

Forslag til Helhedsplan Ishøj Landsby



Ishøj Kommune

HELHEDSPLANEN

Ishøj er et populært sted at bo og behovet for boliger er derfor stigende. Det er Byrådets mål, at der i 2025 skal være 25.000 borgere i kommunen. I Ishøj Landsby er der arealer, som kan udvikles til boligområder, for både at imødekomme efterspørgslen efter boliger og byggegrunde, men også for at gøre landsbyen robust og det giver samtidig også mulighed for en tiltrængt justering af landsbyens fysiske afgrænsning.

Helhedsplanen for Ishøj Landsby beskriver derfor mulighederne for den kommende byudvikling og beskriver også vigtige sammenhænge som veje og stier, landskab og bebyggelse.

Helhedsplanen skaber et overblik af landsbyen og sætter med visioner en retning for, hvor vi gerne vil hen med udviklingen i fremtiden.

Helhedsplanen indeholder ikke bestemmelser, men kan bruges, ved udarbejdelsen af fremtidige lokalplaner.

Helhedsplanen indeholder også en sammenfatning af de ønsker og forslag til den generelle udvikling, samt en opsummering af de udfordringer, der er fx med trafik, som blev drøftet på borgermødet den 1. september 2018 i Ishøj Landsby på Ishøj Skole.



BORGERMØDE I ISHØJ LANDSBY

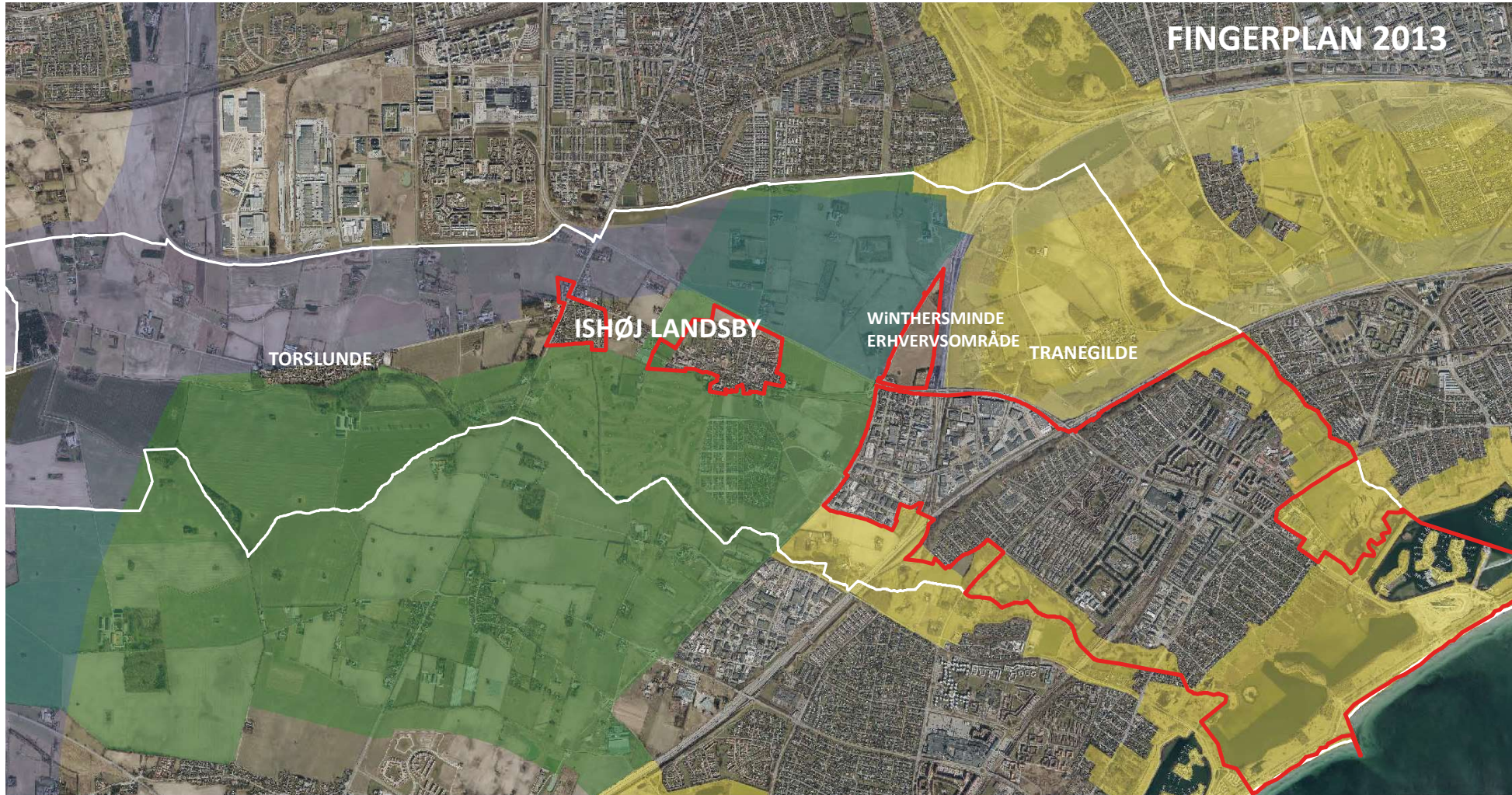
Der blev den 1. september 2018 afholdt et borgermøde om helhedsplanen i Ishøj Landsby, for at inddrage landsbyens borgere i processen. Der var på mødet mulighed for at komme med input til helhedsplanen og deltage i workshops med forskellige temaer.

Der var ca. 70 borgere, som var mødt op for at høre mere om den kommende udvikling og deltage i de to workshoprunder. Opdelt i syv grupper blev der drøftet, hvad der var det vigtigste, og hvad man gerne vil have mere af i landsbyen.

Temaerne som blev diskuteret var "trafik, veje, natur og klima" samt "nye boligområder og kulturarv." Emner, som fyldte meget, var veje, stier og trafik. Både ønsket om flere stier, der forbinder landsbyen bedre på kryds og tværs, og udfordringer med trafikstøj og for høj hastighed på vejene.

Generelt var der ønske om flere mødesteder og samlingspunkter i landsbyen, og især flere muligheder for udendørs fysiske aktiviteter for alle aldre. Mange sætter pris på hyggen, fællesskabet og stemningen i landsbyen og synes heldigvis, at der er en masse godt i landsbyen at bygge videre på allerede.





Signaturforklaring:



Ydre kile



Indre kile



Transport-
korridor



Byzone

Kortet viser, hvilke zoner der i Fingerplan 2013 var udlagt som byzone i Ishøj Landsby. Det øvrige er landzonearealer.

ISHØJ LANDSBY FINGERPLAN 2017

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplanen, der er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets fysiske planlægning. Fingerplanen udlægger restriktioner i Ishøj Kommune i form af ydre kile, indre kile (også kaldet de grønne kiler) og transportkorridor.

I forbindelse med revision af Fingerplan 2013 gav Erhvervsstyrelsen mulighed for, at kommunerne kunne byde ind med ønsker til justeringer i næste Fingerplan -Fingerplan 2017. I første omgang omhandlede justeringerne kun mindre fysiske arealer (spor 1). De større mere principielle ændringer (spor 2) vil komme i Fingerplan 2019.

Ishøj Kommune bød ind med et ønske om justering af de grønne kiler og transportkorridoren, samt justering af byområdernes afgrænsning. Justeringen i Ishøj Landsby omfattede en del af Ishøj Landsby, Ishøj Motor Center og et nyt erhvervsområde ved Vejleåvej.

Ishøj Landsbys afgrænsning mellem by og det åbne land opleves meget tydelig i landsbyen, men den stemmer ikke overens med den administrative zoneafgrænsning i landsbyen.

Den administrative opdeling i by- og landzone deler Ishøj Landsby i to dele med en grøn kile i midten.

I den vestlige del af Ishøj Landsby, Vestervang, går zonegrænsen ved Ishøj Bygade, hvilket betyder, at der er byzone på sydsiden af vejen og landzone på den nordlige, selvom begge sider er bebyggede og opleves som en sammenhængende landsby. Desuden er der matrikler i den syd-østlige del af Ishøj Landsby, der er landzone, selvom de ligger naturligt integreret i landsbyens bebyggelse. I udkanten af Ishøj Landsby, mod øst, ligger også et areal, der er udlagt til vandværk og som er igang med at blive overført til byzone.

I dag bruges byzonearealer også til skovrejsning og idrætsbane for landsbyens skole, og landzonearealer anvendes til byområder og dagligvarebutik, hvilket ikke er intentionen med zoneopdelingen.

Justeringen i byområderne i Ishøj Landsby har derfor været med udgangspunkt i, at få en administrativ og mere naturlig opdeling i by- og landzone, som svarer den som opleves i landsbyen idag.



De rød-orange arealer viser de områder som nu kan overføres til byzone med en lokalplan. Både vandværket og erhvervsområdet er allerede lokalplanlagt.

Det gule område viser et potentielt byudviklingsområde, der kan bestå af boliger, klimabassiner og rekreative muligheder. Arealet er ca. 5,6 hektar stort (56.000m²).

KOMMENDE BYUDVIKLING

Erhvervsstyrelsen besluttede at imødekomme størstedelen af Ishøj Kommunes ønsker til justeringer i Fingerplan 17. I Ishøj Landsby blev det derfor muligt, at overføre områder til byzone med en lokalplan, hvoraf det største område ligger i Vestervang. Den samlede byudvikling bliver samlet på på ca. 50 - 100 boliger i alt i hele landsbyen.

Området nord for Ishøj Bygade består i dag af boliger og erhverv. Området her tiltænkes boliger såsom rækkehuse, dobbelthuse og parcelhuse. De resterende mindre grunde i Vesterang, både vest for Køgevej og syd for Ishøj Bygade som overføres til byzone, får mulighed for udstykning.

I den sydøstlige del af Ishøj Landsby er der allerede udarbejdet en lokalplan for et vandværk ved Pile Møllevej, og der er mulighed for tre udstyknings til boliger med enten rækkehuse, dobbelthuse eller parcelhuse.

Den røde stipling viser de nye byudviklingsmuligheder i den østlige del af Ishøj Landsby, hvor der kan overføres landzone til byzone. Den gule stipling viser området hvor der allerede er udarbejdet en lokalplan.



DET GRØNNE

Landskab, natur og det grønne i byen er vigtige elementer, når der skal skabes gode rammer for bosætning. I Ishøj Landsby er det grønne nærværende både i og uden for byen.

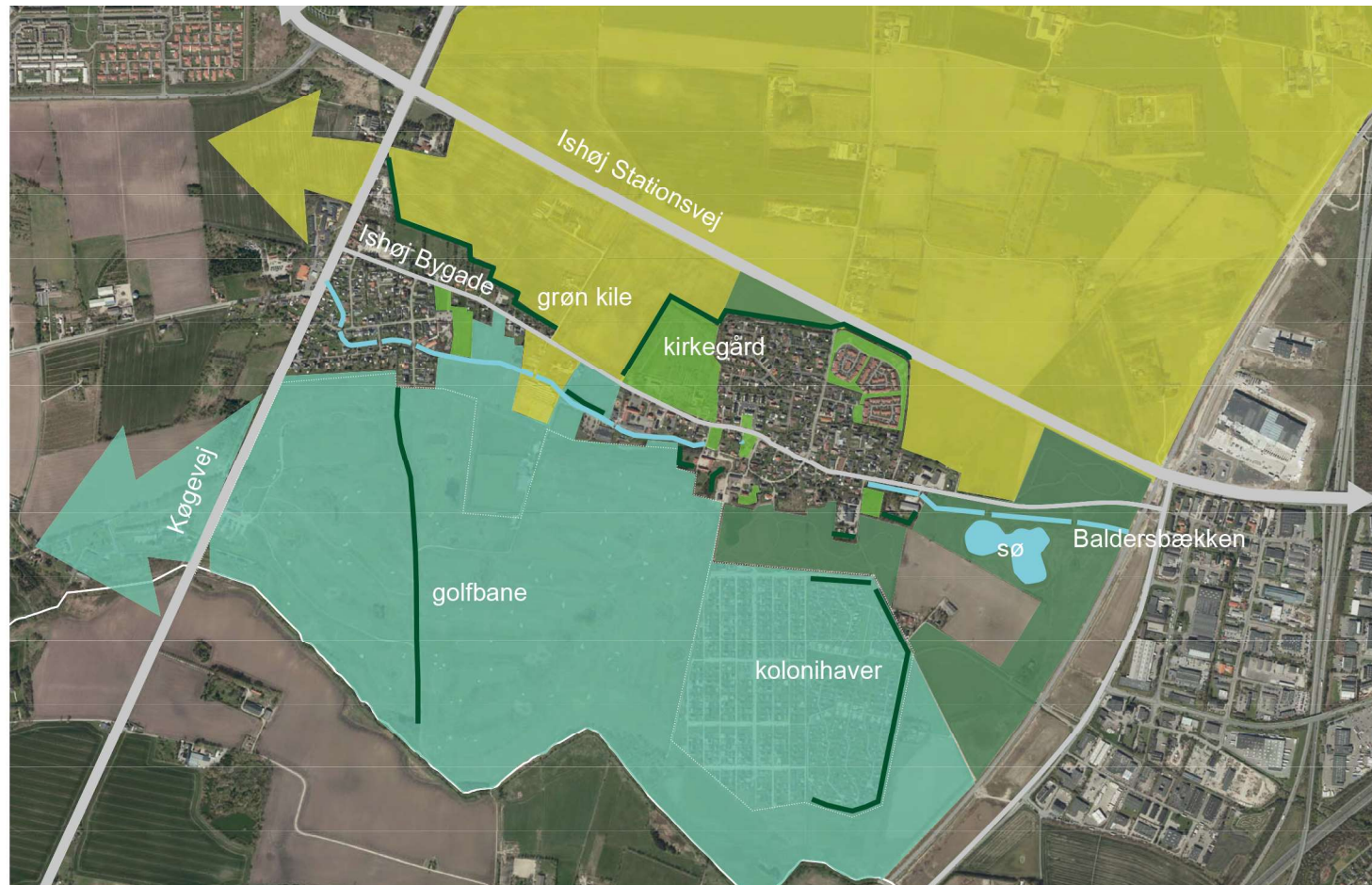
Det grønne er under pres, på grund af ønsker om ny bebyggelse og rekreative tiltag i Ishøj Landsby. Derfor er det en udfordring at sikre de landskabelige værdier og naturen og samtidig give mulighed for bedre adgang og nye rekreative oplevelser.

Der er brug for at se strategisk på det grønne, så der skabes en sammenhængende grøn struktur i landsbyen, der både sikrer identitet og grønne rammer for landsbylivet.

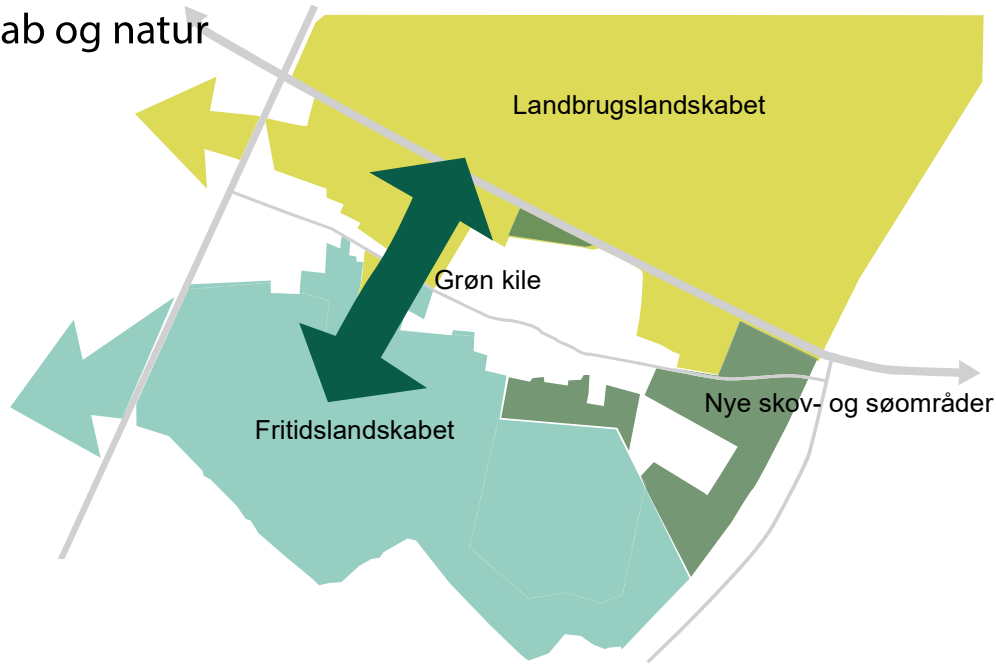
Ishøj Landsby gennemskæres af den grønne kile. Den grønne kile er en statslig udpegning, som har til formål at sikre grønne sammenhænge, og skal fritholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.



- Fritidslandskabet ●
- Landbrugslandskabet ●
- Grøn kile ●
- Baldersbækken —
- Markante hegn —
- Grønne områder ●
- Nyt søområde ●
- Nyt skovområde ●



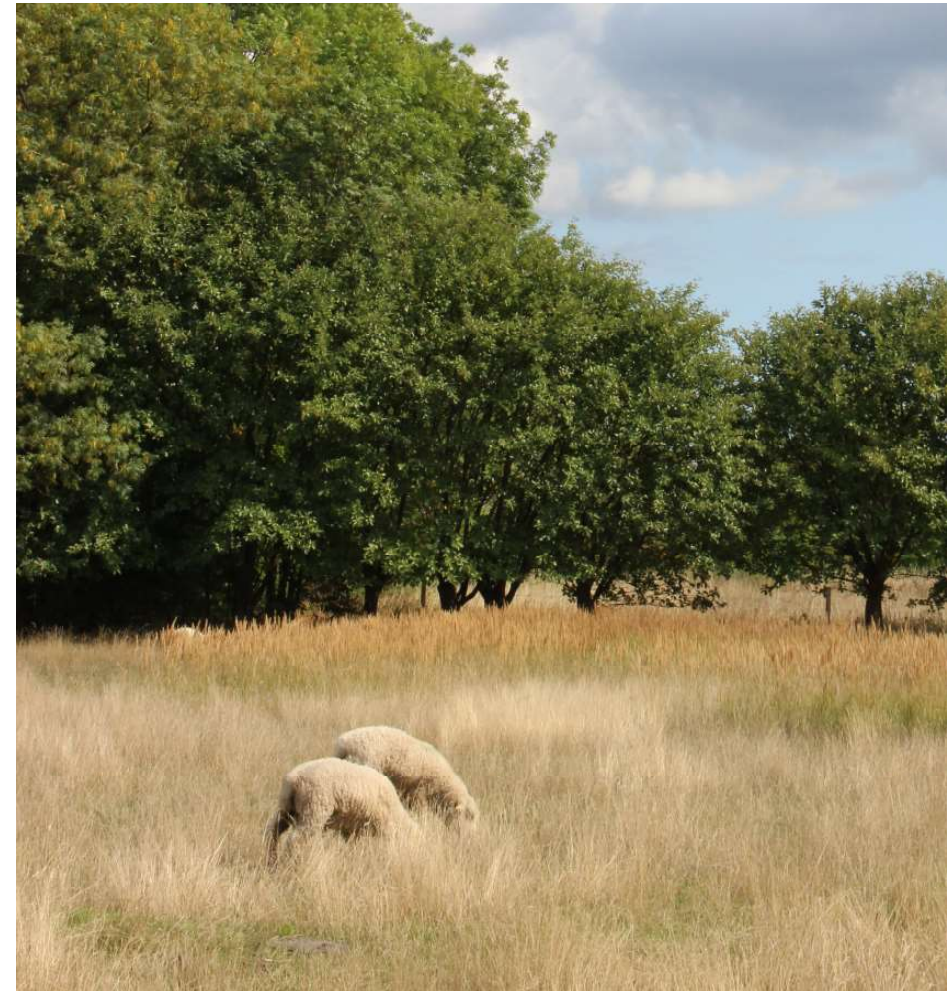
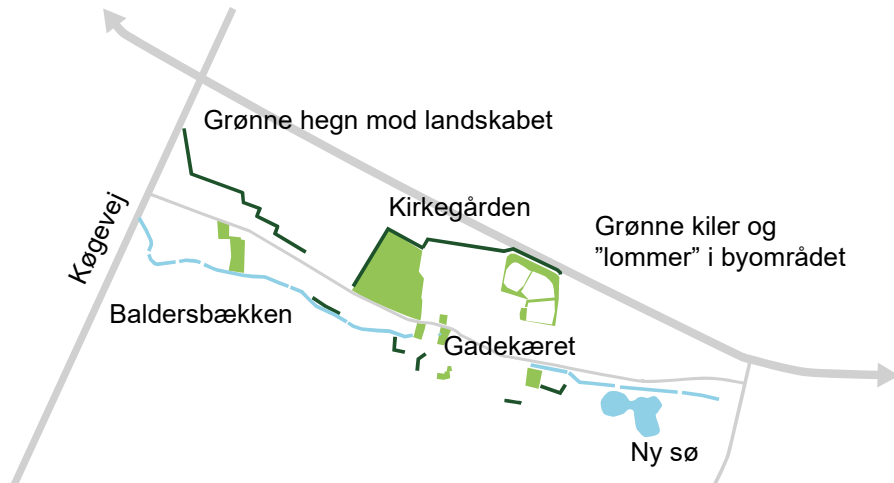
Landskab og natur



Landskabet, naturen og det grønne og blå i byen danner den samlede grønne identitet i Ishøj Landsby. På de følgende sider er beskrevet, hvordan de enkelte temaer kan udvikles og styrkes.

Græssende får giver oplevelser og er en stor naturkvalitet i Ishøj Landsby.

Grønt og blå i byen



LANDSKAB OG NATUR

Ishøj landsby ligger omgivet af åbne landbrugs- og aktive fritidslandskaber, der flere steder strækker sig helt ind og igennem byen. Det giver oplevelsen af at naturen og landskabet er ”tæt på”.

Byen i landskabet

Ishøj Landsby ligger omgivet af et åbent og fladt landskab. Tæt på byer og byliv, god infrastruktur og stationer, men også tæt på store naturoplevelser som Hedeland og Ishøj Strandpark.

I det nære landskab er landsbyen mod nord omgivet af dyrkede landbrugsarealer og mod syd af et mere fritidspræget landskab med golfbane, kolonihaver og et nyetableret rekreativt område med skov og sø.

Fra gammel tid har terrænet i landsbyen med de skrånende sider mod Baldersbækken, været afgørende for, hvordan byen har etableret sig omkring bækken og landsbyforten med gadekæret.

Grønne kiler

Særligt for byens samspil med landskabet er de grønne kiler, der strækker sig helt ind i byen. Mest markant er området, hvor den grønne kile helt gennemskærer landsbyen med et ca. 230 meter bredt landskabsbånd af marker, landbrugsejendomme og sportsarealer ved skolen. Alle de grønne kiler er med til at skabe sammenhæng mellem byen og det omgivende landskab, og er en stor kvalitet for landsbyen.

Bykant og kig

Fra udkanten af landsbyen er der både mod nord og mod syd mange fine kig ud over landskabet. På store strækninger danner store træer og levende hegn dog en klar grøn grænse mod landskabet.

Landsbyens nære omgivelser er præget af Ishøj Stationsvej nord om byen, der er synlig fra den grønne kile gennem byen, og Køgevej, der danner en barriere mod landskabet og afrundingen af landsbyen.

Hvad siger borgerne:

- At det grønne er vigtigt for landsbyen.
- At det er dejligt når der er stille, fredeligt og roligt.
- At den grønne kile igennem landsbyen skal bevares, fx som en mark.
- At det er vigtig med rekreative grønne områder både i og tæt på landsbyen.



En markant og grøn bykant om landsbyen



Den grønne kile gennem landsbyen



Smukke kig til det omkringliggende landskab



Visioner for at arbejde videre med landskabet

1. Landbrugslandskabet kan styrkes ved at sikre, at det ikke "skæres over" af bebyggelse men fortsætter over Køgevej. Fritidslandskabet kan videreføres på den vestlige side af Køgevej, fx nord for Ishøj Landsby, hvor der ligger marker i dag.
2. Den grønne kile gennem byen kan gøres mere aktiv og varieret, fx med småskove, stier og aktiviteter indpasset i landskabet - samtidig med at de lange åbne kig mod landskabet bevares.
3. De mindre grønne kiler og grønne områder kan bindes sammen i et grønt forløb af stiforbindelser og grønne trædesten, der sikrer oplevelser og sammenhængende natur.
4. Oplevelsen af det omkringliggende landskab kan styrkes med rekreative stier i landsbyens udkant eller stier, fx gennem/langs golfbanen.
5. De eksisterende store træer og levende hegn, der markerer landsbyens afgrænsning, kan bevares og styrkes med flere store træer, der skærmer mod de omliggende veje, samtidig med at kig og udsigter friholdes.

Eksempel på hvordan den grønne kile kan indrettes med små grupper af træer, folde og eventuelt mindre søer.



GRØNT OG BLÅT I BYEN

Ishøj Landsby har mange grønne områder og grønne ”lommer”, der kan komme mere i spil som fremtidens mødesteder eller aktive samlingspunkter.

Grønne områder

Langs med Ishøj Bygade ligger grønne områder og ”lommer” med forskellige udtryk og indhold, fx:

- Kirkegården er landsbyens ”park”. Her er mange fine beplantninger, og er et roligt, men måske ikke så benyttet, åndehul i byen.
- Det nyetablerede grønne anlæg omkring gadekæret og Kirkebjerggård, som er et fint fælles opholdsareal, der både rummer regnvand og fremhæver byens kulturhistorie.

Bygaden

Bygaden er i dag et langt lige stræk, der binder byen sammen trafikalt. I Vestervang afgrænses Bygaden af private haver mod syd og af høje levende hegn mod nord. I den grønne kile gennem byen er vejen åben mod nord, mens den

mod syd omgives af landejendomme og skolens boldbaner. På strækningen grænser flere bygninger og vigtige funktioner som skolen, kirken og forsamlingshuset helt op til Bygaden. Bygaden kan gøres mere grøn og sammenhængende fx i forbindelse med trafiksikring og forskønnelse.

Baldersbækken

Baldersbækken er landsbyens vigtigste blå natu-relement. På nogle strækninger er den i dag rørlagt og på andre strækninger fremstår den som en smal lige rende med faste kanter af fliser. Bækken er i dag et spildevandsteknisk anlæg men den har et stort potentiale i forbindelse med at styrke byens naturinhold og rekreative værdier.

Grønt imellem husene

I boligkvartererne er det grønne med til at give identitet. Omkring de gamle gårde giver store træer karakter. I parcelhusområderne er haver, hække og grønne rabatter med til, at landsbyen fremstår grøn. I de tæt-lave kvarterer er grønne strøg mellem husene og beplantninger med til at binde områderne

sammen og skabe et fælles grønt udtryk.

Hvad siger borgerne:

- At der godt må være flere aktive legepladser.
- At der gerne må være nye fællesområder og mødesteder i landsbyen fx på Ishøjgård
- At der gerne må være flere motionsstier og træningsbaner.
- At det er vigtig, at Baldersbækken får et slynget forløb.
- At kirkegården godt kan gøres mere park-agtig med flere indgange.
- At det er vigtig med grønne områder.



Kirkegården



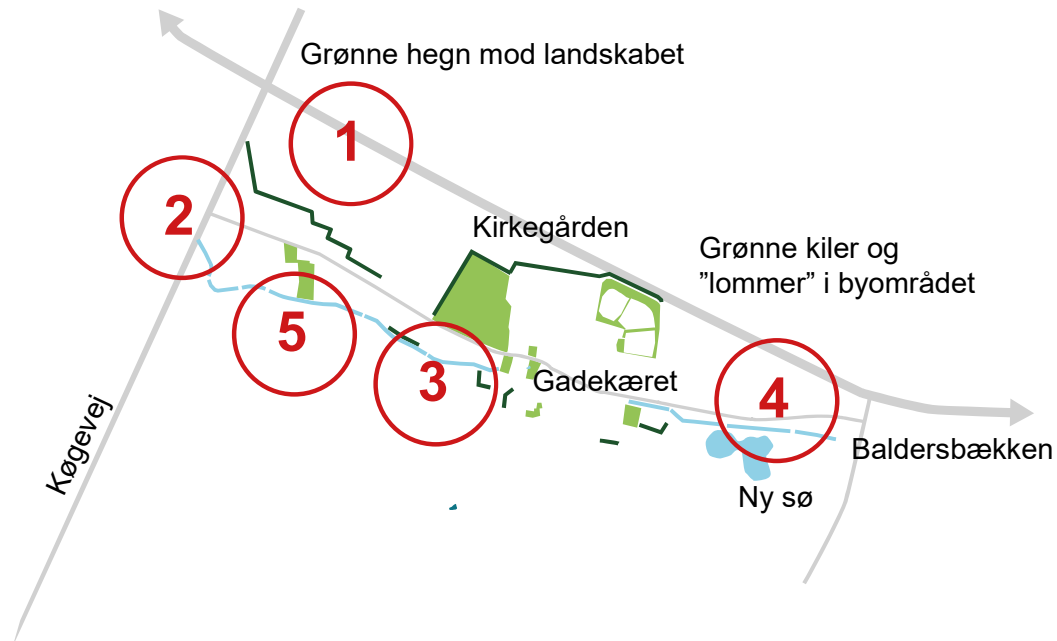
Bygaden



Baldersbækken



Grønt imellem husene



Visioner for at arbejde videre med det grønne og blå

1. Der kan etableres kiler ind i de nye boligområder, så der sikres let adgang til det grønne.
2. Bygaden kan styrkes med mere beplantning, flere træer, regnbede mv., så den forskønnes og bindes sammen visuelt, vigtige steder og trygge overgange kan markeres og gadens lige forløb kan brydes visuelt.
3. Baldersbækken kan nogle steder etableres som et snoet vandløb med naturlige kanter der binder byens naturområder og søer sammen, fortæller byens kulturhistorie, og giver mulighed for leg og ophold.
4. De grønne områder kan bindes sammen naturmæssigt, gøres tilgængelige med flere indgange og stier og styrkes med plads til ophold og faciliteter til leg og bevægelse, fx kan "Juletræspladsen" indrettes til et nyt samlingspunkt og mødested i landsbyen ligesom området omkring Gadekæret er blevet fornyet.
5. Biodiversiteten og oplevelsesværdierne kan styrkes ved at understøtte et mere "vildt" udtryk og plantevalg samt ved at bruge flere græssende dyr i naturplejen.

Inspiration til hvordan Baldersbækken og de nye søområder kan danne et rekreativt blå strøg gennem landsbyen



KLIMA

Klimasikring kan sagtens bestå af kreative løsninger, der giver området mere værdi i form af fx boldbaner, legpladser eller regnvandshaver.

Ishøj Landsby er udfordret med hensyn til regnvand, der er pres på det eksisterende ledningssystem og Baldersbækken, når der kommer store regnskyl.

Derfor skal der etableres klimaløsninger der afhjælper problemerne, så regnvandet ikke havner de forkerte steder og skaber oversvømmelse. Der er allerede etableret adskillige klimaløsninger, der er regnvandsbassiner i gadekæret, en ny sø øst for landsbyen og i nyere bebyggelse er regnvandet tænkt ind, som en del af de grønne fællesarealer i bebyggelsen med vandrender og bassin.

Der er mange måder at skabe klimaløsninger på, det kan være i form af regnvandsbassiner, grøfter, beplantede lavninger og vandløb. Klimaløsninger, hvor man leder vandet på rette vej, kan sagtens kombineres med bænke og rekreative aktiviteter. Veje og stier kan også bruges til at forsinke regnvandet, hvis de etableres med grønne beplantede grøfter eller lavninger.

I kommende boligområder, specielt i Vestervang og ved større udstykninger, skal klimaløsningerne tænkes ind som en samlet plan, med multifunktionelle og kreative løsninger, der tilpasses landsbyen i sammenspil med stier, veje og landskab. Klimaændringerne skaber derfor både nye udfordringer og nye muligheder for landsbyens udvikling.

Hvad siger borgerne:

- At regnvandet skal bruges rekreativt.
- At man kan bruge inspiration fra Trylleskoven i Greve.
- At der kan etableres flere klimabassiner fx. hvor drivhusene ligger i den grønne kile syd for Ishøj Bygade.



LAR-løsning (lokal afledning af regnvand) ved Kirkebjerggårdsvej i form af vandrender som løber ud i et regnvandsbassin.



Både vandet fra vejen og tagrenderne afledes med synlige vandrender.



Eksempel på regnvandsbassin i Malmø med kanter i granit.

Visjoner for at arbejde videre med klima

1. Klimaløsninger kan bidrage til den landskabelige oplevelse og give mulighed for nye rekreative aktiviteter.
2. Regnvand kan håndteres på overfladen, så det er synligt og skaber oplevelser og læring i stedet for at lede vandet ned i underjordiske tanke eller som spildevand i ledningssystemet.
3. I nye boligområder kan vandet tænkes ind som del en bebyggelses helhed og grønne områder. Men det kan også være på parkeringsarealer og i haverne med vandrender eller regnbede.

Inspiration til hvordan der kan arbejdes med LAR. Langs stien ligger en grøft som opsamler regnvandet og hvor der er placeret stubbe, legeredskaber og trædesten over grøften.



Eksempel på regnvandsbassin som ligger placeret mellem boligbebyggelse og sti, bassinet er udformet som en lavning med store sten og beplantning.

VEJ OG TRAFIK

Vejene i Ishøj Landsby skal tilgodese mange forskellige trafikanter, og for nogle opleves trafikken som et problem. Men det vigtigste er, at trafikforholdene indrettes efter funktioner og behov.

I Ishøj Landsby er udfordringen med trafikken, at vejene skal kunne tilgodese mange forskellige trafikanter, både biler, busser og erhvervskørsel passerer hver dag gennem landsbyen. Derfor er det ikke den samme løsning der passer til alle trafikanter og situationer.

De funktioner der ligger i landsbyen generer også trafik, fx når børnene køres i skole eller til fritidsaktiviteter.

Trafik, vej og ikke mindst parkering er også vigtigt, når der etableres nye boligområder. Med flere boliger vil der komme flere biler og mere trafik, ikke kun i form af bilister, men også cyklister og gående. Det kan derfor blive nødvendigt, at etablere flere fortove langs Ishøj Bygade, eller sikre nye overgange.

På borgermødet var der mange ønsker til begrænsning af af trafikken, og der blev, blandt andet, foreslået etablering af rundkørsler og peget på forskellige steder i landsbyen, der opleves som usikre. Det er primært trafikkyds og overgange, der opleves som problematiske.

Der er ikke etableret cykelsti langs Ishøj Bygade og med parkerede biler og buskørsel på vejen, kan det skabe en usikker trafiksituation for cyklister og skolebørn.

Det er dog også trafikken omkring landsbyen der opleves problematisk, fx er der meget trafikbelastning på Ishøj Stationsvej og ved Winthersminde Erhvervsområde.

Der er mange måder at udforme veje og chikaner, der skal sænke farten på. Der kan også indarbejdes grønne klimaløsninger.



Eksempel på klimaløsning på vejareal.

Hvad siger borgerne:

- At der skal være mindre tung trafik gennem landsbyen.
- At det er vigtigt med flere cykelstier både langs Ishøj Stationsvej og fra Tåstrup Valbyvej og til Tåstrup.
- At en løsning på trafikproblemer kan være at etablere rundkørsler på Ishøj Stationsvej.
- At der er for meget trafikstøj fra Køgevej og Ishøj stationsvej.
- At det er vigtigt med en sikker skolevej.
- At der bør være en 40 km hastighedsbegrænsning på Ishøj Bygade og en lavere hastighed på Ishøj Stationsvej.
- At bilerne skal ud af landsbyen.
- At der bør være flere vejbumper, specielt når man kommer fra Ishøj Stationsvej og kører ned ad Tåstrup Valbyvej.
- At en løsning på problemer med trafikstøj kan løses med en støjvold ud mod Ishøj Stationsvej.
- At der bør være en bedre offentlig transport.
- At gøre Ishøj Bygade til sivegade.



Visioner for at arbejde videre med vej og trafik

1. Veje kan kombineres med grønne klimaløsninger, som virker som chikaner og sænker hastigheden.
2. I nye boligområder og ved større udstykninger kan der arbejdes med placering af indkørsler og nye adgangsvveje, så de ligger hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende trafik.
3. Nye vejforløb, kan udformes som snoede forløb for at bibeholde det landsbyagtige miljø.

STIER

Der er mange muligheder for at skabe bedre og flere stiforbindelser i landsbyen. Stierne kan udformes forskelligt og skabe nye muligheder for at mødes i landsbyen.

Da den grønne kile i Ishøj Landsby deler landsbyen i to dele, bliver stierne ekstra vigtige for at skabe forbindelse på kryds og tværs gennem hele byen.

Det er også stierne, der gør det let at komme rundt og giver mulighed for at opleve hele landsbyen og den omkringliggende natur og landskab.

På borgermødet blev der gjort opmærksom på, at man gerne vil have flere stier, da dem, der er etableret i dag, ikke er ordentligt forbundne. Stierne må også gerne være forskellige, med forskellige ruter, oplevelser og aktiviteter. Specielt stier, der ligger i byafgrænsningen mellem by og natur og som kan forbinde den nye skov og sø, er vigtige.

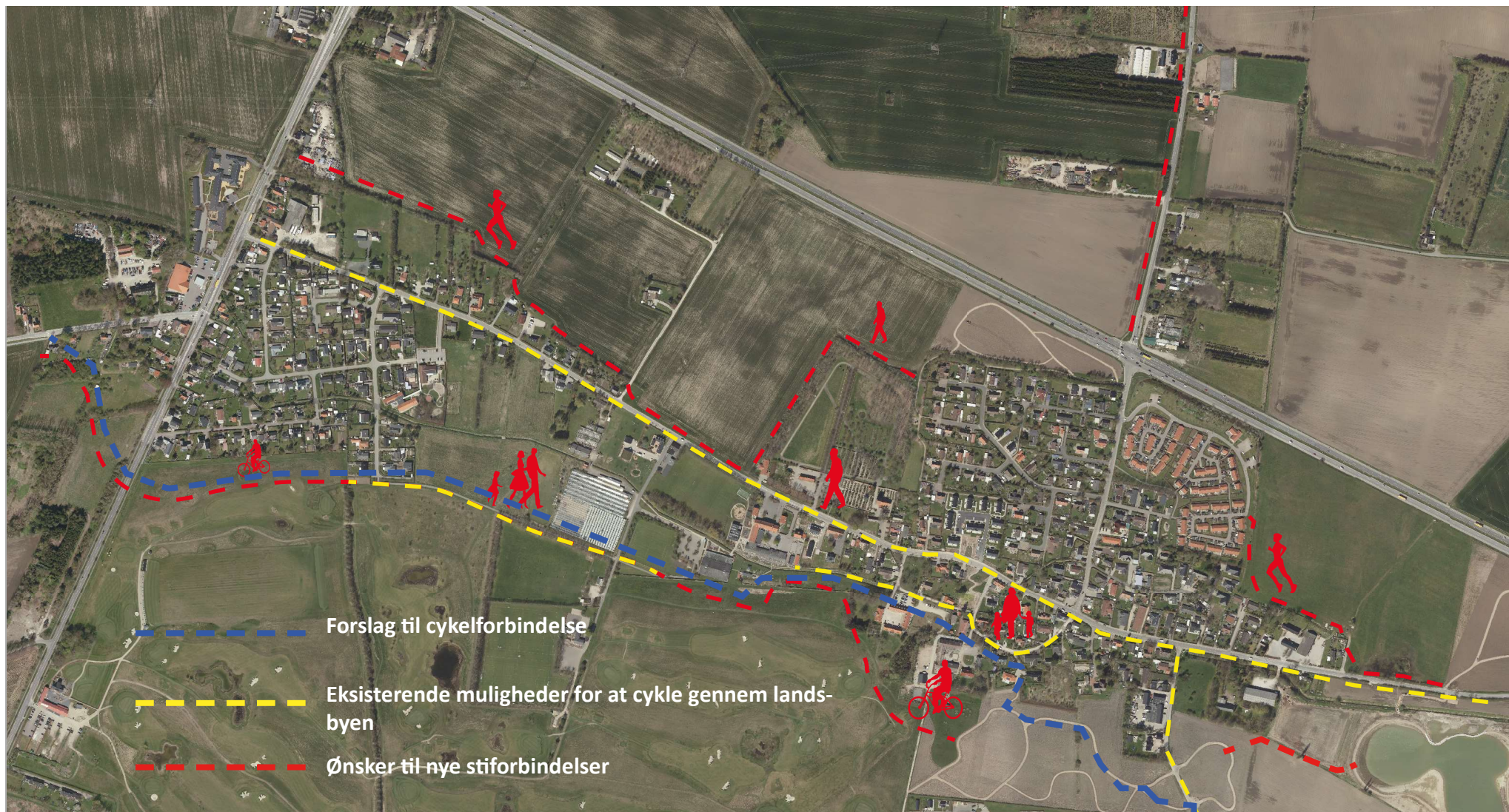
Ishøj Kommune arbejder med, at undersøge et forslag til en samlet cykelforbindelse fra Ishøj Station til Torslunde, gennem Ishøj Landsby. Stien er placeret syd for Ishøj Bygade og ligger placeret meget landskabeligt og væk fra trafikken på Ishøj Bygade.

Hvad siger borgerne:

- At der bør være flere stier i landsbyen og at de skal forbindes med hinanden.
- At det er vigtigt med stier hvor man kan motionere og være aktiv som fx løbestier.
- At der bør være flere cykelstier i landsbyen.
- At skiltning af de eksisterende stiforbindelser skal være bedre end den er idag.
- At der bør være et bedre vedligeholdelse af de nye stier.



På borgermødet var der usikkerhed omkring hvor man må gå henne og hvor stierne er i Ishøj Landsby.



Visjoner for at arbejde videre med stier

1. De grønne områder kan blive mere tilgængelige med flere indgange og stier.
2. Der kan etableres stier af forskellig karakter. Nogle kan være rolige, stille stier med bænke og plads til fordybelse, andre kan være de aktive hvor man fx kan løbe og bevæge sig.
3. Stierne kan tænkes som sociale mødesteder og samlingspunkter i byen, hvor man kan mødes med andre.

NYE BOLIGOMRÅDER

Ishøj Landsby rummer forskelligartede boligområder, med forskellig arkitektur, med hver deres kvaliteter. Der er derfor mange muligheder, når der skal bygges nyt i landsbyen.

Det bliver med den nye ændring af landsbyafgrænsningen muligt at bygge flere boliger i landsbyen. Det er Byrådets ønske, at der kan udstykkes til 50 - 100 boliger i hele landsbyen. I Vestervang nord for Ishøj Bygade, bliver der mulighed for en større udstykning med både parceller og sammenhængende boligbebyggelse, som for eksempel rækkehuse, gårdhuse eller dobbelthuse.

En større boligudstyknings ud til Ishøj Bygade, vil være en synlig forandring i landsbyen, og derfor skal bebyggelsens arkitektoniske udtryk, højder og størrelse kunne indpasses i det eksisterende landsbymiljø.

De nærmere bestemmelser omkring højder, materialer i nye udstykninger fastlægges i kommende lokalplaner for de enkelte områder.

På borgermødet var der forskellige meninger om nye boligbebyggelser i Ishøj Landsby. Nogle synes, at det er godt med flere boliger og andre synes, at det er et passende antal som der er i dag. Generelt var der dog stor enighed om, at det ikke bør være for stort og højt byggeri, som vil virke alt for dominerende i landsbyen.

Hvad siger borgerne:

- At nyt byggeri ikke bør være højere end 1 1/2 plan.
- At det er godt med variation i boligbebyggelserne.
- At ikke alle ønsker flere boliger i landsbyen eller for mange nye boliger.
- At der gerne må være mindre boliger til ældre, så de kan blive boende længere i landsbyen.
- At man skal bevare landsbymiljøet og landsystemningen i nye boligområder.
- At der skal bygges i et roligt og moderat tempo.
- At det er bedst med parcelhuse og ikke fx rækkehuse i nye boligområder
- At det er bedst med dobbelthuse i de nye boligområder.
- At det er godt at have en blandet beboersammensætning med både unge og ældre.
- At bebyggelsesprocenten bør være lav bebyggelsesprocent når der udstykkes til nye boliger.
- At der skal være boliger for alle i landsbyen uanset indkomst.
- At det er vigtigt at få flere velstillede børnefamilier til landsbyen.
- At der skal være snoede veje i nye boligbebyggelser.
- At det vil være fint at blande boliger med fx kontorfællesskaber.



Luftfoto af Merlegårds Vænge.



Sjølundsparken i Hellebæk.

Visioner for at arbejde videre med nye boligområder

1. Der kan skabes et varieret boligområde ved at husene har forskellig farve og materialer, eller ved at placere husene forskudte og ikke på lige rækker.
2. I nye boligområder er det vigtigt at bebyggelsen indpasses, og at der skabes en god forbindelse og åbenhed ud mod de eksisterende boliger og landskab.
3. I nye boliger kan der arbejdes med regnvandsbassiner og beplantede lavninger, der kan fungere som grønne mødesteder og fællesområder.
4. I nye boligområder kan der arbejdes med boligernes højder og størrelser, for at ny bebyggelse kan indpasses bedst muligt og får en skala, der passer til den eksisterende omkringliggende bebyggelse.



Boligbyggeri i Birkerød.

KULTURARV

Kulturarven er vigtig, fordi den er i høj grad er med til at skabe landsystemningen og bevare de vigtigste træk af landsbyens historie.

Kulturarven er de fortællinger og fysiske spor, som man kan se i landsbyen. Det viser den historie, som landsbyen har, og som det der er vigtigt at bevare og passe på. Det kan både være i forhold til bygninger, beplantning eller landskab.

I Ishøj Landsby er der udpeget enkelte bevaringsværdige bygninger, hvor det ydre ikke må ændres og huset ikke må nedrives. Det kan være svært, at finde den rette balance mellem de behov, der er til en moderne familiebolig i dag, i et bevaringsværdigt hus. Men ombygninger, tilbygninger og fx udskiftning af vinduer kan ændre og forringe husets oprindelige arkitektur og historie markant. Omvendt kan man med omtanke også styrke og synliggøre de vigtigste træk i et bevaringsværdigt hus.

Gamle huse har karakter og en historie med sig, som er med til at fortælle, hvordan landsbylivet tidligere har været. I dag drives der ikke længere små landbrug og de små butikker og håndværkere er ikke længere at finde i landsbyen.

I gennem tiden er behovet for hvilke bygninger, der er brug for, ændret. Tiloversblevne bygninger som fx gamle lader, kan stå og forfalde, fordi

de ikke bruges mere. Det kan give et trist og kedeligt udtryk i en landsby.

I Ishøj Landsby er der udpeget bevaringsværdige træer og trægrupper, fordi de udmærker sig ved at være særligt markante eller landskabeligt værdifulde. Da det tager mange år at opnå, er det derfor vigtigt, at sikre de mest markante træer, idet man ikke kan opnå samme værdi ved at genplante nye steder.

Hvad siger borgerne:

- At det er vigtigt, at de gamle huse bevares
- At det er vigtigt, at nedrive gamle huse og bygninger, som er i dårlig stand.
- At de gamle bevaringsværdige bygninger bør vedligeholdes bedre.
- At der kan udvikles en app til at vise fortidsminder eller til at fortælle om byens historie eller se gamle billeder.
- At det kunne være godt, hvis man kunne gribe ind i en karakteristisk eller bevaringsværdig bygning forfalder.

*Ishøj Bygade*

1. Ved nye boligbebyggelser kan der arbejdes med sigtelinjer der sikre at et frit udsyn til kirketårnet bevares.
2. Særlig bevaringsværdige træer i byen og markante levende hegn kan udpeges i lokalplanen, så de vigtige grønne strukturer, der markerer landsbyens afgrænsning mod landskabet bevares.
3. Der kan ved fremtidig lokalplanlægning foretages analyser for at opdatere vurderingen og beskrivelsen af bevaringsværdig bebyggelse, vejforløb og beplantning.



Helhedsplanen er udarbejdet af Ishøj Kommune i samarbejde med Planværkstedet.

Fotos: Planværkstedet, Henrik Lemée og Ishøj Kommune.