



FREMTIDENS ØSTBY

DEL AF PROJEKT FREMTIDENS LANDSKAB SEPTEMBER 2016

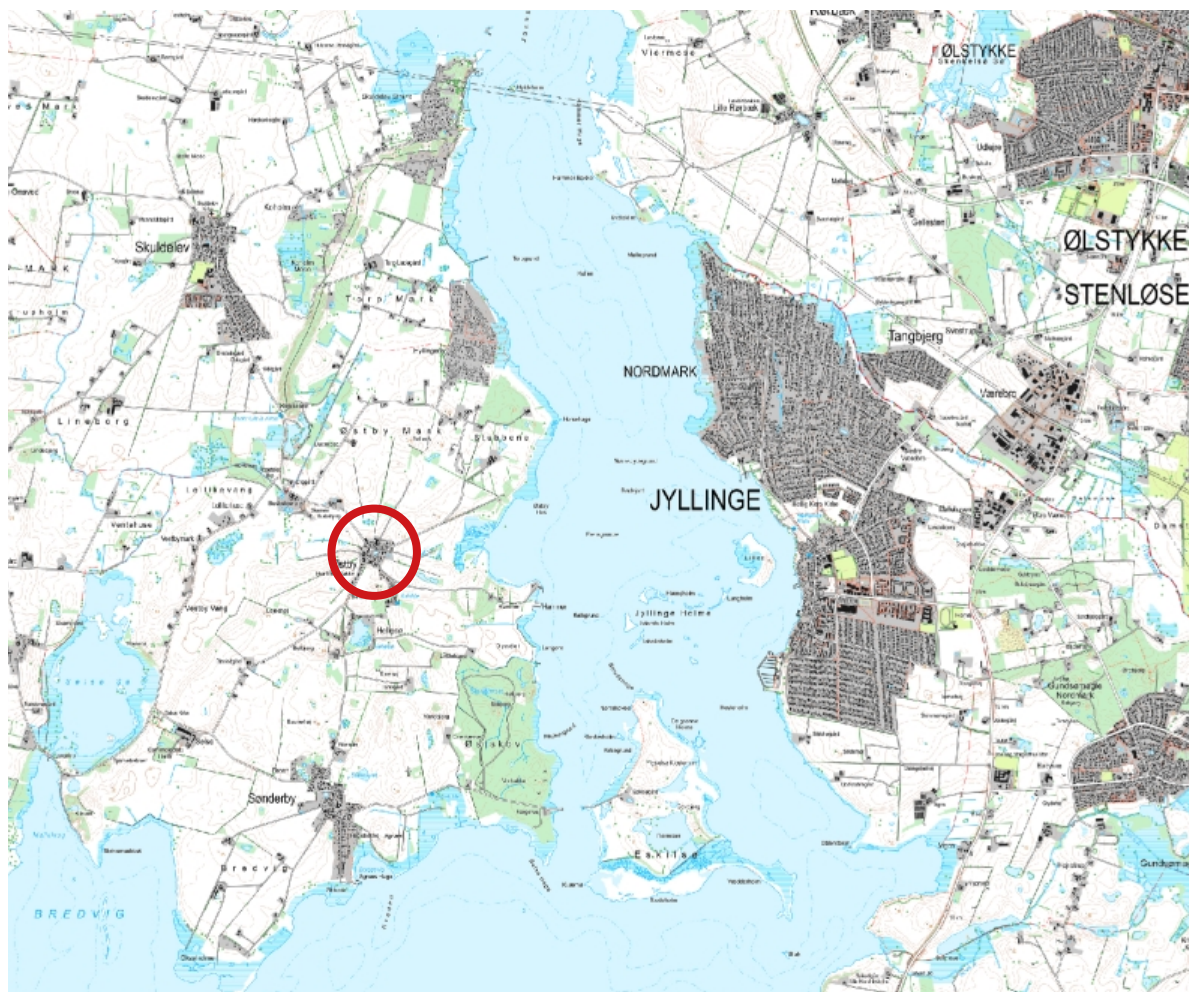
Kolofon:

Fremtidens Østby er udarbejdet i et samarbejde mellem Københavns Universitet, Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning, Afdeling for Landskabsarkitektur og Planlægning og Planværkstedet som en del af projektet "Fremtidens Landskaber".

INDHOLD

AFSÆT	4
LANDSKAB OG KULTURARV	6
BYSTRUKTUR	8
DET GRØNNE OG BLÅ	10
BEBYGGELSE	12
FÆLLESSKABER OG DNA	14
SCENARIO 1	16
SCENARIO 2	18
SCENARIO 3	20
SAMSKABELSE	22

AFSÆT



FREMTIDENS ØSTBY

Hæftet her indeholder analyser af Østby og forslag til, hvordan byen kan forbedres og udvikles. Ideen til projektet udspringer af forskningsprogrammet Fremtidens Landskab. Fremtidens Landskaber har fokus på, hvordan vi planlægger for og indretter fremtidens landskaber og er baseret på 12 projekter fordelt over hele Danmark, hvoraf et er i det sydlige Hornsherred.

Projektet i Hornsherred har bl.a. til formål at forbedre kvaliteten og undersøge udviklingspotentialer i landsbyerne og i det åbne land, og der er udviklet 2 strategier – en for den sydvestlige del af Hornsherred og en for den sydøstlige del.

I forbindelse med udvikling af strategien for det sydøstlige Hornsherred formulerede beboerne i området en vision for deres landsbyer, som bl.a. siger: Landsbyerne i Selsøområdet skal udvikles til steder, som er indrettet til at skabe stærke fællesskaber og trygge rammer for både børn, familier og ældre med en bebyggelse der er tidssvarende, energirigtigt og tiltrækkende. Området skal udvikles af områdets beboere i fællesskab med kommunen, og der skal arbejdes for at der skabes de bedste muligheder for mødesteder, dialog og aktivt medborgerskab.



*Gadekæret og den centrale
grønning i Østby*

Som første skridt til realisering af visionen blev Østby valgt som case. Østby er en bevaringsværdig landsby, men med behov for fornyelse, hvis byen i fremtiden skal være et attraktivt sted at bo.

I forbindelse med planprocessen for Østby har der været afholdt en byvandring, en workshop og et arbejds møde med byens borgere, Frederikssunds Kommune, KU og Planværkstedet. Workshops og byvandring ligger til grund for de forslag og udviklingspotentialer, der er præsenteres i hæftet her.

LANDSKAB OG KULTURARV



Det åbne landskab og udsigten mod fjorden - set fra Østby



Udsigt fra Østbys vestlige bykant.

ØSTBYS OMGIVELSER

Landskabet omkring Østby er kendetegnet ved et varieret terræn af morænebakker, moræneplateauer, dødislandskaber og lavtliggende kystnære landskaber med strandenge.

Østby ligger og "putter" sig i landskabet på randen mellem det høje og det lave terræn. Byen kobler sig til omgivelserne med sine mange veje, der alle fører ind i byens centrum. Overgangen mellem by og landskab er særligt i Østbys nordlige del. Her strækker Østby sig ud til, hvor landskabet "knækker", og har en skarp bykant.

Markerne omkring Østby er stjerneudskiftet og er tydeligt inddelt i trekantede markfelter markeret af enten veje, levende hegn eller diger, der stjerne ud fra byen.

I nærområdet ligger særlig værdifulde landskaber som fjorden, Østskoven, Skuldelev Ås, bavnehøjen og området rummer en række værdifulde kig og udsigter.

Byens landskabelige placering, stjerneudskiftningen og koblingen til landskabets attraktioner er væsentlige værdier i Østby.



UDFORDRINGER OG ANBEFALINGER

- Nærområdet kan styrkes med flere stier, der binder områdets attraktioner og støttepunkter sammen. Der mangler gode stiforbindelser ud i landskabet og rundture. Flere stier vil styrke landskabsoplevelsen og den rekreative værdi.
- Det er vigtigt at bevare diger og hegn, der understreger stjerneudskiftningen.
- Hegnene, bavnehøjen og andre vigtige karaktergivende elementer i landskabet bør plejes.
- Hammer Havnen kan blive en lokal attraktion, hvis den styrkes med nye støttepunkter og faciliteter for friluftslivet samt bedre adgangsforhold.
- Områdets fortællinger og kulturhistorie, fx om "Brødrene" og Skalleværket, kan med fordel indsamles og formidles. Det vil styrke landskabsoplevelsen i området.
- Nærområdets værdier fx æbleplantagen kan indgå som en attraktion og aktivitet for byen, fx en årlig "mostdag".

BYSTRUKTUR



De gamle huse og gårde ligger ud til den centrale byforte



Bavnehøjvej er påvirket af trafik og bør gøres mere sikker og grøn

ØSTBYS BYKARAKTER OG UDVIKLING

Østby er kendetegnet ved de gamle gårde og de mange små huse centralt beliggende omkring den åbne landsbyforte med gadekæret. Gadekæret og grønningen er byens centrum og udgør en værdifuld kerne med plads til fællesskaber.

Østby er vokset og uden på den gamle landsbykerne ligger mod øst og syd en "ring" af parcelhuse og villaer, der i dag danner byens overgang mod det attraktive landskab ved fjorden. Langs Hammervej og Bavnehøjvej er byen også vokset ud. Langs Bavnehøjvej ses bygninger fra forskellige perioder.

Inde i Østby er der en helt særlig vejstruktur. Her slår vejene knæk og skifter retning, så der hele tiden dukker nye kig op. Østby opleves som uhøjtidelig og med plads og rum til de mange forskellige bebyggelser. Det er en kvalitet, at der er kig ind til husene og forhaverne, det gør byen imødekommende og åben.

Østby ligger i dag 50 minutters kørsel fra København og kommer "endnu tættere på" med den nye bro og motorvej. Det gør byen til et muligt bosætningsområde for unge familier, der ønsker at bo på landet men arbejde i byerne. Den stærke bykerne, de bugtede veje, de gamle huse og udsigterne er væsentlige bosætningsværdier i Østby.



UDFORDRINGER OG ANBEFALINGER

- Østbys centrum omkring gadekæret er slidt og bør styrkes og forskønnes, så området får større værdi for hele byen. Vandet kan gøres til en attraktion frem for en barriere i byen.
- Gadekæret kan indgå som en buffer for vand ved store regnskyl, og der kan arbejdes med LAR-løsninger.
- De gamle gårde bør så vidt muligt bevares og gerne istandsættes, længer der ikke længere benyttes til landbrug kan evt. indgå til nye fælles formål for byen.
- Østby er i dag præget af gennemkørende trafik. Bavnehøjvej kan med fordel trafikdæmpes, det vil gøre byen mere attraktiv især for børnefamilier.
- Der kan arbejdes med løsninger til trafikdæmpning der samtidig kan begrønne byen, og styrke oplevelsen af byens karakteristiske vejstruktur.
- Byens overgang til landskabet bør respekteres, navnlig i den nordlige og østlige del. Mod syd er der bygget ud i dag, og her kan der evt. suppleres med ny bebyggelse.

DET GRØNNE OG BLÅ

Omkring Østby Gadekær er de store træer og de åbne forhaver et karakteristisk træk



ØSTBYS GRØNNE KARAKTER

Østby er en by med mange hække, haver og større træer, der giver byen en grøn karakter. Vejene er ligeledes grønne, flere steder med træer og brede græsrbatter.

Byen mange store træer er en kvalitet, men flere af dem er ved at være gamle og indtrykket kan virke selvgroet.

Østbys kerne omkring gadekæret er også det grønne centrum. Her danner husene front imod pladsen og tillader indkig i haverne over de lave hække og hegn. Det giver en visuel sammenhæng mellem de private haver og den fælles grønning.

Området omkring gadekæret virker slidt og trænger til fornyelse og forskønnelse. Navnlig gadekæret, der i dag er hegnet ind, kan renses op og gøres tilgængeligt.

Der er flere steder i byen udfordringer med vand, så de mange grønne arealer, store træer og haver har en vigtig rolle som nedsivningsarealer for regnvand. Det er en kvalitet, at mange af haverne har relativ få faste belægninger, og at de faste belægninger følger gamle traditioner med brostens- og pigstensbelægninger.



UDFORDRINGER OG ANBEFALINGER

- Området omkring gadekæret bør fornyes, og hegnet bør fjernes. Der er brug for nye steder at kunne samles og slå sig ned og plads til leg og bevægelse. Ny beplantning kan tilføre området kvalitet i form af blomstring, frugter og oplevelse af årstider.
- Gadekæret kan udvides, så det kan rumme større mængder regnvand og bruges til at "forsinke" vandet ved store regnskyl, så der ikke kommer oversvømmelser.
- De mange store træer er med til at give byen karakter, men der er behov for at vurdere deres værdi og levetid samt tænke i af genplante nye træer, der kan tage over når de eksisterende træer falder - en fornyelsesstrategi for det grønne.
- Det er vigtigt at forarealerne til de gamle gårde og huse i byen spiller sammen med bygningerne, så fx gamle stenbelægninger og stynede træer bevares. Værdierne i byen bør beskrives og formidles, så nye tilflyttere kan være med til at passe på de værdifulde træk.
- De steder hvor der er klimaproblemer bør der være permeable belægninger og gerne flere store træer til at opsuge vandet.

BEBYGGELSE



De mindre huse ligger ud til vejene og de gamle gårde ligger trukket tilbage fra vejene.



De mindre lænehuse i lille skala ligger tæt omkring gadekæret

ØSTBYS BEBYGGELSER

Bebyggelsen i Østby rummer både de gamle gårde, mindre landhuse og lænehuse samt nyere parcelhuse.

Omkring gadekæret - landsbyforten - ligger der gamle gårde og lænehuse, tæt på og orienteret mod gadekæret. Gårdene ligger let tilbagetrukket fra vejene, mens lænehusene ligger helt ud til vejene.

Flere af de gamle huse har en høj bevaringsværdi, mens andre er ombygget og moderniseret. Enkelte bebyggelser er i en tilstand, hvor den oprindelige bevaringsværdi er tvivlsom, og hvor bygningerne er med til at give landsbyen et slidt og misligholdt udtryk.

Langs byens øvrige veje og højere oppe i terrænet bliver bebyggelsen mere spredt, og her ligger også de nyere huse, der ikke på samme måde som gårdene og lænehusene forholder sig til byens vejstruktur og landsbyfor-te. De nyere huse ligger typisk placeret midt på grunden.



UDFORDRINGER OG ANBEFALINGER

- Østby kan virke lidt slidt og kan mangle tiltrækningskraft på yngre generationer.
- Husene er meget små og flere trænger til modernisering/isolering. Det kan overvejes, hvordan man sikrer at husene kan ombygges og udvides så de bevaringsværdige træk ikke ødelægges. Det kan fx gøres gennem lokalplanlægning, vejledning og formidling af "de gode eksempler".
- På særlige steder kan der overvejes at bygge nye boliger som supplement til de gamle huse. Boligerne kan godt have et moderne præg, det er dog vigtigt at ny bebyggelse opføres i en arkitektur og skala, som kan indpasses i landsbyen. Her spiller beplantning og belægnings omkring bebyggelsen også en stor rolle.
- Bygninger som ligger ud til vejene eller har en central placering bør ved nedrivning erstattes af nybyggeri på samme placering eller ved beplantning med samme rumlige virkning.
- Det kan overvejes at gennemføre en SAVE-undersøgelse og opdatere viden om husenes bevaringsværdier, set i forhold til deres tilstand og ændringer.

FÆLLESSKAB OG "DNA"



*Petanquebanen ved
gadekæret*

ØSTBYS BYLIV

Østby har et rigt foreningsliv og et aktivt byfællesskab. Borgerne samles i løbet af året til en række fælles arrangementer, der er blevet til "faste traditioner". Det er et stærkt råstof for en lille by, der gerne vil kunne tiltrække nye borgere.

I Østby er der petanqueklubben ved gadekæret, med mange aktive medlemmer. Der er Bylauget der står for juletræstænding ved gadekæret, Sankt Hans fest, loppe-markeder, andespil og den årlige dag, hvor der ryddes op omkring gadekæret.

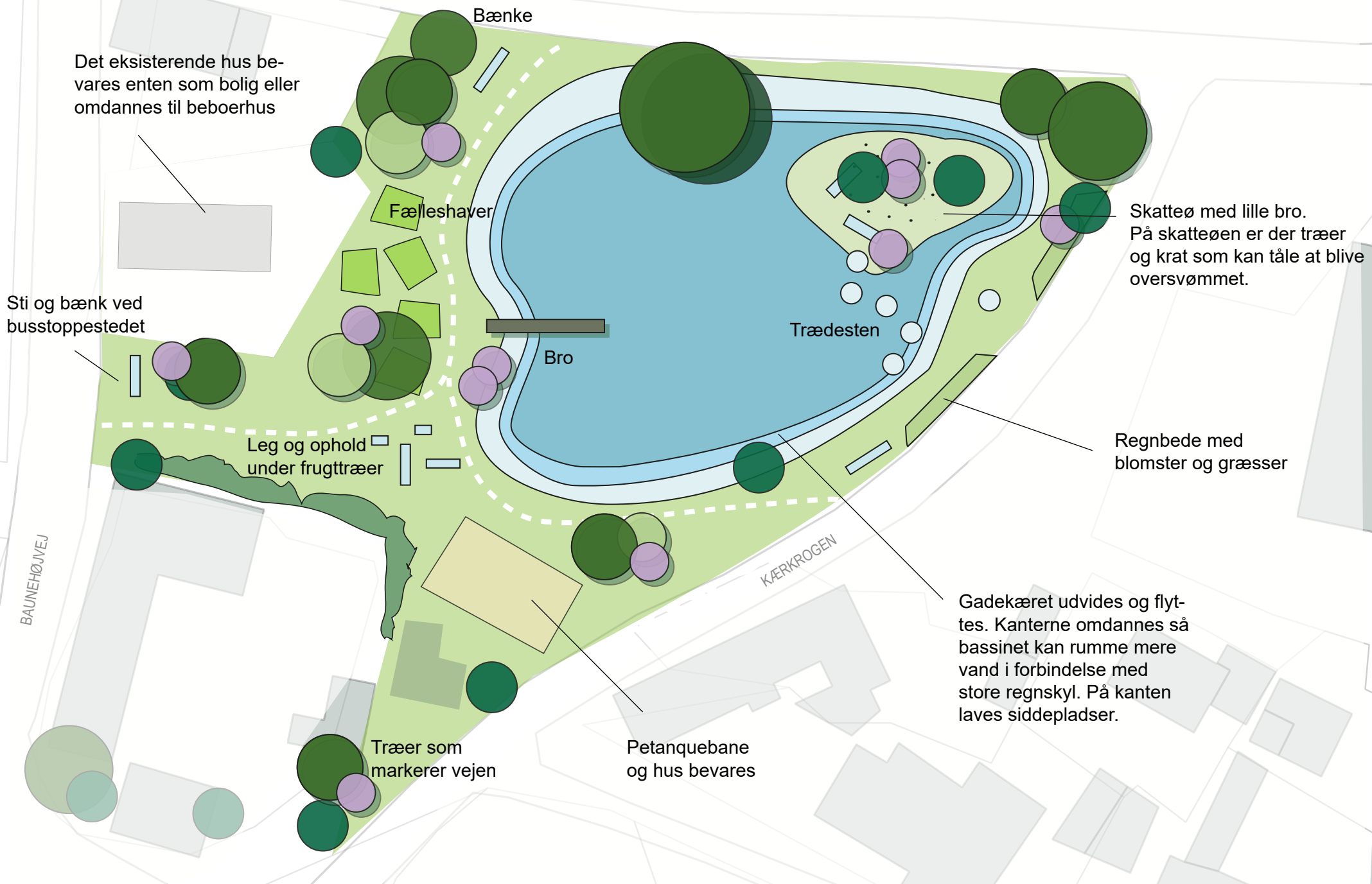
Der er derudover mange andre samlingspunkter, der i fremtiden kan styrkes. Det er fx Havnen, hvor der er potentiale for nye støttepunkter for friluftsliv eller æbleplantagen øst for byen, der kunne danne ramme om fælles høst af frugt.



UDFORDRINGER OG ANBEFALINGER

- Der kan tænkes i flere retninger, hvis Østby skal udvikles til et attraktivt sted at bosætte sig for unge familier. Byen har et godt fællesskab og et godt grundstof at bygge på, men mange huse er utidssvarende, små og i dårlig stand. Derfor er der behov for nyt byggeri eller gode eksempler på bedre udnyttelse af de eksisterende huse.
- Der er behov for at gøre byen trafikssikker at færdes i og derved attraktiv for unge familier med børn.
- Østby rummer potentialer for at tilgodese flere behov som "byboere" - der ønsker at forlade storbyen - måtte have. Her er allerede gode fællesskaber. Her er plads til at etablere nye kreative "værkstedet" i de gamle sidebygninger. Her er mulighed for dyrkningsfællesskaber omkring byen og dyrehold på andelsbasis. Der er et landskab omkring byen med muligheder for mange typer af friluftsliv og rekreativ brug.
- Det er vigtigt at dem der er de drivende kræfter i dag er opmærksomme på at få "de nye" i spil og give dem opgaver.
- Der kan med fordel etableres et forsamlingshus i byen i en af de gamle bygninger eller længer, som kan danne ramme om de fælles aktiviteter i byen.

GADEKÆRET FÅR NYT LIV



SCENARIO 1

Referencefotos: Broer og beplantning giver nye legemuligheder. Fælleshaver giver mulighed for nye fællesskaber og gode råvarer

Scenarie 1 har fokus på at styrke Østbys grønne centrum omkring gadekæret samt tænke i at binde Østby sammen med de rekreative "hot spots" i det nære landskab omkring byen.

Østby grønne centrum bliver styrket ved, at gadekæret renses op og graves dybere. Der etableres en fast trappekant omkring vandet, der giver mulighed for siddepladser, og som gør det let at komme ned til vandet og op igen, hvis nogle skulle falde i.

Der etableres en legeø/skatteø med broer og aktiviteter, der giver mulighed for leg, ophold og at byde nyt liv velkommen. Nye opholds- og siddepladser på grønningen, legeredskaber og mere plads til petanquebanen skaber mulighed for et styrket fællesskab i Østby. Der plantes nye træer, frugttræer og blomstrende buske til at give grønningen nyt liv.

Udvidelse af gadekæret afhjælper også byens problemer med oversvømmelser og regnvand, ved at søen kan optage mere vand.

Landskabet omkring Østby kan gøres lettere tilgængeligt med flere/nye stier og udvikling af nye støttepunkter ved "Havnen", frugtplantagen og Østskoven, der kan give nye rekreative muligheder og oplevelser.



FÆLLESHUS OG TRAFIKDÆMPNING

Det eksisterende hus fjernes og erstattes af et nyt beboerhus. Beboerhuset bør holde gadelinjen mod Baunehøjvej og samtidig være orienteret mod fællesområdet omkring gadekæret.

Alternativt kan bygges 1-2 nye boliger, fx i 1½ etage.

Et nyt hus dette sted kan godt have et moderne udtryk, det er dog vigtigt at det passer ind landsbymiljøets skala og materialer, og at det giver ny kvalitet til området.

For at sænke farten foreslås trafikdæmpende foranstaltninger i form af samlet forhøjning på hele strækket eller indsnævring af vejbanen med regnbede og træer.



Referencefoto: Regnbede kan både sænke farten og forskønne vejstrækningen

SCENARIO 2

Scenarie 2 bygger på at styrke Østby som en attraktiv bosætningsby, ved at tilføje et fælleshus til grønningen omkring gadekæret og sætte fokus på at dæmpe trafikken gennem byen.

Fælleshuset kan være en dynamo i Østby og et naturligt samlingspunkt for byens mange foreninger og aktiviteter. Her er der plads til nye fællesskaber, uformelle møder mellem naboer, leg og igangsættelse af aktiviteter som fx dyrkningsfællesskaber, dyrehold, madklubber og fest. Fælleshuset kan fx placeres, hvor der i dag ligger et meget forfaldent hus, der medvirker til at Østby nogle steder fra får et lidt slidt udtryk. Arkitektonisk kan et nyt fælles hus godt tilføre byen et nyt moderne præg, men der bør tænkes i at spille videre på de karakteristiske træk omkring bygningernes skala og placering. Fælleshuset kan fx også rumme gæsterværelser til udlån, som kompensation for de mange små boliger der findes i Østby.

Øst by kan gøres til et mere attraktivt sted for børnefamilier ved trafikdæmpning, navnlig på Bavnehøjvej. Det vil gøre Østby mere sikker for alle at færdes i. Her kan etableres trafikdæmpende chikaner/bede langs vejen med plantninger af træer. Det vil tilføre byen mere grønt og der kan også indgå i LAR-løsninger. Der kan etableres ny belægning, der understreger at biler, cyklende og gående færdes på lige fod - shared space - i byens centrale vejstrøg.



Referencefoto: Fælleshaver giver mødesteder og plads til naboskab



Referencefoto: Nyt fælleshus giver plads til landsbyliv

NYT BYGGERI

For at skabe nyt liv i landsbyen kan det overvejes at bygge nye boliger. Det bør primært ske ved fortætning inden for landsbyafgrænsningen.

Boliger bør tilpasses landsbyens skala og materialer.

Boliger som vender ud mod det åbne landskab bør skærmes, så byranden opleves grøn. Fx som vist her, med en fælles frugtlund som kan komme hele Østby til gode.

Østby frugthave

SCENARIO 3

Scenario 3 giver eksempler på at bygge mere og tættere inde i Østby og i bykanten.

Nyt byggeri af familieboliger kan give nye bosætningsmuligheder, hvor unge familier kan bosætte sig i et etableret landsbymiljø, men i helt nyt og moderne byggeri.

Når der bygges nyt kan der tænkes i at inddrage og udnytte byen kvaliteter og karakteristika. De vide udsigter i bykanten, husenes placering i forhold til vejene eller der kan spilles videre på den lille skala i byens længehuse eller den større skala i byens gårdmønstre.

De nye boliger kan, set i kombination med den stærke bykerne omkring gadekæret og de mange etablerede fællesskaber, give Østby et solidt afsæt for at blomstre og forny sig.

Arkitektonisk kan der arbejdes med tæt-lave bebyggelser i to etager. Der kan, for at styrke fællesskaberne i byen, bygges tæt mod at bebyggelserne har andre arealer til rådighed fx til fælleshaver. Der kan igangsættes fællesskaber omkring dyrkning af jord eller dyrehold på de nære arealer omkring byen.

I bykanten kan der enkelte steder i respekt for landsbyafgrænsningen placeres nyt byggeri, der kan skærpe den skarpe grænse mellem by og landskab.



Referencefotos: Nyt byggeri i byen og bykanten



Blomstrende frugttræer kan være en fin overgang mellem by og landskab



Referencefoto: Nyt byggeri i byen og bykanten

SAMSKABELSE

KOMMUNEN KAN

- Sætte fokus på Østbys bevaringsværdier og arkitektoniske kvaliteter, fx ved at udarbejde en SAVE-undersøgelse af byens bebyggelse.
- Udarbejde en ny lokalplan, der sætter fokus på de eksisterende værdier, og samtidig giver mulighed for, at Østby kan udvikle sig med ny bebyggelse.
- Formidle Østbys kulturhistorie, rekreative muligheder og landskabsværdier, som et led i at skabe attraktiv bosætning i Østby.
- Sætte fokus på at styrke stinettet og de rekreative støttepunkter i landskabet omkring Østby.
- Inspirere og vejlede til, hvordan borgerne i Østby kan bygge til og om, isolere eller modernisere deres gamle lænehuse og gårde.
- Understøtte klimaindsatsen i Østby gennem projektet med gadekæret og andre LAR-løsninger.
- Have fokus på byranden og overgangen mellem by og landskab - fx ved at sikre den skarpe bygrænse.

SOM BORGER KAN DU

- Sikre de grønne værdier i byen ved fortsat at have åbne og grønne forarealer foran din bolig og undgå plankeværker og høje mure til at afgrænse haverne mod veje og offentlige arealer.
- Være med til at klimasikre Østby ved at begrænse arealet af faste belægninger på din grund. Du kan bevare eller udskifte til permeable belægninger, bevare de store træer og bevare de grønne arealer på din grund, så vandet kan sive ned.
- Byde nye familier velkommen og sikre at nye tilflyttere kommer hurtigt ind i de eksisterende fællesskaber, så de får mulighed for at bidrage med nye idéer og aktiviteter.
- Orienter dig om dit hus historie, dets arkitektur og bevaringsværdi inden du bygger om eller bygger til.
- Bruge materialer, farver og plantearter der falder godt ind i det eksisterende landbymiljø, når du ændrer på dit hus eller din have.
- Du kan løbende plante nyt, så alt grønt ikke har samme alder og højde og skal fornys på samme tid.



