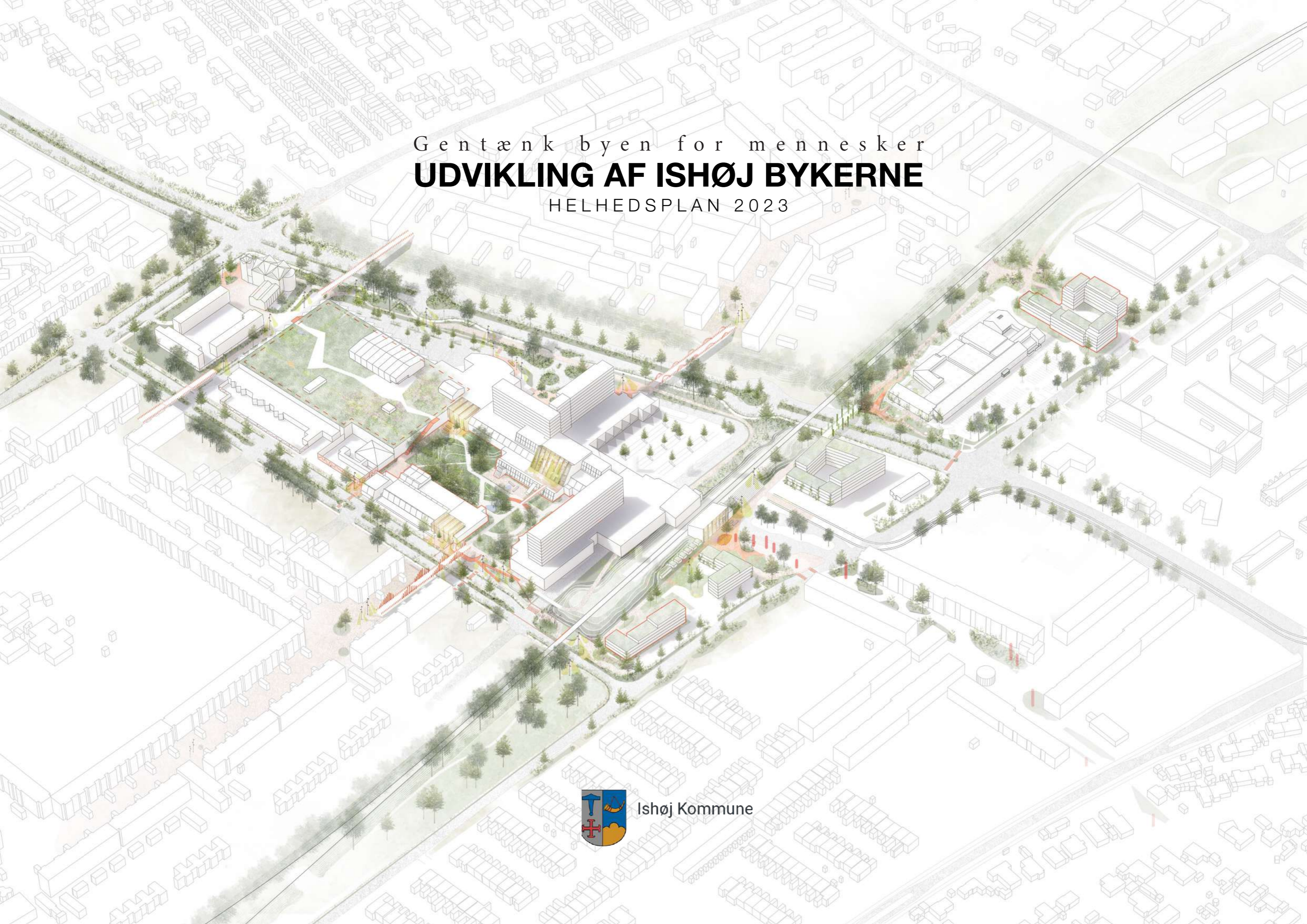


Gentænkbymen for mennesker

UDVIKLING AF ISHØJ BYKERNE

HELHEDSPLAN 2023



Ishøj Kommune



INDHOLD

Forord & Indledning	//4
Vision & Strategi	//13
Fysiske helhedsgreb	//17
1. Samlende byforbindelser	//19
2. Aktivt byliv	//31
3. Bedre og mere bynatur	//38
Fokus- og perspektivområder	//46
Den videre proces	//56

KONTAKT

Ishøj Kommune
Center for Byudvikling
Ishøj Store Torv

I SAMARBEJDE MED

Center for Ejendomme
Center for Park, Vej og Miljø
Center for Kultur og Fritid
Arkitema

FORORD



BYUDVIKLINGEN OVER TID

Ishøj er en by i udvikling. Nærheden til naturen, hovedstaden og det rige kunst- og kulturliv er en attraktion både for besøgende og borgere. Derfor mærker vi også en stigende interesse for at bosætte sig her hos os.

Ishøj by er grundlagt i 1970'erne ud fra idealer om tidssvarende og moderne boliger til en voksende befolkning der i stigende omfang søgte ud fra hovedstaden. Byen er opført omkring et Bycenter, omkranset af store klassiske

boligblokke opført i beton som det var moderne på den tid. Trafikken blev planlagt, så bilister og bløde trafikanter blev adskilt.

Når vi kigger på byen med nutidens øjne – og spørger jer der bor i byen – så er Ishøj stadig et godt sted at bo og leve! Men det er også tydeligt, at bymidten på nogle punkter ikke længere er så velfungerende og opleves lige så attraktiv som da den blev bygget for næsten 50 år siden. Byens hjerte, bykernen, opleves af nogen som lidt

trist, nedslidt og umoderne. Nutidens borgere i Ishøj efterspørger i højere grad mere grønne og rekreative byrum, der både inviterer til ophold og leg og som f.eks. også kan understøtte den biologiske mangfoldighed og byens sociale sammenhængskraft.

Vores stisystem, som bl.a. sikrer tryk skolevej for børnene, skal styrkes med fokus på tryghed for alle, så vi bevæger os endnu mere til fods og på cykel.

”Helhedsplanen for Bykernen” er byrådets bud på hvordan Ishøj bykerne kan udvikles og tilpasses, så den i højere grad end i dag, lever op til de ønsker og krav som nuværende og kommende borgere med rette kan have til en attraktiv og levende bymidte.

Merete Amdisen
Borgmester



HVORFOR EN HELHEDSPLAN?

Én samlet vision for fremtidige indsatser

Udviklingen af Ishøj bykerne er en kompleks opgave, som kræver en aktiv stillingtagen til den fremtidige byudvikling. Erfaringer viser, at projekter baseret på gennemtænkte strategier er langt mere langtidsholdbare.

Med én samlet vision skal denne helhedsplan sikre et fælles fodslag i byudviklingen på tværs af tid og aktører, og klart og tydeligt udstikke retningen for den fremtidige bykerne. Ved at samle kommunens igangværende initiativer med forslag til nye indsatser, er det intentionen at sikre en sammenhængende bykerne.

Helhedsplanen er startskuddet

Helhedsplanen vil ikke kunne løse alle udfordringer, men den er et første skridt på vejen mod målet. Helhedsplanen skal fungere som et dialogværktøj og styringsredskab i den fremtidige proces. Den indeholder en række strategiske og fysiske greb, som sammen viser en retning for den udvikling, bykernen vil gennemgå de næste mange år. Planen skal også danne grundlag for kommende lokalplaner i området.

Nye boligudviklingsmuligheder

Helhedsplanen lægger op til nye boligudviklingsmuligheder i bykernen: dels

muligheder, der allerede optræder i byrådets planer for den fremtidige udvikling, og dels en række perspektivområder, som planen udpeger og udfolder.

Realisering i et tæt samspil

En robust og lokalt forankret byudvikling er en kompleks proces med mange aktører og interesser, som er afhængig af en lang modnings-, planlægnings- og udviklingsproces.

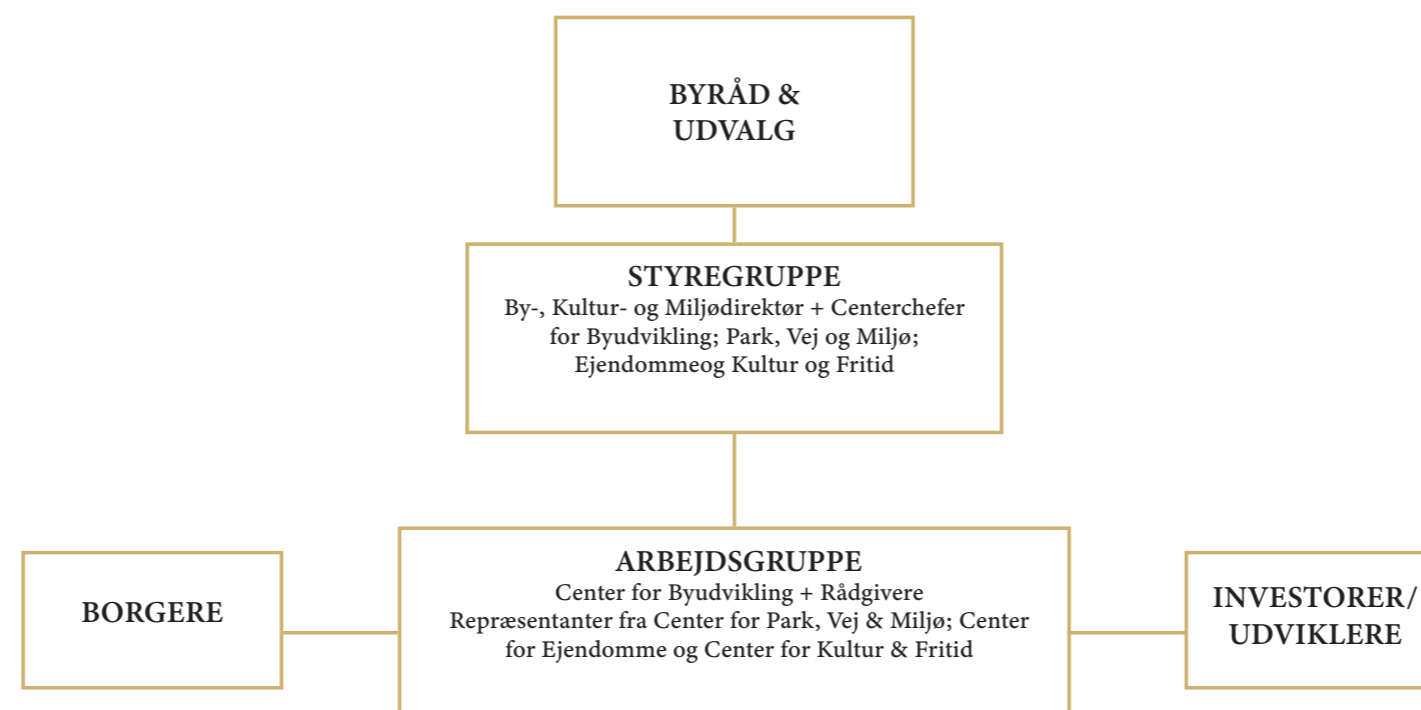
Udviklingen af bykernen hverken kan eller skal realiseres af Ishøj Kommune alene. Planerne og idéerne skal videreudvikles og

realiseres i samspil mellem offentlige og private investeringer, og i et tæt samarbejde med borgere, politikere, erhvervsdrivende, foreninger og alle andre, der har en aktie i bykernen.

Den menneskelige skala er den bærende værdi

Helhedsplanen lægger op til en udvikling med særligt fokus på borgerne og det grønne. Ved at gentænke den hårde bystruktur og inddrage kunst og bæredygtighed, skal samtlige byforbindelser, et aktivt byliv og bedre og mere bynatur, være de bærende værdier i fremtidens bykerne.

Organisering & inddragelse



Organisering

Organiseringen bag arbejdet med helhedsplanen består af en arbejdsgruppe og en styregruppe. Byrådet har drøftet, godkendt og endeligt vedtaget planen d. 03.01.2023.

Arbejdsgruppen har bestået af embedsfolk fra Center for Byudvikling, Center for Park, Vej og Miljø, Center for Ejendomme og Center for Kultur og Fritid samt de tilknyttede rådgivere.

Styregruppen har bestået af Direktør for by, kultur og miljø samt Centercheferne for Center for Byudvikling, Center for Park, Vej og Miljø,

Center for Ejendomme og Center for Kultur og Fritid.

Inddragende aktiviteter

Der er indledningsvist gennemført en borgeranalyse i november 2021. Der blev gennemført interviews på gaden, og et spørgeskema blev delt på Facebook, hvor man kunne svare digitalt. Der kom 245 svar bredt fordelt på alle aldersgrupper fra 11 år og opefter. 90% af de deltagende bor i Ishøj. De mange gode inputs fra borgerne danner sammen med rådgiverteamets analyse og kortlægning grundlag for helhedsplanen.

Derudover er der gennemført en række markedstjek for at trykprøve helhedsplanens retningslinjer og indsatser hos udviklere og investorer. Der har gennem forløbet været afholdt møder med forskellige aktører i byen, som vurderes at være væsentlige strategiske samarbejdspartnere ift. en realisering af helhedsplanen.

Den sidste fase i arbejdet med helhedsplanen har været en dialogfase, hvor der er blevet gennemført en række aktiviteter med formålet at få borgernes kvalificering af helhedsplanens

vision og overordnede hovedgreb, inden byrådet sendte planen i høring. Der er blevet afholdt et borgermøde med byvandring, to debatmøder med politikere, og forslaget har været udstillet på Store Torv i en periode på to måneder. Udstillingen blev suppleret af et online spørgeskema via en QR-kode samt kommentarmulighed på flyers, som kunne puttes i en 'postkasse' på stedet.

Der blev totalt opsamlet 60 svar og kommentarer, med input, som efterfølgende er blevet brugt til at kvalificere og tilrette indholdet i planen.

Helhedsplanen tager afsæt i byens historie og i den grønne fremtid



Med historien kan man skabe forandring. At forstå en bys underliggende strukturer øger muligheden for at kunne skabe en mere positiv forandring.

Ishøj som bosætningsområde går langt tilbage. Her har kulturen for at dyrke jorden, bo tæt på naturen, vandet og storbyen været karakteriserende, men også afgørende for byens udvikling gennem tiden.

Historien om Ishøj som by er dog meget kortere. Med introduktionen af Køge-bugt loven og Fingerplanen i 1960'erne oplevede byen en eksplosiv udvikling. Det var en hurtig og kontrastfyldt overgang fra små gårde, håndværkere og andelsmejerier til modernismens voluminøse og højproduktive velfærdssamfund.

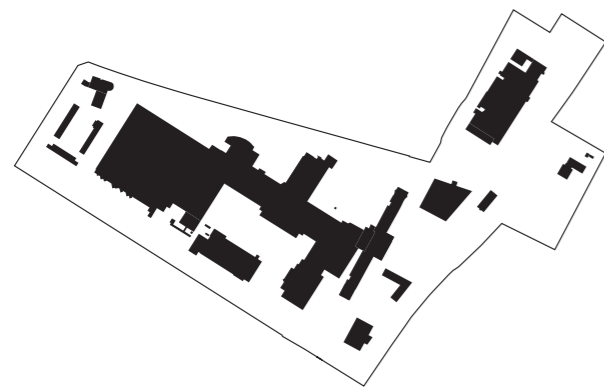
Ishøj by er bygget efter et modernistisk ideal

om separering af trafikformerne, god offentlig transport, stationsnære byfunktioner og lys og luft omkring boligbebyggelserne.

Når der udvikles for fremtiden, er det vigtigt at huske, at god og bæredygtig udvikling tager tid, og at tage de elementer med, som virker og undgå dem, som skaber udfordringer og barrierer for fremtidens by.

Byomdannelsen skal tage udgangspunkt i den gode arv, men fokusere på at tilføre nye kvaliteter, der fylder de huller, der er i dag. Det fælles mål skal være at sikre en bæredygtig og grøn udvikling af en by, der lever op til det moderne menneskes behov, med fokus på natur, tryghed, nærhed - og med plads for alle.

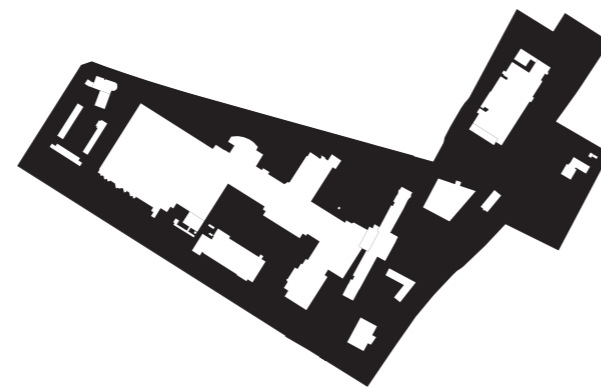
Bykernens struktur



BEBYGGET

FODAFTRYK BEBYGGET AREAL: 55.600 M²

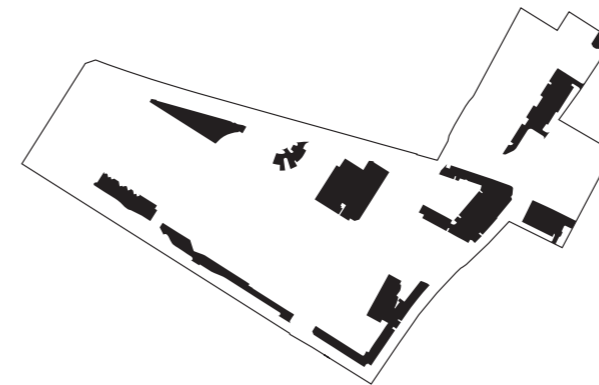
Store bygningsvolumener opført over tid og uden indbyrdes sammenhæng.



UBEBYGGET

FODAFTRYK UBEBYGGET AREAL: 142.120 M²

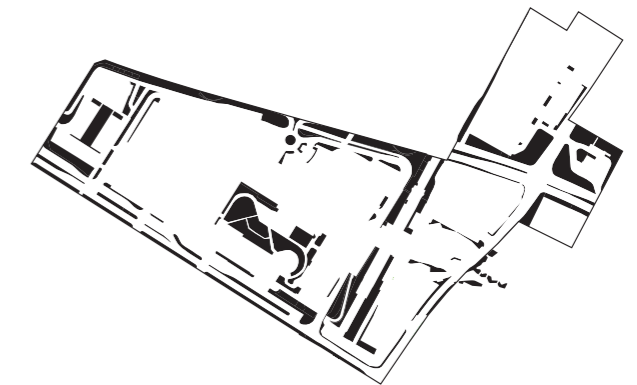
Som et resultat af bebyggelsens placering og volumen er det begrænset med naturlige, tydeligt markerede byrum i området.



PARKERINGSAREAL PÅ TERRÆN

SAMLET 30.000 M²

Store centrale parkeringsarealer er dominerende i bybilledet.



BEPLANTNING

SAMLET 35.000 M²

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

Bykernens struktur



FIRE FORSKELLIGE STIBROER MED SAMME UDTRYK OG IDENTITET

BYKERNEN DOMINERES AF LABYRINTISK INFRASTRUKTUR

SELVGROEDE STIER MED FORRINGET TRAFIKSIKKERHED

DET GRØNNE BESTÅR PRIMÆRT AF AFSKÆRMNING OG HELLEANLÆG

LUKKEDE OG AFVISENDE FACADER

OPSUMMERING

- Bykernen opleves som en isoleret og aflukket ø og infrastrukturen skaber både mental og fysisk afstand.
- Trafikken er separeret og visse steder mangler der stier eller fortove langs vejene, hvilket ses på trampestier i bykernen.
- Stisystemet er en central del af Ishøjs identitet. Stierne fungerer godt for mange om dagen når der er lyst, men om aftenen og natten er der udfordringer med tryghed. Trampestier er bl.a. et udtryk for, at nogle har et behov for at kunne bevæge sig mere direkte fra A til B.
- 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.
- Eksisterende bebyggelse mangler indbyrdes forhold, og skaber tilfældige byrum omkring sig. Der mangler gode, udendørs byrum.
- 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

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



Borgeranalysen er gennemført i november 2021 i form af interviews på gaden, og et spørgeskema blev delt på Facebook, hvor man kunne svare digitalt. Der kom 245 svar bredt fordelt på alle

De mange gode inputs fra borgerne danner sammen med rådgiverteamets analyse og kortlægning grundlag for helhedsplanen.

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."



Dialogfase

ØNSKE OM PENDLERPARKERING OG LADESTANDER I BYKERNEN

"En kortlægning af parkeringspladserne før man går i gang med at rykke rundt eller fjerne p-pladser i og omkring bykernen."

"Vigtigt at parkeringen ved de to boligudviklingsområder bliver tænkt godt ind, og bliver til en integreret del af de fremtidige konstruktioner."

"Grønne p-pladser (el lader) + almenlige p-pladser"

"Pendlerparkering er vigtig. Mange skal cykle store afstande for at komme til stationen. Eventuelt et P-hus?"

ØNSKE OM LAV BEBYGGELSE VED ALDI GRUNDEN

"Hvis Aldi-grunden skal bebygges, vil det være rart med så lav bebyggelse som muligt."

"Vedr. Helhedsplan for Ishøj Bycenter. Ud fra vores synspunkt vil så lav en bygning være at foretrække som forslag (..)"

"7 etager er for højt"

EN BEDRE OG GRØNNERE STATIONSFORPLADS

"Gør stationsforplads området mere grønt så man byder rejsende velkommen i fri og rene omgivelser, og ikke til en betonjungle"

"Det burde indrettes som en hyggelig "gammeldags" plads. Et sted hvor folk gerne vil sidde ude og nyde mad og drikke ved en café eller restaurant. Vi mangler virkelig sådanne rum i Ishøj - steder hvor har lyst til at blive og ikke bare passere igennem"

"Det ville være dejligt med lidt grønne øer omkring stationen og busserne"

FLERE UDENDØRS KVALITETSBYRUM

"(..)parkeringspladsen der er markeret "grøn parkering" på centrets østside tættest på s-tog stationen afvikles helt. Det burde gøres til "plads" med bedre forbindelse til stationen og med mulighed for caféer, aktiviteter, mm."

"Vi mangler caféer udendørs!"

"Jeg syntes vi mangler butikker, restauranter og caféer ud over det der er i bycen-tret. Det er ikke hyggeligt at sidde i et indkøbscenter. Der burde være mere fokus på at skabe byrum med aktivitet. Destinationer i stedet for passager."

"Måske kunne man tænke sig lidt flere bænke i byrummet"

BEDRE ADGANG OG TILGÆNGELIGHED I BYHAVEN

"Nemmere adgang til Byhaven fra Store Torv/gangbroen"

"Arbejdet med at tilgængeliggøre byhaven må gerne prioriteres. Det er allerede en smuk og velfungerende oase, den skal bare blive nemmere at komme til"

"Det må gerne ryddes op i beplantningen i Byhaven, så at den visuelle forbindelse på tværs over haven er god, og at man får overblik og føler sig mere tryk"

"Forbedring (af) adgang til Byhaven fra Stenbjerggårds Alle"

"Det ville være fantastisk hvis man kunne etablere en duft/helende have i den del af byhaven der ligger op mod Kulturium. Ikke hele stykket da det ville være fint om Kulturium kunne have lidt borde udenfor"

FORBEDREDE FORHOLD FOR BLØDE TRAFIKANTER TIL OG FRA BYKERNEN

"Der skal være bedre adgang til centerområdet for folk på fod og cykel (især fra Østsiden). For meget af Ishøj er bygget til biler"

"Der må meget gerne være bedre og nemmere gåsti ved brostenene indtil indgangen i bilka"

"Haster mest! Fodgængerovergang fra hjørnet af Ishøjs Stationsvej og Ishøjs Boulevard til Kærbo og Gadekæret." "Spor til barnevogne, cykler, rollator på trapper"

FLERE KVALITETSBUKTIKKER I BYKERNEN

"Det ville være dejligt med nogle kvalitetsbutikker i centeret + en rigtig slagter, bage og blomsterbinder."

"(..)Skal jeg bruge butikkerne mere ville det være fedt hvis centret i stedet blev åbnet og smeltede sammen med byhaven, så vi fik et grønt strøg med få butikker og caféer."

MEGET MERE GRØNT - OGSÅ PÅ TAGE OG FACADER

"Etabler solceller på taget af centeret"

"Inddrag mere (af) taget på bilka/bycenter til rekreative aktiviteter og grønne oaser"

"Når vi planter nye træer, så skal det være af blandede arter. Gerne frugttræer, og træer der blomstrer. Giver karakter og stemning i byen. Man må gerne tænke "en spiselig by"

"Beplantningen må gerne kunne mere, særligt skrænten langs jernbanen"

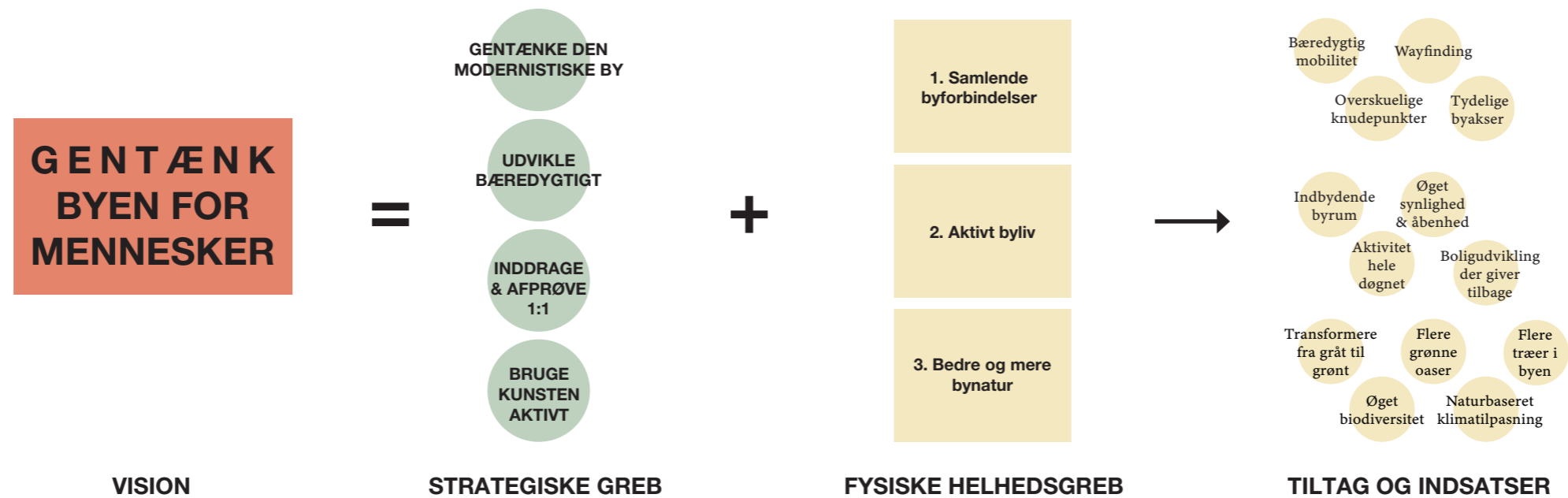
"Man kunne forestille sig at BILKA facaderne (ligeledes alle andre "kasser") blev begrønnet"

I dialogfasen, er det blevet gennemført en række aktiviteter, med formålet at få borgernes kvalificering af helhedsplanens vision og overordnede hovedgreb. Et borgermøde med byvandring og efterfølgende to debatmøder blev afholdt i juni 2022, samtidig med at forslaget har været udstillet på Store Torv i juni og juli måned.

Der blev totalt opsamlet 60 svar og kommentarer, med input fra dialog- og debatmøderne, et online spørgeskema og svar från postkassen ved udstillingen.



Sammenfatning



Vision

Helhedsplanen formulerer en bærende vision, der fastlægger den langsigtede retning for byudviklingen. Med visionen tager helhedsplanen aktivt stilling til, hvad Ishøj bykerne skal kunne tilbyde i fremtiden.

Helhedsgreb

Helhedsplanen udpeger en række strategiske og fysiske helhedsgreb, som identificerer, hvad der skal til for, at visionen bliver realiseret.

De strategiske greb beskriver en tilgang til udviklingen af både kortsigtede og langsigtede projekter, og hvilket fokus der skal være i udviklingen.

Tiltag & indsatser

De fysiske helhedsgreb sætter en ramme op for forbindelser og byrum med foreslag til, hvilke konkrete tiltag og indsatser, der skal prioriteres for at adressere og løse bykernens nøgleudfordringer.

På de følgende sider beskrives vision, strategi, helhedsgreb og indsatser yderligere.



**VISION
& STRATEGISKE GREB**

VED STRANDEN (1960-75), KILDE: ISHØJ LOKALHISTORISKE ARKIV

VISION

Gentænk byen for mennesker.

“gen-” præfiks [‘gɛn-]

Betegner gentagelse af handling, for at opnå et andet og bedre resultat.

Visionen er rygraden i den fremtidige byudvikling, og skal sikre en fælles retning for det videre arbejde.


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

Overordnet fokuserer den fremtidige udvikling på den menneskelige skala. Bykernen skal udvikles fra en modernistisk 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.

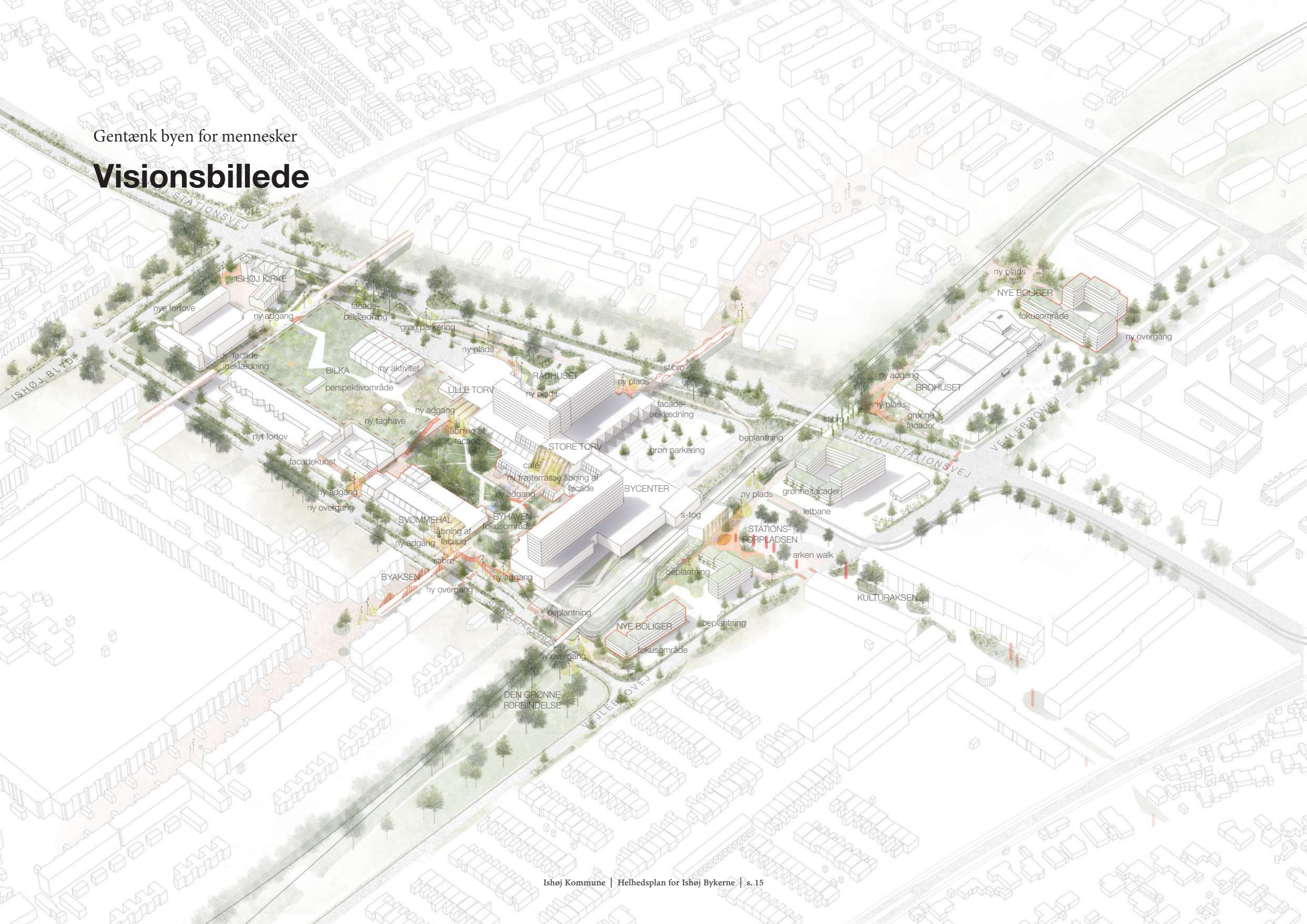
Med Ishøjs stolte arkitektoniske arv som afsæt, gentænkes den eksisterende bystruktur, for at skabe den ideelle ramme for et moderne byliv. Kvaliteterne i det omkringliggende landskab skal i højere grad integreres og gøres til en naturlig del af byen.

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

Bykernen gentænkes for mennesker. 

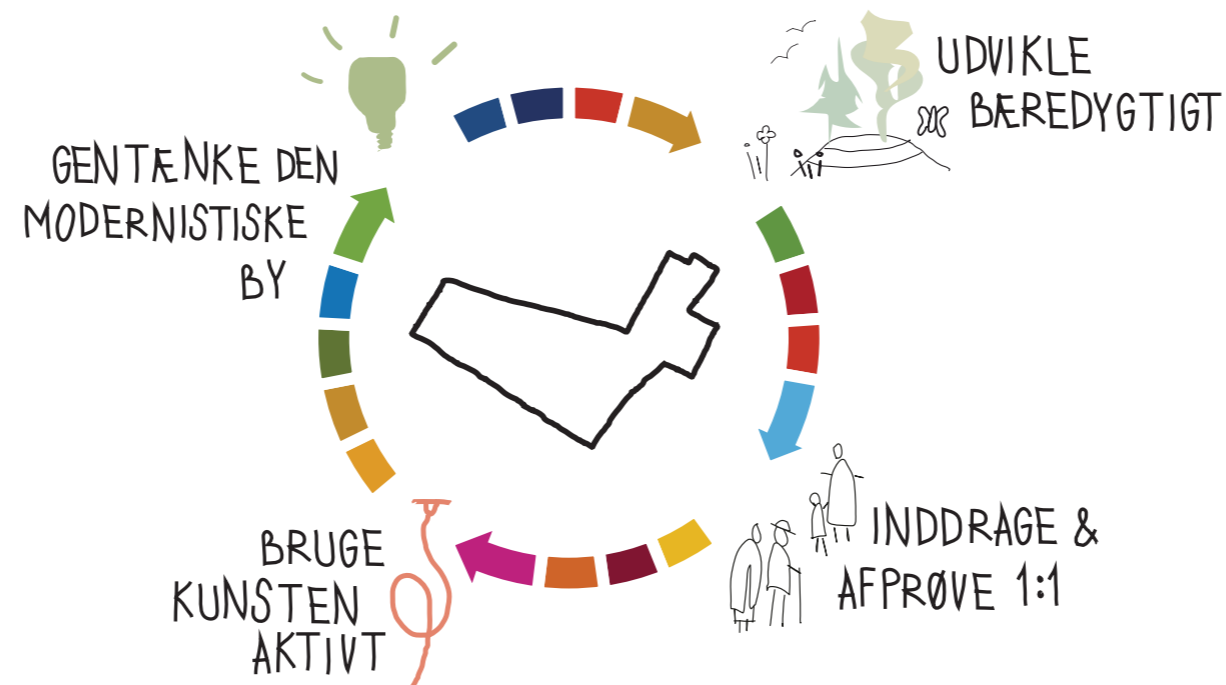
Gentænk byen for mennesker

Visionsbillede



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

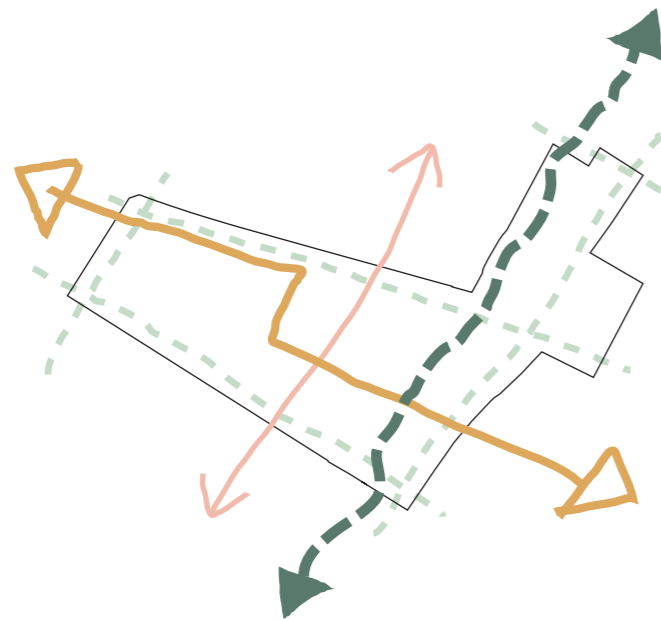
Borgere og interessenter inviteres til at deltage aktivt i byudviklingen og løbende afprøve 1:1, hvad der virker. Midlertidighed og eksperimenter, før tegning og realisering

BRUGE KUNSTEN AKTIVT

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

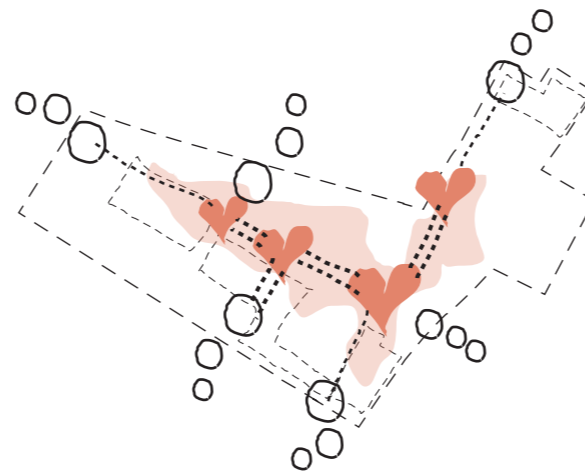
FYSISKE HELHEDSGREB

Fysiske helhedsgreb



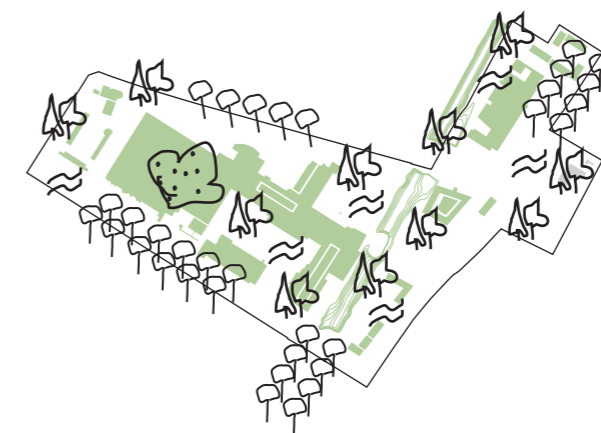
1 SAMLENDE BYFORBINDELSER

- 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

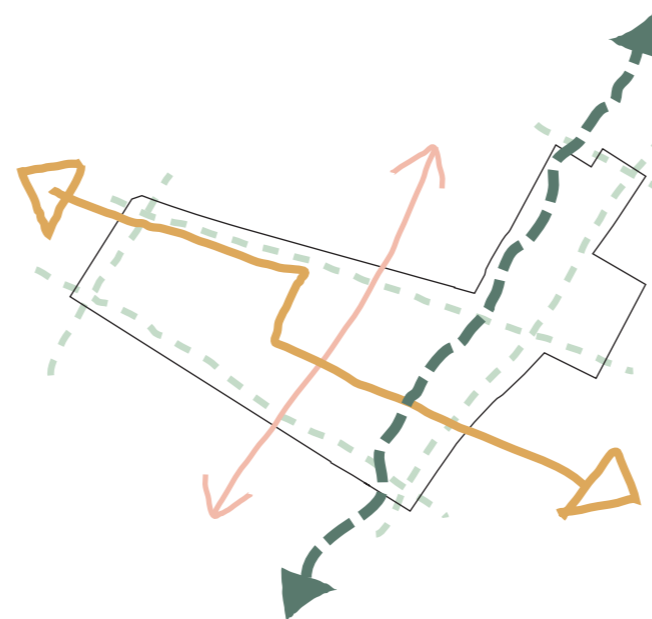
- Transformere fra gråt til grønt
 - Flere grønne oaser
 - Flere træer i byen
 - Øget biodiversitet
- Naturbaseret klimatilpasning



1. SAMLENDE BYFORBINDELSER

FØRSTE S-TOG PÅ ISHØJ STATION (1976), KILDE: ISHØJ LOKALHISTORISKE ARKIV

SAMLENDE BYFORBINDELSER



BYENS FYSISKE FORBINDELSER SKAL SIKRE TILGÆNGELIGHED FOR ALLE, VÆRE TRYGGE OG OPLEVELSESRIGE, BRINGE BYEN SAMMEN OG NATURVÆRDIERNE HELT TÆT PÅ. SUNDE OG BÆREDYGTIGE TRANSPORTMIDLER SKAL PRIORITERES OG VÆRE NEMME AT TILGÅ. AT GÅ ELLER CYKLE SKAL OPLEVES SOM EN KVALITET FOR BÅDE BORGERE OG BESØGENDE.

Der er et behov for at arbejde med et løft af vejsystemet i og omkring bykernen. Med udgangspunkt i et for billisterne velfungerende vejnet, skal det tilføres nye kvaliteter, som skaber gode muligheder for alle mobilitetsformer, og som sikrer et mere jævnbyrdigt forhold i mellem dem.

Mere plads til den bløde trafik i vejsystemet skal understøtte og anspore til en grønnere transportadfærd.

Bedre fremkommelighed til og fra den kollektive transport, skal gøre klimavenlige og fysisk aktive mobilitetsformer mere attraktive og nemme at tilgå.

Stiforbindelserne skal være med til at samle hele byen. Mere plads til bløde trafikanter skal understøtte og anspore til en grønnere transportadfærd. Der skal derfor arbejdes med at øge trygheden på vores eksisterende stisystem.

Det skal være let at orientere sig, når man bevæger sig rundt i bykernen. Etablering af et wayfinding-system skal gøre det mere intuitivt at bruge forbindelserne på tværs. Bedre wayfinding skal også informere om byens omkringliggende destinationer og naturkvaliteter, så de i en højere grad bliver en integreret del af bykernen.

Bykernens knudepunkter udgør mødesteder for

byens indbyggere. Tryghedsfremmende tiltag skal være med til at gøre dem mere overskuelige, og bidrage til flere uformelle og uplanlagte møder mellem mennesker.

De mest anvendte stiforbindelser til og fra bykernen betragtes som områdets hovedforbindelser. Langs disse anbefales det at koncentrere indsatserne, så flowet af mennesker og aktiviteter koncentrerer og understøtter en større fornemmelse af tryghed og oplevelser hos de forbigående. Disse hovedforbindelser skal koble gader, pladser, kultur og offentlig service og styrke sammenhængskraften i bykernen.

Samlende byforbindelser

Tiltag og indsatser

1A
Bæredygtig
mobilitet

1D
Kulturaksen

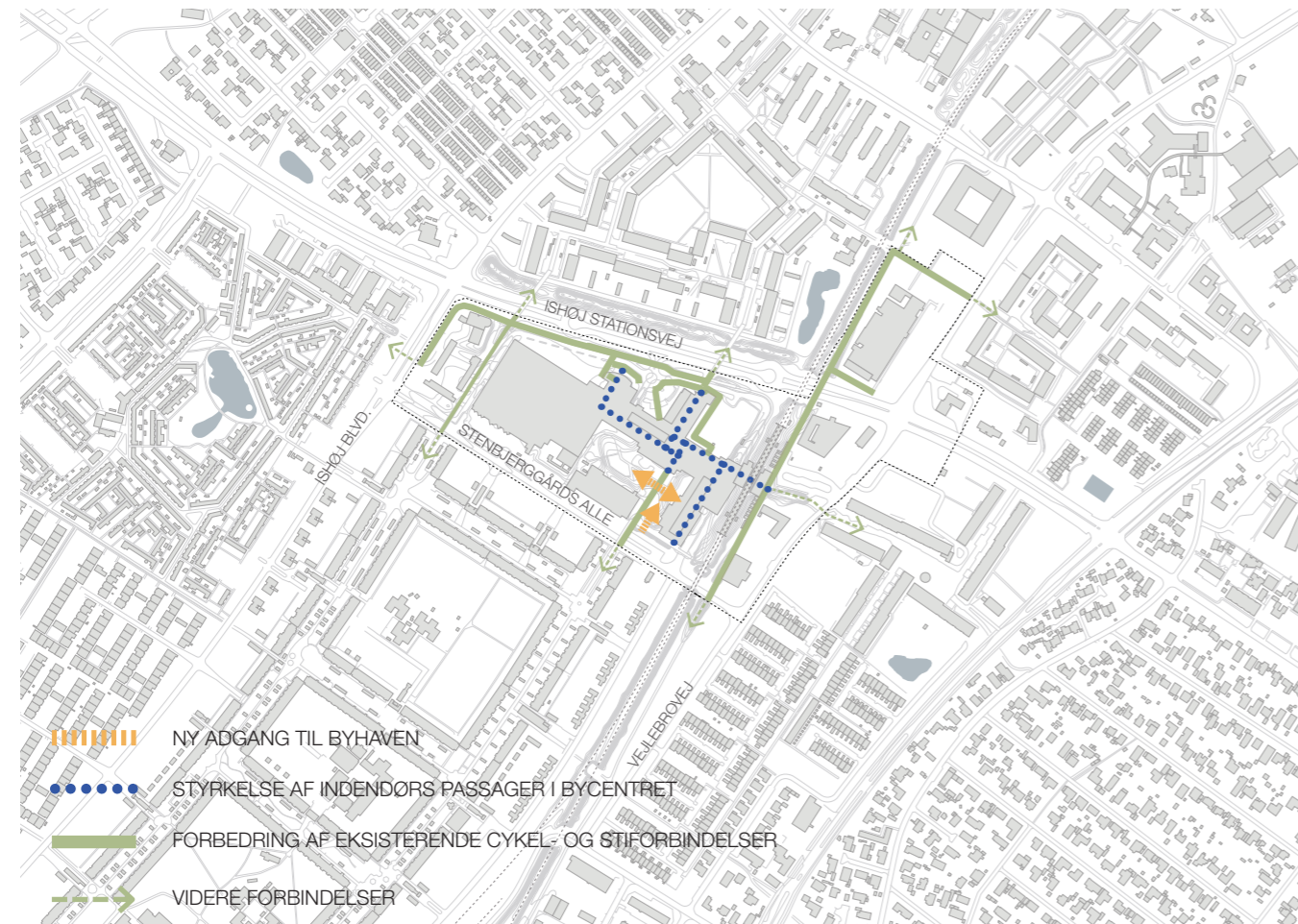
1C
Overskuelige
knudepunkter

1D
Den grønne
forbindelse

1D
Byaksen

1B
Wayfinding

1A || Samlende byforbindelser BÆREDYGTIG MOBILITET



NYE, SIKRE KRYDS VED VIGTIGE
INFRASTRUKTURELLE KNUDEPUNKTER



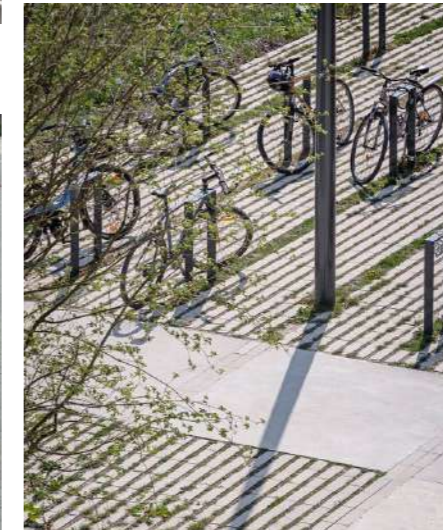
NYE GANGAREALER LANGS EKSISTERENDE
VEJNET



BEPLANTNING OG BELYSNING DER GIVER
GODE VISUELLE FORHOLD OG OVERBLIK



FORBEDRING AF EKSISTERENDE STIER MED
FEKS. KARAKTERISTISK BELÆGNING



TILGÆNGLIG CYKELPARKERING VED
BYKERNENS VIGTIGE INDGANGE OG BYRUM



CYKELUDLEJNING SOM MIDLERTIDIGT
TILTAG PÅ STATIONSFORPLADSEN

STIFORBINDELSER

- Nye stiforbindelser og kryds etableres langs Ishøj Blvd., Stenbjergårds Alle og Vejlebrovej, og hvor behovet vurderes kritisk
- Der skal fortsat arbejdes med adskillelse af hårde og bløde trafikanter
- Forbedring af eksisterende gang- og cykelstier med gennemgående og karakteristisk belægning, belysning og beplantning samt slidsker til cykler og barnevogne ved trapper
- Markering af indendørs passager i Bycentret, med feks. særlig belægning, belysning og indendørs beplantning
- Ny direkte adgang i form af trappe og rampe til Byhaven fra Stenbjerggårds Alle
- Der skal arbejdes med at øge trygheden i det eksisterende stisystem
- Mulighed for leje af el-cykler på stationsforpladsen, der skal opfordre og inspirere til brug af cykel som et mere primært transportmiddel til og fra bykernen

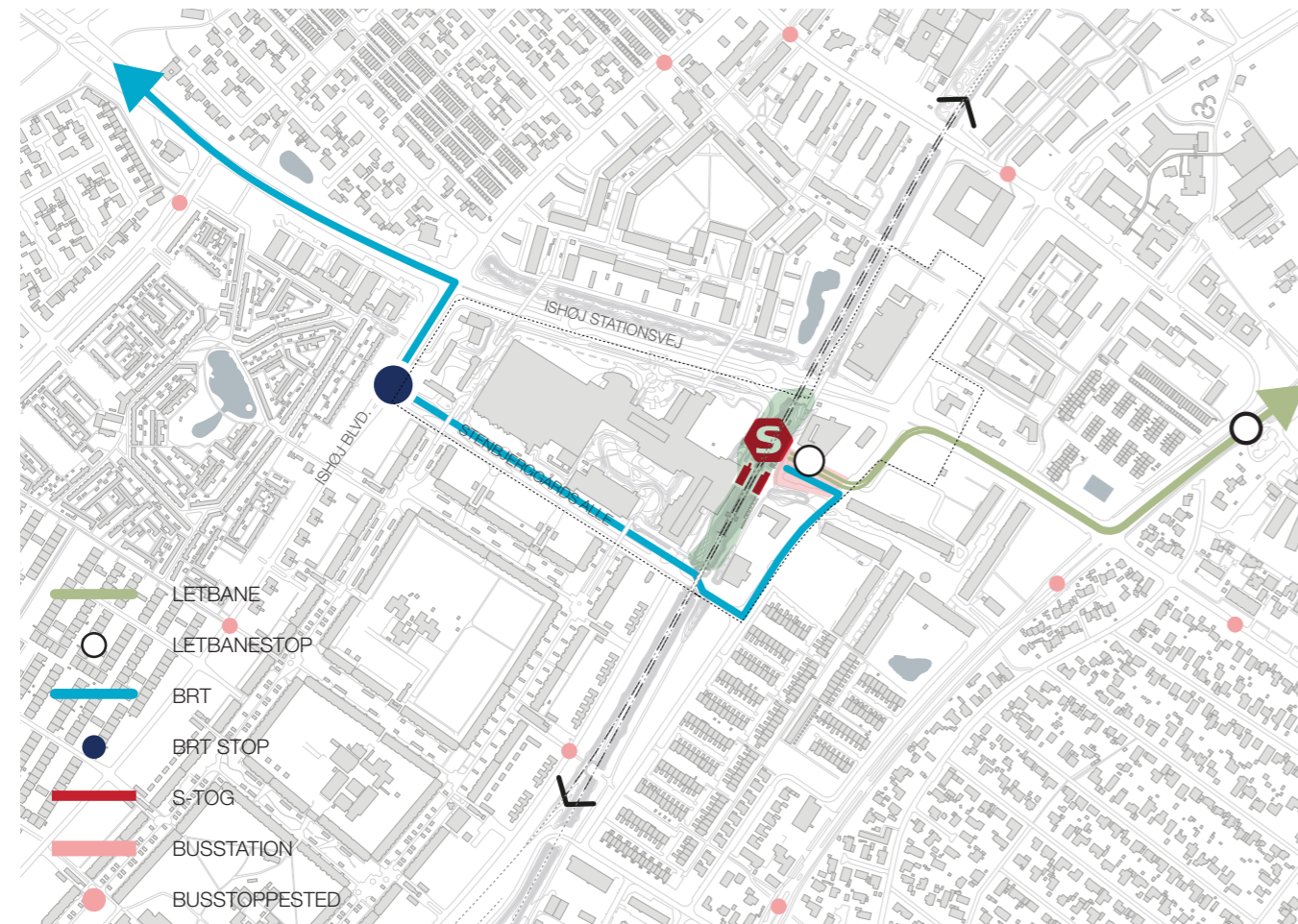
På kort sigt:
Helhedsplanen bruges som afsæt til at eksperimentere med en delvis omlægning af vejene, og tilføjelse af nye stiforbindelser gennem midlertidige tiltag som "pop-up" stier. Temadrøftelser om cyklisme i byen. Pop-up cykeludlejning.

På lang sigt:
En samlet infrastrukturplan for en forbedring

af bykernens cykel- og fodgængerforbindelser, med bl.a. en strategi for bykernens cykelparkering.

Forudsætning for realisering:
Mulighed for nye cykelruter, fortove og gangstier i eksisterende vejprofiler skal afsøges. Der skal sikres kommunal finansiering og samspil med private grundejere.

1A || Samlende byforbindelser BÆREDYGTIG MOBILITET



BANEVOLDEN - FRA BARRIERE TIL KVALITET



EN SAMLET STATIONSFORPLADS MED STÆRK IDENTITET

KOLLEKTIV TRANSPORT

- Nem adgang og mulighed for hurtige og sikre skift mellem de forskellige transportformer
- Etablering af koblinger til byens øvrige sti- og cykelnetværk
- Tværprofil for evt. BRT skal sikre rumlige og gode forhold for bløde trafikanter, og plads for bynatur
- Der arbejdes for en forbedret og mere direkte kobling mellem S-Togsperron og stationsforplads over voldanlægget. F.eks.

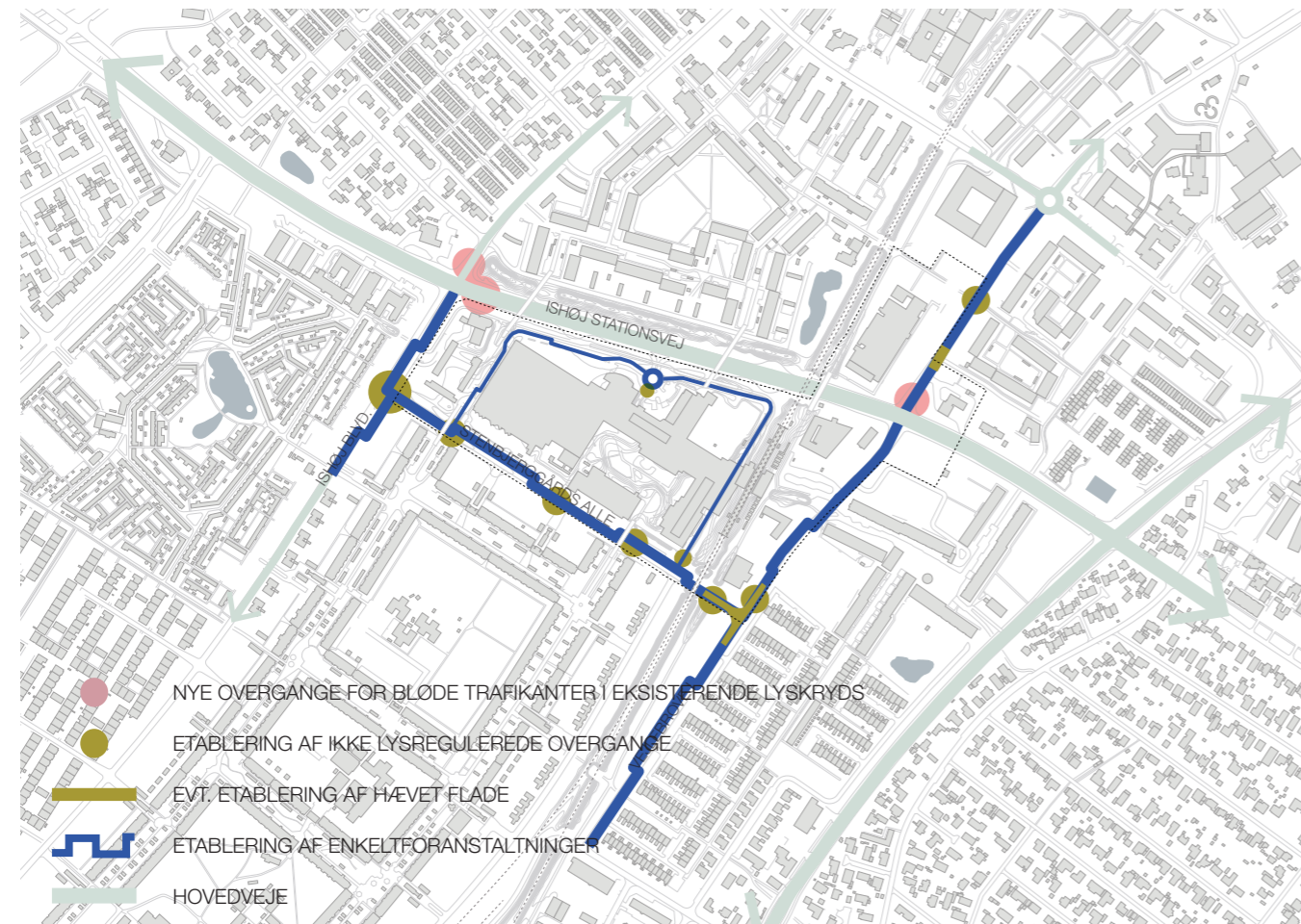
- ved en gentænkning af de eksisterende trapper, der fletter stationsforplads og perron sammen. Evt. pladسدannelse ved tilslutningspunkt, større trapper med siddetrin og spots eller pladsbelysning.
- Underføringen på stationsforpladsen skal på længere sigt afvikles, for at sikre plads til en mere rumlig og overskuelig stationplads
 - Eventuelt ny passage under jernbanen som en mere direkte forbindelse mellem Stationsforpladsen og Ishøj Centervej

På kort sigt:
“Pop-up” belysning og installationer for øget synlighed og tryghed omkring vigtige, og evt. nye, knudepunkter og stoppesteder

På lang sigt:
Der laves en samlet plan over stationsforpladsen der prioriterer de bløde trafikanter, ved at sikre samspil og bløde overgange mellem de forskellige kollektive transportmidler

Forudsætning for realisering:
Det skal afsøges om en omlægning af stationsforpladsen. Det sikres kommunal og privat finansiering. Kræver samspil, og tidlig dialog mellem kommunen, transportselskaber og evt. private grundejere.

1A || Samlende byforbindelser BÆREDYGTIG MOBILITET



BILTRAFIK

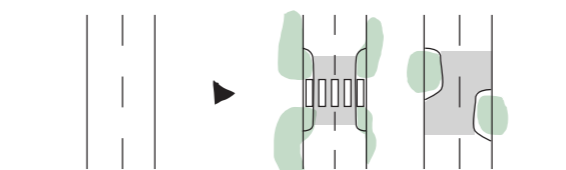
- Vejforløb langs Ishøj Blvd., Stenbjergårds Alle og Vejlebrovej brydes og blødes op, gennem etablering af enkeltforanstaltninger. Dette kan fx. være nedsænket hastighed, bedre oversigt/belysning og indlagt (beplantet) helle på vejen.
- I det eksisterende lysregulerede kryds ved Ishøj Stationsvej/Ishøj Blvd. udføres tiltag der giver sikker adgang for bløde trafikanter.
- De forskellige centrale veje skal med de nye tiltag, gives hver sin identitet, især hvor stier for gående og cyklister krydser vejene
- Der skal stræbes efter at bevare den gode fremkommelighed og tilkørselsforhold for beboere
- I forbindelse med byudviklingsprojekter skal pendlerparkering og ladestander til elbil have særlig opmærksomhed
- Der skal arbejdes med tryghedsfremmende tiltag på de store centrale parkeringsarealer i bykernen, så de ikke opleves som barrierer for de bløde trafikanter



STYRKET IDENTITET OG GRØN OPLEVELSE VED DE STORE KRYDS, OG ADGANG FOR BLØDE TRAFIKANTER



BEPLANTEDE FORANSTALTNINGER BLØDER OP, DÆMPEM FARTEN OG GIVER IDENTITET



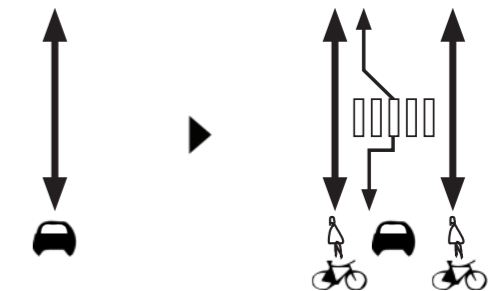
BEPLANTEDE FORANSTALTNINGER SKAL BLØDE OP, DÆMPE FARTEN OG GIVE IDENTITET TIL VEJRUMLINGEN



SÆNKET HASTIGHED HVOR MULIGT



BEDRE OVERSIGT



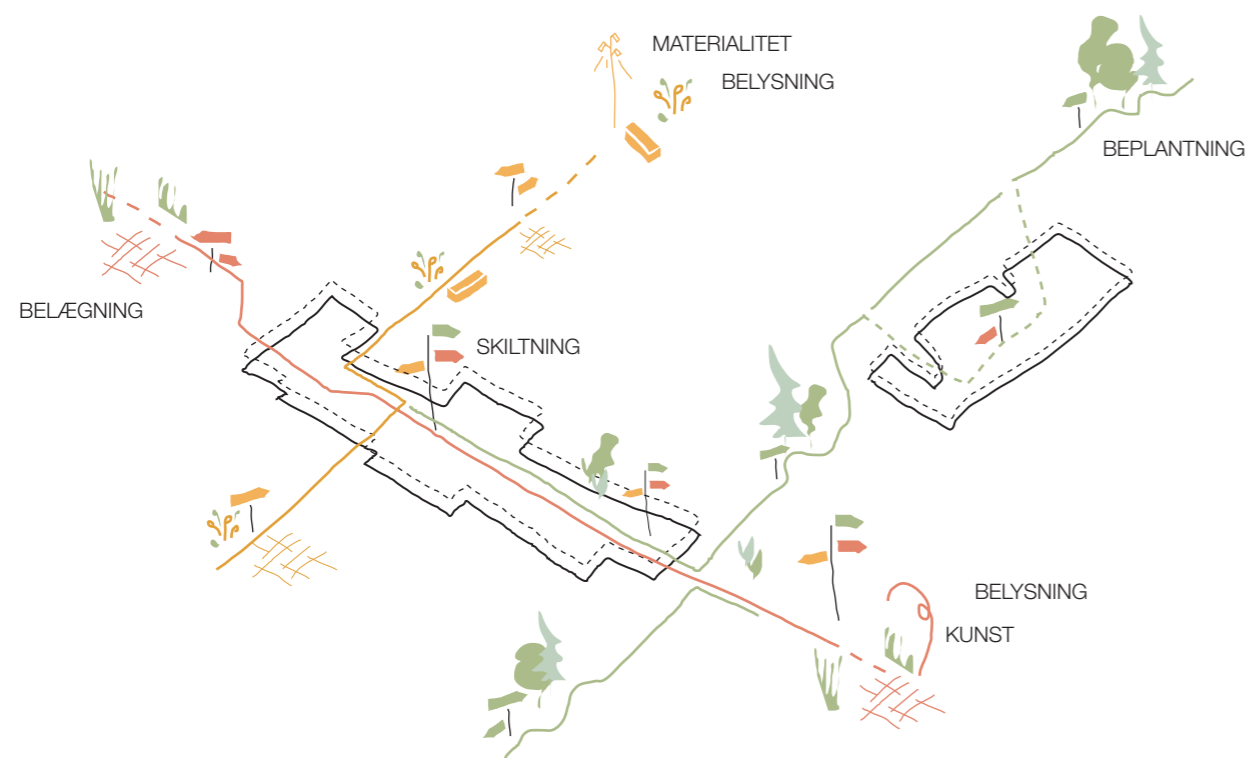
PÅ UDVALGTE STRÆKNINGER GIVES DER PLADS TIL CYKLISTER OG FODGÆNGERE

På kort sigt:
“Pop-up” vejbeplantning der giver identitet og opfordrer til en dæmpet hastighed, især hvor bløde trafikanter skyder genvej.

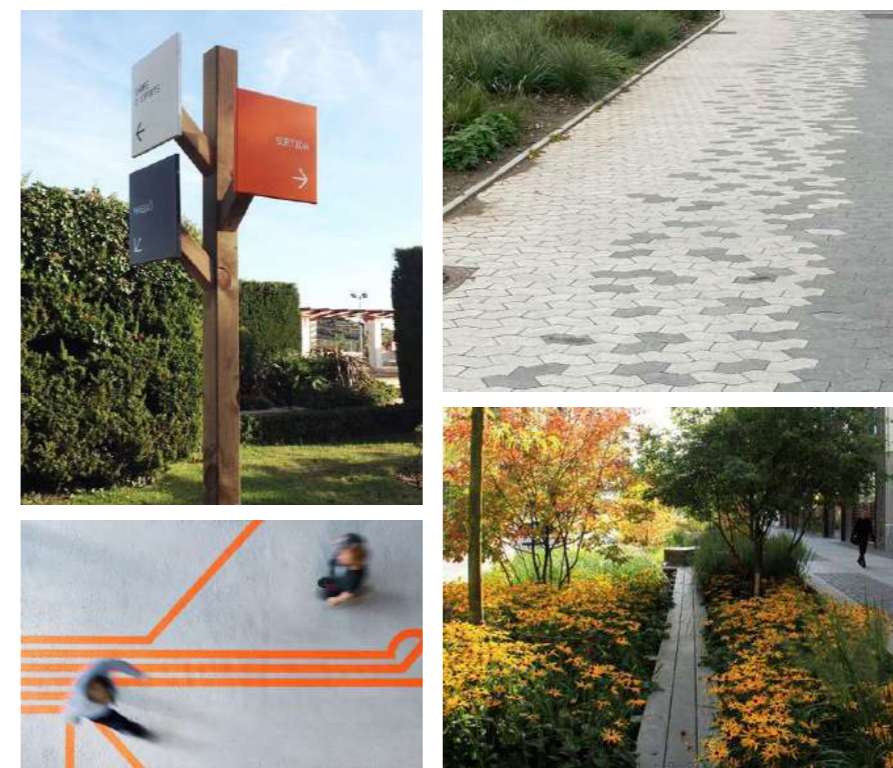
På lang sigt:
Samlet strategi for omlægning af de centrale veje, med forbedrede forhold for bløde trafikanter.
En samlet parkeringsstrategi for bykernen ift.

udnyttelse og udbud af pendlerparkering og ladestander til elbil.

Forudsætning for realisering:
Det skal afsøges om en omlægning af vejene. Det skal sikres finansiering, og dialog med evt. private grundejere.



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

1B || Samlende byforbindelser

WAYFINDING

- Der etableres et veludviklet og målrettet vejvisnings- og informationssystem for bløde trafikanter langs bykernens hovedforbindelser. Systemet skal være gennemgående i udendørs og indendørs byrum og forbindelser, og skal henvise til interne funktioner i bykernen, men også til andre funktioner og destinationer i resten af byen og kommunen.
- Belægning, beplantning og andet inventar bruges sammen med skiltning som

gennemgående, identitetsskabende træk langs de forskellige forbindelser. ArkenWalk som reference.

- Der tages aktiv stilling til bykernens sted- og gadenavne, som skal skabe bedre relation mellem brugere og pladser, og sikre sammenhæng mellem inde og ude.
- Der tages stilling til en eventuel rebranding af Bycentrets logoer, som skal være med til at give området et nyt moderne udtryk og være med til at styrke bykernens identitet.

På kort sigt:

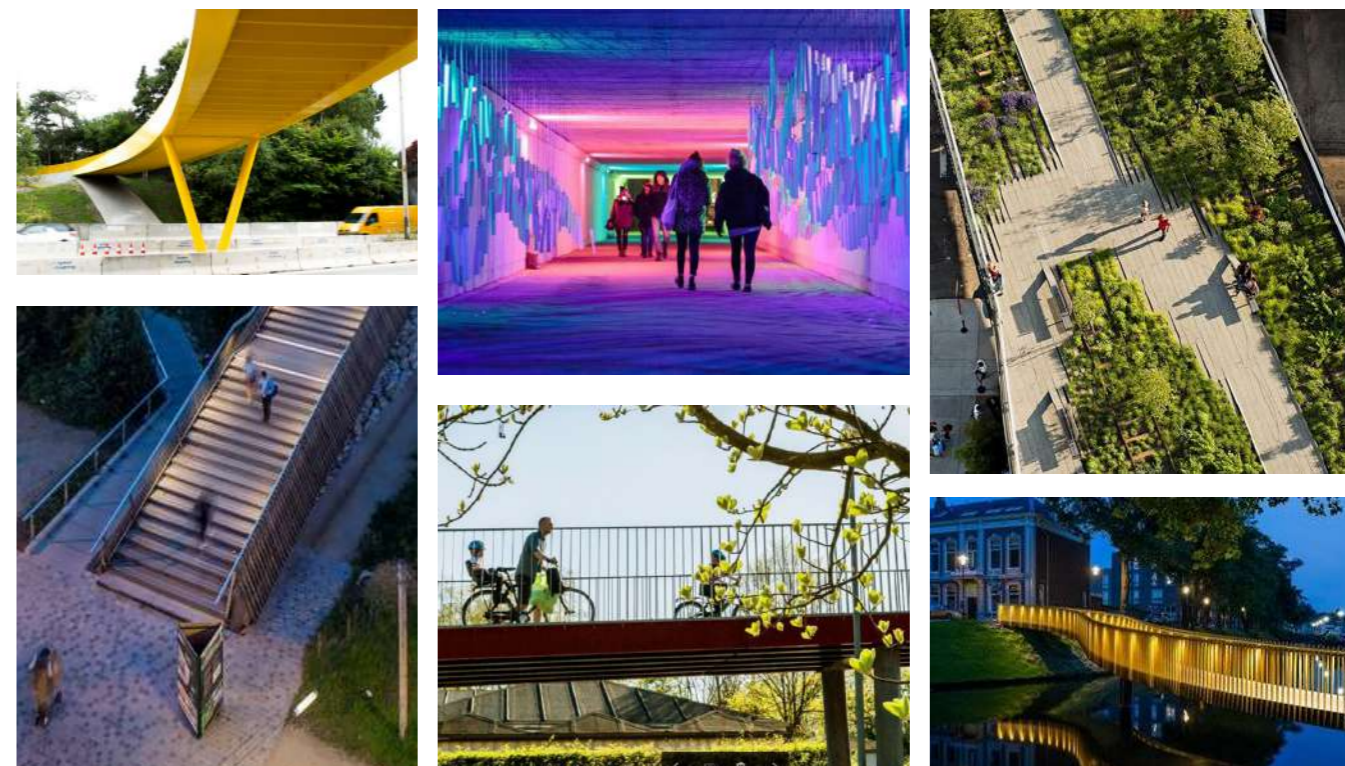
“Pop-up” skiltning og beplantning ved udvalgte knudepunkter, som laves i form af workshops med borgere og skoleklasser, og i samarbejde med ARKEN.

På lang sigt:

En samlet plan for en overordnet “wayfinding” i bykernen.

Forudsætninger for realisering:

De rigtige projekter udpeges. Samarbejde med Bycentret og andre private grundejere. Kommunal eller ekstern finansiering sikres.



1C || Samlende byforbindelser

OVERSKUELIGE KNUDEPUNKTER

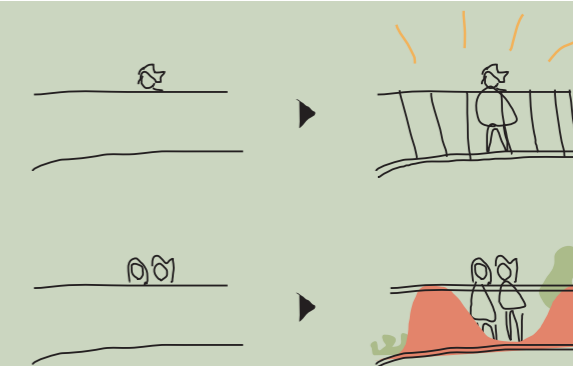
- Knudepunkter markeres og indrettes som fyrtårne langs bykernens vigtige stiforbindelser
- Nye tiltag skal sikre mere transparens og bedre oversigt, gennem en opgraderet belysning og valg af materialer
- Indretning og udformning skal understøtte knudepunkterne som trygge mødesteder i byen
- Bepantning som gennemgående tiltag skal

- bløde op på de eksisterende hårde udtryk, og gøre knudepunkterne til grønne og oplevelserige byrum
- Gangbroer er bykernens pejlemærker. Der arbejdes med hver bros eget, stedsbaserede udtryk og identitet gennem ny beklædning, materialer og kunst.

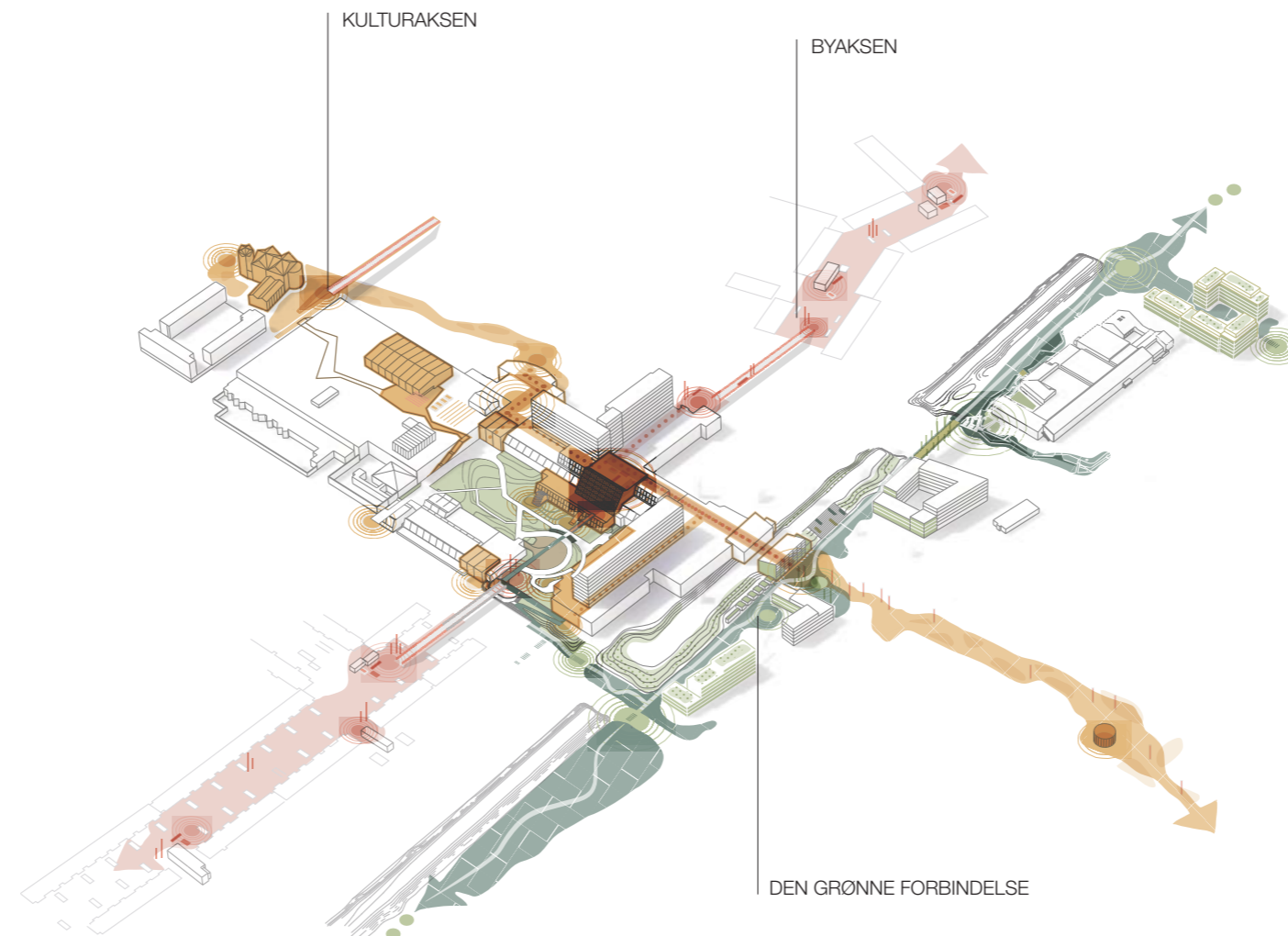
På kort sigt:
Midlertidige lys- og kunstinstitutioner og begrønning som markering af kommende tiltag.

På lang sigt:
Samlet plan for ny beklædning, udformning, rumskabende beplantning, åbne op

Førudsætninger for realisering:
De rette projekter udpeges og finansiering sikres.



FRA KNUDEPUNKTER MED ENSARTEDE UDTRYK TIL MANGFOLDIGHED



1D || Samlende byforbindelser

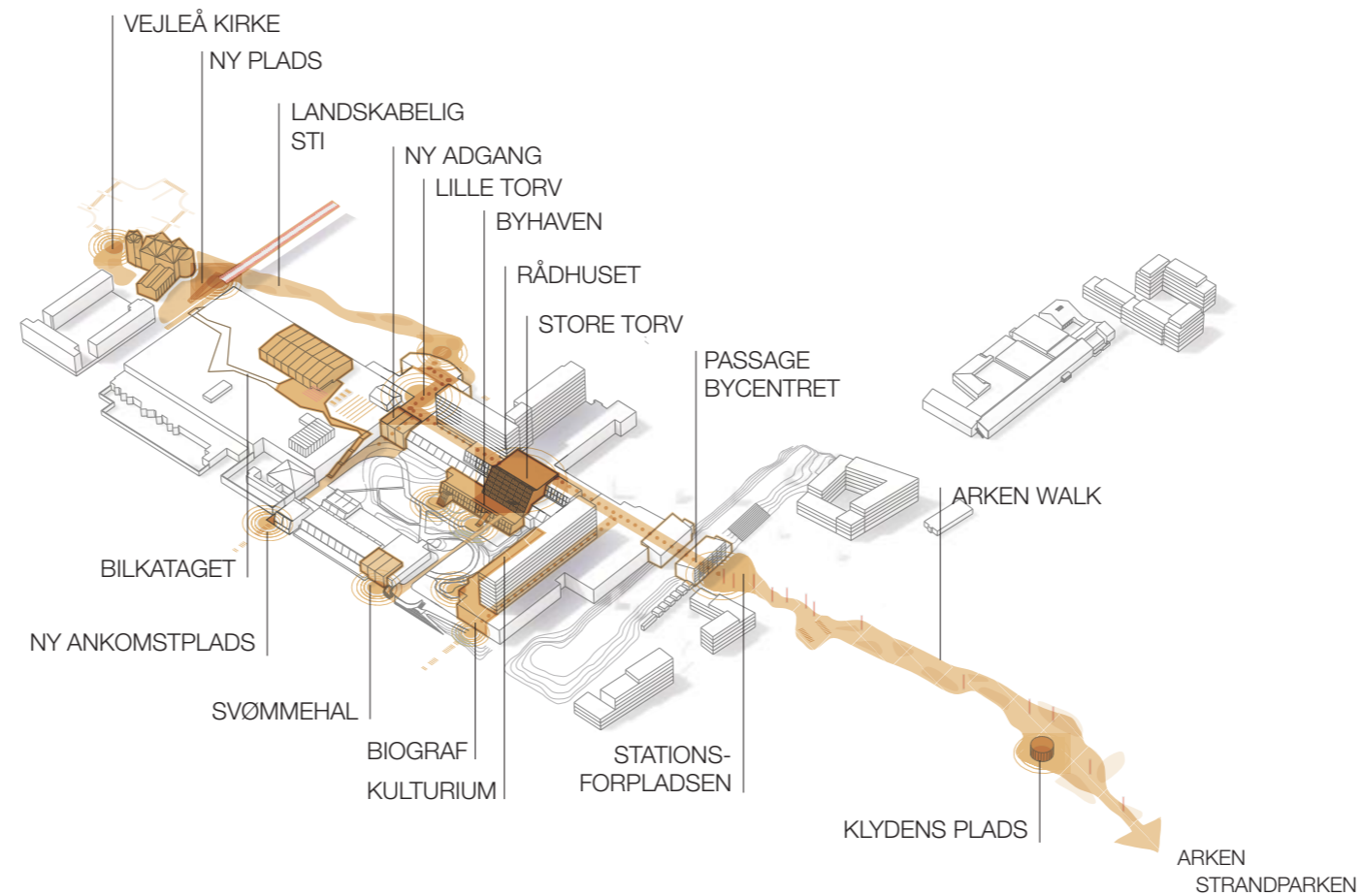
TYDELIGE AKSER

- Koncentration af indsats, 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 anspores til borgerdrevne forretninger, dagligvarebutikker, åbning af facader etc.
- Det skal tages stilling til adgang og åbningstider for byaksernes indendørs forløb igennem Bycentret

På kort sigt:
Borgere og andre aktører inddrages for midlertidige tiltag.

På lang sigt:
Samlet strategisk plan over byforbindelsernes omfang og karakter.

Forudsætninger for realisering:
Dialog og samspil med Bycentret omkring indendørs forbindelser. Kommunen arbejder med løbende indsatser med kultur og aktiviteter langs akserne. Det sikres ekstern og kommunal finansiering.

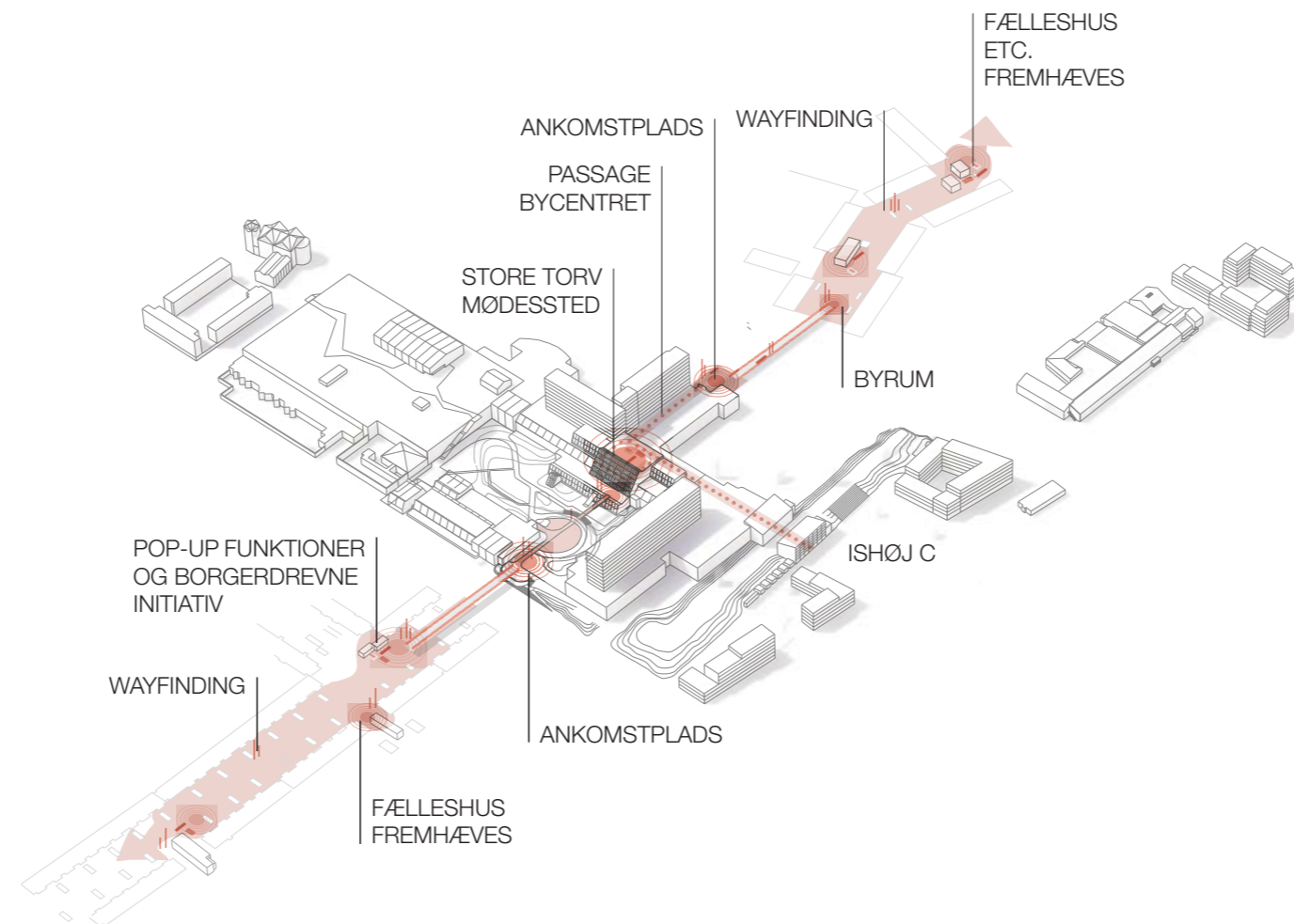


VIGTIGE FUNKTIONER OG BYRUM LANGS KULTURAKSEN

KULTURAKSEN

Kulturaksen samler byens vigtige kulturfunktioner i et strøg. Aksen er en fortsættelse af ArkenWalk, og løber igennem Bycentrets og de mange kulturtilbud, fører forbi Vejleå Kirke og via eksisterende stier videre til landsbyerne og Dyrehaven.

Kulturaksen trækker kulturlivet med ud i bybilledet og gør det mere synligt og tilgængeligt, og med kunsten som hovedværktøj.

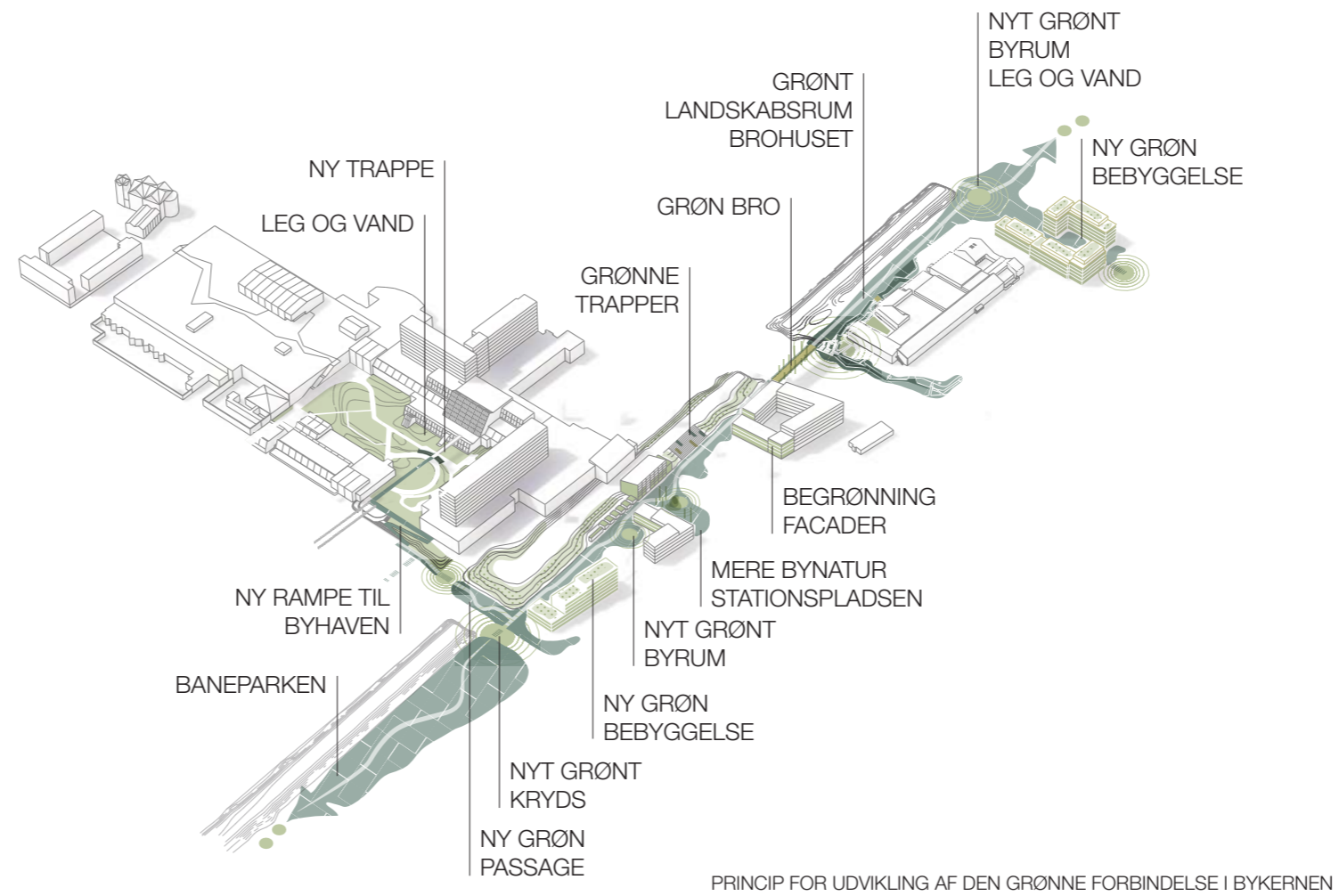


PRINCIP FOR UDVIKLING AF BYAKSEN

BYAKSEN

Byaksen skal sikre en glidende overgang mellem den omkringliggende by og bykernen. Stiforbindelsen mellem boligområderne Vejleåparken og Vildbanegård, via Byhaven og igennem Bycentret, er én af byens mest trafikerede "gågader". Der ligger et stort uforløst potentiale i særligt strækningen mellem bycentret og Vildbanegård som bylivsgenerator. Nye tiltag skal være med til at løfte oplevelsen og kvaliteten i byrummene langs ruten, og der skal

arbejdes på bedre fysiske og visuelle koblinger til omgivende byfunktioner. På længere sigt kan bebyggelsen i boligområderne med fordel inddrages i mere "levende" tiltag, som f.eks. borgerdrevne forretninger, dagligvarebutikker og forsamlingshus med direkte kobling til ruten.



DEN GRØNNE FORBINDELSE

Den grønne forbindelse er en stiforbindelse og en række byrum, der binder de to ådale sammen på tværs af byen. Bykernen er en central destination langs forbindelsen, men har i dag et primært grå udtryk med beton og asfalt. Fremtidige byfornyelses- og udviklingsprojekter skal bidrage til og løfte den grønne identitet langs forbindelsen. Det begrænsede areal giver dog behov for at tænke alternative og innovative måder for begrønning, men også at gentænke det eksisterende.

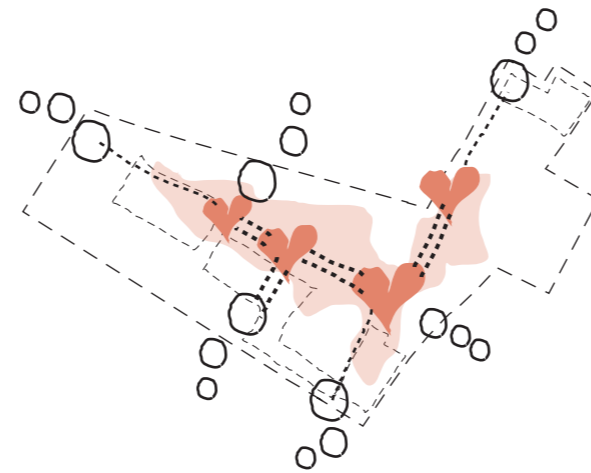


JUBILEUMSDAGS
KAFFEEN

2. AKTIVT BYLIV

AKTIVT BYLIV

BYKERNEN SKAL HAVE GODE OG INDBYDENDE BYRUM OG DANNE RAMMEN OM EN BRED PALETTE AF AKTIVITETER MED PLADS TIL ALLE. BYGNINGER, PLADSER OG KORRIDORER SKAL LØFTE OG SYNLIGGØRE BYLIVET, OG INSPIRERE TIL STØRRE DELTAGELSE OG ET STÆRKERE SAMMENHOLD. BOLIGUDVIKLINGSPROJEKTER SKAL SIKRE BYMÆSSIGHED OG BIDRAGE TIL ET MANGFOLDIGT OG AKTIVT HANDELS- OG BYLIV.



Byrådet vedtog i Ishøj Planstrategi 2016 – 2028, at man ville arbejde for at blive 25.000 indbyggere i 2025. Det øgede indbyggertal skal være med til at fastholde det høje serviceniveau, og skabe mere liv i hele byen og i bykernen i særdeleshed.

Omdannelsen af bykernen sætter fokus på at skabe indbydende boliger og byrum, med fokus på den menneskelige skala. Tryghed og gode mødesteder for alle byens borgere bliver omdrejningspunktet for bylivet.

Det skal arbejdes for et tydelig hierarki mellem byrummene; vigtige byrum skal fremstå som

fyrtårne, man kan orientere sig efter med gode indbyrdes forløb, der giver færre utrygge blindgyder.

Udvalgte facader bør åbnes op, så bylivet synliggøres, og borgere inviteres med ind bag murene. Facader der ikke åbnes op, skal aktiveres eller forskønnes på andre måder, eksempelvis med kunst. I de nye projekter skal der stræbes efter transparens og flere udadvendte funktioner i stueetagerne.

Kanten er, hvor bykernen møder resten af byen, og her skal bløde og grønne tiltag være med til at skabe mere naturlige overgange til de

omkringliggende bydele. Al byudvikling langs kanten skal have særlig fokus på indgange mod gaden, god belysning og tryghedsfremmende beplantning.

Boligudviklingsprojekter skal give kvalitet og værdi tilbage til byen ved at aktivt bidrage til den grønne identitet, understøtte bosætningen og et oplevelsesrigt og mangfoldigt handels- og byliv. Desuden skal der i udviklingsområderne arbejdes med plads til fællesskaber og der skal i hvert boligområde indarbejdes et fælleslokale til områdets beboere.

Aktivt byliv

Tiltag og indsatser

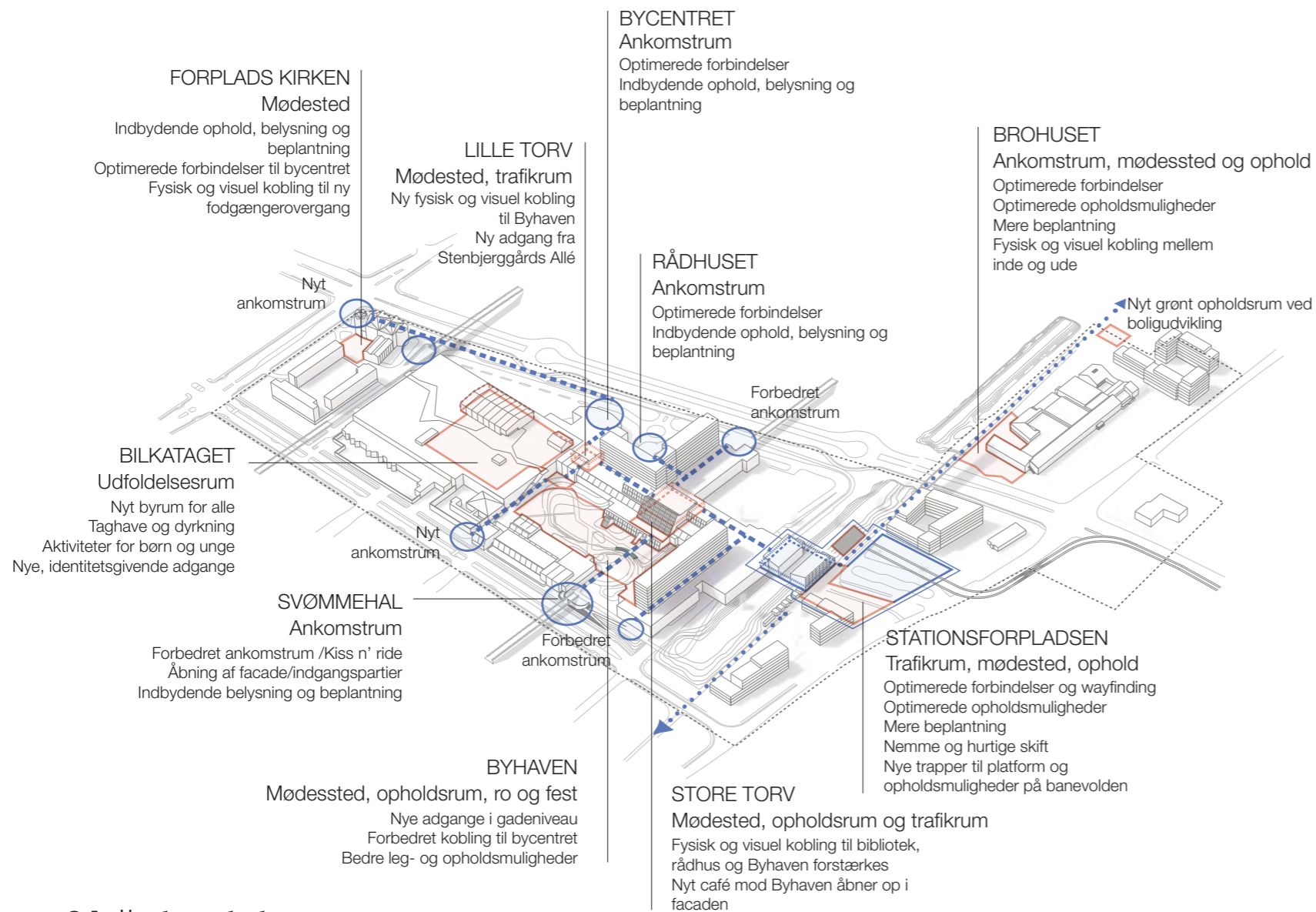
2B
Øget
synlighed
og åbenhed

2A
Indbydende
byrum

2D
Boligudvikling
der giver
tilbage

2C
Aktivitet
hele døgnet

2D
Boligudvikling
der giver
tilbage



OPHOLDSRUM MØDESTED UDFOLDELSESRUM RO OG FEST
AKTIVITETSNUM



ANKOMSTRUM TRAFIKRUM PASSAGER PROMENADER
TRANSITRUM

2A || Aktivt byliv

INDBYDENDE BYRUM

- Byrummens karakter og brug skal defineres klart som enten transitrum eller aktivitetsrum, så der opstår tydelig hierarki og orientering mellem dem.
- Udpegede, vigtige byrum skal fremhæves arkitektonisk og funktionelt, og fremstå som fyrtårne i bevægelsen igennem bykernen
- I de vigtige byrum skal der være særlig fokus på kontakten og bevægelsen mellem inde og ude
- Opholdsmuligheder placeres, hvor det føles naturligt og trygt, hvor man har godt overblik og gerne ly og læ
- Eksist. og nye byrumfunktioner skal sammen sikre en bred palette af aktiviteter, og mødesteder for alle. Der skal være særlig fokus på aktiviteter for kvinder, børn og ældre i bykernen
- I alle typer af byrum skal der arbejdes målrettet med trykshedskabende virkemidler og tiltag som belysning og beplantning
- Byrum skal indrettes med robust og fleksibel inventar, så de løbende kan bruges som udstillingsvindue og eksperimenterium for nye initiativer til udvikling, bæredygtighed, leg og kultur
- Byrum indrettes, så de forstærker oplevelsen af en menneskelig skala med detaljer, materialer, komfortable møbler, god orientering og attraktive sanseindtryk

På kort sigt: Udvalgte byrum testes af med midlertidige tiltag til ophold, beplantning, legepladser og lignende.

På lang sigt: En samlet byrumsstrategi for midlertidige og blivende projekter.

Forudsætninger for realisering: Prioritering af projekter, samarbejde og finansiering mellem kommunen og private aktører, private grundejere.



- Facade åbnes op
- Facade aktiveres
- Udviklingsområder med aktive stueetager

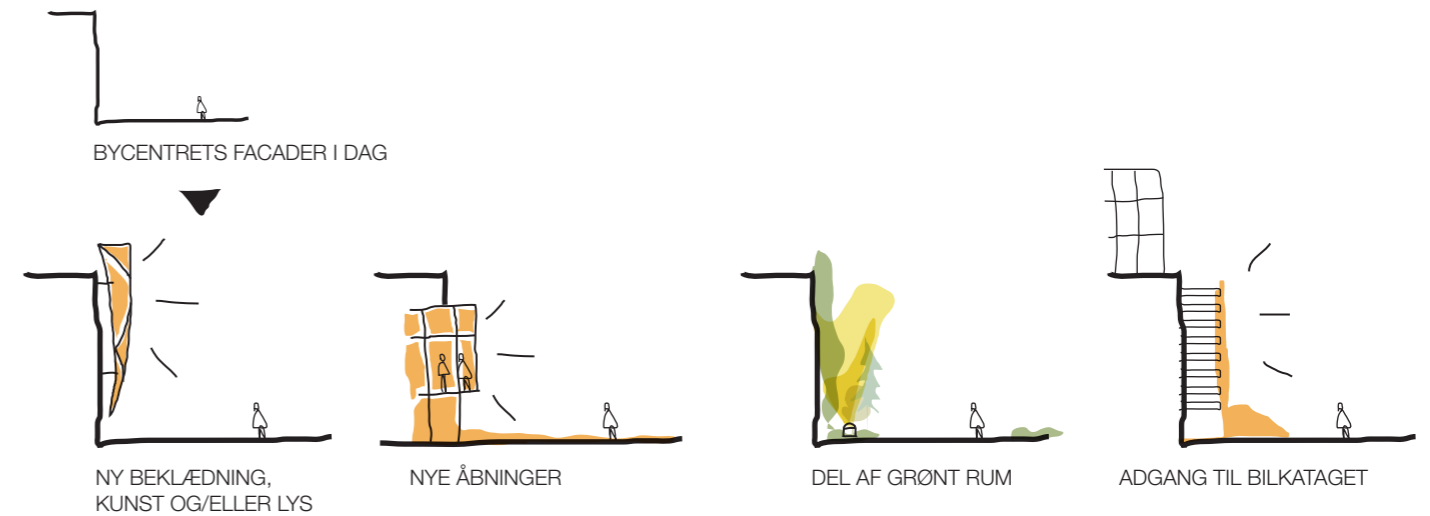
2B || Aktivt byliv

ØGET SYNLIGHED OG ÅBENHED

- Lukkede facader langs bykernens kant, vigtige byrum, indgange og/eller byfunktioner bør åbnes op for at synliggøre bylivet ude og inde
- Bycentrets langstrakte betonfacader bør blødes op i udtrykket. Der bør laves en strategi for aktivering af de facader, der ikke åbnes op som f.eks. inddragelse af kunst som installationer eller som beklædning
- Der skal efterstræbes transparens mellem

inde og ude i den fremtidige byudvikling, og der fokuseres på tiltag, som (om)disponerer og eksponerer vigtige byfunktioner ud mod de primære byrum

- Bylivet skal samles og koncentrerer omkring byakserne.
- I alle udviklingsprojekter skal der stilles krav om aktive og udadvendte funktioner i stueetagen



BEVARING AF DET ARKITEKTONISKE UDTRYK

KARAKTERGIVENDE ELEMENTER

AKTIVITET I FACADEN

MIDLERTIDIG KUNST

FACADEBEKLÆDNING SOM NYT VARTEGN

På kort sigt:

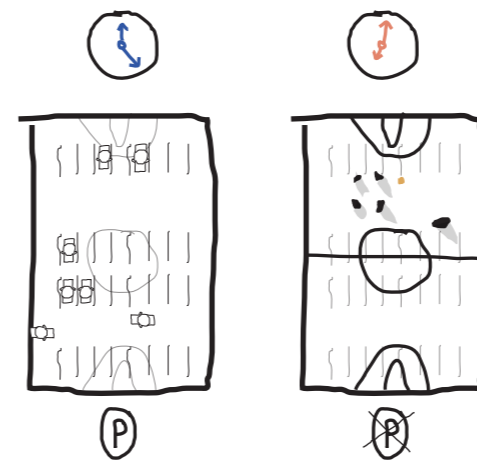
Inddragelse af kunst til opbrydning og forskønnelse af facader. Bykernen inddrages som fokusområde i "Handleplan for kunst i det offentlige rum".

På langt sigt:

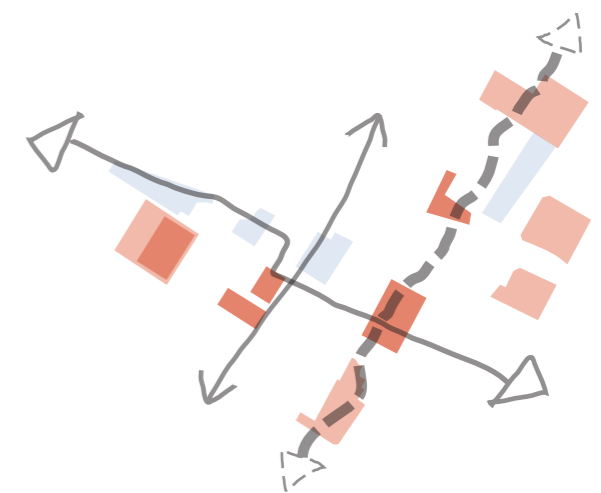
Udarbejdelse af en samlet arkitekturpolitik som hjælpemiddel for kommunen for at stille de rigtige krav til fremtidigt byggeri

Forudsætninger for realisering:

Tidlig dialog og tæt samarbejde mellem kommune, private grundejere/Bycentret og kunstinstitutioner. Private og offentlige investeringer, der understøtter hinanden.



TIDSBEGRÆNSET PARKERING GIVER MULIGHED FOR ANDEN ANVENDELSE



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

2C || Aktivt byliv

AKTIVITET HELE DØGNET

- Store, øde og monofunktionelle udearealer bør minimeres. Dobbeltudnyttelse af eksisterende og nye pladser, f.eks. ved at terrænparkering dobbeltudnyttes til boligparkering og andre formål på forskellige tider af døgnet.
- Nedgravet eller fælles parkeringsløsninger efterstræbes ved fremtidig byudvikling.
- Der skal sikres døgnaktivitet og flere øjne på bykernen med blandede funktioner i nye udviklingsprojekter
- Bykernens rum skal fungere over hele døgnet og året rundt, derfor skal der arbejdes bevidst med virkemidler som beplantning og belysning, der understreger døgn- og årsrytme, som der f.eks. allerede gøres nu i lysprojektet omkring bycentret og Arkenwalk.

På kort sigt:

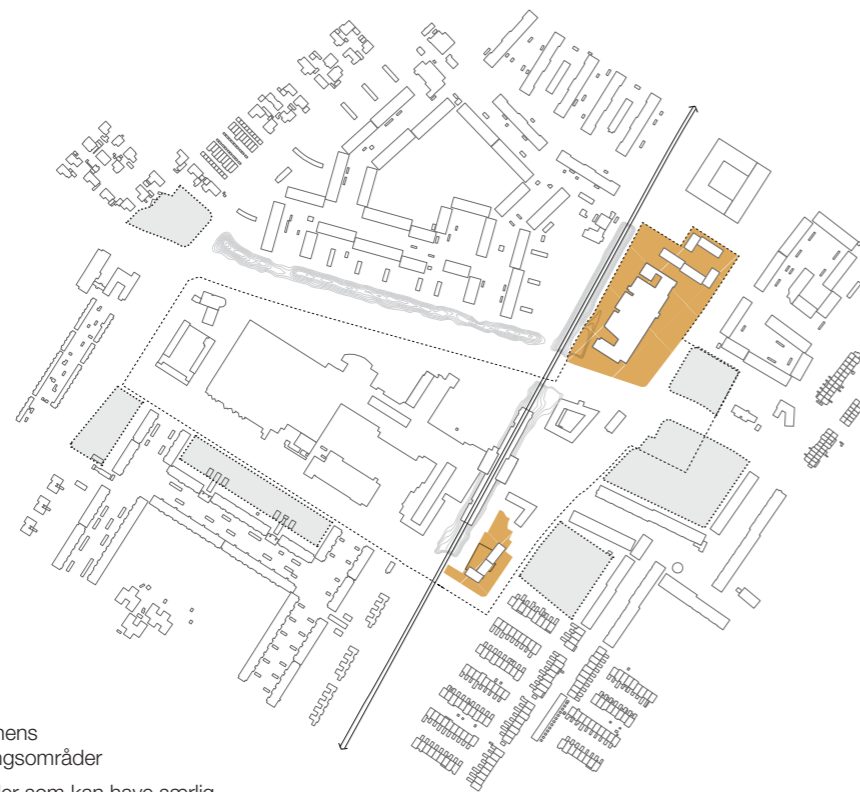
Midlertidige tiltag og funktioner, der f.eks. afprøver rekreativ anvendelse af parkeringsrealerne på tidspunkter med lav belægningsgrad.

På lang sigt:

En samlet strategi for bykernens store parkeringspladser ift. tryghed, fortætning og videre byudvikling.

Forudsætninger for realisering:

Afprøvning af udfordringer og muligheder, tæt samarbejde og dialog ml. kommune, grundejere, naboer og nøgleinteressenter.



- Helhedsplanens boligudviklingsområder
- Naboområder som kan have særlig betydning for bykernens fremtidig udvikling og udtryk

2D || Aktivt byliv

BOLIGUDVIKLING DER GIVER TILBAGE

- Der efterstræbes boligudviklingsprojekter med blandede funktioner, som vil bidrage til det aktive byliv og forskellige brugere, f.eks. steder for børn og unge.
- Udviklingsprojekter skal forpligtes til at vise, hvordan de bidrager aktivt til at styrke bykernens grønne identitet, med bl.a. principper om bæredygtige materialer, lav miljøpåvirkning, brug af vedvarende energi, øget biodiversitet, etc.
- Området opvarmes med miljørigtig fjernvarme.
- Tagfladerne skal anvendes til opsætning af solceller. Derudover skal de bruges til opholdsarealer for beboerne eller til grønne tage, som kan tilbageholde regnvandet.
- Overdækket cykelparkering skal etableres som grønne tage.



OFFENTLIG STI GENNEM GRØNNE BOLIGOPHOLDSAREALER



DETAILRIGDOM OG TILPASSET SKALA



LEVENDE KANTZONER

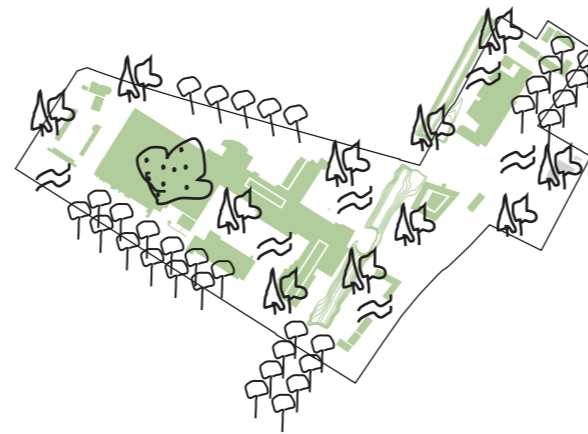
På kort sigt: Markedstjek og løbende dialog med private udviklere

På lang sigt: Arkitekturpolitik, som en strategi for kvalitet i det bebyggede.

Forudsætninger for realisering: At der stilles og fastholdes krav til udviklere og grundejere.

3. BEDRE OG MERE BYNATUR

BEDRE OG MERE BYNATUR



EN INVESTERING I, OG FORBEDRING AF, BYKERNENS BYNATUR SKAL VÆRE MED TIL AT STYRKE BYENS GRØNNE PROFIL OG SIKRE EN BY I HARMONI MED MENNESKER OG NATUR. NATURBASERET KLIMASIKRING OG ALTERNATIVE MÅDER FOR BEGRØNNING SKAL LØFTE OPLEVELSEN, INSPIRERE TIL EN GRØNNERE ADFÆRD OG BRINGE OMKRINGLIGGENDE NATURKVALITETER HELT TÆT PÅ.

Byrådet vedtog i Kommuneplan 2020, at: "I de grønne byrum skal der være plads til aktiviteter, der fremmer mødet mellem mennesker, kunst, kultur og sundhed. Det er væsentligt for den bymæssige fornemmelse af Ishøj By, at de grønne rum er præget af kvalitet frem for kvantitet, og der skal være plads til nye grønne strukturer og udvikling af de eksisterende grønne strukturer".

Ved at gentænke bykernes grønne og grå overflader, skal det 'hårde og kedelige' udtryk transformeres. Flere træer i bykernen skal skabe

tydeligere landskabelige træk langs vejene, og mere karakterfyldte byrum. Mikrogrønt på facader og tage skal være del af byens nye grønne profil.

Bynaturen skal være omdrejningspunktet for styrkede fællesskaber i Ishøj med grønne områder, hvor borgerne kan engagere sig og gøre noget aktivt sammen. Etableringen af flere grønne oaser skal bruges til at samle borgerne om byen. De skal også være med til at bringe naturen og naturværdierne helt ind i bykernen, så folk får

glæde af den i hverdagen. Det grønne skal få lov at vokse og blomstre vildt og øge biodiversiteten til glæde for mennesker og natur.

Med en grøn omstilling skal bykernen kunne leve op og stå klar til fremtidens krav til klimasikring. Der skal så vidt muligt vælges naturbaserede løsninger, der giver rekreative muligheder tilbage til byrummet og inspirerer til en grønnere adfærd.

Bedre og mere bynatur

Tiltag og indsatser

3C

Flere træer i byen

3E

Naturbaseret klimatilpasning

3A

Transformere fra gråt til grønt

3D

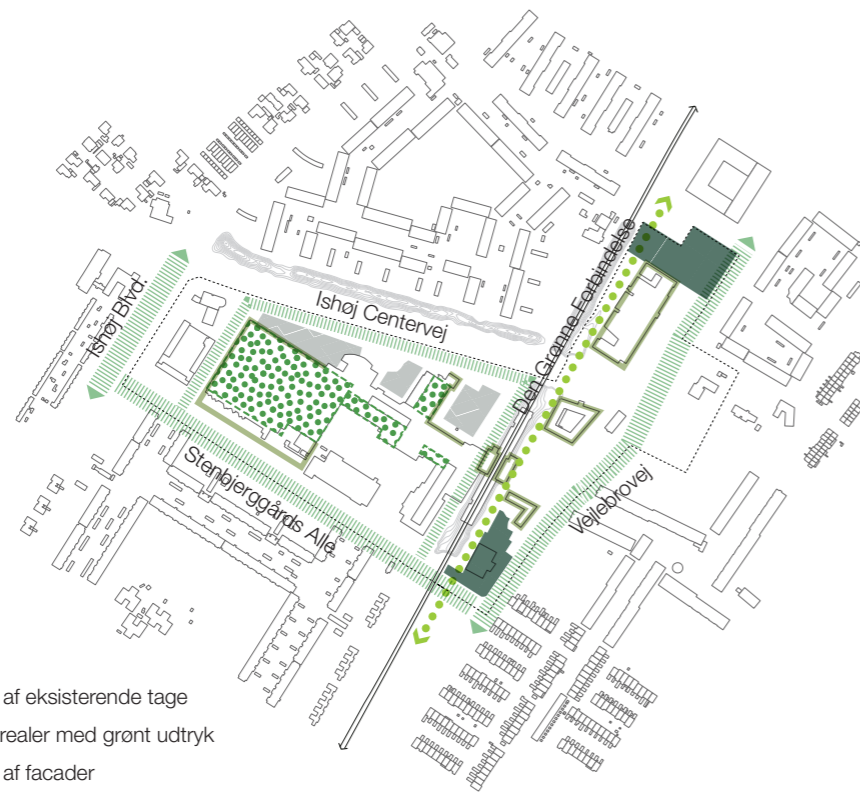
Øget biodiversitet






3B

Flere grønne oaser

3E

Naturbaseret klimatilpasning



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

3A || Bedre og mere bynatur

TRANSFORMERE FRA GRÅT TIL GRØNT

- Eksisterende og nye overflader som tage, facader og parkeringsarealer skal så vidt muligt begrønnes. Tage og facader med mikrogrønt.
- De store parkeringsarealer skal prioriteres i rækkefølgen af arealer, der forsøges begrønnet og indtænkt som del af bykernens grønne oplevelsesrum
- Bykernen skal have tydelige landskabelige træk. Det skal arbejdes med forskelligartet grønt udtryk fra gade til gade, og fra byrum til byrum.
- Nye udviklingsprojekter skal bidrage til det grønne udtryk, og være med til at styrke den grønne profil i den lokale kontekst



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



FRA ET DOMINERENDE GRÅT UDTRYK

TIL EN BYKERNE MED GRØN PROFIL



TYDELIGE LANDSKABELIGE TRÆK ER MED TIL AT STYRKE IDENTITEN I BYKERNENS VEJE OG BYRYM

På kort sigt:

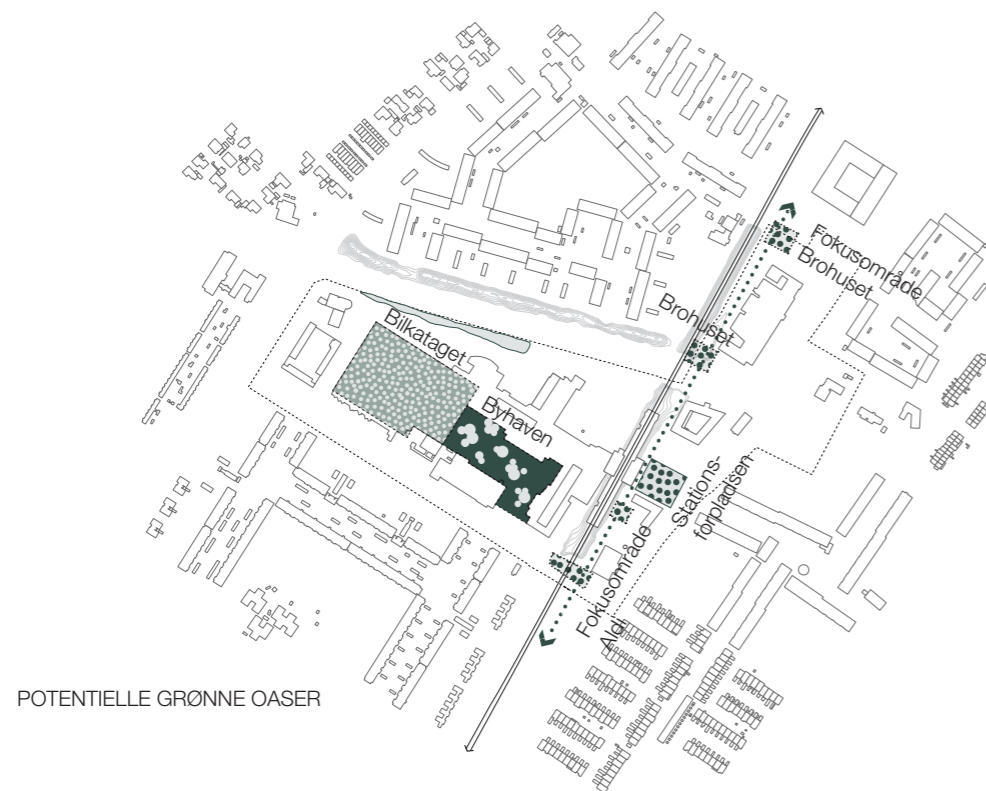
Midlertidige tiltag og funktioner, der f.eks. afprøver rekreativ anvendelse af parkeringsarealerne på tidspunkter med lav belægningsgrad. Midlertidige, mobile plantekasser i udvalgte byrum.

På lang sigt:

En samlet strategi for bykernes landskabelige træk.

Forudsætninger for realisering:

Tæt og løbende dialog med og vilje fra bygningsejere i bykernen omkring omdannelse/forskønnelse af facader.



INTEGRERET I BYENS TRANSITRUM
DE GRØNNE OASER ER BYKERNENS ÅNDEHULLER - OG SKAL FÅ NATURVÆRDIERNE IND I BYEN



MIDLERTIDIGHED OG FÆLLESSKABER



MINDRE LOMMEPARKER



3B || Bedre og mere bynatur FLERE GRØNNE OASER

- De grønne oaser skal orienteres og planlægges for at opnå optimalt mikroklima
- Grønne oaser skal tilbyde funktioner for både udfoldelse og ro i bykernen
- Byhavens funktion som grøn oase skal fremhæves. Tryghedsfremmende tiltag som belysning og bedre fysisk og visuel kobling mellem gadeniveau og Byhaven skal være med til at sikre tryk og nem adgang døgnet rundt
- Udnyttelse af arealer som f.eks. Bilka-taget til grønne og/eller rekreative områder
- Etablering af grønne oaser bruges som værktøj til at styrke fællesskaberne i bykernen, og er en mulighed for kommunen at imødekomme den borgernære byudvikling. Det grønne skal udnyttes til at gøre noget aktivt sammen på tværs af roller, interesser og behov.

På kort sigt:

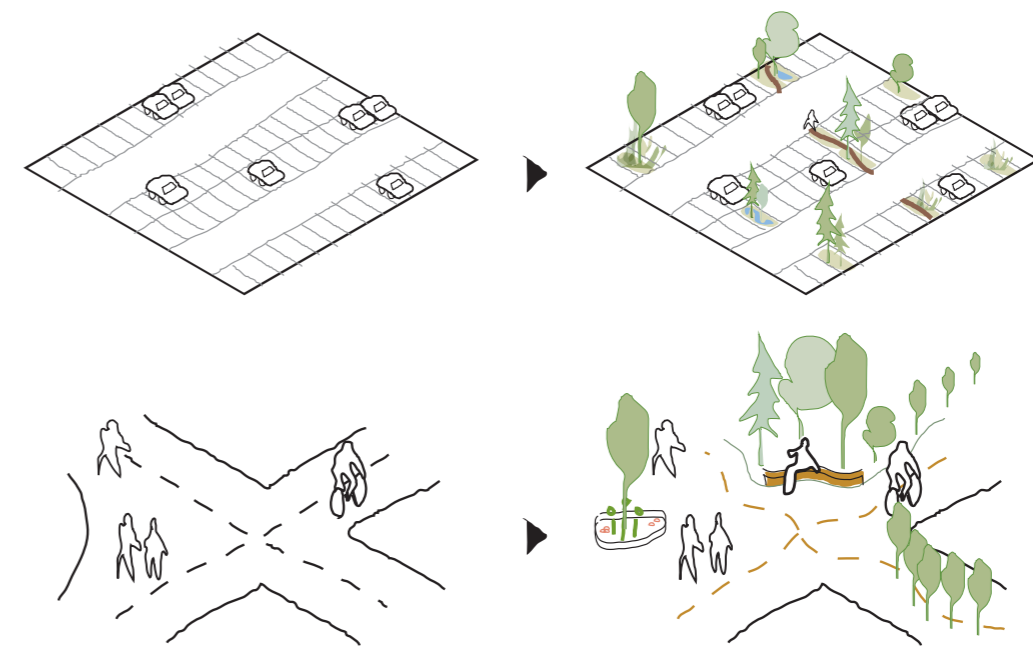
Inddragelse af potentielle fremtidige brugere af Bilka-taget, afsøgning af potentielle funktioner. Inddragelse af borgere og interessenter ift. aktivering af Byhaven.

På lang sigt:

Udpegnning af yderligere potentielle grønne oaser.

Forudsætninger for realisering:

Samarbejde mellem Bilka/Salling Group, kommunen og fremtidige brugere omkring udnyttelse af Bilka-taget og aktivering af Byhaven.



FLERE TRÆER I BYKERNEN SKAL SKABE TYDELIGERE LANDSKABELIGE TRÆK LANGS VEJENE, OG MERE KARAKTERFYLDTE BYRUM

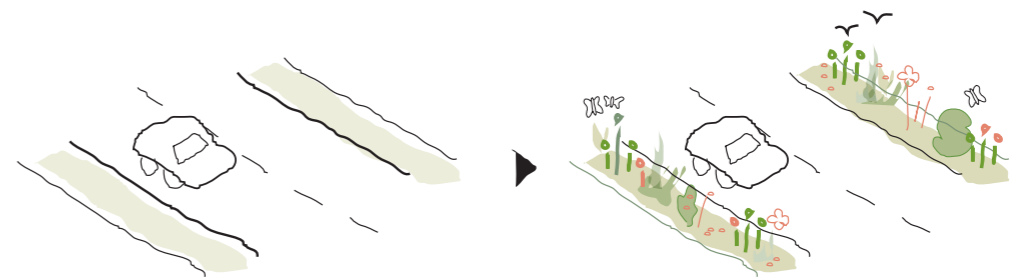
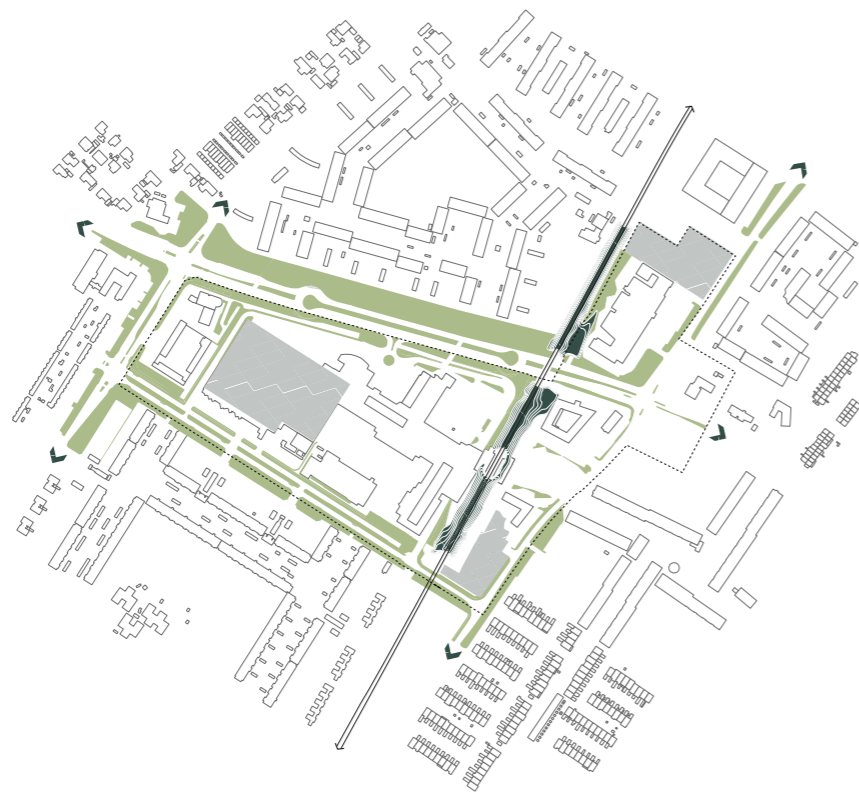
3C || Bedre og mere bynatur

FLERE TRÆER I BYEN

- Træer ældre end 25 år skal så vidt muligt bevares og beskyttes, da de bidrager med stor naturværdi
- Hjemmehørende arter kan prioriteres, og der bør sikres høj artsdiversitet blandt bykernens træer
- En forudsætning for anlæg og byggeri er, at træer ikke beskadiges. Skulle det alligevel ske, skal de i så fald erstattes

På kort sigt: Midlertidlig plantning af træer som afprøvning i udvalgte byrum og stiforløb

På lang sigt: En samlet beplantningspolitik/strategi for hele Ishøj Kommune, som et aktivt værktøj i klimatilpasningen



DET GRØNNE I VEJRABATTER, RUNDKØRSLER OG ANDRE KOMMUNALE AREALER SKAL FÅ LOV AT VOKSE OG BLOMSTRE VILDT OG ØGE BIODIVERSITETEN TIL GLÆDE FOR MENNESKER OG NATUR

3D || Bedre og mere bynatur

ØGET BIODIVERSITET

- Vejrabatter, rundkørsler, områder omkring jernbanen og andre kommunale arealer tilsåes med urter, græsser og blomster
- Plantetyper og floraens sammensætning skal fremme og være målrettet Ishøjs givne naturforhold
- Byudviklingsprojekter er forpligtet til at vise, hvordan de aktivt bidrager til at øge biodiversiteten i området

På kort sigt: Udpege arealer til afprøvning og inddrage borgere til fælles beplantningsdage

På lang sigt: En samlet grøn strategi for de kommunale arealer med fokus på biodiversitet med en specifik beplantningsplan for Ishøjs flora og fauna



MERE GENNEMTRÆNGELIGE OVERFLADER I BYKERNEN



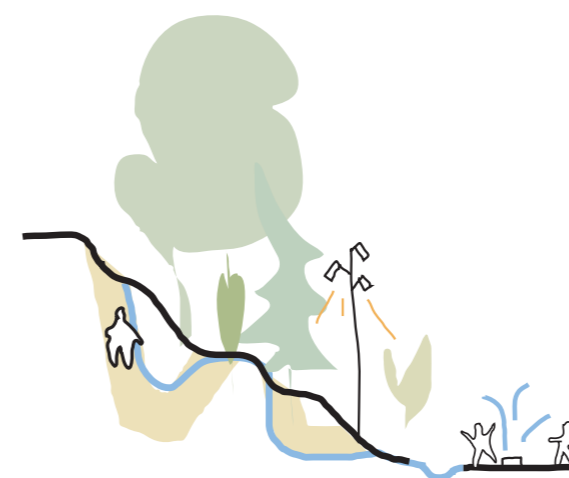
VEJE KAN MED FORDEL INDDRAGES SOM KLIMAKORRIDORER



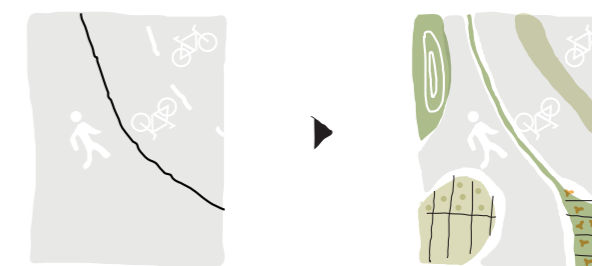
SYNLIG KLIMATILPASNING MED MERVÆRDI



AFKOBLING AF TAGVAND TIL REKREATIVE LØSNINGER



KLIMASIKRING SKAL SÅ VIDT MULIGT LØSES EFTER NATURBASEREDE LØSNINGER, DER GIVER REKREATIVE MULIGHEDER TILBAGE TIL BYRUMMET



BEFÆSTELSEGRADEN MINIMERES OG MERE GENNEMTRÆNGELIGE OVERFLADER INTRODUCERES CENTRALT I BYKERNEN

3E || Bedre og mere bynatur

NATURBASERET KLIMATILPASNING

- Klimatilpasning skal være synlig i bybilledet med grønne, rekreative løsninger med merværdi.
- Opsamling af regnvand og håndtering af vandstrømme placeres i naturlige lavpunkter og strømningsveje
- Befæstelsegraden minimeres og mere gennemtrængelige overflader introduceres centralt i bykernen
- Tagvand fra de eksisterende byggerier kan med fordel afkobles til nye, grønne regnvandsbede. F.eks. Brohusets, Bycentrets og Bilkas tage
- Nye udviklingsprojekter skal sikre regnvandshåndtering med merværdi
- Eksisterende veje inddrages som klimakorridorer. Det indarbejdes forskellige klimatilpassningsløsninger i nye vejprofiler

På lang sigt:
Kommunen udvikler en Klimahandlingsplan 2023, der skal vise vejen til netto nul-udledning for kommunen som geografisk område senest i 2050.

Forudsætninger for realisering: Udpegning af projekter. Medfinansieringsordning der fremmer klimatilpassningsprojekter i et tæt samspil mellem kommune og forsyning.

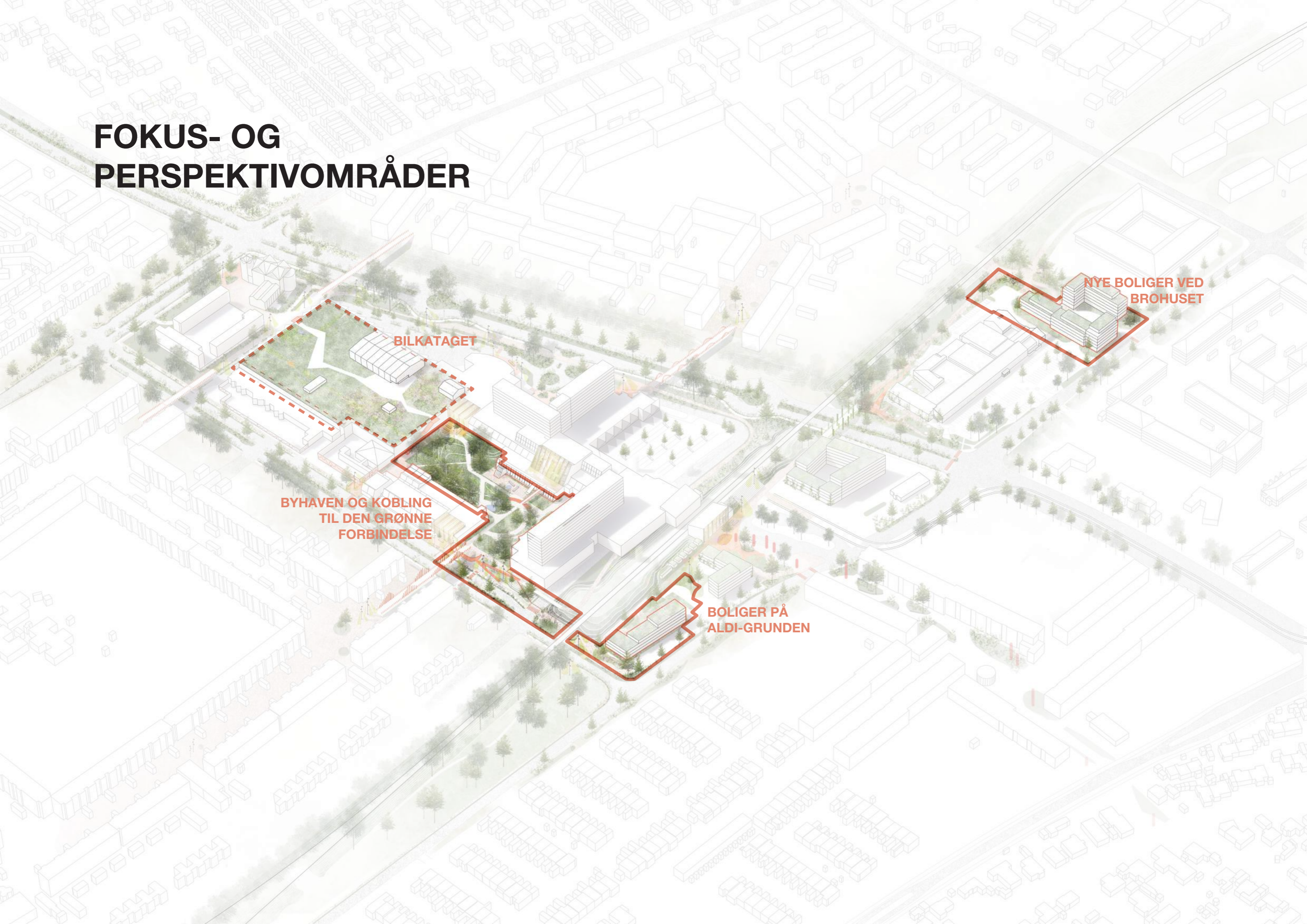
FOKUS- OG PERSPEKTIVOMRÅDER

BILKATAGET

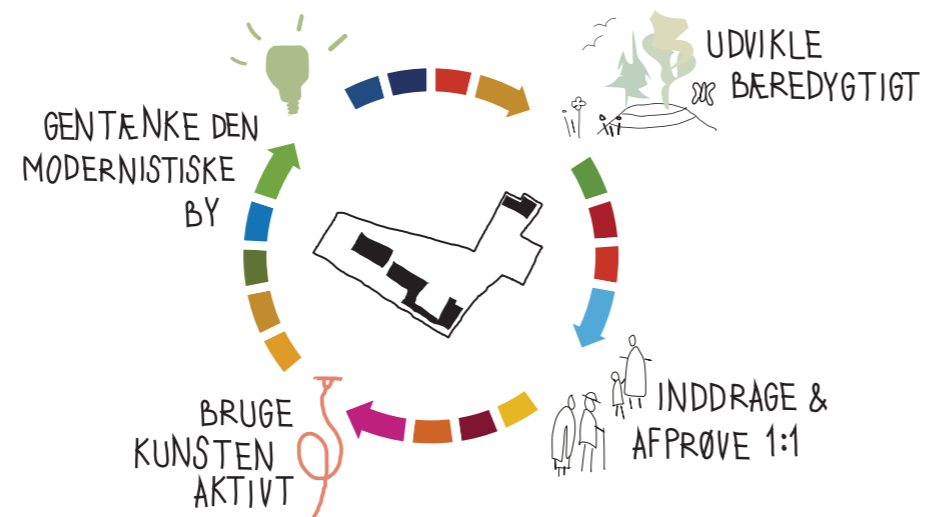
BYHAVEN OG KOBLING
TIL DEN GRØNNE
FORBINDELSE

BOLIGER PÅ
ALDI-GRUNDEN

NYE BOLIGER VED
BROHUSET



Fokus- og Perspektivområder



UNDERSTØTTE HELHEDSPLANENS STRATEGISKE GREB



UNDERSTØTTE HELHEDSPLANENS FYSISKE GREB

I helhedsplanen er der udpeget fire særlige udviklingsområder, som er kategoriseret som hhv. *fokusområder* og *perspektivområder*. Det er områder, der i større eller mindre grad forventes omdannet, og som vil spille en afgørende rolle i arbejdet med en realisering af helhedsplanens visioner.

Tre af udviklingsområderne kategoriseres som fokusområder. Udvikling på disse arealer

vurderes at kunne realiseres indenfor en kort årrække, og helhedsplanen skal være med til at definere de helt konkrete rammer for hvert af disse områder.

Perspektivområder er arealer med potentiale for byudvikling på længere sigt. Her udfolder helhedsplanen potentialerne i en række overordnede mulighedsstudier.

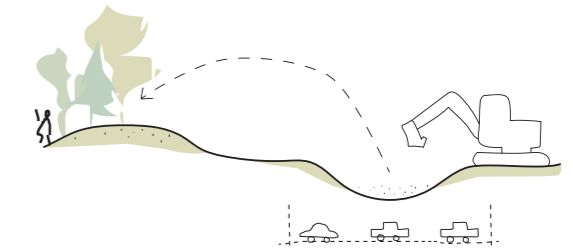
Fælles for både fokus- og perspektivområder er, at udviklingen skal ske i gennem tidlig dialog med og inddragelse af relevante interessenter og byaktører. Desuden skal alle projekter tage udgangspunkt i og bidrage til helhedsplanens overordnede vision, strategi og fysiske greb.

Hvis fokusområdernes samlede areal udnyttes fuldt ud til den udpegede boligudvikling, forventes det at resultere i en udbygning med

omkring 145 nye boliger i bykernen, fordelt på 100 boliger ved Brohuset og 45 boliger på Aldi grunden.

Ny bebyggelse

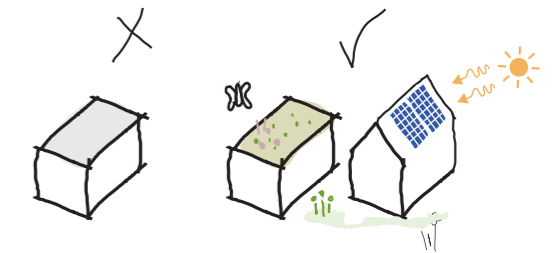
Designprincipper for ny bebyggelse



Parkering i konstruktion hvor muligt



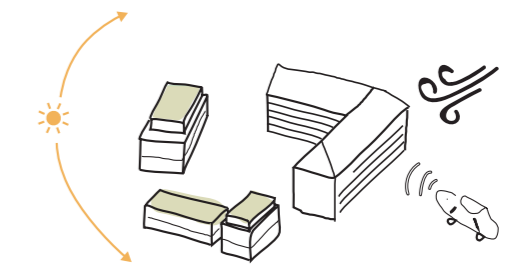
Skala der passer ind



Grønne tage, solceller og tage med profil



Smukke materialer og grønne facader

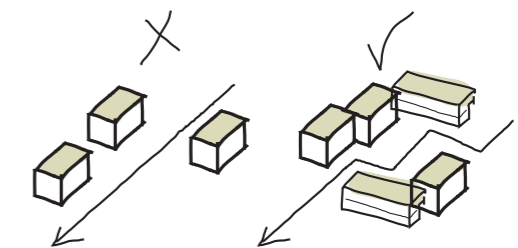


Orientering der optimerer de mikroklimatiske forhold

I to af de fire udviklingsområder er det tale om muligheder for fortætning og boligudbygning i bykernen. Til højre ses helhedsplanens overordnede designprincipper for både nyt byggeri og omdannelse af eksisterende, som skal være vejledende i den fremtidige udarbejdelse af områderne.



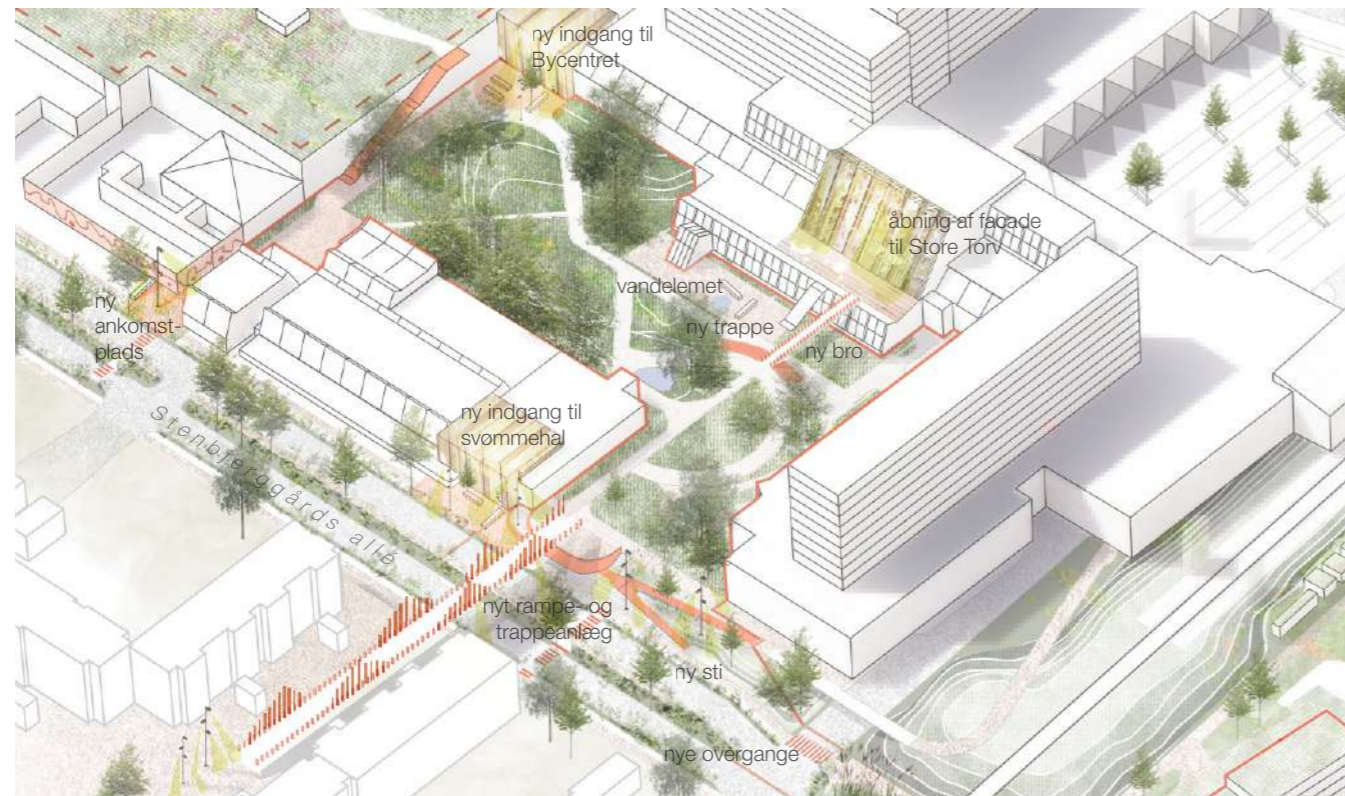
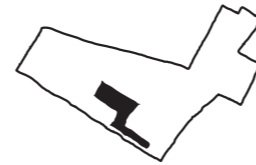
Aktive facader og stueetager med åbent udtryk



Bebyggelses indbyrdes forhold skaber gode rum mellem husene

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

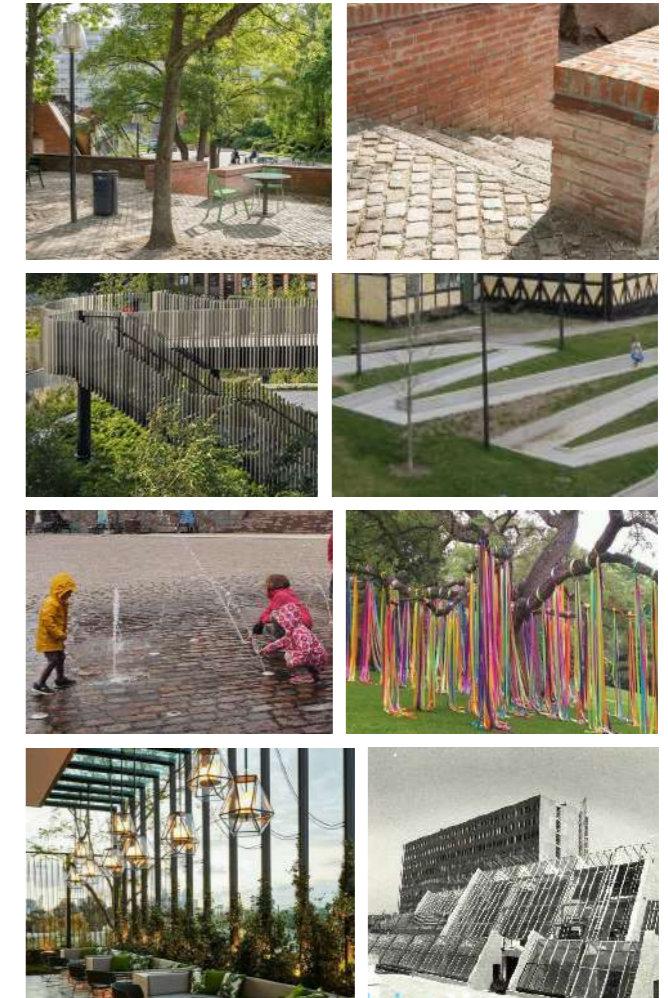
Fokuspunkter ved udvikling:

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.

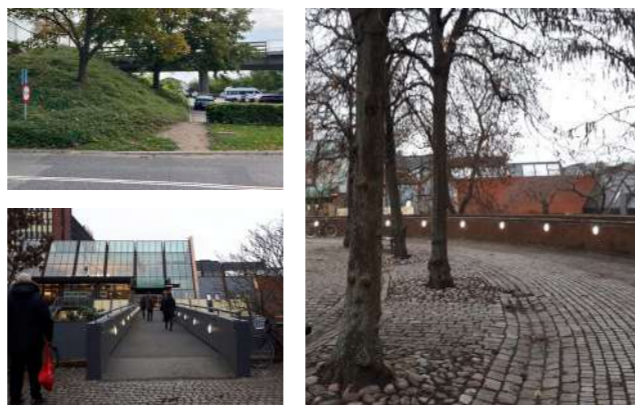
Kontakten og synligheden mellem Byhaven og Bycenteret skal styrkes, dels ved et mere åbent udtryk i facaden, inspireret af det oprindelige arkitektoniske udtryk. Men også ved f.eks. mere direkte adgang og udsigt til haven fra Bycenteret.

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

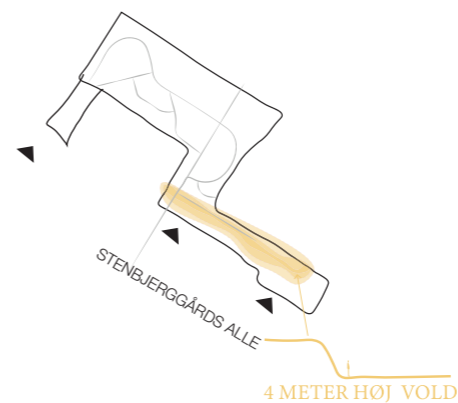


1:2000

Byhaven i dag; Inventar og adgangsforhold vanskeliggør en daglig fysisk og visuel kontakt med haven.

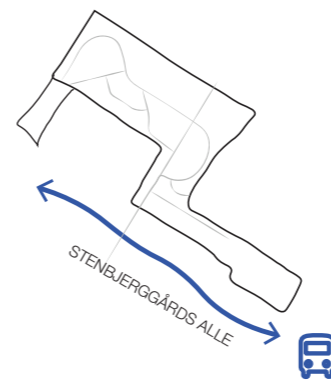


FORUDSÆTNINGER



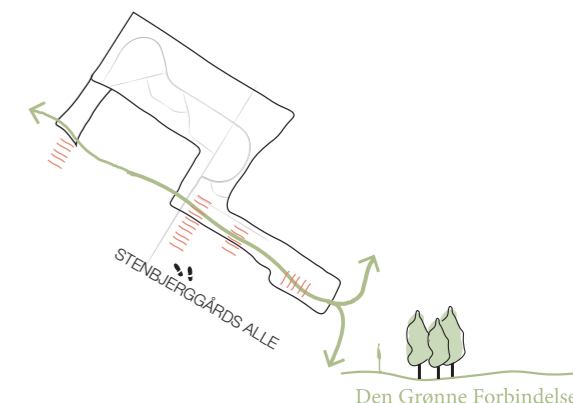
TILGÆNGELIGHED FOR ALLE

Eksisterende jordvold som adskiller Byhaven fra Stenbjerggårds Allé, er 4 meter høj. Ny adgang på tværs af volden, skal sikre direkte adgang og være tilgængelig



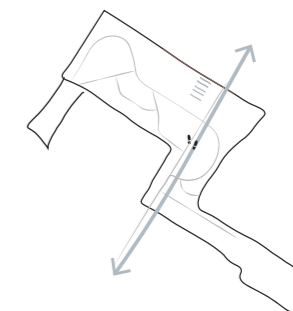
PLADS FOR NY, MULIG BRT-LINJE

Det tages forbehold for en eventuelt fremtidig BRT linje i ny vejprofil.



LOVLIG BEVÆGELSE

Etablering af ny blød forbindelse langs Stenbjerggårds Allé, skal sikre lovlig adgang til Byhaven og Svømmehallen i vejniveau



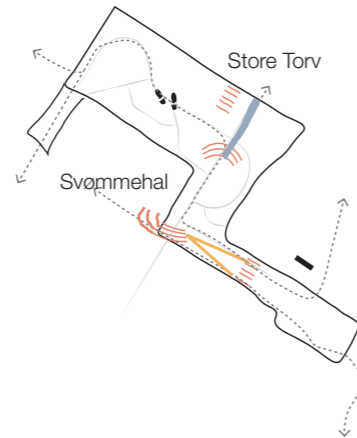
STYRKE EKSISTERENDE LANDSKABELIGE UDTRYK

Det eksisterende landskabelige udtryk og formsprog, bevares og styrkes.

DE NYE ELEMENTER

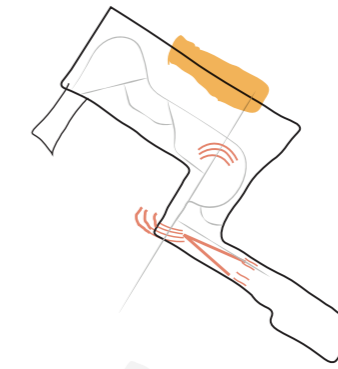
NYE TRAPPER OG RAMPER

- Nye trapper
- Ny rampe
- Ny bro med åbent udtryk
- Fremhævet sti



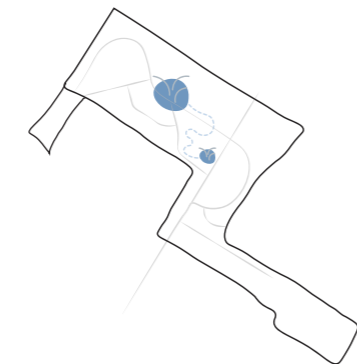
MATERIALER

- Tegl
- Trædæk



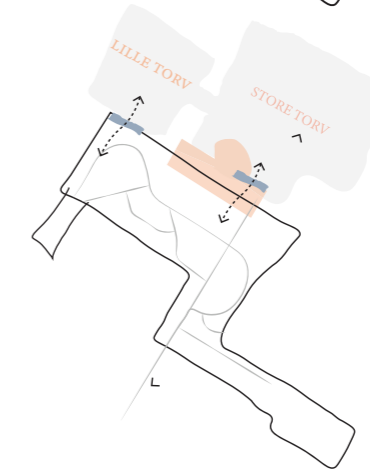
VAND/ LEG

- Mulighed for nyt vandelement med interaktiv leg



INDE OG UDE

- Cafe
- Åbning af facade
- Direkte tilkoblede byrum



REALISERING OG INDDRAGELSE



- Der laves en samlet plan for Byhaven, etablering af rampe og ny trappe fra Stenbjerggårds Alle, sammen med trapperne til og fra Byhaven, og ny bro med åbent udtryk.



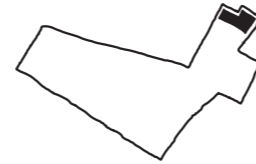
- Dialog med private ejere, omkring en styrket fysisk og visuel kobling mellem Byhaven og Bycentret. Åbning af facade, samt at frigøre lokalerne og terrassedækket langs facaden, til café
- Workshops med borgere for nyt vandelement



- Etablering af nyt vandelement, udvalgt sammen med borgere

Fokusområde 2

Boliger ved Brohuset



PRINCIP FOR DISPONERING AF NY BEBYGGELSE

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 i bebyggelsen



Grønne rum, kantzoner og rekreative LAR-løsninger



Byrum og passager



Området i dag





RUMLIG VISUALISERING PÅ MULIG UDFORMNING AF NY BOLIGBEBYGGELSE

VISION

Skalaen i en ny bebyggelse skal tilpasses omgivelserne, og kontakten til Brohuset, gymnasiet og Den Grønne forbindelse skal dyrkes. Placering og disponering af bygningskroppe skal sikre kvalitet i både nye og eksisterende byrum.

Bebyggelse og byrum skal være med til at forstærke Den Grønne Forbindelse gennem en tydelig grøn identitet. Der skal sikres aktivitet i stueetagen for at sikre liv og aktivitet i de tilstødende byrum. Bebyggelsen skal rumme blandede funktioner som boliger, mindre liberale erhverv og fællesfunktioner for beboerne.

Den eksisterende sti, der løber på tværs af grunden fra Gildbrovej til Vejlebrovej, er en vigtig stiforbindelse, som forbinder Ishøj By med Tranegilde landsby og de store naturområder på den anden side af motorvejen. Stien ønskes ført op i niveau med Vejlebrovej, så den bliver et livsgivende element i stedet for en barriere gennem området.

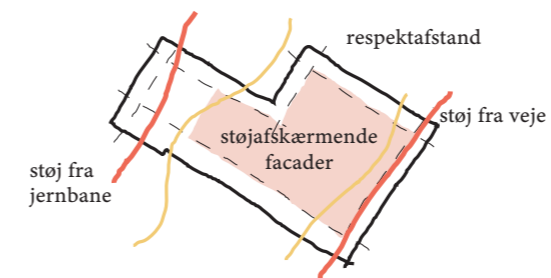
Det grønne skal fylde mere i boligudviklingen. For at parkeringen ikke skal dominere i

boligområdet skal 60 % af parkeringen etableres helt eller delvist under terrænen. Dette dækker over flere muligheder f.eks. parkering under bygninger, under gårdrum eller under gårdrum, der er hævet en halv etage. Mulighed for dobbeltudnyttelse af parkering med gymnasiet skal undersøges. Fokusområdet ligger i det stationsnære kerneområde, med en parkeringsnorm på 0,8 pladser per bolig. Såfremt der etableres ungdomsboliger i området, kan parkeringsnormen for disse boliger fastsættes til 0,5 ud fra at unge studerende ikke har samme grad af bilejerskab som øvrige beboere.

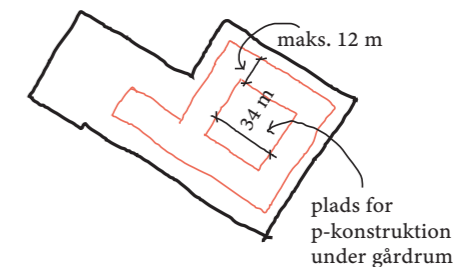
Det er en forudsætning for helhedsplanen, at områder, der benyttes til boliganvendelse, i fremtiden ikke er støjbelastede. Ved en udvikling af området til boliger, skal det med en støjberegning sikres i planlægningen, at fremtidige boliger ikke er støjbelastede. Beregningen skal også belyse påvirkningen ved eksisterende byggeri i bykernen.

Det vurderes, at fokusområdets areal kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 125% i op til 7 etager.

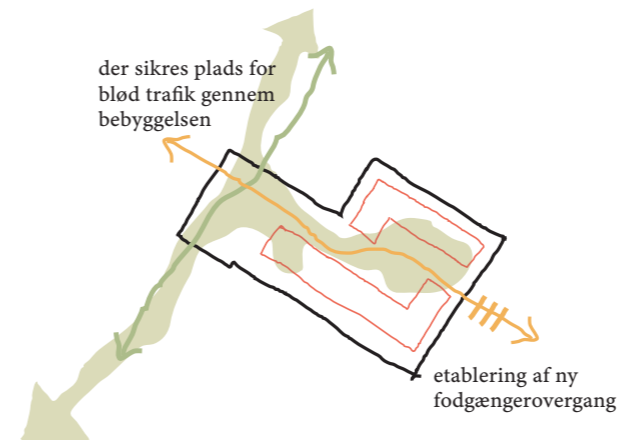
KONCEPT



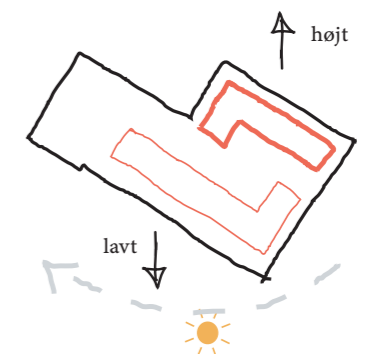
BYGBART AREAL & STØJAFSKÆRMNING



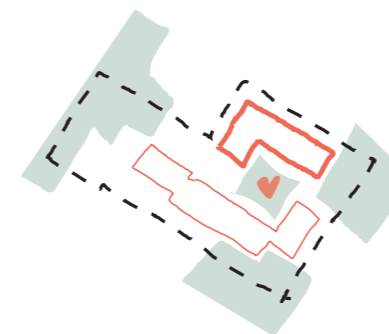
BYGNINGSDYBDE



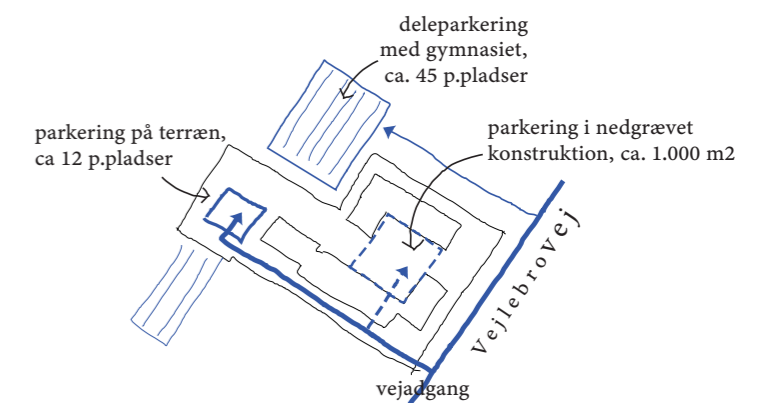
DEN GRØNNE FORBINDELSE



ORIENTERING & SKALA



VIGTIGE KANTER OG BYRUM



PARKERING OG ADGANG

Boliger på ALDI-grunden



BAGGRUND OG VISION

I det sydligste 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. Koblingen 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.

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

Det meste af beboerparkeringen 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. Områdets placering i det stationsnære kerneområde, giver en parkeringsnorm på 0,8 pladser per bolig. Såfremt der etableres ungdomsboliger i området, kan parkeringsnormen for disse boliger fastsættes til 0,5 ud fra at unge studerende ikke har samme grad af bilejerskab som øvrige beboere. Pendlerparkering, der fjernes i forbindelse med udbygningen, flyttes til ny placering i bykernen.

Det er forudsætning for helhedsplanen, at områder, der benyttes til boliganvendelse, i fremtiden ikke er støjbelastede. Ved en udvikling af området til boliger, skal det med en støjberegning sikres i planlægningen, at fremtidige boliger ikke er støjbelastede. Beregningen skal også belyse påvirkningen ved eksisterende byggeri i bykernen.

Det vurderes, at arealet kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 75% i op til 5 etager.



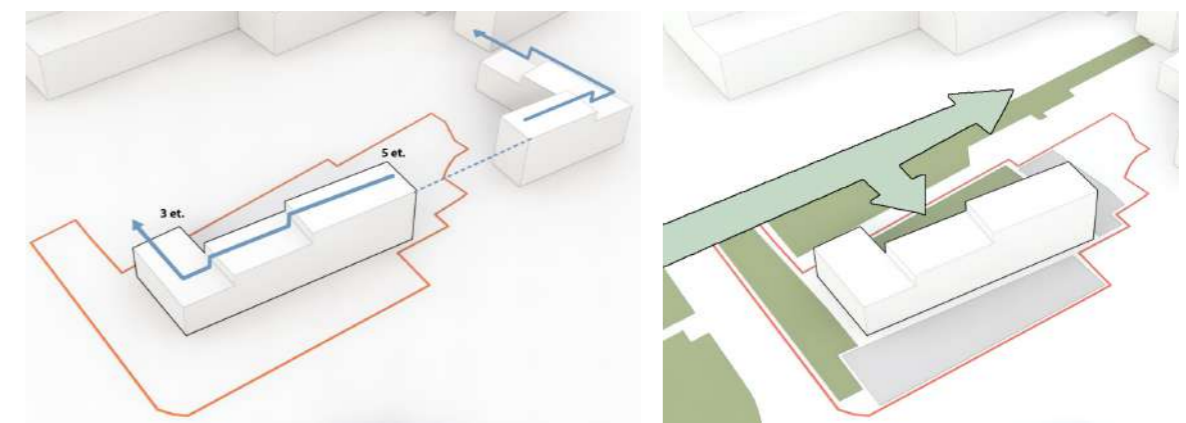
NEDTRAPPNINGER

NATURMATERIALER

GRØNT GÅRDRUM



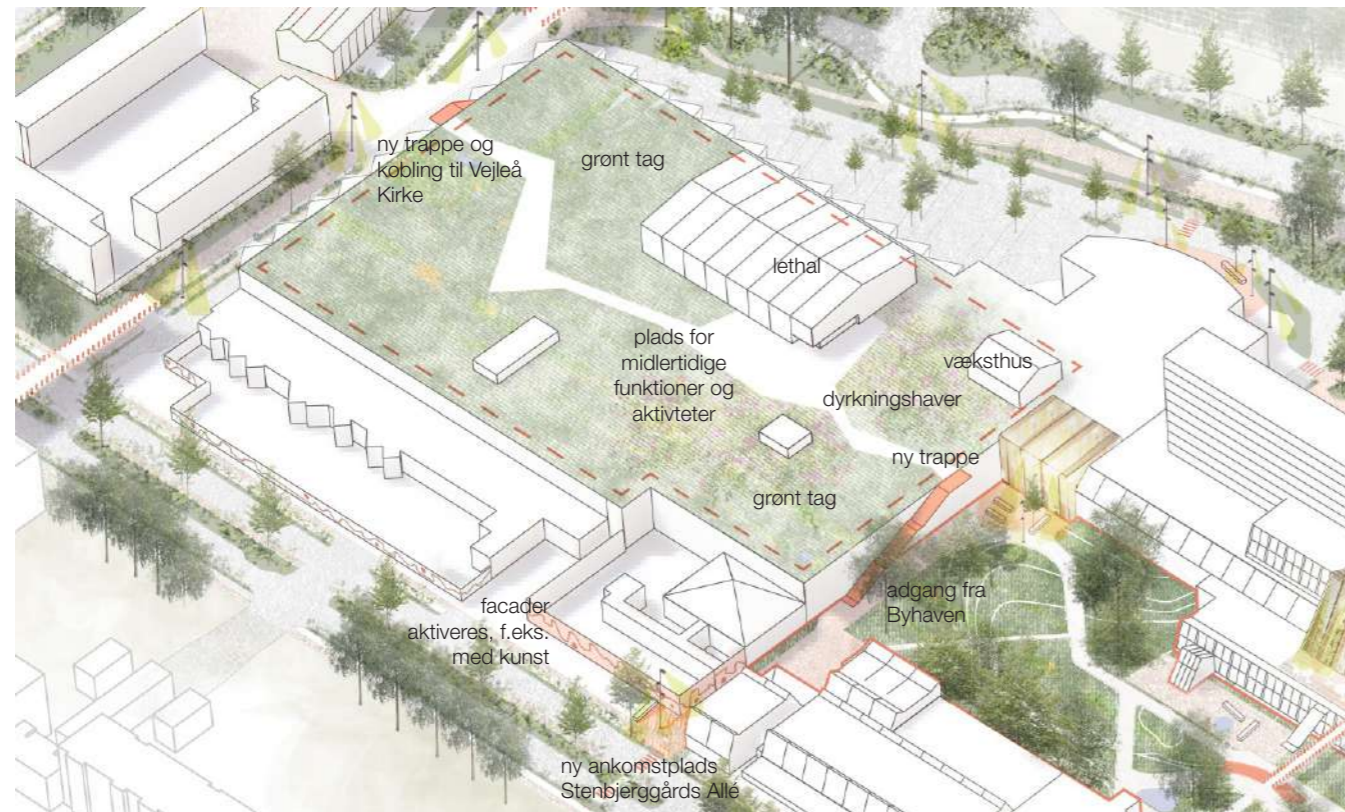
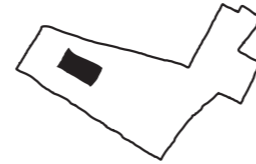
PRINCIP FOR DISPONERING AF NY BEBYGGELSE



NEDTRAPNING IFT. NABOBEBYGGELSER

GRØN FORBINDELSE IND I GÅRDRUMMET

BILKA taget



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 eksperimentarium 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

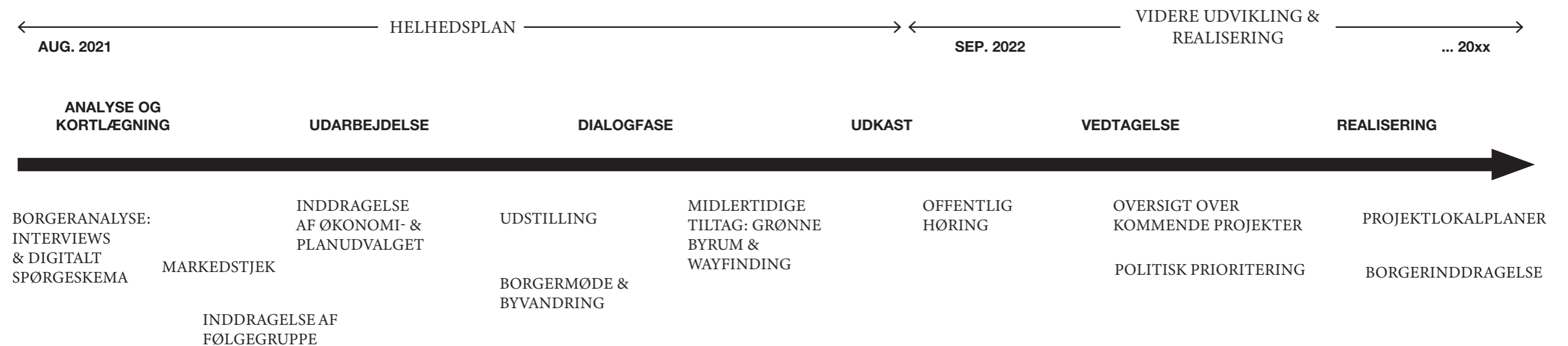




DEN VIDERE PROCES

Den videre proces

Inddrage og afprøve 1:1, med kunst og bynatur



Gentæn k byen for mennesker

UDVIKLING AF ISHØJ BYKERNE

HELHEDSPLAN 2023



Ishøj Kommune