

UDVIKLINGSPLAN

REVIDERET JANUAR 2019

Nærheden

FREMTIDENS FORSTAD

NEM HVERDAG. STÆRKT FÆLLESSKAB

INDHOLD

Stedet	03
Fremtidens forstad	03
Hvad er Nærheden?	04
Byplanen	08
Loopet	08
Læringshus Nærheden	09
Broen	10
Stationsparken	11
Kvarterer og kvarterpladser	12
Veje	14
Parkering	18
Miljømæssig bæredygtighed	20
Regnvand	21
Støj	22
Naturområder	24
Værdier og principper	26
Tæthed og byliv	26
Variation	28
Nem hverdag - stærkt fællesskab	32
Drift og vedligehold	34
Bydelsforening Nærheden	34
Kreditering	36



Nærheden ligger kun 20 min med tog fra centrum af København
 Attraktioner omkring Nærheden ★ By □

STEDET

FREMTIDENS FORSTAD

Velkommen til Københavns nye forstad, hvor hverdagslivet er nemt og fællesskabet stærkt.

Nærheden er fremtidens forstad – en 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.

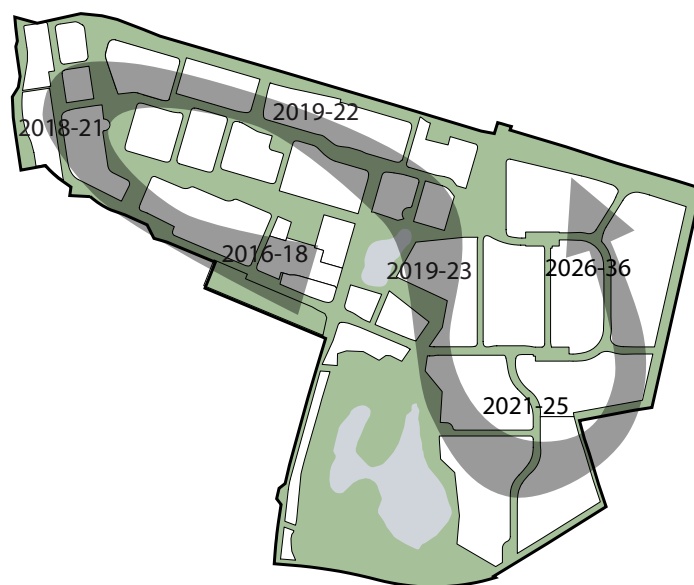
Nærheden er en moderne bydel, der kombinerer det bedste fra forstaden med det bedste fra byen. Her er tætte bebyggelser med intime byrum, små private arealer og fællesfaciliteter. Samtidig er der åben himmel, indbydende naturområder og et stort, grønt parkstrøg.

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 nytænkende skoler, og her er gode indkøbsmuligheder, masser af aktivitetsmuligheder og storslået natur.

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





Udbygningstakt. Bydelen udbygges først mod vest op mod stationen og derefter mod syd-øst. Udbygningen slutter i den nord-østligste del af Nærheden.

HVAD ER NÆRHEDEN?

NærHeden P/S er et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg, 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. Byudviklingsområdet består af et tidligere industriområde, et landbrugsareal og naturområder med søer.

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, kontor erhverv, liberalt erhverv, detailhandel, kultur og offentlig service.

Med Nærheden ønsker partnerskabet at sætte nye standarder for bæredygtig byudvikling både hvad angår miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed. Samtidig skal Nærheden sætte gang i en udvikling, der kan løfte hele Hedehusene.

NærHeden P/S er ansvarlig for udviklingen af infrastruktur og byrum i bydelen, og NærHeden P/S aftaler i dialog med private investorer og udviklere, hvilke bolig- og erhvervsprojekter, der skal realiseres.

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.



Nærhedens projektområde er på 65 hektar og består af landbrugsarealer, naturområder og tidligere industrigrunde.





.....

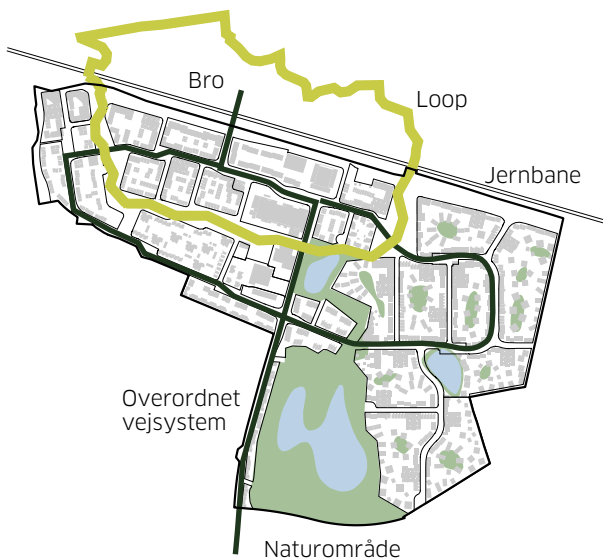
ILLUSTRATIONSPLAN FOR NÆRHEDEN

Når bydelen står færdig bor der 8000 nye beboere fordelt på 3000 nybyggede boliger. Udover boliger kommer der detailhandel, skole, idrætsfaciliteter og kontorerhverv.

.....

n
○ Situationsplan 1:4500

Status primo 2019
Mørkebrun: opført
Lys brun: planlagt med skitseprojekt



Det grønne parkstrøg Loopet binder med sin cykel- og gangforbindelse Nærheden sammen med det eksisterende Hedehusene.



Byhaven ligger i Loopet.

BYPLANEN

LOOPET

Et markant træk ved byplanen for Nærheden er det grønne parkstrøg Loopet, der binder den nye bydel sammen med Hedehusene.

Loopet er byens grønne og blå åre, der løber gennem bydelen og samler mange af byens udadvendte aktiviteter – for eksempel den planlagte skole, det nye springgymnastikcenter, dagligvarebutik og kvarterhus.

Loopet sikrer adgang til grønne områder for alle i Nærheden 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, som planlægges i samarbejde med bydelens beboere. Regnvandet fra de omkringliggende områder samles i Loopet og tilfører dermed området en ekstra kvalitet. Ved store regnhændelser fyldes hele Loopet med regnvand og fungerer som forsinkelsesbassin.



Foreløbige illustrationer af Læringshus Nærheden. CCO Arkitekter.

LÆRINGSHUS NÆRHEDEN

Ved udgangen af 2021 åbner en ny og ambitiøs folkeskole i Nærheden. Høje-Taastrup Kommune udvikler skolen i samarbejde med LEGO Education ud fra et mål om, at fysiske og indholdsmæssige rammer skal ruste eleverne til fremtidens samfund og arbejdsmarked. Der er nemlig behov for, at danske unge får flere tekniske færdigheder og IT-kundskaber, og at de skal kunne håndtere kreativ problemløsning. Der er i forbindelse med udviklingen af skolen tilknyttet et advisory board, som består af repræsentanter for store, internationale virksomheder som Microsoft, LEGO, Rockwool m.fl.

Skolen bliver en 5-sporet skole i fire etager med lege- og opholdsarealer på tagflader og på det fælles areal i Loopet, som både kan benyttes af skolens elever og bydelens beboere.

Ambitionen er, at skolen skal spille aktivt sammen med bydelen og være åben for liv og aktiviteter både dag og aften.

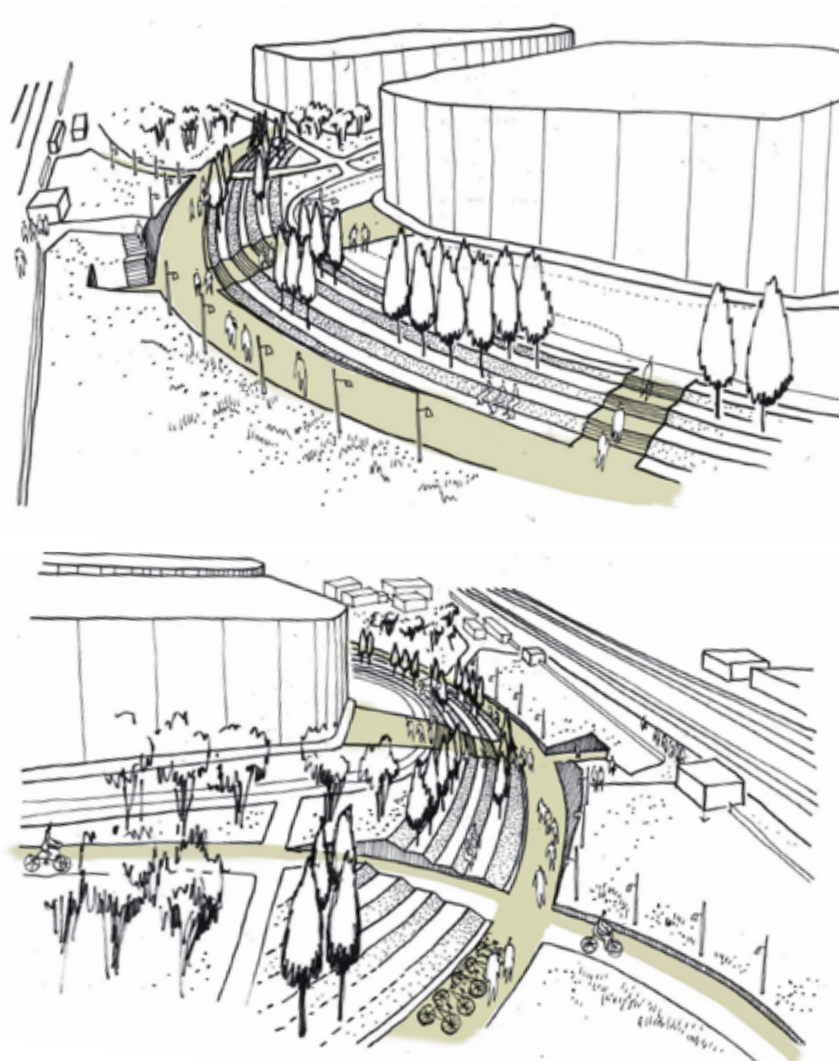


Den nye bro over banen skal forbinde det eksisterende Hedeusene med Nærheden. Skråstagsbroen bliver et vartegn for den nye bydel og skaber effektivt trafikflow i hele området. Design af Dissing+Weitling.

BROEN

Et andet markant træk for Nærheden er den broforbindelse over banen, der skal skabe en velfungerende trafikalt kobling mellem ny og eksisterende by for både biler, gående og cyklister. Terrænet er blevet bearbejdet, således at broen lander på en flad, sydvendt skråning, der er naturligt integreret i bydelen.

Broen giver en spektakulær adgang til området, 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. Broen forventes indviet ved udgangen af 2019.



Stationsparken. Design af Schönherr.

STATIONSPARKEN

Stationsparken er området på sydsiden af Hedehusene Station, der i forlængelse af det grønne Loop omdannes til et indbydende parkområde, der er tilpasset områdets funktion som omstigningspunkt for gående og cyklister.

Når man ankommer til Stationsparken, mødes man af terrasserede skråninger med høje træer og en bred halvcirkelformet rampe samt en markant trappe. Parken er udformet, så man som gående eller cyklist, der ankommer på stationen, naturligt ledes ind i Loopet og videre ind i Nærheden.

Der bliver et mindre antal parkeringspladser, og der

etableres pladser til afsætning ved stationen. Der er afsat plads til 600 cykelparkeringspladser, hvoraf nogle er placeret helt op mod perronen.

I området forventes det, at et vist omfang af kontorhverv samt udadvendte funktioner som kiosk eller café vil placere sig pga. stationsnærheden. Sammen med funktionerne på den anden side af banen på Hovedgaden i det eksisterende Hedehusene udgør de et lille kraftpunkt i byen.



Nærheden rummer de fire kvarterer Havekvarteret, Teglværkskvarteret, Stationskvarteret og Søkvarteret



Den første kvarterplads i Nærheden – dog er træerne endnu ikke plantet. Pladsen giver afveksling i vejforløbet og nedsætter samtidig kørehastigheden.

KVARTERER OG KVARTERPLADSER

Nærheden rummer de fire kvarterer *Havekvarteret*, *Teglværkskvarteret*, *Stationskvarteret* og *Søkvarteret*, der hver især repræsenterer forskellige boligtyper og kvaliteter.

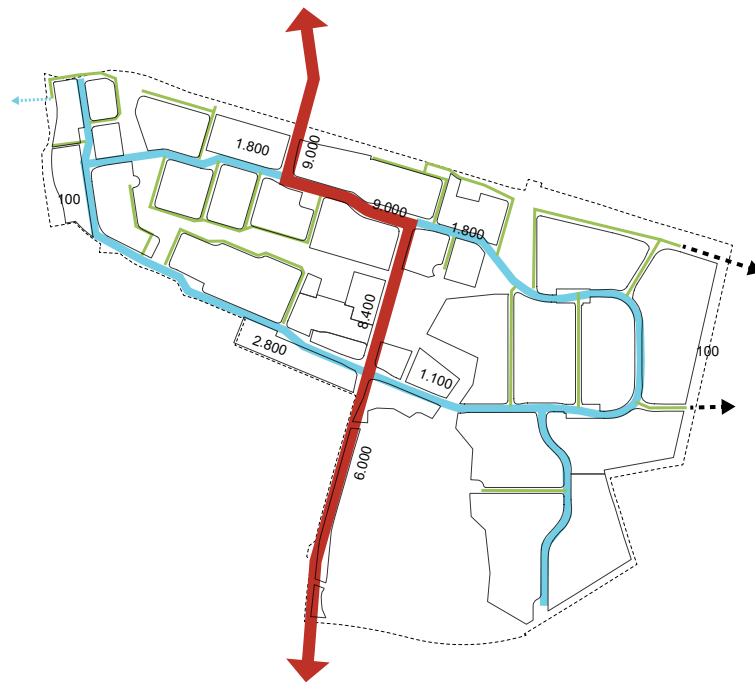
Havekvarteret er karakteriseret ved at have de mest åbne og lave bebyggelser, mens Teglværkskvarteret er karakteriseret ved at have blandede bebyggelser inspireret af udtrykket i nabobebyggelsen, der hedder Industribyen, og har lidt større tæthed end Havekvarteret.

Stationskvarteret er karakteriseret ved at have tæt-

tere og højere bebyggelser end Havekvarteret og har desuden blandet erhverv og bolig. Søkvarteret er karakteriseret ved, at bebyggelser og landskab i højere grad er integreret og ved en relativt høj tæthed.

På kvarterpladserne indsnævres køresporet til ét spor, fortovene udvider sig til mindre, flisebelagte pladser, og der etableres plantebede med græsser, stauder og blomstrende træer. Flere steder etableres effektbelysning, som giver de enkelte pladser identitet. Det overordnede formål med kvarterpladserne er at danne en grøn og frodig pause i vejstrækningerne i byen men også at give mulighed for uformelt ophold.





VEJHIERARKI OG HASTIGHEDER 1:5000

- Adgangsvej 40 km/t
 - Fordelingsvej 40 km/t
 - Lokalveje 15 km/t
 - - - Sivemulighed mod vest
 - - - Fremtidig vejopkobling til perspektivområde
- "Tal" Trafikmængder ÅDT (Årsdøgntrafik)

VEJE

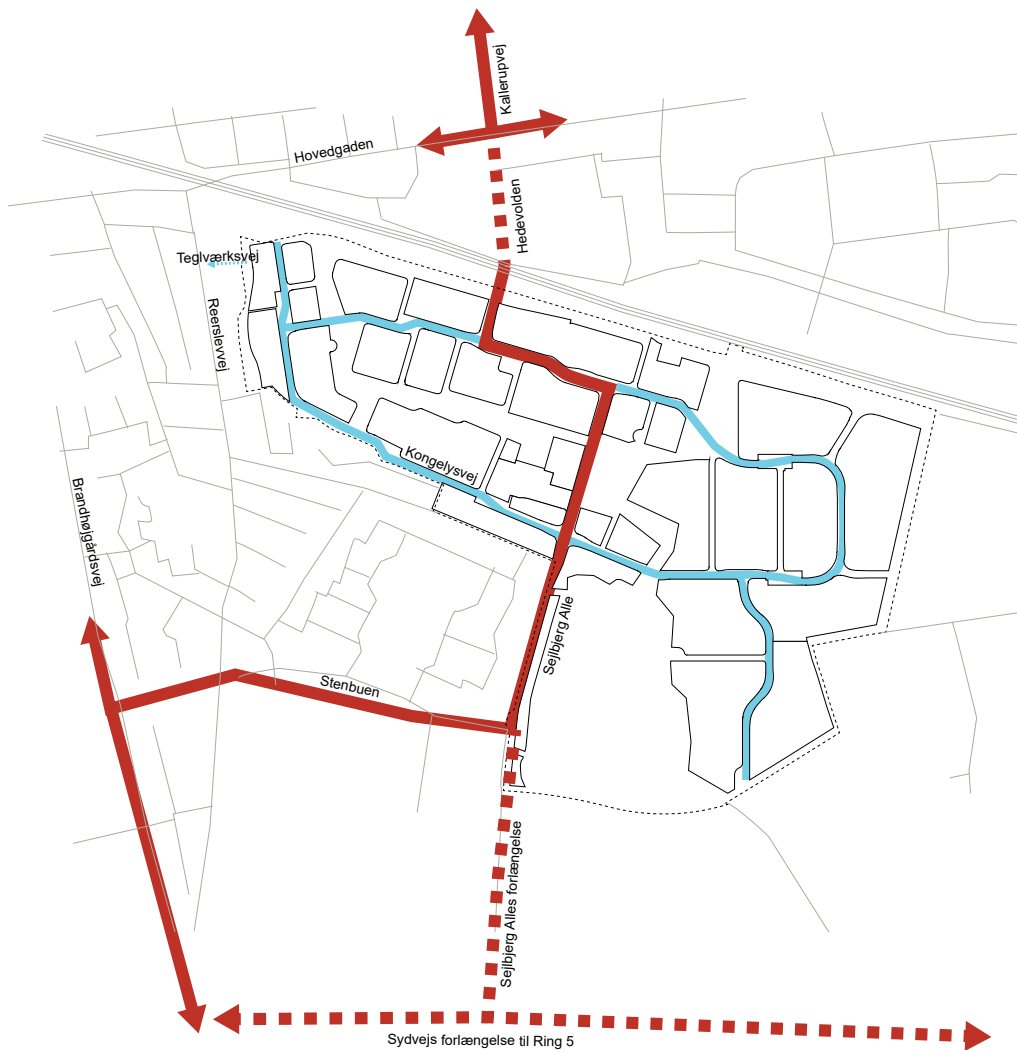
Der er i trafikløsningerne fokus på de lette trafikanter. Løsningerne sikrer en god trafiksikkerhed i kombination med acceptabel fremkommelighed og tilgængelighed for biltrafikken. Derfor er der i området et tydeligt trafikalt hierarki, hvor adgangsvejen er prioriteret til bil-, vare- og bustrafik, mens fordelings- og lokalvejene er indrettet med højere prioritet til de bløde trafikanter.

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 og Brandhøjgårdsvej.

De enkelte storparceller i bydelen vejforsynes af en fordelingsvej, som danner en cirkulær forbindelse gennem byen og giver adgang til lokalvejene, som omkranser de fleste storparceller.

Vejene er udformet med tværsnit, 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.



VEJOPKOBLING

Nærhedens trafikale tilslutning til eksisterende trafikstruktur

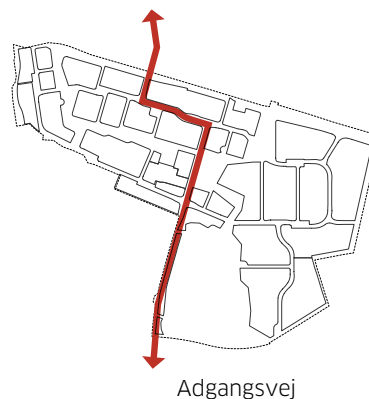
Alle veje udføres med forsætninger, som er forskydninger af kørebanerne, således at der opleves en rumlig variation i bevægelsen gennem byen. Oplevelsen vil være korte veje og korte kig, og det er rumligheder, der motiverer til lav hastighed for biler og øger oplevelsen for gående og cyklende.

Adgangsvejen har i hele sin længde fortove og cykelstier i begge sider samt skærmende rækker af store karaktergivende vejtræer, der adskiller biler og bløde trafikanter.

Fordelingsvejen har fortove i hele sin længde og cykelstier på de centrale dele. Lokalvejene er udlagt

som shared space, hvor alle trafikarter anvender samme køreareal, der slynger sig mellem lommer med parkering og regnbede og delvist med indsnævring af kørebanen.

Lokalvejene er enkeltsporede på udvalgte strækninger, hvilket forstærker indtrykket af en vej, hvor der køres med lav hastighed. Belægning med klinker på fortorve og asfalt på vejen uden niveauspring giver karakter af opholdsflade med indslag af plantebede til regnvand, vejtræer, enkelte parkeringspladser, belysning og lokale affaldsstationer.

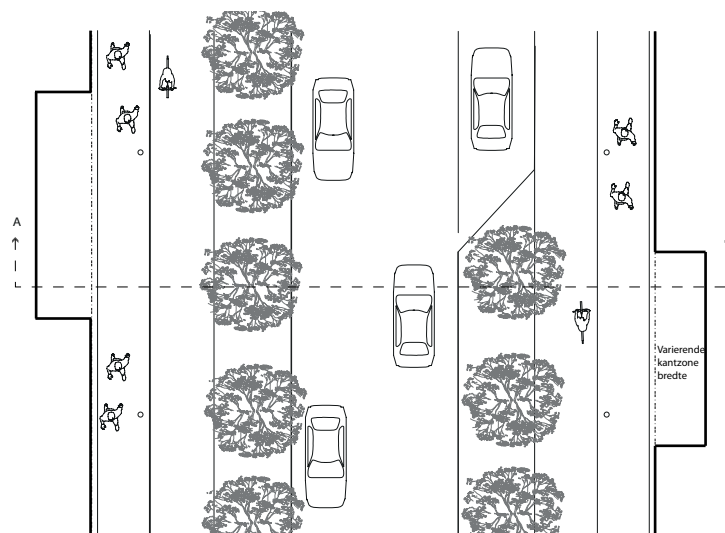
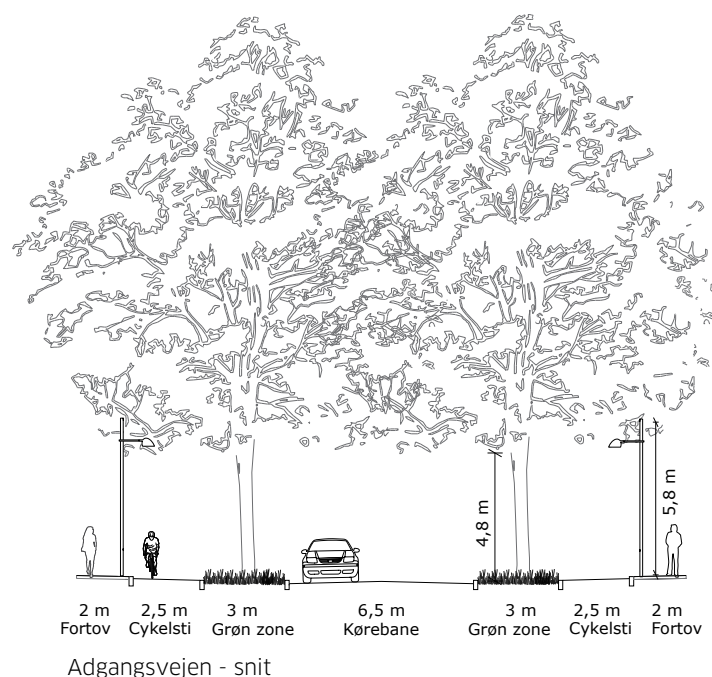


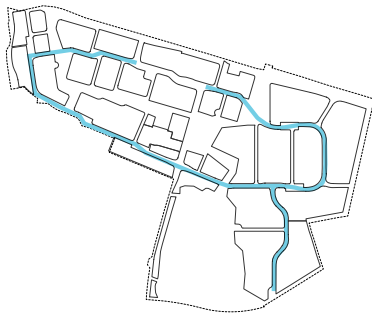
Affaldsstationerne består af fem affaldsnedkast med underjordiske beholdere, der til sammen rummer fraktionerne plast, pap, papir, glas, metal og restaffald. Stationerne er forberedt til, at man på sigt kan sortere organisk affald, såfremt Høje-Taastrup Kommune indfører en sådan ordning.

Der etableres træplantninger langs de overordnede veje for at give identitet til de forskellige typer af veje. Der plantes karaktergivende træer for hver vejtype: træer i begge sider på adgangsvejen og enkeltrækker på fordelingsvejen. På lokalvejene plantes træer primært i grupper. De mange (regn)bede langs vejene tilplantes med egnede buske, stauder og græsser, der bidrager til variationen og biodiversiteten i byrummene.

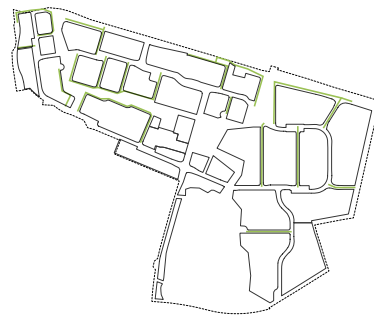
Vejbelysningen sker med moderne, effektive LED-armaturer, der samtidig giver sammenhæng og et æstetisk tilskud til gadebilledet.

Veje og stier overholder anbefalingerne omkring tilgængelighed for alle.

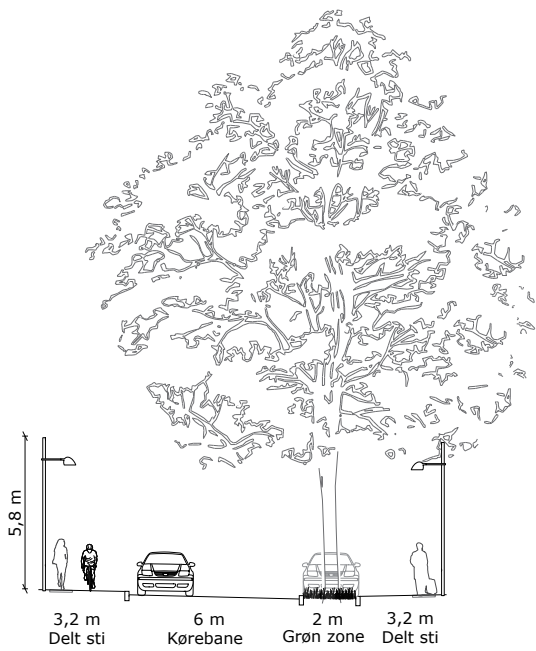




Fordelingsvej



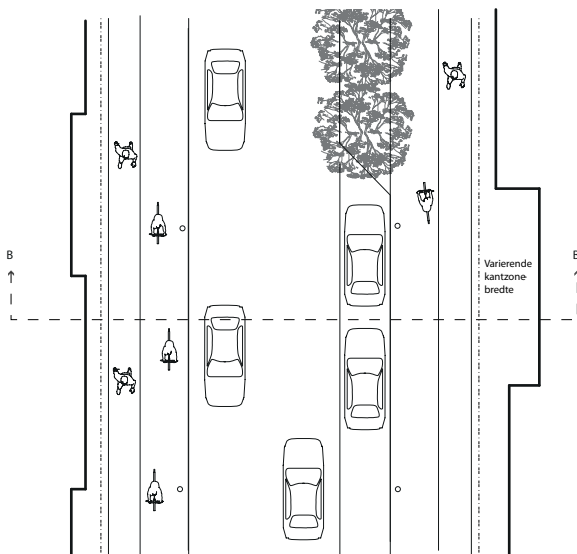
Lokalvej



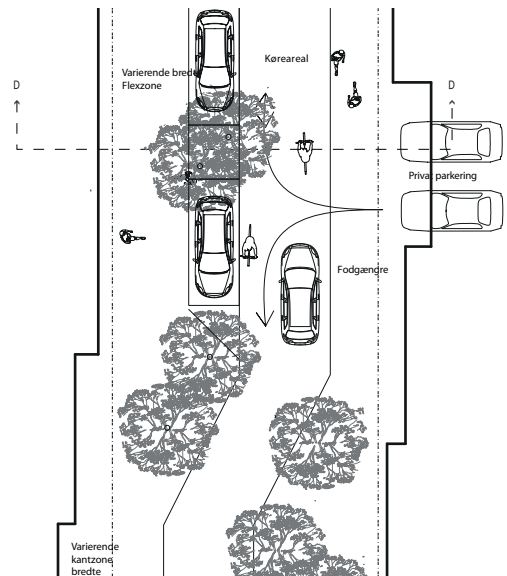
Fordelingsvejen - snit



Lokalvejene - snit



Fordelingsvejen - planudsnit



Lokalvejene - planudsnit



Åbent hus i Nærheden september 2018

FOR HELE NÆRHEDEN FASTLÆGGES FØLGENDE 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

PARKERING

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 ca. 60 % placeres i små, lokale parkeringshuse.

Bygherre etablerer efter aftale med sælgeren en del af parkeringen på terræn på egen grund. De øvrige nødvendige parkeringspladser til byggeprojektet etableres af NærHeden P/S i p-hus. Bygherre betaler efter forhandling en del af omkostningen men typisk ikke alle omkostninger til etablering af pladserne i p-huset.

Parkeringspladserne på terræn fordeles i boligklyngerne, på parkeringsarealer langs lokalveje og forde-

lingsveje samt på samlede pladser langs jernbanen. De resterende p-pladser placeres i 15-18 små og decentralt placerede p-huse, som indarbejdes i boligbebyggelserne. Parkeringshusene er placeret, så der bliver en rimelig gåafstand fra bolig til p-hus.

Enkelte steder kan det være hensigtsmæssigt at etablere parkering som kælderparkering under det enkelte byggeri.

P-normen i hele Nærheden er 1 p- plads pr bolig. Der kan i de enkelte projekter aftales en højere p-norm.

Som udgangspunkt er alle parkeringspladser på grundejerforeningernes fællesarealer og bydelens øvrige fællesarealer til rådighed for alle. Der opkræves ikke brugerbetaling for parkering, og der er indgået aftale med delebilfonden LetsGo om, at der er 2 delebiler til rådighed i Nærheden i en treårig testperiode.



MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

Den miljømæssige bæredygtighed har høj prioritet og er en integreret del af de fysiske løsninger i den samlede plan for Nærheden.

NærHeden P/S har fokus på at mindske ressourcetilbruget. Målet er en tæt by, hvor der spares på arealressourcerne, samtidig med at et tidligere industriområde omdannes til et attraktivt boligområde.

Dette har blandt andet betydet, at betonen fra store haller i området, som er nedrevet, er blevet genan-

vendt som materiale til vejbygning. Det forsøges ligeledes at genanvende så meget jord i området som muligt. Der anvendes ikke PVC, og vejbelysningen er med LED lyskilder, der holder længere og har meget lavt elforbrug. NærHeden P/S opfordrer developere og investorer til at opføre bæredygtigt byggeri med lavt energiforbrug. Området er forsynet med lavtemperaturfjernvarme, som sikrer, at boligerne kan opvarmes på en bæredygtig måde.



Loopet med regnvand. Tagvandet fra storparcellerne i den vestlige del af Nærheden afvandes til Loopet, hvor det giver rekreative værdier. Herefter ledes vandet til det regnvandstekniske anlæg Sejlbjerg Mose og videre her fra til Lille Vejleå.

REGNVAND

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

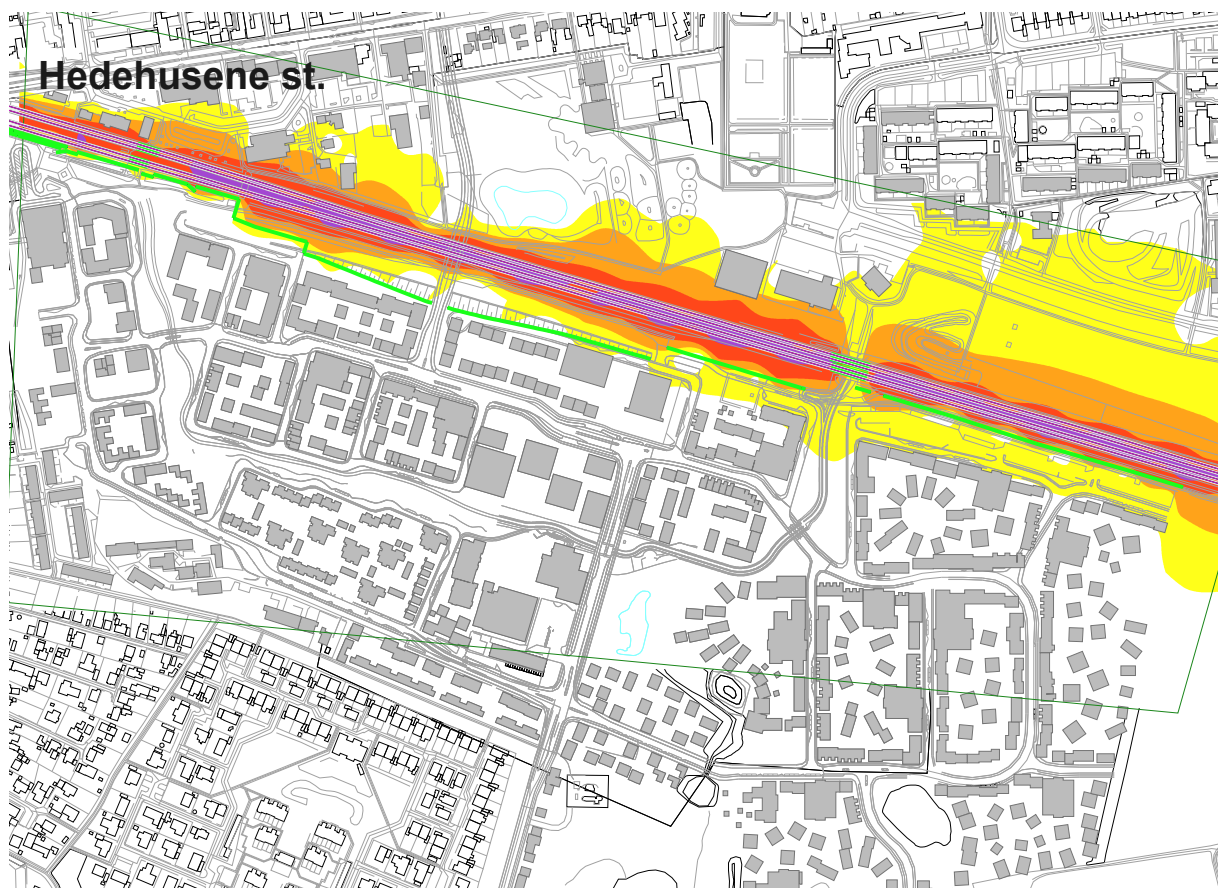
Det regnvand, der ikke kan nedsives, ledes, efter det er blevet forsinket, dels til regnvandssystemet, dels

direkte til Lille Vejleå mod syd og endelig 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 afledes på overfladen i kanaler, grøfter eller i regnbede helt frem til recipienten, der skal modtage vandet.

Regnvand fra trafikarealer kan være forurenset med olie og ledes derfor igennem et forbassin med olie-tilbageholdelse og sandfang før udledningen til hhv Baldersbækken og Sejlbjerg Mose/Lille Vejleå.

Klimasikringen leder ved skybrud alt regnvand samlet via vejstrukturen (skybrudsveje) til recipienterne.



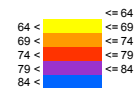
Nærheden som fuldt udbygget bydel med støjskærm langs banen. Støjskærmen er den grønne linje.

JERNBANESTØJ I 1,5M HØJDE OVER TERRÆN

Trafik: Togtrafik 2030

Støjforanstaltninger: Skærm, 2 meter høj

Lden [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



STØJ

Støj fra jernbanen bliver mindre i takt med, at den nye jernbane København-Køge-Ringsted tages i brug og senere Femernforbindelsen. Disse nye infrastrukturprojekter aflaster strækningen forbi Nærheden for gennemkørende trafik.

Ved byggerier langs banen håndteres støj på terræn ved, at Nærheden P/S opsætter støjskærm, og ved at der anvendes egnede facadeløsninger.

Der anlægges en støjskærm langs banestrækningen nord for Nærheden, hvilket vil nedsætte støjpåvirkningen på de nederste etager af byggeriet samt på terræn til et niveau under de anbefalede grænse-

værdier. 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 del af strækningen langs jernbanen, og disse byggerier vil samtidig skærme den bagvedliggende boligbebyggelse.

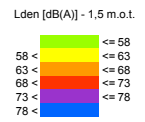
Støj fra vejtrafikken på det interne vejnet håndteres gennem facadeisolering og støjdæmpende vinduer på de få bygninger langs adgangsvejen, der kan få støjniveauer over grænseværdierne.



Nærheden som fuldt udbygget bydel med støjdbredelse fra veje.

VEJSTØJ I 1,5M HØJDE OVER TERRÆN

Trafik: Støjdbredelse fra veje - 2025
 Støjforanstaltninger: ingen





Sejlbjerg Mose



Byhaven ved Salamandersøen

NATUROMRÅDER

På Nærhedens areal ligger Sejlbjerg Mose og Salamandersøen samt to mindre søer. Alle fire søer er naturbeskyttede og er bevaret i Nærhedens bygningsplan. Mellem Salamandersøen og Sejlbjerg Mose har Nærheden P/S anlagt en grøn korridor med lavtliggende områder til de beskyttede paddearter, som lever ved Sejlbjerg Mose og yngler i Salamandersøen. Den grønne korridor føres under vejen i en faunapassage. Sejlbjerg Mose er ligeledes blevet suppleret med et nyt vandhul, så padderne får bedre levevilkår.

Med udsigt til Sejlbjerg Mose er der anlagt en naturhytte med grillsteder, som kan benyttes frit af alle.

Fra Nærheden er der nem adgang til det 1.000 hektar store rekreative område Hedeland Naturpark, som med sit kuperede terræn, søer og gode stinet byder på store naturoplevelser.





Springcenter Nærheden

BEBYGGELSESPROCENT

TÆTHED HELE NÆRHEDEN

Brutto tæthed (hele Nærhedens areal) : 65%
Netto tæthed indenfor storparceller: 117%

DET SAMLEDE ETAGEKVADRATMETER AREAL UDGØRES AF

Boliger og byfunktioner: 378.000 m² fordelt på:

Boliger: 286.500m²
Erhverv: 18.400m²
Detailhandel: 3.700m²
Institutioner: 13.000m²
Kultur/Skole: 23.000m²

VÆRDIER OG PRINCIPPER

TÆTHED OG BYLIV

Nærheden er en tæt by. Det betyder, at boligerne ligger tættere på hinanden og er højere end i det traditionelle parcelhuskvarter. 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.

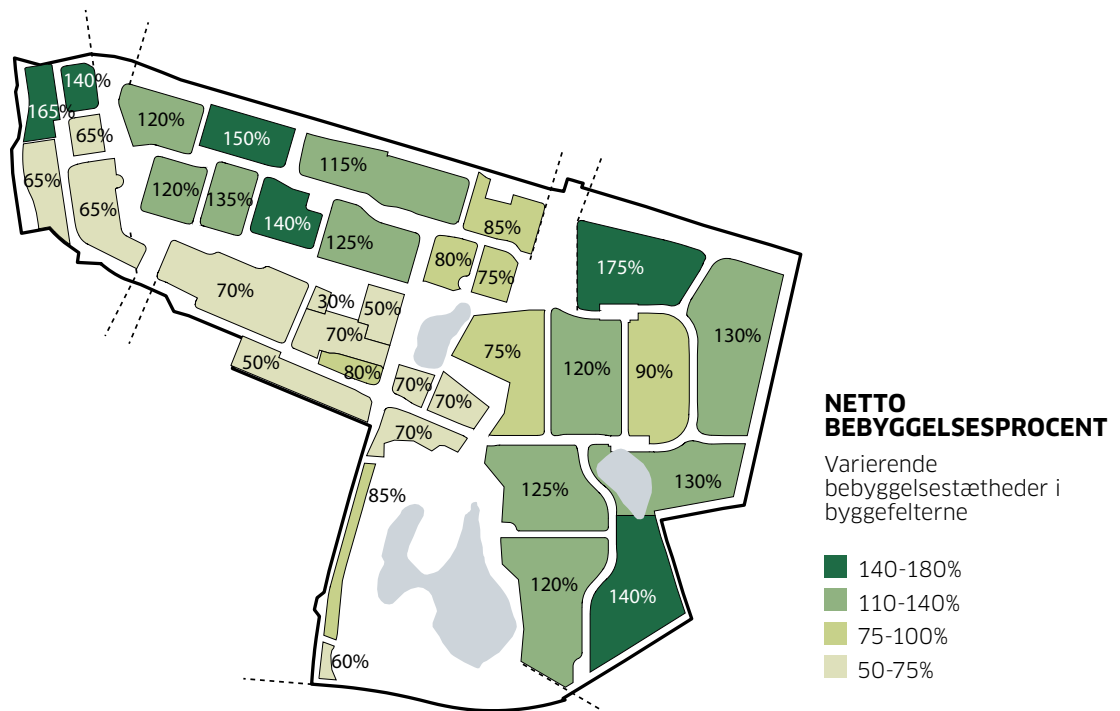
Boligerne organiseres i boligklynger, der skaber de grønne og trygge bomiljøer, som er efterspurgt i forstaden.

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.

Tæthedsprincippet 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.

Tætheden for hele Nærheden er 65% mens den inde på storparcellerne spænder fra godt 50% til knap 180%.

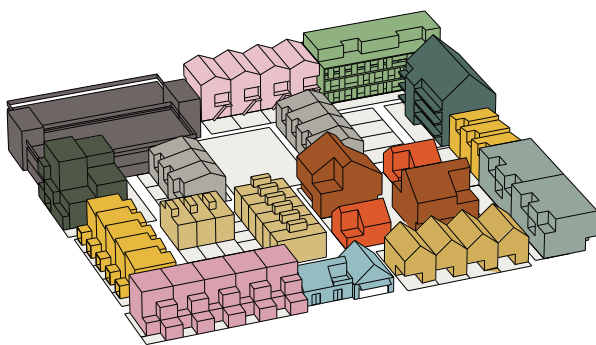
Skalaen spænder fra 1-5 etager med mulighed for op til 6 etager enkelte steder. Der vil være en overvægt at byggeri i 2-3 etager mens der særligt mod banen og mod øst vil være flere byggerier i 4-5 etager.



Nærhedens vejledende bebyggelsesprocenter på de enkelte storparceller. Endelige tætheder og byggemuligheder afklares i samarbejde med planmyndigheden og bygherre.



Plushusene ved NREP / CASA / SLA



Variation og tæthed er nogle af nøgleordene i Nærheden



Boligprojekt ved Balder Danmark/Sjælsø Management/DesignGroup Architects

VARIATION

Nærheden er en varieret by. Det betyder, at der er mange forskellige slags boligtyper, spændende byrum, forskellige funktioner og varieret arkitektur.

Storparcellerne og bebyggelserne er planlagt således, at der tilstræbes variation på hver enkelt storparcel. Der er både en variation i boligtypologierne (rækkehuse, byhuse, etageejendomme mv) og i bygningernes facadeudtryk og arkitektur.

Der skal ligeledes være en variation i ejerformerne, således at boligerne vil appellere til forskellige familietyper. Det forventes, at der primært vil være ejerboliger samt privat udlejningsbyggeri i Nærheden og kun i mindre grad alment boligbyggeri og andelsboliger.

Der vil primært blive bygget boliger i Nærheden (85 %), men for at sikre en levende bydel med varierede funktioner planlægges også for erhverv, offentlig service og kultur (15 %).

Der er boliger i hele Nærheden, mens de øvrige funktioner er koncentreret i hjertet af bydelen omkring Loopet og i området omkring stationen samt langs banen. Dette gøres for at sikre, at der skabes sociale knudepunkter i byen, hvor mennesker samles i områder med byfunktioner som kontorer, hverv, detailhandel, institutioner mv.

I hjertet af Nærheden vil man derfor finde den nye skole, springgymnastikcenter, dagligvarebutik og på sigt flere udadvendte funktioner.



Rækkehuse i boligbebyggelsen Solrækkerne



Kædehus i boligbebyggelsen Green Garden

Ved stationen planlægges der for kontorerhverv samt udadvendte funktioner som kiosk, café eller kvarterhus.

Et andet udtryk for variation er *kantzonen*. Kantzonen er en betegnelse for overgangen mellem boligen og byrummet udenfor. Kantzonerne er et vigtigt virkemiddel i realiseringen af Nærhedens ønske om at skabe byliv og understøtte fællesskabsdannelse, idet kantzonerne er gode til at skabe et socialt samspil mellem mennesker. 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.

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 graduering mellem det private hjem og det offentlige byrum, og giver bedre muligheder for at udnytte arealer, som ellers ville være ukomfortable at opholde sig i.



Arenakvarteret Ørestad



Arenakvarteret Ørestad



Nijmegen Limos Holland

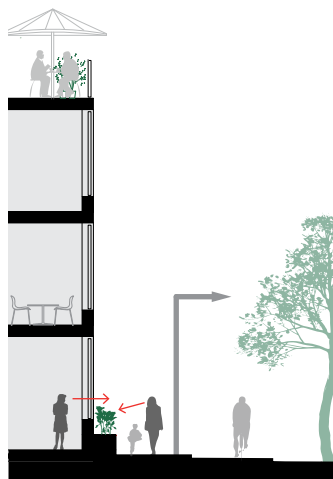


Nordhavn



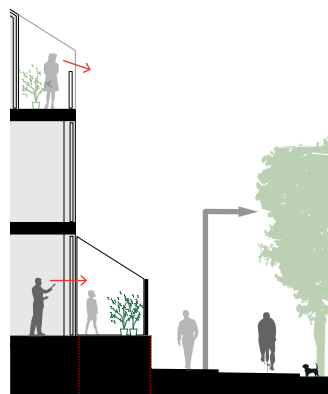
Nordhavn

Kantzonen mellem private arealer og fælles arealer kan udformes på mange forskellige måder og have forskelligt udtryk. I Nærheden skal kantzonerne være omhyggeligt bearbejdede.



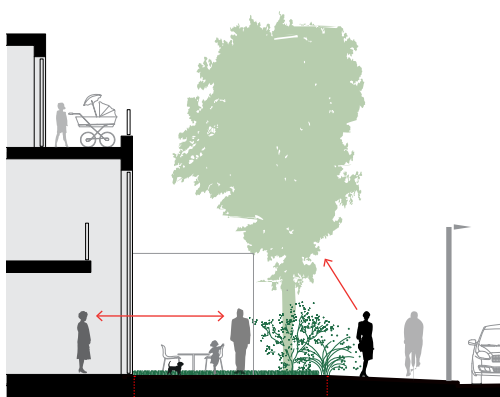
0.5 m kantzone til adgangsvej

Indbygget plantekasse langs huset som en kantzone til adgangsvej



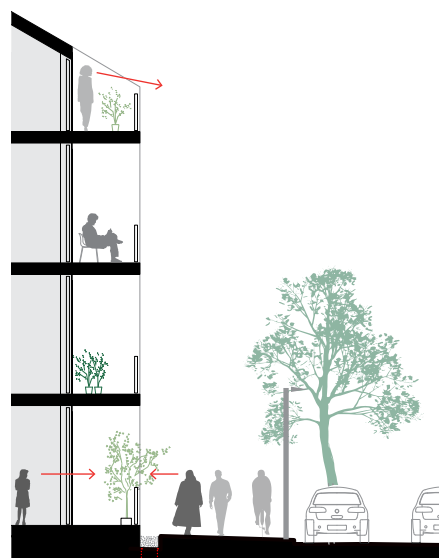
2 m kantzone til adgangsvej

Løftet terrasse med akustisk rækværk som en kantzone til adgangsvej



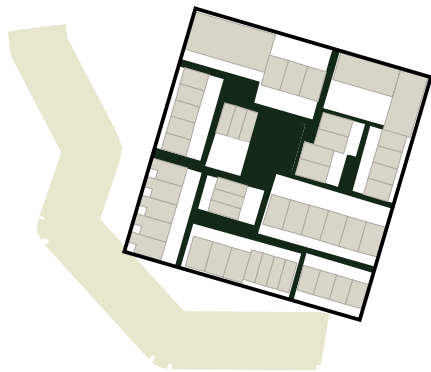
5 m kantzone til fordelingsvej

Forhave som en kantzone til fordelingsvej



0.5 m kantzone til fordelingsvej

Pigstensbelægning langs huset som en kantzone til fordelingsvej



Byrum i størrelse small.



Byrum i størrelse medium.



Boligklyngens mødesteder.



Lokalvejen som mødested.



NEM HVERDAG - STÆRKT FÆLLESSKAB

I Nærheden er der rigtig gode muligheder for at få hverdagen til at hænge sammen med transport, indkøb, skole og fritidsaktiviteter.

Nærheden ligger ved Hedehusene Station med kun 20 minutter i tog til Københavns Hovedbanegård, og der er få minutter til nærmeste motorvejstilkørsel. Midt i Nærheden bygges den nye skole - Læringshus Nærheden - med integreret daginstitution. Ved siden af skolen ligger Springcenter Nærheden, hvor der dyrkes springgymnastik og et par hundrede meter længere væk ligger Hedehusene Idrætspark med fodboldklub og fodboldbaner. Naturpark Hedeland er næsten nabo til Nærheden og er et kapitel for sig med fiskesø, løbestier, skibakke, venterantogbane, udendørs amfiscene, rideklubber mv.

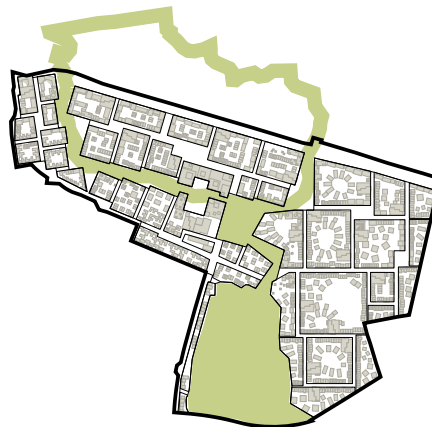
Indkøb klares i den lokale SuperBrugsen ved siden af Springcenter Nærheden eller på Hovedgaden i Hedehusene med dagligvarebutikker og specialbutikker som bager, slagter, apotek og blomsterforretning - for ikke at nævne caféer og bibliotek. Med andre ord: i Nærheden er der alt, hvad du skal bruge i hverdagen. Og hvis storbyen kalder, er København og Roskilde kun en kort togtur væk.

Det er en bærende tanke i projektet, at der skal skabes optimale betingelser for, at godt naboskab og nye fællesskaber kan tage form i bydelen. Når folk kender hinanden og deler interesser, øges trygheden, og den sociale sammenhængskraft styrkes.





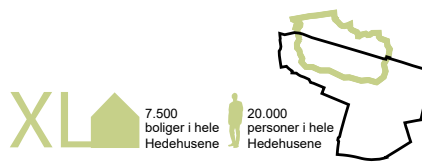
Byrum i størrelse large.



Byrum i størrelse extra large.



Kvarterpladser og kvarterhuse som kvarterets mødesteder.



Parkstrøget Loopet og Sejlbjerg Mose som hele bydelens mødested.



Nærheden tilbyder derfor gode rammer for forskellige former for fællesskaber - fra det uformelle møde tværs over gaden og kaffe ved havebordene i boligklyngen til de mere etablerede fællesskaber i løbeklubber, ved fællesspisning i kvarterhuset og byfest i Loopet. Nærhedens byrum, pladser og mødesteder bliver dermed sociale mulighedsrum.

I Nærheden findes der overordnet set fire typer af byrum.

- Boligklyngen - det nære fællesskab med naboer på fællesarealer med havemøbler, legeredskaber, drivhus, grill mv.
- Lokalvejene - leg, ophold, parkering og transport

- Kvarterpladserne - ophold i gadeforløbet med smuk belægning, beplantning, siddemøbler og belysning

- Loopet - hele byens mødested med opholds- og aktivitetszoner

I Nærheden er der tillige planlagt fire kvarterhuse, som er moderne beboerhuse, der kan danne rammen om forskellige former for fællesskaber. I kvarterhusene vil der som udgangspunkt være nogle traditionelle faciliteter som køkken og festsal, men der kan også være gæsteværelser, værksteder, legerum, mødelokaler mv.

Kvarterhusene udvikles i samarbejde med beboerne.





Springcenter Nærheden



Åbent hus juni 2018

DRIFT OG VEDLIGEHOOLD

BYDELSFORENING NÆRHEDEN

Når et boligprojekt færdiggøres, og beboerne flytter ind, stiftes en grundejerforening. Grundejerforeningen er ansvarlig for drift og vedligehold af grundejerforeningens egne arealer. Grundejerforeningerne er ligeledes pligtige medlemmer af Bydelsforeningen Nærheden, som er en fælles grundejerforening for hele bydelen.

Bydelsforeningen er ansvarlig for drift og vedligehold af alle arealer i Nærheden, som ikke hører til de private grundejerforeninger eller driftes af Høje-Taastrup Kommune. Bydelsforeningens primære formål er således at drifte og vedligeholde alle fælles arealer, anlæg og bygninger i bydelen. Det drejer sig om det grønne parkstrøg Loopet, naturområderne, parkeringshuse, fælles parkeringspladser, affaldsstationer, kvarterhuse mv.

Bydelsforeningen kan også igangsætte forskellige aktiviteter i bydelen, der kan styrke fællesskabet.

Bydelsforeningen overtager ejerskab og driftsansvar for de forskellige arealer i takt med at disse færdiggøres, og Nærheden udbygges.

Bydelsforeningen har en bestyrelse med to repræsentanter for grundejerforeningerne, én repræsentant fra Nærheden P/S og to eksterne medlemmer, der er fagpersoner inden for hhv. økonomi og drift/arkitektur/byliv. Fagpersonerne skal sikre et højt fagligt niveau i bydelsforeningens bestyrelse og være med til at sikre, at det høje kvalitetsniveau, der karakteriserer de fælles anlæg, bevares over tid.



KREDITERING

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 03:

Byggeri / NærHeden P/S

Side 05:

Hele området / S.H.Luftfoto

Side 08 fra toppen:

Salamandersøen / Maya Arffmann

Byhaven / Maya Arffmann

Side 09:

Læringshus / Christensen & Co Arkitekter

Side 10:

Broen / Dissing & Weitling og COWI

Side 11:

Stationsparken / Schønher

Side 12:

Kvarterplads / Maya Arffmann

Side 18:

Sæbekasseløb åbent hus / NærHeden P/S

Side 21:

Drone sept 2018 - byggeri og loop / Gorm Hansen og Søn A/S

Side 22 og 23:

Støjkort / COWI

Side 24:

Luftfoto søerne maj 2018 / S.H. Luftfoto

Børn med helikopter / NærHeden P/S

Side 25:

Pige ved Sejlbjerg Mose / NærHeden P/S

Side 26:

Springcenter Nærheden / NærHeden P/S

Side 27:

Plushusene / NREP & CASA & SLA

Side 28:

Boligprojekt ved Balder Danmark/Sjælsø Management/ Design Group Architects

Side 29:

Solrækkerne sept 2018 / Maya Arffmann

Urtehaven / NærHeden P/S

Side 30:

Referencefotos / Maya Arffmann og Lene Madsen

Side 34:

Springcenter Nærheden / NærHeden P/S

Åbent Hus / NærHeden P/S

Side 35:

Borgere ved Sejlbjerg Mose / NærHeden P/S

Urtehaven med seniorpar / NærHeden P/S

Springcenter Nærheden / NærHeden P/S

Mægler i salg / NærHeden P/S

NærHeden P/S
er navnet på det selskab, der udvikler området

Nærheden
er navnet på den nye bydel

Læs mere på www.naerheden.dk



NærHeden
FREMTIDENS FORSTAD

NærHeden P/S | Kongelysvej 2 | 2640 Hedehusene

