



**BALLERUP KOMMUNE**

**1989**

**BYKVARTERKATALOG**

**ØSTERHØJ OG EGEBJERG GÅRD**

**BALLERUP KOMMUNE**

**1989**

**BYKVARTERKATALOG**

**ØSTERHØJ OG EGEBJERG GÅRD**

Dette katalog er udarbejdet af en arbejdsgruppe, nedsat af Ballerup kommune i forbindelse med et byudviklingsforsøg støttet af Byggeriets Udviklingsråd.

Arbejdsgruppen består af:

fra

**Ballerup kommune:**

Lone Schock

Lars Peter Christensen

Torben Zinn

fra

**Statens byggeforskningsinstitut:**

Freddy Avnby

Erik B. Jantzen

fra

**Dybbro, Hæstrup & Haastrup,  
arkitekter m.a.a.:**

Knud Haastrup

Ved udarbejdelsen af kataloget har endvidere følgende personer medvirket:

Fra Ballerup kommune:

Steen Kristoffersen, Preben Glass og Peter Friis

Fra Dybbro, Hæstrup og Haastrup:

Peter Juul Jeppesen, Palle Andersen og Mie Ross

Billedkunstnerne Niels Guttormsen og Finn Mickelborg.

Kataloget er trykt i 1000 eksemplarer

©Ballerup kommune

Repro og tryk: Richard Larsen a/s

Nærmere oplysninger:

Ballerup Kommune, Byplanafdelingen

## INDLEDNING

# - et fælles grundlag

Dette bykvarterkatalog skal være det fælles udgangspunkt for de mange, som i de kommende år skal være med til at forme to nye bykvarterer i Ballerup kommune. Ikke alene de projekterende, også udvalget, der forestår børnehushets opførelse og drift, embedsmanden, der afgør postkassens placering, den handlende, der bestiller nye skilte og skiltemaleren, der udfører dem. Kunstneren, erhvervslederen, gartneren og mange, mange flere. Sidst men ikke mindst de fremtidige brugere, kvarterets beboere og beskæftigede.

For 50 år siden havde byernes forskellige kvarterer et meget varieret indhold. Der var ikke langt til købmanden eller mejeriet, og der var ofte arbejdspladser i gaden eller i baghuset. I de forløbne år er den nære købmand erstattet af det fjernere supermarked. Arbejdspladserne er placeret i særlige erhvervsområder. Skoler og andre institutioner er samlet i større og større enheder. Resultatet er blevet byer med boliger, institutioner, erhverv og butikker i adskilte områder og med store indbyrdes afstande. Oplevelsesfattige boligkvarterer, hvor ensartede befolkningsgrupper bor hver for sig.

Udtryk som "at genskabe den tabte by" har præget de senere års debat, dog uden nævneværdige konkrete resultater. På boligområdet er der dog sket forbedringer. 60'ernes og 70'ernes store, ensformige bebyggelser er blevet afløst af mindre boligkvarterer med et bredere boligudbud.

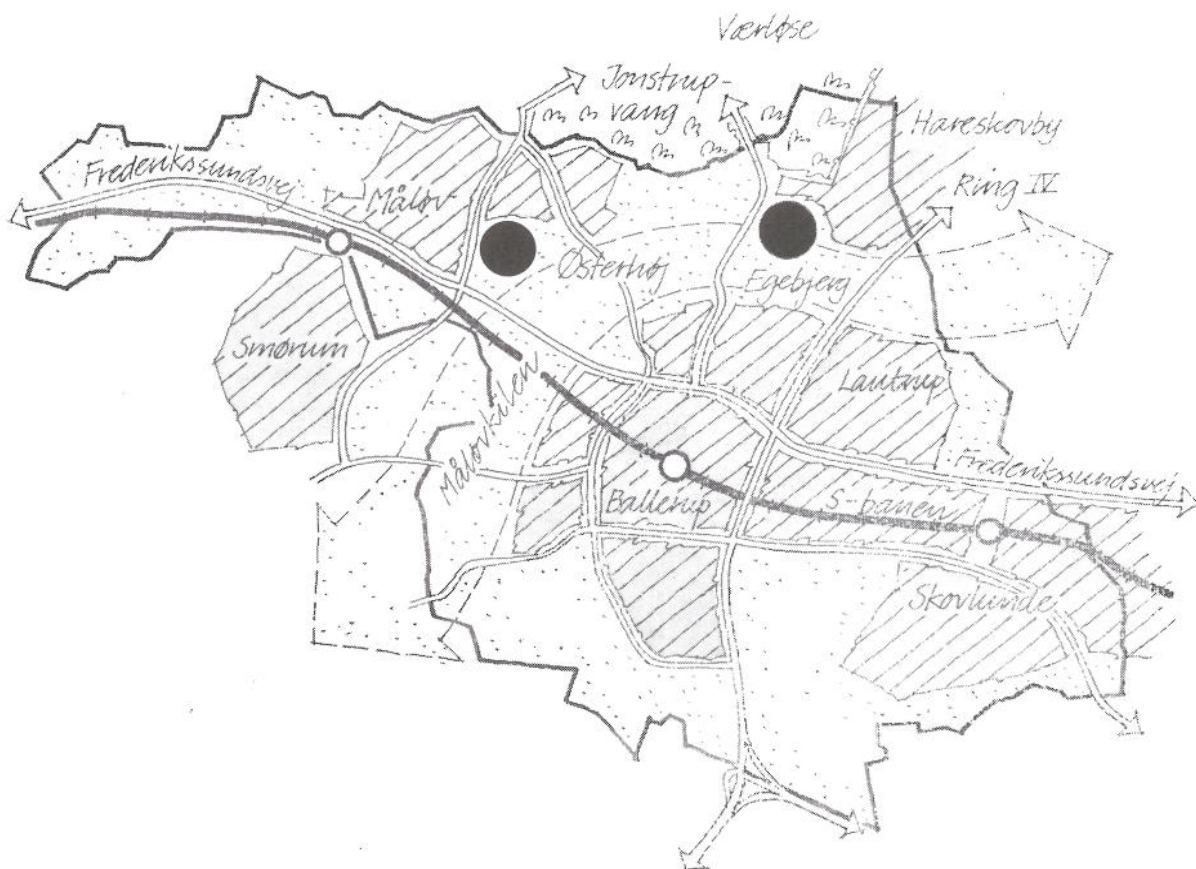
Disse forbedringer er imidlertid ikke tilstrækkelige. Ballerup kommunalbestyrelse søger derfor gennem et storstilet byforsøg at sikre, at to nye bykvarterer, der i disse år udbygges i Måløv og Ballerup Nord, bliver meget mere blandede og oplevelsesrige.

Dette bykvarterkatalog handler om forsøget og de to nye bykvarterer. Det skal bruges ved realisering af 2. og 3. etape, men det har også generel værdi. Det betegner en foreløbig afslutning af forsøget, men det tænkes yderligere revideret senere. Helt færdigt er forsøget først, når de tanker og ideer, der er lagt i det, er efterprøvet i virkeligheden. Når kvarterene er bygget og har levet en tid.

Ballerup kommunalbestyrelse håber at bogen vil blive til inspiration og gavn for dem der skal bo, arbejde og færdes i de to bykvarterer.

Ballerup, sept. 1989.

De to planlægningsområder, Østerhøj og Egebjerggård, ligger i hver sin bydel. Begge har direkte kontakt med de grønne områder: Måløvkilen og Hjortespringkilen. Planlægningsområderne er på 50 og 40 ha. Hvert bykvarter vil, fuldt udbygget, kunne rumme omkring 750 boliger, offentlige institutioner, nærbutikker og forskellige former for erhverv. Omkring halvdelen af boligerne opføres som almennyttige. De øvrige bliver en blanding af private boliger og andelsboliger. Erhvervsarealet kommer til at omfatte ca. 10.000 m<sup>2</sup> i hvert af bykvartererne.



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>INDLEDNING</b>	3
<b>DE TO BYKVARTERER</b>	
- byudviklingsforsøget	6
- selvstændige lokalsamfund	8
- de vigtigste hovedtræk	10
- hovedstruktur ØSTERHØJ	12
- hovedstruktur EGEBJERGGÅRD	14
- etapeudbygningen	16
<b>BYKVARTERETS FÆLLESANLÆG</b>	
- skoler	18
- butikkerne	20
- grønne områder	22
<b>BOLIGGRUPPEN</b>	
- en overskuelig og genkendelig enhed	24
- boligerne	26
- fælleshuset	28
- fællesarealerne og de private haver	30
<b>ERHVERV I BYKVARTERET</b>	
- en fordel både for erhverv og boliger	32
- nær overordnede veje og langs bygaden	34
- i boliggrupperne og i boligerne	36
<b>KUNST I BYKVARTERET</b>	
- understregning af hovedstrukturen	38
- tre grader af integration	40
<b>TORVE OG PLADSER</b>	
- opholds- og aktivitetssteder	42
<b>GADER OG STRÆDER</b>	
- sammenhængende net med blandet trafik	44
- adgangsrum og oplevelseskanaler	46
- rum for ophold og leg	48
- parkering, renovation og redningskørsel	50
- belægninger og udstyr	52
<b>BILAG</b>	
- oversigt over publikationen	55

## - byudviklingsforsøget

I foråret 1985 gennemførte Ballerup kommunalbestyrelse en konkurrence om udformningen af to byområder i kommunen. Østerhøj i Måløv og Egebjerggård i Ballerup nord. Hermed startede et omfattende forsøgsprojekt, støttet af Byggeriets Udviklingsråd og fulgt af Statens Byggeforskningsinstitut.

### Forsøget: DEN INTEGREREDE BY

Formålet med forsøget er at opstille, udvikle og efterprøve ideer og visioner til udformning af nye bykvarterer, hvor nærbutikker, erhverv og offentlige institutioner placeres side om side med boligerne. Bykvarterer, hvor en bred befolkningsmæssig sammensætning, udstrakt medbestemmelse og en varieret udformning af bebyggelsen kan medvirke til at styrke tilhørsforholdet og modvirke volds- og hærværkstendenser. Bykvarterer med mere socialt liv og mange oplevelsesmuligheder.

### Bykvarterkataloget

Dette katalog er en del af forsøget. Det er formet som en beskrivelse af de to bykvarterer, deres struktur og indhold og det indeholder de retningslinier, som kommunalbestyrelsen vil lægge til grund for bykvarterernes udformning. Det er et supplement til de vedtagne lokalplaner.

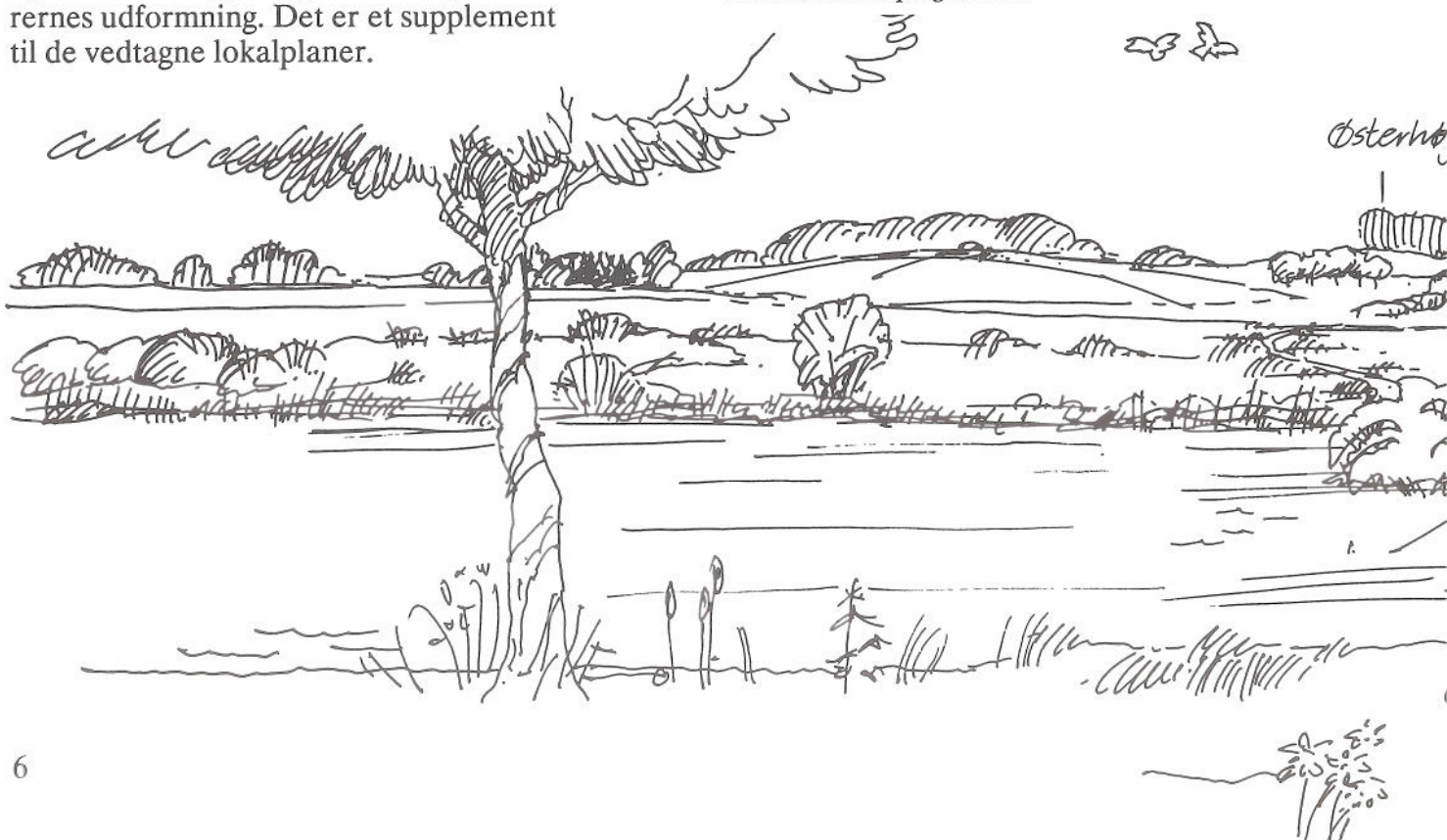
### 2.3. Synspunkter på opgavens løsning

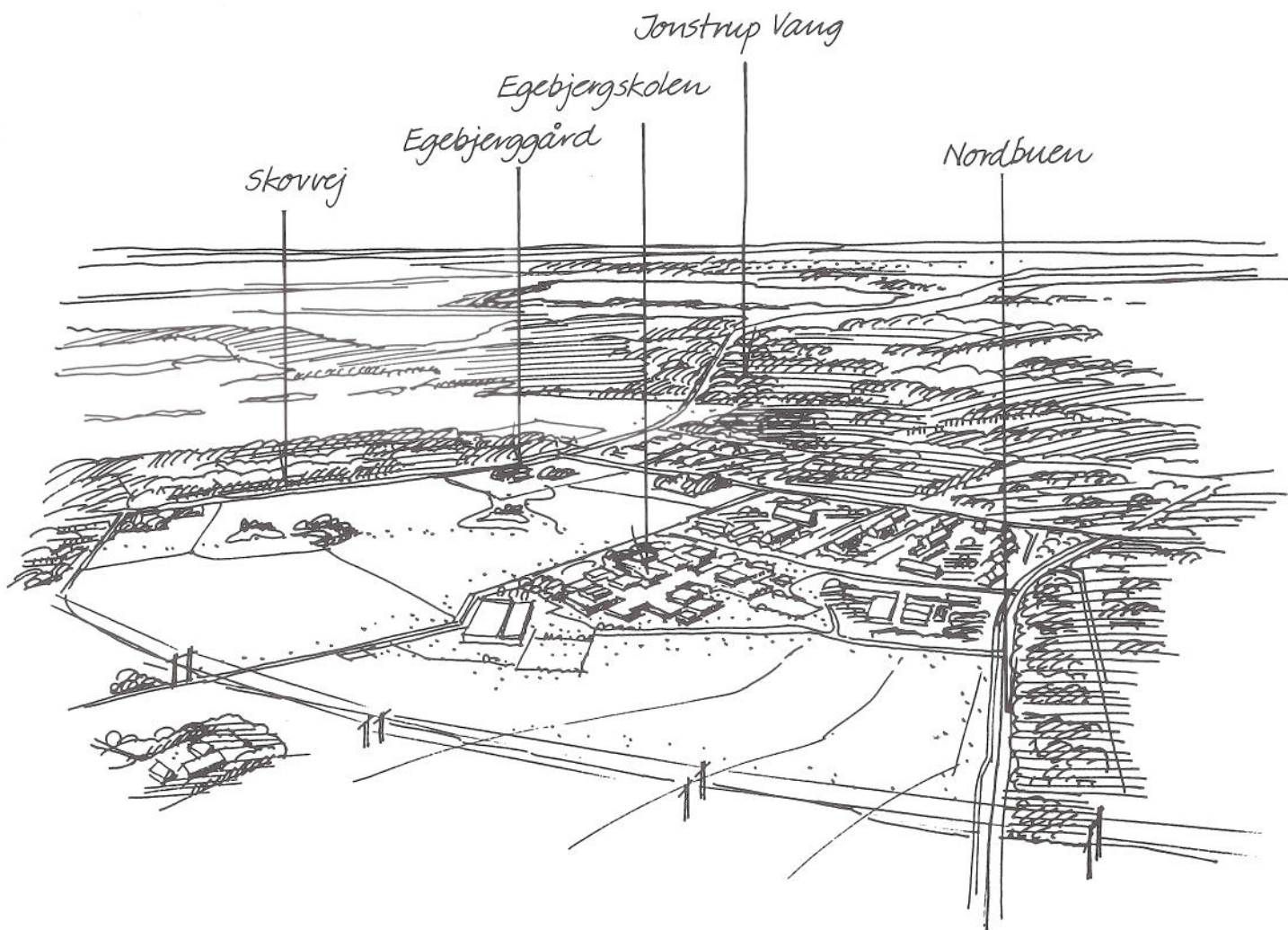
#### 1. Generelle synspunkter

Med udgangspunkt i de senere års erfaringer inden for boligbyggeri, trafikikkerhed, social struktur, erhvervsindpasning, landskabspleje og miljøplanlægning skal følgende synspunkter gøres gældende vedr. opgavens løsning:

- at bykvarterer og boliggrupper har hver sin identitet og karakter,
- at boligformen er varieret og indeholder mange valgmuligheder for familier, unge og ældre f.eks. i form af rækkehuse, dobbelthuse, tætte parcelhusområder. Boligformen må gerne være egnet for selv- og medbyg og være så fleksibel, at boformer som kollektiver og bofællesskaber kan etableres,
- at byggeriet er en blanding af almennyttige boliger, andelsboliger og ejerboliger. Fordelingen mellem de forskellige boligformer fastlægges af kommunalbestyrelsen,
- at byggeriet er etapevenligt og skal kunne realiseres inden for rammebeløbet for statsstøttet byggeri, hvilket også er gældende for ejerboliger,
- at byggeriet i form og materialevalg er miljøvenligt for såvel brugere som omgivelser,
- at offentlige institutioner, nærbutikker og småerhverv skal kunne integreres i boligområderne,
- at bykvarterer og boliggrupper formes efter - og indeholder integreret billedkunst,
- at boliger organiseres således, at den sociale struktur styrkes, og at forslumningsproblemer, herunder volds- og hærværksproblemer, forebygges,
- at byggeriet tilrettelægges, så kommende bygherrer kan inddrages i en senere fase af opgavens løsning,
- at BUR og SBI skal kunne indgå i arbejdet omkring en realisering af konkurrenceresultatet.

Fra konkurrenceprogrammet.





Egebjerggårdområdet mellem Skovvej, Egebjergvej og Nordbuen i 1986. Det omfattede da en ny boligbebyggelse med 140 boliger, Egebjergskolen og en række børneinstitutioner. Det ubebyggede areal er ret jævnt med spor af tidligere lergravning. Området er på 3 sider omgivet af haveboligkvarterer og mod syd af Hjortespringkilen.



Østerhøjområdet med den markante bakke, som er kommunens højeste punkt. Området omfatter endvidere den nord for liggende plantage, Østerhøjskolen, hallen og børneinstitutionerne, samt højdedragene ved Klakkebjerg og Måløvbjerg. Et smukt og meget varieret landskab.

## - selvstændige lokalsamfund

Kvartererne er dele af større bysamfund, men deres beliggenhed og udformning, bl.a. de klare "porte" og den markante afgrænsning, bevirker, at de opleves som meget selvstændige. Det vil styrke beboernes tilknytning til kvarteret og medvirke til at de vil føle sig hjemme. Det betyder større trykthed.

### Udvidet borgermedvirken

Følelsen af at føle sig hjemme styrkes yderligere ved, at kvarterets beboere får indflydelse på beslutninger, der vedrører området.

I bykvarteret opbygges et fællesskab, der udnytter de erfaringer, der gennem de sidste 10 - 15 år er indhøstet i andelsboligbebyggelser og boligselskaber og gennem oprettelse af lokalråd og bydelsråd.

En udvidet borgermedvirken er en videreførelse af de ideer, der ligger til grund for projektet: Ballerup år 2000 og af de allerede fungerende brugergrupper i de to bykvarterer.

### Mange opgaver kan lægges ud

En række opgaver, som i dag løses af grundejerforeninger og boligselskaber hver for sig, kan med fordel løses i fællesskab. Behovet herfor er vokset, bl.a. fordi de enkelte bebyggelser er mindre i dag end tidligere.

Renholdelse og vedligeholdelse af kvarterets gader og torve er åbenbare fællesopgaver, ligesom driften af de grønne områder. I et samspil med den kommunale forvaltning.

Etableringen og driften af et kvarterhus er et oplagt emne. Et fælleshus, som kan rumme aktiviteter ud over, hvad de mindre fælleshuse kan magte eller rumme.

### Selvforvaltning omkring nye emner

Hvor omfattende selvforvaltningen i kvarteret kan blive må afklares i et samspil mellem

beboerne og kommunalbestyrelsen, men der er mange muligheder:

- a. Spørgsmål vedrørende normering, drift og vedligeholdelse af lokale institutioner.
- b. Skolens lokaleudnyttelse, - idrætsfaciliteternes anvendelse.
- c. Høring (måske afgørelse) i sager om til- og ombygning.
- d. Høring (måske afgørelse) i sager om indpasning af erhverv, butikker og supplerende fællesanlæg.

Skolens problemer er også kvarterets problemer. Skolebestyrelsens sager er måske en dag lokalrådssager. Helt andre spørgsmål kræver måske deres afklaring mellem kvarterets handlende eller erhvervsvirksomheder og kvarterrådet.

### Bedre udnyttelse af ressourcerne

En styrkelse af lokalsamfundet kan også ske ved en udflytning af en række kommunale servicefunktioner.

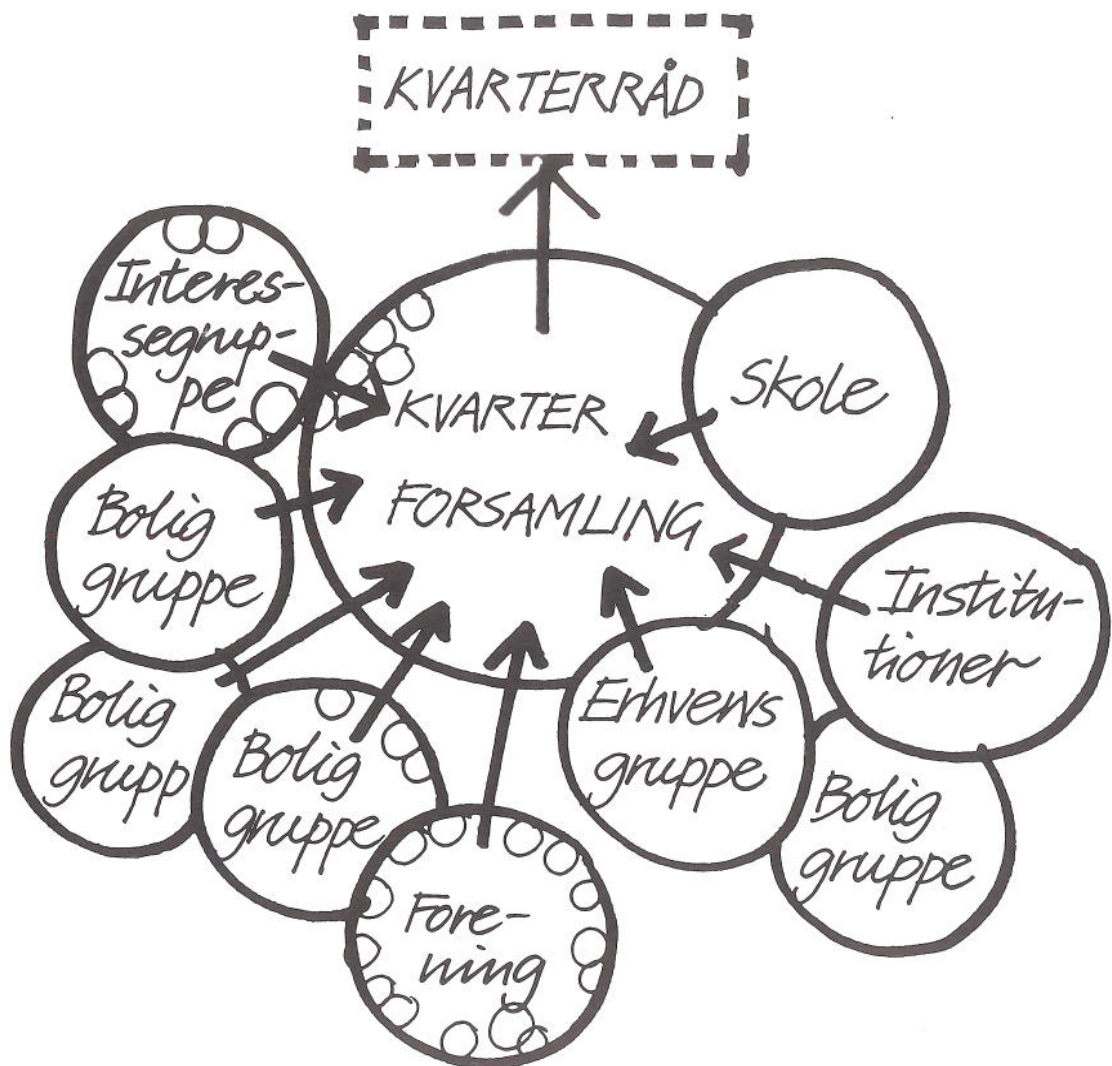
Helt afgørende er det at beboerne får indflydelse på lokalsamfundets økonomi. En lokal disponering af et rådighedsbeløb, - sammensat fra det meget sektordelte budget, kan give helt ændrede vilkår. Ansvarligheden bliver større, og det kan måske endda medføre besparelser.

### En anderledes organisation er nødvendig

Realisering af lokalsamfundstankerne forudsætter etablering af en anderledes organisation, hvori andelsboligforeninger, boligselskaber og grundejerforeninger indgår.

Gennem et nyligt igangsat frikommuneforsøg har Ballerup kommune fået mulighed for at etablere grundejerforeninger, hvor også lejere kan indgå som medlemmer. En sådan grundejerforening er kun et første skridt. Afgørende er det, at alle grupper med interesse i kvarterets liv er med.

Endeligt er det vigtigt, at organisationen opbygges "nedefra", også selv om det betyder, at ansvarsområdet i starten er beskedent.



Organisationsformen skal debatteres. Diagram af en mulighed blandt mange.

# - de vigtigste hovedtræk

Ved fastlæggelsen af hovedtrækkene i de to bykvarterer er der lagt særlig vægt på:

- Afgrænsningen mod nabokvarterer og de friholdte landskaber.
- Udnyttelsen af landskabet og fremhævelse af stedets identitet.
- Fordelingen af de vigtigste funktioner i forhold til trafiknettet.
- Variation i udformningen af detaljer.

### Afgrænsningerne er tydelige

"Hjemfølelsen" styrkes, hvis det er klart, hvornår man er inde i kvarteret. Indgangene markeres derfor med "porte". Afgrænsningerne mod landskab og friarealer er markante, dannet af bygninger eller beplantninger. Samtidigt er der lagt vægt på, at kvarteret ikke isoleres, men at man kan færdes frit igennem det.

### Terræn og bevoksning udnyttes

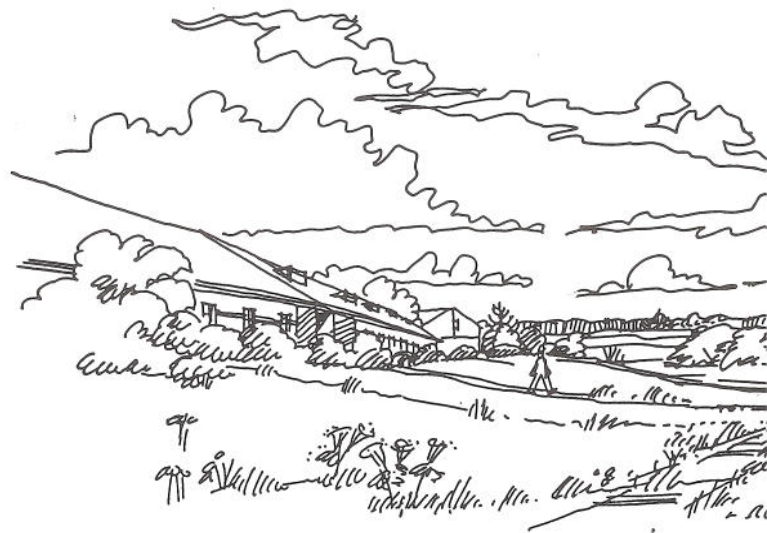
Landskabet skal opleves og udnyttes. Bebyggelsen er samlet på de højeste områder, for at understrege terrænformen. Færdselsarealerne skal følge det oprindelige terræn. Det giver rige oplevelser, som er karakteristiske for netop dette sted. Samme betydning har en bevaret eksisterende bevoksning. Et stort træ kan give et helt kvarter karakter eller markere et mødested.

### Bygaden er kvarterets rygrad

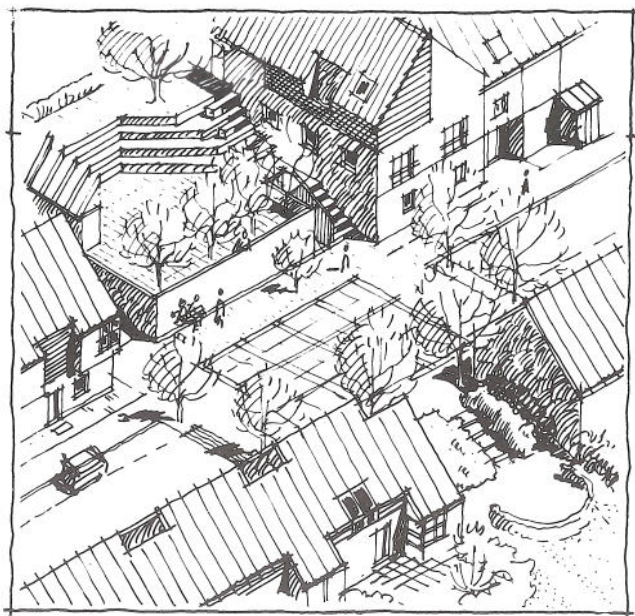
For at alle, både beboere og besøgende skal kunne "forstå" bykvarteret og finde rundt i det, er de vigtigste fællesanlæg placeret ved det overordnede led i trafiknettet, den gennemgående bygade. Gadernes betydning kommer til udtryk gennem deres dimensionering og hele udformning.

### Stor frihed til detaljeringen

Bykvarteret har træk, der binder det sammen, f.eks. gennemgående beplantninger og elementer, som går igen i hele kvarteret. Men der er også stor frihed til den fortsatte bearbejdelse. Brugere inddrages og får indflydelse på løsningerne.



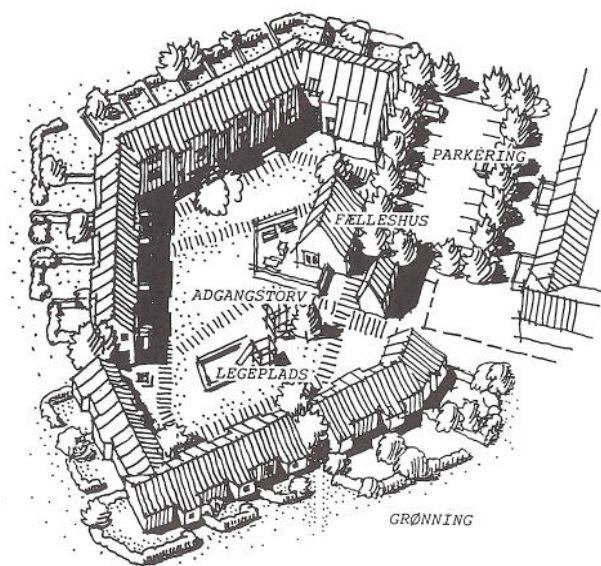
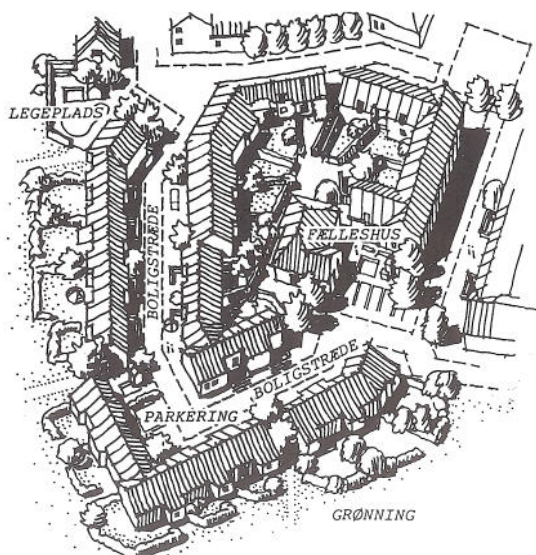
*Bebyggelsen skal underordne sig landskabet i stedet for at dominere det. Der er en klar overgang mellem landskab og bebyggelse.*



*Terrænforskelle skal markeres - ikke udjævnes. Rigtigt udnyttet giver det varierede oplevelser, karakteristiske for netop dette sted.*



En port kan markere indgangen, - men den kan også invitere indenfor.



Den endelige ejendomsopdeling og de fremtidige ejendomsforhold fastlægges ikke nu. Men en række overordnede træk fastlægges. F.eks. adgangsforhold, bebyggelsens afgrænsning, gadestrukturen, bebyggelsens omfang og nogle få elementer af udformningen. Til venstre er vist en boliggruppe omkring en intern gade. Til højre en boliggruppe omkring et fælles adgangstorv.

## DE TO BYKVARTERER

# ØSTERHØJ

### Byparken knytter kvarteret sammen

Byggeområderne er trukket tilbage fra de store landskaber i Måløvkilen. Østerhøjs sydskråninger friholdes for bebyggelse. Inde i bykvarteret udformes søområdet og den gamle plantage som en bypark, der indgår i parkbåndet fra det centrale Måløv til Måløvkilen.

### Bebyggelsen er tæt og mangfoldig

Bebyggelsen koncentrerer sig omkring Østerhøj-skolen og byparken med den største bolig-tæthed og de fleste aktiviteter samlet omkring en gennemgående bygade. Byggeområderne indeholder en blanding af boliger, lokale fællesanlæg, institutioner, butikker og erhverv.

Bykvarteret udbygges i etaper. Fuldt udbygget rummer det ca. 750 boliger opdelt i mindre boliggrupper med mange forskellige boligstørrelser og -typer. Erhvervsarealet i kvarteret udgør ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

### Det sammenhængende gadenet

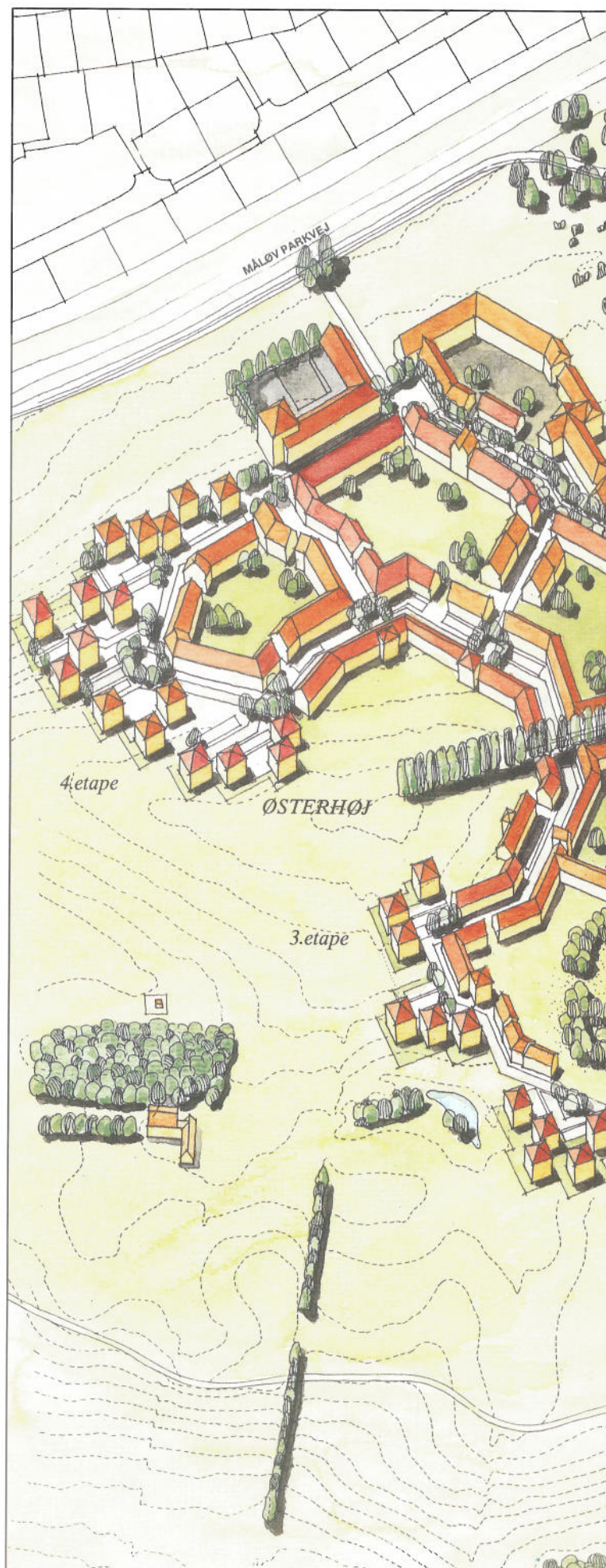
Bykvarteret trafikbetjenes fra Måløv Parkvej og fra Klakkebjerg. Bygaden og stien gennem byparken binder kvarteret sammen. Det er et aktivitetsstrøg med bymæssig karakter og tæt bebyggelse. Ved udformning af bygaden og nettet af kvartergader og boligstræder prioriteres hensynet til gående højt.

Skolestien fra området ved Fuglehøjvej, øst for Jonstrupvej føres gennem de nye boligområder. Den regionale sti føres gennem byparken til tunnel under Måløv Parkvej.

### Principskitse af Østerhøj.

I den vestlige og den centrale del af byparken på Østerhøj skyder byggeområderne sig lidt ind i parken for at markere sammenhængen i bykvarteret. De mest karakterfulde bevoksninger og store enkelttræer bevares og suppleres. Vandløb og småsøer bevares ligeledes, men de reguleres og formes som en del af den bymæssige helhed.

I den østlige del af byparken, hvor terrænet er nogenlunde vandret, anlægges boldbaner til skole og hal.





# EGEBJERG GÅRD

## Friholdte områder kranser kvarteret

Højdedraget ved Nordbuen friholdes for bebyggelse og bevares i landskabelig sammenhæng med Hjortespringkilen.

Vådområdet og lavningen ved Egebjerggård og støjvolden langs Skovvej indgår i en landskabelig helhed. Grønne kiler trænger helt ind til bykvarterets centrale strøg.

## Bebyggelsen knyttes til eksisterende anlæg

Bebyggelsen er koncentreret og knyttet tæt til Egebjergskolen og de eksisterende institutioner. Skolen knyttes trafikalt til det gennemgående strøg. Boligbebyggelsen Egebjergvang indgår naturligt i bykvarteret. Indholdet af erhverv og institutioner er størst omkring skolen, mens butikker og lokale servicefunktioner er koncentreret omkring den nordlige del af det centrale bystrøg.

Bykvarteret udbygges i etaper fra nord mod syd. Fuldt udbygget rummer det ca. 750 boliger opdelt i mindre boliggrupper. Der indpasses ca. 10.000 m<sup>2</sup> erhverv, butikker og offentlige formål.

## Gader og stræder binder kvarteret sammen

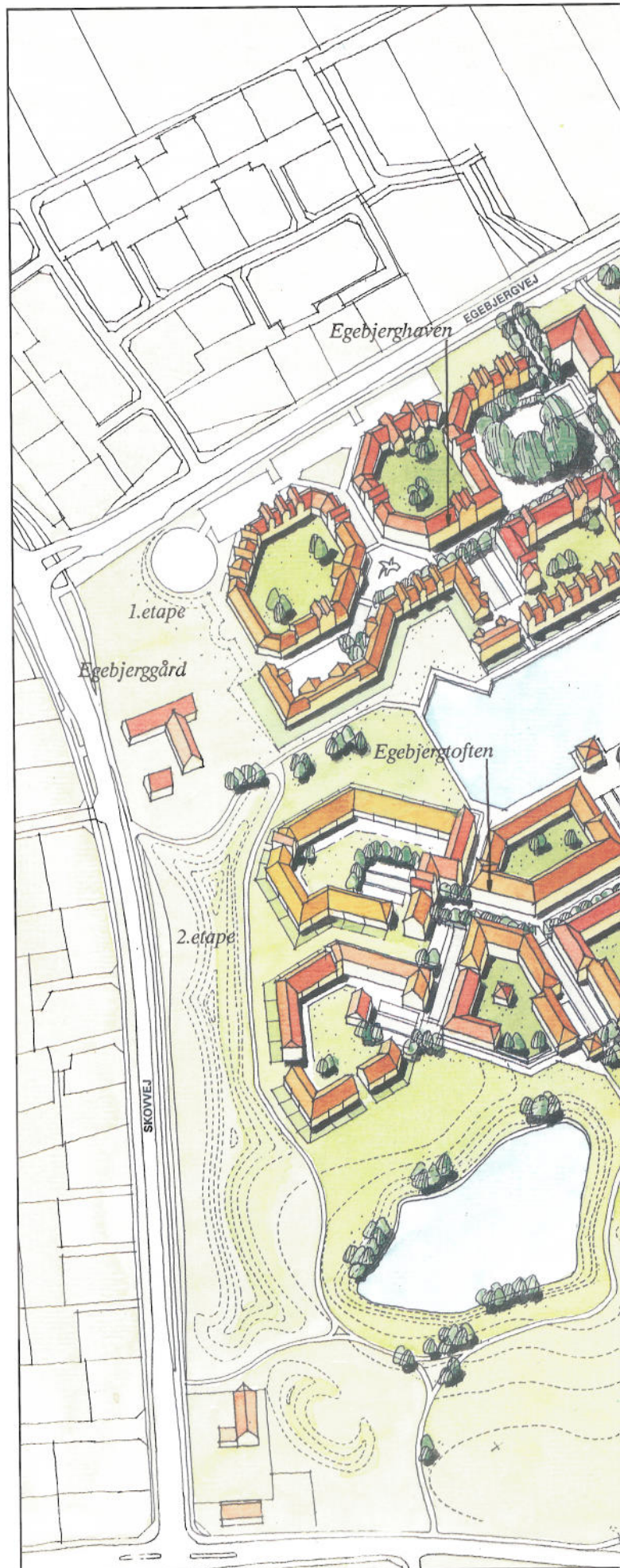
Bykvarteret vejbetjenes fra Skovvej via Skotteparken, to steder fra Egebjergvej og fra Nordbuen overfor Pæremosevej.

Den nord-syd gående hovedsti, indpasses i den centrale bygade, som binder hele kvarteret sammen. Bygaden har en bymæssig karakter med tæt bebyggelse. Den markeres af en gennemgående allé-beplantning. Et net af kvartergader og boligstræder med blandet trafik knytter de enkelte byggeafsnit og boliggrupper sammen.

### Principskitse af Egebjerggård

Bebyggelsesstrukturen er især bestemt af ønsket om at opnå en bymæssig karakter, ved placering af bebyggelse langs gader og torve samt ønsket om at udnytte og understrege landskabets karakteristiske træk.

I de første etaper, hvor der kun er små niveauforskelle, er gadeforløbet forholdsvis retlinet.





## DE TO BYKVARTERER

# - etapeudbygningen

De to bykvarterer udbygges over en 5-årig periode, i etaper på mellem 150 og 200 boliger. De første etaper har indflytning i 1989.

### Kvotereguleringen som frikommuneforsøg

Det er overladt til kommunalbestyrelsen at fordele den samlede mængde af almennyttige boliger, andelsboliger og ungdomsboliger i perioden frem til 1992.

#### Østerhøj

Første etape:	Anden etape:
80 almennyttige boliger,	80 almennyttige boliger
28 ungdomsboliger og	20 ungdomsboliger og
40 andelsboliger	30 andelsboliger

#### Egebjerggård

Første etape:	Anden etape:
110 almennyttige boliger,	76 almennyttige boliger
25 ungdomsboliger og	20 ungdomsboliger og
20 andelsboliger	20 andelsboliger

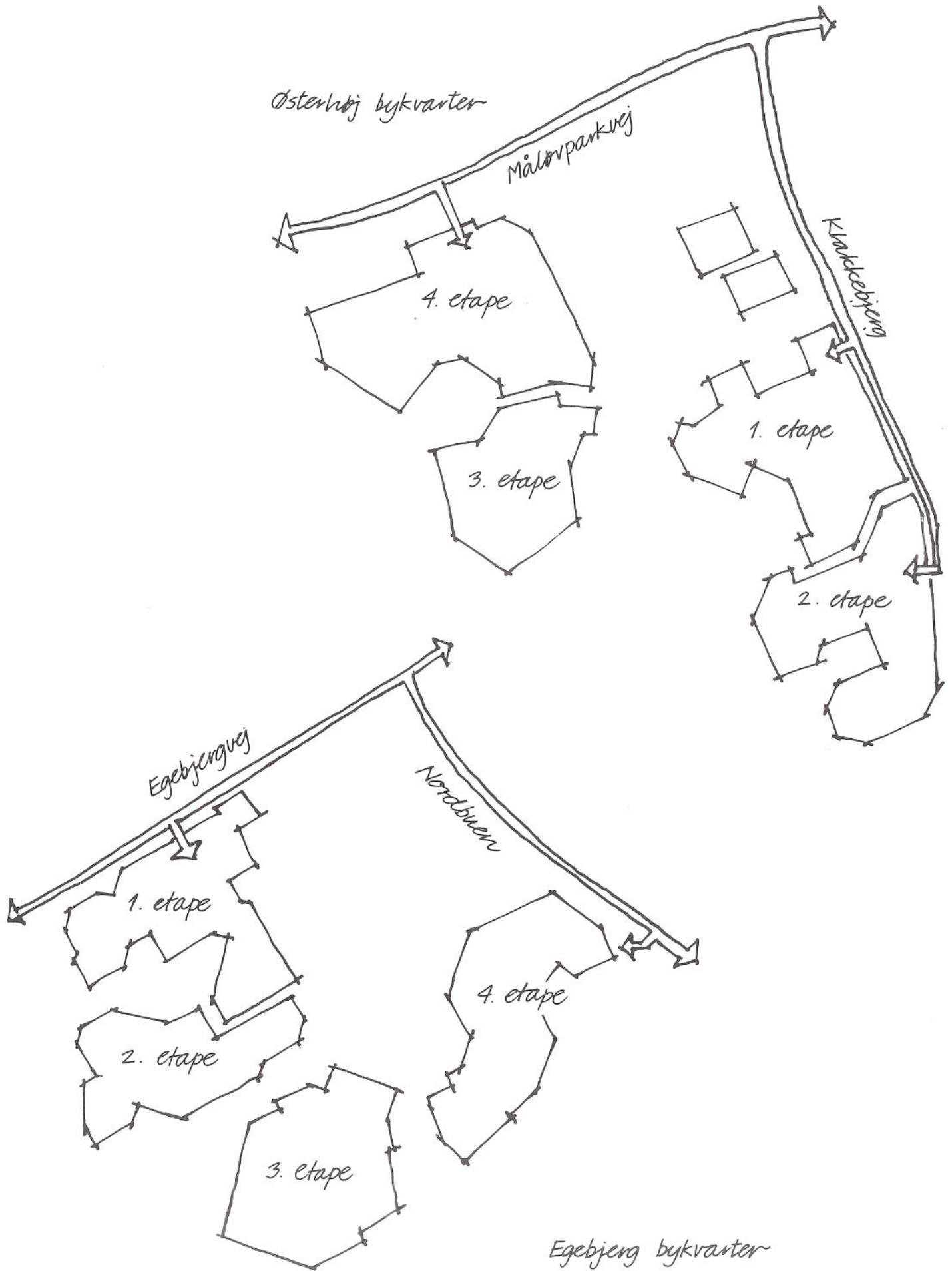
I alt skal der opføres ca. 800 støttede boliger og et tilsvarende antal private boliger.

### Erhvervsudbygningen fremmes

Rammerne for opførelse af erhverv er mere åbne. Kommunalbestyrelsen tilstræber en udbygning i takt med boligudbygningen, men en tidsmæssig forskydning må forudses. For senere indpasning af erhverv og offentlige institutioner langs bygaden friholdes enkelte parceller i de første etaper.

### Institutionsbehovet er beskedent

Skolerne og de eksisterende institutioner i de to bykvarterer kan, med enkelte suppleringer tilgodese behovene fra de nyopførte boliger. Der indpasses dog en integreret institution i 1. og 2. etape på Egebjerggård og i 2. etape på Østerhøj. Muligheden for indpasning af andre institutioner, offentlige anlæg eller lokale fællesanlæg sikres dog.



Etapeudbygningen foregår i begge kvarterer fra nord,  
 - i tilslutning til eksisterende bebyggelse og skole.

# - skolerne

Skolerne er ikke blot undervisningsinstitutioner. De er bykvarterets største og vigtigste fællesanlæg.

### Skolerne ligger centralt

Det er afgørende at de er "synlige", - at de har kontakt til det centrale strøg, og at hovedadgangen og den mest benyttede indgang vender mod bygaden. Skolerne kom først, siden kom bykvartererne til. Skolens beliggenhed har været bestemmende for bygadernes placering.

### Skolerne skal være åbne

Udearealerne er tilgængelige, også uden for skoletiden, hvor de kan benyttes af alle kvarterets beboere. Det gælder ikke alene sportsarealer, men også legeområder og eventuelle haveanlæg. I frikvarteret kan børnene lege på byens torv. På vej til boldbanen skal de færdes på gaderne i kvarteret. Det skaber liv i dagtimerne, og det kan bryde skolelivets institutionskarakter.

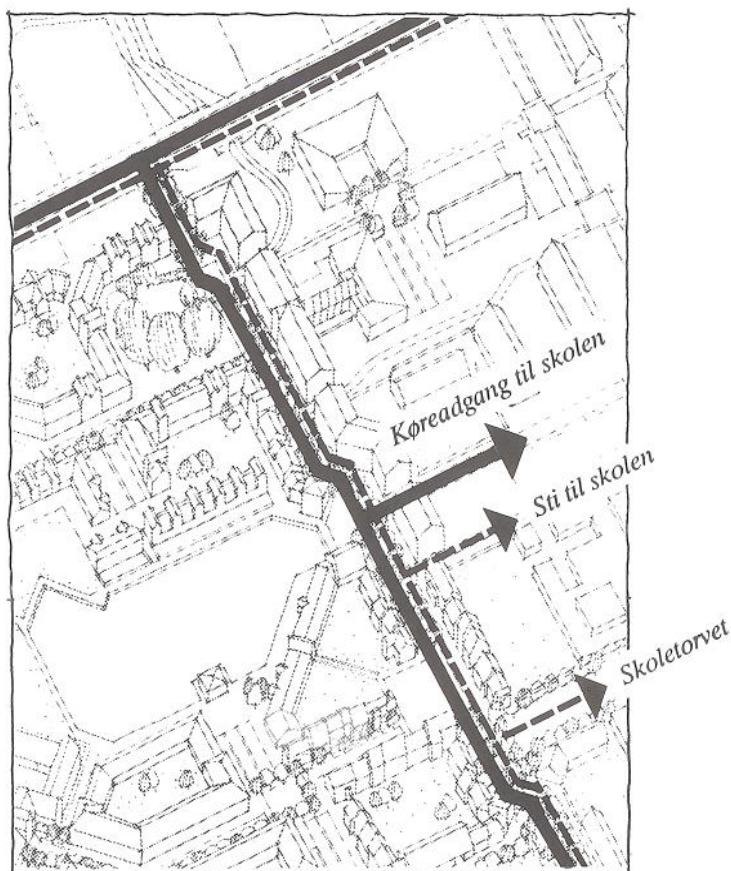
### Skolen er hele kvarterets fælleshus

I det omfang skolen ikke selv udnytter lokalerne til undervisning, anvendes de af kvarterets beboere til f.eks. kulturelle og sociale arrangementer. Skolebiblioteket kan fungere som biblioteksfilial, hallen bruges af sportsklubber og skolekantinens kan blive ramme om fester, forskellige former for restaurationsliv eller fællesspisning.

Ved styring af en sådan mangeartet anvendelse skal et kvarterråd eller lignende spille en overordnet rolle i forhold til skolebestyrelse og lærerråd. Sådanne sager vil ofte være "kvarteranliggender".

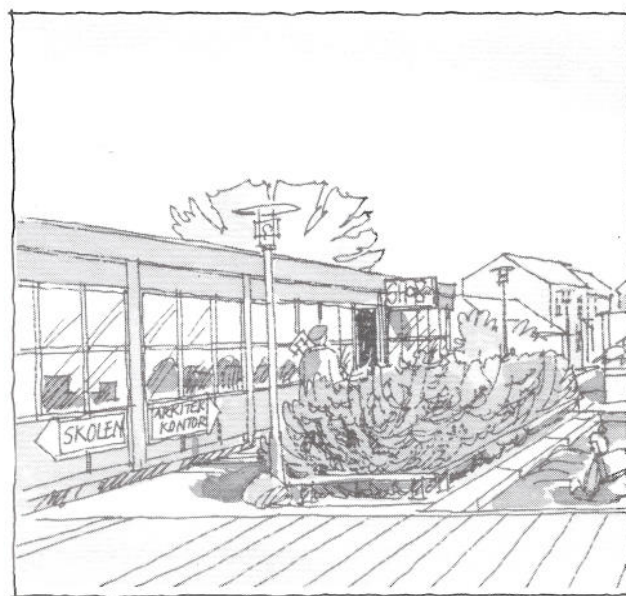
### Skolen og erhvervs mulighederne

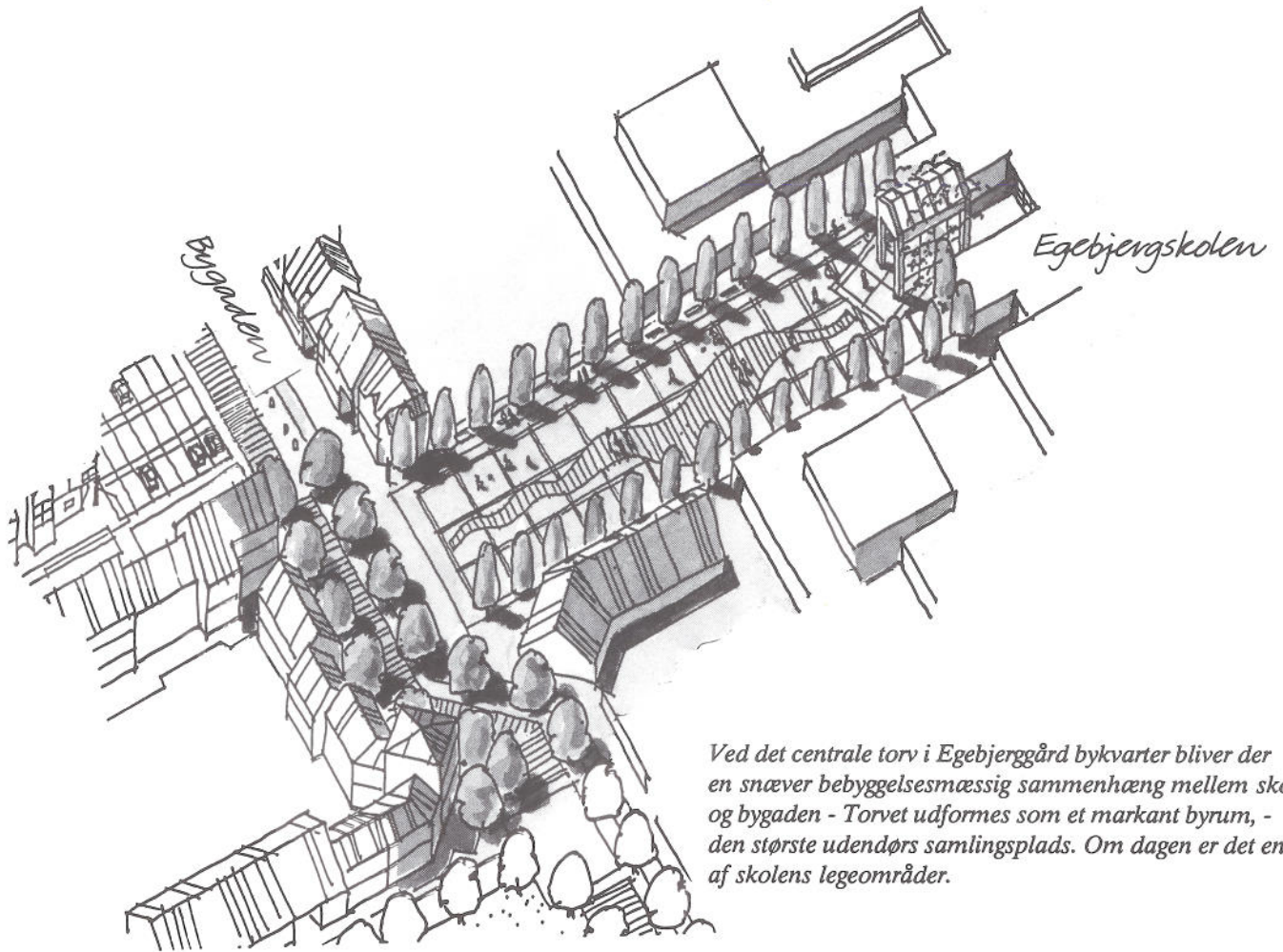
Den etapevise udbygning af bykvartererne svarer til skolens muligheder for at optage nye elever i de nærmeste år. På længere sigt kan der blive tale om en overkapacitet, - også ud over, hvad kvarterfællesskabet kan udnytte. Sådanne frigjorte lokaler kan, i et vist omfang, anvendes erhvervsmæssigt.



*I Egebjerggård ændres hovedadgangen til skolen, således at også den kørende færdsel ledes ad Bygaden over Søtorvet til parkeringspladsen. Herved mindskes trafikken gennem boligkvarteret Egebjergvang.*

*En udlejning af lokaler til kontor- eller tegnestueanvendelse er allerede afprøvet i byggefasen for Egebjerggårds vedkommende.*





*Ved det centrale torv i Egebjerggård bykvarter bliver der en snæver bebyggelsesmæssig sammenhæng mellem skolen og bygaden - Torvet udformes som et markant byrum, - den største udendørs samlingsplads. Om dagen er det en del af skolens legeområder.*



*I Østerhøj knytter skolen sig bebyggelsesmæssigt til bygaden i 1. etape samt til byparken og den regionale sti.*

# - butikkerne

Af hensyn til kvarterets beboere og for at opnå et levende og afvekslende miljø er det ønskeligt, at der kommer mange butikker i bykvarteret. Men det er også vigtigt, at kvarteret ikke generes af for stor uvedkommende trafik. En afvejning af disse hensyn bestemmer omfang og placering af kvarterets butikker.

### Dagligvarer og fødevarer

En lokal dagligvareforsyning er afgørende vigtig, fordi begge bykvarterer ligger forholdsvist langt fra eksisterende indkøbscentre. Når de omgivende boligområder inddrages i kundeunderlaget, er der basis for et mindre supermarked (200 - 400 m<sup>2</sup>) i hvert kvarter. Skolens og institutionernes beliggenhed i kvarteret styrker dette forhold. Mange har ærinde her og der er mange beskæftigede. For at kunne tiltrække denne kundekreds og af hensyn til selve bykvarteret, placeres butikken i bygaden, tæt på og synlig fra de omgivende veje.

Herudover er der basis for etablering af en bager/kiosk, men også andre dagligvarebutikker kan placeres langs Bygaden. Deres muligheder er dog ikke bestemt af kundeunderlag, men driftsformen har betydning. Butikker, der markerer sig ved kvalitet, speciale eller prispolitik, har gode muligheder.

### Andre butikker

En række andre butikker kan med fordel placeres i kvarteret, selv om nogle af dem har behov for et større kundeunderlag end det nære opland. Det drejer sig om butikker, der har tilknytning til et håndværk, hvor ekspeditionerne er relativt få og nærheden til værkstedet derfor er vigtigt. På lignende måde kan beliggenheden i direkte sammenhæng med boligen have betydning. Som eksempler kan nævnes:

- Frisør
- Håndskomager
- Rammeforretning - glasmester
- Cykelsmed
- Bager
- Grønthandler
- Optiker

- Sølvsmed
- Skilteforretning
- Kunsthåndværker
- Kørelærer
- El - installatør - lampeforretning

Langs bygaderne er der varierede muligheder, og også i kvartergaderne kan der indpasses butikker. Parkering kan ske på de mange tomme pladser i dagtimerne samt på supplerende offentlige pladser på gader og torve.

### Restaurations - cafeteria - kantine

Et spisested vil være en stor kvalitet, men vanskelig at få til at køre helt selvstændigt. Skolen har kantine, erhvervsvirksomhederne har frokoststuer og i sig selv giver boligerne måske grundlag for en grillbar eller lignende. En samdrift kan være en mulighed.

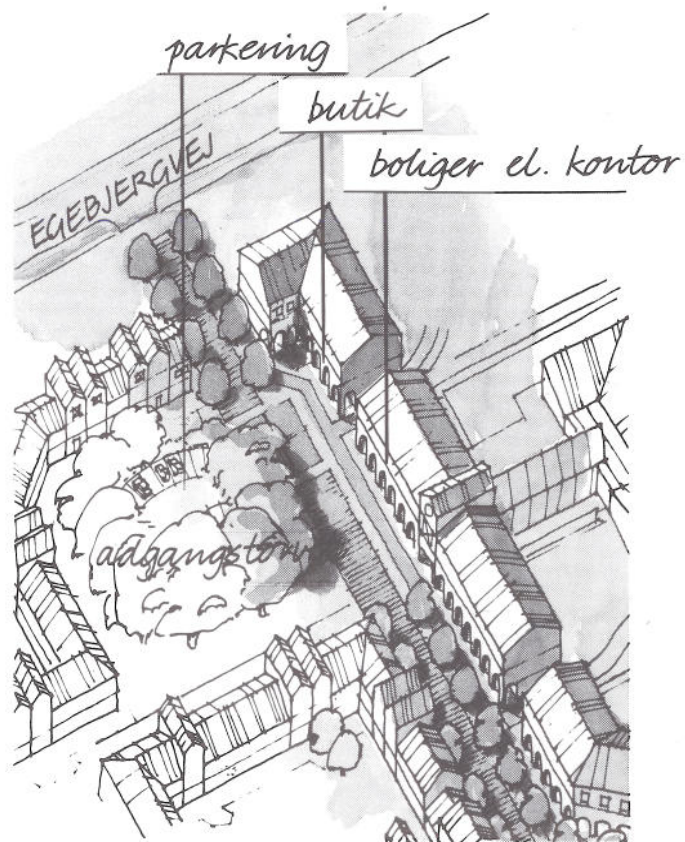
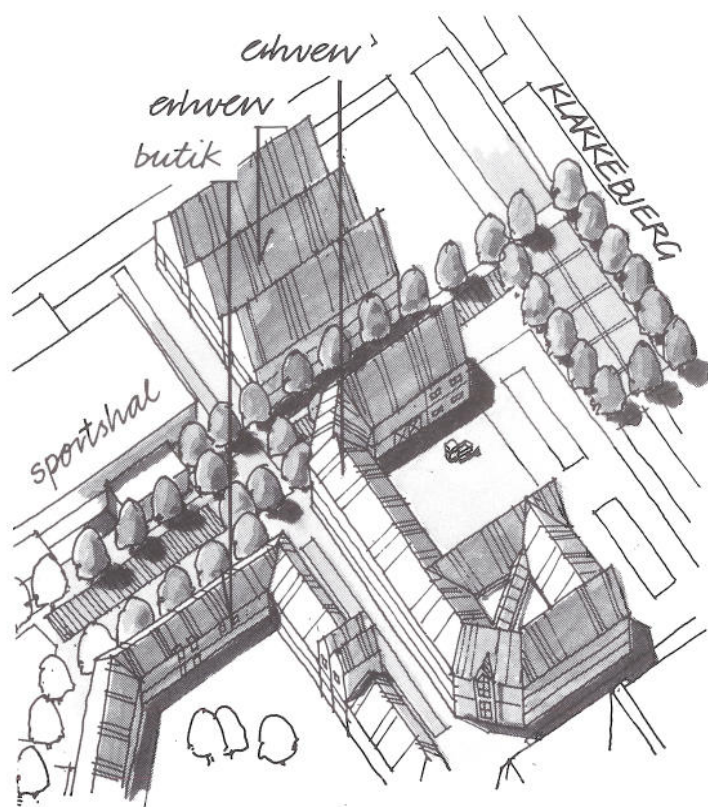
### Senere indpasning af butikker

Behovet for og ønsket om indpasning af butikker og erhverv opstår måske først senere. I lokalplanerne er mulighederne sikret, rent formelt, men også ved grundsalg og bebyggelsesudformning er det ønskeligt at en etablering er forberedt. Det gælder i særlig grad boligbebyggelserne langs bygader og kvartergader.

### Butikker og støttet boligbyggeri

Umiddelbart er der ikke mulighed for at opnå en snæver blanding mellem boliger og butikker, når det drejer sig om almennyttigt byggeri. Dette forhold søges ændret, og der eksperimenteres med kombination af forskellige bygherrer og ejerforhold.

I Egebjerggård er der mulighed for en placering ved det store grønne adgangstorv ved Egebjergvej. En markering eller skiltning mod denne kan indgå i en byport.



I Østerhøj er der tilsvarende placeringsmulighed i bygaden ved indkørslen fra Klakkebjerg - Knastebakken. En supplerende mulighed er adgangstorvet i 3. etape mod Måløparkvej.



Det er afgørende vigtigt at butikkerne har direkte adgang fra bygade eller kvartergader. Her skal de skabe liv, og her er de offentlige parkeringspladser.

## - de grønne områder

Den bymæssig bebyggelse er karakteriseret ved, at de private haver er små. Til mange boliger hører der kun en beskeden terrasse eller en altan. Det stiller større og særlige krav til de fælles grønne områder.

Der er tre område- eller landskabstyper: De store landskabskiler, fælledeerne og byparkarealerne.

### Landskabskilerne

Måløvkilen og Hjortespringkilen er store bevarede "naturområder" mellem Vestegnens byområder. Indholdet af landskabselementer er varierede - præget af den stedlige topografi og bevoksning. Plejeniveauet er lavt, d.v.s. græsslåning få gange om året. Enkelte steder opretholdes en landbrugsmæssig dyrkning, og der udlægges arealer til græsning og dyrehold.

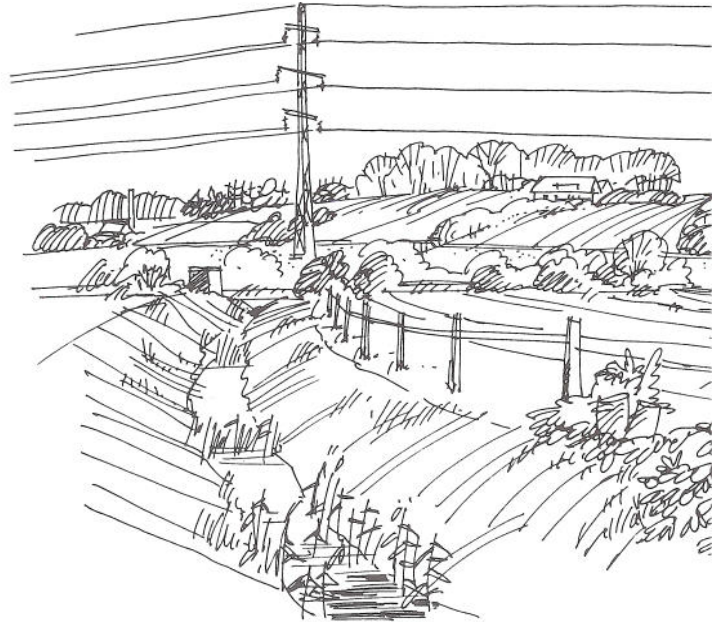
### Fælledeerne

Landskaberne, der adskiller de enkelte byggeafsnit og danner overgangen mellem landskabskilerne og byparkarealerne, udlægges som åbne fælledeer til leg og uorganiseret boldspil. De har også en vigtig funktion som spadseremuligheder. De kantes og krydses af cykel- og gangstier. De anlægges som græssletter, som kun kræver beskeden pasning, med busk- og træplantninger, som markerer terrænets form. I videst muligt omfang bevares eksisterende bevoksning. Efter behov, og hvor terrænet er velegnet, anlægges boldspilarealer, grupper af daghaver o.l.

I overensstemmelse med ideerne i det udarbejdede Billedatlas kan terræn og bevoksning på særlige steder bearbejdes kunstnerisk (se side 38).

### Byparkarealerne

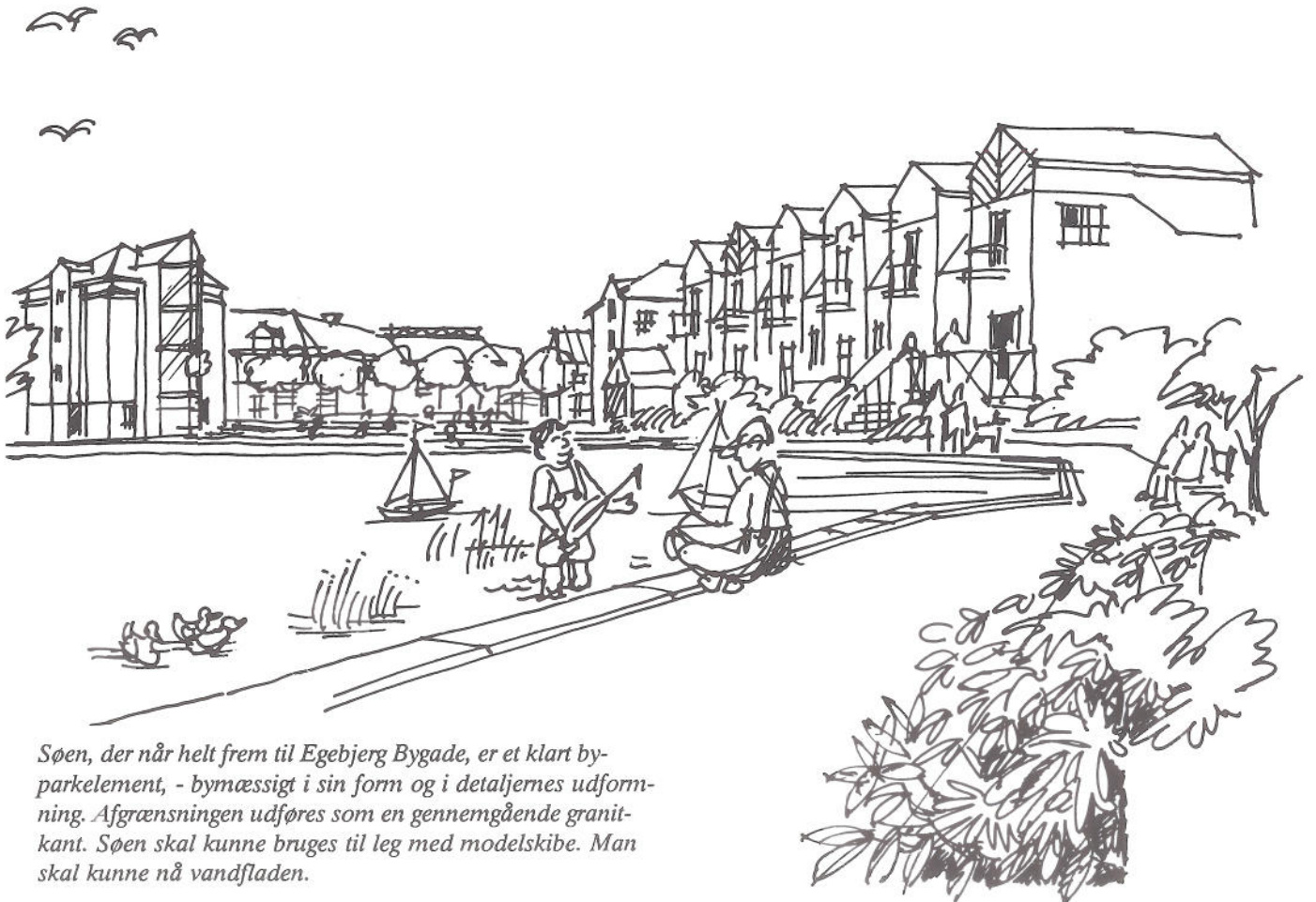
Også inde i den tætte bebyggelse er der åbne arealer, - torve, pladser og byparkareal. Byparkarealerne skal kunne modstå hårdt slid. Gennem beplantningen får de en bymæssig karakter. Man skal kunne opleve en klar forskel i udformningen mellem parkarealerne og de større fælledeer.



*De lave engarealer i landskabskilen ved Østerhøj anvendes til græsning og dyrehold.*



*Byparkarealerne kan indeholde opholdshaver med blomster, bænkepladser, vand og billedkunstnerisk elementer og skulpturer. De forudsætter et højt plejeniveau, men der behøver kun at være en eller to i hvert kvarter, og de behøver ikke at være særligt store.*

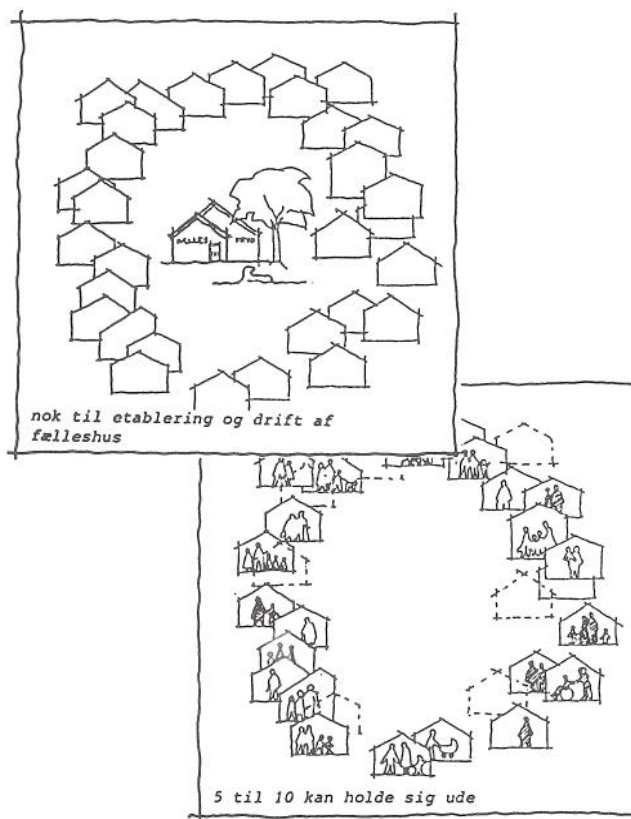


Søen, der når helt frem til Egebjerg Bygade, er et klart by-  
parkelement, - bymæssigt i sin form og i detaljernes udform-  
ning. Afgrænsningen udføres som en gennemgående granit-  
kant. Søen skal kunne bruges til leg med modelskibe. Man  
skal kunne nå vandfladen.

## BOLIGGRUPPEN

# - en overskuelig og genkendelig enhed

For at styrke den enkeltes og familiens tilknytning til boligområdet og for at modvirke vold og hærværk er kvarteret opdelt i overskuelige og genkendelige boliggrupper. Det betyder også at kvarteret som helhed er let at finde rundt i.



### Hverken for stor eller for lille

Boligruppen bør være på mellem 25 og 50 boliger. Det giver mulighed for en beboersammensætning med både børn, unge og gamle. Det er tilstrækkeligt til, at beboerne kan etablere og drive et fælleshus. Alle kan lære hinanden at kende. De der måske i en periode ikke ønsker at udnytte fælles tilbudene kan vælge fra, uden at fællesskabet går i stykker.

### Boligruppens identitet

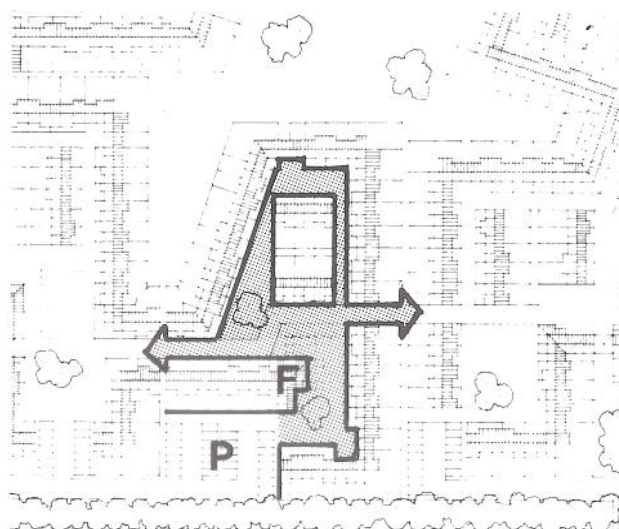
Afgrænsningen i forhold til omgivelserne fremhæves ved etablering af beplantning eller friholdelse af et mellemareal, men grupperne kan også markeres ved en klar indre sammenhæng. En indsnævring af strædet, der fører til gruppen (en port), forskydning af bygninger indbyrdes eller niveauskift med rampe og trappe, kan understrege overgangen fra en gruppe til den næste.

Boligruppen kan hente sin identitet, ved at udnytte kendemærker, som et stort bevaringsværdigt træ, en lille sø eller et markant terræn. Farvevalg og materialeskift kan understrege opdelingen. For også at rumme forskellige boligtilbud og forskellige grader af fællesskab, bør der være forskelle i udformningen af grupperne.

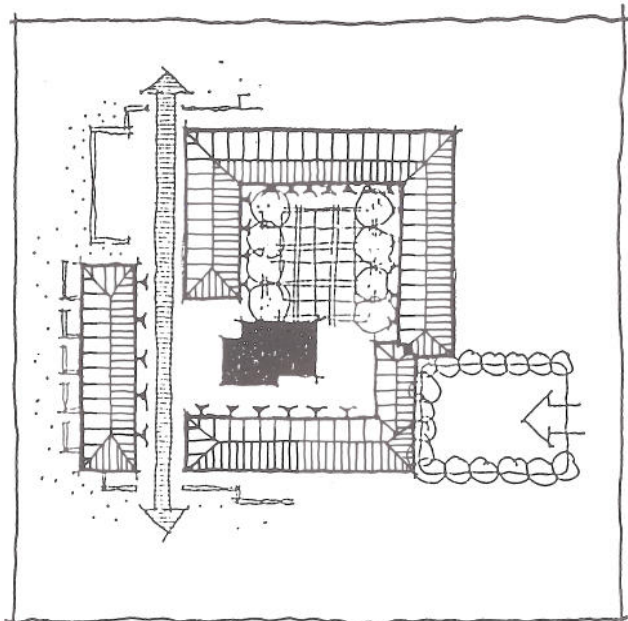
### Boliger omkring byrum

Boligruppen udformes så den omslutter et afskærmet og klart opfattet byrum, f.eks. et torv, en bygrønning eller en gade.

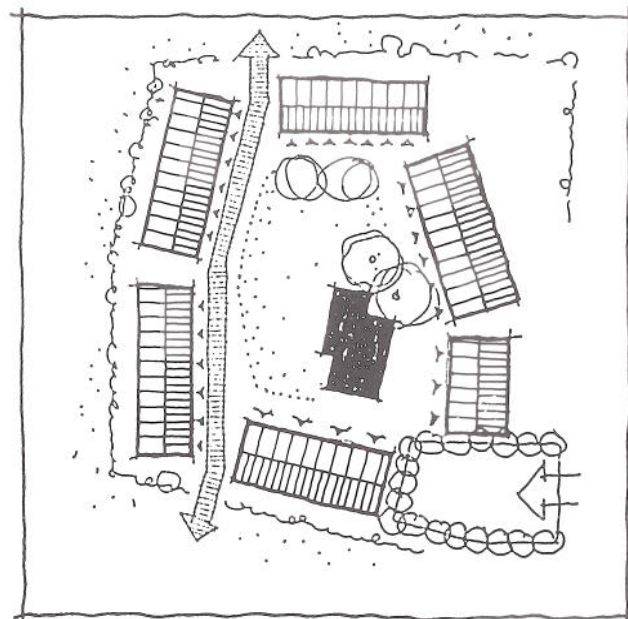
*Boligrupper kan godt bygges tæt sammen. Den enkelte gruppe kan tydeliggøres ved adgangsarealernes udformning, fælleshusets beliggenhed eller placering af en port ved overgangen til nabogruppen.*



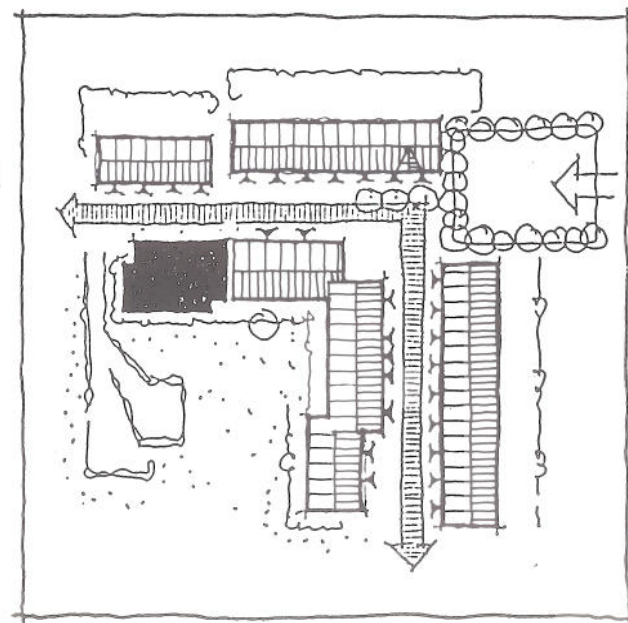
Bebyggelsen kan f.eks grupperes omkring et torv, en grønning eller en gade.



Opholdsplads ved fælleshus



En port med tårn markerer indgangen til gruppen.



## BOLIGGRUPPEN

# - boligerne

Sammensætningen af boligtyper har indflydelse på hvem der kommer til at bo i bykvartererne og boliggrupperne. Målet er at opnå en stor bredde.

### Forskellige ejerformer

Som det fremgår af illustrationen side 27, er der i de første etaper indpasset både almennyttige boliger, andelsboliger, og ejerboliger. Der er bofællesskaber og særlige boligkollektiver. De ligger mellem hinanden og den snævre sammenbygning fastholdes i de fremtidige etaper. Andelen af ejerboliger søges øget.

### Forskellige bebyggelser

Bebyggelsen er overvejende tæt lav i op til 2½ etage, men der indpasses også enkelte etagehuse, f.eks. som tårnhuse i 3 etager (ungdomsboliger). Der er tilstræbt en mangart og varieret udformning af de forskellige delbebyggelser. En del af 1. etape i Egebjerggård er udført som individuelle gadehuse.

### Boligstørrelser og typer

Det støttede byggeri følger de i boliglovgivningen fastsatte retningslinier, hvad angår størrelser og typer. Herudover tilstræbes stor variation og der lægges vægt på fleksibilitet i indretningen og sikring af en vis udbygningsmulighed.

*Planen på side 27 viser Østerhøj bykvarter, 1. og 2. etape med angivelse af boliggrupper og fordelingen af forskellige boligarter.*

*Bebyggelsen her og i 1. etape i Egebjerggård projekteres helt overvejende af Colom & Gudmand-Høyer, arkitekter m.a.a.*

*Gadehusene i Egebjerggård er ejerboliger i et forsøgsbyggeri, som er gennemført af Byggeriets Udviklingsråd og Statens Byggeforskningsinstitut. Målet var at udvikle byggesystemer, som er fleksible overfor forskellige bygherrens ønsker. En hustype med en række af parcelhusets kvaliteter, men som er egnet til opførelse på et beskedent grundareal i en bymæssig sammenhæng.*





# - fælleshuset

Et af målene i bykvarterplanlægningen er at sikre mulighed for udvikling af et socialt fællesskab. Ikke et påtvunget fællesskab, men et fællesskab, som beboerne kan vælge at gå ind i, i det omfang og i de perioder, som det passer dem. Tilstedeværelsen af et fælleshus er helt afgørende. Det behøver ikke at være fint og færdigt, men det skal være der.

### Størrelsen kan variere

Der skal være fælleshus i alle boliggrupper. Huset skal kunne rumme alle gruppens beboere på en gang, og der skal være mulighed for madlavning og fællesspisning. Der skal være plads til indendørs leg, og huset skal kunne anvendes til mange ting. I en evt. kælderetage kan der indrettes værksteds- eller hobbyrum, bordtennisrum m.v.

I støttet byggeri kan der kun ydes støtte til fælleshus svarende til 3% af bruttoetagearealet, men arealet kan øges ved en tilsvarende reduktion af den enkelte boligs areal.

### Placeringen er vigtig

Fælleshuset placeres, hvor de fleste i gruppen færdes, f.eks. ved "porten" til boliggruppen. Hvor særlige forhold taler for det, måske med udsigt over friarealerne. Det bør ligge indenfor iagttagelsesafstand fra boligerne og udformes så huset fremhæves i forhold til den øvrige bebyggelse. Støjproblemer i forhold til nærliggende boliger skal begrænses til et minimum.

### Fælleshus på medbyggerbasis

Fællesaktiviteter er vigtige, hvis en boliggruppe skal fungere som andet og mere end en samling af boliger. Færdiggørelsen af fælleshus og indretning af fællesarealer vil være en god start.

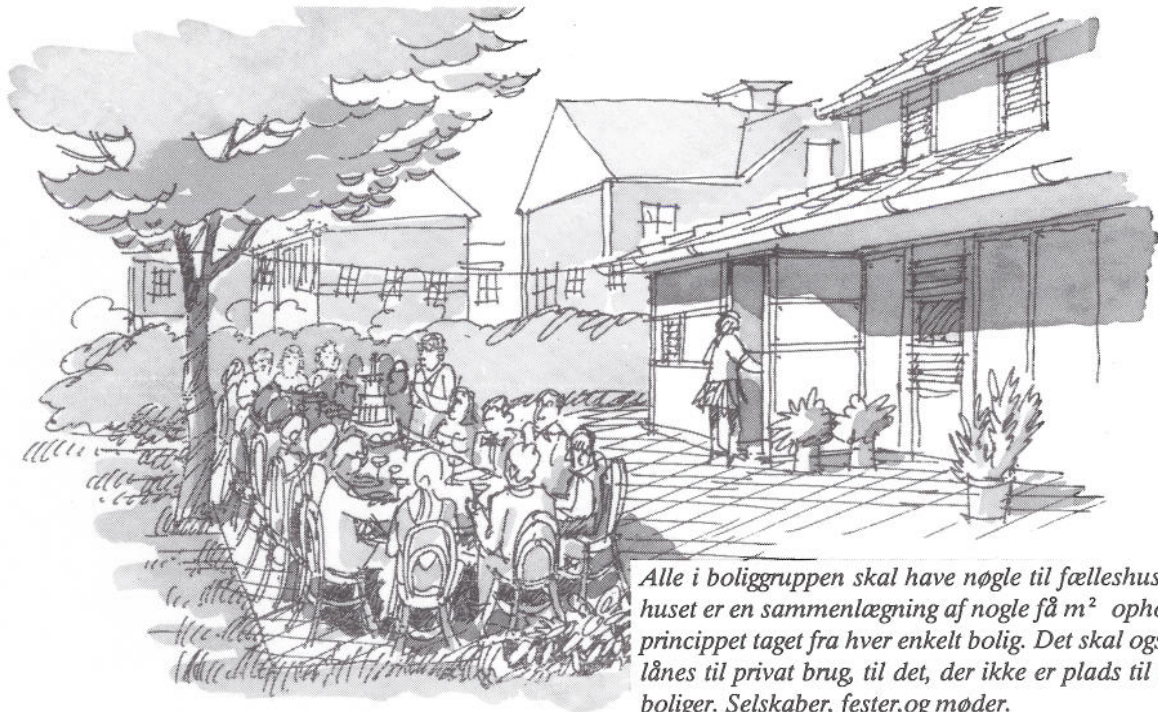
Hvis fælleshuset ikke etableres fra starten, bør den nødvendige kapital bindes til formålet. Det giver mulighed for yderligere medbestemmelse. Det samme kan gælde opholdsarealernes anlæg og udformning.



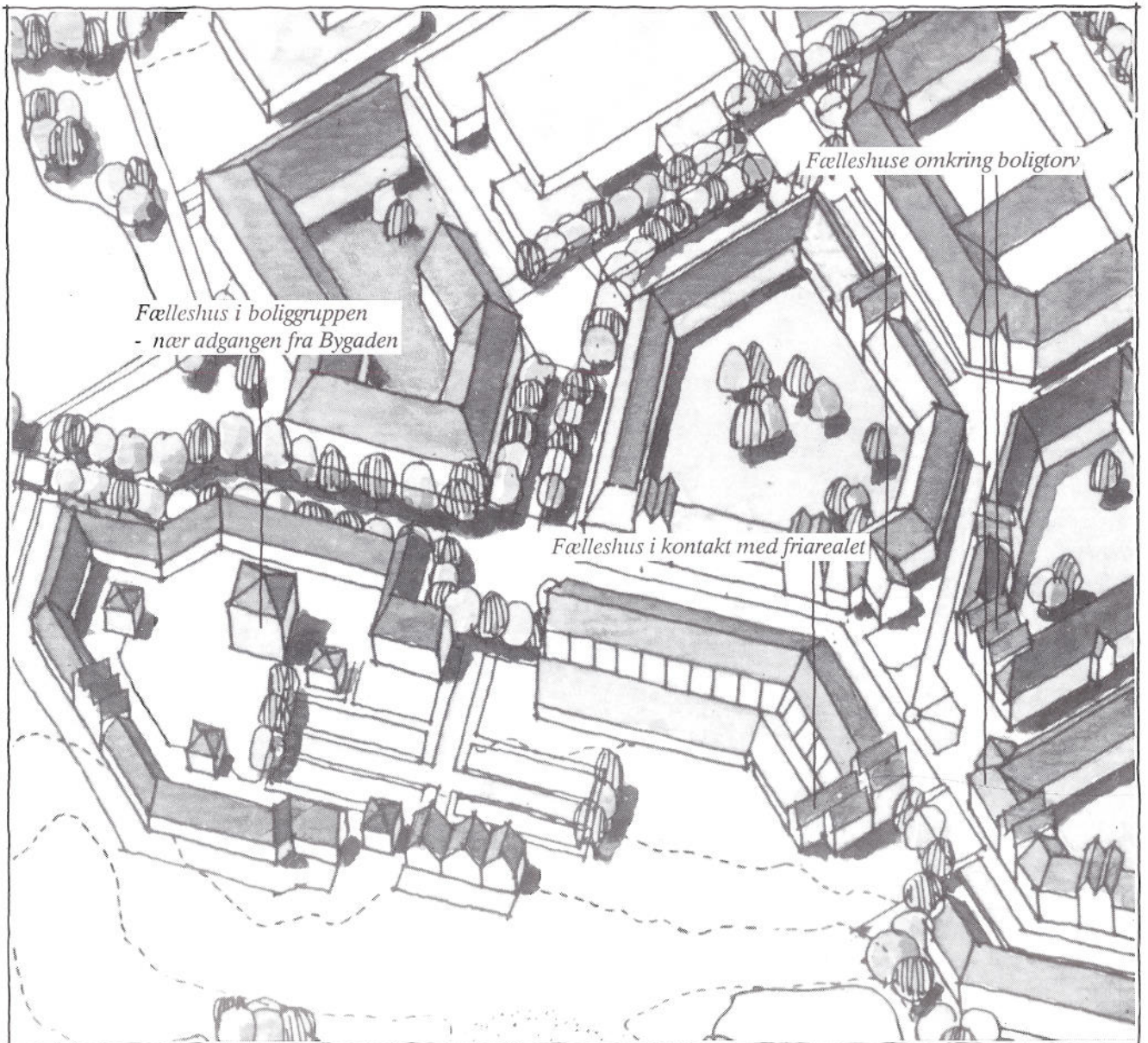
*Fælles for flere boliggrupper bør der sikres mulighed for (areal og evt. økonomi) at opføre huse til særlige funktioner, f.eks. større forsamlingshus, gør-det-selv værksted, børnehøj m.v. Placeringen bør give kontakt til de gennemgående strøg. Hvor det er muligt, bør der udlægges areal til nyttehaver på mellem 75 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup> - til dem, der har den interesse.*



*Fællesskab om indretning af legeplads eller fælleshus styrker boliggruppens sammenhold.*



Alle i boliggruppen skal have nøgle til fælleshuset. Fælleshuset er en sammenlægning af nogle få m<sup>2</sup> opholdsareal, i princippet taget fra hver enkelt bolig. Det skal også kunne lånes til privat brug, til det, der ikke er plads til i de små boliger. Selskaber, fester, og møder.



Fælleshus i boliggruppen  
- nær adgangen fra Bygaden

Fælleshuse omkring boligtorv

Fælleshus i kontakt med friarealet

## BOLIGGRUPPERNE

# - fællesarealerne og de private haver

Ved udformningen af boliggruppens fællesarealer er der en god mulighed for at inddrage beboerne i beslutningerne og måske i etableringen. Det vil styrke tilhørsforholdet og ansvarfølelsen. Måske kan der spares penge, men der må fra starten sættes penge af.

### Adgang, ophold og leg

Boliggruppens fællesareal er først og fremmest et adgangsareal, hvorfra der er indgang til den enkelte bolig. Hertil kommer, at det skal rumme areal til fælles ophold, evt. i forbindelse med fælleshuset. Mindsteomfanget er en skærmet bænkeplads. Et beskyttet legeareal med sandkasse og legehuse til de mindste er også et mindstekrav, og der sikres mulighed for boldleg et sted i boligens nærhed.

### Andre funktioner

Ved arealdisponeringen skal der tages hensyn til:

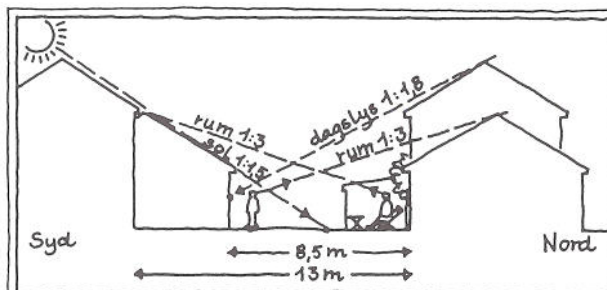
- placering af udhuse
- parkeringsordning og evt. fælles vaskplads
- cykelparkering
- affaldsordning
- behov for nyttehaver

### Bymæssige private haver

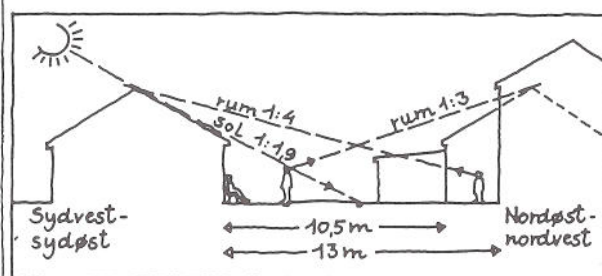
De private udearealer anlægges som beskudte terrassehaver i direkte tilslutning til boligen. Enkelte karreer opdeles mere konsekvent som egentlige gårdhaver. Indblik fra naboer kan ikke udelukkes. Gener må begrænses individuelt ved opsætning af skærme, placering af et træ eller lignende.

### En halvoffentlig zone

Husene placeres overvejende i en facade-linie godt 1 m fra gade eller plads. Forarealet kan, sammen med en eventuelt tilbagerykket niche, anvendes til individuelle formål. Hvor det primære haveareal ligger nord for huset kan der på forarealet suppleres med en solvendt terrasse, afgrænset af et fast hegn.



Med huse i 1 etage langs vejens sydside kan den mindste bygningsafstand være ca. 8,5 m og med huse i 2 etager langs sydsiden ca. 13 m.



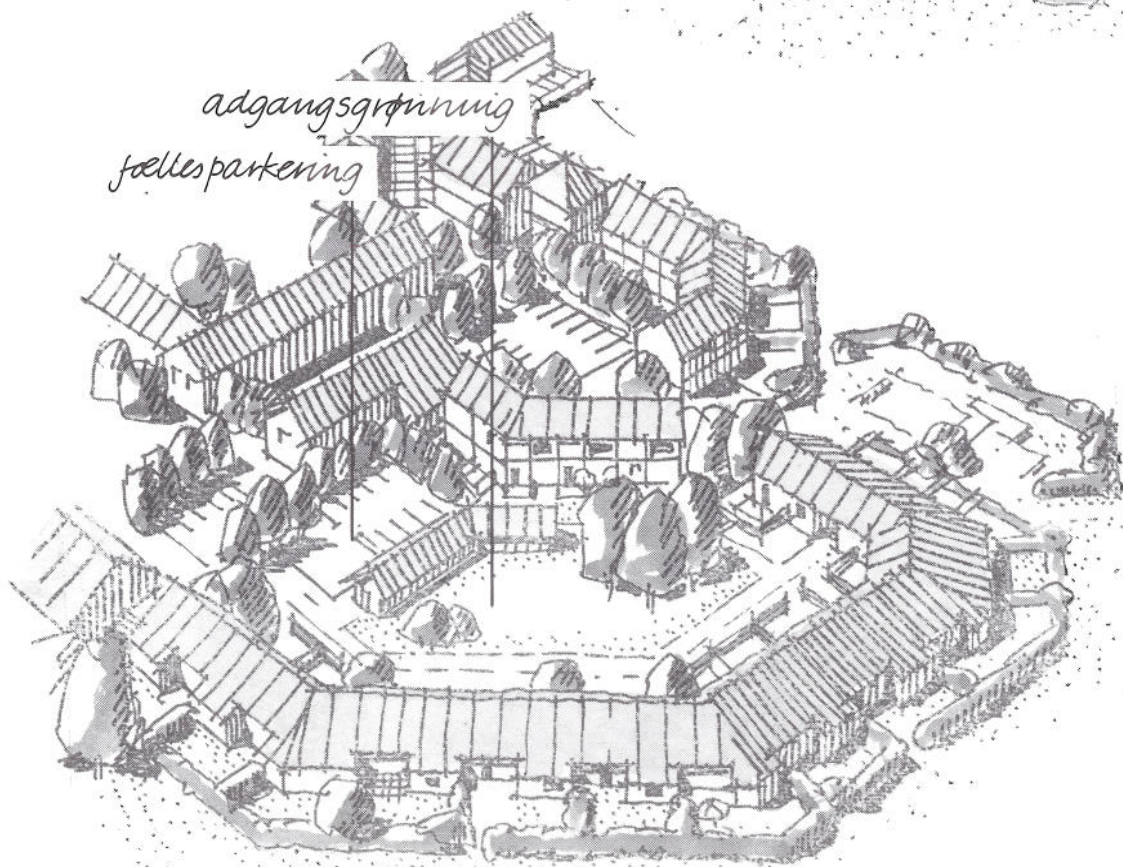
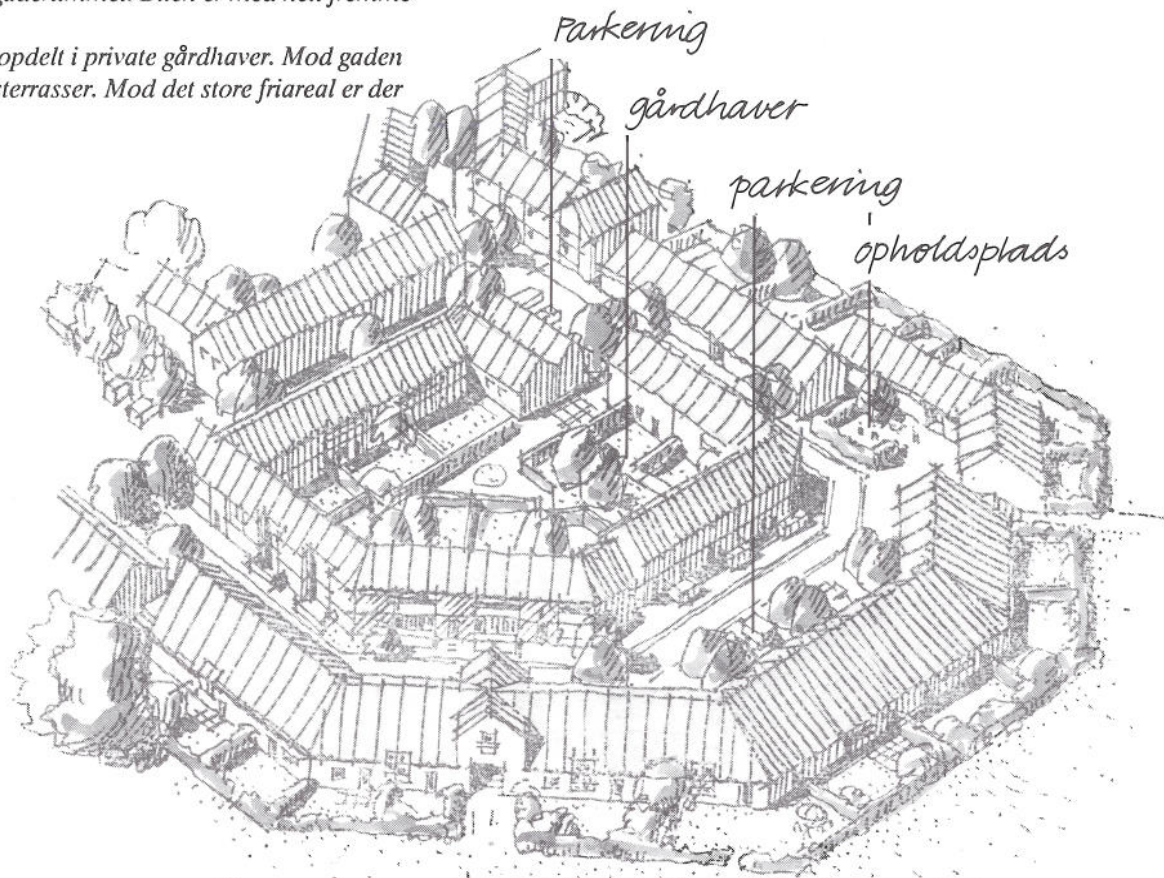
Opholds- og legepladser med forarealer eller forhaver, der vender mod sydvest-sydøst og et afgrænset offentligt færdselsareal kan planlægges med en bygningsafstand, der både giver rimelig afskærmning for gående og for stillesiddende. Med huse i 1 etage på begge sider bør husafstanden være ca. 10,5 m, og med huse i 2 etager på nordsiden ca. 13 m.

Kravene om god afskærmning af rummet mellem husene virker ofte modsat kravene om gode solforhold i boligen, på forarealer og i forhaver. Der bør dog sikres sol på forarealer langs facader med orienteringer mellem øst over syd til vest.



Boliggruppe med ca 40 boliger. Fællesarealet er udformet som et boligstræde med opholds- og parkeringspladser formet som udvidelser af gaderummet. Bilen er med helt fremme ved huset.

Den indre karre er opdelt i private gårdhaver. Mod gaden er der små opholdsterrasser. Mod det store friareal er der små terrassehaver.



Alternativ til udformning af boliggruppen, hvor parkeringen er samlet på to større pladser og fællesarealet er udformet som en indre grønning.

## - en fordel både for erhverv og boliger

### Et levende og varieret miljø

Der er sikret mulighed for opførelse af erhvervsbebyggelse flere steder i kvartererne. Det giver mulighed for lokal beskæftigelse, og begrænser trafikken mellem bolig og arbejdsplads. Det samlede antal p-pladser kan reduceres, fordi en del kan benyttes af beboerne aften og nat. Friarealkravet kan helt udelades. Endelig betyder blandingen af erhverv og boliger et varieret miljø og liv i kvarteret i dagtimerne.

### Et godt naboskab for mange virksomheder

Mange af dagens erhvervsvirksomheder kan uden genevirkninger indpasses i et almindeligt boligområde, - ikke alene kontorer og serviceerhverv. Megen produktion foregår i rene lokaler og smukke bygninger, i grønne og velplejede omgivelser. En række virksomhedstyper kan have direkte fordel af en placering i boligområdet. Det gælder naturligvis butikker, klinikker og kontorprægede virksomheder, med et lokalt opland. Men det gælder også, hvor naboskabet til et værksted, der støjer eller som forudsætter tung trafik, kan være generende. F.eks. en række moderne EDB-virksomheder og virksomheder i reklame- og marketingbranchen.

### Forskellige placeringsmuligheder

Placeringen i bykvarteret bestemmes af virksomhedernes størrelse, transportbehov og tilknytning til det lokale opland. Der vil under alle omstændigheder være tale om ikke-forurenende virksomheder. Ud fra en sådan vurdering af disse forhold kan virksomhederne placeres:

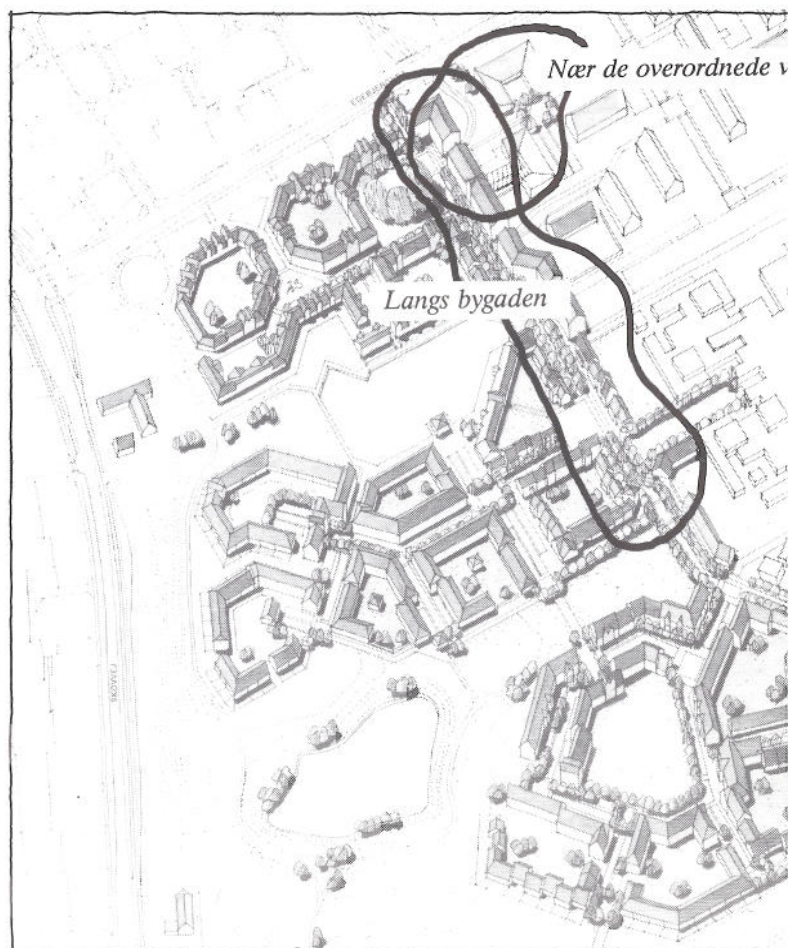
- Nær de overordnede veje.
- Langs bygaden, - det gennemgående strøg.
- I boliggrupperne med kontakt til kvartergader eller boligstræder.
- I de enkelte boliger.

*I EGEBJERG GÅRD er placeringsmulighederne for større erhverv knyttet til arealer ved Egebjergvej og Nordbuen.*

### Mindre uddannelsesinstitutioner

Som nævnt på side 16 afsættes også plads til indpasning af en række offentlige og private institutioner, f.eks. inden for uddannelsessektoren. De er også arbejdspladser. Det må indgå i vurderingen af deres placering.

Også en række aktiviteter på grænsen mellem erhverv og institution, kan komme på tale. Mindre kursusvirksomheder, laboratorier og lignende, - private såvel som offentlige.





*I ØSTERHØJ kan større virksomheder indpasses ved Klakkebjerg og i etape 4 ved Måløv Parkvej. I 1. etape er der reserveret plads til mindre virksomheder syd for hallen. Evt. butikker koncentrerer langs bygaden.*



*En lang række virksomheder kan uden genevirkninger indpasses på et torv mellem boligene.*

## - nær overordnede veje og langs bygaden

### Nær de overordnede veje

Virksomheder med megen kørsel placeres i områderne mod de omgivende veje, så trafikken kun belaster selve indkørslen til kvarteret.

Her kan placeres virksomheder på op til 1000 m<sup>2</sup> eller mindre virksomheder samlet som i en værkstedsby. Håndværksvirksomheder, mindre produktionsvirksomheder, værksteder eller lignende. Som eksempler kan nævnes VVS-værksted, El-installatør, glarmester, tømrer og snedker, malerværksted, elektronikvirksomhed, sats- og trykkerivirksomhed.

Placeringen giver mulighed for en lidt mere nuanceret vurdering af genespørgsmålet end de andre steder i bykvarteret, men det er en forudsætning at der kun er tale om uvæsentlig forurening.

Der kan også indpasses butiksfunktioner, men de skal have facaden mod bykvarteret. Der kan ikke placeres butiksenheder som er baseret på forbi kørende eller hvis primære opland ligger uden for bykvarteret.

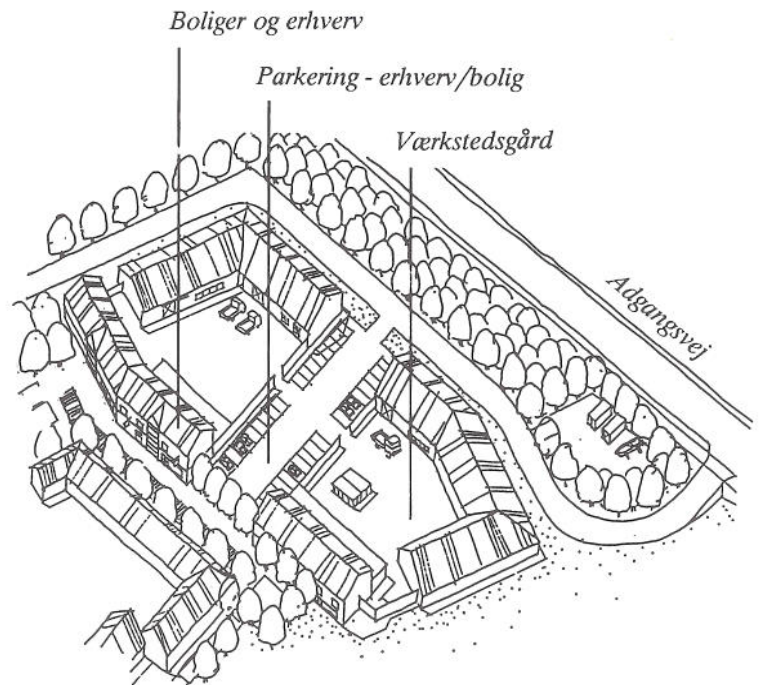
### Langs bygaden

Mindre virksomheder placeres langs bygaden. Arealgrænsen oppefter er ca. 200 m<sup>2</sup>.

Først og fremmest drejer det sig om virksomheder, som betjener bykvarterets beboere eller beskæftigede, f.eks. butikker som nævnt side 20.

Langs bygaden kan endvidere indpasses alle former for kontorvirksomheder, marketingfirmaer, edbvirksomheder, liberale erhverv, klinikker, kursusvirksomheder o.m.a. Også offentlige arbejdspladser og institutioner kan placeres her. Det kan dreje sig om postindlevering, bibliotek og børne- og ældreinstitutioner.

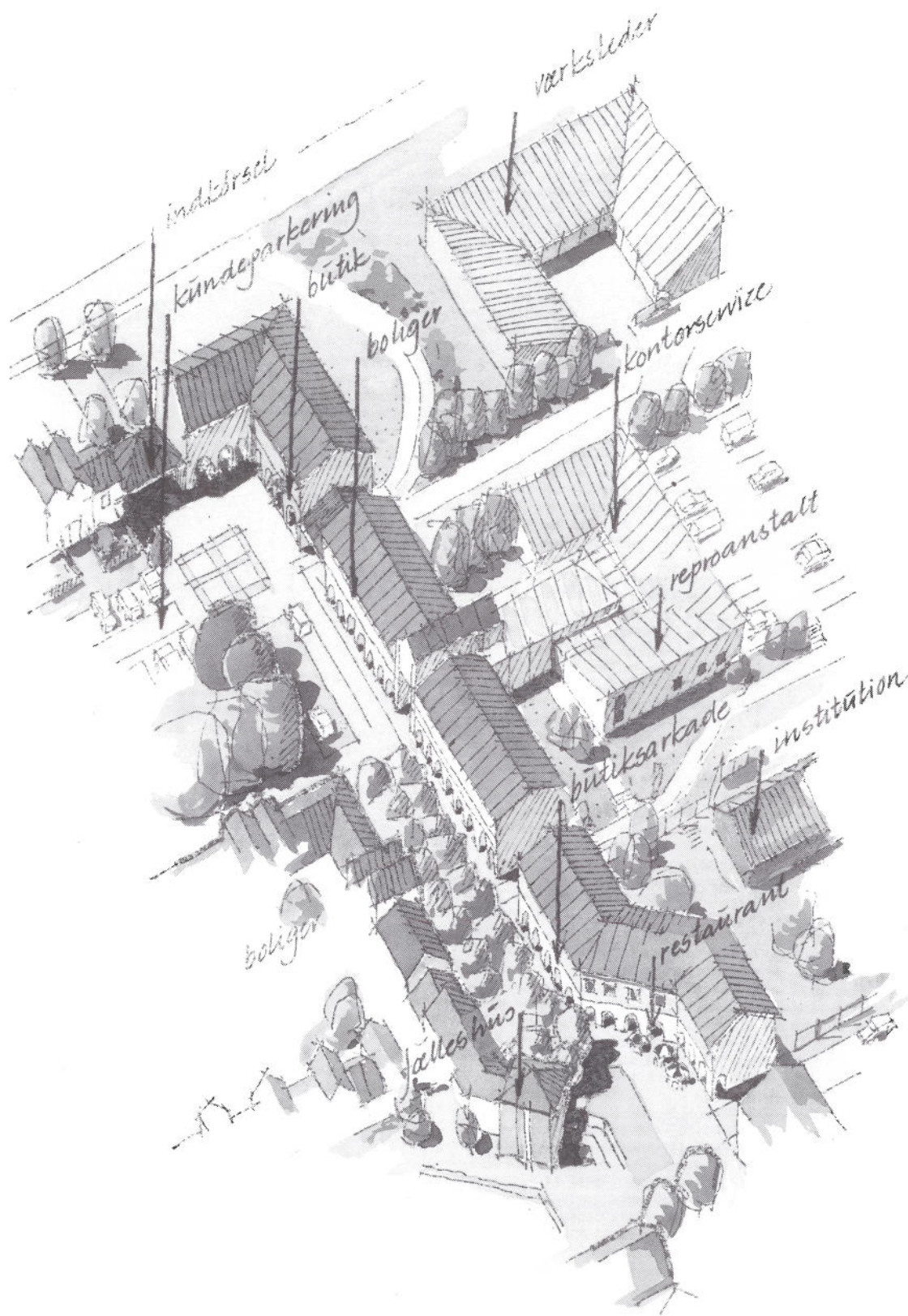
Erhvervsarealerne kan indpasses alle steder i bygningsstrukturen, i gadeplan eller på 1. sal, eller som selvstændige enheder i flere etager.



Erhvervsbebyggelse ved Nordbuen



Edb-virksomhed i selvstændigt hus i bygaden.



*Erhverv langs Bygaden*

*Illustration fra et erhvervskatalog, som Ballerup kommunalbestyrelse udsendte i forbindelse med en udstilling i 1988.*

*Butikker indpasses bedst bag arkaderne i stueetagen.*

*På 1. sal kan der være kontorer o.l. Nær torvene er de bedste parkeringsmuligheder.*

*En eventuel butik på bagarealet skal have adgang fra bygade, - f.eks. via en glasgang.*

*På torvet vil en restaurant/kantine være velplaceret.*

## - i boliggrupperne og i boligerne

### Langs kvartergader og boligstræder

Langs kvartergader og boligstræder kan der indpasses små servicevirksomheder og kontorprægede erhverv med få ansatte og beskedne arealkrav. Arealet må ikke være væsentligt over 100 m<sup>2</sup>.

Eksempler på sådanne virksomheder er mange. F.eks. kontorer, tegnestuer for arkitekter, ingeniører, landinspektører, læger, fysioterapeuter, fotografer, kunsthåndværkere, designere, advokater o.m.a.

Virksomhederne kan indrettes i selvstændige bygninger eller adskilt fra boligerne f.eks. i en underetage.

Besøgsparkeringen kan afvikles på de fri boligparkeringspladser i dagtimerne og reguleringen af skiltningen må være meget liberal. Hensigten med at indpasse erhverv er netop at opnå variation - også i det visuelle miljø.

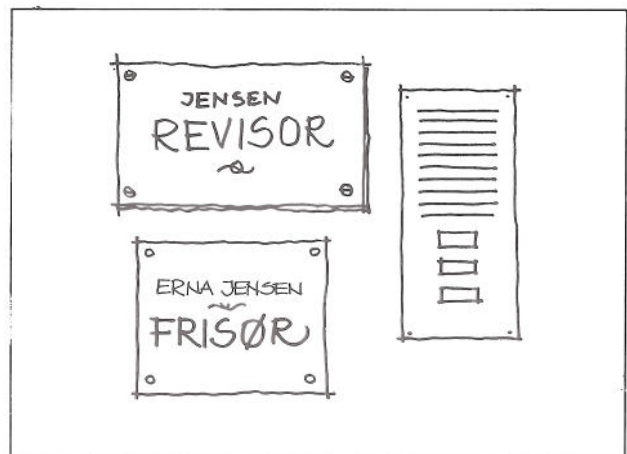
### I boligen

I alle boliger kan der indrettes virksomheder der, drives af den der bor der, og som ingen ansatte har. Sådant som det allerede i dag lader sig gøre i almindelige boligkvarterer. Kvarterets "karakter af boligområde" må ikke ændres. Herved tænkes bl.a. på at parkeringsbehovet ikke må være dominerende. Denne bestemmelse administreres mere liberalt end i mere traditionelle boligområder.

Eksempler på sådanne virksomheder er advokater, tegnestuer, frisør, fysioterapeut m.v. Der må kun være begrænset kørsel, ingen forurening og beskedne krav til skiltning.



Virksomhederne må ikke påføre boligerne gener ved forurening. En række andre restriktioner, f.eks. hvad angår skiltning kan udelades. Skiltningen opfattes som et positivt miljøelement.





En keramiker med værksted og udsalg vil være en åbenbar  
kvalitet for området.  
Ingen genevirkninger - spændende udstilling og skiltning  
- liv i gaden - arbejdsplads ved bolig.

## - understregning af hovedstrukturen

Gennem en billedkunstnerisk bearbejdning fremhæves bykvarterets særpræg og karakter. Pludselig er det ens egen by. Byens gader, torve, gavle, træer, lys og porte fylder en med energi og glæde. Gensynets glæde bliver det synlige bevis på, at samarbejde mellem borger, arkitekt og billedkunstner har båret frugt.

### Et billed-atlas

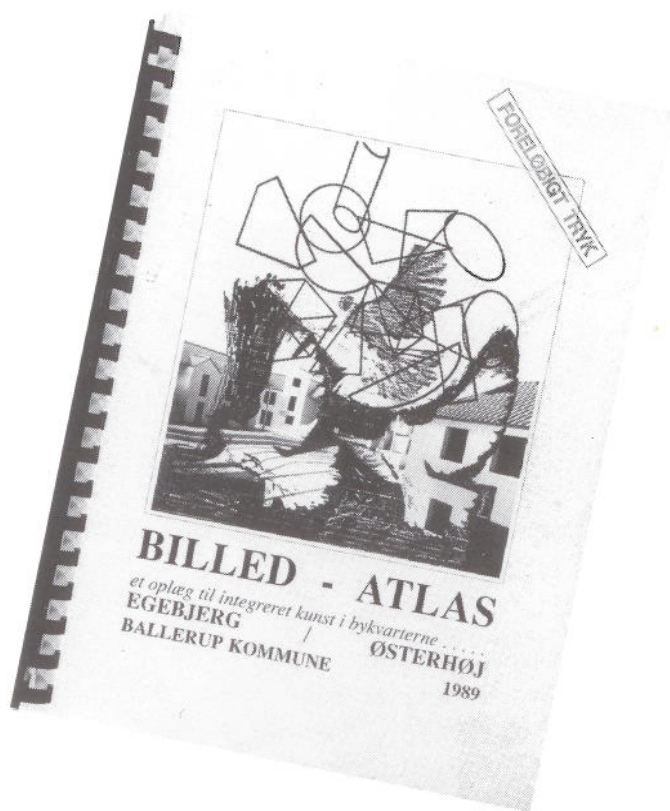
Udgangspunktet for den kunstneriske bearbejdelse er et billed-atlas, udarbejdet af Niels Guttormsen og Finn Mickelborg. Vægten er lagt på en helhedsplan og en tydelig og naturlig rollefordeling mellem huse, pladser, gader, friarealer, beplantning, belysning osv. Der er ideer og eksempler på kunst integreret i bybilledet. Atlasset beskriver, hvor der bedst sættes ind, efter hvilke retningslinier og i hvilken rækkefølge.

### Et fællestema for hvert bykvarter

For hver af de to bykvarterer er der fastlagt et gennemgående tema, der kan understrege dem som enheder med egen identitet.

Egebjerggård skal præges af organiske former og motiver, der har med fugleverdenen at gøre. I varierende udførelser og formater bruges billedhenvisninger til fugleverdenens organiske fremtrædelsesform i æg, fjer, vinger og til f.eks. lette, svævende og løftede fænomener i form af stærekasser og volierer - springvand, guirlander og broforbindelser.

Østerhøj markerer sig gennem geometriske former. Disse former fremtræder i et stort antal variationer, og de gennemspilles i vekslende emner med hovedvægten lagt på de byggematerialer, der i forvejen er tænkt anvendt ved de respektive arkitekt-opgaver. Rumlige former kan være cylindre, kasser, pyramider og polyedre. Flade former kan være firkanter, trekkanter, cirkler, ellipser osv.



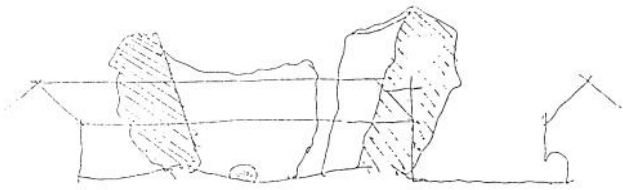
### Konsulentvirksomhed

Med en honorarbevilling fra Statens Kunstfond stiller Ballerup kommune to kunstkonsulenter (maleren Finn Mickelborg og billedhuggeren Niels Guttormsen) til rådighed for bygherrer og deres rådgivere.

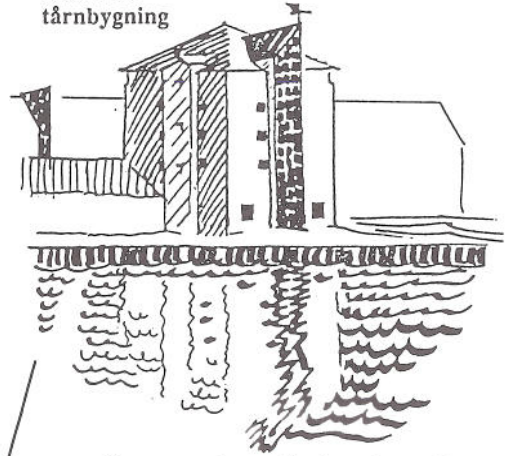
Konsulenternes opgave er at præsentere bygherrerne for ideer, projekter og forslag til valg af kunstner, som skal udforme egentligt skitseforslag og detailprojekt.

Udgangspunktet for konsulenternes arbejde er det udarbejdede billedatlas.

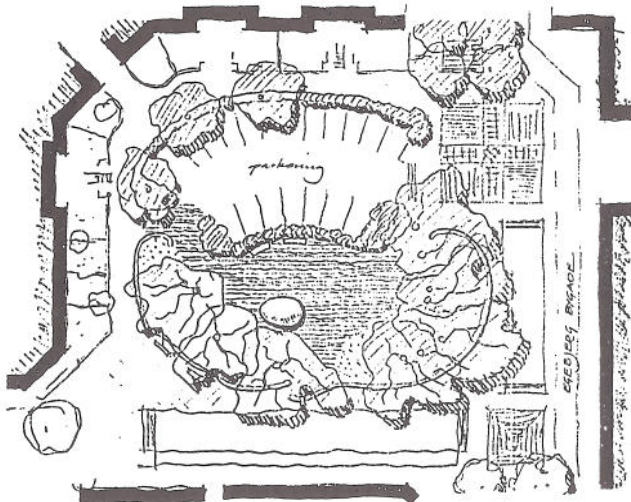
Bevillingen fra Statens Kunstfond gør det muligt at få udarbejdet et præsentationsoplæg uden udgifter for bygherren. Oplægget består af: Ideer til billedkunst inden for det aktuelle bygherreareal, rammebudget og forslag til valg af udførende kunstner.



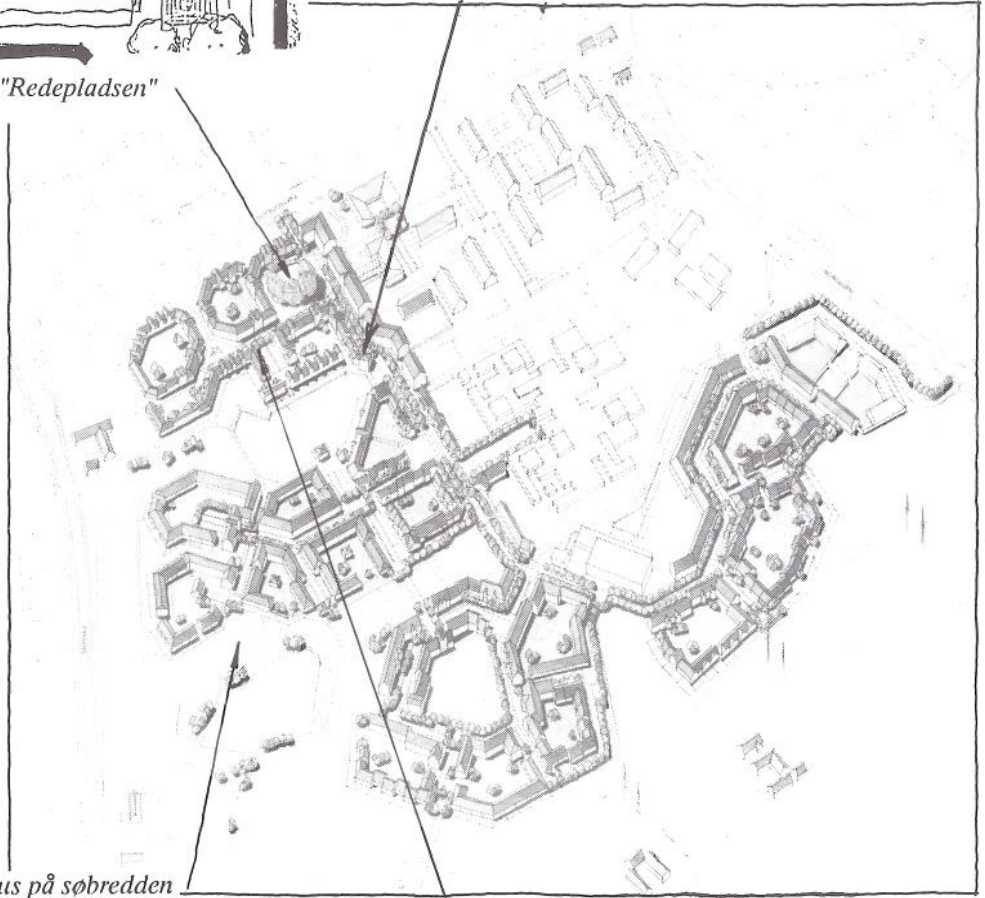
Søtorvets  
tårnbygning



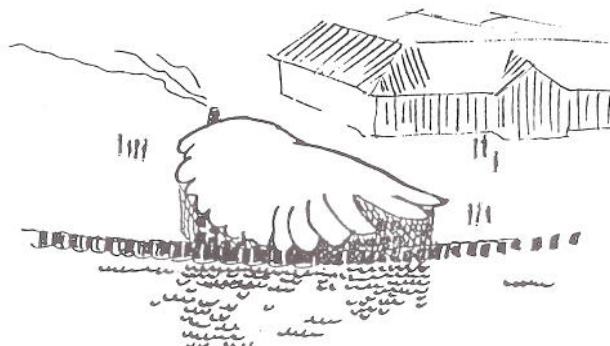
Farvesætning - tårnbygning ved søen



Parkering og opholdsplads på "Redepladsen"

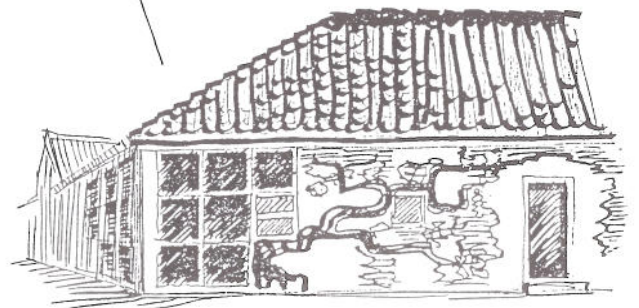


Fælleshus på søbredden



Skitser fra Egebjerggård (Niels Guttormsen)

Murdekoration



## - tre grader af integration

Økonomi og arbejdsindsats i forbindelse med udførelse af integreret billedkunst (form, farvesætning, materialevalg osv.) findes almindeligvis inden for eksisterende projekt-rammer.

Begrænsede tilføjelser eller materialefor-dyrelse samt selvstændige billedkunstneriske opgaver finansieres ved bygherrens egen-økonomi, entreprenørbidrag og ved bidrag fra forskellige fonde.

Ballerup kommune fungerer, udover at være koordinerende, også som formidler eller anbefaler af sponsor- og fondsansøgninger.

### Prioriteringen

I en principiel fordeling af de penge, som er til rådighed for kunst, vil der blive pri-oriteret sådan:

#### A Genbrug - kunstnerisk behandling

Genbrug omhandler udsøgt håndværksmæssig anvendelse af byggematerialer uden ekstra bearbejdning. Emner kan være farvesætning af facader, vinduer og døre og ændrede retningslinier for befæstning og brolægning, murdekorationer, gesimser, steler mv.

#### B Kunsttilføjelser

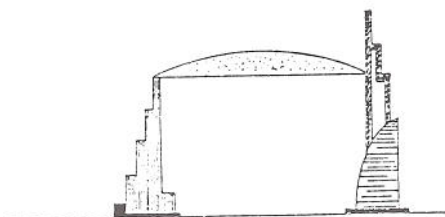
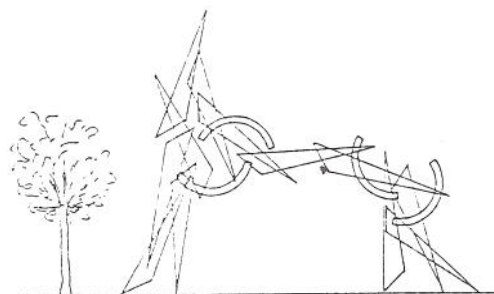
Tilføjelserne er fremhævelse af eksisterende forhold ved hjælp af nyudførte, bearbejdede detaljer på egnede steder og områder som dørpartier og portåbninger. Det kan også være murrelieffer af forskellig art.

#### C Selvstændige kunstværker

Kunstværkerne skal skabes på stedets be-tingelser, men være autonome, afsluttede skulpturer og skulpturelle huse i bybilledet som f.eks. torveskulptur, springvand, have-anlæg, børnehus og fælleshus.

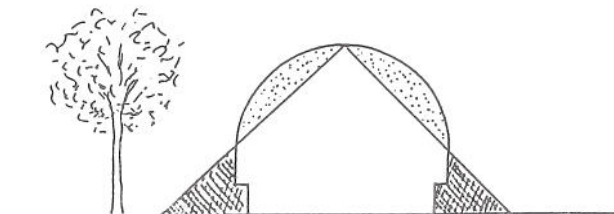
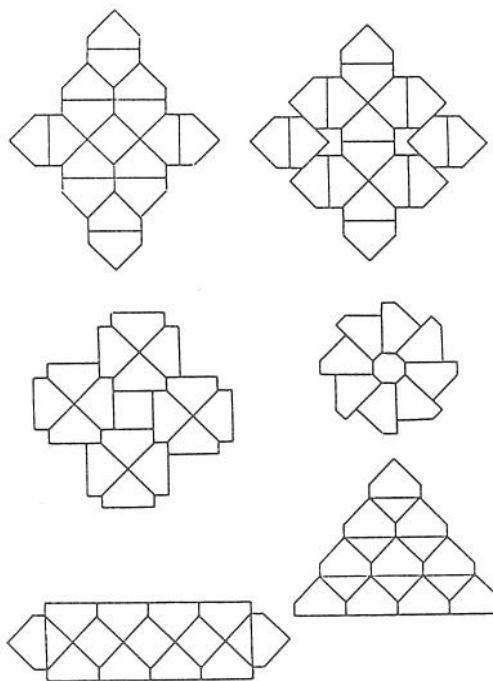
*Ved at kontakte kulturforvaltningen i Ballerup kommune kan enhver bygherre/bruger/arkitekt osv. få tilsendt intro-duktionsmateriale og billedatlas.*

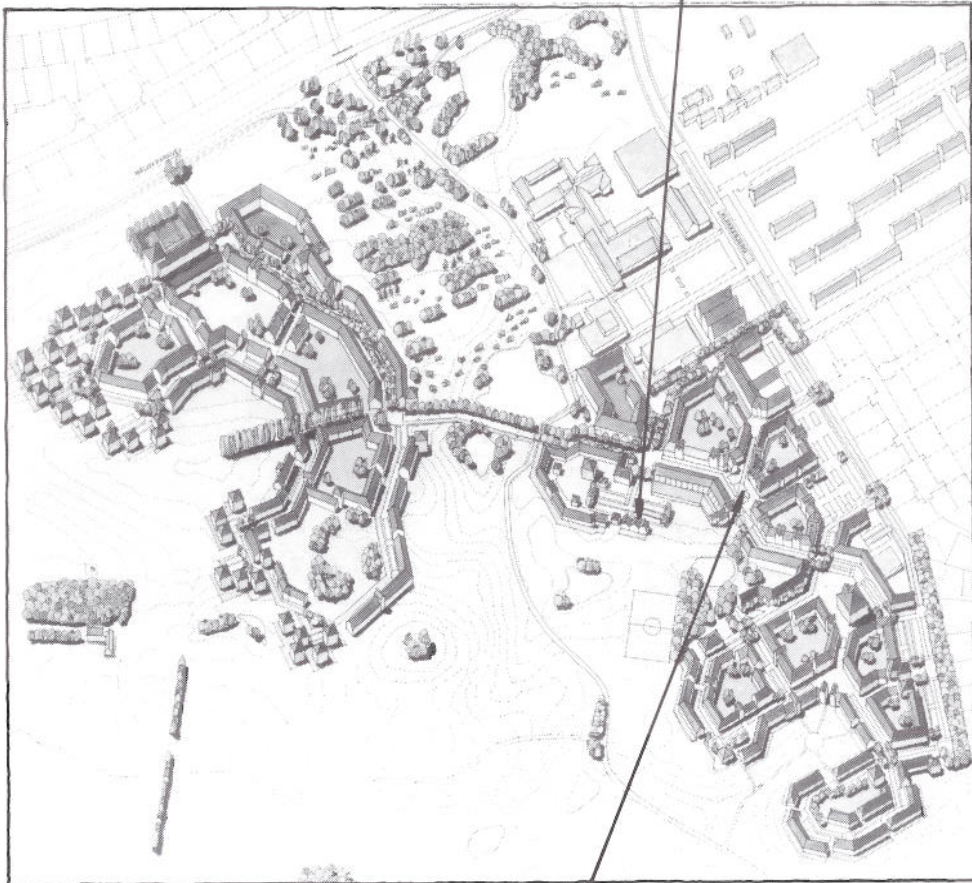
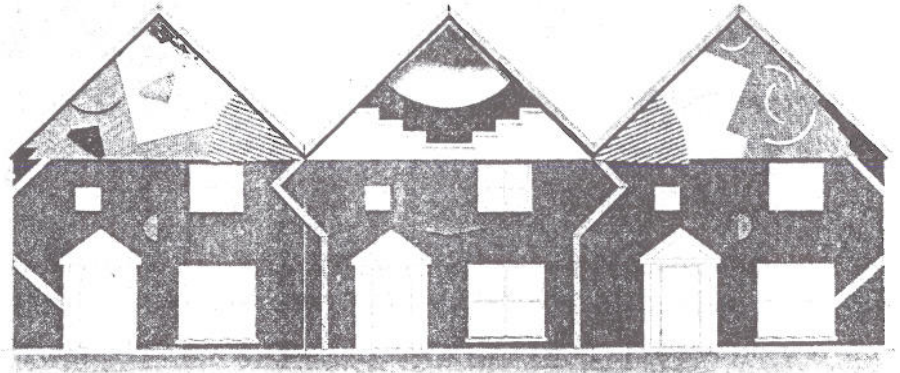
*Heri findes yderligere materiale, ideer og praktiske anvis-ninger. Nogle af ideerne er allerede realiseret, som f.eks. søtårnhuset og lygtepælen "til gården og til gaden" i Ege-bjerggård og gavlhusene og fællesfarver i Østerhøj.*



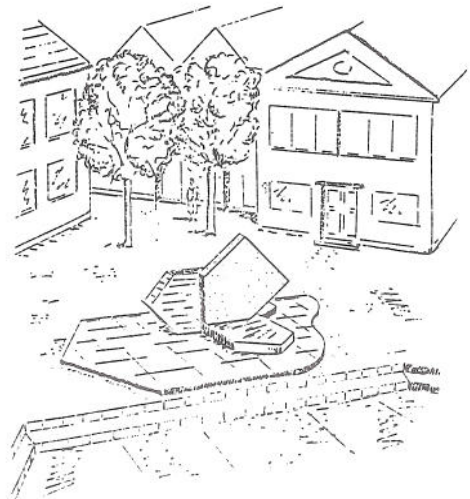
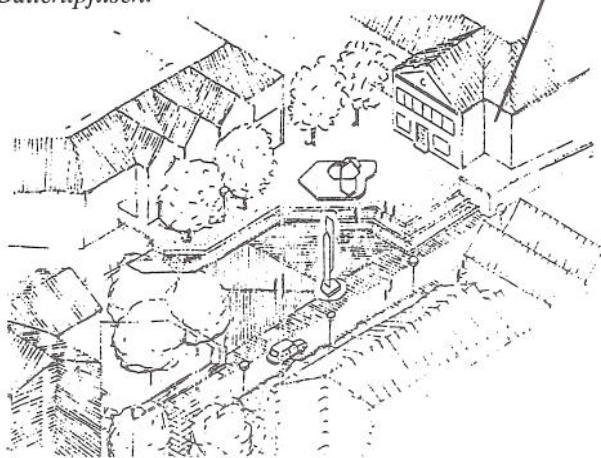
Porte

Flisemønstre





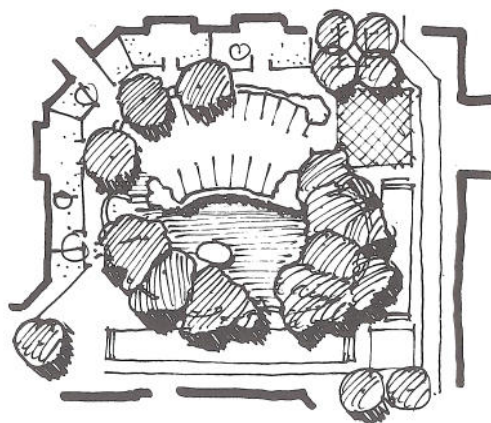
Pladsindretning. Springvand og sceneskulptur.  
Ballerupflisen.



Skitser vedrørende Østerhøj (Finn Mickelborg)

# - opholds- og aktivitetssteder

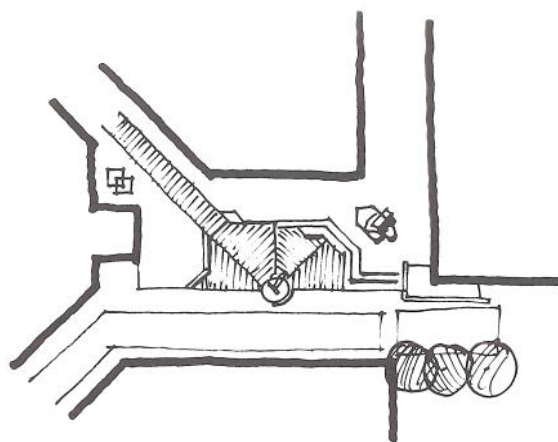
Torve og pladser er trafikale knudepunkter. Samtidigt er de naturlige mødesteder - rammer om byens pulserende liv. De to funktioner kan godt give konflikter, men de begrænses gennem den detaljerede udformning. Den kørende færdsel får gode vilkår, d.v.s. rimelig manøvreplads og god oversigt. Hvad hastighed angår må den underordne sig, hvad der i øvrigt foregår på pladserne.



*Skitse af adgangstorvet i Egebjerggård.*

### Pladsernes betydning skal kunne ses

I deres størrelse og udformning udtrykker torve og pladser den rangfølge, der er. Fra den mindre lokale plads i det enkelte byggeafsnit, over rækken af pladser langs Bygaden, til den centrale plads i kvarteret, h.h.v. ved søerne i Østerhøj og Skolepladsen i Egebjerggård. Alle pladser udformes efter deres anvendelse. Det giver dem deres særpræg, som forstærkes, ved at en eksisterende bevoksning eller en særlig udsigtsmulighed udnyttes.



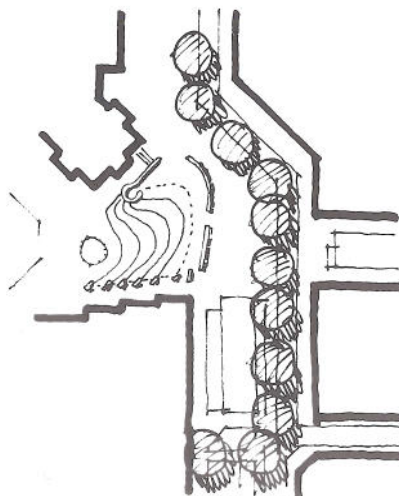
*Boligtorvet er først og fremmest et legetorv og opholdstorv, -men der er også plads til en scene-skulptur og måske et springvand.*

### Ophold og leg

Torve og pladser udformes først og fremmest som opholdssteder med siddemuligheder, hvor man kan samles med andre, og hvorfra man kan følge og deltage i bylivet. Hertil kommer at de indgår i det vigtige "legelandskab", som alle kvarterets rum er dele af. Det skal fremhæves, at torve og pladser i særlig grad er egnede for kunstnerisk bearbejdelse.

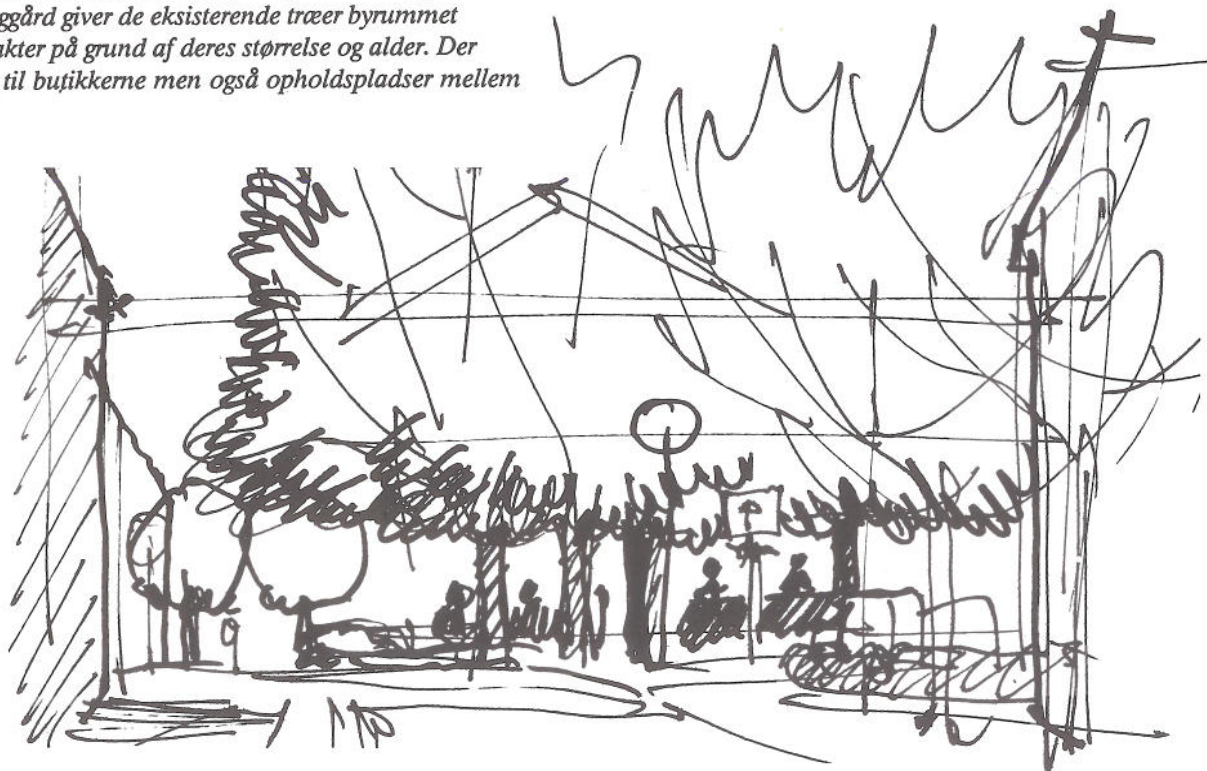
I Østerhøj bliver pladsdannelserne, hvor Bygaden krydser byparken, byens vigtigste samlingssted. Mange funktioner skal forenes her. Mange muligheder skal udnyttes. En åbenbar opgave for en kunstnerisk bearbejdelse.

Mange af torvepladserne rummer også parkering. Når parkeringspladserne er tomme, kan de anvendes til ophold og leg. De fremstår ikke som ubrugte asfaltarealer.



*Skitse af søtorvet i Egebjerggård.*

Adgangstorvet skal være markant, - noget man lægger mærke til. I Egebjerggård giver de eksisterende træer byrummet fylde og karakter på grund af deres størrelse og alder. Der er parkering til butikkerne men også opholdspladser mellem træerne.



Søtorvet i Egebjerggård har særlige oplevelsesmæssige muligheder. Terrænspring - kontakt med og udsigt over søen, tårnbygning i overgangen fra bygaden og en solvendt facade mod nord-øst, - og måske en dag et byens hus mod syd. Rummet er snævert, men kan dog rumme en mindre forsamling. De mange elementer og funktioner opfordrer til en gennemgribende kunstnerisk behandling.

# - sammenhængende net med blandet trafik

Kvarterets gader og stræder udgør et sammenhængende net, med forskel i udformningen af forskellige gadetyper.

Opdelingen af gadenettet i bygader, kvartergader og bolig-gader, og udformningen af detaljerne muliggør samføring af den kørende og den gående trafik på en måde, der sikrer lav hastighed for de kørende og stor opmærksomhed fra de gående. De ofte meget kostbare "adskilte" trafiksystemer fungerer i mange tilfælde slet ikke efter hensigten. Fodgængere og cyklister vælger at følge bilruterne, her er mere liv og lys. Mørke, ubefærdede stiarealer giver utryghed og frister til hærværk.

### Man skal kunne færdes igennem kvarteret

Gadenettet udformes, således at uvedkommende gennemkørsel holdes på et minimum. Men hvis kvarteret skal kunne fungere som en enhed, må både kørende og gående færdes mellem de forskellige byggeafsnit og boliggrupper, uden at skulle ud på de omgivende veje. Man skal kunne komme fra alle boliggrupper til de lokale institutioner og butikker.

### Fredelige stilleveje og lege-opholdsgader

Bykvarteret udgør i princippet et lukket stillevejsområde med boligstræder og enkelte kvartergader, som legeopholdsgader. De opfylder en række krav, fastlagt i relation til færdselslovens § 40 om stilleveje og lege-opholdsområder. Funktionskravene er tillagt større vægt end de detaljerede regler for udformningen.

### Hastigheden skal være lav

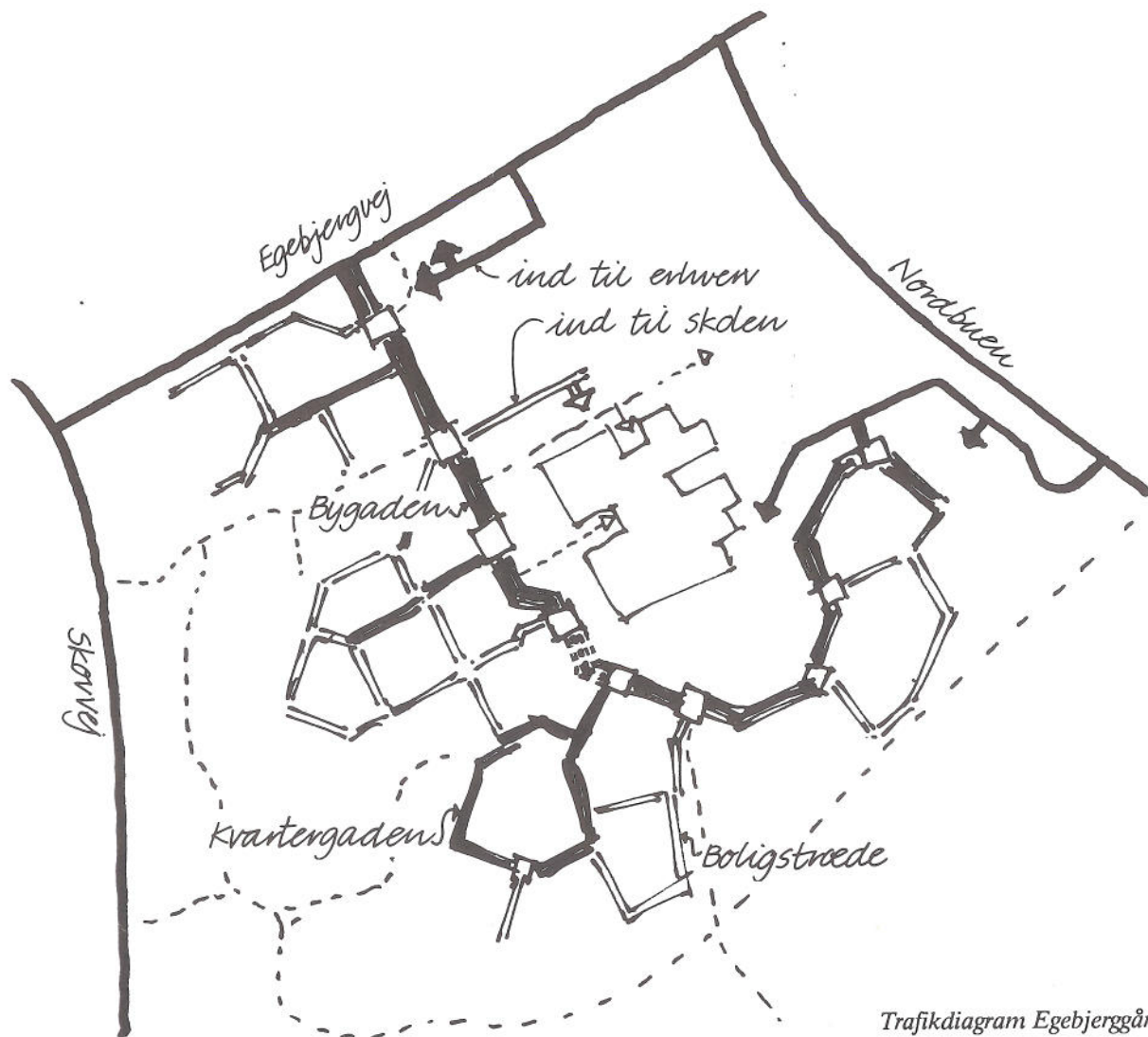
Hastighedsdæmpende "foranstaltninger" er søgt begrænset. I stedet er der arbejdet med korte, brudte gaderum og træplantninger, der forstærker oplevelsen af hastighed. Ved torvene føres den kørende trafik op på "fodgængerarealerne", der som princip løftes lidt op over kørebanelerne.

Blandingen af trafikarterne forhindrer ikke, at en adskillelse kan gennemføres i "de yderste led" ligesom grønningerne og landskabskilerne fortsat bør være bilfri.



*De egentlige kørespor udføres med asfaltbelægning og afgrænses af en ophøjet kantsten. Det understreger gadekarakteren.*

*Over torve og pladser antydes kørelinierne i flisebelægningen.*



Trafikdiagram Egebjerggård



I Egebjerggård føres den nord-syd gående sti igennem området ad bygaden i et særligt, markeret trace.

# - vigtige adgangsrum og oplevelseskanaler.

Kvarteret opleves som en helhed, når man færdes ad dets gader og stræder.

### Helhedstræk skal fremhæves

Færdselsarealerne har træk, der understreger helheden. F.eks. er den samme flisebelægning ført igennem, fra de større torve til de små stræder, og bestemte beplantninger gentages i kvarteret. Men det er også vigtigt, at de forskelligheder, der er i kvarteret, kommer til udtryk. Derved bliver kvarteret "forståeligt", og både beboere og gæster føler tryghed ved stedet.

### Det skal være let at orientere sig

Bygaden er karakteristisk ved sin gennemgående dobbelte allé plantning. Samme træsort er anvendt i hele forløbet. Men torvedannelserne undervejs er forskellige. De bliver vigtige orienteringspunkter.

Det rumlige forløb "fortæller" om terrænet, den trafikale betydning og de omkringliggende anlægs funktion. Der er forskel i rummenes dimensioner og gadernes linieføring.

### Livfulde adgangsarealer

Den bymæssige karakter opnås ikke alene ved bebyggelsens placering, eller ved at gadens belægning spænder fra side til side. Bymæssigheden kan også opnås, hvor gadearealet kranses af private haver. Andre ting er mere afgørende.

Adgangen til boligerne sker fortrinsvis fra gader og stræder. Indgangen placeres således, mange mennesker befolker byens rum. Gaderne bliver det naturlige mødested, hvor også postbudet og varebilen kommer. Det begrænser vold og hærværk. Adgangen til boligerne må ikke ske direkte fra bagvedliggende parkeringspladser.

### Små terrasser giver gaden liv

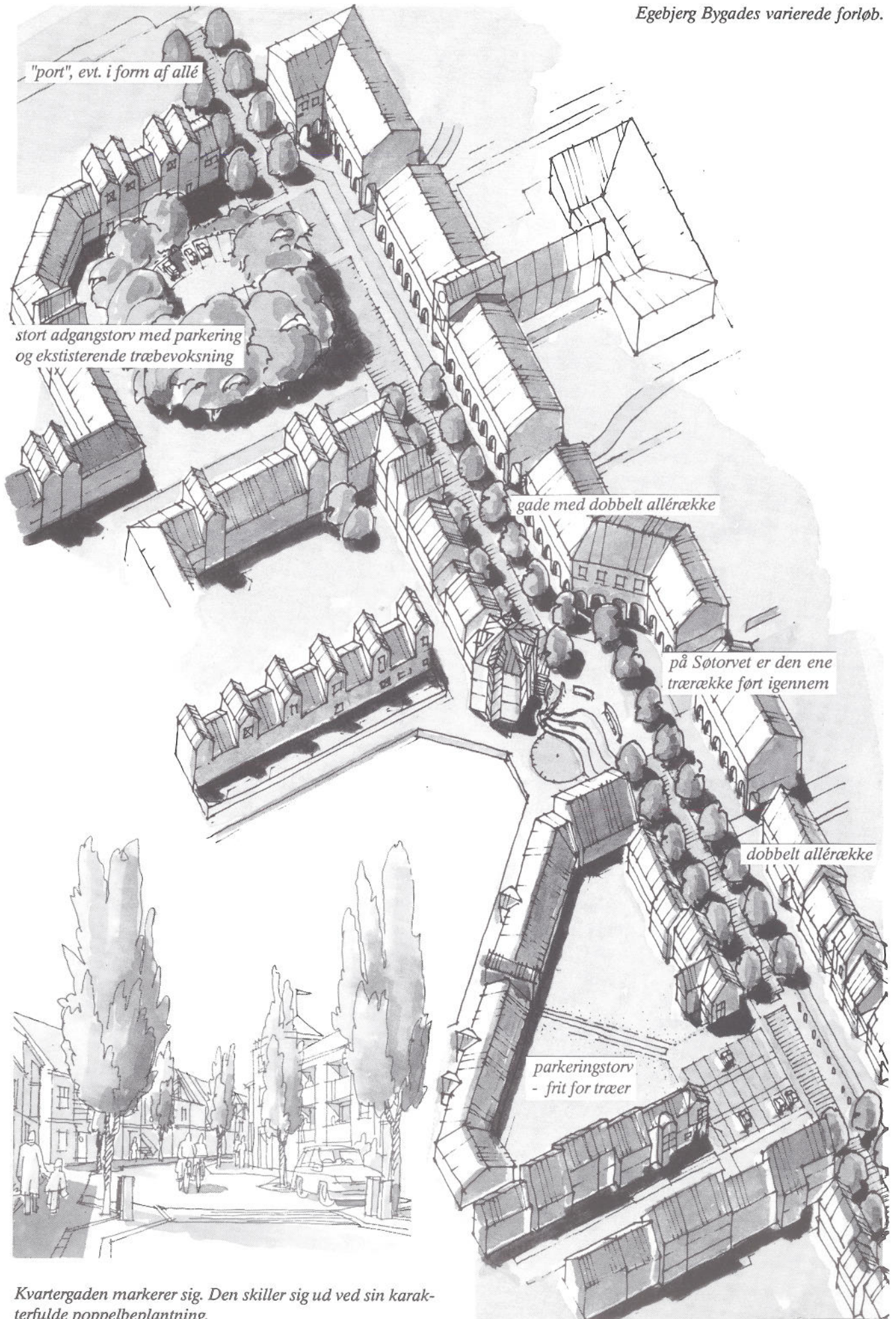
En lille plads til et bord og et par stole er med sin halvoffentlige karakter et betydningsfuldt kontaktskabende element. Herfra kan man følge, hvad der sker og selv medvirke til gadelivet.



*Gadens udmundning i torvet, opleves som klart skift. Åbenheden understreges af sollyset på de skrå facade, der "leder videre".*



*Langs gadens nord eller østside vil de være naturligt at indrette opholdsarealer. Boligerne her har deres have liggende mod nord eller øst.*



"port", evt. i form af allé

stort adgangstov med parkering og eksisterende træbevoksning

gade med dobbelt allérække

på Sotorvet er den ene træække ført igennem

dobbelt allérække

parkeringsstov - frit for træer

Kvartergaden markerer sig. Den skiller sig ud ved sin karakterfulde poppelbeplantning.

## GADER OG STRÆDER

# - rum for ophold og leg

Børn leger altid, og overalt. Det er et vigtigt udgangspunkt for planlægningen. Men også voksne leger, selv om det er noget andet de leger med, f.eks. bilen, der vaskes og pudses, eller nyttehaven. Der skal være rum for det hele.

### Hele kvarteret er en legeplads

I de enkelte boliggrupper og bebyggelser anlægges legepladser i overensstemmelse med lovgivningens krav. Især behovet for nærlegepladser for de mindste børn tilgodeses, - også videre end de generelle krav. Men hele kvarteret opfattes, og anlægges som **een stor legeplads**, også for voksne. Det er meget vigtigere end gynger og præfabrikerede legeredskaber.

En lang række anlæg og elementer formes med henblik herpå:

Støttemuren skal ikke blot sikre et terrænspring, den er også til at spille bold mod.

Belægningerne skal bestemmes af den færdsel, der skal foregå på dem, men deres egnethed til rulleskøjteløb og boldleg har også betydning.

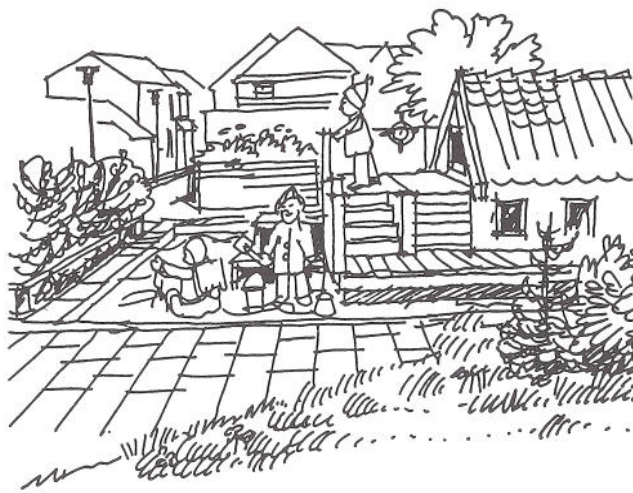
Udhuse, ramper, trapper og inventar er, ligesom den kunst der bringes ind i miljøet, også til leg.

Legestederne er overalt. Nogle kan overskues fra en bænkeplads eller lignende, andre er børnenes egne mødesteder, skjult for de voksne.

### Opholdspladser for unge og gamle

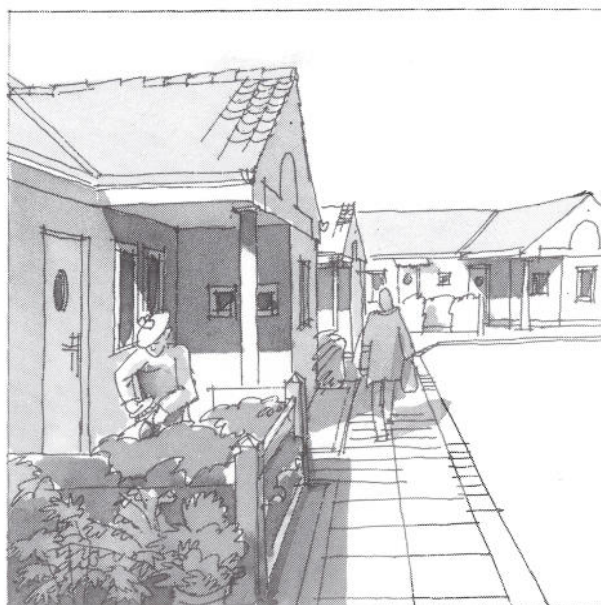
Hvor der er noget at se på, hvor andre kommer forbi, hvor børn leger eller hvor ænderne fodres placeres bænke. I sol eller i træernes skygge. Siddemulighederne kan være dele af terrasseringen på et torv eller elementer af en skulptur. Opholdspladserne skal findes på de store torve, men kan også være en beskeden udvidelse af en gade.

Der skal også være pladser, hvor der er fred og ro, hvor ingen kommer forbi og hvor der måske kun er månen at se på.

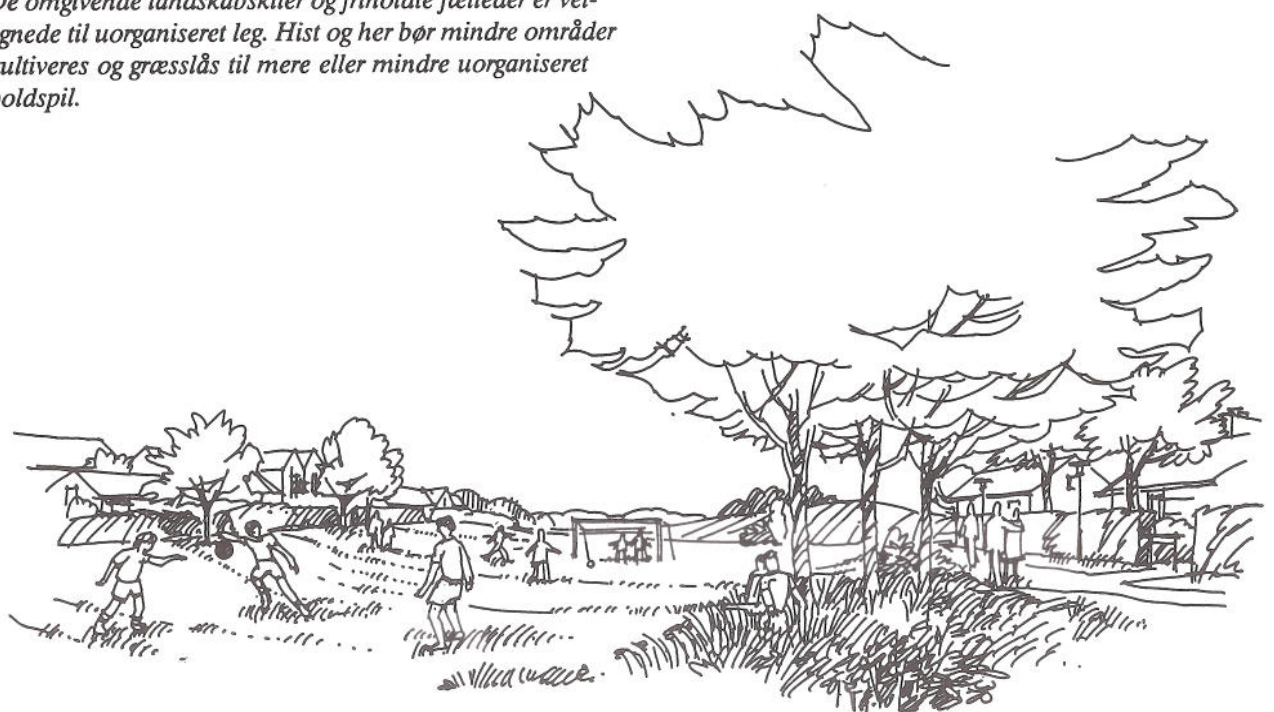


*Nær boligen (dens indgangsside) bør der altid være legeplads for de mindste. En sandkasse og et legehuse. Legepladsen kan "indarbejdes" i andre anlæg, f.eks. udhuse til at klatre på, støttemure til at tegne på eller vandhaner til at sprøjte fra.*

*Et tilbagetrukket forareal kan bruges til mange huslige småsystemer og herfra kan en nabosnak begynde.*



*De omgivende landskabskiler og friholdte fælleder er vel-egnede til uorganiseret leg. Hist og her bør mindre områder kultiveres og græsses til mere eller mindre uorganiseret boldspil.*



## GADER OG STRÆDER

# - parkering, renovation og redningskørsel

### Parkering

Parkeringen skal ske tæt på eller indenfor de enkelte boliggrupper. Kravene er præciseret i lokalplaner.

Parkeringen kan organiseres som samlede anlæg fælles for hver boliggruppe, mindre samlinger af pladser i tilknytning til boligstræderne eller helt fremme ved eller mellem de enkelte boliger. Ved at knytte parkeringspladsen til de enkelte boliggrupper, understreges tilhørsforholdet, og muligheden for overvågning. Afstanden til boligen bør ikke overstige 75 m, men der bør være køremulighed tættere på.

Parkeringen udformes som udvidelser af gaderummet. Pladserne må ikke være ret store. Vinkelret parkering foretrækkes for langsgående for at undgå, at stræderne domineres af biler.

Hvor parkering eller garage indrettes ved den enkelte bolig, suppleres med mindre pladser til gæsteparkering.

### Renovation

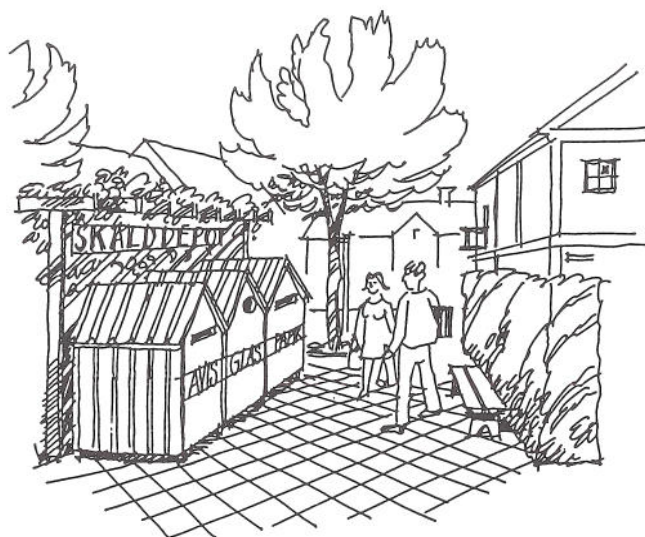
Gader og stræder udformes således at kørsel med store renovationskøretøjer kan foregå uden store vanskeligheder.

Renovationsordningen baseres på principper der skal sikre plads til en fremtidig kilde-sortering. Hvor der opstilles posestativer ved den enkelte bolig skal de indbygges i bygningen.

Plads til opstilling af container, trailere m.v. etableres enkelte steder i tilknytning til adgangsvejene.

### Redningskørsel og handicaphensyn

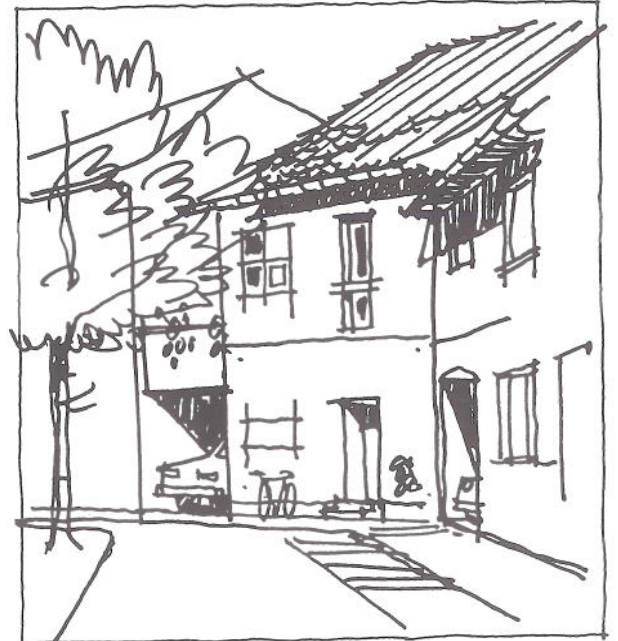
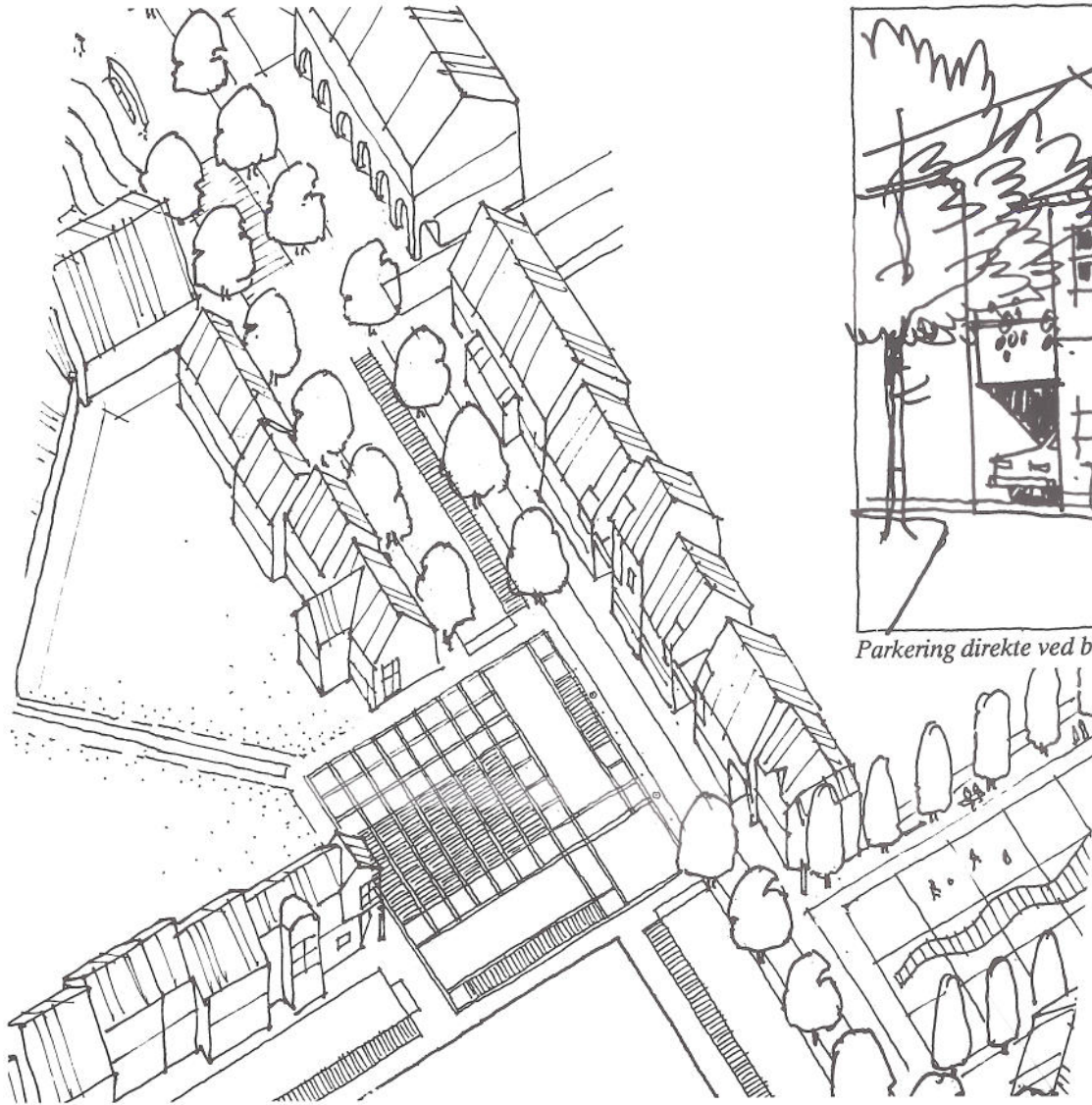
Byggeselskabets krav til redningskørsel skal naturligvis overholdes, og der skal sikres de bedst mulige forhold for handicapkørsel. Hertil kommer at kørestole skal kunne komme frem overalt i byens rum. Det betyder at alle trappeanlæg skal suppleres med ramper eller "alternative ruter".



Det er vigtigt at "synliggøre" affaldet. Vi skal i fremtiden lære at opfatte affaldet som en ressource.



Trapper suppleres overalt med ramper af hensyn til kørestolsbrugere. Ramper er iøvrigt sjove at lege på.



*Parkering direkte ved boligen.*

*Langs bygade og kvartergader og enkelte steder på torve og pladser anlægges parkeringspladser, som skal sikre frihed til senere ændret anvendelse af dele af bebyggelsen, f.eks. indretning af en ny butik. Disse pladser kan ikke medregnes ved dækning af fastsatte normer.*



*Kvartergade med holdebane*

# - belægninger og udstyr

Udformningen af gader og stræder, har betydning for oplevelsen af kvarteret som en selvstændig enhed, - forskellig fra andre kvarterer i byen, og for at de forskellige bebyggelser og enkeltbygninger holdes sammen til en helhed. Udformningen skal samtidig understrege den enkelte gades trafikale betydning og det enkelte areals konkrete brug.

### Et sæt af ensartede retningslinier

Kommunalbestyrelsen har vedtaget et sæt retningslinier for valg af belægninger. De skal følges i hele bykvarteret. Materialevalget er enkelt og skal gerne føles naturligt. Der er valgt standardprodukter, af hensyn til prisen og den etapevise og måske langstrakte udbygningsperiode.

### Gangarealer

For at understrege den indre sammenhæng i de to bykvaterer og for at markere forskellen fra andre kvarterer anvendes som et gennemgående element en specielt designet diagonalflisebelægning, bortset fra en smal zone langs facaderne, spænder denne belægning fra væg til væg. Kørebane, parkeringsarealer og mønsterbelægninger på torve og pladser er i plan med flisebelægningen.

### Cykelstier

Gennemgående cykelstier skal i materiale og farve ligne gangarealerne, men en egentlig flisebelægning er ubehagelig at køre på. Cykelstier udføres i SF-sten.

### Kørebane

Arealer, som er forbeholdt den kørende trafik, udføres i asfalt. Det markerer, at fodgængerne skal være særligt opmærksomme og opfattes som en naturlig gadebelægning. Hertil kommer, at det er en billig belægning.

### Holdebaner og parkeringspladser

Parkeringsarealer belægges med Holmegårdsten, - en belægningssten af beton, men med en række af brostenenes karaktertræk.

Hvor holdebanen ligger i tilknytning til en kørebane, er den i plan med denne.

### Kantsten og vandrender

Afgrænsningen omkring kørebane og tilknyttede holdebaner skal udføres af en kraftig Holmegårdsten sat i beton. Der er niveauforskel mellem asfalt og fliseareal. Mellem kørebane og holdebane udføres en vandrende i to eller tre rækker Holmegårdsten.

Opkørslen fra kørebane til fliseareal udføres af Holmegårdsten.

### Torvepladser og kantudfyldning

De "blandede" arealer på torvene udføres med belægningssten i plan med flisebelægningen i forskellige mønstre, - overvejende Holmegårdsten, men også Klostersten og helt andre typer kan anvendes.

Langs facaderne sikrer en zone befæstet med mindre belægningssten plads til trappesten, nedløbsbrønde o.l.

### Det bymæssige udstyr

Også når det gælder det bymæssige udstyr er der søgt mod en vis ensartethed.

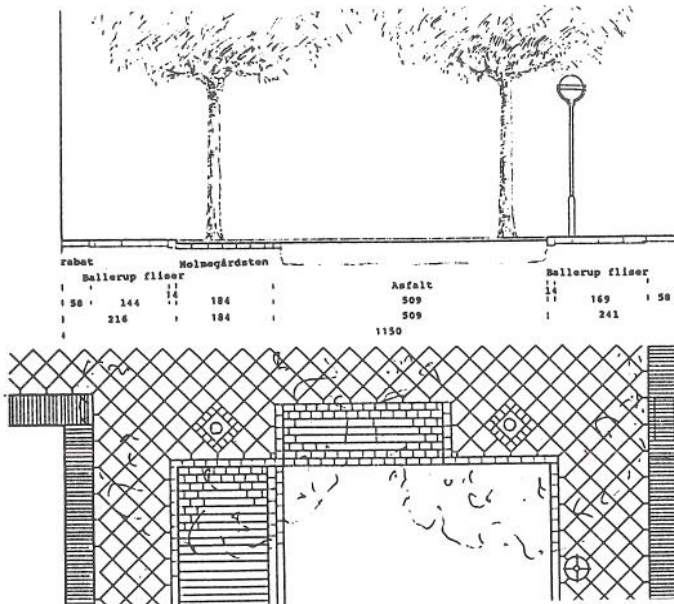
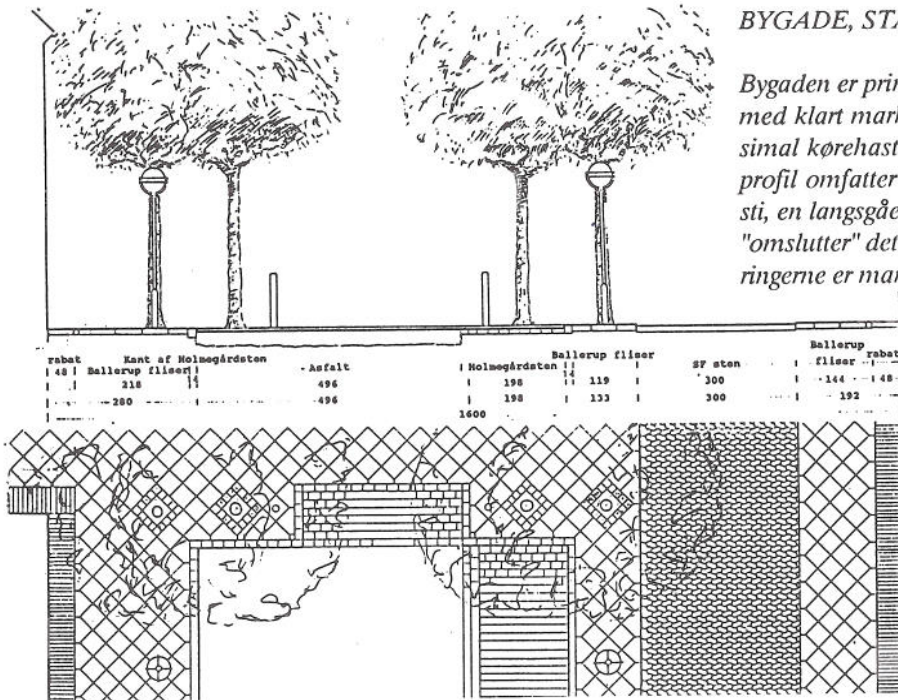
Til gadebelysningen er valgt et kugleformet armatur, som kan afskærmes opad og som leveres både på stander og som vægarmatur.

Bænke, cykelstativer og papirkurve skal, hvor de ikke indgår som integrerede dele af særlige pladsudformninger, ligesom steler udføres i en ens standardudformning. Steler er dog også velegnede for en individuel og skulpturel udformning.

*Illustrationerne på side 53 er fra det særlige katalog om gader og stræder i bykvartererne.*

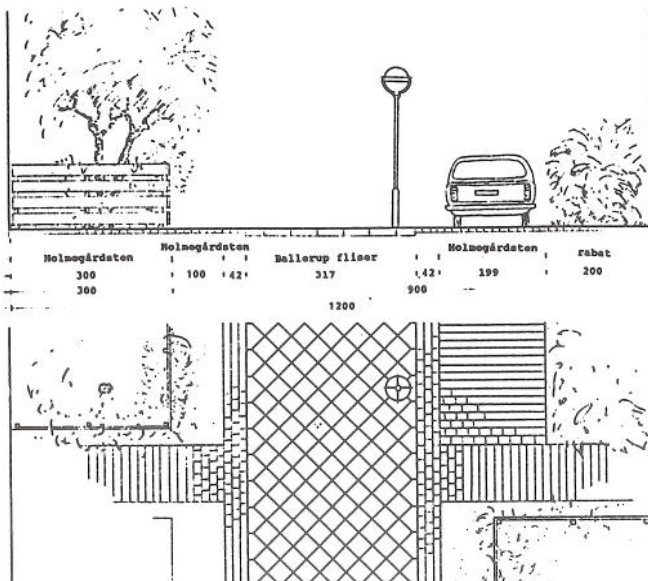
## BYGADE, STANDARDPROFIL PÅ EGEBJERG GÅRD

Bygaden er principielt en "stillevej". D.v.s. en gade med klart markeret køreareal, men udformet til en maksimal kørehastighed på 30 km i timen. Det 16 m brede profil omfatter foruden gangarealer, kørebane og cykelsti, en langsgående parkeringsbane. Træplantningen "omslutter" dette ca. 7 m brede areal, idet indsnævringerne er markeret med supplerende træer.



## KVARTERGADE MED 2-SPORET KØREBANE OG LANGSGÅENDE PARKERING

Kvartergaden har ligesom bygaden karakter af stillevej. Hvor den kun giver adgang til mindre trafikmål, kan kørebanearealet begrænses, hvis der med mellemrum er mulighed for vigeplads. Træplantningen er begrænset til indsnævring ved "portene" og som opdeling af den langsgående parkering.



## BOLIGSTRÆDE MED LANGSGÅENDE PARKERING

Det væsentligste element i boligstræderne er det mindst 280 cm brede, markerede kørspor udført med belægning af "Ballerupfliser". Belægningen markerer fodgængernes færdselsret og knytter sig ved tilslutningerne til kvartergaderne til fodgængerarealerne her.

**I forbindelse med bykvarterforsøget er der udarbejdet følgende publikationer:**

Konkurrenceprogram, feb. 1985

Bykvarter katalog, 1. udgave sept. 1986

Konkurrenceprogram, sept. 1986

Gader og stræder i bykvartererne Egebjerggård og Østerhøj  
dec. 1987

Billedatlas, jan. 1989

Erhvervskatalog, feb. 1989

Lokalplan nr. 017 for Østerhøj - Hovedstruktur

Lokalplan nr. 017.1 for Østerhøj - 1. etape

Lokalplan nr. 017.2 for Østerhøj - 2. etape

Lokalplan nr. 010 for Egebjerggård - Hovedstruktur

Lokalplan nr. 010.3 for Egebjerggård - 1. etape

Lokalplan nr. 010.4 for Egebjerggård - 2. etape

Som led i brugerarbejdet er der udsendt fem Nyhedsbreve og en orienteringsfolder om forsøget.

SBI har udsendt en brochure om gadehusforsøget.

Resultatet af konkurrencerne har været publiceret i "Arkitekten" nr. 19 1985 og nr. 9 1988

Bykvarterkataloget er udarbejdet af Ballerup kommune.

Henvendelse vedrørende de to bykvarterer kan ske til  
Byplanafdelingen, Ballerup Rådhus.

Bykvarterkataloget kan købes for kr. 60,00.

