

Ballerup  
Kommune

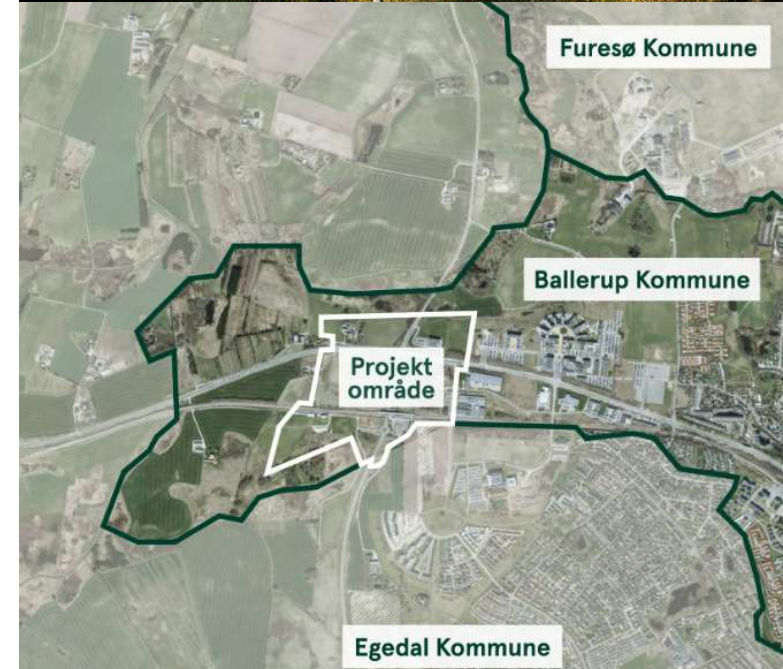
# Kildedal

Borgermøde den 16. januar 2024



## Dagsorden

- Velkomst v. centerchef Steen Pedersen, Ballerup Kommune
- Byen vi bygger v. direktør Tim E. Halvorsen, Kildedal P/S
- Planlægningsarbejdet v. centerchef Steen Pedersen, Ballerup Kommune
  
- Besøg bordene
  1. Boliger og erhverv
  2. Naturprojekterne
  3. Regnvand og spildevand
  
- Fælles opsamling



# 'Byen vi bygger'

Tim E. Halvorsen

# Kildedal By

## - status og åbningstræk

v/ Projektdirektør Tim E. Halvorsen



KILDEDAL

## Helhedsplan Kildedal By – visionen om en by lige ved det åbne land



- S-togs station/offentlig transport
- 2000 boliger
- 5000 arbejdspladser Life Science
- Dagligvarebutik / detailhandel (ca. 4500 m<sup>2</sup> i udlæg)
- Serviceerhverv
- To daginstitutioner
- Bevægelseshus / skole
- Fællesskabende faciliteter
- Parker og byrum
- Natur

## Tre strategiske værktøjer for udviklingen af Kildedal By



Vision og Værdiprogram



Helhedsplan



Kvalitetsprogram

# Bæredygtig by: Certificering, CO2 og innovative fyrtårne

## DGNB-certificering

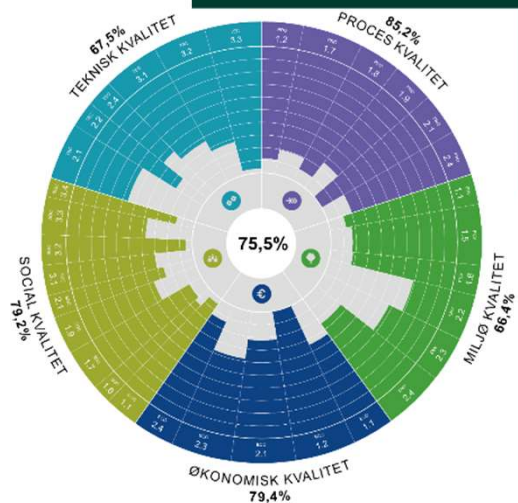
DGNB Byområder  
DGNB Bygninger

## Supplerende minimumskrav

Fx den frivillige bæredygtighedsklasse 8/7/6/5 kg CO2 per m2 i 2023,25,27,29

## Fyrtårnsprojekter

Minimum ét fyrtårnsprojekt inden for hvert delområde



## Kildedal Bys naturprogrammer

**Kvalitetsprogrammet**  
har bæredygtighed som  
gennemgående tema for  
hele Kildedal By

**Biodiversitetsstrategien**  
ser på arealer i Kildedal By

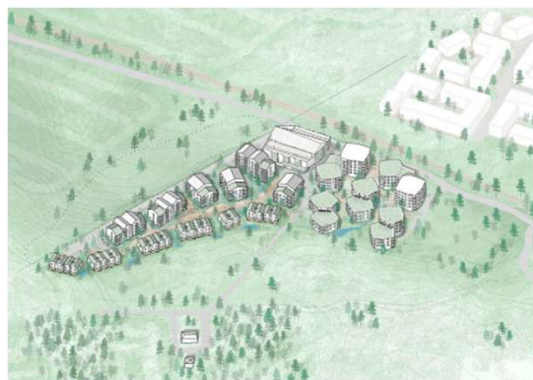
**Naturkvalitetsprogrammet**  
ser på hele naturen rundt  
om Kildedal By



# Åbningstræk Kildedal By: Boliger, børnehus, bypark og natur i 2026 / 27

230 boliger

Kildedal Bypark første etape



Børnehus Kildedal  
Byggeprogram



Børnehus

Første initiativer i  
naturkvalitetsprogram  
met

## 230 boliger og mobilitetshus – Lokalplan 207



# Rækkehuse og længehuse - udtryk



Rækkehuse



Længehuse



## Strædet et kig



# Punkthuse – udtryk



Bygningstype A1  
- Principetage



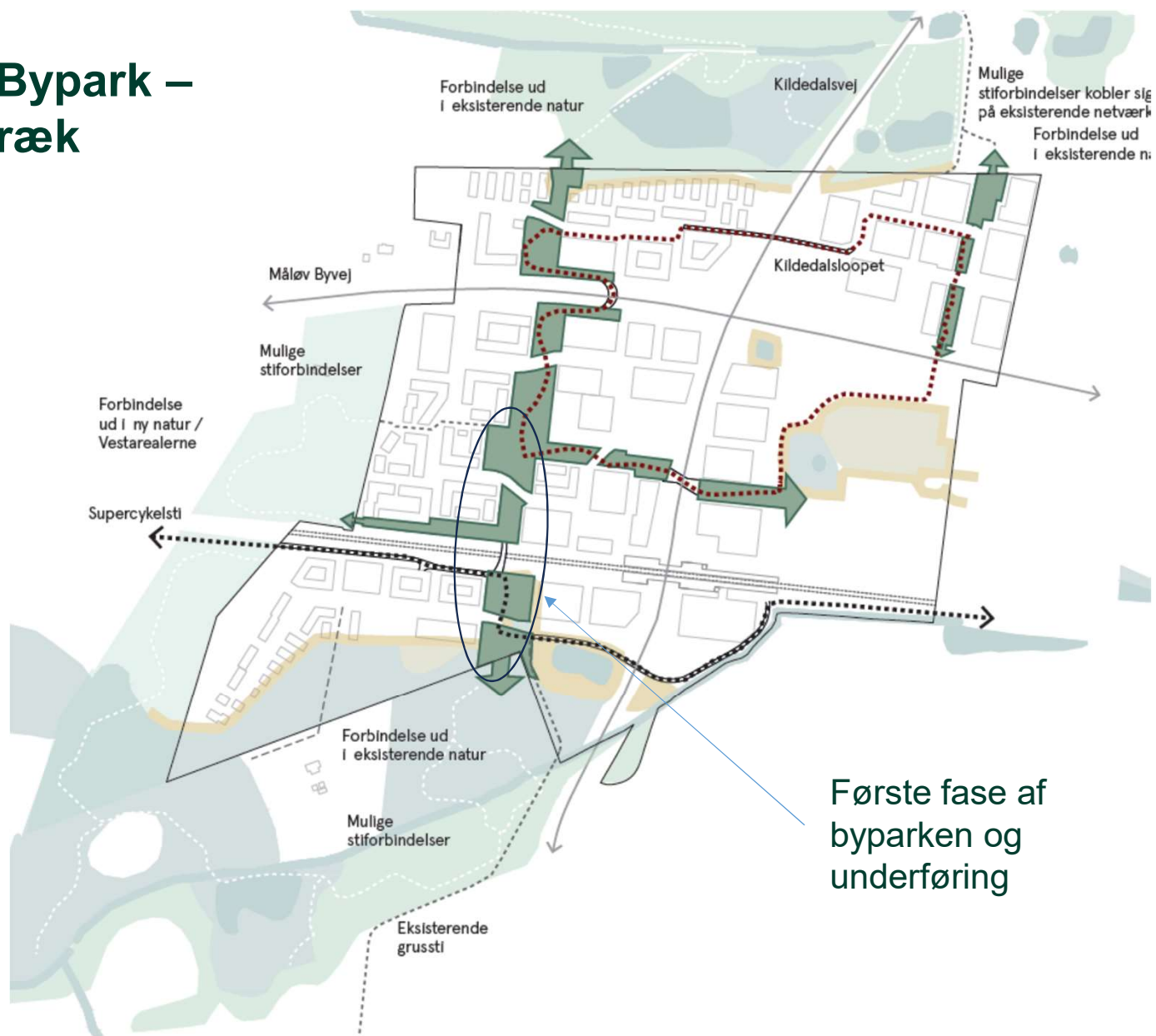
Bygningstype A2  
- Principetage



# Nyt børnehus i Kildedal



# Kildedal Bypark – åbningstræk



Første fase af  
byparken og  
underføring

## Kildedal Bypark – et kig

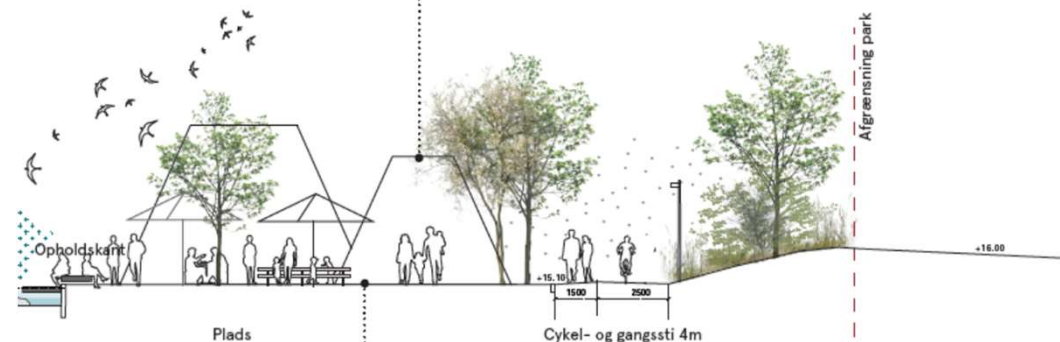


KILDEDAL

## Det centrale mødested i byparken

Første fase af parken etableres, så det er parat til de første nye beboere og børnehuset

- Det store byrum og mødested med udekøkkenet
- Stisystem og andre elementer frem til underføring og syd for underføring

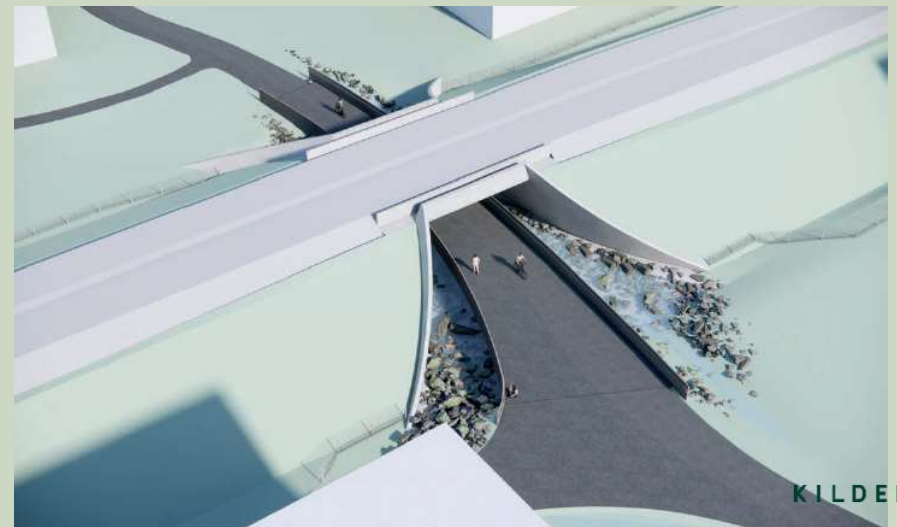
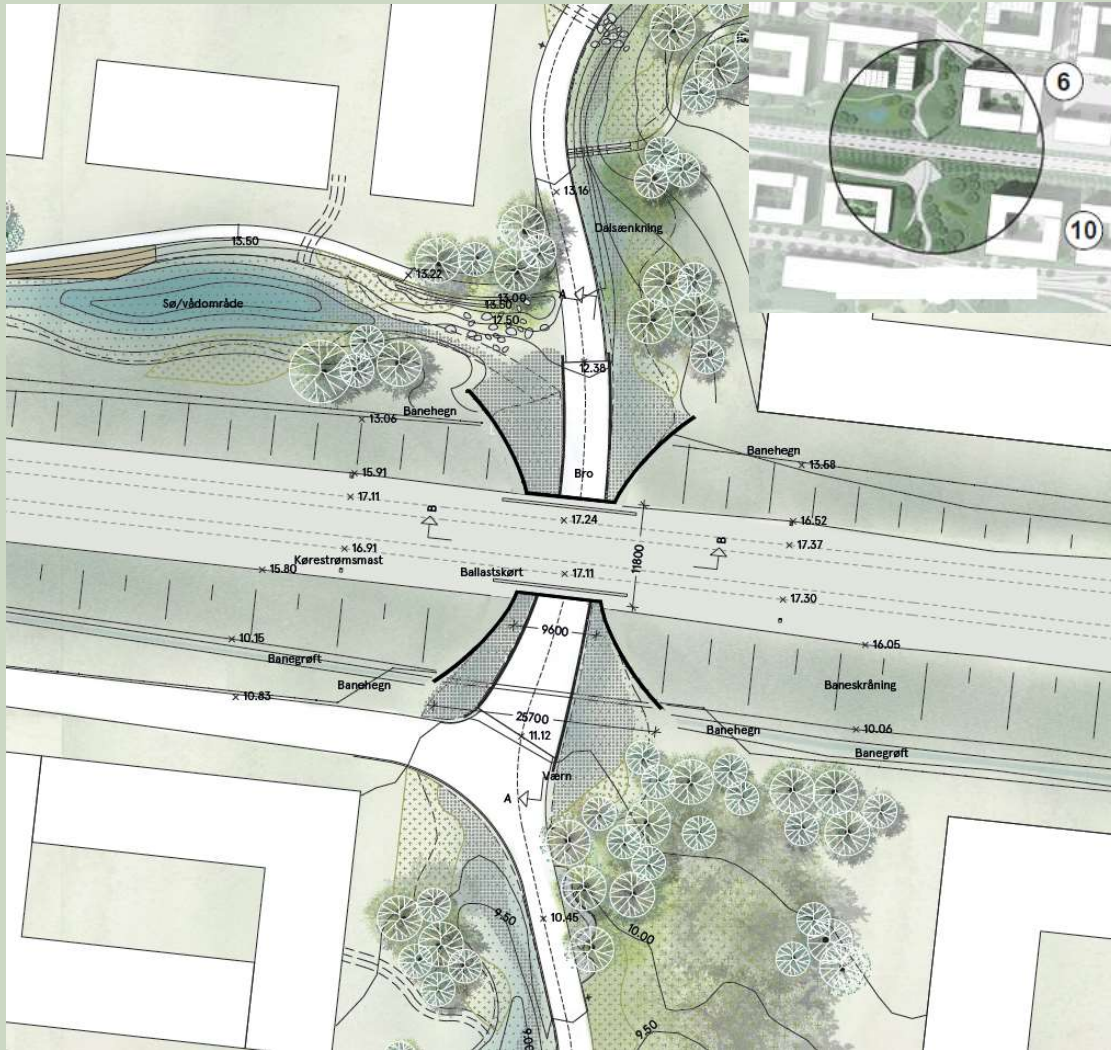


Pladsdannelse omkring udekøkken og pavillon.  
Opholdsmuligheder og mindre arrangementer  
til hverdag og fest.

Snit AA ved mødestedet 1:200

KILDEDAL

# "Timeglasset" – underføring under jernbanen



# ”Grobund” – en kunstnerisk infoplattform



# Åbningstræk Kildedal By: Forventede tidsplaner



Første boliger

Opstart: 2025

Ibrugtagning: 2026/27



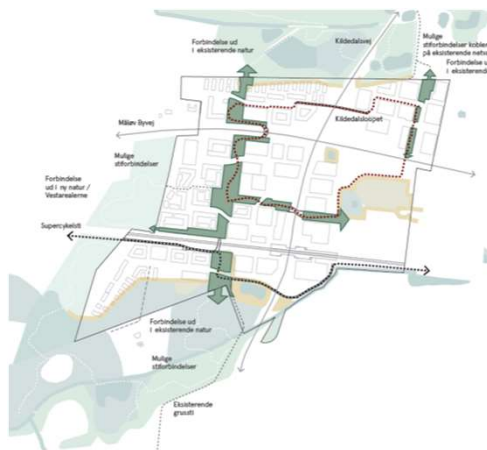
Første initiativer i naturkvalitetsprogrammet

Opstart: fra 2024 og frem



Børnehus

Opstart: Følger de første boliger



Kildedal bypark og underføring

Opstart: fra 2025 og frem

**Følg os på:**

[www.kildedalby.dk](http://www.kildedalby.dk)

[www.facebook.com/kildedalby](https://www.facebook.com/kildedalby)

[www.instagram.com/kildedalby](https://www.instagram.com/kildedalby)

[www.linkedin.com/kildedalby](https://www.linkedin.com/kildedalby)

**K I L D E D A L**

– en by for livet

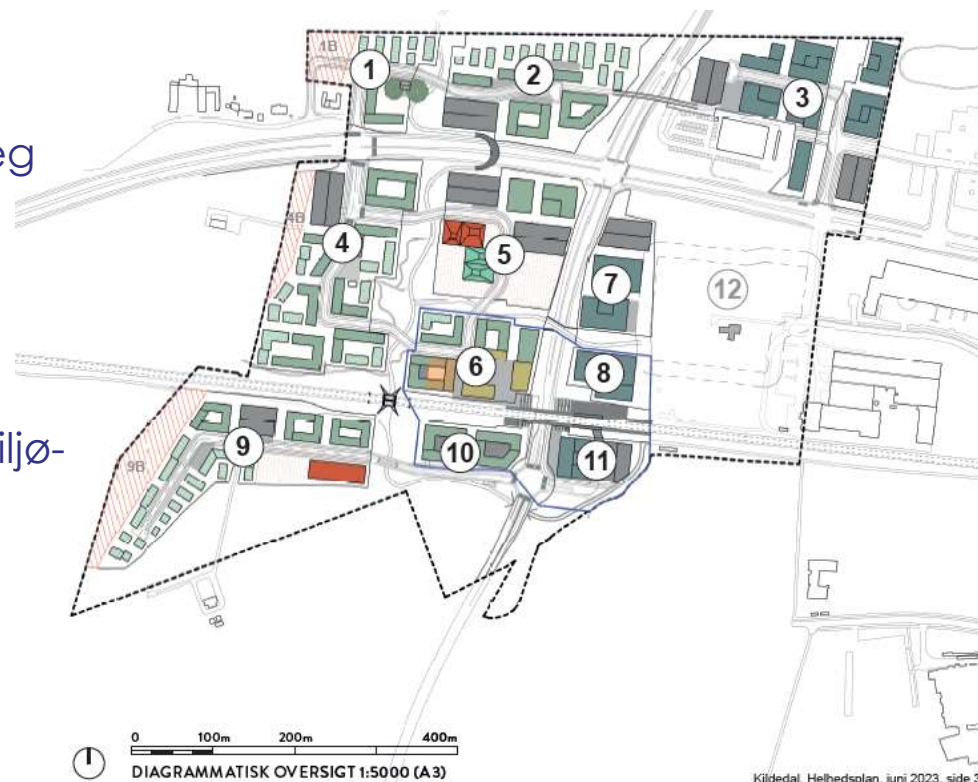
# 'Planlægningsarbejdet'

Steen Pedersen

## Planarbejdet i Kildedal

- Lokalplan 201 med tilhørende kommuneplantillæg
- Lokalplan 207 'Boliger ved Kildedal station'
- Spildevandsplantillæg nr. 4

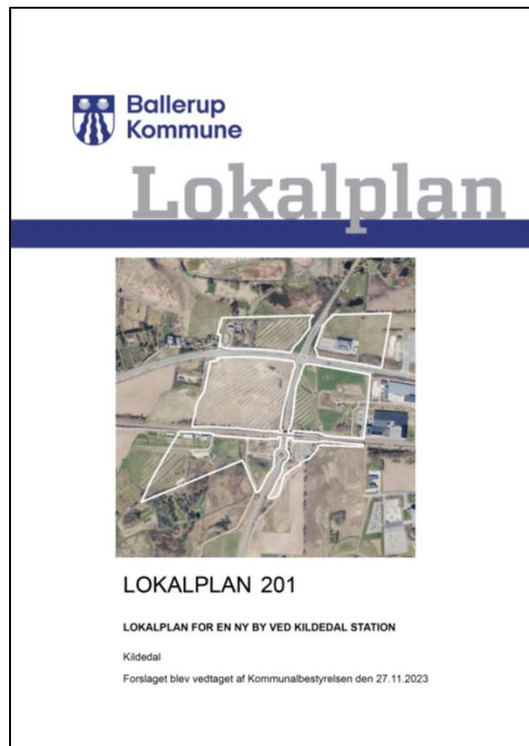
Samt tilhørende miljøvurderinger med et væld af miljø- og naturundersøgelser



# ‘Lokalplan 201 og Kommuneplantillæg nr. 16’

## Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 og Lokalplan 201:

- Fastlægger de overordnede bestemmelser for byudviklingsområdet omkring Kildedal Station
- Lokalplan 201 er en rammelokalplan og er derfor ikke byggeretsgivende

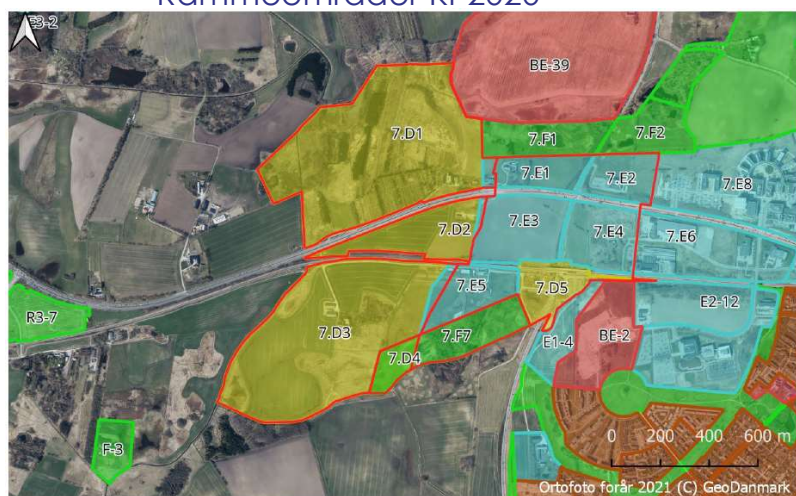


## Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020

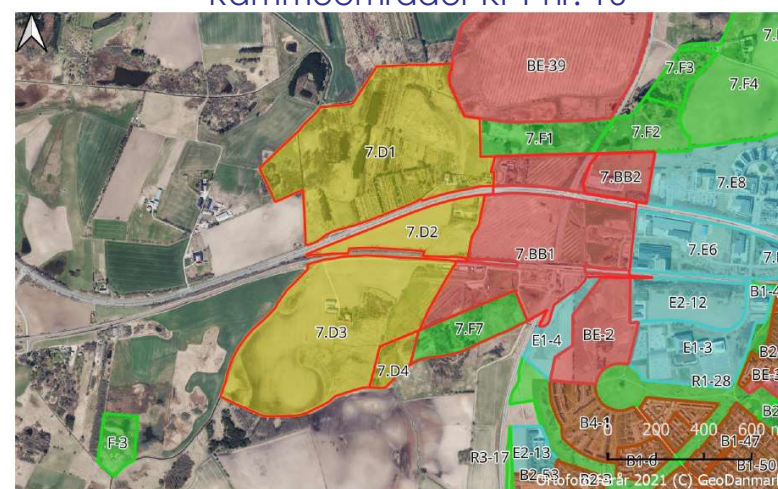
### Formål

- Fastsætte arealanvendelsen til blandede byfunktioner
- Maksimal bebyggelsesprocent på 100
- Maksimale bygningshøjder op til 27 meter (6 etager) - Mulighed for at bygge højere enkelte, udvalgte steder i området
- Muliggøre et bydelscenter på op til 4.500 m<sup>2</sup> til dagligvarer og udvalgsvarer
- Korrigere udpegninger til økologiske forbindelser og naturområder inden for Grønt Danmarkskort
- Formulere fremtidige krav om almene boliger i enkelte delkvarterer i Kildedal
- Revidere parkeringszonerne omkring Kildedal Station
- Revidere afgrænsningen af en række rammeområder i transportkorridor og grønne områder uden for Kildedal

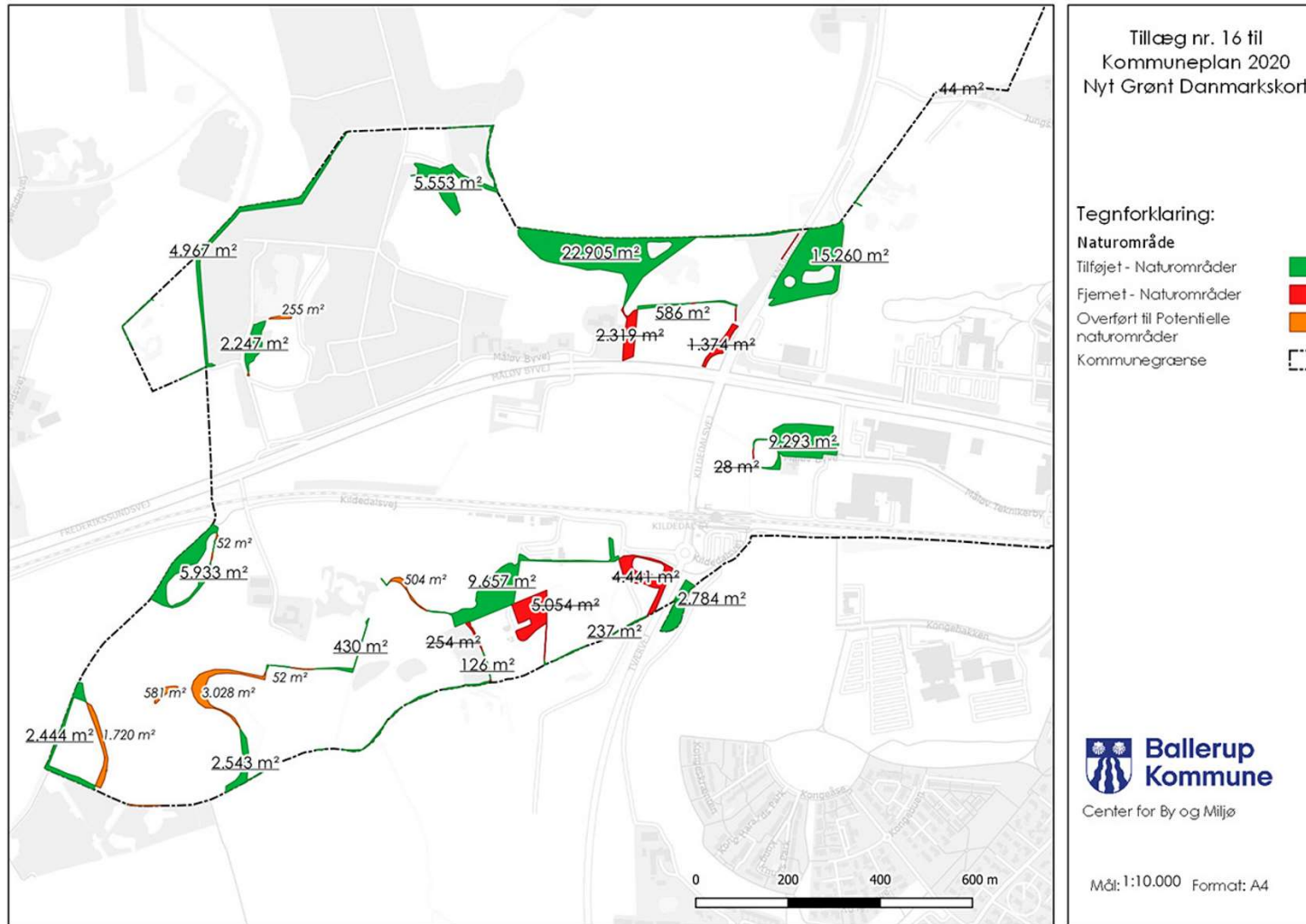
### Rammeområder KP2020



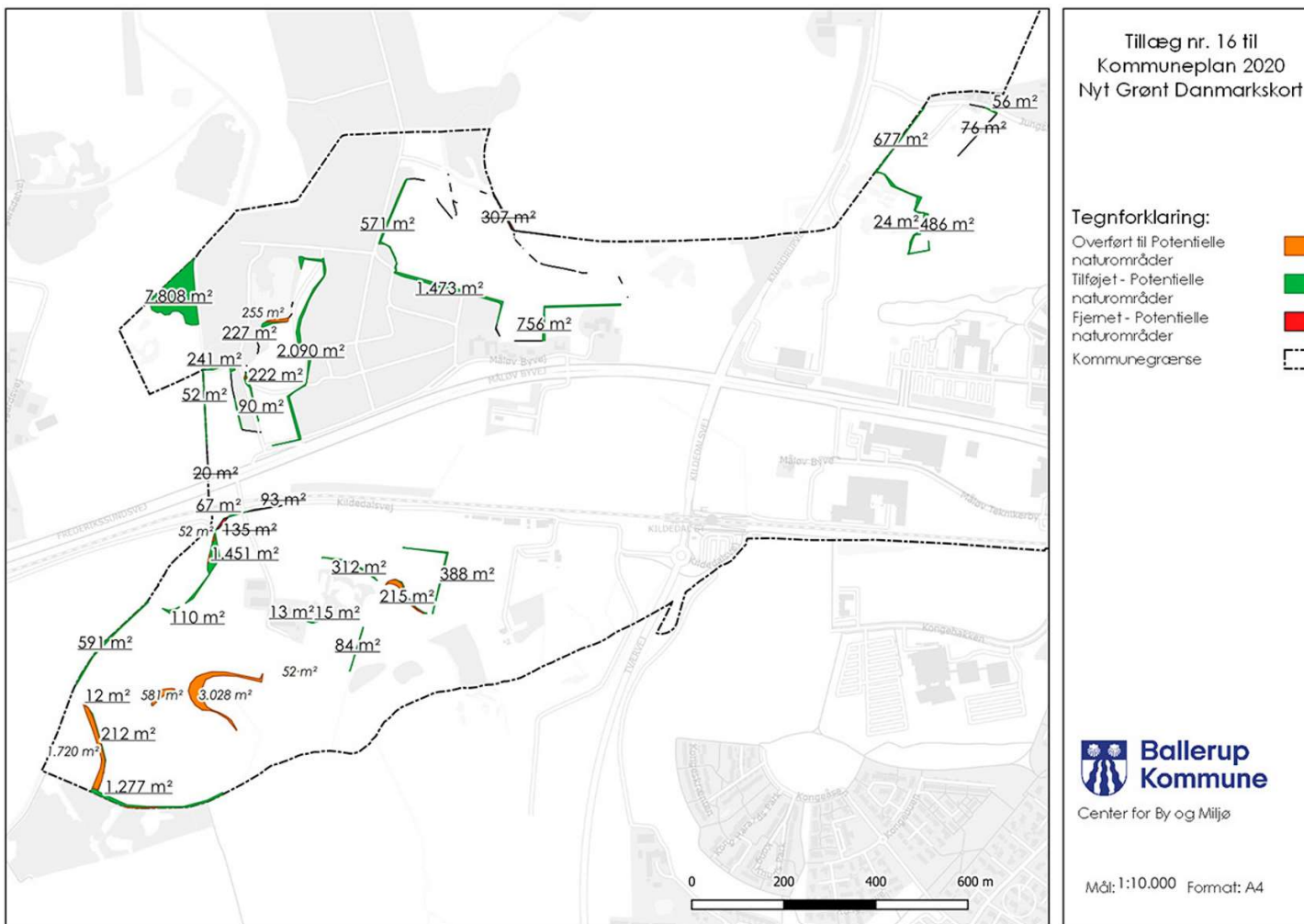
### Rammeområder KPT nr. 16



## Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 – Revision af Grønt Danmarkskort - Naturområder



## Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 – Revision af Grønt Danmarkskort – Potentielle naturområder

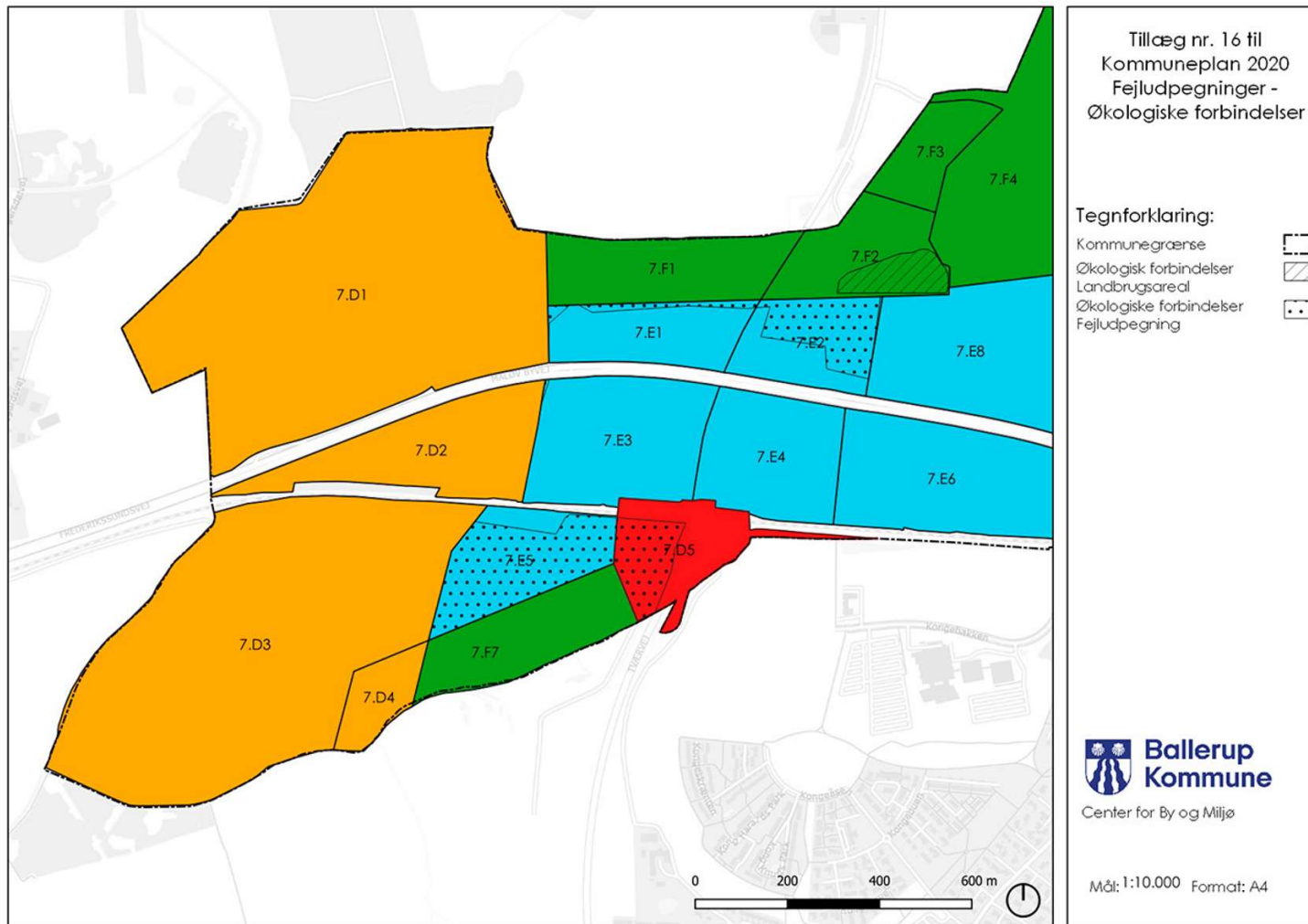


Nye potentielle naturområder:  
ca. 19.525 m<sup>2</sup>

Overført til potentielle naturområder:  
ca. 4.250 m<sup>2</sup>

Fjernet – Potentielle naturområder:  
ca. 630 m<sup>2</sup>

## Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 – Revision af Grønt Danmarkskort – Økologiske forbindelser



Fejludpegning i områder udlagt til erhvervsarealer og stationsområde.

## Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 – Almene boliger

Med afsæt i Kommunalbestyrelsens behandling af principper for Almene boliger (december 2022) er følgende indarbejdet.

### RAMMER

I Kildedal kan der stilles krav om at etablere følgende andel almene boliger indenfor de områder som er vist på kort nedenfor:

- Område 1: Minimum 5.000 m<sup>2</sup> almene boliger for området samlet set.
- Område 2: Minimum 5.000 m<sup>2</sup> almene boliger for området samlet set.
- Område 3: Der skal etableret et proportionalt antal almene boliger jf. andelen i den resterende del af Kildedal.



## Lokalplan 201 - rammelokalplan

### Formål

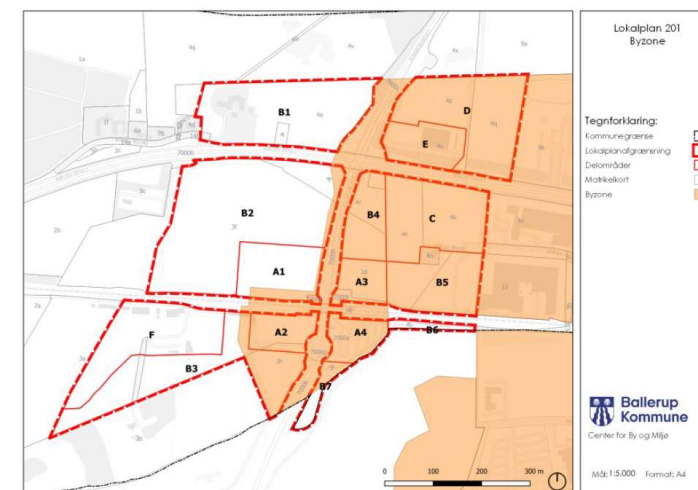
- Blandede byfunktioner
- Overføre området til byzone
- Bydelscenter - 4.500 m<sup>2</sup> dagligvarer og udvalgsvarer
- Bebyggelsesprocent på 100
- Maksimale højder - 6 etager og 27 meter (mulighed for højere enkelte steder)
- Vej- og stiadgange til området
- Fastsætte faste parkeringsnormer
  - Lavere omkring stationen (zone 1)
  - reduktion v. dobbeltudnyttelse
  - reduktion v. delebilsordninger
- Muliggøre terrænregulering ift. regnvandshåndtering, byggemodning og etablering af bypark
- Fastsætte miljøklasser for erhverv i det nord-østlige område

### Eksisterende lokalplaner:

Nedenstående fastholdes mhp. at opretholde eksisterende mulighed for erhverv:

- Lokalplan 107
  - På vej- og jernbanearealer
  - Delområde E
- Lokalplan 41 i sin helhed.
  - Delområde C

Type	Zone 1		Zone 2	
	Pr. bolig	Pr m <sup>2</sup>	Pr. bolig	Pr m <sup>2</sup>
Tæt/lav + fælles parkering	0,85		1,20	
Etageboliger	0,80		1,00	
Ungdomsboliger	0,25		0,50	
Plejeboliger, plejecentre mm	0,50		0,50	
Administrativ virksomhed		55		46
Offentlig administration		55		46
Fremstillingsvirksomhed		50		50
Daginstitution/skole		130		130
Idrætsfaciliteter		50		50
Dagligvarebutik		48		35
Udvalgsarebutik, publikumsor. serviceerhv.		72		53



Eksisterende byzone

# ‘Byggeretsgivende Lokalplan 207’

## Lokalplan 207

- Fastsetter muligheden for en boligbebyggelse og et centralt parkeringsanlæg
- Udlægger et areal til en daginstitution, lokalplanforslag kommer snart
- Overfører området til byzone

Ca. 230 boliger og 400-500 beboere

Opstart byggeri 2025

Forventet indflytning ultimo 2026



## Lokalplan 207

### Bebyggelsens udformning

- Regulerer bebyggelsens udformning
- Bestemmelser f.eks. for tage, materialer, stueetager, altaner, tekniske anlæg etc.
- Variation i bygningsformer: Punkthuse, længehuse, rækkehuse.
- Variation i etagehøjder fra lav til høj.
- Maks. 6 etager og 27 meter.
- Mange steder krav om grønne tage, indplacering af solceller etc.

### Kvartersplads

- Bede m. beplantning og træer
- Ophold og leg

### Ubebyggede arealer

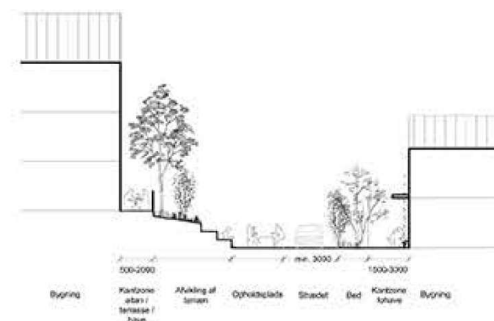
- Grønne byrum og arealer imellem bygningerne > 5 m brede
- Åbne render til transport af regnvand og lavninger samt regnvandsbassiner
- Kantzoner ved overgang mellem bygninger og friarealer/vej

### Vejstruktur og parkering

- Parkering etableres i P-hus
- Der kan etableres terrænparkering: Afsætningspladser, korttidsparkering, handicapparkering og delebilspadser
- Forbindelsesvej nord og vest for bebyggelsen
- Stræder inde i bebyggelsen



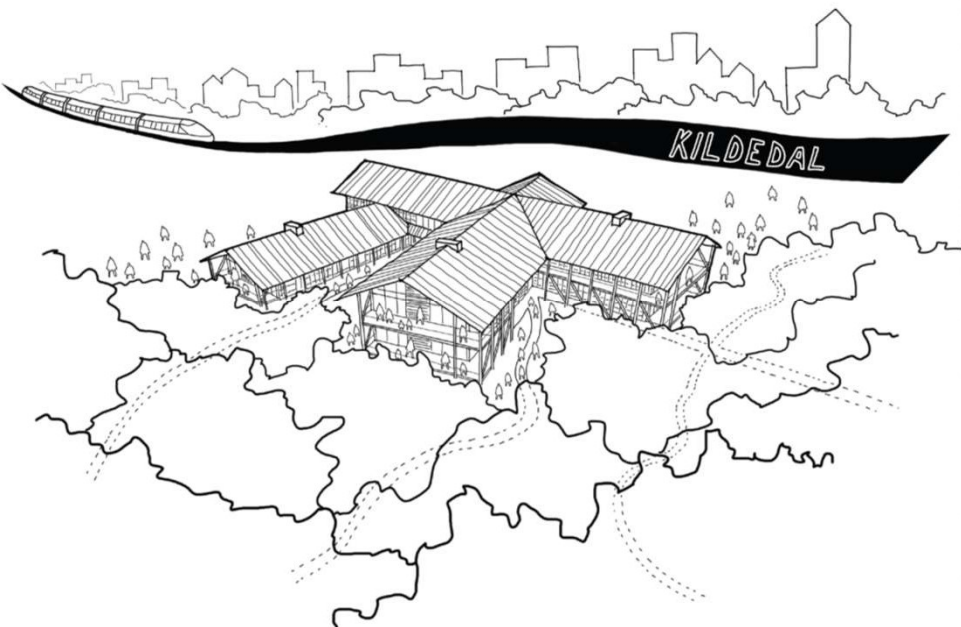
Principsnit af stræde M-N



## Tillæg til Lokalplan 207

### Ny lokalplan for institution på vej

- Tillæg til lokalplan
- Ny miljørapport
- Fokus på:
  - Overgangen til naturen
  - Bæredygtigt byggeri
  - Et hus for bydelen



# Lokalplan 207 – Vejadgang, veje, stræde, stier, parkering



## Lokalplan 207 – Støj

- Delområde IV er berørt af vejstøj fra Kildedalsvej og evt. fra forbindelsesvejen.
  - Støj fra Kildedalsvej sænkes når Frederikssundmotorvejens forlængelse er færdig.
  - Der er ikke støj eller vibrationer fra jernbanen, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
- Behov for midlertidig støjskærm v. daginstitution indtil åbning af Frederikssundmotorvejen.



# ‘Spildevandstillæg’

## Spildevandsplanstillæg nr. 4 for Kildedal

### Fundament og samarbejde

- Regnvandsstrategien er fundamentet
- Sammenhæng med Spildevandsplantillæg i Egedal Kommune

### Indhold

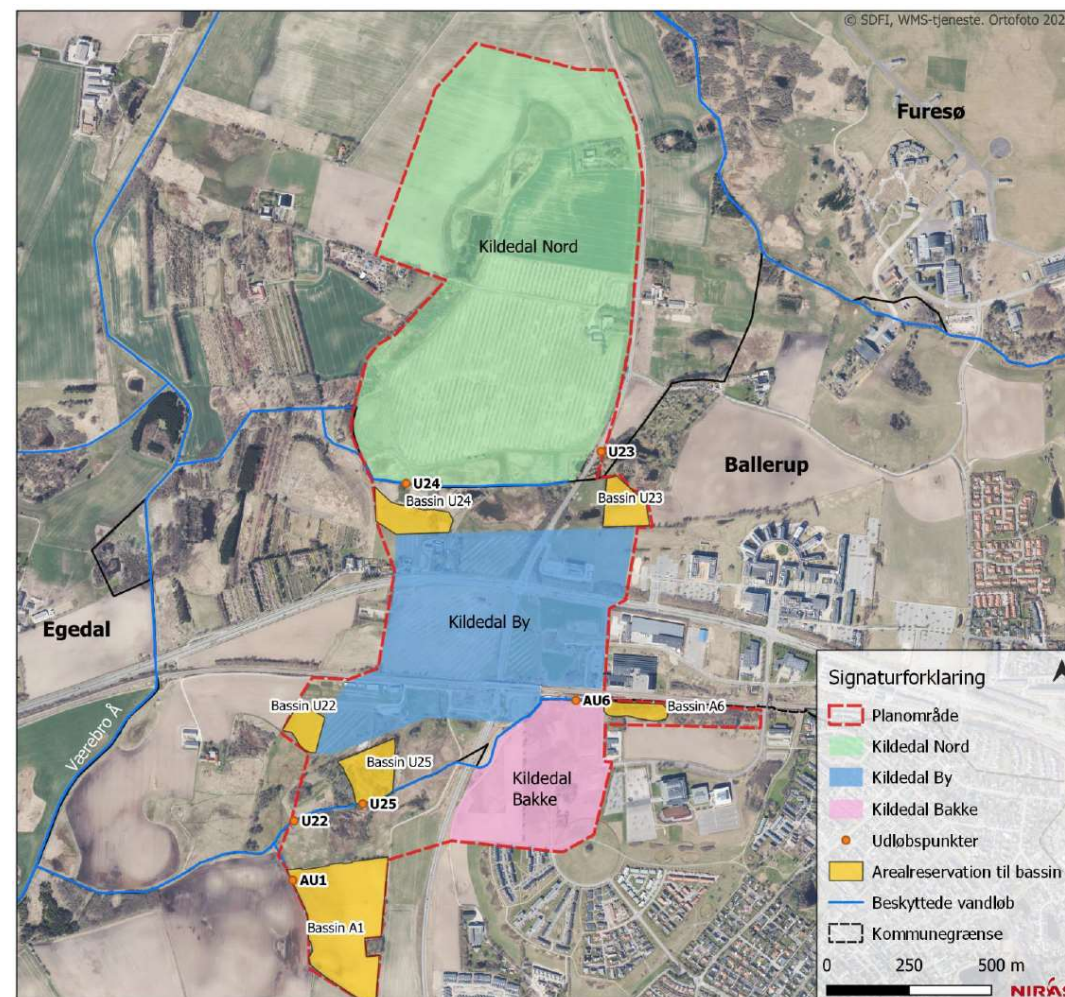
Forsyning i og af Kildedal omfattende

- Justering af oplandsgrænser for
  - Spildevand (→ Måløv Rens)
  - Regnvand (→ recipienter nord og syd → Værebro Å)
- Åbne regnvandstracé
- Arealreservationer til regnvandsbassiner
- Befæstelsesgrader
- Rensning
- Spildevandslav (delegation)

### Ansvarsfordeling

Novafos har forsyningspligt for ejendomme i kloakopland, og grundejere har tilslutningspligt. For regnvand gælder:

- Serviceniveau: Novafos pligt til håndtering af klimatilpasset 5 års regnhændelse
- Skybrud: Kildedal skal indrettes så byen er beskyttet mod en 100 års hændelse om 100 år



## Spildevandsplanstillæg nr. 4 for Kildedal



**Bassin U25, HOFOR  
Flagermusegnede træer**



**Bassin U25, HOFOR  
Areal til regnvandshåndtering**



Figur 4.12: Skitse af arealer hvor der kan placeres regnvandsbassin (markeret med orange). Beskyttede naturtyper er vist med rød skravering (mose), og grøn skravering (eng). (kilde: Novafos - Opsamling fra workshop om bassiner og beskrivelse af undersøgte og valgte bassinplaceringer), (Novafos, 2023).

# ‘Miljøvurderinger’

## MILJØVURDERINGER - Proces

### Miljøvurdering af planer

Miljørapporten redegør for den sandsynlige påvirkning af miljøet, og for hvilke afværgeforanstaltninger der eventuelt er behov for samt hvordan disse skal overvåges efterfølgende med henblik på, at en efterfølgende realisering af planerne ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning af miljøet.



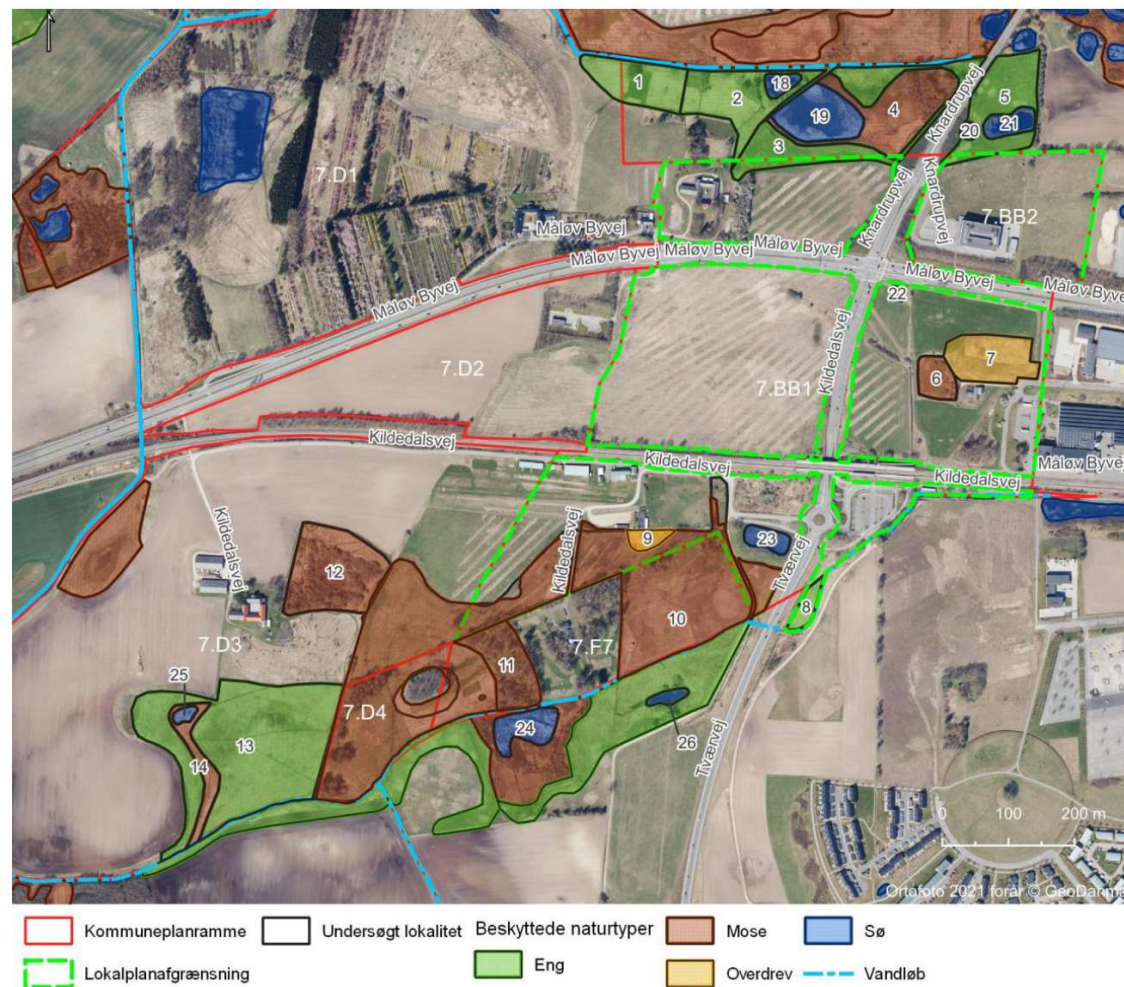
### Miljøvurdering af konkrete projekter

Før anlægsarbejdet i Kildedal kan påbegyndes, skal de konkrete projekter ligeledes miljøvurderes i første omgang gennem en screening med henblik på, at sikre, at der ikke sker en væsentlig negativ påvirkning af miljøet i såvel anlægs- som driftsfasen. Dette kan udløse en fuld miljøvurdering (VVM).

Der kan ikke gives byggetilladelse eller andre nødvendige tilladelser til anlægsarbejdet førend projekterne er miljøvurderet og/eller en VVM-afgørelse er truffet.

## Tværgående fokusområder - Naturbeskyttelseslovens §3

- Hele området er undersøgt over flere gange senest i efterår 2023
- Projektet er tilpasset disse afgrænsninger, så der ikke bygges i §3-områder
- Det skal sikres, at de nye borgere ikke afstedkommer slid og forstyrrelser i naturen i en grad, som forårsager tilstandsændringer i den beskyttede natur
- Det skal sikres, at regnvandshåndteringen ikke reducerer tilførslen af vand til den beskyttede natur på en måde, der forårsager tilstandsændringer.
- Overvågningsprogram



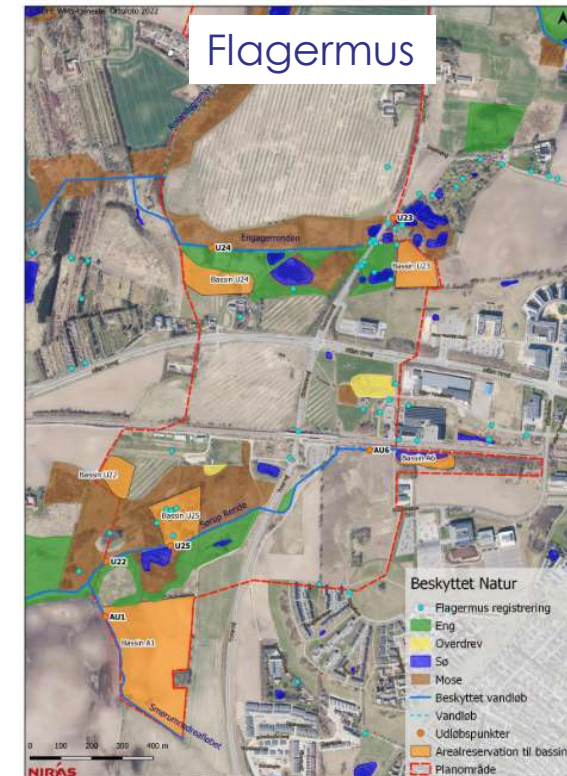
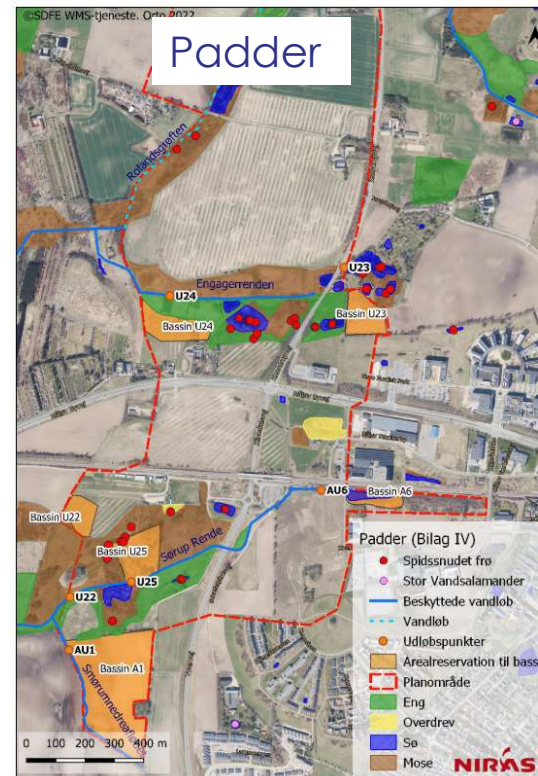
## Tværgående fokusområder - **Beskyttede arter**

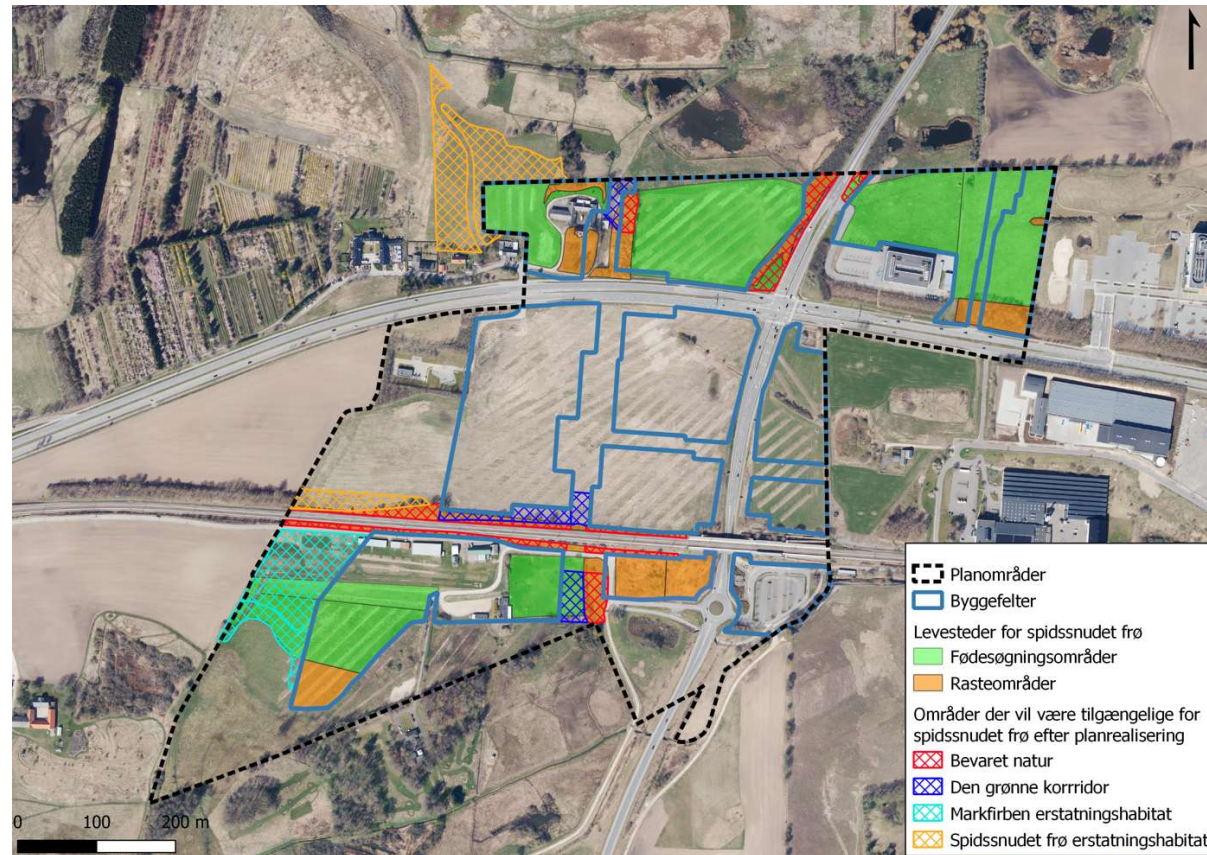
Markfirben: Population langs bane og Kildedalsvej → AFVÆRGETILTAG

Padder: Spidssnudet frø raster og fouragerer indenfor område → AFVÆRGETILTAG

Flagermus:

- Langøret flagermus benytter lade til ædested → AFVÆRGETILTAG hvis den nedrives
- V. bassin påvist ynglekoloni. Ingen forventet påvirkning



Tværgående fokusområder - **Beskyttede arter**

Der skal ske miljøvurdering af alle projekter og afværgetiltag, og der skal udstedes tilladelser til disse, førend anlægsarbejder kan igangsættes.

## Tværgående fokusområder – Rensning af regnvand

Ny klagenævnspraksis → krav om yderligere rensning ved udledning til målsatte vandløb jf. Vandområdeplanerne.

Undersøgelser af recipienter og andre sammenlignelige byområder → Fokus på stofferne: Zink, kobber, salt og næringsstoffer

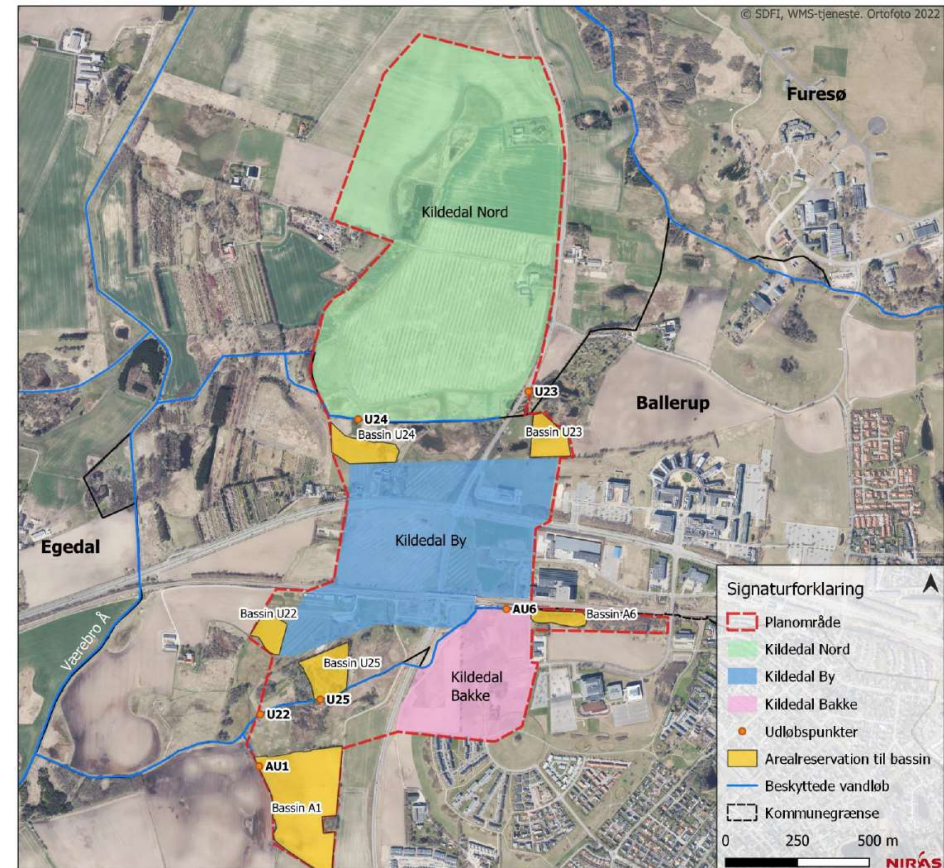
Rensning kan ske:

- Bassiner: via filtre før bassiner eller integreret heri
- Boligområder: åbne vandrender, faskiner, filtrering, materialeforbud (zink og kobber) mv. – OBS på nedslivningsmuligheder og forurening

Beskrivelse heraf i Spildevandsplantillæg nr. 4 og lokalplanerne.

Miljøvurdering konkluderer at udledning af overfladevand kan ske, uden at det forringer den økologiske eller kemiske tilstand i vandløbene, eller at det forhindrer målopfyldelse i de nærmeste eller nedstrømsbeliggende vandområder.

Konkretiseres i de videre projekter og styres via udledningstilladelser og tilslutningstilladelser.



## Miljøvurdering af planerne konkluderer...

at disse kan realiseres, såfremt der i de videre planer og projekter tages højde for forskellige forhold (med konkrete afværgetiltag) bl.a.:

- Tilstanden af §3-natur ikke bliver forandret
- Sikring af bilag IV-arter (markfirben, spidssnudet frø, flagermus)
- Rensning af overfladevand inden udløb til recipienter
- Hensyntagen til områdets drikkevandsinteresser
- Trafikale tilpasninger overholdelse af de støjgrænser, der gælder

Den økologiske funktionalitet skal opretholdes i forbindelse med anlæg og drift



 Kommuneplanrammer  Rammelokalplanområdet



 Kommuneplanramme  Undersøgt lokalitet  Beskyttede naturtyper  Mose  Sø  Lokalplanafrænsning  Eng  Overdrev  Vandløb

# 'Besøg ved bordene'

Steen Pedersen

## Besøg ved bordene

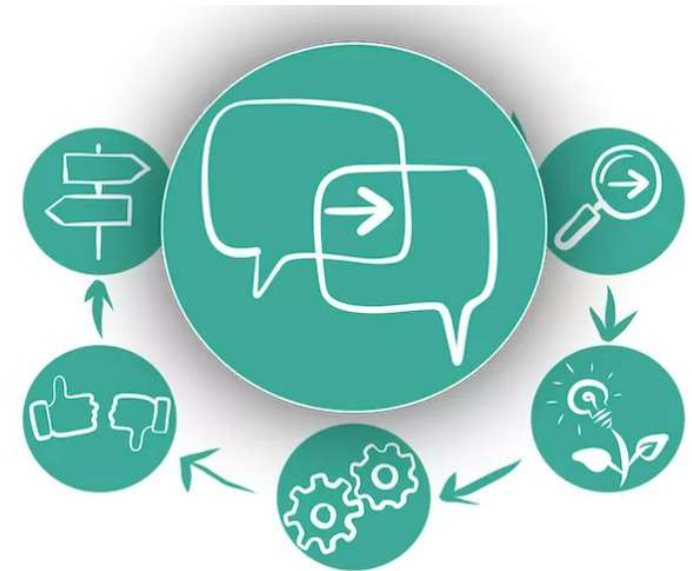
Opdelt i følgende temaer:

1. Boliger og erhverv
2. Naturprojekterne
3. Regnvand og spildevand



## Fælles opsamling fra bordene

1. Boliger og erhverv
2. Naturprojekterne
3. Regnvand og spildevand



## Tidsplan

- Høringsfrist 21.02.2024
- Politisk behandling i Ballerup Kommune, vedtagelse af forslag: April-maj 2024
- Detaljering af bygge- og anlægsprojekterne og miljøvurdering af disse
- Lokalplan for institution: 2024-25
- Opstart boligbyggeri og byggemodningsprojekter 2025
- Forventet indflytning de første boliger fra ultimo 2026



**Tak for i dag... 😊**

Send dit hørings svar ind senest  
d. 21/2-2024:

[ballerup.dk/blivhoert](https://ballerup.dk/blivhoert)

Læs mere om projektet:

[ballerup.dk/kildedal](https://ballerup.dk/kildedal)

