

An architectural rendering of a modern residential courtyard. In the foreground, a woman in a white tank top and dark skirt stands on the left, smiling, holding a shovel. Next to her, an older man in a plaid shirt is working in a garden bed. In the center, a young boy in a dark t-shirt stands with his hands on his hips, looking towards the camera. To the right, a man in a green sweater and red cap stands with his back to the camera, looking towards a building. The courtyard is filled with lush green plants and bushes. In the background, there are modern, multi-story residential buildings with large windows and balconies. A tall flagpole with the Danish flag stands in the center. A small yellow birdhouse is visible on a bush. The sky is bright and slightly overcast.

UDVIKLINGSPLAN
NOVEMBER 2015

Nærheden

FREMTIDENS FORSTAD

NærHeden

FREMTIDENS FORSTAD

Udviklingsplan for NærHeden P/S

NærHedens udviklingsplan er udarbejdet af NærHeden P/S i samarbejde med følgende rådgivere:

Arkitema Architects

Orbicon

VIA Trafik A/S

Esbensen A/S

Karres en Brands

Everyday Studio

NærHeden P/S har ophavsret til alle fotos og illustrationer med mindre andet er angivet. Der må citeres frit fra udviklingsplanen, såfremt NærHeden P/S angives som kilde.

Redaktionen er afsluttet oktober 2015

Publikationen kan frit downloades og kopieres fra www.naerheden.dk

Forsideillustration:
Livet mellem bebyggelserne,
Arkitema Architects

INDHOLD

Introduktion	03	Fællesfaciliteter og deleordninger	37
Om NærHeden	05	Adgang til delebiler	37
Det nemme liv er lige i NærHeden	05	Nemme forbindelser til natur, indkøb og transport	39
Hvad er NærHeden?	05	Strategi om fællesskab og aktiviteter	40
Hvor ligger NærHeden?	07	Boliklyngen – det nære fællesskab	41
Hvad vil NærHeden?	08	Loopet – hele byens dagligstue	42
Hvem skal bo i NærHeden?	09	Læringsklyngen	46
Hovedgreb	11	Hedeland – natur, kultur og bevægelse	47
Loopet	11	Byhave	49
Forbindelser	11	Byggegrupper	49
Kvarterer	13	Strategi om klima, miljø og infrastruktur	50
Natur	14	Regnvandshåndtering	50
Bæredygtighed	15	Terræn og bakke	57
NærHeden sættes i gang	16	Infrastruktur	58
NærHeden bliver til	19	Vejenes udformning	60
Strategi om tæthed og byliv	19	Trafiksikkerhed og hastigheder	65
Kvarterer	21	Tilgængelighed	65
Byggefelter, boligklynger og arkitektur	24	Vejbelysning og lysstrategi	65
Byrummenes hierarki og karakter	26	Grøn struktur og principper for beplantning	65
Kantzonen som begreb	30	Grøn byggemodning	65
Hvorfor kantzoner?	30	Håndtering af jord	67
Funktioner	32	Håndtering af forurening og blød bund	67
Området omkring stationen	32	Naturområderne, beskyttelse og benyttelse	67
Strategi om nem og smart hverdag	36	Håndtering af støj	68
Digital infrastruktur	36	Parkering i konstruktion og på terræn	70
Demonstrationsprojekter	36	Varmeforsyning	75
		Tids- og etapeplan	78
		Organisering, drift og økonomi	83
		Fotokreditering	84



Kig over søen ved Loopet mod landskabelig
bebyggelse på bakkeskråning

INTRODUKTION

NærHeden er fremtidens bæredygtige forstad, hvor det nemme liv, fællesskaber og trivsel skaber livskvalitet for en bred gruppe af nye beboere. Ambitionerne er høje, men det er viljen til at ville det også.

NærHeden P/S er et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By. Dette er partnerskabets udviklingsplan, som sætter rammerne for udviklingen af den nye bydel *NærHeden*. Det tager mange år, før bydelen er færdigudbygget, og derfor er udviklingsplanen også en fleksibel plan, der udstikker retning og de overordnede rammer for udviklingen. Vi detailplanlægger ikke byen, fordi ingen ved, hvordan danskerne vil bo og leve om 10-15 år. Og der skal være plads til, at kommende bygherrer og beboere kan sætte deres præg på byen og bidrage til udviklingen.

Udviklingen går i gang nu, og derfor er nogle grundlæggende forhold fastlagt i planen – det drejer sig om veje, forsyning, vandaflledning og byrum. Planen rummer også en række initiativer, der skal sætte udviklingen af den nye bydel i gang. Hvem der skal bo her, hvordan de skal bo, hvilket liv og hvilke kvaliteter, der skal være i byen, sigter udviklingsplanen også på. Men i sidste ende er det de kommende beboere og investorer, der skal være med til at levendegøre projektets vision.

Det håber vi, at mange vil være med til!

Carsten Koch

Bestyrelsesformand i NærHeden P/S



Kig gennem Loopets varierede
grønne landskab med
boligbebyggelse i baggrunden.

OM NÆRHEDEN

DET NEMME LIV ER LIGE I NÆRHEDEN

NærHeden er fremtidens forstad – en helt ny måde at bo og leve i forstaden. Her er det nemt at få hverdagen til at fungere med transport, indkøb og fritid og nemt at mødes og dyrke fælles interesser.

NærHeden er en moderne bydel, der kombinerer det bedste fra forstaden og det bedste fra byen. Her er tætte bebyggelser med intime byrum, små private arealer og fællesfaciliteter.

I NærHeden er der korte afstande til alt, gode forbindelser til offentlig transport og motorvejsnet, kun 20 minutter til Københavns Hovedbanegård med tog og en grøn og rekreativ forbindelse, der binder NærHeden sammen med det eksisterende Hedehusene.

NærHeden får en af Danmarks mest moderne skoler, og her er gode indkøbsmuligheder, masser af aktivitetsmuligheder og storslået natur.

Her er *nærhed* til Hovedstaden, naturen og hinanden.

HVAD ER NÆRHEDEN?

NærHeden P/S er et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By, hvor parterne hver ejer 50 % af selskabet. Selskabet ledes af en bestyrelse og drives til dagligt af et sekretariat. Selskabets opgave er at udvikle et 65 hektar stort område syd for Hedehusene Station til et eksempel på fremtidens forstad.

I NærHeden bygges 3.000 boliger, der skal være hjem for op til 8.000 nye beboere. Ud over boliger skal der være skole og børneinstitutioner, kontorerhverv, liberalt erhverv, detailhandel, kultur og offentlig service.

NærHeden P/S er ansvarlig for udviklingen af infrastruktur og byrum i bydelen og aftaler i dialog med private investorer, hvilken type boliger og erhverv, der skal bygges. NærHeden P/S spiller ligeledes en aktiv rolle i markedsføringen af bydelen og har en tæt dialog med lokale borgere, virksomheder og foreninger om udviklingen.





NærHeden,
central beliggenhed på Sjælland



Hedehusene,
tæt på København



NærHeden,
en integreret del af Hedehusene



NærHeden,
en unik bydel

HVOR LIGGER NÆRHEDEN?

NærHeden ligger i Hedehusene i Høje-Taastrup Kommune. NærHedens areal er placeret syd for Hedehusene Station.

Byudviklingsområdet består af et tidligere industriområde, et landbrugsareal og naturområder med søer. NærHeden og Hedehusene forbindes i dag af to tunneller under banen for cyklister og gående – den ene ved stationen og den anden ved Charlott kvarteret, som er et beboelsesområde nordøst for NærHeden.

Biler kan i dag komme ind i området fra syd via Stenbuen. Som en del af byudviklingsprojektet anlægger Høje-Taastrup Kommune en ny broforbindelse for biler, cyklister og gående over banen midt i byudviklingsområdet, således at der skabes optimale forbindelser mellem ny og eksisterende by. Beboere i NærHeden kan således nemt komme til Hovedgadens mange indkøbsmuligheder, og beboere og andre med ærinde i NærHeden kan køre ind i området fra nord.

Sydvest for NærHeden ligger Hedeland Naturpark, der er et stort rekreativt område med et veludbygget stisystem, rideklubber, udendørs amfiteater, alpin skibakke med lift og snekanon, golfbaner, veteranog, naturlegeplads og meget mere.

Høje-Taastrup Kommune er en kommune i vækst, som år efter år tiltrækker mange nye virksomheder og dermed tusindvis af nye arbejdspladser. Kommunen lægger sig nu i front på bosætningsområdet og vil med NærHeden kunne tiltrække mange nye borgere, der ønsker at bo tæt på Hovedstaden og samtidig gøre brug af kommunens mange tilbud og kvaliteter. Kommunen er meget ambitiøs på uddannelsesområdet, hvilket blandt andet kommer til udtryk i, at kommunen opfører en ny og moderne skole i NærHeden. Det er kommunens og NærHedens fælles vision, at skolen også skal udgøre et *byens hus*, hvor flere funktioner tænkes sammen.

Levende bymidter med gode rammer for byliv, handel og mobilitet har stort fokus i kommunens byudvikling. I 2016 udvikles stationsområdet på nordsiden af banen i Hedehusene til et centralt samlings- og omstigningspunkt til glæde for borgere, besøgende og turister til byen og Hedeland. Stationsområdet skal også på attraktiv vis sammenkoble Hedehusene og NærHeden. Byens grønne rum skal udgøre hyggelige mødesteder for kultur og bevægelse – i 2015 blev landskabet omkring kulturhuset i Hedehusene omdannet til en spændende kulturpark, hvor landskab og beplantning flyder sammen og fortæller om byens historie og kulturarv.



NærHeden er centralt placeret i Hedehusene nær Hedeland, stationen og Hovedgaden

HVAD VIL NÆRHEDEN?

I partnerskabet ønsker vi med NærHeden at sætte nye standarder for bæredygtig byudvikling, og det betyder, at projektet i sig selv skal være både miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtigt. NærHeden ønsker at tiltrække ressourcestærke mennesker i bred forstand – mennesker, der ønsker at tage ansvar for eget liv, og som ønsker at bidrage positivt til livet i den nye bydel og dermed også være med til at styrke Hedehusene samlet set.

Fire grundlæggende strategier strukturerer denne udviklingsplan. Det er

- *Tæthed og byliv*
- *Nem og smart hverdag*
- *Fællesskab og aktiviteter*
- *Klima, miljø og ressourcer*

Strategierne fortæller, hvad NærHeden vil, hvordan den nye bydel realiseres og hvordan byen og livet i byen ser ud i fremtidens forstad.



1) Lokalegade 2) Loopet 3) Havekvarteret 4) Rekreativt område langs søen

HVEM SKAL BO I NÆRHEDEN?

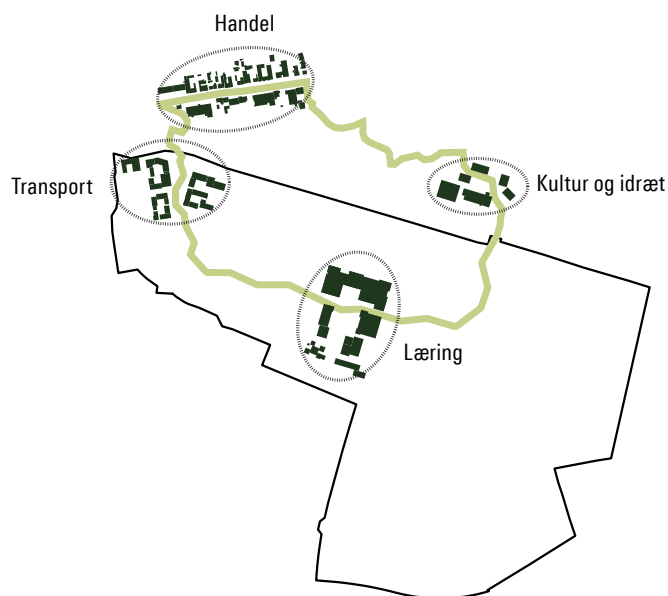
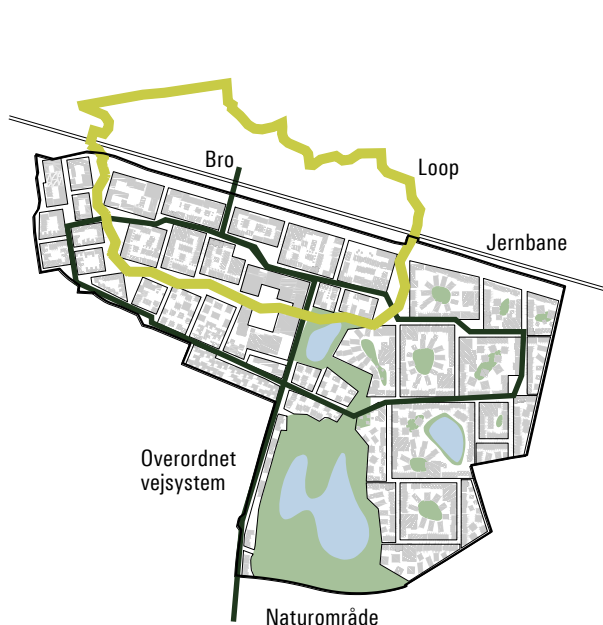
I NærHeden er der plads til mange forskellige familietyper – lige fra seniorsinglen til storfamilien – men bydelen vil med sine bebyggelser, byrum og fællesfaciliteter særligt appellere til mennesker, som ønsker at bo et sted, hvor der er liv og mulighed for at møde andre, og hvor det nemme hverdagsliv er i fokus. Det kan være børnefamilien, som gerne vil bo tæt på andre familier med børn eller pensionistparret som gerne vil bo et sted, hvor det er nemt komme rundt uden bil og det gode naboskab er i fokus.

Mange oplever - på tværs af alder - at livssituationen ændrer sig, og der opstår et behov for at skifte bolig. Det kan være børnefamilien, der er på udkig efter en større bolig, bedre adgang til natur eller større kontakt til naboer og det nære miljø. Eller det kan være seniorsinglen, der gerne vil have en lille og vedligeholdelsesfri bolig og samtidig have muligheder for nemt at opbygge et nyt, lokalt netværk.

Alt det findes i Nærheden.



Det grønne ankomstråde i
Nærheden ved Hedehusene Station



HOVEDGREB

LOOPET

Et markant træk ved den fysiske plan for NærHeden er det rekreative Loop, der binder den nye bydel sammen med HedeHusene.

Loopet er byens grønne og blå åre, der løber gennem den nye bydel og samler mange af byens udadvendte aktiviteter – for eksempel den planlagte skole, et nyt springgymnastikcenter, kulturfaciliteter og forskellige institutioner. Loopet sikrer adgang til grønne områder for alle i HedeHusene og bliver dermed et samlingssted for byens beboere.

I Loopet færdes kun gående og cyklister, og det er via Loopet, at man nemmest kommer fra NærHeden til stationen, indkøb på Hovedgaden i HedeHusene eller til idræt i den nærliggende HedeHushal. I Loopet er der både plads til ophold og aktiviteter, og derfor vil man her kunne finde flere aktivitetsområder med plads til bevægelse, boldspil og leg. Regnvandet fra de omkringliggende områder samles i Loopet og tilfører dermed området en ekstra kvalitet i form af fugtige engområder med små vandløb.

Loopet har fire centrale kraftpunkter – kaldet aktivitetsklynger – som er en koncentration af funktioner og mennesker, hvoraf to af dem ligger i NærHeden.

Klyngen for Handel er Hovedgaden i HedeHusene med detailhandel.

Klyngen for Kultur og idræt er området omkring HedeHushallen i HedeHusene med idræt, kultur og multifunktionsplads.

Klyngen for Transport er området omkring stationen på NærHedens side, der er en kombination af trafikale forbindelser og byfunktioner.

Klyngen for Læring er området omkring den nye skole og byens hus og springgymnastikcentret i NærHeden.

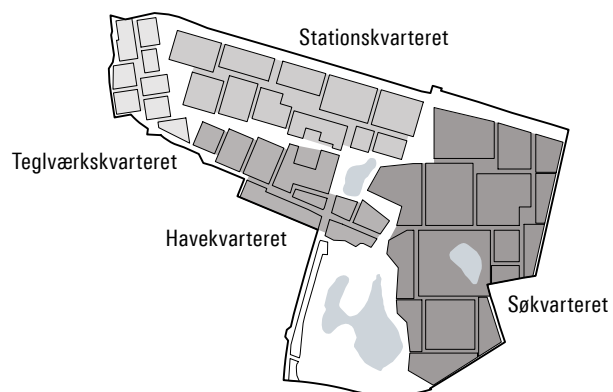
FORBINDELSER

Et andet markant træk for NærHeden er den broforbindelse over banen, der skal skabe en velfungerende trafikal kobling mellem ny og eksisterende by for både biler, gående og cyklister. Terrænet i NærHeden bliver bearbejdet, således at broen lander på en sydvendt skråning, der er naturligt integreret i bydelen. Broen giver en spektakulær adgang til NærHeden, idet den er løftet over terrænet, og bliver samtidig en sikker skolevej for de mange børn, der skal have deres daglige gang på den nye skole i NærHeden.

NærHeden kobles op på Høje-Taastrup Kommunes overordnede vej- og stinet, således at der skabes naturlige forbindelser mellem den nye og eksisterende by.



Situationsplan 1:4500



KVARTERER

NærHeden rummer fire kvarterer med hver sin særlige identitet. Hvert kvarter repræsenterer forskellige boligtyper- og kvaliteter, men for dem alle gælder, at mulighederne for samvær og godt naboskab er tænkt ind som et strukturerende element.

Syd – Havekvarteret: Havekvarteret er karakteriseret ved at have de mest åbne og lave bebyggelser - punkthuse og byvillaer men også mulighed for rækkehuse med små private haver.

Vest – Teglværkskvarteret: Teglværkskvarteret er karakteriseret ved at have blandede bebyggelser inspireret af udtrykket i nabobejbyggelsen, der hedder Industribyen, og har lidt større tæthed end Havekvarteret.

Nord – Stationskvarteret: Stationskvarteret er karakteriseret ved at have tættere og højere bebyggelser end Havekvarteret og har desuden blandet erhverv og bolig.

Øst – Søkvarteret: Søkvarteret er karakteriseret ved at bebyggelser og landskab er integreret samt ved en tæt bebyggelse langs byggefeltets kant.



Sejlbjerg Mose - sommer



Sejlbjerg Mose - efterår

NATUR

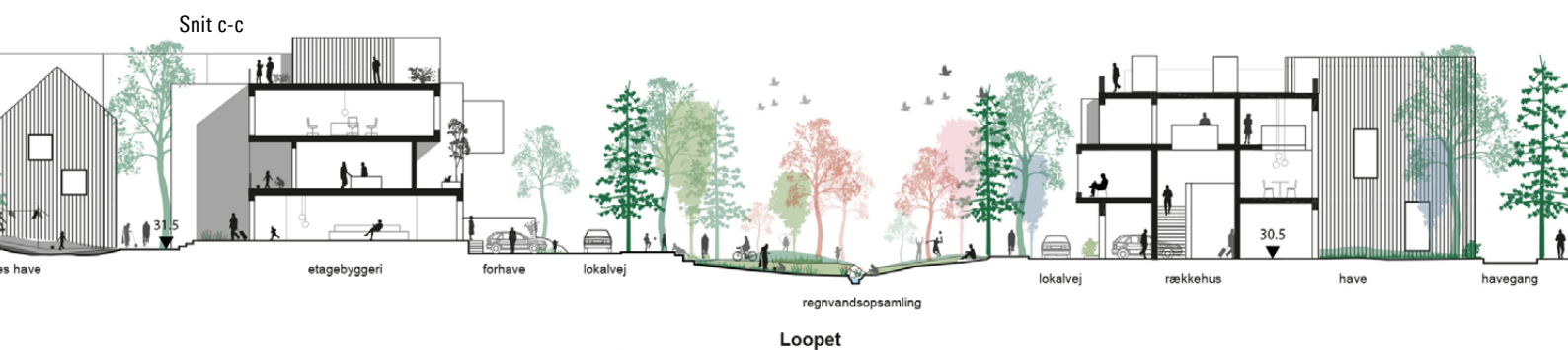
På NærHedens areal ligger der et større søområde, der hedder Sejlbjerg Mose, og tre mindre søområder. Alle fire søer er naturbeskyttede og bevares og integreres i NærHedens bebyggelsesplan.

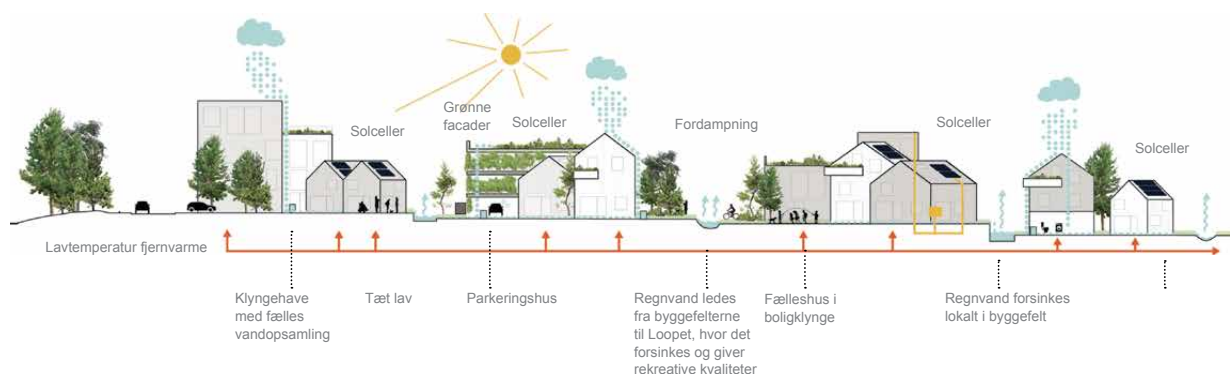
Sejlbjerg Mose er et smukt område, hvor man kan gå tur med hunden, tage ungerne med på picnic, fiske og meget andet. Området er i dag et oplagt udflugtsmål for lokale skoler og institutioner. Søområderne vil være attraktive åndehuller i bydelen og skaber en særlig kvalitet og identitet i de kvarterer, hvor de ligger.

NærHeden vil bidrage til at gøre Sejlbjerg Mose endnu mere attraktiv ved at skabe flere opholdsfunktioner i området.

I NærHedens bebyggelsesplan er vand en grundlæggende struktur og et vigtigt element, idet regnvand afledes på overfladen og dermed giver mulighed for forskellige former for vandkvaliteter i byen.

Fra NærHeden er der nem adgang til det 1000 hektar store rekreative område Hedeland, som med sit kuperede terræn, søer og gode stier byder på store naturoplevelser.





BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed er en grundlæggende præmis for udviklingen af NærHeden. Det gælder både miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed. NærHeden har en målsætning om, at bydelen skal være CO₂-neutral i forhold til bygningernes forbrug, hvilket kan opnås ved en kombination af lavtemperaturfjernvarme og elektricitet fra solceller. NærHeden er indrettet således, at det er nemt at komme rundt i byen til fods eller på cykel, og kombineret med de korte afstande til offentlig transport, indkøb mv. er behovet for at have en bil minimeret. Målet er at indføre en ambitiøs affaldshåndtering i NærHeden, således at mere affald kan genanvendes og mindre affald brændes. Det er alt sammen med til at nedbringe miljøbelastningen.

Den sociale bæredygtighed understøttes blandt andet gennem et varieret udbud af bolig- og ejerformer samt byrum og faciliteter, der henvender sig til mange forskellige brugergrupper. På den måde vil forskellige familietyper kunne slå sig ned i NærHeden, og mange, som ikke bor i NærHeden, vil bruge bydelen aktivt på grund af de mange faciliteter og funktioner. Det skaber liv og tryghed.

Projektets økonomiske bæredygtighed sikres gennem en fleksibel og robust etapeplan, hvor der tages hensyn til projektets totaløkonomi.



NÆRHEDEN SÆTTES I GANG

Med et stort projekt som NærHeden, der skal udvikles over en længere årrække, er det afgørende, at projektet kommer godt fra start, så der skabes de rette kvaliteter, som bydelen kan vokse ud fra. Fra første færd vil projektet demonstrere høje ambitioner og en stærk identitet. De første aktiviteter og anlægsprojekter viser dermed retningen og rammerne for den kommende bydel og skaber sikkerhed omkring realiseringen af projektet.

Udviklingen af NærHeden sættes i gang med et både stærkt og ambitiøst åbningstræk.

Åbningstrækket består af en række betydningsfulde bygge- og anlægsprojekter og af udvalgte aktiviteter og events.

Bygge- og anlægsprojekterne omfatter

- *Byggeri af springgymnastikcenter i 2016*

Høje-Taastrup Kommune bygger det første nye byggeri i NærHeden i 2016. Det er et springgymnastikcenter, som kommer til at ligge centralt i NærHeden i samme område som den kommende skole.

- *Anlæg af byrum med udekøkken i 2016*

NærHeden anlægger et byrum med udekøkken i den del af Loopet, der ligger øst for den kommende adgangsvej i NærHeden. Byrummet og udekøkkenet kan bruges af alle – nuværende og kommende beboere i Hedehusene, foreninger og institutioner – men er også tænkt som en facilitet til byens skoler, idet der arbejdes for at etablere skolehaver nord for byrummet.

- *Anlæg af første etape af Loopet i 2017*

Loopet er den gennemgående rekreative forbindelse i NærHeden og samtidig opsamlingssted for regnvand. Derfor skal de basale elementer i Loopet (terræn, regnvandsopsamling, stier mv.) anlægges tidligt. Første etape anlægges i 2017 med cykel- og gangsti, forsænkninger til regnvand og beplantning. Loopet færdiggøres i takt med den øvrige byggemodning. Den del af Loopet, der går gennem aktivitets- og læringsklyngen (skole, springgymnastikcenter mv.) færdiggøres i forbindelse med byggeriet af den nye skole.



Zulu Sommerbio i NærHeden



Hedelandsdysten med løberuter gennem NærHeden

- *Byggeri af de første boliger i 2017*

Det forventes, at byggeriet af de første boliger i NærHeden går i gang i første halvdel af 2017. Det forventes, at Havekvarteret er det første kvarter, der bygges. Der vil være tale om kvalitetsboliger i en skala og i et udtryk, som vil være kendetegnende for resten af bydelen.

- *Byggeri af ny skole og byens hus i 2018-2019*

Høje-Taastrup Kommune gennemfører i 2018 og 2019 sit andet byggeri i NærHeden. Det er en pædagogisk og arkitektonisk ambitiøs ny skole kombineret med andre udadvendte byfunktioner, der til sammen udgør et slags "byens hus", hvor både elever, lærere, beboere, foreninger og måske endda virksomheder har deres daglige gang.

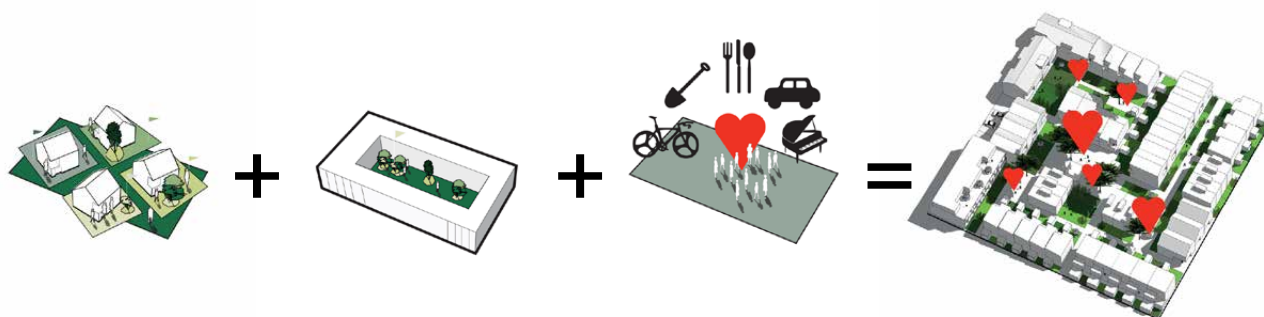
- *Anlæg af beboerrettede fællesfaciliteter*

Det er NærHedens ambition at kunne tilbyde de bedste rammer for aktiviteter og fællesskaber i NærHeden og samtidig tilbyde faciliteter, der kan gøre hverdagen nemmere for beboerne. Der arbejdes derfor på at

udvikle et fysisk sted, der kan danne rammen om forskellige former for aktiviteter og fællesskaber, og som samtidig indeholder faciliteter som eksempelvis stor-køkken, gæsteværelser og værksteder. Stedet kaldes et kvarterhus, og der er mulighed for at placere det første kvarterhus i tilknytning til den nye skole eller byens hus, således at der skabes synergi med de øvrige aktiviteter i området.

Udvalgte aktiviteter og events omfatter eksempelvis open air biograf, borgermøder, byvandring mv. og har til formål at invitere interesserede ud til NærHeden og informere om projektet og lade kommende beboere og udviklere stifte bekendtskab med området.

Udviklingen af NærHeden starter i det aktivitetsmæssige kraftpunkt omkring springgymnastikcentret og skole/byens hus samt i Havekvarteret, som forventeligt er det første kvarter, der bygges i NærHeden. Her fra bygges der langs den eksisterende bykant mod stationen og langs banen mod øst.



FORSTADSKVALITETER

Forstadens grønne bebyggelser rummer store kvaliteter i bomiljø og boligejerens mulighed for at præge sin bolig. Det vil NærHeden tilbyde, men i en tættere og mere social udgave.

BYKVALITETER

Den klassiske by rummer store kvaliteter med sine ofte mere sociale boligtypologier og sit afklarede forhold mellem det offentlige rum i gaden og det semiprivate fællesrum i gården. Det vil NærHeden tilbyde, men i en lavere og mere åben struktur.

MANGE TYPER FÆLLESSKABER

Derudover vil NærHeden være struktureret så den på bedst mulig måde understøtter dannelsen af fællesskaber på mange niveauer.

FREMTIDENS FORSTAD

NærHeden vil være et by- og bomiljø ud over det sædvanlige. Den vil være en bæredygtig og mangfoldig bydel sammensat af de bedste komponenter fra forstaden og byen tilføjet et ekstra lag af fællesskaber. En version 2.0 af forstaden, hvor byliv og haveliv går op i en højere enhed. Hvor privathed og fællesskab fungerer side om side.

NÆRHEDEN BLIVER TIL

STRATEGI OMTÆTHED OG BYLIV

NærHeden er en tæt by. *Tæthed* i NærHeden har to betydninger.

Den ene er, at beboerne i NærHeden er tæt på mange ting: tæt på naturen, indkøb, offentlig transport, København – og tæt på hinanden, fordi fællesskabet har særligt gode vilkår her.

Den anden betydning af begrebet er, at byen er bygget tæt. Boligerne ligger tættere på hinanden og er højere end i de klassiske parcelhuskvarterer. Her er små private arealer til boligerne i form af haver, tagterrasser eller altaner og lidt større fællesarealer på kvarterniveau. Parkering er løst i en kombination af terrænparkering og parkering i små, decentrale p-huse. P-husene frigør areal til byrum og mindsker de parkerede bilers tilstedeværelse i bybilledet.

Boligerne organiseres i boligklynger, der skaber de grønne og trygge bomiljøer, som er efterspurgt i forstaden. Det kombineres med byens tæthed, attraktive byrum og øvrige byfunktioner. På den måde forenes det bedste fra forstaden og det bedste fra byen.

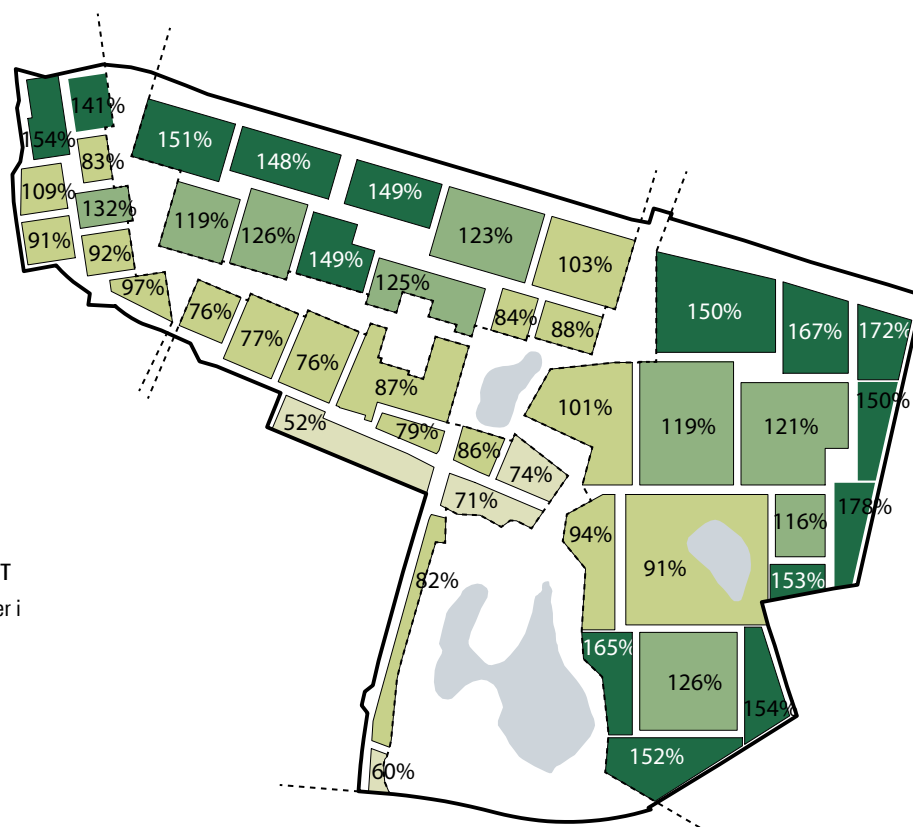
Kombinationen af tæthed og byrum af høj kvalitet skaber en by, der er karakteriseret af byliv og tryghed. I NærHeden får man lyst til at bruge byrummet, fordi det inviterer til både ophold og aktiviteter.

Fortætningsprincippet er et udtryk for en prioritering og optimering i indretningen af byen. Alle arealer har et formål og er tænkt aktivt ind i byplanen, og derfor er der ingen "overskudsarealer", der ligger øde hen. Der er vist omsorg for byrummene mellem husene og de centrale arealer, hvor mange mennesker færdes, og det skaber optimale forudsætninger for møder mellem mennesker og et meningsfuldt hverdagsfællesskab.

NETTO BEBYGGELSESPROCENT

Varierende bebyggelsestætheder i byggefeltene

- 140-180%
- 110-140%
- 75-100%
- 50-75%



BYGNINGSHØJDER

Illustrationen afspejler en langt overvejende 2-3 etagers bydel, med lokale indslag af 4-5 etagers, f.eks. mod bane.

- 5 etager
- 4 etager
- 3 etager
- 2 etager
- 1 etage



Kvarterer

De fire kvarterer adskiller sig fra hinanden gennem en række grundlæggende forskelle på byggefelternes størrelse, boligklyngernes struktur, bebyggelsestætheder, etagehøjder, terræn, karakteren af fællesrummene, bearbejdning af kantzoner, parkeringsprincipper mm.

Havekvarteret er en fortættet villaby, der er inspireret af nogle af landets første villakvarterer på Frederiksberg. Det er det mest åbne kvarter i NærHeden bestående af lave bebyggelser med punkthuse, byvillaer og korte rækker med rækkehuse - alle med små private haver og med varierede fællesarealer præget af blomstrende buske og stauder, træer, hække, havegange og et bilfrit miljø mellem husene.

Havekvarteret er kendetegnet ved at have mere terrænparkering end de øvrige tre kvarterer. Parkeringen foregår i små parkeringslommer og i integrerede garager i nogle af boligerne.

I Havekvarteret er der ca. 290 boliger, hvilket svarer til ca. 750 beboere. Bebyggelsesprocenten er 50-90 %

Teglværkskvarteret er et relativt lille boligområde, der kobler sig til bebyggelsen langs Reerslevvej og stationsområdet. Kvarteret tager sit navn fra områdets historiske teglværk og er inspireret af udtrykket i naboområdet Industribyen med sine kompakte bygningskroppe og urbane udtryk. Det oversættes til gårdhavehuse, havemure, tagterrasser og urbane byrum.

Kvarteret består af små byggefelter og dermed små boligklynger, som hver organiseres omkring et indre fællesrum. Kantzonerne er smalle og urbane, og tætheden er lidt større og bebyggelsen er mere blandet end i Havekvar-

teret. Bygningerne er 2 etager mod den tilgrænsende bebyggelse mod vest og op til 4 etager mod stationen med mulighed for kontorerhverv.

Parkering foregår primært i decentrale p-huse, mens der også er en del terrænparkering og integrerede garager i nogle af boligerne.

I Teglværkskvarteret er der 190 boliger, hvilket svarer til ca. 500 beboere og bebyggelsesprocenten varierer fra 90 % i syd til 150 % mod stationen

Stationskvarteret er det mest centralt placerede område i NærHeden. Det ligger på den kommende bakkes syd-vendte skråning og vil derfor terrassere let ned ad bakken. Området strækker sig fra stationen til den kommende bro og skole og helt til Loopets passage under jernbanen mod øst.

Byggefelternes boligklynger er store og varierede med mange forskellige boligtypologier og er kendetegnet ved en mere urban, sammensat og kompakt karakter end de øvrige kvarterer. Boligklyngernes næsten labyrintiske karakter giver et oplevelsesrigt have- og gårdmiljø organiseret omkring en større fælles indre plads og flere små. Bebyggelsen består primært af rækkehuse, dobbeltvillaer og enkelte opgangshuse - fra 2 etager i boligklyngernes bilfri midte til 3-4 etager langs kanterne.

Langs jernbanen placeres kontorerhverv, og mod Loopet ligger skolen. Parkering foregår primært i decentrale p-huse, mens der også er en del terrænparkering.

I Stationskvarteret er der ca. 650 boliger, hvilket svarer til ca. 1.700 beboere. Bebyggelsesprocenten ligger mellem 90 % og 150 %

Kig gennem lokalgade i Teglværkskvarteret, hvor hverdagslivet kan udfoldes både i boligen, i de private haver og på gaden.





Søkvarteret ligger i det nuværende natur- og landbrugsområde og grænser op til det åbne land mod øst og Sejlbjerg Mose mod syd. Bebyggelsen former sig omkring de naturlige søer og bakker og er karakteriseret ved en stor kontrast mellem mere traditionelle rækkehusbebyggelser langs vejene og meget landskabeligt formede og bilfri bebyggelser i boligklyngernes indre.

Hele området er kuperet, og terrænet vil bidrage med stor variation i det ellers meget retlinede gademiljø.

Boligtypologierne er rækkehuse i 3 etager, punkthuse og byvillaer i 3 og 4 etager samt opgangshuse i 4 og enkelte steder 5 etager. Parkering foregår i decentrale p-huse og i integrerede garager i dele af rækkehusbebyggelsen.

I Søkvarteret er der ca. 1.800 boliger, hvilket svarer til ca. 4.700 beboere. Bebyggelsesprocenten varierer mellem 100 % og 170 %

BEBYGGELSESPROCENT

TÆTHED HELE NÆRHEDEN

Brutto tæthed (hele NærHedens areal) : 65%
Netto tæthed indenfor byggefeltet: 117%

NETTO TÆTHEDER I KVARTERERNE

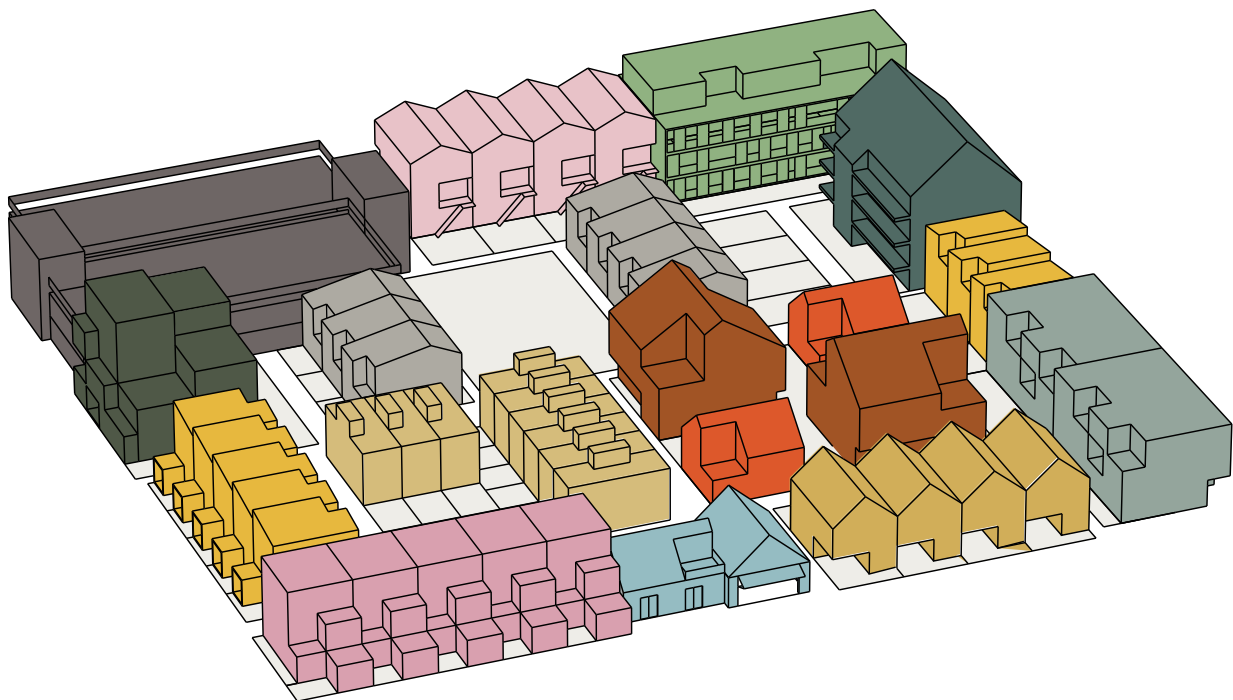
Teglværkskvarteret: 116%
Stationskvarteret: 127%
Havekvarteret: 75%
Søkvarteret: 127%

DET SAMLEDE ETAGEKVADRATMETER AREAL UDGØRES AF

Boliger og byfunktioner: 382.500 m² fordelt på:

Boliger: 324.150m²
Erhverv: 17.600m²
Detailhandel: 4.500m²
Kultur: 10.000m²
institutioner: 16.250m²
Skoler: 10.000m²

P-huse i 3 etager (hvoraf åbent tagetageareal ikke medregnes: 45.600 m²



Boligklyngerne sammensættes af forskellige bygningstypologier for at få en varieret bebyggelse

Byggefelter, boligklynger og arkitektur

Bebyggelsernes grundprincip er at kombinere den bymæssige karréstruktur med forstadens grønne boligtypologier og tilføre elementer, der kan understøtte møder mellem mennesker og skabe tryghed.

Dette grundprincip fortolkes på forskellig vis i NærHedens fire kvarterer.

Den menneskelige skala, de korte kig i byrummene og den diskrete overgang mellem det private og offentlige rum skaber tryghed og liv i bebyggelserne.

Byggefelterne og bebyggelserne i de fire kvarterer er planlagt således, at der er variation i hvert enkelt byggefelt. Der er både en variation i boligtypologierne (rækkehuse, byhuse, lejligheder mv) og i bygningernes facadeudtryk og arkitektur. Variationen i boligtypologierne understøtter, at

der bliver plads til forskellige familietyper og giver samtidig mulighed for et inspirerende arkitektonisk udtryk i bydelen.

Alle bygninger på byggefelterne er placeret således, at der skabes de bedste muligheder for private og fælles uderum samtidig med, at der i videst muligt omfang er taget hensyn til solforhold, parkering, adgangsforhold mv.

Følgende grundelementer karakteriserer boligklyngerne

Nærhed og privathed

Der er mange forskellige typer af mødesteder og privathed i byrummet. Bolighederne organiseres, så de tilbyder mulighed for fællesskab og møder på forskelligt niveau: den private have danner basen for mødet med naboen, havegangen stimulerer de uformelle møder og de indre pladser, fællesarealer og faciliteter muliggør større fællesskaber.

Bebyggelserne tilgodeser behovet for kontakt med andre



Rækkehuse



Byvillaer



Opgangshuse



Særlige bygninger



Parkeringshuse

mennesker og sikrer samtidig retten til privathed.

Mangfoldighed og livscyklus

Der er et bredt udbud af forskellige boligtyper og boligstørrelser – villaer, dobbelthuse, rækkehuse, flerfamiliehuse, bofællesskaber, etageboliger mfl. samt variation i udbuddet af ejerformer som ejerbolig, andelsbolig og lejebolig.

Boligklyngernes struktur muliggør sammensætning af mange boligtyper og hermed opnås en mangfoldighed i beboersammensætning og dermed et socialt bæredygtigt bomiljø. Bebyggelserne muliggør etablering af boliger til forskellige aldersgrupper, således at man kan "vokse" med byen.

Variation

Boligklyngernes organisering muliggør, at flere forskellige aktører kan bygge side om side. Eksempelvis kan den lille

byggegruppe sammen realisere en gruppe af storvillaer, mens den private udvikler bygger 25 rækkehuse eller mere som nabo til et mindre projekt med seniorboliger.

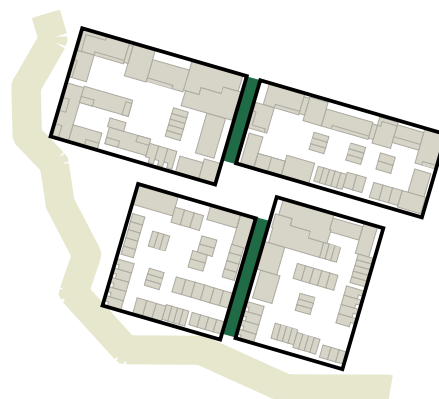
Mikroklima

Boligklyngernes lave skala giver et bomiljø med læ og gode dagslysf forhold for både boligerne og fællesarealerne mellem husene. Generelt er boligklyngernes nordlige områder højere end de øvrige områder og boligklyngernes midte lidt lavere (med undtagelse af Søkvarteret, der er disponeret efter andre principper).

Boligklyngernes sammensatte struktur skærmer opholdsarealerne for vejstøj og leder vinden over bebyggelserne og sikrer, at der er læ i haver og fællesarealer. Beplantning øger yderligere bydelens generelle vindskygge.



Boligklyngens sociale mødesteder



Lokalgadens sociale mødesteder

Byrummenes hierarki og karakter

NærHeden skal kunne tilbyde gode rammer for forskellige former for socialt liv - fra det uformelle møde tværs over gaden og kaffe ved havebordene i boligklyngen til de mere etablerede fællesskaber i løbeklubber, ved fællesspisning og byfest i Loopet. NærHedens byrum og pladser er dermed sociale mulighedsrum.

Udgangspunktet for at kunne agere i sociale sammenhænge og opbygge sociale relationer er en tryk base - en god bolig og små private udearealer, som opfylder behovet for privathed. Det får alle i NærHeden. Diagrammet viser, hvordan mulighederne for socialt fælleskab er struktureret i NærHeden. Fra boligen kan man bevæge sig ud i det omkringliggende samfund i forskellige radier alt efter egne behov og ressourcer. Fra det nære fællesskab, hvor man snakker med naboen, til det større fællesskab, hvor man relaterer til andre beboere i kvarteret og til det helt store fællesskab, hvor man deltager og engagerer sig i byen – i NærHeden og Hedehusene.

I NærHeden findes der overordnet set fire typer af byrum.

- *Boligklyngen*
- *Lokalgaderne*
- *Kvarterpladserne*
- *Loopet*

Boligklyngen – byrumstype small

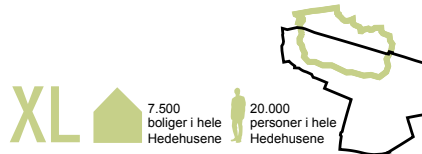
Havegange, passager og stiorløb i boligklyngerne er en vigtig del af NærHedens udtryk. Naboskabet styrkes gennem de tilfældige møder i havegangen mellem de private haver.

De små forløb igennem boligklyngerne giver adgang til mange boliger, er genveje på tværs af byen og vil være et vigtigt hverdagsrum for beboerne og et sted, hvor man møder naboerne på vej hjem.

Fællesarealerne i boligklyngen er grønne og intime og skaber en naturlig overgang uden høje hække mellem private og fælles arealer.



Kvarterets sociale mødesteder



Byens sociale mødested

Boligklyngerne i NærHeden varierer i størrelse og byggetæthed men har alle en række rum og funktioner, der er fælles for dem, som bor i boligklyngen. De små fællesarealer er grønne og med f.eks. drivhuse, frugthaver, grillpladser, redskabsskure og andre faciliteter, der kan bidrage til haveliv og naboskab.

Lokalgaden – byrumstype medium

De smalle lokalveje udgør i praksis vigtige byrum, idet trafikhastigheden kommer så langt ned, at leg og ophold muliggøres.

Kanten mod gaden er mange steder udnyttet til et halvprivat rum, hvor beboerne kan opholde sig og følge med i byens aktiviteter.

Parkering er de tætteste steder i bydelen løst med mindre, decentrale p-huse, så ingen får mere end 80 meter til sin bil. Det betyder, at der frigøres mest mulig plads til opholdsarealer, og at området bliver mindre præget af parkerede biler, end man traditionelt kender det fra forstaden.

Kvarterplads – byrumstype large

Kvarterpladserne er den tredje byrumstype i NærHeden. Det er et byrum i en lidt større skala, som hver samler 4-5 boligklynger omkring sig. Kvarterpladsen er en trafik- og funktionsplads, der også kan samle flere udadvendte funktioner som eksempelvis beboerfaciliteter til kvarterets beboere. Kvarterpladsen kan få en meget bymæssig karakter, men den kan også blot være et grønt åndehul i byen.

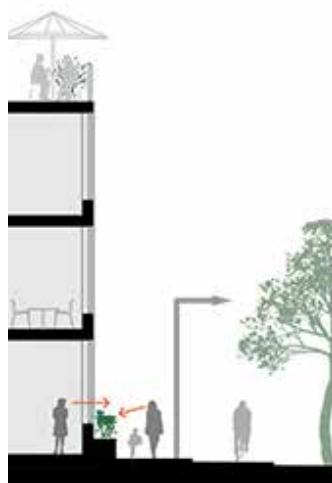
Loopet – byrumstype extra large

Loopet er hele NærHedens grønne byrum og samtidig en rekreativ forbindelse, der binder det eksisterende Hedehusene sammen med NærHeden. Loopet er på NærHedens side en gennemgående forbindelse for gående og cyklister, der ændrer karakter undervejs fra det landskabelige ved stationen til det mere urbane omkring læringsklyngen. På Hedehusenes side har Loopet en anden karakter, da den her veksler mellem blandt andet handelsegade og bypark. I Loopet er der både mulighed for at være aktiv og slappe af, og der vil derfor både være områder med naturpræg, rekreative områder og et antal aktivitetsøer med plads til boldspil, udendørs fitness, parkour eller lignende.



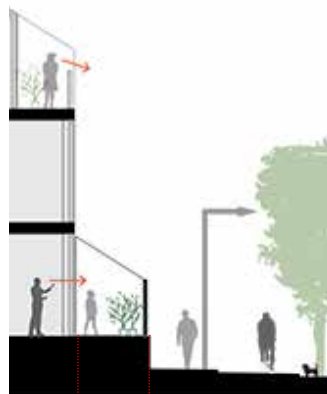
Kig langs havegang mod lille fællesareal
med drivhus, bænke og sandkasse i
Havekvarteret.





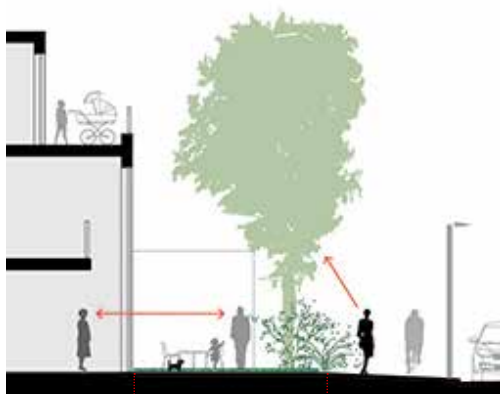
0.5 m kantzone til adgangsvej

Indbygget plantekasse langs huset som en kantzone til adgangsvej



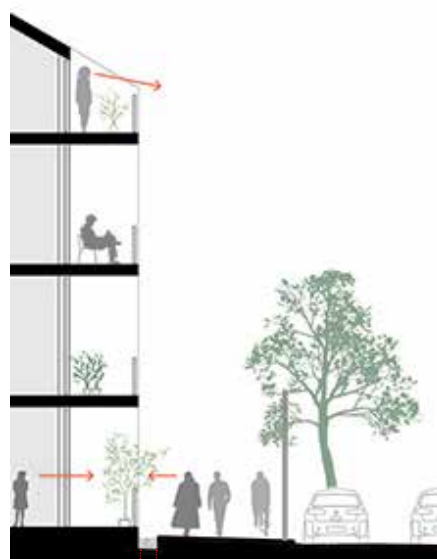
2 m kantzone til adgangsvej

Løftet terrasse med akustisk rækværk som en kantzone til adgangsvej



5 m kantzone til fordelingsvej

Forhave som en kantzone til fordelingsvej



0.5 m kantzone til fordelingsvej

Pigstensbelægning langs huset som en kantzone til fordelingsvej

Kantzonen som begreb

Kantzonen er en betegnelse for overgangen mellem boligen og byrummet udenfor. Kantzonen kan være en del af det private rum i form af forhave, baghave og terrasse, eller den kan være en del af det offentlige rum i form af f.eks. en plantekasse eller en bænk. I begge tilfælde er målet med kantzonen at aktivere overgangen mellem de private og de offentlige domæner.

Hvorfor kantzoner?

Kantzonerne er et vigtigt virkemiddel i realiseringen af NærHedens ønske om at skabe byliv og understøtte fællesskabsdannelse og socialt liv. Kantzonerne er gode til at skabe et socialt samspil mellem mennesker. En god bearbejdning af kantzonerne gør det lettere for beboerne at udnytte alle deres udearealer.



Trappe



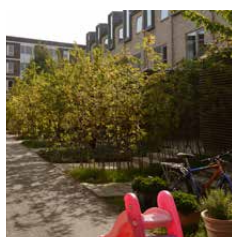
Smal møbleret zone



Bred møbleret zone



Bænke og skure



Haver

Kantzoner har en dobbelt rolle. På den ene side skaber de en forbindelse mellem livet inde i huset og livet uden for huset. På den anden side er kantzonen en bufferzone, der beskytter det private rum fra det offentlige.

Private kantzoner bruges som en udendørs forlængelse af den private stue, og på den måde udtrykker de beboernes personlighed i overgangen mellem boligen og byrummet. Som "udendørs stue" tilføjer kantzonerne en hjemlig

stemning til gaden og tilføjer variation i gadebilledet.

Variation, personligt udtryk og hjemlig stemning er vigtige elementer i byrummet, fordi de styrker identitet og tilhørsforhold. Med en god bearbejdning af kantzonerne kan der bygges tættere end ellers, fordi det skaber en mere nuanceret gradueret mellem det private hjem og det offentlige byrum.

BYFUNKTIONER

NærHedens forskellige bylivsskabende byfunktioner koncentrereres i læringsklyngen og stationsområdet. Daginstitutioner lokaliseres i nærhed til større grønne områder.

- Skole og institutioner
- Kontor
- Kontor og detailhandel
- Detailhandel
- Kultur
- Kvarterhuse



Funktioner

NærHeden er primært en boligby med 85 % boliger, men for at sikre en levende bydel med flere tilbud planlægges også for erhverv, offentlig service og kultur (15 %).

Der er boliger i hele NærHeden, mens de øvrige funktioner er koncentreret langs Loopet og i området omkring stationen. Rationalet i at samle de byfunktioner, som ikke er bolig, er at skabe en række sociale kraftpunkter i byen, fordi mennesker samles i områder med byfunktioner som detailhandel, institutioner mv.

Det generelle princip for offentlige eller brugerrettede funktioner i NærHeden er, at de alle vender ud mod et offentligt rum – det kan være Loopet, kvarterpladsen eller området omkring stationen. Derfor placeres en børnehave, en fritidsklub, et lægehus eller lignende altid således, at det skaber mest muligt liv i byrummet. På den måde eksponeres det daglige liv i bydelen, og derfor vil NærHeden opleves som en levende bydel.

Institutioner som skole, fritidshjem og børnehave, kulturfaciliteter som springgymnastikcenter samt en dagligvarebutik samles i læringsklyngen midt i bydelen. Udover at generere byliv betyder dette princip også, at det bliver nemt for beboerne at ordne forskellige ærinder i et afgrænset område af byen. Transport og tidsforbrug minimeres dermed.

På sigt forventes det, at der også etableres børneinstitutioner og lignende uden for Loopet for at servicere de boligområder, der ligger længst væk fra Loopet.

Området omkring stationen

Området omkring Hedehusene Station gentænkes med udgangspunkt i en forlængelse af det grønne Loop med de gode muligheder for ophold, som det giver. Udformningen er tilpasset områdets funktion som omstigningspunkt for gående, cyklister og bilister, der skal med toget, men er i sin udformning og æstetik også tænkt som et velkomstområde til NærHeden: her bliver man mødt af



STATIONSOMRÅDET

På tegningen ses det nye stationsområde syd for stationen, som leder direkte fra stationen og ind i det grønne og rekreative Loop

det grønne Loop, og man ledes som gående eller cyklist naturligt ind i den rekreative forbindelse, der giver adgang til den nye bydel.

Når man træder ud af toget på NærHedens side af banen, oplever man bydelens nærhed til natur, idet man træder ud i et åbent grønt parklandskab med mindre bakker, regnvandsområder og lysåbne træbeplantninger.

Der er afsat plads til et antal parkeringspladser i lighed med den eksisterende situation samt pladser til afsætning ved stationen.

Almindelig biltrafik kører ad den nye fordelingsvej, men der er også mulighed for at sive mod vest og koble sig på Reerslevvej.

I området forventes det, at et vist omfang af kontorerhverv, dagligvarer, institutioner og måske en café vil

placere sig pga. stationsnærheden. Tilsammen udgør de et lille kraftpunkt i byen, hvor aktiviteterne omkring arbejdspladser, indkøb og institutionsliv blander sig med trafikken af primært cyklende og gående til stationen og Hovedgaden. De åbne facader mod stationen skaber byliv og tryghed for stationens daglige brugere.

Der anlægges en ny, bred og landskabelig rampe ned til den eksisterende tunnel. Der er afsat plads til 400 cykelparkeringspladser, hvoraf nogle er placeret helt op mod perronen under en let overdækning. Med den direkte forbindelse via Loopet gennem NærHeden giver det optimale forbindelser for cyklister.

Området omkring stationen vil med en bedre skiltning samtidig fungere som porten til Hedeland i kraft af de gode gang- og cykelforbindelser fra stationen til Hedeland.





Kig fra stationsområdet langs jernbanen
og mod starten af Loopet



til fremtidige ændrede krav om opdeling af affaldet i flere fraktioner.

Fællesfaciliteter og deleordninger

NærHeden ønsker at gøre hverdagen nemmere og smartere for beboerne ved at skabe muligheder for en række fællesfaciliteter og deleordninger. Det kan være et fælles cykelskur, redskabsskur, borde, bænke, grill osv. som et antal boliger i en boligklynge deles om. Så behøver alle ikke anskaffe sig en græsslåmaskine til de små haver, og tændes der op i den store grill, så kan flere familier deles om den.

Hverdagen kan gøres nemmere og smartere, når man har adgang til faciliteter som man ellers selv skulle skaffe. Det kan være festlokaler, klublokaler, gæsteværelser eller værksteder, hvor man kan låne værktøj. Fællesspisning er også en af de ting, der kan gøre hverdagen nemmere for travle familier. NærHeden vil gerne sørge for, at disse

rammer er til stede for beboerne, og i dialog med de kommende beboere vil NærHeden udvikle de rette koncepter. En mulighed er at samle nogle af disse fællesfaciliteter i et eller flere kvarterhuse.

Adgang til delebiler

NærHeden arbejder for at muliggøre en delebilsordning i NærHeden. Dette vil højst forventeligt blive realiseret i samarbejde med en ekstern partner. En delebilsordning kan eksempelvis drives som en forening, hvor foreningen indkøber et antal delebiler, som medlemmer mod et mindre kontingent kan booke, når der er behov for det.

Med en delebilsordning i bydelen vil områdets beboere kunne booke en delebil, når turen går til Jylland, eller når der er behov for at transportere større ting. Med en delebilsordning vil mange familier med et lille kørselsbehov kunne undvære en bil i det daglige eller bil nr. to.



Fløngskoven

Fløng skole

Løbe- og
cykelruter

Hedehusene Skole

Hovedgaden
handelsgade

Hedehuset
kulturhus

Ansgar
Kirke

Tennishal

Charlotteskolen

Rideskole

Veterantogbane

Kulturparken/
Byparken

Tyrkisk
kulturhus

Hedehushallen

Hedehusene
Idrætspark

Sejlbjerg Mose

Hedeland

Alpin skibakke

Amfiteater

Go-cartbane

Golfbane

Solhøj fælled



STIFORLØB

Loopet har et generelt naturpræg, og den primære sti i Loopet slynger sig gennem det varierede landskab. På vigtige steder er zoner mere urbant bearbejdet til aktiviteter som legepladser, boldbaner og fælleshaver. Loopets kanter er befæstede og danner overgangen til boliger og byfunktioner.

Nemme forbindelser til natur, indkøb og transport

Den fysiske udvikling af NærHeden vil sikre optimale forbindelser til mange forskellige funktioner. Langt de fleste beboere i NærHeden vil kun have få hundrede meter til Hedehusene Station, og ingen vil få mere end 1.200 meter til stationen, hvorfra der er 20 minutter med regionaltoget til Hovedbanegården og 8 minutter til Roskilde Station. Cyklende og gående har to gode tunnelforbindelser under banen og på sigt forbindelse via den kommende bro over banen, så man nemt kan komme til Hovedgaden eller til aktiviteter i Hedehushallen, tennishallen, spejderhytten eller Hedehuset nord for NærHeden. Syd for NærHeden ligger Hedehusene Idrætspark med rigtig gode fodbold-faciliteter.

Det rekreative Loop sikrer optimale forhold for gående og cyklister i byen og vil desuden være skolevej for mange kommende skolebørn i NærHeden.

Få hundrede meter fra NærHeden ligger Hedeland, og fra NærHeden kan man via en stiforbindelse komme til Hedeland på få minutter. NærHedens stinet kobler sig til Høje-Taastrup Kommunes øvrige stinet, således at man nemt kan komme rundt i hele Hedehusene og de øvrige dele af kommunen på cykel.

Det tager kun få minutter at komme på motorvejsnettet, og med den nye, kommende broforbindelse vil man nemt kunne handle ind i bil på Hovedgaden.



I dagligdagen vil mange beboere i NærHeden gå fra deres bolig, gennem havegangene og over fællesarealerne til deres bil, som holder parkeret i p-huset i boligklyngen og på vej dertil krydse andre beboere i boligklyngen. Det understøtter det sociale liv i boligklyngen.

STRATEGI OM FÆLLESSKAB OG AKTIVITETER

I NærHeden kan man være sig selv sammen med andre. Byen og byens rum er planlagt, så det er nemt og naturligt at møde sin nabo og andre i byen, men beboerne kan altid trække sig tilbage til deres egen have, altan eller tagterrasse. Fællesarealer som lokalvejene, , kvarterpladser og

Loopet mv gør det nemt at være fælles om forskellige aktiviteter, hvis man ønsker det.

I NærHeden er der to niveauer af fællesskaber: det nære fællesskab med naboer og andre beboere i boligklyngen og det større og mere overordnede fællesskab i bydelen.

1. SENIORFÆLLESSKAB

"Det var svært da min kone døde. Men det hjalp at jeg fik en fin lejlighed i det nye seniorfællesskab i NærHeden med en skøn lille have, hvor jeg nyder eftermiddagskaffen. Her er dejligt roligt og samtidig er der liv. Jeg kender naboerne, når jeg går min daglige tur på naturstierne. Om aftenen er vi nogen stykker, der slutter dagen af med et spil bridge og et glas port".



2. FLYTTEDAG MED BYGGEGRUPPEN

"Det har været en sjov og lærerig proces med at få tegnet og bygget vores andelsboligforening med 12 andre familier. Nu glæder vi os til at flytte ind i hver vores drømmebolig - vores fællesskab med de andre familier flytter heldigvis med".



3. FÆRDIG & INDFLYTNINGSKLAR BOLIG

"Det var lidt af et skifte for os at flytte fra indre København her ud til NærHeden - mest mentalt. Men da vi først var ankommet, forstod vi ikke, hvorfor vi ikke havde gjort det langt tidligere. Vi har fået en meget mere berigende hverdag. Vi afleverer ungerne i børnehaven på vej til togstationen - det tager bare 5 min. på cykel. Vi er helt vilde med landskabet - børnene løber tit ud på pladsen og leger med vandstationen alene. Og vi tager tit en lille cykeltur over i Hedeland."



4. MIDDAG I FÆLLESKØKKENET

"Mine naboer tog oprindeligt initiativ til en fælles madaften. Det tog hurtigt om sig, og en gruppe entusiastiske børnefamilier og en pensioneret kok fik organiseret Folkekøkkenet i fælleskøkkenet én gang om måneden. Her kan man få et lækkert måltid for 30 kr og en hyggelig snak med dem, der bor i nabolaget. Når det er godt vejr trækker vi ud på pladsen foran. For det meste er vi 50 personer - andre gange, når det er rigtig festligt, har vi været helt op til 100 i kvarterhuset".

5. MOR PÅ BESØG

"Min mor kommer på besøg i weekenden. Man kan booke gæsteværelset i kvarterhuset - så det har jeg gjort til hende. Vi holder bedst i længden, når vi ikke skal sidde lårene af hinanden. Glæder mig til at vise hende, hvordan jeg bor herude. Tror hun vil kunne lide det".



6. DELE & BYTTECENTRAL

"Det er sådan en luksus ikke at skulle ud og købe al det her værktøj - med et fællesabonnement er der altid det man skal bruge".



Boligklyngen – det nære fællesskab

Uanset hvor man bor i NærHeden, vil man være en del af en boligklynge eller et antal boliger, hvor det vil være naturligt at bruge rummet mellem boligerne eller lokalvejen til ophold og leg. Her mødes man tilfældigt eller planlagt med dem, der bor i området, og beboerne deles måske om nogle bænke og borde og et lille skur med fælles græsslåmaskine, haveredskaber, grill osv.

De fleste boligklynger vil være friholdt for biler (undtagen til afsætning), hvilket giver optimale forhold for leg og ophold, samtidig med at tætheden mellem boligerne og fraværet af store, åbne og ubenyttede friarealer giver en oplevelse af, at der er liv mellem husene.

Der er mulighed for passage gennem boligklyngerne, så man kan slå et smut igennem en klynge, hvis man fx er på vej til stationen, og det betyder, at miljøet i boligklyngerne får et åbent udtryk.



Kig på langs af Loopet

Loopet – hele byens dagligstue

Loopet er hele bydelens nye grønne hovedstrøg og sammenbinder den nye bydel med det eksisterende Hedehusene. Den løber gennem den eksisterende Hovedgade og kulturpark i Hedehusene og fortsætter ind i NærHeden gennem de to eksisterende tunneller under banen. I Loopet ligger mange af byens udadvendte funktioner og tilfører dermed Loopet liv og aktiviteter både dag og aften. I NærHedens del af Loopet bevæger man sig til fods eller på cykel i et bilfrit miljø - igennem byrum, der tilbyder forskellige aktiviteter og oplevelser.

Her går man tur med hunden, leger med sine børn, skater eller spiller basket med sine venner og transporterer

sig til og fra stationen. Måske er det her, der afholdes loppemarked, byfest, open air bio osv.

Fra Loopet kan man bevæge sig ud i de forskellige boligområder ad lokale stisystemer.

Loopet er primært et grønt og frodigt parkrum med en sammensat natur bestående af forskellige biotoper, regnvandsområder, rumskabende beplantning og opholdsområder. Udvalgte steder bliver byrummet mere urbant og overfladerne hårde f.eks. med fliser, asfalt eller betonflader, hvor der er plads til udendørskoncerter, boldspil og lignende.



Institution

Loopets Kant
Lege- og opholdsgade

Institution

Trænings- og legeplads

Tumle og klatrebakke

Loopets hovedforbindelse
Gang- og cykelsti

Fælles haver

Loopets Kant
Lege- og opholdsgade

Regnvandsbed

Legeplads

Institution

Udschnittsplan 1:500



Planudsnit af Loopet 1:3000



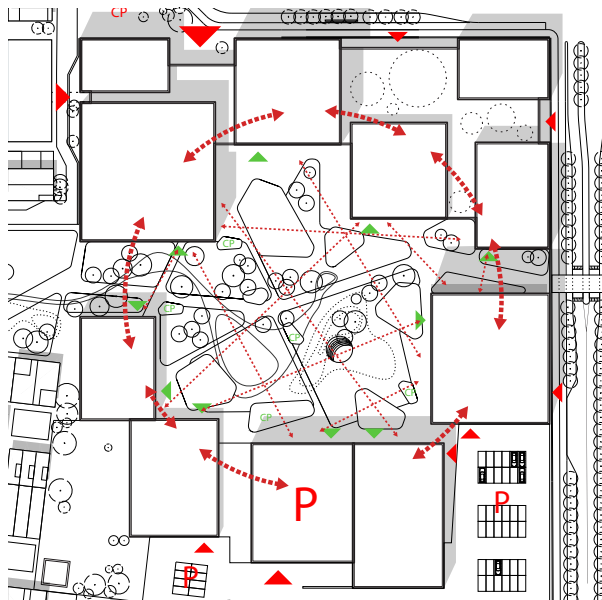
LANDSKABELIGE KVALITETER I LOOPET

Loopets beplantning og naturtyper følger topografien, med vandplanter i lavningerne og mere tørketålende planter, langs Loopets kant og på højene.
Snit a-a 1:300



LOOPETS SAMLEDE LANDSKABELIGE UDTRYK

Loopets varierende bredde muliggør varierende landskabeligt udtryk og brug af byrummet. Den gennemgående gang- og cykelrute veksler således mellem at løbe i kanten af Loopet og på steder centralt i det grønne byrum.
Snit b-b 1:300



NEM HVERDAG

Klyngen orienterer sig mod centrum for på den måde hele tiden at skabe overblik og bevægelser på tværs af klyngen og dermed gøre hverdagens funktioner nemmere. Den bløde trafik ledes ind i Loopet, hvor man kan få adgang til klyngens funktioner. Klyngen håndterer den hårde trafik fra området ude fra.



LÆRINGSKLYNGE

Planudsnit af læringsklynge

Læringsklyngen

Skolen og byens hus placeres i hjertet af bydelen og er det sociale anker i NærHeden. Skolen integreres i læringsklyngen og udvikles i samspil med en række andre offentlige byfunktioner som f.eks. springgymnastikcentret, daginstitution og dagligvarebutik. I læringsklyngen kan der ligeledes etableres en række beboerfaciliteter i tilknytning til skolen og byens hus. Hensigten er at skabe samspil og synergi mellem funktionerne og de mennesker, der bruger området.

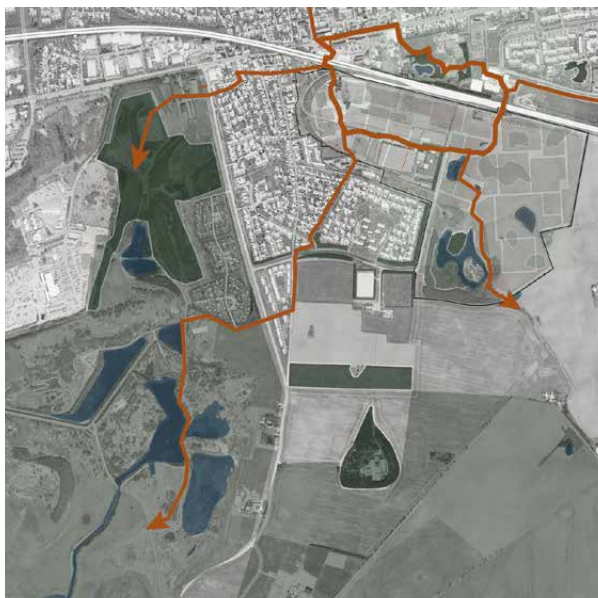
Læringsklyngen organiseres omkring et stort centralt grønt rum, der rummer faciliteter til læring, leg, sport og ophold. Skole, daginstitution mm. placeres med indgange og en åben henvendelse mod det centrale rum, således

at det aktiveres og kan blive samlingspunkt for områdets brugere.

I dagtimerne er der skole, men om aftenen og i weekendene udgør skolen et slags byens hus med foreningsaktiviteter og mulighed for at bruge udendørsfaciliteterne frit.

Springgymnastikcentret ligger tæt op ad skolen og byens hus og er daglig træningsfacilitet til de mange springgymnaster i kommunen.

Parkering til skolen og områdets andre faciliteter sker på ydersiden af læringsklyngen med bl.a. parkeringshus, så området fredeliggøres for trafik. Cykelparkering integreres primært i Loopet, således at børnene kan cykle trafikssikkert til skole og sportsaktiviteter



NÆRHEDENS OPKOBLING TIL HEDELAND OG NABOOMRÅDER



PANORAMA OVER HEDELAND

Hedeland – natur, kultur og bevægelse

500 meter fra NærHeden ligger Hedeland Naturpark. Hedeland er et 1000 hektar stort område, hvor der tidligere har været grusgravning. Området strækker sig ind i de tre kommuner Høje-Taastrup, Greve og Roskilde. De mange års udgravninger og opfyldninger giver landskabet en helt særlig karakter pga. det kuperede terræn. Her er søer, kanaler, sletter, skove og bakker.

Hedeland er et sandt mekka for udendørsmennesker: her er løbe- og cykelstier, alpin skibakke med lift og snekanoner, golfbaner, rideskole, naturlegeplads, veteranog, vindyrkningsområde og amfiteater, der blandt andet benyttes til internationale operaopsætninger. Mange foreninger er

aktive i Hedeland, men man kan også bare stige på cyklen og cykle sig en tur i det smukt kuperede landskab.

I Hedeland er der et rigt plante- og dyreliv. Her er blandt andet mange stand- og trækfugle, der bruger området til at yngle, ligesom flere truede sommerfuglearter kan iagttages her. Her er mindst 350 arter af vilde blomster og blandt dem er 6 forskellige orkidéarter, som findes på områdets lave og fugtige områder.

Hedeland er i konstant udvikling, og i årene fremover vil Hedeland blive gjort endnu mere attraktiv.



Fotos fra byhaver i Fredericia C og Køge Kyst



Byhave med udekøkken

Byhave

NærHeden udvikler et byrum med blandt andet byhave og udekøkken som et af de første byrum i NærHeden. Byrummet kan frit bruges af de kommende beboere i NærHeden og resten af Hedehusene. Byrummet placeres i Loopet nord for søen.

I Byhaven kan områdets beboere fx få tildelt en plantekasse eller et højbed, hvor de kan dyrke krydderurter, grøntsager, bær mv., og i udekøkkenet kan maden til en picnic eller en børnefødselsdag tilberedes.

I forlængelse af Byhaven vil NærHeden sammen med de lokale skoler arbejde for, at der anlægges skolehaver.

Byggegrupper

NærHeden vil gerne hjælpe byggegrupper og bofællesskaber godt på vej til at etablere sig i NærHeden.

En byggegruppe er en gruppe af mennesker, der går sammen om at bygge deres egen individuelle bolig og evt. en række fællesfaciliteter.

En byggegruppe kan have en særlig vinkel eller et særligt tema for sit projekt – det kan for eksempel være et særligt bæredygtigt byggeri eller et seniorbofællesskab. I stedet for at købe en bolig gennem en ejendomsmægler, køber byggegruppen sin egen grund og bestemmer selv, hvordan boligerne og fællesarealerne skal udformes – og på den måde kan man få sin drømmebolig og bygge et fællesskab op, allerede inden boligerne bygges.

STRATEGI OM KLIMA, MILJØ OG INFRASTRUKTUR

Den miljømæssige bæredygtighed kommer til udtryk i strategien om klima, miljø og infrastruktur. NærHeden har en miljøbevidst tilgang til løsningen af den enkelte anlægsopgave – blandt andet i forhold til materialevalg, at naturressourcerne i området respekteres, at infrastruktur-løsningerne indbyder til en bæredygtig transportadfærd, at jordhåndtering minimeres samt at regnvand håndteres på en måde, som minimerer gravearbejdet og maksimerer klimasikringen.

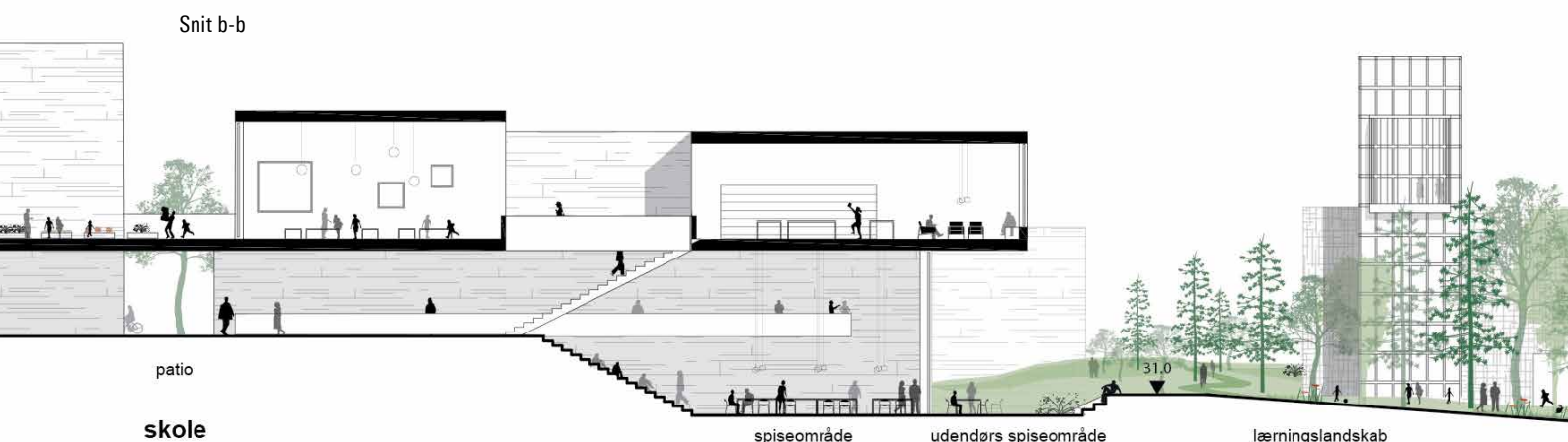
Regnvandshåndtering

I NærHeden afledes regnvandet på overfladen i en løsning, der tager udgangspunkt i de lokale forhold samt i en række konkrete mål:

- *Klimasikring af NærHeden mod gener ved en 5-års regnhændelse*
- *Klimasikring af NærHeden mod skader i bebyggelsen ved en 100-års regnhændelse*
- *Brug af regnvand og regnvandshåndtering til at skabe natur og grønne byrum*
- *Øget lokal grundvandsdannelse ved nedsivning af rent regnvand*
- *Aktiv brug af regnvand og regnvandshåndtering i natur og byrum*

Regnvandet ledes, efter det er blevet forsinket, dels til Lille Vejleå mod syd, dels i mindre omfang til Baldersbækken mod nordøst.

Regnvand fra tage og fra mindre trafikerede områder håndteres i ét system, og regnvand fra trafikarealer håndteres i et andet system. Tagvand kan bevares på overfladen i ka-



naler, grøfter eller i regnbede helt frem til recipienten, der skal modtage vandet. Regnvand fra trafikarealer kan være forurenet med salt og olie og skal derfor ledes igennem et rensende muldfilter, der indbygges i vejenes sidearealer samt igennem et mindre regnvandsbassin placeret på et areal i Sejlbjerg Mose, før det kan ledes til Lille Vejleå.

Regnvandshåndtering i byggefeltet:

Tagvandet fra byggefeltet opsamles og forsinkes inde på det enkelte byggefelt, før det ledes til videre forsinkelse i Loopet og endelig ledes til recipienterne. Dette sker for eksempel ved, at der etableres vandrender langs stier og bygninger, der leder regnvandet til lokale regnbede eller bassiner i bebyggelserne. Herved skabes muligheden for at udforme fællesarealer med synligt og stemningsskabende vand, frodige beplantninger og opsamling af regnvand til brug i haver, på terrasser og til bilvask. Regn-

vandet bliver på denne måde en både rekreativ, social, miljømæssig og økonomisk ressource for bebyggelsernes beboere. På det nuværende landbrugsareal kan tagvandet nedsives, mens det på de tidligere industriarealer ikke kan lade sig gøre på grund af jordforurening.

Regnvandshåndtering på vejarealer:

Regnvandet fra trafikarealerne ledes via muldfiltre i vejene til et nyt landskabeligt udformet forsinkelsesbassin, der placeres i Sejlbjerg Mose, før vandet ledes til recipienten Lille Vejleå.

Ved skybrud ledes alt regnvand samlet via vejstrukturen til recipienterne. Målet for skybrudshåndteringen er at undgå de skader fra opstuvet og afstrømmende vand, som kendes fra eksisterende byer.





ALMINDELIGT VANDSPEJL I LOOPET

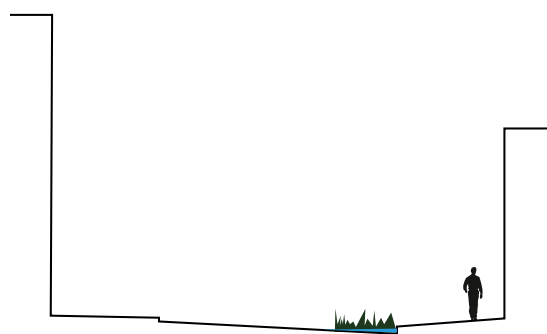
I hverdagen fremstår Loopet med vandspejl i småsøer og med lavt-stående vand i kanaler.



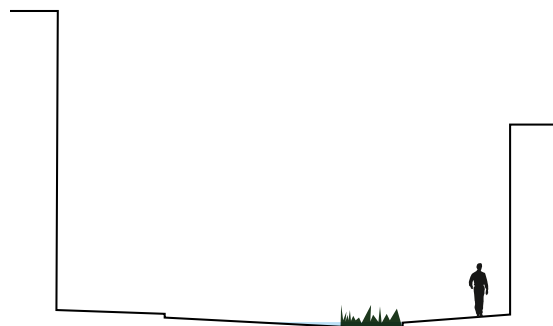
LOOPETS VANDSPEJL EFTER SKYBRUD

Efter et skybrud vil regnvandet være udbredt i hele Loopet, søerne vil have et højtliggende vandspejl og engområderne vil kortvarigt stå med vandspejl og fugtige skråninger og stierne i Loopet vil være delvist dækkede af vand.

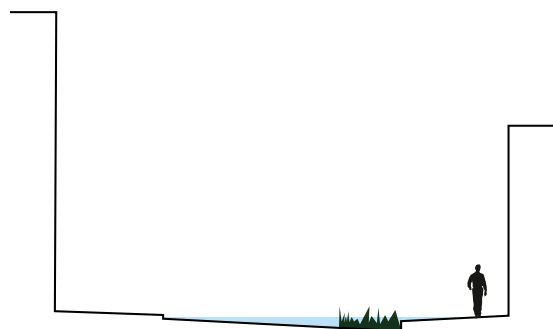
VANDHÅNTERING PÅ FORDELINGSVEJEN



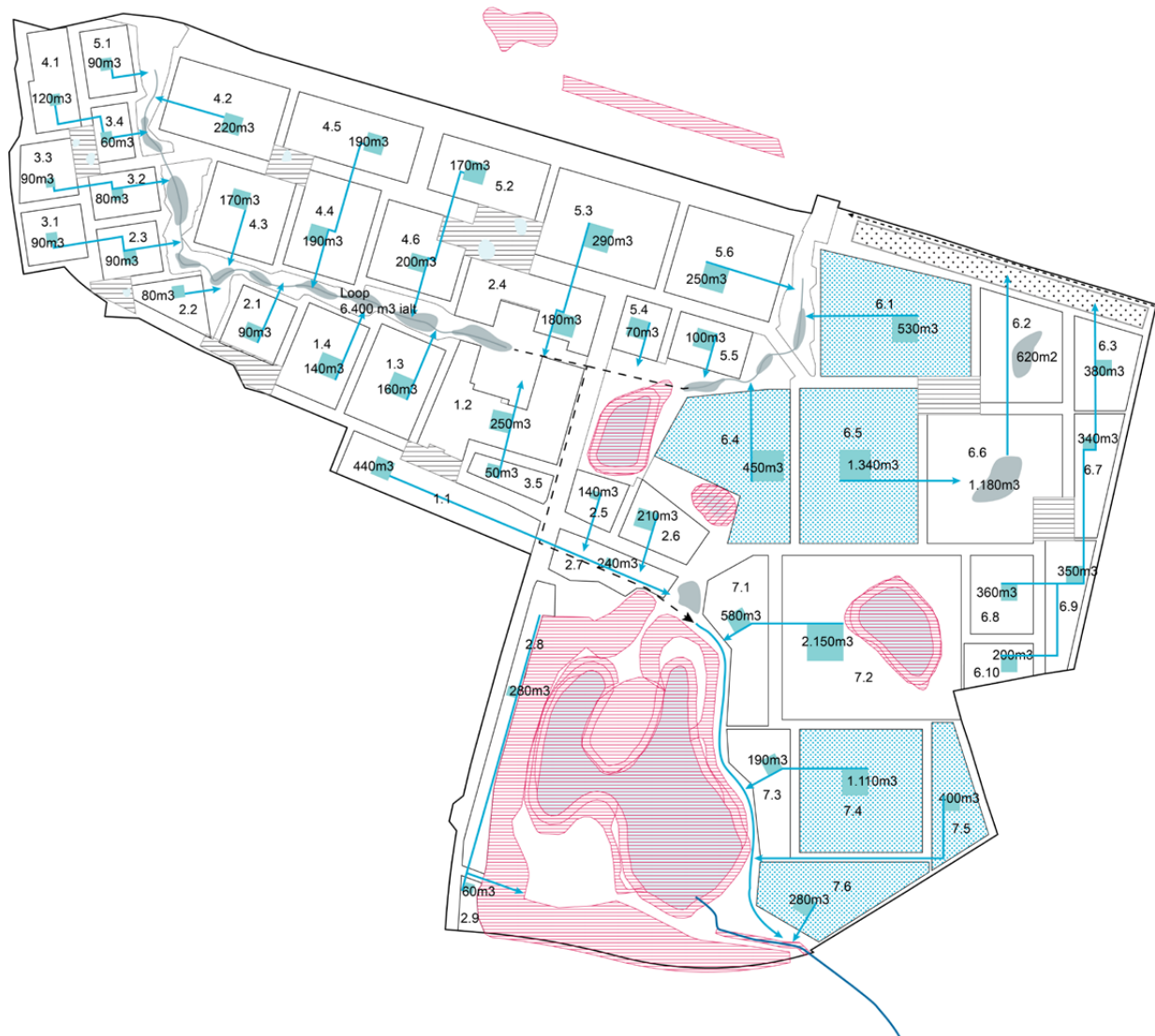
Hverdagsregn håndteres på fordelingsvejen



10-års regn strømmer i den lavtliggende del af fordelingsvejen til Loopet



100-års regn strømmer vandet i hele vejens bredde til Loopet



VANDHÅNDTERING - HVERDAGSREGN PÅ BYGGEFELTER

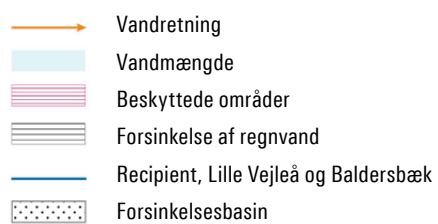
- forsinkelse på byggefelter
- afvanding til Loopet hvor det er muligt





VANDHÅNTERING - SKYBRUD

- ingen forsinkelse, kun transport
- afledning mod nord til Baldersbækken og mod syd til Sejlbjerg Mose





Vandveje for hverdagsregn på vejene

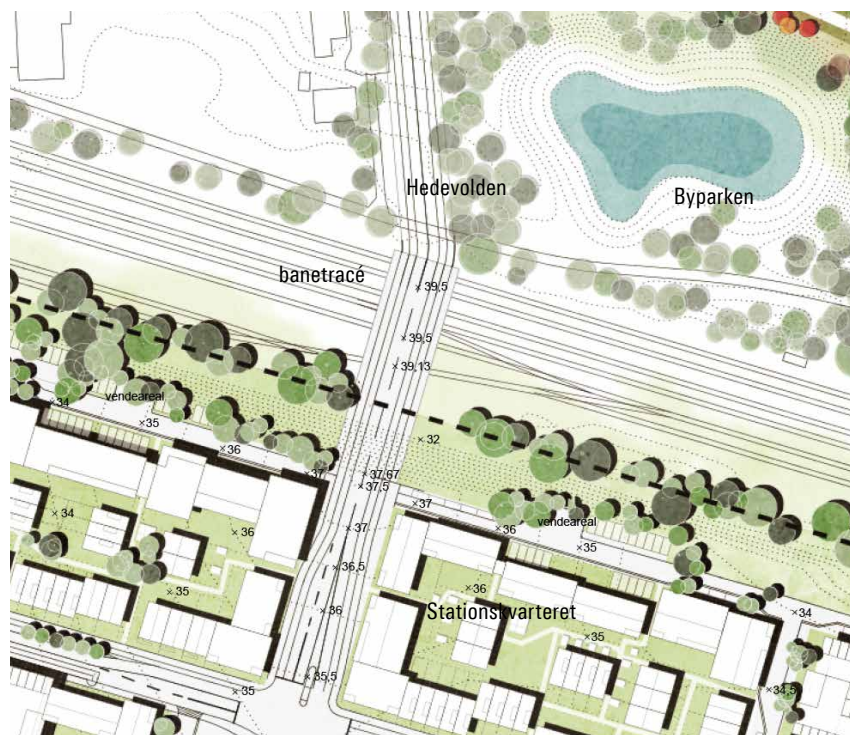
VANDHÅNDTERING - HVERDAGSREGN PÅ VEJENE

- first flush afvandes til regnvandsbøde før det sendes videre til recipienterne
- vejene har regnvandsbøde
- vandet renses i filtermuld
- afledning gennem drænrør til recipient
- der er ingen afledning til Loopet
- der er ingen afledning til det eksisterende regnvandssystem

- Vandretning
- - - - - Drænrør
- - - - - Nedsivning
- Forsinkelse af regnvand
- Beskyttede områder
- Recipient Lille Vejleå og Baldersbæk
- Forsinkelsesbasin



Kig fra den nye bro mod NærHeden



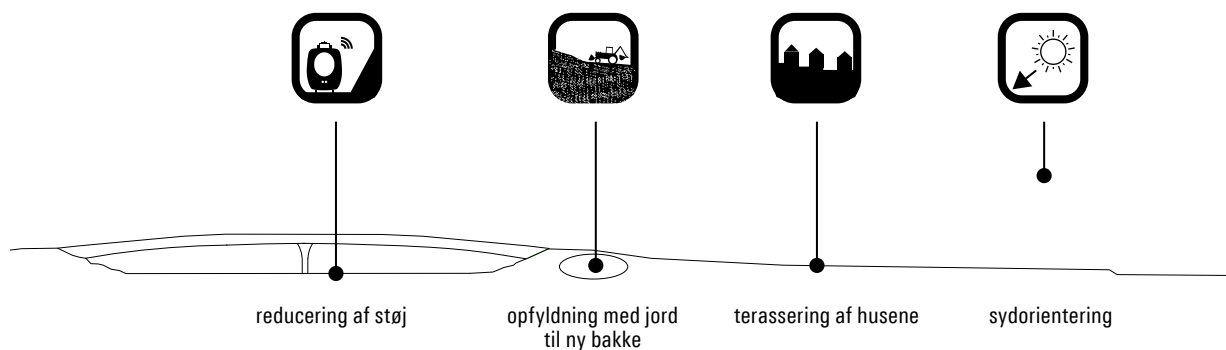
OMRÅDET VED BROEN

Broforbindelsen mellem Hovedgaden og NærHeden placeres i forlængelse af Hedevolden og lander i den nye bydel ca. 7 meter over banetracéet. Adgangsvejen frem mod krydset har et fald på 4%. Bebyggelsen ved broen er primært opgangsboliger/ udsigtslejligheder og kontorhverv i 4-5 etager. Området fremstår med et markant urbant udtryk og husene gives en særlig arkitektonisk opmærksomhed, da de udgør porten til NærHeden.
Planudsnit 1:2000



TERRÆN

Variation i bydelens topografi forstærker de forskellige kvarterers identiteter.



Terræn og bakke

Næreheden udvikles på et område med varierende terrænmæssige forhold: fra helt flade områder mod vest og syd til et bølgende og markant terræn mod øst. For at sikre at der langs med brofæstet til den nye bro, der etableres over jernbanen, bliver den bedst mulige tilpasning til den nye bebyggelse i Næreheden, anlægges der en ny, stor terrænform, som broen lander på. Bakken er med til at forbedre de støjmæssige forhold i bydelen og skaber et

svagt skrånende sydvendt terræn i Nærehedens vestlige del, som bidrager til et godt mikroklima og gode lysforhold.

Den nye bakke anlægges forholdsvis tidligt i udviklingen, så gener for beboerne ved tilkørsel af jord- og grusmaterialer minimeres. Det naturlige, let kuperede morænelandskab i Nærehedens østlige del bevares så vidt muligt og bidrager til et varieret udtryk i denne del af byen.



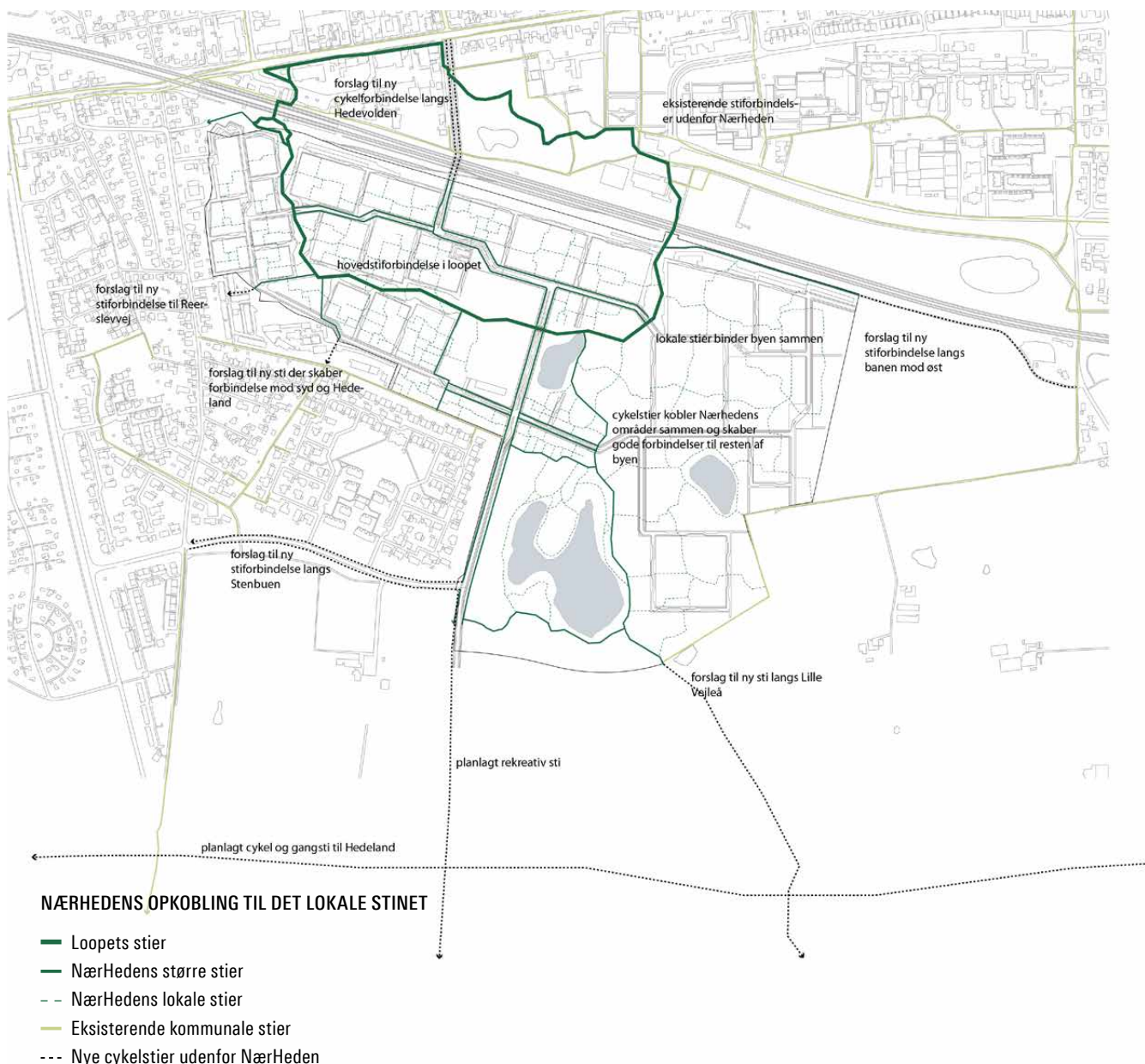
Infrastruktur

Der er i trafikløsningerne fokus på de lette trafikanter. Løsningerne sikrer en god trafiksikkerhed i kombination med acceptabel fremkommelighed og tilgængelighed for biltrafikken. Derfor er der i området et tydeligt trafikalt hierarki, hvor adgangsvejen er prioriteret til bil-, vare- og busstrafik, mens fordelings- og lokalvejene er indrettet med højere prioritet til de bløde trafikanter. Vejnettet skal supplere og komplementere stisystemet for den bløde trafik, samtidig med at det nemt og sikkert kan afvikle den forventede trafik i området.

NærHedens vejforbindelse til det overordnede vejnet bliver adgangsvejen, der forløber fra Hovedgaden, via den kommende bro over jernbanen, gennem NærHeden og

på sigt tilsluttes Sydvejs forlængelse, som vil give adgang til Ring 5. Indtil da er adgangsvejen tilsluttet Hovedgaden via Stenbuen. Der etableres desuden en siveforbindelse til Reerslevvej via området ved stationen, der er med til at skabe en fysisk sammenhæng mellem NærHeden og Hedehusene.

De enkelte byggefelter i bydelen vejforsynes af en fordelingsvej, som danner en cirkulær forbindelse gennem byen og giver adgang til lokalvejene, som omkranser hvert enkelt byggefelt. På fordelingsvejen og på lokalvejene er der mulighed for parkering. Fordelingsvejen udlægges med det smalleste mulige vejprofil, når der tages hensyn til, at større lastbiler skal kunne anvende vejen til lokale formål. Lokalvejene er dimensioneret til renovationskøre-



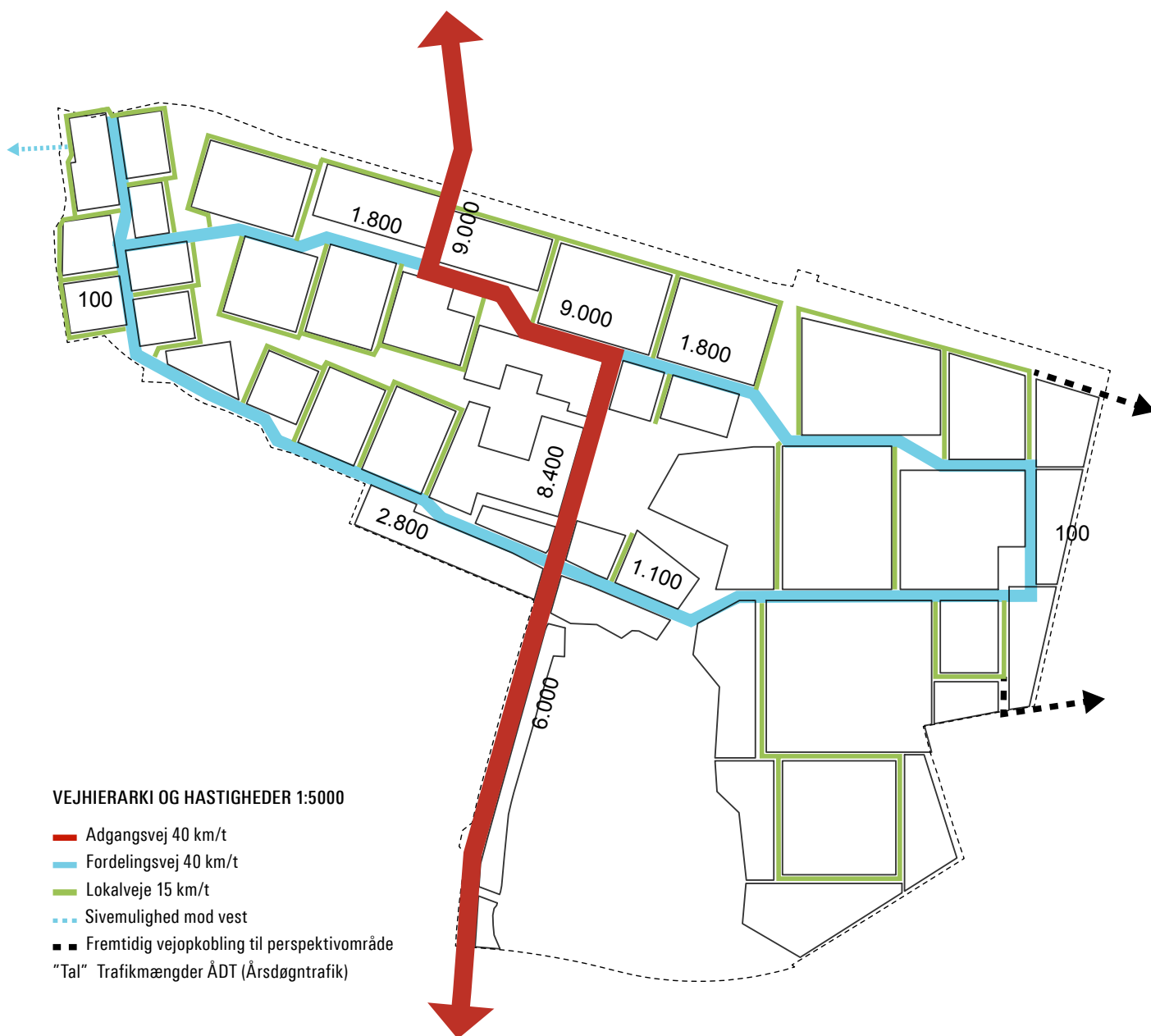
tøjer, men er indrettet som shared space for at understøtte vejens funktion som opholdsvenligt byrum for beboerne.

Vejnettet er endvidere indrettet, så det er robust over for en fremtidig udbygning af kommunens perspektivområde mod øst, idet fordelingsvejen her er forberedt til en fremtidig siveforbindelse. I øvrigt forudsættes perspektivområdet mod øst at få sin egen overordnede vejbetjening.

Bydelens stier kobles op på Høje-Taastrup Kommunes overordnede stinet. Hovedforbindelsen for de lette trafikanter er placeret i Loopet og sikrer, at børnene i den nye bydel kommer sikkert frem til skole og fritidsaktiviteter. Desuden er der cykelstier langs adgangsvejen og på de mest trafikerede dele af fordelingsvejen, hvorfra der er

tilslutning til cykelstien i Loopet. Cykel- og gangstien i Loopet har via de to eksisterende tunneller kontakt til Hedehusene nord for banen. Endelig etableres der cykelforbindelser mod øst, mod syd-øst til en kommende sti langs Lille Vejleå, mod syd via en eventuelt kommende stiforbindelse gennem nabobebyggelsen Industribyen samt mod vest til Hedeland. Cykelforbindelserne til Hedeland omfatter både en nordlig forbindelse via stationsområdet og en forbindelse, der går gennem villabebyggelsen mod vest.

Den eksisterende cykelsti, der ligger i den vestlige del af NærHeden, erstattes af stien i Loopet, der foreslås tilkoblet det eksisterende stinet via en ny forbindelse gennem rækkehusbebyggelsen mod vest.



Vejenes udformning

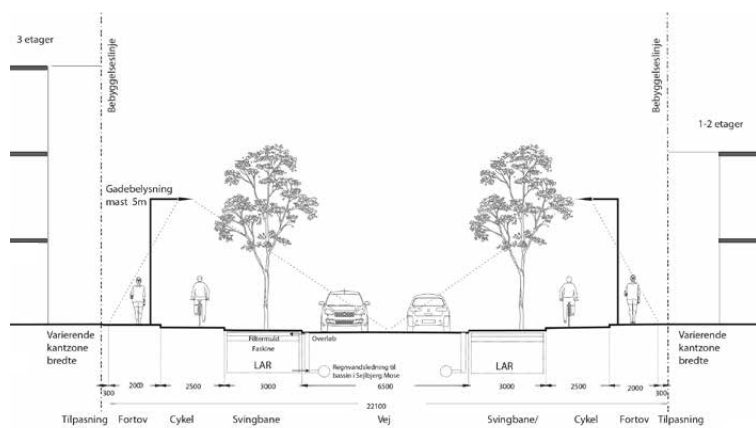
Man må forvente, at en del kommende beboere i NærHeden har brug for en bil til for eksempel at komme på arbejde. Men i NærHeden må bilen ikke blive dominerende og sætte begrænsninger for gode boligkvaliteter, trafik-sikkerhed, tryghed og dannelse af naboskab og sociale relationer.

Vejene er udformet med tværprofiler, der skal være med til at understøtte bymæssigheden. Det vil sige, at fordelingsvej og lokalveje er udlagt så smalle som muligt, når der tages hensyn til den type af køretøjer, der skal kunne køre på vejene.

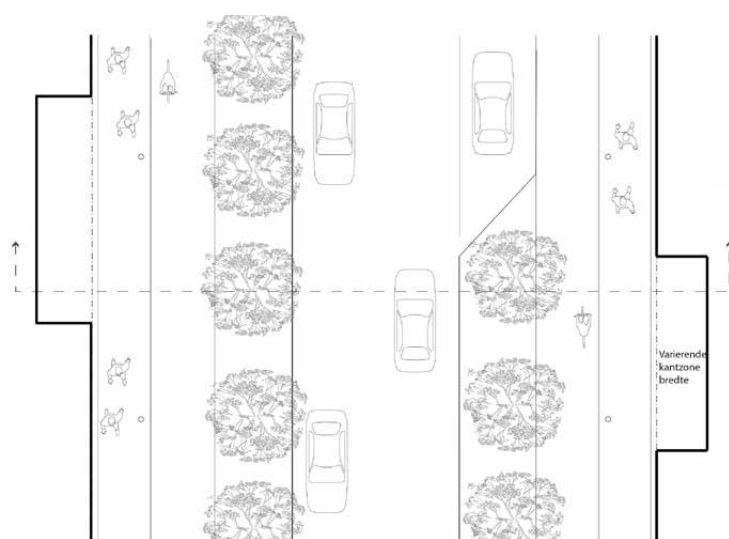
Alle veje udføres med forsætninger, som er forskydninger af kørebanerne, således at der opleves en rumlig variation

i bevægelsen gennem byen. Oplevelsen vil være korte veje og korte kig, og det er rumligheder, der motiverer til lav hastighed for biler og øger oplevelsen for gående og cyklende.

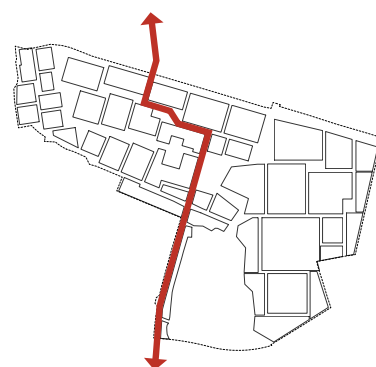
Adgangsvejen har i hele sin længde fortove og cykelstier i begge sider. Fordelingsvejen har fortove i hele sin længde og cykelstier på de centrale dele. Lokalvejene er som nævnt udlagt som shared space, hvor alle trafikarter anvender samme køreareal, der slynger sig mellem lommer med parkering og regnbæde og delvist med indsnævringer af kørebanen. Langs en eller begge facader etableres endvidere en safe zone markeret med ganglinje blandt andet af hensyn til svagtseende.



Adgangsvejen - snit



Adgangsvejen - planudsnit

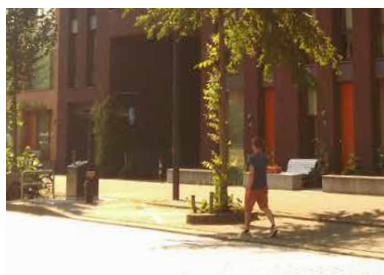


Adgangsvejen

Adgangsvejen – der både er en vigtig trafikforbindelse for biler og for cyklende skolebørn - designs med brede fortove og cykelstier samt med skærmende rækker af vejtræer, der adskiller biler og bløde trafikanter. Vejtræerne og lav beplantning i bede langs vejen vil betyde, at adgangsvejen opleves smallere og bidrage til, at hastigheden holdes nede. Belysningen med mastearmaturer sikrer tryghed og oversigt for alle trafikgrupper.



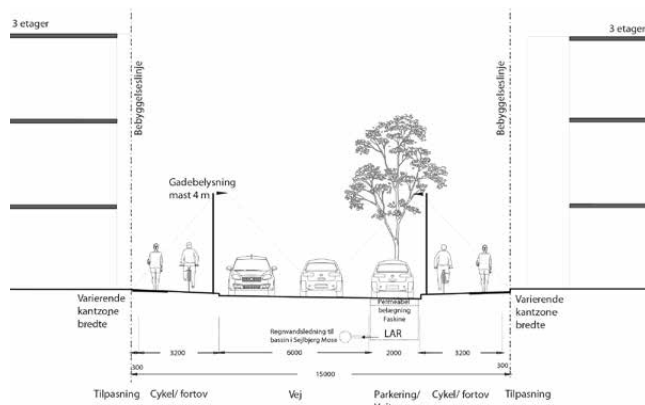
Allétræer underdeler vejrummet



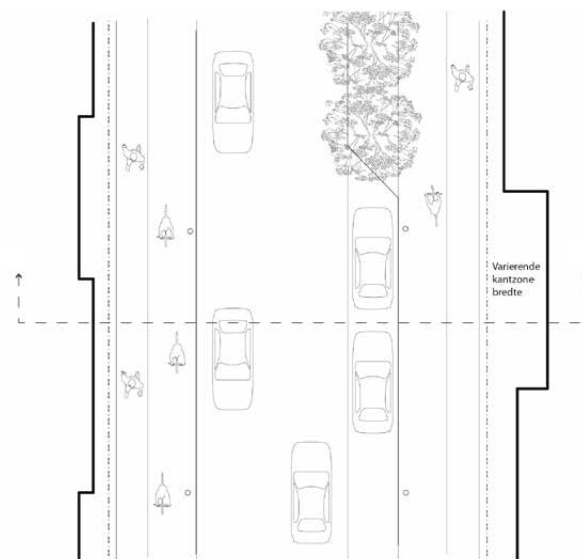
Eksempel på kantzone langs adgangsvejen



Regnbede langs vejene



Fordelingsvejen - snit



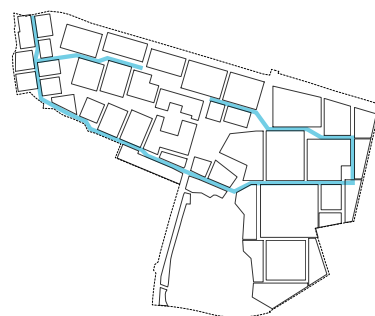
Fordelingsvejen - planudsnit

Fordelingsvejen

Fordelingsvejen fordeler NærHedens interne trafik i bydelen og rummer en del mindre trafik end adgangsvejen. Fordelingsvejen er designet til at give karakter af boliggade med et forholdsvis smalt vejrum. Dette opnås ved at indsnævre kørebanelen, etablere gadeparkering og plantezoner langs vejen samt ved at sænke belysningspunktet for vejbelystningen.

Fordelingsvejen skaleres yderligere ned ved at skabe forsætninger og mindre pladselementer (kvarterpladserne), hvor forskudte vejforløb mødes. Svingradierne er med vilje valgt mindre end normalt for sving på veje med 40 km/t netop for at give indtrykket af, at vejen er sekundær, og at pladserne, og dermed de mennesker, der befolker dem, er det vigtigste. Dette tvinger bilisterne til at bremse ned og tager tempoet ud af trafikken.

Kvarterpladserne udformes med en sammenhængende belægning, der spænder hele byrummet ud og forsynes med karakterskabende beplantninger, regnvandsløsninger og opholdspladser. Pladsernes design vil således yderligere motivere bilisterne til lav hastighed og særlig opmærksomhed på bløde trafikanter.



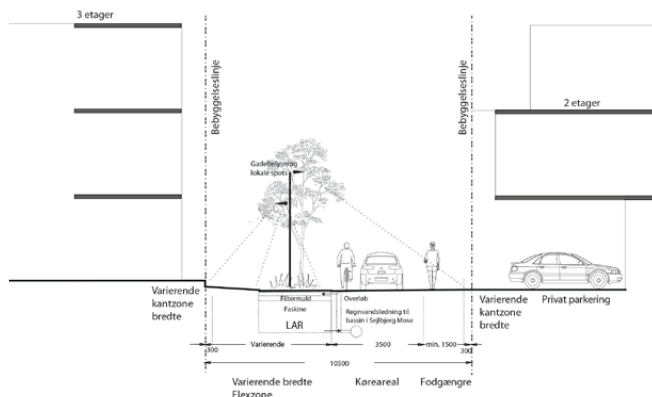
Vejtræer i fast rytme langs fordelingsvejen



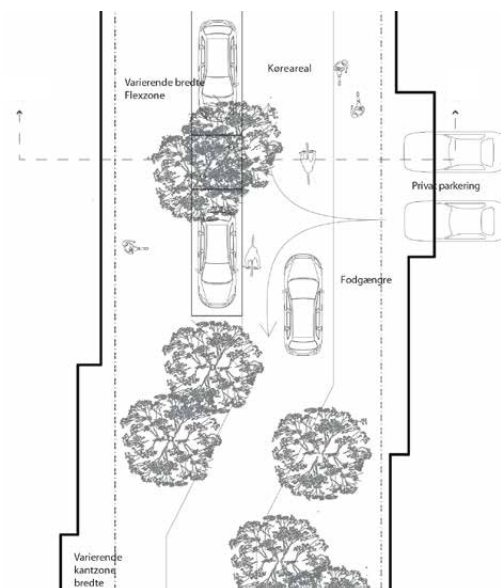
Små parkeringsarealer langs fordelingsvejen



Bredere kantzone langs fordelingsvejen



Lokalvejene - snit

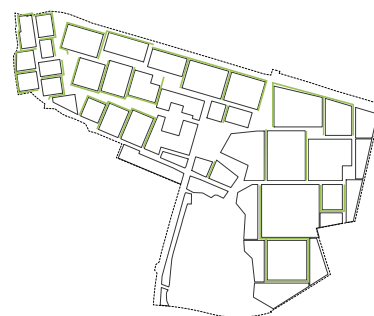


Lokalvejene - planudsnit

Lokalvejene

NærHedens svar på villavejen og den stille lege- opholdsgade er bydelens lokalveje. Her tages farten for alvor af bilerne, så leg, ophold og nabomøder kan tage over. Lokalvejene designes, så de kan fungere som en udvidelse af bebyggelsernes nærarealer og opholdszoner og kan på den måde være et sted, som børn og voksne kan bruge til leg, uformelle møder og hverdagsaktiviteter.

Lokalvejene er enkeltsporede på udvalgte strækninger, hvilket forstærker indtrykket af en vej, hvor der køres med lav hastighed. En ensartet belægning spænder på tværs af lokalvejene og giver karakter af opholdsflade med indslag af plantebede til regnvand, vejtræer, cykelparkering, effektbelysning og lokale affalds- eller ressourcepladser.



Meget lidt trafik giver plads til leg og ophold på lokalgaderne



Lokalvejen som legegade



Opholdskvaliteter langs lokalvejene



Udsigt over naturområdet med sø og stier mod
bakken og Søkvarteret

Trafiksikkerhed og hastigheder

For at modvirke uvedkommende gennemkørende trafik, og for at understøtte en fodgænger- og cyklistvenlig bydel, ønskes der fastsat en generel fartbegrænsning på 40 km/t i NærHeden skiltet med zonetavler. Dette understøttes af, at vejstrækkene er korte og har mange forsætninger. Desuden er vejnettet generelt designet uden firbenede kryds, der erfaringsmæssigt skaber uheld. De få firbenede kryds på adgangsvejen signalreguleres. Fordelingsvejen afbrydes med jævne mellemrum af kvarterpladserne, hvor trafikken ledes ind over pladsen og underordnes denne. På lokalvejene, der efter behov kan udlægges til lege-opholdsområder, fastsættes fartbegrænsningen til 15 km/t. Lokalvejene er udformet til de lave hastigheder med fortsatte vejforløb og smalle kørebaner, hvor to biler kun akkurat kan passere hinanden. Der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, blandt andet hvor Loopets stier krydser adgangs- og fordelingsvejene, idet der etableres midterheller og hævede flader.

Tilgængelighed

I NærHeden er der fokus på, at byen skal være tilgængelig for alle. Det kommer blandt andet til udtryk gennem følgende tiltag:

- *Ingen stigninger på veje, pladser eller stier er på mere end 40 promille*
- *Der anvendes overflader, som er gangvenlige*
- *Der anvendes allergivenlig beplantning*
- *Arealer med shared space indrettes, så svagtseende trygt kan bevæge sig i en safe zone langs en facade*
- *Der sikres naturlige ledelinjer langs alle gangarealer*
- *Inventar placeres i en inventarzone*
- *Belysning udformes, så udearealerne er trygge at færdes i*
- *Der udlægges tilstrækkeligt med handicapparkeringspladser*
- *Der er løbende dialog med kommunens Handicapråd*

Vejbelysning og lysstrategi

Udformningen af vej- og stibelysningen har stor betydning

for gaderummenes identitet, for trafiksikkerheden og for oplevelsen af tryghed. I NærHeden skal vejbelysningen være energieffektiv og til enhver tid afspejle den nyeste tekniske udvikling.

Før de første lamper opsættes, vil NærHeden udarbejde en belysningsstrategi, som fastlægger hvilke krav, vejbelysningen på de enkelte sti- og vejstrækninger skal opfylde. Herunder også, at der skal være arealer, hvor mørket kan opleves, for eksempel i naturområderne eller i udvalgte dele af Loopet. Der kan også være områder, hvor der opsættes interaktiv belysning, for eksempel på visse stiarealer.

Grøn struktur og principper for beplantning

Der etableres træplantninger langs de overordnede veje for at give identitet til de forskellige typer af veje. Der plantes karaktergivende træer for hver vejtype: dobbeltrækker på adgangsvejen og enkeltrækker på fordelingsvejen. På lokalvejene plantes træer primært i grupper. Specielt for adgangsvejens vedkommende er det vigtigt med en træplantning, der i skala modsvarer det ret brede vejprofil. De mange regnbede langs vejene tilplanter med egnede buske, stauder og græsser, der bidrager til variationen og biodiversiteten i byrummene.

Grøn byggemodning

I Loopet plantes træer og buske, og der sås græs, så snart den indledende terrænregulering i forbindelse med etablering af den overfladiske afledning af regnvand er foretaget. Der vil gå flere år, før der opføres byggerier op mod Loopet, og træplantningerne vil have tid til at etablere sig og komme i god og sikker vækst, inden de første beboere tæt på Loopet flytter ind.

Desuden foretages beskæring og nyplantning ved de eksisterende vandhuller og i Sejlbjerg Mose, og der udlægges en 9 meter udyrket zone omkring vandhullerne. Dette sikrer, at vandhullerne finder en ny biologisk balance lang tid før, de første beboere flytter ind i nye boliger tæt ved vandhullerne, og brugen af dem derfor stiger markant.



BEVARING AF OMRÅDETS NATURVÆRDIER

Etableringen af nyt regnvandsbassin, naturstier og naturaktiviteter i Sejlbjerg Mose respekterer paragraf 3 bestemmelserne og tilfører herudover området forbedret naturkvaliteter og øget offentlig adgang til området. Planudsnit beskyttet naturområde 1:3000

BESKYTTELSSESZONER

Inden for NærHedens område findes der §3 beskyttede områder med sø, mose og eng og beskyttede arealer med fredskov, jorddige og vandløb og en enkelt skovbyggelinje.



Håndtering af jord

Der tilstræbes jordbalance inden for området for at undgå unødvendig transport af jord. Ren eller lettere forurenede overskudsjord fra byggerier bør derfor søges genanvendt inden for byggefeltet. Jord, der er meget forurenede, skal bortkøres.

Til opbygning af bakken, hvor broen fra Hedehusene skal lande, skal der anvendes ca. 150.000 m³ indbygningsegnet jord. Denne store mængde jord må nødvendigvis tilføres fra andre anlægsprojekter i regionen, men der kan også anvendes overskudsjord fra NærHedens egne arealer eller grusgravsmaterialer.

Håndtering af forurening og blød bund

Stationskvarteret, dele af Teglværkskvarteret og Havekvarteret er registreret (kortlagt) som forurenede områder. I disse områder er der skærpede krav til forundersøgelser sammenlignet med den øvrige del af NærHeden. Selve opførelsen af boliger og institutioner i dette område kræver en tilladelse (udover byggetilladelsen) fra Høje-Taastrup Kommune. Over hele området skal der omkring boliger, institutioner, rekreative områder sikres, at den øverste

halve meter jord er ren. Generelt håndteres overskudsjord efter retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

På dele af ejendommen har der tidligere været gravet tegl og deponeret fyldmateriale. En anden del af området er tidligere moseområde. Det vil dermed være nødvendigt med ekstra fundering i disse områder.

Naturområderne, beskyttelse og benyttelse

De eksisterende §3 beskyttede vådområder bliver en integreret del af bydelens friarealer. Der er blandt andet friholdt en 9 meter dyrkningsfri zone omkring dem, som skal sikre områderne mod det øgede slid, som er konsekvensen af beliggenheden midt i en by. De steder, hvor der er stejle brinker ned mod vandspejlet, gøres disse mere flade, hvilket både er en fordel for dyrelivet og forebygger ulykker. Der etableres samtidig brede spredningskorridorer, som forbedrer forholdene for dyr og planter og samtidig skaber rekreative forbindelser for beboerne. Adgangen til vådområderne forbedres ved at placere stiforbindelser tæt ved dem, og der etableres forskellige former for platforme, der giver kontakt til vandoverfladerne.



JERNBANESTØJ I 1,5M HØJDE OVER TERRÆN

Trafik: Togtrafik 2018
Støjforanstaltninger: ingen



Håndtering af støj

Støj fra det interne vejnet

Støj fra trafikken på det interne vejnet håndteres gennem facadeisolering og støjdæmpende vinduer på de få bygninger langs adgangsvejen, der har støjniveauer over 58 dB for boligbebyggelse og over 63 dB for erhverv.

Støj fra jernbanen

Støj fra jernbanen forventes af blive mindre i takt med, at den nye jernbane Ringsted-Køge tages i brug og senere Femernforbindelsen. Disse nye infrastrukturprojekter forventes at aflaste strækningen forbi NærHeden. Dette er en af årsagerne til, at udbygningen af NærHeden påbegyndes på arealer, der ikke er påvirket af støj fra jernbanen. Når udbygningen når frem til arealerne tættere på jernbanen, er det forventningen, at støjpå-

JERNBANESTØJ I 1,5M HØJDE OVER TERRÆN

Trafik: Togtrafik 2018

Støjforanstaltninger: Skærm, 2 meter høj



virksomheden er faldet. Afhængig af hvordan forholdene er på dette tidspunkt, kan der opstilles en støjskærm på Banedanmarks areal, hvilket vil nedsætte støjpåvirkningen på de nederste etager samt på terræn til et niveau under de anbefalede grænseværdier. Facader langs jernbanen skal udføres med tunge ydervægge (f.eks. tegl eller beton) og de øvre etager skal forsynes med støjdæmpende vinduer.

Endvidere kan der placeres kontorerhverv, der har lavere støjkrav, på en stor del af strækningen langs jernbanen, og disse byggerier vil samtidig skærme den bagvedliggende boligbebyggelse. Endelig kan der suppleres med transparente støjskærme inde på NærHedens areal, såfremt der stadig er mindre arealer, som er støjbelastede.

Parkering i konstruktion og på terræn

I NærHeden skal parkering være effektivt placeret tæt på boligen, så hverdagens gøremål med bil bliver nem, men dette skal gøres, uden at store parkeringsarealer kommer til at dominere byrummene og nærarealerne til boligerne. Formålet er at opnå byrum, der indbyder til ophold og aktiviteter. Derfor er der valgt en parkeringsløsning, hvor kun ca. 40 % af parkeringspladserne placeres på terræn og resten placeres i små, lokale parkeringshuse.

Parkeringspladserne på terræn fordeles med 1/4 indarbejdet i boligklyngerne i tilknytning til boligen, 1/4 på terræn integreret i den enkelte bolig (ikke kælder), og 1/4 på parkeringsarealer langs lokalgader og fordelingsveje og 1/4 på samlede pladser langs jernbanen. De resterende cirka 2.400 p-pladser placeres i 19 små og decentralt placerede p-huse, som er indarbejdet i boligbebyggelserne.

Parkeringshusene er placeret, så gangafstanden fra bolig til den del af parkeringspladserne, der ligger i parkeringshus, bliver på maksimalt 80 meter. Fra mange boliger vil der være en kortere gangafstand til de af parkeringspladserne, der etableres på terræn på byggefeltene, på terræn under den enkelte bolig (ikke kælder) samt langs vejene.

FOR HELE NÆRHEDEN FASTLÆGGES FLG. P-NORM

Bolig: 1 pr. bolig
Kontorerhverv: 1,4 pr. 100 m²
Detail: 2,3 pr. 100 m²
Kultur: 1 pr. 100 m²
Institutioner: 2,0 pr. 100 m²
Skole: 1 pr. 100 m²

BILPARKERING

SAMLET MÅL FOR P-PLADSER: 3.822 PLADSER

Bolig:	2.947
Kontor:	246
Detail:	104
Kultur/sport:	100
Institutioner:	325
Skole:	100

OPNÅET ANTAL P-PLADSER: 4.262 PLADSER, HERAF:

På gade:	441
På byggefelter:	993
På terræn øvrige steder:	434
I p-hus:	2.394



TEGLVÆRKSKVARTERET P:

Samlet antal: 309 pladser

Procentvis fordeling:

Gade: 19% (59 stk)
 Terræn: 11% (34 stk)
 Byggefelt: 29% (90 stk)
 I p-hus: 41% (126 stk)

HAVEKVARTERET P:

Samlet antal: 529 pladser

Procentvis fordeling:

Gade: 12% (65 stk)
 Terræn: 1% (5 stk)
 Byggefelt: 63% (333 stk)
 I p-hus: 24% (126 stk)

STATIONEN P:

Samlet antal: 25 pladser

Cykelparkering:

400 pladser

STATIONSKVARTERET P:

Samlet antal: 1039 pladser

Procentvis fordeling:

Gade: 9% (91 stk)
 Terræn: 15% (155 stk)
 Byggefelt: 16% (163 stk)
 I p-hus: 61% (630 stk)

SØKVARTERET P:

Samlet antal: 2385 pladser

Procentvis fordeling:

Gade: 9% (226 stk)
 Terræn: 10% (240 stk)
 Byggefelt: 17% (407 stk)
 I p-hus: 63% (1512 stk)

CYKELPARKERING SAMLET:

Boliger: 8.104 stk.
 Kontorer/hverv: 141 stk.
 Detailhandel: 45 stk.
 Idræt/sport: 40 stk.
 Institutioner: 152 stk.
 Skoler: 543 stk.

I alt: 9.025 stk.

Parkering på terræn ved boligen

Parkeringspladserne på terræn i nærhed til boligen udformes som mindre parkeringslommer med maksimalt 5-8 pladser pr. område. P-pladserne skal fremstå grønne med vandgennemtrængelige overflader og vejtræer og etableres, hvor bebyggelserne danner en naturlig tilbage-trækning i husrækken. Andre parkeringspladser på terræn etableres på forarealet til rækkehuse som en del boligens private areal.

Bygningsintegreret parkering

Parkeringspladser integreret i den enkelte bolig, eller placeret under dele af boligen, er en løsning, der i stigende grad bruges for at minimere arealet til parkering og for

at skabe en optimal situation i bevægelsen fra bil til bolig og ikke mindst for at kunne anvende forarealerne til haveformål.

Gadeparkering

Parkeringspladserne i gaderne etableres som længdeparkering langs fortove og kombineres altid med vejtræer og mindre bede, så oplevelsen af byens rum ikke domineres af lange rækker af parkerede biler. På ledige arealer langs jernbanen, hvor der også vil være regnvandsanlæg, etablerer NærHeden desuden større samlede parkeringsarealer, der ligeledes indrettes på en måde, så de fremstår grønne og indbydende.



Parkering ved byfunktioner

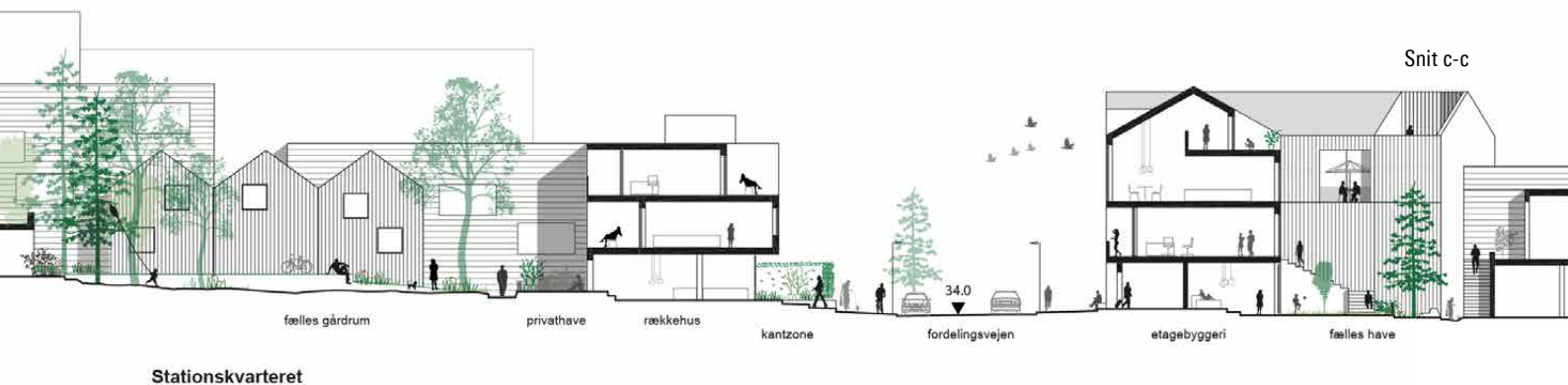
I forbindelse med særlige byfunktioner som skole, springgymnastikcenter, detailhandel eller erhvervsbyggeri vil der også skulle anlægges større parkeringsarealer. Disse områder vil være forsynet med regnvandsløsninger, og det tilstræbes, at dette sammen med beplantningen sikrer, at arealerne fremstår imødekommende og integreret i det samlede bybillede.

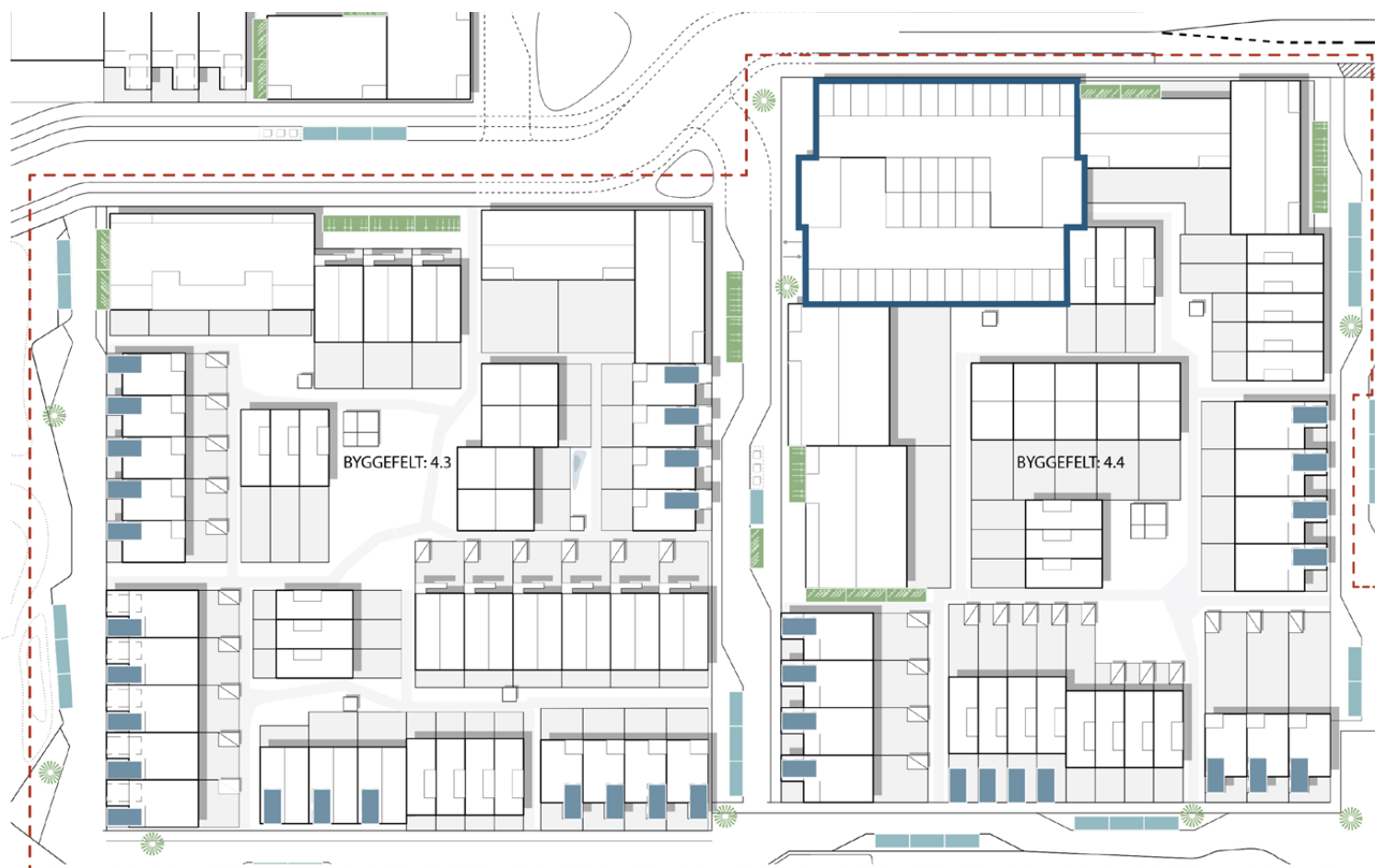
Parkeringshuse

NærHedens parkeringshuse er forholdsvis små og rummer cirka 125 biler. Husene udformes, så de i størrelse og udtryk naturligt falder ind i bydelens øvrige skala og

arkitektur. Facaderne skal fremstå i varme og imødekommende materialer som for eksempel trælameller eller grønne vægge. Parkeringshusene er lette og fleksible huse, hvor tagfladen i mange tilfælde vil kunne have en åben overdækning med mulighed for solcellepaneler.

Parkeringshusene placeres primært med adgang fra fordelingsvejene. Hermed minimeres kørende trafik omkring boligbebyggelserne. Adgang fra p-dæk for gående sker via trappetårne med integreret elevator og tryghedsskabende belysning. Indgangssituationerne orienteres mod boligbebyggelsernes nærarealer og gårdrum, så man kan gå direkte til sin bolig gennem de fælles friarealer.





P-PLADS KATEGORIER

- Byggefelt
- Gade
- P-hus
- Cykelparkering privat
- Cykelparkering nær bolig
- * Cykel gæsteparkering

Cykelparkering

I NærHeden er det ambitionen at skabe en stærk cykelkultur ved at gøre det let, trygt og oplevelsesrigt at vælge sin cykel. Byens offentlige funktioner som skole, institutioner, springgymnastikcenter, station og dagligvarebutik kobles på hovedcykelstiforbindelserne for at gøre det nemt og sikkert at færdes til, fra og mellem disse funktioner.

En anden vigtig del af dette er, at der findes tilstrækkelige og velplacerede cykelparkeringspladser. Cykelparkeringspladser skal derfor placeres tæt ved indgangene til byfunktioner, erhverv, kultur og fritidsaktiviteter.

På pladsen syd for stationen etableres overdækket cykelparkering, så det er nemt og hurtigt at skifte transportform fra cykel til tog. Cykelparkeringen placeres langs de mest anvendte trafik-flows hen mod perronerne.

I den tæt/lave del af boligbebyggelserne parkeres cyklerne primært på boligernes private nærarealer. Ved opgangshuse placeres cykelparkeringen i boligklyngernes fællesarealer og ved begge bebyggelsestyper suppleres med cykelparkeringspladser i gaderne.

En cykel p-plads må af hensyn til æstetikken og roen i byrummet maksimalt rumme 30-40 pladser.

Varmeforsyning

Det er NærHedens hensigt at blive CO₂ neutral i forhold til bygningsdrift. Dette kræver, at der skabes markante resultater i forhold til et minimeret energiforbrug, som både kan skabes ved at påvirke adfærd og gennem tekniske og strukturelle virkemidler. Byggeri opføres, så det som minimum overholder laveste energiklasse i forhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Solceller kan eventuelt bidrage til, at der produceres tilstrækkelig vedvarende energi, således at det samlede CO₂-regnskab for bygningsdriften går i nul.

NærHeden varmforsynes med lavtemperaturfjernvarme, der er en brugervenlig, brugerøkonomisk og miljøvenlig varmforsyning. Systemet forsynes med overskudsvarme fra Høje-Taastrup Fjernvarme, der i fremtiden også vil levere fjernkøling. Ved lavtemperaturfjernvarme opnås flere fordele i forhold til et traditionelt fjernvarmesystem: Der kan opnås en øget effektivitet i varmeproduktionen, idet spildvarmen fra fjernkøling kan udnyttes, og der er et lavere varmetab fra ledningerne, hvilket reducerer udledningen af CO₂ fra den modtagne varme. Høje-Taastrup Fjernvarme forventer at implementere en stor andel af solvarme med et sæsonvarmelager, der vil nedsætte CO₂ emissionen markant.

CYKELPARKERING

SAMLET MÅL FOR CYKEL P-PLADSER: 9.025 PLADSER

Bolig:	8.104
Kontor:	141
Detail:	45
Kultur/sport:	40
Institutioner:	152
Skole:	543

CYKEL P-NORM

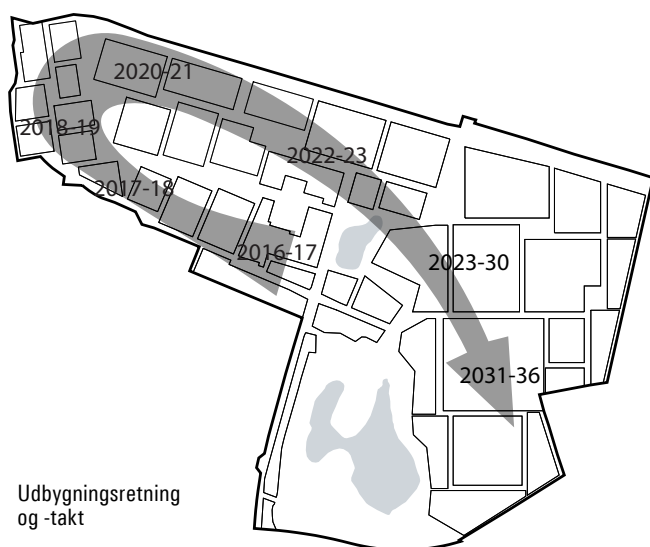
Bolig:	2,5 pr. 100m ²
Kontor:	0,4 pr. ansat
Detail:	1,0 pr. 100m ²
Kultur/sport:	0,6 pr. idrætsudøver (på daglig basis) + 0,4 pr. tilskuer
Institutioner:	0,4 pr. ansat + ekstra areal til større cykel/ anhænger. ca. 35 ansatte pr. 1.500m ²
Skole:	1,0 pr. elev fra og med 4. kl. + 0,4 pr. ansat





Kig på tværs af kvarterplads med parkeringshus til højre

TIDS- OG ETAPEPLAN



Udbygningsretning
og -takt



Nummerering af
byggefelter

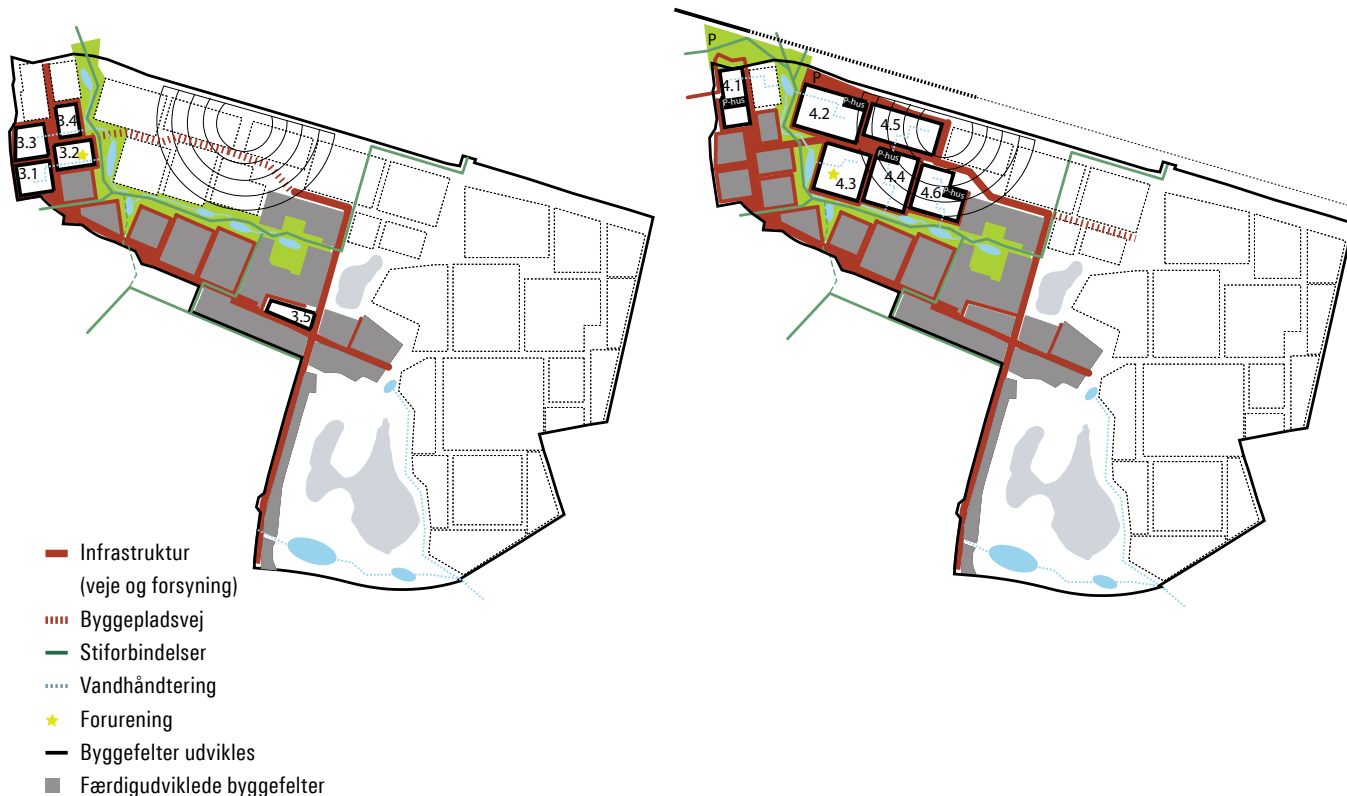


ETAPE 1: 2017-2018

- *Bebyggelse*: Havekvarteret mod syd + den sydlige del af læringsklyngen, herunder springgymnastikcenter udbygges.
- *Infrastruktur*: Opgradering af Industrivej samt etablering af stiforbindelse fra stationen til læringsklyngen. Endvidere kobles NærHeden på eksisterende stinet mod syd ved Stenmølle-bebyggelsen, mod vest ved Reerslevvej og mod nord til stationen og mod Hede-hushallen.
- *Regnvand*: Regnvandshåndteringen skal færdigeta-bleres inde på byggefelterne. Fra byggefelterne kan der midlertidigt ledes regnvand til den eksisterende regnvandskloak. Skybrud skal kunne håndteres og ledes imod Sejlbjerg Mose. Der påbegyndes på regnvandshåndteringen i Loopet med få enkelte tiltag som regnvandssøer. Der skal etableres afledning af regnvand fra Loopet til "kanal" til Lille Vejleå.
- *Terræn*: Opbygning af bakke og brofæste.
- *Forurening (stjerner)*: Opgravning, bortkørsel og indbygning af forurening. Områdeklassificeret eller V2-kortlagt, lettere forurening påvist i hele området.
- *Forsyning*: Etape 1 forsynes via Industrivej.
- *Byggepladsvej*: Etablering af byggepladsvej til bakke fra Sejlbjerg og Hedesvinget.
- *Loop*: Etablering af midlertidigt grønt område med enggræsser.
- *Parkeringshus*: Ingen.

ETAPE 2: 2018-2019

- *Bebyggelse*: Havekvarteret mod syd, den sydlige del af Teglværkskvarteret og skolen opstartes (udbygges etapevis). Herunder bebyggelse langs Sejlbjerg.
- *Infrastruktur*: Opgradering af Sejlbjerg fra Stenbuen til Loopet. Forlængelse af Sejlbjerg frem til kvarter-pladsen ved skolen.
- *Regnvand*: Etablering af første etape af regnvands-håndteringen i NærHeden vest, herunder terrænbear-bejdnin af Loopet, regnvandsledninger til first flush, samt bassin i Sejlbjerg Mose.
- *Terræn*: Opbygning af bakke og brofæste.
- *Forurening*: Opgravning, bortkørsel og indbygning af forurening. Områdeklassificeret eller V2-kortlagt, let-tere forurening påvist i hele området.
- *Forsyning*: Etape 2 forsynes via Industrivej. De 2 sydlig-ste byggefelter i etape 2 samt det nordligste byggefelt i etape 2 forsynes via eksisterende fjernvarmeforsyning.
- *Byggepladsvej*: Etablering af byggepladsvej nord for Loopet, således at udbyggede områder ikke generes af byggepladstrafik.
- *Loop*: Etablering af Loopets ekstensive landskabsa-realer med regnvandsløsning, beplantning, stier og belysning.
- *Parkeringshus*: Opførelse af p-hus i læringsklyngen.



ETAPE 3: 2019-2020

- *Bebyggelse*: Udbygning af Teglværkskvarteret.
- *Infrastruktur*: Forlængelse af Industrivej.
- *Rydning*: Rydning af Hedesvinget ved ny skole samt den vestlige del af Hedesvinget. Rydning af sti mod vest (til stationen).
- *Regnvand*: Regnvandshåndteringen skal færdigetales inde på byggefelterne og i vejene og tilsluttes Loopet.
- *Forurening*: Opgravning, bortkørsel og indbygning af forurening. Områdeklassificeret eller V2-kortlagt, lette forurening påvist i hele området.
- *Terræn*: Færdiggørelse af bakke og brofæste.
- *Forsyning*: Etaperne 1 – 7 udføres i hver sin arbejds-gang.
- *Byggepladsvej*: Etablering af byggepladsvej nord for Loopet, således at udbyggede områder ikke generes af byggepladstrafik.
- *Loop*: Udbygning af Loopets intensive landskabsarealer med opholds- og aktivitetsområder i nærhed til bebyggelse og skole
- *Parkeringshus*: Ingen.

ETAPE 4: 2021-2022

- *Bebyggelse*: Udbygning af Stationskvarteret og den nordlige del af Teglværkskvarteret.
- *Infrastruktur*: Etablering af fordelingsvej og lokalgader i Stationskvarteret samt etablering stationsområdet med afsætningspladser og vejforbindelse mellem NærHeden og Reerslevvej.
- *Rydning*: Rydning af resterende del af Hedesvinget.
- *Regnvand*: Regnvandshåndteringen skal færdigetales inde på byggefelterne og i vejene og tilsluttes Loopet.
- *Forurening*: Opgravning, bortkørsel og indbygning af forurening. Områdeklassificeret eller V2-kortlagt, lette forurening påvist i hele området.
- *Forsyning*: Etaperne 1 – 7 udføres i hver sin arbejds-gang bortset fra, at forsyning til etape 4 og 5 (hovedforsyning for etape 5 samt forsyning til vestligste byggefelt i etape 5) udføres som én etape.
- *Støj*: Støjreducerende foranstaltning iværksættes i hele NærHedens længde. Søjler til skærm etableres, støjskærm isættes frem til bro. Støjskærm etableres på den vestlige halvdel af strækningen langs banen.
- *Byggepladsvej*: Etablering af byggepladsvej til etape 5
- *Parkeringshus*: Opførelse af 4 p-huse.



ETAPE 5: 2023-2024

- *Bebyggelse*: Udbygning af Stationskvarterets østlige etaper.
- *Infrastruktur*: Etablering af forbindelse til Hovedgaden. Forlængelse af fordelingsvej og lokalgader i Stationskvarteret.
- *Rydning*: Rydning af sti fra Sejlbjerg til nordskel.
- *Regnvand*: Etablering af samlet og fremtidssikret regnvandsløsning i Loopets østlige forløb. Regnvandshåndteringen skal færdigetales inde på byggefelterne og i vejene og tilsluttes Loopet.
- *Forurening*: Opgravning, bortkørsel og indbygning af forurening. Områdeklassificeret eller V2-kortlagt, lettere forurening påvist i hele området.
- *Forsyning*: Etaperne 1 – 7 udføres i hver sin arbejds-gang bortset fra, at forsyning til etape 4 og 5 (hovedforsyning for etape 5 samt forsyning til vestligste byggefelt i etape 5) udføres som én etape. Etablering af etape 4 og 5 sker via ny vej fra Sejlbjerg. Stikledninger til etape 5 udføres i forbindelse med den øvrige byggemodning af etape 5.
- *Støj*: Støjreducerende foranstaltning iværksættes omkring etape 5.
- *Byggepladsvej*: Etablering af byggepladsvej til etape 6 og 7.
- *Loop*: Udbygning af Loopets ekstensive landskabsarealer med regnvandsløsning, beplantning, stier og belysning øst for Sejlbjerg.
- *Parkeringshus*: Opførelse af 2 p-huse.

ETAPE 6-7: 2024-2030 + 2031-2036

- *Bebyggelse*: Udbygning af Søkvarteret.
- *Infrastruktur*: Etablering af fordelingsvej og lokalgader i Stationskvarteret.
- *Regnvand*: Regnvandshåndteringen skal færdigetales inde på byggefelterne og i vejene og tilsluttes afhængig af faldforholdene Baldersbækken eller Lille Vejleå.
- *Forurening*: Områdeklassificeret.
- *Forsyning*: Etape 6 og 7 etableres i forbindelse med etablering af nye veje i disse etaper.
- *Støj*: Støjreducerende foranstaltning iværksættes omkring etape 6.
- *Byggepladsvej*: Etablering af byggepladsvej til enkelte byggefelter.
- *Loop*: Udbygning af Loopets intensive landskabsarealer med opholds- og aktivitetsområder i nærhed til bebyggelse og skole.
- *Parkeringshus*: Opførelse af 12 p-huse.



ORGANISERING, DRIFT OG ØKONOMI

NærHeden P/S udvikler og byggemodner projektområdet, og i den forbindelse anlægges afvandingsløsning for regnvand samt friarealer, veje og byrum uden for byggefeltet. Hertil kommer etablering af parkeringshuse samt eventuelt andre former for fællesfaciliteter uden for byggefeltet.

Bydelsforeningen, der stiftes i forbindelse med de første grundsalg, skal stå for driften af alle fællesarealer. I takt med at området udbygges, bliver NærHedens andel af driften løbende mindre, men i starten vil næsten alle arealer stadig være ejet af NærHeden, som derfor har en stor andel af ansvaret for bydelsforeningens virke.

Alle grundejere i NærHeden skal være medlem af bydelsforeningen. Bydelsforeningen er ansvarlig for driften af Loopet, naturarealer, byrum uden for byggefeltet samt eventuelle kvarterhuse.

Samtidig er bydelsforeningen regnvandslaug, og har ansvaret for driften af de fælles dele af regnvandsanlægget.

Endvidere etableres der som udgangspunkt én grundejerforening pr. byggefelt, der er ansvarlig for driften af arealer, regnvandsanlæg, lokalveje der grænser op til byggefeltet og eventuelle fællesfaciliteter på selve byggefeltet.

Høje-Taastrup Kommune vedligeholder det overordnede vejnet af adgangsveje og fordelingsveje.

Selskabskonstruktionen med et partnerskab giver sikkerhed for investorerne. Selskabet investerer egne midler i at udvikle en robust plan for området, skabe attraktioner i området og gennemfører en byggemodning af høj kvalitet, hvilket øger værdien af projektet.

Samtidig markedsfører selskabet bydelen ved at øge kendskabsgraden hos de kommende slutbrugere - beboerne. Det øger afsætningsmulighederne for de investorer, der går ind i projektet.

Hertil kommer, at Høje-Taastrup Kommune investerer i projektet i form af kultur- og idrætsfaciliteter, en ny bro samt et ambitiøst skoleprojekt.

FOTOKREDITERING

Først nævnes motiv, derefter fotograf og eventuel arkitekt.
Øvrige illustrationer er udarbejdet af projektteamet:
Arkitema Architects, Orbicon, VIA Trafik, Esbensen, Karres
en Brands samt Everyday Studio.

Side 14 fra venstre:

Sejlbjerg Mose / Maya Arffmann
Sejlbjerg Mose / Maya Arffmann

Side 17 fra venstre:

Zulu Sommerbio / Trine Brandt Ryhede
Hedelanddysten / Claus Bjørn Larsen

Side 25 fra venstre:

Äppelträdgården, Göteborg / Kalle Sanner Fotografi AB /
White arkitekter
Kronborg Strand / Arkitema / Arkitema
Hovås / Arkitema / Arkitema
Fritidshjemmet Universet / Anders Hviid / JJW
Let parkeringshus / P-plan / P-plan

Side 31 fra venstre:

Kantzone Holland / Arkitema
Kantzone Holland / Arkitema
Nijmegen Limon / Lene Madsen
Valbyhave / Arkitema / Arkitema
Valbyhave / Arkitema / Arkitema

Side 41:

Mennesker / Skalgubbar

Side 47:

Panorama over Hedeland / Hedeland I/S

Side 48 fra toppen:

Fredericia C / Realdania By
Fredericia C / Realdania By
Køge Kyst / Martin Håkan Coverganda

Side 61 fra venstre:

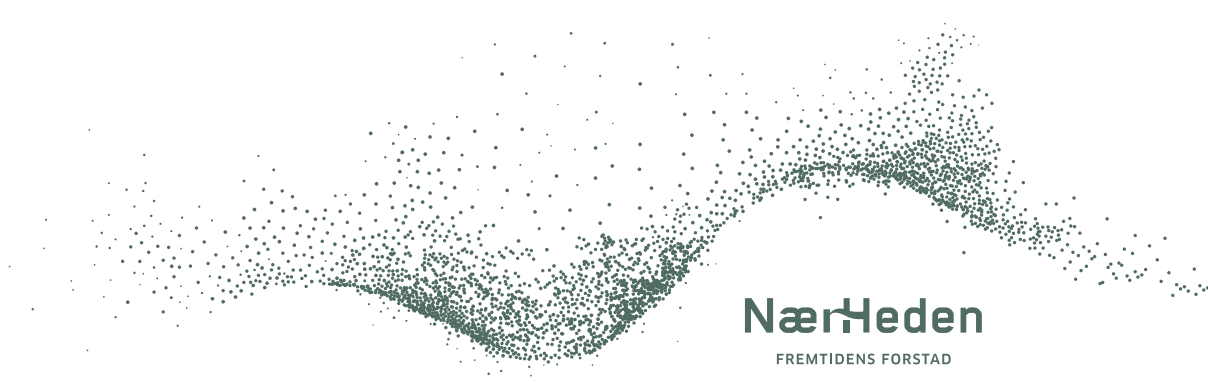
Allétræer Holland / Arkitema
Kantzone Holland / Arkitema
Regnbed / Orbicon

Side 62 fra venstre:

Vejtræer IJburg Holland / Thomas Grave-Larsen
Parkeringspladser IJburg Holland / Thomas Grave-Larsen
Kantzone og parkering / Arkitema

Side 63 fra venstre:

Lege-opholdsgade Holland / Arkitema
Gadeprofil Humlebyen / Arkitema
Lege-opholdsgade IJburg Holland / Thomas Grave-Larsen



NærHeden
FREMTIDENS FORSTAD