

## **Ændringer til kommuneplanens hovedstruktur i forbindelse med udvikling af NærHeden**

NærHedens bestyrelsen har på sit møde i maj taget foreløbig beslutning om principperne for den fysiske plan for NærHeden.

Nedenfor redegøres for de områder hvor den fysiske plan forventes at afvige fra de gældende kommuneplanrammer.

### Arealanvendelse:

Området hvor NærHeden er placeret, er i de gældende kommuneplanrammer udlagt til boligformål og rekreativt område. I NærHeden vil der ud over boliger også være 20% andre anvendelser: institutioner, kultur, kontorerhverv og detailhandel. En del af det område der i de gældende rammer er udlagt til rekreativt område, forslår NærHeden anvendt til boligbebyggelse (Se bilag 1: Arealanvendelse).

### Bebyggelsestæthed:

Områderne i NærHeden ønskes bebygget med en tæthed på 60-145% beregnet internt på byggefeltene (netto). (Se bilag 2: Bebyggelsestætheder).

Vi vil i den forbindelse pege 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.

### Opholdsarealer:

Den gennemsnitlige netto bebyggelsestæthed er 118%, hvilket betyder at der ikke kan udlægges store arealer til ophold til hver bolig, som forudsat i de gældende kommuneplanrammer

I kommuneplanrammerne udlægges nemlig opholdsarealer svarende til 50-100% af boligarealet i mange af rammeområderne.

### Parkering:

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

#### Vej- og stistruktur:

Vejstrukturen opbygges med en ny broforbindelse over jernbanen fra nord, og en gennemgående adgangsvej, som på sigt tænkes forbundet med Sydvejs forlængelse. De enkelte byggefelter 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 (Se bilag 3, Vejplan og bilag 4, Stiplan).

#### Bilag:

Bilag 1: Arealanvendelse

Bilag 2: Bebyggelsestætheder

Bilag 3: Vejplan

Bilag 4: Stiplan