



Baggrundsnotat om ændringer til planlægningen som følge af foreløbige principper for NærHedens udvikling

NærHedens bestyrelse har i maj 2015 truffet foreløbig beslutning om principper for udviklingen af NærHeden.

NærHeden P/S redegør i notat af 26.6.2015 for de for områder, hvor udviklingsplanen forventes at afvige fra den gældende Kommuneplan 2014.

Der peges på følgende ændringer til kommuneplanens hovedstruktur og rammer:

- **Arealanvendelse:**

En del af det område, der i de gældende kommuneplanrammer er udlagt til rekreativt område, foreslår NærHeden anvendt til boligbebyggelse. I NærHeden vil der ud over boliger også være 20 % andre anvendelser: institutioner, kultur, kontorerhverv og detailhandel.

Administrationens vurdering:

NærHedens areal er i gældende kommuneplan inddelt i flere rammeområder med forskellige anvendelsesbestemmelser. Administrationen foreslår, at kommuneplanens rammer for NærHedens areal justeres, således at den fremadrettede rammeafgrænsning følger udlægget til hhv det stationsnære kerneområde og stationsnære område. Det stationsnære område anbefales udvidet, så det også rummer de rammer, som i dag ligger uden for det stationsnære område - dog inden for bestemmelserne om maksimalt 1200 m principielt cirkelslag fra stationen.

Administrationen anbefaler samtidig, at rammeområde 3632 (den del der ligger inden for NærHedens afgrænsning) og 3880 – som i dag er udlagt til rekreativ anvendelse, fremadrettet indgår i en samlet ramme udlagt til boligformål inden for det stationsnære område. Naturområdet ved Sejlbjerg Mose vil dog ikke kunne bebygges, da det er omfattet af beskyttelsesinteresser.

Det anbefales, at der indkaldes ideer og forslag til kommuneplantillæg med henblik på spørgsmål til ændring af arealanvendelse for det rekreative område og afgrænsningen af det stationsnære område samt principper for ny inddeling af rammeområderne. Se kortbilag

- **Bebyggelsestæthed:**

Områderne i NærHeden ønskes bebygget med en tæthed på 60-145 % beregnet internt på byggefeltene (netto). NærHeden peger i den forbindelse på, at bebyggelsesprocenten i rammeområderne tilhørende NærHeden i den gældende kommuneplan 2014 er fastlagt til mellem 30 og 80 %, og primært under 80 %. I Partnerskabsaftalen mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By A/S, samt i Arealoverdragelsesaftalen med Høje-Taastrup Kommune af den 29. april 2013 er det fastlagt, at bebyggelsesprocenten for NærHeden som helhed skal være ca. 80 % inklusiv veje, grønne områder m.v. Eksklusive veje og grønne områder opgøres den gennemsnitlige bebyggelsesprocent på byggefeltene til 110 % (netto bebyggelsesprocent) – i den kommende udviklingsplan for NærHeden.

Administrationens vurdering:

Målet om en tæt by indgår i visionen og grundlaget for udviklingen af NærHeden - fremtidens forstad. Det anbefales, at der indkaldes ideer og forslag til kommuneplantillæg med spørgsmål til bebyggelsestæthed for NærHedens areal. Se kortbilag.

- **Opholdsareal i forhold til boligareal:**

NærHeden planlægger for en gennemsnitlig netto bebyggelsestæthed på 118 %, hvilket betyder, at der ikke kan udlægges store arealer til ophold til hver bolig, som forudsat i de gældende kommuneplanrammer. De gældende rammer i kommuneplanen fastlægger opholdsarealer svarende til 50-100 % af boligarealet i mange af rammeområderne.

Administrationens vurdering:

Som følge af målet om en tættere by med dertil højere bebyggelsestæthed må andelen af opholdsareal pr boligareal forventes reduceret. Det anbefales, at der indkaldes ideer og forslag til kommuneplantillæg med spørgsmål til hvor stort opholdsarealet skal være i forhold til boligarealet.

- **Vej- og stiplan:**

NærHeden planlægger for en vejstruktur opbygget med en ny broforbindelse over jernbanen fra nord, og en gennemgående adgangsvej, som på sigt tænkes forbundet med Sydvejs forlængelse. De enkelte byggefelt forsynes via en cirkulær fordelingsvej. Området foreslås forsynet med stier, der skaber forbindelser ud ad området til Hedeland, til Hedehusene og mod landskabet syd for NærHeden. En hovedsti løber i det rekreative grønne loop, som er en cykel- og gangstiforbindelse, hvor der også håndteres regnvand. Loopet forbinder NærHeden med Hedehusene.

NærHeden reserverer desuden vejadgang fra NærHedens til areal mod øst jf NærHedens kortbilag.

NærHedens vejplan forudsætter vejadgang ml villaområdet i vest og NærHedens areal, ved Teglværksvej.

Stiplanen forudsætter nedlæggelse af to eksisterende stier på NærHedens areal, som erstattes af sti i loop.

Stiplanen peger desuden på følgende forslag til nye stier uden for NærHedens areal, som skal koble NærHedens stier med omgivelserne:

- 1) Mod syd via matr 1hn Kallerup Gårde
- 2) Villaområde mod vest
- 3) Langs Stenbuen
- 4) Langs jernbane (syd for bane) mod øst
- 5) Mod nord via bro til Hovedgaden

Administrationens vurdering:

NærHedens udkast til vej- og stiplan imødekommer mål og retningslinjer i kommuneplanen om hensigtsmæssig kobling af stier, som sikrer sammenhæng i stinettet, god adgang fra boligområder til stationer, institutioner og butikker samt adgang til rekreative oplevelser.

Det bør overvejes at udlægge det planlagte loop til en lokal rekreativ rute med det formål at understøtte den stimæssige sammenhæng og grønne struktur i byen. Loopet bør kobles til den eksisterende planlagte rute syd for NærHedens areal i et forløb via Sejlbjerg.

Det anbefales, at der indkaldes ideer og forslag til kommuneplantillæg med henblik på spørgsmål til veje og stier i NærHeden, og hvordan området bedst kobles til resten af byen og omgivelser – herunder forslag til nye planlagte stier uden for NærHedens areal.

Det fremgår af kommunens Vejplan i Kommuneplan 2014, at der planlægges for en forbindelse mellem Hedesvinget og Hovedgaden - en underføring af vej og sti under jernbanen fra Hedehusene sydøst til Hovedgaden. Byrådet har truffet principiel beslutning om en broforbindelse i stedet for den planlagte *underføring*. Formålet med planlægningen er at sikre vejforbindelse mellem eksisterende by og NærHedens areal. En justering af vejplanen, hvor *underføring* rettes til *overføring* vurderes at være af redaktionel karakter.

- **Parkering:**

NærHeden planlægger for parkeringspladser med 1 plads til hver bolig. Ca. 2/3 af p-pladserne placeres i mindre, lokalt placerede parkeringshuse.

Administrationens vurdering:

I kommuneplanens rammebestemmelser for de enkelte områder er angivet en norm for udlæg af arealer til parkeringsformål. Disse normer skal alene anvendes som udgangspunkt for fastlæggelse af arealreservationer. Der kan i lokalplaner fastlægges lavere normer, såfremt parkering anlægges fælles for flere ejendomme, eller såfremt den kollektive trafikbetjening gør det rimeligt.

Det fremgår desuden af Kommuneplanens hovedstruktur, at de anførte parkeringsnormer for bymidten (en større del af NærHedens areal) kan nedsættes med 30 % under forudsætning af, at udbygningen foregår ud fra en samlet planlægning, som godtgør, at dobbeltanvendelse af parkeringspladser i en vis udstrækning kan finde sted (arbejdsarkering om dagen, boligarkering om natten).

Med udgangspunkt i NærHedens princip om parkeringshuse herunder forventeligt dobbeltanvendelse af p-areal mv vurderes det, at NærHedens principper for parkering er i overensstemmelse med retningslinjer i kommuneplanen. NærHedens planlægning for parkering vurderes derfor ikke at give anledning til en større ændring i kommuneplanen.