

Gentænkbymen for mennesker

# UDVIKLING AF ISHØJ BYKERNE

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN 2022

UDKAST | 21.02.2022

UDKAST



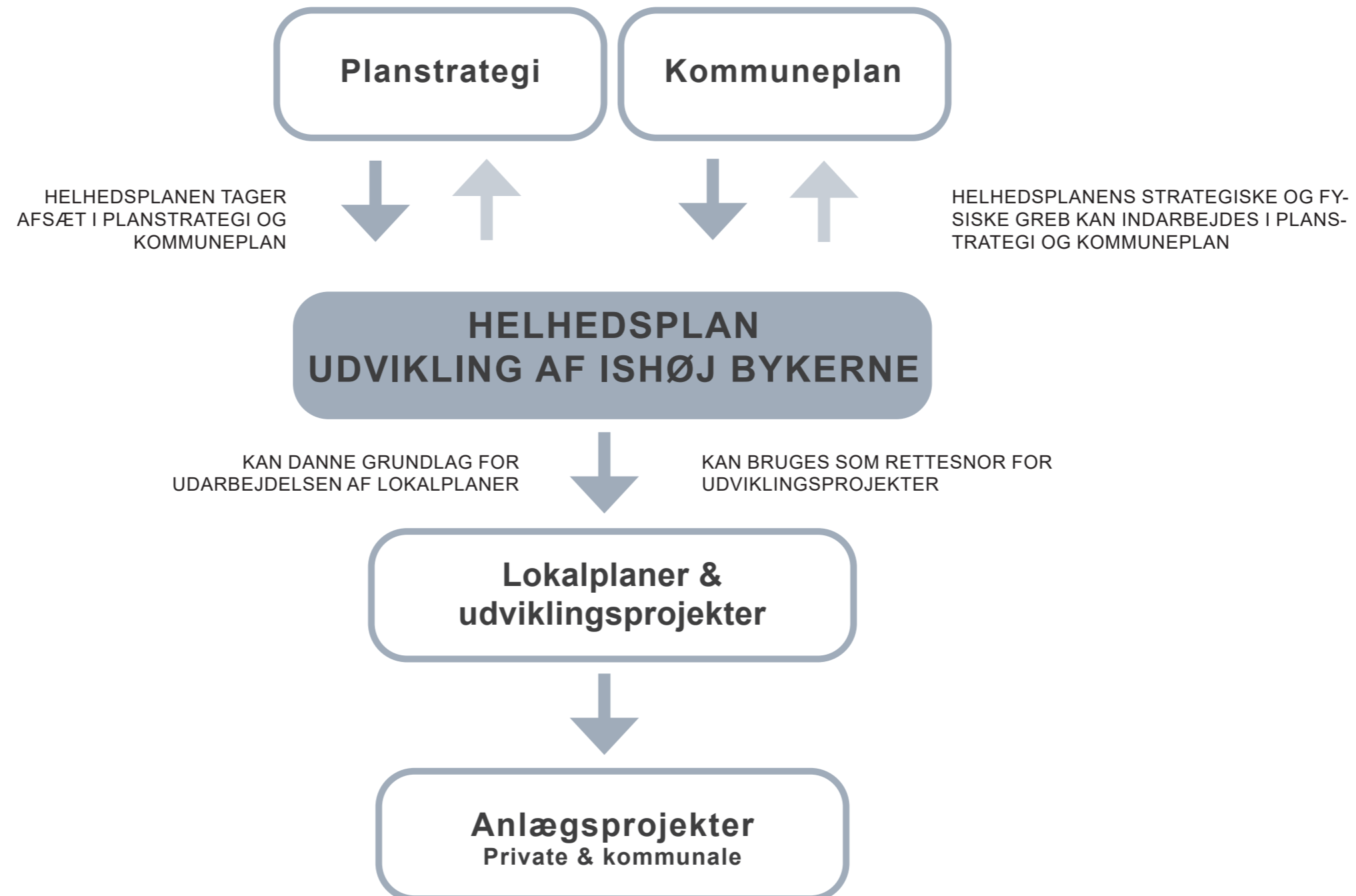
Ishøj Kommune



# Indhold

- Formål, analyse og borgerundersøgelse
  - Vision & strategi
  - Fysiske helhedsgreb
- Fokus- og perspektivområder

# Helhedsplanen i planhierarkiet



## Formål

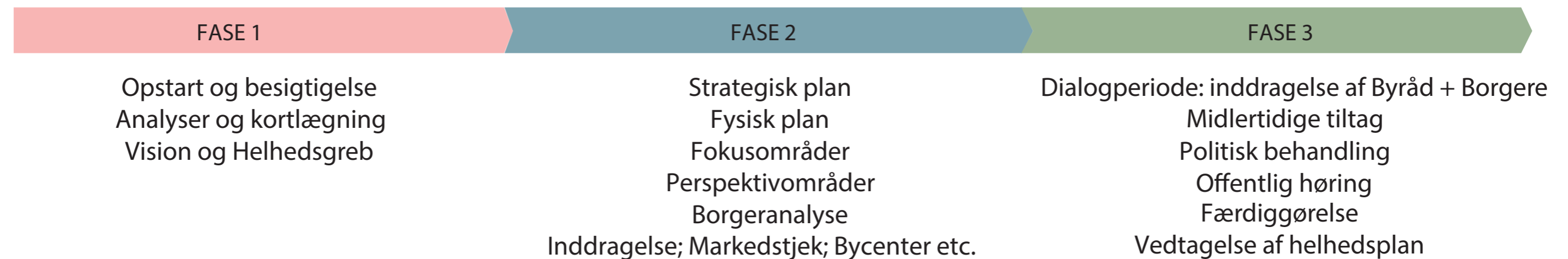
Helhedsplanens rolle er at **vise vejen for, hvordan visionen gøres til virkelighed**, og efterfølgende over en lang periode - som styringsværktøj – sikre, at det sker

Målet er at **sikre en sammenhængende bykerne med fokus på kvalitet** i både det bebyggede og i byrummet.

- > **En klar og tydelig vision**
- > **Robust plan = dynamisk og fleksibel**



## Processen - Et arbejde i tre faser



Afsæt

# Helhedsplanen tager afsæt i byens historie og i den grønne fremtid





Afsæt

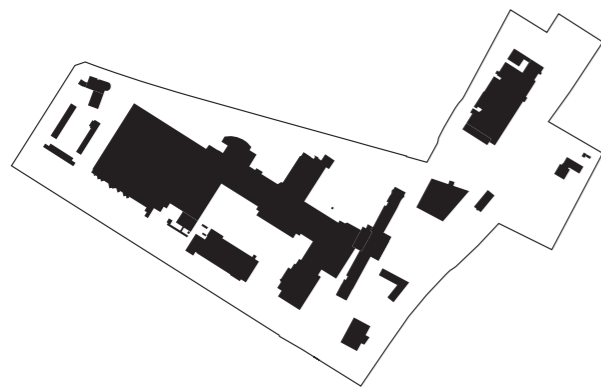
## Helhedsplanen tager afsæt i byens historie og i den grønne fremtid



50 år



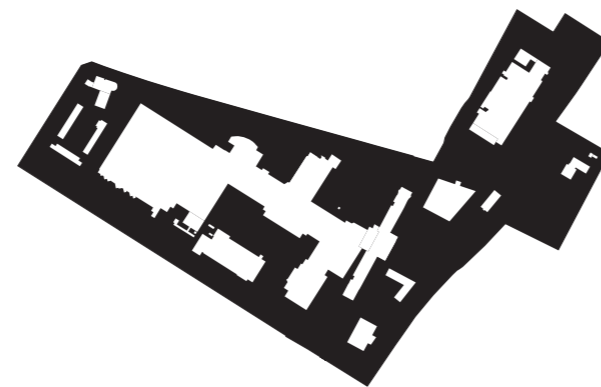
## Bykernens struktur



### BEBYGGET

FODAFTRYK BEBYGGET AREAL: 55.600 M<sup>2</sup>

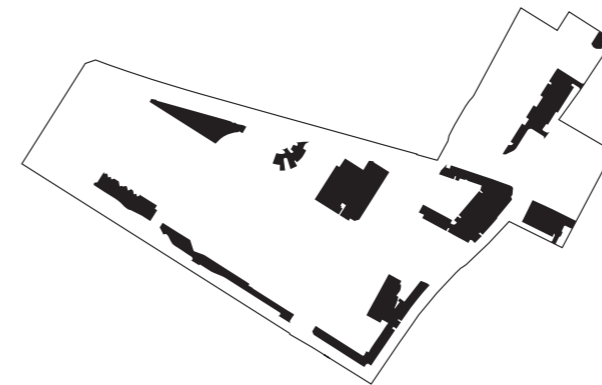
Store bygningsvolumener opført over tid og uden indbyrdes sammenhæng.



### UBEBYGGET

FODAFTRYK UBEBYGGET AREAL: 142.120 M<sup>2</sup>

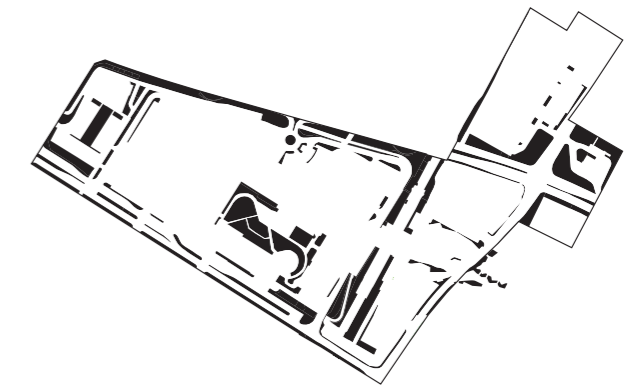
Som et resultat af bebyggelsens placering og volumen er det begrænset med naturlige, tydeligt markerede byrum i området.



### PARKERINGSAREAL PÅ TERRÆN

SAMLET 30.000 M<sup>2</sup>

Store centrale parkeringsarealer er dominerende i bybilledet.



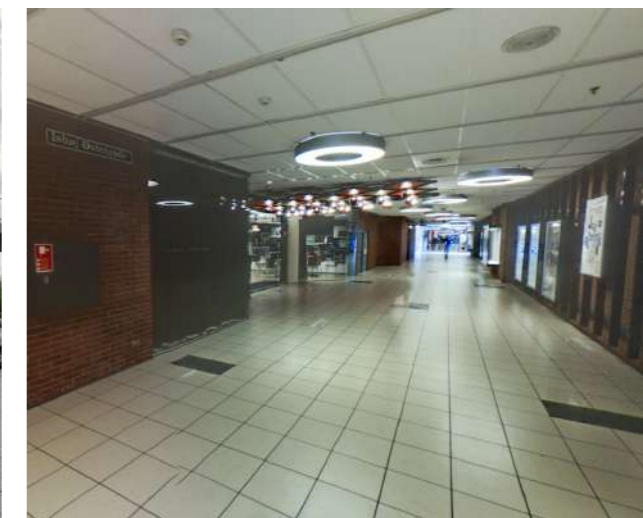
### BEPLANTNING

SAMLET 35.000 M<sup>2</sup>

Beplantningen er begrænset til vejrabatter og helleanlæg, der omgiver vej- og parkeringsarealer.



# Bykernens struktur - opsummering



FIRE FORSKELLIGE STIBROER MED SAMME UDTRYK OG IDENTITET

BYKERNEN DOMINERES AF LABYRINTISK INFRASTRUKTUR

- Bykernen opleves som en isoleret og aflukket ø. Adskilte funktioner og infrastruktur, skaber både mental og fysisk afstand.
- Trafikken er separeret, og der er derfor ingen stier eller fortove langs vejene = mennesker

mangler i det umiddelbare bybillede, skaber en oplevelse af utryghed.

- Stierne ligger i et separat system oftest hævet over terræn, som ikke nødvendigvis er den hurtigste eller mest optimale rute for gående

og cyklister = udfordret tilgængelighed fra f.eks. boligen til stationen og andre vigtige funktioner samt en oplevelse af utryghed.

- Det grønne er reduceret til mest at være chikaner, heller, rabatter og på volde = ikke

tilgængeligt eller brugbart til ophold.

- Bycentret er byens centrum, men lukker delvist om aftenen.



# Bykernens struktur - opsummering



SELVGROEDE STIER MED FORRINGET TRAFIKSIKKERHED

DET GRØNNE BESTÅR PRIMÆRT AF AFSKÆRMNING OG HELLEANLÆG

LUKKEDE OG AFVISENDE FACADER

- Eksisterende bebyggelse mangler indbyrdes forhold, og skaber tilfældige byrum omkring sig.
- Byrummene er domineret af grå og øde parkeringsarealer, eller usammenhængende

rum inde i bycentret.

- Vigtige byfunktioner mangler indbyrdes forbindelse og kobling til byrummene.
- Centerindgange ligger på steder, der fremstår

som bagsider i stedet for forsider = svært at afkode sammenhænge og funktioner.

- Facader er lukkede og afvisende = øget utryghed for forbipasserende.

- Mangel på identitet ved vigtige knudepunkter skaber forvirring og forringer bykernens tiltrækningskraft.



Borgeranalyse

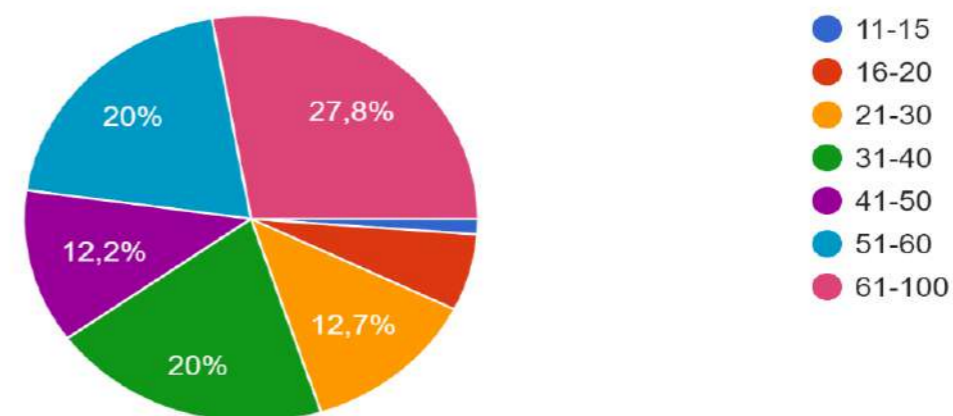
# Pop-up interview og online spørgeskema

245 svar (!)

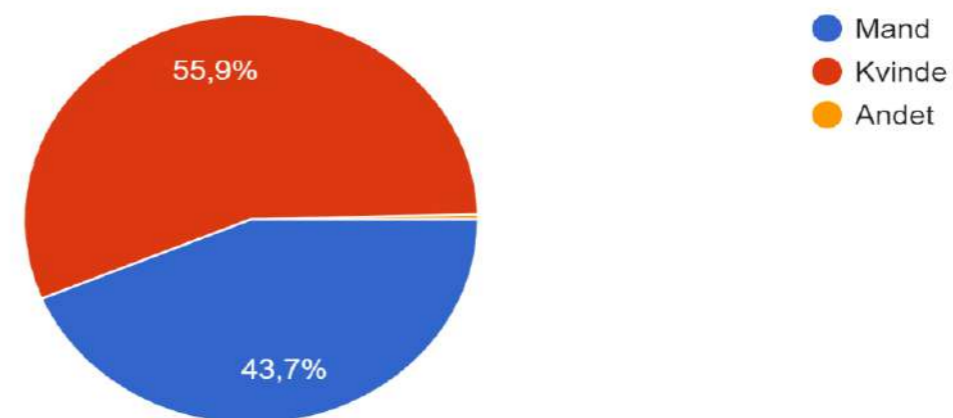
23.11.2021:  
Pop-up Interview i og omkring bycenteret

23.-29. 11.2021:  
Online (Facebook)

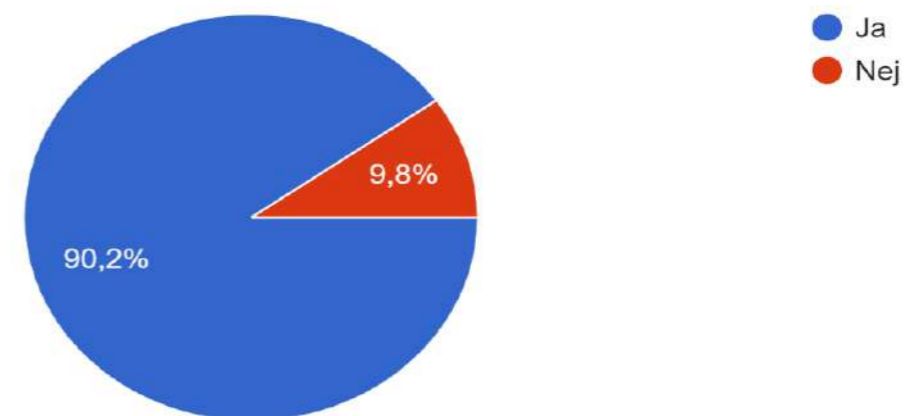
Alder  
245 svar



Køn  
245 svar



Bor du i Ishøj?  
245 svar



# Borgeranalyse

## HVAD ØNSKER DE ADSPURGTE SIG?

Pænere og mere moderne omgivelser (trist, gråt, kedeligt, slidt, beskidt)

At føle sig trygge (de unge og de ældre) - bedre belysning/færre grupperinger, uroskabende unge i byrum og på stierne

Bredere udbud af butikker - mere moderne udbud

Caféer og restaurantliv

Gode steder at sidde (de unge og de ældre)

Flere grønne områder, parker (mange kan bedst lide stranden og havnen)

Flere aktiviteter/byliv/legepladser



Halvdelen af de adspurgte skyder genvej uden for stierne - primært de unge, fordi det er nemmere eller mere trygt. En stor del af de ældre bruger ikke stierne, når det er mørkt pga utryghed (over de unge, der færdes/opholder sig i grupper). Udpluk af svar:

*"Nej, bruger ikke stierne. Svært for folk i landsbyerne at komme til stierne, man skal på en kæmpe omvej, man kan slet ikke finde herved. Man strander i industriområdet. Det er tåbeligt."*

*"Ja, når der ikke er logisk forbindelse"  
"...stierne siger ikke, hvor de går hen"*



Adspurgt om, hvor de *mindst* kan lide at opholde sig, svarer ca. halvdelen af de 11-20 årige, at det er i bycenteret og/eller omkring stationen pga. bl.a. utryghed, 'skumle' grupperinger og kedelige butikker. Udpluk af svar:

*"Jeg kan mindst lide at opholde mig på stationsforpladsen, der er meget støj, rod, gråt, svært at danne sig et overblik"  
"Der er kedelige butikker i centret og utryg stemning om aftenen"*

**AT FÆRDES PÅ STIER I DAGSLYS**  
75% af de adspurgte synes, det er nemt at finde rundt på stierne i bykernen. De adspurgte synes generelt, at det er ok at færdes på stierne, når det er lyst. Udpluk af svarerne:

*"Udemærket dog mangler der natur og dyreliv"*

*"Trygt, men svært at finde rundt"*

*"Det er okay, men ikke for fornøjelsens skyld"*

*"Det er måske svært for fremmede, der mangler vejskilte"*

*"Jeg henter mine gæster ved stationen, da det er svært at forklare dem vejen"*



**AT FÆRDES PÅ STIER, NÅR DET ER MØRKT**  
Generelt oplever mange af de adspurgte, at det er ok, at færdes, men de oplever også, at det er utrygt pga manglende belysning og pga grupper af unge, der opholder sig langs stierne (Særlig tunneler under center er problematiske). Udpluk af svar:

*"Man kommer rundt i alle utrygge omgivelser, det ville have givet en anden tryghed hvis stierne var langs bilvejene"*

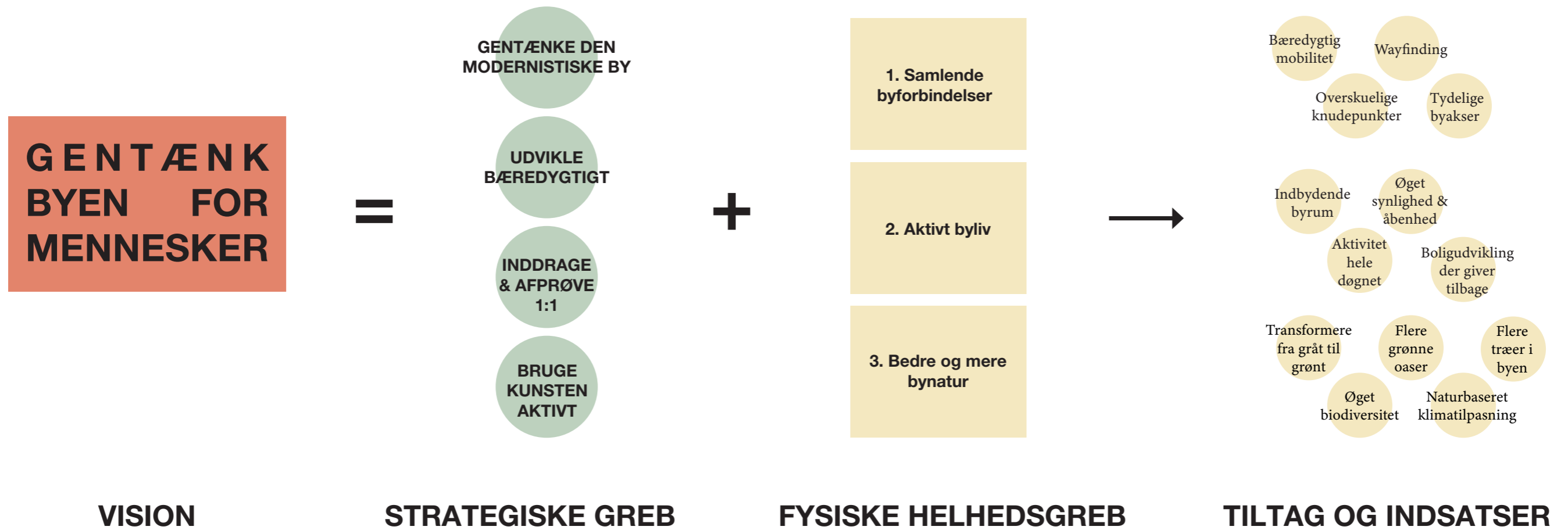
*"Utrygt, for lidt belysning, for mange mørke kroge og for mange uromagere på gaden"*

*"Føler mig utryg, hver dag"*

*"Går altid oppe på vejen. Har på ingen måde lyst til at gå på en sti gemt væk i mørket."*



# Helhedsplanens indhold







**VISION  
& STRATEGISKE GREB**

BILLEDTEKST OG KILDE



Visionsbillede

# Vision: Gentænk byen for mennesker

Med respekt for fortiden og ansvar for fremtiden, skal bykernen gentænkes og udvikles hen mod **en mere levende, grøn bykerne**, med **gode, trygge og oplevelsesrige byrum og forbindelser**.

Overordnet fokuserer den fremtidige udvikling på **den menneskelige skala**. Bykernen skal udvikles fra en modernistisk og funktionsopdelt by til en **moderne, fleksibel og tilgængelig** bykerne, hvor **bynaturen og indbyggerne** har højere prioritet.

Byens rum og korridorer skal være trygge, inspirerende og invitere borgerne til at deltage i bylivet. Med fokus på at skabe stærke grønne forbindelser, skal bydelene bringes tættere sammen og bykernen gøres tilgængelig for alle.

Med Ishøjs stolte **arkitektoniske arv** som afsæt, **gentænkes den eksisterende bystruktur, for at skabe den ideelle ramme for et moderne byliv**. Kvaliteterne i det omkringliggende landskab skal i højere grad integreres og gøres til en naturlig del af byen.

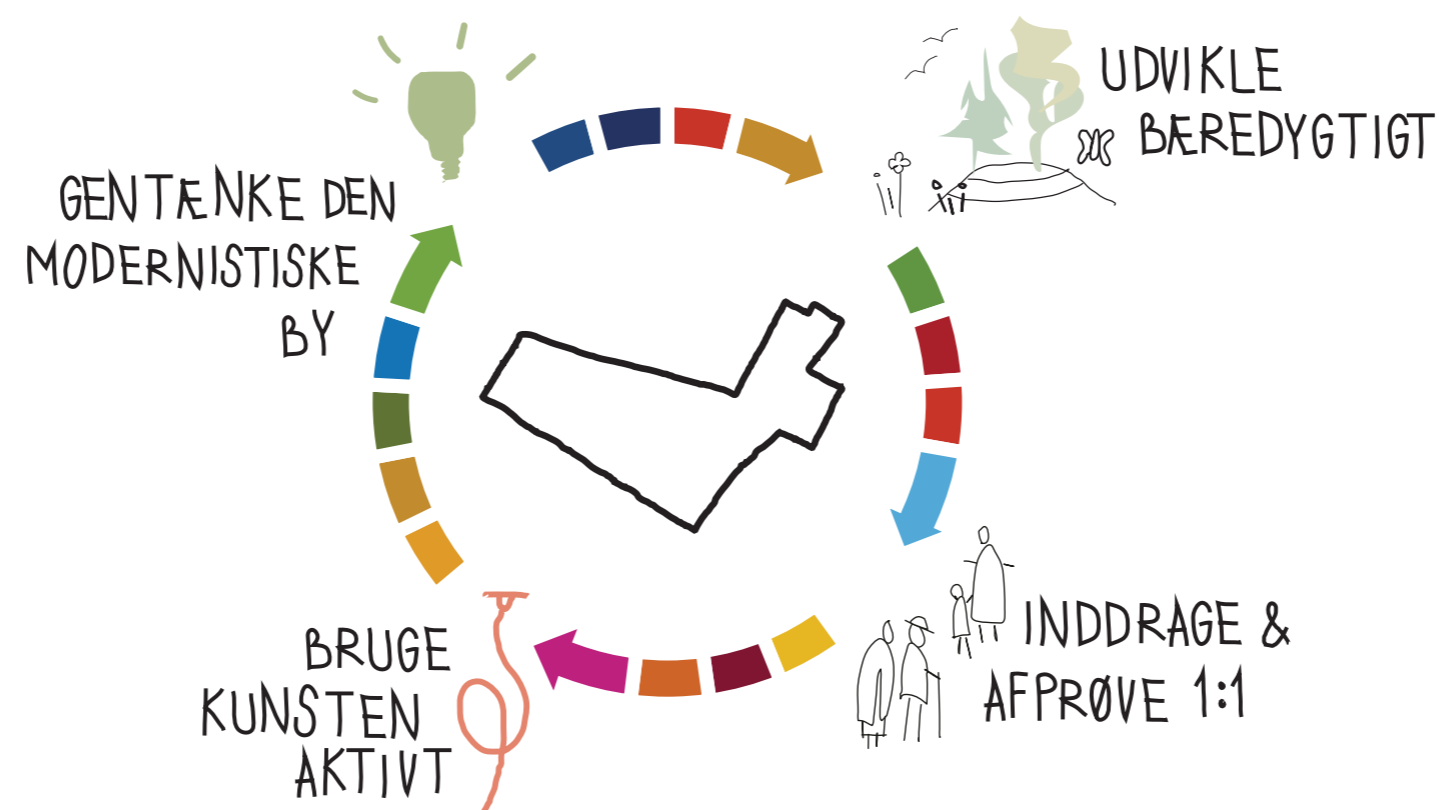
Her mødes mennesker på tværs af generationer, interesser og kulturer.





Gentænk byen for mennesker

## Strategisk greb



### GENTÆNKE DEN MODERNISTISKE BY

Fremtidige udviklingsprojekter skal efterstræbe at opbløde de hårde og funktionsopdelte strukturer og tilføre en menneskelig skala

### UDVIKLE BÆREDYGTIGT

Der skal udvikles bæredygtigt:  
Socialt - sikre trygge, smukke og aktiverende byrum  
Miljømæssigt - aktiv stillingtagen i valg af materialer, innovative byggeprocesser, begroening og klimasikring  
Økonomisk - sikre samspil mellem offentlige og private investeringer

### INDDRAGE & AFPRØVE 1:1

Borgere og interessenter inviteres til at deltage aktivt i byudviklingen og løbende afprøve 1:1, hvad der virker. Midlertidighed og eksperimenter, før tegning og realisering

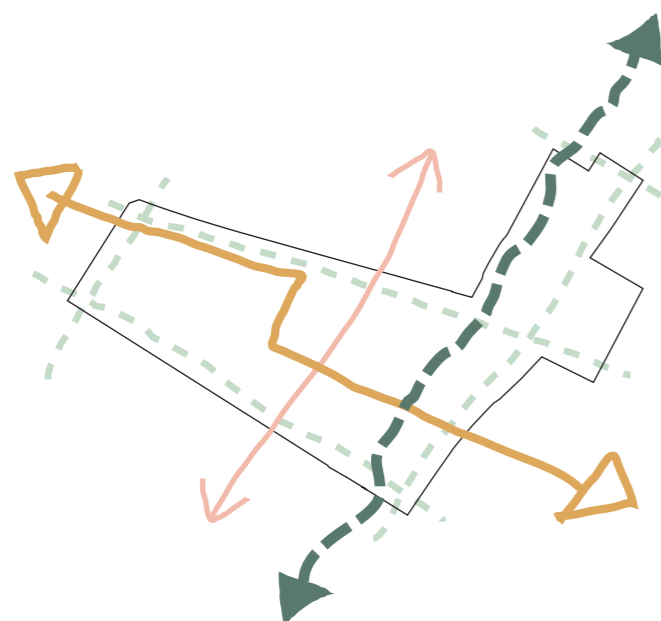
### BRUGE KUNSTEN AKTIVT

Kunsten bruges som et aktivt reskab i omdannelsen, forskønnelsen og indretningen af vores by

# FYSISKE HELHEDSGREB

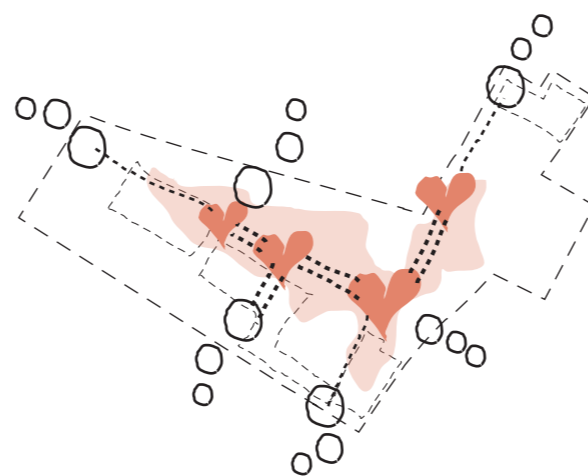


# Fysiske helhedsgreb



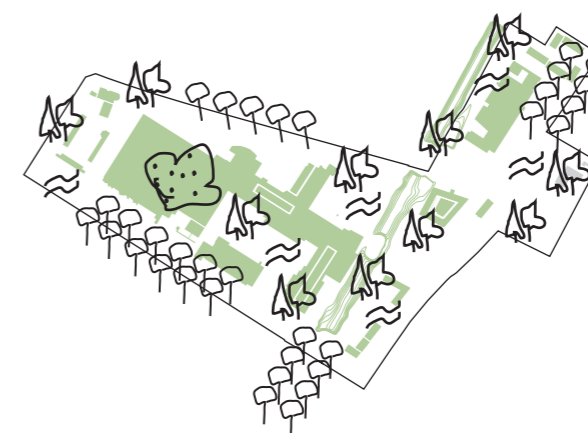
## 1 SAMLENDE BYFORBINDELSER

- Bæredygtig mobilitet
  - Wayfinding
- Overskuelige knudepunkter
  - Tydelige akser



## 2 AKTIVT BYLIV

- Indbydende byrum
- Øget synlighed og åbenhed
  - Aktivitet hele døgnet
- Boligudvikling der giver tilbage



## 3 BEDRE OG MERE BYNATUR

- Transformere fra gråt til grønt
  - Flere grønne oaser
  - Flere træer i byen
  - Øget biodiversitet
- Naturbaseret klimatilpasning



# 1. SAMLENDE BYFORBINDELSER



Samlende byforbindelser

# Tiltag og indsatser

**1D**  
KULTURAKSEN

**1C**  
OVERSKUELIGE  
KNUDEPUNKTER

**1D**  
DEN GRØNNE  
FORBINDELSE

**1A**  
BÆREDYGTIG  
MOBILITET

**1D**  
BYAKSEN

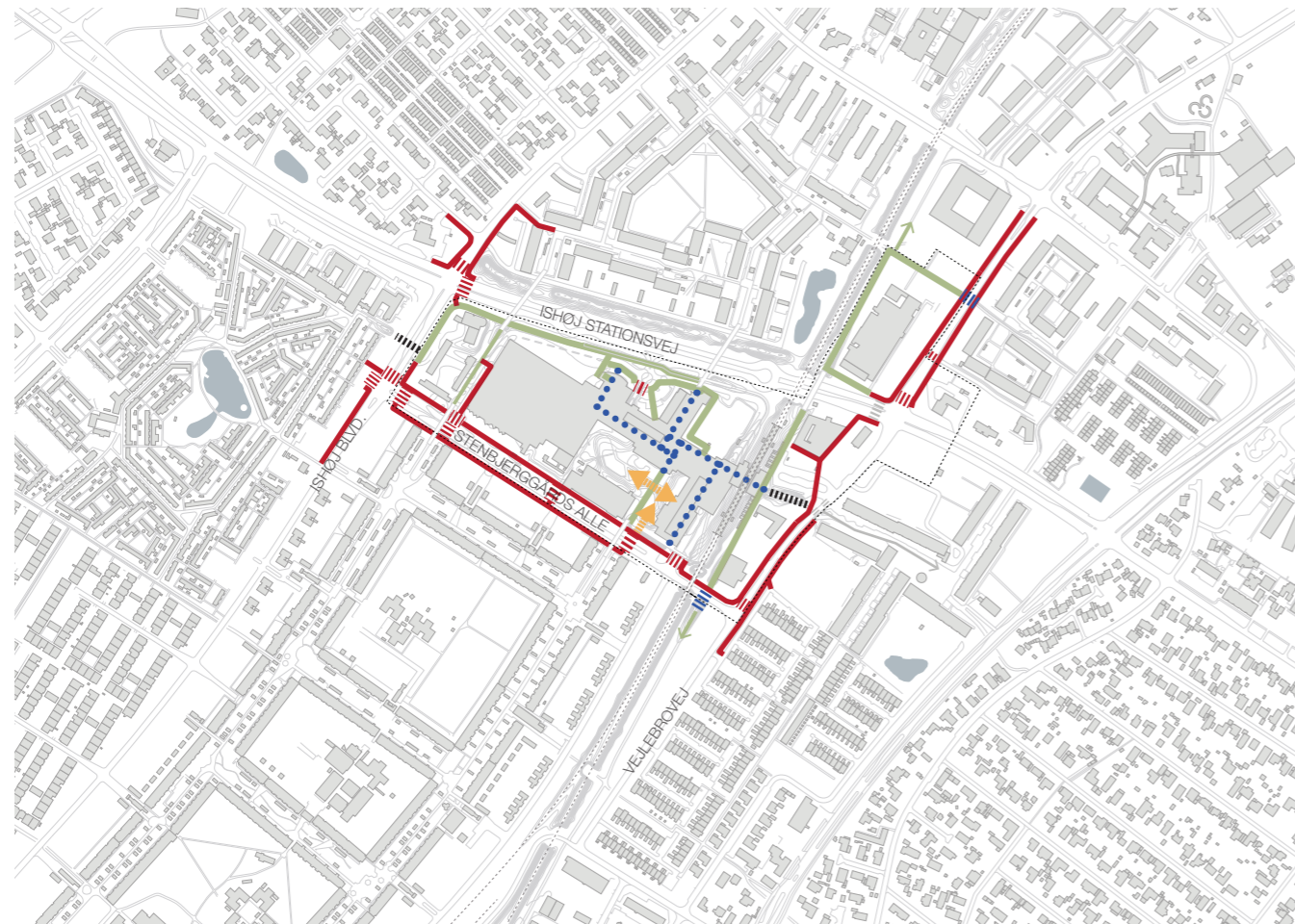
**1A**  
BÆREDYGTIG  
MOBILITET

**1B**  
WAYFINDING



# 1A || Samlende byforbindelser

## BÆREDYGTIG MOBILITET



NYE, SIKRE KRYDS VED VIGTIGE  
INFRASTRUKTURELLE KNUDEPUNKTER



NYE GANGAREALER LANGS EKSISTERENDE  
VEJNET



BEPLANTNING OG BELYSNING DER GIVER  
GODE VISUELLE FORHOLD OG OVERBLIK



FORBEDRING AF EKSISTERENDE STIER MED F.EKS.  
KARAKTERISTISK BELÆGNING



CYKELUDLEJNING SOM MIDLERTIDIGT  
TILTAG PÅ STATIONSFORPLADSEN

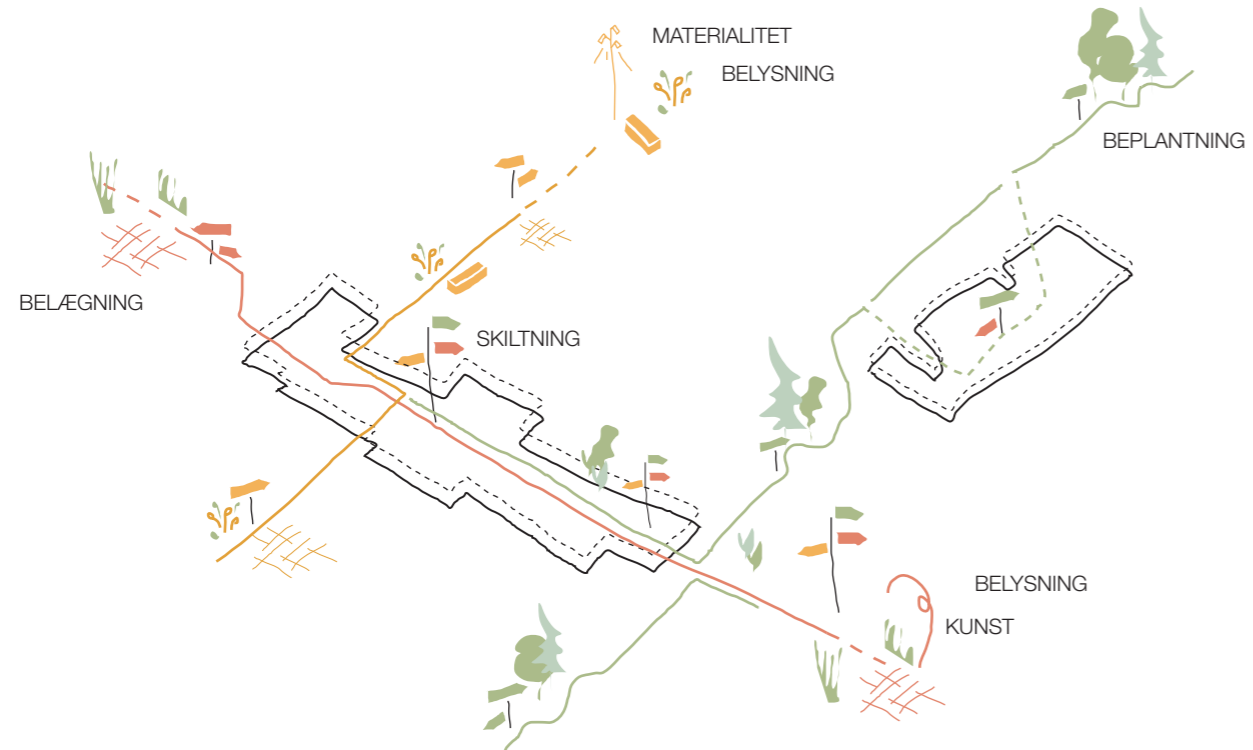
### STIFORBINDELSER

- NYE CYKEL- OG STIFORBINDELSER
- NYE FODGÆNGERKRYDS
- NY ADGANG TIL BYHAVEN
- STYRKELSE AF INDENDØRS PASSAGER I BYCENTRET
- FORBEDRING AF EKSISTERENDE CYKEL- OG STIFORBINDELSER
- OMLÆGNING AF EKSISTERENDE UNDERFØRING TIL FODGÆNGERKRYDS PÅ GADENIVEAU
- EKSISTERENDE UNDERFØRING FJERNES



# 1B || Samlende byforbindelser

## WAYFINDING



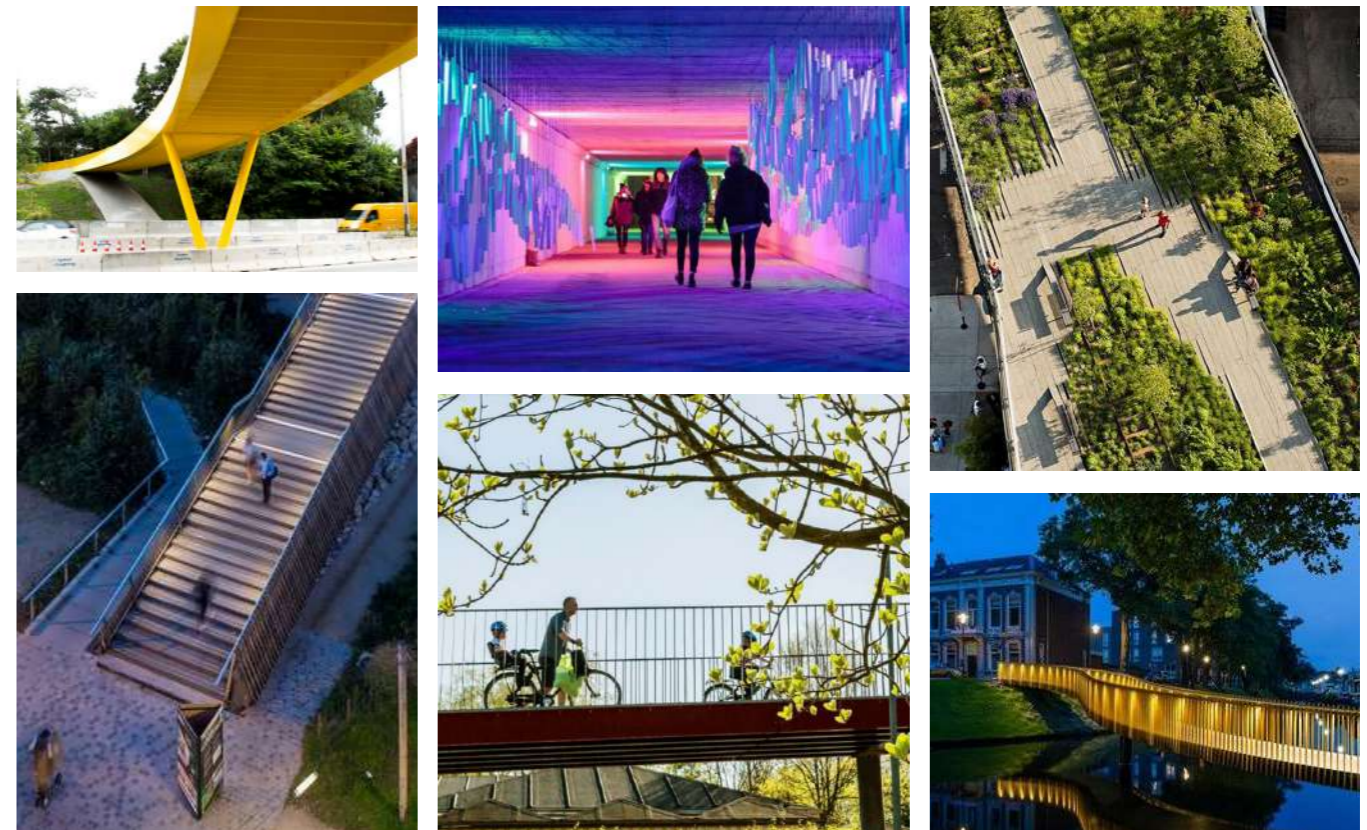
PRINCIP FOR WAYFINDING VED SKILTNING INDE OG UDE; BRUG AF KUNST OG GENNEMGÅENDE MATERIELLE OG LANDSKABELIGE TRÆK



MAN SKAL VIDE HVOR NATUROPLEVELSERNE FINDES, OG DET SKAL VÆRE NEMT OG OPLEVELSERIGT AT TILGÅ DEM

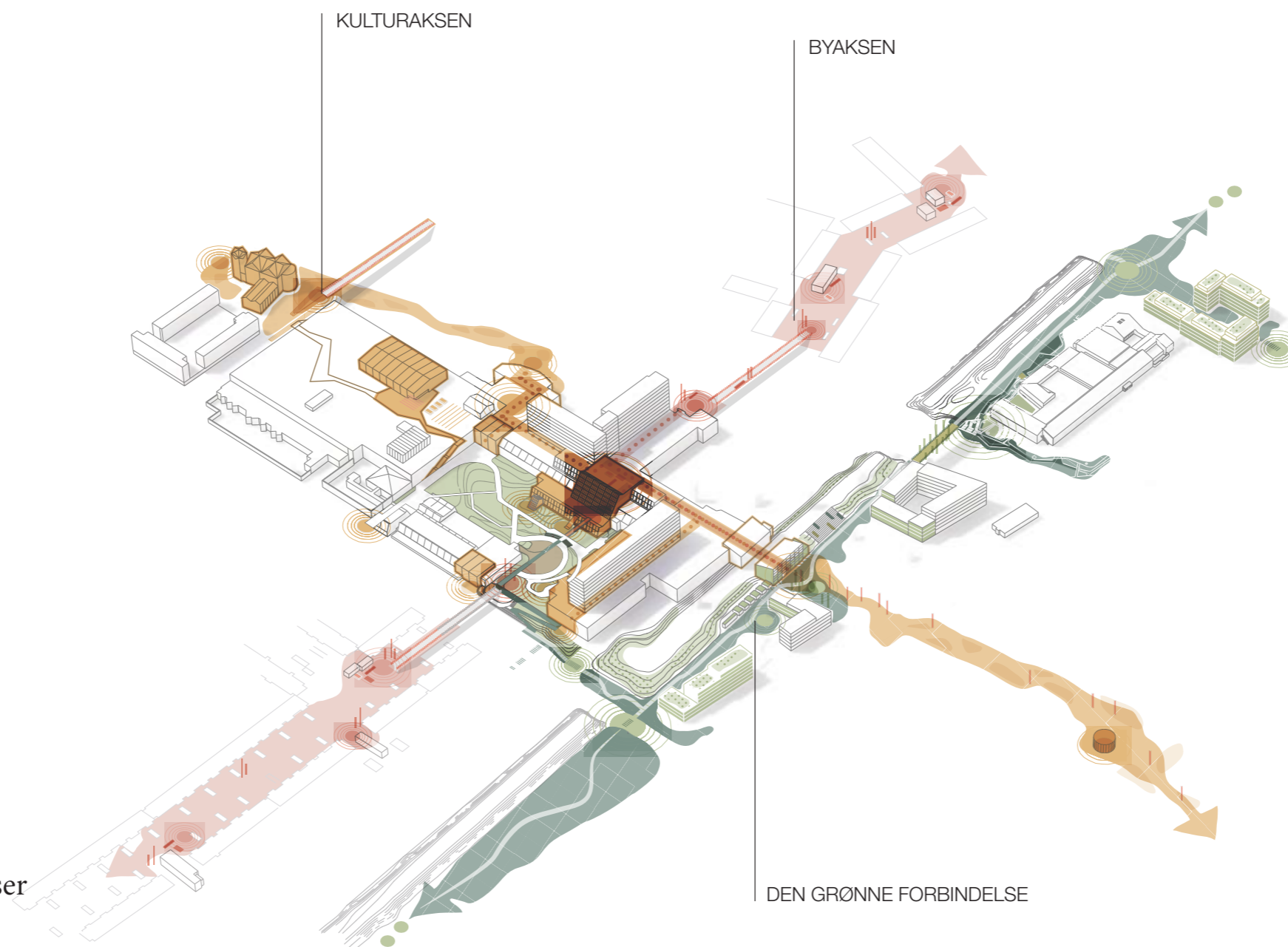


## 1C || Samlende byforbindelser OVERSKUELIGE KNUDEPUNKTER



GANGBROER ER BYKERNENS PEJLEMÆRKER. DER ARBEJDES MED HVER BROS EGET, STEDSBASEREDE UDTRYK OG IDENTITET Gennem NY BEKLÆDNING, MATERIALER OG KUNST.





**1D || Samlende byforbindelser**  
**TYDELIGE AKSER**

- Koncentration af indsatser, der forbedrer tilgængeligheden, understøtter bylivet, skaber tryghed og sikrer tydelige og sømløse overgange til og fra området
- Bylivet og vigtige byfunktioner langs akserne skal fremhæves og synliggøres, så det skabes positiv aktivitet
- Aksernes forskellige karakterer fremhæves, og der arbejdes med både store og små identitetsskabende træk, med fokus på begrønning og den menneskelige skala
- Flere steder vil det alene være eksisterende stier og veje, som skal forbedres og/eller markeres
- Andre steder arbejdes det med "levende" tiltag, der det f.eks. kan ansøres til borgerdrevne forretninger, dagligvarebutikker, åbning af facader etc.
- Det skal tages stilling til adgang og åbningstider for byaksernes indendørs forløb igennem Bycentret



ØDSELSDAGS  
KAFEEEN

## 2. AKTIVT BYLIV



Aktivt byliv

# Tiltag og indsatser

**2D**  
BOLIGUDVIKLING  
DER GIVER TILBAGE

**2B**  
ØGET SYNLIGHED  
OG ÅBENHED

**2A**  
INDBYDENDE  
BYRUM

**2C**  
AKTIVITET  
HELE DØGNET

**2D**  
BOLIGUDVIKLING  
DER GIVER TILBAGE



2A || Aktivt byliv  
INDBYDENDE BYRUM

AKTIVITETSRUM



OPHOLDSRUM



MØDESTED



UDFOLDELSESRUM



RO OG FEST

TRANSITRUM



ANKOMSTRUM



TRAFIKRUM



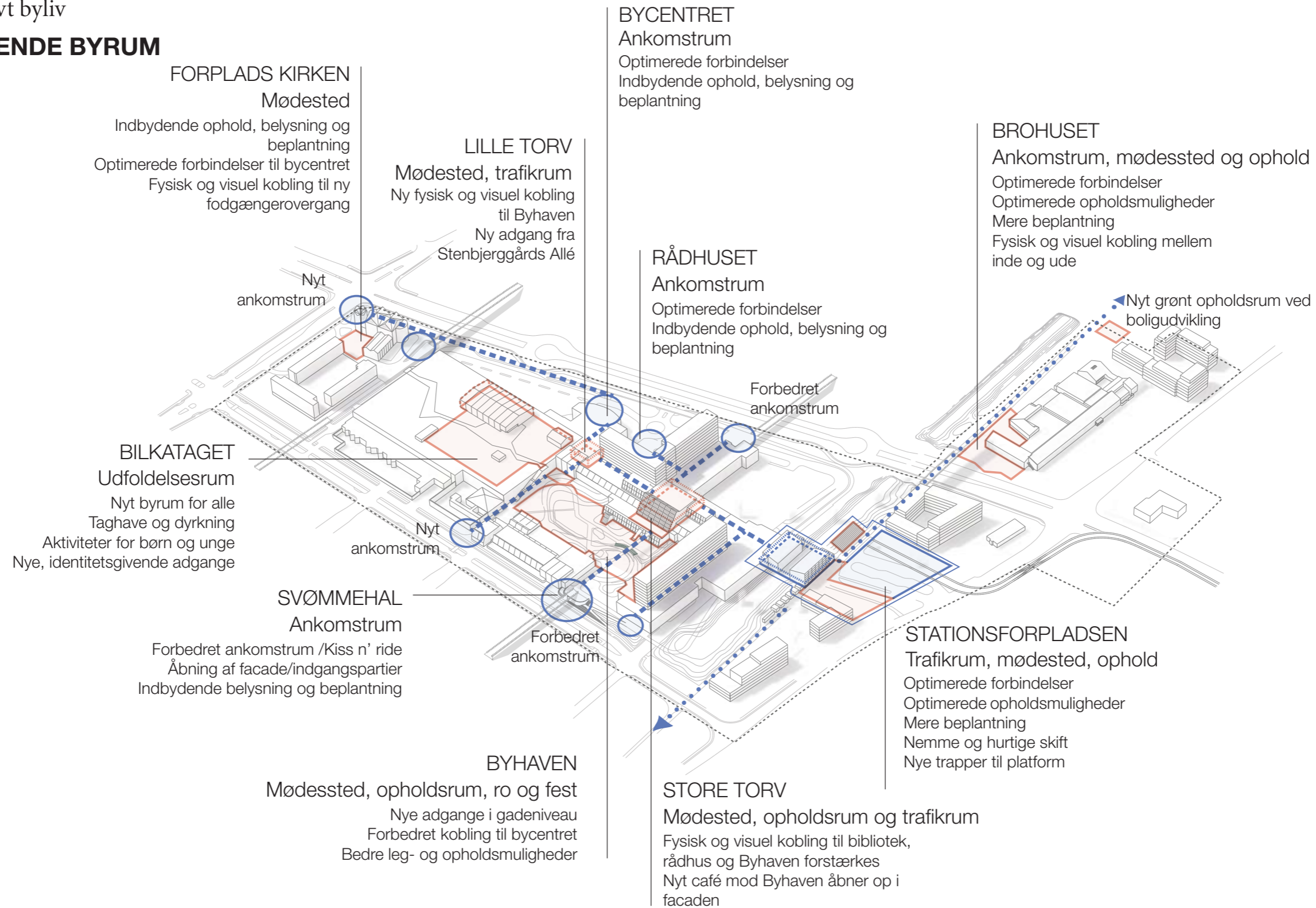
PASSAGER



PROMENADER

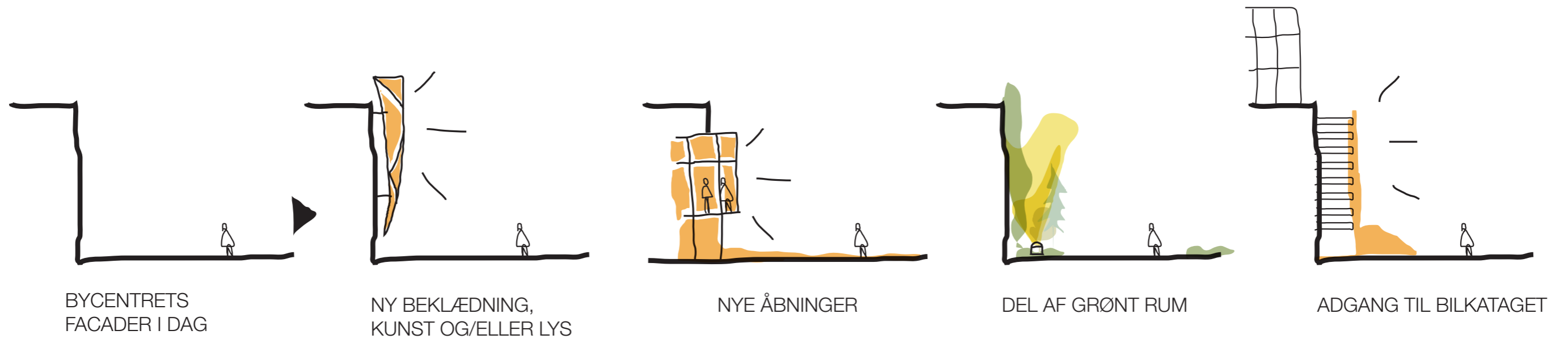
## 2A || Aktivt byliv

### INDBYDENDE BYRUM





ØGET SYNLIGHED OG ÅBENHED



BEVARING AF DET  
ARKITEKTONISKE UDTRYK



KARAKTERGIVENDE  
ELEMENTER



AKTIVITET I  
FACADEN



MIDLERTIDIG  
KUNST

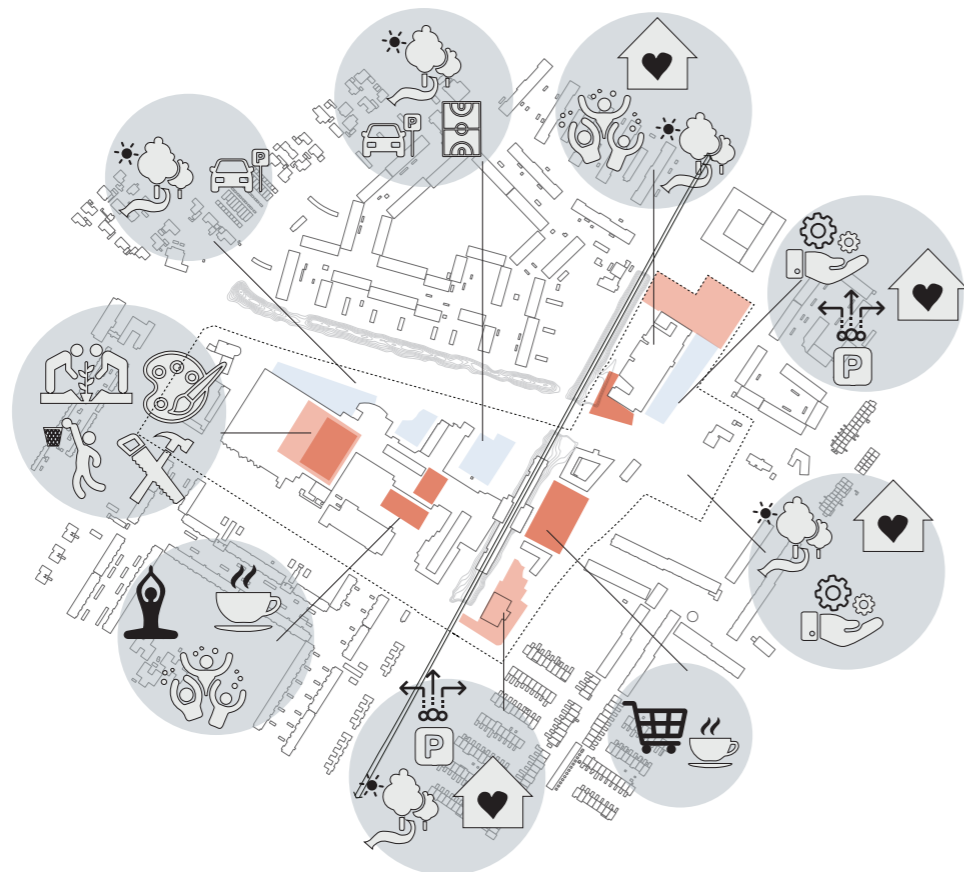


FACADEBEKLÆDNING SOM NYT VARTEGN

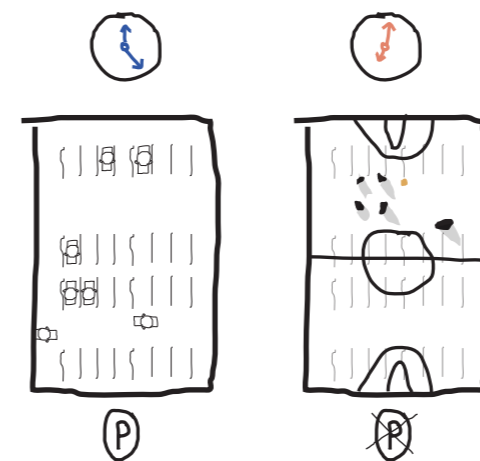


## 2C || Aktivt byliv

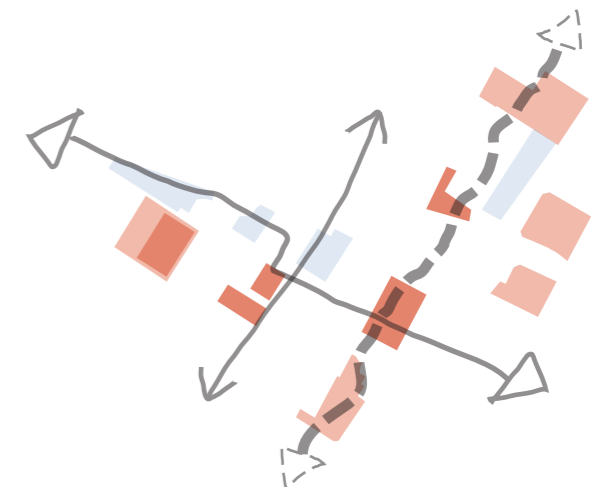
### AKTIVITET HELE DØGNET



- NYE, BLANDEDE FUNKTIONER
- BYRUM DER SKAL FUNKERE ÅRET RUNDT
- DOBBELTUDNYTTELSE AF OVERFLADEPARKERING



TIDSBEGRÆNSET PARKERING GIVER  
MULIGHED FOR ANDEN ANVENDELSE



NYE FUNKTIONER KONCENTRERES LANGS  
BYKERNENS HOVEDFORBINDELSER. SKAL  
SIKRE LIV DØGNET RUNDT



A photograph of a city courtyard. In the foreground, there is a paved area with cobblestones and a large tree. To the left, a tall black lamp post with a white shade stands next to a black trash can. In the middle ground, there is a low brick wall. Behind the wall, there are several green plastic tables and chairs. In the background, there are more trees and a modern building. The text "3 BEDRE OG MERE BYNATUR" is overlaid in the center of the image.

## 3 BEDRE OG MERE BYNATUR



Bedre og mere bynatur

## Tiltag og indsatser

**3C**  
FLERE  
TRÆER I  
BYEN

**3A**  
TRANSFORMERE  
FRA GRÅT TIL  
GRØNT

**3D**  
ØGET  
BIODIVERSITET

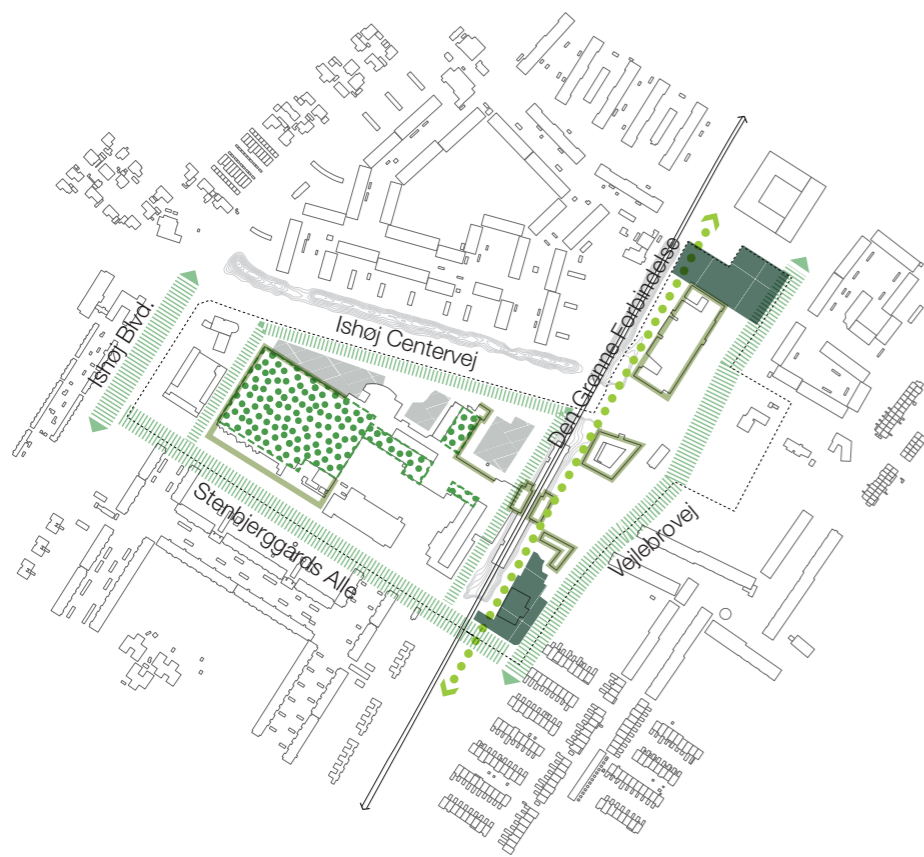
**3E**  
NATURBASERET  
KLIMATILPASNING






**3B**  
FLERE  
GRØNNE  
OASER

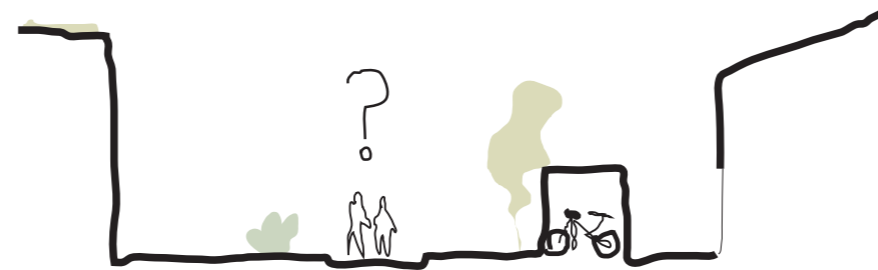


### 3A || Bedre og mere bynatur

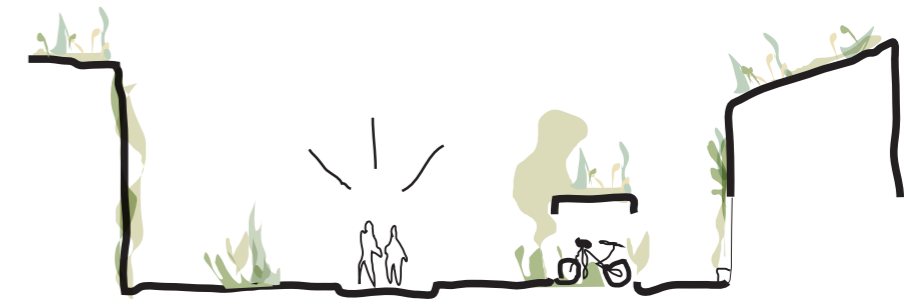
## TRANSFORMERE FRA GRÅT TIL GRØNT



-  Begrønning af eksisterende tage
-  Parkeringsarealer med grønt udtryk
-  Begrønning af facader
-  Udviklingsområder med stærk grøn profil
-  Styrket landskabeligt udtryk



FRA ET DOMINERENDE GRÅT UDTRYK



TIL EN BYKERNE MED GRØN PROFIL

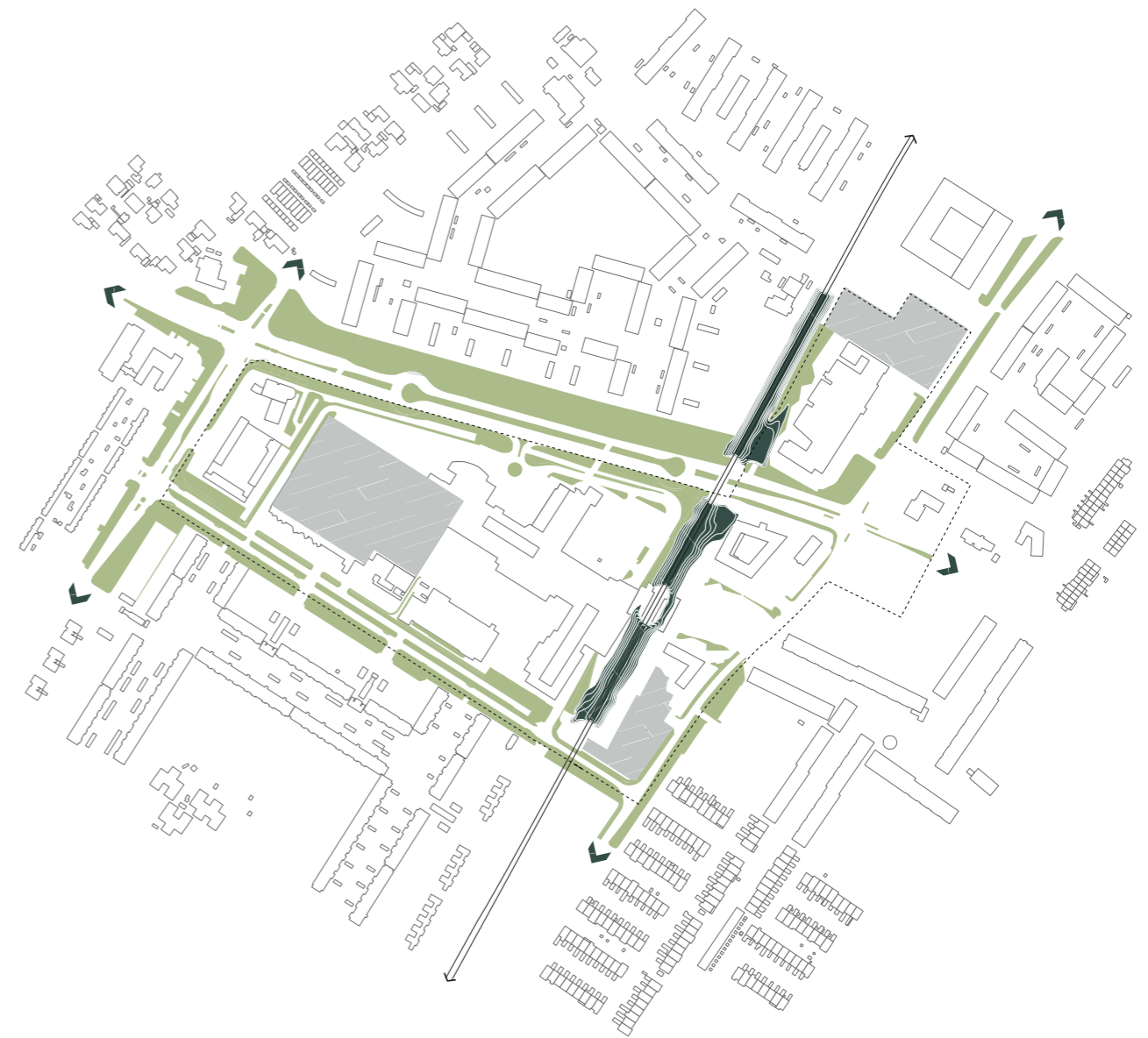


BEGRØNNING AF EKSISTERENDE OVERFLADER, SOM FACADER, TAGE OG PARKERINGSAREALER PÅ TERRÆN

**3C** || Bedre og mere bynatur  
**FLERE TRÆER I BYEN**



**3D** || Bedre og mere bynatur  
**ØGET BIODIVERSITET**





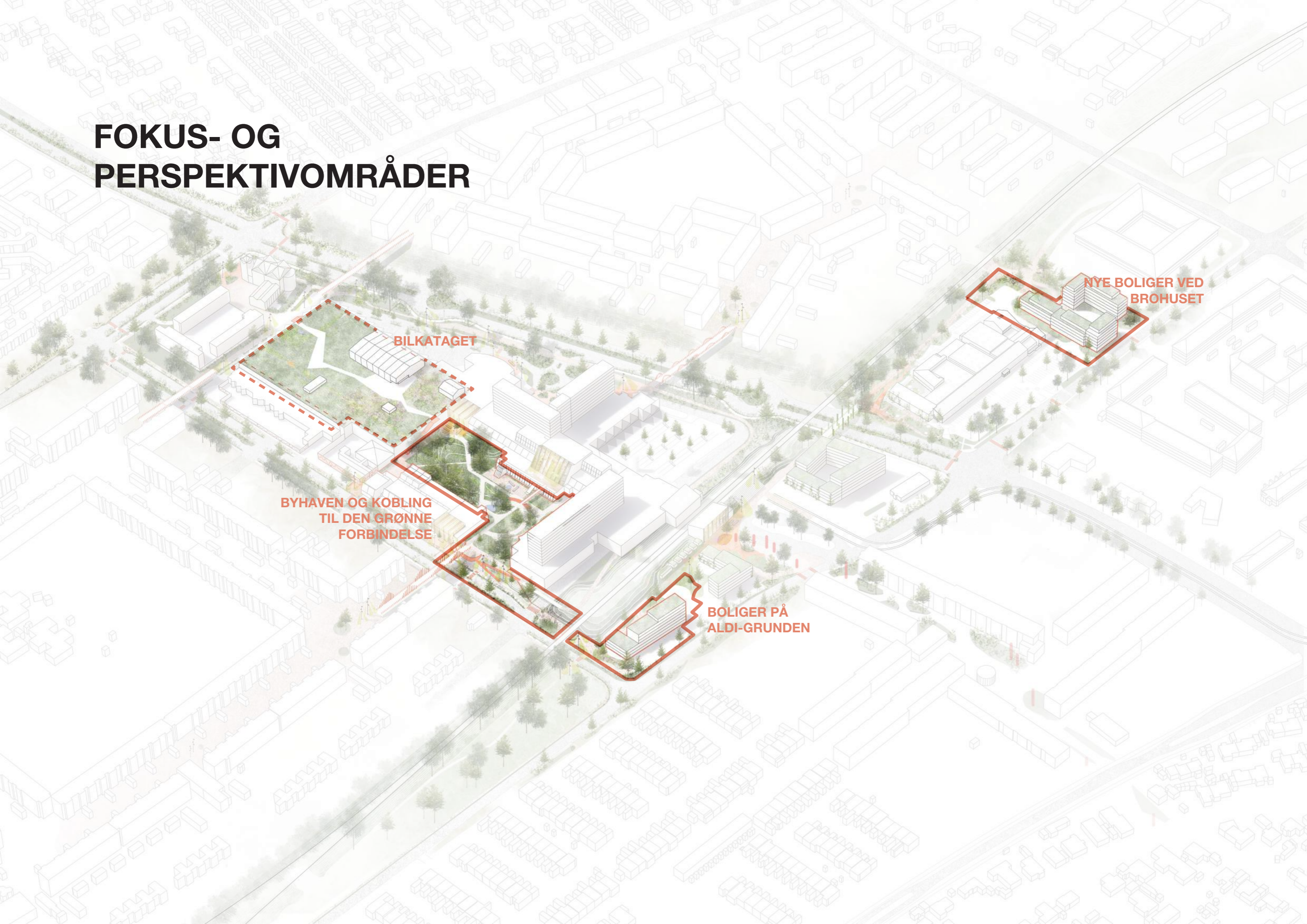
# FOKUS- OG PERSPEKTIVOMRÅDER

BILKATAGET

BYHAVEN OG KOBLING  
TIL DEN GRØNNE  
FORBINDELSE

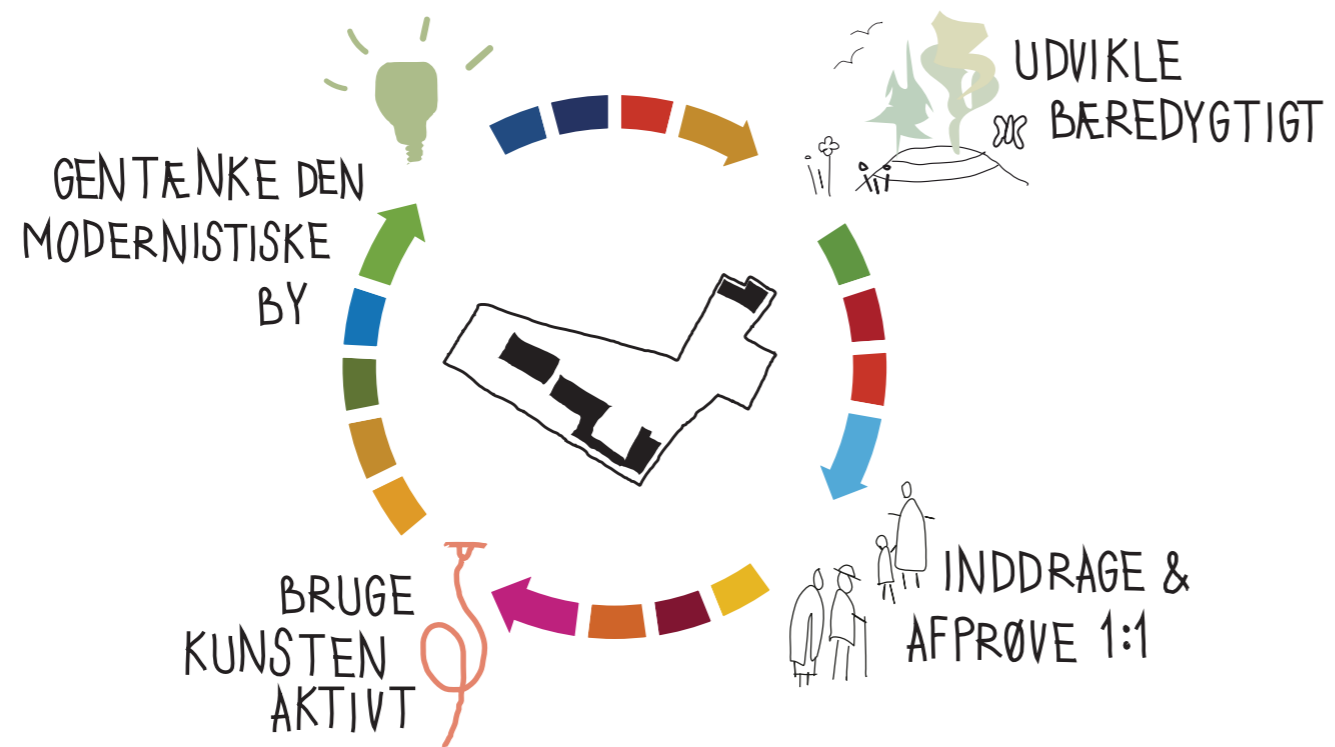
BOLIGER PÅ  
ALDI-GRUNDEN

NYE BOLIGER VED  
BROHUSET





# Fokus- og Perspektivområder



UNDERSTØTTE HELHEDSPLEANENS STRATEGISKE GREB



UNDERSTØTTE HELHEDSPLEANENS FYSISKE GREB

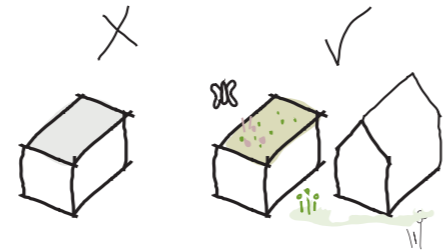


Ny bebyggelse

# Designprincipper for ny bebyggelse



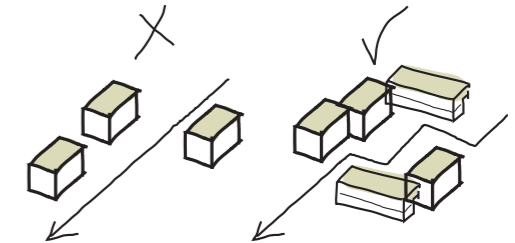
Skala der passer ind



Grønne tage og tage med profil



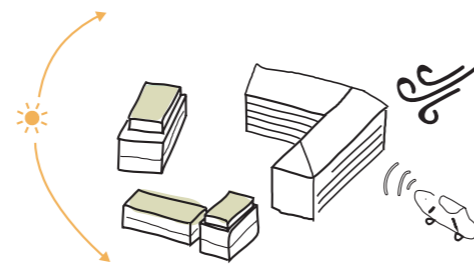
Aktive facader og stueetager med åbent udtryk



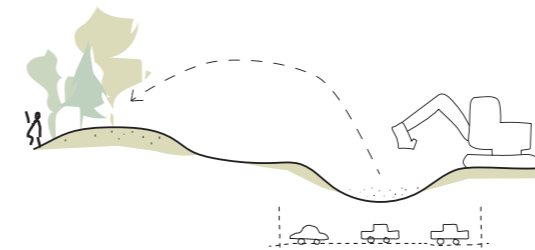
Bebyggelses indbyrdes forhold skaber gode rum mellem husene



Smukke materialer og grønne facader



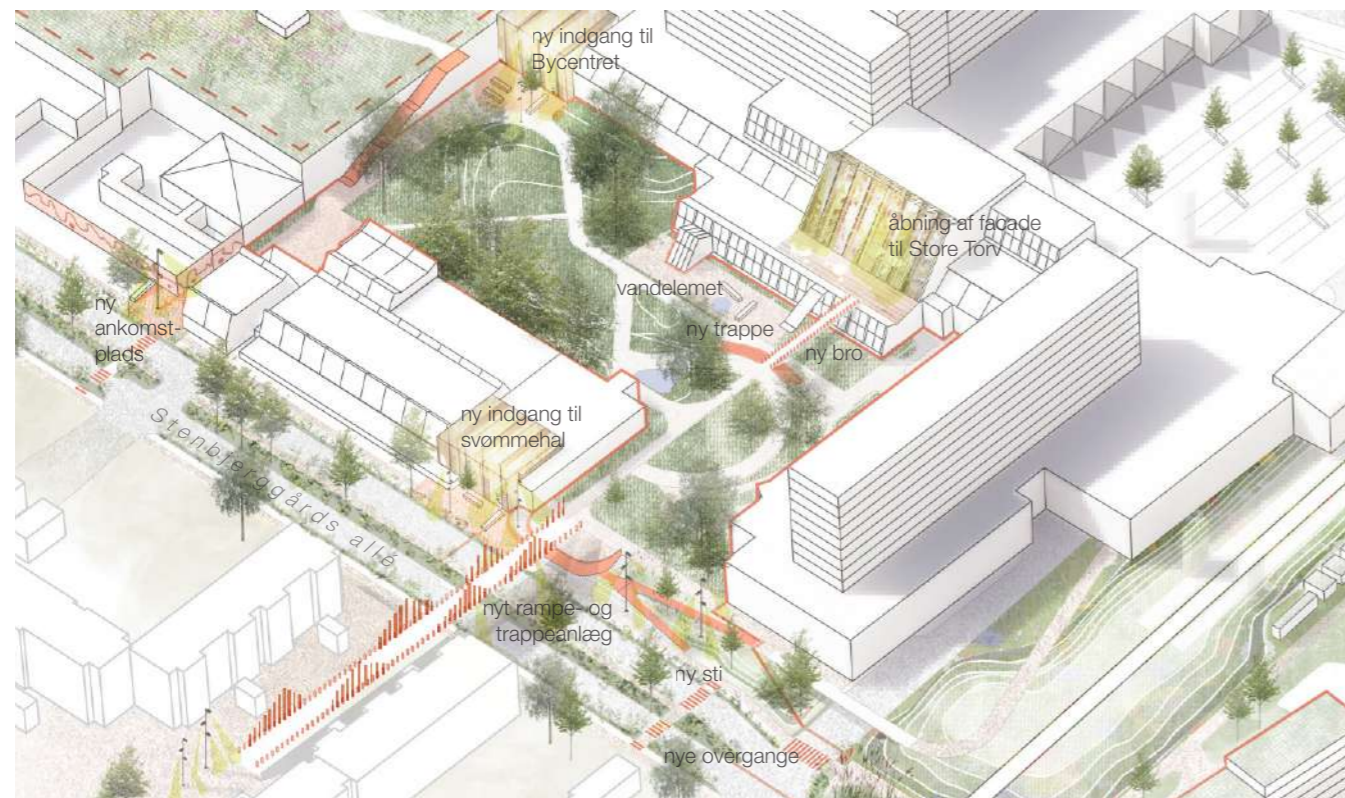
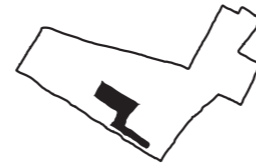
Orientering der optimerer de mikroklimatiske forhold



Parkering i konstruktion hvor muligt

## Fokusområde 1

# Byhaven og ny kobling til den grønne forbindelse



RUMLIG VISUALISERING AF NYE KOBLINGER TIL BYHAVEN

## BYHAVEN I DAG

Byhaven er bykernens frodige oase med store, gamle buske, plantebede, blomstrende træer og smukke detaljer i tegl og natursten. I Byhaven afholdes større aktiviteter som koncerter og markedsdage, men ellers bruges den ikke ofte i hverdagen. Den gennemførte borgeranalyse viste, at de adspurgtes brug af Byhaven i dagligdagen er sjældent eller kun en gang imellem for langt de fleste.

Byhaven ligger gemt af vejen ift. til de primære trafikårer for både biler, cykler og gående, og

adgangen til haven er forholdsvis kompliceret fra både veje og stier. Der er dog direkte udgang til Byhaven fra biblioteket i Bycenteret. Byhaven afgrænses af lukkede facader - mod nord af Bilka's facade med en indhegnet personaleindgang, mod vest af svømmehallens lukkede facade, mod øst af biblioteket, der som nævnt har både vinduer og adgang ud og mod syd af Kulturium, som også fremstår forholdsvis lukket mod haven.

## VISION

Byhaven skal i højere grad være en integreret del af borgeres hverdag. Det skal være et rum, der både omfavner den rolige pause i hverdagen og festlige begivenheder.

Nye, forbedrede forbindelser skal sikre en tryk og nem adgang til Byhaven, og direkte koble den frodige oase med Stenbjerggårds Allé og Den Grønne Forbindelse i gadeniveau.

Tryghedsfremmende tiltag som belysning og beplantning skal løfte og synliggøre

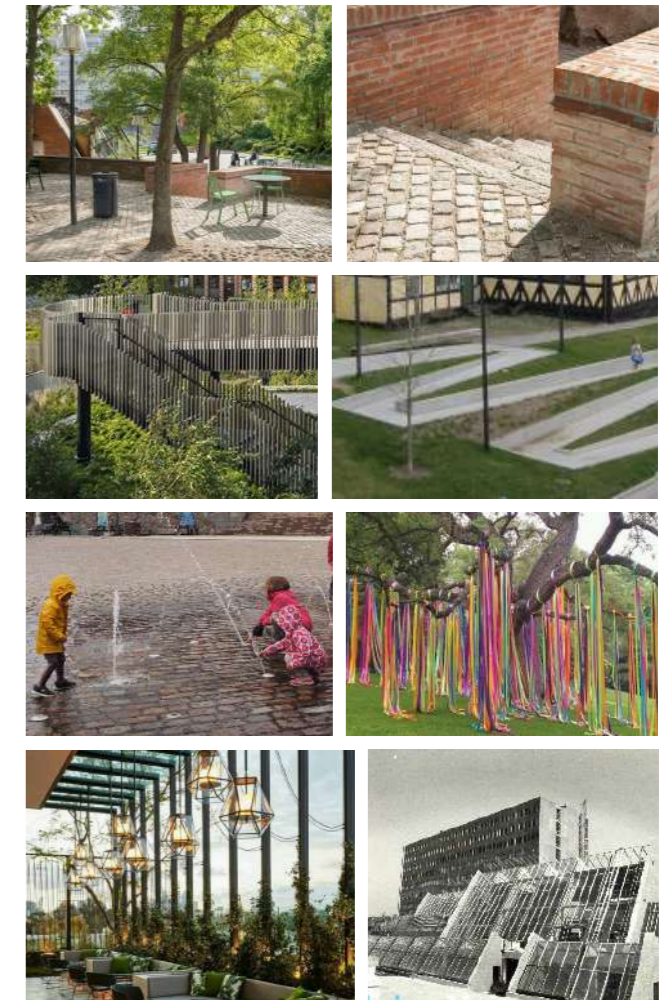
Fokuspunkter ved udvikling:

Udvikling i stedets ånd, og med stedets materialitet

Nye adgange

Nye, interaktive funktioner og kunst i byrummet

Fysisk og visuel kontakt mellem inde og ude

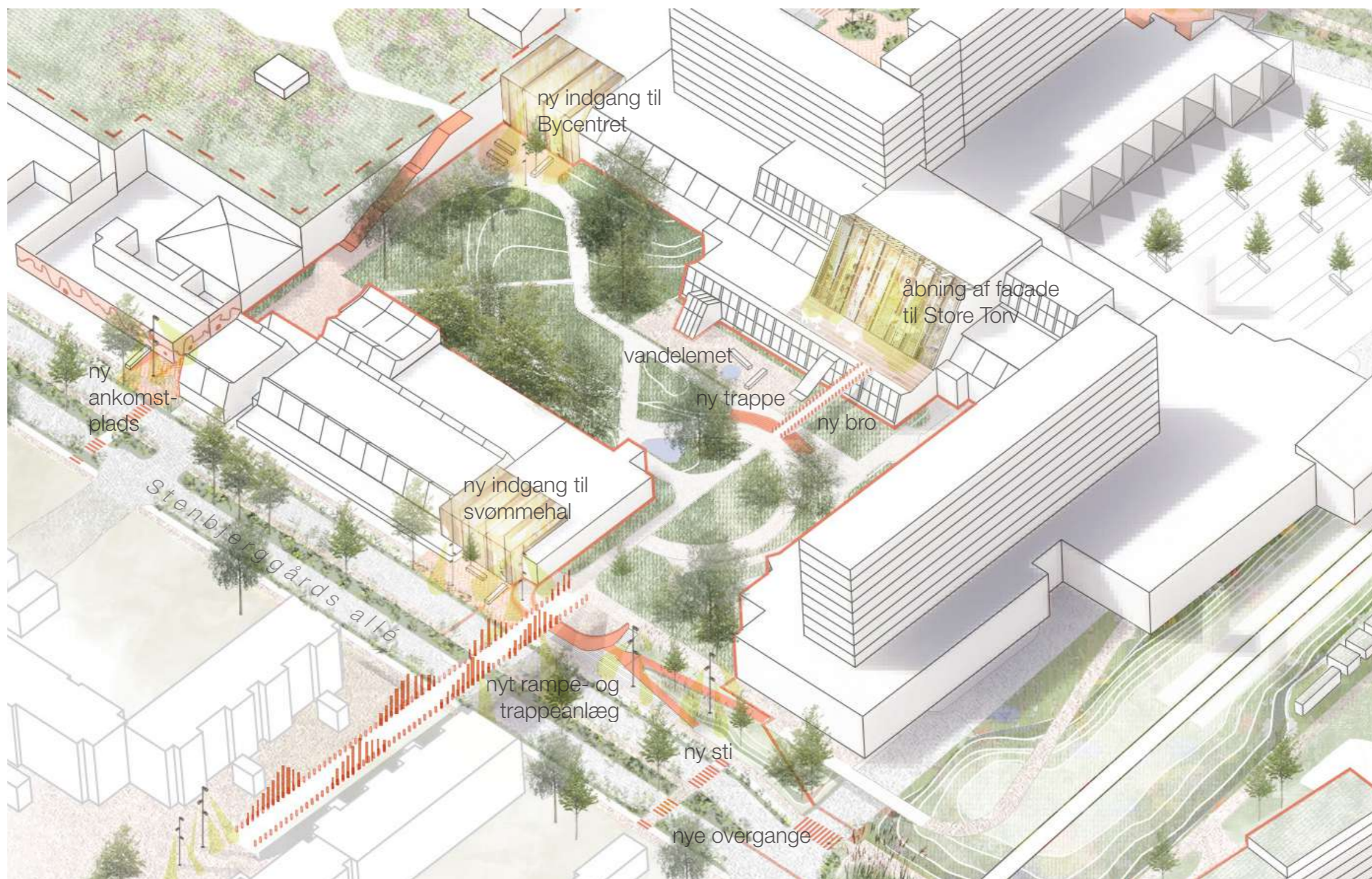


ankomstpladserne og adgangen til haven.

Kontakten og synligheden mellem Byhaven og Bycenteret skal styrkes, dels ved et mere åbent udtryk i facaden, inspireret af det oprindelige arkitektoniske udtryk. Men også ved f.eks. mere direkte adgang og udsigt til haven fra Bycenteret.

Vand som centralt element skal udnyttes bedre til at tiltrække brugere ned i haven, gerne i form af leg og interaktivitet.



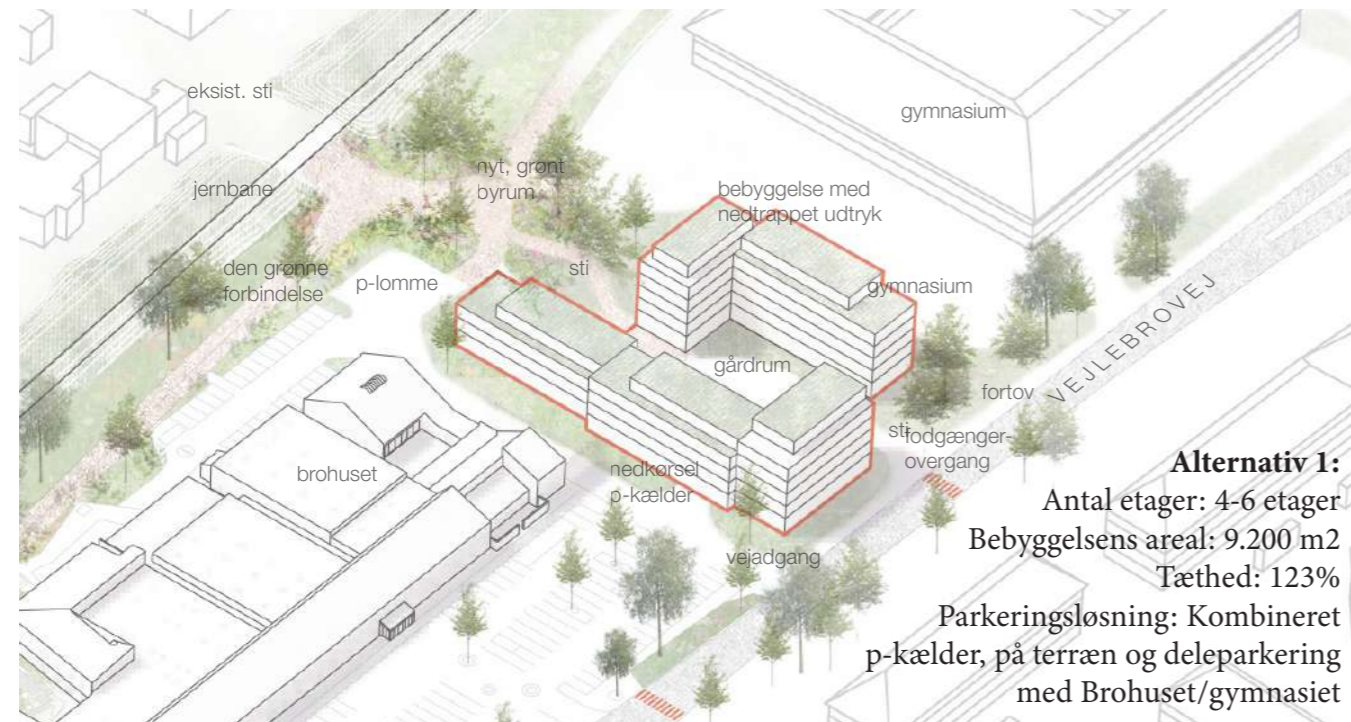
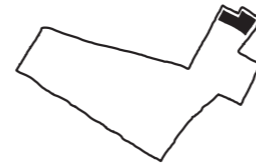


RUMLIG VISUALISERING AF NYE KOBLINGER TIL BYHAVEN



Fokusområde 2

# Boliger ved Brohuset



**Alternativ 1:**  
 Antal etager: 4-6 etager  
 Bebyggelsens areal: 9.200 m<sup>2</sup>  
 Tæthed: 123%  
 Parkeringsløsning: Kombineret p-kælder, på terræn og deleparkering med Brohuset/gymnasiet

MULIG UDFORMNING AF NY BOLIGBEBYGGELSE - RUMLIG VISUALISERING AF ALTERNATIV 1

## BAGGRUND

I forbindelse med udvikling af Brohuset er der opstået et ledigt areal mod nord. Med en direkte adgang til Den grønne forbindelse og nærhed til Brohuset og gymnasiet vurderes det som en oplagt mulighed at etablere nye boliger. Nye boligmuligheder centralt i bykernen vil kunne være med til at realisere helhedsplanens visioner om en blandet by og mere aktivitet i de centrale byrum.



DEN NYE BEBYGGELSE SKAL Dyrke koblingen til Brohuset og Gymnasiet, i både skala og byrum

Fokuspunkter ved udvikling:



Grøn profil

Materialer, skala og dynamik



Grønne rum, kantzoner og rekreative LAR-løsninger



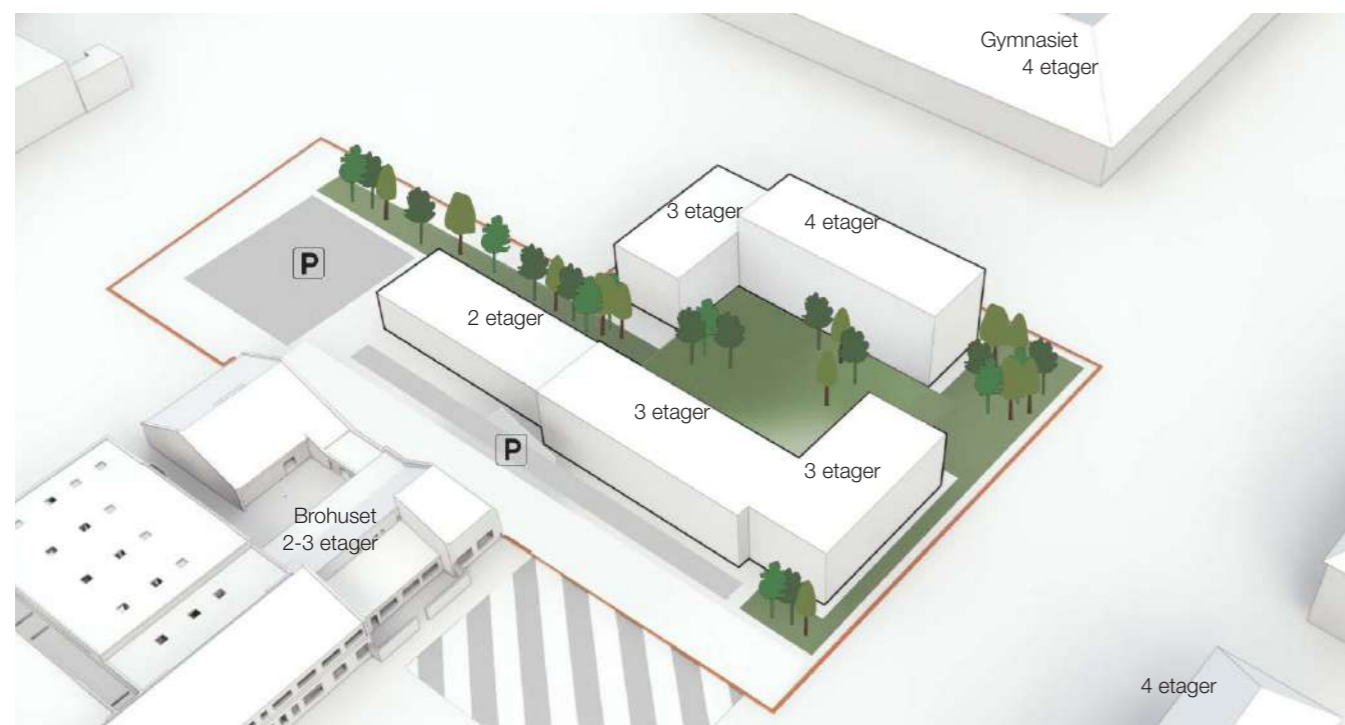
Byrum og passager



Området i dag

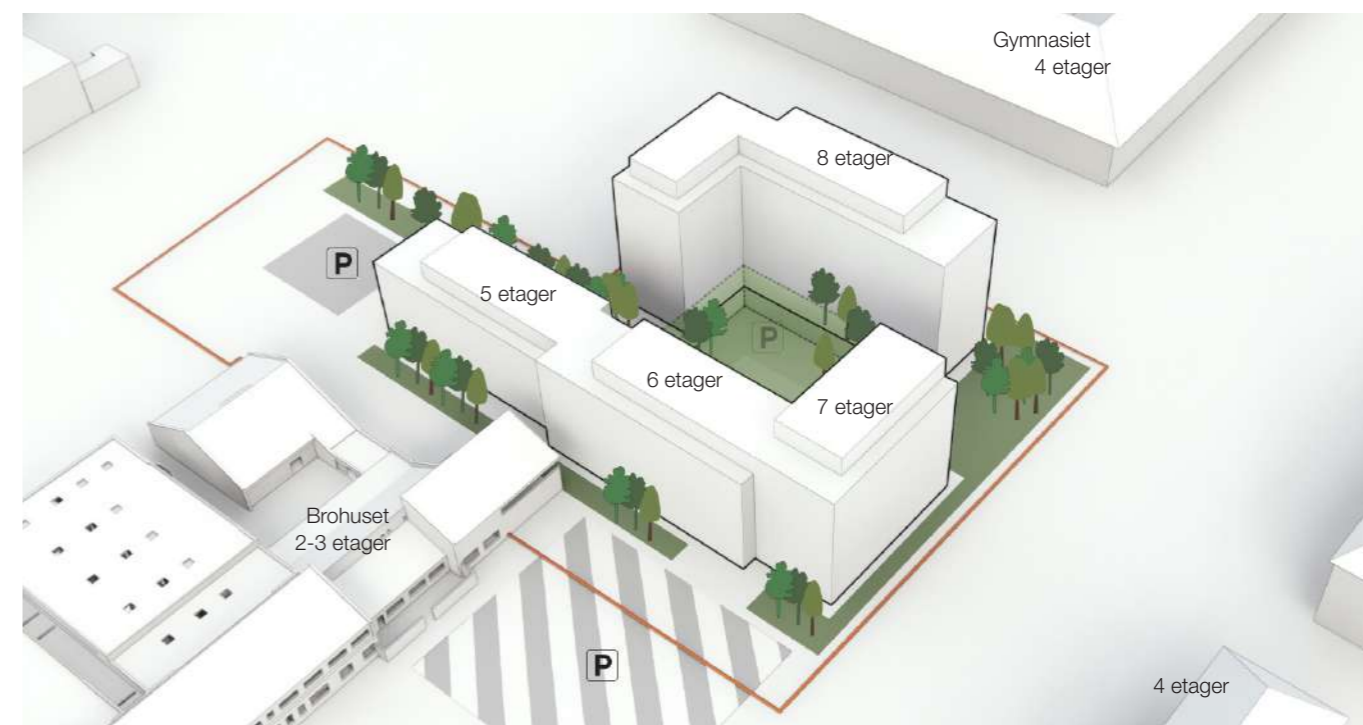






## ALTERNATIV 2

- 2-4 etager
- 5.300 m<sup>2</sup> = Tæthed 70%
- Lav bebyggelse giver gode lysforhold i gårdrummet, men er mindre støjafskærmende
  - Kræver ca. 60 p-pladser på terræn
  - Parkering i konstruktion for dyr løsning
- Vil kræve en løsning, hvor man indgår aftale om deleparkering med Brohuset eller gymnasiet

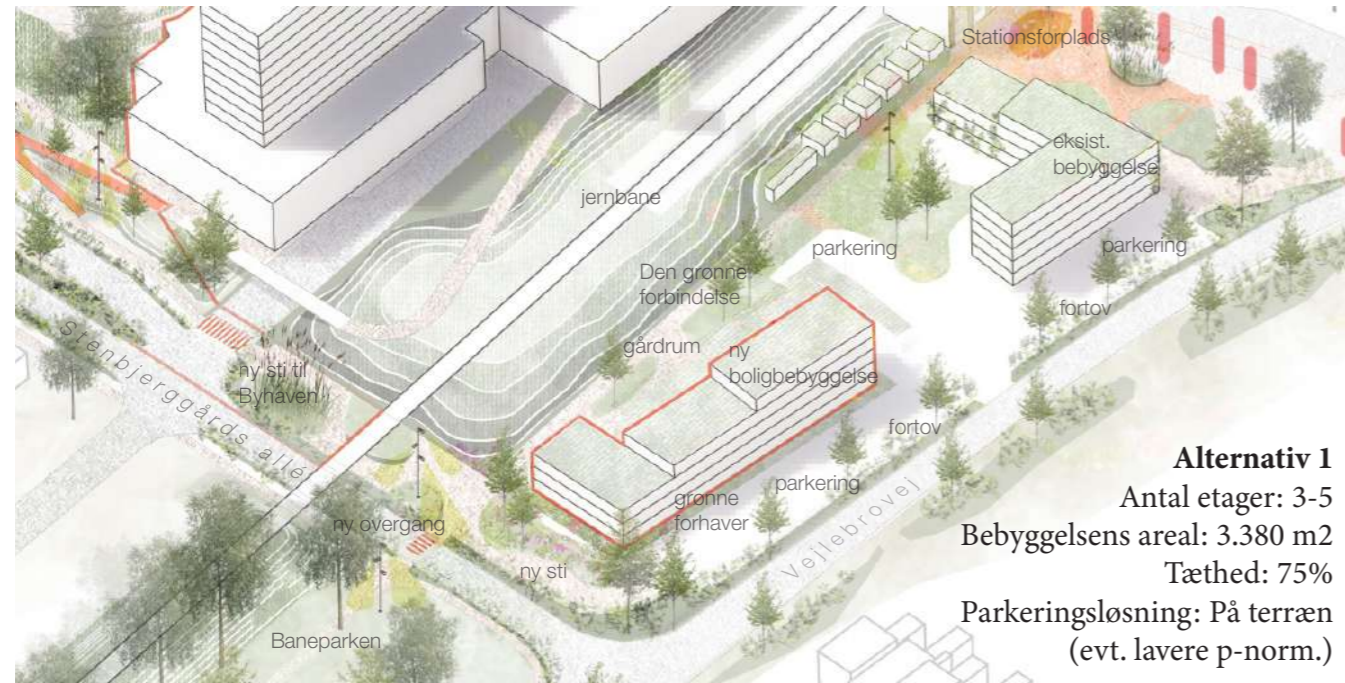
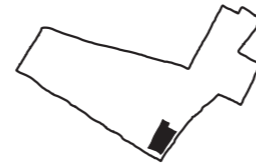


## ALTERNATIV 3

- 5-8 etager
- 11.100 m<sup>2</sup> = Tæthed 150%
- De høje bygninger kan give forringede lysforhold i gårdummet, men skærmer bedre for støjen fra vejen
- Parkering løses i konstruktion i 2 plan med en mindre del på terræn
- Vil kræve en løsning, hvor man indgår aftale om deleparkering med Brohuset eller gymnasiet
- Hævet gårdrum og alternative funktioner i stueetagen (feks. liberal erhverv eller offentlige funktioner)



# Boliger på ALDI-grunden



**Alternativ 1**  
 Antal etager: 3-5  
 Bebyggelsens areal: 3.380 m<sup>2</sup>  
 Tæthed: 75%  
 Parkeringsløsning: På terræn  
 (evt. lavere p-norm.)

## BAGGRUND OG VISION

I det sydligeste hjørne af helhedsplanens område ligger i dag en dagligvarebutik, som forventes at flytte i en nær fremtid. Grunden vil derefter med fordel kunne udnyttes til boligudvikling.

Den nye bebyggelse vil ligge i direkte tilknytning til Den Grønne Forbindelse, og skal være med til at løfte den grønne oplevelse med både bygningens og byrummets udtryk. Koblelsen til Baneparken og Stationsforpladsen skal fremhæves og opleves som en kvalitet for nye beboere. Udformning af en ny bygning skal bygge videre på eksisterende boligbebyggelse i området, og bidrage til en helhedsoplevelse i området.

Det meste af parkeringen skal placeres i

kanten langs Vejlebrovej, og en mindre del i gårdrummet. Overgangen fra detailhandel til boligfunktion vurderes at kunne reducere terrænparkering på grunden og frigøre plads til grønne gårdrum for både eksisterende og nye beboere. Hvis der ønskes en større udnyttelse af grunden, skal den nødvendige ydeligere parkering placeres i konstruktion i form af parkeringskælder eller parkeringshus. Eventuelt med en lavere p-norm end kommuneplanens 0,8 p-pladser pr. bolig for at skabe plads til mere grønt.

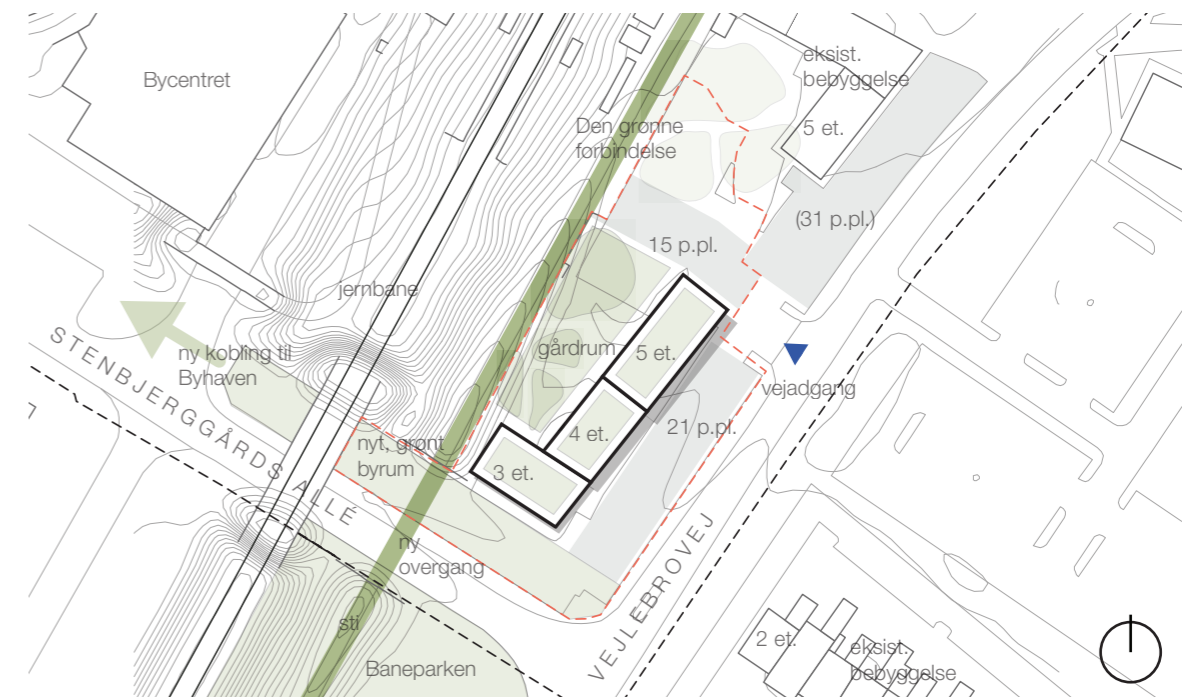
Der skal desuden sikres aktive, offentlige funktioner i stueetagen, der sammen med velfungerende, grønne udearealer skaber merværdi i området generelt.



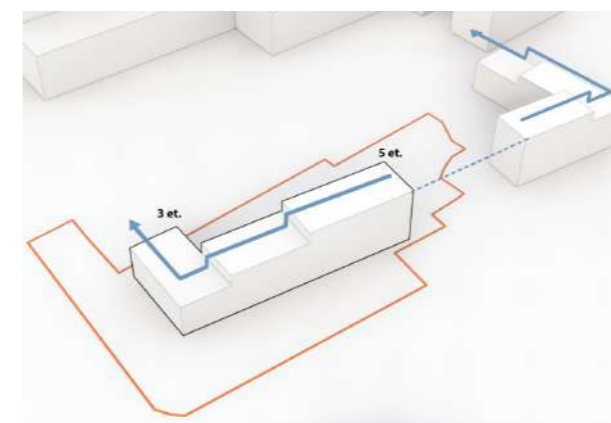
NEDTRAPPNINGER

NATURMATERIALER

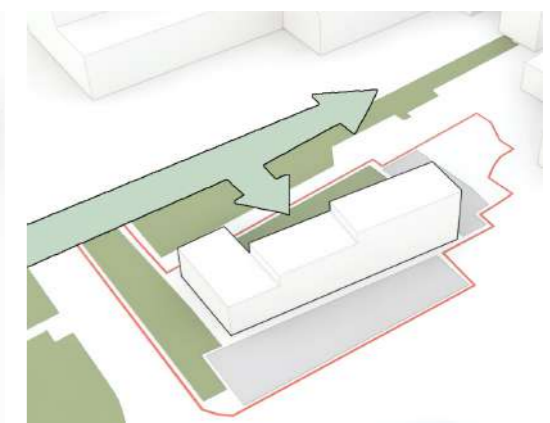
GRØNT GÅRDRUM



PRINCIP FOR DISPONERING AF NY BEBYGGELSE

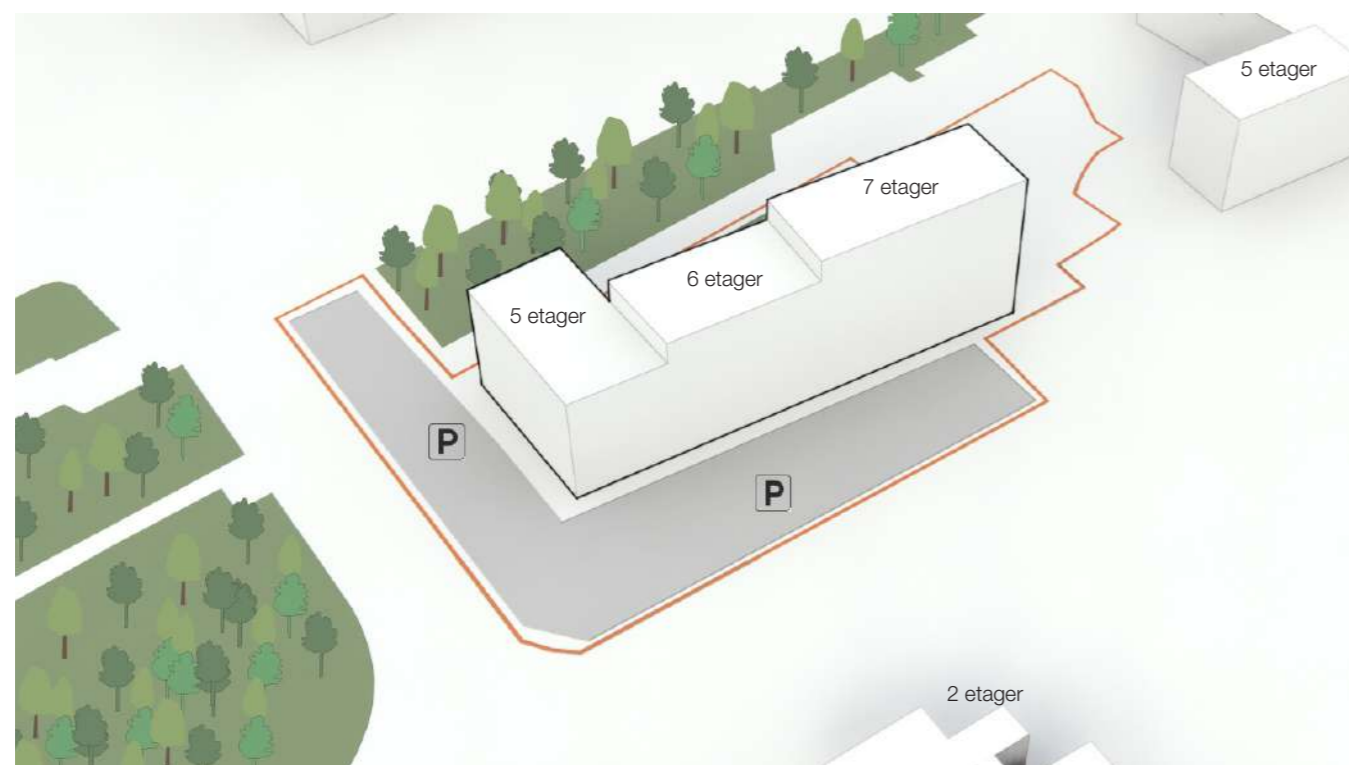


NEDTRAPNING IFT. NABOBEBYGGELSER



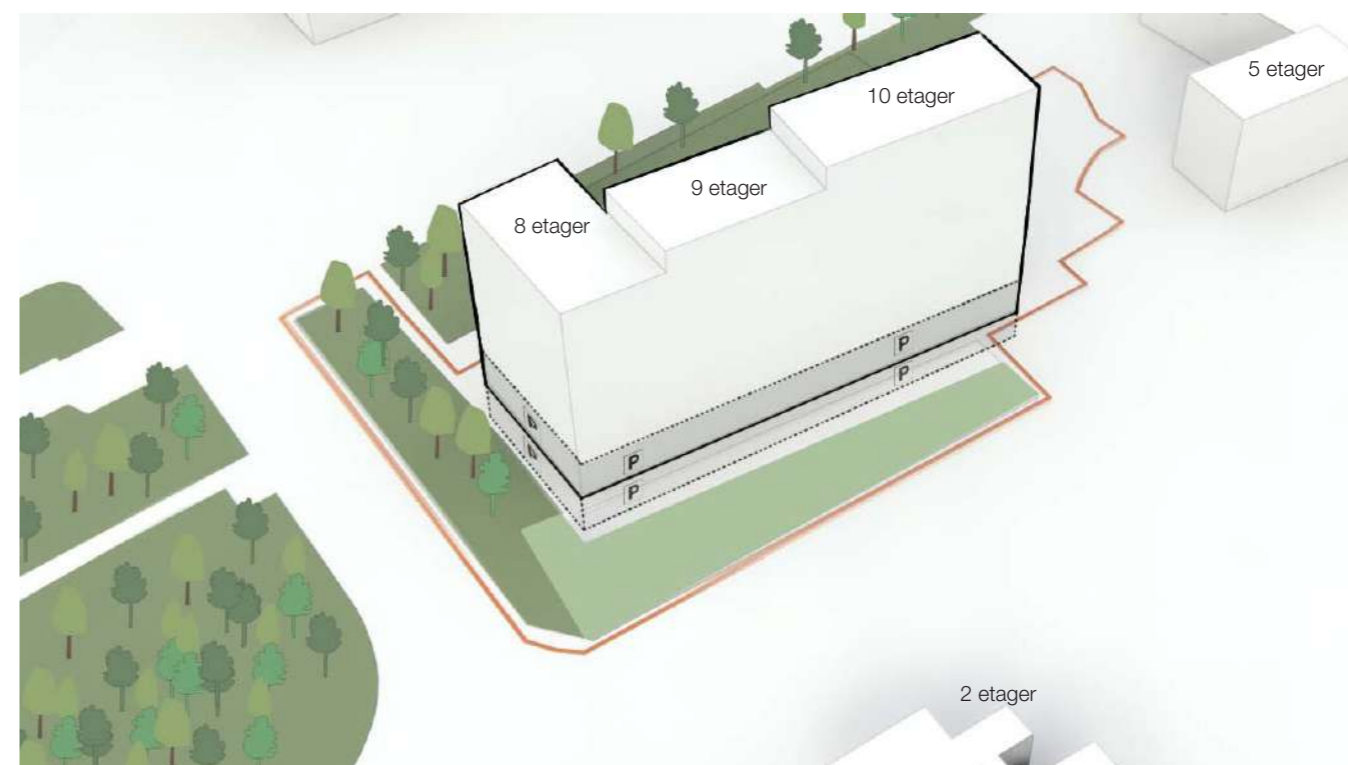
GRØN FORBINDELSE IND I GÅRDRUMMET





## ALTERNATIV 2

- 5-7 etager
- 4800 m<sup>2</sup> = Tæthed 110%
- Parkering i konstruktion for dyr løsning
  - Al parkering på terræn
  - Begrænset med grønne arealer



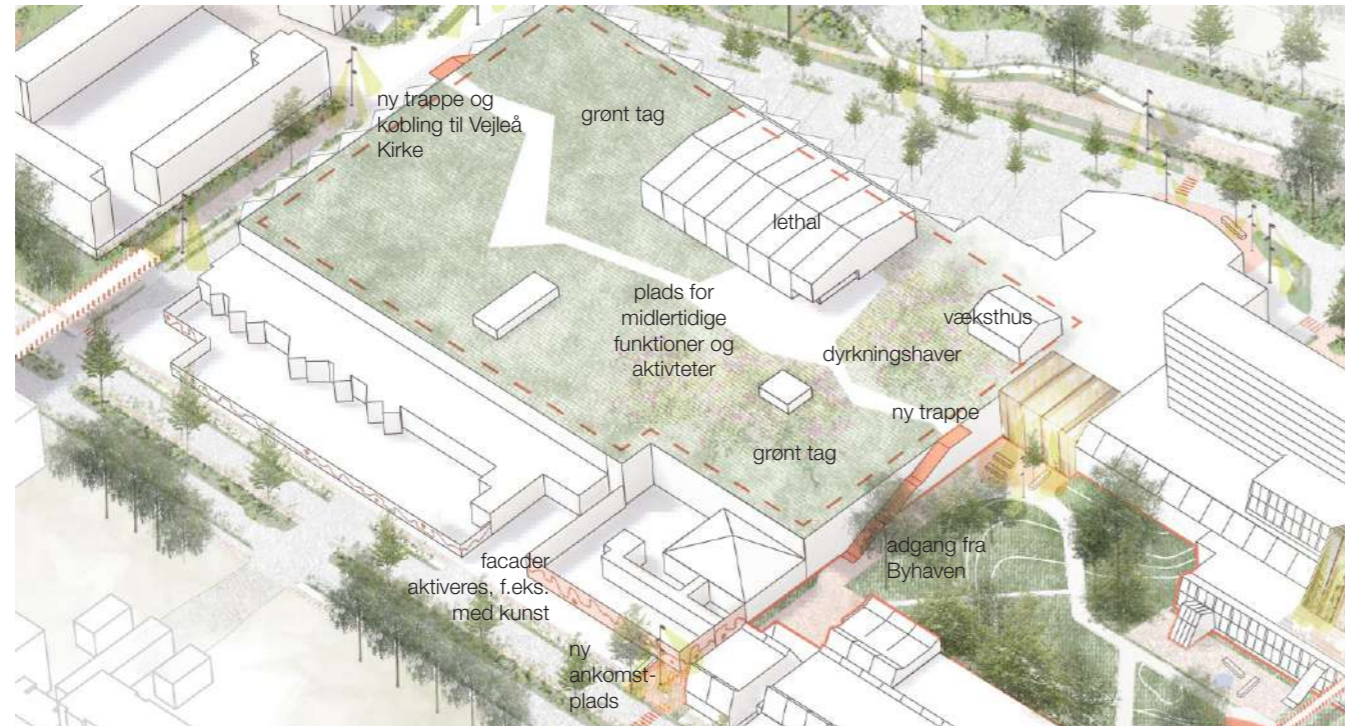
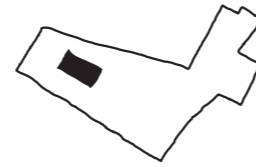
## ALTERNATIV 3

- 8-10 etager
- 7.800 m<sup>2</sup> = Tæthed 175%
- De høje bygninger kan give forringede lysforhold i gårdummet og i naboarealer
  - Parkering vurderes kun muligt at løses i konstruktion i 2 plan (kræver en bebyggelsestæthed på minimum 175%)
    - Hævet gårdrum og høj kant mod Den grønne forbindelse
  - Kræver alternative funktioner i stueetagen (f.eks. liberal erhverv eller offentlige funktioner)



Perspektivområde 1

# BILKAtaget



## HELE BYENS NYE TAGHAVE

I bykernen er det begrænset med areal til nye grønne områder. Derfor lægger helhedsplanen op til, at alternative arealer og overflader inddrages. BILKA- taget udgør i princippet et stort uudnyttet areal i bykernen. En rekreativ udnyttelse vil understøtte helhedsgrebet med at transformere fra gråt til grønt, styrke biodiversiteten og skabe flere grønne oaser. Her på taget af BILKA er der mulighed for at skabe et grønt, fælles og neutralt byrum for alle uanset hvilket boligområde, de har et tilhørsforhold til.

Udviklingen af taghaven skal ske i tæt samarbejde med borgerne og fremtidige brugere, som skal være med til at definere havens funktion

og indhold. Det vil være helt oplagt at bruge kunst som en løftestang for udviklingen - og løbende bruge arealet som udstillingsvindue og eksperimenterium for bæredygtighed, leg og kultur. Taghaven skal, ligesom byen er, være fleksibel og foranderlig.

Der skal være plads til alle på den nye taghave og gerne året rundt. Dyrkningsmuligheder, ophold og rekreation, skal sikre at det nye byrum tilbyder funktioner, der mangler i bykernen i dag. Områder for leg og motion som kan bruges året rundt, f.eks. løbebane, gåroute, klatring, skate og parkour, udendørs fitness etc.

Fokusområder ved udvikling:

Byens nye taghave har et grønt udtryk og er med til at styrke biodiversiteten



Fællesskaber, kunst og inddragelse er omdrejningspunkt, under både udvikling og realisering



Oplevelsesrige og identitetsgivende adgange, som desuden giver nyt liv til BILKA's facader, med f.eks. kunst og belysning



Fritidstilbud og selvorganiseret idræt i det frie eller indendørs i lethalskonstruktion

