

Redegørelse for ændringer i Helhedsplan og forklaringsmodeller

Bilag til Helhedsplan – Byomdannelse af ”Det Lille Erhvervsområde”, Ishøj. September 2015

Redegørelse for ændringer i Helhedsplan

I helhedsplanens høringsperiode kom der en række høringssvar, som Byrådet den 2. juni tog stilling til. Efterfølgende har administrationen arbejdet videre med de ændringer, som blev besluttet. Det videre arbejde med planen har medført forslag om enkelte andre ændringer, som der redegøres for i dette notat.

Administrationen har derudover arbejdet med at uddybe nogle af begreberne, som anvendes i helhedsplanen og vise principperne i helhedsplanen omsat til eventuelle løsningsmodeller. Der er mange måder at konkretisere principperne, så dette er blot for at anskueliggøre et par af mulighederne.

Redegørelse for nye ændringer:

1. Opdeling af omdannelsesområdet i delområde I & II

Omdannelsesområdet er opdelt i to delområder. Delområde I omfatter det område, hvor der konkret kan ske ændringer i bebyggelsesstrukturen. Delområde II omfatter dagligvarebutikker, bilforretninger, boligområdet Fasanvængen og Fasanskellet og Ishøj Varmeværk, hvor der ikke sker ændringer for i forhold til bebyggelse.

Begrundelse: En opdeling i delområder gør det mere overskueligt, når der skal fastsættes bebyggelsesprocenter, idet de to delområder adskiller sig på dette punkt. Begge delområder er dog en del af omdannelsesområdet, idet nyt byggeri skal forholde sig til det eksisterende byggeri og at der skal arbejdes med veje, stier og klimasikring i hele området.

2. Definition af bebyggelse på baggrund af etagehøjde

2-3 etager skal opføres som rækkehuse eller etageboliger
4-5 etager skal opføres som etagebyggeri
6-8 etager skal opføres som punkthuse

Begrundelse: For at opnå en vekselvirkning mellem forskellige bebyggelsestyper i området og for at sikre at flest muligt kan opnå en god udsigt og færrest skyggegener, er der udformet et princip om udformningen i forhold til antal etager. Punkthuse er smallere end blokke og eventuelle skyggegener vil ske i kortere perioder og udsigtsgener vil kun berøre en lille del af udsigten.

3. Bygningshøjde og terrassering ud til Ishøj Strandvej og Vejlebrovej

Ud mod Ishøj Strandvej og Vejlebrovej skal bebyggelsen fastholdes i 2 etager, med mulighed for at optrappe til 3 og 6 etager længere ind mod området.

Begrundelse: For at bibeholde en åbenhed og ensartet bygningshøjde ud mod de større veje.

4. Strategiske placeringer

Hvor skyggevirksomheder og udsigtsforhold taler for det, kan der opføres punkthuse i op til 8 etager. Der kan maksimalt opføres ét punktus pr. 10.000 m² grundareal i henhold til kortbilag

Begrundelse: Strategiske placeringer er på steder, hvor skygge- og udsigtsgener er mindst. På kortbilaget er der udpeget en række områder inden for hvilke de kan placeres i forhold til de anførte forhold. Dog kan der kun opføres maksimalt én 8 etages bygning pr. 10.000 m² grundareal for at bevare variationen i området. Høje bygninger vil give flere muligheder for at bo med en fantastisk udsigt over strandparken, byens tage og Ishøjs skønne naturområder. En 8 etages bygning øger ikke bebyggelsesprocenten, da den fastholdes på 100 pr. delområde, men det giver mere plads på grundarealet til grønne udearealer, parkering og stiforløb. Bebyggelsesprocenten for området som helhed bliver mindre end 100, idet veje, varmeværk, de eksisterende bilforhandlere og dagligvarebutikker har en lavere bebyggelsesprocent.

5. Identifikation af placering af fælles grøn plads

Industriskellet 10 er udpeget til fremtidig grønt fællesområde for hele området.

Begrundelse: Området ligger centralt og vil blive centrum for krydsning af stier og hvor man kan skyde genvej mellem bebyggelserne og dermed bryde med den eksisterende vejstruktur. Realiseringen af området sker vha. at andre ejendomme i området kan opnå større byggeret (højere bebyggelsesprocent) på deres egen grund i området, svarende til andelen, der købes.

6. Vej til tung trafik tages ud

Begrundelse: Som følge af drøftelser med repræsentanter for de erhvervsdrivende i området vurderes det at omdannelsesplanerne realiseres inden for en kortere tidsperiode, hvilket betyder at en etablering af en ny vej til tung trafik langs banearealet er af meget midlertidig karakter og at vejen vil ligge som et levn, når omdannelsen er en realitet. Varmeværket har redegjort for, at deres transport af brændselsspiller o. lign. kan anvende rundkørslen via Ishøj Strandvej. På den baggrund foreslås det at tage vejen ud af Helhedsplanen.

7. Klimaveje og kobling til den grønne kile

Der er undersøgt og indarbejdet en række principper til en klimatilpasning af området, der vedrører:

- Klimaveje, regnvandsbassin/multiplads/p-plads og bassin m/ rensning syd for området
- Anvendelse af områdets lavpunkter til opsamling af vandet og grønne parkanlæg og en kobling til kilen syd for området til afledning af det rene vand

Begrundelse: Regnvandsledningerne i området er i god stand, men kapaciteten i regnvandsledningerne vil inden for en 20-årig periode ikke være tilstrækkelig. Derfor giver det god mening at klimatilpasse området fra begyndelsen, så området ikke skal

graves op på sigt for at forhøje kapaciteten. Regnvandsledningerne skal stadig håndtere det beskidte vejvand, som ryger direkte til en olieudskiller for rensning, hvorimod klimavejene, som ligger synligt i området vil håndtere det rene overfladevand og føre det gennem området og forsinke det. Genbrugspladsen er udpeget som regnvandsbassin, der skal tilbageholde vandet i en periode i forbindelse med en ekstrem regnvandshændelse og vandet skal derefter ledes ud i et bassin syd for området, som kan oversvømmes indtil der er plads i Ll. Vejleå. Klimatilpasningen i området kobles sammen med afvandingen omkring Centervej og løser således regnvandsproblematikken for et større område i Ishøj By. De 3 elementer vil alle bidrage til at mindske fremtidige skader på bygninger pga. oversvømmelser, en reduktion af regnvand til regnvandssystemet og medvirke positivt til den rekreative værdi af området og kan tjene som et demonstrationsprojekt for resten af kommunen og kommuner i resten af Danmark.

Forklaringsmodeller

1. Bebyggelsesprocenter

Modellen vist på bilag 1, s. 6, viser forholdet mellem bebyggelsesprocent, etagehøjde og friareal. Af modellen ses, at der ved en bebyggelsesprocent på 100 og et fastsat grundareal, er meget forskel på andelen af friareal afhængig af hvor mange etager, der lægges på bygningerne. Bygningens fodaftryk bliver markant mindre, idet etagerne lægges ovenpå, hvilket friholder et større areal på grunden. Antallet af boliger og parkeringsareal ændrer sig ikke, idet bebyggelsesprocenten fastholdes.

2. Placering af strategisk beliggende 7-8 etages bebyggelser samt terrassering ud til Ishøj Strandvej og Vejlebrovej.

Modellen vist på bilag 2, s. 7, er et eksempel på, hvor der kan etableres bygninger på 7 og 8 etager og viser eksempler på terrassering af bebyggelserne ud til Ishøj Strandvej og Vejlebrovej.

Placering af 7 til 8 etager

Indenfor de hvidskraverede arealer kan bygninger på 7 og 8 etager placeres. Der kan dog maksimalt placeres én bygning pr. 10.000 m² og maksimalt fem i området som helhed. På kortbilaget er der placeret seks 8 etagers bygninger for at illustrere, at bygningerne kan placeres flere steder indenfor de hvidskraverede områder.

Ved udpegning af områderne er der taget højde for de skyggevirkninger, som de høje bygninger afkaster. Det er prioriteret at skyggevirkningerne hovedsageligt rammer serviceerhvervene, baneterrænet og den grønne plads i området. Der er i planen fastsat bestemmelser, der sikrer at byggeri fra 6-8 etager skal opføres som punkthuse, hvilket bevirker at eventuelle skyggevirkninger er forbigående og at eventuelle udsigtsgener begrænses pga. slankere bebyggelser.

Terrassering ud til Ishøj Strandvej og Vejlebrovej

Ud til vejene er der vist et eksempel på hvordan der kan indpasses en bebyggelsesprocent på 100, der overholder bestemmelserne om maksimal etagehøjde i randområderne.

3. Medfinansiering

Der skal etableres en grøn fælles park i området. For at det ikke skal være til gene for den aktuelle nuværende grundejer, kan andre grundejere i området købe en del af parken og så hæve bebyggelsesprocenten, svarende til medfinansieringen, på en anden grund i området, hvilket medfører at nogle ejendomme i området kan få højere bebyggelsesprocent end 100. Som helhed vil delområde I fastholde en maksimal bebyggelsesprocent på 100.

EKSEMPEL PÅ FORHOLD MELLEM ETAGEANTAL OG FRIAREAL VED SAMME BEBYGGELSESPROCENT PÅ EN 8.600 M2 GRUND

	1	2	3	4	5	6	7	8
Etageantal	1	2	3	4	5	6	7	8
Bebyggelsesprocent	100	100	100	100	100	100	100	100
Fodaftryk af bygning	100 % 8.600 m ²	50 % 4.300 m ²	33 % 2.867 m ²	25 % 2.150 m ²	20 % 1.720 m ²	17 % 1.433 m ²	14 % 1.229 m ²	12,5 % 1.075 m ²
Parkeringsareal udregnet med 20 m ² pr. plads	1.720 m ² Under jorden eller på taget	1.720 m ²	1.720 m ²	1.720 m ²	1.720 m ²	1.720 m ²	1.720 m ²	1.720 m ²
Friareal evt grønt	0 m ²	2.580 m ²	4.013 m ²	4.730 m ²	5.660 m ²	5.447 m ²	5.651 m ²	5.805 m ²
Bebyggelsestype	---	Rækkehuse	Rækkehuse	Etageboliger/stang	Etageboliger/stang	Punkthuse	Punkthuse	Punkthuse



