



KILDEDAL

EN BY FOR LIVET

Bearbejdet Helhedsplan, maj 2023



KILDEDAL

– en by for livet

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 som fortsætter Ballerup og Måløvs byudvikling mod vest, og som er centreret omkring Kildedal Station. Kildedal bliver i løbet af de næste 10-15 år til en ny by i Ballerup Kommune og vil med tiden vokse sammen med de nye bydele Kildedal Bakke og Kildedal 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 bevægelseshus og dagtilbud – understøtte et godt og aktivt byliv. Kildedal skal fuldt udbygget rumme omkring 1.900 boliger og op til 6.000 nye arbejdspladser.

Selvom Kildedal er en forlængelse af den eksisterende by, udgøres arealerne i dag hovedsageligt af "bar mark". Så når planlægningen er på plads, skal grundene byggemodnes og infrastrukturen etableres i etaper, før byggeriet af de første boliger og erhvervsbygninger kan gå i gang. I slutningen af 2021 har Ballerup Kommune og PensionDanmark derfor stiftet et arealudviklingsselskab, som overtager arealerne og fremover står for byggemodning af grundene, anlæg af park, 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 er 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 mere 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 den 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 har sammen med miljørapporten været i offentlig høring i foråret/sommeren 2021.

Helhedsplanen er den 27. september 2021 vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune, hvorefter den lovpligtige planlægning af Kildedal kan igangsættes. Samtidig med dette kan det arealudviklingsselskab, der er stiftet af Ballerup Kommune og PensionDanmark i oktober 2021, gå i gang med byggemodning og salg af byggeretter. I oktober 2022 er dele af helhedsplanen bearbejdet, så bl.a. transportkorridoren mod vest er indarbejdet i planen og de private arealer i projektområdet er udeladt.

Det første spadestik til nybyggeri af boliger og erhverv i Kildedal forventes at kunne blive taget i 2024.

OVERORDNET TIDSPLAN

2021

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

2021-24

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

2024-35

- Fortsat byggemodning
- Fortsat salg af byggeretter
- Fortsat byggeretsgivende lokalplaner
- Fortsat opførelse af boliger, erhvervsbyggeri og institutioner

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 voksevæk 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, områder 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 bunder i et ønske om at tage ansvar for vores fælles fremtid.

Ambitionsniveauet er højt på klimaets vegne og danner rammer for bæredygtige tiltag 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, Måløv Byvej og motorvejen skaber god forbindelse til Ballerup, København, resten af hovedstadsområdet og Kastrup Lufthavn.

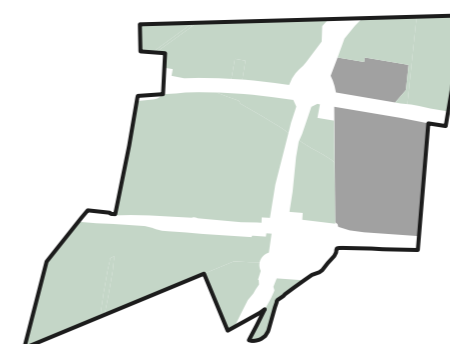
Her møder byen det åbne landskab med frisk luft, natur og marker, hvilket giver et enestående potentiale for at udvikle et område, hvor sundhed og velvære er drivkraften.

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 KILDEDAL P/S (AUS)
CA. 297.000 M²
- GRUNDAREALER EJET AF
PRIVATE GRUNDEJERE
CA. 70.000 M²



ETAGEAREAL I ALT
CA. 240.000 M²

**GENNEMSNITLIG
BEBYGGELSESPROCENT
CA. 80 %**

≈



BOLIGER
CA. 1.600

OG ET POTENTIALE PÅ CA. 300
YDERLIGERE HOS PRIVATE
GRUNDEJERE.

+

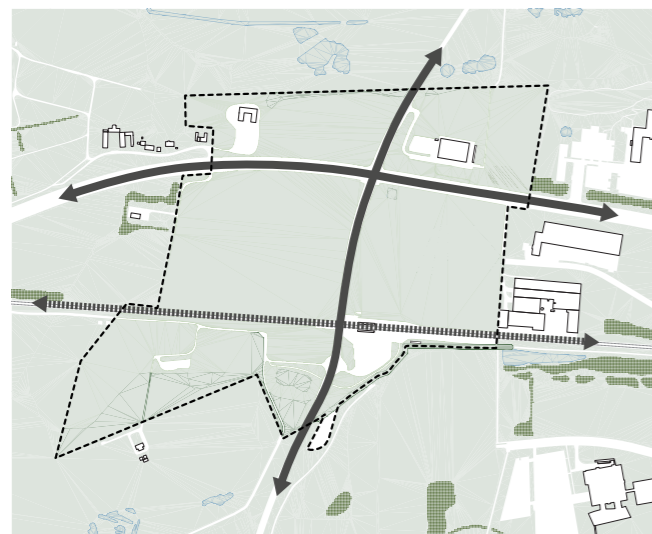


ARBEJDSPLADSER
CA. 4.500

OG ET POTENTIALE PÅ CA. 1.500
YDERLIGERE HOS PRIVATE
GRUNDEJERE.

DE OVERORDNEDE RAMMER FOR UDVIKLINGEN AF KILDEDAL

PROJEKTOMRÅDE



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

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 områderne 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.

HELHEDSPAN

Helhedsplanen er et volumenstudie for et udbygget Kildedal.

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

Helhedsplanen beskriver en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 80% for hele området under ét.

For de enkelte områder i helhedsplanen vil bebyggelsesprocenten variere fra ca. 56 og op til 230, alt efter områdernes størrelse og byggeriernes højde og rumfang.

I stationsområdet 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

HELHEDSPAN 1:4000 (A3)



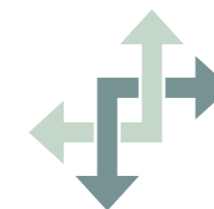
I SAMMENHÆNG MED OMGIVELSERNE

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.

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

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

0 300m 600m 900m

DIAGRAMMATISK OVERSIGT 1:10.000 (A3)

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 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 stifterbindelser ud i landskabet er også angivet.

STIFORBINDELSE

NEDSKALERING MOD NATUR

NEDSKALERING MOD NATUR

STIFORBINDELSE

NEDSKALERING

NEDSKALERING

NEDSKALERING
MOD NATUR

STIFORBINDELSE

STIFORBINDELSE

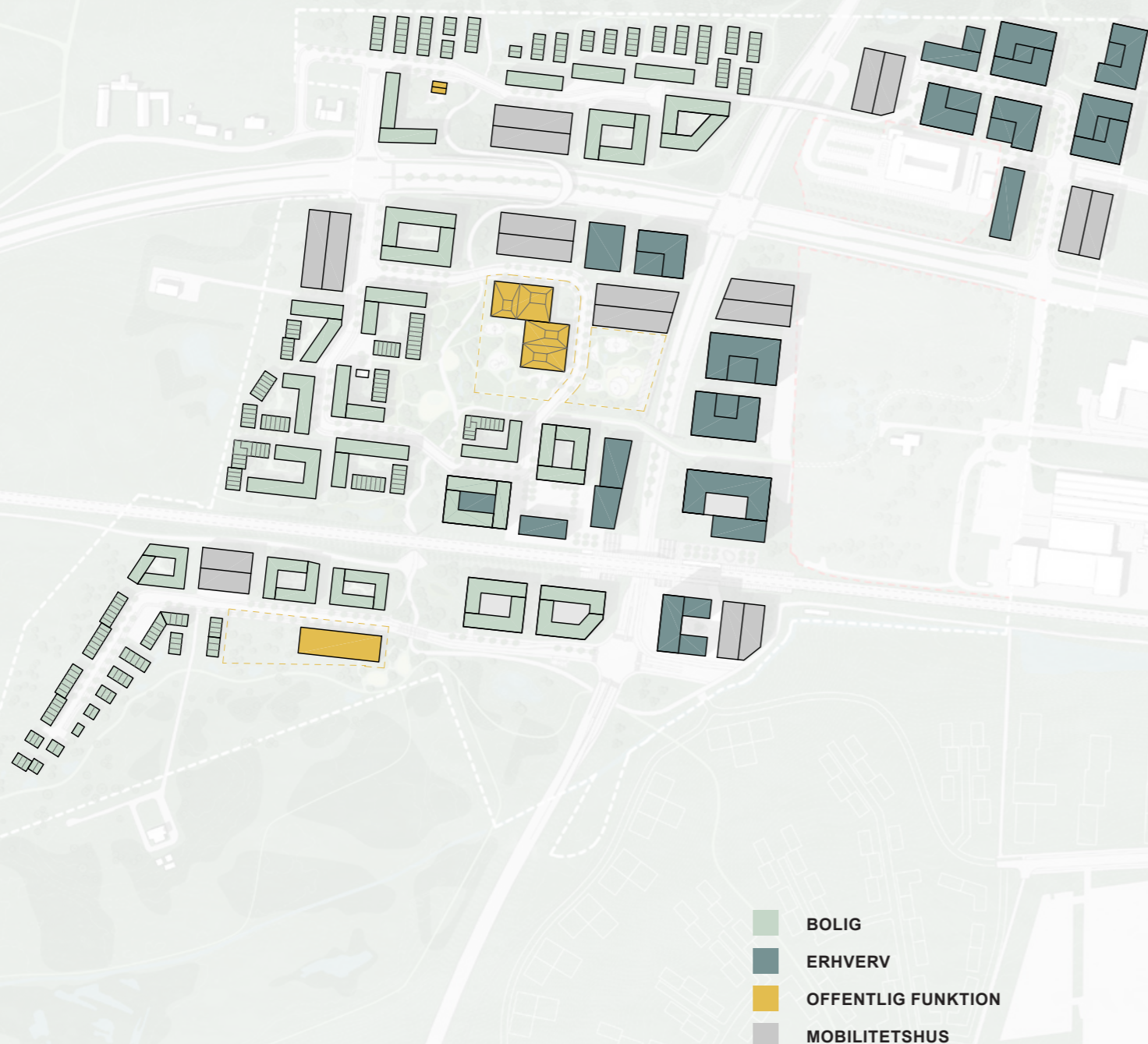
MARKERING AF PRIVATEJEDE GRUNDAREALER

0 100m 200m 400m

HELHEDSPLAN 1:5000 (A3)

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.



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

EN BY FOR LIVET

Kildedal er både en attraktiv boligby og et højklasset 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.

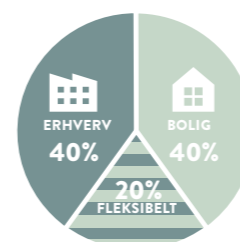
Omkring stationsområdet og bycentret blandes funktionerne i højere grad. Her skabes et område, hvor både boliger, erhverv, butikker og offentlige funktioner er med til at skabe liv og aktivitet gennem hele dagen.

Generelt skal helhedsplanen indeholde en stor fleksibilitet i forhold til placering og fordeling af funktioner. Således kan byggefelter 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 som udgangspunkt 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

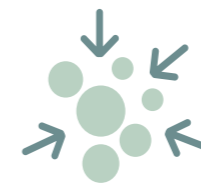
EN BY PÅ TVÆRS

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 fællesskaber om dyrkningshaver, fælleshuse, byttestationer og værksteder, hvor man kan mødes 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 områdepladser 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 Kildedal Torv 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.



Områdefællesskaber

Fællesarealer og områdepladser giver rum for aktiviteter og møder på tværs af byens områder.



Det store byfællesskab

Kildedal som helhed danner også et byfællesskab. 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.

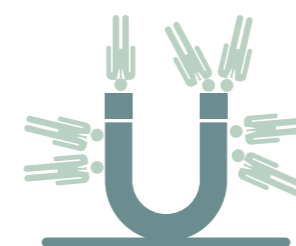
Kildedal skal særligt tiltrække virksomheder inden for biotech, medtech, wellfaretech, AI og sundhedsdata, med andre ord virksomhedsgrupper, som har potentiale til at blive morgendagens scale-up virksomheder. Ballerup har allerede en styrkeposition på life science området, og med Kildedal bygges der videre på det stærke grundlag med fokus på helhedstænkning, 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 kortet.



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 en 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 etableres dyrkningsfællesskaber og 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 levedygtigt 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 kortlagt som forurenet. Til gengæld findes der beskyttede naturområder i områdets periferi i både nord og syd, 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



- 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 primært ske gennem synlige løsninger, bl.a. via regnvandsbassiner, forsinkelsesbassiner og åbne og forbundne vandløb og grøfter – 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 områder 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 beplantede områder med et lavt plejeniveau for at skabe plads til at den omkringliggende fauna kan brede sig og slå sig ned. I disse zoner vil der desuden være fokus på at reducere støj- og lyspåvirkning samt at undgå for megen menneskelig forstyrrelse.

Idet helhedsplanen ved sin realisering skaber risiko for påvirkning af spidssnudet frø, markfirben og flere arter af flagermus, skal der i den videre projektering af de enkelte etaper afværges i tilstrækkelig grad til at arternes levevilkår ikke vil blive påvirket. Der kan således etableres afværgeforanstaltninger i form af for eksempel paddehegn, boardwalks, nye, sydvendte grusede skrånninger, samt etablering af nye flagermusegnede hulheder i træer eller bat barns med videre.

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.

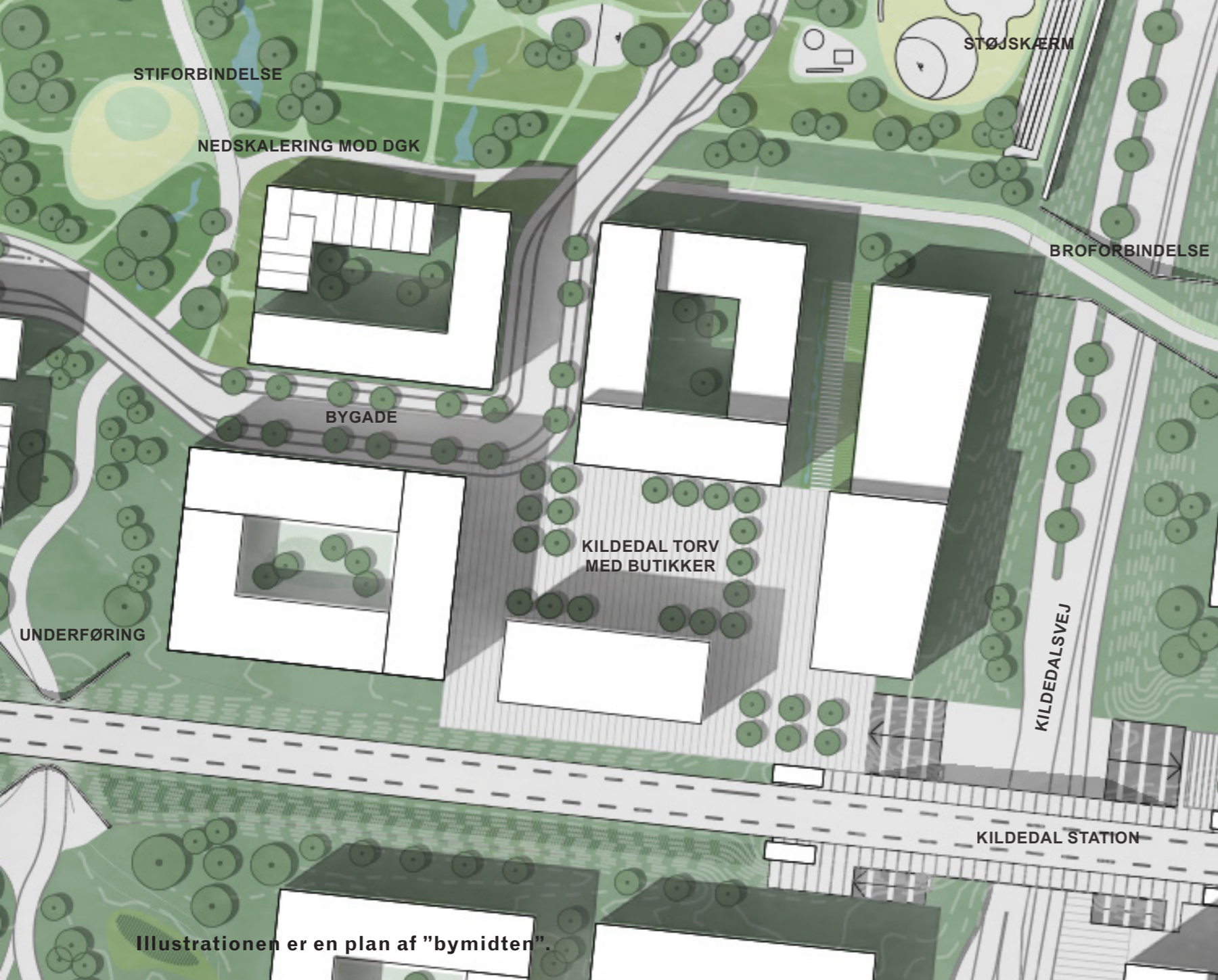


Natur- og sundhedsrelaterede aktiviteter

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.

0 100m 200m 400m

DIAGRAMMATISK OVERSICHT 1:5000 (A3)



Illustrationen er en plan af "bymidten".

STATIONSOMRÅDET

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

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

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

I stationsområdet 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.



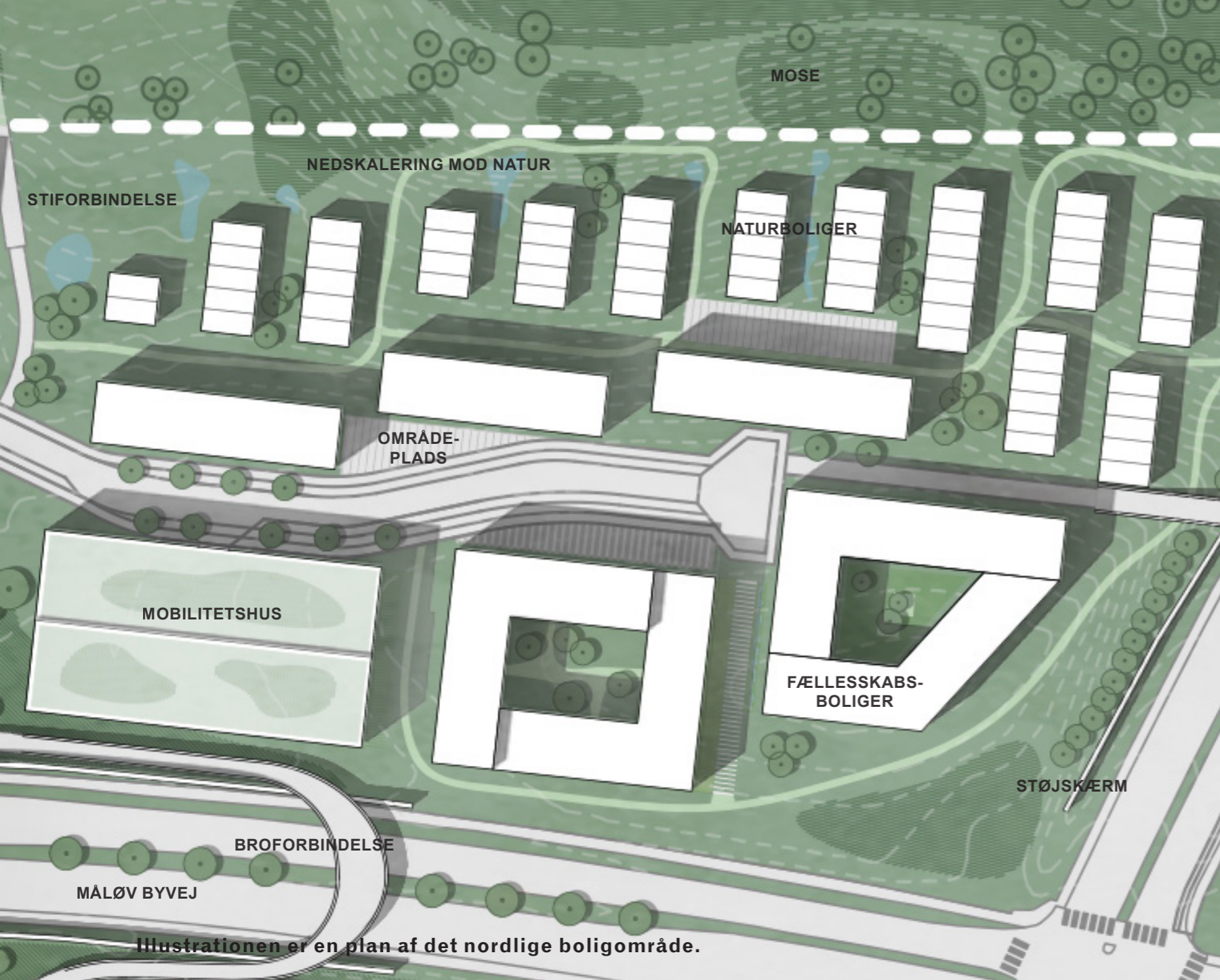
Foto: Carlsberg Byen



Foto: Kultorget



Foto: Århusgadekvarteret



BOLIGER TÆT PÅ NATUREN

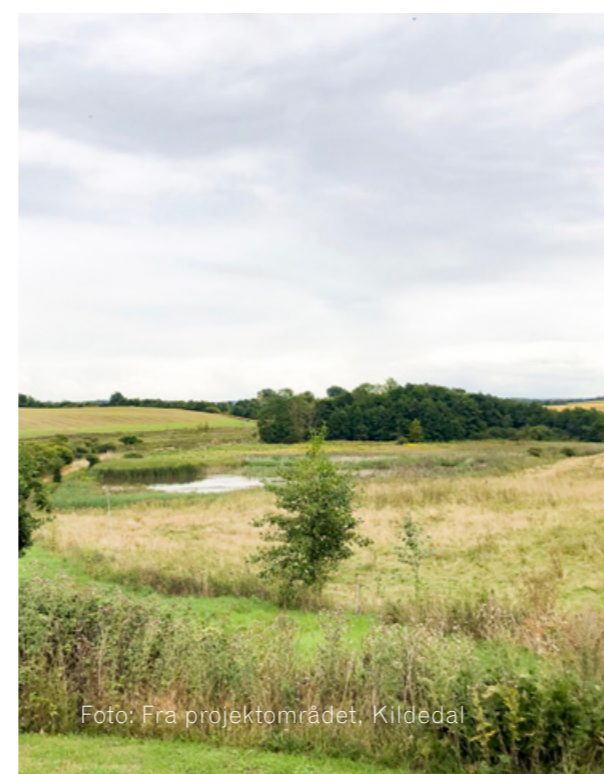
Den unikke natur og terrænet, som skråner ned mod englandskabet med søer, mose og vandløb, danner rammerne for et fantastisk sted at bo, værne om den beskyttede natur og leve. Her er direkte adgang ud i naturen via stiforbindelser, og for at tilbyde så mange som muligt udsigt og lys, nedtrappes bebyggelsen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

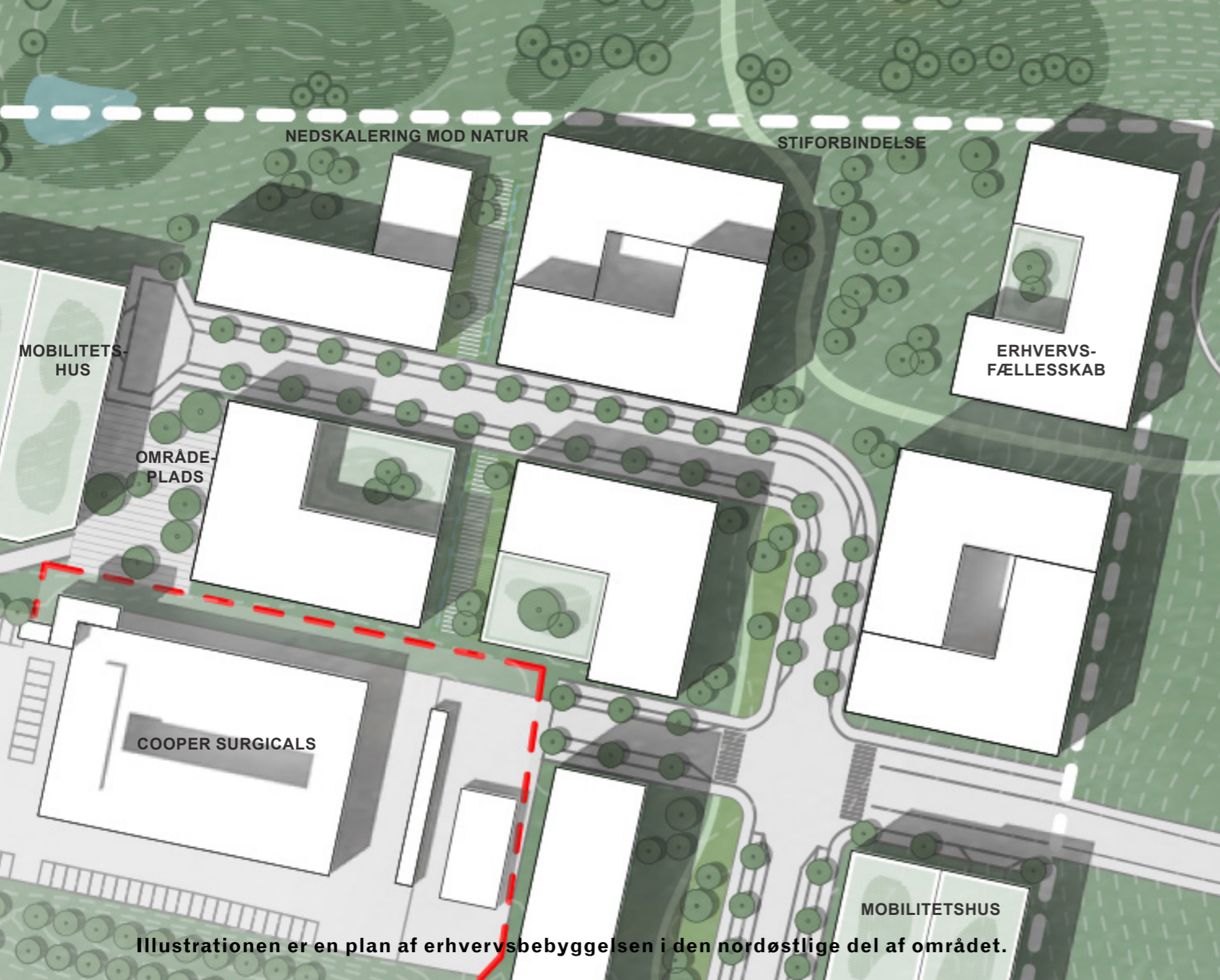
Området er sammensat af forskellige boligtyper, som giver en varieret beboersammensætning. Her er rækkehuse med egen lille have til børnefamilien, og der er plads til fællesskabsorienterede boformer, hvor beboerne deles om faciliteter og mødes til fællesspisning.

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 lokal- og/eller områdeplads, hvor man kan mødes, og hvor der for eksempel kan være muligheder for ophold og aktivitet som træningsfaciliteter eller en legeplads.

Trafikken i området er minimal og foregår i lavt tempo, og derudover er støjskærme samt bebyggelsens struktur med til at beskytte området mod støj og sikre et trygt og rart sted at bo.





Illustrationen er en plan af erhvervsbebyggelsen i den nordøstlige del af området.

ERHVERV OG INNOVATION

Kildedal skal skabe optimale rammer for, at virksomheder kan udvikle sig og vækste. Erhvervsbebyggelserne forsøges 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.



Foto: Unsplash



Foto: Unsplash



Foto: Unsplash



Foto: Unsplash

GRØNNE FÆLLESSKABER

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

I Kildedal skal dyrkningsfællesskaber, hvor beboere kan dyrke egne grøntsager, muliggøre "fra jord til bord"-tankegangen og en mere bæredygtig tilgang til livet. Med dyrkningshaverne kan beboerne blive en del af et 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 boligen, og være 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

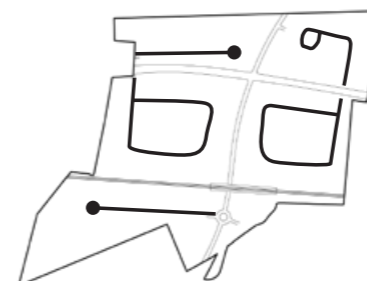


FLOW OG INFRASTRUKTUR

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. Over- og undergange, som sikkert og trygt forbinder byen på tværs af de store trafikårer skal sikre den daglige mobilitet i Kildedal.

Derudover skal der på sigt ses på, hvordan området omkring Kildedal Bakke/Kong Svends Høj og Oticon kan forbindes til byudviklingen. Endvidere skal der ses på stier til byområdet Kildedal Nord i Egedal Kommune.



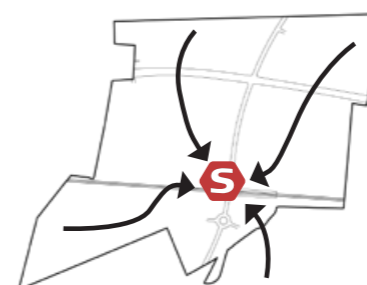
Vejprincip

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



Over- og underføringer

Over- og underføringer 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 områder, både i bil, på cykel og til fods.

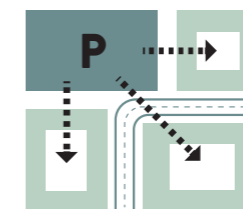
PARKERINGSSTRATEGI

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 mobilitetshuse. 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.

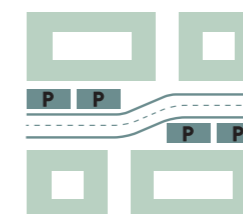
Kildedal Station er i Fingerplanen udpeget som knudepunktstation. Derfor vil der ved anlæg af parkeringspladser blive taget udgangspunkt i de normer til henholdsvis erhverv og boliger, som Kommuneplan 2020 fastsætter for stationsnære bymidteområder.

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 mobilitetshuse 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 mobilitetshuse.



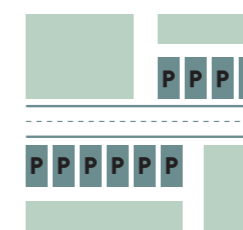
Centralt placerede mobilitetshuse

Mobilitetshusene placeres primært langs de overordnede veje tæt ved adgangene til området for at bidrage til støjafskærmningen og skabe nem adgang for både bolig og erhvervsparkering. Mobilitetshusene kan endvidere kombineres med andre funktioner til gavn for området.



Kantstensparkering

Langs de primære veje er der kantstensparkering for handicap- og delebiler i kombination med vejtræer. Det giver grønne gadeforløb og understøtter deletransport.



Parkering i boligområder

I de primære boligområder er der i begrænset grad mulighed for parkering på terræn, således at parkering med handicapbiler, afsætningsmuligheder m.v. kan ske i nær forbindelse til boligen.

- OVERFLADEPARKERING
- MOBILITETSHUS
- PARKERING I KONSTRUKTION
- 200 M RADIUS FRA MOBILITETSHUS

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 ikke påvirkes af støj fra jernbanen.

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

Ved at anvende smarte facadeløsninger og placere bygningen hensigtsmæssigt kan den fungere som en støjskærm og skærme den bagvedliggende bebyggelse og de fælles friarealer. Der etableres dog også egentlige støjskærme visse steder langs de overordnede veje.

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



Afskærmning via bygning eller støjskærm

Via intelligente facadeløsninger er det muligt at løse støjproblematikken i bygningens facade. Andre steder opsættes støjskærme.

- STØJSKÆRM
- P MOBILITETSHUS
- 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 OVERSICHT 1:5000 (A3)



BÆREDYGTIGHED SOM EN GENNEMGÅENDE PRÆMIS

Den grønne omstilling

Kildedal skal give et aktivt bidrag til den grønne omstilling og vise, hvordan et arealudviklingsselskab med kommune og privat investor kan fungere som foregangseksempel i forhold til 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 understøtte den grønne 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 mere 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.

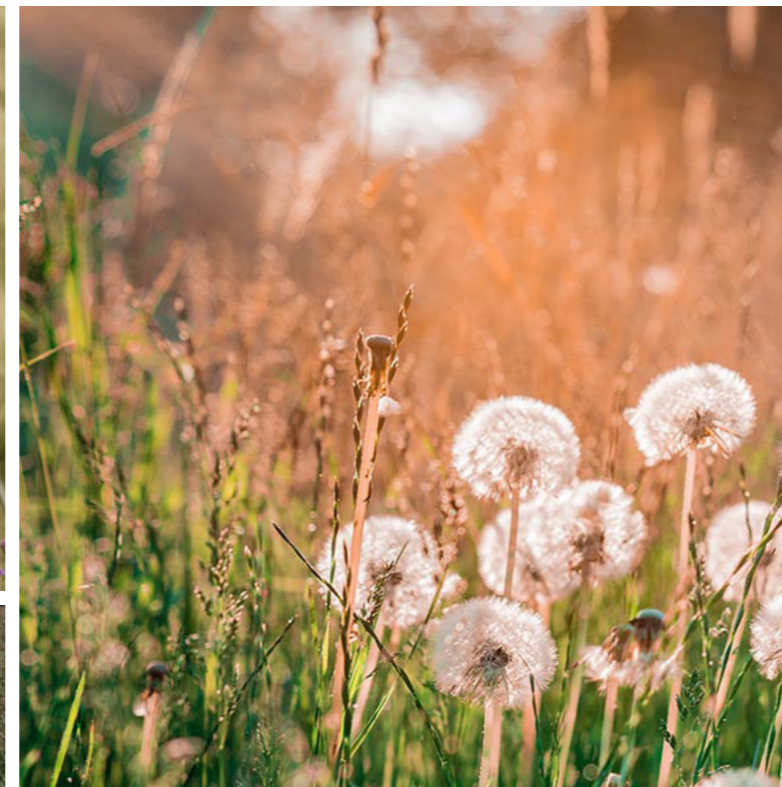
FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling er anvendt som afsæt og rammesætning for Kildedals bæredygtighedstiltag og til at synliggøre Kildedals samfundsmæssige værdiskabelse. For at gøre tiltagene konkrete og målbare, benyttes scertificeringsordningen DGNB. DGNB vil gennem de indledende planlægningsfaser,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



DGNB guld

Ambitionen er, at Kildedal skal opnå en DGNB-områdecertificering til guld-niveau. DGNB fungerer hermed som en form for kontrakt, hvor de involverede parter forpligter hinanden på en mere bæredygtig byudvikling.

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 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 - fx. 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 tilgang til økonomisk vækst, med fokus på at investere og tiltrække virksomheder indenfor life science.
- En by opkoblet omkring 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 byggematerialer med et lavere klimaaftryk.
- Byggeri der understøtter fællesskaber vha. organisering, deleordninger og fødevaredyrkning.



13. Klimaindsats

- Grønne indsatsområder som arbejder med bynatur, grøn energiforsyning og bæredygtigt materialevalg er alle tiltag, der 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. Boligområder 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 områder 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 udviklingselskabet, hvor udgifter til byggemodning balanceres med provenu af solgte byggeretter. Samtidig skal en rækkefølgeplan for igangsætningen af de enkelte bebyggelser sikre sammenhængen i byen.

Helhedsplanen foreslår derfor en opdeling af byen i 11 forskellige områder, der bindes sammen af bl.a. den grønne korridor og nye forbindelser i form af en gennembrydning af banedæmningen vest for Kildedal St. og cykel- og gangbroer på tværs af de store veje. Det privatejede område udgør det 12. delområde og vil blive udviklet senere i dialog med ejerne.

Etapedeling og en rækkefølge for udviklingen af områderne bliver 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 flyttes længere mod vest, for at der kan opføres boliger i området. Samtidig skal der gennemføres arkæologiske udgravninger i dele af området for at afdække levn efter forhistoriske bosættelser.



Diagrammet illustrerer de 11 forskellige områder 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
Arealudviklingselskabet Kildedal P/S

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