



Helhedsplan

*for området ved
idrætscenteret og den nye
letbanestation*

UDARBEJDET JUNI 2024
VEDTAGET OKTOBER 2024

Ishøj Kommune



GRANDVILLE





Ishøj Kommune



GRANDVILLE

AARHUS

Store Torv 14, 1.
8000 Aarhus C

KBH

Ewaldsgade 9, st.
2200 København N

www.grandville.dk

CVR 37576964

Rettigheder til alt
materiale tilhører Grandville.

Indhold

| | |
|--|-----------|
| Intro | 04 |
| > Forord | 04 |
| > Formål/baggrund | 05 |
| > Helhedsplanområdet i dag | 06 |
| Proces og inddragelse | 08 |
| > Procesbeskrivelse | 09 |
| > Hovedpunkter fra aktørinddragelse | 10 |
| Forudsætninger | 11 |
| > Analyse af området | 12 |
| > Administrative og fysiske bindinger | 13 |
| > Trafik og parkering | 16 |
| > Tryghed | 18 |
| > Udendørs idrætsfaciliteter | 19 |
| Vision og hovedidé | 20 |
| > Vision | 21 |
| > Situationsplan | 22 |
| > Hovedidé | 23 |
| Byudviklingsområder | 33 |
| > Byudvikling i helhedsplanen | 34 |
| > Byggefelt ved Vejledalen/Ishøj Strandvej | 35 |
| > Byggefelt ved Vejlebrovej | 37 |

Forord

Intro

Byrådet vedtog i 2024 en ny politisk vision: 'Fælles om mulighedernes Ishøj' med en målsætning for, hvor byrådet ønsker kommunen skal bevæge sig hen frem mod 2035. Med visionen sætter vi en retning for de kommende års projekter med fokus på, blandt andet, at skabe stærke fællesskaber, styrke mulighederne for et sundt og aktivt liv og sikre en robust økonomi.

Helhedsplanen for området ved idrætscentret og den nye letbanestation bidrager i høj grad til at understøtte Byrådets vision ved at udvikle området. Med den nye letbanestation Ishøj Strand- ARKEN og stationsforpladsen med kunst, bliver der let adgang til alle idræts- og fritidsaktiviteterne i området. Og der kan bygges et nyt og attraktivt boligområde, med let adgang til kollektiv trafik, Bycenter, skoler, strandpark og kunstmuseum.

Vi håber, at vi fremover også kan byde velkommen til et idrætsområde, der med et nyt stadion og nye idrætsfaciliteter vil styrke det velfungerende foreningsliv og de mange fællesskaber, som vi har i dag. Men vi vil også gerne have flere med og styrke både selvorganiserede aktiviteter og mødesteder for vores borgere. I helhedsplanen er der derfor også et fokus på at skabe aktive og indbydende byrum og pladser.

Med helhedsplanen er første skridt taget til at skabe et rart og trygt bymiljø, hvor man har lyst til at færdes og bo, og hvor borgere i alle aldre kan mødes om fælles kultur- og fritidsinteresser.



Formål og baggrund

Intro

I forbindelse med at Ishøj kommune blev en del af letbanesamarbejdet, er der opstået en ny mulighed for at udvikle byen omkring den kommende letbanestation Ishøj Strand- ARKEN. Byudviklingen skal både styrke Ishøj By og være med til at understøtte passagergrundlaget og øget beboertilflytning - og dermed vækst i Ishøj og hele hovedstadsområdet. Letbanen forbinder ni kommuner fra Ishøj til Lyngby med 29 stationer og vil i høj grad styrke den kollektive transport på tværs af S-togslinjerne i en region, som i dag er præget af store mobilitets- og trængselsudfordringer.

Helhedsorienteret plan

Byrådet har et stort ønske om at kunne tilbyde gode idræts- og fritidsfaciliteter og skabe mulighed for et aktivt liv for byens borgere for at understøtte byrådets vision om sunde og aktive liv og stærke fællesskaber med sammenhold og engagement. Flere foreninger og idrætsgrene klarer sig allerede godt, og i takt med at byens fodboldklub har avanceret til divisionsrækkerne, stilles der yderligere krav til faciliteter i tilknytning til det eksisterende stadion. På grund af restriktioner for bebyggelse i den grønne kile er det ikke muligt at placere de nødvendige faciliteter i tilknytning til det eksisterende stadion. I dag spilles kampe på fodboldstadionet med midlertidige faciliteter og der er behov for at finde en permanent løsning.

Optimerede faciliteter

Generelt er børn og unges foreningsdeltagelse på Vestegnen lav og Ishøj indtager den næstsidste placering i forhold til antallet af børn og unge i foreninger [DIF & DIG's medlemstal, 2023, <https://www.dif.dk/idraetten-i-tal/medlemstal-for-dif-dgi>]. Det betyder, at rigtig mange børn og unge ikke er en del af et idræts- og bevægelsesfællesskab. Det er derfor vigtigt, at helhedsplanen har fokus på at skabe gode byrum og rammer, som motiverer og inviterer til "at være med". Børn og unges deltagelse i kultur- og fritidsaktiviteter har en positiv indflydelse på både deres tilhørsforhold til skole, kammerater og lokalområder og giver et bedre mentalt helbred og færre bekymringer [Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd – rapport Børn og unge i Get2Sport-foreningerne – Version 2 (2022)].

Idræts og bevægelsesfællesskaber styrkes

I området omkring den kommende station og forplads ved Ishøj Strandvej, er der i dag blandt andet skole, dagtilbud, ungdomsskole, kulturskole, ældreboliger og idrætsfaciliteter.

Helhedsplanen skal derfor sikre en god sammenhæng mellem de mange faciliteter, funktioner og brugere som allerede er i området i dag og de kommende udviklings- og byggemuligheder.

Den grønne og rekreative helhedsplan

For at sikre et trygt og indbydende område med høj kvalitet, skal helhedsplanen også beskrive de overordnede rammer for udformning af nyt byggeri. Derudover skal den have fokus på byrum med plads

til ophold, kulturaktiviteter, den selvorganiserede idræt og hvordan faciliteter kan samtænkes. Den skal også rumme forslag til, hvordan der sikres gode trafikale forhold, rekreative grønne kvaliteter og biodiversitet.



Helhedsplanområdet i dag

Intro

Indenfor helhedsplanens område er der et større idrætsområde, ældreboliger, folkeskole og dagtilbud samt fritidstilbud og nyttehaver. Området bruges derfor af mange forskellige brugere og aldersgrupper. Området omfatter også grønne arealer, herunder et større engareal mod syd kaldet Engen og en lille skov mod øst og et mindre grønt areal mod nord.

På engarealerne er der i dag fodboldbaner ved Ishøj Strandvej. Den sydligste del af området er overgået til naturareal.

Letbanestationen og stationsforpladsen er under anlæggelse og på stationsforpladsen er der planlagt kunst og ny cykelparkering. Det forventes, at letbanen vil køre i år 2025.



Oversigtskort med helhedsplansområdet i dag



Hovedindgang til Ishøj idræts- og fritidscenter



Fodboldbaner



Parkeringsareal mellem Hal og beachbaner



Beachbaner



Terrænspring mellem skole og cykelsti



Kig over boldbanerne mod gymnastiksalen (fra Ishøj Strandvej)



Store Vejleå ved Kondiskoven



Cykelparkering



Nyttehaven Ishøj, nord for Cricketbanen

Proces og inddragelse

Procesbeskrivelse

Proces og inddragelse

For at få bedre kendskab til brugen af arealer og funktioner i området samt ønskerne for en fremtidig udvikling, blev der først udarbejdet en kortlægning af brugere og interesser indenfor helhedsplanens område. Der blev udført interviews med nøglepersoner i Ishøj Kommune, herunder ledere fra skole og daginstitution samt forpersoner fra idræts- og fritidsforeningerne, Ishøj Kulturskole og unge fra Ishøj Ungdomsskole. Der blev efterfølgende også oprettet en følgegruppe kaldet "aktørgruppen", som var med til at kvalificere analyser og uddybe de potentialer og udfordringer, helhedsplanen skulle tage afsæt i. En digital inddragelsesmetode blev også benyttet, så alle med interesse har haft mulighed for indskrive bemærkning og give sine meninger tilkende.

I kortlægningen blev der peget på udfordringer i området med parkering og trafikale forhold samt utryghed. Ishøj Kommune igangsatte derfor to analyser: en *trafik- og parkeringsanalyse* og en *tryghedsanalyse af området*.

Kortlægningen pegede også på mulige potentialer og indsatser, der kan styrke området og skabe nye fællesskaber, f.eks. nye pladser og byrum, hvor de unge kan afholde arrangementer. Dertil også ønsker om mere byliv omkring letbanestationen.

Der blev afholdt flere møder med aktørerne, hvoraf det ene var forbeholdt foreninger og idrætsliv, hvor der blev drøftet placering af baner og idrætsfaciliteter samt et møde med Ishøj Idrætsråd, hvor trafik- og parkeringsanalysen blev drøftet. Dette resulterede i, at der blev udarbejdet flere forslag til placeringen af idrætsfaciliteter og foretaget flere

tællinger af brugen af parkeringspladserne i området.

Inddragelsen gav et overordnet billede af, at der er mange aktiviteter og et stærkt fritids- og kulturliv. Området har også mange rekreative potentialer men der mangler fx byrum og mødesteder, hvor man kan mødes på kryds og tværs og blive introduceret til fritids- og kulturaktiviteterne.

Efter møderne med aktørerne har kommunen arbejdet videre med flere mulige scenarier med forskellige placering af idrætsfaciliteter, baner og byggefelt. Byrådet har på den baggrund valgt at gå videre med et scenarie.

Et udkast til helhedsplan har været i offentlig høring i 10 uger fra den 27. juni 2 – 5. september 2024. I offentlighedsperioden modtog Ishøj Kommune høringssvar om bl.a. klubhuse og foreningsfaciliteter, natur og miljø, forholdet mellem organiseret foreningsidræt og selvorganiseret idræt samt bekymringer ift. støj- og lysgener og parkerings- og trafikforhold. Høringssvarene er blevet behandlet og byrådet har besluttet at vedtage enkelte ændringsforslag til helhedsplanen. En række af høringssvarene omhandlede forhold, som vil blive undersøgt i det videre arbejde med realiseringen af helhedsplanen, herunder i forbindelse med bl.a. lokalplanlægningen for området. Byrådet har i den forbindelse ønsket, at følgende bliver afdækket i den videre sagsbehandling: parkeringsbehov, trafikafvikling, belastning ved lys og støj, afdækning af mulighederne for blanding af boliger og erhverv i byggefeltene og miljøkonsekvenser.



Hovedpunkter fra aktørinddragelse

Proces og inddragelse

Helhedsplanen

Helhedsplanen skal sætte en helhedsorienteret retning for en byudvikling, som er visionær og langsigtet, som er forankret hos politikere og borgere og som sætter særligt fokus på Ishøjs særlige kvaliteter natur, kultur og idræt.

Brugere, aktører og interessenter

Områdets mange brugere benytter kultur- og idrætsfaciliteterne og de grønne naturområder ved stranden, åen og Kondiskoven. Der er både foreningsliv, Idrætsforeningber og selvorganiseret idræt og mange besøger især skoven og stranden. Der er mange brugere til aktiviteter og tilbud, men ikke mange udeområder med fokus på fællesskaber, samvær og tværgående læring mellem de forskellige brugere.

Byudvikling, faciliteter og letbane

Byudviklingen skal styrke eksisterendefaciliteter som skoler, institutioner og kultur- og idrætsfaciliteter og understøtte udviklingen af nye faciliteter. Ishøjs grønne områder skal styrkes med beplantning og natur-mødesteder - og forbindelserne i området skal forbinde trygt og sikkert til den omkringliggende by og natur. Der skal fokus på parkering og adgangsforhold i relation til den nye letbane, og trygheden i området skal højnes ved at bygge med høj kvalitet, og skabe byrum for alle.

Proces og indsatser

Et succeskriterie for Helhedsplanen er lokal og politisk forankring. Et andet succeskriterie for processen er tidlig dialog og inddragelse, der giver aktører og borgere mulighed for indflydelse i udviklingen.

Det er vigtigt at se den kommende helhedsplan i sammenhæng med helhedsplanen for Ishøj Bymidte, at hæve blikket og udfordre processen med henblik på at sætte en visionær dagsorden for Ishøjs udvikling. Nyhedsmails og fysisk fremmøde er foretrukne kommunikations- og inddragelsesmetoder.

"Pladsens formål er at byde velkommen til Ishøj – her er kunst, strand og grønt"

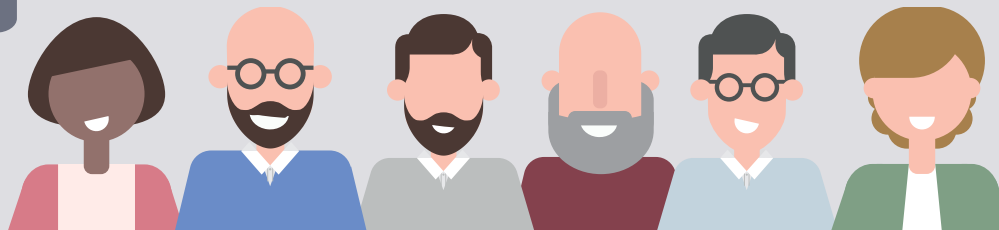
"Letbanestationen åbner muligheder for en byplads med liv og tryghed, evt. nye boliger tæt på og et sted hvor der kunne være nogle cafeer og små butikker langs strandvejen"

"Ønske om et fælles torv i det grønne mellem Idrætscentrets cafe, Ungdomsskolen og Kulturskolen"

"Mangel på fortove i græsrabatterne og sikre overgange for skolebørn"

"Tennisbanerne vil ligge optimalt sammen med padel-tennis og styrke foreningen"

"Det er en vigtig præmis at Idræts og Fritidscentret forbliver og ikke indskrænkes, men styrkes"



Forudsætninger

Analyse af området

Forudsætninger



HELHEDSPANENS PLACERING I ISHØJ

Helhedsplanområdet afgrænses mod øst af Store Vejleå og Vallensbæk Kommune. Mod vest findes Ishøj By med Bycenter og kulturtilbud. I den nord/sydlig retning løber den grønne ring, der skaber en forbindelse mellem vand og land. Mod nord er der sti til Trangilde Landsby og mod syd er der via stisystemer adgang til både ARKEN Museum for Samtidskunst og Køge Bugt Strandpark.

Letbanen får to stop i kommunen og der etableres en ny station og forplads ved Ishøj Strandvej. Helhedsplanens område er derfor et stationsnært område, som ligger optimalt i forhold til kollektiv trafik. Det giver nye muligheder for områdefornyelse og byudvikling med større densitet.



FINGERPLANEN (DET GRØNNE)

Størstedelen af helhedsplanområdet er omfattet af Fingerplanens indre grønne kile. Kilerne skal sikre, at områderne hovedsageligt anvendes til natur og rekreative formål, ved at friholde arealerne for bebyggelse. Både anvendelsen af idrætsfaciliteterne og stadion er udlagt i lokalplaner og der er undersøgt flere muligheder for at placere mindre idrætsfaciliteter ved det eksisterende stadion i den grønne kile. Fingerplanens restriktioner gør det dog ikke muligt. En opgradering af stadion med tilhørende permanente anlæg/faciliteter, skal derfor placeres, så f.eks. tribune, omklædningsrum mv. kan etableres udenfor den grønne kile.

Administrative og fysiske bindinger

Forudsætninger

For at realisere helhedsplanen skal der udarbejdes et nyt plangrundlag, hvilket både omfatter nye kommuneplanrammer samt lokalplaner.

KOMMUNEPLANRAMMER

Helhedsplanområdet er omfattet af fire rammer som dækker alle de grønne områder og idrætsfaciliteter: 1.F.5 Kondiskoven: 1.D.5 Ishøj Idræts- og Fritidscenter, 1.F.4 Vejlebroparken og 7.F.3 Stranden og boldfælled ved stranden. Der er derudover en særskilt ramme for ældreboligerne: 1.B.19 Tranegården, skoler og institutioner: 1.D.3 Vejlebroskolen og stationsforpladsen til letbanen: 1.T.5 Stationsforpladsen ved Arken.

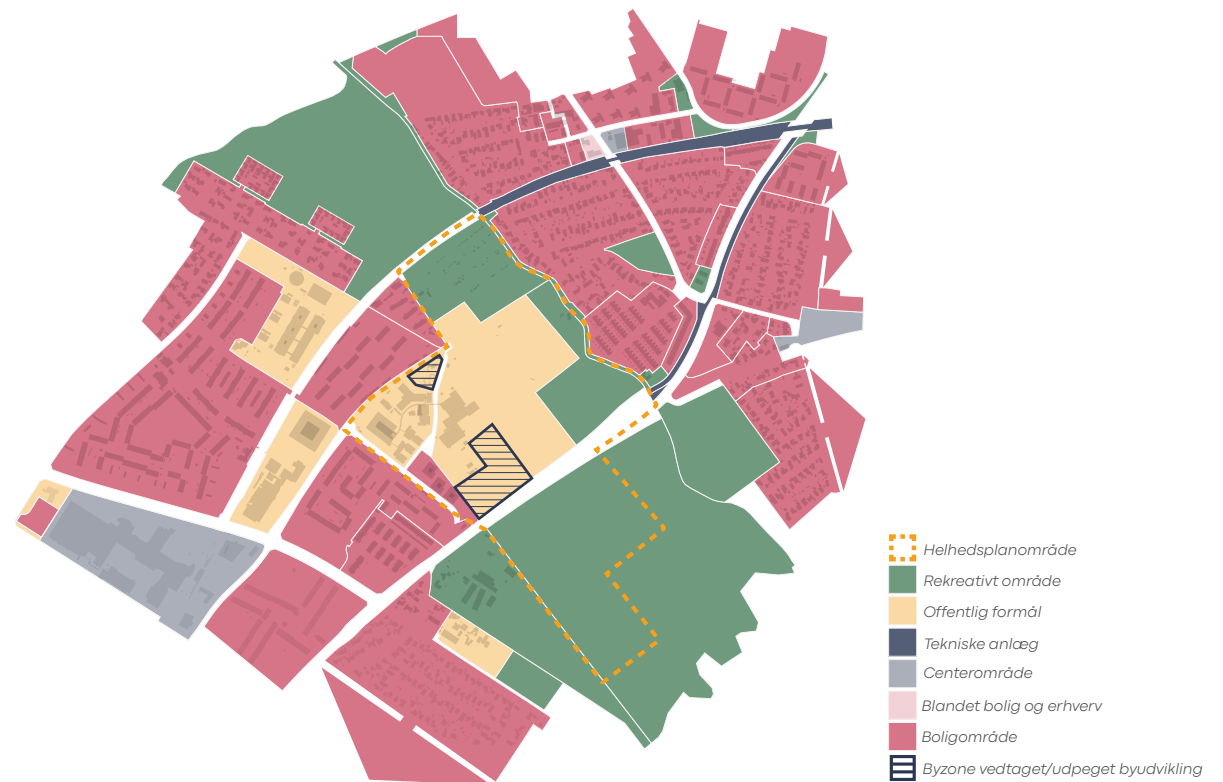
LOKALPLANER

Helhedsplanens områdeafgrænsning er omfattet af seks lokalplaner, hvoraf to kun delvis indgår i helhedsplanens område:

- > Lokalplan 1.10 Boldfælled ved stranden.
- > Lokalplan 8 Strandlunden, Jægerbuen og Ishøj Idrætscenter.
- > Lokalplan 10 Vejlebroparken, Kondiskoven.
- > Lokalplan 1.25 Tranegården.
- > Lokalplan 1.41 Ishøj Idræts- og Fritidscenter.
- > Lokalplan 2.00 Stationsforpladsen ved Ishøj Strand ARKEN.

BYZONER

Arealet nord for Ishøj Stationsvej er udlagt til byzone, mens arealet syd for vejen ligger i landzone. Det vurderes ikke, at der er behov for ændringer i zoneforhold.



Kommuneplanrammer i og omkring helhedsplanområdet

STØJ OG LYS

Ishøj Kommune er generelt belastet af trafikstøj fra Køge Bugt Motorvejen og de større indfaldsveje til København. I helhedsplanområdet er der både diffus vejstøj og arealer nær Ishøj Strandvej, som er belastet af vejstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det skal også overvejes om idrætsaktiviteterne kan medføre støj- og lysgener for omkringliggende boliger.

Der er i dag opsat enkelte lysmaster til belysning af baner og idrætsarealer, men det vil ved en opgradering af blandt andet stadion blive nødvendigt med højere lysmaster med mere lys. Det skal derfor vurderes om der eventuelt vil være behov for afværgeforanstaltninger i kommende bebyggelse, anlæg og projekter. Det kan være i form af særlige armaturer, tidsbegrænsning på brug, aktiviteter eller etablering af anlæg der kan skærme for lys og lyd.

Støj og lys vil blive kortlagt i en miljøvurdering, der udarbejdes i forbindelse med kommende lokalplaner.

NATURBESKYTTELSE

Der er indenfor helhedsplanområdet flere §3-beskyttede arealer. I den nordøstlige del mod Vallensbæk, er der et fredskovsareal kaldet "Kondiskoven". Her er der restriktioner for blandt andet anvendelse og træfældning. Det areal, hvor der i dag er en spejderhytte, er ikke omfattet af fredskov.

Både Kondiskoven og St. Vejleå afkaster beskyttelseslinjer med restriktioner. Der vil blive taget stilling til eventuelle dispensationer i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen.



Trafikstøj fra veje omkring helhedsplanområdet

Der er en tinglyst udsigtsfredning på hele arealet syd for Ishøj strandvej, kaldet "Engen", som betyder, at der ikke kan opføres bebyggelse eller beplantes så den frie udsigt over strandengen hindres. Det betyder derfor også, at der ikke kan opføres idrætsfaciliteter såsom foreninghuse, læskure, toiletter og kastegårde. Det vil derfor ikke være muligt at placere baner og aktiviteter som kræver ovenstående og lignende faciliteter syd for Ishøj Strandvej.



Naturbeskyttede arealer og økologiske forbindelser

REGNVANDSHÅNDTERING

Der er i dag udfordringer med periodevis våde områder langs St. Vejleå. Vandafledning sker til åen og for at afværge at vand fra åen trænger ind på idrætsarealerne, kan der etableres en lavning til opsamling af vand mellem Kondiskoven og banerne, så vandet forsinkes og opstuves. Der kan også arbejdes med at etablere løsninger, hvor vandet kan opsamles på rekreative grønne arealer. Der er i dag dræn under fodboldbanerne både syd og nord for Ishøj Strandvej.



Bluespot analyse

BIODIVERSITET

Byrådet vedtog i 2023 en biodiversitetsstrategi for at styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur i det åbne land og i byerne. Indenfor helhedsplanområdet er der to områder, som har en stor værdi i forhold til biodiversitet. Det ene er "Kondiskoven" som er det stykke skov, der grænser op mod Vallensbæk Kommune. Det andet er "Engen", som er hele arealet syd for Ishøj Strandvej. På grund af udsigtsfredningen på arealet kan der ikke etableres træer eller anden beplantning, der hindrer et frit udsyn over området.



Ishøj Kommunes Biodiversitetsstrategi

[\[https://ishoj.dk/borger/klima-natur-og-miljo/natur/vores-biodiversitetsstrategi/\]](https://ishoj.dk/borger/klima-natur-og-miljo/natur/vores-biodiversitetsstrategi/)



Kondiskoven



Engen

Trafik og parkering

Forudsætninger

TRAFIK

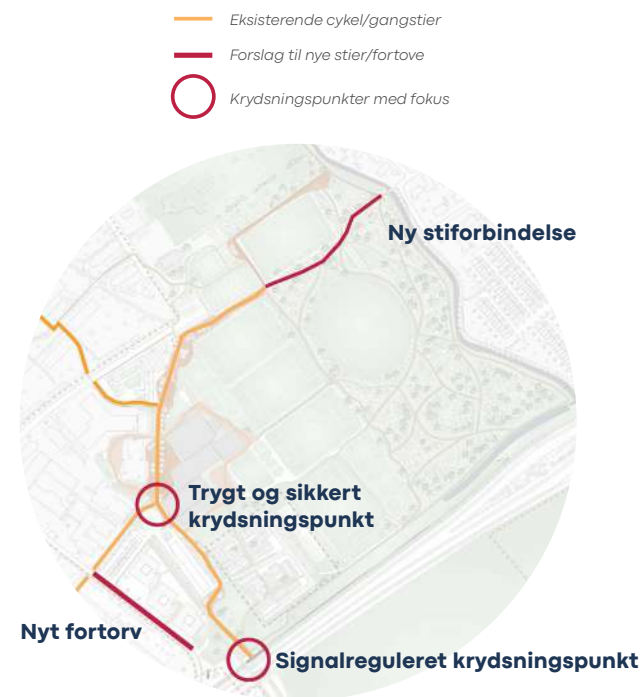
Forudsætningerne for analysen er, at stadion rykkes tættere på letbanestationen, at der bygges boliger, hvor de nuværende tennisbaner er placeret, og at der flyttes rundt på fodboldbaner samt etableres tennisbaner nord for Vejlebrovej.

Det er vurderingen, at letbanen øger tilgængeligheden til idrætscenteret, og at der skabes bedre mulighed for at tilvælge kollektiv transport til og fra området. Der vil således være et potentiale for at reducere antallet af bilture til fordel for letbanen. Der er også gode cykelforbindelser til området via stisystemet og der er potentiale for at få de lokale brugere til at cykle til idrætscenteret frem for at køre i bil. Det vil dog kræve en indsats for at øge cyklismen i kommunen generelt.

I forhold til et nyt boligområde ved letbanestationen vil der ikke være direkte adgang fra Vejledalen og det vurderes derfor, at være den bedste løsning, at bruge den nuværende vejadgang til idrætscenteret. Det betyder, at parkeringspladsen skal gentænkes og det skal overvejes om f.eks. ind- og udkørsel skal sammenlægges her, om der forsat skal være en rundkørsel og om pladserne skal disponeres anderledes. For eksempel skal forældre, der kører deres børn i skole i dag forbi idrætscenteret og vende, hvilket skaber unødigt trafik.

I analysen anbefales det, at sikre gode stiforhold med mere fortov, god belysning og belægning. Der kan også etableres en ny signalreguleret overgang over Ishøj Stationsvej, for at give en let adgang til perronerne fra begge sider og undgå unødigt færdsel på vejen.

I forbindelse med det videre arbejde vil der blive udarbejdet en trafikafviklingsplan for hele området og tilstødende veje. Planen skal sikre, at der i det videre arbejde med lokalplanlægningen for området sker de nødvendige tilpasninger i forhold til vejnet, stisystem og tilkørsel til de nye boliger, så den fremtidige trafikafvikling kan ske på en sikker og tryk måde og dermed bl.a. forbedre de usikkerheder, som i dag er i området – og fremtidssikre trafikafviklingen i området. Planen vil bl.a. skulle se på indretningen af parkeringspladsen foran idrætscenteret i dag, herunder tilkørsel til skole og daginstitutionen i området, ligesom der vil blive set på muligheden for at etablere parkering på Vejlebrovej.



Opmærksomhedspunkter fra analysen

PARKERING

For at kortlægge den nuværende parkeringssituation er der blevet udført flere parkeringstællinger både indenfor helhedsplanens område og ved de nærliggende skoler Next og Gildbro skolen. Parkeringstællingerne er udført både hverdage og weekender i forskellige tidsrum for at give så retvisende et billede som muligt, af den nuværende parkeringssituation.

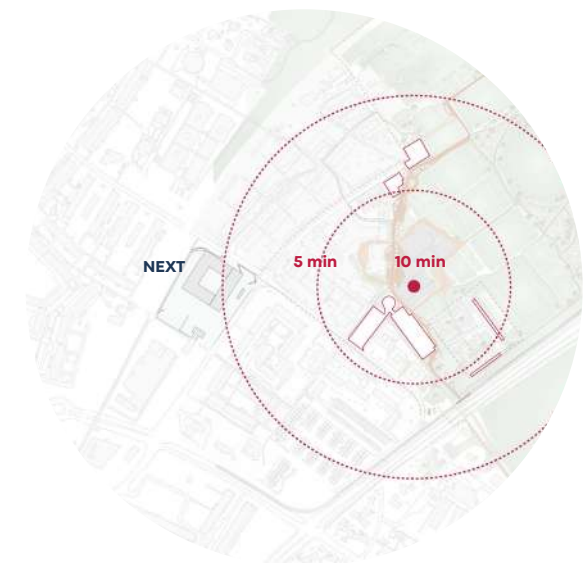
Tællingerne viste, at der generelt var god kapacitet i området. Dog er der fuld udnyttelse på de parkeringspladser, som ligger tættest ved idrætscentrets hovedindgang, når der er mange aktiviteter på samme tid i hverdagene. Det samme er tilfældet i weekender med f.eks. stævner eller fodboldkampe. Det betyder derfor, at der kan opleves tidspunkter, hvor det kan være svært at finde en parkeringsplads, hvis man gerne vil holde tæt på indgangen til idrætscentret. Analysen viser dog, at der er ledig kapacitet på omkringliggende parkeringspladser indenfor en kort afstand af ca. 100 meter.

I forhold til helhedsplanen og de ændringer den kan medføre, vurderes det, at der stadig vil være en tilstrækkelig parkeringskapacitet i området, men at der kan være brug for f.eks. at benytte Vejlebro skolen parkering ved spidsbelastninger om aftenen, når der er mange aktiviteter. Med flere idrætsfaciliteter nord for Vejlebrovej vil det også frigive pladser foran idrætscentret, idet bilisterne vil søge de pladser, der ligger tættest på aktiviteten.

Ved større begivenheder kan der henvises til alternative parkeringsmuligheder ved Next og Gildbro skolen, hvor der er ledige pladser. Next ligger 10. min væk i gåafstand fra idrætscentret og Gildbro skolen 15. min væk i gåafstand.

For at sikre en generel bedre fordeling af biler på parkeringspladserne kan der arbejdes med bedre vejvisning, skiltning og gps-anvisning. Der kan f.eks. ved kampe og stævner oplyses om, hvor man kan parkere og hvordan man kan ankomme på cykel eller med letbane. Der kan også reguleres med tidsbegrænsning, så uønsket parkering ikke optager pladser.

Når omdannelsen af området er afsluttet, skal der samlet set være flere parkeringspladser i området udenfor byggefeltene end i dag.



Afstand til alternative parkeringsmuligheder (gåafstand)

Tryghed

Forudsætninger

TRYGHEDSANALYSE

I forbindelse med kortlægningen af brugere og interessenter indenfor helhedsplanens område, blev der gjort opmærksom på både steder og adfærd, der skaber utryghed i området. Ishøj Kommune fik derfor i 2022 udarbejdet en tryghedsanalyse af området ved den kommende letbanestation herunder også veje og adgangsforhold.

Analysen pegede overordnet på, at der med fordel kan prioriteres tiltag i helhedsplanen, der skaber flere oplevelser langs stinettet, en god belysning og sikre trafikforhold.

I Ishøj er trafikanterne hovedsageligt adskilt, så fodgængere og cyklister færdes på egne stisystemer væk fra vejene. Det fungerer godt i forhold til trafiksikkerhed men giver en udfordring i forhold til tryghedsoplevelsen. Her kan en blanding af trafikanter og en opgradering af stinettet understøtte bylivet og funktionerne i området. En god belysning af stier og byrum er vigtigt, da mørke steder vil blive valgt fra, når man færdes i byen, da det føles utrygt. Veje og stier som leder hen til en station er også af stor betydning, hvis letbanen og den kollektive trafik skal være et alternativ til tage at tage bilen.

Boliger tæt ved den kommende letbanestation medvirker til at skabe aktive byrum og byliv og kan dermed fremme en tryk rejseoplevelse og den kollektive transport.

EKSEMPLER PÅ TRYGHEDSFREMMENDE TILTAG:

- > En ny krydsning over Ishøj Strandvej, så man har et alternativ til tunnelen efter mørkets frembrud.
- > Bedre visuel kontakt med beboere og aktiviteter i området.
- > Nye byrum for alle aldre.
- > Nye faciliteter, der understøtter bylivet f.eks. udendørs cafe.
- > Flere boliger og beboere i området.
- > Fjerne hække og uhensigtsmæssig beplantning.
- > God belysning

Udendørs idrætsfaciliteter

Forudsætninger

I Ishøj Idræts- & Fritidscenter benyttes de udendørs faciliteter primært til organiserede foreningsbrug, af mange forskellige foreninger og til både bredde- og eliteaktiviteter.

Nuværende udendørs baner:

- > Tennisbaner
- > Padelbaner
- > Fodboldbane græs (stadion)
- > Fodboldbaner græs/kunstgræs
- > Cricketbane og kastegård (græs)
- > Multibane (hockey og selvorganiseret brug)
- > Beachbaner
- > Petanquebaner

TENNIS OG PADEL

I dag ligger tennis- og padelbanerne langt fra hinanden og adskilt af en vej men hører under samme forening. På tennisbanernes nuværende placering er der derudover meget blæst og behov for afskærmning. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at samle foreningens aktiviteter og baner i et område, som ligger mere afskærmet og med foreningfaciliteter tæt på.

STADION OG FODBOLDBANER

På det nuværende fodboldstadion mangler der de nødvendige permanente faciliteter for at kunne efterleve Divisionsforeningens krav til danske stadioner. Der kan i dag spilles kampe i 2. og 3. division med midlertidigt opstillede faciliteter.

Der er flere fodboldbaner i varierende størrelse og banerne kan også deles op alt efter behov. Kapaciteten vil kunne øges, hvis der etableres flere kunstgræsbaner, da der kan trænes hele året på kunstgræs i modsætning til græsbaner. En del af fodboldbanerne ligger derudover syd for Ishøj Strandvej, i lang afstand fra toiletter og omklædningsfaciliteter. Banerne ligger tæt på engarealer og vådområder og er derfor ofte våde og et yndet sted for gæs.

CRICKET, BEACHBANER OG PETANQUE

De tre baner har alle en passende brug og kapacitet.

MULTIBANE - HOCKEY OG SELVORGANISERET BRUG

Hockeyforeningen har i dag ikke adgang til en dedikeret hockeybane men spiller dels på multibane og på kunstgræs. Hockeyspil ødelægger dog græstæppet. Pt. er det kun børn, der spiller hockey på kunstgræs, men foreningen er i vækst og må forventes inden for nogle år også at have unge og voksne medlemmer, hvilket giver behov for etablering af en selvstændig hockeybane.

Den nuværende placering af multibanen og mulighederne for selvorganiseret brug kan med fordel gentænkes i forhold til hvordan aktiviteterne kan indgå som en mere integreret del af hele idrætsområdet og hvordan aktiviteterne placeres i forhold til omkringliggende boliger.



Luftfoto med nuværende idrætsfaciliteter

Vision Hovedidé

Helhedsplanens vision

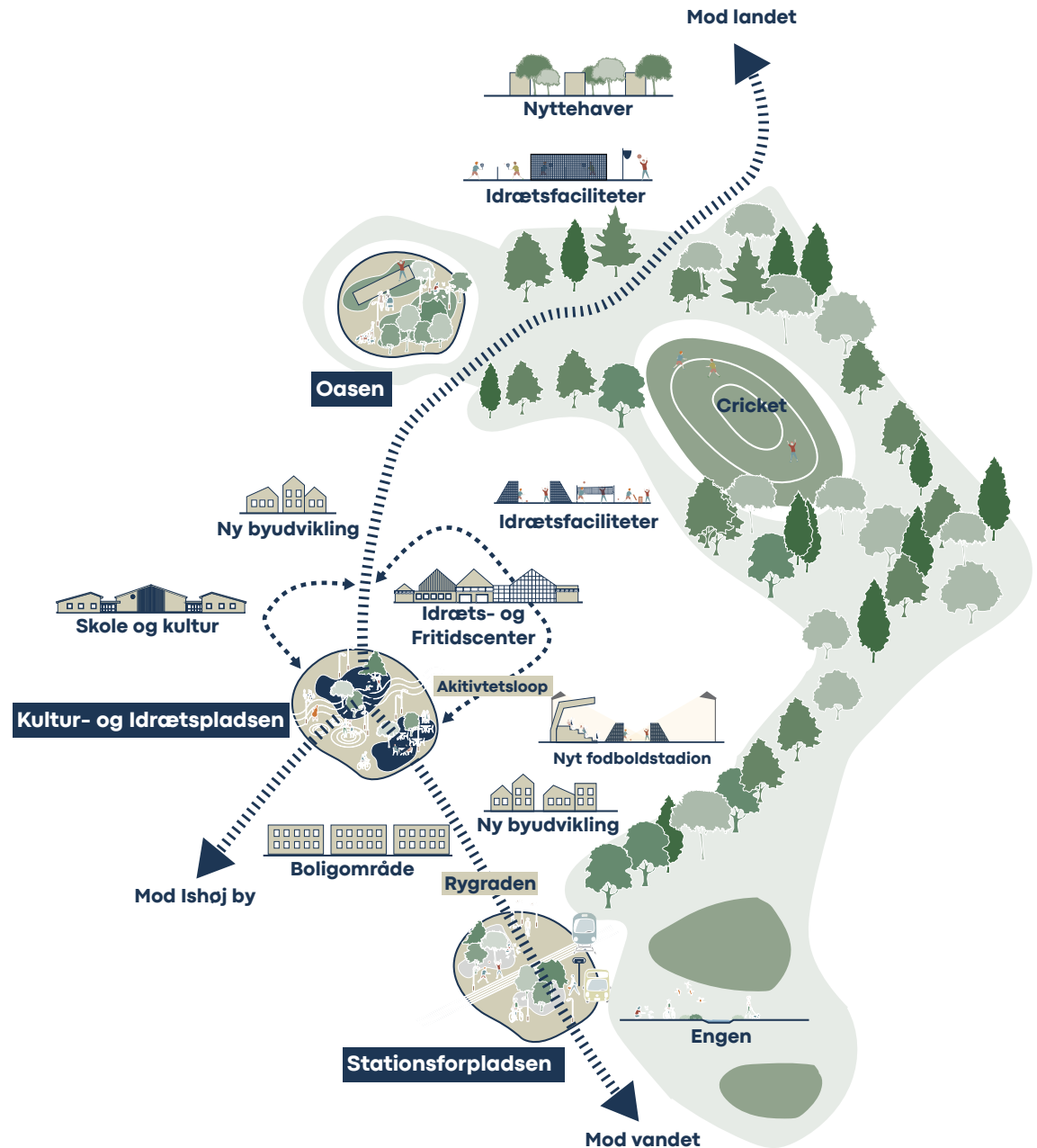
Helhedsplanens vision er at skabe en sammenhængende bydel fyldt med kultur og idrætsliv og stærke fællesskaber, som et vartegn for Ishøj Kommune.

Byomdannelsen af området ved idrætscenteret og den nye letbanestation skal forene skole, dagtilbud, ungdomsskole, kulturskole, ældreboliger, fritids- og idrætsfaciliteter, nyt stadion, rekreative grønne områder, den nye letbane og nye boliger. Her er plads til leg og læring, bevægelse og idræt, de selvorganiserede og foreningslivet, naturoplevelser og byliv.

Med trygge stiforbindelser og aktive grønne byrum skabes sammenhænge mellem områdets mange funktioner og sikrer rammerne for stærke fællesskaber. Helhedsplanområdet bliver en åben og tilgængelig bydel, som kobler sig til det omkringliggende landskab, vandet og naturen, Ishøj By, den nye letbanestation og resten af København.

Med helhedsplanen er målet at understøtte Ishøj Kommunes overordnede vision "Fælles om mulighedernes Ishøj" ved at udvikle en varieret og aktiv bydel med muligheder for samspil, stærke fællesskaber og sundhed. Et sted hvor folk kan bo, leve og nyde fritidslivet i grønne omgivelser.

- Velkommen til Fremtidens Ishøj.



3D illustration

1:2500



Hovedidé

Helhedsplanen lægger op til fem fysiske hovedidéer, som skal danne grundlag for den fremtidige udvikling af Ishøjs grønne idræts-, by- og boligområde. Med disse greb skabes sammenhængskraft og synergier på tværs af det multifunktionelle område med forbindelser til konteksten.

De fem hovedidéer forklares indledningsvis kortfattet på s. 23 og 24, hvorefter hver hovedidé udfoldes i tekst, diagrammer, skitser og referencer i selvstændige afsnit.

Det er helhedsplanens ambition at skabe et sammenhængende idræts- og fritidsområde, der imødekommer behovene hos de selvorganiserede, de lokale idrætsudøvere og foreningerne.



RYGRADEN

Flet letbanen på byen og byforbindelsen på landskabet

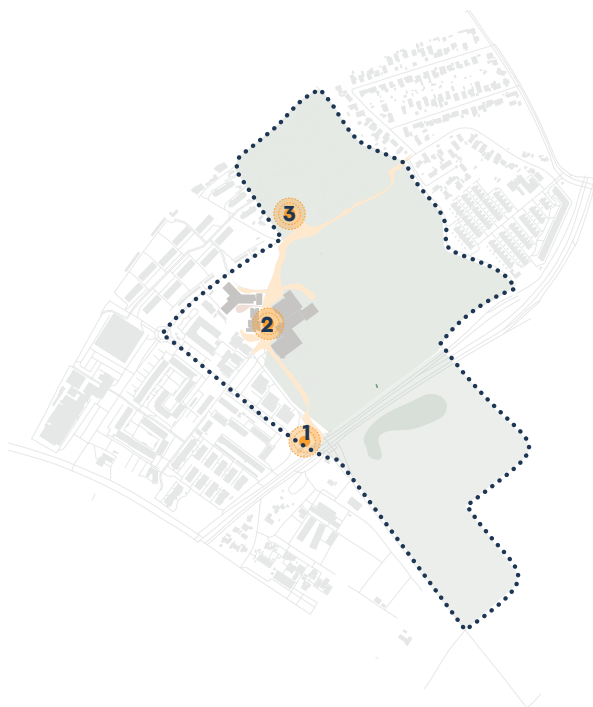
Rygraden udgør hovedforbindelsen i planen, hvor den eksisterende nord/syd stiforbindelse omdannes til et langstrakt, multifunktionelt forløb med ophold og byrum. Rygraden skaber sammenhæng mellem områdets mange funktioner og forbindelser til Tranegilde landsby, det åbne landskab og vandet.



MERE NATUR

Styrk det grønne træk og aktivér den grønne kant

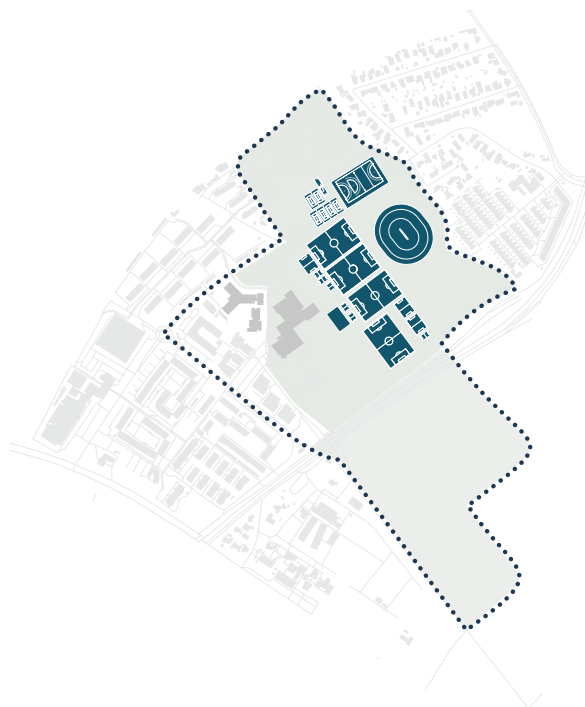
Den grønne kile bliver mod øst afgrænset af Vejleå, hvorved den vestlige kant fores med ny beplantning for at styrke den grønne forbindelse. Herved gives kvalitet til hovedforbindelsen, hvoraf det grønne skaber en naturlig afgrænsning samt bufferzone mellem et nyt byudviklingsområde og idrætsarealet.



FORANKRE BYLIVET

Nye byrum styrker trygheden

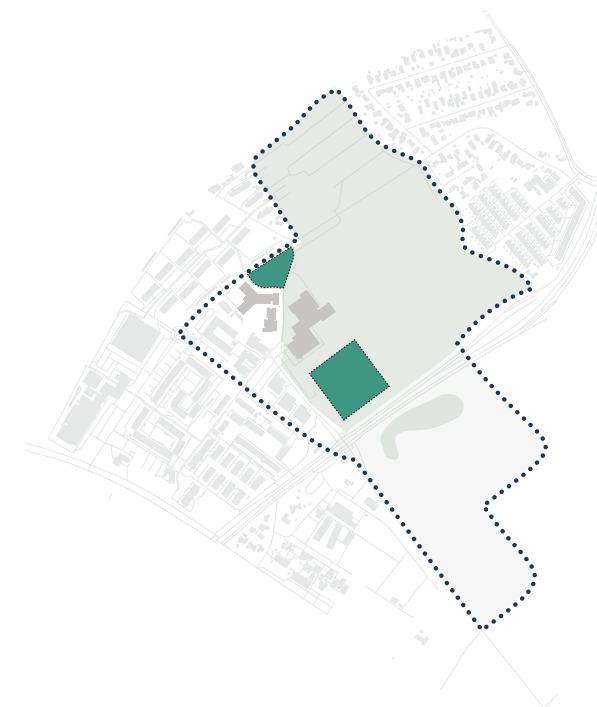
Tre nye byrum skal sikre bylivet og dermed trygheden i bydelen. Idræts- og Kulturpladsen, Oasen og stationsforpladsen. Disse tre nye kvalitetsfulde byrum vil forvandle idrætsområdet til en tryk bydel, med plads til alle.



SAMMENHÆNDEDE IDRÆTSFACILITETER

Nye Idrætsfaciliteter

Det nye samlede idrætsareal udgør et centrum for idrætsaktiviteter, der imødekommer behovene hos idrætsentusiaster i lokalområdet. Området tilbyder et bredt udvalg af idrætsmuligheder, der spænder fra stadion til cricket. Den nye organisering opfordrer til samspil og synergier på tværs af idrætsgrene.



BYUDVIKLING

Skaber grobund for liv

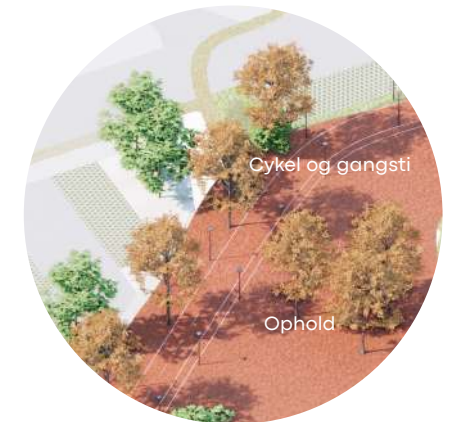
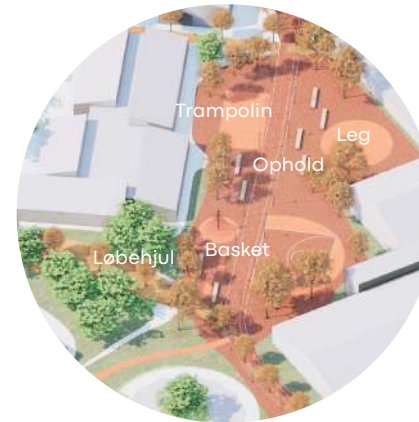
De to byudviklingsområder, strategisk placeret nær letbanen og i den nordlige del af byen, integreres i den omkringliggende bydel. Dette skaber grobund for en levende bydel med let adgang til offentlig transport.

Rygraden

Hovedidé

Rygraden udgør den primære forbindelse i helhedsplanen, der forbinder syd med nord. Den imødekommer bløde trafikanter og fremmer den grønne mobilitet. Ved at tilbyde multifunktionelle byrum, giver Rygraden brugerne mulighed for at opleve kultur, skole, idræts- og selvorganiserede aktiviteter. Helhedsplanen prioriterer høj kvalitet, ved at styrke både eksisterende og nye forbindelser gennem aktive og kvalitetsfulde byrum og sammenhænge. Endelig udformning, materiale- og farvevalg af Rygraden vil blive kvalificeret senere og kan få et andet udtryk end skitserne. Ishøj Kulturskole vil, på linje med andre aktører i området, blive inddraget i det videre arbejde med den konkrete udformning af Rygraden.

Nedslag på Rygraden



Mere natur

Hovedidé

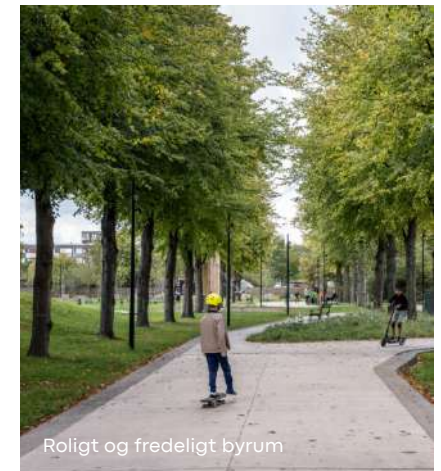
Helhedsplanen skal skabe balance mellem natur og byliv, hvor landskabet, nye byrum og områdets naturkvaliteter skal være et sammenbindende element. Kondiskovens rekreative værdi forstærkes med flere træer og gode stiforbindelser. Syd for Ishøj Strandvej overgår området på sigt til et sammenhængende engareal som styrker biodiversiteten. Nye aktive byrum anlægges langs Rygraden med beplantning og integrerede regnvandsløsning, der skal fremme den sanselige oplevelse og bidrage til områdets klimatilpasning. Ved tennis, padel- og petanquebanerne anlægges en mindre grøn park, Oasen, med forskellige træ- og plantetyper og opholdsareal.



Frodigt byrum med grus som belagt flade



Mellem vild med vilje og slået græs



Roligt og fredeligt byrum



Begrønning af vejovergange



Vekslen mellem bede og belagt flade



Vekslen mellem bede og belagt flade

NATUR, VAND OG BIODIVERSITET I PLANEN

Helhedsplanen vil bevare og styrke områdets eksisterende naturområder med gode grønne forbindelser til gavn for både dyre- og plantelivet, samt de rekreative oplevelser i området.

I "Kondiskoven" etableres der en junglebane til børn og skoven tænkes udvidet med træer som et bælte langs med stien og åen i nordgående retning, hvilket giver en god spredningskorridor for dyrelivet.

På Engen bliver det muligt at styrke biodiversiteten ved, på sigt, at lade de arealer som ikke egner sig til fodboldbaner overgå til naturareal og etablere dyrefolde. Området må også forventes fremover, at skulle håndtere større mængder af regnvand.

Der etableres også en ny park nord for Vejlebrovej ved tennis- og paddelbanerne med en variation af forskellige træ- og plantetyper og der kan etableres kvashegn og stendynger til gavn for insekterne.

Spejderforeningen ved St. Vejleå og den yderste række af Nyttehaverne Ishøj nedlægges på sigt for at undgå oversvømmelse og skader på haver og for at sikre mere natur.



Store Vejleå ved Nyttehaverne Ishøj



Fugleliv på Engen



Bygning af kvashegn med skolebørn



Englandskåb på Engen



Stisystem i Kondiskoven

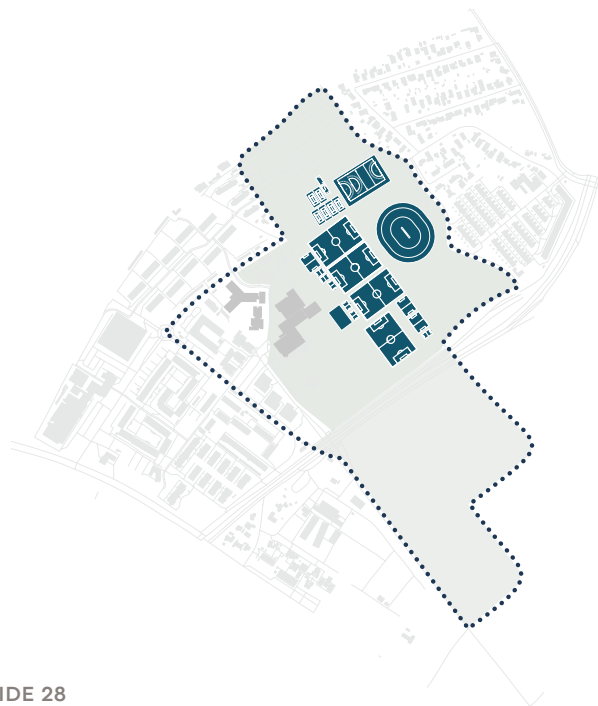


Dyrefolde på Engen og vådområder

Sammenhængende idrætsfaciliteter

Hovedidé

De nye sammenhængende idrætsfaciliteter bliver Ishøjs centrale idræts- og fritidsarena for lokalområdets aktiviteter og imødekommer behovene hos både selvorganiserede og idrætsudøvere. Med et varieret udbud af idrætsmuligheder, der spænder bredt fra indendørs til udendørs idræt, fra bredde til elite, fra tilskueroplevelser til egen idrætsdeltagelse og mellem mange forskellige idrætsgrene, vil området være attraktivt for alle interesserede i lokalområdet. Målet er, at skabe et inkluderende og inspirerende miljø, hvor alle kan deltage og nyde fællesskabet.



Reference: Køge Stadion



Udendørs træningsområde



Mellemrum



Pentanque



Beach volley



Tennis

FODBOLDSTADION MED TRIBUNE

Der etableres et fodboldstadion som opfylder Divisionsforeningens krav til fodboldstadions i 2. og 3. division og som forberedt til en eventuel senere opgradering af stadion til 1. division. En opgradering til 1. division omfatter blandt andet varme i banen samt øget krav til belysning. Der etableres fra start en overdækket tribune, som der er mulighed for at udvide med omklædning, depot, lounge og foreningsfaciliteter.

FORENINGSHUSE

Der er i dag foreningshuse ved fodboldbaner, cricketbane, tennisbaner, petanquebaner og fodboldstadion. Der er også faciliteter og lokaler til brug for foreningerne inde i idrætscentret. Foreningshusene placeres nær faciliteterne i områderne, så de kan anvendes af flere. Sambrugen af foreningshusene kan tænkes på forskellige måder.

Tennisbanerne flyttes op i den nordlige del af området ved de nuværende padelbaner. Da det nordlige område udvides med en hockeybane og petanquebaner, kan foreningernes adgang til nyt foreningshus sam-tænkes. Det skal overvejes om der er behov for f.eks. bænke eller overdækning og der kan også etableres offentlige toiletter, som kan benyttes af både tilskuere og brugerne af de nærliggende nyttehave.

Da området er indenfor den grønne kile, vil ny bebyggelse være betinget af, at der fjernes bebyggelse andre steder i den grønne kile, så den samlede bygningsmasse ikke forøges og at bygningen kan fungere som et støttepunkt for det almene friluftsliv.

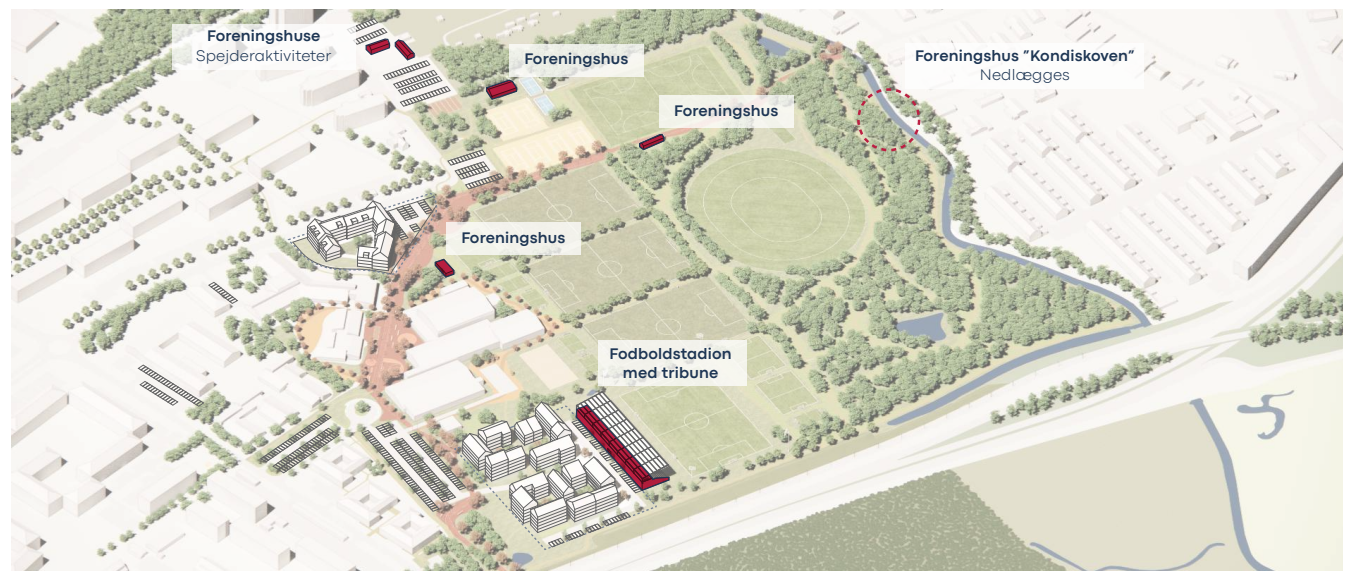
Med cricketbanens nye placering, kan den eksisterende bygning benyttes som foreningshus.

Foreningshuset nær børnefodboldbanerne bortfalder, da der skal være boliger i det område og ny placering af foreningshuset prioriteres i helhedsplanen igen anlagt nær børnefodboldbaner. Her er der mulighed for at placere en ny bygning udenfor grøn kile og man vil kunne udbygge det eksisterende idrætscenter.

De to foreningshuse i den nordlige del af området, bruges til spejderaktiviteter. Det skal overvejes om bygningerne er tidssvarende, hvilke fremtidige behov

der vil være og om der er faciliteter der kan sam-tænkes. Foreningshuset i "Kondiskoven" er besluttet nedlagt og tidligere brugere flyttet.

I det videre arbejde vil mulighederne for placeringer af foreningshuse i helhedsplanens område blive afdækket, hvor antal og størrelse på foreningshuse kan afhænge af mulighederne inden for den grønne kile mv. Foreningshuse vil blive placeret strategisk, så de er støttepunkter for foreningslivets aktiviteter. Idrætsforeningerne vil blive inddraget i det videre arbejde.



Forankre bylivet

Hovedidé

Idræts- og Kulturpladsen bliver centrum for både idræt og kultur i Ishøj. Oasen tilbyder en rolig og fredelig oase til afslapning, mens Letbanetorvet bliver et dynamisk forbindelsesrum. Disse tre nye byrum vil forvandle idrætsområdet til en integreret bydel, der fremmer aktivitet, kultur og sociale møder, og hvor der er plads til alle på tværs af alder og køn.



Idræts og kulturpladsen udsnit



Idræts- og kulturpladsen



Petanque i Oasen



Belagt plads

TRYGHED

Oplevelsen af et trygt område styrkes på flere forskellige måder. En del af Vejlebrovej nedlægges, der nedlægges en tunnel, og der skabes i stedet en ny sammenhængende gå-og cykelsti, der forbindes til det eksisterende stinet. Det sikrer, at man ikke skal cykle eller gå på vejarealer. En ny overgang over Ishøj Strandvej vil sikre, at der sker en reguleret krydsning over vejen og skabe bedre forbindelse mellem Ishøj boligområder og adgang til naturen.

Ved at bygge boliger nær den kommende letbanestation vil der komme mere byliv og flere mennesker i området både på gaden og i boligerne. Det giver tryghed, at man kan se, at der er lys i lejlighedernes vinduer om aftenen, og at der er et dagligdagsliv for de borgere, der bruger den kommende letbane eller færdes i området.

Stier og pladser opgraderes og der etableres nye byrum, som giver mulighed for, at aktiviteterne kan rykke udendørs og at der kan afholdes f.eks. loppemarkeder, mindre koncerter og lignende. De nye byrum skaber mulighed for aktiviteter, som alle kan deltage i - også selvom man ikke er en del af foreningslivet eller går i ungdomsforeningen. Både beboere og folk der færdes i området, kan få et aktivt og levende område, hvor man kan mødes og være sammen. F.eks. ved at Idrætscentrets cafe er mere synlig, så cafeens udendørsarealer og terrasse åbner sig mod resten af området og bliver mere hyggelig og inviterende. Det bidrager til oplevelsen af et trygt sted og signalerer, at der også er mulighed for at mødes over en kop kaffe.

Beplantning, lys og wayfinding er også tiltag, helhedsplanen har fokus på. Der skal være en god og passende belysning, og der kan, ligesom på Ishøj Station, suppleres med kunstbelysning med farver og mønstre. Beplantning og bøgehække fjernes så der bliver flere åbne fællesarealer. Skiltning og wayfinding kan skabes med belægning, ledelinjer og lys, så man naturligt ledes hen til både natur, fritids- og idrætsaktiviteter.

STYRKEDE FORBINDELSER

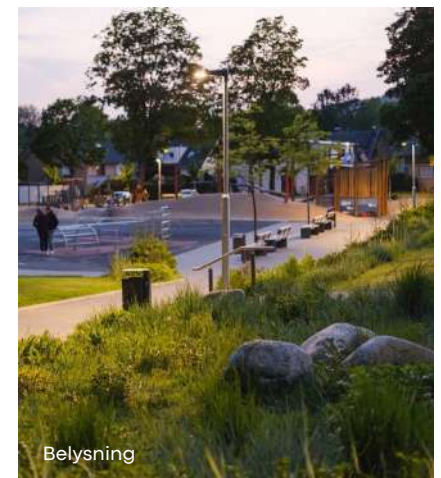
Sammen med etableringen af nye stiforbindelser, der styrker cyklismen og skaber et mere sammenhængende område, er det afgørende at styrke overgangene for gående. Disse overgange udgør ikke blot forbindelsespunkter mellem forskellige dele af idrætsområdet, men er også nøglen til at sikre, at gående kan bevæge sig sikkert og bekvemt gennem området.



Fredeligt byrum med god udsyns muligheder



Mulighed for ophold

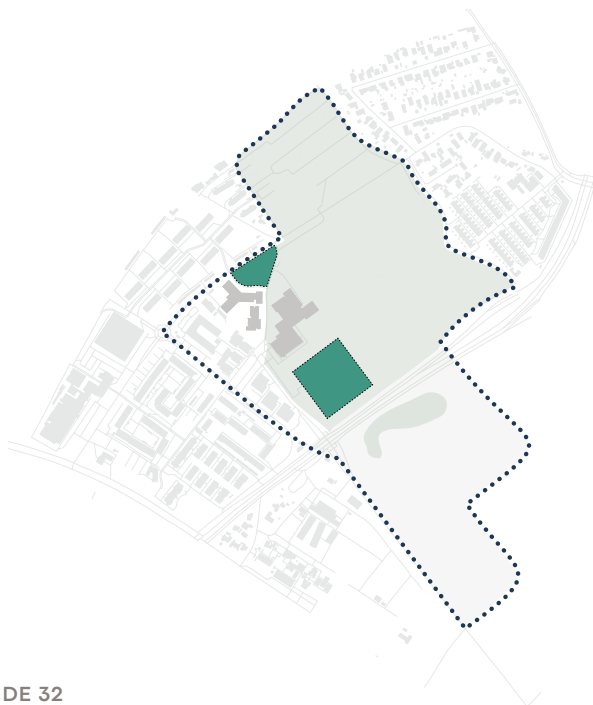


Belysning

Byudvikling

Hovedidé

De to byudviklingsområder, placeret tæt på letbanen og i den nordlige del af området, vil fremme mere byliv. Disse områder vil blive udviklet med fokus på grønne og rekreative faciliteter og bygget med fokus på bæredygtighed. De vil være afgørende for at skabe grobund for en livlig bydel, hvor folk kan mødes, dyrker fællesskaber og nyde de udendørs omgivelser.



Byudviklingsområder

Forslag til mulig udvikling af byggefelter og principper for ny bebyggelse

Byudvikling i helhedsplanen

Indledning

Byudvikling spiller en væsentlig rolle i helhedsplanen. Tryghedsanalysen peger på at flere boliger vil understøtte bylivet og trygheden i området ved at tiltrække nye beboere. Det vil øge udnyttelsen af områdets mange idræts- og fritidsfaciliteter og de rekreative arealer, samt skabe passagergrundlag til letbanen.

To byggefelter er udpeget til byudvikling, med mulighed for at bygge boliger, eventuelt i kombination med erhverv. Begge arealer ligger meget attraktivt - tæt på både skoler, daginstitution og strandparkens naturområder. Byggefelterne bør bygges med en relativ høj bebyggelsestæthed, som kan imødekomme ønsket om flere beboere i området. Begge arealer er kommunalt ejede.

En forudsætning for at udvikle på disse arealer er omdisponeringen af de eksisterende idrætsfaciliteter, som kan imødekomme krav om støjgener fra idrætsfaciliteterne eller lysforurening fra det fremtidige stadion.

Følgende sider illustrerer et muligt udviklingsscenario for byggefeltet ved Vejledalen/Ishøj Strandvej (1) og efterfølgende byggefeltet ved Vejlebrovej (2).

Undervejs i arbejdet med helhedsplanen har volumenstudier undersøgt byggefelternes byggemuligheder ift. boligtyper, højder, skala og etagemeter. Studierne er blevet kvalificeret ift. adgangsveje, plandisponering og ambitionsniveau.

Forslagene kan evt. danne grundlag for et muligt fremtidigt udbud til salg, illustrationerne, bebyggelsesprincipper og arealopgørelserne skal dermed understøtte Ishøj Kommunes ønsker for nybyggeri i området i overensstemmelse med helhedsplanens vision.

1. Byggefeltet ved Vejledalen/Ishøj Strandvej

Byggefeltet ligger, hvor der i dag blandt andet er tennisbaner tæt på letbanestationen. Et nyt boligområde ved Vejledalen/Ishøj Strandvej vil medføre, at der skal flyttes baner og mindre bebyggelse og der er derfor brug for en omstrukturering af det udendørs idrætsområde.

2. Byggefeltet ved Vejlebrovej

Byggefeltet er beliggende nordøst for skolen, hvor der i dag er en faldefærdig cykelparkering, som ikke længere bruges. Udvikling her forudsætter at cykelparkeringen nedlægges, at der nedlægges en mindre parkeringsplads og at de bygninger, der i dag bruges til materiel/grøn drift af området også nedlægges.

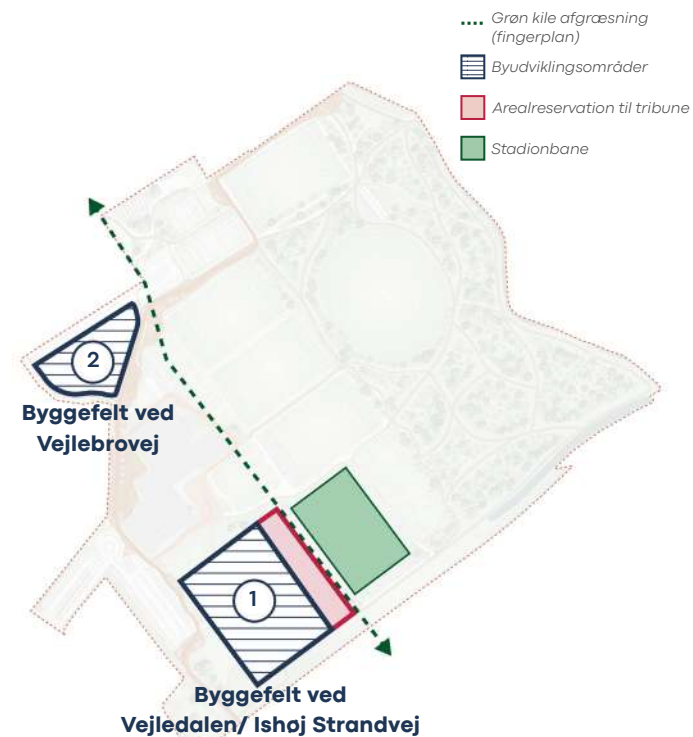


Diagram over byudviklingsområder, samt arealreservation til tribune



Byggefelt ved Vejledalen / Ishøj Strandvej

Byggefelt 1

BESKRIVELSE AF BOLIGBEBYGGELSEN

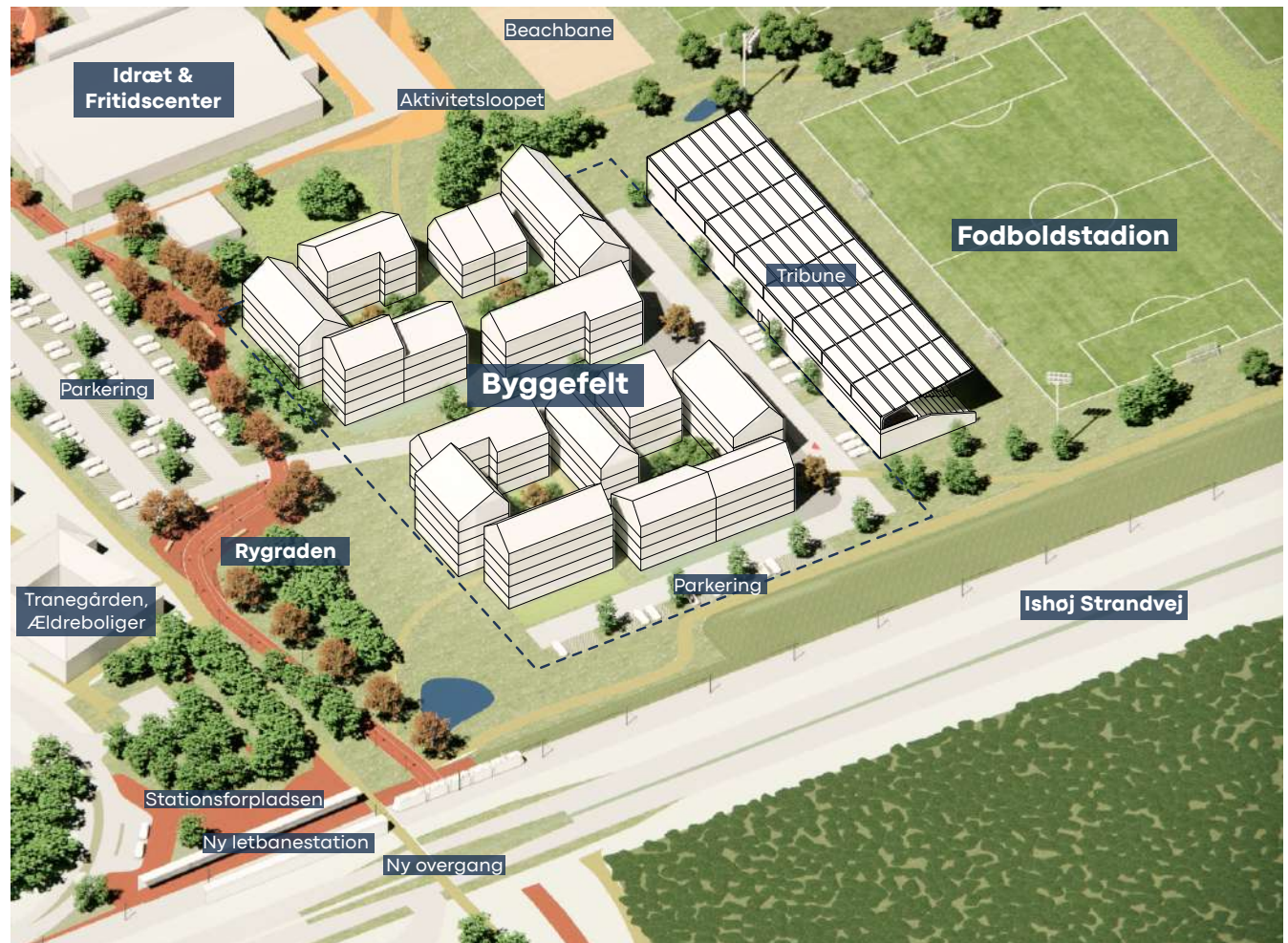
Bebyggelsesstrukturen ved Vejledalen/Ishøj Strandvej er karakteriseret ved at være stangbebyggelse med åbninger og forskydninger.

Etageboliger tilstræbes opført i varierende etager i 3-5 etager med en bebyggelsesprocent på 140%, hvilket svarer til et etageareal på 14.000 m² og ca. 154 boliger. Parkeringsnormen er mindst 1,0 plads pr. bolig, hvoraf mindst 60% af pladserne skal etableres i konstruktion. Der er mulighed for fleksibilitet i forhold til at bygge op til 7 etager og med en højere bebyggelsesprocent, hvis en højere andel af parkeringspladserne etableres i konstruktion eller en tilsvarende lavere bebyggelsesprocent, såfremt bygherrer ønsker at etablere parkering på terræn. Parkering for bebyggelsen skal ske indenfor byggefelt 1.

Kantzoner bearbejdes, så sydvendte kantzoner får en bredere karakter. Bebyggelsen skal indtænkes med de omkringliggende stier og rygraden.

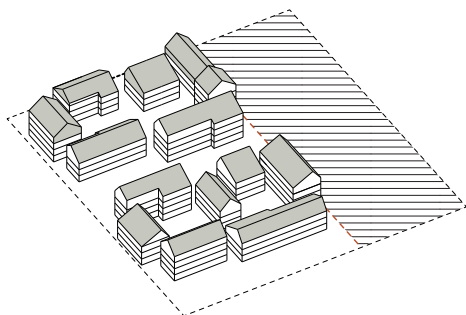
Der tages hensyn til støj- og lysforurening fra den omkringliggende aktivitet. For at minimere uønsket støj og lys inkluderer det potentielle støjafskærmingsforanstaltninger og en strategisk placering af bebyggelsen. Parkeringspladser er placeret ud mod Strandvejen som en beskyttende buffer mod støj- og lysforurening, samtidig med at man sikrer god adgang til bebyggelsen.

Bebyggelsen bør bygges i ensartede materialer og/eller farver for at skabe et sammenhængende udtryk og identitet for byggefeltet og have fokus på bæredygtighed.



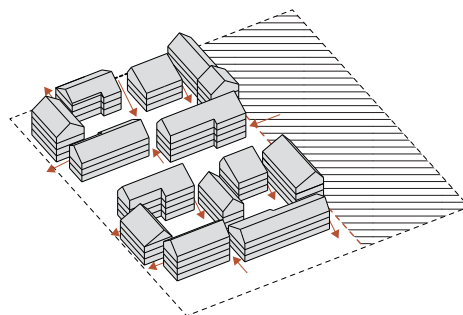
Bebyggelsesprincipper

Byggefelt 1



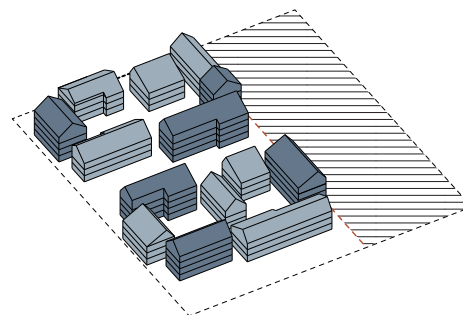
VARIERENDE TAGHÆLDNINGER

Der ønskes markerede og varierende taghældninger, som adskiller bygningskrop fra taget.



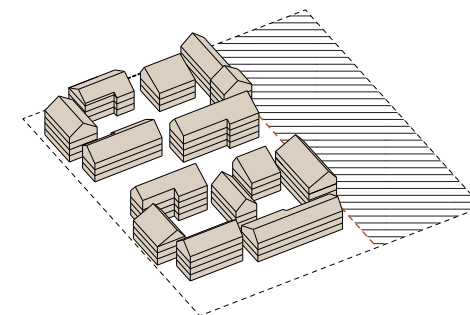
FORSKYDNINGER

Bebyggelsestrukturen skal forskyde sig så der opstår niches og åbninger i bebyggelsen.



HØJDER

Bebyggelsestrukturen skal variere i højden mellem 3-5 etager.



MATERIALER

Bebyggelsen bør bygges i ensartede materialer og/eller farver for at skabe et sammenhængende udtryk og identitet for byggefeltet og have fokus på bæredygtighed.



Byggefelt ved Vejlebrovej

Byggefelt 2

BESKRIVELSE AF BOLIGBEBYGGELSEN

Bebyggelsestrukturen ved Vejlebrovej er karréstruktur, der omkranser en gårdhave. Kantzoner bearbejdes, så sydvendte kantzoner får en bredere karakter.

Boligerne tilstræbes opført i 3-4 etager med en bebyggelsesprocent på 110%, hvilket svarer til ca. 6000 m² og ca. 75 boliger. Parkeringsnormen er mindst 1,0 parkeringsplads pr. bolig, hvoraf mindst 60% skal etableres i konstruktion. Der er mulighed for at bygge i op til 5 etager, såfremt der etableres en højere andel af parkeringspladserne i konstruktion. Parkeringsareal for bebyggelsen skal ske indenfor byggefelt 2.

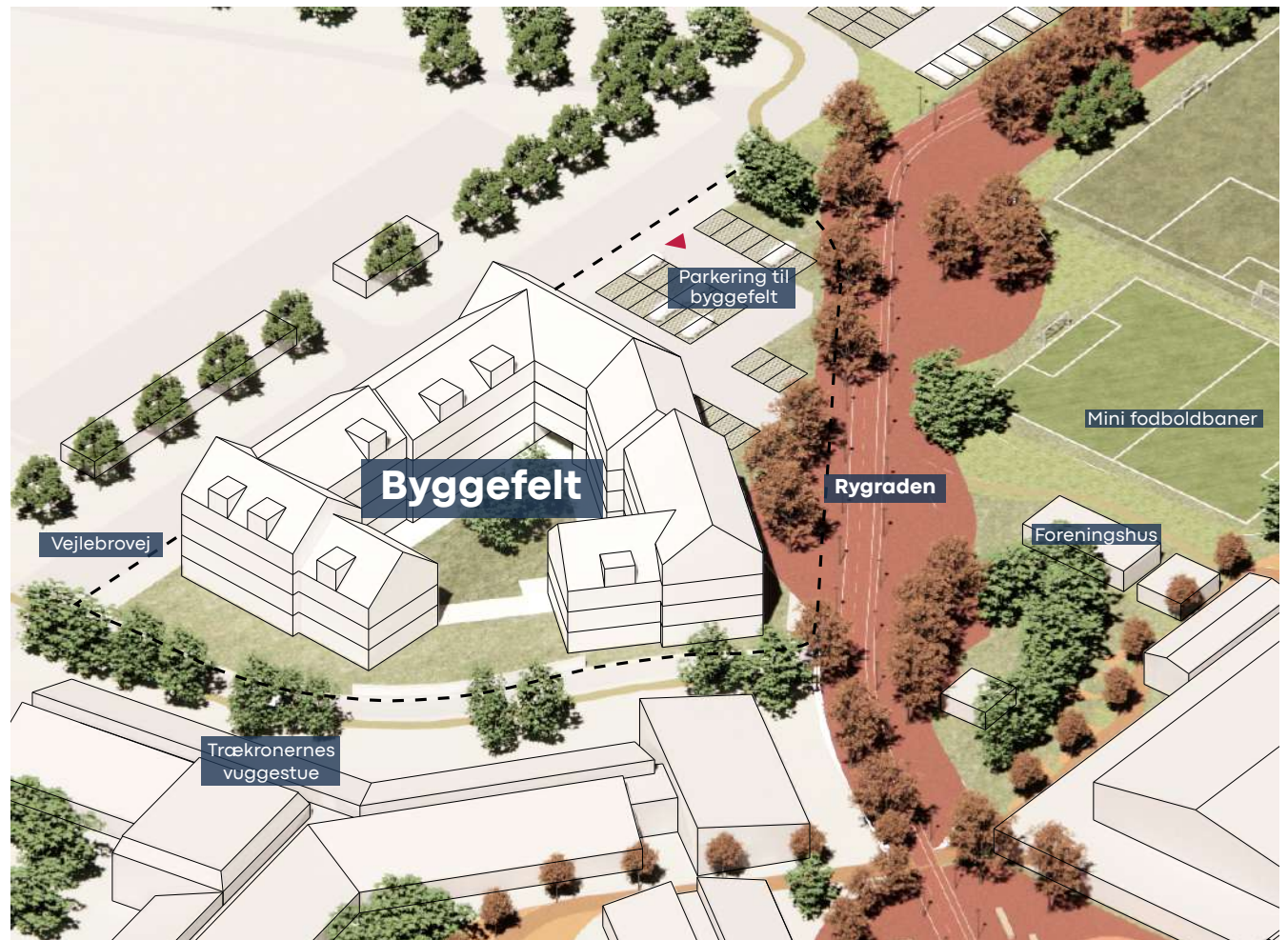
Bygningerne i bebyggelsen indtænker de omkringliggende forbindelser, heraf Rygraden.

Der er tages hensyn til støj fra boldbanerne og Trækronernes vuggestue.

Parkeringspladser er placeret mellem vejlebrovejen og Rygraden.

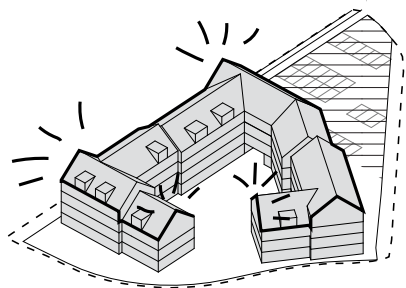
Bebyggelsen bør bygges i ensartede materialer og/eller farver for at skabe et sammenhængende udtryk og identitet for byggefeltet og have fokus på bæredygtighed.

Bebyggelsen kan detaljeres i stue og tagetagen med nicher og kanapper.



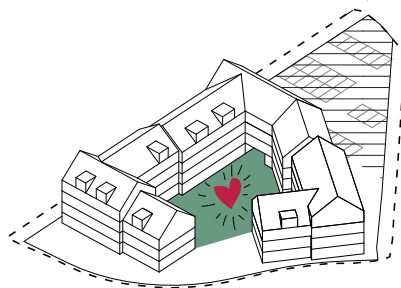
Bebyggelsesprincipper

Byggefelt 2



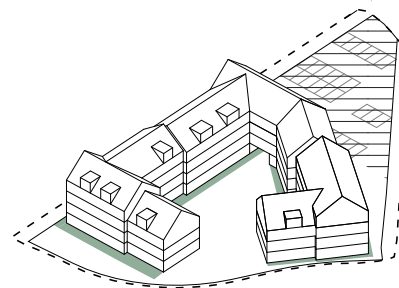
BYG TIL KANT - KARRÉ

Bygningen skal bygge til kant, som en karréstruktur, for derved at markere og optegnes de omkringliggende byrum.



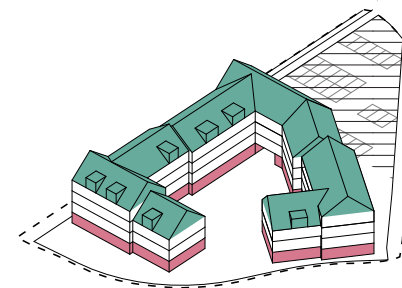
CENTRALT GÅRDRUM

Bebyggelsestrukturen skal danne et centralt og åbent gårdrum, som et fælles opholdsarealer for beboerne.



KANTZONER

De sydvendte kantzoner skal være brede, for at skabe gode forhold for ophold. Nordvendte kantzoner kan være mindre, dog med plads til privat opholdsareal.



NEDSKALERING

Bygningskroppen skal have en klar detaljeringsforskel mellem stue, krop og tag, som kan nedskalere volumenet.



Ishøj Kommune



GRANDVILLE

AARHUS

Store Torv 14, 1.
8000 Aarhus C

KBH

Ewaldsgade 9, st.
2200 København N

www.grandville.dk

CVR 37576964

Rettigheder til alt
materiale tilhører Grandville.

