



# HELHEDSPLAN

Byomdannelse af "Det Lille Erhvervsområde", Ishøj



Ishøj Kommune





# **INDHOLD**

## **FORMÅL MED HELHEDSPLANEN**

## **BAGGRUND**

## **OMRÅDET OG OMGIVELSERNE**

## **UDFORDRINGER I OMRÅDET I DAG**

## **HELHEDSPLANEN – principper for omdannelsen**

- **Etapeopdeling**
- **Anvendelse**
- **Bebyggelsens omfang**
- **Vej, sti og parkering**
- **Fællesarealer og det grønne**
- **Klima**

## **ANDEN LOVGIVNING OG PLANLÆGNING**

- **Fingerplan 2013**
- **Kommuneplan 2014**
- **Spildevandsplan**
- **Klimatilpasningsplan**
- **Gældende Lokalplaner**

# FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

'Det Lille Erhvervsområde' er i Kommuneplan 2014 udpeget til omdannelsesområde. En udvikling af området skal give ny dynamik til byens centrum, forstærke områdets kvaliteter og skabe sammenhæng på tværs af byen. Omdannelsesområdet rummer med sin stationsnære beliggenhed mulighed for byfortætning. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der skal udarbejdes en helhedsplan for området, før der kan fastlægges rammer og udarbejdes lokalplaner for området.

Helhedsplanen skal fastlægge principper for en udvikling af området, der sikrer, at de overordnede strukturer i området bliver planlagt fra begyndelsen, i stedet for en 'punktvis' udvikling i enkelte lokalplaner, der ikke sikrer disse principper. Helhedsplanen skal også internt mellem funktionerne regulere bebyggelsens tæthed og højde, og bl.a. herved sikre, at herlighedsværdier, som fx udsigt til Strandparken kommer flest mulig til gode. En overordnet plan for hele området skal også bidrage til klimasikring og udnyttelse af overfladevand til rekreative kvaliteter.

Helhedsplanen giver ikke i sig selv en byggeret. Helhedsplanen skal følges op af et tillæg til Kommuneplan 2014, der sætter rammerne for anvendelse, bebyggelsestæthed, højde og etage antal mv. samt lokalplaner, med bestemmelser for detailplanlægningen i området, dvs. den specifikke anvendelse, bygningernes udformning, materialevalg, parkeringsnorm, indretning af pladser og den grønne struktur mv.

Området omdannes til et mere dynamisk område med fokus på at få områdets for-skellige funktioner til at spille sammen internt og med de omkringliggende områder. De lovligt eksisterende virksomheder i området kan blive liggende og fremadrettet kan kontor- og administration, samt andre typer af erhverv med begrænsede miljøpåvirkninger etableres i området. Herudover kan der etableres flere boliger samt sociale- og kulturelle institutioner.



# BAGGRUND

'Det lille erhvervsområde' er et ældre erhvervsområde, som er opstået i 1960'erne. I erhvervsområdet ligger i dag forskellige former for håndværks- og produktionsvirksomheder og transport- og distributionsvirksomheder. Af institutioner ligger der 2 moskeer, et seniorværksted, en ungdomsklub samt et stort selskabslokale.

Derudover ligger kommunens genbrugsplads og Ishøj Varmeværk i området.

Området er igennem de seneste år blevet omdannet med forskellige former for boligbebyggelser. I 2005 blev områdets første dagligvarebutik bygget, og i 2010 flyttede en af områdets store virksomheder fra det lille til det store erhvervsområde i kommunen pga. udvidelsesplaner. Der var ingen interesserede købere til en anvendelse alene til erhverv. Derimod var der interesse i at bygge til boligformål og erhverv, idet området ligger centralt, tæt på by, strand og rekreative områder. I 2014 stod de første 60 boliger indflytningsklare samt endnu en dagligvarebutik, og i løbet af 2015 står yderligere 80 boliger indflytningsklar.

Kommunen har i 2014 gennemført en kortlægning af virksomhedernes planer for fremtiden. Flere af virksomhederne i området har ønsker om udvidelser, der ikke kan imødegås indenfor det eksisterende område. Derudover har flere af virksomhederne meget kørsel som en del af deres virksomhed, hvilket betyder, at placeringen ikke er optimal i forhold til vejnettet.

Kommunen har i forbindelse med vedtagelsen af Fingerplan 2013 fået mulighed for at planlægge for et større erhvervsområde ved motorvejen, hvor virksomheder med transport- og distributionsbehov kan placeres. Det betyder, at kommunen nu kan tilbyde erhvervsjord til de af virksomhederne, der falder indenfor denne kategori.

Det nye erhvervsområde "Winthersminde" giver mulighed for, at virksomheder i 'Det Store Erhvervsområde' indenfor samme kategori også kan flytte internt mellem kommunens erhvervsområder. Dette betyder, at virksomheder rokerer fra det lille erhvervsområde til "det store erhvervsområde" i det omfang virksomheder herfra flytter.

Derfor er tiden inde til at få omdannet det 'Det Lille Erhvervsområde', således at det kan imødekomme de forskellige ønsker, der er til et område med en central placering i byen.

# OMRÅDET OG OMGIVELSERNE

Omdannelsesområdet er 129.000 m<sup>2</sup> stort og ligger ud til Ishøj Strandvej mod øst, kystkilen mod syd, S-togs banearial mod vest og boligområdet Jægerbuen mod nord. Adgangen til området sker via en rundkørsel fra Ishøj Strandvej og fra Vejlebrovej til Industrivangen og Industriskellet.

For at understøtte brugen af den kollektive trafik, fastlægger de overordnede statslige retningslinjer i Fingerplan 2013 er der fra statens side et krav om en vis arbejdspladstæthed og befolkningstæthed i det stationsnære område. Området ligger indenfor det stationsnæreområde, som i Fingerplanen er defineret som mellem 600-1.200 meter fra stationen.

## UDFORDRINGER I OMRÅDET I DAG

Ishøj Varmeværk ligger i områdets sydvestligste del. Varmeværket er spidsbelastnings- og reserveværk for VEKS. Varmeværket er i produktion svarende til ca. 75 dage om året, hovedsagligt i vinterhalvåret, men driftsperioder kan forekomme på alle tidspunkter af året. Når værket er i produktion modtager det træpiller fra store lastbiler, og der køres aske og slagge væk i store containere. Varmeværket vejbetjenes via Industrivangen. Ishøj Varmeværk bliver liggende og er ikke en del af omdannelsesplanerne og vejbetjeningen til værket er en del planlægningen af området.

Genbrugspladsen ligger ved siden af varmemærket og har årligt ca. 26.000 besøg. Genbrugsstationen har åbent tre dage om ugen, hvor der i gennemsnit kommer ca. 160 biler til genbrugsstationen de dage, hvor den har åben. Containerne tømmes af lastbiler ca. 520 gange årligt, hvilket svarer til ca. 10 kørsler pr. uge. Kommunen har planer om, at genbrugspladsen skal flyttes til et mere egnet sted i kommunen.

Området rummer desuden et selskabslokale, der støder op til genbrugspladsen med plads til 900 personer samt 2 moskeer, som har et stort parkeringsbehov ved større arrangementer, som foregår ugentligt. Selskabslokalet er karakteriseret af et meget stort parkeringsbehov, på særlige tidspunkter – typisk i aftentimerne. Et behov som ikke kan tilgodeses på egne arealer.

De 2 moskeer med foreningslokaler (Det Tyrkiske Kulturhus og Det Pakistanske Kulturhus) har også store parkeringsbehov på udvalgte tidspunkter. Behovet ligger her på andre tidspunkter end selskabslokalernes parkeringsbehov.

Der kunne arbejdes hen i mod en samling af foreningslokaler/selskabslokaler i området på Industriskellet nær varmemærket. De grunde der herefter bliver til rådighed kunne herefter omdannes til boliger, når det passer ind i etapeplaner for områdeomdannelsen.

Med opførelse af mellem 130 og 500 boliger i området vil parkering generelt vil blive en udfordring i området. Der skal derfor tænkes kreativt i løsningen af denne opgave.





## OMGIVELSER

Helhedsplanområde



Stationsnærhed





# HELHEDSPLANEN

## Principper for omdannelsen

Helhedsplanen er opdelt i temaer. Til hvert af temaerne er knyttet principper, for udviklingen af områderne.

## Etapevis omdannelse

Omdannelsen opdeles i 2 etaper.

Første etape omfatter grundene nærmest Ishøj Strandvej og Industriskellet. Dvs. 2 af de 3 rækker af grunde i området. Området omdannes med afsæt i de allerede opførte samt igangværende byggerier. Dvs. at omdannelse af eksisterende virksomheder til boliger eller andre formål skal ske som en etapevis udvikling, der breder sig fra det nyligt opførte boligområde samt dagligvarebutik (Netto) op langs Industriskellet.

2. etape udskydes fordi der i en årrække er et behov for tung trafik på Industrivangen til varmekædet, lastbiler med brændselspiller, samt til diverse virksomheder med tung og ret intens trafik, transportvirksomheder, værksteder, forenings- og selskabslokaler m.v.

Før der åbnes op for udviklingen af anden etape forudsættes det derfor, at alle grunde omfattet af første etape er lokalplanlagt og at byggeri er igangsat. Tidspunktet for udvikling af anden etape afhænger derfor af dette.

## Principper

- 1. etape omfatter ejendomme på begge sider af Industriskellet
- 2. etape omfatter ejendomme på Industrivangen mod banen
- 2. etape igangsættes, når 1. etape er gennemført, dvs. lokalplanlagt, og byggeri er igangsat





**ETAPEVIS OMDANNELSE**

Igangværende / udført udvikling



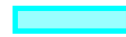
Etape 1



Etape 2



Forventes fastholdt til nuværende funktioner





# Anvendelse

Helhedsplanen åbner for en større andel af boliger i området. Området skal samtidig kunne rumme forskellige typer af erhverv, der kan sameksistere med boliger samt en række institutioner og foreningslokaler. En blanding af anvendelser vil medvirke til, at området er aktivt en større del af dagen, og at der er gode muligheder for at skabe aktiviteter på tværs, fx kan et parkeringsområde have flere funktioner i løbet af døgnet pga. forskel på behov for dag-, aften- og natparkering.

## Principper

### 1. og 2. etape

- Området kan anvendes til boliger, kulturelle institutioner, daginstitutioner og plejehjem
- Der skal skabes en balance og godt samspil mellem funktionerne i området
- Erhverv i området skal kunne sameksistere med andre funktioner i området

### 2. etape

- Området kan have administrations- og kontorerhverv eller andre erhverv, som med fordel kan ligge i et blandet bolig- og erhvervsområde. Der kan bygges kontorvirksomheder op til 1.500 etagemeter





## ANVENDELSE

Fastholdt erhverv

Udviklet område

1. etape

Overvejende boliger, men også daginstitution, plejehjem og kulturelle aktiviteter



2. etape

Erhverv, boliger, daginstitution og kulturelle aktiviteter





# Bebyggelsens omfang

Området ligger tæt på bycenteret og indenfor det stationære område tæt på kommunens rekreative arealer med udsigt til både Strandparken og den grønne kile, som ligger syd for området. Området skal udvikle sig til et aktiv for byen med sin egen identitet – et varierende bylandskab, hvor boliger, videns- og kreative erhverv samt værksteder ligger side om side med kulturelle institutioner. Funktioner som understøtter hverdags- og kulturlivet i området.

På baggrund af bestemmelser i Fingerplan 2013 om stationsnære områder tilstræbes en mere bymæssig og tæt karakter. Det betyder øgede bebyggelsesprocenter og muligheder for at bygge i højden. Yderligere skal der være et fokus på et godt samspil mellem bygningerne og en helstøbt og gedigen arkitektur. Bygningsmassen skal have en variation hinanden imellem og med udearealerne. Derudover skal der etableres gode ude- og opholdsarealer, gode parkeringsforhold, og muligheder for flerfunktionelle løsninger skal undersøges.

## Principper

### 1. og 2. etape

- Boliger i området opføres som etagebyggeri i 3 til 6 etager
- Dagsinstitutioner, plejehjem og kulturelle institutioner opføres i 1 til 3 etager eller integreret i boligbyggeri
- Byggeriet udformes med terrassering og/eller forskydning i bygningskroppene ud mod Ishøj Strandvej og Jægerbuen, så der opnås gode udsigts- og lysforhold for alle, og der opnås de færreste skyggevirkninger
- Ved disponering af byggeriet skal det sikres, at flest mulige boliger får del i ”herlighedsværdierne” i form af udsigt over byen, den grønne kystkile og mod Strandparken
- Det forudsættes, at der planlægges for flere ejendomme samlet eller for en så stor ejendom, at der sikres et areal af en størrelse, der muliggør helhedsorienterede løsninger
- Det skal ved udvikling af ejendommene fastlægges, hvorledes bebyggelsen hænger sammen med fremtidig omdannelse af andre ejendomme eller hvordan bebyggelsen afgrænses fysisk og funktionelt i forhold til ejendomme, som ikke omdannes

### 2. etape

- Erhverv opføres som i 1 til 6 etager





## BEBYGGELSENS OMFANG

### 1. etape

Boliger 3-6 etager  
 Kultur 1-3 etager  
 Institutioner 1-3 etager



### 2. etape

Erhverv 1-6 etager  
 Boliger 3-6 etager  
 Kultur 1-3 etager  
 Institutioner 1-3 etager





# Vej, sti og parkering

Den eksisterende vejstruktur i området bevares og der skal arbejdes for bæredygtige trafikløsninger, som betyder at gående, cyklende og de kollektive transportformer prioriteres samt at der sker en genanvendelse af den eksisterende trafikstruktur.

I første etape ombygges Industriskellet til en sivegade med plads til cyklister og gående, og hvor trafikafviklingen sker på de bløde trafikanters præmisser. Hele området ligger indenfor det stationsnære område. Hensigten er derfor, at den cyklende og gående trafik skal føres sikkert over i det eksisterende trafikseparerede stinet. Med forventningen om en massiv udbygning af området bliver der behov for at fokusere på antallet af parkeringspladser i området og skabe nogle kreative og evt. multifunktionelle løsninger, med udnyttelse af døgn/ugerytmen i parkeringsbehovene.

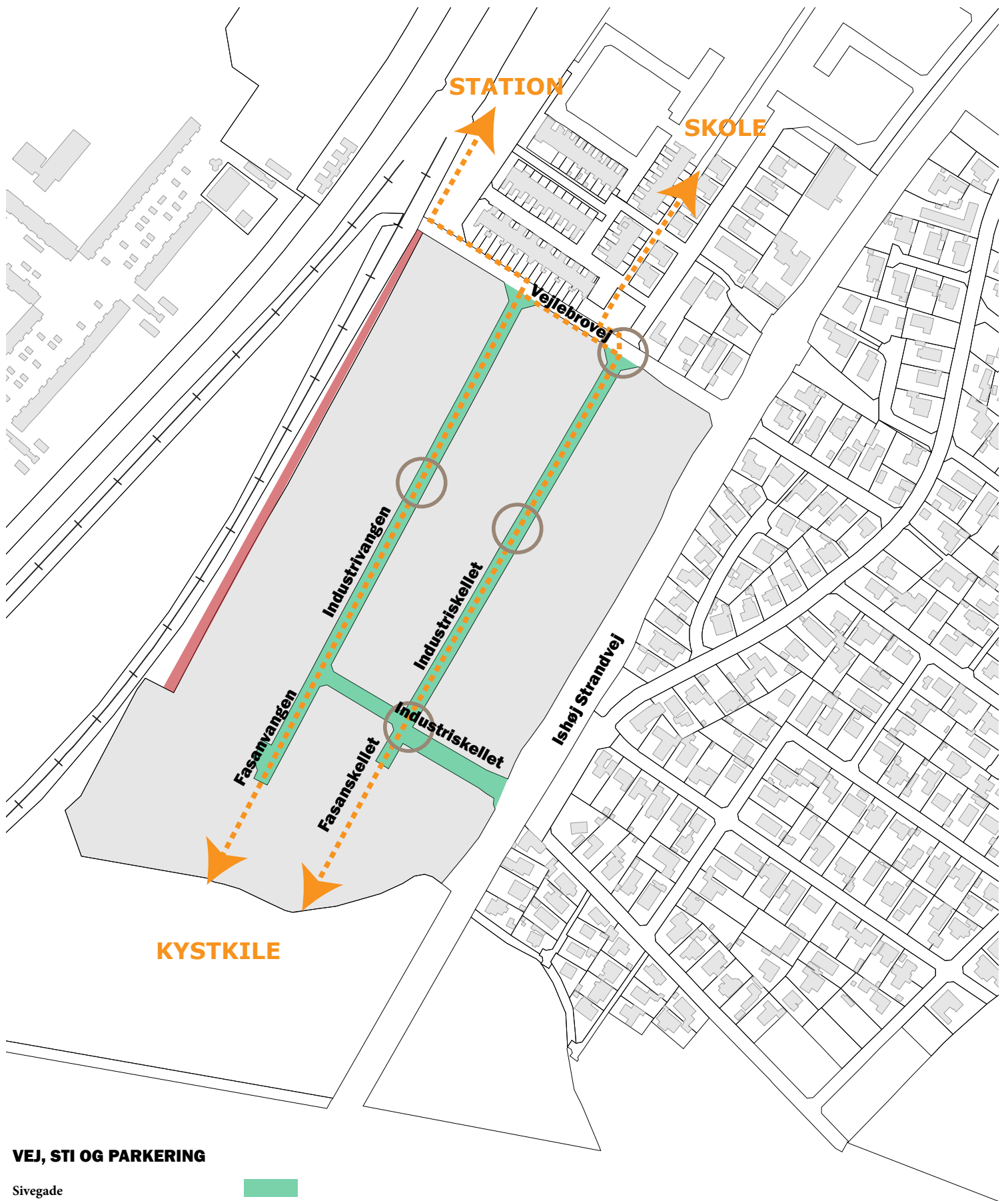
## Principper

### 1. og 2. etape





- Der skal ske en tilpasning/ombygning af vejprofilerne, der nedsætter bilernes hastigheder, integrerer cykelstier og evt. parkering, der gør det til en sikker og grøn oplevelse at færdes gennem området
- Veje i området ved Industriskellet udformes med vægt på trafiksikkerhed og trafikfredeliggørelse, således at gennemkørende trafik minimeres. Hvis det er foreneligt med trafikafviklingen i området, kan gennemkørsel fra Industriskellet til Industrivangen ophøre
- Stiforbindelserne i området skal kobles på det eksisterende stinet
- Der skal etableres en sikker og tydelig overgang for gående og cyklende fra området henover Vejlebrovej til Centerstien
- Der skal etableres en tværvej/aktiv plads mellem Industrivangen og Industriskellet forbeholdt gående og cyklende samt mulighed for et opholds- og samlingspunkt for området
- Handicaptilgængelighed skal prioriteres i området
- Parkeringsnorm i etageboligområder er 1 p-plads pr. bolig
- Det skal afklares hvordan området skal busbetjenes
- Parkeringsarealer skal have et grønt udtryk med hække, buske eller træer

### 2. etape

- En omdannelse til indpasning af flere boliger i området ved Industrivangen kan på sigt ske ved, at vejen ligeledes neddrøses trafikalt. Forudsætningen for dette kan evt. være, at der etableres en ny erhvervsvej langs banearialet, med tilslutning til Vejlebrovej. Dvs. at vejbetjeningen af såvel Varmeværket som de virksomheder, der er tilbage i området, ”vendes”, så ind-/udkørsel sker via en ny vej langs banen.
- Der arbejdes for en flytning af Genbrugspladsen væk fra området. Arealet søges udnyttet til parkeringsformål, og kan evt. stilles til rådighed for virksomheder i området evt. mod betaling.



**VEJ, STI OG PARKERING**

- Sivegade 
- Vej til tung trafik 
- Stiforbindelse 
- Fartdæmpende foranstaltning 

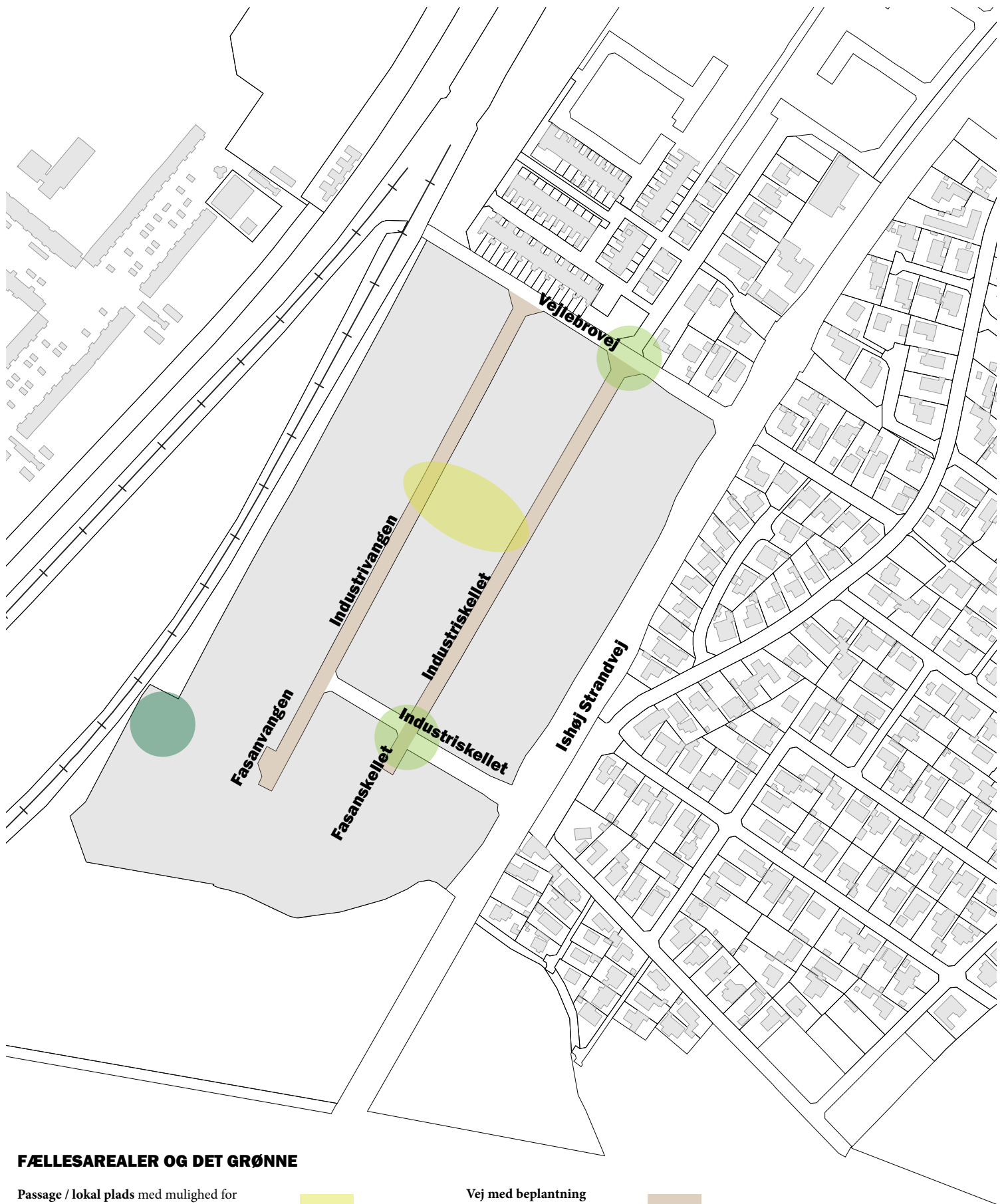
# Fællesarealer og det grønne

Ishøj er en grøn kommune omgivet af åbne landskaber, grønne kiler og Strandparken. Byen har en markant grøn struktur, som skal videreføres i området med gode uderum og grønne områder. Det kan fx være pladسدannelser med hævet opholdsareal, grupper af træer mv, der signalerer ophold og pause.

## Principper

- Der skal skabes sikre, grønne og smukke rammer for gående og cyklende, så det er en god oplevelse for alle at færdes i området
- Vejene skal have et grønt design, der tydeliggør områdets placering og omgivelser. Evt. med grupper af træer
- Vand skal spille en tydelig rolle i byrummet, såvel af klimahensyn som rekreative hensyn
- Der skal udpeges en central plads eller passage i området, der samler området
- Boligområderne skal fremstå åbne og grønne med træer





## FÆLLESAREALER OG DET GRØNNE

Passage / lokal plads med mulighed for leg, ophold og beplantning



Vej med beplantning



Pladsdannelse der kan markeres med beplantning



Multiplads / parkering med mulighed for aktiviteter, når der ikke er parkering



# Klima

I de centrale dele af byen er omfanget af forskellige typer af belægninger relativt høj, hvilket kan intensivere virkningen af de regnskyl, der forventes bliver hyppigere fremover. Klimatilpasning giver nye muligheder for at anvende vand i byen og parkerne ved at tilbageholde, forsinke, nedsive og styre regnvandet. Bassiner til regnvand og regnvandskanaler kan anlægges i bymiljøet med henblik på at skabe rekreative områder. Grønne tage, omfanget og typen af belægning spiller også en rolle i forhold til klimatilpasning.

Som Klimakommune har Ishøj Kommune forpligtet sig til at sænke sit eget forbrug af energi og sin udledning af CO<sub>2</sub> med 3 % om året frem mod år 2025. Ishøj Kommune vil bl.a. arbejde for, at opvarmning af boliger er baseret på de mindst miljøbelastede energiformer. Alternative energikilder og miljørigtig fjernvarme skal udbredes på bekostning af CO<sub>2</sub>-belastende opvarmningsformer som olie og el baseret på fossile brændsler. Solenergi er en anden prioriteret energiform.

## Principper

- Der skal arbejdes med mulighederne for at understøtte arbejdet med klimatilpasning i området – både i byggeriet og på udearealerne
- Anvendelse af grønne tage samt nedsivning prioriteres i byggeriet
- Mulighederne for etablering af et fælles kanalsystem eller rekreativt bassin i området skal undersøges
- Miljøvenlig energi såsom fjernvarme, solceller og andre miljøvenlige energiformer prioriteres i byggeriet

# ANDEN LOVGIVNING OG PLANLÆGNING

## Fingerplan 2013

Helhedsplanen og de efterfølgende kommuneplanrammer er omfattet af Fingerplan 2013's bestemmelser om stationsnærhed (§ 11)

Et centralt tema i Fingerplan 2013 er planlægning for de stationsnære områder med henblik på at opnå miljørigtig lokalisering af bymæssige aktiviteter. Der skal ske en koncentration af bymæssige aktiviteter, således at funktioner, der har en bymæssig tæt karakter og giver anledning til et højt aktivitets- og trafikniveau, lokaliseres centralt i forhold til S-togsstationerne. Mere bymæssig aktivitet i de stationsnære områder skal bidrage til, at flere benytter sig af det kollektive trafiksystem.

## Kommuneplan 2014

Helhedsplanen åbner mulighed for en mere intensiv udbygning af boliger samt andre typer af erhverv end tidligere. Derudover åbnes der mulighed for øgende bebyggelsesprocenter og højder. En realisering af helhedsplanen forudsætter derfor et kommuneplantillæg, ligesom det skal følges op med lokalplaner.

I henhold til kommuneplan 2014 er det ikke muligt at opføre kontorvirksomheder på over 1.500 etagemeter i området. Det vurderes, at der ikke er interesse for det i området. Dog kan der etableres kontorvirksomheder på op til 1.500 etagemeter.

## Spildevandsplan 2014

Ishøj Forsyning har en vision om at klimatilpasse afløbssystemerne, baseret på nyeste viden og teknologi, ved at tilbageholde, forsinke og styre regnvandet frem for alene at opgradere kapaciteten af kommunens afløbssystemer. Dette indebærer at integrere vand som et rekreativt element for derved at tage højde for klimaforandringerne allerede på planlægningsstadiet af nye byområder og ved genplanlægning af eksisterende byområder.

## Klimatilpasningsplan 2014

Den centrale del af Ishøj er kendetegnet ved at have mange arealer med tætte belægninger til både beboelse, offentlige bygninger, indkøbscenter og industri, samt dertil hørende infrastruktur og parkeringsfaciliteter. Det store omfang af belægning medfører, at en stigning i nedbørsmængde og regnintensitet vil belaste regnvandsledningerne og regnvandsbassinerne. Næst efter Strandområdet er det i den centrale del af Ishøj, at oversvømmelsesrisikoen fra afløbssystemet er størst i kommunen.

'Det Lille Erhvervsområde' er en del af den centrale by og der skal i planlægningen af udearealerne tages højde for oversvømmelsesrisikoen med anvendelse af overfladevandet på overfladen.



# Gældende Lokalplaner

- Lokalplan 1.11.3 Det Lille Erhvervsområde
- Lokalplan 1.14 Ishøj Varmeværk
- Lokalplan 1.47 Dagligvarebutik
- Lokalplan 1.62 Etageboligbebyggelse
- Lokalplan 1.69 Terrasseret boligbebyggelse