



KILDEDAL

EN BY FOR LIVET

Udkast til helhedsplan, september 2021



BALLERUP
KOMMUNE

PensionDanmark

INTRODUKTION TIL PROJEKTET OG NÆRVÆRENDE UDKAST TIL HELHEDSPLAN FOR KILDEDAL

I slutningen af 2019 blev Ballerup Kommune og PensionDanmark enige om at påbegynde planlægningen af Kildedal, et banebrydende byudviklingsprojekt centreret omkring Kildedal Station. Kildedal bliver i løbet af de næste 10-15 år til en ny by i Ballerup Kommune med Måløv som nærmeste nabo og vil med tiden vokse sammen med de nye bydele Kildedal Syd og Nord i Egedal Kommune. Den nye by vil ligge attraktivt placeret tæt på store naturområder og med kun 30 minutters rejsetid fra Kildedal Station til København H.

Ambitionen er at skabe en blandet by med forskellige boligtyper og erhverv, primært inden for life science. Derudover skal detailhandel, caféer og offentlige institutioner – for eksempel et børneunivers med et miljø- og naturvidenskabeligt udgangspunkt – understøtte et godt og aktivt byliv. Kildedal skal fuldt udbygget rumme omkring 2.000 boliger og op til 10.000 nye arbejdspladser.

Arealerne, der udvikles til den nye by, udgøres i dag hovedsageligt af "bar mark". Så når planlægningen er på plads, skal grundene byggemodnes og infrastrukturen etableres, før byggeriet af de første boliger og erhvervsdomiciler kan gå i gang. I løbet af 2021 vil Ballerup Kommune og PensionDanmark derfor stifte et arealudviklingsselskab, som overtager arealerne og fremover står for byggemodning af grundene, anlæg af veje og pladser samt salg af byggeriet til investorer og kommende bygherrer.

Fokus i planlægningen har blandt andet været at udarbejde et fælles strategisk fundament for udviklingen af Kildedal. Visionen "Kildedal – en by for livet" er det første skridt. Et såkaldt værdiprogram bliver udarbejdet i 2. kvartal 2021, og nærværende forslag til helhedsplan er et bud på, hvordan visionen udfoldes og konkretiseres til en plan for den fysiske udvikling. Visionen indeholder tre overskrifter – 'En by på tværs', 'En by med vokseværk' og 'En by i balance' – og sammenfatter dermed

fortællingen om en ny by baseret på sammenhængskraft og fællesskab, boliger og arbejdspladser. Kildedal skal være et kraftcenter for life science, biotech og sundhedsteknologi og give mulighed for at leve et sundt og bæredygtigt liv tæt på naturen.

De tre strategiske dokumenter – vision, værdiprogram og helhedsplan – udgør tilsammen grundlaget for det videre arbejde med Kildedal. Det politiske niveau og de centrale aktører i Ballerup Kommune har allerede været inddraget i udviklingsarbejdet, og denne involvering fortsættes og udvides løbende. Følgegruppen for Ballerup Kommunes Byudvikling har løbende bidraget, Den Grønne Følgegruppe har været involveret, og brugere af området Kildedal, Egedal Kommune og andre relevante aktører og naboer har været inviteret til dialog omkring denne tidlige planlægning.

I efteråret 2020 blev der afholdt en workshop med deltagelse af Ballerup Kommunes Teknik- og Miljøudvalg, Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalg samt Følgegruppen for Ballerup Kommunes Byudvikling. De væsentligste principper i helhedsplanen blev på denne workshop fastlagt i dialog med rådgivere og administrationen. Herefter er helhedsplanen blevet bearbejdet og kvalificeret i forhold til infrastruktur, parkering, natur, vand, støj, bebyggelsestæthed mv. til det udkast, som nu præsenteres. Helhedsplanen er blevet miljøvurderet og sendes sammen med miljørapporten i offentlig høring i foråret/sommeren 2021.

Helhedsplanen er den 27. september 2021 vedtaget endeligt i nærværende version af kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune, hvormed den lovpligtige planlægning af Kildedal nu kan igangsættes.

Samtidig med dette kan det arealudviklingsselskab, der stiftes af Ballerup Kommune og PensionDanmark i oktober 2021, gå i gang med byggemodning og salg af byggeretter. Det første spadestik til nybyggeri af boliger og erhverv i Kildedal forventes at kunne blive taget i 2023.

OVERORDNET TIDSPLAN

2021

- Vision
- Helhedsplan og Miljøvurdering
- Værdiprogram
- Stiftelse af Kildedal P/S (arealudviklingselskab)
- Opstart af planproces

2021-23

- Byggemodning
- Salg af byggeretter/udlejning
- Byggeretsgivende lokalplaner
- Opstart af de første etaper

VISION

Kildedal - en by for livet

Lige dér hvor by bliver til land, og hvor det åbne landskab begynder, ligger Kildedal.

En ny, levende og let tilgængelig by i Storkøbenhavn med fællesskaber på tværs, erhvervsliv med vokseværk og en bæredygtig tilgang til livet og naturen.

Kildedal – en by for livet.

EN BY PÅ TVÆRS

Livet leves på tværs i Kildedal, og samspillet mellem mennesker, natur og arkitektur er en del af byens logik.

Fællesskaber opstår i det nære og på tværs af alder, kvarterer og kulturer. Kildedal giver mulighed for spontane møder, nye ideer og engagement. Det giver byen kraft og nerve.

Derfor er Kildedal en by, hvor man både har lyst til at bo, arbejde og leve.

EN BY MED VOKSEVÆRK

Kildedal er et kraftcenter for life science, biotech og sundhedsteknologi.

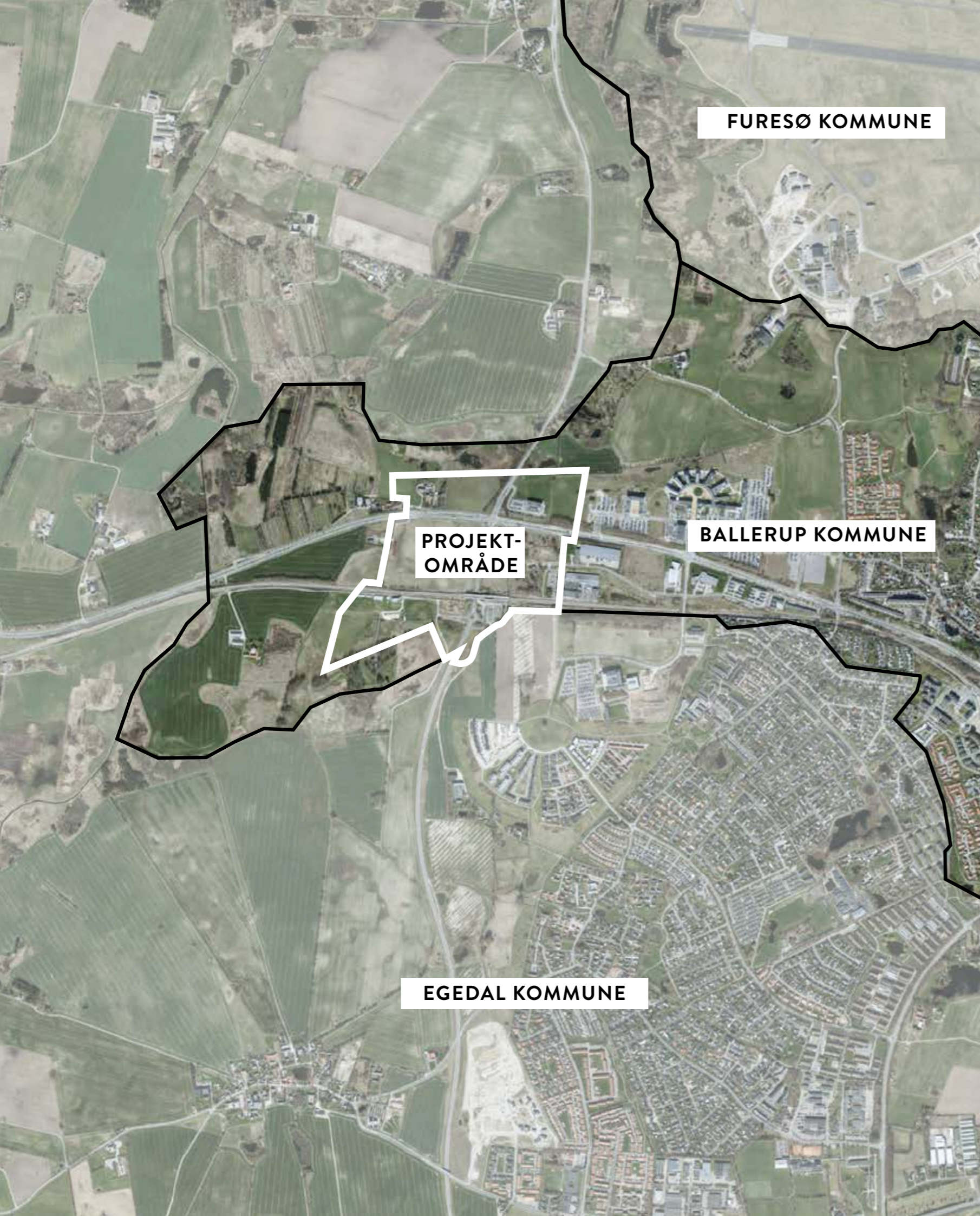
Byen får pulsen op af et mangfoldigt, innovativt og internationalt miljø i tæt samarbejde med vidensinstitutioner, der samtidig tilfører værdi og nyt liv til hele life science økosystemet i Danmark.

Life science er nysgerrig på livet og på, hvad fremtiden bringer, og derfor bygger life science bro mellem Kildedals mange beboere og erhvervslivet.

EN BY I BALANCE

Kildedal giver mulighed for at leve et sundt liv i bevægelse og harmoni tæt på naturen. En natur, som bundler i et ønske om at tage ansvar for vores fælles fremtid.

Ambitionsniveauet er højt på klimaets vegne og danner rammer for bæredygtige løsninger og biologisk mangfoldighed.



FURESØ KOMMUNE

BALLERUP KOMMUNE

PROJEKT-OMRÅDE

EGEDAL KOMMUNE

KILDEDAL - TÆT PÅ BY OG ÅBENT LAND

Målsætningen for Kildedal er at skabe en ny, unik by, hvor beboere, virksomhedernes ansatte og andre brugere lever, arbejder og opholder sig side om side, hvilket skaber liv, synergi og fællesskaber på tværs.

Projektområdet ligger i det nordvestlige Ballerup, hvor Kildedal Station, Frederikssundsvej og motorvejen skaber god forbindelse til Ballerup, København, resten af hovedstadsområdet og lufthavnen i Kastrup.

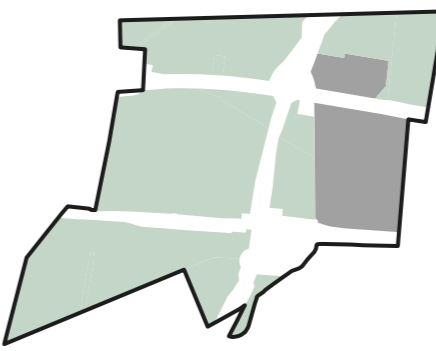
Her møder byen det åbne landskab med frisk luft, natur og marker, hvilket giver et enestående potentiale for at udvikle et område, hvor sundhed og velvære er drivkraften.

Med boliger i skønne naturomgivelser og med mulighed for at skabe et kraftcenter for life science og sundhedsteknologi, bliver Kildedal ikke blot en ny by, men en unik, ny destination.

Her vil vi skabe bæredygtige rammer for et liv i balance og en by i bevægelse: Kildedal – en by for livet.

FAKTA

Nedenstående opgørelse af grund- og etagearealer beskriver de nuværende forventninger til de kommende års udvikling af byen Kildedal. Disse tal vil kunne ændre sig over tid.



- PROJEKTOMRÅDE
CA. 44 HA
- HERAF GRUNDAREALER EJET AF BALLERUP KOMMUNE
CA. 297.000 M²
- HERAF GRUNDAREALER EJET AF PRIVATE GRUNDEJERE
CA. 70.000 M²

- GRUNDAREALER TOTAL
CA. 367.000 M²



ETAGEAREAL I ALT
CA. 351.000 M²

≈



BOLIGER
CA. 2.000

+

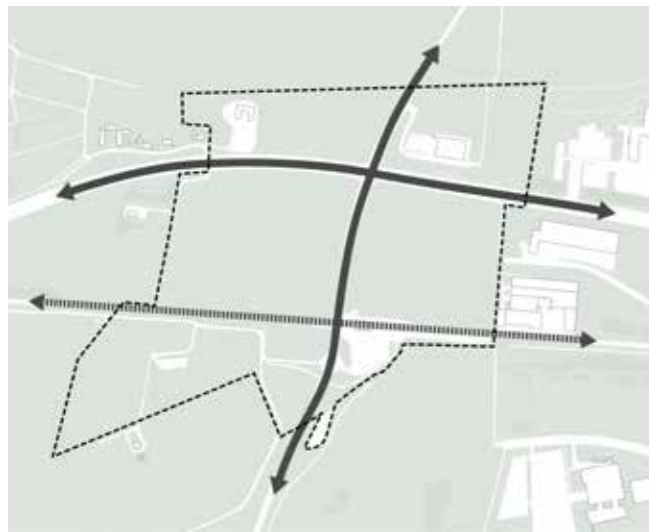


ARBEJDSPLADSER
CA. 10.000

**GENNEMSNITLIG
BEBYGGELSESPROCENT
CA. 100 %**

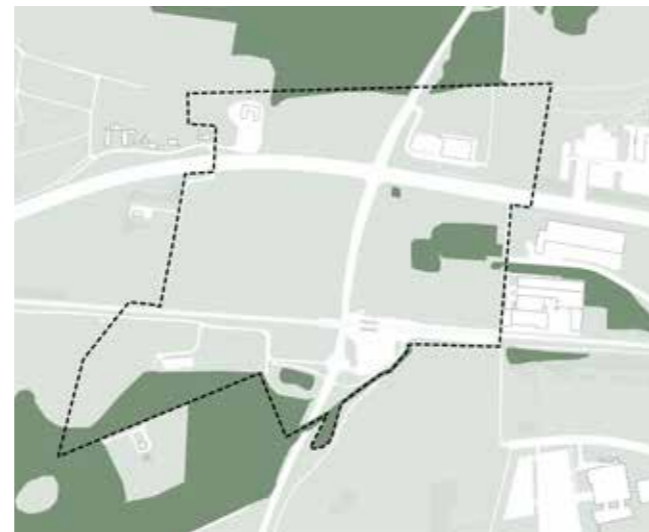
DE OVERORDNEDE RAMMER FOR UDVIKLINGEN AF KILDEDAL

PROJEKTOMRÅDE



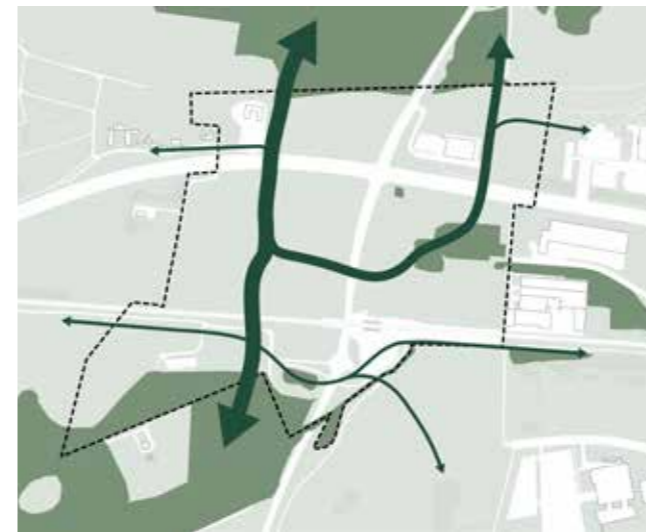
Området er i dag skåret op af den eksisterende infrastruktur – Kildedalsvej, Måløv Byvej og jernbanen – som opdeler projektområdet i seks individuelle delområder.

BESKYTTET NATUR



Den beskyttede natur i området friholdes for bebyggelse, og der tages højde for beskyttede arter.

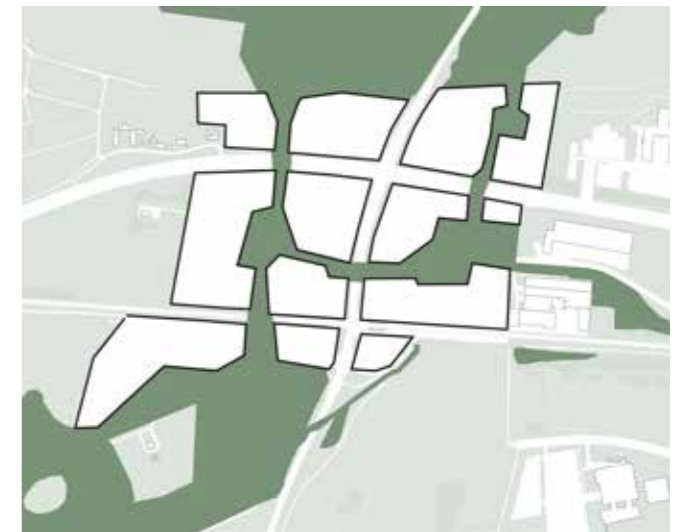
GRØN KORRIDOR OG FORBINDELSER



Ved at skabe en grøn korridor for cyklende, gående og fauna, forbindes delområderne til en sammenhængende by.

De eksisterende cykelforbindelser kobles på korridoren, og der skabes forbindelser til virksomheder og boligområder i nærheden. Samtidig skabes der mulighed for at koble fremtidig byudvikling sammen med Kildedal.

BYSTRUKTUR



Omkring de grønne arealer placeres bebyggelsen, som danner en ny sammenflettet bystruktur

HELHEDSPLAN

Helhedsplanen illustrerer et eksempel på et udbygget Kildedal.

Bygningernes præcise placeringer og udformning bliver ikke fastlagt på helhedsplansniveau og kan derfor ændre sig i den videre bearbejdning.

Helhedsplanen beskriver en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 100% for hele området under ét.

For de enkelte delkvarterer i helhedsplanen vil bebyggelsesprocenten variere fra ca. 70 og op til 150, alt efter delområdernes størrelse og byggeriernes højde og rumfang.

I stationskvarteret kan der placeres enkelte markante og højere byggerier, der understøtter ambitionen om den varierede og tætte by.



..... MARKERING AF PRIVATEJEDE GRUNDAREALER

0 100m 200m 400m

HELHEDSPLAN 1:4000 (A3)



Diagrammet viser nogle af de vigtigste stiforbindelser i den grønne korridor.

Det er blandt andet forbindelsen til Novo Nordisk og sammenkoblingen med Frederikssundsruuten samt muligheden for at forbinde med de fremtidige byudviklingsområder i Egedal Kommune.

0 300m 600m 900m

DIAGRAMMATISK OVERSIGT 1:10.000 (A3)

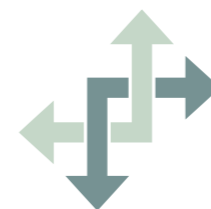
I SAMMENHÆNG MED OMGIVELSERNE

I helhedsplanen for Kildedal er der lagt vægt på at skabe sammenhæng med omgivelserne. Både i forhold til de omkringliggende bolig- og erhvervsområder og i forhold til fremtidige udviklingsområder i nærområdet.

Kildedal skal ikke kun have gavn af, men også bidrage til lokalområdet. Derfor hjælper projektet med at skabe bedre adgang til Kildedal Station for de omkringliggende virksomheder og boligområder, mens der er indtænkt forbindelser til fremtidige udvidelser i Egedal Kommunes områder både syd og nord for projektområdet.

Der er taget højde for de bløde trafikanters forbindelser til nærområdets skoler, institutioner og indkøbsmuligheder, og som motionist har man direkte adgang til de mange smukke cykelruter i området.

Derudover udgør områdets skønne natur en rekreativ kvalitet, som skal bevares og gøres tilgængelig for så mange som muligt. Derfor arbejdes der med cykel- og gåruter ud i landskabet samt med at gøre Kildedal til en destination for naturformidling for lokalområdet. Dette kunne ske i form af en "naturbase", hvor skoler og lignende kan komme ud og blive klogere på det unikke landskab, plante- og dyreliv.



Forbundet med omgivelserne

Kildedal fletter sig sammen med de eksisterende omgivelser og skaber synergi og samarbejde på tværs.



En destination

Kildedal skal være en destination med tilbud og aktiviteter, som vil tiltrække og bidrage til både lokalsamfundet såvel som et bredere område.

EN BY FOR LIVET

Kildedal er et unikt område i kraft af det kuperede landskab og de åbne vidder. Projektområdet ligger på en morænebakke og afgrænses mod nord af en tunneldal og mod syd af en tidligere fjordbund, hvor man i tiden omkring de tidligste bosættelser har kunnet sejle fra Kildedal til Roskilde Fjord.

Det gamle istidslandskab har en skønhed og en naturkvalitet, som gør det til noget helt særligt at bo og arbejde i Kildedal. Her har man direkte adgang til natur, lys og luft, hvilket gør det til et fantastisk sted at have hjemme for både store som små.

For at respektere den omkringliggende natur nedtrappes bebyggelsens højde og tæthed mod landskabet. Det gøres blandt andet for at minimere skyggevirksomheder på jorden, til gavn for natur og dyreliv, og for at bidrage til, at så mange som muligt får udsigt til naturen.

Den grønne korridor giver adgang til den omkringliggende natur og mulighed for en "walk and talk" eller bare en rolig pause i løbet af arbejdsdagen i grønne omgivelser midt i byen Kildedal. Korridoren vil blive opdelt i aktive og stille zoner, så man både kan være en del af et pulserende byliv, men også nyde roen i det grønne.



Livskvalitet

I Kildedal skal sundheden og den generelle livskvalitet styrkes i forhold til både arbejds- og privatliv.



Hvor by bliver til land

Den særlige kvalitet i placeringen mellem by og land tilbyder det bedste fra to verdener – nær kontakt til byliv og aktivitet og nær adgang til natur, ro og fordybelse.



For hele livet

Med et varieret tilbud af boligformer og aktiviteter henvender Kildedal sig til en mangfoldig beboersammensætning.



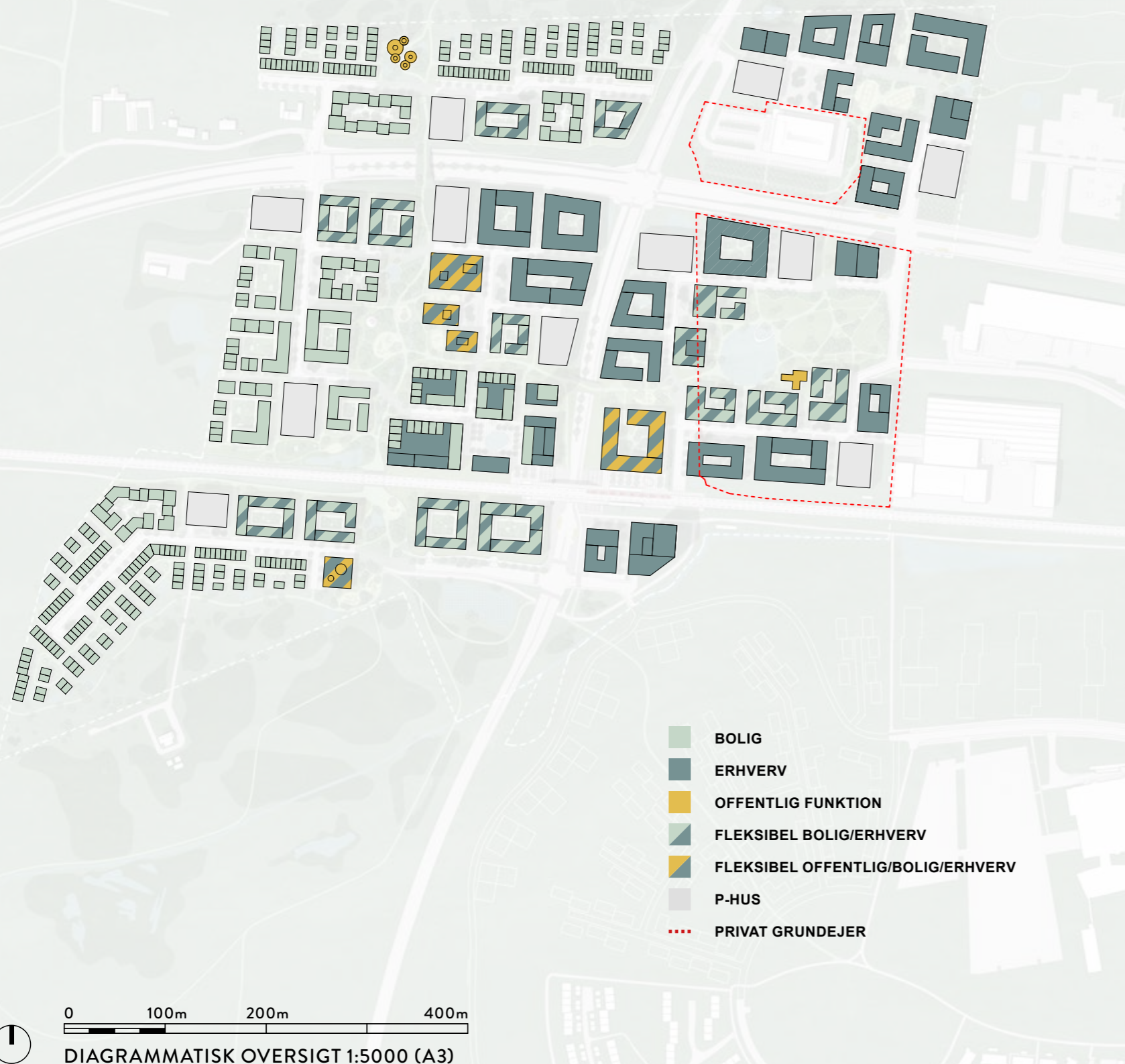
Som virksomhed er der ligeledes plads til, at man kan udvikle sig og høre hjemme i Kildedal hele livet.

På helhedsplanen ser man blandt andet, hvordan bebyggelsen nedskaleres ud mod den eksisterende natur. De mulige rekreative stiftforbindelser ud i landskabet er også angivet.



Diagrammet illustrerer den foreløbige fordeling af funktioner i området. Helhedsplanen har en stor fleksibilitet, hvor fordelingen og placeringen af funktioner kan ændres alt efter behov og efterspørgsel.

Det totale antal kvadratmeter bebyggelse vil kunne variere i takt med realiseringen af Kildedal.



EN BY FOR LIVET

Kildedal er både en attraktiv boligby og et højklasse erhvervsområde. Kildedal skal være et komplet bysamfund, hvor synergien mellem bolig, erhverv, detailhandel og offentlige funktioner er med til at skabe et mangfoldigt aktivitetsudbud omkring den grønne korridor. Kildedal skal indeholde den "kritiske masse", som skaber grobunden for et godt og velfungerende byliv.

Hoveddisponeringen af de forskellige funktioner placerer størstedelen af erhvervsbyggeriet i den østlige del af projektområdet, hvor der kan skabes forbindelse til blandt andet Cooper Surgical, Novo Nordisk og Oticon, mens der er en overvægt af boligbebyggelse mod marker og natur i den nordlige, sydlige og vestlige del.

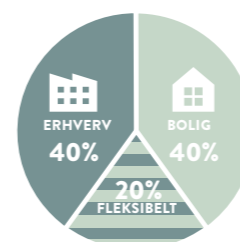
Omkring stationsområdet og bycentret blandes funktionerne i højere grad. Her skabes et område, hvor både boliger, erhverv, butikker og offentlige funktioner er med til at skabe liv og aktivitet gennem hele dagen.

Generelt skal helhedsplanen indeholde en stor fleksibilitet i forhold til placering og fordeling af funktioner. Således kan byggefeltet skifte funktion og karakter undervejs i byudviklingen, efter behov og efterspørgsel i markedet, og dermed tilpasse sig udviklingen over tid. F.eks. er de i helhedsplanen angivne placeringer af offentlige funktioner endnu ikke fastlagt helt, men skal kvalificeres i den videre proces. På samme vis vil blandingen af boliger og erhverv kunne justeres med flere boligbyggefelter i den østlige del af projektområdet, hvis behovet viser sig og visionen om et stærkt og sammenhængende erhvervsmiljø ikke kompromitteres heraf.



Synergi mellem bolig og erhverv

I Kildedal sammenflettes bolig og erhverv, hvilket understøtter god synergi og giver mulighed for dobbeltudnyttelse af f.eks. parkering og de fælles byrum.



En fleksibel fordeling

Der arbejdes med en fordeling på 40 % bolig og 40 % erhverv, hvor de resterende 20 % er fleksible og kan tilpasses og anvendes efter behov og efterspørgsel.



Liv og aktivitet gennem hele dagen

Ved at sammenkoble bolig og erhverv, er der liv i byen hele dagen. Der er lys i vinduerne i arbejdstimerne, om aftenen og i weekenden, hvilket skaber et både trygt og livligt område.



Foto: Grønttorvet, Valby, fotograf Anders Houmann

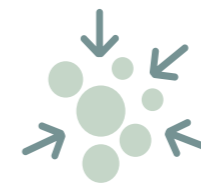
EN BY PÅ TVÆRS

Fællesskab er et nøgleord i Kildedal. En række tydelige tendenser peger på, at vi i fremtiden vil opleve et langt større behov for og efterspørgsel på fællesskaber. Dette skyldes, at flere oplever følelsen af ensomhed, at flere udvikler en øget interesse for at være en aktiv del af et lokalsamfund samt et stigende behov for familiære relationer. Desuden ønsker flere at være i miljøer, der understøtter professionelle fællesskaber med vidensdeling og samarbejde på tværs.

Derfor arbejdes der i Kildedal med fællesskaber på alle niveauer, eksempelvis små lokale fællesskaber med nyttehaver, fælleshuse, byttestation og værksted, hvor man kan mødes med naboen og være en del af et fællesskab og medejerskab.

Målet er, at beboerne kommer ud af lejlighederne, ved at der skabes optimale rammer for fællesaktiviteter. Her kan offentlige funktioner, som fx et børneunivers med udgangspunkt i et natur-, videnskabs- og miljøtema, være med til at samle folk fra hele Kildedalsområdet og skabe fællesskaber og initiativer på tværs af byens beboere. Desuden kan der skabes synergi med byens virksomheder, der arbejder og forsker inden for life science og sundhedsteknologi.

Den grønne korridor og de lokale kvarterpladser understøtter muligheden for at mødes omkring naturlegeplads, idrætsaktiviteter, loppemarked, farmers market, gåture eller måske en vejfest. Virksomheder kan deles om fælles orangerier, som ramme om møder eller til særlige events, mens stationspladsen vil være stedet, hvor man mødes til en fredagsøl i solen.



Samle frem for at sprede

Ved at samle byens liv og energi i koncentrerede fællesskaber, skabes der sammenhængskraft i Kildedal.



Lokale fællesskaber

Lokal- og nabofællesskaber sørger for medejerskab, sammenhold og engagement.



Kvarterfællesskaber

Fællesarealer og kvarterpladser giver rum for aktiviteter og møder på tværs af byens kvarterer.



Det store fællesskab

Kildedal danner også et fællesskab som helhed. Her kan foreningslivet vokse, mens byens identitet, natur og unikke særpræg er med til at skabe et stærkt tilhørsforhold.



EN BY MED VOKSEVÆRK

Life science i verdensklasse

Ambitionen i Kildedal er at skabe et verdensklassemiljø inden for life science, som supplerer og nytænker det allerede eksisterende life science økosystem i Greater Copenhagen. I Kildedal tages life science miljøet til nye højder, barren sættes højt, så de bedste virksomheder, forskergrupper, rådgivere og investorer tiltrækkes – dem som har ambitioner om at løfte life science op i næste liga til gavn for befolkninger over hele verden. Området skal have så stor attraktionsværdi, at man også internationalt finder det interessant at komme hertil, både for at søge inspiration og for at samarbejde med Kildedals virksomheder.

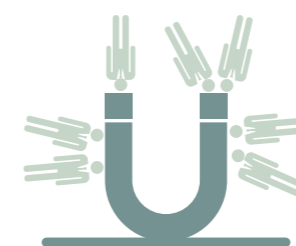
Kildedal skal særligt tiltrække virksomheder inden for biotech, medtech, wellfaretech, AI og sundhedsdata, med andre ord virksomhedsgrupper, som har potentiale til at blive morgendagens scale-up virksomheder. Ballerup har allerede en styrkeposition på life science området, og med Kildedal bygges der videre på det stærke grundlag med fokus på helhedstækning, netværk og innovation i særklasse. Kildedal skal skabe de optimale rammer for vækst, og fleksibilitet er derfor et nøgleord. Virksomhederne i Kildedal skal serviceres gennem hele deres livscyklus, uanset virksomhedens størrelse, udviklingstrin og behov. I Kildedal er der plads til vokseværk.

For at understøtte ambitionerne for Kildedals erhvervmiljø, skal der gøres plads til kontorfaciliteter, laboratoriefaciliteter, auditorier, events, møderum, shared spaces for innovation og inspiration, gode kantineforhold, boliger til expats, overnatningsmuligheder og måske et hotel til besøgende. Samtidig skal der gøres plads til et udendørs miljø og næringsliv, som appellerer til at møde nabovirksomhederne og borgerne i området.



Internationalt niveau

Det er ambitionen at skabe et erhvervmiljø på internationalt niveau, og at det særlige fokus på life science vil være med til at sætte Kildedal på verdenskortet.



En magnet for erhverv og vækst

Kildedal skal være en magnet som tiltrækker de bedste virksomheder og den mest kvalificerede arbejdskraft. Derfor er der fokus på de fysiske rammer for både virksomhederne såvel som for medarbejderne.



Grønne fællesskaber er med til at skabe identitet, sammenhold og velvære i det nye byområde Grønttorvet i Valby.

Foto: Grønttorvet, Valby, fotograf Anders Houmann

EN BY I BALANCE

I Kildedal er der særligt fokus på at skabe en byudvikling, som fremmer en sund livsstil og et langt liv. Byen skal i sin videre udvikling lade sig inspirere af de såkaldte "Blue Zones", som er særlige områder rundt om på kloden, hvor folk lever længere. Undersøgelser af disse samfund har vist, at der forekommer færre tilfælde af kræft og hjerte-kar-sygdomme og færre tilfælde af demens og Alzheimers sygdom. En højere procentandel af befolkningerne i disse områder opnår en livslængde til op i 90'erne og 100'erne, og de er generelt lykkeligere.

Undersøgelserne peger på nogle grundlæggende principper, som disse mennesker har til fælles:

- Deltager i moderat og regelmæssig fysisk aktivitet
- Har et livsformål med meningsfuld aktivitet gennem hele livet
- Oplever mindre stress
- Har et moderat kalorieindtag og hovedsageligt plantebaseret diæt
- Hvis alkohol indtages, sker det i moderate mængder
- Deltager i familieliv, socialt liv, fællesskaber og spiritualitet / religion.

Kildedal skal understøtte en række af disse principper. Gå- og cykelruter ud i landskabet skaber mulighed for fysisk aktivitet og leg. Der skærmses for støj og trafik, som kan udløse stress. Der etableres nyttehaver og muligheden for at dyrke grøntsager. Og der skabes gode rammer for socialt liv og fællesskab.

Alt sammen noget, der skal være med til at sikre "en by i balance".



Fysisk sundhed

I Kildedal støtter og opfordrer byen til fysisk aktivitet. Der arbejdes med tiltag, som gør det muligt at leve et aktivt liv, både i forbindelse med arbejde og fritid.



Mental sundhed

Mental sundhed er vigtig. Derfor skal der være lys og luft samt mulighed for at slappe af i naturen. Samtidig er fællesskaber og et stærkt tilhørsforhold med til at sikre et meningsfuldt liv.



Balance og velvære

Balance er et nøgleord. Det gælder både balancen mellem aktive og stille zoner såvel som det at skabe en mangfoldig by med en bred aldersfordeling blandt beboerne.



Klima og bæredygtighed

En by i balance betyder også en jord i balance. Derfor er bæredygtighed og biologisk mangfoldighed et essentielt fokus i Kildedal.



Foto: Aarhusgadekvarteret, København



Foto: Guldbergsgade, København

BYLIV OG AKTIVITET



By-, handels- og erhvervsliv – nye fællesskaber på tværs

Ambitionen for Kildedal er at skabe et socialt og bæredygtigt byliv med erhverv, handel, kultur og rekreation i fokus. Bylivet tænkes som et samlet kredsløb på tværs af skala og typologier og har fokus på at skabe mødesteder, der bringer mennesker sammen og udgør fundamentet for fællesskaber.

Kildedal vil blive kendetegnet af et aktivt og udadvendt "bygulv"; boligernes og erhvervsbygningernes fælles kvadratmeter placeres som udgangspunkt i stueplan på samme måde som de udadvendte programmer for kultur-, handels- og foreningsliv. Hertil kommer de rekreative rum, som varieres inden for et bredt spænd med plads til både aktivitet og til ro og fordybelse.

Blandede formater

Morgendagens erhvervsformer kræver nye løsninger, hvor bl.a. hjemlighed og fællesskaber spiller en stor rolle. Kildedal skal opbygges ud fra et koncept, hvor erhverv, retail og madkultur sammentænkes i ét system. Et eksempel kunne være, at erhvervskantiner flyttes ud som satellitter på "bygulvet" og er åbne for beboere og besøgende i byen. Herudover kan grønne minihaver eller øvrige tiltag, såsom indkig til laboratorieaktiviteter, skabe fælles oplevelser på tværs i byfællesskabet.

Bylivsdynamoer

Kildedal skal rumme et antal bylivsdynamoer, som ligger på markante placeringer og har en bærende rolle i udviklingen af området. Bylivsdynamoerne forbinder sig i kraft af deres funktion til de øvrige funktioner/aktører/beboere i byen. Målet for dynamoerne er, at de medvirker til at skabe fællesskab og intern sammenhængskraft i Kildedal – og at de tiltrækker besøgende.

Eksempler på bylivsdynamoer, som vil kunne understøtte visionen for Kildedal, er et natur- og oplevelsescenter, et børneunivers baseret på temaerne natur, miljø, videnskab og life science, et hus for sundhed, community kitchens m.v.

Fællesfaciliteter

Samudnyttelse af faciliteter skal indtænkes, både på tværs af erhvervs- og handelsliv og på tværs af private beboere og erhverv. F.eks. kan en erhvervskantine, som drives af professionelle om dagen, om aftenen tages i brug af private som community kitchen, hvor der laves mad i fællesskab, afholdes madkurser og workshops. Eller en virksomhed kan have et åbent tech lab, eksempelvis med 3D print, som om eftermiddagen og aftenen også kan facilitere de mindre erhvervs- og handelsenheder i Kildedal såvel som private beboere.

Kildedals byliv – og fællesskabet på tværs af byen – skal kunne udvikle sig ud fra en plan om samskabelse. Dette kan opnås ved at invitere de enkelte aktører til at tænke med og bidrage til at opbygge byens liv og nerve i fællesskab.

PRINCIPPER FOR BEVARING OG UNDERSTØTTELSE AF NATUR

EKSISTERENDE NATUR



- LANDBRUGSJORD
- §3 BESKYTTET NATUR
- FORURENET JORD*

Størstedelen af projektområdet består i dag primært af landbrugsjord, som ikke har en særlig naturkvalitet. En stor del af de østlige arealer er derudover kortlagt som forurenede. Til gengæld er der beskyttede naturområder i både nord og syd, som strækker sig ind i området, samt et mindre område i den østlige del. Disse beskyttede områder forbliver beskyttede og vil derfor ikke blive bebygget.

*Ved fremtidig byudvikling skal jorden håndteres efter Ballerup Kommunes retningslinjer.

UNDERSTØTTENDE ZONER



- UNDERSTØTTENDE ZONE
- §3 BESKYTTET NATUR

I områderne, som støder op til de beskyttede naturarealer, de understøttende zoner, er det vigtigt, at der tages ekstra højde for betingelserne for natur- og dyreliv i de beskyttede zoner. Derfor skal det befæstede areal minimeres i de understøttende zoner, ligesom der skal gøres særlige tiltag for at beskytte naturen i de beskyttede arealer mod beskidt overfladevand, støjgener og skyggepåvirkninger.

NY NATUR OG FAUNAPASSAGE



- NY NATUR
- §3 BESKYTTET NATUR

Mellem de beskyttede naturarealer etableres "den grønne korridor", som forbinder de naturområder, som i dag er adskilte. Via den grønne korridor etableres der derved ca. 30.000 m² nye, grønne natur- og rekreative arealer.

VANDHÅNDTERING



- SØER, REGNVANDS- OG FORSINKELSESBASINER
- LAR-GRØFT

Som navnet Kildedal antyder, har vandet en særlig betydning i området og derfor også for det fremtidige Kildedal. Håndtering af regnvand vil ske gennem synlige løsninger, bl.a. via regnvandsbassiner, forsinkelsesbassiner og åbne og forbundne vandløb – alt sammen strategisk placeret i forhold til områdets terræn og beskaffenhed. Derudover opretholdes og beskyttes områdets eksisterende vandløb og vandhuller.

BIODIVERSITET OG DEN GRØNNE KORRIDOR

Et af de helt centrale elementer i helhedsplanen for Kildedal er "den grønne korridor", som binder byens kvarterer sammen og skaber adgang til de omkringliggende naturområder.

Korridoren skal etableres med fokus på biodiversitet, idet den ikke kun er tænkt for mennesker, men også for natur- og dyreliv. Dele af korridoren vil derfor blive udlagt til vild natur for at skabe plads til, at den omkringliggende fauna kan brede sig og slå sig ned. I disse zoner vil der være fokus på at reducere støj- og lyspåvirkning samt at undgå for megen menneskelig forstyrrelse.

Idet helhedsplanen ved sin realisering skaber en risiko for påvirkning af spidssnudet frø og flere arter af flagermus, skal der i den videre projektering af de enkelte etaper afværges eller kompenseres i tilstrækkelig grad til, at arternes bestande ikke vil blive påvirket væsentligt. Der kan således etableres afværgeforanstaltninger i form af paddehegn, boardwalks, bord/bænkesæt og informationstavler, skyggeanalyse, besigtigelse af træer der skal fældes, samt etablering af nye flagermusegnede hulheder i træer.

I andre zoner giver den grønne korridor plads til aktivitet, fællesskab og bevægelse. Her er der fokus på natur- og sundhedsrelaterede aktiviteter i form af naturlegeplads, gå- og cykelruter, udsigtspunkter, dyrkningsfællesskaber, steder at nyde sommervarmen og plads til læring og leg.

I helhedsplanen foreslås der en "naturbase", som kan fungere som en destination for skoler, institutioner og naturinteresserede. Herfra vil man kunne lære om den omkringliggende natur, sundhed og bæredygtighed samt anvende naturbasen som et springbræt videre ud i landskabet.

Store dele af områdets regnvands- og skybrudshåndtering foregår ligeledes i korridoren, hvor det blå spiller en lige så vigtig rolle som det grønne.

Korridoren vil skabe lys og luft i bebyggelsen og vil fungere som et naturligt samlingspunkt og særkende for Kildedal.

Den grønne korridor hjælper til at forbinde de naturområder, som i dag er adskilt på grund af vejene i området. I korridoren skal der være plads til både dyr og mennesker, og derfor arbejdes der bl.a. med at differentiere mellem stille og aktive zoner.



Biodiversitet

Den grønne korridor er ikke en velfriseret park, men en naturlig forlængelse af den eksisterende natur i området. Derfor er der særligt fokus på biodiversitet.



Natur- og sundhedsrelaterede aktiviteter

Aktiviteterne i korridoren bygger videre på visionen om sundhed og en by i balance. Derudover er der fokus på, at aktiviteterne indpasser sig på naturens præmisser.



EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE

Billedet illustrer et eksempel på, hvordan et udbygget Kildedal kan komme til at se ud. De hvide volumener repræsenterer bebyggelsen, men der er ikke taget stilling til den konkrete arkitektur eller materialitet.

Det samlede etageareal i dette volumenstudie udgør ca. 351.000 m².

Illustrationen beskriver en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 100 % for hele området under ét.



Illustrationen er et volumenstudie af "stationskvarteret".
Der er ikke faget stilling til den konkrete arkitektur eller materialitet i billedet.

STATIONSKVARTERET

Stationskvarteret er byens pulserende hjerte. Her er der butikker, caféer og aktiviteter i bygningernes stueetager og lys og liv i vinduerne omkring Kildedals Torv, som skaber forbindelsen direkte til S-togsstationen.

I stationskvarteret kan et mikrobryggeri, drevet af biokemikere fra byens life science virksomheder, være et af omdrejningspunkterne, og det er her, de daglige indkøb på vej hjem til familien kan klares.

I stationskvarteret er boliger og erhverv blandet, hvilket sikrer liv på alle tidspunkter af døgnet. Børneuniverset tænkes placeret i nær kontakt til Stationskvarteret, så det er med til at generere liv og bevægelse i området.

Stationstorvet kan rumme loppemarkeder og farmers market i weekenden – og byens borgere kan nyde et glas vin i solen, mens cykelhandleren lapper deres cykel. Stationskvarteret er det levende centrum i Kildedal, hvorfra den grønne korridor fører videre ud i byens forskellige kvarterer.

I stationskvarteret må der gerne skabes en større variation i bebyggelsen og placeres enkelte arkitektonisk markante og højere bygninger, der understøtter ambitionen om den varierede og tætte by.



Foto: Carlsberg Byen



Foto: Kulturvet



Foto: Århusgadekvarteret



Illustrationen er et volumenstudie af det nordlige boligområde. Der er ikke taget stilling til den konkrete arkitektur eller materialitet i billedet.

BOLIGER TÆT PÅ NATUREN

Den unikke natur og terrænet, som skråner ned mod englandskabet med søer, mose og vandløb, danner rammerne for et fantastisk sted at bo og leve. Her er direkte adgang ud i naturen via stiforbindelser, og for at tilbyde så mange som muligt udsigt og lys, nedtrappes bebyggelsen mod landskabet.

Området er sammensat af forskellige boligtyper, som giver en varieret beboersammensætning. Her er rækkehuse med egen have til børnefamilien, og der er plads til fællesskabsorienterede boformer, hvor beboerne deles om faciliteter og mødes til fællesspisning om aftenen.

I den yderste kant mod naturen kan der ligge helt særlige "naturboliger", hvor man bor midt i det grønne, og hvor den vilde natur får lov til at brede sig ind mellem bebyggelserne.

Hvert boligområde har også sin egen lille kvarterplads, hvor man kan mødes, og hvor der for eksempel kan være en legeplads for byens mindste.

Trafikken i området er minimal og foregår i lavt tempo, og derudover er den landskabelige støvjold med til at beskytte området mod støj og sikre et trygt og rart sted at bo.



Foto: Unsplash



Foto: Unsplash



Foto: Fra projektområdet, Kildedal

ERHVERV OG INNOVATION

Kildedal skal skabe optimale rammer for, at virksomheder kan udvikle sig og vækste. Erhvervsbebyggelserne er struktureret som et campusområde, hvor alle er tæt forbundet, og hvor synergi, innovation og samarbejde kan ske på tværs.

Der er fokus på at gøre plads til forskellige størrelser af virksomheder, således at hele fødekæden, fra den lille startup til den fuldvoksne virksomhed, kan have plads i Kildedal. Fælles kontor- og laboratoriefaciliteter skal understøtte dette, og der skal være plads til, at f.eks. expats eller forskere kan bo og arbejde i forbindelse med life science virksomhederne.

Det særlige miljø inden for life science skal være på internationalt niveau og gøre Kildedal til en magnet for viden og virksomheder inden for området.

Kildedal skal være en by, der tiltrækker og fastholder den mest kvalificerede arbejdskraft og dermed tiltrækker de rigtige virksomheder inden for dette miljø.

Kildedal er forbundet til resten af verden via sin gode infrastruktur, mens naturen og den grønne korridor samt et godt byliv løfter byen op på dette særlige niveau. I Kildedal kan dagen startes med et spil tennis med kollegaen, frokosten spises med udsigt til unik natur, og det er muligt at tage en løbetur i den grønne korridor i pausen.

I Kildedal skal beboere såvel som virksomhedernes ansatte være del af en ny by, hvor der eksperimenteres med og udvikles på det nyeste inden for life science og sundhedsteknologi.



Illustrationen er et volumenstudie af erhvervsbebyggelsen i den østlige del af området. Der er ikke taget stilling til den konkrete arkitektur eller materialitet i billedet.



Foto: Unsplash



Foto: Unsplash



Foto: Unsplash



Foto: Unsplash



Illustrationen er et volumenstudie af boligerne i den vestlige del af området. Der er ikke taget stilling til den konkrete arkitektur eller materialitet i billedet.

GRØNNE FÆLLESSKABER

Kildedals store fokus på sundhed og bæredygtighed skal være synligt i bebyggelserne og fællesarealerne omkring dem.

I boligområderne skal nyttehaver, hvor beboere kan have deres eget lille jordlod og dyrke egne grøntsager, muliggøre "fra jord til bord"-tankegangen. Med nyttehaverne kan beboerne blive en del af et bæredygtigt fællesskab med dyrkning, væksthuse, frugttræer og meget mere.

Der skal være plads til dem, som elsker at få jord under neglene, men også til dem, som nyder at bo tæt på stationen med udsigt til marker, og hvor cykel- eller løberuten starter lige uden for døren.

Generelt skal udeområderne og de fælles faciliteter fungere som en forlængelse af boligens indre areal og være de steder, hvor beboerne tager del i sunde aktiviteter og fællesskaber til gavn for krop og sjæl.

Et eksempel kan være små værkstedsfællesskaber, hvor man kan deles om skruenøglen eller låne en sav til det næste gør-det-selv projekt.



Foto: Unsplash



Foto: Unsplash



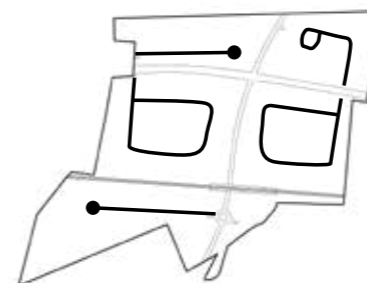
Foto: Gettyimages

FLOW OG INFRASTRUKTUR

Der er, foruden den offentlige trafik i form af S-toget og busholdepladser tæt på stationen, en god infrastruktur for biler til og fra Kildedal, ligesom byen også er koblet op på det regionale supercykelstinet. I Kildedal skal det være nemt at komme til og fra sin bolig eller arbejdsplads, og der er i høj grad tænkt på de bløde trafikanter og grønne mobilitetsløsninger.

Det skal også være nemt at bevæge sig rundt internt i byen til fods eller på cykel og at komme til og fra stationen fra sin bolig eller arbejdsplads. Derfor fungerer den grønne korridor som den naturlige vej rundt i byen og sørger for, at alle er godt koblet op på stationen via stisystemer på tværs af byens kvarterer. Fire over- og undergange, som sikkert og trygt forbinder byen på tværs af de store trafikårer Måløv Byvej og Kildedalsvej og skaber forbindelse gennem banedæmningen, skal sikre den daglige mobilitet i Kildedal.

Derudover skal der på sigt skabes en vejforbindelse til området omkring Kong Svends Høj og Oticon samt stier til byområdet Kildedal Nord i Egedal Kommune.



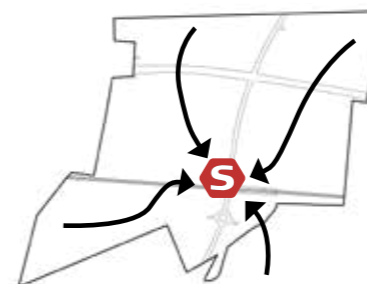
Vejprincip

Veje i simple "loops" giver nem adgang til alle bygninger i de største kvarterer. I det nordlige og sydlige boligområde er det mindre trafikerede veje med lavere hastighed og med vendeplads.



Grønne over- og undergange

To overgange og to undergange er med til at forbinde Kildedal for gående og cyklende.



Adgang til stationen

Der er sørget for nem adgang til og fra stationen fra alle byens kvarterer, både i bil, på cykel og til fods.



0 100m 200m 400m
DIAGRAMMATISK OVERSICHT 1:5000 (A3)

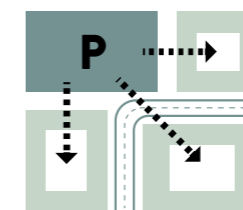
PARKERINGSSTRATEGI

Kildedal ønskes udviklet som en tæt og levende by, hvor byens fælles rum og gader får et intimt og meget grønt udtryk med arealer til ophold, aktiviteter og plads til alle slags trafikanter. Dette kræver, at parkeringsarealer mellem husene minimeres, og at gadeprofiler optimeres.

Et hovedtiltag i parkeringsstrategien for Kildedal er derfor at samle flest mulige parkeringspladser i centrale parkeringshuse. Den kørende trafik ledes derved hurtigst muligt væk fra fælles offentlige byrum og gader, som til gengæld i mindst muligt omfang optages af parkerede biler.

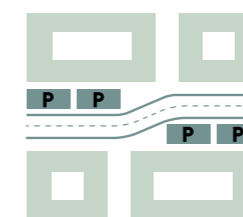
Kildedal Station er i Fingerplanen udpeget som knudepunktsstation. Derfor vil der ved anlæg af parkeringspladser blive taget udgangspunkt i de normer til henholdsvis erhverv og boliger, som Kommuneplan 2020 fastsætter for stationsnære bymidteområder.

Kommunen vil i den videre udvikling af området over tid stille krav om et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til nybyggeri. Her vil man bl.a. tage hensyn til, at Kildedal udbygges som tæt og blandet by, hvor de centrale parkeringshuse kan dobbeltudnyttes til erhverv og boliger. Samtidig kan kravet om det nødvendige antal parkeringspladser i boligområderne varieres afhængigt af om de respektive parkeringspladser er placeret som del af fællesparkering i terræn eller i et af de centrale fælles parkeringshuse.



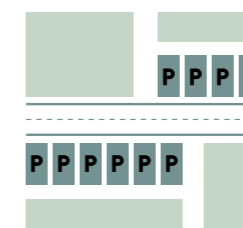
Centralt placerede p-huse

P-husene placeres centralt og jævnt fordelt i området for at skabe tæt adgang for både bolig og erhverv. P-husene kan endvidere kombineres med andre funktioner til gavn for området.



Kantstensparkering

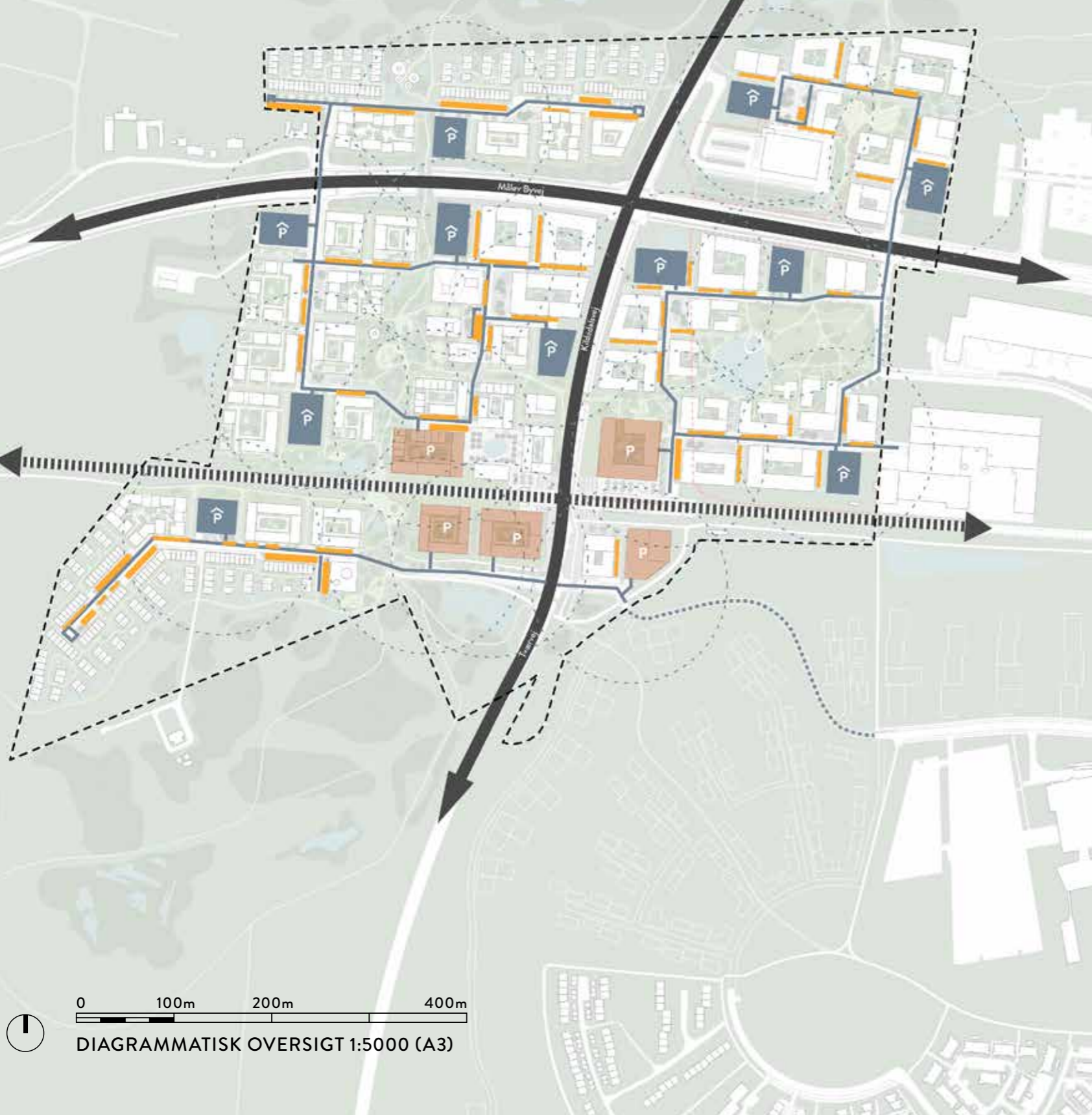
Langs de primære veje er der kantstensparkering i kombination med vejtræer. Det giver grønne gadeforløb og sikrer, at der er mulighed for at holde tæt ved indgange.



Parkering i boligområder

I de primære boligområder er der en højere andel af parkering på terræn, således at man kan parkere i nær forbindelse til sin bolig.

- OVERFLADEPARKERING
- P P-HUS
- P PARKERING I KONSTRUKTION
- 100 M RADIUS



0 100m 200m 400m
DIAGRAMMATISK OVERSIGT 1:5000 (A3)

HÅNDTERING AF STØJ

Dele af projektområdet er udfordret af støjpåvirkning fra især Måløv Byvej og Kildedalsvej, mens det i mindre grad påvirkes af støj fra jernbanen.

Der er derfor stort fokus på at skabe løsninger, som kan sikre et godt lydklima i området. Der arbejdes med en blanding af forskellige løsninger, alt efter det konkrete områdes udfordringer og hvilke støjkilder der skal skærmes imod.

Ved boligområderne i nord er det tanken at etablere en landskabelig støjvold, som skærmer støjen fra Måløv Byvej, mens den samtidig anvendes til at løfte terrænet og muliggøre en broforbindelse over vejen.

I de andre støjpåvirkede områder placeres erhvervsbyggeri ud mod støjkilden. Ved at anvende smarte facadeløsninger, fungerer bygningen som en støjskærm og skærmer den bagvedliggende bebyggelse og de fælles friarealer.

Der vil løbende blive foretaget støjundersøgelser, i takt med at byen udbygges, så der etableres de bedste og mest effektive løsninger de pågældende steder.

Landskabelig afskærmning



Støjvoldene har, udover at de skærmer boligbebyggelserne mod støjen, potentiale til at blive udformet som et varieret landskabeligt forløb. Samtidig kan voldene danne brohoved for en broforbindelse over Måløv Byvej og anvendes aktivt til at skabe habitater for dyr og planter.

Afskærmning via bygning eller støjskærm



Via intelligente facadeløsninger er det muligt at løse støjproblematikken i bygningens facade. Disse løsninger fungerer bedst i erhvervsbyggerier og er ikke velegnede i boligområder.

- STØJVOLD
- P P-HUS
- FACADELØSNING

Diagrammet illustrerer de aktuelle principper for håndtering af støj. Gennem realiseringen af projektet vil der løbende blive foretaget justeringer for at sikre den bedst mulige håndtering.

0 100m 200m 400m

DIAGRAMMATISK OVERSIGT 1:5000 (A3)

BÆREDYGTIGHED SOM EN GENNEMGÅENDE PRÆMIS

Den grønne omstilling

Kildedal skal være et aktivt bidrag til den grønne omstilling og vise, hvordan et arealudviklingsselskab med kommune og privat investor kan fungere som foregangseksempel på det at indfri både internationale og nationale målsætninger.

I et globalt perspektiv skal udviklingen af Kildedal bidrage til at indfri Paris-aftalen. Nationalt skal udviklingen af Kildedal bidrage til at opnå Danmarks 70 % CO₂-reduktionsmål. På lokalt plan skal udviklingen af Kildedal leve op til Ballerup Kommunes klimahandleplan og bidrage til at realisere denne. For at Danmark kan være et foregangsland på globalt plan i den grønne omstilling, kræver det, at vi viser vejen. For eksempel hvordan vi kan forene økonomisk vækst med en grøn omstilling af samfundet, øge borgernes livskvalitet og samtidig undgå naturforringelse. I udviklingen af Kildedal skal netop disse elementer forenes, og helhedsplanens samspil mellem bolig og erhverv sikrer plads til både byliv, natur og arbejdspladser.

Bæredygtighed med mennesket i centrum

Kildedal skal skabe de optimale rammer for et sundt og attraktivt liv og forene en høj livskvalitet med en bæredygtig livsstil for beboere, ansatte og andre brugere af den nye by. Nærheden til natur og kollektiv transport skal gøre det nemt og attraktivt at træffe de sunde og grønne valg i hverdagen. Bæredygtighed kan være et abstrakt begreb, men i Kildedal skal bæredygtighed være mærkbart for menneskets sanser, målbart for klima- og CO₂-regnskab og konkret i den forstand, at de tekniske løsninger skal suppleres med passive tiltag. Eksempelvis skal regnvandshåndtering og andre tiltag være konkrete og en synlig del af identiteten og bybilledet i Kildedal.

Bæredygtighed som et kvalitetssikringsværktøj

Ambitionsniveauet er højt på klimaets vegne og danner rammer for bæredygtige løsninger og biologisk mangfoldighed. Kildedal vil blive udbygget over en længere årrække. Derfor er det helt essentielt, at helhedsplanen er både visionær og robust nok til at kunne imødekomme fremtidens krav og behov.

FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling er anvendt som afsæt og rammesætning for Kildedals bæredygtige fokusområder og til at synliggøre Kildedals samfundsmæssige værdiskabelse. For at gøre fokusområderne konkrete og målbare, benyttes bæredygtighedscertificeringsordningen DGNB. DGNB vil gennem de indledende planlægningsfaser, såvel som i hele Kildedals konkrete udbygningsperiode, blive brugt som proces- og kvalitetssikringsværktøj.



DGNB guld

Ambitionen er, at Kildedal skal opnå en DGNB- certificering til guld-niveau. DGNB fungerer hermed som en form for bæredygtighedskontrakt mellem de involverede parter.



Fotos: Projektområdet, Kildedal



VERDENSMÅL OG BYUDVIKLING

De centrale fokusområder fra FN's 17 Verdensmål

Kildedal skal være en by, der er opbygget på basis af et nøje udvalg af relevante mål fra FN's 17 Verdensmål.

Verdensmålene er udvalgt på baggrund af de faktorer, som det er muligt at påvirke mest ved udviklingen af et byområde.

Ud fra hvert verdensmål er nævnt nogle fokusområder, som indarbejdes i planen. Netop disse verdensmål er valgt med baggrund i, hvilke verdensmål der arbejdes med i en DGNB byområdecertificering og afspejler derfor, hvilke verdensmål man kan påvirke mest og have størst gennemslagskraft med, når man udvikler byer.



3. Sundhed og trivsel

- Stort fokus på at afskærme fra trafikstøj samt at sikre et sundt mikroklima.
- Landskabs- og mobilitetsplanlægning, der fremmer motion og bevægelse.
- Bystruktur, der balancerer tæthed og gode dagslysforhold i bygninger.



7. Bæredygtig energi

- Bystruktur, der fremmer bygningernes udnyttelse af passive energitiltag.
- Byen forsynes med vedvarende energi, f.eks. lavtemperaturfjernvarme.
- Mulig udnyttelse af overskudsvarme fra erhverv til opvarmning af boliger.



9. Industri, innovation og infrastruktur

- En blandet by, som understøtter fremtidens innovative virksomheder og sikrer bæredygtig økonomisk vækst, med fokus på at investere og tiltrække virksomheder indenfor life science.
- En by med en robust infrastruktur både for bilisme og offentlig transport.



11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

- En blandet og levende by samt variation i boligformer og ejerforhold.
- Fokus på et lavt CO₂-aftryk pga. stationsnærhed og bæredygtige byggematerialer.
- Byggeri, der understøtter fællesskaber vha. deleordninger og fødevaredyrkning



13. Klimaindsats

- Grønne indsatsområder med fokus på bynatur, jordbalance, grøn energiforsyning og bæredygtigt materialevalg mindsker Kildedals CO₂-udledning.
- De grønne løsninger i Kildedal vil blive dokumenteret og formidlet for at inspirere andre.



15. Livet på land

- Bevaring af beskyttede naturområder kombineret med understøttende naturområder.
- Nye faunapassager styrker levevilkår og sikrer naturgenopretning af landbrugsjord.
- Vild og varieret bynatur sikrer grønne og sunde naturoplevelser i hverdagen.



REALISERING I ETAPER

Kildedal er en helt ny by, en blandet og levende by, der etableres på arealerne omkring Kildedal Station. Boligkvarterer med forskellige boligtyper integreres med erhverv inden for kategorierne life science og sundhedsteknologi, mens dagligvare- og specialbutikker, caféer og offentlig service og fritidsaktiviteter skal understøtte bylivet, især omkring byens centrum ved stationen.


En ny by som Kildedal bygges ikke på én gang, men forventes udviklet over en periode på 10 til 15 år med en etapedeling, så udbygningen sker for et eller to delområder ad gangen. Dette betyder, at byggemodning med etablering af vej- og forsyningsinfrastruktur, anlæg af byrum og den grønne korridor samt opførelse af de enkelte bebyggelser vil ske over en længere tidsperiode og i etaper. Dette skal sikre en stabil økonomi i udviklingsselskabet, hvor udgifter til byggemodning balanceres med provenu af solgte byggeretter. Samtidig skal en rækkefølgeplan for igangsætningen af de enkelte bebyggelser sikre sammenhængen i byen, så der under udbygningen af Kildedal ikke henligger delkvarterer, som er adskilt fra hinanden i for lange perioder.

Helhedsplanen foreslår derfor en opdeling af byen i 12 forskellige delområder, der bindes sammen af bl.a. den grønne korridor og nye forbindelser i form af en gennembrydning af bandedæmningen vest for Kildedal St. og cykel- og gangbroer på tværs af de store veje.

Etapedelingen og en rækkefølge for udviklingen af delområderne bliver imidlertid ikke fastlagt med offentliggørelsen af helhedsplanen, men er afhængig af en række markedsmæssige og tekniske forhold, der skal afklares først.

Derfor er der sideløbende med arbejdet omkring visionen og helhedsplanen for Kildedal sat en række analyser i gang. Markedet for forskellige boligtyper, og hvilke typer erhverv der vil kunne placeres her, er under afdækning, ligesom det skal beskrives, hvordan et velfungerende byliv understøttes bedst muligt med forskellige typer udadvendte erhverv, butikker, services og aktiviteter.

Tekniske bindinger eksisterer i form af en højtryksgasledning, som af sikkerhedsmæssige årsager skal flyttes længere mod vest, for at der kan opføres boliger i området. Samtidig skal der gennemføres arkæologiske prøvegravninger i dele af området for at afklare, om der ligger værdifulde genstande eller levn efter forhistoriske bosætninger.



Diagrammet illustrerer de 12 forskellige delområder for etapevis udvikling, som helhedsplanen foreslår at inddele Kildedal i. Den præcise rækkefølge ligger ikke fast på nuværende tidspunkt.

0 100m 200m 400m

DIAGRAMMATISK OVERSIGT 1:5000 (A3)

KILDEDAL

EN BY FOR LIVET

Materialet er udviklet af **WERK** arkitekter for Ballerup
Kommune og PensionDanmark

Yderlige rådgivere er:
COWI, NIRAS, GRANDVILLE, BRIQ, CBRE og
Aaen Engineering