantzonerne kan indrettes med forhaver, terrasser, opholdspladser eller beplantning, som bidrager til liv, tryghed og social interaktion.

Længehus med facade-forskydninger mod gaden

Bebyggelsen skal udformes som længehuse orienteret vinkelret på Arnold Nielsens Boulevard, så endegavlene vender mod vejen og skaber en tydelig, varieret og veldefineret gadefront. Der bør samtidig arbejdes med facadespring og forskydninger mellem bygningerne, så der opnås en rytme og variation, der viderefører karakteren fra områdets eksisterende bebyggelse.



BOULEVARDEN

Vandværket

Principper for bebyggelse

I området længst mod øst omdannes den nuværende Materielgård og HOFORs arealer til et nyt boligkvarter med plads til forskellige boligtyper og beboergrupper. Her etableres både rækkehuse og etageboliger, som tilsammen skaber et varieret og levende boligområde med en mangfoldig beboersammensætning.

Kvarterets naturlige samlingspunkt bliver det eksisterende drivhus, som bevares og udvikles til et fælles mødested for områdets beboere. Omkring drivhuset etableres et mindre byrum med opholdsmuligheder og fælles aktiviteter, mens den centrale stiforbindelse leder gennem området og videre mod bymidten.

Mod nord bevares de to karakteristiske røde teglbygninger, som fortsat vil markere ankomsten til området og understøtte stedets identitet. Længst mod syd bevares både vandværket og det nuværende rusmiddelcenter, som fortsat vil indgå som en del af områdets historiske fortælling. Bebyggelsen orienteres i en nord-sydgående retning for at understøtte den visuelle og rumlige sammenhæng mellem drivhuset, portbygningerne mod nord og det historiske vandværk mod syd.

Den nye bebyggelse mod øst skal tage hensyn til den eksisterende bebyggelse ved Høvedstensparken på Sognegårds Allé – både i skala, karakter og landskabeligt udtryk. Mellem de to boligområder skabes et grønt fællesrum med plads til ophold, leg og fællesskab til glæde for områdets beboere. Her bør den rørlagte stadsrende på sigt genåbnes og indgå som et grønt element i områdets landskab og regnvandshåndtering.




Kastelhusene, PLH

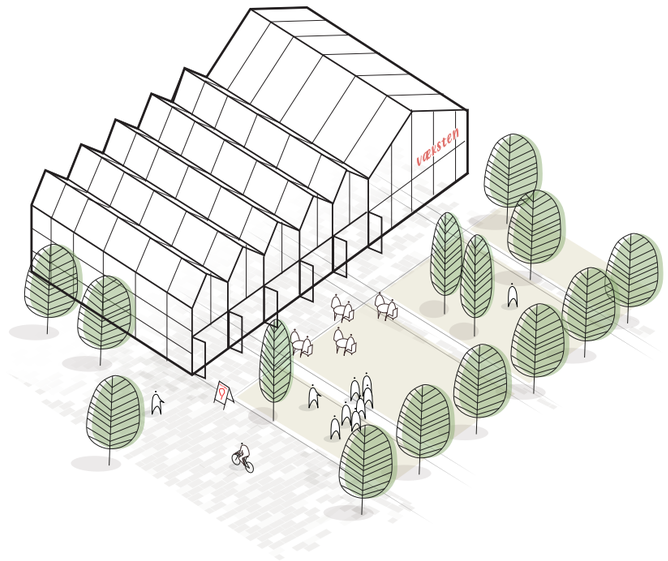


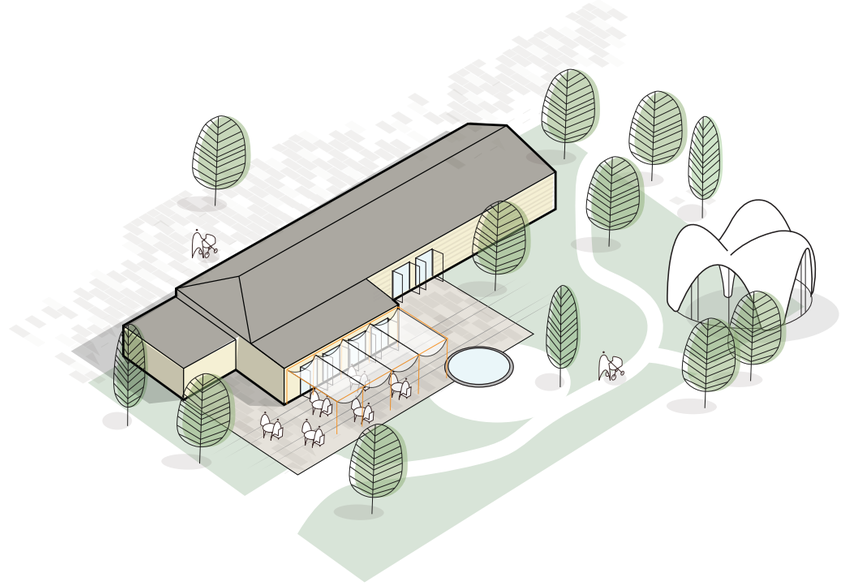



Krydderhagen, Grindaker




Abode Great Kneighton, Proctor and Matthews





Karakter

Vandværkskvarteret er i dag kun sparsomt bebygget, men de eksisterende bygninger rummer markante kvaliteter, som kan være med til at give den fremtidige bydel en tydelig identitet. Det gælder særligt de to røde murstensbygninger ved Materielgården, de store drivhuse samt vandværksbygningen mod syd. Tilsammen fortæller de om områdets tidligere funktioner og bør bevares og bruges aktivt som markørbygninger i den nye struktur.

Kvarterets karakter styrkes ved at lade ny bebyggelse tage afsæt i områdets eksisterende materialitet, skala og enkle arkitektoniske udtryk. Mod øst bør bebyggelsen holdes i 2–3 etager og tilpasses den eksisterende bebyggelse i Høvedstensparken, så der skabes en naturlig overgang mellem det eksisterende boligområde og det nye kvarter. De grønne mellemrum og fællesarealer bør samtidig være med til at give kvarteret en åben og grøn karakter.

Brugergrupper og fællesskaber

Væksten - Materielgårdens væksthus med ny tilhørende kvartersplads kan fungere som kvarterets centrale mødested og danne ramme om både hverdagens uformelle møder og større fælles arrangementer.

Her kan beboere og besøgende mødes på tværs af alder, erhverv, boligformer og interesser og skabe fællesskaber omkring dyrkning, fællesspisning, kreative aktiviteter, læring og grønne initiativer i det daglige.

Samtidig kan kvarterspladsen danne ramme om markeder, høstfester, kulturarrangementer, koncerter, byttedage og andre begivenheder, der samler hele kvarteret. Kombinationen af væksthus og plads skaber et fleksibelt samlingspunkt, hvor både hverdagens spontane ophold og årets større fælles oplevelser kan styrke naboskab, lokalt engagement og identiteten i kvarteret.

Vandværket - ny kunst og kultur dynamo

Det gamle vandværk kan udvikles til en kvartersdrevet kunst- og kulturdynamo, der samler borgere, kunstnere, kulturaktører, kreative iværksættere, erhverv, foreninger og uddannelsesinstitutioner omkring skabende aktiviteter og kulturelle oplevelser.

Her kan bygningen danne ramme om små atelierer, udstillinger, workshops, foredrag og fællesskabsskabende arrangementer, der både henvender sig til lokale beboere og besøgende.

Som et åbent og fleksibelt kunst- og kulturhus kan vandværket understøtte samarbejder på tværs af kunstformer, generationer og lokale aktører og skabe et levende mødested med midlertidige aktiviteter, hvor kreativitet, læring og fællesskab styrker kvarterets identitet og bidrager til et aktivt kulturliv året rundt.

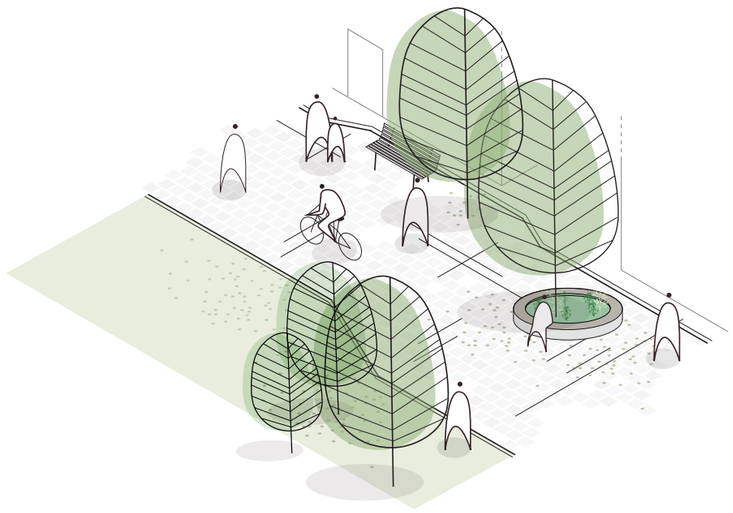
Vandværket

Mobilitet



De bløde trafikanter prioriteres gennem nye sammenhængende forbindelser på tværs af området, mens biltrafikken i videst muligt omfang ledes direkte til parkeringsarealer og holdes væk fra de centrale opholds- og forbindelsesrum.

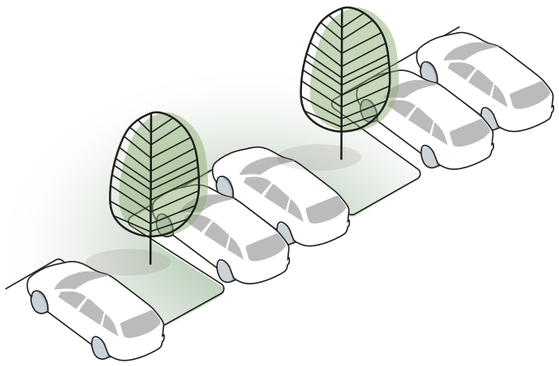
Samtidig tilpasses parkerings- og adgangsløsningerne områdets eksisterende forhold, herunder bevaringsværdige bygninger og tekniske bindinger. På den måde understøtter mobilitetsstrukturen både områdets hverdagsfunktioner og ambitionen om et grønt, sammenhængende og attraktivt kvarter.



Stiforbindelse

Den nye fællessti for fodgængere og cyklister skaber en tydelig stiforbindelse tværs gennem området og kobler videre øst mod bymidten. Ved væksthuset møder stien en nord-sydgående forbindelse og danner dermed et centralt knudepunkt i kvarteret.

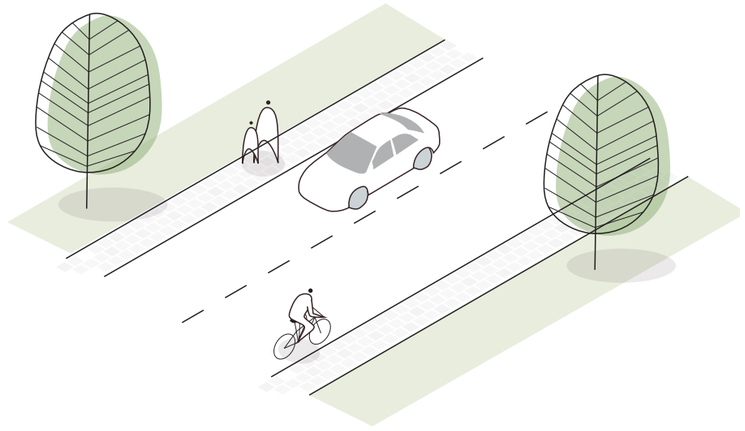
Her samles områdets vigtigste forbindelser omkring et fælles mødested, hvor bevægelse, ophold og hverdagsliv kan mødes. Væksthuset får dermed en central placering i områdets netværk og kan være med til at skabe både orientering, aktivitet og identitet i kvarteret.



Parkering

Parkering i området etableres som en kombination af terrænparkering og parkering i kælder, hvor de tekniske og økonomiske forhold gør det muligt. Langs zonens østlige kant placeres et større samlet parkeringsareal, da et eksisterende underjordisk bassin begrænser mulighederne for ny bebyggelse i denne del af området. Parkeringsarealet udnytter dermed en del af området, hvor byggemulighederne i forvejen er begrænsede.

Herudover etableres parkering som udgangspunkt på egen matrikel og integreres i den enkelte bebyggelse, så behovet for større sammenhængende parkeringsflader begrænses. Der bør samtidig arbejdes med beplantning og grønne elementer på terrænparkeringsarealerne, så de får en mere landskabelig karakter og bidrager positivt til områdets grønne struktur.



Indkørsel

Der bevares en indkørsel til parkeringsarealet ved den eksisterende adgang til HOFOR. Mod nord friholdes forbindelsen mellem de to røde bevaringsværdige bygninger for biltrafik og forbeholdes fodgængere og cyklister. Det understøtter et mere trygt og sammenhængende stiforløb gennem området og styrker relationen mellem de eksisterende bygninger.

Vejadgangen flyttes i stedet til en ny indkørselsvej langs den østlige matrikelgrænse. Herfra ledes trafikken direkte til et større parkeringsareal på terræn, så biltrafikken i videst muligt omfang holdes i områdets kant og adskilles fra de primære forbindelser for gående og cyklister.

Vandværket

Principper for bebyggelse

Udviklingen af Vandværkskvarteret skal tage afsæt i områdets eksisterende bygninger og særlige industrielle karakter. De bevaringsværdige teglbygninger, drivhusene og vandværket bør indgå som identitetsskabende elementer i den nye struktur og være med til at videreføre områdets historie.

Ny bebyggelse skal tilpasses områdets skala og materialitet og samtidig bidrage til et varieret og grønt boligkvarter. Bebyggelsen bør udformes som enkle længehuse med variation i højde, boligtyper og materialer. Mod Høvedstensparken skal skalaen nedtrappes, så der skabes en naturlig overgang til den eksisterende bebyggelse, mens grønne fællesrum og aktive kantzoner skal understøtte et attraktivt hverdagsliv mellem husene.

Blandet boligkvarter

Området udvikles med både rækkehuse og etageboliger. Variation i boligtyper skaber plads til forskellige beboergrupper.

Lave taghældninger

Al ny bebyggelse bør opføres med saddeltage med en hældning på 15–20 grader, så tagformen viderefører karakteren fra den eksisterende bebyggelse og bidrager til et sammenhængende arkitektonisk udtryk i området.

Grøn overgang til naboer

Ny bebyggelse tilpasses skala og karakter ved Høvedstensparken. Mellem områderne etableres et grønt fællesrum til ophold og leg.

Variationer i højder fra 2-5 etager

Det er vigtigt at sikre variation i bebyggelsen og en skala, der relaterer sig til områdets eksisterende karakter. Bebyggelsen bør derfor opføres i 2–5 etager, så der skabes en harmonisk overgang mellem nye og eksisterende bymiljøer.

Variation i materialer inspireret af omgivelserne

Der bør arbejdes med variation i materialevalget, således at hver klyngebebyggelse består af 2–3 forskellige materialer. Dette bidrager til et varieret og levende bebyggelsesudtryk.

Bevaringsværdige bygninger

De karakteristiske teglbygninger mod nord, drivhuset samt vandværket mod syd bevares. Bygningerne skal fortsat bidrage til områdets identitet og historiske fortælling.

Aktive kantzoner

Al ny bebyggelse bør udformes med aktive kantzoner, der skaber en tættere relation mellem boliger og fællesarealer. Kantzonerne kan indrettes med forhaver, terrasser, opholdspladser eller beplantning, som bidrager til liv, tryghed og social interaktion.



VANDVÆRKET

REALISERING:
ETAPEPLAN

Helhedsplanen udstikker de overordnede rammer for udviklingen af Gungehuskvarteret, mens realiserings- og etapeplanen beskriver en mulig vej fra vision til virkelighed. Udviklingen forventes at ske over en længere årrække og i takt med markedets efterspørgsel, økonomiske muligheder og konkrete udviklingsinitiativer. Planen skitserer de væsentligste faser og forudsætninger for områdets omdannelse og viser, hvordan kvarteret kan udvikles gradvist uden at miste de overordnede kvaliteter og sammenhænge. Samtidig skaber den et fælles grundlag for koordinering mellem de aktører, der skal bidrage til realiseringen af helhedsplanen.

Fase 1

Helhedsplanen har gennem de forudgående kapitler lagt op til en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til en ny blandet bydel. En sådan omdannelse kræver i sin natur et stort arrangement og arbejde. Helhedsplanen lægger derfor op til, at der arbejdes strategisk med at skabe bedre trafikale forhold, nye attraktive og kvalitetssikrede boligområder, gode forhold for kultur- og fritidslivet, nye grønne fælles friarealer og private opholdsrum samt en mulig omplacering af flere offentlige og private funktioner i området.

Helhedsplanen indeholder derfor også en lang række af delopgaver, der samlet set og på den lange bane skal sikre en udvikling hen imod en endelig realisering af planen.

Kapitlet beskriver de strategiske og konkrete greb, der anbefales efter en endelig vedtagelse af helhedsplanen. Formålet er ikke alene at igangsætte en ambitiøs udvikling af Gungehuskvarteret, men også at sikre, at området udvikles i en dynamisk takt, hvor der skabes den ønskede synergi i udførelse af helhedsplanens delopgaver.



Forløb for videre udvikling

Program for realisering

Helhedsplanen lægger op til mange delopgaver, der breder sig over flere kommunale fagområder. Opgaverne er ligeledes af forskelligt omfang og varighed, men skal tilsammen sikre en ensartet udvikling af området i overensstemmelse med helhedsplanen.

For at sikre, at helhedsplanens mange projekter gennemføres som en samlet udvikling, anbefales det, at kommunen efter den endelige vedtagelse etablerer en fælles programstyring. Programstyringen skal skabe strategisk sammenhæng og en koordineret indsats samt sikre, at udviklingen løbende kan tilpasses nye behov og muligheder. På den måde øges sandsynligheden for, at helhedsplanens visioner og potentialer bliver realiseret.

Delopgaver i et samlet program kan fx bestå af trafiksaneringsopgaver, omplacering af kommunale funktioner, undersøgelser af behov for fremtidige offentlige funktioner som daginstitutioner, skoler og udarbejdelse af kommuneplantillæg, rammelokalplan, lokalplaner og lignende.

Med baggrund i erfaringerne fra udviklingen af Gartnerhaven og Tårnfalkevej bliver en anden vigtig kommunal delopgave i programmet at facilitere dialogen med og mellem eksterne bygherrer, grundejere og udviklere, der ønsker at udvikle i området. Dette kan bidrage væsentligt til at skabe en fælles forståelse for, hvordan helhedsplanens intentioner og principper overføres til lokalplanlægningen og det fremtidige byggeri og anlægsarbejde. Derudover kan det bidrage til at håndtere og styrke den allerede store interesse, der er for at udvikle dele af området.

Planarbejde

Lokalplan- og kommuneplanlægning

Som første skridt i en etapeplan bør kommunen igangsætte lokalplanarbejdet ved at udarbejde en rammelokalplan for hele området med afsæt i helhedsplanen. Rammelokalplanen skal fastlægge de overordnede bestemmelser og fælles rammer, så helhedsplanens bærende principper sikres.

Med helhedsplanens opdeling af projektområdet i delkvarterer tydeliggøres behovet for en udvikling af området i etaper, og det er herigennem blevet klart, hvor der umiddelbart efter en endelig vedtagelse kan udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner og kommuneplantillæg, uden dybdegående undersøgelser. Det anbefales derfor, at disse lokalplaner og kommuneplantillæg, igangsættes samtidig med en rammelokalplan. Lokalplanerne skal omsætte helhedsplanens intentioner til bindende bestemmelser om blandt andet bebyggelsesprocent, bygningshøjder, arkitektur og fælles friarealer med udgangspunkt i beskrivelserne i delkvartererne.

Midlertidig anvendelse

For at fastholde fokus, skabe ejerskab og synliggøre udviklingen allerede fra de tidlige faser bør arbejdet ledsages af midlertidige aktiviteter og projekter. Midlertidig aktivering kan bidrage til at åbne området op for borgere og besøgende, afprøve nye funktioner og skabe liv i områder, der endnu ikke er færdigudviklede. Det kan fx være midlertidige opholdsrum, byhaver, kulturarrangementer, kunstprojekter, fællesspisninger, popupaktiviteter eller midlertidige stiforbindelser.

På den måde kan Gungehuskvarteret begynde at tage form længe før de permanente bygninger og byrum står færdige, samtidig med at værdifulde erfaringer og lokale perspektiver kan indarbejdes i den videre udvikling af området.

Ifølge planloven kan der i nogen tilfælde gives midlertidig dispensation til eksisterende lokalplaner til midlertidig anvendelse, såfremt der udvises interesse for og ansøges om at etablere en midlertidig anvendelse i området.

Bevaring af områdets særlige karakter

Hvis kommunen ønsker at bevare områdets særlige karakter, anbefales det desuden at udarbejde bevaringsværdibeskrivelser af kulturmiljøet og de enkelte bygninger. Bevaringsværdierne skal indarbejdes i kommuneplanen og beskrives i lokalplanerne, hvis kommunen juridisk skal kunne forhindre nedrivning eller væsentlige ændringer.

Transformation af en bygning fra fx erhverv til boliger skal forstås som en større eller mindre ombygning, omdannelse eller tilbygning af en eksisterende bygning, med væsentlige funktionsmæssige eller indretningsmæssige ændringer.

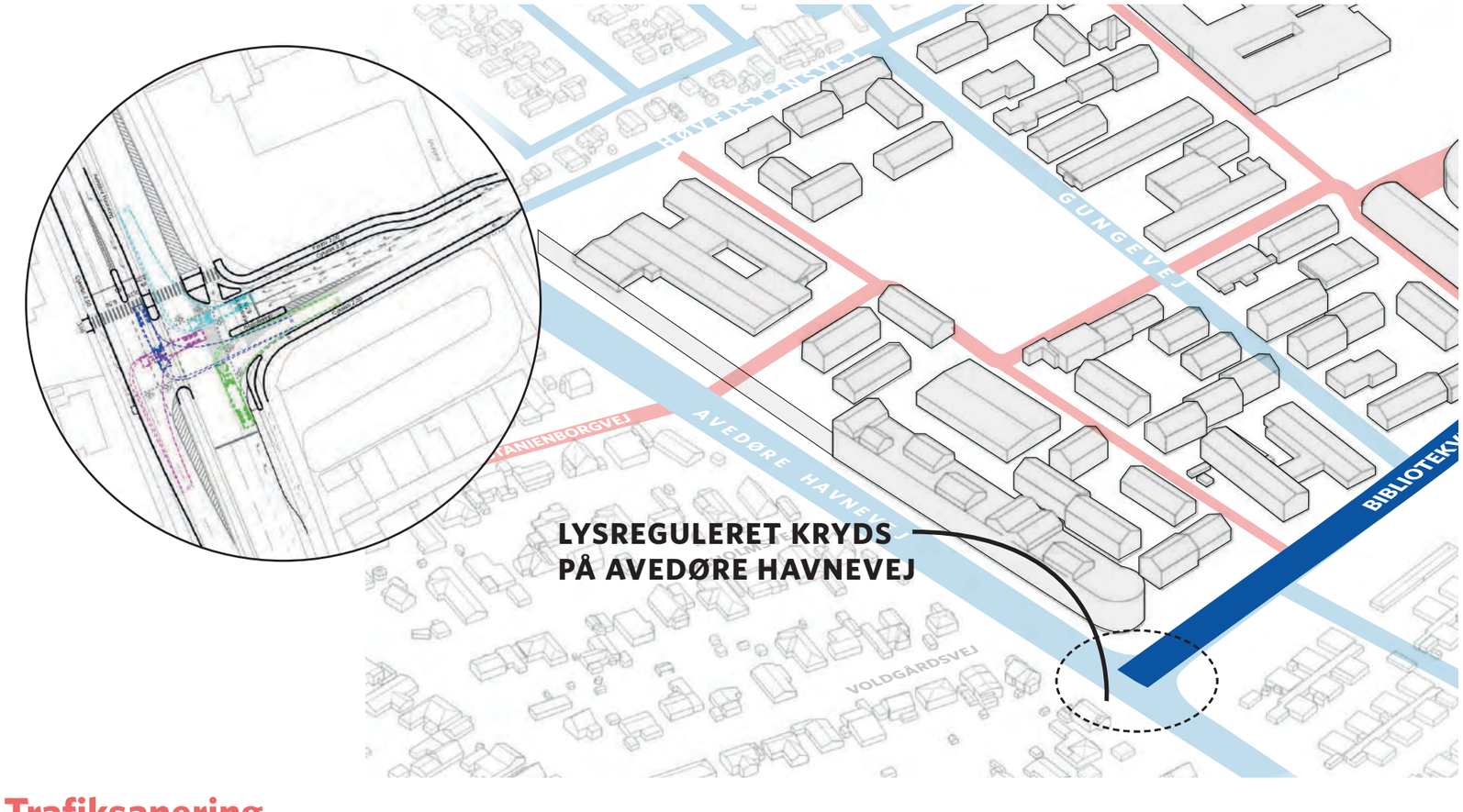
Det anbefales, at der stilles krav til at de foreslåede løsninger, design og arkitektoniske valg tager udgangspunkt i bygningens arkitektur, historie og bærende bevaringsværdier ud fra en forudgående analyse og værdisætning af bygningen.

Markedsanalysen påpeger

Udviklingsområdet har en kompleks ejerstruktur og udviklingen må forventes at strække sig over en længere årrække – både som følge af ejerstrukturen, men også ud fra en afsætningsmæssig vinkel. Ved at arbejde med en rammelokalplan og efterfølgende mindre lokalplaner giver det grupper af grundejere mulighed for at komme hurtigt i gang. Ligeledes reduceres risikoen for en utidssvarende lokalplan som følge af den løbende markedsudvikling og eventuelle ændrede krav til bæredygtighed m.v. De målrettede mindre lokalplaner matcher dermed ejer- og markedsforhold og øger realiserbarheden af helhedsplanen.

Trafikanalysen påpeger

Med en rammelokalplan sikres, at det overordnede trafikale greb kan realiseres. Dette gælder for at kunne gennemføre de mobilitetsprincipper, som helhedsplanen bygger på, herunder f.eks. ombygninger og klassificeringer af de eksisterende veje i kvarteret samt den tværgående stiforbindelse. De efterfølgende særskilte lokalplaner betyder, at det er muligt, at gennemføre parkeringsstrategien, og giver samtidig mulighed for at der kan arbejdes med differentierede parkeringsnormer på tværs af kvarterets kiler.



Trafiksanering

Kryds v. Avedøre Havnevej

Som et af de første byggemodningstiltag bør kommunen etablere et nyt lysreguleret kryds ved Avedøre Havnevej og Bibliotekvej, som giver mulighed for både ind- og udkørsel til kvarteret fra denne side.

Tiltaget vil understøtte helhedsplanens intention om at reducere den gennemkørende trafik på den vestlige del af Høvedstensvej og på Gungevej og dermed skabe et mere roligt og bymæssigt gademiljø. Samtidig samles den primære biltrafik på den vestlige del af Bibliotekvej, hvorfra trafikken ledes videre til Arnold Nielsens Boulevard og dernæst til den østlige del af Høvedstensvej.

Etableringen af krydset vil således skabe de nødvendige trafikale forudsætninger for den videre udvikling af området og danne grundlag for de efterfølgende etaper i kvarterets omdannelse.

Markedsanalysen påpeger

Ved udvikling af et blandet byområde med nye boliger sammen med eksisterende erhverv stilles der øgede krav til effektiv trafikafvikling fra virksomheder og beboere. Fra en beboervinkel handler det primært om støj og sikkerhed, mens det for virksomhederne handler om, at effektiv og sikker varelevering samt gode parkeringsforhold for medarbejdere og kunder ikke må forringes. Erfaringsmæssigt kan der komme klager fra de nye beboere, hvis erhvervstrafikken ikke kan håndteres fornuftigt uagtet at erhvervet er etableret før boligerne.

Trafikanalysen påpeger

En udbygning af krydset, som muliggør alle svingmanøvrer til og fra kvarteret, giver den trafikale fleksibilitet, som ikke eksisterer i dag. Krydsombygningen muliggør, at der kan etableres et mere tydeligt og robust vejhierarki, hvor Bibliotekvej og Arnold Nielsens Boulevard bliver de primære fordelingsveje i området, med et traditionelt vejprofil bestående af kørebane, cykelsti og fortov.

Deraf følger en fredeliggørelse af Høvedstensvej og Gungevej, som i højere grad får karakter af lokalveje med lave hastigheder og lavere trafikmængder. Dette skaber mulighed for, at disse veje i højere grad kan understøtte og prioritere de bløde trafikanter i kvarteret.



Stiforbindelsen på tværs

Et andet centralt greb i den tidlige fase er at igangsætte en dialog med de relevante grund- og bygningsejere om etableringen af en ny tværgående stiforbindelse, der kan skabe en direkte kobling mellem kvarteret og bymidten.

Forbindelsen berører konkret tre private matrikler. Den øvrige del af stiforløbet gennem kvarteret kan etableres på kommunalt ejet areal, men for at realisere den fulde forbindelse til bymidten er det nødvendigt at indgå aftaler med de to nabokvarterer på begge sider af Sognegårds Allé.

Det anbefales derfor, at kommunen tidligt indleder en dialog med blandt andet Lejerbo og de relevante beboerforeninger med henblik på at afdække mulighederne for at videreføre stiforbindelsen mod øst, så den får sit udløb mellem rådhuset og biblioteket. På møder i kvartergruppen har beboere i Høvedstensparken givet udtryk for, at de ikke ønsker, at forbindelsen føres gennem deres bebyggelse.

Markedsanalysen påpeger

Udviklingen af nye boliger i området forventes i høj grad at være målrettet børnefamilier og seniorer og i mange tilfælde vil der være tale om ressourcestærke husstande. Disse ressourcestærke husstande kigger ofte bredt i markedet og byrumskvaliteten og adgangen til byfunktioner har derfor afgørende betydning for valget af bosætningsområde. For børnefamilierne har sikre forbindelser til skole og fritidsaktiviteter også en stor betydning for valget af bopæl. I praksis betyder det, at udviklingsområdet skal rumme byrum af høj kvalitet, ligesom forbindelserne på tværs af området og koblingen til bymidten skal være gode og sikre.

Trafikanalysen påpeger

Den tværgående stiforbindelse udgør et vigtigt trafikalt element, idet den vil understøtte principperne om en aktiv og bæredygtig mobilitet i kvarteret. Den giver mulighed for, at den bløde trafik kan afvikles i en attraktiv dedikeret korridor, separeret fra biltrafikken. Dette understøtter både trafiksikkerheden og trygheden for kvarterets brugere. Hvor stiforbindelsen krydser Arnold Nielsens Boulevard og Gungevej, anlægges foranstaltninger for at sikre oversigtsforhold og opmærksomhed omkring krydsningen.

På sigt har stiforbindelsen potentiale til at minimere barrierevirkningen af Avedøre Havnevej, hvis den føres videre på en stibro på tværs af denne. Herved bliver den et afgørende element i sammenknytningen mellem det vestlige Hvidovre og bymidten.

Der er to optioner for linjeføringen for den østlige del af stiforbindelsen, hvor denne møder Lejerbos bebyggelser. For begge optioner gælder, at stiforbindelsen ikke ledes i eget tracé, men føres langs offentlig vej til krydsning med Arnold Nielsens Boulevard, hvorefter den fortsætter i samme tracé som hovedforslaget. Dette medfører, at stiforbindelsen får et betydeligt længere forløb og får flere sving. Det er evident, at brugen af stiforbindelser øges, jo mere direkte og tilgængelig de er. Umiddelbart kan det derfor forventes, at optionerne vil resultere i en lavere benyttelse af den samlede stiforbindelse.



Kommunale investeringer

Potentiel udflytning af Materielgården

Et centralt potentiale i områdets langsigtede udvikling er at undersøge mulighederne for en gradvis flytning af Materielgårdens funktioner. De eksisterende aktiviteter medfører støj, tung trafik og andre driftsmæssige påvirkninger, som kan være vanskelige at forene med udviklingen af et nyt, blandet bykvarter.

Det anbefales derfor, at kommunen igangsætter en nærmere analyse af de enkelte funktioners behov og en mulig fremtidige placering af Materielgården. Her kan det undersøges, om de mest trafik- og støjgenererende aktiviteter på sigt med fordel kan placeres i egnede erhvervsområder, mens udvalgte funktioner eventuelt kan fastholdes lokalt.

En hel eller delvis udflytning kan på længere sigt frigøre et attraktivt udviklingsareal og skabe bedre forbindelser mellem kvarteret og bymidten. Der er ikke tale om en beslutning om udflytning, men om et udviklingspotentiale, som kræver yderligere undersøgelser og politisk stillingtagen.

Markedsanalysen påpeger

Materielgårdens arealer vurderes at være blandt de mest attraktive delkvarterer som følge af nærheden til bymidten og eksisterende boligområder. Samtidig er der tale om et stort og regulært byggefelt, hvor der hurtigt kan skabes et attraktivt åbningstræk, der sætter barren for den fremtidige udvikling af hele området. En udflytning af Materielgården vil samtidig reducere tung trafik i området og dermed yderligere understøtte bosætningskvaliteten.

Trafikanalysen påpeger

Materielgården genererer en mængde og sammensætning af trafik, som ikke er egnet til et boligområde. Registreringer viser, at Materielgården samlet set på de to adgange fra hhv. Høvedstensvej i nord og Bibliotekvej i syd, genererer en daglig trafikmængde på ca. 350-400 køretøjer, heraf udgør den tunge trafik en betydelig andel på ca. en tredjedel. Hertil kommer den afledte støjpåvirkning fra dels trafikken, dels håndtering af materiel på pladsen. Af den grund, og på grund af den afledte påvirkning på trafiksikkerhed og tryghed på Høvedstensvej i det hele taget, vurderes der at være stærke trafikale argumenter til at understøtte, at Materielgården udflyttes til et område af mere industriel karakter.



Mulige ejendomserhvervelser

Som led i en mulig fremtidig flytning af Materielgårdens funktioner kan kommunen undersøge, om strategiske ejendomserhvervelser kan bidrage til at realisere centrale dele af helhedsplanen. Hvis relevante arealer bliver tilgængelige, og en erhvervelse vurderes gennemførlig, kan det skabe mulighed for at samle en række kommunale funktioner og understøtte udviklingen af et attraktivt og velfungerende boligkvarter.

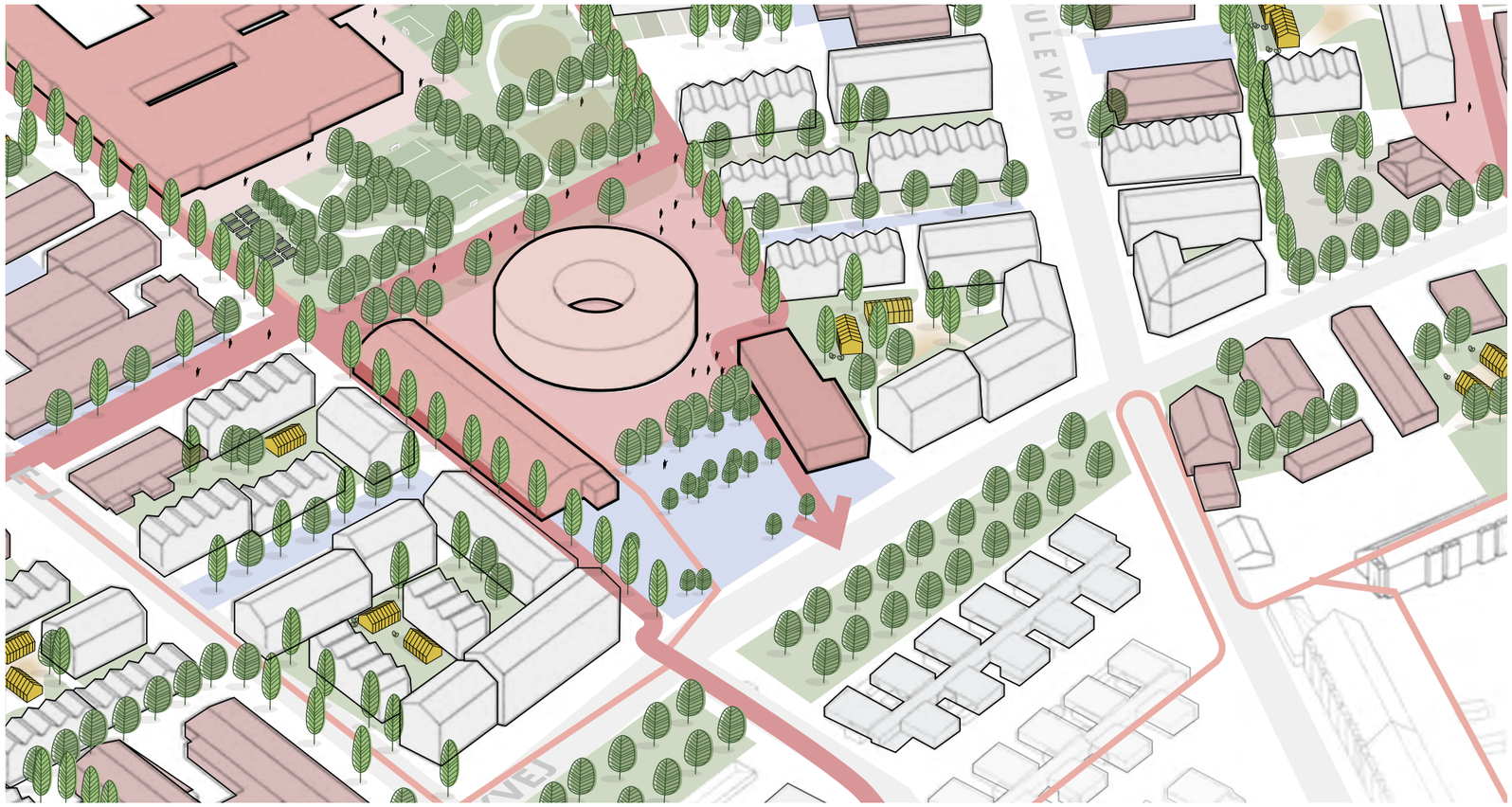
På et egnet areal kan muligheden for at etablere et kommunalt multihus undersøges. Multihuset kan rumme mindre støj- og trafikgenererende funktioner fra Materielgården samt eventuelt hjemmeplejen og andre kommunale funktioner, som i dag er placeret på Høvedstensvej. En ændret placering kan samtidig bidrage til at reducere trafikbelastningen omkring skolen og forbedre forholdene for skolebørn og øvrige trafikanter.

Det kan desuden undersøges, om et eventuelt multihus kan integreres med et større parkeringsanlæg, der kan betjene kommunale medarbejdere, besøgende og kommende beboere. Der er ikke tale om en beslutning om konkrete ejendomserhvervelser eller placeringer, men om en mulig strategisk tilgang, som kræver nærmere undersøgelser af behov, gennemførlighed og økonomi.

Trafikanalysen påpeger

En fremtidig udvikling af arealet kan spille en central rolle i det trafikale greb i Helhedsplanen. Med etablering af et multihus her, hvor offentlige funktioner kan relokeres til, flyttes en stor del af den eksternt rettede trafik til periferien af området, med meget tæt adgang fra Avedøre Havnevej - og dermed rettet mod det overordnede vejnet i kommunen.

Dette betyder, at den trafik, der i dag genereres af de eksisterende offentlige funktioner, der er placeret internt i området, i langt mindre grad vil belaste kvarterets vejnet. Det foreslåede parkeringshus har – afhængig af endelig udformning - samtidig potentiale til at fungere som en "buffer" ift. at imødekomme et øget parkeringsbehov i tilfælde af events eller andre begivenheder i kvarteret. Endelig kan parkeringshuset indgå som en del af en samlet støjafskærmning mod Avedøre Havnevej.



Mulige ejendomserhvervelser ved kultur- og fritidskilen

Som led i etableringen af en ny kultur- og fritidskile centralt i kvarteret kan kommunen undersøge, om strategiske ejendomserhvervelser kan bidrage til at realisere helhedsplanens fælles faciliteter, forbindelser og mødesteder. Hvis relevante arealer bliver tilgængelige, og en erhvervelse vurderes relevant og gennemførlig, kan det skabe nye muligheder for områdets udvikling.

På kort sigt kan et egnet areal give mulighed for at etablere parkering ved badmintonhallen. Parkeringsarealet kan blandt andet anvendes til afsætning og afhentning af elever ved Gungehusskolen. Det kan bidrage til at samle en del af trafikken tættere på Bibliotekvej og de overordnede vejforbindelser og dermed reducere belastningen af Høvedstensvej og de omkringliggende boligveje.

På længere sigt kan arealet få en central rolle som adgang til et muligt nyt foreningshus og de rekreative funktioner i kultur- og fritidskilen. Samtidig kan det skabe en tydelig ankomst til områdets fælles faciliteter og styrke forbindelserne mellem skolen, idrætsfaciliteterne, de nye boligområder og den omkringliggende by.

Der er ikke tale om en beslutning om konkrete ejendomserhvervelser eller placeringer, men om en mulig strategisk tilgang, som kræver nærmere undersøgelser af behov, gennemførlighed og økonomi.

Trafikanalysen påpeger

Ejendomserhvervelse kan have flere positive effekter:

Det vil åbne muligheden for at skabe et parkeringsudbud, som kan dække skolens behov og derved i størst muligt omfang flytte trafikken væk fra Høvedstensvej og Gungevej med deraf følgende trafikdæmpning og større trafiksikkerhed.

Dette understøtter også helhedsplanens vejhierarki; at Bibliotekvej og Arnold Nielsens Boulevard udgør fordelingsvejene, mens Høvedstensvej og Gungevej får en mere lokal karakter.

Samtidig understøtter placering af skolens parkering i denne lokalitet et af helhedsplanens bærende principper, nemlig at den aktive og bæredygtige transport skal fremmes og understøttes.

Parkeringsudbuddet skal også tilgodese badmintonhallens brugere, og parkeringsarealet udformes således, at der er balance mellem behov og udbud.

Fase 2

Næste træk

Helhedsplanen er opbygget omkring fem delkvarterer, som hver især udgør en sammenhængende helhed med egen identitet, funktion og karakter. Denne opdeling giver en høj grad af fleksibilitet i realiseringen af planen.

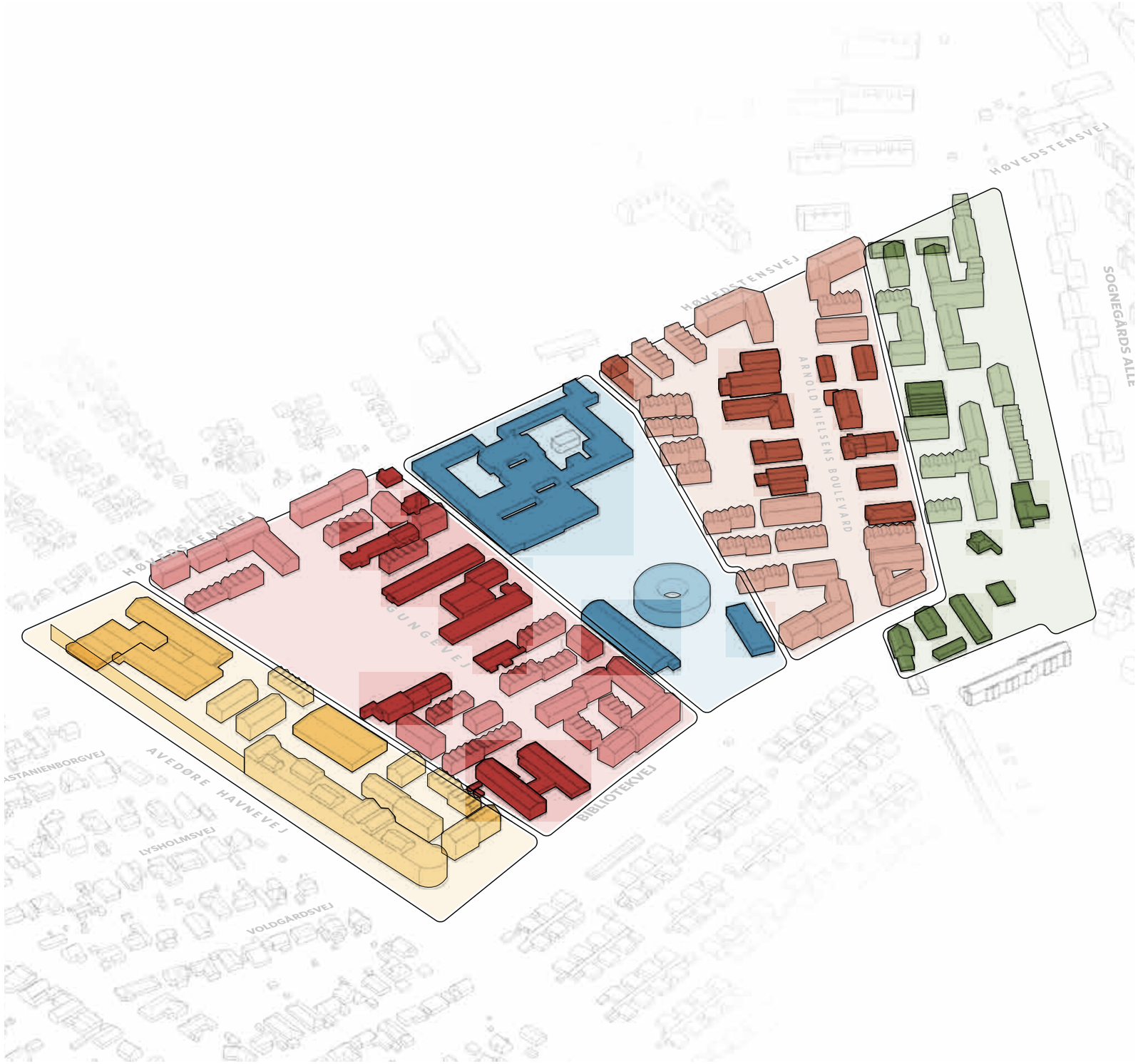
Udviklingen af de enkelte delområder kan igangsættes i takt med markedets efterspørgsel, de økonomiske muligheder eller konkrete udviklingsinitiativer. Det betyder, at kvarteret ikke er afhængigt af én fast udbygningsrækkefølge, men kan udvikles etapevis over tid. For hvert delkvarter udarbejdes en selvstændig lokalplan, som fastlægger de konkrete rammer for områdets udvikling.

Inden for hvert delkvarter bør udviklingen ske samlet, så områdets særlige kvaliteter og de planlagte bymæssige sammenhænge realiseres. Samtidig kan de enkelte delkvarterer udvikles uafhængigt af hinanden, hvilket reducerer risikoen i projektet og giver mulighed for løbende at tilpasse udviklingen til nye behov og markedsvilkår.

I nedenstående vil helhedsplanens anbefalinger til særligt de kommunale investeringer og projekter i hvert delkvarter blive nærmere beskrevet.

Estimeret oversigt for fremtidigt fuldt udviklet projektområde:

Delkvarter	Nye boliger	Boligtype	Gen. størrelse	Beboere
1: Ressourcen	100	15% rækkehuse 85% etageboliger	97 m²	150
2: Fælleden	260	25% rækkehuse 75% etageboliger	96 m²	520
3: Fællesskabet	——	——	——	——
4: Boulevarden	220	29% rækkehuse 71% etageboliger	96 m²	440
5: Vandværket	250	15% rækkehuse 85% etageboliger	91 m²	625
	830		**95 m²**	**1.735**



Delkvarter 1: Blandede funktioner

Etablering af ressourcehus

Som led i områdets langsigtede udvikling kan kommunen undersøge muligheden for at etablere et nyt ressourcehus på en egnet placering. Ressourcehuset kan samle udvalgte funktioner fra Materielgården, hjemmeplejen og andre kommunale funktioner med behov for en central placering. Projektet kan med fordel samtænkes med et parkeringsanlæg og eventuelt en nærgenbrugsstation.

En samling af kommunale funktioner på én lokation kan skabe driftsmæssige synergier og samtidig frigøre arealer til byudvikling andre steder i kvarteret. Ressourcehuset kan dermed blive en vigtig brik i realiseringen af helhedsplanen og skabe værdi for både det nye kvarter og kommunens samlede drift.

Mulighederne for etablering, placering og organisering bør undersøges nærmere med hensyn til blandt andet funktionernes arealbehov, trafik, støj, økonomi og sammenhængen med den omkringliggende byudvikling.

Fraflytning af multihus

For at understøtte en fredeliggørelse af Høvedstensvej anbefales det at undersøge Multihusets fremtidige anvendelse. En væsentlig del af trafikken til området vurderes at være knyttet til de kommunale funktioner, som i dag har til huse i bygningen, herunder hjemme- og sygeplejen.

Det anbefales derfor, at der udarbejdes en samlet plan for relokalisering af de mest trafikgenererende funktioner. Samtidig bør mulighederne for Multihusets fremtidige rolle afklares, herunder om bygningen skal omdannes til nye formål, afhændes eller indgå i en samlet løsning for andre offentlige funktioner.

En sådan afklaring vil kunne reducere trafikken på Høvedstensvej, forbedre forholdene omkring skolerne og understøtte den videre udvikling af kvarteret.

Broforbindelse over Avedøre Havnevej

Som en del af visionen om at skabe et mere sammenhængende Gungehuskvarter kan mulighederne for en ny gang- og cykelforbindelse på tværs af Avedøre Havnevej undersøges. En ny krydsning med forbindelse mod Kastanienborgvej kan bidrage til at reducere vejens barrierevirkning og styrke sammenhængen mellem de østlige og vestlige dele af kommunen.

Krydsningens placering og udformning bør afklares gennem en særskilt efterfølgende analyse- og planlægningsproces. Her bør forskellige løsningsmuligheder undersøges med hensyn til blandt andet trafiksikkerhed, tilgængelighed, komfort, arealbehov, økonomi og tilslutning til de eksisterende stiforbindelser på begge sider af vejen. Det skal særligt sikres, at forbindelsen kan benyttes komfortabelt af cyklister og personer med nedsat mobilitet.

Baseret på andre lignende eksempler vurderes der desuden at være et potentiale for at søge fondsstøtte til den videre finansiering af broforbindelsen.

Eventuelle behov for arealerhvervelser samt løsningens trafikale og bymæssige konsekvenser bør ligeledes belyses. Den endelige løsning er ikke fastlagt og skal afklares i det videre arbejde.

Delkvarter 2: Boliger ved Gungevej

Stærkt lokalplanfundament

Såfremt der gennemføres et grundigt og veludført lokalplanarbejde, kan de private grundejere igangsætte udviklingen af deres ejendomme inden for de fastlagte rammer. Herved sikres det, at udviklingen kan ske gradvist og på markedsmæssige vilkår, samtidig med at de overordnede visioner, kvaliteter og sammenhænge i Gungehuskvarteret fastholdes på tværs af de enkelte projekter.

I forbindelse med den efterfølgende udvikling må det forventes, at nogle grundejere ønsker at drøfte forhold som parkering, adgangsforhold, matrikelsammenlægninger og andre forhold, der kan understøtte realiseringen af deres projekter. Kommunen bør derfor være forberedt på en løbende dialog om områdets udvikling inden for de rammer, som lokalplanerne fastlægger.

Såfremt der endnu ikke er etableret parkeringskapacitet i et nyt ressourcehus eller parkeringsanlæg, bør kommunen overveje at stille egnede arealer til rådighed for midlertidig parkering. Dette kan bidrage til at understøtte de første udviklingsprojekter og skabe fleksibilitet i områdets tidlige omdannelsesfaser.

Der kan også arbejdes med muligheden for en parkeringsfond, hvor grundejere og udviklere i området kan få adgang til en passende fælles parkeringsløsning, fx i form af et parkeringshus.

Nyt rekreativt rum på eksisterende boldbane

Kommunen bør tidligt tage stilling til fremtiden for den eksisterende boldbane vest for Gungevej. Det anbefales, at arealet på sigt omdannes til nye rekreative byrum og grønne opholdsarealer til gavn for kvarterets beboere, mens Lejerbo Boldklubs aktiviteter henvises til andre egnede faciliteter i kommunen.

Det skal dog fremhæves at boldklubben har udgangspunkt i lokalområdet, og derfor må regnes som en lokal aktør. Desuden at der er stor efterspørgsel på egnede lokaliteter i kommunen.

Udviklingen af de nye byrum bør derfor ske i tæt dialog med grundejere, lokale aktører og kommende beboere for at sikre, at områderne indrettes efter lokale behov og ønsker, og at der er en balance i udbuddet af boldbaner. En tidlig og involverende proces vil samtidig kunne skabe ejerskab til de nye fælles arealer og bidrage til, at der etableres attraktive og velfungerende opholdsrum, som styrker fællesskabet og identiteten i Gungehuskvarteret.

Samtidig bør arealets fremtidige rolle i forhold til privatskolen afklares. Privatskolen er i dag afhængig af boldbanen for at kunne tilbyde tilstrækkelige udearealer til eleverne, og en omdannelse af arealet bør derfor ske i sammenhæng med en samlet plan for skolens fremtidige faciliteter og pladsbehov.

Gungevej

Gungevej er i dag udformet primært efter områdets industri- og erhvervsfunktioner. I takt med at området omdannes til et blandet bykvarter, bør vejen transformeres til en mere bymæssig gade med fokus på tryghed, ophold og bevægelse for gående og cyklister.

Omdannelsen bør blandt andet omfatte forbedrede forhold for bløde trafikanter, hastighedsdæmpende tiltag, grøn beplantning og en mere attraktiv udformning af gaderummet. Samtidig skal vejen indrettes, så den understøtter de nye boligområder med hensigtsmæssige adgangsforhold og indkørsler, uden at det sker på bekostning af trafiksikkerheden eller gaderummets bymæssige kvaliteter.

Langs Gungevej etableres et grønt vejprofil med regnbede, permeable belægninger, vejtræer og forsinkelsesvolumener, som bidrager til lokal håndtering af regnvand. Regnvandshåndtering bør have særlig prioritet på Gungevej, da vejen fungerer som en væsentlig afstrømningskorridor for et større opland nord for kvarteret. De blå-grønne løsninger skal derfor både understøtte klimatilpasning og reducere belastningen af kloaksystemet, samtidig med at de bidrager til en grønnere og mere attraktiv gade med højere bymæssig kvalitet.

Delkvarter 3: Kultur, fritid og fællesskab ved Gungehusskolen

Etablering af foreningshus

Som led i realiseringen af kultur- og fritidskilen kan kommunen undersøge mulighederne for at etablere et nyt foreningshus på en egnet placering. Ved at samle funktioner i et fælles hus kan der skabes et centralt samlingspunkt for kvarterets foreninger, fritidsaktiviteter og lokale fællesskaber.

Foreningshuset kan rumme eksisterende kultur- og fritidsfunktioner og samtidig skabe plads til nye aktiviteter og fællesskabsskabende tilbud. Projektet bør disponeres fleksibelt, så der på længere sigt er mulighed for at imødekomme eventuelle udvidelsesbehov for skolen eller andre offentlige funktioner.

Foreningshusets videre udformning og funktioner kan med fordel ske på baggrund af en arkitektkonkurrence, hvor der indhentes flere bud på hvordan et nyt foreningshus med afsæt i områdets karakter kan se ud.

Parallelt kan mulighederne for at udvide parkeringsarealerne ved badmintonhallen undersøges. Arealet kan blandt andet fungere som afsætnings- og afhentningszone for Gungehusskolen og dermed bidrage til at reducere trafikken på Høvedstensvej og forbedre trafiksikkerheden omkring skolen.

Udvidelsen af parkeringsarealerne kan potentielt gennemføres tidligt i udviklingsprocessen. Tiltagets placering, kapacitet og trafikale konsekvenser bør dog afklares gennem nærmere undersøgelser og koordineres med planlægningen af det mulige foreningshus og den samlede kultur- og fritidskile.

Nyt rekreativt rum på eksisterende boldbane

Kommunen bør tidligt tage stilling til fremtiden for den eksisterende boldbane syd for Gungehusskolen. Selvom banen også kommer skolen til gode, er det en udfordring, at den som følge af Lejerbo Boldklubs anvendelse kun er tilgængelig for skolens elever en del af året.

Det anbefales derfor, at arealet på sigt omdannes til et nyt rekreativt byrum med grønne opholdsarealer til gavn for både skolens elever og kvarterets beboere. Lejerbo Boldklubs aktiviteter bør i den forbindelse henvises til andre egnede faciliteter i kommunen.

Udviklingen af det nye byrum bør ske i tæt dialog med skolen, badmintonklubben og arbejdet med det kommende foreningshus, så området kan udvikles som et samlet og sammenhængende mødested. Herved kan der skabes et attraktivt grønt rum, der understøtter både hverdagsliv, leg, ophold og fællesskab på tværs af områdets forskellige brugergrupper.

Delkvarter 4: Erhverv og bolig ved Arnold Nielsens Boulevard

Stærkt lokalplanfundament

Såfremt der gennemføres et grundigt og veludført lokalplanarbejde, kan de private grundejere igangsætte udviklingen af deres ejendomme inden for de fastlagte rammer. Herved sikres det, at udviklingen kan ske gradvist og på markedsmæssige vilkår, samtidig med at de overordnede visioner, kvaliteter og sammenhænge i Gungehuskvarteret fastholdes på tværs af de enkelte projekter.

I forbindelse med den efterfølgende udvikling må det forventes, at nogle grundejere ønsker at drøfte forhold som parkering, adgangsforhold, matrikelsammenlægninger og andre forhold, der kan understøtte realiseringen af deres projekter.

Der vil desuden arbejdes videre med i hvilken grad at de fremhævede kulturhistoriske bygninger skal bevares, og i hvilket omfang de kan transformeres eller udvides til fx andre funktioner.

Kommunen bør derfor være forberedt på en løbende dialog om områdets udvikling inden for de rammer, som lokalplanerne fastlægger.

Arnold Nielsens Boulevard

Arnold Nielsens Boulevard vil fortsat være en vigtig gennemfartsvej i kommunen, og helhedsplanen lægger som udgangspunkt ikke op til ændringer af vejens overordnede trafikale funktion. I takt med udviklingen af Gungehuskvarteret bør det dog undersøges, om vejens udformning i højere grad kan tilpasses de nye omgivelser og understøtte et mere bymæssigt og boligorienteret miljø.

Særligt bør der arbejdes med at etablere en sikker og tryg krydsning, hvor den gennemgående stiforbindelse krydser vejen. Krydsningen vil få en central rolle i forbindelsen mellem kvarteret, bymidten og de omkringliggende områder og bør derfor udformes med fokus på trafiksikkerhed og gode forhold for gående og cyklister. I tilknytning til krydsningspunktet bør der desuden etableres regnbede, som kan bidrage til lokal håndtering og forsinkelse af regnvand. Regnbedene kan samtidig understøtte den grønne karakter af forbindelsen og bidrage til at markere krydsningspunktet i gaderummet.

Delkvarter 5: Boliger ved Vandværket

Grundsalg

Såfremt Materielgårdens funktioner flyttes til nye lokationer, skabes der et grundlag for et større arbejde med salg og udvikling af området til nye bolig- og byfunktioner.

Helhedsplanen fastlægger de overordnede rammer og visioner for områdets udvikling. I forbindelse med et fremtidigt grundsalg bliver det derfor vigtigt at tiltrække de rette udviklere, som kan omsætte disse visioner til konkrete projekter og bidrage til udviklingen af et sammenhængende og attraktivt bykvarter med høj arkitektonisk og bymæssig kvalitet.

Et fremtidigt grundsalg vil samtidig kunne bidrage til finansieringen af en række af de øvrige investeringer og infrastrukturanlæg, der er nødvendige for den videre udvikling af Gungehuskvarteret.

Byrum og indretning af eksisterende bygningsmasse

Helhedsplanen peger på etableringen af et centralt byrum, hvor den nye tværgående stiforbindelse møder de eksisterende drivhuse. Dette byrum vurderes at få en særlig betydning for kvarterets identitet og fungere som et vigtigt mødested og orienteringspunkt i området.

Hvorvidt arealet på sigt indgår i et samlet grundsalg eller udvikles af private aktører, er vanskeligt at forudsige. Det er dog vigtigt, at kommunen fastholder et stærkt fokus på byrummets kvalitet, funktion og udformning, så de bærende intentioner i helhedsplanen realiseres.

I fremtidige lokalplaner for området kan dette sikres ved at fordelingen mellem bebyggelse og fællesfriarealer er tydelig, og at fordelingen er en forudsætning for byudviklingen af de enkelte delområder.

Samtidig bør kommunen overveje at bevare ejerskabet over udvalgte eksisterende bygninger, herunder vandværksbygningen og den karakteristiske portbebyggelse i den nordlige ende af Materielgården. Bygningerne udgør væsentlige kulturhistoriske og identitetsskabende elementer i området og bør så vidt muligt bevares og gives nye funktioner.

På sigt kan bygningerne indrettes til offentlige formål, fællesfaciliteter, kultur- og foreningsaktiviteter eller andre funktioner, som kan understøtte livet i Gungehuskvarteret og samtidig komme øvrige borgere i kommunen til gavn.

Videre kortlægning og Stadsrenden

Der er i delkvarteret flere eksisterende pumpestationer, rørledninger, bassiner og andet lignende infrastruktur, hvor der i dag er begrænsede muligheder for at flytte eller omlægge disse.

I den videre proces skal disse forhold drøftes og afklares i tæt dialog med HOFOR, ligesom at der skal tænkes hvordan teknisk vanskelige arealer kan benyttes bedst muligt, så disse ikke bliver 'huller' i helhedsplanen.

Stadsrenden som i dag er rørlagt, vil på længere sigt kunne genåbnes og fortsat fungere som en vigtig teknisk infrastruktur til vandhåndtering, ikke kun inden for projektområdets østlige kant, men også videre nord- og sydpå.

En projektindsats som denne kan desuden give mulighed for at skabe fremtidige rekreative værdier som del af en blå-grøn struktur for et større område, samt afhjælpe eksisterende vandhåndtering i naboområderne, og yderligere binde projektområdet sammen med de nærliggende naboområder mod øst.

Dette kan konkret ske ved at arbejde langsigtet og strategisk med etablering af Høvedstensparken, hvor indsatser som stiforbindelsen på tværs, regnvandshåndtering, rekreative områder, terrænbearbejdning, beplantning, belysning, afskærmning, opholdsmuligheder og en evt. genåbning af Stadsrenden kan løses i ét fælles projekt.