

Bæredygtig

byudvikling - balanceret med bilisternes behov

Den nye bydel Nærheden skal være fremtidens forstad med blandt andet tæt-lav-bebyggelse og sociale samlingspunkter. Varieret arkitektur og boligudbud skal tiltrække mange forskellige mennesker, og såvel et to kilometer langt grønt parkstrøg som en stærk opkobling til vejnettet skal binde den nye og gamle by sammen. Trafikplanen og parkeringsløsningen tilgodeser bymiljøet og de bløde trafikanter, men ønsket om at begrænse bilernes dominans og samtidig imødekomme behovet for biler er et dilemma i byudviklingen. Placeringen lige op ad Hedehusene Station giver særlige muligheder.



AF OLE MØLLER
NærHeden P/S
omo@naerheden.dk

Når man siger ordet "forstad", er der to billeder, som typisk kommer frem på nethinden. Det ene er parcelhuskvartererne, hvor de danske familiers populære boligform med eget hus og have, adskilt af hække og hegn, dækker store arealer. Det andet er de mægtige, monotone boligblokke i beton, typisk bestående af ensartede - og ofte ganske fine - almene lejeboliger.

Begge boligformer vandt stor udbredelse omkring 1960'erne og dominerer derfor mange forstadsområder ved de større byer. Men den nye bydel Nærheden i Hedehusene, som nu har over 1.000 og til slut vil have 7.000 indbyggere, tilbyder en helt tredje måde at bo på. Et alternativ som kombinerer det bedste fra både storbyen og forstaden i byudviklingsprojektet, som Høje-Taastrup Kommune og Realania By & Byg i 2013 lancerede som et eksempel på fremtidens forstad.

Forstadens og storbyens fordele

Hvor forstæderne tiltrækker mange med lys, luft, grønne omgivelser og lavere boligpriser, lokker de

store byer med et mere intenst og mangfoldigt byliv. Disse fordele arbejder vi med at forene ved at gøre forstaden tættere end normalt og fra starten indbygge mere intime byrum, faciliteter og aktivitetsszoner, der indbyder til fællesskab og aktivitet.

Dertil kommer en stor variation i både arkitektur, bolig- og ejerformer, hvor boligerne er fordelt i en blanding af 1- og 2-plans rækkehuse og meget forskellige 3 til 5- og enkelte steder 6-etagers opgangshuse. Det fører naturligt til, at forskellige familietyper, lige fra seniorsinglen til storfamilien, kan bo dør om dør, så vi undgår ghettopræget.

Endelig indarbejder vi bynatur og grønne byrum, så de virker meget mere integreret i byen end i tidligere tiders meget funktionsopdelte indretning af forstæderne – samtidig med at vi udnytter nærheden til naturen, som var her i forvejen – ikke mindst det 50.000 kvadratmeter store, vilde sø- og skovområde Sejlbjerg Mose, der ligger i projektområdet.

Så mens mange eksisterende større byer i disse år arbejder med at skabe flere grønne byrum og uden-dørs rekreation, gør NærHeden P/S det omvendte – nemlig at tilsætte forstaden kvaliteter som tæthed,



Loopet er en rekreativ forbindelse med bynatur – og klimasikring mod skybrud.

nærhed til naboerne og det byliv, som kendes fra storbyens mere intense byrum.

Et sådant bymiljø skal naturligt inspirere til, at man kommer hinanden ved. Her spiller de sociale samlingspunkter en vigtig rolle. Dem har vi et koncept og en klar plan for i NærHeden P/S, hvor bydelens størrelse gør, at der skal arbejdes med flere niveauer af fællesskab. Der er både det nære fællesskab i de enkelte bebyggelser, kvartervis ved de kvarterpladser og kvarterhuse som vi anlægger, og endelig fællesskaber for hele bydelen i det samlede parkbånd Loopet med Byhaven samt naturområdet Sejlbjerg Mose. Det første kvarterhus – et klimavenligt træhus – er i øvrigt i fuld gang med at blive bygget og åbner i hjertet af Nærheden i dette efterår.

Bindes sammen med det øvrige Hedehusene

Udover at Nærheden gerne skal være et eksemplarisk forstadsmiljø i sig selv, er

projektet også født med en ambition om at løfte Hedehusene som helhed og skabe en mere mangfoldig beboersammensætning. Det er derfor vigtigt, at projektet ikke tænkes som en ø, men bliver mest muligt forbundet med det, der var her i forvejen.

Et helt særligt landskabeligt greb er en af måderne, det skal ske på – nemlig et cirka to kilometer langt ringformet, grønt parkstrøg for fodgængere og cyklister kaldet Loopet, som med bynatur og forskellige aktivitetszoner er et rekreativt byrum, som tilbyder plads til leg, ophold og bevægelse.

Med en bredde på mellem 20 og 50 meter bugter Loopet sig gennem den nye bydel, hvorfra det bevæger sig videre ud i det gamle Hedehusene og tilbage igen i Nærheden for på den måde at binde det nye og det gamle sammen. Loopet giver også de bløde trafikanter en hurtig, direkte og tryk adgang til stationen.

NÆRHEDEN – FREMTIDENS FORSTAD

- Projektet blev lanceret i 2013 af Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg som en ambitiøs satsning på at udvikle et eksempel på fremtidens forstad.
- Samtidig skal bydelen give det samlede Hedehusene et betydeligt løft som en mere moderne by med en bredere befolkningssammensætning.
- Grundlaget for udviklingen er Nærhedens udviklingsplan, som ikke kun er en fysisk plan og en tidsplan, men også beskriver strategierne for bydelens udvikling. Grundlaget omfatter desuden en detaljeret økonomisk plan.

Midt i Nærheden glider Loopet sammen med Skoleparken, som til efteråret åbner som bydelens helt centrale grønne byrum. Omkring parken finder man blandt andet en helt ny skole, Læringshus Nærheden, og en større dagligvarebutik, SuperBrugsen, som er eksempler på byfunktioner, der henvender sig til en større geografi. »



NærHeden P/S lægger vægt på høj kvalitet i bydelens infrastruktur - som her i Stationsparken.



Vy over Nærheden med den nye skole i midten.

Loopet er samtidig en vigtig del af områdets klimasikring som et naturpræget opsamlingssted for regnvand, og som sådan styrker det også biodiversiteten.

”Nem hverdag – stærkt fællesskab”

Nøgleordene for det at bo i Nærheden er fællesskaber og nem hverdag – og i forhold til det sidste er infrastrukturen et stort aktiv. Nærheden ligger lige ved Hedehusene Station, hvorfra regionaltoget kører til København på 20 minutter og til Roskilde på 5 minutter. Ingen beboere i Nærheden får mere end 1.200 meter til stationen, og et sammenhængende system af stier og det bilfrie grønne loop gør det attraktivt, nemt og trygt at færdes til fods eller på cykel.

Udnyttelsen af den eksisterende jernbane og motorvejsnettet har helt sikkert gjort sit til, at det er gået stærkt med tilflytningen – og netop med denne placering, hvor eksisterende jernbane og motorveje udnyttes, lever projektet godt op

til, hvordan man i det hele taget bør udbygge Hovedstadsområdet -jævnfør tankerne i Fingerplanen.

Tilgodeser bløde trafikanter

Internt i Nærheden bliver der et tydeligt trafikalt hierarki, hvor adgangsvejen er prioriteret til bil-, vare- og bustrafik, mens fordelings- og lokalvejene mest er indrettet til de bløde trafikanter.

Som beboer tilskyndes man til at gå eller cykle rundt i bydelen, ved at man så får den korteste vej. Samtidig er der fastlagt en maksimal hastighed på 30 kilometer i timen for boligklyngerne og 40 kilometer i timen for adgangs- og fordelingsvejene, og alle vejene udformes, så det bliver naturligt at holde farten nede.

NærHeden P/S har også lagt vægt på, at bydelens egen infrastruktur har høj kvalitet i forhold til udformning og materialevalg – og her tror vi på, at pengene kommer hjem igen, simpelthen fordi det højner værdien af arealerne og af det, der bliver bygget.

I kombination med stationsnærheden tilgodeser trafikplanen således i høj grad gående og cyklister og understøtter dermed også bymiljøet og den nemme hverdag, fordi biltrafikken ikke sætter begrænsninger for de gode boligkvaliteter, trafik-sikkerhed, tryghed, dannelse af naboskab og sociale relationer.

Kobling til det omgivende vejnet

Men der er også lagt vægt på, at hverdagens gøremål med bil skal være nemme. Det skal blandt andet sikres ved en stærk opkobling til det omgivende vejnet, og det er således ikke kun det grønne Loop, som binder bydelen sammen med den omgivende by. En ny vejbro over jernbanen er her et andet og meget vigtigt aktiv.

Den elegante bro, som NærHeden P/S har anlagt sammen med Høje-Taastrup Kommune, udgør nu en velfungerende trafikalt kobling mellem den nye og den eksisterende by for både biler, gående og cyklister.



P-hus med ladende elbiler og den markante bro, som forbinder Nærheden med det øvrige Hedehusene.

Broen, som er tegnet af Dissing+Weitling, er et vartegn og en spektakulær adgang til området, og samtidig bliver den en sikker skolevej for de mange børn, der meget snart skal have deres daglige gang på den nye skole i Nærheden.

Endelig er der parkeringen. Lige så kedeligt, som det kan lyde, lige så afgørende vigtige er parkeringsløsninger, når det handler om at skabe en levende og attraktiv by.

Dilemmaet om bilerne

I Nærheden placeres godt halvdelen af p-pladserne i parkeringshuse og de resterende på terræn. Terrænparkeringen er i form af små parkeringspladser med 5-20 pladser langs gaden i kombination med vejtræer og bede eller integreret i de enkelte boligkvarterer. Nogle rækkehuse har parkering i egen carport. På enkelte steder, som ved den nye skole, vil der være lidt større parkeringspladser. Alle parkeringspladser i Nærheden er gratis og tilgængelige for alle, og det er ikke muligt at reservere en p-plads.

Den valgte parkeringsløsning kombinerer behovet for, at det skal være nemt at komme rundt i bil med behovet for trykke levende byrum.

Og her står vi som byudviklere i et dilemma. På den ene side går vi ind for at begrænse biltrafikens dominans og styrke bløde transportformer, både af hensyn til bymiljøet, klimaet og sundheden, og på den anden side må vi forholde os til, at mange er glade for biler, og at den nemme hverdag også omfatter bilisternes behov – så dem skal vi også tilgodesee.

En vej frem er at understøtte bæredygtig bilisme. Det gør vi i Nærheden ved at gå all-in på at tilgodesee de bilister, som vælger at køre bæredygtigt med elbil. Sidste efterår indgik vi sammen med ladeoperatøren Clever en af de hidtil største aftaler om leverance af ladepunkter til elbiler i Danmark. Aftalen omfatter 100 ladestander, hvoraf de 57 fra starten blev etableret i bydelens første p-huse. Det gør vi i håb om at kunne anspore beboerne til at køre i elbil – og naturligvis også

at gøre det mere attraktivt for mennesker, der allerede har valgt elbil, at flytte til Nærheden.

Samtidig har vi sammen med LetsGo etableret en attraktiv delebilsordning for beboere i Nærheden. Selvom delebiler ikke nødvendigvis fører til en større trafikal aflastning, betyder det reelt, at det er muligt at bo i bydelen og også komme rundt - uden at man er nødt til at eje sin egen bil.

Endelig er et godt greb i forhold til at begrænse parkeringspladsernes dominans i bybilledet at udnytte p-pladserne dobbelt. Dette gælder særligt i områder, hvor der er erhverv eller offentlige institutioner, som kan bruge pladserne i dagtimerne, og beboere, der kan parkere natten over. I Nærheden har vi langt overvejende beboelse, men vil være opmærksomme på at dobbeltudnytte, hvor det er muligt.

Således vil vi fortsætte med at gå den balancegang, det er at skabe en bæredygtig by for fremtiden uden at tilsidesætte nutidens elementære behov. ●