



EJBY CAMPUS - FREMTIDENS ERHVERVSOMRÅDE

OKRA
ACT
Smith innovation
Christensen & Co Arkitekter

OKRA
ACT
Smith innovation
Christensen & Co Arkitekter

EJBY CAMPUS - FREMTIDENS ERHVERVSOMRÅDE



INTRODUKTION



BYPORTEN



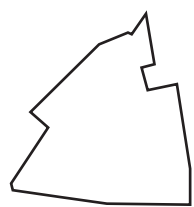
PARKEN



EJBYEN



SAMLET



INTRODUKTION

Vi ser konkurrencen som en spændende og oplagt mulighed for at gentænke fremtidens erhvervsområder i vores forstader. Ejby erhvervsområde er på mange måder repræsentativ for et overvældende antal næsten identiske erhvervs- og industriområder omkring Købehavn.

Som mange andre områder spiller Ejby erhvervsområde en vigtig rolle ved at tilbyde luftige og grønne, let tilgængelige og økonomisk rimelige fysiske rammer for virksomheder. Alene det faktum, at Ejby erhvervsområde har vokset stødt siden 60'erne – på tværs af adskillige høj- og lavkonjunkturer – er i sig selv et bevis på at disse kvaliteter er et solidt fundament for vækst.

Der er uden tvivl plads til forbedring i Ejby erhvervsområde, men vores tilgang er grundlæggende at bygge videre og styrke områdets mange iboende kvaliteter og potentialer: grønne rum, rigeligt med plads, stor tilgængelighed og den brede spektre af virksomheder.

HOVEDGREB

Det mest iøjnefaldende ved vort teams Udviklingsplan er det grønne element, der strækker sig fra Nord til Syd på tværs af grunden, hvilket afspejler vores klare overbevisning: at Ejby erhvervsområdes vigtigste aktiv er dets direkte forbindelse til åbne, grønne områder.

Vi mener, at dette ikke kun gør sig gældende for Ejby erhvervsområde, men det er grundlæggende den altovervejende fordel fremfor- og vigtigste alternativ til- byen som forstaden kan tilbyde.

IDENTITET

Navnet "Ejby Campus" beskriver vores vision om generøse grønne rammer, og intentionen om at fremme adgangen til og brugen af dem. Ordet er latin og betyder åben mark, typologien er først og fremmest kendt fra engelske og amerikanske uddannelsesmiljøer. Som identitet rummer Campusset den ubestridte kvalitet, der ligger i et velafstemt balanceforhold mellem naturligt landskab og bebyggelse. I Ejby Campus er det i det åbne grønne rum at synergien opstår og mennesker og virksomheder kan mødes.

Områdets identitet er dels forankret i de behov, som vores research har afdækket at fremtidens virksomheder og ansatte vil opleve – nyere forskning indenfor fremtidens arbejdsliv. Her fremhæves således at kontorer vil ændre sig markant over de næste år med udgangspunkt arbejdsstyrkens behov; "generation Y" vil forvente interaktion på tværs af virksomheder og fysisk rammer, fleksible indretningsmuligheder med adgang til virksomhedens data udenfor kontoret samt balance i arbejds- og familieliv. Dette skal imødekommes bl.a. andet ved hjælp af god infrastruktur og indkøbsmuligheder. De kontormiljøer der imødekommer dette vil være meget efterspurgt.

I den sidste ende har det grundige analysearbejde kun understøttet vores grundlæggende overbevisning: at bygge en identitet og et hovedgreb op omkring eviggyldige kvaliteter som adgang til natur er en særdeles fremtidsikret strategi.

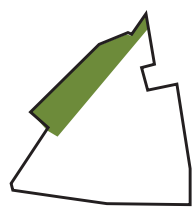
FORBUNDET MANGFOLDIGHED

Tre delområder med markant forskellige kvaliteter karakteriserer Udviklingsplanen; "Byporten", "Parken" og "Ejbyen".

Disse tre dele repræsenterer hver især specifikke potentialer, vi finder i områdets meget sammensatte, nuværende karakter: Fra vest mod øst støder man først på et langt bånd langs Ringvejen, der ligger veleksponeret mod trafikken og som skærmer det nuværende erhvervsområde med en høj, grøn væg af træer. I midten af området ligger store bebyggelser placeret på generøse, åbne og grønne plæner. Småkedelige plæner, bevares, men med et åbenlyst potentiale for vækst; vækst af vegetation, vækst at liv og aktivitet og vækst af erhverv. Til sidst veldefineret af den nuværende Ejby Industrivej, finder vi en meget tættere, mere blandet sammensætning af bygninger og rum. Adskilt af en forkølet bæk, og en usynlig, men tilsyneladende stærk kommunegrænse støder området op til et næsten identisk, næsten dobbelt så stort område.

Ved at se Ejby Campus som en enhed, der er sammensat af forskellige områder med mangfoldige karakterer, der indeholder en bred vifte af aktiviteter, har kommune og grundejere i fremtiden mulighed for at gå til de forskellige områder med specifikke redskaber.





”BYPORTEN”

På den Nordligste spids på Glostrups kommunegrænse ligger Byporten placeret. Dermed er den ikke alene Ejby Campus ansigt udadtil, den repræsenterer indgangen til kommunen. Det er et trafikalt knudepunkt, med en fremtidig letbanestation, biltrafik og tværgående forbindelser ind i området med enfamiliehuse. Konkurrenceforslagets respons til dette kraftcenter er en tæt bebygget og urban korridor langs Nordre Ringvej, der tjener som et vigtigt fyrtårn for områdets nye identitet.

Korridoren har sit eget voldsomme og hastige rum defineret af glatte og høje facader, der giver forbipasserende en kort og intens oplevelse af bymæssighed og fortætning. Byportens inderside handler om maksimal eksponering for erhverv, mens mod hhv. parcelhusområdet mod vest og parken mod øst tager bygningerne en mere nænsom form i menneskeskala. En del af den dynamik, som giver Byporten sin urbanitet, bygger på at tiltrække beboerne fra parcelhusområdet. Dette gøres dels ved at etablere praktiske funktioner som dagligvarebutikker og letbanestationen. For at sikre ophold og liv i området og et nævnsomt møde med parcelhuskvarteret, tilføjer vi et båndformet areal Mosehaven mod Byportens vestside, som udgør en forlængelse af Ejby Mose. Som en urban ”bufferzone” fungerer Mosehaven både som parkering og levering til Byportens kontorer og butikker og som et kvalitativt friareal, som lokale og ansatte kan tage i brug.







”BYPORTEN”

BYRUM

Repræsentativt for området er Stationspladsen. En urban plads med publikumsorienterede erhverv i stueetagen og letbanestationen der emmer af liv og dynamik. Biler og tog håndteres som gæster på pladsen, der er belagt med natursten, der skaber en sammenhængende overflader, der gør krydsning af pladsen lettere.

Stationspladsen er en større jævn flade, med en række mindre rumdannelser, der kan anvendes til både aktivitet og ophold. Pladsens mange varierede opholdsmuligheder indbyder til både kort- og længerevarende ophold, og kan danne ramme om et udendørsmøde, frokost og kan anvendes som et aktivt element. Om eftermiddagen og weekenden kan stationspladsens åbne flade, anvendes af beboere i området til skating, leg, basket, boldspil og marked.

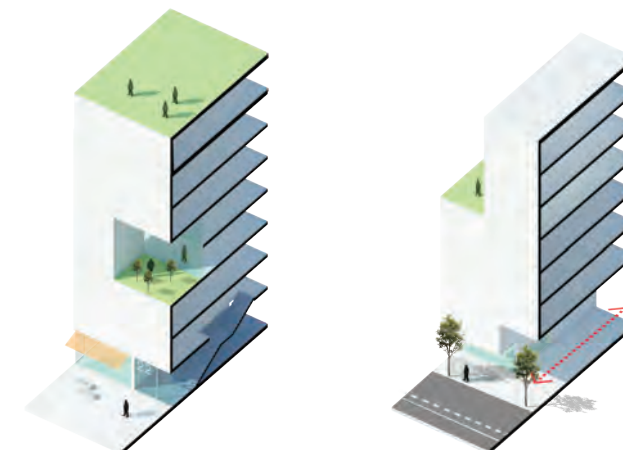
Det offentlige rum har en tæt relation til arkitekturen i Byporten. Gennemgange, arkader og taghaver skaber gennemgange på tværs af korridoren.

Mellem det nye område og det eksisterende kvarter bliver Mosehaven et flydende felt. Parkering til udvalgswarebutikkerne blandes sammen med nyttehaver og legepladser for beboere. I sin helhed skaber den et grønt patchwork, der strækker sig fra mosen og bliver en mødested mellem Byportens ansatte og de lokale. Fra et potentielt ”ingenmandsland”, bliver Moseparken til ”allemandsland”, en ny parkhybrid mellem boligområdet og servicefunktionerne, der introducere nye udfoldelsesmuligheder og samværsformer. De to forskellige funktioner møder hinanden i en matrix af hårde og bløde felter, hvor funktioner og aktiviteter overlapper og supplerer hinanden.

ARKITEKTUR

Bygninger definere i høj grad oplevelsen af Byporten og spiller en vigtig rolle i at skabe delområdets identitet. Der bliver opfordret til at bygge meget tæt, varieret og højt langs Ringvejen. Princippet for bebyggelse er det samme på begge sider af vejen: Brede og dybe stueetager ofte med publikumsorienteret funktioner og slanke og takkede topper bygninger i 4 op til 10 etager, der løber parallelt med vejen. Den slanke form giver fleksibilitet ift. kontor eller boligfunktioner.

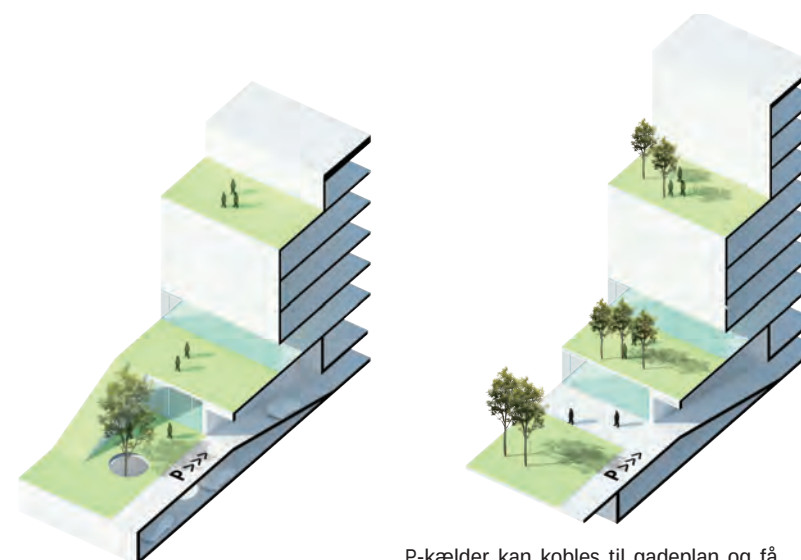
Eksempler på kantzoner på høje bygninger ud mod Ringvej



Stueetage er benyttes primært til butikfunktioner, men giver ovenliggende kontorer mulighed for egen, tydelig adresse med indgang.

Passager gennem bebyggelsen betyder også større vinduesareal til butikkernes udstillinger.

Eksempler på kantzoner på bebyggelse mod Mosehaven

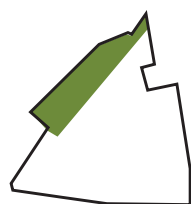


P-kælder kan kobles til gadeplan og få dagslys og ventilation

P-kælder kan kobles til gadeplan og få dagslys og ventilation



plan 1:1000

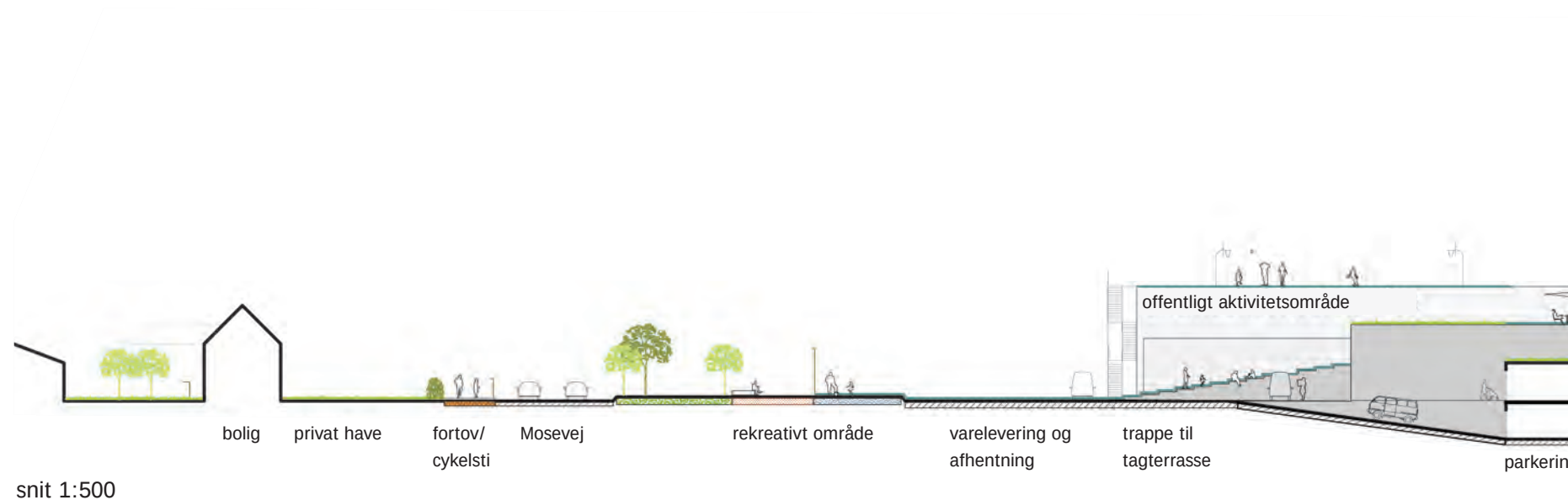


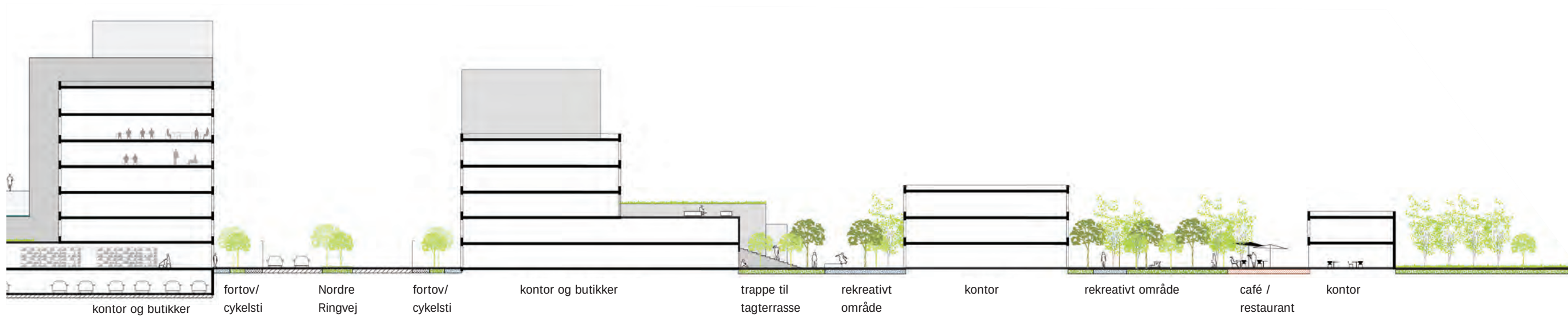
”BYPORTEN”

ERHVERV

Baseret på vores drøftelser med markedets aktører har vi fået stærke indikationer af hvilket mix af anvendelser der fra en kommerciel vinkel giver mening. Stationsområdet kan understøtte 1-2 dagligvare butikker, mens der langs Nordre Ringvej i stueetageniveau vil være stor efterspørgsel fra en lang række aktører inden for udvalgsvarer (fx møbler, køkkener, isenkram, hårde hvidevarer mm.). Over stueetageniveau vil såvel boliger som kontorer være oplagt, hvilket resulterer i følgende fordeling:

- 20 %** Etagebolig (vest siden af Nordre Ringvej)
- 45 %** Kontor (primært østsiden af Nordre Ringvej)
- 25 %** Udvalgswarebutikker (køkken, møbler, byggemarked, bilforretning, havecenter)
- 5 %** Dagligvarebutikker / Supermarked (stueetage i stationsområde)
- 5 %** Servicetilbud (station, kiosk, bibliotek)







”BYPORTEN”

AKTIVITET

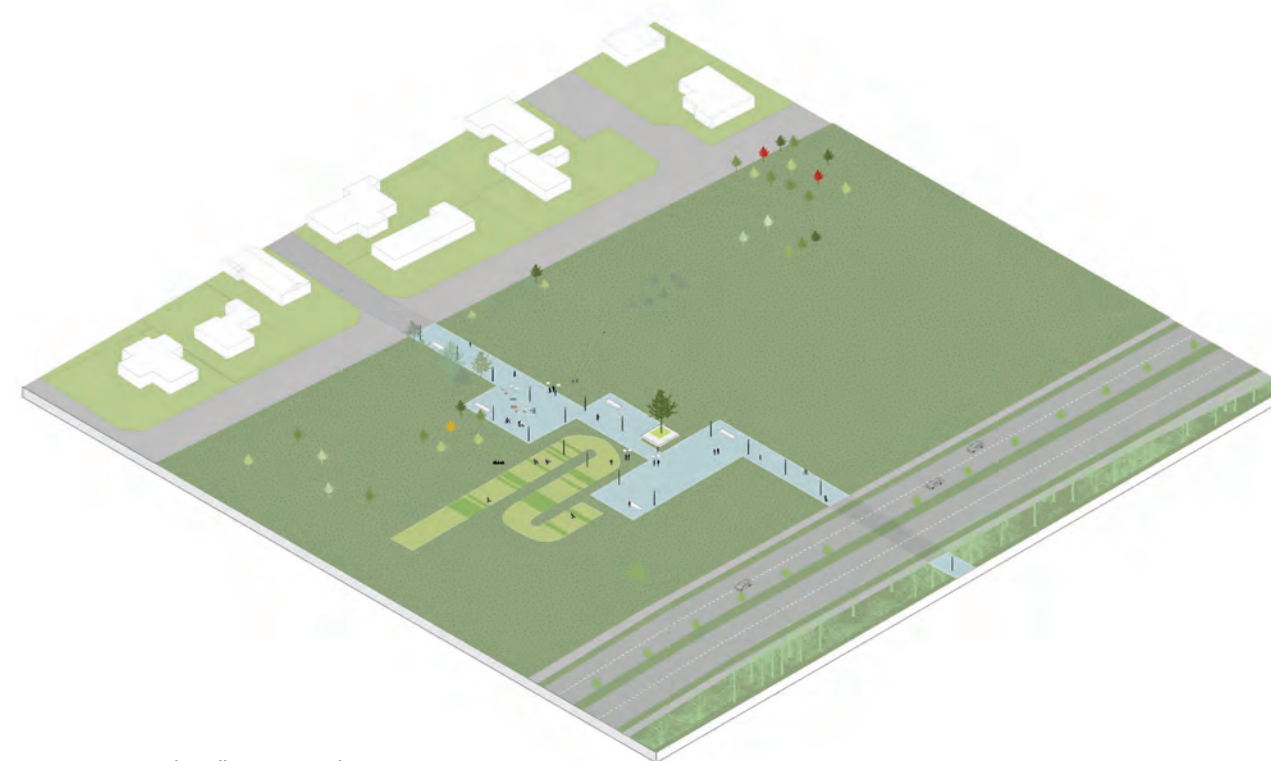
Området omkring Stationspladsen indeholder fitnesscenter og træningsmuligheder, således at det er muligt at kombinere arbejds- og fritidsliv, på en mere optimal måde. Kontorer og firmaer kan anvende området til hurtige møder og frokost.

I løbet af dagen vil der i Mosehaven være et naturligt liv af handlende der bevæger sig mellem butikkerne og de øvrige funktioner.

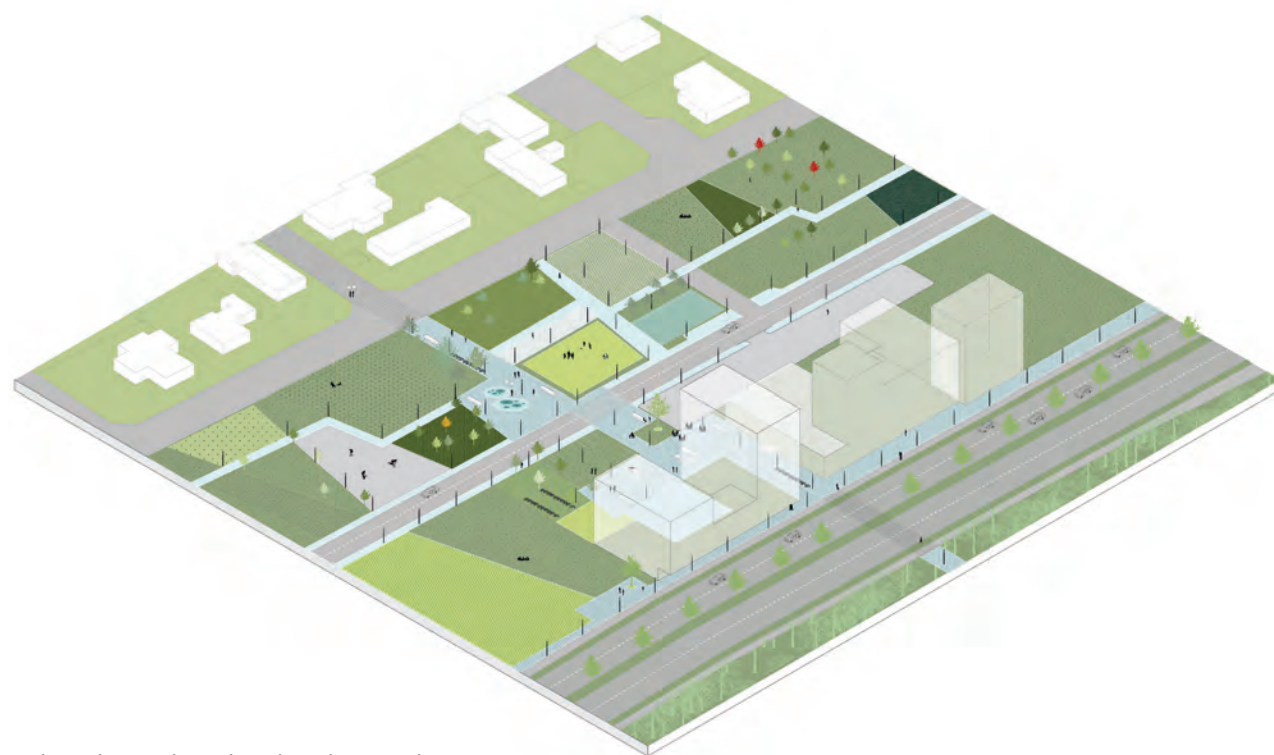
Om eftermiddagen og aftenen vil beboerne indtage parkområdet, hvis fleksible opbygning, kan optage en lang række både social og aktive udfoldelser. Felternes varierede karakter, indbyder til forskellige udfoldelser, mens andre står som helt grønne eller beplantede felter.

Området vil være veloplyst, både fra armaturer og oplyste butiksfacader, og de mange mennesker vil give et element af social overvågning. Mosehaven bindes sammen af en bred oplyst sti-forbindelse.

Bæredygtighed: Området er præget af krav til hårdføre overflader, men der indarbejdes krav til vandgennemtrængelighed. Vand opsamles og benyttes til vanding af nyttehaver, der sammen med grønne tage opsamler, forsinker eller fordamper regnvand. Der stilles krav til byggerier af gældende byggereglements højeste energiklassifikation.



Det grønne areal mellem Mosevej og Nordre Ringvej anvendes til at starte en sammenbinding af området. Den grønne areal tilgængeligøres og skaber nye bevægelsesmuligheder gennem området.



Bebyggelse mod Nordre Ringvej. Bagvedliggende areal, "The Strip" udvikles som et sammenbindende element, der formidler overgange og skaber overlappende funktioner mellem, på den ene side det rekreative boligliv og på den anden, det pulserende handels- og arbejdsliv.



Korridorens service funktioner iscenesættes på nye arkitektoniske og landskabelig måder, ved en matrix bearbejdning, hvor funktioner, aktiviteter og rekreation overlapper, supplere og understøtter hinanden.

”PARKEN”

I kraft af sin centrale placering i hjertet af området, materialiserer Parken Ejby Campus grønne identitet.

Store fritstående og karakteristiske bygninger er placeret i et markant og varieret landskab og fremstår som et næsten arketyrisk billede på Campusbegrebet. Ordet ”Park” knyttes ofte til erhvervsområder som et identitetsskabende element for derefter at levere frimærker af flade plæner med forkølede klynger af træer, men ikke her. Beplantning af området er en essentiel del af byggemodningen for at sikre at når letbanen står klar og transformationen fra Ejby Erhvervsområde til Ejby Campus, kan Parken tilbyde et varieret naturlandskab, som nye investorer kan bygge i.

Hvor Byporten i stor grad er defineret af sin arkitektur, er Parken karakteriseret af landskabet, der er tilgængeligt takket være et tæt netværk af stier, varieret takket være en mangfoldighed af biotoper og levende takket være en målrettede indsats for at aktivere og programmere de offentlige rum. Her er der plads til fordybelse, afslapning og afkobling men også aktivitet, networking og synergi.

Hele delområdet ligger som en lomme skærmet fra Ringvejen af den tætte bebyggelse langs Nordre Ringvej, som med deres sydøst vendte, begrønnede facader skaber et grønt bagtæppe, så området ligger beskyttet for vind og trafikstøj. Mod øst ligger Ejbyen skarpt optegnede kant og mod syd åbner Parken sig og kobler mod Vestskoven.







”PARKEN”

BYRUM

En central plads strækker sig fra det nye stationsområde ved Nordre Ringvej tværs over Parkens grønne arealer. Pladsens hårde overflader står i kontrast til de frodigt bevoksede arealer og pladsrummet defineres af bebyggelser, der støder op til pladsen.

I grupper af to eller tre bygninger samles omkring mindre pladser, som tjener som ankomst til bygningerne, og imødekommer de også de praktiske betjening af bygningerne, som typisk finder sted i indhegnede arealer bag- eller ved siden af bygninger. Det er hensigten helt at undgå private områder i parken.

Parkeringshaver på delebasis er den tredje markante pladstypologi for parken og falder i helt i tråd med Campus indentiteten, da der er tæt beplantede med hække og opstammede træer.

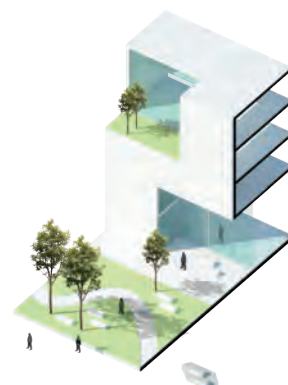
Dele af den eksisterende Ejby Industrivej inddrages til grønne områder og vejen omdøbes til ”Ejby Parkvej”.

ARKITEKTUR

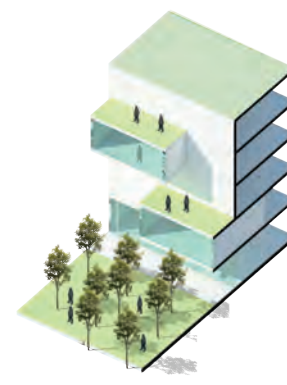
De mellem og store domicilbyggerier, der kommer til at præge Parken vil have som fællestræk, at de orienterer sig om de udvendige arealer. I stedet for at centrere atria i midten, væk fra det offentlige rum, vil disse centrale rum have ansigt mod Parken. Lobbyer og stueetage prioriteres meget transparente.

Langs Parkens vestside skaber Byportens arkitektur et grønt bagtæppe med en nedtrappet og menneskevenlig skala.

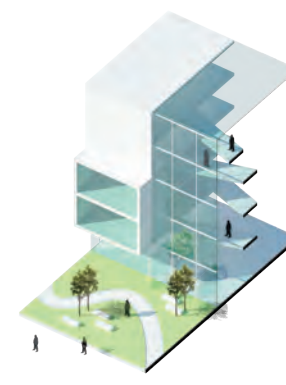
Eksempler på kantzoner på enkeltstående domiciler i Parken



Store lobbyer uderum og tagterrasser med orientering mod udearealer



Karnapper og altaner bidrager til offentligt liv i Parken

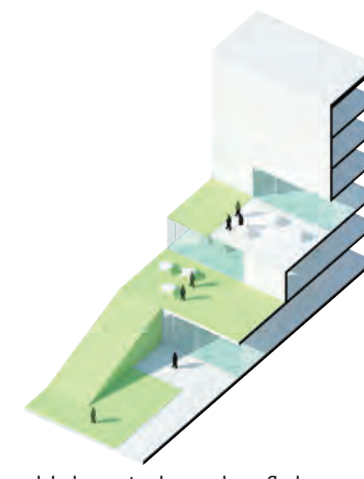


Atria orienteres mod udearealer og lader ude og inde flyde sammen.

Eksempler på kantzoner på vestlig kantbebyggelse ved Parken



Klar definering af separate adresser giver en dynamisk kant mod Parken



Landskab og taghaver kan flyde sammen og give mulighed for butiks og café funktioner på 1. sal.



plan 1:1000



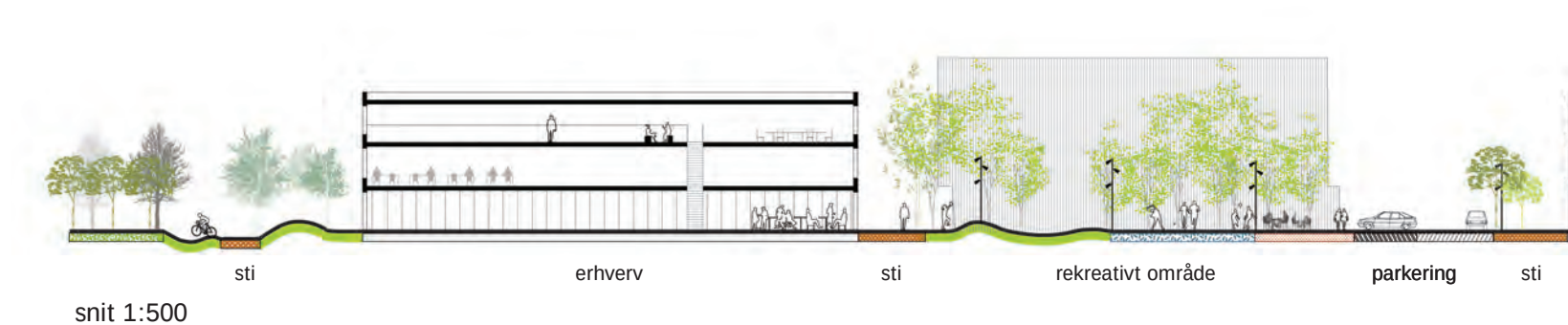
Erhverv

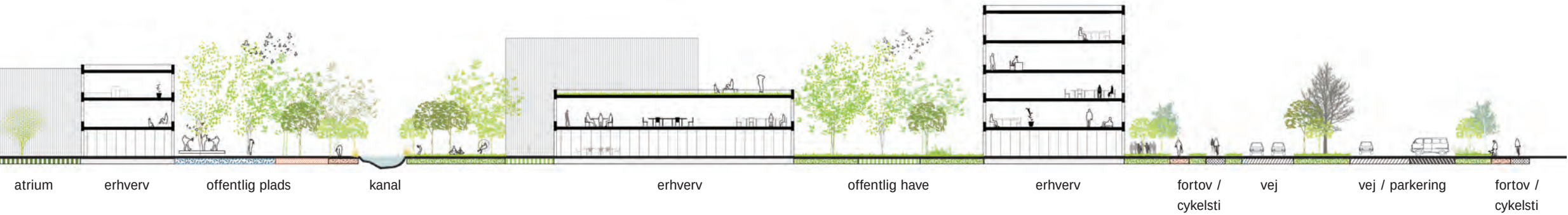
Vores research indikerer at den stærke grønne identitet med vægt på fælles udendørsområder og stærke rekreative kvaliteter harmonerer med fremtidens ønsker til kontormiljø.

Markedsaktørerne kan se stærke "clusters" inden for eksempelvis medico, advokat og revision samt undervisning, mens nyere forskning indenfor "fremtidens arbejdsliv" fremhæver at "generation Y" vil forvente interaktion på tværs af virksomheder, individualisering af arbejdssted samt balance i arbejds- og familieliv hvilket fremmes af god infrastruktur og indkøbsmuligheder.

Yderligere fremhæves det at det vil være afgørende at tiltrække offentlige undervisningsinstitutioner til området da disse skaber liv, og kan udgøre vigtigt rekrutteringsgrundlag for områdets virksomheder. Disse overvejelser resulterer i følgende fordeling:

- 75 %** Kontor
- 15 %** Butik, hotel, restauration
- 10 %** Undervisning







”PARKEN”

AKTIVITET: Lovende feedback i vores research peger på muligheder for uddannelsesfunktioner i kombination med erhverv. Dette betyder ikke bare på et innovativt miljø med læring og praksis, det betyder et dynamisk liv i området. Ansatte i kontorerne og studerende forventes at benytte de rekreative arealer og fælles mødesteder i form af frokostrestauranter/fælleskantiner. Disse i kombination med beboere i nærområder, der tiltrækkes af sceneriet og de mange rekreative tilbud, giver et realistisk grundlag for et mangfoldigt liv i Parken.

Parkens varierede rumligheder og karakter giver muligheder for både nærhed, privathed, men kan også optage større aktiviteter og sociale og kulturelle begivenheder. Den centrale ”Campus-plads” kan både rumme store events men også for frokostture og mindre happenings.

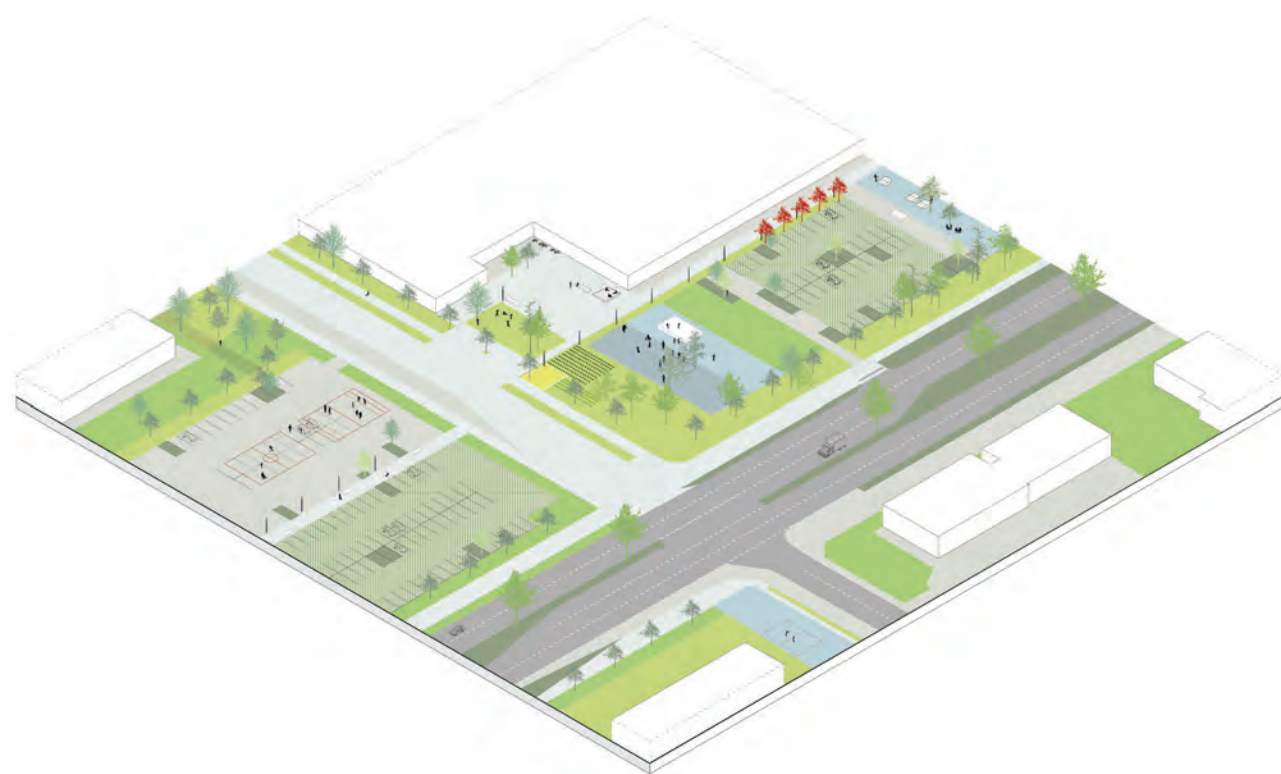
Kanalerne er et tydeligt element gennem hele parken, hvor igen vandet løber. Enkelte steder opsamles regnvandet i mindre lunger, der bidrager som et visuelt flot og dragende element, men som også rummer en underholdningseffekt, særlig for børn.

I visionen om at etablere områder med tæt og næsten vildvoksende natur i Ejby Campus accepterer vi, at ikke alle steder skal være oplyste eller overskuelige, men alle veje og hovedstier vil være omhyggeligt oplyst, for at sikre at der altid er en tryk rute fra arbejdspladsen til stationen eller bilen.

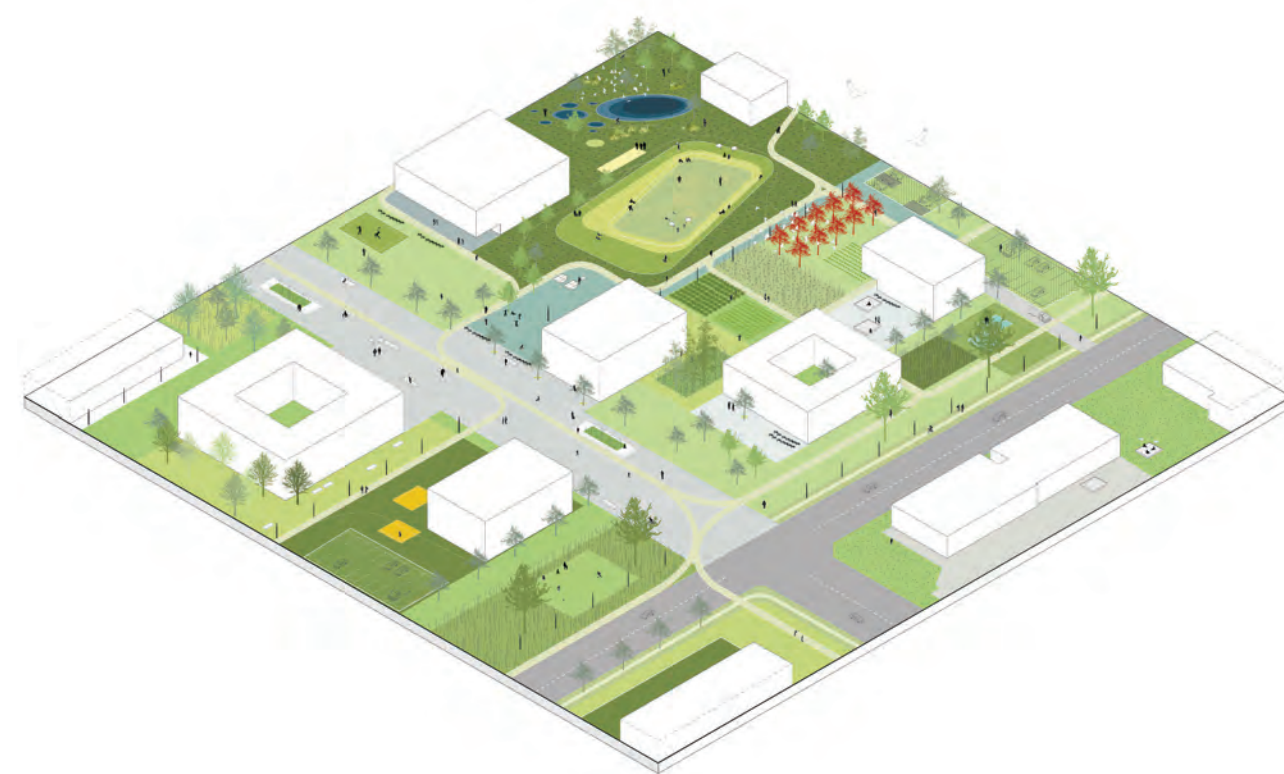
Bæredygtighed: Vandhåndtering er på et kvalitativt element og et vigtigt bæredygtigt aspekt af planen. Et separate netværk til håndtering af regnvand etableret, som opsamler regnvand fra gadeplan, filtrerer og renser vandet i Parkens mange regnvandsbassiner for til sidst at lede det til Mosen. Der stilles krav til byggerier af gældende byggregulements højeste energiklassifikation.



Områdets mange store parkerings- og vejarealer udnyttes til aktivere området. Træer og vegetation plantes.



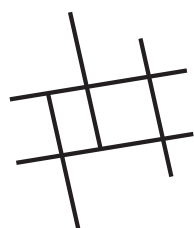
Arealerne tilføjes grønne elementer og kombineres med sociale funktioner og aktiviteter og der skabes dermed mulighed for nye rekreative og aktive udfoldelser. Nye forbindelser gennem området etableres og giver mulighed for sikker cykling, løbe- og gåtur og rulleskøjteløb.



Den landskabelige bearbejdning giver muligheder for varierede sociale, kulturelle og aktive udfoldelser. Parkens varierede rumligheder er både beskyttende, omfavnede og åbne.



”EJBYEN”



Ejbyen tilbyder med sine varierede og fleksible rammer et attraktivt erhvervmiljø for mindre, mellemstore og store virksomheder. Den charmerende, sammensatte karakter forstærkes ved en fortætning af især de eksisterende ledige arealer ud mod vejene, som skaber en række markante gadeforløb.

Til gengæld for fortætningen mod gadesiden oprettes en række sammenhængende arealer på virksomhedernes bagsider, der tjener til fællesparkering.

Disse felter sammenbindes med det eksisterende vejnet med et netværk af tværgående forbindelser, der dels sikrer virksomhederne mere overflade til eksponering, og dels skaber en mere velforbundet, tæt og by-agtig struktur. De tætte forbindelser og bedre dimensionerede gadeforløb og små pladser med fælles funktioner fremmer helt naturligt en tættere kontakt og synergi virksomhederne og deres medarbejdere i mellem.

Mindre grupperinger i form af klynger af virksomheder omkring fællesarealerne giver mulighed for, at virksomheder med ensartede værdier, kan skabe alliancer, derved styrke hinandens profilering, og tiltrække andre med samme profil.

For hele området gælder en delefilosofi, der tager sit udgangspunkt i en bedre udnyttelse af parkeringsarealerne, men ender med at blive grundlaget for delområdet fremtidige identitet: Ejbyen er vores fælles by. Vi har et fælles ansvar for de offentlige arealer, vi kender vores naboer og vi tiltrækker andre, der ønsker at bidrage til byen. En positiv spiral hvor helheden er større end summen af de enkelte dele.







”EJBYEN”

BYRUM

De eksisterende gaders karakter vil ændre sig markant ved udviklingen af de frie alrealer mod gadesiden. En tættere, menneskelig skala etableres ved de nye bebyggelser, fortove gøres bredere og gaden gøres smallere og et ensrettet trafiksystem sikrer plads til fodgængere.

Som en tilføjelse til det nuværende gader tilføjes et sekundært netværk af gader, fælles pladser og lommeparker på virksomhedernes bagsider.

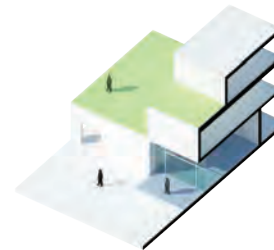
Disse pladser tjener dels til at optimere parkeringskapaciteten i området, da virksomhederne forskellige brugsmønstre betyder at behov aldrig sker simultant, men fungerer også som zoner hvor medarbejdere fra forskellige virksomheder mødes. Der afsættes en del af arealet til aktivitet og sport, og sammen med de små pladser betyder dette område tager form og karakter af en landsbys gadestruktur. De små lommeparker, parkeringspladser og vejforløb beplantes så det grønne islæt skaber en direkte sammenhæng med Parken.

ARKITEKTUR

Nybyggeri vil i mange tilfælde være som tilbygninger til eksisterende. For at understrege den områdets sammensatte karakter, vil der være krav om varierede facade mod gaden og stor grad af transperans i stuetagen.

Bystemningen forstærkes ved krav om lav bebyggelse mod gader og stier.

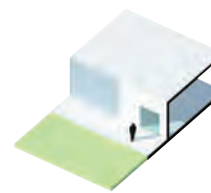
Eksempler på kantzoner på ny- og tilbygninger i Ejbyen



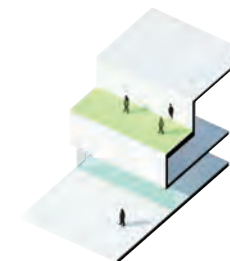
Sammensætning af nyt og eksisterende byggeri giver en dynamisk og varieret udtryk.



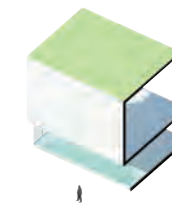
Markiser og andet der giver anledning til ophold og liv i gaden.



Skiltning og anden variation af facader forstærker områdets sammensatte karakter.



Bygninger højere end 2 etager skal over højdegrænseplan, for at give gader bystemning.



Eksisterende bygninger opfordres til at åbne op i stueetage og etablere sedum på tag.



plan 1:1000



”EJBYEN”

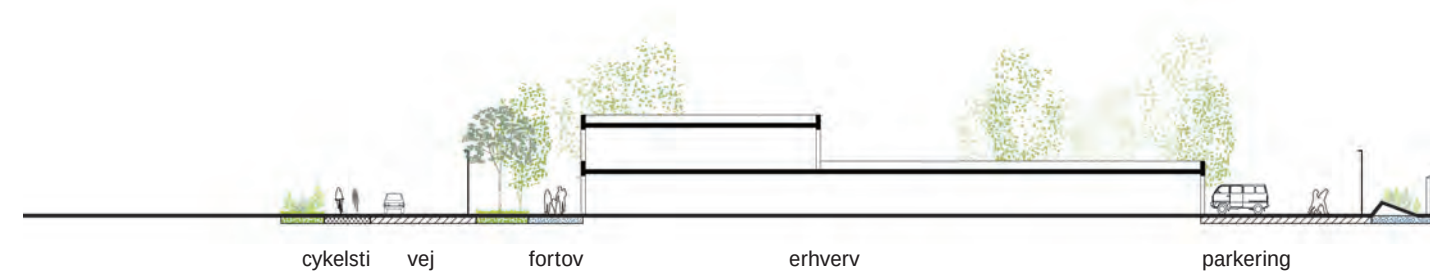
ERHVERV

Vores research indikerer groft sagt to typer erhverv for området. Langs Ejby Parkvej (nuværende Ejby Industrivej) er der gode muligheder for i sammenhæng med ”Parken” at skabe markant kontorbyggeri i samspil med de virksomhedsgrupper der befinder sig der. Erhvervsprofilerne spænder mellem de højprofilerede virksomheder i Parken og de mindre, mere sammensatte virksomheder i Ejbyen.

Længere inde i Ejby lægger vi op til at der i samspil med de virksomhedsgrupperinger der allerede findes, etableres fællesskaber for iværksættere, samt prototypeværksteder der kan trække på og supplere områdets virksomheder samt medvirke til det vækstlag der skal udgøre fremtidens Ejby Campus. Der vil i områdets sydlige del være muligheder for at udbygge detailhandel.

Disse overvejelser resulterer i følgende fordeling:

- 30 %** Kontor
- 10 %** Udvalgsware
- 25 %** Produktion
- 20 %** Engrossalg
- 15 %** Prototypeværksteder, iværksætterfælleskab, mm.



snit 1:500





”EJBYEN”

AKTIVITET

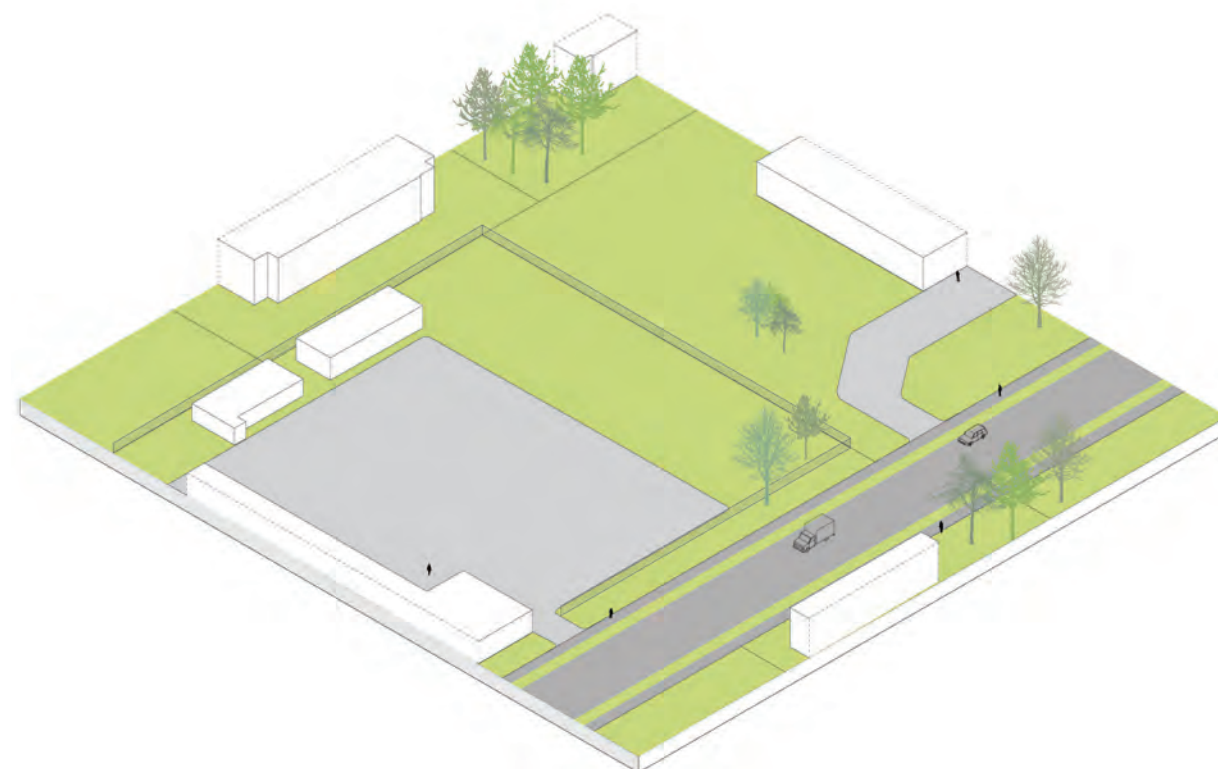
Brugerne af områdes forventes at være en blandet skare, men dog først og fremmest ansatte i området. Med den skærpede profil indenfor salg, kan desuden et større segment af besøgende kunder forventes. Hertil fører bla. løberuter gennem området, og tilfører således beboere af de omkringliggende boligområder. Netværket af fodgængerstier giver mulighed for at gå på opdagelse inde en området.

De indre ”baggårde” fungerer som virksomheders fælles ude- og opholdsrum. I tilknytning til de enkelte firmaer og det indre rums karakter, kan der her implementeres en række mindre uformelle aktivitetsmuligheder og mødesteder. Der vil her opstå uformelle møder mellem områdets beboere, der er på gå- eller løbetur gennem området og medarbejdere” i området.

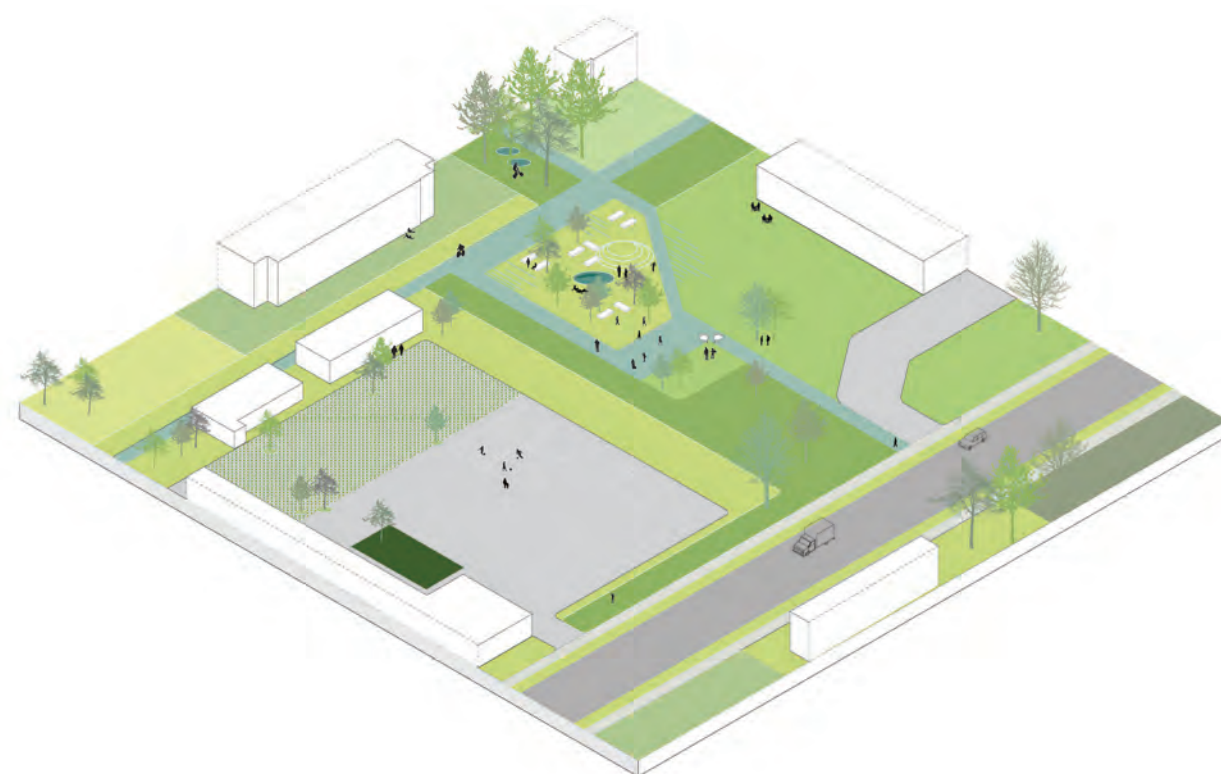
Det tættere gaderum betyder i sig selv en større følelse af tryghed. Det, at kunne se fremmedes folks ansigter har vist sig at have en være en psykologiske faktor i vurderingen af tryghed. Desuden giver den større grad af åbne facader, tætter mod gaden visuel forbindelse mellem folk ude og inde, hvilket er giver et vigtigt aspekt af social overvågning. Som i de andre områder opstammes træer for at sikre godt udsyn og god belysning placeres strategisk langs gadeforløbene.

BÆREDYGTIGHED

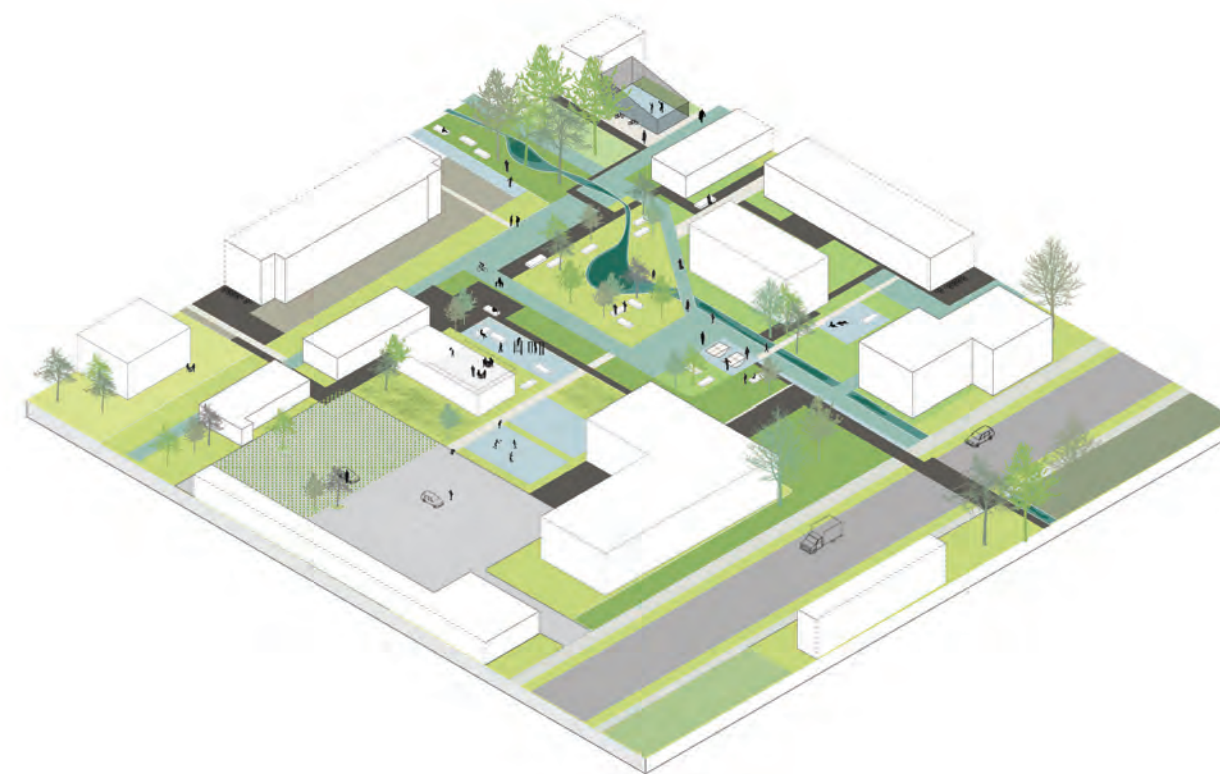
Fællestanken, der dominerer omorganiseringen af parkeringsarealerne har en række bæredygtige aspekter; I forbindelse med omlægningen af parkeringsarealerne vil der kræves permeable belægninger, der sikrer nedsivning. Desuden er det oplagt at afaldssortering oprettes ved fællesarealerne.



Etablering af dialog og samarbejder mellem de enkelte firmaer og virksomheder. Reorganisering og optimering af parkerings- og friarealer.



Arealerne mellem virksomheder tilgængeliggøres for at trække liv gennem området. Et netværk af stisystemer vil sammenbinde området og skabe møder mellem beboere og ansatte.



Etablering af delte fællesarealer virksomheder imellem, der kan anvendes til rekreation, frokost eller udstillingsrum. Pladsdannelser mellem virksomheder vil variere i karakter, anvendelse og udtryk og relatere sig til det særlige ved de enkelte steder.







Områdets vejnet er udvidet med et separat fodgænger/cyklist netværk som samles omkring udviklingsplanens hjerte: Campuspladsen. Mod øst sammenkobles området til nabokommunens netværk. Parkering er håndteret som fællesparkering på bagsiden af grunde, i parkeringshaver eller indendørs i nye bebyggelser.



Et robust netværk af træer indrammer området og bygningerne, og skaber genkendelige gadeforløb. Campusset fungerer som en park og som landskabelig forbindelse.



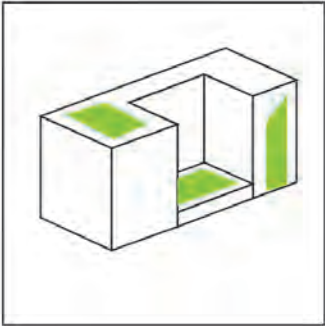
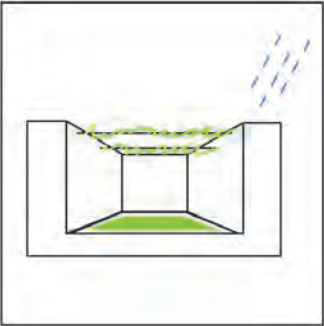
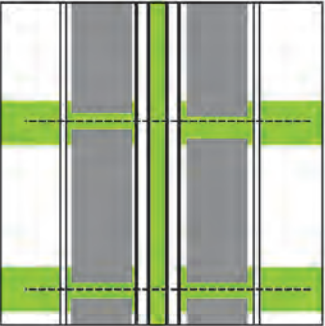
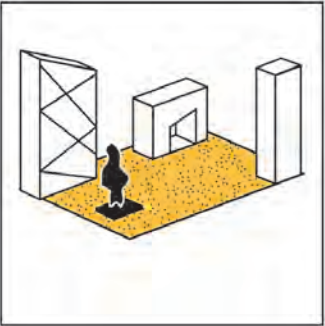
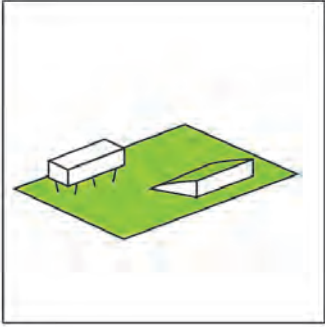
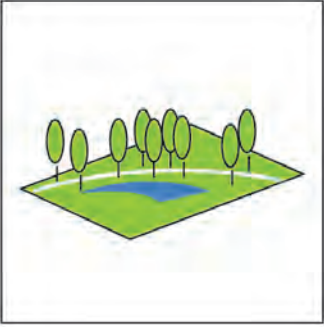
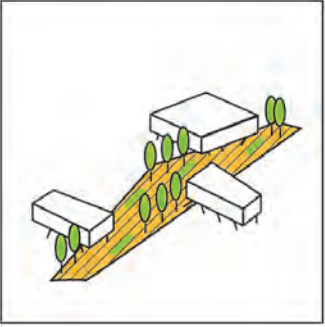
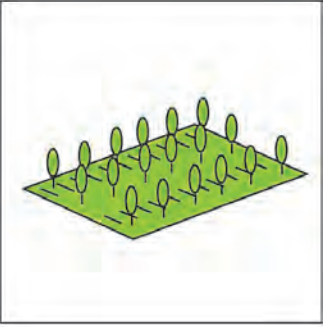
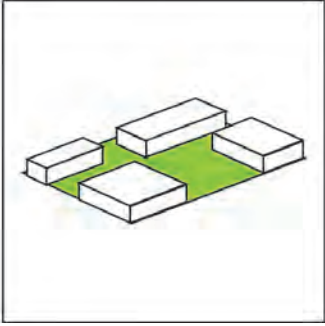
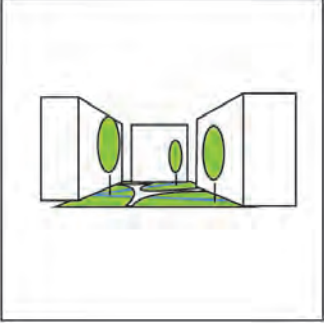
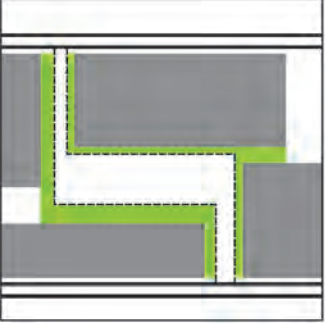
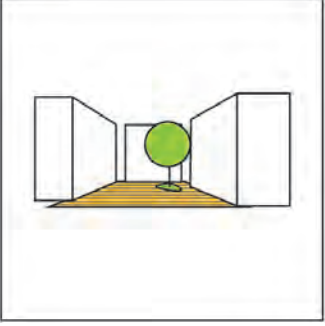
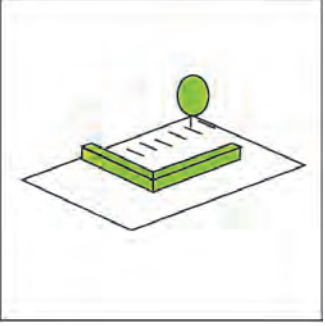
Ud over regnvandshåndtering er de grønne tage er en del af den grønne profil i området. Grønne tage på nye bygninger bidrager til en dejlig park atmosfære og bio-diversitet. Tagene er kombineret med regnvandsopsamling og tiltænkt som taghaver.

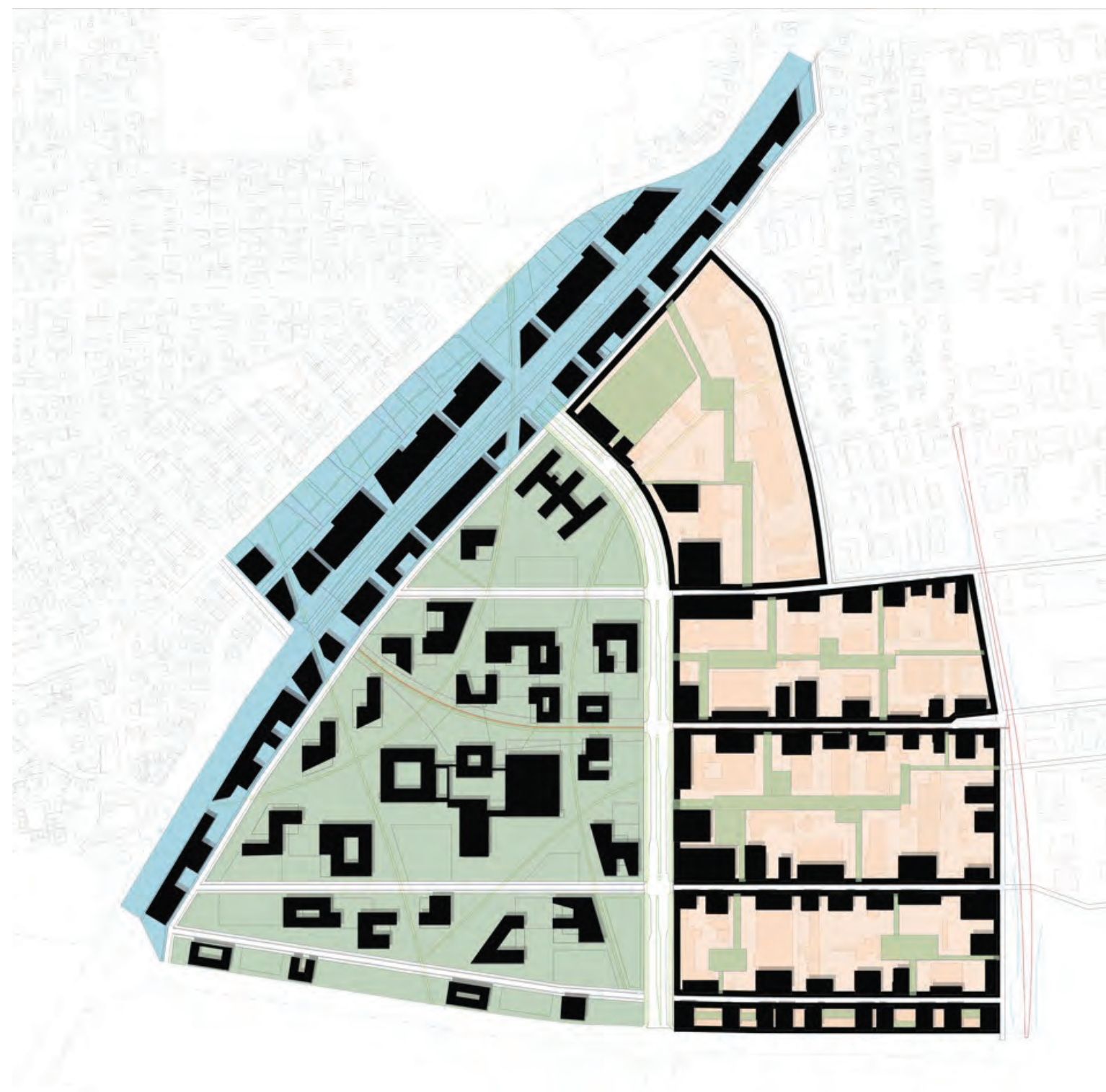


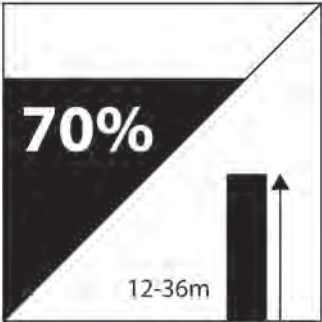
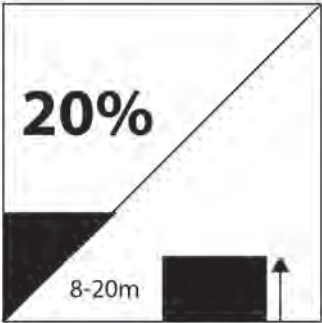
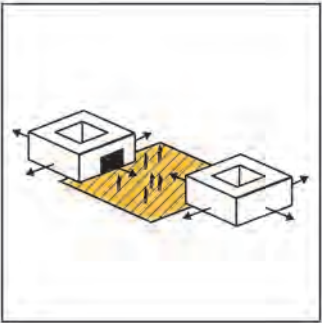
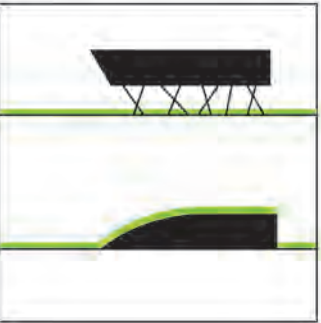
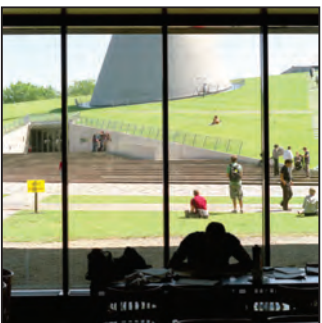
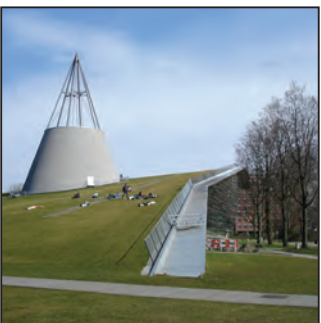
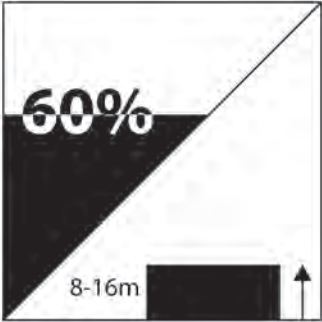
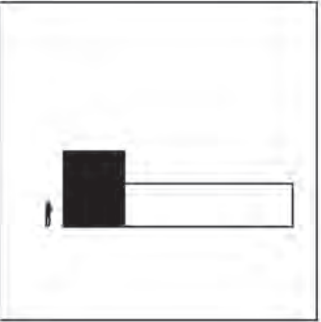
Regnvand opsamles og renses i bassiner i Parken. Regnvandshåndteringen iscenesættes og giver landskabelig variation, mens den både styrker området grønne profil og fremmer en bæredygtig dagsorden.



- Main routes
- Inner axis
- Campus routes
- Station plaza
- Campus plaza
- Sharing plaza
- Urban rooms
- Park
- Theme gardens
- Pocket parks
- Parking gardens
- Allotment park
- River park
- Courtyards (rooftop)
- Waterpurification basins
- Main park network
- Secondary park network
- Shopping boulevard

	hoved begreb	grønt / vand	veje og stier	pladser	parkering		
BYPORTEN							
	bygninger forbundet til offentlige rum	grønne tagterrasser	definerede overgange	urban stationsplads	parkeringsbånd + indendørs parkering		
PARKEN							
		park	separat stinetræk	grønt campus plads	parkeringshaver		
EJBYEN							
	bebyggede flader med lommer	grønne lommer i byen	kollektive bagrum	urbane rum	delte parkeringspladser		

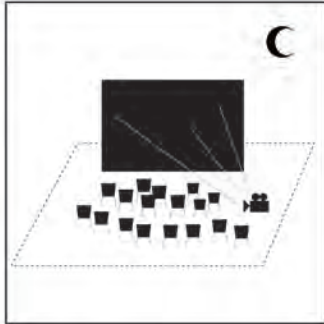
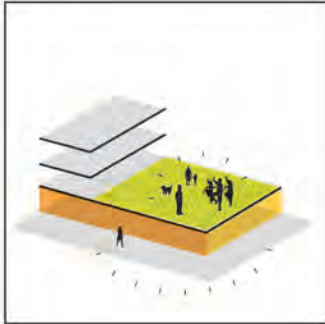
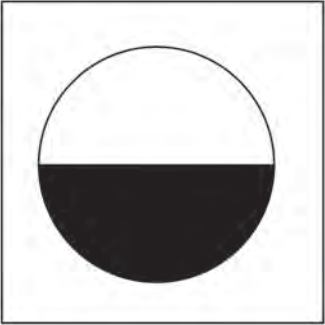
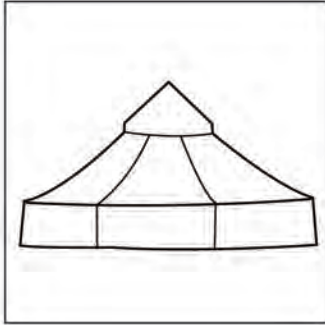


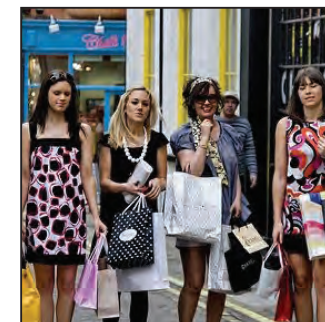
	tæthed / højde	orientering	typologi			
BYPORTEN						
PARKEN						
EJBYEN						
		eksposering mod vej, lav mod mennesker	ikonarkitektur ved station			
		åbninger mod plads og park	park og bygningen smelter sammen			
		butik front mod gade, uformel bagside	tilbygninger			



AKTIVITET



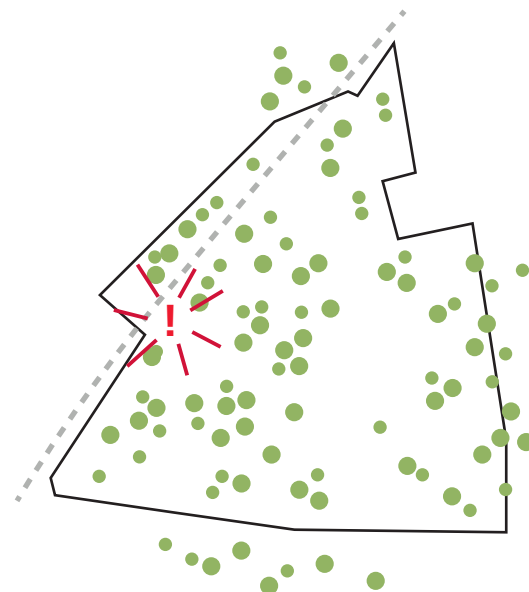
BYPORTEN	tid  18 / 24	indendørs  butik - kontor - boliger	udendørs  nyttehaver -	 begivenheder - udendørs biograf	 brug af tagterrasser
	PARKEN  12 / 24	 viden - uddannelse/forskning - kontor	 arbejds miljø	 sport	 begivenheder - festival
	EJBYPEN  9 / 24	 håndværk - salg - service - kontor	 møder og samarbejde	 frokost og afslapning	 eksponering





OMDANNELSE

FASE 1
2013



Målsætningen er at signalere til grundejerne og øvrig offentlighed, at Ejby Erhvervsområde står for en ambitiøs omdannelse og at kommunen er stålsat på visionen for Ejby Campus vil bliver realiseret. Et vigtigt åbningstræk i den forbindelse er en storstilet beplantning af hele området.

FASE 2
2015



Målsætningen for fase 2 er at etablere det økonomiske grundlag for realiseringen af hele området. Økonomiske midler der frigøres ved salg af kommunens arealer skal investeres tilbage i området.

FINANSIERING

Måltrettet investering fra primær offentlig side for at -i bred forstand- at mod-
ne grunden. Her prioriteres NY BEPLANTNING i området først og højest, op-
rydning af grønne bælter, sammen med en ambitiøs info-kampagne.

Udsigten til etableringen af letbane stationen med dertilhørende kundestrøm og god infra-
struktur vil tiltrække investorer, der udvikler til kontor og butikker.
Kommunaltejede grunde langs Ringvejen sælges, attraktive grunde i nær eller direkte for-
bindelse med den kommende letbane station sælges med høj bebyggelsesprocent.
For at sikre tidlig vækst skabes incitamenter i form af byggeret/parkering for "first movers".
Eksisterende grundejere prioriteres via fokus på mageskiftemuligheder til nye arealer.

BESLUTNINGER

Planlæg udvikling af Byporten, designmanual udformes.
Lokalplanen ændres i forhold til at tillade en højere be-
byggelsesprocent ud til Nordre Ringvej.

Det vil være nødvendigt at man fra politisk side agerer katalysator for omdan-
nelsesprocessen ved at bidrage til de efterfølgende faser. De realiserede midler
bør i den sammenhæng delvist benyttes til at finansiere de nødvendige forbed-
ringer i området der går på tværs af ejerforhold og incitamenter.

BYRUM/LANDSKAB

Markant indsats i forstærkning af områdets eksisterende grønne
kvaliteter. Spæde træer plantes på både offentligt og privat område
(på frivillig basis) og vedligeholdes kommunalt. Denne indsats bør
ske hurtigt, så træerne kan vokse og skabe grøn karakter.

Krav til parkering i kælder på byggerier langs vestsiden af Ringvejen.

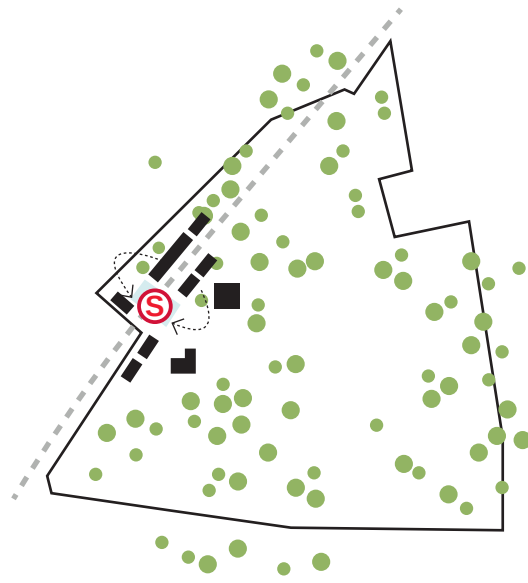
BYGNINGER/FUNKTION

De første eksempler på mindre uformelle aktivitetsmuligheder og
mødesteder etableres med henblik på at demonstrere områdets
potentiale for kommende investorer

EVENT

Bred info-kampagne om de nye visioner for området. Branding strate-
gien inkluderer offentliggørelse af visionen i medier, men også fysisk
skitning og uformelle events i området.

FASE 3 2020



Målsætningen for fase 3 er at opnå kritisk masse (i form af bebyggelse og funktioner) omkring den nye Station til at skabe et identitetsskabende ikonbyggeri, der kan definere "Byporten". Etablering af letbanestationen er åbningstræk i fase 3.

Dagligvarebutikker sammen med etableringen af detailhandel i stueetagen langs Nordre Ringvej vil skabe kritisk masse ift. udbud af serviceydelser og detailhandel – dette vil udgøre en stor attraktion for brugere af kontorejendomme og promovere begyndende udvikling af parken.

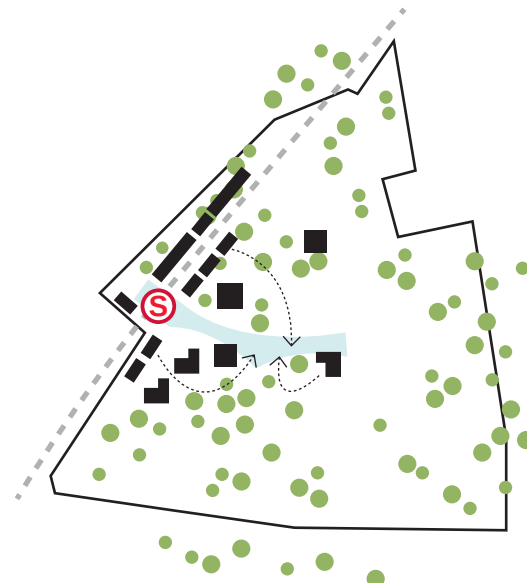
Planlægning for udvikling af Parken herunder implementering af planer for offentlige uddannelsesfunktioner i områder til stimulering af parken innovations- og forskningsprofil specifikt og Campus identiteten generelt.

Stationspladsen etableres i forbindelse med letbanestationen, herunder møblering og belægninger på tværs af Ringvejen-vejen. Mosehaven etableres i takt med kantbebyggelsen

Letbanestationen og de første bygninger, der ud over kontorfunktioner forventes at indeholde publikumsorienterede erhverv. Spetakulær arkitektur med ikonkarakter bygges ved station. Dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker spiller en vigtig rolle i at eksponere det nye område.

Offentlige rum ved Byporten bruges til eventer som friluftkoncerter og open air- film, der kan fremme Byporten som ny del af Glostrup.

FASE 4 2021



Målsætningen for fase 4 er at skabe et hjerte for hele Ejby Campus. Etableringen af Campuspladsen er altafgørende i den forbindelse og et vigtigt åbningstræk.

Fælles kommunalt og privat partnerskab omkring etablering af Campuspladsen, som strækker sig over både kommunal grund (vejen) og privat område.

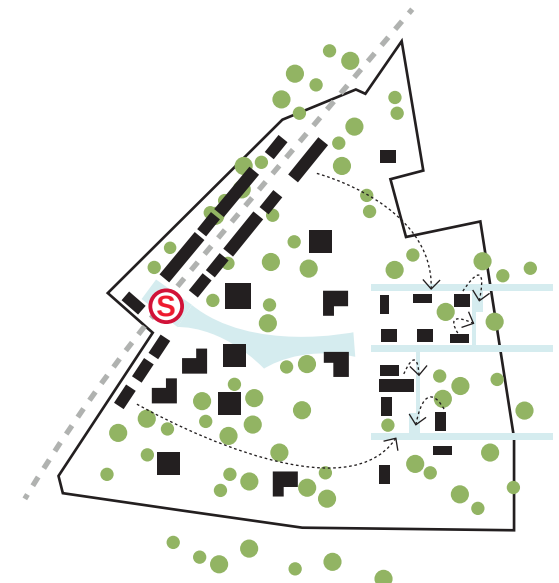
Et politisk samarbejde med Rødovre kulminerer i etableringen af et fælles vejnet mellem Glostrup og Rødovre.

Med Campuspladsens etablering skabes et hjerte for hele området den direkte og fysiske sammenhæng mellem Byporten og Parken etableres. Beplantningen fra fase 1 har båret frugt og fyldigetrækroner definerer områdets grønne karakter. Lysninge ryddes når grunde bebygges, mens øvrige træer for lov til at gro. System for regnvandshåndtering etableres og små regnvandsbassiner skyder op.

Etablering af en række uformelle aktivitetsmuligheder og mødesteder samt fodgængernetværk. Domicilbyggerier bygges i Parken.

Den vellykkede etablering fejres med en række events – herunder iværksætter dag i samarbejde med områdets virksomheder

FASE 5 2025



Målsætningen for fase 5 er en gennemgående transformering af Ejbyen. Etablering af gade, sti og plads strukturen er fokuspunkter.

Mens kommunen opgraderer vejprofiler og etablerer broforbindelser til Rødovre, etablerer handlekraftige grundejergupper netværk af stier og dele P-pladser tilgængelig for byggeret mod vejforløb.

De første tværveje, stier og lommeparker etableres med grundejere som hovedaktører. Vandløb opgraderes og hegn og andre adskillelser fjernes.

Ud mod Ejby Industrivej bekræftes det fra markedets aktører at der vil være efterspørgsel efter domicillignede ejendomme der kan være med til at drive transformationen i området, mens de bagvedliggende ejendomme med fordel kan fortættes med henblik på at

Tomme grunde og bygninger udlejes til paint-ball og Go-cart, for at fremme liv og gæster i området.