



Evaluering af Nærheden

Hovedresultater



Indholdsfortegnelse

Forord	4
Nærheden – Fremtidens Forstad	6
Drivkræfter for realisering af Nærheden – Fremtidens Forstad	8
De fem visionspunkter	
Fællesskaber, aktiviteter og trivsel gør Nærheden til en magnet for bosætning	14
Nærheden har et højt kvalitetsniveau med attraktiv privat og offentlig service	18
Natur, landskab, søer og byen skaber livskvalitet, sundhed og herlighedsværdi	20
Nærheden skal være CO ₂ -neutral og bæredygtig i alle henseender	22
Interessenter, borgere og andre aktører deltager aktivt i udviklingen af den nye bydel	24
Byledelse: Vision, organisering og samarbejds kvalitet	26
Evalueringsdesign og metode	28
Figurbilag	29

Forord

Byudviklingsprojektet Nærheden – Fremtidens forstad blev søsat i 2013. Efter de første ti år er alle byggeretter solgt, og ca. 4.000 beboere er i dag flyttet ind i en ny bydel med blandt andet skole, dagligvarebutik, fællesfaciliteter, natur og grønne byrum, bundet sammen med det gamle Hedehusene.

Projektet er dermed gået ind i en ny fase, hvor mere og mere ansvar for alt det fælles i den nye by gradvist overdrages fra selskabet NærHeden P/S til andre aktører, alt imens byggerier fortsat skyder op, og flere og flere beboere flytter ind.

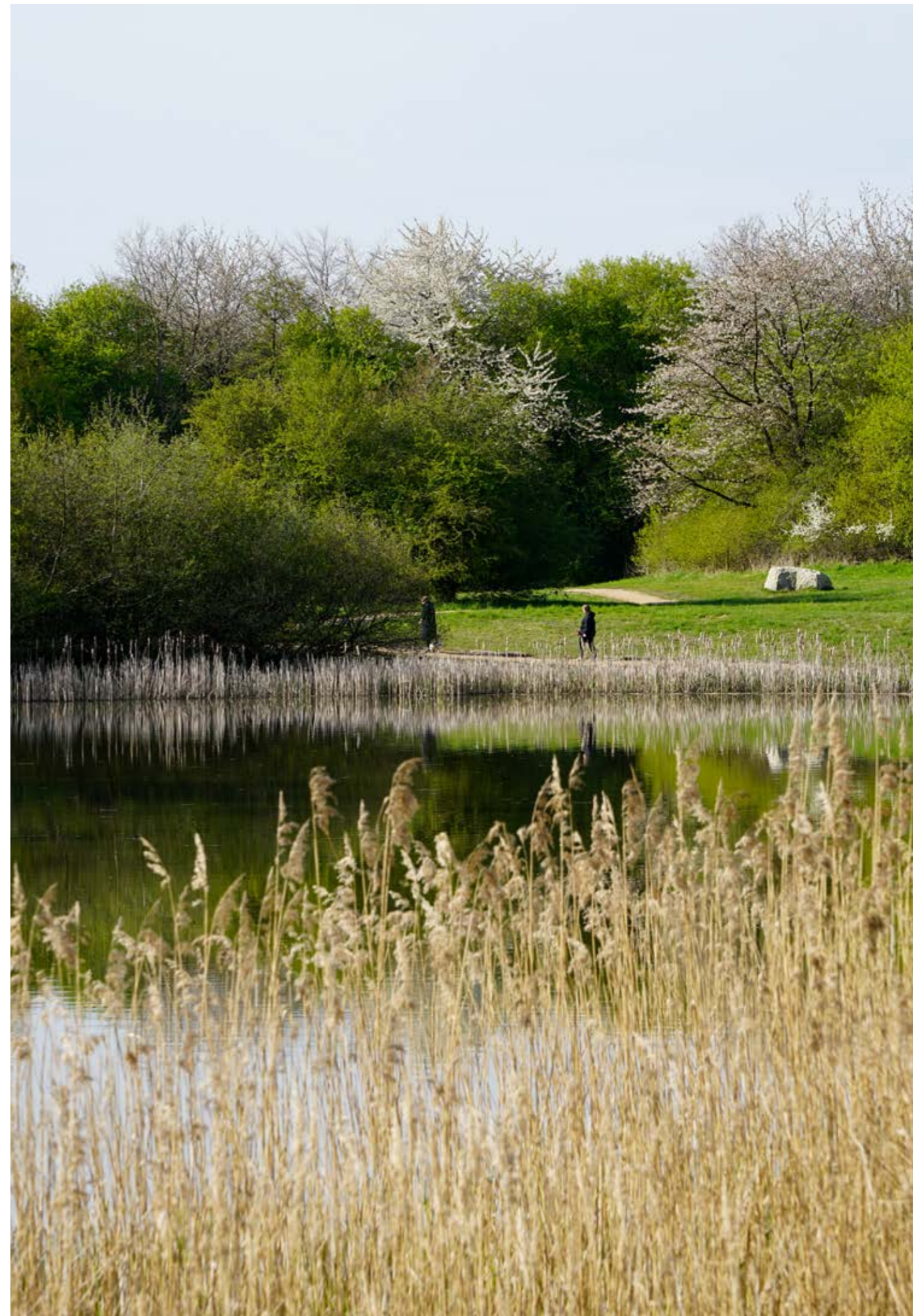
I den anledning har NærHedens bestyrelse valgt at bestille en uafhængig ekstern evaluering for at vurdere, i hvilket omfang det er lykkedes at realisere den vision, som projektets ejere, Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg, i 2013 indgik en partnerskabsaftale om at føre ud i livet.

Evalueringen er gennemført af Rambøll i 2023, blandt andet ved hjælp af dataanalyser og interviews med aktører i og omkring projektet samt beboere i bydelen. De væsentligste resultater ønsker vi hermed at dele med danske kommuner, byudviklingsselskaber og andre professionelle, som det måtte interessere.

I denne publikation kan man således læse om, hvad der ifølge evalueringen er lykkedes, hvor de høje ambitioner ikke er fuldt indfriet, og hvor der måtte være anledning til justeringer frem mod, at bydelen står færdig i løbet af de næste få år.

God læselyst!

Carsten Koch
Bestyrelsesformand
NærHeden P/S



Nærheden – Fremtidens Forstad

Projektet Nærheden – Fremtidens Forstad blev i 2013 etableret som et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg A/S.

Projektet har fra starten haft som mål at udvikle en ny, attraktiv og bæredygtig bydel, som ved kobling til omkringliggende naturområder og eksisterende by vil bidrage til et løft af Hedehusene. Den nye bydel skal skabe mulighed for en nem hverdag med gode rammer for fællesskab og derved styrke tiltrækningen af nye borgere til området og kommunen. Samlet skal Nærheden huse 7.000-8.000 beboere og vil omtrent fordoble Hedehusenes samlede indbyggertal til knap 16.500. Dermed vil Nærheden bidrage positivt socialt og økonomisk til kommunen og løfte den socioøkonomiske balance.

Visionen

Projektets overordnede vision fremgår af Partnerskabsaftalen fra 2013:

“Nærheden skal være et forbillede for fremtidens bæredygtige forstad og en central driver for udvikling af Hedehusene med muligheder for en høj livskvalitet baseret på en sund livsstil, fællesskaber og aktiviteter i by, natur og landskab.”

Visionen er understøttet af fem visionspunkter, nemlig at:



Fællesskaber, aktiviteter og trivsel gør Nærheden til en magnet for bosætning



Nærheden har et højt kvalitetsniveau med attraktiv privat og offentlig service



Natur, landskab, søer og byen skaber livskvalitet, sundhed og herlighedsværdi



Nærheden er CO2-neutral og bæredygtig i alle henseender, både i miljømæssig, social, sundhedsmæssig og økonomisk forstand



Interessenter, borgere og andre aktører deltager aktivt i udviklingen af den nye bydel



Et arealudviklingsselskab, NærHeden P/S, med et tilhørende projektsekretariat blev etableret til at forestå bydelens udvikling, dvs. planlægning, grundsalg, byggemodning og overdragelse til drift. Selskabets bestyrelse og en styregruppe bestående af projektets ejerkreds varetager den overordnede ledelse, serviceret af projektsekretariatet.

Evaluering

I foråret 2024 er Nærheden godt på vej til at blive etableret som en ny og attraktiv bydel, og udviklingen er gået hurtigere end planlagt, idet alle byggeretter er solgt, og bydelen forventes færdigetableret i 2028. NærHedens bestyrelse bad derfor i 2023 Rambøll Management gennemføre en evaluering for at vurdere, hvorvidt bydelen var på vej til at realisere ambitionerne i Partnerskabsaftalen, og hvad der har understøttet realisering af resultaterne.

Rambølls væsentligste iagttagelser fra evalueringen er sammenfattet på de følgende sider.

Drivkræfter for realisering af Nærheden – Fremtidens Forstad

Ambitionerne i Partnerskabsaftalen er i foråret 2024 godt på vej mod realisering:

Nærheden er ved at blive etableret som en ny og attraktiv bydel, der forventes færdigetableret allerede i 2028, 10 år tidligere end planlagt. Mange nye beboere er flyttet ind, og primo januar 2024 var 3.931 beboere bosat i samlet 1.816 boliger. Evalueringen peger på, at beboerne særligt tiltrækkes af nærheden til natur, storby og det lokale fællesskab, og de giver udtryk for at være glade for at bo i bydelen.

Særligt fem drivkræfter er ifølge evalueringen vigtige for, at Nærheden på nuværende tidspunkt er godt på vej til at realisere ambitionerne i Partnerskabsaftalen. I det følgende sammenfattes Rambølls vurdering af disse drivkræfter, samt hvordan NærHeden P/S fremadrettet vil følge op.

1) Bred opbakning til fælles vision og udviklingsplan

En fælles vision og udviklingsplan, med bred opbakning blandt ejere og samarbejdspartnere og med forståelse for, at der skal investeres på lang sigt i bydel og beboere, har været afgørende for projektets gode resultater:

Nærhedens vision fra partnerskabsaftalen har tjent som en gennemgående ledetråd for projektets ambitioner og strategiske retning. En udviklingsplan for projektet har videre oversat ambitionerne til praksis ved at beskrive bydelens fysiske greb, værdier, principper og drift. Udviklingsplanen har fungeret som rettesnor til de mange aktører, der har bidraget til projektet, f.eks. ejendomsinvestorer, arkitekter og bygherrer, og som indspil til kommuneplan og lokalplaner. Samtidig har de ambitiøse visioner om bæredygtighed og livskvalitet medvirket til at gøre området til en attraktiv case for investorer.

Over den længere årrække, hvor projektet er implementeret, har projektets ejere udvist en nødvendig fleksibilitet i forhold til at afbalancere mål og ambitioner: For eksempel har projektets bestyrelse besluttet at reducere bebyggelsesprocenten for at understøtte kvaliteten i byrum og boliger og dermed sikre områdets attraktivitet for beboerne, selvom den umiddelbare økonomiske gevinst dermed blev mindre. Visionen har på den måde tjent som omdrejningspunkt for parternes beslutningsprocesser, samtidig med at det har været muligt at justere mål og ambitioner.

NærHedens opfølgning

I takt med bydelens færdiggørelse vil NærHeden P/S starte et samarbejde med bydelens investorer og udvalgte aktører om, hvordan partnerskabsaftalens visioner kan fastholdes og videreudvikles, således at bydelen bevarer sin attraktivitet og kvaliteter i årene fremover.

NærHedens opfølgning

NærHeden P/S overdrager løbende bydelens fællesfaciliteter som grønne områder, kvarterhuse, parkeringshuse og veje m.m. til henholdsvis Bydelsforeningen Nærheden og Høje-Taastrup Kommune, således at der fortsat vil være kvalificerede aktører til at varetage drift og udvikling.

NærHedens opfølgning

NærHeden P/S vil frem til afslutning af de sidste byggeprojekter fortsat have fokus på, at visioner og beslutninger om bydelens udvikling, herunder kvalitet i bebyggelserne og boligernes fordeling på ejerformer, fastholdes, idet også markedsforhold og konjunkturer løbende iagttages.

2) Kompetent byledelse

En kompetent byledelse med høj kontinuitet over tid har været et vigtigt middel til at realisere projektets ambitioner.

Evalueringen peger på, at Nærheden er lykkedes med at sikre høj kvalitet i ledelse og faglige kompetencer hos medarbejdere, leverandører og samarbejdsaktører. I bestyrelsen har ejerkredsens parter haft et velfungerende samarbejde om prioriteter og retning for bydelens udvikling. Projektsekretariatet har været drevet som en smal organisation, der har evnet at drive projektet godt frem gennem samarbejder med entreprenører, rådgivere og kommunale medarbejdere.

Byledelsen har båret præg af en høj kontinuitet gennem projektet. Projektsekretariatet og ejerkredsen har haft meget begrænset udskiftning, og byrådet har sikret politisk stabilitet omkring projektet med blik for, at det kræver en langsigtet indsats. Den høje kontinuitet har sikret en fælles forståelse for projektets historik og ambitioner mellem nøgleaktørerne. Det har bidraget til høj effektivitet og kvalitet i implementering og udvikling af bydelen.

3) Evnen til at navigere i marked

Byudviklingsprojekter gennemføres over lang tid, og selskabets evne til at navigere i marked og i skiftende konjunkturer har været afgørende for bydelens positive afkast og udvikling:

Nærheden har formået at udnytte de gunstige markedsforhold under områdets etablering til at tiltrække investorer. I projektets indledende faser var fokus særligt på at få hul på bylden og sikre en kritisk masse af boligudviklere til bydelen. Herefter skiftede fokus til bl.a. at stille styrkede krav om arkitektonisk og miljømæssig kvalitet og om opførelse af ejerboliger i forlængelse af bydelens visioner om et blandet boligudbud.

Senere betød fremrykning af projektets færdiggørelse, at man undslap en negativ udvikling i markedsconjunkturer med inflation og stigende renter. Det bidrog til at understøtte et positivt afkast og betød også, at bydelen er på vej til etablering hurtigere end planlagt.



4) En bydel der understøtter en nem og bæredygtig hverdag, tæt på fællesskab og natur

En bærende værdi for Nærheden har været ambitionen om at skabe rammer for nem og bæredygtig hverdag, tæt på naboer, natur og (stor)by. Evalueringen peger på, at det har været en løfte-stang for at tiltrække beboere, der bidrager positivt til byen, og at det er sket gennem flere greb:

Nærhedens design afspejler en god balance mellem hensynet til en nem hverdag for beboerne og løsninger for mobilitet, som tilgodeser de mindst klimabelastende transportformer. Transport til fods og på cykel tilskyndes af et finmasket vej- og stinet med tydelige hierarkier for vejstørrelser. Dette bidrager både til en god udnyttelse af stationsnærheden og en nem adgang til områdets nærliggende natur. Behovet for en nem hverdag er samtidig blevet prioriteret gennem parkeringsnormen med en parkeringsplads pr. bolig, så beboere kan benytte bil til arbejde og daglige gøremål. Biler er flyttet fra byrummet til parkeringshuse, som med deres design er indpasset i byrummets skala og kvalitet.

Nærheden er etableret med tæt adgang til natur, ligesom naturen er aktiveret i byrummet gennem begrønning og anlæg-gelse af bynatur. Bydelen er indrettet med rum for fællesskaber af forskellig slags: Fra offentlige byrum, over byrum dedikeret til fælles aktiviteter for naboer til private terrasser og haver, der kan bruges i privat øjemed i direkte tilknytning til boligerne.

5) Aktive og deltagende beboere skaber en levende bydel

Beboernes deltagelse i aktiviteter og beslutningsprocesser er afgø-rende for en levende bydel, både i etablering og drift. Det har Nær-heden arbejdet med på flere måder:

Beboere i Nærheden har været involveret i tilrettelæggelsen af fællesfaciliteter i bydelen som f.eks. byhaver og indretningen af det første kvarterhus.

Der er planlagt 3 kvarterhuse, som er moderne beboerhuse, hvoraf ét på evalueringstidspunktet var etableret, og et andet under planlægning. Kvarterhusene stiller gode fysiske rammer til rådigh-ed for, at beboere kan gennemføre aktiviteter på tværs. Fælles udendørs opholdsrum skaber også mulighed for at være sammen på tværs, f.eks. gennem udendørskøkken, byhaver og legepladser.

Bydelsforeningen Nærheden stiller en kommunikationsplatform (ProBo) til rådighed for områdets beboere. Via ProBo kan beboere booke kvarterhuse, skrive sig op til byhaver og indmelde even-tuelle driftsopgaver, der måtte vedrøre Bydelsforeningens faciliteter. Bydelsforeningen understøtter også bylivet i Nærheden ved dels at tilbyde bistand (ved en community manager) til facilite-ring af frivillige arbejdsgrupper og initiativer til fællesskabende aktiviteter, og dels ved at afsætte en økonomisk ramme, som kan bruges til indkøb af inventar eller andet til fælles brug i kvarterhus eller ved arrangement.

Den frivillige arbejdsgruppe 'Bylivsgruppen' har blandt andet sat gang i en række overvejende beboerdrevne aktivitetstilbud i området, som f.eks. fællesspisninger, krea-klubber og legegrupper for børn.

NærHedens opfølgning

Beboerne efterspørger flere byfunktioner som café og andre serviceerhverv, som kan skabe mere byliv og gøre bydelen mere attraktiv. NærHeden P/S vil i dialog med investorer og andre centrale aktører i byen sætte ind for at tiltrække de efters-purgte funktioner.



NærHedens opfølgning

Den videre dialog om drift og udvikling af fælles faciliteter i Nærheden sker i regi af Bydelsforeningen Nærheden. Ligesom ini-tiativer til fællesskabende aktivitet løf-tes af frivillige i arbejdsgruppe nedsat af Bydelsforeningens bestyrelse. NærHeden P/S vil som bygherre foranledige dialog med beboerne om kommende kvarterhuse.





De fem visionspunkter



Fællesskaber, aktiviteter og trivsel gør Nærheden til en magnet for bosætning



Nærheden har et højt kvalitetsniveau med attraktiv privat og offentlig service



Natur, landskab, søer og byen skaber livskvalitet, sundhed og herlighedsværdi



Nærheden er CO₂-neutral og bæredygtig i alle henseender



Interessenter, borgere og andre aktører deltager aktivt i udviklingen af den nye bydel

Fællesskaber, aktiviteter og trivsel gør Nærheden til en magnet for bosætning

Det er visionen, at Nærheden får sin egen identitet som bydel og udgør en magnet, der tiltrækker i kraft af muligheder for et attraktivt socialt liv.

De vigtigste ambitioner i Partnerskabsaftalen er at:

- Nærheden bidrager til en styrkelse af Hedehusenes sociale kapital og økonomiske grundlag
- Nærheden tiltrækker aktive indbyggere, der understøtter handel, erhvervsliv og foreningsliv i Hedehusene og kommunen generelt

Hovedresultater

En hurtigvoksende bydel

Bydelen er etableret hurtigere end planlagt og forventes at stå færdig i slutningen af 2020'erne. Antallet af beboere i bydelen vokser løbende i takt med, at flere boliger færdigbygges. Pr. 8. januar 2024 var 3.977 borgere bosat i Nærheden fordelt på 1.816 boliger. Når de sidste cirka 1.500 boliger er bygget og indflyttet, vil bydelen huse mellem 7.000 og 8.000 borgere. Dette vil betyde, at Hedehusenes samlede beboerskare næsten fordobles.

Det er lykkedes at gøre Nærheden til en magnet for bosætning for borgere udenfor kommunen. Bydelen har især tiltrukket beboere fra København og Roskilde Kommune, der til sammen udgør cirka en fjerdedel af den samlede tilflytning til Nærheden. Nærheden har også tiltrukket en del borgere fra andre nærliggende kommuner som Greve, Albertslund og Lejre.

Bydelens beboersammensætning ligner resten af kommunen – dog med væsentligt flere unge børnefamilier

I starten af 2024 ligner sammensætningen af beboere i Nærheden på en række punkter resten af Hedehusene og Høje-Taastrup Kommune. Kønsfordelingen er nogenlunde lige, og andelen af borgere med dansk statsborgerskab svarer til andelen i resten af kommunen.

Dog er beboerne i Nærheden yngre end i resten af kommunen. Det skyldes, at relativt flere unge børnefamilier er bosat i Nærheden. Andelen af 0-5-årige og 25-34-årige er markant højere i Nærheden end i resten af kommunen, mens relativt færre borgere over 50 år er bosat i bydelen.

De nyeste data for beboernes uddannelses- og indkomstniveau er fra 1. januar 2022. Siden da er Nærhedens indbyggertal fordoblet. Derfor kan disse data kun ses som et fingerpeg, behæftet med en høj grad af usikkerhed.

Datanedslaget fra 2022 tyder på, at beboerne i Nærheden dengang var en smule højere uddannede end resten af kommunen. En



lidt mindre andel af Nærhedens beboere havde grundskolen som højeste uddannelsesniveau end i resten af kommunen, mens en lidt højere andel af Nærhedens beboere havde hhv. mellemlang og lang videregående uddannelse som højeste uddannelsesniveau.

Indkomstniveauet var omvendt en smule lavere i Nærheden, da gennemsnitsindkomsten for den højeste personindkomst i Nærhedens husstande var cirka 15.000 kr. lavere end i resten af kommunen.

Evalueringen peger på, at den mest oplagte forklaring på Nærhedens lidt lavere indkomstniveau i forhold til resten af kommunen i 2022 var den yngre befolkning i Nærheden. Fremadrettet vil det være interessant at følge op på data om uddannelse og indkomst, så der kan foretages en sikker vurdering af den endelige beboersammensætning i Nærheden sammenlignet med resten af kommunen, i forlængelse af de ambitioner man har for området.

Andelen af ejerboliger forventes at vokse, efterhånden som bydelen færdiggøres

Det er ambitionen, at Nærheden skal være en bydel med blandede boliger: konkret har bestyrelsen haft som mål at fordelingen af leje- og ejer-/andelsboliger skal være omkring 60/40 procent.

Med afsæt i de indgåede købsaftaler med ejendomsudviklerne vil ejerformerne i den færdigopførte bydel være fordelt som ønsket, på 40 pct. ejer- og andelsboliger og 60 pct. lejeboliger. Dog har det vist sig sværere end forventet at sikre opførelse af tilstrækkeligt mange ejerboliger, og de nyeste data viser, at private lejeboliger primo 2024 udgjorde cirka 80 pct. af de indflyttede boliger, mens knap 20 pct. var ejer- og andelsboliger. Evalueringen peger på, at



den relativt høje andel af lejeboliger blandt andet kan forklares ved, at nye investorer i form af pensionskasser og investeringsfonde ser lejeboliger som en mere attraktiv investering og derfor har haft større interesse i at opføre boliger til udlejning frem for salg. Konkret har en større ejendomsinvestor fremrykket opførelse af lejeboliger og udskudt ejerboliger på grund af de aktuelt højere renter og vanskeligere lånevilkår for købere af ejerboliger.

Natur og fællesskaber bidrager til et attraktivt, socialt liv i bydelen

Evalueringen viser overordnet, at beboerne i området er glade for at bo i Nærheden. Beboerne fremhæver særligt bydelens beliggenhed tæt på natur og stationen som årsager til områdets attraktivitet.

Lokalområdet indeholder gode muligheder for at dyrke et væld af fritidsinteresser og indgå i fællesskaber med beboere fra både Nærheden og de omkringliggende bydele. Nærhedens beboere har mulighed for at benytte sig af Springcenter Nærheden og et bredt udvalg af idrætsfaciliteter i Hedehusene, der også indeholder kulturtilbud som bibliotek og kulturpark.

Fællesskabet blandt beboerne internt i Nærheden bliver også understøttet af de såkaldte kvarterhuse, der danner rammen om forskellige former for fællesskaber og udvikles i samarbejde med beboerne. Der er primo 2024 etableret ét af de planlagte tre kvarterhuse, og et andet er på vej. Der er også etableret interne kommunikationskanaler i form af en digital kommunikationsplatform (ProBo), som er oprettet af Bydelsforeningen Nærheden. Via ProBo kan beboere i Nærheden booke kvarterhus, skrive sig op til en byhave og generelt holde sig orienteret om aktiviteter i bydelen. En aktiv privat Facebook-gruppe med mange brugere fra Nærheden benyttes også flittigt til at dele nyheder og ideer til aktiviteter. Evalueringen peger på, at beboere identificerer sig positivt med såvel bydelen Nærheden som deres eget boligkvarter – f.eks. ved, at beboere introducerer sig selv ved at fortælle, at de er fra Salamander-kvarteret, Solrækkerne eller Plushusene.



Den indskudte kapital er tilbagebetalt med forventning om yderligere afkast

Bydelen forventes med høj sikkerhed at blive realiseret med et positivt afkast til ejerkredsen. Ejernes indskudte kapital i form af jordens værdi og startlikviditet til de første års byggemodning og selskabsdrift er allerede tilbagebetalt med forventningen om et endeligt afkast på 2,5 pct. om året i perioden 2013-2028. Det forventede afkast ved projektets opstart var lidt højere, på 3,1 pct. om året over en længere investeringshorisont i perioden 2013-2041.

Selskabsøkonomien har været begunstiget af positive markeds-konjunkturer. I forhold til de oprindelige forventninger har netto-salgsprisen på byggeretter været 33 pct. højere, og selskabet har solgt byggeretterne markant hurtigere. Det hurtige salg medfører, at selskabet kan afvikles 13 år tidligere end forventet. Dette reducerer investeringshorisonten og bidrager på den måde til et højere årligt afkast. Samtidig har prisudviklingen været meget lav frem til 2020. Sammen med en stram økonomistyring fra selskabets side bidrager det til, at udgifterne til byggemodning og p-huse har været markant lavere end forventet.

Evalueringen peger på, at gennemsnitsprisen pr. solgt m² har været noget højere for boliger end for øvrige funktioner. En anden årsag til det positive afkast er derfor, at bygningsmassens andel af boliger på 91 pct. er højere end den oprindelige forventning på 81 pct.

Den primære årsag til det lavere realiserede afkast er, at bestyrelsen besluttede at reducere antallet af solgte etagekvadratmeter med cirka 34 pct. i forhold til den oprindelige plan. Beslutningen blev taget bevidst for at opfylde Partnerskabsaftalens mål om en bydel af høj arkitektonisk kvalitet og attraktivitet for bydelens beboere. Evalueringen peger på, at opfyldelsen af visionens mål har bidraget til tiltrækningen af investorer. Derfor er det muligt, at selskabet ikke kunne have realiseret samme kvadratmeterpris og et lige så hurtigt salg af byggeretter, hvis bestyrelsen havde holdt fast i det oprindeligt planlagte antal etagekvadratmeter i bydelen.

Nærheden har et højt kvalitetsniveau med attraktiv privat og offentlig service

Det er visionen, at der i Nærheden er et højt ambitions- og kvalitetsniveau for både offentlige institutioner, herunder skole, daginstitution, fritids- og kulturtilbud, og private funktioner som handelsmiljø og private erhverv.

De vigtigste ambitioner i Partnerskabsaftalen er at:

- De offentlige funktioner i Nærheden har et højt ambitions- og kvalitetsniveau
- Private funktioner i Nærheden er af høj kvalitet

Hovedresultater

Nærheden har fået en ambitiøs skole

Overordnet set peger evalueringen på, at Høje-Taastrup Kommune er lykkedes med at etablere en ambitiøs skole i Nærheden, Læringshuset, som blev indviet i november 2021. Etableringen af Læringshuset vurderes at være ambitiøs, fordi den er et element i en længere og strategisk proces, hvor kommunens vision er at løfte grundskolerne i Hedehusene. Derudover sikrer Læringshuset skolenærhed i bydelen Nærheden.

Profilskolen har til formål at ruste børn til at være en aktiv del af det omkringliggende samfund gennem bl.a. projektbaseret undervisning og de fysiske rammer, der opleves som fremadskuende ift. fremtidens samfund. Didaktikken er kendetegnet ved at bestå af projektbaseret og kreativ undervisning, mens arkitekturen består af åbne fællesrum og udadvendte byfunktioner, f.eks. Skoleparken, der understøtter den projektbaserede undervisningspraksis. Skoleparken er samtidig anlagt som en del Loopet, Nærhedens grønne parkstrøg og det centrale stisystem, hvilket gør den til en nemt tilgængelig destination for beboerne. Skoleparken benyttes i dagtimerne som skolegård og legeområde for Læringshusets elever, men er også bydelens store legeplads og mødested med adgang for alle.

Skolens opstart har ikke været uden problemer: Aktører omkring skolen fortæller om udfordringer, fordi to skoler er slået sammen i processen med at etablere Læringshuset. Det har skabt uro for de elever, der skulle skifte skole, og for de familier i Nærheden, hvis barn/børn skal starte i Læringshuset. Uroen er dog en naturlig reaktion og forventes at forsvinde over tid.

Læringshuset og daginstitutioner er en vigtig faktor for beboernes tilflytning

Læringshuset er en central medvirkende faktor for, at nye beboere vælger at flytte til Nærheden, da flere beboere enten har børn i skolealderen eller har små børn, der på sigt skal i skole. Udover at skolen har en central placering for beboerne i Nærheden, opleves



den også som attraktiv, fordi den har integrerede tilbud som vuggestue og børnehave. Endelig er skolen attraktiv, fordi den er ny og har tidssvarende faciliteter, der understøtter den projektbaserede undervisning, bevægelse og kreativitet, f.eks. makerspace, bevægelsestrappe og motorikrum.

Planen er, at skolen på sigt bliver femsporet med ca. 24 elever i hver klasse, svarende til 1.200 elever i alt. Det er særligt i indskoling, at den største søgning mod skolen sker, hvilket primært skyldes, at der er mange småbørnsfamilier, der er flyttet til området. Derudover oplevede skolen opstartsvanskeligheder pga. skolesammenlægningen, der påvirkede nogle af de børn, der allerede gik på en af de to sammenlagte skoler og medførte, at nogle elever søgte andre steder hen i forbindelse med sammenlægningen.

Grundet stor tilflytning af børnefamilier på få år, har der været pres på institutionspladserne i Nærheden. Kommunen har tilbudt midlertidige pladser i byen og vil inden for en kortere tidshorison opføre ny daginstitution og klub. Presset på institutionspladserne er dog ikke noget, der gør, at beboerne overvejer at fraflytte området.

SuperBrugsen er et vigtigt element i bydelen

På evalueringstidspunktet er 9 pct af byggemassen anvendt til private funktioner som kontor og dagligvarebutik. Selvom ambitionen var, at 15 pct af Nærhedens bygningsmasse skulle bruges til andet end beboelse, bliver den dagligvarebutik (SuperBrugsen), som er etableret i Nærheden, samt muligheden for etablering af andre private funktioner beskrevet som vigtige for områdets liv og udvikling. Der er potentiale for at etablere flere private funktioner i Nærheden, når erhvervslokalerne nær Hedehusene station bliver udlejet til funktioner som café eller restaurant, hvilket er noget af det, som beboerne ønsker at få adgang til i området.

Evalueringen peger på, at SuperBrugsen udgør en vigtig funktion for området, da forretningen sikrer lokal dagligvareforsyning af høj kvalitet og til en vis grad kan imødekomme ønsker om adgang til en specialvareforretning samt et udvalg af høj kvalitet. Derudover fremhæver beboere i Nærheden, at det er en stor kvalitet, at en Coop-forretning som SuperBrugsen involverer sig i lokalsamfundet og foreningslivet, bl.a. ved at give støtte til områdets fritidsklubber.

Det har været en bevidst strategi at holde detailhandlen i Nærheden på et begrænset niveau for at understøtte butikkerne i Hovedgaden nord for banen. Det var også ønsket, at beboere fra Nærheden skulle færdes i den resterende del af Hedehusene. Evalueringen viser, at der fortsat er behov for at løfte kvaliteten og udvikle by- og forretningsliv i Hovedgaden, der er i tilbagegang som i sammenlignelige provinsbyer.

Natur, landskab, søer og byen skaber livskvalitet, sundhed og herlighedsværdi

Nærhed er et af nøgleordene i partnerskabsaftalen. Det betyder bl.a., at beboere i Nærheden skal have nem adgang til smukke landskaber, attraktiv og anvendelig natur i det daglige, og samtidig have oplevelsen af at bo i en by, der inviterer til aktivitet og bevægelse.

De vigtigste ambitioner i Partnerskabsaftalen er at:

- Nærhedens natur og grønne områder aktiveres gennem forskellige designgreb, der bl.a. fremmer beboernes adgang til områderne
- Beboerne i Nærheden oplever, at byrummene er æstetiske, og at de indbyder til privat og fælles ophold og aktivitet

Hovedresultater

Natur og grønne områder aktiveres via stiforbindelser og variation i beplantning

Bydelen rummer større naturområder som Sejlbjerg Mose med skov og sø, Salamandersøen og Hedesø. Nærheden er lykkedes med at sikre adgang til disse områder for beboerne via stisystemer, der giver nem adgang til naturen.

Foruden de større naturområder, er der langs Loopet etableret et vandløb og varieret beplantning, så naturen bringes helt tæt på beboerne. Beplantningen langs Loopet favner alt fra vild englignende beplantning til mere velplejet landskab. Det varierede landskab understøtter muligheden for forskellige og mere spontane naturoplevelser sammen med faciliteter som legepladser, trædesten, stiforløb og udekøkken, der opfordrer til bevægelse og brug.

Nærheden P/S har været opmærksom på, at naturoplevelser skulle ske inden for eksisterende krav til naturbeskyttelse. Som eksempel er der etableret en såkaldt paddekorridor for at beskytte en truet paddeart.

Endelig er der umiddelbart vest for Nærheden adgang til det 1.500 hektar store rekreative friluftsområde Hedeland.

Den nemme adgang til natur er en identitetsmarkør for området

Nærheden til natur er blevet en identitetsmarkør for området: For flere beboere i Nærheden er de grønne omgivelser og den nemme adgang til natur en af de primære årsager til, at de har valgt at bosætte sig i området. Det er både beboernes mulighed for at få naturoplevelser i det daglige ifm. gåture langs Loopet og muligheden for at besøge større naturområder, der udgør et trækplaster for tilflytningen.

De grønne omgivelser giver med andre ord herlighedsværdi til området, samtidig med at man i Nærheden også er tæt på indkøbsmuligheder og infrastruktur, der giver adgang til større omkringliggende byer.



Bydelens design virker indbydende for ophold

Nærheden har arbejdet med en række forskellige designgreb og funktioner, der indbyder til forskellige typer af aktiviteter og ophold:

For eksempel har man arbejdet med at aktivere rummene mellem husene, bl.a. ved at beplante og placere bænke og stier m.m., så der etableres grundlag for møder på tværs, herunder både kortvarige hverdagslige møder og mere organiserede fællesskaber.

Kantzonerne og systemet med byrum i forskellig skala muliggør ophold og fællesskaber mellem naboer og skaber en overgang mellem det offentlige rum og private boliger. Beboere i Nærheden forklarer bl.a., hvordan de oplever, at det, at man bor tæt på hinanden, gør, at man også interagerer mere, fordi det virker naturligt at sige "hej", når man kommer tæt på folks haver. Derudover har de fleste bygninger vinduer i stueetagen, som vender ud mod gaderummene, hvilket bidrager til oplevelsen af tryghed og en følelse af, at der er 'øjne på gaden'.

Tilsvarende er der etableret byrum, der modsat de spontane møder kræver, at fællesskaberne organiseres. Det gælder eksempelvis byhaverne og udekøkkenet, som skolen, børnehavergrupper og beboergrupper bruger til at lave mad. Derved spiller bydelens etablerede fællesskaber også en vigtig rolle ift. at anvende de grønne områder. Endelig har det været et bevidst greb at placere funktioner nær vandløb og søer, så naturen er med til at forstærke oplevelsen af kvalitet, når man f.eks. benytter sig af udekøkkenet.



Nærheden skal være CO₂-neutral og bæredygtig i alle henseender

Det er visionen fra Partnerskabsaftalen, at Nærheden skal være CO₂-neutral og bæredygtig i alle henseender, det vil sige både i miljømæssig, social, sundhedsmæssig og økonomisk forstand.

De vigtigste ambitioner i Partnerskabsaftalen er at:

- Nærheden skal være et CO₂-neutralt byområde gennem en fremtidsorienteret samlet løsning for energiforbrug og -forsyning
- Bydelens mobilitetsløsninger skaber god tilgængelighed, er sundheds- og miljøvenlige, og stationsnærheden udnyttes optimalt

Hovedresultater

Evalueringen peger på, at bydelen ikke har indfriet de høje ambitioner om at være CO₂-neutral og bæredygtig i alle henseender, og at målet om CO₂-neutralitet har været for ambitiøst i forhold til, hvad der har været praktisk realiserbart. Alligevel peger evalueringen på, at Nærheden har realiseret mange af ambitionerne fra Partnerskabsaftalen på dette område, samtidig med at projektet har skullet balancere de forskellige hensyn der ligger i at arbejde helhedsorienteret med bæredygtighed:

En velforbundet bydel internt, med god kobling til omkringliggende by og vejnet

Evalueringen viser, at Nærheden har gode interne forbindelser takket være et fintmasket og velorganiseret vej- og stinet med klare vejstørrelser. Her har særligt det grønne og blå parkstrøg Loopet været et vellykket tiltag. Loopet er forbeholdt bløde trafikanter, forbinder Nærheden med Hedehusene og skaber nem adgang til områdets funktioner. Beboerne nyder godt af de nemme muligheder for at gå og cykle rundt i området, især langs cykelstien ved Loopet. De gode forbindelser har været en vigtig faktor for mange beboere i deres beslutning om at flytte til området, fordi de kan komme hurtigt til skoler, daginstitutioner og butikker. Og en velforbundet bydel er derfor central for at realisere ambitionen om en nem hverdag for beboerne.

Tilsvarende er der etableret gode forbindelser fra bydelen til den omkringliggende by. Både rådgivere og kommunale teknikere fremhæver særligt broen, der forbinder Nærheden og Hedehusene, som en succes. Broen er blevet vellykket og et vartegn for bydelen, fordi det blev besluttet at vælge en løsning af høj kvalitet frem for den billigste. Broen er en skråningsbro, der har et karakteristisk udtryk og dermed udgør et vartegn for den nye bydel. Desuden blev broen bygget tidligt i projektforsløbet og har derfor været essentiel for at sikre tidlig adgang til Nærhedens skole fra naboområderne. Beboere fremhæver også, at Nærhedens placering



nær motorvejen er en fordel for bilister, der skal til og fra bydelen.

Evalueringen peger på, at det er en balance at forene æstetik med funktionelle hensyn: Nogle beboere nævner, at de snoede stier og vandløbene er indbydende for brug og ophold, men at det også tager længere tid at komme hurtigt rundt. De små forsinkelser opvejes dog af det indbydende byrum.

Bydelen understøtter de mindst klimabelastende transportformer

Udover at det er nemt for fodgængere og cyklister at færdes i Nærheden, understøttes alternativer til bilen på flere måder: For det første har bydelen god adgang til offentlig transport som følge af placeringen tæt på stationen og fokus på tilgængelighed. Der er for eksempel direkte adgang til stationen for bløde trafikanter via Loopet og Stationsparken, der er et indbydende og lyst indgangsparti for stationens tunnel. Derudover er der taget skridt til at understøtte bilisme med mindre CO₂-udledning. Nærheden indeholder hele 150 ladepunkter, der fremmer beboernes anvendelse af elbiler, og der har i en årrække været forsøg med en delebilsordning, som dog ikke slog an. Endelig understøtter ikke mindst Loopet transport til fods og på cykel internt i bydelen.

Mobilitetsløsningerne i bydelen er designet til at gøre hverdagen nem for beboerne. Det ses både i etablering af sti- og vejnet. Desuden er parkering i Nærheden gratis med én p-plads pr. bolig. Kommunen mener, at denne parkeringsnorm har været et minimum for at gøre bydelen tilstrækkelig tilgængelig og dermed attraktiv for nye beboere.

En fordelagtig varmeforsyning

I Nærheden er der lavtemperaturfjernvarme i hele området, som alle investorer med undtagelse af én har tilsluttet sig. Løsningen er ikke CO₂-neutral, men den er anset for at være den mest fordelagtige: dels hvad angår energiforbrug, hvor løsningen allerede er attraktiv, og hvor der forventes en yderligere reduktion i klimaftrykket fra varmeløsningen i fremtiden, i takt med en stigning i brugen af CO₂-neutrale brændsler – og dels er det fundet mest hensigtsmæssigt med en kollektiv varmeforsyning, der løbende optimeres, fremfor at investorerne skulle prøve at udvikle individuelle løsninger i et tæt byområde.

Samlet er det ambitiøse mål om fuld CO₂-neutralitet ikke opnået, hverken generelt eller for varmeforsyningen specifikt. Det er generelt vurderingen, at målet var for ambitiøst i forhold til, hvad der var realiserbart i den aktuelle kontekst.

Bydelen er stærkt rustet mod voldsomme regnvejrshændelser

Nærheden er en bydel, der er godt tilpasset til fremtidige klimaændringer når det kommer til bydelens evne til at håndtere store mængder regnvand.

Projektets rådgiver har foretaget beregninger for hver matrikel, der viser, at de regnvandstekniske løsninger sikrer, at bydelen kan rumme ekstreme regnvejrshændelser. Løsningen for regnvandshåndtering har båret præg af en fleksibel tilgang til udviklingsplanen. Da det stod klart, at LAR-bede (Lokal Afledning af Regnvand) ikke var mulige at realisere, blev håndteringen af regnvand i stedet baseret på bassinløsninger i form af Loopet i vest og områdets søer i øst.

Interessenter, borgere og andre aktører deltager aktivt i udviklingen af den nye bydel

En del af visionen for Nærheden er, at interessenter, borgere og andre aktører på demokratisk vis deltager aktivt i udviklingen af deres boligområde. Det skal være med til at skabe energi, liv og ejerskab i og til området.

De vigtigste ambitioner i Partnerskabsaftalen er at:

- Understøtte aktiv deltagelse i bydelens udvikling og fællesskaber/aktiviteter blandt borgere og civilsamfund

Hovedresultater

Borgere og civilsamfund engagerer sig i bydelens udvikling gennem stående fora og uformelle kanaler og aktiviteter

Nærheden understøtter på flere måder beboeres muligheder for at deltage aktivt i udviklingen af fællesskaber og aktiviteter i bydelen:

Før bydelens etablering blev beboere i de omkringliggende naboområder inviteret til at give input til bydelens etablering og udvikling gennem en række borgermøder. Derudover blev andre aktører som Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling, Friluftsrådet, Hedehusene Erhvervsforening samt investorer og udviklere inddraget i udviklingen af konkrete løsninger i bydelen.

I bydelens hverdag deltager beboerne i Nærheden i områdets grundejerforeninger. I grundejerforeningerne skal beboerne varetage opgaver som vedligeholdelse af fællesarealer, mindre veje og p-pladser, som ligger i den enkelte grundejerforening. Ifølge beboere og projektsekretariatet er der variation i, hvor veletablerede og velfungerende de enkelte grundejerforeninger er, og hvor velforbredte de enkelte beboere er i forhold til at deltage i deres grundejerforenings arbejde.

Grundejerforeningerne i Nærheden er forpligtet til at være medlem af Bydelsforeningen. Hvis en storparcel (et areal inden for en grundejerforening) endnu ikke har stiftet en faktisk grundejerforening, gælder medlemspligten for hver enkelt ejer af en storparcel. Bydelsforeningen er ansvarlig for at drifte og vedligeholde fælles faciliteter, der rækker ud over den enkelte grundejerforening, f.eks. Kvarterhuse, Loopet, naturområder og parkeringshuse. I Bydelsforeningen er der desuden en bylivsgruppe, som bl.a. tager initiativ til aktiviteter i Kvarterhuset. Aktiviteter drives af beboerne selv og med hjælp fra en bylivskonsulent i regi af Bydelsforeningen. Bydelsforeningen stiller desuden en kommunikationsplatform (ProBo) til rådighed for foreningens medlemmer. Beboere kan via z booke kvarterhus, skrive sig op til byhave og holde sig orienteret om aktiviteter og drift af fælles faciliteter i bydelen.

Foruden de formaliserede rammer for at deltage i udviklingen af området er der også mere uformelle kanaler, der benyttes som platform til at engagere sig i bydelens udvikling. Beboere i Nærhe-



den har f.eks. selv oprettet en Facebook-gruppe, hvor alle beboere i området inviteres ind, og hvor de via gruppen kan kommunikere med hinanden og planlægge aktiviteter på tværs.

I hvilken udstrækning ambitionen om aktiv beboerdeltagelse i bydelens udvikling er realiseret kan først for alvor vurderes, når bydelen er fuldt etableret, og der er skabt vaner og rutiner omkring deltagelse, beslutning og aktiviteter.

Bydelsforeningen og grundejerforeningerne er demokratiske organiseringer, men kræver kompetencer og tid

Både Bydelsforeningen og de enkelte grundejerforeninger opleves som nogle gode og demokratiske organiseringer, der primært tager vare på driften af områdets arealer og faciliteter.

Dog oplever aktører omkring Nærheden og beboerne, at det er et stort ansvar, der overdrages til Bydelsforeningen i takt med, at faciliteterne færdiggøres af udviklingselskabet NærHeden. Inden for de næste 4-5 år overdrages yderligere grønne arealer, affaldsstationer og to ekstra kvarterhuse til Bydelsforeningen. Det er særligt tidsforbruget, økonomistyring og budgetlægning, som beboerne oplever, er nogle store opgaver at blive ansvarlige for, samt beslutninger om pleje og vedligeholdelse af områdets grønne områder, da beslutninger herom sandsynligvis vil kræve faglig ekspertise og viden om vedligeholdelse.

Det er derfor afgørende, at der indtænkes nogle strategier for overlevering og evt. en udfasningsperiode, så arbejdsgange, viden og historik overleveres til beboerne, så de klædes på til at varetage opgaverne selv. Drift og administration af bydelsforeningen er allerede for et par år siden lagt i et professionelt selskab, Newsec.

Kvarterhuset fungerer som en god fysisk ramme for fællesskabsaktiviteter

Bydelen har fået etableret ét Kvarterhus, og et andet opføres i løbet af 2024-25. Planen er, at der på sigt skal etableres yderligere 1-2 Kvarterhuse. Kvarterhuset giver beboerne nogle fysiske rammer, hvor de kan planlægge forskellige åbne arrangementer og dermed mødes på tværs. Idet Kvarterhuset har en central placering og kan rumme mange beboere, har Kvarterhuset et stort potentiale i forhold til at understøtte fællesskaber i Nærheden yderligere.

Kvarterhuset spiller en central rolle, fordi den fysiske ramme kan understøtte de aktiviteter, der planlægges og faciliteres af beboerne selv. Særligt aktiviteter som fællesspisning, kreativitetsklubber, yoga, legegrupper for børn o.l. er særligt velegnede at afholde i Kvarterhuset, idet sådanne aktiviteter både kræver plads og faciliteter som borde og stole.

Alligevel er der potentiale for, at både det nuværende og kommende Kvarterhuse kan blive benyttet yderligere. Det skyldes både, at beboerne ytrer stor interesse for at deltage i flere aktiviteter, at området fortsat er under etablering, og at det derfor endnu ikke er alle beboere, der har kendskab til Kvarterhusets aktiviteter.



Byledelse: Vision, organisering og samarbejds kvalitet

Til at understøtte visionens realisering har den strategiske byledelse omkring vision, organisering og samarbejde spillet en afgørende rolle. Ambitioner for bystrategisk ledelse har ikke været tydeligt beskrevet i Partnerskabsaftalen, så derfor har evaluatoren i samarbejde med opdragsgiver etableret tre principper for god byledelse, som evalueringen tager afsæt i.

Hovedresultater

Visionen har fungeret godt som retnings sætter gennem projektet

Visionen har fungeret godt som retnings sætter gennem projektet, samtidig med at der har været rum til nødvendig tilpasning og afbalancering af forskellige hensyn. Selvom visionen har fungeret som en fælles ramme for projektet, har der alligevel undervejs i projektet været mulighed for at genforhandle ambitioner og mål i forhold til de konkrete behov, der er opstået i mødet med den praktiske virkelighed og markedet.

Visionen udspringer af en længere proces, der startede i 2012, og som mandede ud i etablering af partnerskabet og visionen herfor. I oversættelsen af visionen til praksis er den blevet konkretiseret gennem flere styringsprogrammer, der har fungeret godt som redskaber i dialogen med rådgivere og andre samarbejdspartnere. Dels blev der lavet en udviklingsplan i 2015, som blev opdateret i 2019, og dels et kvalitetsprogram til brug for områdets bygherrer. Arkitema Architects modtog i 2016 en international arkitekturpris for udviklingsplanen, som også fremhæves for sin kvalitet af en af de interviewede rådgivere.

Principperne for byledelse er:

- Visionen udgør en strategisk retning for byudviklingsprojektet
- Organiseringen og samarbejdet virker understøttende for projektet
- Samarbejdet skal være kendetegnet ved dygtig ledelse, tillid og relevante kompetencer

Vision og udviklingsplan blev omsat til formelle fysiske planer, herunder kommuneplan og rammelokalplan samt konkrete projektlokalplaner for at sikre, at de formelle planjuridiske rammer for byens udvikling var på linje med visionen.

Projektorganiseringen har været smal, kontinuerlig og agil

NærHeden P/S' projektsekretariat har organiseret sig omkring få men faste og gennemgående medarbejdere. Dette er en styrke for projektet, da det betyder, at kompetencer og projektfaglig viden og erfaring opbygges over tid og fastholdes i projektet. Projektsekretariatet har benyttet sig af ekstern rådgivning og dermed købt de kompetencer ind, der har været behov for i kortere perioder i projektet. Også her har der været tale om stor kontinuitet blandt de deltagende rådgivere.

Organiseringen og de løbende inddragelsesprocesser har generelt set været velfungerende og effektive. For projektsekretariatet har det særligt været den høje grad af kontinuitet og dermed tillid og kvalitet i relationerne, den høje grad af strategisk planlægning og de formaliserede processer omkring projektet, der har været velfungerende. Tilsvarende oplever rådgivere og kommunale medarbejdere at have indgået i et tillidsfuldt og problemfrit samarbejde, der er drevet af god og fleksibel planlægning, stærke faglige kompetencer og en stærk indsigt i, hvordan det kommunale system virker.

Politisk opbakning, ledelse, tillid og faglige kompetencer vurderes generelt højt i projektet af alle aktørgrupper

På tværs af projektets ejerkreds opleves den høje grad af politisk opbakning som en vigtig forudsætning for Nærhedens succes. I den sammenhæng bliver det fremhævet som en styrke, at der både har været et politisk mod til stede, og at bestyrelsen har involveret borgmesteren samt lederen af den politiske opposition for at sikre projektets brede opbakning over tid.

Generelt giver både ejerkreds og samarbejdspartnere udtryk for, at der er bedrevet ledelse af høj kvalitet. Kommunens faste og strategiske planprocesser har skabt en sikker ramme at spille ind i, og den konkrete udmøntning af visionen i udviklingsplan og kvalitetsprogram har sikret en god oversættelse af ambitioner og mål. I den sammenhæng fremhæver rådgivere og kommunale medarbejdere også, hvordan de oplever, at NærHeden P/S har haft et større fokus på kvalitet frem for f.eks. bundlinje. Ejerkredsen peger også på en høj kontinuitet i centrale ledelsesfigurer gennem projektets samlede levetid.

De interviewede aktører, herunder ejendomsudviklere og investorer, giver generelt udtryk for, at de rette kompetencer har været til stede i projektet. Det gælder både blandt medarbejders kompetencer, på tværs af ledelsen såvel som blandt hovedparten af de tilkøbte rådgivere. Endelig peger Høje-Taastrup Kommune på, at byrådet har en høj faglig indsigt og forståelse af det langsigtede træk, det er at udvikle et byområde. Denne faglige indsigt og forståelse har været kontinuerlig over flere byrådsperioder, hvor punktuelle uenigheder ikke er unødigt politiseret. Endelig fremhæver flere aktører, at det har været en styrke at være en del af et bredere program hos Realdania By & Byg. Det har dels givet en bredere erfaringsbasis at trække på undervejs i projektet, dels givet en vis robusthed i forhold til at kunne trække projektansættelser ind ved særlige faglige eller organisatoriske behov.

Evalueringsdesign og metode

Evalueringen af Nærheden er baseret på en resultat- og procesevalueringstilgang, som har dannet grundlag for dataindsamling og analyse. Med afsæt i en forandringsteoretisk tilgang er evalueringen struktureret i hhv. byudvikling og -design og byledelse som overordnede kategorier. Inden for hver kategori har Rambøll fastlagt en række målepunkter, der er kvalificeret og valideret af NærHedens styregruppe, og som udgør operationaliseringen af de målopfyldelseskriterier, som den indsamlede data er benchmarket op imod.

Evalueringen af byudvikling og -design afdækker opfyldelsen af partnerskabsaftalens fem sideordnede visionspunkter, som er operationaliseret til en række konkrete målepunkter. Evalueringen af byledelsen indebærer en særskilt afdækning af organisering, samarbejds kvalitet og visionens betydning for projektets strategiske retning. De konkrete målepunkter er blevet revideret undervejs i evalueringsprocessen med henblik på at sikre en fyldestgørende afdækning af hvert visionspunkt og samtidig undgå overlap mellem målepunkterne.

Nedenfor fremgår en oversigt over evalueringens datakilder:

Dokumentgennemgang

- Projektbeskrivelser, selskabsøkonomiske dokumenter, forundersøgelser og områdeanalyser (30 dokumenter)

Aktørinterviews

- Interviews med aktører i og omkring projektet, f.eks. ejerkredsen, kommunale nøglemedarbejdere, udviklere og investorer, rådgivere og entreprenører, lokale aktører (i alt 24 interviews med 27 aktører)

Netnografisk analyse af beboergruppe på Facebook

- Gennemgang af ca. 2.500 opslag i beboernes Facebookgruppe i perioden 2022-2023

- Tematisk gruppering og analysering af ca. 50 opslag, der skabte mest reaktion og interaktion mellem beboerne (kommentarer og likes)

- Temaerne er brugt som rettesnor til udviklingen af interviewguides med de efterfølgende beboerinterviews

Beboerinterviews i fokusgrupper

- Interviews med beboere i Nærheden rekrutteret via bydelens Facebookgruppe. Interviewemner og tematikker er udvalgt på baggrund af en "netnografisk" gennemgang af bydelens Facebookside (2 fokusgrupper med i alt 11 beboere)

Kvantitative data

- Samfundsøkonomiske data fra Høje-Taastrup Kommune (beboerantal, alders- og kønsfordeling, statsborgerskab, familietyper, flyttemønstre), Danmarks Statistik (indkomst og uddannelse), BBR (boligantal, ejerformer, boligstørrelse, antal værelser)

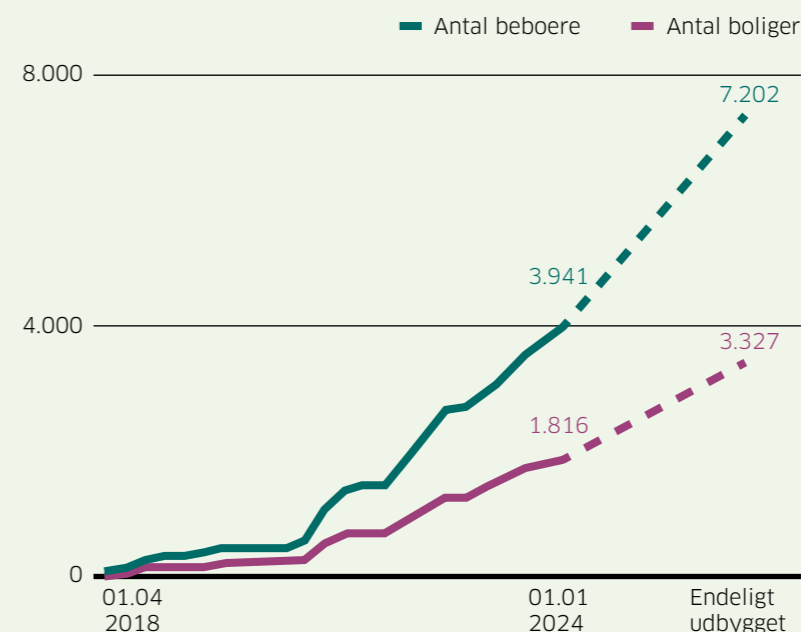
Byrums- og bylivsobservationer

- Data indsamlet af arkitekt med afsæt i et observationsskema med fokus på byrumskvalitet, arkitektonisk kvalitet og variation, natur og grønne rum, fællesskab og fysiske forbindelser

Figurbilag

Figur 1

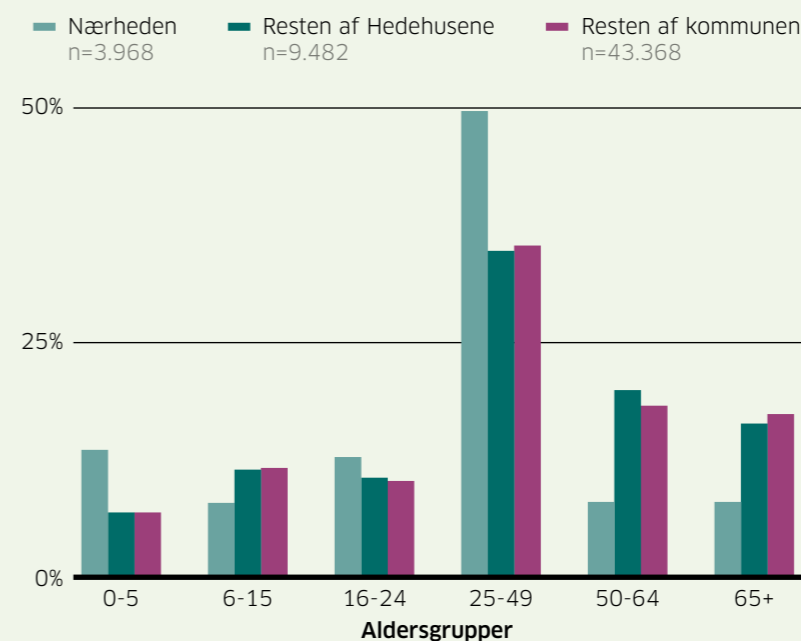
Beboere og boliger i Nærheden pr. 1. januar 2024 og ved endelig udbygning



Kilder: Faktiske antal beboere og boliger fra Høje-Taastrup Kommune. Endeligt antal boliger fra Nærheden P/S. Endeligt antal beboere er fremskrevet ud fra antal indbyggere pr. husstand i Nærheden pr. 1. januar 2024.

Figur 2

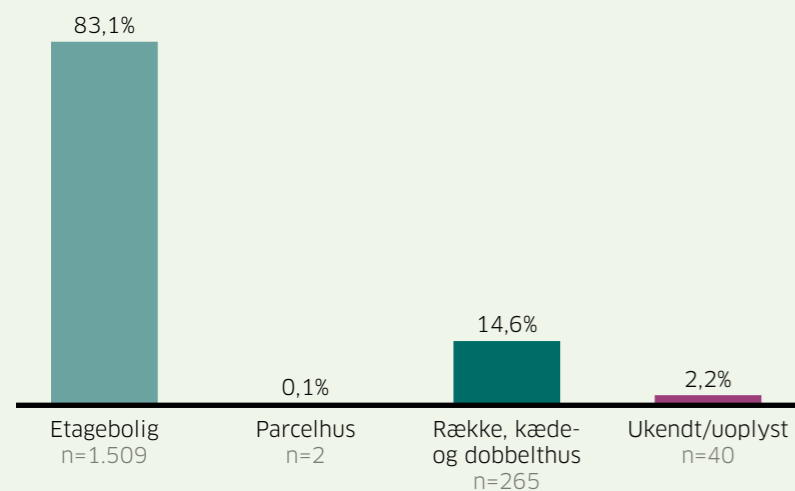
Aldersfordeling fordelt på områder pr. 8. januar 2024 for Nærheden og pr. 31. august 2023 for de øvrige områder



Kilde: Høje-Taastrup Kommune. n dækker over antal borgere. Bemærk, at data for Nærheden er opgjort pr. 8. januar 2024, mens data for hhv. resten af Hedehusene og resten af kommunen er opgjort pr. 31. august 2023. Rambøll vurderer, at aldersfordelingen i hhv. resten af Hedehusene og resten af kommunen med overvejende sandsynlighed ikke har ændret sig substantielt siden 31. august 2023. Bemærk desuden, at dataudtrækkene for aldersfordeling i hhv. Nærheden og de øvrige områder har indeholdt forskellige alderskategoriseringer. Derfor har Rambøll aggregeret alderskategorierne fra 25-49 år sammen for at sikre en entydig datafremstilling.

Figur 3

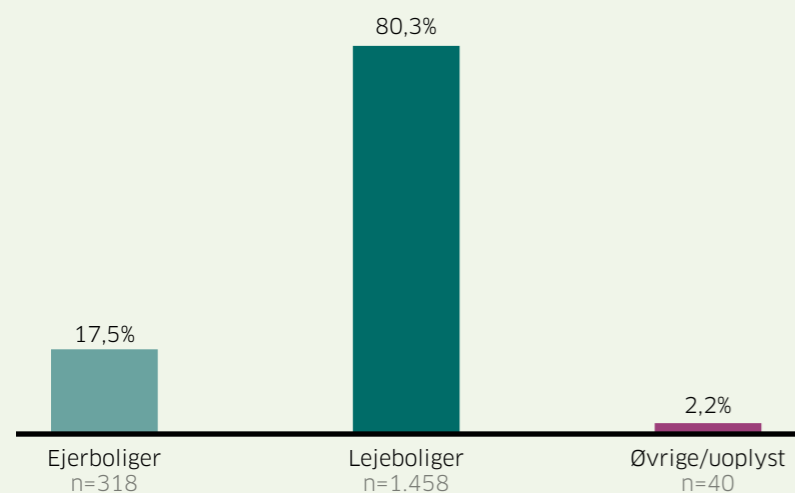
Boligtypologi i Nærheden pr. 1. januar 2024



Kilde: Høje-Taastrup Kommune.

Figur 4

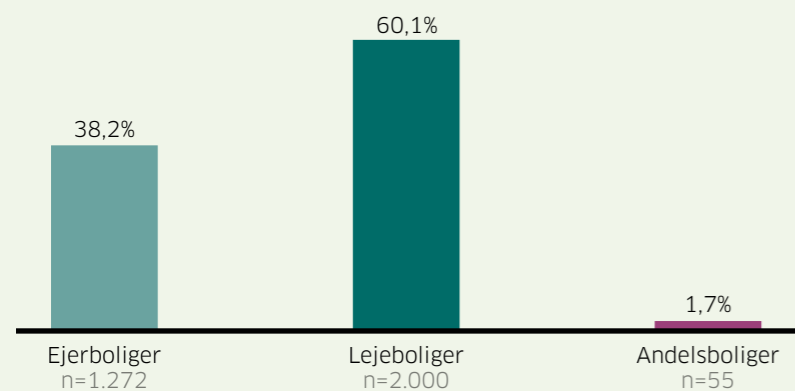
Ejerformer i Nærheden pr. 1. januar 2024



Kilde: Høje-Taastrup Kommune. Bemærk, at figuren ikke afspejler, at der i Nærheden er opført 55 andelsboliger grundet fejl i datasæt.

Figur 5

Forventet fordeling af boligers ejerformer i Nærheden, når området er fuldt udbygget



Kilde: NærHeden P/S. n dækker over antal boliger for hver ejerform. Blandt de 2.000 lejeboliger indgår 100 almene lejeboliger, der opføres i et kommende boligprojekt.

Evaluering af Nærheden

© NærHeden P/S, april 2024

Layout:
Le bureau

Tryk:
Tarm Bogtryk

Fotos:
SH Luftfoto, Candello Media, Claus Bjørn Larsen,
Torben Petersen Fotografi, Tine Binau/NærHeden P/S

NærHeden P/S
Kongelysvej 2
2640 Hedehusene

