

FREMTIDENS BRØNDBY STRAND

Foranalyse

EFTERÅR 2020





Denne foranalyse er udarbejdet af
Brøndby Kommune november 2020.

Kontakt Fremtidens Brøndby Strand:
TMF-fremtidensBST@brondby.dk

Eller læs mere på:
www.brondby.dk/fremtidensbrondbystrand

Indhold

Forord	3
Udfordringer og potentialer	4
Brøndby Strand - en del af hovedstadsregionen	8
Historien om Brøndby Strand	10
Stragier, politikker, projekter og planer	12
Igangværende projekter	14
TEMAER	
1 Boliger og beboere	18
2 Veje, stier og mobilitet	28
3 Bevægelse og rekreative områder	32
4 Bymidten	36
5 Offentlige funktioner og arealer	39
6 Bæredygtighed og klima	43
Litteraturliste	47
Foto og illustrationer	47

FORORD

Udvikling af Fremtidens Brøndby Strand

Kommunalbestyrelsen i Brøndby Kommune har besluttet at igangsætte arbejdet med udviklingen af bydelen Brøndby Strand. Fremtidens Brøndby Strand er en strategisk byudviklingsproces, der strækker sig over de næste tyve år, involverer en lang række interessenter og har stor betydning for Brøndby Strand og for hele Brøndby Kommune.

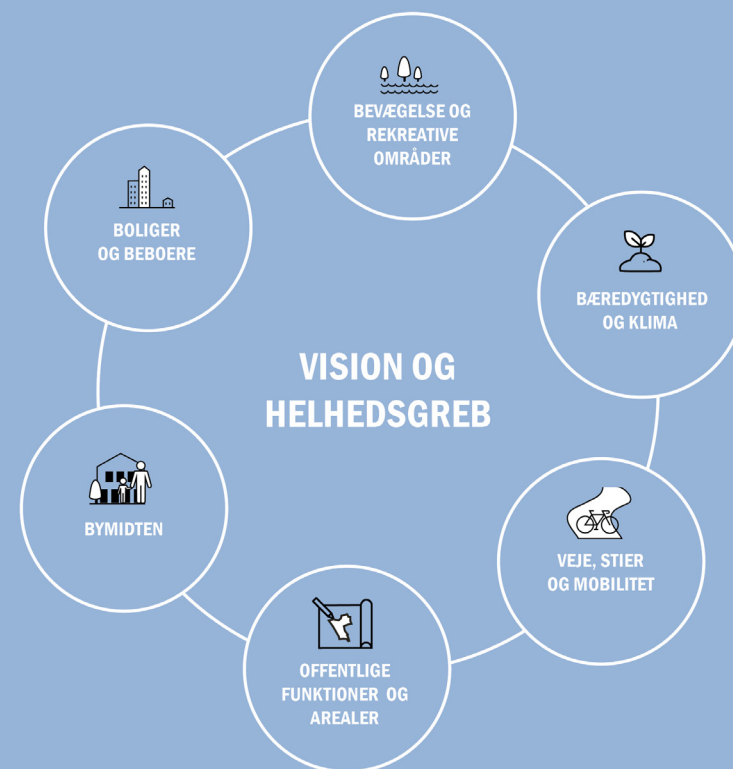
Brøndby Strand er en attraktiv beliggende forstad. Bydelen ligger tæt på København med gode trafikale forbindelser og tæt på kile og kyst.

Bydelen blev for alvor udbygget i 60'erne og 70'erne for at være med til at afhjælpe boligkrisen i hovedstaden og for at skabe gode, moderne og lyse rammer til den almindelige dansker.

Gennem de sidste 30 år har det danske samfund ændret sig og det samme har rammerne for det gode liv i Brøndby Strand. I dag er der en række markante udfordringer i bydelen, som gør, at udviklingen halter efter den øvrige hovedstadsregion og Brøndby Kommune som helhed. For at sikre, at bydelen også i fremtiden er et attraktivt sted at bo og leve, er der derfor behov for at se på den overordnede udvikling af bydelen. Kommunalbestyrelsen ønsker med rettidig omhu at igangsætte en fysisk udvikling af bydelen. Ønsket er, at udviklingen skal ske i meget tæt dialog og samarbejde med bydelens interessenter og borgere.

I den kommende tid skal kommunalbestyrelsen i dialog med borgere og interessenter for at fastlægge vision og mål for arbejdet med Fremtidens Brøndby Strand. Nærværende foranalyse kortlægger bydelens udfordringer og potentialer ud fra seks temaer. De seks temaer er et oplæg til dialogen om vision og mål og det primære formål med foranalysen er derfor at være et værktøj i denne proces.

God læselyst!



Udfordringer og potentialer

Bydelen Brøndby Strand rummer en lang række udfordringer og potentialer, som berøres i denne foranalyse. Foranalysen er opdelt i seks temaer. De vigtigste udfordringer og potentialer er opsummeret på disse to sider.



BOLIGER OG BEBOERE



- › Der er få ejerboliger og ingen andelsboliger
- › Der er en koncentration af sociale problemer og mangel på sammenhængskraft
- › Dele af byggeriet har ringe kvalitet og er nedslidt
- › Brøndby Strand Parkerne er kategoriseret som udsat boligområde og har et negativt omdømme
- › Mange børn og voksne indgår ikke i organiserede fællesskaber, flere er ensomme og oplever utryghed.



- › Der er potentiale for at etablere nye fællesskaber og styrke sammenhængskraften
- › Der er mulighed for at skabe større variation i boligtyper indenfor hvert boligområde
- › Nyt byggeri og renovering af eksisterende bygninger kan tilføre arkitektonisk kvalitet og fortætning
- › Nedrivning af de fem højhuse kan skabe nye muligheder.



VEJE, STIER OG MOBILITET



- › Den øst-vestgående vej- og jordvoldstruktur gør det svært at komme på tværs i nord-sydgående retning
- › En omfattende trafikseparering skaber afstand og utryghed
- › Overdimensionerede veje giver for høje hastigheder ved bilkørsel og højt forbrug af fossile brændstoffer
- › Parkering under dæk er uattraktiv og opleves af nogle som utryg.



- › Bydelen har en god placering i hovedstadsregionen og har en S-togsstation, placeret centralt i bydelen
- › De generøse vej- og stiudlæg giver mulighed for nye vejprofiler og fortætning
- › Der er herlighedsværdier med strand og hav for enden af Brøndbyvester Boulevard.



BEVÆGELSE OG REKREATIVE OMRÅDER



- › Bydelen vender ryggen til de grønne områder og trafikale barrierer vanskeliggør tilgængelighed til de større friluftsområder
- › Esplanadeparken benyttes primært til gennemkørende cykeltrafik og fremstår oplevelsesfattig
- › Der er risiko for oversvømmelse af kystnære områder.



- › De mange grønne områder kan udvikles og skabe mere værdi for eksisterende og kommende boligområder
- › De grønne områder giver gode muligheder for fysisk bevægelse
- › Strandparken og havet er et stort aktiv og kan - ligesom lystbådehavnen - udvikles med flere funktioner.



BYMIDTEN



- › Centeret er nedslidt og i hård konkurrence med større butikcentre i omegnen og en stigende nethandel
- › Der er mangel på attraktive og trygge byrum til aktivitet, bevægelse og leg, der kan understøtte socialt liv og fællesskaber
- › Bebyggelsen vender ryggen til offentlige veje og stier
- › Kulturhuset Brønden ligger adskilt fra andre byfunktioner og udnyttes ikke nok som kulturelt samlingspunkt.



- › Der er potentiale til at udvikle centeret med bedre byrum og større synergi med station og kulturhus
- › Detailhandel er placeret centralt ved et trafikknudepunkt, hvor mange passerer forbi, også besøgende fra hele regionen på vej til Strandparken
- › Brønden kan åbnes mere op mod omgivelserne og invitere flere indenfor.



OFFENTLIGE FUNKTIONER OG AREALER



- › Der er mange overskudsarealer og udefinerede områder
- › Byfunktioner er spredt i bydelen, og der er begrænset synergi imellem de enkelte funktioner
- › Kun hver andet barn i bydelen går i Brøndby Strand Skole.



- › De mange kommunale arealer og byfunktioner er det største aktiv i områdets udvikling og flere af arealerne rummer et betydeligt fortætningspotentiale
- › Samlokalisering af kommunale funktioner kan give synergieffekter.



BÆREDYGTIGHED OG KLIMA



- › Tiltrækning af private investorer og en grøn omstilling forudsætter, at Brøndby Kommune går foran med store investeringer
- › Sammenhængskraften er under pres i bydelen
- › Bydelens indretning til bilkørsel skaber CO2-forurening
- › Havoversvømmelser og ekstremregn truer bydelen og stiller nye krav til bydelens uderum
- › Biodiversitet er en mangel i bydelen.



- › Renovering og nyt byggeri kan være med til at skabe nye standarder for miljørigtigt byggeri
- › Udvikling af bæredygtig mobilitet kan bidrage til CO2-reduktion
- › Nye byrum og forbindelser kan skabe bedre sammenhænge i bydelen
- › Investeringer i klimatilpasning kan tilføre merværdi til rekreative områder og byrum.





INTRODUKTION

INTRODUKTION

Brøndby Strand - en del af hovedstadsregionen

Brøndby er en integreret del af hovedstadsregionen og en af de nære omegnskommuner til København. Brøndby Strand er dermed påvirket af, hvad der sker i den øvrige region og er en del af et stort sammenhængende bolig- og arbejdsmarked, hvor der er stor tilflytning og konkurrence.

Brøndby satser på stationsnær fortætning

I Brøndby Kommune er der stor efterspørgsel efter flere boliger. Der er pt. planlagt for 1.750 nye boliger primært i Kirkebjerg samt ca. 400 nye boliger i Brøndby Strand. Det tal forventes langt højere. Derfor er strategien at etablere flere boliger ved at byomdanne og fortætte de eksisterende stationsnære byområder – herunder området omkring Brøndby Strand Station og fortsat friholde de grønne kiler til friluftsanvendelse. En sådan byfortætning understøtter en sammenhængende kollektiv transport i hovedstadsområdet og medvirker til en bedre fremkommelighed og mere afbalanceret befolkningssammensætning med flere erhvervsaktive, børn og unge.

Et boligmarked under pres

Befolkningstilvæksten i hovedstadsområdet forventes at stige med 200.000 borgere frem mod 2030 ifølge Danmarks Statistik. Heraf planlægges København for de 100.000 borgere. Presset på København er særlig stort og boligpriserne er derfor steget markant. Forstæderne i omegnskommunerne omkring København er nøglen til at løse udfordringerne med boligmangel, høje boligpriser og de afledte konsekvenser med social udstødning mm. Samtidig er der i Brøndby Strand og i forstæderne generelt plads og rummelighed til mere erhverv, flere arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner, hvorfor der også er stor konkurrence om at tiltrække nye borgere og virksomheder.

Brøndby Strand - en attraktiv placering

Brøndby Strand har en attraktiv beliggenhed i hovedstadsområdet med en placering i Fingerplanens Køge Bugt-byfinger og tæt på håndfladen og dermed København centrum. Bydelen har en særdeles god overordnet infrastruktur med S-tog, motorvej og en hurtig regionalbus (500S). Der er kort afstand via motorvej og S-tognet til den øvrige hovedstadsregion og til arbejdspladser i hele regionen.

Mellem kyst, kile og motorvej

Bydelen ligger mellem Fingerplanens grønne kiler i nord og Køge Bugt og Strandparken i syd. Mod øst afgrænses bydelen af motorvej og mod vest af tilgrænsende boligområder i Vallensbæk. Bydelen er koblet til de øvrige bydele i kommunen via Brøndby Vester Boulevard, mens indfaldsvejen Gl. Køgelandsvej giver sammenhæng med nabokommunerne.



BRØNDBY STRAND PARKERNE opført 1969 til 1974 er et af landets største boligområder.

DEN GRØNNE KILE

KØGE BUGT-MOTORVEJEN

E20

BRØNDBY NY RIDESKOLE

DYREGÅRDEN SØHOLT

HVIDOVRE KOMMUNE

Avedøresletten

AVEDØRE

NORD FOR BRØNDBY STRAND PARKERNE
Enfamiliehuse bygget omkring år 2000.

RÆKKEHUSE

BEBOERCAFÉ: PERLEN

ESPLANADEPARKEN

BEBOERCAFÉ: CAFÉ 13

CRICKET KLUB

BEBOERCAFÉ: RHEUMHUS

SYD FOR BRØNDBY STRAND PARKERNE
Boligkvarter opført mellem 1950-1970.

BRØNDBY STRAND SKOLE. Bydelen har en skole på to matrikler.

ALMENE RÆKKEHUSE

BRØNDBY STRAND KIRKE

KULTURHUS BRØNDEN

Tybjergparken

ALMENE LEJLIGHEDER

UNGESTEDER Ungehuset og Sejlerhuset.

MOSKÉ OG forsamlingslokaler til bøn og kulturelle formål.

TJØRNEVANGEN mindre erhvervsområde for håndværk og industri.

KYSTOMRÅDET består af gamle sommerhuse fra 1930'erne og nyere villaer fra 1970'erne.

GL. KØGE LANDEVEJ

STRANDENS FORSAMLINGSHUS

Brøndby Strand

BRØNDBY STRAND ST.

STRANDPARKEN

ÆBLEHAVEN er bydelens ældrecenter.

BUTIKSCENTER. opført 1978 med butikker, fitnesscenter og små boliger.

KØGE BUGT

BRØNDBY LYSTBADEHAVN

VALLENSBÆK KOMMUNE

VALLENSBÆK LYSTBADEHAVN

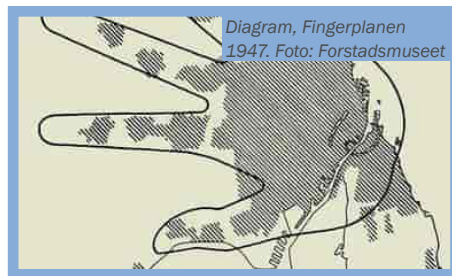
Historien om Brøndby Strand



Sommerhus ved Brøndby Strand.
Foto: Forstadsmuseet

FRA ENGHAVE TIL GARTNERIER OG SOMMERLAND

Brøndby Strands nyere tids historie går tilbage til 16-1700-tallet, hvor området var domineret af enghaver til brug for Brøndbyvesters bønder og fra 1720'erne også anlægget af Gammel Køge Landevej. Med udskiftningen i slutningen af 1700-tallet rykkede de første gårde til Brøndby Strand, og 100 år senere dukkede de første gartnerier op. I begyndelsen af 1900-tallet var Brøndby Strand præget af gartnerier, landbrug samt mindre fiskeri, men også et voksende sommerhus- og badeliv. De første sommerhusgrunde blev udstykket i 1917, og langs kysten lå badeanstalter med navne som Sølyst, Neptun og Mandalay. På grænsen til Vallensbæk Kommune lå Brøndby Badehotel fra 1912.



Diagram, Fingerplanen
1947. Foto: Forstadsmuseet

FINGERPLANEN OG KØGE BUGT-PANEN

Fingerplanen muliggjorde efterkrigstidens behov for flere og bedre boliger og udflytning fra slum i København ud til de moderne forstæder med adgang til lys, sol og grønne områder. Den tidligste efterkrigstids forstadsdannelse ved Brøndby Strand skete med udbygningen af rækkehusvarteret Pilevengen og blokbebyggelsen Maglelund, mens mange af sommerhusene efterhånden blev bygget om eller revet ned til fordel for helårshuse og nye boligområder.

I 1961 blev Danmarkshistorien størst udførte byplan Køge Bugt-planen vedtaget med udbygningen af Fingerplanens tommelfinger ned langs Køge Bugt. 10 nye byer (kun ni realiseret) fra Avedøre til Jersie med plads til ca. 150.000 nye beboere blev planlagt og udbygget. S-toget skulle ligesom i de andre fingre være den bærende trafiklinje og i 1972, fire år forsinket, åbnede den første etape indtil Vallensbæk. Idealerne i de nye byer var den modernistiske tankegang om adskillelse mellem byfunktioner, fokus på landskabelige kvaliteter, lighed, trafikseparering, enkelhed og fællesskaber.



Det gode liv i Brøndby Strand,
reklame for bydelen.
Foto: Forstadsmuseet

OPBLOMSTRINGEN AF AF VELFÆRDSSTATEN

Køge Bugt-planen og dermed også Brøndby Strand er en del af historien om det danske velfærdssamfund. Det er historien om, hvordan man politisk ønskede at planlægge for den lige adgang til goderne i samfundet, så de kom almenheden til gode. Målet var at komme bolignøden til livs. Det handlede om det gode boligliv, den lige adgang til uddannelse, grønne områder, lys, moderne bekvemmeligheder, adgang til god transport, indkøb og de øvrige andre goder, som alle i samfundet skulle have ret og adgang til. Opblomstringen af velfærdssamfundet i 1960'erne er dermed hele værdigrundlaget bag de store byggerier, der blev opført de år. De mange almene boliger, der dukkede op, er en manifestation af det velfærdssamfund, som er unikt for Danmark.



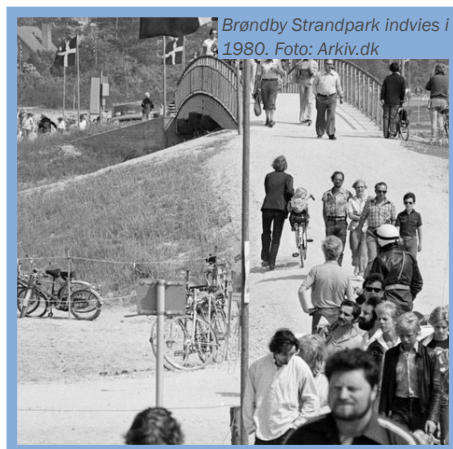
Brøndby Strand bygges.
Foto: Forstadsmuseet

BETON OG INDUSTRIALISERING

I udbygningen af velfærdsstaten var byggeriets produktion en flaskehals ift. at øge boligproduktionen markant. For at øge byggeriets omfang blev mursten efterhånden erstattet med beton, og der skete en egentlig industrialisering af byggeriet. Staten stillede krav om at nyt alment byggeri skulle udføres i beton i stedet for muret byggeri, så det kunne ske hurtigere og billigere. Brøndby Strand Parkerne er derfor opført som montagebyggeri i beton.

Andelen af faglærte murere skulle begrænses og boligbyggeriet, hvor anvendelse af murerne kun udgjorde 15% af budgettet, fik fortrinsret i statsstøtten.

Derfor blev det store samlede byggeri, som vi i dag kender som Brøndby Strand Parkerne, opført på kun fem år - fra 1969 til 1974. Bebyggelsen blev udformet som en esplanadeby, dvs. hvor den store aflange park strukturerede området med højhuse, rækkehuse og fireetages lavhuse bagved. Tanken var Esplanadeparken som et lineært centrum med offentlige institutioner, kulturtilbud og rekreative faciliteter. Oliekrisen var bl.a. medvirkende til, at ikke alle disse planer blev gennemført.



Brøndby Strandpark indvies i 1980. Foto: Arkiv.dk

STRANDPARKEN I/S

I 1980 blev Køge Bugt Strandpark indviet, og beboerne i Brøndby Strand fik helt nye muligheder for naturoplevelser og vandaktiviteter. Før Strandparken blev anlagt, stod vandet lavt langs med Køge Bugt, og på hele strækningen var der derfor kilometerlange badebroer for at nå ud til rent havvand. Strandparken er menneskeskabt med indsøer, enge, klitter og ny strandbred og med kystlinjen, der blev trukket 700-800 meter ud fra kysten. Beboerne i Brøndby Strand fik adgang til endnu mere natur- og friluftsmuligheder. Samtidig udviklede resten af bydelen sig også hastigt, hvor de sommerhusområder, der ligger mod kysten, i stor grad blev transformeret og udbygget til store villaområder.



Brøndby Strand Bycenter ved åbning i 1978, indgang til bibliotek fra stationen. Foto: Forstads Museet

DA VIRKELIGHED RAMTE PLANERNE

De store byggerier i Brøndby Strand Parkerne blev præget af en række udfordringer, som ofte har gjort sig gældende for lignende byggerier. Området var først fuldt udlejet i 1987. Problemer med manglende infrastruktur og indkøbsmuligheder (butikscenter/bibliotek i Brøndby Strand Centrum blev først indviet i 1978) prægede sammen med byggeskader, et højt huslejeniveau og tomme lejligheder bydelen indtil 1990'erne. Dårligt image, manglende diversitet og sociale problemer blandt beboerne var med til at vanskeliggøre områdets sociale og kulturelle integration.



Aktiviteter i den boligsociale indsats. Foto: www.brøndbystrand.dk

SOCIALE OG FYSISKE INDSATSER

Siden 1995 har der været en boligsocial indsats i Brøndby Strand-parkerne for at forebygge og skabe social udvikling i boligområdet. Først gennem Byudvalgets boligsociale indsats, dernæst som Kvarterløftsområde fra 2002 til 2008 og fra 2008 i en række boligsociale helhedsplaner. 'Herfra og Videre' fra 2008-2012, dernæst 'Brøndby Strand for Fremtiden' fra 2012-2016 og aktuelt 'Brøndby Strand Projektet', der løber i perioden 2017-2021. De boligsociale helhedsplaner defineres og finansieres i et samarbejde mellem de involverede almene boligorganisationer, kommune og Landsbyggefondens. Parallelt med den boligsociale indsats har boligselskaberne også arbejdet med fysiske helhedsplaner for området HP 1, 2, 3 og 4. HP4 er den gældende fysiske helhedsplan. Den bygger på den designmanual, som blev til på baggrund af vinderforslaget 'Grønby Strand' fra en stor arkitektkonkurrence, hvor tegnestuen Domus stod som vinder. Konkurrencen blev gennemført i 2014 af boligselskaberne på foranledning af Landsbyggefondens.



Højhusene i Brøndby Strand med renoverede facader. Foto: Landsbyggefondens

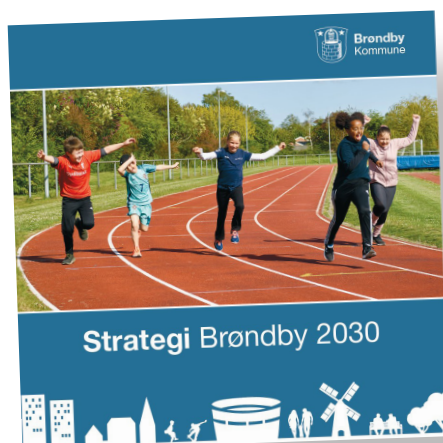
NYE BOLIGOMÅRDER OG KULTURHUS

Den næste større udbygning af Brøndby Strand skete omkring årtusindeskiftet med anlægget af parcelhuskvarterne nord for Brøndby Strand Parkerne. De omkring 700 parcelhuse, alle i et plan og de fleste i rød mur og tegltage, er ejerboliger, og er ofte blevet købt af beboere, der er fraflyttet Brøndby Strand Parkerne. I 2008 blev Guldborgvej udbygget med etageejendomme, og året efter åbnede Kulturhuset Brønden i Esplanadeparken.

INTRODUKTION

Nye politikker og strategier sætter nye rammer for udviklingen af Brøndby Strand

Der er en række nationale og kommunale politikker og strategier, der har indflydelse på udviklingen af Fremtidens Brøndby Strand. De vigtigste strategier er Brøndby Kommunes samlede strategi, Brøndby 2030, Boligpolitikken 2018 samt Kommuneplan 2019. Desuden er Folketingets lovgivning fra 2018 'Ét Danmark uden parallelsamfund', den såkaldte ghettolovgivning, vigtig at nævne. Derudover er der andre gældende politikker, strategier og sektorplaner, der ligeledes er relevante for udvikling af Brøndby Strand.



Strategi Brøndby 2030

Brøndby Kommunes strategi 'Brøndby 2030' blev vedtaget i kommunalbestyrelsen i maj 2020. Strategien sætter retning for Brøndbys udvikling det næste årti.

Visionen er "Brøndby 2030 – et stærkere, sundere og mere bæredygtigt fællesskab, som borgerne er stolte af og aktive i". Strategien indeholder fem fokusområder:

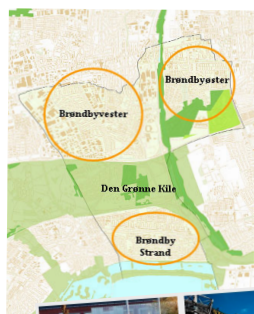
1. Flere i uddannelse og beskæftigelse
2. Større variation i natur og grønne områder,
3. Mere idræt, sport og bevægelse hele livet,
4. Mere varierede boligformer,
5. Mere klimavenlig kommune

Vision, fokusområder og mål fra Brøndby 2030 vil være den overordnede ramme, som vil strukturere arbejdet med udviklingen af vision og mål for Fremtidens Brøndby Strand, tilpasset konteksten og rammerne for den fysiske-strategiske udvikling i bydelen.

Boligpolitikken

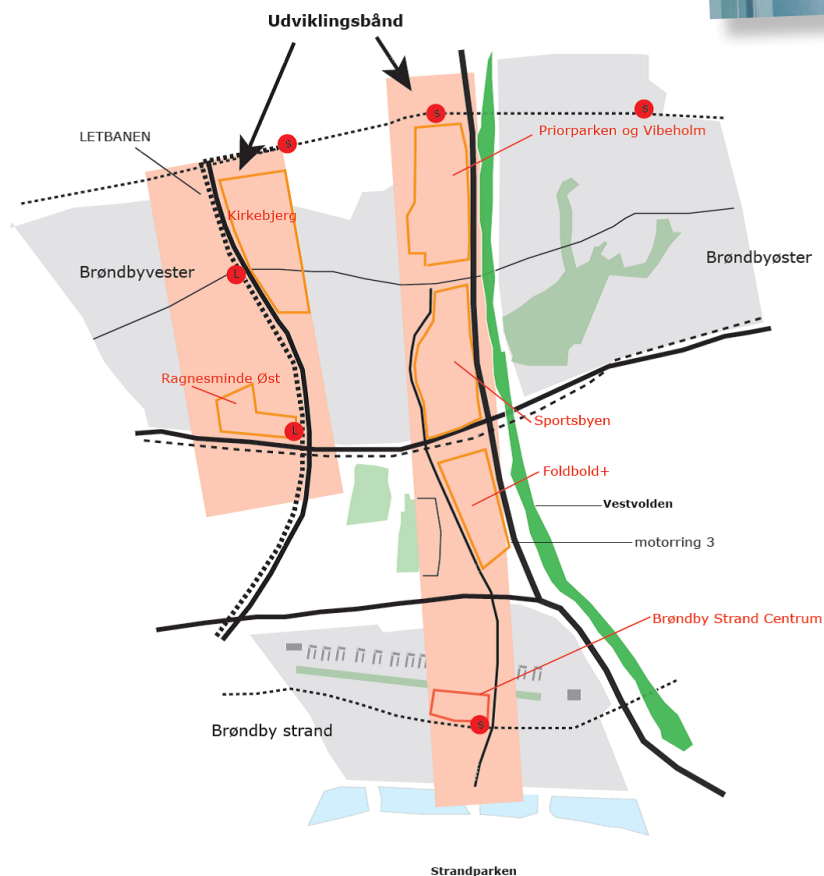
Boligpolitikken fra 2018 er kommunens første samlede politik for boligudvikling i kommunen. Boligpolitikken sætter en klar retning for arbejdet og målsætningerne i Fremtidens Brøndby Strand. En af de vigtigste beslutninger i forhold til udviklingen af Brøndby Strand er målet om blandede boliger: *"Vi ønsker et varieret udbud af boligtyper, ejerformer og boligstørrelser. Derfor vil vi prioritere at bygge andels-, ejer- og private udlejningsboliger i form af etageboliger og rækkehuse, når vi bygger nye familieboliger, mens boliger til borgere med særlige behov, f.eks. seniorboliger eller handicap-egnede boliger fortrinsvis vil være almene. Vi ønsker tillige at fastholde et godt udbud af større boliger."*





Kommuneplan 2019

Kommuneplanen fastholder den eksisterende hovedstruktur i kommunen med tre ligeværdige bydele. Kommuneplanen indeholder mål om at binde de tre bydele bedre sammen, så Brøndby i højere grad fremstår som en samlet forstadskommune. De enkelte bydele skal drage nytte af hinanden og blive en sammenhængende, tæt, tilgængelig og bæredygtig by. Den fysiske hovedstruktur fremgår af kortet (Det store H).



Den fysiske hovedstruktur fastlagt i Kommuneplan 2019.



Lovgivning om udsatte boligområder

Folketinget vedtog den 22. november 2018 den omdiskuterede lovpakke 'Et Danmark uden parallelsamfund'. Lovgivningen er nødvendig at nævne, da den potentielt kan have omfattende konsekvenser for Brøndby Strand Parkerne. Området er i dag opgjort som et udsat område, men er ikke opført som en hård ghetto. Derfor er Brøndby Strand Parkerne ikke omfattet af lovgivningen i dag, da boligområdet bliver set som et samlet område. Hvis kriterierne blev opgjort på afdelingsniveau, ville to af områdets ni afdelinger være omfattet af ghettokriterierne, og er området på ghettolisten i fire år, bliver det opfattet som en hård ghetto og dermed indbefattet af den nye lovgivning. Loven rummer et krav om reduktion af andelen af almene familieboliger til max. 40% af områdets boliger, hvilket betyder, at der skal iværksættes frasalg af almene boliger eller nedrivning. Til sammenligning udgør nedrivningen i forbindelse med de PCB-forurenede højhuse kun 11% af den samlede boligmasse.

ANDRE GÆLDENDE POLITIKKER, STRATEGIER OG SEKTORPLANER:

- › Børne og ungepolitik
- › Idræts- og bevægelsesstrategi
- › Klimaplan for regn og hav
- › Kulturpolitikken
- › Trafikhandlingsplanen
- › Seniorpolitikken
- › Spildevandsplan 2019
- › Støjhandlingsplan
- › Sundhedspolitik
- › Vandforsyningsplan

INTRODUKTION

Igangværende projekter

Kommune, boligselskaber og øvrige aktører investerer løbende i Brøndby Strand og der er igangsat en lang række projekter og investering, som både er binding for Fremtidens Brøndby Strand og som er med til at udvikle bydelen. Der er et stort potentiale i at få langt mere ud af investeringerne ved at koordinere og samarbejde. Dette potentiale kan den strategiske udviklingsplan bidrage til at forløse.

01 VINTERBADEHUS

Brøndby Kommune opfører i 2020 et nyt vinterbadhus til Vinterbadelaugst Bifrost i Brøndby Havn. Projektet forventes færdigt i efteråret 2020 og budgettet er ca. 7 mio. kr.

02 SPRINGHAL

Brøndby Kommune planlægger i 2021 at opføre en ny springhal i sammenhæng med Søholthallen på Brøndby Strand Skole. Springhallen skal især imødekomme et behov hos Brøndby Strand Gymnastikforening, men vil også være til stor gavn for Brøndby Strand Skole og andre institutioner. Projektet har et samlet budget på 20,5 mio. kr.

03 SUNDHEDSHUS

Bo-Vest planlægger etablering af et nyt sundhedshus i Tranumparken 5. Der er planlagt et sundhedshus på ca. 850 m² for ca. fem læger i den eksisterende centerbygning, der skal ombygges. Bo-Vest forventer at bruge 11,5 mio. kr. til byggeriet og igangsætte byggeriet i 2021.

04 STRANDBOLIGERNE

Brøndby Kommune opfører nyt botilbud med handicapboliger, fællesarealer og servicearealer. Boligerne udføres som almene boliger, som erstatningsboliger for eksisterende botilbud Lionslund. Projektet forventes færdigt i 2024 og har et samlet budget på 95 mio. kr. I forbindelse med etablering af Strandboligerne etableres der ny vejtilføjning, heller og overgange i nærområdet. Vejprojektet forventes i gangsat 2021-2024.

05 NY TILBYGNING TIL KIRKEN

Brøndby Strand Kirke har fået opført en ny tilbygning til kirken. Tilbygningen rummer menighedsrådsmøder mv. Ombygningen omfatter en tilbygning på ca. 200 m² og forventes færdigt i 2020.

06 NEDRIVNING AF HØJHUSE

I 2018 besluttede boligorganisationerne, som bygningsejere, sammen med Landsbyggefonden at nedrive fem af de 12 højhuse i Brøndby Strand Parkerne pga. PCB-forurening. Etableringen af byggeplads starter primo 2021 og nedrivning forventes igangsat april 2021. Nedrivning forventes at koste 326,5 mio. kr. I forbindelse med nedrivningen vil en række vaske- og bøjlerum forsvinde. Derfor er det nu planlagt, at der skal opføres to nye. Forventet igangsat 2021.

07 FACADERENOVERING AF DE SYV HØJHUSE

Boligselskaberne planlægger en facade- og boligrenovering af de syv blivende højhuse. Facaderenoveringen skal ske efter principper, der skal sikre eksisterende kvaliteter og fremtidige behov. Samtidig vil boligkvaliteterne blive højnet og der vil ske en energioptimering. Renoveringen støttes af Landsbyggefonden og forventes igangsat 2021. Boligselskaberne planlægger desuden en facade- og boligrenovering af etagehusene.

08 TURNING TABLES – KULTURLABORATORIUM

I den vestligste del af Brøndby Strand Parkerne forventes det, at Turning Tables i 2021-2025 i samarbejde med Brøndby Boligselskab, Bikuben Fonden, Realdania m.fl. etablerer landets første unge-drevne kulturlaboratorium i et alment boligområde. Her kan unge eksperimentere med kultur, kunst og musik i samarbejde med professionelle kunstnere. Projektet er midlertidigt og har et samlet budget på 23 mio. kr.

09 BOLIGSOCIAL HELHEDSPÅN 2021-25

Parallelt med den fysiske helhedsplan HP4 har boligorganisationerne i samarbejde med Landsbyggefonden og Brøndby Kommune igangsat et arbejde med en ny boligsocial helhedsplan for området, der skal starte i juni 2021. Indsatsen er social og kommer derfor ikke til at påvirke den fysiske planlægning. Den fokuserer på fire emner; uddannelse, beskæftigelse, sammenhængskraft og medborgerskab samt kriminalitetsforebyggelse. Der er et samlet budget for indsatsen på 23 mio. kr., heraf finansierer Brøndby Kommune knap 7 mio. kr.

10 SOLCELLER I SILERGÅRDEN

Tranemosegård forventer at kunne etablere et pilot-hybridanlæg med solceller og batteri til Silergården i T13. Demonstrationsprojektet skal undersøge potentialerne i opsætning af anlæg til at producere bæredygtig energi. Tranemosegård ønsker at udvide forsøget til hele afdelingen, hvis det er en succes. Forsøget er støttet af Landsbyggefonden og det samlede budget er 11 mio. kr.



11 VISIONSPAN STRANDPARKEN

De fem kommuner, der sammen ejer Strandparken I/S, har sat gang i arbejdet med en ny visionsplan og strategisk udviklingsplan for området. På den baggrund forventer Brøndby Kommune at definere et selvstændigt udviklingsprojekt, hvor kommunens del af Strandparken vil blive planlagt og udviklet.

12 STORMFLODSPAN OG KOMMENDE KLIMASIKRING

Brøndby Kommune er netop i gang med at udarbejde en ny stormflodsplan, som en del af Klimaplan for regn og hav. Planen vedtages politisk i oktober 2021. Der skal anvises konkrete handlinger, som skal gennemføres – særligt i Strandparken – for at sikre kommunen fremadrettet.

13 PLUSWAY 500S OG STATIONSOMRÅDET

Movia, Hvidovre og Brøndby kommuner forbedrer fremkommeligheden for 500S på strækningen fra Avedøre Holme til Glostrup St. Strækningen, der knytter Brøndby Strand Station med Sportsbyen og Brøndbyvester, opgraderes som en +way/BRT-løsning, hvor bussen kører i eget tracé på Brøndbyvester Boulevard. Området omkring busholdeplads ved Brøndby Strand St. omdannes og opgraderes. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen finansierer halvdelen af projektet, som har en samlet omkostning på knapt 47 millioner kroner. Resten finansieres via Hovedstadens Letbane.

14 TRÆBELÆGNING I STRANDPARKEN

Strandparken I/S påtænker at etablere et nyt fodgængerstrøg af træ i Strandparken for at beskytte beplantningen.



The background image shows a residential landscape. In the foreground, there's a house with a dark brown tiled roof and white gabled walls. Behind it, a dense line of trees, mostly without leaves, stretches across the middle ground. In the background, two tall, multi-story apartment buildings with many windows are visible against a pale, overcast sky. A blue rectangular box with white text is overlaid on the right side of the image.

SEKS TEMAER

Boliger og beboere

Brøndby Strand har ca. 5.500 boliger og 14.100 borgere. Det er en mangfoldig bydel med mange forskellige nationaliteter. Bydelens forskellige boligtyper og ejerformer ligger i adskilte boligområder, der samtidig er omgivet af store barrierer. Boligområderne er meget forskellige og rummer samtidig store forskelle i indkomst-, uddannelse- og beskæftigelsesniveau. Opdelingen betyder, at den sociale sammenhængskraft i bydelen svækkes og at sociale problemer koncentrerer. Det svækker livsvilkårene for grupper af eksisterende beboere, og gør det også sværere at tiltrække nye beboere til området.



Børn der leger i Strandparken.

STRATEGI 2030 HAR FOKUS PÅ MERE VARIEREDE BOLIGFORMER

Kommunalbestyrelsen har i Strategi Brøndby 2030 forpligtet hinanden på, at arbejdet med boligudviklingen i kommunen på følgende præmisser:

"Mere varierede boligformer"

Vi vil skabe mere varierede boligformer.

Det vil gøre det muligt at tiltrække nye, erhvervsaktive borgere og børnefamilier. Det vil samtidig give Brøndbys borgere mulighed for at finde en god og attraktiv bolig. Samtidig arbejder vi på at skabe økonomisk og socialt bæredygtige boligområder. De skal have en balanceret vækst og en beboersammensætning med varieret alder og indkomst.

Vi forpligter hinanden på, at:

- › Brøndby er en mere attraktiv bosætningskommune
- › Brøndby har et mere balanceret udbud af ejerformer og boligtyper"

En socialt og fysisk opdelt bydel

Brøndby Strand består af forskellige boligområder, der hver er opført i samme stil og med samme ejerforhold og boligtype. Boligområderne er samtidig fysisk adskilt af store barrierer – meget brede veje, høje terræn- og jordvolde og S-banen. Særligt nord for banen lukker områderne sig om sig selv. Det giver dårlig mulighed for at færdes på tværs af områderne. Boligområdernes fysiske og funktionelle karakteristika afspejler sig også i en socioøkonomisk opdeling af området. Således kan bydelen groft inddeles i fire meget forskellige boligområder med meget lidt udveksling.

Ejerformerne opdeler bydelen yderligere

Fælles for områderne i den nordlige og sydlige del af bydelen ud mod rekreative områder er, at de kun består af ejerboliger, mens de centralt beliggende områder omkring center og station med Brøndby Strand Parkerne og syd for Brøndby Strand Parkerne rummer en meget stor del af almene boliger. De forskellige ejerformer i boligkvarterene afspejler sig i store forskelle i beboernes husstandsindkomster og en række andre øvrige socioøkonomiske forhold. På den måde tegner der sig et billede af, at der er markante forskelle mellem de fire boligområder i indkomst- og uddannelsesniveau samt i forhold til, hvor mange der er i beskæftigelse.

Arrangement i Esplanadeparken.

SAMMENHÆNGSKRAFT

Hvis sammenhængskraften i et samfund er god, indebærer det, at den sociale afstand mellem grupperne i samfundet er lille og at der er mange kontaktflader mellem de forskellige grupperinger. Sammenhængskraft betinges af kvaliteten af tre ting:

1. Sociale netværk (omgangskreds, foreningsliv, frivilligt arbejde m.v.),
2. Tillid (til medmennesker, til myndigheder samt tryghed)
3. Normer (hjælpsomhed, hensyntagen til de svageste medborgere m.v.).

Kilde: Wikipedia.

Social sammenhængskraft mangler

Afstanden mellem boligområderne opleves relativ lang især for gående. Kombineret med den fysiske og sociale opdeling mellem forskellige boligformer og socialgrupper medfører det adskillelse af mennesker og aktiviteter. Det skaber dårlige muligheder for at møde, kende og forstå nogen, der er anderledes end én selv. Det giver svære vilkår for, at fællesskaber på tværs kan udvikles og nye opstå, og dermed bliver det svært at styrke sammenhængskraften.

Koncentration af sociale problemer

Opdelingen af socialgrupper i forskellige boligområder er en tendens, som ses i hele Danmark. Boligsegregation kaldes det. Og det sker også i Brøndby Strand. Bydelen deler sig i adskilte områder, så mennesker i stigende grad bor sammen med nogen, der ligner sig selv. Socialgrupper koncentrerer og det bliver et problem, når sociale problemer, utryghed og fattigdom også koncentrerer.

Lukkede boligområder

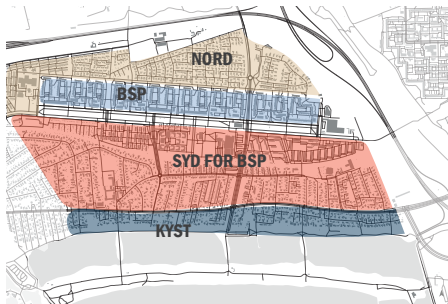
Opdelingen kan også skabe problemer, der hvor mange med højere indkomster bor. Det kan være risiko for at skabe lukkede boligområder, hvor beboerne her ikke ønsker, at beboere fra de mere udsatte områder kommer.

**BOLIGSAMMENSÆTNING I BRØNDBY STRAND****Før genhusning af beboere i de fem højhuse**

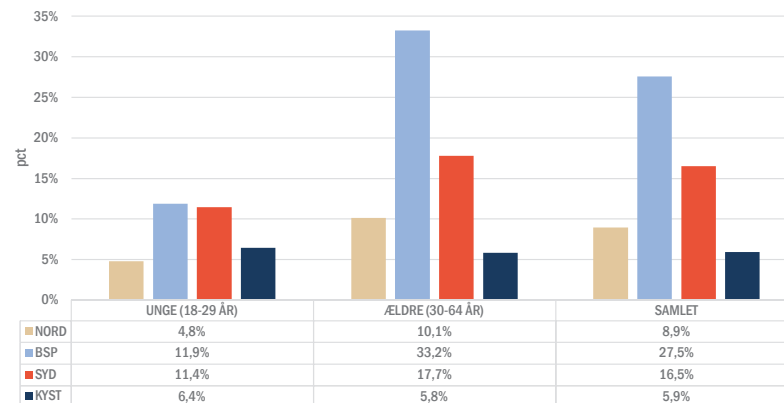
Områder	Nord	BSP	Syd for BSP	Kyst	I alt	Procent
Ejerboliger	671	0	892	282	1845	32%
Almene boliger	0	2925	885		3790	66%
Boliger, privat udlejning	0	0	76	0	76	1%
Andelsboliger	0	0	0	0	0	0%
Samlet antal	671	2925	1853	282	5731	100%

Efter genhusning af beboere i de fem højhuse

Områder	Nord	BSP	Syd for BSP	Kyst	I alt	Procent
Ejerboliger	671	0	892	282	1845	34%
Almene boliger	0	2681	885	0	3485	65%
Boliger, privat udlejning	0	0	76	0	76	1%
Andelsboliger	0	0	0	0	0	0%
Samlet antal	671	2681	1853	282	5487	100%



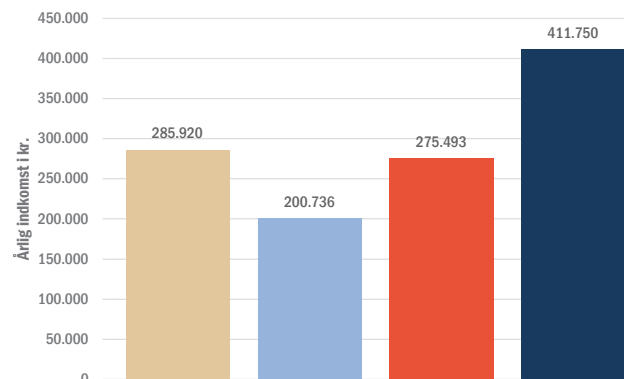
Ledighed i procent fordelt på aldersgruppe og område



Kilde: Danmarks Statistik, 2020.

Årlig indkomst efter område

Gennemsnitlig husholdningsindkomst pr. person i 2020 i kr.

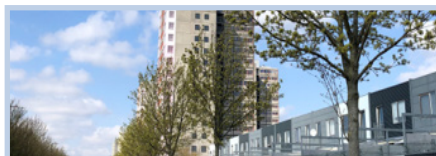


Kilde: Danmarks Statistik, 2020.



Nord for Brøndby Strand Parkerne (NORD)

Boligområdet er nyere og bygget omkring år 2000. Der er 671 boliger, der er opført som ejerboliger og et-plans villaer. Kvarteret er opbygget som et traditionelt parcelhuskvarter med fordelingsveje og mange blinde veje. Mange huse er opført som samlede bebyggelser med røde blanke murer og tegltage. Boligerne er ca. 130-150 m². En del af beboerne har tidligere boet i Brøndby Strand Parkerne, men har fået mulighed for at købe egen bolig. Der er flere beboere, der har uddannelse og et højere indkomstniveau end gennemsnittet i bydelen.



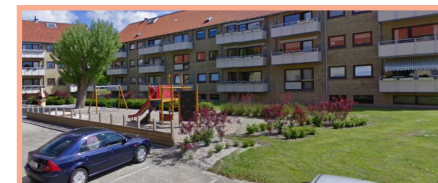
Brøndby Strand Parkerne (BSP)

Brøndby Strand Parkerne er for mange udefrakommende synonym med hele bydelen. Det er også her næsten halvdelen af bydelens boliger bor (47% efter 324 enheder er nedrevet). Brøndby Strand Parkerne er opført 1969-1973 og rummer 2.620 boliger og ca. 7.000 beboere. Bebyggelsesprocenten er ca. 77%. Alle boligerne i Brøndby Strand Parkerne er almene. Bebyggelsen er opført i en blanding af højhuse, rækkehuse og fire-etagers boligblokke med en konsekvent trafikseparering. Der er mange af beboerne der kun har grunduddannelse og beskæftigelsesfrekvensen er lavere end bydelens gennemsnit.



Kystområdet om Brøndby Strand Parkerne (KYST)

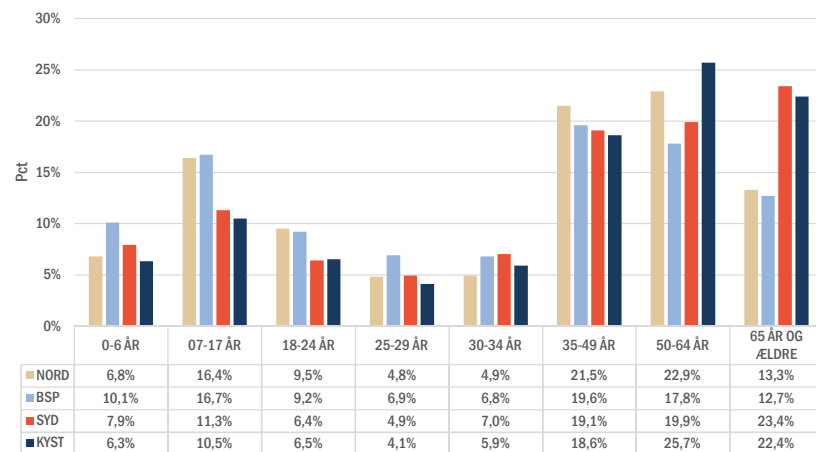
Boligerne er karakteriseret ved at ligge på lange smalle parceller mellem Gl. Køgelandsvej og Strandparken I/S. Bebyggelsen er varieret med hensyn til husenes størrelse, udtryk og karakter og afspejler, at der oprindeligt, i 1930'erne, lå sommerhuse på de smalle grundstykker ned til kysten. Boligområderne er efterfølgende løbende blevet om-/udbygget, primært i 1970'erne. Boligerne er bygget som 1½-plans-villaer omkring villaveje, der har adgang fra Gl. Køgelandsvej. Boligerne er ca. 130-150 m². Beboerne er typisk højindkomstfamilier.



Syd for Brøndby Strand Parkerne (SYD)

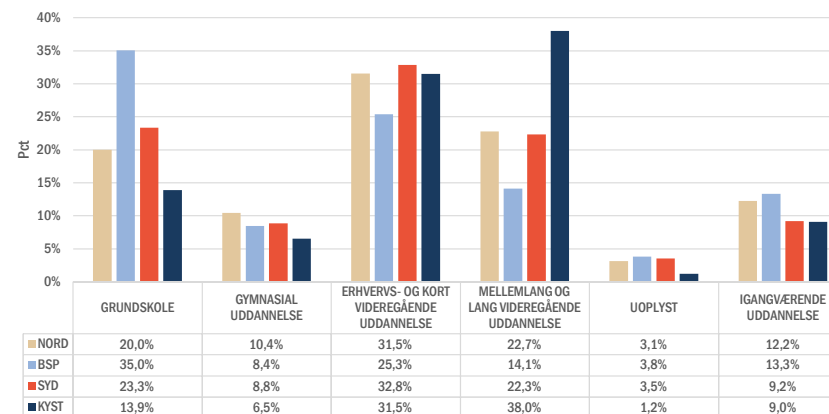
Området ligger mellem Esplanadeparken og Gl. Køgelandsvej. Det er det eneste kvarter, hvor der er en stort set lige fordeling mellem ejerboliger (892) og almene boliger (865). Desuden er det her, at bydelens eneste private lejeboliger findes på Guldbergvej, der blev opført 2008. Området er primært bygget i efterkrigstiden 1950-1960. Boligerne er hhv. lejligheder i 4-5-etagers stænger placeret mellem grønne plæner og et-plans villaer og rækkehuse omkring villaveje med fortov og forhaver. Området har den mest blandede befolkningssammensætning i forhold til socioøkonomiske forhold.

Aldersgrupper fordelt på område



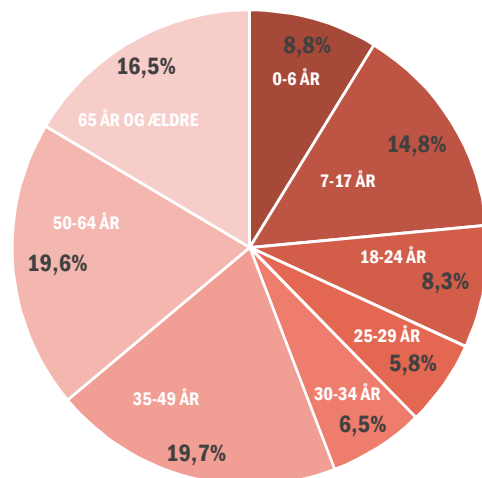
Kilde: Danmarks Statistik, 2020.

Længst gennemførte uddannelse fordelt på område (18-64-årige)



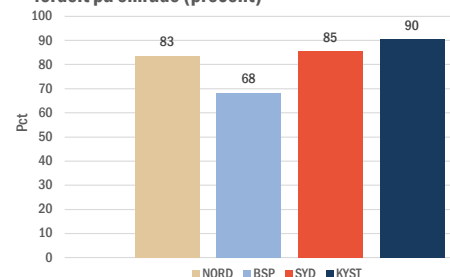
Kilde: Danmarks Statistik, 2020.

Befolkning fordelt på aldersgrupper i Brøndby Strand



Kilde: Brøndby Kommune, 2020

Andelen af borgere med dansk statsborgerskab fordelt på område (procent)



Kilde: Brøndby Kommune, 2020

OVERSIGT OVER DE TI STØRSTE ETNISKE GRUPPER I BRØNDBY STRAND

BAGGRUND	ANTAL BORGERE	I PROCENT
DANMARK	9427	66,4
TYRKIET	1170	8,2
PAKISTAN	602	4,2
BOSNIEN-HERZEGOVINA	379	2,7
IRAK	234	1,6
POLEN	221	1,6
RUMÆNIEN	176	1,2
AFGHANISTAN	165	1,2
MAROKKO	112	0,8
SVERIGE	105	0,7

Kilde: Brøndby Kommune, 2020

SOCIALE RELATIONER, UTRYGHED OG FÆLLESSKABER

Mange indgår ikke i organiserede fællesskaber

Der findes ikke tal på foreningsdeltagelsen på bydelsniveau, men hele Brøndby Kommune ligger 20% under landsgennemsnittet hvad angår foreningsdeltagelse. Særligt de helt små børn mellem 0-12 år (28% under landsgennemsnit) og de unge mellem 19-24 år (30% under landsgennemsnit) har en meget lav deltagelse. Tal fra ungeprofilundersøgelsen på Brøndby Strand Skole (7., 8. og 9. klasse) viser, at det er ca. to tredjedele af de unge, der minimum en gang om ugen går til en aktivitet. Til gengæld er det 36%, der mindre end 1-3 gange om måneden går til en aktivitet i en forening. Dertil kommer, at der i Brøndby Strand er en større andel, der ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet. Det betyder, at der er relativt mange både børn og voksne, der ikke indgår i organiserede fællesskaber. Det kan være én af årsagerne til, at der også er en øget oplevelse af ensomhed i hele kommunen.

De lokale fællesskaber tiltrækker – men kan tiltrække flere

I Brøndby Strand Parkerne har man i Tryghedsundersøgelsen 2019 undersøgt graden af beboernes deltagelse i lokale fællesskaber. Derfor findes der data om deltagelse i sociale aktiviteter for et område i bydelen. 30% af beboerne svarer, at de deltager i områdets aktiviteter hver gang eller de fleste gange, 26% deltager enkelte gange og 43% svarer, at de kun sjældent, meget sjældent eller aldrig deltager.

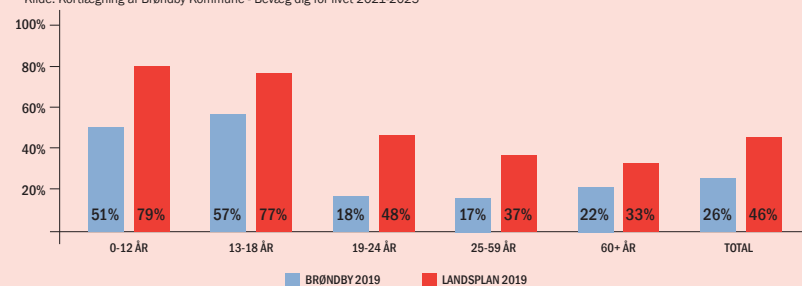
Kortlægning af sociale relationer

Kilde: Sundhedsprofil for Brøndby Kommune og Region Hovedstad 2013 og 2017 - Social og Sundhedsforvaltningen.

	BRØNDBY 2013	BRØNDBY 2017	REGION 2013	REGION 2017
SVAG SOCIALE RELATIONER	26%	27%	19%	21%
ENSOMME		11%		8%
KONTAKT TIL VENNER MINDRE END EN GANG OM MÅNEDEN	11,3%	11,8%	6,3%	7,7%
OFT UØNSKET ALENE	9,1%	9,2%	6%	6,3%
INGEN AT TALE MED VED PROBLE- MER ELLER BRUG FOR STØTTE	5,3%	7,9%	4,4%	5,1%

Foreningsdeltagelse i % - I Brøndby og på landsplan

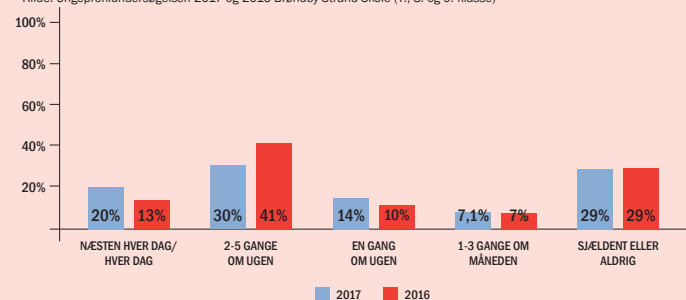
Kilde: Kortlægning af Brøndby Kommune - Bevæg dig for livet 2021-2025



Hvor tit gør du følgende i din fritid?

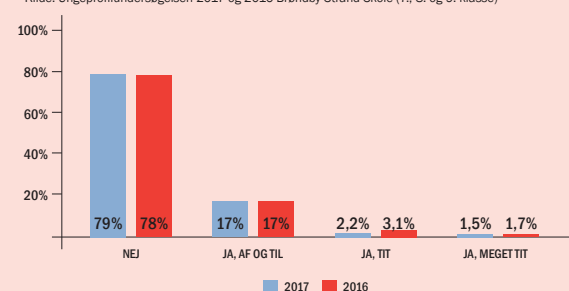
Dyrer fitness/styrketræning eller går til en aktivitet i en forening, f.eks. fodbold, spejder, teater eller musik.

Kilde: Ungeprofilundersøgelsen 2017 og 2016 Brøndby Strand Skole (7., 8. og 9. klasse)



Føler du dig ensom?

Kilde: Ungeprofilundersøgelsen 2017 og 2016 Brøndby Strand Skole (7., 8. og 9. klasse)



Ensomhed er en udfordring

Der er nogle relativt høje tal omkring ensomhed blandt børn og unge i bydelen. Ungeprofilundersøgelsen fra 2016 og 2017 viser, hvordan unge i 7.-9. klasse på Brøndby Strand Skole oplever ensomhed. Her er over 20% ensomme enten meget tit, tit eller af og til. Der er generel en stigning af skrøbelige unge og psykisk sårbare unge. Også blandt voksne, målt for hele kommunen i sundhedsprofilundersøgelsen, er der flere i Brøndby end i regionen, der føler sig ensomme (11% overfor 8%).



Aktivitetsrum i Brøndby Strand Parkerne

Der er mest kriminalitet i Brøndby Strand - men den falder kraftigt

SSP-indsatsen i kommunen opgør hvert år kriminaliteten blandt de 15-17-årige. Her ses det, at 60% af kriminalitetsforholdene i hele kommunen sker blandt unge i Brøndby Strand, selvom bydelen kun huser 40% af kommunens indbyggere. En del af forklaringen er, at bydelen er "ung", og det primært er unge, der begår kriminalitet. Samtidig viser politiets opgørelse af de samlede straffelovsovertrædelser i kommunen, at der fra 2018 til 2019 er sket et fald på 24% i antallet af sager. Tallene tyder på, at tendensen fortsætter, hvor kriminaliteten er faldende.

Der er oplevet utryghed

En ting er den faktiske kriminalitet, noget andet er beboernes oplevelse af kriminalitet og tryghed i bydelen. Der findes ikke tal på bydelsniveau for den oplevede tryghed. I Brøndby Strand Parkerne viser tryghedsmålingen (fra 2016 og 2019), at der er sket et fald i den samlede oplevelse af tryghed i boligområdet. Andelen af beboere i Brøndby Strand, der oplever kriminalitet som et problem i boligområdet, er steget siden sidste måling. I 2016 var det 41% af beboerne, der i nogen eller høj grad oplevede kriminalitet som et problem, mens dette tal i 2019 er steget til 53%. Det vil sige, at mere end hver anden beboer oplever kriminalitet som et problem. Altså en betragtelig stigning på 12% i oplevelsen af kriminalitet i bydelen.

Gentænk fællesskaberne

Der er et potentiale i at gentænke og arbejde med fællesskaberne i bydelen. De var en grundværdi, da bydelen blev planlagt og bygget. Fællesskaber kan være med til at inkludere flere og imødegå problemer med ensomhed. At skabe rum og plads til at flere fællesskaber kan udfolde sig vil derfor kunne spille ind i arbejdet med at styrke tilfredshed, tryghed og deltagelse i udvikling af bydelen. Stærke fællesskaber kan styrke sammenhængskraften i bydelen.

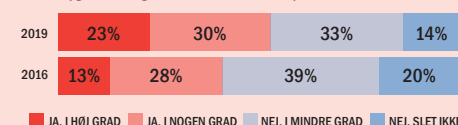
Samlede straffelovsovertrædelser i Brøndby Kommune 2013-2020

Kilde: Politiet

BRØNDBY KOMMUNE	2017	2018	2019	2020	2020 PROGNOSE	UDVIKLING 2019 TIL 2020 (I %)
STRAFFELOV I ALT	2.787	2.466	1.979	432	1.728	-12,7

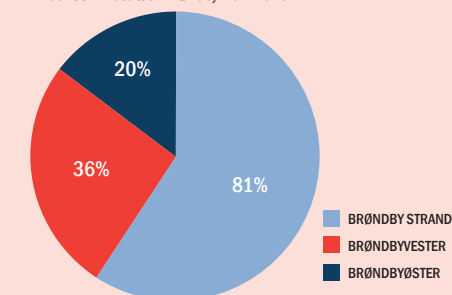
Synes du at kriminalitet er et problem i dit boligområde?

Kilde: Tryghedsmålingen 2016-2019 for Brøndby Strand Parkerne



Antal forhold fordelt på bydele Aldersgruppen 15-17-årige, 2019

Kilde: SSP-indsatsen Brøndby Kommune



Arkitektonisk kvalitet og bearbejdning sikrer mere attraktive boligkvarterer

Trods sit blandede ry, rummer bydelen fine eksempler på arkitektur og byggeteknik. Derfor har Forstadmuseet i gangsat en kortlægning af kulturmiljøerne i bydelen, for at kortlægge, hvor der er vigtige træk at bevare, bygge videre på og forstærke i den fremtidige udvikling. Der er generelt behov for fremadrettet at fokusere mere på den arkitektonisk kvalitet, når der renoveres og nybygges i bydelen. Her bør arkitekterne lade sig inspirere af de særlige karakteristika og sted-sidentiteter, der er i bydelen i dag. I dag er der mellem de enkelte boligområder store skalaspring mellem tæt-lav og højhusbyggeri, der med fordel fremadrettet kan bearbejdes bedre.

Brøndby Strand Parkerne trænger til renovering

Trods flere renoveringer er Brøndby Strand Parkerne nedslidt og imødekommer ikke nutidige krav til attraktivitet, tilgængelighed, bæredygtighed og energikrav. Senest er rækkehusene totalrenoverede i 2010. De tekniske udfordringer i parkerne har betydet, at boligselskaberne i 2013 for 4. gang har igangsat en renovering af bebyggelsen, Helhedsplan 4 (HP4). Udfordringen i renovering af de nedslidte bygninger er at tilføre ny kvalitet brugsmæssigt og arkitektonisk uden at forringe de eksisterende kvaliteter. Nye arkitektoniske udtryk bør tilføres i respekt og forståelse for den arkitektoniske idé, der har ligget til grund for bebyggelsen.

Planerne for Brøndby Strand Parkerne

De konkrete planer i HP4 blev til på baggrund af en arkitektkonkurrence for fornyelsen i 2014. Vinderprojektet kaldet "Grønby Strand" resulterede i en designmanual, og beskriver hvordan renoveringen af de eksisterende højhuse samt lavhusene skal gennemføres. Det arbejde er boligselskaberne i gang med nu. Grønby Strands strategisk greb et forslag til torvedannelser i hver af de fire højhusklynger, et stræde på tværs af hele bebyggelsen og en omdannelse af Esplanadeparken til en LAR-park. Efter arkitektkonkurrencen viste nærmere undersøgelser, at en sanering af højhusene med det sundhedsskadelige materiale PCB i bygningsdele ikke var mulig økonomisk. Boligselskaberne besluttede på den baggrund at nedrive fem af de 12 højhuse. Af andre væsentlige ændringer fra Grønby Strand projektet er, at HOFOR, som skulle være med til at finansiere klimaprojektet ikke umiddelbart mente, der er et behov for en sådan klimasikring. Desuden har Landsbyggefondens ikke villet give tilsagn til de udendørs fysiske renoveringer og opgraderinger af uderummene, hvorfor strædet og torvedannelsernes fremtid er uvis pga. manglende finansiering. Torvedannelserne er yderligere udfordret af, at nedrivningen betyder, at to af de fire foreslåede torve mister den samlende funktion, som de skulle have ifølge forslaget. I Grønby Strand-forslaget er sammenhængen til den øvrige by (heller) ikke behandlet.



De firetagers boligblokke (lavhusene) i Brøndby Strand Parkerne.

”

Med facadernes mange forskydninger i både plan og snit er de blandt de smukkeste danske eksempler på industrialiseret boligbyggeri.”

Claus Bech Danielsen og Gunvor Christensen om de firetagers boligblokke i Brøndby Strand Parkerne. (Boligområder i bevægelse, Landsbyggefondens, 2017)

3D-visualisering af højhus i Albjergparken før og efter nedrivning.
Kilde: VVM for nedrivning af højhusene i Brøndby Strand Parkerne



Tomterne – sår i byen

Beslutningen om at de fem højhuse skal rives ned har betydet, at 324 lejemaal er blev nedlagt. Selve nedrivningen forventes at starte i 2021 og at være tilendebragt i 2025. Det vil i fremtiden efterlade fem tomter på hver ca. 600 m². Tomterne vil være fem store huller i betondækket, hvor den markante niveauforskel vil blive meget tydelig. Der er i dag i området en stor bekymring for, hvordan de fem tomter skal udvikles. Det er endnu ikke afklaret, hvad der skal komme i stedet for højhusene. En vigtig del af arbejdet med den strategiske udviklingsplan vil være at afklare fremtiden for tomterne. Tomterne skal gentænkes i sammenhæng med det omkringliggende boligområde og de øvrige boligområder. Samtidig bør der som minimum etableres midlertidige løsninger på tomterne med positivt indhold for beboerne i overensstemmelse med lokalplanen.

Brøndby Strand Parkerne er kategoriseret som et udsat boligområde

Brøndby Strand Parkerne er det område i bydelen, som er præget af de laveste indkomster, laveste uddannelsesniveau og laveste tilknytning til arbejdsmarkedet. Området er karakteriseret som et udsat boligområde, det vil sige, at boligområdet opfylder mindst to af de fire såkaldte ghettokriterier. Da området opgøres som en helhed, er det ikke udpeget som ghettoområde. I dag er der kun to afdelinger ud af ni, som ville være på ghettolisten, hvis de blev opgjort på afdelingsniveau. Koncentrationen af udsatte borgere medfører, at boligområdet stigmatiseres yderligere og har vanskelig ved at tiltrække andre beboere.



Oversigt over hvilke højhuse der nedrives (markeret med blå cirkler)

BOLIGSEGREGERING BIDRAGER TIL SOCIAL ULIKHED I SUNDHED

Sundhedsstyrelsen har udarbejdet en ny analyse, der viser, at social ulighed i Danmark findes på næsten alle sundhedsparametre. De kortest uddannede har dermed mest sygdom, mest usund levevis og lever væsentlig kortere. Sundhedsstyrelsen har samtidig undersøgt, hvilke indsatser, der kan forventes at reducere uligheden. Her konkluderer rapporten, at en reduktion af boligsegregation, dvs. forsøg på at gøre op med opdeling i meget adskilte boligområder, forventes at have effekt på ulighed i sundhed. Forskning viser, at uligheden i sundhed ses i boligsegregation som den indirekte effekt via skolen og andre institutioner, der skal løse flere problemer. Det ses også i den direkte helbredseffekt, da koncentration af sociale problemer skaber forøget risiko for social stress med deraf følgende øget risiko for depression, overvægt, diabetes og hjerte-kar-sygdom. (Sundhedsstyrelsen 2020)

'ELEVATOREFFEKTEN' KAN SES SVAGT I FLYTTEMØNSTERET

I udsatte boligområder bruges der meget energi på sociale tiltag for at øge den enkeltes sociale mobilitet. Derfor ses det ofte, at dem, der bliver løftet, flytter væk. Flyttemønsteret fra Brøndby Strand Parkerne viser en forskel mellem indkomstniveauet for tilflyttere og fraflyttere fra området, ligesom der er lidt færre på offentlig forsørgelse, der flytter fra området end dem, der flytter til.

GENNEMSNITLIG PERSONLIG INDKOMST I ALT FOR FLYTTEDE PERSONER I INDKOMSTÅRENE, OPGJORT PR. 1. JANUAR ÅRET EFTER (KR.)

	Brøndby Strand Parkerne		
	2015	2016	2017
Befolkning	215.951	218.068	219.141
Tilflytter	189.222	196.284	196.525
Fraflytter	208.113	206.780	211.959

OFFENTLIGT FORSØRGEDE FLYTTEDE FULTIDSPERSONER, OPGJORT PR. 1. JANUAR ÅRET EFTER

	Brøndby Strand Parkerne		
	2016	2017	2018
Befolkning	1.485,8	1.445,3	1.374,6
Tilflytter	115,9	94,6	86,2
Fraflytter	108,2	84,1	86,4

Kilde: Den boligsociale helhedsplan/KÅS

Brøndby Strand Kulturweekend. Kilde: www.brondbystrand.dk



Større sammenhængskraft mulig

Sociale problemer kan løses ved sociale, fysiske og funktionelle tiltag. De sociale tiltag kan ske i regi af boligsociale indsatser og gennem sociale tiltag fra jobcenter, uddannelsesinstitutioner mv. De fysiske og funktionelle tiltag kan omfatte et opgør med den rummelige og fysiske opdeling (segregation) og sikring af bedre forbindelser mellem kvarterer. Det kan bl.a. ske ved at om-danne de eksisterende kvarterer, ved fortætning og ved at bygge nyt boligbyggeri. Det er vigtigt at understrege, at det ikke handler om at skifte eksisterende beboere ud, men nærmere om at tiltrække flere, så der kommer en større variation og dermed bedre muligheder for at løfte udsatte borgere.

Større variation og flere valgmulighed er nødvendigt

Det er nødvendigt at skabe en større variation inden for hvert boligområde med mulighed for at bo i alle livets faser, dvs. til børn, unge, erhvervsaktive og ældre og forskellige husstande og husstandsindtægter. Etablering af blandede boligformer med forskellige boligstørrelse og typer, men særligt blandede ejerformer, er gode redskaber til at skabe en sådan variation. Flere mere blandede boligformer i de enkelte boligkvarterer og flere veje og stier på tværs af boligkvarterer kan give mulighed for, at flere kan møde nogen, der er anderledes end én selv.

Flere mødesteder på tværs

Boligområderne bør indeholde private, halvpri-vate og offentlige arealer, der giver anledning til at mødes uformelt og knyttes sammen af offentlige rum for alle trafikanter. Brøndby Strand Parkerne skal i den strategiske udviklingsplan have et særligt fokus og udvikles som et attraktivt boligområde i overensstemmelse med bebyggelsens helt unikke og tidstypiske arkitektur og gode fællesskaber.

Nye fortællinger om en mangfoldig bydel

Udfordringen i at de fem højhuse skal nedrives, kan vendes til en mulighed for at kickstarte området og skabe nye muligheder. Fortællinger om sammenhold, engagement og fællesskab og et multietnisk samfund, hvor man føler sig accepteret, har sit netværk – familie og venner – og er glad for at bo, kan synliggøre bydelens positive sider.

”Pressen er verdensmestre i at tage billeder fra den bund og op i de der højhuse i regnvejre og mørke, ikke når solen skinner og alle vores tusindvis af tulipanløg står og blomstrer. Det kommer de ikke og fotograferer.”

Beboer i Brøndby Strand Parkerne
(Forstads museets kortlægning af de immaterielle fortællinger om Brøndby Strand)

BEDRE END SIT RYGTE

Brøndby Strandparkerne har ligesom mange andre almene boligområder et udfordret ry. Dette står ofte i skærende kontrast til den oplevelse, mange beboere har fra deres dagligliv i bydelen. Mange af bydelens borgere er tilfredse med deres bolig og bydelen Brøndby Strand.

ANALYSE

MARKEDSPERSPEKTIV: Kommende borgere og boliger

RED/Cushman & Wakefield har udarbejdet en markedscreening for Brøndby Kommune. Den tegner et billede af, hvilke målgrupper og boligtyper som Brøndby Kommune med fordel kan planlægge for i Brøndby Strand. Der er en generel tilflytning til Brøndby og der forventes flere yngre børnefamilier og seniorer/ældre. Forskydning i flyttemønstre i aldersgrupperne giver anledning til, at der bør skabes et boligudbud, der matcher gruppernes præferencer.

Stor variation i indkomst indenfor bydelen

Den demografiske data, som markedsanalysen er udarbejdet på baggrund af, viser, at der er stor variation i beboertyper, herunder indkomst og formueforhold samt tilknytning til arbejdsmarkedet. Det er bemærkelsesværdigt, at variationen er så stor i den samme bydel, hvilket potentielt kan have en positiv betydning for udviklingsmulighederne på længere sigt i området.

MÅLGRUPPER OG BOLIGTYPER

Nybyggeri skal målrettes de aldersgrupper, som stiger i antal og for de grupper, som ønskes til kommunen:

Børnefamilier

De generelle flyttemønstre i København viser, at en signifikant andel af børnefamilierne efterspørger 'klassisk' villa eller parcelhus i børnevenligt kvarter. Der er stor konkurrence om børnefamilier.

Seniorer

Der er mange seniorer, som er finansielt stærke i form af pensionsopsparing og friværdier, og som stiller krav til boligens kvalitet og beliggenhed. De efterspørger mindre, vedligeholdelsesfrie boliger. Boligerne skal gerne være bynære, tæt på infrastruktur og dagligvarer, gerne med altan, terrasse eller mindre græsareal. Der er mange ældre, der i dag frygter ensomhed og som ønsker mere frihed. Der er derfor et mindre, men stigende behov for fællesskabsbaserede boligkoncepter. Byggeri af senioregnede boliger kan være med til at frigøre eksisterende villaer og parcelhuse, som efterspørger af børnefamilierne.

Boligtyper

Nybyggeri af rækkehuse i et moderat prisniveau kan også være med til at tiltrække nye familier, som har drømmen om egen (lille) have, men som ikke kan købe i de mere centrale dele af regionen. Rækkehuse i 1-2 etager med en mindre have er efterspurgt. Etablering af etageboliger op 3-4 etager kan også være relevant.

Ejerformer

Det vurderes, at hovedparten af efterspørgslen vil være baseret på et lejeboligkoncept, dog med mulighed for salg af rækkehuse og enkelte etageboliger. For at sikre en bred beboersammensætning bør der arbejdes målrettet på at understøtte forskellige ejer- og boformer, herunder andelsboliger og fællesskabsbaserede boligtyper, som bofællesskaber for ældre. Udbuddet kan skabes ved nybyggeri samt ved at sikre, at seniorer kan finde alternativ til deres nuværende bolig (rotationsprincip).

FORUDSÆTNINGER FOR INVESTERINGER**IFØLGE RED/CUSHMAN & WAKEFIELD**

Følgende kommunale investeringer og tiltag vurderes at kunne have en positiv effekt på muligheden for at afsætte byggeretter på kommercielle vilkår:

- › Åbning af området med forbedret nord-/sydgående adgang til Brøndby Strand Parkerne og Esplanadeparken
- › Ændring af den funktionsopdelte infrastruktur til en mere tryghedsskabende struktur
- › Opdeling af Brøndby Strand Parkerne i mindre enheder (inkl. nedrivning), der i højere grad orienterer sig nord-/sydgående i modsætning til den ensformige øst-/vestgående struktur
- › Bedre integration (mere diffus kantzone) mellem Brøndby Strand Parkerne og Esplanadeparken ved byggeri af rækkehuse, der forbinder området med bymidten
- › Skole- og institutionsbyggeri af høj kvalitet – både fysisk og fagligt

RED/Cushman & Wakefield understreger, at det er vigtigt, at de tiltag som planlægges rent faktisk gennemføres, idet investorernes deltagelse i udviklingen af området vil afhænge af, om de kan være sikre på at de kommunale investeringer foretages og til den aftalte tid.

KONKURRENCE- OG INVESTORPERSPEKTIV

Mange hovedstadskommuner udvikler pt. boligprojekter, hvor man ønsker at tiltrække ressourcerstærke børnefamilier og seniorer. Der er stor konkurrence fra kommuner som Gladsaxe, Egedal, Høje-Taastrup, Ballerup, Hvidovre og Rødovre. RED/Cushman & Wakefield mener, at Brøndby Strands ry er den største udfordring set fra et investor- og udviklerperspektiv. Brøndby Strand Parkernes beboersammensætning og udpegningsområde har betydning for investorernes vurdering af risikoen på projekter. Investorernes eventuelle tilbageholdenhed vurderes at gælde følgende forhold:

- › Området opfattes som del af en ghetto, selv om det ikke formelt set er udpeget som et ghettoområde
- › En eventuel upside afhænger af, om der sker en positiv udvikling i Brøndby Strand Parkerne
- › Der mangler et egentligt centrum i bydelen med det byliv, som følger med mulighed for at lære sine naboer at kende og tage ejerskab

Veje, stier og mobilitet

I bydelen Brøndby Strand er veje og stier planlagt med bilen som det dominerende transportmiddel. Samtidig er bydelen planlagt ud fra Fingerplanens princip om byudvikling omkring S-togslinernes stationer. Bydelen adskilt fra den øvrige kommunes bydele og rekreative områder af motorveje og toglinjer. Den meget konsekvente trafikseparering skaber utryghed og dårlige muligheder for at orientere sig i bydelen. Vejene omkring Brøndby Strand Parkerne er placeret på terrænvold, hvilket betyder, at de er en stor barriere og udfordring i forhold til at skabe en sammenhængende bydel.



S-tog ved Brøndby Vester Boulevard

Dominerende øst-vest gående veje og stier

Bydelens hovedstruktur er domineret af en stærk øst-vest gående retning. Bydelen er parallelt forskudt mellem kystlinjen, jernbanen og motorvejen. Den ensidige øst-vest orienterede vejstruktur skaber barriere for tilgængelighed og mobilitet. Det er i særlig grad jernbanens forløb på en hævet vold, der udgør en barriere for tilgængelighed og en begrænsning for sammenhængende trafik i bydelen. Banens forløb kan kun krydses fire steder i tunneler. Derudover er Strandesplanadens forløb på hævede volde en barriere, der krydses i et større antal tunneler. Den konsekvente trafikseparering skaber dog trafikssikkerhed for bløde trafikanter.



Området er domineret af øst-vestgående forbindelser

Stort vejudlæg uden facader.



Brøndbyvester Boulevard er facadeløs

Brøndbyvester Boulevard er den overordnede nord-sydgående trafikvej, der knytter bydelen Brøndby Strand sammen med de andre bydele i kommunen. Brøndbyvester Boulevard er ca. 30 meter bred med to kørebaner i hver retning, cykelstier i begge retninger og grønne midterbatter. Boulevarden er facadeløs, dvs. der ikke er bygninger, der grænser op til vejen. Dermed er der ingen øjne eller liv, der gør det attraktivt at bevæge sig langs med boulevarden. Dette forhindrer yderligere af, at det meste af strækningen er uden fortove. Boulevarden er hævet over terræn ved Brøndby Strand Centrum, hvorfor man derfor heller ikke kan opleve livet omkring centeret. Mange opfatter heller ikke, at de passerer bydelens kulturelle centrum, Brønden, da det kun er taget, der er synligt fra vejen.

Stranden ligger for enden af vejen

Brøndbyvester Boulevard ender i den primære indgang til Brøndby Kommunes del af Strandparken. Som trafikant skal man helt ned til indgangen for at opdage, at stranden er lige der. Trods den ringe distance er der således en mental meget lang vej fra centrum til stranden, som man med fordel kan arbejde på at nedbryde og synliggøre mere.

Området opleves som en række øer med egne trafiksystemer



Svært at komme på tværs

Den anden større sekundære og nord-syd gående forbindelse i bydelen omfatter Brøndbyvester Strandvej. Derudover omfatter de større lokalveje Ulsøparken, Kettehøjvej, Dyringparken, Hallingparken, Bækkelunden og Daruplund. Generelt er der behov for at se på, hvor der kan åbnes op og skabes ny og bedre forbindelser på tværs – så områderne ikke opleves så isolerede.

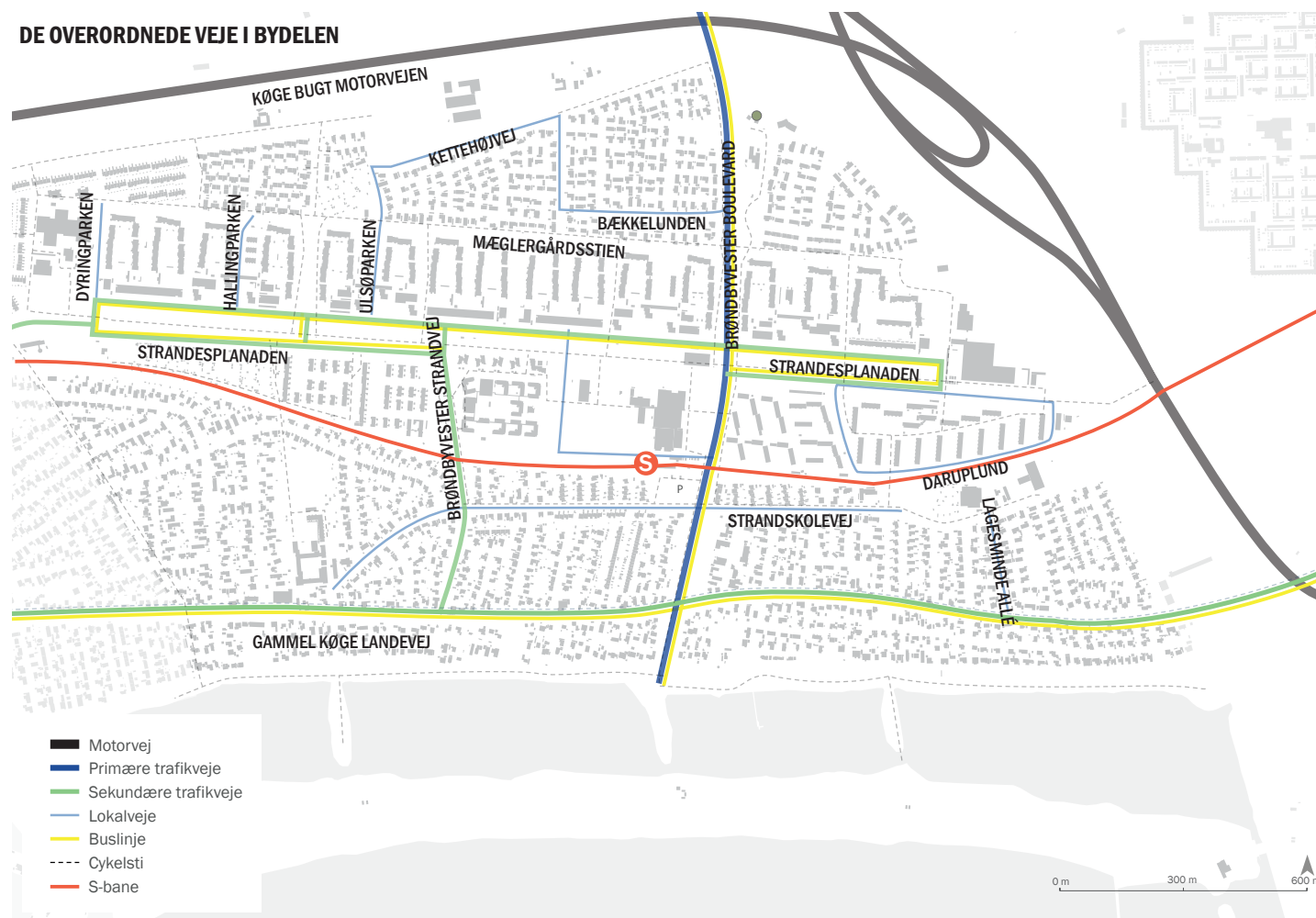
Trafikadskillelse og lukkede boligområder

Ud over den udprægede øst-vestlige vejstruktur er trafikadskillelse karakteristisk i bydelen omkring Brøndby Strand parkerne og Esplanadeparken. Trafikadskillelsen betyder, at biler, fodgængere og cyklister er adskilte i hver sit forløb. Trafikadskillelsen betyder også, at de større vejudlæg opdeler bydelens kvarterer og skaber store afstande og barriere mellem kvarterer og bydele. Imellem de forskellige boligområder er der ingen gader eller velafgrænsede offentlige rum.

DE OVERORDNEDE VEJE I BYDELEN

Bydelen er planlagt for biler

I planlægningen af bydelen har bilen og sikkerhed i forhold til bilismen haft høj prioritet. Det betød at trafikken blev separeret, så blød trafik som gående og cyklister blev adskilt fra den hårde trafik, bilerne. Infrastrukturen er opdelt i et hierarkisk system af trafik- og vej kategorier, der er afpasset bilens hastighed. Flere veje er udformet som facadeløse veje uden fortove eller cykelstier og flere veje ender blindt. De relativt store vejudlæg animerer til bilkørsel til for høje hastigheder. Flere af de sekundære trafikveje er udformet til høj standard, med plads til stor kapacitet og med hovedvægt på bilfremkommelighed. Det er kun boligveje nederst i hierarkiet, der giver sammenhæng mellem bolig og vej med direkte adgang til en bolig.



Stierne ligger på bagsiden



Veje på hævet terræn

Som en konsekvens af trafikadskillelsen er flere veje placeret på volde hævet ca. tre-fire meter over terrænen. Det er eksempelvis Brøndbyvester Boulevard, Strandesplanaden, Brøndby Strand Centrum og Brøndby Vester Strandvej. Placeringen over terrænen medfører under- og overføringer med tunneler og gangbroer. Vejudlæg på voldanlæg skaber barriere mellem kvarterer og bydele og oplevelsesfattige veje og stier.

Utrygge stisystemer

Mange stier til bløde trafikanter er adskilt fra veje i sit eget tracé med adgang til skole, friarealer og butikscener. Stierne er præget af, at byen vender "ryggen til" og flere steder skaber stierne utryghed, særligt når det er mørkt og især i tunneler, der går under de større veje.

Oplevelsesfattige veje og stier med for meget plads

Udformningen af vejanlæggene indebærer, at grønne områder ofte har form af støjvolde, trafikøer, rabatter og beplantningsbælter. Det bidrager hverken til bedre trafikafvikling eller gode oplevelser i byen. De lukkede stisystemer synes oplevelsesfattige, da de er afskåret fra det øvrige liv, der leves i bydelen. Der er derfor et stort potentiale i at gentænke veje og stier.



Hævede veje skaber utrygge tunneller

Trafiksikkerheden skal fortsat være god

Bydelen har et omfattende stinett. Stinettet er udformet, så de bløde trafikanter har færrest mulige krydsninger med biler af hensyn til sikkerhed. Det giver børn mulighed for at cykle i bydelen. Fra bydelen er store dele af erhvervsområderne i den sydvestlige korridor tilgængelige på cykel. Afstanden til det centrale København er ca. 10-12 km, og ligger dermed lidt over grænsen af normalt accepteret cykelafstand. Der er etableret supercykelsti langs Gl. Køge Landvej.

Toget kører forbi

Bydelen er koblet til den øvrige bebyggelse i kommunen via Brøndbyvester Boulevard. Her binder tre buslinjer, herunder 500S, Brøndby Strand sammen med de øvrige bydele og opland. Der er i dagtimerne generelt en god kollektiv trafikbetjening med S-tog og S-bus. Brøndby Strand Station betjenes kun af linje A, der stopper ved alle stationer på linjen. Det er vurderet, at passagergrundlaget for linje E, der stopper ved færre stationer, er for begrænset.

Parkeringskapacitet er et problem

Parkering er et centralt emne i en bydel, der er præget af biler. Der er behov for mange parkeringspladser, og flere end da bydelen blev bygget. De fleste parkeringspladser i bydelen er på terræn og uden betaling. De generelle bestemmelser for boligbebyggelser i kommunen er, at parkering i forbindelse med åbent-lavt og tæt-lavt (villaer og rækkehuse) skal foregå på egen grund. For tæt-lav (f.eks. rækkehuse) er der krav om 1,5 p-plads pr. bolig, for etageboliger 1-1,5 p-plads pr. bolig, for ungdomsboliger og kollegier 0,5 p-plads pr. bolig og for ældreboliger er kravet reduceret til 1 p-plads pr. bolig.

Utryg parkering udnyttes ikke optimalt

I Brøndby Strand Parkerne er der større sammenhængende parkeringsarealer i konstruktion under højhuse og rækkehuse. Der er en del, der ikke benytter parkeringen her, da den opleves utryg, og man skal gå forholdsvis langt til sin bolig. Boligselskaberne har indført betalingsparkering på nogle af p-pladserne, hvilket betyder at disse ikke udnyttes, da bilisterne foretrækker at parkere hvor det er gratis. En ny lokalplan for Brøndby Strand Parkerne muliggør anlæggelse af yderligere parkering langs Mæglergårdsstien.



Øde og utrygge parkeringsområder



Store øde restarealer

Nye veje kan bidrage til bedre sammenhænge

Der kan arbejdes med at lave flere og bedre nord-sydgående forbindelser på tværs af boligområderne. Et opgør med den radikale trafikseparering vil betyde, at flere forskellige trafikarter skal bruge den samme vej, og dermed tage bedre hensyn til hinanden. Tiltagene kan være med til at skabe bedre sammenhæng på tværs, mere social aktivitet og øget tryghed, fordi der er flere på færde samtidig. Mere attraktive og trygge veje og stier kan også give flere lyst til at bevæge sig til fods og på cykel.

Sammenhæng kan opnås ved at voldene fjernes

Der er mulighed for at skabe bedre samspil mellem trafikrum og bebyggelse, hvis barrierer fra terrænvold og gader, veje og stier nedbrydes til samme niveau som bebyggelse. Hvis skalaen for gader og veje mindskes og der fortættes med flere bygninger, kan der også komme et bedre samspil, der kan medvirke til en øget tryghed.

Store arealer kan genanvendes til andre formål

Parkering kan placeres i mindre parkeringslommer i nærheden af boliger og derved give mere overblik og kontrol. Offentligt ejede arealer ud til veje kan bringes i spil og medvirke til at skabe mere levende gader og veje. Det er Brøndby Kommune, der ejer de fleste vejarealer – også Brøndbyvester Boulevard. Både på Brøndbyvester Boulevard og mange af de øvrige vejarealer er der en stor spildplads. De grønne rabatter, veje, grøfter mv. skal vedligeholdes, men har begrænset rekreativ værdi. Det vil være meget oplagt at bringe disse arealer i spil i udviklingsplanen, forsøge at optimere trafikafviklingen og bruge de øvrige arealer til nogle kvalitativt bedre formål.

Bevægelse og rekreative områder

Et aktivt fritidsliv i natur og grønne omgivelser er en af de vigtigste kvaliteter i forstaden. Bydelen Brøndby Strand har i den sammenhæng meget at byde på. Bydelen er omgivet af Fingerplannens grønne kiler mod nord, Vestvolden mod øst og Køge Bugt Strandpark mod syd. Men herligheder overses nemt og der er potentiale til at skabe og synliggøre mere rekreativ og naturmæssig værdi og samtidig skabe rum til mere bevægelse.



Strandparken er et stort aktiv for bydelen

En bydel med mange rekreative områder

De grønne områder tjener flere formål. De er på samme tid områder for rekreation og friluftsliv samt områder for natur og biologisk mangfoldighed. Bydelens rekreative arealer omfatter dels de overordnede rekreative arealer, der betjener hele Køge Bugt området som Strandparken og Vestvolden, de større rekreative arealer i bydelen som Esplanadeparken, og endelig de rekreative arealer i direkte tilknytning til de enkelte bolig-, erhvervs-, og institutionsområder som f.eks. sportspladser ved Strandskolerne og Dyregården Søholt.

Barrierer skaber svær tilgængelighed til naturen

Nogle af de grønne områder som kysten med Strandparken er udpeget som naturbeskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber. Her må tilstanden ikke ændres, hvis det forringer deres værdi. De indre grønne kiler, der omkranser bydelen, er et stort rekreativt potentiale, hvor der både er golfbaner, skov, og de kommunale institutioner Naturskolen og Middelalderlandsbyen. En betydelig udfordring er, at kommunen er gennemskåret af store trafikale barrierer, der vanskeliggør tilgængeligheden til de omfangsrige friluftsområder.

Det er de særlige naturområder, der tiltrækker

I forstaden er det særligt naturmæssige kvaliteter, som mennesker bevæger sig efter og samler sig omkring. De fleste har et mindre grønt areal i nær tilknytning til egen bolig, en lille have eller adgang til større grønne arealer. Derfor kan det være den vilde natur, skov, store vidder, bevægelsesaktiviteter eller stranden, der skal trække flere til fra hele bydelen. Et område som Esplanadeparken rummer i dag ikke den særlige herlighedsværdi, der gør, at man vil gå langt for at opholde sig der. I stedet fremstår den endimensionel og oplevelsesfattig og uden biodiversitet.

Dyreliv i Strandparken.



Esplanadeparken er afsondret

Områdets største centrale grønne område er Esplanadeparken, der er en lang og smal park på ca. 2 km lang og ca. 78 meter bred. Parken blev planlagt som en del af boligbebyggelsen Brøndby Strand Parkerne. I dag fremstår den mere som et historisk levn end en ramme om aktivt fritidsliv i natur og grønne omgivelser. Parken er omgivet af beplantede volde på alle sider – bortset fra en strækning ved kulturhuset Brønden og ved Æblehaven, hvor voldene er fjernet og erstattet med boliger. Voldene betyder, at parken er afsondret, utilgængelig og uden visuel kontakt med de omkringliggende områder. Voldene med tunneler og meget lange stisystemer opleves af flere som utrygge især i ydertider af døgnnet.

Parken virker anonym

og mangler intimitet og kontrast

Parken har relativt få funktioner sin størrelse og befolkningsunderlaget taget i betragtning. Parken er i udpræget grad en transit park med gennemkørende cyklister og mulighed for en stille gåtur. Der er adgang fra parken til de omkringliggende boligområder via tunneler. Ud over en regional cykelstiforbindelse indeholder parken forskellige slags haver og lunde, græsplæner og boldbaner, bænke og specifikke aktiviteter for særlige brugergrupper som petanquebaner, minigolf og en motionsplads for ældre. I tilknytning til Kulturhuset Brønden er der en legeplads for småbørn og i relation til kirken er der en vandhave. En gang om året danner Esplanadeparken rammen om en velbesøgt kulturfestival med masser af fest og liv.

Esplanadeparken skal gentænkes

Det skal undersøges i hvilken grad, Esplanadeparken kan udnyttes bedre – som park og eventuelt til boligfortætning mv. Der er et stort potentiale i at udvikle en fremtidig bypark med mere rekreativ og naturmæssig værdi og en bedre tilgængelighed, mere tryghed og et mere mangfoldigt indhold. Kommunen er ejer af parken og kan sætte gang i en mere udvikling af parken, hvor flere mennesker skaber liv og tryghed.

Esplanadeparken er anonym og utidssvarende



ESPLANADEPARKEN

Esplanadeparken består af et langt parkbånd inddelt i en række parkrum med et omfattende stiforløb. Fra parkerne er der adgang for fodgængere til boligbebyggelserne i Brøndby Strand Parkerne. Esplanadeparken er planlagt som en del af den samlede bebyggelsesplan for boligerne i Brøndby Strandparkerne. Bebyggelsesplanen er tegnet af arkitekt Knud Svensson og udformet ud fra ideen om "båndbyen", et langstrakt sammenhængende og fortsættende bybånd. Boligbebyggelsen er tegnet af arkitekt Svend Høgsbro. Boligområdet er udformet med inspiration fra den franske modernist og arkitekt Corbusier, der bl.a. arbejdede ud fra idéen om at betragte naturen på afstand. Esplanadeparken ses i høj grad oppefra højhusene. Svend Høgsbros vision var, at Esplanadeparken skulle fungere som både kulturelt centrum og naturområde i Brøndby Strand. I Esplanadeparken kunne arbejderfamilierne nyde deres otte timers fritid. Parken skulle være fuld af aktiviteter; man drømte bl.a. om et motel, en tennisbane, en mælkebar og et bassin, der om sommeren kunne fungere som soppebassin og om vinteren som skøjtebane. Mange af disse intentioner blev brat stoppet af oliekrisen, og er heller ikke senere blevet realiseret. I dag er Esplanadeparken fortsat et markant grønt parkbælte med sporadiske aktivitetsområder som petanque og minigolf samt placeringen af kulturhuset Brønden nord for Brøndby Strand Centrum. At kulturhuset er placeret i Esplanadeparken lever fint op til Svend Høgsbros idé om Esplanadeparken som kulturelt centrum.

Livredderstationen i Strandparken



Strandparken er bydelens største aktiv

Strandparken I/S ved Køge Bugt udgør bydelens store rekreative område og ejes i fællesskab af 5 kommuner. Strandparken er etableret som et kystsikringsanlæg og omfatter et 7 km langt og 300 meter bredt bånd af kunstige klitter, der løber parallelt med den gamle kystlinje. Det danner en serie af lagunesøer, der både kan optage vand fra skybrud og vand fra Køgebugt. Indsøerne giver desuden mulighed for et rigt plante og dyreliv og danner en buffer mod klitter, strand og hav. Strandparken rummer store rekreative værdier og tiltrækker gæster fra store dele af hovedstadsregionen. På en sommerdag kan der være op til 1.000 besøgende ved stranden. Strandparkens styrke er både naturen med åbne vidder og et rigt dyre- og planteliv, og de rekreative muligheder for badning, sejlsport, roning, sportsfiskeri, orienteringsløb mm. Områderne indeholder fritidsfaciliteter, der omfatter et lille støttepunkt med en cafe, toiletter, terrasse, kano- og kajakhus samt vinterbadehus ved lystbådehavnen.

Strandparken har potentiale til mere

Adgangen til stranden fra Brøndby Strand Centrum og fra stationen via Brøndbyvester Boulevard kan forbedres og tydeliggøres, idet byrummet forekommer stort og uden rumlige kvaliteter. I Strandparken kan de eksisterende rekreative faciliteter suppleres med mindre anlæg f.eks. mulighed for beachvolley og bedre gå- og løberuter, så Strandparken bedre kan imødekomme behov fra forskellige brugere. For Strandparken er det vigtigt at have den rette balance mellem strandgæster og vadefugle, mellem benyttelse og beskyttelse af naturen. Selve planlægningen af, hvordan Strandparken skal anvendes, forventes at foregå i et selvstændigt udviklingsprojekt i samarbejde med de øvrige kommuner, der står bag Strandparken I/S, der driver området.



Brugere på Brøndby Ny Rideskole. Kilde: BNR

Øvrige rekreative områder til friluftsliv

Andre områder til opfyldelse af friluftslivet i bydelen er nyttehaverne syd for Esplanadeparken. På yderkanten af bydelen er grønne korridorer, ofte som smalle områder eller beplantningsbælter, der følger byens kant og danner overgange fra bydelen til landskabet eller større veje eller jernbaner. Nogen af de grønne områder indeholder nærrekreative aktiviteter for hele kommunen som f.eks. rideskolen.

FORENINGSLIV

Der er et bredt udbud af sportsforeninger i Brøndby Strand. Bydelen byder både på de klassiske boldspilsforeninger; bl.a. håndbold, fodbold, badminton og bordtennis, men der er også kajakklub, karateklub, seniormotion og squaredanserklub mv.

BORGERNE BEVÆGER SIG FOR LIDT

Ungeprofilundersøgelsen blandt 7.-9. klasse i hele Brøndby Kommune i skoleåret 2017-18 viser, at kun 21 % lever op til Sundhedsstyrelsens anbefalinger for fysisk aktivitet (fysisk aktivitet mindst 60 minutter om dagen af moderat til høj intensitet for de 5-17 årige). Den Nationale Sundhedsprofil fra 2018 viser følgende data for de 16-årige og derover i Brøndby Kommune:

- › 29% har lav fysisk aktivitet i fritiden (højeste andel i regionen, Region Hovedstaden (herefter RH) 19 %)
- › 36% opfylder ikke WHO's minimums anbefaling for fysisk aktivitet (højeste andel i regionen, RH 26 %)
- › 39% har meget skærmtid på en typisk hverdag (højeste andel i regionen, RH 31 %)
- › 60% har meget total stillesiddende tid på en typisk hverdag (RH 64 %)
- › 22% har inaktiv transport til og fra arbejde/uddannelse (RH 20 %)

Lystbådehavnen har potentiale

Lystbådehavnen Brøndby havn er en mindre og hyggelig havn med et begrænset antal bådpladser. I havnen er der en cafe og en restaurant. Et nyt vinterbadehus forventes at blive taget i brug i 2020. Arealerne i lystbådehavnen er ejet af Brøndby Kommune, mens bygningerne er udlejes til havnens bestyrelse. Det er oplagt at se på, hvordan forbindelsen til havnen kan styrkes. I dag går den primære vej til Brøndby Havn igennem et erhvervsområde i Hvidovre. Havnen udgør et potentiale i bydelen og lystbådehavnen kan udvikles til en endnu større attraktion for flere gæster med flere aktiviteter, større synlighed og en øget benyttelse.

Grønne områder kan være rammen om fællesskaber

Der skal udvikles et nyt helhedsgreb for hele bydelen. Her skal der i et overordnet perspektiv ses på, hvordan der kan skabes mere naturmæssig og rekreativ værdi i bydelen. I den forbindelse skal det også overvejes nøje, hvor større grønne områder og rekreative anlæg skal placeres, så de skaber mest mulig værdi og de bedste rammer for fællesskaber.



Lystbådehavnen

Natur og bæredygtighed går hånd i hånd

Grønne og blå områder er en vigtig del af den miljømæssige bæredygtighed. De grønne områder udgør mulige spredningskorridorer og hjemsted for dyre og planteliv og styrker dermed biodiversiteten. Samtidig spiller de ubebyggede grønne arealer en vigtig rolle for håndtering af regnvand og mikroklima.

De grønne områder kan skabe rum til bevægelse

Der er et stort uudnyttet potentiale i at bruge de grønne rekreative rum til bevægelse, sport og fysisk aktivitet. Det er vigtigt, at mulighed for bevægelse kan tilpasses lokale behov og ønsker og sikre, at de rammer en bredere målgruppe.

Naturen bidrager socialt

De grønne områder spiller også en vigtig rolle som steder for ro, afslapning og æstetisk nydelse. På den måde kan friarealerne spille rolle i den sociale bæredygtighed og i arbejdet med at skabe social balance i bydelen. Ved at have kort afstand til natur og grønne områder øges indlæringssevne og stressniveauer sænkes. På den måde er det oplagt, at de grønne og blå områder skal udvikles, så de sikrer plads til, at flere får mulighed for daglige rekreation, sundhed, oplevelser og mødesteder.

Grøn merværdi

Der er et stort potentiale for, at de rekreative – og de blå og grønne områder – kan skabe forøget merværdi både i de eksisterende byområder og i de nye byudviklingsområder i bydelen. Den nære adgang til de grønne er en eftertragtet værdi særligt for børnefamilier og ældre. Ved at arbejde strategisk og systematisk med placering af rekreative fællesarealer med en stærk grøn profil kan dette behov efterkommes – og samtidig øge naturværdien.

Bymidten



Beboere i Brøndby Strand

Bymidten er koncentreret omkring butikscener, S-togsstation og kulturhuset Brønden. Butikslivet er udfordret af konkurrence fra nærliggende butikscentre og handel på nettet. Flere oplever bymidten som nedslidt og utryk. Bymidten har stor betydning for hele bydelens attraktionsværdi. Der er derfor et stort potentiale i at udvikle den til et mere attraktivt sted, der kan understøtte sammenhængskraften i bydelen.

Detailhandel i bydelen

Butikker og kulturinstitutioner i bydelen er hovedsageligt samlet i bymidten i centeret kaldet "Brøndby Strand Centrum" og i kulturhuset "Brønden". Derudover er der i mindre dagligvarebutikker i lokalcenteret ved Gl. Køgelandsvej og placeret som mindre nærbutikker, kiosker og tankstationer langs Gl. Køgelandsvej og i bebyggelsen Brøndby Strand Parkerne. Det lokale butiksliv er udfordret: Mange byfunktioner, der tidligere var lokale, er i dag regionale, centraliserede eller udlagt til handel på nettet. Mange køber ind i nabokommunerne i stedet for at købe ind lokalt i bydelen.

Brøndby Strand Centrum er nedslidt og udfordret

Brøndby Strand Centrum er det væsentligste indkøbssted for dagligvarer i bydelen og har det største samlede antal butikker i hele kommunen. Brøndby Strand Centrum er opført i 1978 som et butikscener omkring et indre torv. Bebyggelsen er opført i én til to etager. Det rummede fra start forskellige byfunktioner som butikker, posthus og bibliotek. Centeret rummer i dag ca. 15 butikker, heraf tre større dagligvarebutikker, to restauranter og et fitnesscenter. På førstesalen af centeret er der desuden 28 mindre lejligheder. Brøndby Strand Centrum fremstår i dag som et nedslidt center med et lavt kvalitetsniveau og et uforløst potentiale.

Central placering kan udnyttes bedre

Centeret har god tilgængelighed med en placering tæt på et trafikalt knudepunkt med S-togsstation og busholdeplads. Mange borgere passerer forbi eller gennem centeret på vej til og fra tilgrænsende boligområder og til kulturhuset Brønden. Der ankommer besøgende fra regionen til Brøndby Strand Station og Brøndby Strand Centrum på vej til strandparken I/S. Centeret byder ikke velkommen fra stationen og den kommercielle funktion er utydelig udefra. Centeret fremstår indadvendt med lukkede facader og bagsider, med f.eks. affaldshåndtering. En undtagelse er den nyere Rema 1000-butik, der orienterer sig ud mod parkeringspladsen. For at komme ind i centeret skal man igennem slidte og mørke gange. Centerets indre torv indbyder ikke til ophold og byrummet har på trods en menneskelig skala - ikke tilstrækkelig kvalitet i overflader, materialer og beplantning.

Hverdagslivet er ændret markant

Hverdagslivet i Brøndby Strand har ændret sig siden størstedelen af bydelen og bebyggelsen blev opført efter 2. verdenskrig. Der er øgede krav til oplevelser og individuel udformning af boliger og friarealer, pga. den udbredte individualisering i samfundet. Bydelens åbne og funktionsopdelte struktur modsvarer ikke nutidens idealer om en tæt, funktionsblandet og bæredygtig by med aktivitet og oplevelser.

Få byrum skaber lyst til ophold og rekreativ bevægelse

Bydelens byrum er præget af at have mange åbne, grønne rum, der er knyttet til rekreative og landskabelige kvaliteter. Mange af bydelens rum er i høj grad designet til trafik og pendling og i mindre grad til ophold. De fleste by- og landskabsrum giver mulighed for at kigge på og opholde sig i stilhed, og færre inviterer til dynamik, rekreativ bevægelse og leg. Esplanadeparken er et eksempel på et trafik- og pendlingsrum med få aktiviteter.

Adskilte byfunktioner

Byrummene giver ikke anledning til at opholde sig længere end nødvendigt. Aktiviteter som f.eks. at gå i skole, købe ind, gå på legeplads og spille fodbold ligger hver for sig. Det betyder lange ture på vej- og stiftløb, der af mange kan opleves som utrygge på grund af mangel på liv. Derudover vender bygningerne ryggen til byrummet, ved at indgange til boliger og åbne facader vender væk fra offentlige veje og stier. Byrummene lægger sjældent op til, at man kan mødes på tværs og formår ikke at samle det byliv, der trods alt er i bydelen. En forholdsvis lav befolkningstæthed og dermed en manglende kritisk masse medvirker også til oplevelsen af "tomhed". Derfor er det endnu vigtigere, i en forstadsbydel som Brøndby Strand, at livet koncentrerer på få udvalgte steder.

Fysiske forbedringer kan styrke tryghed og fællesskaber

I bydelen er der en række tiltag, der kan medvirke til skabe mere attraktive og trygge byrum, der understøtter liv og aktivitet. Tiltag kan omfatte samlokalisering af byfunktioner, så der skabes synergi, ændring af veje og stier, by- og boligfortætning og nedbrydning af den store skala til mere overskuelige byrum. Mere kvalitet i udformning af bygninger, byrum og beplantning kan også medvirke til mere ophold og flere møder mellem mennesker. Dette kan understøtte oplevelsen af tryghed og skabe grobund for udvikling af nye fællesskaber. Det er oplagt at bringe de kommunalt ejede arealer i bymidten i spil for at skabe mere synergi mellem station, butiksliv og kulturhus.



Butikscenteret set fra stationen.

Torvet i butikscenteret.



MARKEDSMÆSSIGT UNDERLAG FOR MERE DETAILHANDEL I BRØNDBY STRAND

Brøndby Kommune har fået udarbejdet en detailhandelsrapport fra ICP i 2018, der konkluderer, at handelsbalancen for bydelen ligger relativt lavt (29 %). Det betyder, at borgerne i området i høj grad handler uden for bydelen. Vurderingen fra ICP er, at der markeds-mæssigt er underlag for mere detailhandel i området.

Bruttoarealet i Brøndby Strand Centrum er 5.900 m², heraf er 81% dagligvareareal. Omsætningen var 141 mio. kr. i 2017 og udgjorde 17% af den samlede omsætning i kommunen. ICP vurderer, at bymidten i dag har et godt udbud af dagligvarer, mens udbuddet af udvalgsvarer er på et meget begrænset niveau.

Omsætningen i bydelen Brøndby Strand er faldet med 6 % i perioden 2012 til 2016. Her er omsætningen præget af stor udskiftning af de store dagligvarebutikker i bymidten i 2016. Handelsbalancen for dagligvarer, som er forholdet mellem omsætning og forbrug, var i 2016 65 % i Brøndby Kommune, mens forholdet for udvalgsvarer var 32 %. Tallene viser, at forbrugerne i Brøndby Kommune får dækket en relativ stor del af deres dagligvareforbrug ved køb uden for kommunen, da dagligvarebutikkerne omsætter for 35% mindre end forbruget i kommunen.

Centeret er udfordret af de større butikcentre i nærheden eksempelvis Ishøj bycenter, Glostrup Shopping Center og Rødovre Centrum. Centeret har især svært ved at matche udbuddet af udvalgsvarer i de større centre. I fremtiden forventes det, at butikkerne vil blive yderligere koncentreret i få store udbudspunkter. Derudover er centeret udfordret af de generelle tendenser med mere nethandel.

Det er en udfordring at styrke centeret med en koncentration af butikker og service og samtidigt fortsat have en god tilgængelighed til lokale butikker decentralt i bydelens boligområder.



Købmand i Brøndby Strand Parkerne

Brønden er en central funktion i bymidten

Brøndby Kommunes kulturelle flagskib i Brøndby Strand er kulturhuset Brønden, som ligger ved Brøndby Strand Centrum. Brønden rummer bibliotek, mødelokaler, cafe og værested for ældre. Stedet er bygget til at rumme aktiviteter til alle aldersgrupper i lives forskellige faser. Sundhedsplejerskerne møder de små babyer og Strandstuen er mødested for områdets pensionister. Her er en café, som JAC Vestegnen styrer, og hvor borgere med udfordringer får mulighed for at arbejde og indgå i et fællesskab. Forstadsmuseet har undervisningsfaciliteter og holder til i huset. Der er foredrag, arrangementer og koncerter. Brønden blev besøgt af 143.593 personer i 2018.

Biblioteket er et vigtigt offentligt mødested

Den største funktion i Brønden er Brøndby Bibliotek. Det har åbent for selvbetjening om aftenen, når personalet går hjem kl. 17. Der er faciliteter, der understøtter ro og plads til at studere på biblioteket.

Brønden rummer et uforløst potentiale

Brønden er opført i 2009. Kulturhuset rummer bibliotek, lokaler der stilles til rådighed for studerende, foreningsliv og virksomheder og så afholdes der forskellige arrangementer, f.eks. seniorbio. Derudover er Forstadsmuseet netop rykket ind i bygningen med bl.a. en udstilling. Biblioteket i Brønden havde over 150.000 besøgende i 2019. Bygningen er placeret for sig selv op ad volden i Esplanadeparken. Det er omgivet af græsarealer med nogle få legepladsredskaber og siddemøbler. Bygningen har mørke glasfacader med stållameller, der fungerer som lysafskærmning og et lyst interiør med et dobbelthøjt biblioteksområde. Huset facadearkitektur afspejler ikke de mange aktiviteter og muligheder, som kulturhuset rummer. Der er et stort potentiale i at udvikle udearealerne omkring huset og i højere grad åbne facaderne op mod den omgivende bydel. Herved kan der skabes synergi med de øvrige funktioner i den fremtidige bymidte.

Kirken samler kultur og fællesskaber

Brøndby Strand Kirke er en betydende kulturinstitution for fællesskaber i bydelen. Her kommer mange borgerne og mødes omkring forskellige livsbegivenheder og kulturarrangementer. Kirken ligger frit i det store grønne område, ses tydeligt fra toget og giver en særlig identitet til området.

Kulturtilbud findes også uden for bymidten

Ud over kulturtilbud i bymidten, er der kulturtilbud i Brøndby Strand Parkerne i form af beboerhusene Cafe' 13, Perlen og Rheumhus. Herudover er der mange forskellige foreninger i bydelen.



TEMA 5

Offentlige funktioner og arealer

Der er en række offentlige funktioner i bydelen og mange kommunalt ejede arealer. Brøndby er bydelens kulturelle flagskib og er et centralt placeret mødested. Skolen er et vigtig funktion i bydelen, men er udfordret af, at halvdelen af bydelens børn vælger skolen fra. Skolen har ikke det bedste ry og det er et problem i forhold til at tiltrække nye borgere til bydelen. Bydelen har en række andre offentlige institutioner, herunder dagsinstitutionerne, hvor mange trækker til et fysisk løft. Når bydelen udvikles er det vigtigt, at det offentlige serviceniveau for bydelens borgere ikke forringes.



Store - kommunalt ejede - friarealer i bymidten, der har ligget der siden slutningen af 1960'erne.

Mange kommunalt ejede arealer og fortætningsmuligheder

Brøndby Kommune er en stor grundejer i bydelen. Der er mange kommunalt ejede funktioner og der er mange uudnyttede arealer, som kommunen også ejer. En vigtig del af den strategiske udviklingsplan vil derfor være at se på, hvordan Brøndby Kommune kan udnytte dette potentiale. Det skal ske ved at se på, hvor de kommunale funktioner er placeret bedst mulig og ved at undersøge, om der er mulighed for bedre optimering og udnyttelse af plads. Det skal også undersøges, om omplacering og frasalg og eller nybyg af udvalgte institutioner kan være med til at skabe nye muligheder. Bydelen rummer et betydeligt kommunalt ejet fortætningspotentiale. Derfor skal det undersøges, hvordan frasalg til udvikling er et økonomisk potentiale, der bl.a kan anvendes til udvikling af infrastrukturen og til at finansiere øvrige kommunale investeringer.

DE KOMMUNALE AREALER ER DET STØRSTE AKTIV I OMRÅDETS UDVIKLING

Brøndby Kommune ejer i alt ca. 103 ha i bydelen og er derfor en meget stor grundejer i bydelen. Der er ikke større uudnyttede arealer i bydelen, der er privat ejede.

Brøndby Kommune ejer en række arealer, der ikke er anlagte med en specifik anvendelse, dvs. de er opgjort som uudnyttede arealer. Områderne er:

- › de grønne arealer mellem Kirken og Brøndby Strand Centrum,
- › de grønne arealer langs Brøndbyvester Boulevard mellem stationen og Gl. Køge-landevej
- › de ledige arealer syd for Gl. Køge-landevej.

Brøndby Kommune ejer en lang række arealer i bydelen. De er arealer til:

- › anvendelse til de to skoleafdelinger med tilknyttede sportsarealer
- › nyttehaver ved Mæglergårdsvej, Lagesminde, Strandesplanaden
- › tennisbaner til Brøndby Strand Tennisklub
- › det store parkareal i Esplanadeparken
- › Kulturhuset Brønden
- › større parkeringsarealer ved Brønden og Brøndby Strand Bymidte
- › institutioner ved Lagesminde og Strand-skolevej
- › Sejlerhuset ved stranden
- › Støjvolde og friarealer op mod motorvejen mod nord ved Rideskolen og Dyregården Søholt og mod øst med Svanholm Cricket Klub
- › Brøndby Havn

OVERSIGT OVER DE KOMMUNALT EJEDE AREALER I BRØNDBY STRAND



— MATRIKELGRÆNSER

■ KOMMUNALT EJEDE AREALER

En attraktiv skole er afgørende

Skolen er en samlende og vital bydelsfunktion, en kulturinstitution og en livsnerve. Det er her, at børn fra forskellige dele af samfundet kan mødes og lære fag og lære at møde verden. Derfor er en god og velrenommeret skole også en af de afgørende faktorer, når familier vælger at flytte til et nyt sted. Brøndby Strand er en ung bydel med mange børn og unge. Det er her, at næsten halvdelen af kommunens skolebørn bor. Brøndby Strand er kommunens største skoledistrikt og har to skoler: Indskolingen i den sydlige del af bydelen og udskolingen nord for banen ved den vestlige del af Brøndby Strand Parkerne. Skolen i Brøndby Strand løfter derfor den største skoleopgave i Brøndby Kommune.

Halvdelen vælger Brøndby Strand Skole fra

Tal fra februar 2020 viser, at det kun er 50,5 % af bydelens børn, der går på Brøndby Strand Skole. På de to andre bydelsskoler er det tal 72,7 % og 70,3 %. Halvdelen benytter således ikke den lokale skole og vælger en folkeskole eller privatskole uden for bydelens skoledistrikt. Nogle børn starter i indskolingen og falder fra i skiftet fra indskolingen- og udskolingen. Der er i efteråret 2019 indført nye regler for det frie skolevalg, der betyder, at det forventes, at flere elever fra bydelen vil gå på Brøndby Strand Skole. Det vurderes, at Brøndby Strand Skole i dag har en potentiel overskudskapacitet på ca. et ekstra spor.

Skolens ry kan blive bedre

Nye data fra Undervisningsministeriet (september 2020) viser, at skolen har et lavere niveau end landsgennemsnittet korrigeret for socio-økonomiske forhold. Det lave niveau afspejles bl.a. i høje fraværdsprocenter og lave karakterer i forhold til landsgennemsnit. Fraværet er 9,5% samlet på skolen i forhold til landsgennemsnittet på 5,9% og 35,3% af eleverne har et fravær på mere end 10%.

Skolen afspejler ikke hele bydelen

Skolen skal gerne afspejle nabolaget. I dag er der en del etniske danske familier og ressourcestærke, der vælger en anden skole, og som dermed vælger den lokale skole fra. Dermed er der en væsentlig opdeling i dem, der går på skolen, og dem, der vælger den fra, som gør, at skolen ikke opleves som en fælles skole for hele bydelen.

Skolen skal tænkes som et aktiv i lokalområdet

Skolen kan bidrage til at skabe et fællesskab på tværs af bydelen og dermed understøtte bydelens sammenhængskraft og sociale liv på tværs af socialgrupper. På den måde spiller skoler og børneinstitutioner en stor rolle i en bydels sociale bæredygtighed. Skolen skal indtænkes som et centralt aktiv i lokalområdet. Ved at lægge nye og flere funktioner på skolen, og ved at der foregår ting, som har betydning for dem, der bor i området, kan attraktiviteten øges.

Vægmaleri på en af skolerne i Brøndby Strand



ELEV TAL PR. 13. FEBRUAR 2020 (0. TIL 9. KLASSE)	ELEV TAL PR. SKOLEDISTRIKT (BOPÆL)			
TYPE OG SKOLENAVN	Brøndbyøster	Brøndbyvester	Brøndby Strand	I alt
ELEV TAL I ALT	1.143	1.036	1.875	4.054

PROCENTFORDELING	Brøndbyøster	Brøndbyvester	Brøndby Strand	I alt
DISTRIKTSSKOLEN	72,7%	70,3%	50,5%	61,8%
EGNE FOLKESKOLER I ØVRIGT	8,5%	4,8%	14,6%	10,4%
I ALT EGNE FOLKESKOLER	81,2%	75,1%	65,1%	72,2%
UDENBYS FOLKESKOLER	4,9%	4,7%	8,0%	6,3%
ØVRIGE KOMMUNALE SKOLER/PROD.SKOLER	0,5%	0,1%	0,3%	0,3%
FRIE SKOLER	11,5%	19,0%	25,5%	19,9%
SPECIALSKOLER OG DAGBEHANDLINGSTILBUD	1,8%	1,1%	1,1%	1,3%
I ALT	100%	100%	100%	100%

Dagtilbuddene har meget forskellig fysisk kvalitet

Der er en række børneinstitutioner i bydelen, de ligger i Brøndby Strand Parkerne og i den øvrige bydel. I nogle af institutionerne, bl.a. dem der ligger i parkerne, lejer kommunen sig ind. Enkelte af institutionerne er placeret på de hævede fodgængerdæk i Brøndby Strand Parkerne, er små, fremstår ikke attraktive og er utidssvarende. Derudover har flere af børneinstitutionerne et vedligeholdsmæssigt efterslæb. Det vil være oplagt at nytænke småbørnsinstitutionerne og omplacere nogle i bedre fysiske og styrkede faglige rammer.

Den sproglige udvikling halter bagefter

Der er stor forskel på, hvornår børnene starter i institution, alt efter hvilken side af Esplanadeparken de bor på. Dem, der bor nord for parken, starter senere. Tallene fra institutionerne her viser, at mange børnene først starter ved børnehavealderen, mens vuggestuebørn holdes hjemme. Sundhedsplejen er i samarbejde med tale- og hørekonsulenterne begyndt med 18 måneders besøg til de børn, der ikke går i institution i Brøndby Strand. Dette gøres fordi en del af de børn, der starter senere, er udfordrede sprogligt og vil have svært ved at indhente den sproglige udvikling. Indsatsen er fokuseret i Brøndby Strand, da det er her, at skole og institutioner rapporterer om flest problemer med sproglig udvikling.

Øvrige institutioner i bydelen

Bydelen omfatter desuden en specialske for unge på Kettingevej og fritidshjem/SFO. Derudover er der en række friluft- og fritids tilbud som legepladser, sportsarealer, rideskole, ungdomsklub og voksenundervisning. Dertil kommer jobcenter og dagbehandlingstilbud, der ligger på den nedlagte Langbjergskole. For de ældre er der plejecenter Æblehaven og handicapboliger.

Offentlig serviceniveau skal fastholdes

Fra kommunalbestyrelsens side er der stor vægt på, at byudvikling i kommunen skal ske med fokus på, at det nuværende serviceniveau kan fastholdes. Derfor er det afgørende, at byudviklingen i bydelen tager højde for og planlægger nøje efter, at kapaciteten på de kommunale institutioner kan følge med udviklingen, når der planlægges for nye boliger. En naturlig del af arbejdet med Fremtidens Brøndby Strand er derfor også at indtænke den offentlige forsyning fra starten. Bydelens kommunale funktioner skal være attraktive og tidssvarende.



Børn og unge til event i Brøndby Strand. Kilde: Turning Tables.

TEMA 6

Bæredygtighed og klima

Borgerne i Brøndby var med til at få sat klima og bæredygtighed på dagsordenen, da politikerne udarbejdede nyt strategisk grundlag for kommunen i Strategi Brøndby 2030. Klima og bæredygtighed er et vigtigt tema i udvikling af Fremtidens Brøndby Strand og det indeholder udfordringer og potentialer, der går på tværs af de øvrige temaer.



Bæredygtig mobilitet og øget biodiversitet kan kombineres.

Økonomisk bæredygtighed er en balancegang og kræver vilje til investering

For at skabe en mere bæredygtig bydel skal der tiltrækkes investeringer til bydelen, der kan realisere bæredygtige tiltag og projekter. Der skal opnås helhedsbetragtning på forholdet mellem etablering og drift og en realistisk balance mellem efterspørgslen i markedet og de omkostninger, der er forbundet med etablering og drift af byområdet. I markedsscreeningen som RED/Cushman Wakefield har udarbejdet for Brøndby Strand understreges det, at der for investorerne er "høj risiko selv ved meget lave priser på byggetter, hvilket ofte medfører, at udviklere og investorer fravælger området til fordel for et område med bedre forhold mellem pris og risiko". Byggeretspriser og afsætningshastigheden er derfor udfordret fra start, men hvis der i gang sættes en positiv udvikling, må priserne forudsat øgede. Ved at Brøndby Kommune vælger en offensiv tilgang, går foran og driver en lang række af de første investeringer i området, vil investorernes villighed til at tage risiko stige markant. Samtidig vil byggeretspriser både på kort og længere sigt have betydning for, hvilke krav kommunen kan stille til investorerne for at opnå den realistiske balance mellem efterspørgsel og de omkostninger, der er forbundet med byudviklingen. Derfor er det afgørende, hvilken strategi Brøndby Kommune vælger for udviklingen.

Brøndby Strand er en CO2-forurenende bilforstad

"Vi forpligter hinanden på, at borgerne handler mere klimavenligt og bæredygtigt." Sådan står der i strategien Brøndby 2030. Biltrafikken er med til at få energiforbruget op og dermed forbruget af fossile brændstoffer. Og det er også her, at en af de store udfordringer i Brøndby Strand er. Mange tager bilen på trods af god og let adgang til offentlig transport og veludviklede cykelforbindelser og en central lokalisering i regionen.

Bæredygtig mobilitet skal gøres mere attraktivt

Et vigtigt middel til at skabe en bæredygtig forstad er at gøre det mere attraktivt og tilgængeligt at bruge kollektiv transport, cyklen eller at gå. Det vil være til gavn for alle borgere i bydelen. En bedre offentlig transport og bedre og mere attraktive forhold for fodgængere og cyklister vil gavne både miljøet og sundheden.

Det vil derfor være nødvendigt at udarbejde en samlet trafik- og mobilitetsplan for bydelen, der har særlig fokus på at understøtte en øget brug af kollektiv transport, cyklisme og fodgængere.

Social sammenhæng under pres

Den sociale bæredygtighed er udfordret i bydelen, da de fysiske strukturer ikke i tilstrækkelig grad understøtter den sociale sammenhængskraft. Bydelens mange barriere gør det svært at mødes på tværs af boligområder og socialgrupper og sammenhængskraften i bydelen presses (som beskrevet i tema 1). Et fokus på at skabe mødesteder og nye forbindelser i bydelen, kan bidrage til at styrke fællesskaber, sociale liv på tværs af socialgrupper og på sigt skabe bedre rammer for bydelens sammenhængskraft.

I arbejdet med udviklingsplanen for Fremtidens Brøndby Strand bør der være et særlig fokus på lokaliseringen og kvaliteten af de eksisterende mødesteder og forbindelser, på behov for forbedringer og behovet for nye mødesteder.

Klimasikring kan give merværdi til byrummene



Fremtidens vejr stiller nye krav til bydelens uderum

Det vigtigt at have fokus på, at bydelens rum tilføres flere attraktive mikroklimaer. Det kan både fremme den måde, borgerne bevæger sig på, og skabe rammer for nye møder mellem mennesker. Brøndby Strands nærhed til kyst og bydelens højhuse betyder, at der bør være et særligt fokus på at skabe læ i uderum for vindpåvirkninger. Fremtidens mere ekstreme vejr med regn- og tørkeperioder samt stormflod betyder desuden, at et attraktivt mikroklima ud over at skabe læ for vind også handler om at skabe ly for regnen. I regnperioder skal der være fokus på at klimasikre centrale bevægelsesruter, og der skal tænkes på at skabe ly for regnen i forbindelse med ind- og udgange, men også i de offentlige uderum. I tørkeperioderne handler det derimod om, at uderum tilbyder skygge fra solen, og der samtidig er fokus på at undgå lokale opvarmningseffekter.

I den strategiske udviklingsplan skal der derfor være et tæt sammenspil mellem udformning af bygninger, uderum og beplantning, for at skabe møde- og bevægelsesrum af høj kvalitet og med god komfort.

Brøndby Kommune skal gå forrest i udvikling af nye by- og boligområder

Brøndby Kommune er en stor bygningsejer i bydelen, der ligger derfor en opgave for kommunen i at tænke mere energi- og klimavenligt. Som strategi Brøndby 2030 formulerer det: "Brøndby Kommune viser vejen i den grønne omstilling ved at begynde med os selv". Der ligger således et stort potentiale i at indtænke bæredygtighedshensyn fra start i byudviklingen. Eksempelvis krav om at nye by- og boligområder skal opføres som miljørigtigt byggeri i videst muligt omfang og krav om miljøcertificering af nyt kommunalt byggeri.

Første skridt kan være at få fastlagt en strategi, indikatorer for at måle bæredygtighed samt stille de relevante krav til bæredygtigheden i en udviklingsplan og proces.

Renoveringer skal i fremtiden være grønne

Der er en udfordring i bydelen i dag i forhold til den eksisterende bygningsmasses renoveringsstandard og bygningernes energiforbrug. Ligeledes vil et øget fokus på god og langsigtet drift af bygningerne også have en værdi i klimaregnskabet. Der er en række kommende renoveringsprojekter i gang i bydelen. Særligt i Brøndby Strand Parkerne forventes der at blive igangsat omfattende renoveringsprojekter af de tilbageblevne syv højhuse samt af etageboligerne. I maj 2020 blev den nye boligaftale vedtaget i Folketinget om at afsætte 30,2 mia. kroner til grøn renovering af boliger i den almene sektor frem mod 2026. Aftalen medfører, at der yderligere skabes incitament til at energirenovere. Konkret betyder det, at Landsbyggefonden fremover vil opprioritere støtte til sager med energibesparende tiltag sammen med sager, der indeholder udbedring af byggeskader og sunde boliger. I dag prioriteres der efter trangskriteriet, hvor det vurderes, hvilke projekter, der har det mest påtrængende behov. Trang og grønne tiltag skal fremover gå hånd i hånd og vurderingen er, at 85-90 % af nye projekter, der støttes af Landsbyggefonden, vil indeholde grønne tiltag.

Bebyggelsen ved Brøndby Strand risikerer at blive ramt af oversvømmelser fra hav og skybrud.



Jordhåndtering kan blive en væsentlig bæredygtighedsfaktor

Der er store bæredygtighedsgevinster – både miljømæssige og økonomiske – at opnå ved at tænke i at håndtere overskudsjord lokalt i forbindelse med udarbejdelse af den strategiske udviklingsplan. Ved etableringen af Brøndby Strand Parkerne og Esplanadeparken er der flyttet store mængder jord for at etablere de separerede trafiksystemer. Skal der ændres på noget i disse områder, vil det muligvis kræve, at der igen flyttes på denne jord. Det kan derfor være væsentligt at kigge på, hvordan den kan omplaceres i området, fx i forbindelse med tilpasning ift. havvandstigninger, støjdæmpende volde, etablering af rekreative landskaber i relation til gældende lovgivning. Overskudsjord i forbindelse med byomdannelse i Brøndby Strand er en udfordring, men kan forvandles til et potentiale.

Det bør derfor vurderes, om der skal udarbejdes retningslinjer eller krav om lokal håndtering af overskudsjord i forbindelse med byudviklingen i Brøndby Strand.

Havoversvømmelser truer bydelen

Vand- og havstigninger afledte af klimaforandringer er en udfordring, som i den grad er tilstede i Brøndby Strand. Nye data viser, at Brøndby Strand er truet af oversvømmelser ved stormflod. Området ligger ligesom nabokommunerne udsat. Med anlæggelsen af Strandparken fik Brøndby Kommune ikke bare nye, store rekreative arealer og forøget havnekapacitet, det var også et fremsynet og storstilet kystsikringsprojekt. Strandparkens fremskudte diger medvirker til på nuværende tidspunkt at sikre de lavtliggende boligområder mod oversvømmelse. Den nuværende sikring skal dog øges for at sikre mod de igangværende klimaforandringer, der allerede kan opleves i dag. Stormflod og stigende vandstand i havene vil være med til gøre området fra Strandparken og helt op til Brøndby Strand Parkerne udsat for tilbagevendende oversvømmelser.

Klimaforandringer betyder mere ekstremt regnvejr

I samarbejde med forsyningsselskabet HOFOR skal det undersøges, hvor og hvornår der vil være behov for at lave klimasikringer i form af regnvandsbassiner, lokal afledning af regnvand samt anlæg, der kombinerer tekniske, funktionelle og rekreative behov og skaber merværdi af investeringerne. LAR-projekter kan bidrage til at håndtere overfladevand fra bygninger, pladser og veje, udvidelsen af kloakkapaciteten kan begrænses, og bæredygtige regnvandsløsninger forsinker og nedsiver regnvandet lokalt. Det forventes, at øget udbygning og befæstning af arealer i bydelen vil have negativ betydning for områdets evne til at absorbere vand.

Der vil være behov for at indtænke regnvandshåndtering i planlægning af de nye og omdannede boligområder.

Investeringer i klimatilpasning kan tilføre merværdi

Målsætningen i strategi Brøndby 2030 er: "Brøndby Kommune finder løsninger, når det gælder udfordringer med regn og hav." Det forventes, at Brøndby Kommune i de kommende år skal investere i løsninger, der tager højde for tilpasning til klimaforandringer, når det gælder regn og hav. Ligesom Strandparken, da den blev etableret, ikke kun var en teknisk løsning, men også gav et rekreativt og naturmæssigt løft til bydelen, så kan de investeringer, der foretages i klimatilpasningsløsninger i Brøndby Strand, tilføre merværdi.

Offentlige og private investeringer i klimatilpasning er et potentiale, som skal integreres og indtænkes i planerne for Fremtidens Brøndby Strand.

Biodiversitet mangler i bydelen

I arbejdet med bæredygtighed og klima er det vigtigt at integrere artsmangfoldighed og biotoper, både når grønne områder udvikles, og når der skal tænkes nyt om hav og vand. Strategi Brøndby 2030 beskriver, at "En øget biodiversitet er både et mål i sig selv og et middel til at fremme oplevelsesværdien og borgernes sundhed og trivsel".

Udviklingen af Brøndby Strand skal skabe mulighed for en høj artsmangfoldighed og sammenkædning af biotoper, hvorfor det er nødvendigt at se på alle bydelens grønne områder og korridorer i en sammenhæng.

Omstilling til en mere vedvarende energiforsyning

Der er i bydelen en række projekter i gang, hvor der eksperimenteres med vedvarende energiformer. Bl.a. planlægges der i 2021 opsat solceller på Silergården (T13) i Brøndby Strand Parkerne. Beregninger viser, at hver husstand kan spare i omegnen af 690 kr. om året på elregningen, når solcellerne er i drift, og at den vedvarende energi kan erstatte 80-90 % af energiforbruget i bygningerne. Og endnu mere vigtigt opnås en reduceret miljøbelastning. Projektet er et pilotprojekt og skal være med til at skabe erfaringer med solceller i det almene byggeri. Forhåbningen er, at projektet vil få en positiv evaluering, og at det derefter kan udbredes i forbindelse med, at hele boligområdet skal renoveres.

Som et led i arbejdet med Fremtidens Brøndby Strand vil det være naturligt at se på områdets energiforsyning i en sammenhæng og undersøge, hvor det vil være muligt at tilføre energiforsyningen vedvarende energiformer.

Affaldshåndtering kan optimeres

Håndtering af affald kommer til at spille en større rolle i fremtiden både med hensyn til plads i boligområder og kan spille en rolle i udvikling af nye fællesskaber. Effektiv håndtering af affald er en afgørende bæredygtighedsfaktor. Affaldshåndtering er et vigtigt emne i udvikling af både eksisterende og nye by- og boligområder.

Det skal afklares, om der er behov for yderligere tiltag til at skabe effektiv affaldshåndtering end det der allerede er i gangsat i dag, samt hvordan affald kan forebygges.



Affaldshåndtering er en vigtig bæredygtighedsfaktor

Litteraturliste

FREMTIDENS FORSTÆDER, Hans Peter Svendler m.fl., Realdania

FRA GHETTO TIL BLANDET BY, Claus Bech Danielsen, Marie Stender, SBI

BOLIGOMRÅDER I BEVÆGELSE, Claus Bech Danielsen, Gunvor Christensen, Landsbyggefonden

FORSTADENS BYGNINGSKULTUR 1945-1998, Claus Bech Danielsen m.fl., Dansk Bygningsarv

BÆREDYGTIGE FORSTÆDER, Jens Kvorning mfl, Realdania og Miljøministeriet

BRØNDBY-FORSTÆDERNES TÆNKETANK 2012, Jens Kvorning mfl, Realdania og Miljøministeriet

GRØN/BLÅ STRATEGI FOR RINGBYEN, Marianne Bendixen, Ringby-samarbejdet og Naturstyrelsen

JAGTEN PÅ FORANDRINGSKRAFTEN, Realdania januar 2016, Partnerskabet Realdania, Gladsaxe kommune, Odense Kommune, mfl. januar 2016

MELLEMRUM SOM BYRUM, Helle Nysted Andersen, Socialministeriet

BRØNDBY STRAND PARKERNE HP4 FORELØBIG HELHEDSPLAN, Sbs og de almene boligselskaber

FRA FISKERLEJE TIL HØJHUS-HISTORIEN OM BRØNDBY STRAND, Brøndby Lokalarkiv, Socialministeriet

STRATEGI 2030, Brøndby Kommune, 2020

BOLIGPOLITIK, Brøndby Kommune

KOMMUNEPLAN 2019, Brøndby Kommune

GRØNBY STRAND, Domus, Kragh og Berglund, Urban Power, m.fl.

KORTLÆGNING AF IMMATRIEL KULTURARV, Forstadsmuseet

BELLAHØJ, BALLERUP, BRØNDBY STRAND 25 ÅR DER INDUSTRIALISEREDE BYGGERIET, Svend Bertelsen, SBI

ANSØGNING OM OMRÅDEFORNYELSE 2017, Brøndby Kommune

MARKEDSSCREENING AF UDVIKLINGSSOMRÅDERNE VED BRØNDBY STRAND PARKERNE OG CENTERET, Ole Hjorth RED/Cushman & Wakefield

KRAKS BRØNDBY KOMMUNE, Krak

UNGEPROFIL UNDERSØGELSEN 2017 OG 2016 BRØNDBY STRAND SKOLE, Brøndby Kommune

TRYGHEDSUNDERSØGELSEN BRØNDBY STRAND PARKERNE 2019, Social Respons, Brøndby Strand Projektet

SUNDHEDSPROFIL FOR BRØNDBY KOMMUNE OG REGIONEN 2010,2013 OG 2017, Social og sundhedsforvaltningen, Brøndby Kommune

Foto og illustrationer

Alle fotos og illustrationer tilhører Brøndby Kommune, medmindre andet er angivet.

