



# GREVE MIDTBY

visioner for fremtidens stationscentre

## GREVE MIDTBY, visioner for fremtidens forstad

Udgivet af Greve Kommune marts 2009

Konkurrenceprogrammet er udarbejdet i samarbejde mellem:

Greve Kommune

Center for Byplanlægning, Kunstakademiets Arkitektskole

Hausenberg ApS

AA Konkurrencer

### Illustrationer:

Katrina Lee/ Hausenberg ApS: S. 4 øverst th nederst tv og th, 9, 13, 14, 20, 24, 26, 29, 30, 31, 32, 36, 41, 43, 45, 47, 55, 56.

Mads Rue, Greve Kommune: S. 4. øverst tv, 10, 12, 15, 17, 21, 25, 27, 29, 33, 39.

Greve Kommune: S. 18, 40.

Lisbeth Nørskov Poulsen, Center for Byplanlægning: Diagrammer s. 38, 42, 44, 46, 48, 49, 50, 51.

“Byerne langs Køge Bugt” af Poul Erik Skrivers: s. 8.

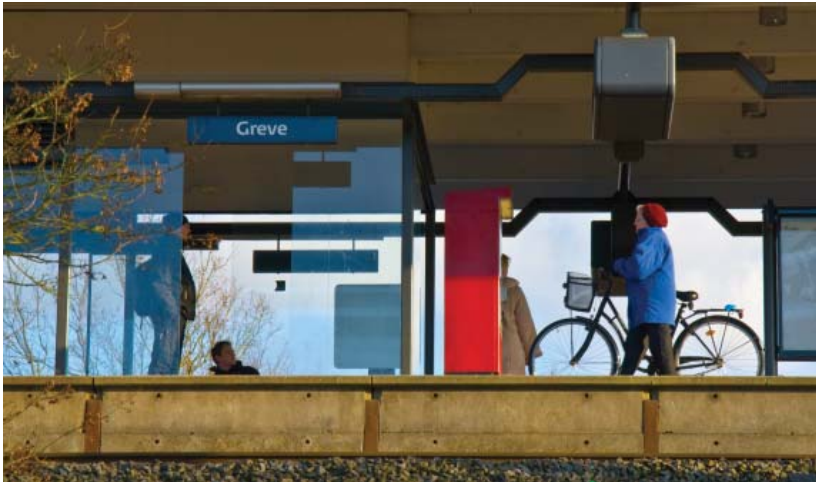


Greve Kommune



# INDHOLD

FREMTIDENS GREVE MIDTBY.....	s. 5
KONKURRENCEPROGRAMMET - OVERBLIK.....	s. 6
FREMTIDENS FORSTAD.....	s. 7
KONKURRENCENS TEMAER.....	s. 11
KONKURRENCENS HOVEDSPØRGSMÅL.....	s. 16
KONKURRENCEOMRÅDETS AFGRÆNSNING.....	s. 18
KONKURRENCEOPGAVEN.....	s. 19
UDVIKLINGSRAMMER.....	s. 23
KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSER.....	s. 28
BILAG 1, FYSIK FUNKTIONER OG HVERDAGSLIV.....	s. 34



# FREMTIDENS GREVE MIDTBY

I samarbejde med Realdania indbyder Greve Kommune hermed tre udvalgte teams til deltagelse i arkitektkonkurrence om Greve Midtby. Arkitektkonkurrencen har fået navnet "Greve Midtby – visioner for fremtidens stationscentre". Navnet afspejler, at vi ønsker en konkret vision for Greve Midtby, samtidig med at vi vil være med til at sætte faglige standarder og inspirere andre forstadskommuner i Danmark og udlandet.

Greve Midtby rummer i dag en række centrale og vigtige fællesanlæg i form af svømmehal, gymnasium, station, indkøbscenter og forskellige skoler. Herudover ligger en af hovedstadsregionens bedste strande mindre end 600 meter fra Greve Station. Der er således store potentialer og kvaliteter at bygge videre på, når vi nu skal til at gentænke Greve Midtby for at gøre det til et sted, hvor vores borgere og gæster i højere grad har lyst til at opholde sig.

Greve Byråd har i Kommuneplan- og Agenda-21 strategien "Greve – et godt sted at bo" (2008) udpeget Greve Midtby til et fyrtårn for Greve Kommunes udvikling. Ambitionen er, at Greve Midtby skal blive et mere dynamisk og livligt centrum, hvor der er flere

kultur-, sundheds- og fritidstilbud og mere spændende og sammenhængende byrum med plads til mere detailhandel, kontorbyggeri og eventuelt flere boliger. Samtidig ønsker vi, at sundhed spiller en hovedrolle i udviklingen af Greve Midtby's regionale profil, og at dette blandt andet understreges af en bedre sammenbinding af bymidten og stranden.

Herudover er bæredygtighed et vigtigt tema for både Greve Kommune og Realdania. Udover at Greve Byråd ønsker et mere aktivt centrum, bunder udpegningen af Greve Midtby som fyrtårn således også i et ønske om at fortætte i de stationsnære byområder.

Potentialerne for en nyskabende udvikling i Greve Midtby er mange, og diskussionerne om den bedste måde at udnytte dem på er vigtige for den fremtidige udvikling af forstædernes stationscentre generelt. Sammen med Realdania glæder vi os meget til at se og diskutere budene på, hvordan vi skal forholde os til det principielt vigtige spørgsmål om fremtidens stationscentre i forstæderne.

God arbejdslyst!

*Hans Barlach, borgmester*

# KONKURRENCEPROGRAMMET - OVERBLIK

Konkurrenceprogrammet er skrevet med det mål at præsentere konkurrencens faglige problematik fra det overordnede og afsøgende mod det stadig mere specifikke og konkrete.

Første afsnit er således en bred indkredsning af konkurrencens problematik i et bredt historisk og samfundsmæssigt perspektiv. Dernæst følger en række temaer, der fungerer som overlappende perspektiver på de byplanmæssige og arkitektoniske problematikker og perspektiver, som må overvejes i forhold til konkurrenceopgaven. Temaerne afsluttes med en række spørgsmål, der kan fungere som huskeliste i konkurrencearbejdet. Herefter følger selve konkurrenceopgaven, som er opdelt i to. Først en overordnet beskrivelse af intentionen med konkurrencen og dernæst de konkrete krav til afleveringsmaterialet. Dette følges op af et afsnit, hvor udviklingsrammerne for de forskellige bygninger og arealer i konkurrenceområdet. Sidste afsnit er de konkurrencetekniske betingelser.

Udover konkurrenceprogrammet er der en række bilag. Heraf er bilag 1 "Fysik, funktioner og hverdagsliv" afgørende, idet bilaget rummer en præsentation

af konkurrenceområdets bygninger, landskabssementer, trafik, funktioner, hverdagsliv med mere. Den første del af bilaget er bygget op omkring en række diagrammer, mens den sidste del er bygget op omkring en række interviews med borgere samt centrale økonomiske samt institutionelle interessenter. Bilaget rummer således vigtige informationer for at forstå både fysikken, aktiviteterne og det økonomiske, sociale og kulturelle grundlag konkurrencen må tage afsæt i. Bilag 1 er en integreret del af dette dokument og starter på side 34. De øvrige bilag kan ses af bilagslisten i afsnittet "Konkurrencetekniske betingelser".

# FREMTIDENS FORSTAD

## FORSTÆDERNES SPLITTELSE

Greve har som en del af bybåndet langs Køge Bugt fået sin form i tiden efter 2. Verdenskrig, hvor København voksede ud langs fingrene i Fingerplanen. Drømmene om lys og luft kunne realiseres på markerne syd for København, hvor man fra grunden planlagde den ideelle by med grønne omgivelser, adskillelse af hård og blød trafik og nærhed til de nødvendige velfærdsinstitutioner. Drømmene er på mange måder blevet realiseret. Mange mennesker har fået gode, tidssvarende boliger med nærhed til skole, svømmehal, indkøb og natur. Alligevel aftog begejstringen for det store forstadsprojekt allerede, mens Køge Bugtbyerne blev bygget, og i 1990'erne vendte drømmene retning. Nu lå fremtiden ikke længere udenfor den gamle by, men i stedet i storbyen med dens tættere og mere sammensatte karakter. Storbyens mange muligheder samt kulturelle og sociale diversitet er siden blevet hyldet og forsøgt genskabt ved omdannelse af blandt andet gamle industriområder og forladte havnearealer.

I dag løber de gamle byer og deres indre byområder således med størstedelen af opmærksomheden, og med den tiltagende miljøbevidsthed og tanke for bæredygtighed er forstæderne yderligere udfordret. Selvom den kritiske historie om forstæderne rummer nogle sandheder, så er den dog kun en begrænset del af den samlede historie. Parcelhusene er eftertragtede og forstæderne udgør stadig – med deres rekreative arealer og store udflugtslandskaber – den foretrukne bosætningsmulighed for mange mennesker. Over halvdelen af danskerne bor i dag i områder, der kan karakteriseres som forstad.

Konkurrencens emne tager udgangspunkt i disse problematikker. Hvordan kan forstæderne generobre i hvert fald en del af fremtidsdrømmene, hvordan kan det ske på baggrund af de eksisterende kvaliteter, og hvordan kan det ske på en bæredygtig måde? I denne konkurrence er det forstadens stationscentre, som er angrebepunktet, og fortætning, multifunktionalitet, regional profilering, bykvalitet og urbanitet er nogle af kodeordene til den nytænkning, som er konkurrencens mål.

## KØGE BUGTBYERNES HISTORIE

Byudviklingen langs Køge Bugt startede langsomt med først kolonihaver og sommerbebyggelser i Hvidovre og Avedøre i tiden efter 1. Verdenskrig. De små huse blev efterhånden omdannet til parcelhuse, mens etableringen af sommerhuse fortsatte sydpå langs kysten, hvor den særligt tog fart efter åbningen af den såkaldte betonvej mellem København og Køge i 1935. Åbningen førte til en voldsom jordspekulation, som stadig kan ses i byplanen langs Køge Bugt, hvor mange af grundene mellem banen og Køge Bugt følger de sommerhusparceller, der blev udstykket på bøndernes gamle smalle strandlodder.

Decideret byvækst langs Køge Bugt kom først efter 2. verdenskrig. Her blev den hidtidige årringevækst på den eksisterende by afløst af en radial vækst, som fulgte de principper, der blev introduceret med Fingerplanen i 1947. Efter mange år med diskussioner om en overordnet planlægning for udviklingen langs Køge Bugt kom i 1961 Folketingets vedtagelse af "Lov om Planlægning af Køge Bugt-området". Herefter blev der nedsat et udvalg med et planlægningssekretariat, som skulle vejlede kommunerne



langs Køge Bugt i forbindelse med den forventede markante byvækst, der blev drevet af en forøget befolkning i regionen og en stigende boligstandard i de gamle byområder.

Udvalget udarbejdede et overordnet koncept for byudviklingen, hvor en næsten ubrudt række af byer skulle ligge i et bånd fra København mod Køge med kysten og S-tog på den ene side og motorvejen på den anden. På den anden side af motorvejen placeredes en række industriområder, men ellers var dette område udlagt til åbent rekreativt landskab, hvoraf en stor del blev udlagt til skov. Det er dog kun en ringe del af dette, som er blevet tilplantet, og området fremstår i det store og hele fortsat som åbent landbrugsland.

Mellem motorvejen og kysten blev byerne bygget op omkring en række centre placeret ved stationerne. Byerne blev bygget op i en cellestruktur organiseret omkring forskellige centertyper. Det mindste center var kvarterscentret, som rummede mindre institutioner og butiksansamlinger. Herefter kom byenhedscentre og bygruppecentre, der skulle være placeret

ved stationerne. De indeholdt større institutioner og butikcentre og skulle have en større koncentration af typisk etageboliger, mens parcelhuse skulle placeres uden for stationernes nærhedsområde. Øverst i hierarkiet var der nogle få overordnede centre, som skulle betjene hele byområdet og rumme de mest specialiserede funktioner.

I denne struktur var området ved Greve Station i udgangspunktet kun udset til at blive byenhedscenter, men fik med placering af rådhus, svømmehal, gymnasium og indkøbscenter en større betydning end for eksempel området ved Karlslunde Station, som i planen var udset til at være bygruppecenter, men først nu får tilføjet boliger og indkøbscenter nær stationen. Centerdannelserne fulgte således ikke nødvendigvis ideerne i den overordnede planlægning, fordi de enkelte kommuner og private virksomheder havde andre prioriteter end dem, som var udtrykt i den overordnede planlægning. Dette ses også ved, at den planlagte tæthed af boliger omkring Greve Station kun er delvist gennemført, idet der mod øst og syd ligger parcelhuse helt op til stationen. En anden faktor, som forstyrrede den oprindelige plan, var,

at mens de forskellige etaper af motorvejen langs Køge Bugt blev åbnet mellem 1969 og 1973, så kom S-toget først til Vallensbæk i 1972, til Hundige i 1976, Solrød (og dermed Greve) i 1979 og Køge i 1983. Dette gjorde, at de nye byområder i de første mange år i høj grad var bilbetjente.

## FORSTADENS KVALITETER

Mens udviklingen i 60ernes og 70ernes store almennyttige boligområder flere steder er løbet af sporet og har udviklet sig til sociale ghettoer, så har parcelhuset modstået alle angreb. Privatheden bag hækken, muligheden for selv at forme sine omgivelser, det ofte gode naboskab og ikke mindst haven, som er til glæde sommer og vinter for både børn og voksne, er vigtige kvaliteter for mange familier, når det kommer til boligvalg. Specielt mange børnefamilier ser parcelhuset som den ideelle boligform, og da det samtidig for de fleste har været en god langsigtet investering at købe eget hus, så har parcelhusene på trods af al kritik holdt sig populære.

Herudover er mange af de almennyttige boligområder også eftertragtede. Mange af disse boligom-



råder rummer store, gode lejligheder og et veludbygget net af institutioner, idrætsanlæg og nærhed til rekreative landskaber. I dag er der også en hel generation, som er vokset op i disse områder og derfor betragter områderne som hjemstavn, hvor de har et stort netværk af familie og venner. Hertil kommer at mange af disse boligområder er mere miljømæssigt bæredygtige end parcelhusene på grund af den højere bebyggelsesmæssige tæthed.

I sammenligning med de indre byområder er det dog om noget de grønne og rekreative områder, som er forstædernes store ressource. Dette gælder selvfølgelig de private haver, men mindst ligeså interessant er de store kollektive rekreative arealer. I Greve er dette frem for alt stranden og hele kyststrækningen, men også nærheden til landbrugslandet øst for motorvejen.

## FORSTADENS PROBLEMER

Forstadens problemer kan ses på en række forskellige niveauer. Overordnet set er det et problem, at drømmene om det gode byliv nu formuleres med udgangspunkt i den historiske, tætte by. Betragtes

forstaden med udgangspunkt i disse drømme fremstår forstaden som enten kedelig på den forudsigelige måde eller utryk på den uforudsigelige måde, alt efter om fokus er parcelhusområderne eller de store almennyttige boligområder. Hvad enten fokus er på den ene eller den anden del af forstaden, så er den fælles klangbund en ide om, at forstæderne ikke har nogen identitet. For den udefrakommende opfattes de fleste forstæder som ens, idet de ved første blik præsenterer sig som byområder opført i løbet af de samme få årtier i en uniform arkitektur og domineret af de samme butikskæder og institutioner.

Lokalt i forstæderne opfattes denne kritik ofte som uretfærdig. Hjemstavn er for de fleste, hvad enten de er opvokset i en boligblok eller et parcelhus, et særligt sted. Dette ændrer dog ikke ved, at forstæderne har svært ved at gøre sig gældende i konkurrencen med de større og historiske byer. Kommuner som København og Frederiksberg arbejder samtidig målrettet på at inkorporere forstædernes primære kvalitet, det grønne og rekreative, i deres tætte kvarterer. Grønne gårde, lommeparker, strandparker, havnebade, altaner og taghaver skal sammen



med storbyens liv og mangfoldighed af kulturelle og indkøbsmæssige tilbud sikre et godt udgangspunkt i den kontinuerlige konkurrence om skatteborgere.

En anden problematik er, at beboerne i forstæderne i dag orienterer sig indenfor en langt større region, end det var tænkt, da centerstrukturen for Køge Bugt blev planlagt. Beboerne i Greve tager til mange andre indkøbscentre end Greve Midtby Center. Hundige Storcenter, Ishøj Bycenter, City2, Ro's Torv, Rødovre Centrum, Fisketorvet, Fields og Solrød Centeret er alle centre, som er velbesøgte af Greves borgere. Hertil kommer bycentrene i København, Roskilde og Køge som destinationer for shopping, kulturelle oplevelser samt restaurant- og cafebesøg. Konkurrencen mellem de forskellige centre er med andre ord blevet kraftigt intensiveret, og hvert center må kontinuerligt genopfinde sig selv.

Derudover er der som allerede nævnt problemet med at gøre forstæderne mere bæredygtige. Bilkørsel, opvarmning af de fritliggende huse og den fremtidige grundvandsforsyning er problematikker, som kun vil blive mere påtrængende i fremtiden.



## STATIONSCENTRENE I FOKUS

Problematikkerne gør det oplagt at sætte fokus på stationscentrene. Konkurrencen om Greve Midtby skal være et eksempelprojekt, der skal give inspiration til, hvordan forstadscentre i Danmark og i udlandet kan omdannes og opnå ny attraktivitet med fokus på bæredygtighed, nye livsformer og mobilitetsmønstre, kulturel diversitet, nye strukturer indenfor privat og offentlig service og nye regionale konkurrencevilkår.

I Danmark er det indtil nu primært tidligere købstæder som eksempelvis Roskilde og Hillerød og gamle forstæder som Valby, der har lanceret fortætningsprojekter i stationsområderne. Der er erfaringer at overføre fra disse projekter, men ingen af dem har som Greve udgangspunkt i en efterkrigstidsforstad bygget på bar mark. Skal man finde eksempler på projekter med fortætning i denne type af forstadscentre, skal man i høj grad til udlandet. I USA foregår der eksempelvis en massiv diskussion af fremtiden for forstæderne. Her har man flere steder bygget for mange parcelhuse med for lang pendlingsafstand og for få oplevelsesmuligheder lokalt. Herudover oplever

flere af centrene i disse forstæder, at store shoppingcentre lukker for at blive afløst af endnu større centre andre steder. Nogle af disse forstæder er ved at udvikle sig til det nye årtusindes slum, mens man andre steder forsøger sig med udvikling af nye centre og fortætning af parcelhusområder blandt andet under overskrifterne retrofitting og retrofilling. Målet er at gøre forstæderne mere miljømæssigt bæredygtige, samtidig med at de med mere liv og flere offentlige mødesteder bliver mere attraktive i kappestriden med de indre områder i storbyerne.

Ønsket om at skabe større tæthed og urbanitet må forholde sig til forstadens eksisterende kvaliteter, som frem for alt er de rekreative ressourcer i de private haver såvel som de fælles rekreative landskaber. Som nævnt ovenfor arbejder de større byer målrettet på at inkorporere netop denne kvalitet – samme øvelse står forstæderne på mange måder overfor blot omvendt. De skal have en form for urbanitet ind i stationscentrene, men uden at miste de grønne kvaliteter. Koblingen og balancen i denne form for hybridudvikling er afgørende. I blandt andet København er der en stor diskussion om, at byen er ved at miste sin

urbanitet og blive til en forstad, fordi det øgede fokus på boliger og boligkvalitet får særligt børnefamilier til at kræve fred, ro og forudsigelighed. Problematikken er omvendt i forstæderne, hvor ønsket om at introducere mere liv og uforudsigelighed må foretages på en måde, så de eksisterende rekreative kvaliteter hverken konkret eller mentalt ødelægges.

Stationscentrene kan mange steder blive forstædernes reelle centrum, men det kræver, at de i højere grad bliver præget af mennesker, som opholder sig der, fordi det er et sted, hvor det er spændende og rart at være. Stationscentrene skal være mindre præget af ren funktionalitet og transit for i stedet at være karakteriseret af oplevelser og spænding, som gør det interessant for mange forskellige grupper af mennesker at tage til et stationscenter. Når det sker, kan stationscentrene blive de steder, som kondenserer forstædernes identitet, og løsriver dem fra at være før-staden / før-byen for i stedet at træde frem som selvstændige steder.

# KONKURRENCENS TEMAER

Konkurrencens temaer rummer en række forskellige tilgange til opgaven, som refererer til forskellige faglige diskussioner og teoretiske udgangspunkter. Der bliver altså med disse temaer kastet en række forskellige blikke på opgavens problemstilling, den post-industrielle by, forstadscentret med mere. Derfor vil læseren også opleve, at mange af temaerne er delvist overlappende. Dette er dog gjort bevidst, idet det opfattes som vigtigt for en plan, der skal være i stand til at danne ramme om et komplekst byliv, at der er stor opmærksomhed på forskellige og overlappende tilgange.

Konkurrencen rummer fire dimensioner: Den rumlige strukturering og den arkitektoniske gestaltning, de kulturelle dimensioner, det processuelle og den økonomiske bæredygtighed. Disse dimensioner er indbyrdes interagerende, hvilket kommer til udtryk gennem overlap mellem de enkelte temaer.

## TÆTHED, BÆREDYGTIGHED OG STATIONSNÆRHED

Tæthed og fortætning er blevet en mere eller mindre selvfølger del af diskussionen om bæredygt-

tighed og bystruktur. Satsningen på tæthed baserer sig især på, at energiforbruget til transport varierer meget kraftig med tæthed: De tætte europæiske byer har et energiforbrug, der kun er en tredjedel af de amerikanske byer. Men indenfor de europæiske byer findes der også store forskelle. Efterkrigstidens vilakvarterer har en lige så lav tæthed som de amerikanske forstæder, og er i lige så høj grad som dem afhængige af biltransport. Der er derfor i høj grad brug for forslag til, hvorledes efterkrigstidens by kan omstruktureres, så den kommer til at fungere mere bæredygtigt med en mindre afhængighed af privatbilisme.

På baggrund af forskningsresultater, som dokumenterer, at der er en meget højere anvendelse af kollektiv transport til arbejdspladser tæt ved stationerne end ved andre lokaliseringer, har den overordnede planlægning i Københavnsregionen igennem en længere periode advokeret for fortætning af de stationsnære områder. Denne politik er senest kommet til udtryk ved, at det i landplandirektivet Fingerplan 2007 er blevet et krav, at kommunerne arbejder for fortætning i de stationsnære områder, og at større

kontorarbejdspladser skal etableres tæt ved stationerne. På længere sigt vil konsekvensen af disse krav være, at Københavnsregionen vil danne en netværksstruktur med effektiv kommunikation mellem de enkelte stationscentre.

I strategien om fortætning af stationscentrene ligger der ikke nogen forventning om, at der kan opnås bolig-arbejdsstedsbalance omkring stationerne. I et samfund og en byregion præget af en høj grad af social og fysisk mobilitet er det realistiske mål i stedet at flytte en del af den daglige transport fra privatbiler til kollektiv transport.

Dette aspekt handler altså om at gøre centret til en markant og effektiv del af det system af centre, som netværksbyen består af.

## FORTÆTNING, DIVERSITET OG KONKURRENCEEVNE

Efterkrigstidens forstæder er baseret på modernismens forståelse af den industrielle by. Den blev set som domineret af en enhedskultur, der indebar, at alle byens indbyggere havde de samme grundlæggende behov i dagligdagen. Deraf fulgte at byplanlægningen



var en rational disciplin, som gik ud på at organisere byens elementer på en sådan måde, at disse grundlæggende behov blev tilgodeset optimalt. Denne tænkning fremelskede den hierarkiske tænkning, som Køge Bugt planen er et meget klart eksempel på. Hele byens struktur er som beskrevet i det indledende afsnit baseret på oplande og centerhierarkier, og centre på samme niveau har i princippet det samme indhold, fordi de menes at skulle tilgodese de samme behov.

Med overgangen fra industrisamfund til postindustrielt samfund er det åbenlyst, at den rationalistiske model ikke længere lever op til den måde, byen bliver brugt på - og heller ikke til de store udfordringer vi står overfor med hensyn til klima og ressourcer. Både forstæderne internt og hele regionen har fået en meget større kulturel diversitet med flere parallelle livsformer og livsstile, end da disse bydele blev bygget. Den høje mobilitet indebærer, at mange af byens beboere hver dag opholder sig i forskellige dele af regionen med mulighed for at købe ind og opholde sig i de byrum, som de finder mest attraktive. Stationscentrene har altså ikke længere noget

fast eller garanteret opland, men må konkurrere med andre centerdannelser om at tiltrække besøgende.

Konkurrenceparametrene er i denne virkelighed ikke kun det funktionelle indhold, men samspillet mellem funktionerne, arkitekturen, bylivet og bykulturerne samt den profil, som dette samspil udkrystalliserer sig i.

#### FORTÆTNING, SYNERGI OG OVERLAP

Greve Midtby er også et typisk eksempel på et andet aspekt af modernismens bytænkning, nemlig at det drejer sig om at optimere de enkelte enheder ud fra deres interne logikker. Et centerområde består af et butikscenter, som lukker sig om sig selv, fordi det er mest effektivt set fra et kommercielt synspunkt. Det samme gør sig gældende for eksempelvis uddannelsesinstitutioner og sportsanlæg. Hver del optimeres for sig selv og med fokus på dens primære funktioner. Konsekvensen er, at rummene mellem disse anlæg bliver præget af transit og parkering. De bliver ikke byrum indrettet til ophold, møde og udveksling mellem dem, der anvender de forskellige anlæg.

Selvom fortætning betyder flere aktiviteter og flere mennesker i området, opnås der kun en kvalitativ effekt af denne fortætning, hvis det lykkes at bryde med denne tænkning og dens tendens til isolering og indadvendthed. I stedet skal der tænkes i den størst mulige synergi og flest mulige overlap mellem funktioner. Svømmehallen kan eksempelvis danne basis for en café, hvis den lokaliseres således, at den også kan hente gæster udefra. Gymnasiet og skolerne anvendes udenfor skoletid til idræts- og mødeaktiviteter, der tilsvarende kan udløse overlappende funktioner. Hvis synergimulighederne udnyttes bevidst, kan der opnås et center med et betydeligt højere aktivitetsniveau, og et mere varieret byliv end tilfældet er med de isolerede og indadvendte enheder.

#### FORTÆTNING, SYNERGI OG MEDVIRKEN

Forstadscentrene er i vid udstrækning underlagt en kommerciel logik og er struktureret af kommercielle anlæg. Det typiske forstadscenter rummer typisk et butikscenter, som er optimeret omkring flow og rum, der skaber den størst mulige omsætning. Herudover er der ofte et biografkompleks eller et andet forlysnings-

telsescenter, som tilsvarende er optimeret til at få den størst mulige omsætning ud af de besøgende.

Hvis der skal udvikles en ny type forstadscenter, er det vigtigt, at dette kommercielle liv suppleres med en fremelskning og eksponering af et ikke-kommercielt liv. På den traditionelle strøggade kommer man nok for at købe ind, men der er også nogen, der blot kommer for at gå en tur og kigge på de andre i byrummet.

At give plads til og opfordre til alternative udfoldelsesmuligheder og at skabe rum for ophold og møder, som ikke kun knytter sig til de kommercielle funktioner, er afgørende for at skabe et rigere byliv, og dermed gøre centret mere tiltrækkende. Der kan eksempelvis peges på sportsaktiviteterne, som noget der kunne gøres til en del af oplevelsen og bylivet. I dag ligger skolernes sportsbaner afsondret og tilsvarende ligger skøjte-, bold- og petanquebaner sammen med legepladsen isoleret bag svømmehallen. Disse aktiviteter og mange andre af samme type kan med andre koblinger til blandt andet transitflows gøres til en integreret og aktiverende del af centret.

Lokaletyper og husleje er også vigtige forhold i denne sammenhæng. Ønskes alternative funktioner må der være billige lokaler, som samtidig egner sig til aktiviteter såsom optræden, udstilling, ad hoc musikarrangementer med mere.

#### FORTÆTNING, DIVERSITET OG INNOVATION

Byens evne til at fungere som ramme om innovative og kreative processer handler i høj grad om dens evne til at eksponere og aktivere dens kulturelle diversitet og skabe rum for møder og udveksling mellem forskellige grupper.

De store åbne boligområder kan kun gennem en meget langsom proces omstruktureres. Men centerområderne kan omstruktureres med en kortere tidshorisont og derigennem bringe de omkringliggende boligområder til at fungere på nye måder. Omstrukturering af forstadscentrene handler altså ikke kun om det lokale liv, det handler også om hele byens evne til i kraft af mange forskellige centre med hvert deres særpræg og muligheder at give plads for udveksling og innovative kulturer.



Dette kræver både stor opmærksomhed på de lokale potentialer og en stor opmærksomhed omkring den regionale positionering. Det er mødet mellem de aktiviteter, der har en regional baggrund og de aktiviteter, som har et lokalt ophav, der kan tilføre stationscentret ny attraktivitet og bidrage til, at hele regionen orienterer sig mod nye former for kulturel innovation.

#### FORTÆTNING, FORBINDELSER, CYKEL- OG GANGKULTUR

Et væsentligt aspekt af at arbejde med fortætning af centerområder er som nævnt muligheden for at få de omgivende bykvarterer til at fungere på nye måder. Hvis der i det nærliggende center er et bredt og attraktivt udvalg af funktioner og oplevelser, vil tilskyndelsen til at opsøge oplevelser i andre dele af regionen blive mindre, men især vil konsekvensen være, at det lokale liv vil blive rigere i sin blanding af det lokale og det regionale.

At sikre denne sammenknytning og overlapning mellem centret og de tilgrænsende områder handler om mange af de forhold, der er nævnt foran, men det



handler også om at skabe konkrete attraktive forbindelser til og gennem de omkringliggende områder. Det handler om at fremme en styrket cykel- og gangkultur i forstaden. Dette vil både have positive konsekvenser på energisiden, men også for den måde byens rum bliver brugt på. Det er et helt andet liv, og det er helt andre typer af møder, som findes ved en fodgængerpromenade end ved en parkeringsplads. Centeromdannelsen kan fremme en ny promenade- og cykelkultur i forstaden, og samtidig kan centeret lukre på det øgede byliv, som en sådan kultur vil føre med sig.

#### FORTÆTNING OG SUNDHED

Sundhed udgør en vigtig dimension i omdannelsen og udviklingen af Greve Midtby. I denne sammenhæng handler sundhed både om hvilke funktioner såsom svømmehal, lægehus og idrætsanlæg, der placeres i Greve Midtby, men også om hvilke hverdagsaktiviteter byplanen lægger op til. I den forbindelse vil muligheden for at tilrettelægge centeromdannelsen, således at den medvirker til at fremelske en ny cykel- og gangkultur igen spille en vigtig rolle. Det er vigtigt,

at sundhed opfattes bredt inkluderende som alle former for aktivitet, der fremmer sundheden. Lægehusets helbredelse og plejecenterets omsorg hører sammen med dagligdagens gåture, boldspil, svømmetur, cykling og leg.

#### FORTÆTNING OG TRYGHED

Greve Bymidte har som de fleste andre forstadscentre problemer med hærværk og manglende tryghed i aftentimerne. Dette hænger blandt andet sammen med områdernes svage sociale kodning og mangel på aktivitet i det offentlige rum i aftentimerne.

Dette gør denne type af områder til fri- og møde-sted for unge, der her kan være uden overvågning. De positive aspekter ved frirummet overskygges dog oftest som i Greve Midtby af stor utryghed og hærværk i form af eksempelvis smadrede ruder og graffiti.

De nævnte problemer imødegås ofte med kriminalpræventive fysiske foranstaltninger såsom overvågningskameraer, bedre belysning samt udformning af byrum, der giver overblik, og hvorfra der er flere muligheder for at komme væk.

En anden supplerende, men på mange punkter vigtigere, strategi er at introducere aktiviteter, som skaber en åben, men samtidig regulerende kultur. Fra andre byrum ved man, at det typisk sker i sammenhænge, hvor mange forskellige grupper befinder sig på samme tid. Herudover vil fortætning og dermed potentielt flere tilstedeværende mennesker i bymidten formentlig også have en stor betydning.

Det er samlet set vigtigt, at forslagsstillerne ofrer stor opmærksomhed på tryghedsproblematikken og de kriminalpræventive foranstaltninger, der anses for relevante.

#### TÆTHED, ENERGI OG KLIMA

Tætheden har effekter for valg af transportform og energiforbruget til transport, men det har også effekter for det lokale klima. Tæthed kan, hvis den er organiseret rigtigt, give mindre afkøling af bygninger, og den kan give mere læ og dermed større tilskyndelse til at bruge byens rum. Og tæthed kan, hvis den er studeret omhyggeligt, opnås uden at forringe dagslysadgangen til bygningerne.

Klimaændringerne viser sig allerede i form af voldsomme regnskyl med vandmængder, som ikke kan afledes gennem de almindelige kloaksystemer. Dermed bliver opsamling, forsinkelse og bortledning af overfladevand et praktisk og strukturelt, men i høj grad også arkitektonisk spørgsmål i områder som Greve Midtby.

#### FORTÆTNING, BÆREDYGTIGHED OG FLEKSIBILITET

Fortætningen er en proces med ubekendte forhold. Det kræver, at der arbejdes med planformer, der kan fastholde bærende kvaliteter samtidig med, at de er åbne for det ubekendte. Men fleksibilitet og bæredygtighed er også indbyrdes forbundet, fordi den fleksible plan, med klare overordnede visioner og bærende træk, er en forudsætning for, at der løbende kan foretages justeringer og tilpasninger i midtbyens indhold, uden at det indebærer grundlæggende og meget ressourcekrævende restruktureringer.

#### STRATEGI OG PROCES

Konkurrencen om Greve Midtby handler om fornyelse gennem restrukturering, fortætning og tilføjelse af nye funktioner, strukturer og former. Det handler altså i høj grad om proces – hvordan får vi omdannelsen i gang, hvad er det, der skaber dynamik, som sætter gang i noget mere, og som trækker udviklingen i den retning, der ønskes?

Strategisk tænkning knytter sig til situationer, hvor man ikke kan kontrollere de andre involverede aktører. Man må derfor operere ved hjælp af initiativer, som med stor sandsynlighed kan få andre aktører til at etablere de anlæg og funktioner, der ønskes. En velkendt form for strategisk planlægning er anvendelsen af eksempelvis en park som det åbnings-træk, der tiltrækker investorer og sætter en udvikling i gang.



#### STRATEGI OG ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

Restruktureringen af Greve Midtby må tænkes og gennemføres på markedsmæssige betingelser, fordi der er meget snævre juridiske og økonomiske rammer for, hvor meget kommunen kan og må involvere sig i projektet. Det er derfor også afgørende, at den strategiske tænkning suppleres med opmærksomhed på, hvordan der gennem planens indhold og udviklingsstrategi sikres de nødvendige investeringer med det nødvendige afkast.

# KONKURRENCENS HOVEDSPØRGSMÅL

Konkurrencens temaer kan omsættes i en række operationelle spørgsmål, der mere direkte retter sig til arbejdsprocessen og udgør en art huskeliste. Hovedspørgsmålene er oplyst således, at de mest overordnede og generelle kommer først, mens de mere specifikke kommer til sidst.

- Hvad er det relevante indhold i centerbegrebet i den postindustrielle by præget af høj mobilitet og mange forskellige kulturer og livsformer? Og hvordan kan dette indhold tilpasses et center af den aktuelle størrelse med de funktioner, det er økonomisk og strukturelt realistisk at tiltrække?
- Hvilken profil skal Greve Midtby have, og hvordan skal denne profil udvikles? Hvordan kan sundhed blive et tema i områdets udvikling? Skal der derudover være fokus på et særligt butiksudbud, stor andel af kontorerhverv, mere traditionelle sportsfaciliteter, uddannelse eller kultur? I hvor høj grad skal Greve Midtby positionere sig regionalt, og i hvor høj

grad skal Greve Midtby koncentrere sig om at være et godt lokalcenter med et intimt miljø?

- Hvordan kan der formuleres en overordnet vision for Greve Midtby, som kan fastholdes gennem et længere udviklingsforløb, og som kan modstå ændringer i kulturelle og arkitektoniske præferencer og forskydninger i de markeder og mellem de aktører, der er involveret i realiseringen?
- Hvad kan være de bærende træk i den fysiske plan, som skal realisere denne overordnede vision, og hvordan opnår Greve Midtby ny attraktivitet og kvalitet på et tidligt tidspunkt i omdannelsesforløbet?
- Hvilke eksisterende kvaliteter, aktiviteter og flows kan der bygges videre på, hvilke potentialer for byliv rummer de, og hvordan kan det eksponeres?
- Hvilke nye aktiviteter kan tilføres, og hvilke typer af byliv kan de generere?

- Hvilke former for bystruktur og byrum skal danne ramme om det sociale og kulturelle liv?
- Hvordan håndteres tryghedsproblematikken?
- Hvilken rolle skal Greve Midtby spille i forhold til udviklingen af befolkningssammensætningen i kommunen som helhed? Hvordan kan Greve Midtby være et sted for alle befolknings- og aldersgruppe og på same tid spille en rolle i ønsket om at tiltrække børnefamilier til kommunen?
- Hvilke tætheder og bebyggelsesstrukturer foreslås under hensyntagen til områdets position og relationer? Det skal understreges, at der ikke fra udskriverens side på forhånd er formuleret noget ønske om en særlig hensynsfuld eller særlig ekspressiv byarkitektur - men der ønskes en argumentation for det valg, der gøres.





- Hvilke sammenhænge og forbindelser til omgivelserne udgør vigtige forudsætninger for planen, og hvordan kan de fremelske en mere omfattende gang- og cykelkultur?
- Hvordan klares afledningen af store vandmængder på overfladen, hvilken indflydelse har det på planen, og hvilke arkitektoniske løsninger peger det på?
- Hvordan klares parkeringssituationen på en måde, så der både er tilstrækkelig parkeringsdækning med de aktuelle normer, og der samtidig dannes et attraktivt fodgængermiljø? Kan dele af parkeringsarealet eventuelt senere konverteres til andre formål, hvis vilkårene ændrer sig? Kan dele af parkeringsarealet dobbeltudnyttes, så det eksemplevis om aftenen og i weekenden kan bruges til andre funktioner?
- Hvilke økonomiske organiseringer og hvilken rækkefølge og fremgangsmåde er realistisk under hensyn til den grundlæggende forudsætning, at omdan-

nelsen ikke kan finansieres gennem kommunale investeringer?

- Hvordan medtænkes og sandsynliggøres denne økonomiske realisme i omdannelsesprocessen?

# KONKURRENCEOMRÅDETS AFGRÆNSNING



# KONKURRENCEOPGAVEN

Besvarelsen skal bidrage til debatten om en innovativ og økonomisk realistisk nyfortolkning af forstaden og dens centerdannelser, således at forstaden kan leve op til de dagsordener, som det postindustrielle samfund og klima- og ressourceproblematikkerne stiller os over for. Konkret skal der være fokus på nyfortolkning og udvikling af Greve Midtby og de specifikke problemer og potentialer, som knytter sig til denne kontekst. Besvarelsen skal munde ud i en udviklingsplan for Greve Midtby som et nyt forstadscentrum, der:

- Gør sig gældende i en regional sammenhæng og fortolker stationsnærhedspolitikken som en del af det aktuelle fokus på bæredygtighed.
- I den lokale sammenhæng udgør et bæredygtigt og attraktivt miljø og samtidig sætter de omgivende boligkvarterer ind i en ny sammenhæng.

Herudover vil der blive lagt vægt på følgende forhold:

- At der fremstår en robust og fleksibel strukturplan med principper for tæthed, funktionsfordeling og bygningstypologier.
- At der anvises en relevant tæthed og en overbevisende byarkitektur.
- At det anvises, hvorledes Greve Midtby i kraft af indhold, tæthed og udformning kan blive mere attraktiv og tryk både i dag- og aftentimerne.
- At der anvises varierede grønne og mere urbane byrum, som kan danne ramme om mange forskellige aktiviteter, alders- og befolkningsgrupper og tilsammen sikre et rigt og varieret byliv. At stranden indarbejdes som en kvalitet ved midtbyen.



- At sundhed indgår som en del af midtbyens profil - både i form af behandling/pleje og i form af forebyggelse gennem bevægelse i forbindelse med aktiviteter som sport og leg og den daglige transport til fods og på cykel.
- At forholdet mellem god tilgængelighed med bil og et trygt fodgænger- og cykelmiljø er løst overbevisende.
- At projektet håndterer problemet med afledning af regnvand på en overbevisende og nytænkende måde.

Besvarelsen skal både rumme en klar vision og en robust strukturplan med tydelige hovedtræk, som muliggør en høj grad af fleksibilitet med hensyn til rækkefølge og ændringer i vægtningen mellem forskellige funktioner, og den skal sikre, at der opnås ny attraktivitet på et tidligt tidspunkt i udviklingsforløbet. Strukturplanen skal uddybes og dokumenteres med illustrationer af forskellige udviklingstrin i form af helhedsplaner, etapeplaner og udsnitbearbejdningsplaner.

## AFLEVERINGSMATERIALE

### 1. Vision

Visionen skal i tekst, diagrammer og billeder argumentere og redegøre for det overordnede mål med projektet samt hvilken profil og karakter, der sigtes imod.

### 2. Strukturplan 1:2500

Strukturplanen skal argumentere for og fastlægge de bærende træk og kvaliteter i planen, udpege felter, hvor der er fleksibilitet og redegøre for, hvorledes sammenhængen med omgivelserne etableres.

Strukturplanen skal enten direkte eller gennem supplerede diagrammer vise: Trafik, byggefelter, tætheder, funktioner, fortætningspunkter, bebyggelsesprincipper og bebyggelsestypologier, beplantningsprincipper, vandafledning og parkering.

### 3. To helhedsplaner med snit 1:1.000

Helhedsplanerne skal eksemplificere den ønskede udformning af Greve Midtby i henholdsvis en tidlig og en sen udviklingsfase i overensstemmelse med de

koncepter, principper og regelsæt, der er beskrevet i strukturplan og vision.

Planen for den tidlige udviklingsfase skal vise situationen med den bearbejdede, der foreslås af det nuværende butikscenter, og den skal vise hvilke nye kvaliteter, der tilvejebringes i en tidlig udviklingsfase. Den sene udviklingsfase kan rumme alternativer på en række punkter herunder blandt andet et nyt butikscenter.

Planerne skal vise de foreslåede bygningsstrukturer og udformning og indretning af alle åbne rum. Begge helhedsplaner skal forklares med minimum 2 snit gennem hele området. Det ene snit skal vise relationen til stationen.

Helhedsplanerne skal endvidere forklares med modelfotos eller skråafbildningerne, som gør det muligt at vurdere højder og rumlige sammenhænge i hele området.

### 4. Delområder

Der skal afleveres bearbejdede af minimum 2 delområder; et for hver af de to helhedsplaner. Delom-

råderne skal udvælges, så de repræsenterer særligt vigtige eller karakteristiske steder.

For hver af disse steder skal der gennem visualiseringer, snit og udsnitsplaner (1:500 eller 1:200) redegøres for karakteren, stemningen og bylivet. Visualiseringerne skal være realistiske med hensyn til dimensioner, og der kræves ligeledes en realistisk redegørelse for aktiviteten og livet i det pågældende rum. Der skal i den ledsagende tekst redegøres for hvilket tidspunkt (på dagen/på året), der er vist, og hvilke funktioner der genererer det byliv, som er beskrevet i visualiseringerne.

## 5. Etapeplaner 1:5.000

Der skal afleveres minimum 2 alternative etapeplaner, som redegør for forskellige mulige omdannelsesforløb med udnyttelse af strukturplanens fleksibilitet. Det skal af tekst og beskrivelse fremgå, hvad der udgør de vigtige igangsættere og kvaliteter i de enkelte faser.

## 6. Beskrivelse

Beskrivelsen skal sammenfattende argumentere og

redegøre for det konkrete forslag og relatere det til konkurrencens overordnede fokus på udvikling af forstædernes stationscentre. Teksten på planchen må gerne være en forkortet version af teksten i det medfølgende A3-hæfte.

## 7. Økonomisk bæredygtighed

Besvarelsen skal rumme en strategi for, hvordan den økonomiske bæredygtighed kan sikres. Besvarelsen skal derfor rumme en overordnet strategi for, hvordan byggeretter og kommunalt grundsalg kan finansiere investeringer i byrum, håndtering af overfladevand, stiforbindelser og andre investeringer, som er nødvendige for områdets udvikling, men som ikke i sig selv er økonomisk bæredygtige. Dette gøres gennem et arealskema, hvor overskudsgivende funktioner sammenholdes med tabsgivende funktioner. Medio april fremsendes et arealskema (bilag 19), som skal benyttes.





5

4

23

1

22

2

12

13

6

3

19

14

7

10

20

8

9

21

18

17

16

11

15

24

# UDVIKLINGSRAMMER

Udviklingsrammerne skal forstås som de muligheder og begrænsninger udviklingen skal tage afsæt i og hensyn til. Disse forudsætninger kan godt fraviges, men der skal argumenteres for, hvad der opnås gennem fravigelsen. De to helhedsplaner kan bruges til at vise henholdsvis en situation, hvor de er opretholdt og en situation, hvor de er fraveget.

Det skal bemærkes, at kravet om at en bygning skal forblive uændret ikke indebærer, at dens nære relationer skal forblive uændrede, eller at der ikke må foreslås yderligere byggeri på samme matrikel. Men hvis der foreslås byggeri på samme matrikel, er det vigtigt at sikre, at den eksisterende bygning ikke gennem fortætningen mister værdi i form af dårligere lysforhold eller lignende.

## Greve Midtby Center (12)

Centerets ejer vurderer, at der for tiden ikke er økonomi i en større omdannelse. Denne vurdering må imidlertid forventes at ændre sig i takt med, at der fremkommer planer for omdannelse af hele midtbyen og omdannelsesprocessen går i gang.

I konkurrencen ønskes der derfor et tosidet fokus: Hvordan kan centerets relation til omgivelserne forbedres ud fra et lille budget? Hvordan kan centeret gentænkes, og hvilket indhold og placering skal det i givet fald have? Hvordan kan der opføres et nyt center samtidig med, at (dele af) det eksisterede fungerer i byggeperioden?

I begge situationer er det vigtigt at have fokus på både relationen til stationen og til den øvrige del af Midtbyen, og på hvilke eksisterende og nye aktiviteter, der kan skabe overlapning og synergi til andre aktiviteter. Føtex' nye bygning repræsenterer en værdi, som der må tages højde for i en ny plan for centeret. Ifølge ejeren, Dansk Supermarked Gruppe er der et godt besøgstal i Føtex, men da den har maksimal størrelse i forhold til planloven, har ejeren ikke umiddelbart planer for udvidelse.

## Greve Svømmehal (11)

Svømmehallen står overfor en renovering af bassinerne, som formodes at koste 41,5 millioner og vil blive gennemført i 2009 og 2010. Svømmehallen kan derfor ikke foreslås flyttet, men det er oplagt at fokusere på,



hvordan svømmehallen og de tilknyttede funktioner i højere grad kan komme Greve Midtby til gode. Det vil sige, at det er vigtigt at overveje, om svømmehallen eventuelt kan udvides på sigt, eller der kan skabes koblinger til andre funktioner og aktiviteter. Det er ligeledes vigtigt at overveje, hvilken betydning de store flows gennem området har for svømmehallen og for brugen af uderummene omkring den. Udover individuelle svømmegæster bruges svømmehallen af Holmeagerskolen, Greve Gymnasium samt svømmeklubber til svømmetræning. Kapaciteten er særligt i forhold til skolernes behov for svømmeundervisning for lille.

Der ligger en boldbane, en skøjtebane, en petanquebane og en legeplads bag svømmehallen. Disse kan oplagt indgå mere aktivt i bylivet.

### Kontorbygninger ved svømmehallen (21)

Er nybyggede og kan ikke fjernes, men nye funktioner og koblingen mellem inde og ude på gadeplan kan foreslås.

### Statoil (13)

Kan flyttes, men det kræver økonomisk kompensation. Det betyder, at det er nødvendigt at lokalisere et byggeri, som giver et afkast, der også kan betale for overtagelse og flytning.

### Holmeaergården (22)

Et færdigudviklet projekt er under finansiering. Skal indarbejdes i planen. Se bilag 2 og [www.holmeaergaarden.dk](http://www.holmeaergaarden.dk).

### Greve Station (18)

Det er vigtigt at bearbejde forbindelsen mellem stationen og den øvrige bymidte, og gøre den mere attraktiv og tryk.

Der kan ikke ændres på sporenes placering eller dæmningens højde. Der kan arbejdes med nye sideperroner til supplement af midterperronen, hvis det anses for formålstjenligt og økonomisk rentabelt. Der kan arbejdes med forbedrede forbindelser mellem sporniveau og gadeniveau, hvilket er relevant ved begge de eksisterende forbindelser. Ligeledes bør

det overvejes, hvorledes tunnelgennemgangen kan gøres mere attraktiv. Forbedringer skal dog kunne finansieres af andre byggerier.

Ved byggeri op ad banen, skal der holdes seks meters afstand til yderkanten af de master, der bærer kørestrømmen. I øvrigt skal de vejledende bestemmelser fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med efterfølgende tillæg iagttages. Se bilag 3 for kort over stationsområdet.

### Busterminal (19)

Det er vigtigt, at der er en effektiv og let omstigning mellem bus og bane og en venlig ankomst til midtbyen med bus. Busholdepladsen kan tænkes relokaliseret til eksempelvis Greve Centervej, hvis det anses for formålstjenligt. Ved flytning af busstationen kan bilag 4, 5 og 6 fra Trafikselskabet Movia fungere som inspiration.

### Stationsplads med butik og shawarmabar (20)

Disse funktioner kan fjernes, eller ny lokalisering kan foreslås, men nyindretning af pladsen og eventuel



nedrivning af eksisterende butikker skal kunne betales af andre byggerier eller indtægter. Banedanmark har en del teknik i den samme bygning som Kort & Godt-butikken, som det vil være omkostningsfuldt at flytte.

#### Greve Rådhus (4)

Rådhuset er renoveret 2000-2005, og må tænkes at bibeholde sin nuværende funktion og arkitektoniske udtryk. Der er dog oplagt at overveje, hvordan rådhusets offentlige funktioner kan generere og bidrage til liv i området på en anden måde end i dag og hvilke nye rum og relationer, der kan opstå omkring rådhuset ved lokalisering af nye bygninger og funktioner.

#### Fredskov (23)

Fredskoven skal fastholdes som skov, men der kan foreslås pleje, som forbedrer de rekreative kvaliteter, så længe det er indenfor Skovlovens rammer.

#### Greve Gymnasium (5)

Gymnasiet skal forblive på samme plads og med samme omfang, men kan foreslås koblet med nye

initiativer. Det er oplagt at overveje, hvordan de mange studerende kan præge livet i Midtbyen og særligt pladsen foran indgangen, og hvordan nye bebyggelser kan skabe nye rum og sammenhænge omkring gymnasiet.

Gymnasiets idrætsarealer er et af de områder, som enten bør anvendes mere intensivt eller udnyttes til nye funktioner. Hvis der foreslås en ny lokalisering af idrætspladsen, skal der sammenlagt i det nye anlæg være samme kapacitet som på det nuværende areal. Arealet bruges formelt set kun af gymnasiet elever og kun fra 8-16 fra påskeferien til sommerferien, og igen fra sommerferien til efterårsferien. Udenfor den nævnte periode bruges arealet dog uden tilladelse som grønt område af hundeluffere og til boldspil. Banerne dækker gymnasiet behov, og der kan være 60 elever i gang ad gangen. Banerne bruges hovedsageligt til boldspil, men også lidt til atletik – bedre atletikfaciliteter og særligt en løbebane er ønsket. Der er nu en 11-mands græsbane, en asfaltbane, løbebaner og springgrave.

Gymnasiet arbejder på at skaffe finansiering til et ob-



servatorium på toppen af gymnasiet, som i perioder vil være tilgængeligt for offentligheden. (se bilag 7).

#### VUC (6)

Samme plads og omfang. Som ved gymnasiet er det oplagt at overveje, hvordan de studerende i højere grad kan præge livet i området.

#### SOSU-skole (10)

Samme plads og omfang. Som ved gymnasiet er det oplagt, at overveje, hvordan de studerende i højere grad kan præge livet i området.

#### Distriktspsykiatrien i Greve (9)

Samme plads og omfang.

#### Holmebo, daginstitution (8)

Samme plads og omfang.

#### Bugtskolen (7)

Samme plads og omfang. Både distriktspsykiatrien, Holmebo og Bugtskolen ønsker at ligge i rolige omgivelser. Hvis det er af afgørende betydning for



planen kan de eventuelt tænkes flyttet til et andet roligt område med de samme udfoldelsesmuligheder. Dette kræver dog, at en flytning kan finansieres gennem de nye udviklingsmuligheder i området.

### Kanalhusene, Nældebjerg Plejecenter og Bakkevolden (1-3)

Bygningerne er nybyggede og kan umiddelbart ikke ændres, men udearealer og koblingen til det øvrige område kan forbedres.

### Holmeagerskolen (15)

Skolen er aktiv, og der skal tungtvejende argumenter til for at ændre på skolen, som i de sidste år er blevet udbygget i forbindelse med en udvidelse fra 2 til 3 spor grundet stor søgning. Skolens idrætsarealer er et af de områder, der på samme måde som Gymnasiets sportsarealer kan aktiveres eller udnyttes til nye funktioner, hvis der findes anden placering til de nuværende funktioner. Nærhed til skolen skal prioriteres. Der er i dag en nedslidt kunstbane med basketballkurve samt en 11-mandsbane og løbebaner. Arealet bruges intensivt fra påske til efterårsferien på

nær i sommerferien. Om aftenen og i weekenderne bruges arealet af forskellige klubber. Skolen bruger det nærliggende Greve Stadion til atletik.

Syd for Holmeagerskolens boldareal ligger der et vandhul, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

### Johanneskirken (14)

Kirkens bygning kan ikke ændres, men dens relation til konteksten kan forbedres.

### Kontorbygning ved station (16)

Kan foreslås flyttes, men er privat ejet og vil kræve økonomisk kompensation. Det vil sige, at det er nødvendigt at lokalisere et byggeri, som giver et afkast, der gør det fordelagtigt for ejer at omdanne.

### Ungdomsboliger ved station (17)

Kan foreslås flyttet, men er privatejet og vil kræve økonomisk kompensation. Det vil sige, at det er nødvendigt at lokalisere et byggeri, som giver et afkast, der gør det fordelagtigt for ejer at omdanne.

### Stranden (24)

Området er fredet og omfattet af 300 meters kystbeskyttelseslinje. Stranden er meget aktiv i sommermånederne og anvendes til promenade resten af året. I badesæsonen er der stort pres på parkeringsmulighederne tæt ved stranden, og der parkeres uofficielt på hele det grønne areal langs Greve Centervej.

Strandens rekreative potentiale bør tænkes ind i planen for bymidten.

### Parkering

Der er i dag et stort antal p-pladser på terræn og et mindre antal i konstruktion over Føtex-bygningen - se bilaget sidst i dette dokument for uddybning.

Der skal fortsat være den parkering, som opfylder dagens normer, men det er vigtigt at finde nye placeringer og parkeringsformer, der kan frigøre arealer til byggeri og byrum. Det er også vigtigt at tænke de nye parkeringsanlæg i en form, så de gradvist kan overgå til andre formål, såfremt parkeringsbehovet skulle blive reduceret.

De aktuelle parkeringsnormer er 1 plads pr. bolig, 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> detailhandel, 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> kultur/kontor/liberalt erhverv. Når normen er opfyldt skal der tillige være minimum 250 parkeringspladser til pendlere. Med trafikforliget "En grøn transportpolitik" fra 29. januar 2009 er der afsat en pulje på 1 milliard til at sikre bedre tilgængelighed for biler og cykler ved stationerne.

## Vand

Der har gentagne gange været oversvømmelser i Greve Midtby i forbindelse med kraftige regnskyl, hvor vandmængderne ikke har kunnet kan afledes gennem kloaksystemet. Det er derfor en vigtig dimension både generelt og specifikt i Greve at forholde sig til, hvorledes sådanne store vandmængder kan afledes på en måde, så de bidrager til områdets struktur, identitet og kvalitet. Der bør både arbejdes med vandafledning og vandforsinkning via sænkede flader og andre relevante foranstaltninger. Der er planlagt et 2400 m<sup>3</sup> stort bassin til overfladevand (oversvømmelsesbassin) i området syd eller sydøst for fredskoven. Overfladebassinet vil kun være i

brug efter særligt kraftige regnskyl og kan eventuelt anvendes til idrætsfunktioner, parkering eller andre funktioner, der vil kunne klare en oversvømmelse. Det eksisterende projekt er ikke bindende for planen, men er udtryk for den kapacitet, der pt. er brug for i området ved Greve Rådhus. Hvis der anlægges nye overflader med vandafledninger skal der for hver m<sup>2</sup> tilføjes 0,1 m<sup>3</sup> kapacitet til forsinkelses- og oversvømmelsesbassiner i de områder, hvor det er nødvendigt. Bilag 8 og 9 viser terrænkoterne i Greve Midtby. På besigtigelsesturen den 15. april vil problemerne med vand blive uddybet.



# KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSER

## KONKURRENCEUDSKRIVER OG -FORM

Konkurrencen er udskrevet af Greve Kommune som en indbudt projektkonkurrence med et begrænset antal deltagere i henhold til EU-direktiv nr. 2004/18/EF ('udbudsdirektivet').

Konkurrencens sprog er dansk.

## DELTAGERE

Følgende 3 teams er indbudt til at deltage i konkurrencen:

- Vandkunsten med underrådgiverne Metopos by- og landskabsdesign, Moe & Brødsgaard og konsulenterne Edouard Francois, Seniorforsker Claus Bech-Danielsen, & ICP.
- COBE, POLYFORM & Rambøll Danmark med underrådgiveren Rambøll Management.
- SLA & Grontmij - Carl Bro med underrådgiveren Dansk Bygningsarv.

De tre teams er udvalgt efter en prækvalifikationsfase i henhold til ovennævnte direktiv.

I forbindelse med valget af medarbejdere og eventu-

elle underrådgivere til konkurrenceforslagernes udarbejdelse skal de medvirkende på det enkelte konkurrence-team være opmærksomme på, hvilke firmaer og personer der i henhold til EU's udbudsdirektiv og AA's konkurrenceregler (afsnit 1.1) er udelukket fra at deltage.

- Alle personer eller virksomheder, som har været med til at tilrettelægge konkurrencen eller har ydet væsentlige bidrag til formulering af konkurrenceopgaven.
- Repræsentanter for konkurrenceudskriveren eller ansatte hos denne.
- Ansatte hos, kompagnoner til eller arbejdsgivere for noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.
- Personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.
- Virksomheder, som er helt eller delvist ejet af personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.

teén eller dennes rådgivere.

I tvivlstilfælde bør man straks kontakte konkurrencens sekretær.

## KONKURRENCENS SEKRETÆR

Arkitekt MAA Bettina Mylin

AA Konkurrencer, Akademisk Arkitektforening

Strandgade 27 A, DK-1401 København K

E-mail: bm@aa-dk.dk

## KONKURRENCEMATERIALE

Konkurrencematerialet består af dette program med nedenstående bilag samt spørgsmål og svar jf. muligheden for forespørgsler samt eventuelle rettelsesblade og andre meddelelser til de konkurrerende.

## BILAGSOVERSIGT

- 01 Konkurrenceprogram samt bilaget: "Fysik, funktioner og hverdagsliv".
- 02 Lokalplan for Holmeagergården.
- 03 Kort over området ved Greve Station.
- 04 "Bussen kommer" udgivet af Hovedstadens Udviklingsråd.
- 05 "Bussen holder" udgivet af Hovedstadens Udviklingsråd.
- 06 "Masterplan for Trafikterminaler i Østdanmark" udgivet af Trafikstyrelsen, Movia, DSB og Bane-danmark.
- 07 Projekt for observatorium på taget af Greve Gymnasium.
- 08 Terrænkurvekort, Greve Midtby.
- 09 Terrænkotekort, Greve Midtby.
- 10 Regionale udviklingstræk i Hovedstadsområdet 2007.
- 11 Greve Kommune, Befolkningsprognose 2008.
- 12 Greve Kommune, Detailhandelsanalyse 2008.
- 13 Hastighedsplan, På veje i Greve Kommune.

- 14 Trafikhandlingsplan.
- 15 Greve Kommune – et godt sted at bo. Kom-muneplan- og Agenda 21-strategi 2008.
- 16 Greve Kommune, Bosætningsanalyse 2005.
- 17 Greve – et godt sted at bo, Boligpolitisk strategi, 2006.
- 18 Grundkort (CAD-kort), Greve Midtby.
- 19 Arealskema.
- 20 Parkeringsbelægning, Greve Midtby.
- 21 Matrikelkort, Greve Midtby.
- 22 Adresseliste til matrikelkort, Greve Midtby.

Samtlige bilag på nær 4, 5, 6, 19 og 20 findes på en CD, som er fremsendt sammen med konkurren-ceprogrammet. Udover konkurrenceprogrammet er bilag 1, 4, 5 og 6 fremsendt i trykt form til konkur-rencedeltagerne. Bilag 19 og 20 eftersendes medio april. På CD'en er tillige samlet en række billeder, som kan bruges i forbindelse med konkurrencen. Billederne ejes af Greve Kommune og Katrina Lee/Hausenberg og må ikke bruges i sammenhænge udenfor konkurrencen.



## ORIENTERINGS- OG BESIGTIGELSESMØDE

Den 15. april 2009 kl. 10.00-16.00 afholdes et ori-entersmøde med besigtigelse af de eksisterende forhold på konkurrencearealet. Mødet starter ved Greve Rådhus, Rådhusholmen 10, 2670 Greve. Nærmere oplysning om arrangementet fremgår af udbudsbrevet.

## FORESPØRGLER

Spørgsmål i forbindelse med konkurrencen må kun stilles skriftligt til konkurrencens sekretær. Spørgsmålene, der skal være forfattet på dansk, forelægges i anonymiseret udgave for konkurren-ceudskriveren.

Frist for deltager spørgsmål 1 senest den 27. april 2009.

Frist for deltager spørgsmål 2 senest den 18. maj 2009.

Spørgsmål og svar vil blive sendt til samtlige konkur-rencedeltagere 1-2 uger efter spørgefristens udløb.



## KONKURRENCEFORSLAGETS OMFANG

### Afleveringsmateriale

Punkt 1-7 er præciseret ovenfor under afsnittet "Konkurrenceopgaven".

1. Vision
2. Strukturplan 1:2.500
3. To helhedsplaner med snit 1: 1.000
4. Delområder
5. Etapeplaner 1: 5.000
6. Beskrivelse
7. Økonomisk bæredygtighed
8. Digitalt materiale

En CD/DVD med samtlige illustrationer fra forslaget med henblik på gengivelse i dommerkomiteens betænkning. Illustrationerne bedes afleveret i ikke låst pdf-, psd-, eps- eller jpg-filformat. Hver illustration som en særskilt fil. Illustrationerne skal kunne omsættes til liggende A3-format med følgende opløsninger: Min. 300 dpi for gråtoner og 4-farvegengivelser og min. 800 dpi for stregtegninger.

Desuden ønskes der en PDF-fil med beskrivelse-shæftet, jf. pkt. 10, samt en PDF-fil med plancherne inklusiv skæremærker i printopløsning.

### 9. Navnekuvert

En ugenomsigtig, forsegleet kuvert, indeholdende navneseddel i A4-format med forslagsstillerens navn, adresse, telefonnummer (dag / aften), e-mailadresse samt forslagets kendingstal. Desuden skal totalrådgiverteamets sammensætning oplyses, og det skal anføres, hvem der har ophavsret til forslaget, og hvem der eventuelt har medvirket som medarbejder, konsulent eller rådgiver uden andel i ophavsretten. Kuverten forsynes med teksten "Navneseddel" og det valgte kendingstal.

### 10. A3-hæfter

Endvidere indleveres 20 eksemplarer af konkurrenceforslaget i form af A3-hæfter med illustrationer fra plancherne samt en nedfotograferet udgave af det samlede planchemateriale (ophængningen). Illustrationerne skal have en grafisk kvalitet, der egn sig til gengivelse i dommerkomiteens betænkning, og farvede partier skal klart kunne differentieres i

sort-hvid gengivelse.

Det understreges, at tegninger og andet forslagsmateriale ud over ovennævnte ikke vil blive optaget til bedømmelse.

Forslagets omfang må ikke overstige 1,20 m i højden og 4,50 m i længden svarende til 5 A0 plancher.

Modeller modtages ikke.

Der må kun indleveres ét forslag fra hvert af de indbudte deltagerhold.

### FORSLAGETS UDFØRELSE

Forslaget skal være anonymt, og samtlige dele af forslaget skal tydeligt mærkes med et 5-cifret, tilfældigt valgt kendingstal.

Planchematerialet skal være monteret på stift pap eller lignende og forsynet med ophængningsplan.

Illustrationerne udføres i en teknik, der muliggør en klar opfattelse af forslaget.

Alle tekster, herunder tegningspåskrifter, skal være forfattet på dansk.

## INDLEVERING

ifølge EU-udbuddet skal forslagene senest den 26. juni være indleveret til et postkontor eller et kurerfirma. Det vil blive drøftet med de indbudte teams, om det er muligt at fremskynde afleveringen og dermed bedømmelsen af konkurrencen. Forslaget skal adresseres til:

Greve Kommune  
Rådhusolmen 10  
Center for Teknik og Miljø  
Att. Mads Rue

Emballagen skal tydeligt være mærket: Projekt-konkurrence.

Forslag kan ikke afleveres personligt.

## DOMMERKOMITÉ

Konkurrenceforslagene vil blive bedømt af en dommerkomité, bestående af:

Hans Barlach, Borgmester, Greve Kommune  
Ulla Gramstrup, Teknisk Direktør, Greve kommune  
Astrid Bruus Thomsen, projektleder, Realdania

Tre fagdommere vil blive udpeget af Akademisk Arkitektforening, AA.

Rådgivere for dommerkomiteen:

Mads Rue Arkitekt MAA, Greve Kommune  
Heidi Evy Jørgensen Byplanlægger, Greve Kommune  
Jens Kvorning Arkitekt MAA, Center for Byplanlægning.  
Søren Møller Christensen Etnolog, Hausenberg

Rådgivningspanel fra den politiske styregruppe for Greve Midtby:

Liselott Blixt  
Brian Hemmingsen  
Henrik Gliese Pedersen  
Kai O. Svensson  
Jørgen Kristiansen  
René Milo

Dommerkomiteens sekretær:

Bettina Mylin Arkitekt MAA, AA Konkurrencer

Dommerkomiteen har ret til yderligere at indkalde særligt sagkyndige som rådgivere, såfremt der i dommerkomiteen er enighed herom.



## BEDØMMELSESKRITERIER

Forslagene vil blive vurderet på deres arkitektoniske, funktionelle og tekniske løsninger i forhold til konkurrenceprogrammets ønsker og krav. Der vil blive lagt vægt på, at forslagene er både rumligt og socialt nytænkende i forhold til forstædernes og særligt forstadscentres identitet og rolle i fremtiden, at de rummer en robust udviklingsplan, og at forslagene er økonomisk realistiske.

## VEDERLAG OG PRÆMIERING

Konkurrencehold, der afleverer et konditionsmæssigt forslag i overensstemmelse med konkurrenceprogrammet, modtager et vederlag på 250.000 kr.

Ovenstående beløb er eksklusiv moms og kommer til udbetaling umiddelbart efter konkurrenceresultatets offentliggørelse.

Der vil blive fordelt et beløb på 150.000 kr. Det vil være muligt at uddele flere præmier, ligesom det vil være muligt at udpege flere eller ingen førstepladser.



### OFFENTLIGGØRELSE AF RESULTATET

Bedømmelsen ventes afsluttet før sommerferien 2009. Offentliggørelsen er planlagt til at finde sted på samme tidspunkt. De konkurrerende vil skriftligt modtage nærmere meddelelse herom.

### RETTIGHEDER

Ejendomsretten til de indsendte forslag tilhører konkurrenceudskriveren. Ophavsretten til et konkurrenceforslag forbliver dog altid hos forslagsstilleren.

Der er p.t. ikke tilvejebragt finansiering til realisering af projektet, og der er ikke sikkerhed for en efterfølgende rådgiverkontrakt.

Konkurrenceudskriveren, AA og tredjepart har ret til at publicere de indkomne forslag, f.eks. i dagblade og elektroniske medier. Ved publiceringen vil forslagsstillernes navne blive oplyst.

### FORSIKRING

Forslagene vil ikke blive forsikret, idet det forudsættes, at forslagsstillerne opbevarer originaler af det indleverede materiale.

### PROGRAMMETS GODKENDELSE

Nærværende konkurrence gennemføres i henhold til AA's konkurrenceregler af 1. juni 2007.

Konkurrenceprogrammet er godkendt af konkurrenceudskriverne Realdania og Greve Kommune.







## BILAG 1: FYSIK, FUNKTIONER OG HVERDAGSLIV

FYSIK, FUNKTIONER OG HVERDAGSLIV.....	s. 37
GREVE MIDTBY I REGIONEN.....	s.38
GREVE MIDTBY I KOMMUNEN.....	s.40
EKSISTERENDE RAMMER FOR BEBYGGELSESTÆTHED.....	s.42
BYGNINGERNES FUNKTIONER.....	s.44
LIVET I GREVE MIDTBY.....	s.46
PARKERING.....	s.48
REKREATIVE FLADER.....	s.49
LANDSKABSTRÆK - VOLUMENER.....	s.50
MATRIKLER OG EJERSTRUKTUR.....	s.51
PLANGRUNDLAG.....	s.52
HVERDAGSLIV, DRØMME OG INTERESSER.....	s.53
PÅ TVÆRS AF DRØMME OG BEKYMRINGER.....	s.54
INSTITUTIONER.....	s.57
ØKONOMISKE INTERESSEENTER.....	s.64
BEBOERE.....	s.68



# FYSIK, FUNKTIONER & HVERDAGSLIV

I dette bilag præsenteres Greve Midtby, som den ser ud og fungerer i dag. Første del er en række diagrammer, der præsenterer de overordnede fysiske træk, bygningernes funktioner, flows med mere i Greve Midtby. Herefter præsenteres det aktuelle plangrundlag for området. Den sidste del af bilaget sætter fokus på ideer, drømme og bekymringer hos de væsentligste aktører og borgere i og omkring Greve Midtby. Dette gøres først gennem et analytisk afsnit, som sætter fokus på de bærende værdier samt modsætninger og sammenfald i ønsker mellem de forskellige aktører og dernæst gennem 14 interviews med de forskellige aktører og udvalgte borgere.

# GREVE MIDTBY I REGIONEN



- Bycentre der udover et bredt udvalg af butikker også tilbyder et varieret kulturliv.
- Større centre som ofte også har biografer og forlystelser.
- Lokale bycentre med dagligvarebutikker, specialbutikker, posthus med mere.
- Lokale bycentre under opførelse

## DETAILHANDEL

Greve Midtby fungerer i dag overvejende som center for den sydlige del af Greve Kommune – 85% af kunderne i Greve Midtby Center kommer fra Postnumrene 2670 Greve og 2690 Karlslunde. Alligevel er Greve Midtby allerede i dag i konkurrence med de større omkringliggende centre, når det gælder mere specialiserede funktioner, butikker med større vareudbud og forlystelses- og kulturtilbud. Denne konkurrencesituation vil potentielt blive skærpet i fremtiden. Centeret må derfor betragtes i en regional sammenhæng, hvor der både er tale om et størrelshierarki mellem forskellige butikscentrene, og hvor også forskellige former for urbanitet i de nye centre og i de historiske bykerner påvirker tiltrækningen og dermed konkurrencepotentialet. Den fremtidige profil for Greve Midtby må derfor reflektere mulighederne i dette regionale netværk af centre med forskellige kvaliteter.

Læs mere i Greve Kommunes detailhandelsanalyse, bilag 12.

## PENDLING

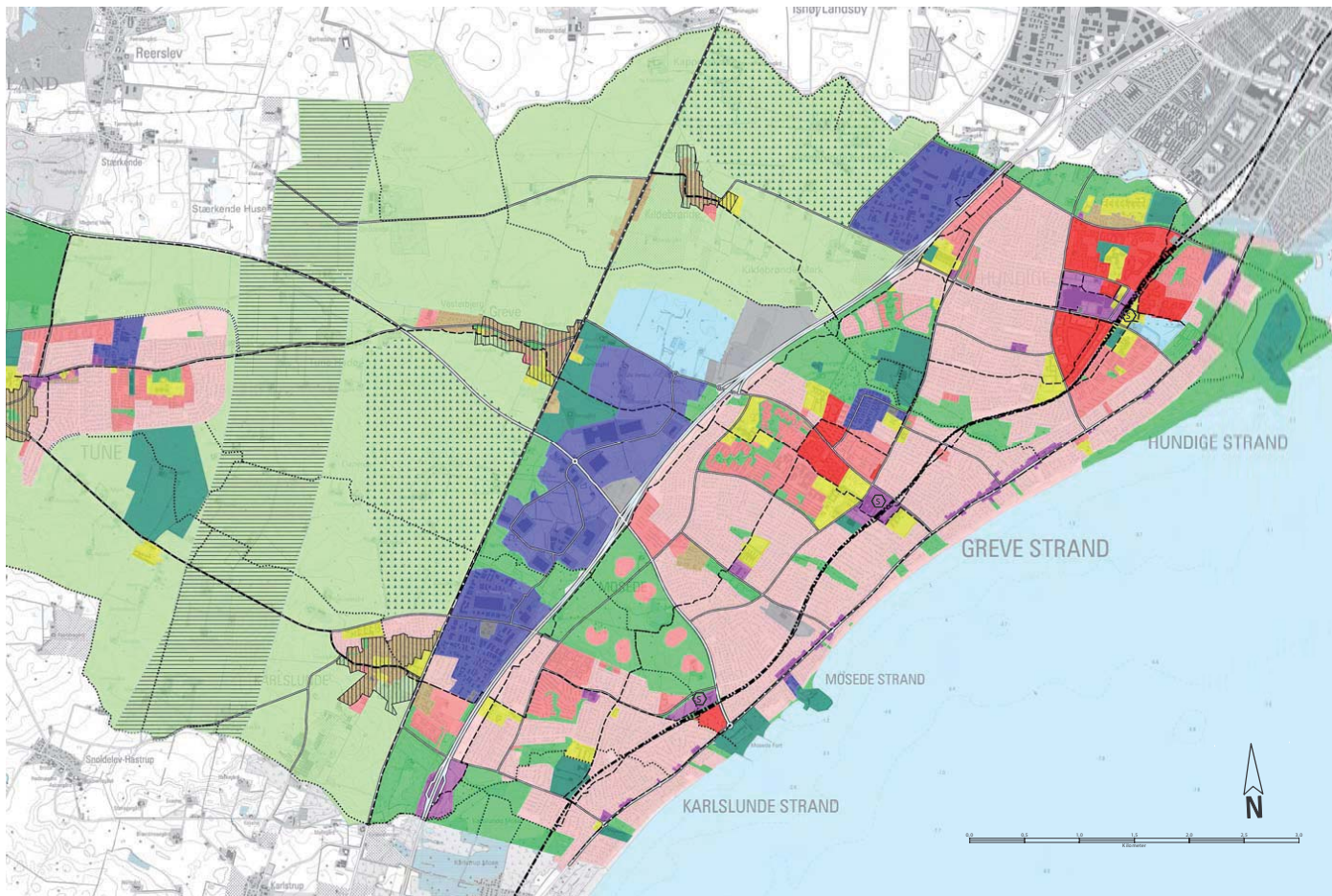
Konkurrencesituationen understreges af det faktum, at en stor del af Greves befolkning (71% af de erhvervsaktive, ca. 18.000 personer) hver dag pendler ud af kommunen. Disse mennesker har dermed lige så let adgang til andre centre i regionen, som de har til Greve Midtby, og de vil kun benytte Greve Midtby i større udstrækning, hvis den byder på særlige kvaliteter. Indpendlingen til kommunen er på cirka 9.000 personer, men det er kun et ret begrænset antal arbejdspladser (600 – 700), der i øjeblikket befinder sig i selve Greve Midtby eller tæt ved og dermed udgør et naturligt kundegrundlag for

midtbyen. Denne situation vil naturligvis også blive påvirket af den udviklingsmodel, der vælges for Greve Midtby.

Læs mere i: Regionale udviklingstræk i Hovedstadsområdet 2007, bilag 10.



# GREVE MIDTBY I KOMMUNEN



- Boligområde - Åben lav
- Boligområde - Tæt lav
- E tagebebyggelse
- Blandet bolig og erhverv
- Offentlige formål

- Andet formål
- Tekniske formål
- Landsbybestemmelser
- Transportkorridor
- Skovrejsning

- Idræts og fritidsanlæg
- Grønne områder
- Landområde
- Erhvervsområde
- Område til butikformål

- Motorvej/R regional vej
- Primær lokal vej
- Transportsti (rute)
- Rekreativ sti (rute)
- Station/Jernbane



## BYSTRUKTUREN

Oversigtskortet over arealanvendelsen i Greve Kommune viser både ideerne fra Køge Bugt planen og den fortolkning og afvigelse, der er sket under realiseringen af planen. Omkring Hundige Station er der en stor koncentration af tætte boligformer med overvægt af etageboliger og med det store butikscenter som centrum ved stationen. Længere ude kommer parcelhuskvartererne.

Omkring Greve Station er der kun et mindre kvarter med etageboliger, mens der er en stor andel af lav-tæt bebyggelse og parcelhuskvarterer, der flere steder grænser direkte op til stationen. Stationsoplandene adskilles af grønne kiler, som skaber forbindelse fra landbrugslandet mod vest til kysten mod øst. Disse grønne kiler indeholder både specialiserede sportsanlæg og andre former for rekreative arealer. Kysten rummer en række fine badestrande, men adgangen fra baglandet er i en del tilfælde vanskelig. Ud for Greve Midtby er der dog offentlig adgang, hvilket bør medtænkes og udnyttes i udviklingen af planen for midtbyen.

Hovedparten af erhvervsområderne ligger vest for motorvejen og i nogle af disse områder er der ved at udvikle sig en betydelig andel af såkaldt big-box detailhandel. Der er planlagt skovrejsningsprojekter vest for motorvejen, som på sigt vil øge den rekreative værdi af Fingerplanens grønne kiler.

## BEFOLKNINGSSTRUKTUREN

Greve har i 2008 en befolkning på 47.773 personer fordelt på 19.738 husstande, hvilket giver en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,4 personer. Befolkningstallet har været svagt faldende fra 48.278 i 2002 til 47.773 i 2008. De foreliggende prognoser forudsiger at denne reduktion vil fortsætte en periode endnu med et forventet befolkningstal i 2020 på 45.270.

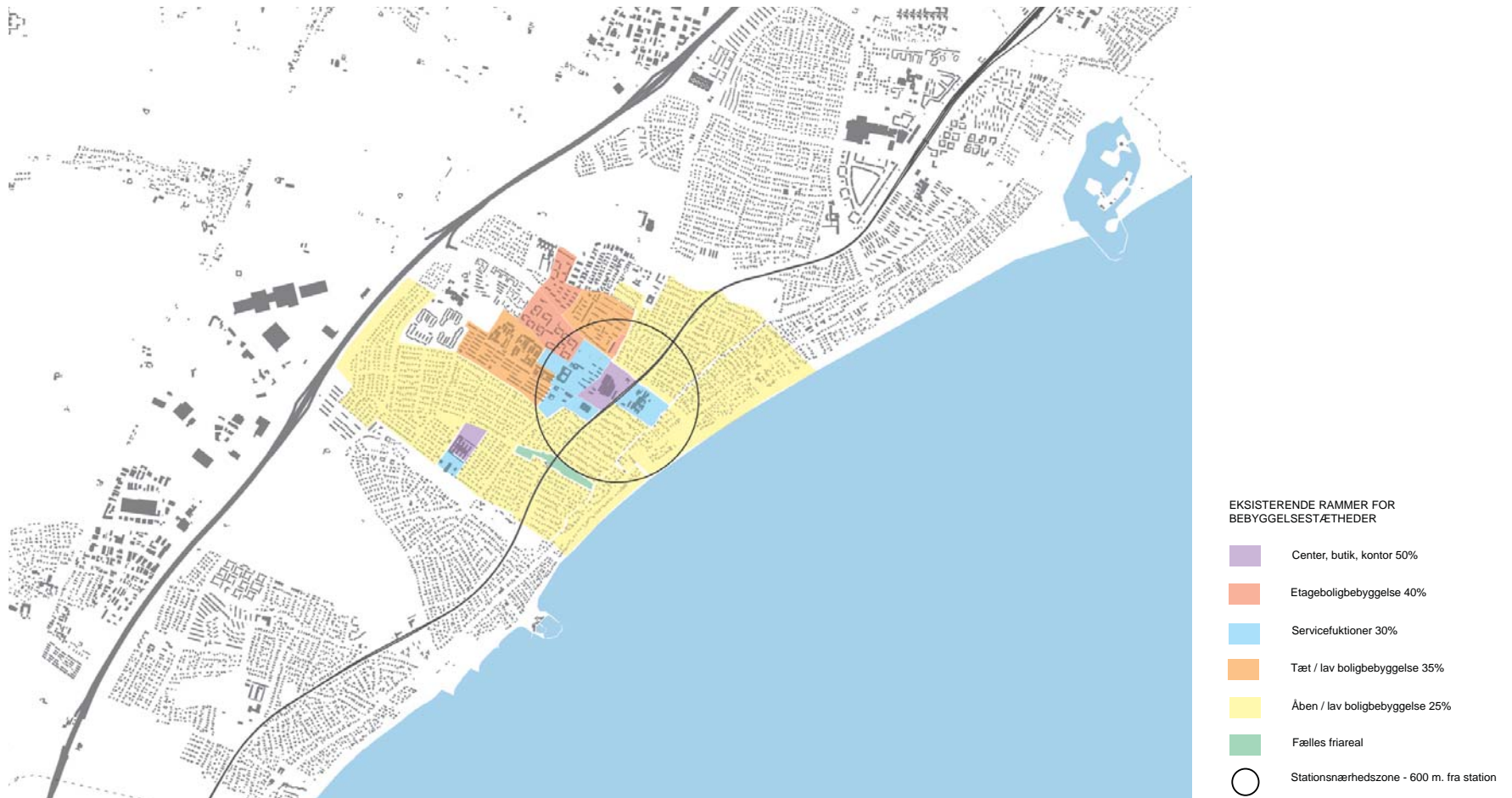
Denne udvikling i det samlede befolkningstal hænger i stor udstrækning sammen med væksten i andelen af ældre i kommunen. I 2008 var der 6.585 personer over 65 år og dette tal forventes at stige til 10.495 i 2020.

Om disse prognoser kommer til at holde stik afhænger både af nybygningstakten (der forventes bygget 799 boliger frem til 2012) og af flyttefrekvensen i den eksisterende boligmasse. I den sammenhæng vil planen for Greve Midtby have betydning i kraft af de signaler den sender med hensyn til på den ene side at danne et attraktivt område for yngre familier og på anden side at kunne tilbyde attraktive ældreboliger, der kan frigøre parcelhuse til børnefamilier i de omkringliggende områder.

Læs mere i: Greve Kommune, befolkningsprognose 2008, bilag 11.



# EKSISTERENDE RAMMER FOR BEBYGGELSTÆTHED





Med Regionplan 2007 for Hovedstadsområdet er kommunerne blevet opfordret til at skabe rammer for en fortætning i de stationsnære områder. Et stationsnært område defineres som området indenfor 600 m fra stationen. Større kontorarbejdspladser skal placeres stationsnært. Der kan dog også opereres med en stationsnærhedszone på 1.000 m, hvis der foretages supplerende tiltag for at mindske brugen af privatbil, som for eksempel begrænsede parkeringsmuligheder.

Konkurrencen om en udviklingsplan for Greve Midtby er led i denne bestræbelse på at udvikle de stationsnære områder og derved gøre stationscentrene både mere aktive og mere attraktive og støtte en mere bæredygtig trafikudvikling i Hovedstadsregionen.

Kortet viser de nuværende rammer for tæthed i Greve Midtby. Konkurrenceresultatet vil blive brugt til at revidere disse rammer og skabe mulighed for større tætheder.

## BYGNINGSSTRUKTUR

Der har været to udviklingsfaser i Greve Midtby: 1970'erne og de sidste ti år.

En stor del af bygningerne i midtbyen stammer fra den første udviklingsperiode i 1970'erne. Der er naturligvis løbende sket en række tilbygninger og moderniseringer af disse bygninger. Eksempelvis er rådhuset blevet renoveret. Herudover er der en anden fase i udviklingen af midtbyen, som blev igangsat med en arkitektkonkurrence i 1997. Konkurrencen blev vundet af arkitektfirmaet KHR og anviste forslag til at supplere bycentret med nye bolig- og undervisningsbygninger og indføre en trafikdifferentiering ved hjælp af et hævet fodgængerniveau omkring de nye boliger.

# BYGNINGERNES FUNKTIONER



- 1 **BAKKEVOLDEN**  
Ca. 95 boliger  
Bygget 2005  
Arkitekt: Thorupgruppen
- 2 **NÆLDEBJERG PLEJECENTER**  
74 beboere og 95 ansatte  
Bygget 2000, udvidet 2008
- 3 **KANALHUSENE**  
Ca. 25 boliger, Arkitekt: Arkitektgruppen  
Bygget 2000-2001
- 4 **GREVE RÅDHUS**  
Ansatte cirka 375  
Bygget midt i 1970'erne  
Renoveret 2000-2005, Arkitema  
Ca. 5000 besøg pr. måned
- 5 **GREVE GYMNASIUM**  
850 elever, 115 ansatte  
Bygget 1972 - 1973  
Arkitekt: Skaarup & Jespersen
- 6 **VUC**  
Ca. 10 ansatte og 380 elever, som er på skolen fra tre til 37 timer ugentligt
- 7 **BUGTSKOLEN**  
Specialskele med SFO  
34 elever og 35 ansatte
- 8 **HOLMEBO**  
Integreret institution med ca. 110 børn i alderen ½ - 6 år, 17 ansatte
- 9 **DISTRIKTSPSYKIATRI OG VÆRESTED**  
11 ansatte i distriktspsykiatrien, ca. 15 ansatte på social psykiatrisk værested
- 10 **SØSU-SKOLE**  
700 elever i alt. Dagligt 300-400 elever
- 11 **GREVE SVØMMEHAL**  
Antal besøgende 270.000 - 280.000 pr. år. Bygget 1977 - 1978  
Arkitekt: Hougaard Nielsen & Nørgaard Pedersen
- 12 **GREVE MIDTBY CENTER**  
Ca. 43 specialbutikker, Føtex, Netto, posthus & apotek  
Indviet 1979  
Føtex bygget til i 2003. Arkitekt: Hans Ole Christiansen & Knud Abell
- 13 **STATOIL**  
Ca. 5.500 kunder pr. uge
- 14 **JOHANNESKIRKEN**  
Gudstjeneste om søndagen, i snit 80-100 deltagere. Bygget 1993  
Resultat af arkitektkonkurrence 1991  
Arkitekt: Keld Wohlert
- 15 **HOLMAGERSKOLEN + SFO**  
Skolen er 3 sporet og har 700 elever og 80 ansatte.  
Bygget 1979  
Arkitekt: Nils Andersen og Salli Besiakov
- 16 **ERHVERV**  
Psykolog, vikarbureau, to revisionsfirmaer og konsulentfirma
- 17 **UNGDOMSBOLIGER**  
ca. 20 boliger
- 18 **GREVE STATION**  
Stationen har omkring 3500 passager/ankomster og cirka 200 togangange på en hverdag
- 19 **BUSTERMINAL**  
Der er cirka 200 busafgange og 1000 passagerer på en hverdag.
- 20 **KORT & GODT BUTIK, SHARWARMABAR**
- 21 **KONTORBYGNINGER**  
Bygget 2000  
Arkitekt Jorsal, Bech & Thomsen

På kortet på modstående side er der angivet data om de enkelte bygninger og deres anvendelse. Nedenfor er der en mere udførlig beskrivelse af de mest betydningsfulde institutioner og aktiviteter i Greve Midtby.

#### GREVE MIDTBY CENTER

Greve Midtby Center er resultatet af en arkitektkonkurrencen og stod færdigbygget i 1979. Stræder og pladser er senere blevet overdækket. I slutningen af 1990'erne blev der tilbygget en Føtex butik med parkeringspladser på taget. Centret rummer i dag to pengeinstitutter, et posthus, 29 specialbutikker og tre dagligvarebutikker. Centret har som de fleste indkøbscentre en indadvendt struktur, som gør det afvisende overfor omgivelserne, hvor det fremstår med lukkede facader eller servicegårde til butikkerne.

På nær enkelte butikker som bageren åbner centret først mellem klokken 9 og 10. Specialbutikkerne lukker klokken 18 og dagligvarebutikkerne klokken 20. Herefter er der kun enkelte butikker som videobutikken åben og centret er stort set mennesketomt. Om lørdagen er centret aktivt frem til omkring klokken 14, hvor mange af specialbutikkerne lukker. Dagligvarebutikkerne lukker klokken 17. I ydertimerne, når butikkerne har lukket, er der problemer med grupper af unge, som laver ballade.

Centret administreres af Nordea Ejendomme. Dansk Supermarked Gruppe ejer den tilbygning, som rummer Føtex. Læs i øvrigt interview med Nordea Ejendomme samt med direktøren for Centerforeningen sidst i bilaget.

Greve Kommune har fået udarbejdet en detailhandelsanalyse (bilag 12)

#### GREVE SVØMMEHAL

Greve Svømmehal var ved indvielsen kommunens mest markante bygning. Det store tag dækkede over en yderst moderne svømmehal, som satte Greve på landkortet som en engageret idrætskommune. Svømmehallen er fuldt belagt til skolesvømning på hverdage, men er i skarp konkurrence med nyere svømmehaller og vandlande, som satser bredere og tilbyder flere faciliteter og oplevelser for familier. Greve Kommune har vedtaget en renoveringsplan for svømmehallen med en beløbsramme på 41,5 mill. kr. Renoveringen skal primært sikre de nuværende aktivitetsmuligheder.

Svømmehallen er en generator for liv i området, men relationerne til uderummene og synergien med andre funktioner kan forbedres og styrke denne rolle.

Svømmehallen er åben fra 6.30 – 20.00 på hverdage og 8.00 – 14.30 i weekenden.

Læs i øvrigt interviewet med svømmehallens leder sidst i bilaget.

#### GYMNASIET

Gymnasiet ligger i den nordlige del af konkurrenceområdet og er som rådhuset bygget i 1970'erne, men har siden fået åbnet den til-lukkede facade med et nyt indgangsparti i glas.

De cirka 800 studerende og 115 undervisere præger området og bruger flittigt den lille plads foran huset, når det er godt vejr. Gymnasiets elever strømmer om morgenen og eftermiddagen gennem området, og en stor del går fra stationen over parkeringspladsen med det resultat, at trafikken går i stå ved rundkørslen. Bag gymnasiet ligger et stort idrætsareal. Om aftenen er der musikskole og



idrætsaktiviteter. På ugebasis bruger cirka 1200 personer lokalerne om aftenen.

Læs i øvrigt interviewet med gymnasiets rektor sidst i dette bilag.

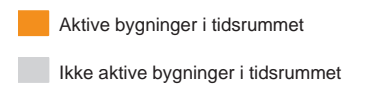
#### HOLMAGERSKOLEN

Skolen ligger på den østlige side af banen og er indviet i 1979. Skolen har cirka 700 elever og 80 ansatte. Skolen er bygget som tæt-lav med en lang række bygninger, der skaber en række mindre rum mellem bygningerne. Der er stor søgning til skolen, og den er blevet udbygget fra 2 til 3 spor i løbet af de sidste år.

Skolen danner om aftenen ramme om mange forskellige forenings- og fritidsaktiviteter for børn og voksne. Idrætslokalerne er fuldt booket fra 8-23 på alle hverdage og det meste af tiden i weekend-erne. Derudover er der de fleste weekender aftenaktiviteter i skolens kantine eller faglokaler.

Læs i øvrigt interviewet med viceskoleinspektøren sidst i bilaget.

# LIVET I GREVE MIDTBY



## MORGEN

Der er megen aktivitet i Greve Midtby fra morgenstunden, hvor alle uddannelses- og daginstitutionerne er aktive sammen med erhvervslokalerne, rådhuset og ikke mindst stationen.

Pendlere parkerer bilerne på begge sider af stationen for at tage toget på arbejde eller i skole – omkring klokken 8 er de fleste pladser med fri parkering optaget. Studerende fra omegnskommunerne kommer med tog og bus for at komme til undervisning på gymnasiet, SOSU-skolen og VUC. Nogle går gennem Greve Midtby Center og over broen til rådhuset og gymnasiet, men størstedelen går via parkeringspladsen og over rundkørslen, hvor trafikken omkring klokken 8 er tæt på at gå i stå på grund af det store pres.

Mange kommer i bil til de forskellige virksomheder såvel som uddannelsesinstitutionerne, og parkeringsområdet ved gymnasiet er stort set optaget fra morgenstunden til sidst på eftermiddagen.

## MIDDAG

Omkring middag er stort set hele midtbyen aktiv. Ældre og eleverne fra uddannelsesinstitutionerne dominerer Greve Midtby Center – eleverne særligt i forbindelse med deres frokostpause.

Der er i løbet af dagen også en del varetransport til Greve Midtby Centeret. Herudover er der igennem hele dagen en stadig strøm af biler til og fra indkøbscenteret, uddannelsesinstitutionerne og de forskellige kontorer herunder særligt rådhuset i det tidsrum, hvor borgerservice er åben.

## EFTERMIDDAG

Undervisningen ophører på skolerne fra klokken 13 og frem mod klokken 17, men der er alle steder aktivitet frem mod klokken

17 med SFO samt elever og ansatte, der bliver på skolerne. Fra klokken 15 bliver Greve Midtby Center præget af handlende, som er kommet hjem fra arbejde. Fra samme tidspunkt begynder kontorerne at lukke.

## AFTEN

Om aftenen er der liv i Greve Midtby Center, indtil Føtex lukker klokken 20. Ved svømmehallen og på skolerne er der tillige aktivitet i forbindelse med idræt- og foreningsaktiviteter – idrætslokalerne på både Greve Gymnasium og Holmeagerskolen er fuldt booket alle ugens dage til klokken 23. Det generelle billede er dog, at Greve Midtby efter klokken 20 er uden større aktivitet, og at området er domineret af den gennemkørende trafik samt dem, der – typisk i bil – kører til og fra idræts- og foreningsaktiviteter på Greve Gymnasium, Holmeagerskolen og Greve Svømmehal.

Mange oplever området som utrygt om aftenen, hvilket især hænger sammen med manglen på liv i det offentlige rum.

## WEEKEND

I weekenderne er der megen aktivitet lørdag formiddag og eftermiddag omkring Greve Midtby Center, hvor der er handlende til omkring klokken 17. Der er derudover aktivitet ved svømmehallen og fra tid til anden weekendarrangementer på skolerne.

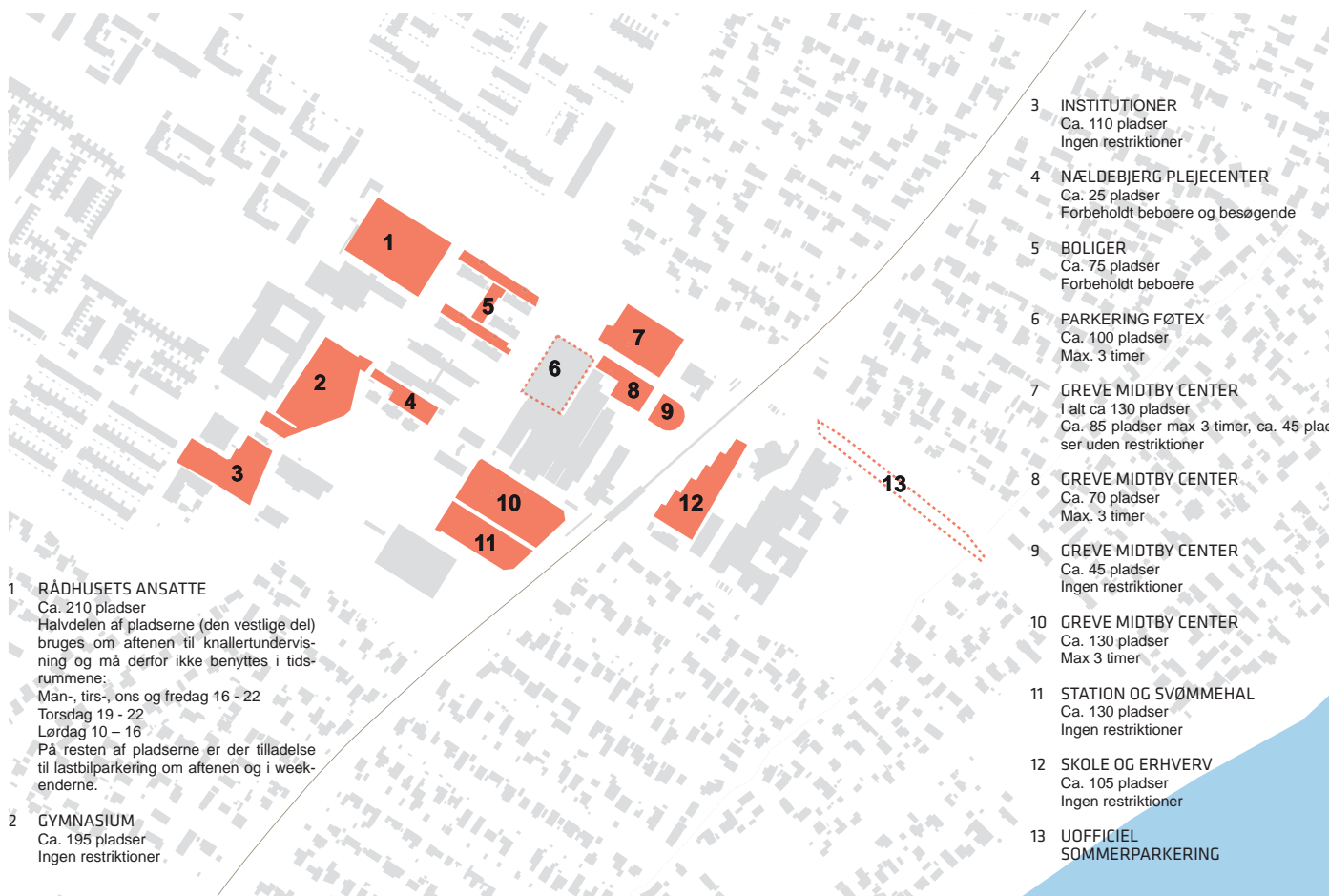
Søndag er der i sommerhalvåret et stort og meget velbesøgt løpemarked på parkeringsarealet nord for Greve Midtby Center. Om sommeren er der tillige stor aktivitet ved stranden, som bruges til gåture, hundeluftning og motion resten af året.



## TRAFIKTÆLLINGER

Trafiktællinger for de større veje i Greve Kommune kan findes i bilag 13, "Hastighedsplan for Greve Kommune". Bilag 14 er Greve Kommunes trafikhandlingsplan.

# PARKERING



Parkeringsfladerne dominerer området og understreger den traditionelle identitet som forstadscenter, hvor alle større bygninger er omgivet af parkering. Der er parkeringsrestriktioner på en del af pladserne nærmest butiksentret og ved rådhuset, men på hovedparten af parkeringspladserne er der fri parkering, hvilket blandt andet udnyttes af en del pendlere.

Parkeringskapaciteten er tilstrækkelig til det eksisterende behov, og der er mulighed for en højere grad af dobbeltudnyttelse af pladserne mellem butiksentret og nogle af de andre funktioner, som efterspørger parkeringspladser på forskellige tidspunkter. Dobbeltudnyttelse i form af inddragelse af parkeringspladser til andre formål praktiseres i begrænset omfang ved markeder og lignende.

Det er et vigtigt spørgsmål i konkurrencen, hvorledes det liv, der knytter sig til parkeringen, kan gøres mere aktivt, og hvorledes der kan opnås synergieffekter med andre funktioner. Det er ligeledes et vigtigt spørgsmål, hvordan parkeringspladserne kan blive rumligt og arkitektonisk mere interessante, hvad enten der arbejdes med fladeparkering eller parkering i konstruktion.

I forbindelse med det nye projekt ved Holmneagegaarden planlægges en parkeringskælder, se bilag 2.



Der bliver foretaget tællinger af den aktuelle brug af parkeringspladserne. Tællingerne vil blive eftersendt konkurrenceprogrammet medio april (bilag 20).



Konkurrenceområdets grønne, rekreative flader ligger primært i områdets kant. De to store boldbaner ved skolerne bruges en del i sommerhalvåret, men aktiviteten bidrager ikke så meget til byliv og oplevelse, som den kunne gøre, hvis boldbanerne var mere aktivt forbundet med andre funktioner eller var placeret anderledes. Den lille bypark ved SOSU-skolen og Holmebo udgør en stille oase, men også her gælder det, at den kunne være bedre forbundet med andre dele af midtbyen.

De urbane rekreative flader er rumligt uklare og udflydende og indbyder ikke til ophold. De har heller ikke en rumlig og arkitektonisk kvalitet, som bidrager til oplevelse og orientering, når man bevæger sig igennem midtbyen. De urbane flader bidrager derfor ikke til at fremelske og støtte det potentiale for byliv, som findes i Greve Midtby i kraft af antallet af tilstedeværende personer. Fladen foran gymnasiet er et af de mest aktive steder, men også her kunne en bedre arkitektonisk artikulering støtte det liv, der allerede er i området.

## REKREATIVE FLADER

-  Grønne rekreative flader
-  Urbane rekreative flader



## LANDSKABSTRÆK - VOLUMENER

Konkurrenceområdet rummer en række grønne volumener, som giver opdeling, karakter og orientering. Disse volumener er dog som beplantninger betragtet af varierende kvalitet, og de rum, som de er med til at danne, er ikke særligt afklarede. Indramningen af boldbanerne danner dog nogle klare rum, der kan bringes til at spille en mere aktiv rolle i byarkitekturen. Fredsskoven i den nordlige del af konkurrenceområdet har også en rumlig betydning, men indgår ligeledes på en meget uarticuleret måde i den samlede rumlige struktur. Beplantningen ved stranden er fredet og rummer store landskabelige og rekreative kvaliteter.



 Grønne volumener

# MATRIKLER OG EJERSTRUKTUR

## Oversigtskort over grundejere

-  Bebyggede arealer ejet af Greve Kommune
-  Ubebyggede arealer ejet af Greve Kommune
-  Universitets- og Byggestyrelsen/Greev Gymnasium
-  Diverse private ejere
-  Banedanmark/ DSB
-  Greve Menighedsråd
-  Greve Strandby Fjernvarmeverk A.M.B

For yderligere oplysninger se bilag 21 og 22.



# PLANGRUNDLAG

Udgangspunktet for denne konkurrence er, at Greve Midtby er blevet udpeget som fyrtårn i "Greve – et godt sted at bo, Kommuneplan- og Agenda-21 strategi", som blev vedtaget i januar 2008. Med udpegningen har Greve Byråd besluttet, at der i Greve Midtby skal arbejdes for fire centrale mål:

- Greve Midtby skal blive et mere dynamisk og livligt bycentrum med flere kultur-, sundheds- og fritidstilbud, mere spændende og sammenhængende byrum med plads til mere detailhandel, kontorbyggeri og eventuelt flere boliger.
- Greve Midtby skal udvikles til et regionalt center for sundhedsfremme med udgangspunkt i et nyt, ambitiøst og banebrydende sundhedscenter.
- Byrummene skal kunne udnyttes til mange formål med fokus på at tilbyde især børnefamilien trygge og kreative udfoldelsesmuligheder.
- Greve Midtby og stranden skal have en bedre sammenhæng.

Se bilag 15 for uddybning.

I forhold til målene i strategien skal det understreges, at der ikke er truffet beslutning om placering af et sundhedscenter. Det store fokus på børnefamilier skal ses i forhold til Greve Kommunes ønske om at tiltrække børnefamilier, idet kommunen er underrepræsenteret af denne befolkningsgruppe og i befolkningsfremskrivninger vil få en forøget andel af ældre i sammenligning med det øvrige Danmark. Greve Midtby skal dog i høj grad ses som et område, der tiltrækker alle grupper i Greve og er udtryk for kommunens både aldersmæssige, men også kulturelle mangfoldighed. Greve Kommune har fået udarbejdet en bosætningsanalyse (se bilag 16). Befolkningsfremskrivningerne kan ses i Greve Kommunes boligpolitiske strategi fra august 2006 (bilag 17) samt "Greve Kommune, Befolkningsprognose 2008" (bilag 11).

Ambitionen er, at kommuneplanen skal revideres på baggrund af konkurrencen, og at der herefter skal udarbejdes nye lokalplaner, efterhånden som

grundejerne ønsker at udnytte de muligheder, der vil blive fastlagt i kommuneplanen.

Gældende kommune- samt lokalplaner kan ses på [www.greve.dk](http://www.greve.dk).

# HVERDAGSLIV, DRØMME OG INTERESSER I GREVE MIDTBY

I forbindelse med forarbejdet til arkitektkonkurrencen om Greve Midtby er der gennemført en inddragelsesproces med områdets grundejere, institutionsledere, borgere og andre med interesser og meninger om områdets fremtid. Inddragelsen har fungeret som baggrundsviden i forbindelse med udarbejdelse af konkurrenceprogrammet og dette bilag. I dette afsnit refereres resultaterne mere direkte. Første del er analytisk og sætter de mange input i forhold til hinanden. Anden del er 14 interviews med interessenter og borgere, hvor det er muligt at få et indblik i de forskellige parter opfattelse af og ideer for Greve Midtby.

Der er i inddragelsen blevet skelnet mellem tre typer af interessenter:

- Økonomiske interessenter, hvilket primært dækker grundejere og developere i Greve Midtby. Disse har deltaget i workshops, en studietur til forstæder i Skåne og er derudover blevet interviewet.
- Institutionelle interessenter, hvilket dækker de store uddannelsesinstitutioner, plejecenteret, kirken samt svømmehallen. Disse har deltaget i en workshop og er derudover blevet interviewet.
- Borgere hvor der skelnes mellem unge, børnefamilier, familier hvor børnene er flyttet hjemmefra samt pensionister. Borgerne er blevet inddraget via et borgermøde og gennem interview med repræsentanter for de fire nævnte livsfaser.

# PÅ TVÆRS AF DRØMME OG BEKYMRINGER

I dette afsnit sættes de mange meninger og ideer fra interessenter og borgere i forhold til hinanden. Hvilke bærende værdier rummes i de forskellige fremtids-ideer for Greve Midtby? Hvor er der forskellige perspektiver på udviklingen, og hvor er der overensstemmelse mellem de forskellige aktørers ønsker og drømme?

## Mere liv og flere oplevelser

Alle er enige om, at der skal være mere liv i Greve Midtby. Der skal være mindre transit og mere ophold, og særligt om aftenen skal der være mere aktivitet – inde såvel som ude. For borgerne er dette afgørende, fordi det vil gøre det mere interessant at bo i Greve. De savner både kommercielle og ikke-kommercielle oplevelsesmuligheder i lokalområdet. Flere nævner eksempelvis parkarealer med mulighed for spisning og forskellige aktiviteter som et stort ønske. Lederne af flere af de store institutioner såsom svømmehal og gymnasiet ser det som en del af deres formål at indgå som en aktiv del af lokalområdet. For skolerne er der håb om, at der kan komme en synergi med de andre institutioner, som kan skabe et bredt tvær-

fagligt læringsmiljø. Mindst ligeså væsentligt er det dog, at skolerne med det frie skolevalg befinder sig i en konkurrencesituation, hvor placeringen i et attraktivt bymiljø kan tiltrække elever og dermed styrke deres økonomi. Den samme markedslogik ligger bag de økonomiske interessenters tilgang til en omdannelse af Greve Midtby. Byliv og generelt bedre bykvalitet tiltrækker kunder til butikkerne såvel som nybyggede lejligheder.

## Utålmodige borgere vs. afventende investorer

Enigheden, om at der skal være mere byliv og bykvalitet i Greve Midtby, dækker dog over en markant forskel. For borgerne er et mere intenst bycenter med flere muligheder og oplevelser et mål i sig selv. Det vil være en af de ting, som gør hverdagslivet i Greve mere komplet. Dette gør sig delvist også gældende for institutionerne, for hvem et bedre byliv i Greve Midtby kan være en del af deres formål. Modsat gør konkurrencesituationen for både institutionerne og de økonomiske interessenter, at bykvalitet og byliv ikke er et mål i sig selv, men at det i stedet er et middel til at få flere gæster og elever

eller skabe større omsætning og salg af lejligheder. Med den nuværende finansielle situation kan denne forskel mellem byliv som mål eller middel gøre borgerne utålmodige, fordi de økonomiske interessenter ikke pt. ønsker at investere. Det er derfor oplagt at overveje, hvordan der kan skabes hurtige synlige resultater uden store investeringer.

## Utryghed og irritation over hærværk

Alle er tillige enige om, at der er meget hærværk i Greve Midtby, og at området særligt om aftenen er utrygt. Flere tør ikke cykle i området omkring stationen om aftenen og tager i stedet bilen – eksempelvis til gymnastik eller badminton på gymnasiet. Det siges enstemmigt, at byinventaret skal være solidt, da det ellers ødelægges. Derudover fremhæves det, at man skal tænke sig godt om i forhold til nye aktiviteter – flere er bekymrede for, at området bliver mere utrygt, hvis man alene gør det mere attraktivt for unge.

### Grønt er godt, stranden er juvelen

De store grønne arealer bag Holmeagerskolen og gymnasiet er værdsat af borgerne. Det gælder også fredskoven ved rådhusets personaleparkering og den såkaldte Birkelund vest for svømmehallen. Det grønne og rekreative er centrale positive værdier og fremstår for mange som en af de væsentligste grunde til at flytte til forstaden. Stranden er i den sammenhæng den tilbagevendende og mest værdsatte rekreative ressource, som alle mener, man må kunne få mere ud af.

### Sundhed, idræt og foreningsliv

Skolerne og svømmehallen har alle stort fokus på den bevægelsesmæssige del af sundhed. De vil gerne være med til at styrke idrættens synlighed i Greve Midtby og drømmer om bedre faciliteter, som eventuelt kunne deles i løbet af dagen og bruges af foreninger og selvorganiserede grupper om aftenen. Borgerne har samme ønsker om bedre idrætsfaciliteter og særligt om faciliteter, som kan bruges uden medlemskab i foreninger og fungere som socialt

samlingspunkt – nogle af faciliteterne kunne placeres på parkeringsarealer, som ikke er i brug om aftenen.

### Plads til bilen, men væk med den

Der er megen diskussion om parkering i Greve Midtby, og det har vakt stor irritation blandt borgerne, at der er kommet tre-timers parkering på dele af parkeringspladserne ved Greve Midtby Center. Alle borgere samt økonomiske og institutionelle interessenter er meget opmærksomme på, at parkeringssituationen ikke må forringes, og at der med nyt byggeri må skaffes mere plads til de ekstra biler, som nyt byggeri vil generere. Samtidig er alle også interesseret i at få bilerne væk og få udviklet Greve Midtby til et sted, hvor byens rum ikke har en identitet knyttet til biler, men i stedet til blød trafik og aktivitet i attraktive byrum.

### Greve Midtby Center: Hyggeligt vs. kedeligt

Det overordnede indtryk af Greve Midtby Center er, at det er kedeligt og må forny sig med et større og bredere udbud for at kunne stå distancen i forhold til andre indkøbscentre og de gamle bykerner i Roskil-



de, Køge og København. Der er dog også blandt særligt de ældre borgere en oplevelse af, at centeret er hyggeligt. Denne oplevelse er især bygget op omkring, at de møder mange bekendte og venner i centeret, og at de kender mange af ekspedienterne i de familieejede butikker.

### Kan blive attraktivt for ældre at bo i midtbyen

Flere fra gruppen af ældre Greve borgere kan godt forestille sig at flytte til Greve Midtby, når det bliver for svært at holde parcelhuset. Kvaliteten er nærheden til indkøb, kollektiv transport og de kommunale institutioner, men det lokale bymiljø kan godt gøres endnu mere attraktivt. Det efterspørges især flere kulturelle aktiviteter og grønne områder.

### Bekymring for tæthed

De fleste borgere er bekymret for nyt byggeri og er bange for, at det bliver højt byggeri, der vil føre til sociale problemer. Denne opfattelse af tæthed er knyttet til, at mange særligt omkring Greve Midtby ser parcelhuset som det gode byggeri, mens tæt byggeri og lejligheder associeres med alment boligbyggeri



og sociale problemer. Denne opfattelse er i modstrid med den byplanmæssige diskussion om behovet for tæthed og developerens ønsker om at bygge tæt. Denne modsætning må overvejes og eventuelt overkommes gennem betoning af byliv og de rekreative kvaliteter.

### Hvad er Greve Midtby?

Alle borgere opfatter området fra centeret og stationen hen til svømmehallen som Greve Midtby. Området fra svømmehallen og op til gymnasiet og rådhuset ser nogle delvist som del af Greve Midtby. Grundlæggende er der dog ikke på nuværende tidspunkt en ide om, at hele konkurrenceområdet hænger sammen som et centrum.

Et referat fra borgermødet kan ses på [www.greve.dk/grevemidtby](http://www.greve.dk/grevemidtby)



# INSTITUTIONER

## Rektor på Greve Gymnasium, Karl-Henrik Jørgensen

Karl-Henrik har været rektor på Greve Gymnasium i 20 år. Han bor ikke i Greve.

På Greve Gymnasium går der cirka 850 elever, mere end 200 af eleverne komme fra kommunerne nord for Greve. Cirka halvdelen af alle Greve Kommunes unge får en studenter- eller hf-eksamen på Greve Gymnasium. 15% af eleverne har en anden etnisk baggrund end dansk, og dette svarer fint til kommunens befolknings sammensætning.

### Kvaliteter: Rådhusets og gymnasiets arkitektur

Karl-Henrik fremhæver især Rådhusets og gymnasiets arkitektoniske fremtoning og særegenhed som en kvalitet ved Greve Midtby. Desuden mener han, at nærheden til vand og strand er en central kvalitet, som dog ikke bliver udnyttet nok.

### Udfordringer: Greve Midtby risikerer at blive et problemområde

Greve har haft et slogan, der lyder 'Greve er ikke til at komme uden om', som er blevet tilføjet sætningen

'men folk kører lige igennem', fortæller Karl-Henrik med et smil. Og det gør folk ifølge Karl-Henrik blandt andet, fordi "Greve ikke har et centrum, hvor folk har lyst til at samles".

Når vejret er til det, samles gymnasieeleverne ude foran gymnasiet ved springvandet, men der er alt for lidt plads på grund af de mange parkerede biler "så eleverne sidder nærmest i lag på gode sommerdage". Karl-Henrik mener generelt, at der mangler væresteder eller rum til de unge i midtbyen. Det gælder selvfølgelig hans egne elever, men også de unge fra Social- og Sundhedsskolen og fra VUC.

Desværre er mødet mellem de unge ofte konfliktfyldt. Karl-Henrik fortæller: "Vi har desværre tit problemer, når der kommer unge udefra, for eksempel fra handelsskole og teknisk skole i Ishøj. Et eksempel er vores forårsfest, hvor vi er nødt til at have 10 vagter til at passe på hovedindgangen. Og på en helt almindelig hverdagsaften, når der af offentlige brugere spilles badminton, er jeg nødt til at have både pedel og til tider hundevagt for at sikre, at der ikke bliver



ballade og hærværk med udefrakommende unge". Problemet opstår også på pladsen foran gymnasiet i dagtimerne. Til gengæld er problemet på forpladsen ikke så stort om sommeren, når en masse studerende nyder det gode vejr. "Så længe gymnasiekulturen er rigt præsenteret og stærkest, er der aldrig problemer. Det vil være fantastisk, hvis konkurrencen kan hjælpe os med at finde ud af, hvordan vi kan skabe et bedre miljø - herunder et konstruktivt kulturmøde."

### Ønsker og idéer: Et kulturelt centrum

Idet Greve Midtby huser tre uddannelsesinstitutioner, mener Karl-Henrik, at det vil være oplagt at gøre midtbyen til et kulturelt centrum med fokus på læring, udvikling og kreativitet, der kan være med til at skabe noget af det liv, som han mener, midtbyen har brug for. Der foregår allerede forskellige kulturelle aktiviteter på gymnasiet, for eksempel filmfestival, som sagtens kunne åbnes for borgerne i Greve.



## Viceinspektør på Holmeagerskolen, Helen Henriksen

Helen har været viceinspektør på Holmeagerskolen i 8 år. Hun bor i Solrød.

På Holmeagerskolen går der cirka 700 elever. Ud over den daglige undervisning bruges skolens idrætsfaciliteter om aftenen af Greve Basketklub og Greve Idrætsforening. Desuden bruger AOF også skolens køkken til diverse madkurser.

### Kvaliteter: Stranden og gode adgangsforhold

Skolen bruger især stranden i forbindelse med undervisning i naturfag og idræt, men også som udflugtsmål. Helen mener derfor, at stranden må regnes for en af Greves kvaliteter. En anden kvalitet, som Helen fremhæver, er Greve Midtbys gode infrastruktur, der gør det let at komme til Greve med tog, bus og i bil.

### Udfordringer: Midtbyen mangler atmosfære

Helen synes, at midtbyen mangler "byagtig atmosfære – det vil sige et levende centrum, hvor man har lyst til at opholde sig. Hvor der er noget at kom-

me efter, et sted, hvor man gider opholde sig". Det kunne efter hendes mening være et "forretningsstrøg med specialbutikker og caféer". Med henvisning til centeret ved Solrød Station, som mere er et forretningsstrøg end et center, mener hun, at butikkerne i Greve Midtby Center skal mere ud i det fri.

### Ønsker og idéer: Et kulturhus

Midtbyen kunne efter hendes mening godt trænge til et kulturhus "med biograf, bibliotek og et info-mediecenter, som kunne bruges af alle midtbyens uddannelsesinstitutioner inklusiv skolerne".

Derudover mangler der generelt noget for børn og unge i midtbyen. Det gælder både de børn, som er blevet for store til at gå i SFO-ordningerne, men også de unge mellem 13 og 18 år mangler der tilbud til.

Udover at kulturhuset skulle tilbyde aktiviteter for børn og unge, synes Helen også, at der med fordel kunne gøres noget ved midtbyens uderum, så de ap-

pellerer mere til børn og unge. For eksempel kunne der laves baner til street-basket.



## Forhenværende menighedsrådsformand for Johannes Kirken, Gert Pedersen

Johannes Kirken ligger overfor Holmeagerskolen tæt på stationen. Der afholdes gudstjeneste hver søndag samt på helligdage, derudover bruges kirkens lokaler også til sociale arrangementer i løbet af ugen.

### Karakteristika: Tæt på alt

Et af midtbyens karakteristika er ifølge Gert, at: "Man er tæt på alt: Indkøbsmuligheder, rådhus, uddannelse, offentlig transport og så videre". Alle de nødvendige funktioner er på denne måde tilstede i midtbyen. Til gengæld er den knap så positive ting ved midtbyen, at der generelt mangler liv i den centrale del af Greve: "det gælder især centeret efter butikkerne er lukket".

### Udfordringer: Tryghed ved station

Gert oplever, at parkeringshuset ved Føtex "er gyseligt, det burde de lave noget ved". Derudover nævner han, at der er behov for at få gjort noget ved de utrygge forhold, der eksisterer rundt om stationen,

hvor mange er utrygge ved at færdes efter mørkets frembrud.

I forhold til kirken fortæller Gert, at: "den ligger klemmet inde i et område, hvor der ikke er plads til flere bygninger. Det er heller ikke et område, hvor det er smart at placere boliger, blandt andet fordi der er flere, der mener, at vores kirkeklokker ringer meget højt".

### Ønsker og idéer: Kombiner butikker og boliger

"For at få mere liv i centeret i aftentimerne kunne man tænke i en kombination af butikker og boliger", foreslår Gert. Derudover peger han på, at stranden forekommer kedelig: "Der mangler variation, for eksempel nogle flere sten på stranden og ude i vandet, lige nu er det bare sand og tang".

I forhold til kirken fortæller Gert, at kirken har en god kirkesal, som anvendes til forskellige arrangementer for eksempel koncerter, "og jeg kunne da godt tænke mig, at kirken blev brugt meget mere, at der kom

nogle flere folk, og måske også flere aktiviteter og arrangementer."



## Administrativ leder af Plejecentret Nældebjerg, Dorthe Holmboe

Dorthe er områdeleder for de to plejecentre, der ligger i Greve Kommune. Plejecentret Nældebjerg er placeret tæt ved Greve Midtby Center og har pt. 73 beboere og dertil en række yderligere brugere, der benytter sig af centrets dagtilbud. Dorthe bor selv i Greve.

### Kvaliteter: Stranden og central placering

En af Greves kvaliteter er ifølge Dorthe stranden. Dorthe og hendes familie bor tæt ved vandet og går ofte ture på stranden eller bader om sommeren. Desuden synes hun, det er godt, at der langs Greve Strandvej er begyndt at komme butikker: "det er godt, fordi at der så er lidt mere at se på og lidt flere mennesker". En anden kvalitet ved Greve er, at shoppemulighederne er tæt på: "man kan på ingen tid komme til København, Roskilde eller Køge". Derudover fremhæver Dorthe, at Greve er et rart sted at bo, fordi naturen er tæt på. "Her er dejlig fredeligt og den centrale beliggenhed har, udover gode shoppingmuligheder, også betydning for mulighederne for nemt at komme til forskellige uddannelsesinstitutioner og kulturelle oplevelser".

### Udfordringer: Flere aktiviteter for de unge

Dorthe påpeger, at der ikke er nok tilbud for de unge i Greve: "Når SFO-ordningen lukker, er der kun ungdomsklubben Brogården, som geografisk ligger uheldigt placeret. Der er en række sportsaktiviteter, men hvis man ikke lige interesserer sig for sport, er der ikke nogle alternativer". Derudover påpeger Dorthe, at der ikke rigtigt er noget at komme efter i Greve Midtby: "Jeg går ikke i Greve Centeret, hvis jeg skal have en dag ud af det – jeg går i Greve Centeret, hvis jeg skal have en liter mælk". Hvis Dorthe skulle opholde sig mere i området omkring Greve Midtby Center, kræver det, at der bliver etableret nogle hyggelige opholdssteder og flere butikker.

### Ønsker og idéer: Mere nærmiljø

De ældre nyder at kunne se på livet i byen. Dorthe mener derfor, at det vil være til stor gavn for plejecenteret, hvis der i byrummet mellem uddannelsesinstitutionerne kommer forskellige aktiviteter, der tiltrækker liv. Ifølge Dorthe kunne det være godt at integrere plejecentret mere i området omkring centeret. Det

kunne eksempelvis være ved at forbinde plejecentret med Greve Midtby Center: "Det ville også betyde, at der var flere brugere fra plejecentret, der kunne benytte Greve Centeret uden hjælp fra plejepersonalet".

Dorthe påpeger også, at der er masser af udearealer i Greve, der kunne udnyttes på en mere optimal måde. Hun foreslår blandt andet en mere oplagt og tilgængelig forbindelse mellem midtbyen og stranden. Desuden vil en bedre sammenbinding af områdets udearealer generelt betyde, at der kunne komme mere liv i uderummene: "Og det vil med sikkerhed være til glæde for de ældre. De vil nyde, at der er et nærmiljø". Desuden peger Dorthe på, at det også vil være oplagt at udnytte det gode samarbejde mellem SOSU-skolen og plejecenteret. Det kunne blandt andet være i form af et sundhedsfremmende projekt eller et egentlig sundhedscenter, hvor der blandt andet kunne udbydes alternative behandlingsformer.

## Leder af SOSU-skolen, Anders Sevelsted

Anders har været leder af SOSU-skolen i 9 år. Han bor ikke i Greve

SOSU-skolen har cirka 700 elever, som er på skolen i afgrænsede tidsrum afstemt efter uddannelsen, som veksler mellem undervisnings- og praktikforløb. Uddannelsen tager to år. Elevernes gennemsnitsalder er 30 år, og hovedparten af eleverne kommer fra Roskildeområdet. Skolen har et tæt samarbejde med Nældebjerg Plejecenter i forbindelse med elevernes praktikforløb.

### Kvaliteter: God offentlig transport

Anders mener, at Greve Midtby's gode offentlige transportstruktur med både tog- og busforbindelser, er et stort plus for midtbyen og for de uddannelsesinstitutioner, som ligger der.

### Udfordringer: Mangler miljø og afveksling

Anders oplever midtbyen som kedelig: "Der mangler afveksling og miljø, og jeg undrer mig over, hvorfor kommunen ikke gør mere ved udearealerne". Det er især arealet ude foran skolen, der trænger

til renovering. Arealet karakteriserer Anders som et "primitivt og ufærdigt område", der lige nu kun bliver brugt af hundeluffere. Han mener på den ene side, at arealet, hvis der bliver gjort noget ved det, vil være et godt uderum for eleverne. På den anden side frygter han, at et attraktivt uderum vil tiltrække folk, der laver ballade.

Derudover tilføjer Anders også, at selve midtbyen fremstår som meget lukket, hvilket de opførte sten-diger langs vejene især er skyld i: "i stedet for stendigerne skulle man have åbnet området, så der var sammenhæng mellem områderne over til svømmehallen", mener han. Det kunne have skaffet plads til at etablere et åbent grønt område, eller et torv hvor centerets forretninger og caféer kunne flytte ud, og dermed gøre bymidten mere attraktiv: "Hele området virker som om, det er bygget til biler og kun biler. Der er ikke tænkt på de mennesker, der bor her, eller har området som arbejdsplads".



### Ønsker og idéer: Et læringscenter

Der er ifølge Anders muligheder i forhold til at gøre Greve Midtby til et læringscenter: "Greve skal være kendt for et godt uddannelsesmiljø med Greve Gymnasium, VUC og SOSU-skolen som drivkræfter". Et sådan center vil forhåbentlig kunne tiltrække flere uddannelsesinstitutioner som for eksempel handels-skole og skabe synergi mellem institutionerne.

## Leder af Greve Svømmehal, Dorte Henningsen

Dorte har været leder af svømmehallen i 2 år. Hun bor i Greve.

Svømmehallen bruges hovedsagligt af børnefamilier og svømmeklubber, desuden bruges svømmehallen også af de lokale skoler. Bag svømmehallen er der blandt andet etableret en skøjtebane og en multiboldbane.

### Kvaliteter: Stranden

Dorte mener, at stranden er Greves oversete kvalitet, som skal synliggøres. Dette kan gøres ved at åbne udsynet til vandet og dermed gøre stranden mere tilgængelig: "og gøre vandet til en større del af folks bevidsthed". Hvis der bliver sat mere fokus på området, ved for eksempel at ansætte en livredder, vil det ifølge Dorte være muligt at skabe mere aktivitet på stranden.

### Udfordringer: Mangler bymiljø

Dorte oplever, at områderne foran centeret og svømmehallen mangler "noget bymiljø. Det er der generelt ikke i Greve Kommune". Hun mener at midtbyen,

og især centeret mangler stemning og aktivitet. Hun forklarer: "man har simpelthen ikke lyst til at opholde sig i centeret. Den eneste café, der er i centret, bærer præg af at have været en bodega. Der er ikke nogle hyggelige steder, hvor man har lyst til at sætte sig og drikke en kop kaffe".

Hun forklarer videre om centeret, at det er: "et sted hvor man handler, ikke andet – det er jo ikke et hyggeligt sted". Hun bruger selv centeret til at handle dagligvarer, men hvis hun skulle bruge centeret mere, skulle det være noget andet. Ligesom indkøbscentrene City 2 eller Fisketorvet, som er steder, der har mere at byde på.

Dorte kommer oprindeligt fra Odense, og beskriver hvordan den gamle by der er med til at danne nogle rammer, der er hyggelige, og som gør byen til en 'rigtig by'. Der er et miljø omkring gågaden og et caféliv. Så selv når butikkerne er lukket, er der stadig liv i gaderne.



### Ønsker og idéer: Multibane for unge og liv i mellemrummene

Dorte synes, at området foran svømmehallen sådan set er meget pænt, men der må gerne være mere liv. "Der kunne for eksempel etableres en multibane til de unge og et aktivitetsmiljø foran svømmehallen", forslår hun. "Vi har allerede en række aktiviteter i forbindelse med svømmehallen, blandt andet skøjtebane, en playground og et BMX miljø, men det hele ligger gemt væk, så det er kun dem, der ved, at det ligger der, som bruger det."

En bedre udnyttelse af det, hun beskriver som mellemrum, kunne også bruges til at skabe mere liv generelt: "Hvis parkeringspladserne kunne komme væk ville det for eksempel være muligt at afholde markedsdage i området". Generelt mener hun, at omdannelsen skal skabe rum med elementer og funktioner, som både appellerer til børn, unge og familier.

## Souschef ved VUC, Jens Bernhart

VUC Roskildes Greveafdeling ligger på Rådhusholmen 12A i samme bygning som Greve Gymnasium. VUC Roskilde er et voksenuddannelsescenter med HF, Almen Voksenuddannelse (AVU), Forberedende Voksenuddannelse (FVU) og ordblindeundervisning for voksne.

### Kvaliteter: Stranden

Jens mener, at stranden er en stor kvalitet ved Greve. Men en kvalitet, der langt fra bliver godt nok udnyttet.

### Udfordringer: Greve er for opdelt og der mangler noget for de unge

På trods af at mange uddannelser er samlet i Greve Midtby, undrer Jens sig over, hvor lidt der kan fastholde dem i midtbyen efter skoletid: "De går til og fra skolen igennem midtbyen for at komme til offentlig transport. Men hvad er der at lave for dem i et område, der egentlig er bygget til og indrettet efter bilerne?" spørger han. Han mener, at de manglende til-

bud til de unge kan være medvirkende til, at de unge keder sig og laver ballade. I den forbindelse nævner han, at skolen har fået smadret deres ruder en del gange.

Jens oplever også, at midtbyen er alt for opdelt af stendigerne, som efter hans mening betyder, at "der er blevet skabt mange små rum, som måske er gode nok for dem, der bor bag digerne, men det betyder også, at midtbyen er meget opdelt i små enklaver, som egentlig ikke har nogle funktionelle værdier, for folk der kommer forbi".

### Ønsker og idéer: Stranden skal gøres synlig

Centeret kunne efter Jens' mening også trænge til et løft. Som det er nu, står det sig dårligt i konkurrencen med for eksempel Hundige Storcenter.

Derudover synes han, at det er ærgerligt, at stranden ikke spiller en mere central rolle for byen. "Det skyldes, at alt her er lukket om sig selv. Villaerne ligger gemt bag høje hække, og man kan derfor ikke se



stranden". Der kunne efter hans mening godt åbnes mere op til stranden, så den blev mere synlig.

# ØKONOMISKE INTERESSETER



## Direktør for Greve Centerforening, Hauge Møller

Centerforeningen driver Greve Midtby Center, der rummer to pengeinstitutter, et posthus og apotek samt 31 detailbutikker i forskellige brancher, heraf to dagligvarebutikker. På 1. sal er der desuden etableret en del speciallæger samt et advokatkontor. Centeret har i sin snart 30-årige levetid satset på det tætte forhold mellem stationen, nærområdet og de mange mindre butikker med det varierede udbud.

### Kvaliteter: Alt er samlet

Noget af det som karakteriserer Greve Midtby er, ifølge Hauge, at alle servicefunktioner "som man har brug for er samlet i midtbyen. Her er uddannelsesinstitutioner, svømmehal, rådhus, dagligvarer, apotek med videre. Alt sammen inden for gå-afstand". Hauge tilføjer også, at "der er nogle bygninger i midtbyen, der er renoveret, mens andre kunne trænge til det". Her nævner han blandt andet stationen og centeret.

### Udfordringer: Omplacering af eksisterende funktioner

En af de største udfordringer, som Hauge ser i forbindelse med omdannelsen af midtbyen, er, "at man skal være åben over for, at midtbyens nuværende funktioner kan omplaceres". Desuden fremhæver han, at midtbyen trænger til at samle de eksisterende funktioner, og nye bygninger må indtænkes i denne helhed.

### Ønsker og idéer: Skab helheder

Med inspiration fra blandt andet Ishøj Station ser Hauge et potentiale i at bygge centeret sammen med stationen og med det nye byggeri Holmeagergården: "Det er meget vigtigt, at vi tænker i sammenhænge, så vi undgår mere knopskydning i midtbyen. Derfor er det centralt at tænke centeret samme med både stationen og det nye byggeri, så det bliver én stor helhed". Hauge pointerer, at det blandt andet vil betyde, at busholdepladsen flyttes fra sin nuværende placering.

Generelt mener Hauge, at udviklingen af midtbyen "kræver, at kommunen revurderer hvor og hvor meget, man må og kan bygge i midtbyen". I forhold til centeret, tror Hauge, at der er behov for en radikal opgradering: "Men det kræver en stærk økonomi, som der jo nok ikke er på nuværende tidspunkt". Opgraderingen kan bestå i en sammenbygning med stationen, hvor "centeret hæves et plan op, og hvor der så bliver plads til parkering nedenunder". I den forbindelse understreger Hauge, at centerets nuværende profil med mindre familiedrevne forretninger ikke skal ændres: "Vi skal ikke have de store kædeforretninger ind, for så kan folk ligeså godt tage i Hundige Storcenter. Vi skal holde fast i den personlige betjening, og det personlige præg forretningerne har nu. Vi skal satse på individualisten, der foretrækker det specielle frem for det masseproducerede".





## Underdirektør i Nordea Ejendomme, Lars Gøtke

Nordea Ejendomme driver og administrerer et stort antal ejendomme hovedsageligt i Danmark, heriblandt Greve Midtby Center. Pt. er det ikke Nordea Ejendommens mål at ændre grundlæggende ved centeret.

### Kvaliteter: En typisk forstadskommune

Lars Gøtke karakteriserer midtbyen som en typisk forstadskommune til København: "Midtbyen er præget af homogene bebyggelser, mange parcelhuse, få pejlemærker og ikke noget naturligt centrum". Af andre karakteristika peger Lars på en fin og funktionel infrastruktur med god offentlig transport samt gode forbindelser til motorvejsnettet.

### Udfordringer: Skab sammenhænge

Lars lægger ikke skjul på, at der er rigtig mange udfordringer at tage fat på i forbindelse med en omdannelse af Greve Midtby. Først og fremmest mener han, at der mangler et attraktivt bycentrum og stiller i den forbindelse spørgsmålstejn ved, om det er realistisk. Hans skepsis skal ses i forbindelse med, at han

mener, at et centrum kræver en fortætning af Greve Midtby med blandede funktioner: Boliger, erhverv og butikker. Det kræver blandt andet, at man skal kunne tiltrække nye beboere og erhverv, hvilket han mener, vil være svært: "Boligmarkedet er lige nu mættet, og områder såsom Nordhavnen, Havnestaden og Ørestaden opfattes af mange investorer som mere attraktive".

Hvis omdannelsen af midtbyen skal blive en succes, mener Lars: "At Greve Kommune skal styre udviklingen og omdannelsen behårdt og sørge for, at der skabes en sammenhæng mellem nye og gamle funktioner og bygninger – og der skal tænkes i god arkitektur og byliv". Han mener blandt andet, at udbygningen med Holmeagergården skal tænkes ind i omdannelsesplanerne, så udbygningen passer ind i visionerne for fremtidens midtby: "Hvis man ikke gør det, bliver det endnu en bygning uden sammenhæng med resten af midtbyen".

Desuden understreger Lars også nødvendigheden af at få gjort noget ved midtbyens stendiger, som er med til at mindske sammenhængene i midtbyen.

**Ønsker og idéer: Bevar den gode infrastruktur**  
Lars synes, at man ved omdannelsen af midtbyen skal fastholde den gode infrastruktur, der eksisterer i dag. Det betyder også, at man skal fastholde de mange Parkeringspladser ved centeret. Han er i tvivl om, at det er økonomiske bæredygtigt at tænke i egentlige Parkeringshuse og -kældre: "Der skal meget tæthed til, førend det kan betale sig, og lige nu er markedet ikke til de store byfortætninger med nye boliger med videre".



## Chef for Bygherre, Strategi & Koncepter i DSB Ejendomme, Niels Dam

DSB ved DSB S-tog A/S ejer dele af Greve Station og har derigennem en økonomisk interesse i projektet. DSB har stor interesse i at Greve Station bliver mere attraktiv i forhold til både tilgængelighed og tryghed, idet det vil give flere passagerer.

### Kvaliteter: Boliger med lys og luft

Greve har ifølge Niels hele det 60'er forstadssegment, som overordnet var en god tanke: "Det sikrede jo de almindelige borgere en god adgang til lys og luft. En god bolig - men gav også en skarpt funktionsopdeling i arbejdsliv, privatliv og fritidsliv". Derudover ser han også Greves beliggenhed som et stort plus: "Byen ligger tæt på strand og vand, så der er gode naturkvaliteter i nærområdet. Og så ligger den jo forholdsvis tæt på København"

### Udfordringer: Funktionsopdeling

Niels synes, at der er brug for en nytænkning af hele strukturen i Greve Midtby: "Der er meget ens byggeri, som trænger til, at man nytænker. Nytænker kvarteret og nytænker funktionerne. Er det rigtigt, det der

ligger i de forskellige blokke? Er det muligt at få skabt variation i funktion og liv?". Han fremhæver varierede ejerforhold som en god måde at skabe et mere varieret byliv på. Det er efter hans mening det, som mangler i Greve: "Det er jo et meget uniformt liv, der leves der. I stedet skal der skabes et leben".

Derudover peger Niels også på den demografiske udvikling som en vigtig faktor at tænke ind i byudviklingen: "Folk begynder at blive 60-70 år i parcelhuskvarteret, og hvad gør man så? De ældre ønsker jo at blive boende, men magter det ikke altid".

**Ønsker og idéer: Mere markant profil for Greve**  
Niels ser det også som vigtigt, at Greve får mere identitet: "Lav noget, der gør Greve interessant. Der skal laves en profil for byen, og så skal profilen indtænkes i planlægningen. Så når man kommer til Greve Station, ved man, at man er i Greve". Han ser positivt på omdannelsen af Greve Midtby, der vil kunne give stationen et visuelt og funktionelt løft: "Det er vigtigt, at et stationsområde er rart at være i, selv om det kun er et kort ophold. Folk skal føle sig trygge.

Og føle at de er kommet til Greve". En mere markant profil for byen vil ifølge Niels gøre folk mere stolte og kunne medvirke til at skabe mere sammenhold i byen. En udvikling der kan få folk til at stå sammen om de fælles værdier, så der ikke bliver så beskidt og ødelagt så meget.

Niels synes også, at Greve mangler steder, hvor de lokale kan samles. Der skal være lokale attraktioner, for at få folk op af sofaen og få dem af sted: "Der mangler et mødested, hvor man kan mødes på tværs af klasse- og aldersmæssige skel. Der mangler steder at samle sig om den lokale identitet".

## Developer PMP-Byg, Per Pedersen

Per Pedersen driver sit eget selskab, PMP-byg, der har igangsat processen omkring byggeriet af Holmeagergården centralt i midtbyen. Byggeriet skal rumme private boliger, og der er også planlagt plads til liberale erhverv samt læge, tandlæge med mere. Derudover er der planlagt bowling med tre forskellige spiseafdelinger, og der arbejdes også på at kunne tilbyde fitness.

### Karakteristika: Mangler liv

Per karakteriserer midtbyen som kedelig og uden liv: "Hvis man ikke lige ved, at det er en midtby, ville man ikke se midtbyen som Greves centrale sted - der er alt for lidt liv". "Men", tilføjer han, "hjørnegrundens centrale placering i Greve Midtby - med god offentlig transport og tæt på motorvejen - er en af de væsentligste grunde til, at vi har fået så god respons på vores projektering af lejligheder". Per forklarer, at de på trods af den finansielle krise har fået 30 reservationer på tre uger ved kun at reklamere med et beskedent skilt.

### Udfordringer: Økonomisk bæredygtighed

Generelt mener Per, at de to største udfordringer i forhold til omdannelsen af midtbyen er finansieringen, og dermed hele projektets økonomiske bæredygtighed, samt at skabe mere liv i midtbyen. Per regner dog med, at de store investorer kan overbevises om projektets berettigelse. Mere specifikt i forhold til PMP-byg's projekt på hjørnegrunden, er udfordringen pt. at finde finansiering til udbygning af grunden..

### Ønsker og idéer: Bedre stiforløb

Et af de største potentialer ved Greve Midtby er, ifølge Per, midtbyens centrale placering: "Men den placering skal udnyttes langt bedre. Der skal skabes noget mere liv".

Det liv kan ifølge Per skabes ved blandt andet at lave nogle bedre stiforløb, hvor man kan gå ture rundt om og i midtbyen og som samtidig forbinder midtbyen med stranden. Det kan for eksempel "være en lang og bred promenade med pavilloner, hvorfra der bliver solgt forskellige ting.



En dag kan det være frugt og grønt, en anden dag loppemarked og en tredje dag legetøj. På den måde vil der også være noget at se på, når man går tur, og det vil skabe noget liv".

Desuden mener han, at man med fordel kan gøre svømmehallen mere attraktiv og spændende, ved blandt andet at skabe et mere kreativt og oplevelsesorienteret vandmiljø.

# BEBOERE

## Portræt af ung, Line

Line er 16 år og bor i Greve Landsby sammen med sine forældre og storebror. Hun er lige startet på efterskole, men har tidligere gået på Hedelystskolen i Greve.

### Kvalitet: "Der er hvad man skal bruge"

Line synes, at Greve Midtby Center er et fint nok sted at gøre småindkøb: "Det er jo meget hyggeligt at være i Greve Centeret nogle gange. Jeg bruger de forskellige butikker - der er hvad man skal bruge".

### Udfordringer: Opholdssteder til de unge

Line kender til flere unge i Greve, der render rundt og keder sig: "Det er der faktisk flere grupper af drenge, der gør. Så laver de lidt ballade, for at få spænding ud af det. De smadrer også busstoppesteder nogle gange". Line har også oplevet at blive råbt af om aftenen foran centeret: "Der var nogle der råbte ad mig og fulgte lidt efter mig, uden at jeg rigtig følte mig truet".

Line mener, at det kunne hjælpe på problemerne, hvis der var nogle flere steder, hvor det er værd at

'hænge ud' i midtbyen. "Mange sidder på et pizzeria, men det er jo heller ikke så fedt at sidde der. Der er ikke nogen steder, hvor der er noget rigtigt. Kun offentlige steder, og så står man så der, og der er ingen steder at sidde".

### Ønsker og idéer: Aktiviteter og park

"Hvis der kom noget nyt, tror jeg, det ville være helt vildt fedt, for Greve er jo sådan en lille hyggelig by, men der mangler ligesom et eller andet". Line forklarer videre: "Også om sommeren nede ved stranden, det kunne være godt med nogle aktiviteter, man kunne for eksempel sætte et volleyball-net op." Line har flere forslag til aktiviteter: "Det kunne også være fedt at lave en rulleskøjtehal med musik og det hele, eller skøjtehal, man kunne købe noget at spise og drikke. Hvor folk kunne mødes."

Line pointerer, at der virkelig mangler steder at hænge ud i midtbyen: "Mig og min veninde tager hver måned på sushi-bar inde i København, så det kunne være helt vildt fedt, hvis der var en hernede også".



Hun synes, at der mangler nogle uderum og fælles parkarealer i midtbyen, hvor de forskellige aldersgrupper kan være sammen. "Det kunne være hyggeligt med en park, hvor man kunne sidde og hygge sig, hvor de gamle også kunne være, og så en legeplads til børn også. Et sted hvor alle kunne være". For som hun siger: "Ellers er Greve kun huse".

## Portræt af børnefamilie, Holmgaard

Familien Holmgaard består af Jannie og Jesper på 36 og 38 år, samt deres tre børn Jasmin, Jalte og Jonas. De har boet i Greve i 10 år, og børnene går i institution og skole i området.

### Kvalitet: Stranden er Greves vartegn

Det er specielt stranden, som Familien Holmgaard ser som Greves vartegn. Hvis de får gæster, er det et godt udgangspunkt for en gåtur, og Jannie synes godt, at man i Greve kunne gøre mere ud af både strand, og også det vandløb, der går gennem Greve: "Det er jo super hyggeligt, når de studerende fra gymnasiet sidder ved den".

### Udfordring: Mangler et centrum

De ser begge store udfordringer i Greve Midtby: "Jeg har følelsen af, at Greve generelt mangler et centrum. Det er ikke et sted, man går og hygger sig, og hvor man har lyst til at sætte sig ned og drikke en kop kaffe. Der mangler noget torv, man kunne jo godt gå lidt tilbage og tænke i brosten a la Køge".

De forklarer videre: "Centret blev federe, da det blev overdækket, men det er stadig ikke åbent og velkomment. Det er bare ikke hyggeligt. Der mangler noget". Kritikken går også på mængden af parkeringspladser rundt om centret, som fylder alt for meget. De har aldrig set dem være fyldt op, og den store hensyntagen til bilister, gør det sværere for de gående i midtbyen. De forklarer, at stiforbindelserne fra deres boligområde til midtbyen er dårlige: "Man skal altid over en vej, og man føler 'man går midt imellem bilerne'. Flere steder er der heller ikke fortov hele vejen".

### Ønsker og idéer: Mange funktioner

Greve har rigtig mange gode funktioner, men det er ikke gennemtænkt. Bygningerne i midtbyen ligger ikke samlet, men spredt ud: "Der mangler noget samling på de forskellige ting, der mangler en langsigtet planlægning. Kommunen bør satse på noget helhed, hvor man sammentænker trafik, aktiviteter, grønne områder, institutioner osv. på en smart måde".



Jannie og Jesper forklarer videre, at skøjtebanen for eksempel ligger klemt inde bag ved svømmehallen: "Der er også en legeplads deromme, men selv om vi er en børnefamilie, der godt kan lide legepladser, så har vi kun været deromme én gang. Det er bare ikke hyggeligt bag svømmehallen". Der er i det hele taget meget få fællesarealer i Greve, hvor man har lyst til at gå en tur.

Derudover er stranden et stort potentiale for Greve, men det bliver ikke udnyttet nok. Jesper forklarer: "Jeg savner rigtig meget, når vi snakker strand. Der kan jeg se uanede muligheder til næsten ingen penge. Det er enestående for Greve, at vi har den strand". De har for eksempel været på ferie i Frederikshavn, hvor der var et anlagt grillområde med mulighed for at komme af med affaldet, liggestole, beachvolley og et ordentligt ishuse, der virkelig trak folk til. De grønne områder ved stranden kunne man godt udnytte bedre, og gøre dem lidt mere sydlandske.

## Portræt af par med fraflyttede børn, familien Nehrmann

Inge og Poul Nehrmann bor i parcelhus i Greve og har boet der de sidste 31 år. Deres to drenge er efterhånden blevet så store, at de er flyttet hjemmefra.

### Kvaliteter: Stranden

Det er specielt stranden, som de begge fremhæver som en af Greves attraktioner. Poul forklarer, at "stranden er lige så god som nogle af de allerbedste nede i syden", men det er bare "drønirriterende, at der ikke er bedre toiletfaciliteter dernede". Der er mange mennesker, der bruger den i sommerhalvåret, og de fortæller, at "de mangler en kiosk, eller måske et sted der kunne sælge en fransk hotdog eller noget. Men det skal være noget, de unge ikke kan ødelægge".

Derudover er Poul glad for, at Greve hovedsageligt består af parcelhuse. Han er ikke meget til høje bygninger i glas, og de sætter begge pris på, at husene i Greve Midtby er holdt i de varme, røde farver.

### Udfordring: Uheldige typer ved centeret

Greve Midtby Center bruger de begge dagligt. Poul forklarer: "Centeret er blevet rigtig godt, efter at det er blevet overdækket. Det er rart, at det ikke er så stort". Til gengæld er det socialt ikke så godt omkring centeret, da der er mange mere 'uheldige' typer, der hænger ud der: "Der står gerne nogle og kævler bajere dernede, og det er ikke så lækkert. Det er synd, de ødelægger det dernede". Inge har også prøvet at blive råbt af, hvis hun kommer gående alene. De synes begge, der skal gøres noget ved det: "Måske kunne man lave en skurvognspark til dem, hvor de kunne stå sammen".

Der mangler også bedre sportsfaciliteter. Banerne er helt booket op, og de unge skal virkelig være ude i god tid, hvis de skal have plads på skolens baner.



### Ønsker og idéer: Mere byliv

De kunne godt begge tænke sig nogle flere aktiviteter i midtbyen: "Der kunne godt være en biograf her. Man kunne sagtens gøre Greve lidt mere levende". De fortæller også, hvordan loppemarkedet, der afholdes hver søndag i sommerhalvåret på parkeringspladsen foran Greve Midtby Center, trækker rigtig mange mennesker til.

Derudover er der ikke meget byliv i Greve Midtby. Hvis de skal ud om aftenen, kører de hele vejen ned til restauranterne ved strandvejen. Det er det eneste sted, der er åbent. De forklarer: "Hvis man kommer en time efter butikernes lukketid i centeret, er der helt dødt".

Når de bliver ældre, vil de foretrække at blive boende i Greve, gerne nede i centrum. Inge forklarer: "Der ville det være rart, at der var nogle grønne oaser imellem bygningerne, hvis man ikke er så god til at komme rundt". De vil foretrække at bo centralt, så de er tæt på indkøb, læge og offentlig transport, når kræfterne ikke længere rækker til så meget.

## Portræt af ældre par, familien Møller

Carsten og Bente Møller på begge 66 år bor i eget parcelhus, som de har boet i igennem 42 år. Børnene er flyttet hjemmefra for lang tid siden. De overvejer så småt, om de skal flytte fra huset, nu alderdommen rykker tættere på.

### Kvaliteter: Hyggeligt og overskueligt center

De bruger mest Greve Midtby Center til indkøb: "Der er mange af de rigtig gode butikker, og så er det meget overskueligt og hyggeligt. Vi tager nogle gange til Hundinge Storcenter, men der er mange mennesker. Det er lidt for voldsomt til os".

De flyttede til Greve, dengang byen var ved at blive udbygget, og der var masser af grønt i nærområdet. En kvalitet de begge synes er vigtig at bevare i byen: "Vi kan jo ikke stoppe udviklingen, og sige at toget skal nedlægges, men man kan i hvert fald prøve at fastholde de grønne områder her i kommunen. Der kunne godt være mere grønt". De savner større åbne grønne arealer, hvor man for eksempel kan tage hen og spise mad om sommeren. Derudover nyder de

at bo et sted, hvor der er frisk luft og samtidig have nærheden til de kulturelle aktiviteter i København.

### Udfordring: Stationen og Greve Midtby Center trænger til en 'makeover'

Både Carsten og Bente oplever, at der er utrygt og ret beskidt omkring Greve Station: "Det bliver svinet til mange gange, så man føler sig ked af det og utryg, når man går sådan et sted. Og det gør man måske specielt, når man bliver ældre".

Generelt synes de godt, der kunne gøres noget ved stationen og Greve Midtby Center. Centeret kunne godt udbygges og 'shines' op: "En lille smule større kunne centeret godt gøres. Det kunne også godt integreres med stationen med en overbygning med nogle forretninger helt op til". Specielt parkeringen oven på centeret fremhæver Bente som særligt grim. Hun fortæller: "Jeg kan huske første gang jeg så parkeringspladsen, og tænkte 'sikke grim den er'. Hele centeret kunne godt få en makeover".



### Ønsker og idéer: Mangel på seniorboliger og aktiviteter for ældre

De forklarer, at der ikke er mange seniorboliger i Greve, selv om der er behov. Hvis folk på deres alder kunne flytte i ældreboliger, ville de nye børnefamilier kunne overtage parcelhusene. Karsten og Bente er selv skrevet op til bolig i Holmeagergården, da de synes, det er ved at være tid at flytte i en mere ældrevenlig bolig: "Man har alle de forskellige institutioner, svømmehallen og de kommunale ting omkring sig i midtbyen, men den kunne godt udbygges med endnu flere funktioner centralt".

De kunne også godt ønske sig nogle flere aktiviteter i Greve: "Måske kunne der være nogle foredrag og flere kulturelle aktiviteter". De tager i teatret i København, og i Greve går de på seniorhøjskole, lokalerne er dog gamle, så det ville ikke gøre noget med bedre lokaler: "Vi bliver jo flere og flere ældre, og vi har jo nogle behov. Da mine forældre var på min alder, synes jeg, de var gamle, men det føler jeg ikke, jeg er. Jeg har stadig mod og lyst til en masse ting, selv om jeg har nået en vis alder".

