



MÅLØV - DEN MODERNE LANDSBY

**MÅLØV BYMIDTE
UDVIKLINGSPLAN
KENDINGSTAL: 95718**

INDHOLDSFORTEGNELSE

VISION	03.
KONCEPT	04.
HELHEDSPLAN	06.
ÅBNINGSTRÆK	14.
STATIONSTORVET	16.
KULTURPLADSEN	18.
AKTIVITETSPLADSEN	20.
BEBYGGELSEN	22.
DEN FLEKSIBLE PLAN	24.

DEN MODERNE LANDSBY



EN LEVENDE KERNE

Måløv Bymidte skal være en rummelig og levende kerne i Den Moderne Landsby Måløv, hvor fællesskaber samler og spreder energien ud til resten af byen og ud over bygrænsen.

DEN MODERNE LANDSBY

Måløv Bymidte skal være en rummelig og levende kerne i Den Moderne Landsby Måløv, hvor fællesskaber samler og spreder energien ud til resten af byen og ud over bygrænsen. Måløv trækker folk til og har gjort plads til at invitere 1000 nye borgere til byen.

MOBILITET ER MANTRAET I MÅLØVS UDVIKLING.

De gode og gennemtænkte forbindelser skaber en rolig adgang til midtbyen og er med til at nære handelslivet, fritidslivet og foreningslivet. Det er nemt at komme til byen, uanset om man ankommer i bil, bus eller tog – og trygt og overskueligt at bevæge sig rundt på cykel eller til fods.

MÅLØV BYMIDTE SKABER SAMMENHÆNG OG BRINGER BYEN I BALANCE.

Naturen er inviteret inden for med grønne stier og mødesteder med kig til vandløb og søer. Her er plads til byens mange energiske fællesskaber og til at leve et sundt, aktivt og kreativt liv, der bidrager til bylivet. I Måløv leves det gode og moderne landsbyliv tæt på storbyen. Her har lykken gode vilkår.

KONCEPT

DEN SAMMENHÆNGENDE BY

DEN SAMMENHÆNGENDE BY

Med konceptet, Den Sammenhængende By, indfrier vi visionen om Måløv som Den Moderne Landsby. Konceptet udfolder de fysiske greb og beskriver de strukturelle betingelser.

Den Sammenhængende By består af følgende dele:

- Grønt strøg – en ny Måløv Byvej
- Blåt strøg – et udvidet rekreativt å-forløb
- Stationstorvet - et nyt centrum ved stationen med den centrale fælleshal
- Kulturpladsen - et nyt samlingspunkt i byen
- Aktivitetspladsen - et nyt rekreativt og grønt område

Forbindelserne mellem centrum, pladser og strøg giver tilsammen Den Sammenhængende By.

Stationstorvet bliver kernen i Den Sammenhængende By. Den bliver forbundet til resten af Måløv via et trafikalt loop, der gør det nemt at ankomme til og komme rundt i byen. Stationstorvet danner samtidig en central ramme om det levende byliv, handelsliv, foreningsliv og de strategiske partnerskaber.

Borgerne får frihed og plads til udfoldelse, handelslivet får flere kunder og Ballerup Kommune får en platform for strategiske partnerskaber. Og besøgende og forbigående får en smagsprøve på Måløv og de grønne kvaliteter, det stærke fællesskab og det gode og moderne landsbyliv, der karakteriserer byen allerede i dag.

Den Sammenhængende By giver Måløv en række nye steder i byen, hvor livet leves i fællesskab og tæt på naturen. Måløv Byvej sænker farten og bliver en grøn og rolig

omvej gennem Måløv. Å-forløbet udvides og bliver et blåt strøg, der sammen med Aktivitetspladsen danner et rekreativt område med grønne stier og mødesteder med kig til vandløbet. Pladsen foran kulturhuset bliver Kulturpladsen, som bliver et samlingspunkt i byen, der er med til at forbinde den nye Stationsplads med resten af byen.

Konceptet binder byen sammen i et netværk af rekreative og gennemtænkte forbindelser, der skaber et naturligt loop, styrker mobiliteten og bringer balance i byen. Forbindelserne gør det trygt og overskueligt at bevæge sig rundt til fods, på cykel eller i bil.

IDEKATALOG OVER STRATEGISKE PARTNERSKABER

Mange store virksomheder og organisationer har i disse år fokus på at udvise samfundsansvar, som en del af deres CSR-politik, og vil som en del af dette fokus gerne gøre noget for det lokalsamfund, som de er en del af. I forlængelse af denne tendens kan Ballerup Kommune få stor værdi ved at indgå strategiske partnerskaber med Måløvs lokale virksomheder, handelsdrivende, skoler m.fl. Det overordnede sigte vil være at skabe målrettet indhold og aktivitet, der fylder Måløv Bymidtes opdaterede rammer ud og styrker bylivet, ligesom partnerskaberne kan være med til at levere økonomiske og menneskelige ressourcer til realiseringen.

Følgende virksomheder kan inddrages i udviklingen af Måløv Bymidte fra Åbningstrækket frem mod 2030:

- Novo Nordisk. Der kan startes et samarbejde om projektet, Cities Changing Diabetes, ved Aktivitetspladsen.

- Menu (Jørgen Andersen). Supermarkedet inviteres til at være arrangør af udendørs madmarkeder i Fælleshallen på Stationstorvet, hvor de kan stå for salg og præsentation af egne produkter, arrangere oplæg, debatter eller foredrag og også organisere at lokale borgere eller foreninger sælger deres produkter.

- Skolen. Skolen inviteres til at stå for lærerige dage på Kulturpladsen, der handler om at dyrke byen og opdage naturen.

- Jem & Fix. Byggemarkedet inviteres til at være arrangør af en "gør-det-selv"-dag i Fælleshallen på Stationstorvet. Her kan man deltage i kurser, få tips og tricks samt inspireres til gør-det-selvprojekter i hus eller have. Samtidig kan Jem & Fix udstille og præsentere nogle af deres nye eller særligt gode produkter, der vil kunne hjælpe gør-det-selv-manden eller -kvinden på vej med deres projekt.

- Måløv Bylaug. Måløv Bylaug inviteres til at afholde byens sommerfester og øvrige arrangementer på Stationstorvet.

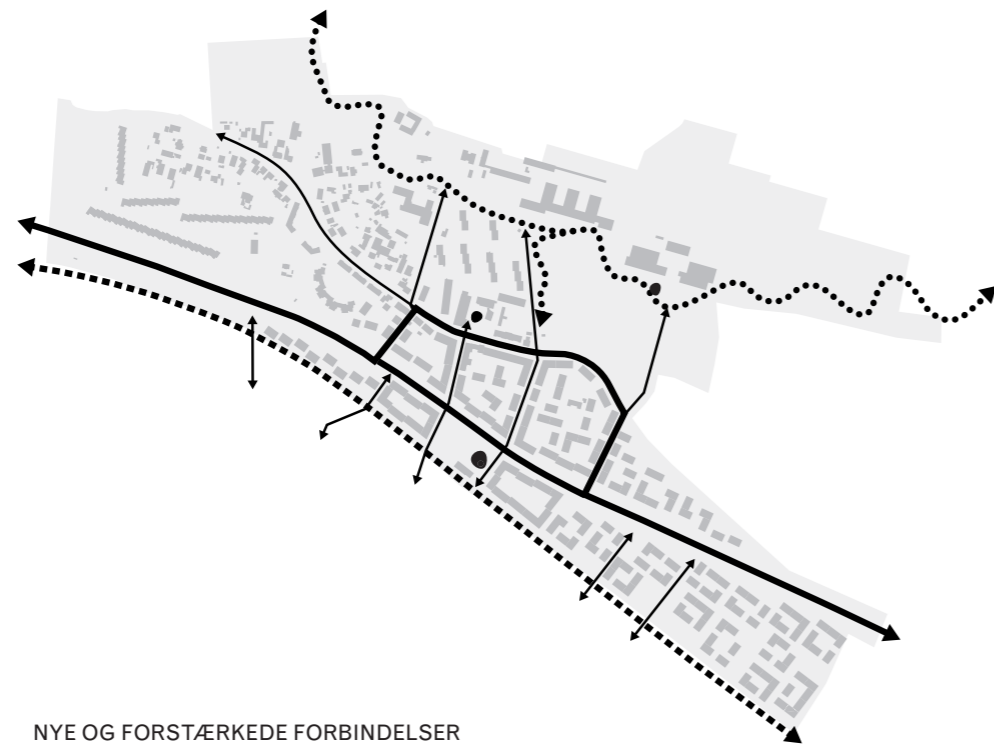
- Toyota. Toyota inviteres til at stå for en klimavenlig dag på Stationstorvet med fokus på transport i form af både elbiler og cykler. Der præsenteres elbiler, og man kan få lov at kigge ind i en elbil og ned i kølerhjelm. Derudover kan der være et cykelværksted, hvor Toyota stiller oliekanter, værktøj mm. til rådighed, så Måløvs beboere og andre besøgende for alvor kan få sat deres cykler i stand.

DEN SAMMENHÆNGENDE BY



DET PRIMÆR BYRUMSNETVÆRK
Nye forstærkede forbindelser der binder byen sammen, danner et klart defineret centrum samt trækker det grønne og blå med ind i byen.

HELHEDSPLAN



NYE OG FORSTÆRKEDE FORBINDELSER

Stationstorvet bliver kernen i Den Sammenhængende By. Den bliver forbundet til resten af Måløv via et trafikalt loop, der gør det nemt at ankomme og komme rundt i byen.



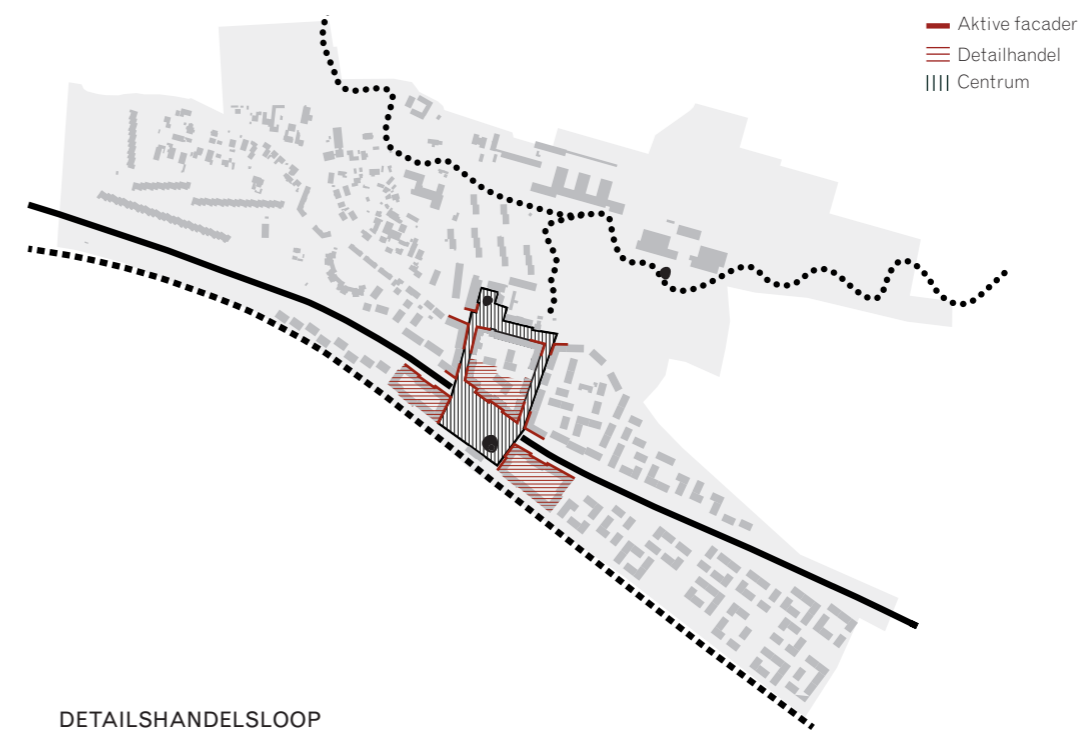
DET BLÅ OG DET GRØNNE STRØG

Måløv Byvej sænker farten og bliver en grøn og rolig omvej gennem Måløv. Å forløbet udvides og bliver et blå strøg, der sammen med Aktivitetsruten danner et rekreativ område med grønne stier og mødesteder med kig til vandløbet.



DE 3 PLADSER

Der etableres 3 nye pladser i Måløv: Stationstorvet bliver et nyt centrum ved stationen, Kulturpladsen bliver et nyt samlingspunkt i byen og Aktivitetspladsen er et nyt rekreativt og grønt område.



DETAILSHANDELSLOOP

Der dannes et klart defineret centrum omkring Stationstorvet og Kulturpladsen derved bindes byen sammen i et loop.

PLANENS LAG
HELHEDSPLAN



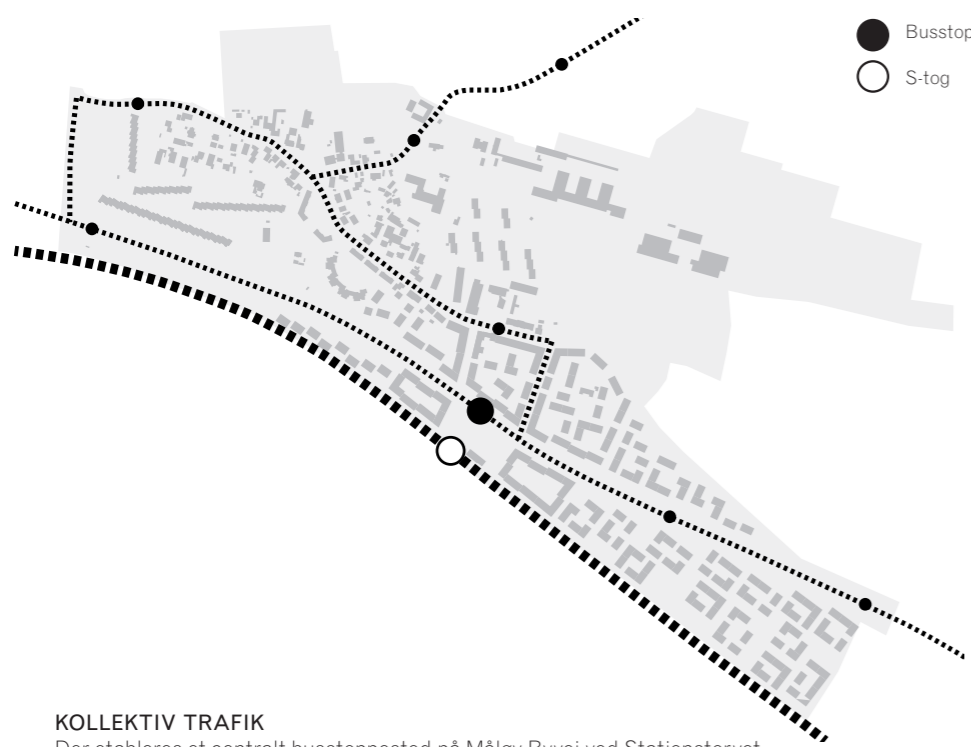
BEBYGGELSESTRUKTUR
 Bebyggelsen danner en struktur hvor fokus er på fælleskab og grønne byrum.



TRAFIK
 Nye forbindelser samt lysregulering



HASTIGHED
 Hastigheden på Måløv byvej nedsættes til en mere tryk hastighed.



KOLLEKTIV TRAFIK
 Der etableres et centralt busstoppested på Måløv Byvej ved Stationstorvet.



PARKERING
 Der placeres 8 decentrale parkeringspladser på terræn og 3 centrale steder, hvor der er parkering i konstruktion ved Stationstorvet.



CYKLER
 Cykler og gående prioriteres højt i Måløv, supercykelstien bliver en stor del af det grønne strøg.

HELHEDSPLAN

HELHEDSPLANEN

Konceptet Den Sammenhængende By består af nye forbindelser, der binder byen sammen og forstærkede forbindelser, der tager fat i den omkringliggende kontekst og sikrer, at Måløv skriver sig ind i området. I mellem forbindelserne bliver der dannet fleksible byggefelter, der tager udgangspunkt i den omkringliggende skala. Den nye struktur bygger videre på Måløvs særlige landsbykvaliteter. Byudviklingens holistiske strategi er på én gang robust nok til at lægge faste rammer og samtidig åben nok til at tage imod fremtidens påvirkninger uden at svække hovedgrebet. Der er plads til at bystrukturen udvikler sig og ændrer udseende og funktion over tid.

DET GRØNNE STRØG

Måløv Byvej fremstår i dag som en bred motorvejslignende strækning gennem Måløv og fungerer som overordnet trafikvej. I 2015 overgik strækningen fra at være en statsvej til en kommunevej i forbindelse med anden etape af Frederikssundmotorvejen. Trafikken på Måløv Byvej er reduceret til ca. 20.000 biler pr. døgn. Den viste byudvikling på i alt 120.000 etagemeter betyder, at den samlede trafik på Måløv Byvej vil stige til ca. 22.000 - 24.000 biler pr. døgn og strækningen skal fortsat fungere som overordnet trafikvej - men nu med et særligt grønt udtryk.

Til håndtering af den fremtidige trafikmængde udformes hele Måløv Byvej med en stram fire sporet profil med to kørebaner i hver sin retning adskilt af en sammenhængende midterhelle. Der etableres grønne bakkelandskaber på hver side af kørebanerne og de vil således danne en attraktiv overgang til den nye bebyggelse samt fungere som støjbekyttende. I det grønne strøg etableres en supercykelsti langs Måløv Byvej, som er løsrevet fra vejen og bevæger sig igennem det bakkede landskab. På den centrale, byfortættede del af Måløv Byvej ved stationen, forløber supercykelstien tæt på vejen og kommer i berøring med Stationstorvet.

Ballerup Kommune er allerede i gang med at planlægge etablering af den fremtidige supercykelsti på Frederikssundsrueten, som er planlagt til at gå gennem Måløv by syd for banen og via Smørum Parkvej videre mod øst ad Ballerup Byvej i et separat stiforløb. Vi forslår, at supercykelstien skal være integreret i den fremtidige Måløv Byvej, som er den korteste og hurtigste forbindelse på ruten.

I relation til trafikken på Måløv Byvej foreslår vi at reducere hastigheden fra 70 km/t til 50 km/t på yderstrækningen og 30 km/t omkring den centrale bymidte. Det vil gøre byen mere tryk og støjen fra vejen reduceres. Der etableres fem signalregulerede kryds på Måløv Byvej for at trafikbetjene det fremtidige byudviklingsområde og forstærke forbindelserne mellem Måløv nord og syd for byvejen. De signalregulerede kryds på strækningen vil tilsammen fastholde den ønskede hastighedsbegrænsning og etablere en sammenhængende by med et grønt oplevelsesrigt strøg.

MÅLØV CENTRUM

I en fuldt etableret udviklingsplan vil Måløv have et fortættet centralt midtpunkt, som består af Stationstorvet, Kulturpladsen og de to forbindelser der er mellem Måløv Hovedgade og den nye Måløv Stationsgade. Måløv Hovedgade styrkes i sin nuværende udformning og karakter. Måløv Stationsgade etableres som en ny, intern sivegade, der forbinder området på tværs af Måløv Byvej fra stationen og bevæger sig op og tager fat i det grønne parkrum. I det nye centrum vil stueetagerne summe af liv og aktivitet. Handelslivet vil blive styrket og samlet i en kerne, der gør, at byen hænger sammen.

STATIONSTORVET

Stationstorvet er startskuddet i byudviklingen, det er her åbningstrækket etableres og det første skridt mod et nyt centrum. Omkring torvet skabes en bymæssig fortætning, der bygges op til 4 etager mod pladsen, hvor der andre steder i byudviklingen bygges 2-3 etager. Det skal være byens centrale samlingspunkt, hvor der er plads til flow af mennesker, både dem, som kører gennem Måløv og dem, som bruger stationen.

På Stationstorvets flade etableres en fælleshal for byens borgere, hvor der kan holdes lørdagsmarked, fællesspisning eller noget helt andet efter borgernes ønske. Det er et hus, der giver rum til sammenhold og fællesskab. Huset vil være med til at give pladsen liv og aktivitet på en fleksibel måde.

De bløde trafikanter er i fokus på Stationstorvet, der er en direkte kobling til supercykelstien og en direkte forbindelse til resten af byen. Ved stationen etableres der god og effektiv cykelparkering med mulighed for adgang til delecykler, service og værksted. Vi ønsker desuden at give ekstraordinær forkælelse og fællesskab til cykelfolket med mulighed for i partnerskaber at lave cykel-showroom med det sidste hotte inden for cykling.

DEN NYE BEBYGGELSE

Den nye bebyggelse tager udgangspunkt i byens skala, og strukturen fortætter sig omkring Stationstorvet og Kulturpladsen for at skabe en koncentration og et veldefineret midtpunkt i byen. Bebyggelsen er inddelt i en enkelt og robust struktur, som løbende kan udvikles af forskellige bygherrer med forskelligt indhold. Bebyggelsen tænkes sammensat af forskellige boligtyper og funktioner, hvor fokus er på fællesskab. Al handel placeres i stueetagen og orienterer sig ud mod den centrale bymidte – det vil skabe en meget levende bymidte omkring Stationstorvet og Kulturpladsen.

DET BLÅ STRØG

Det blå strøg er en forlængelse af Måløv Å, hvor vi ønsker at udvide det rekreative Å-forløb og gøre det mere attraktivt og grønt. Det skal også være med til at skabe en stærk forbindelse mellem Naturparken og Østerhøj, samt flette det grønne ind i bystrukturen.

Det blå strøg løber fra Naturparken, forbi kirken, møder skolen og tager fat i det grønne parkrum. Her løber Det Blå Strøg igennem parkrummet mod boldklubben og danner en aktivitetsplads foran boldklubben, der fra løber det mod Måløv Hovedgade, hvor det danner en opsamlingsø.

Det Blå Strøg er på én gang en rekreativ rute, hvor man kan gå på opdagelse i naturen og give plads til mikroklimaet i byen og et sted til opsamling af regnvand.

PARKERING

Byudviklingen udløser ca. 700 p-pladser, når man også indregner 30% dobbeltudnyttelse. Den samlede bilparkering fordeler sig på:

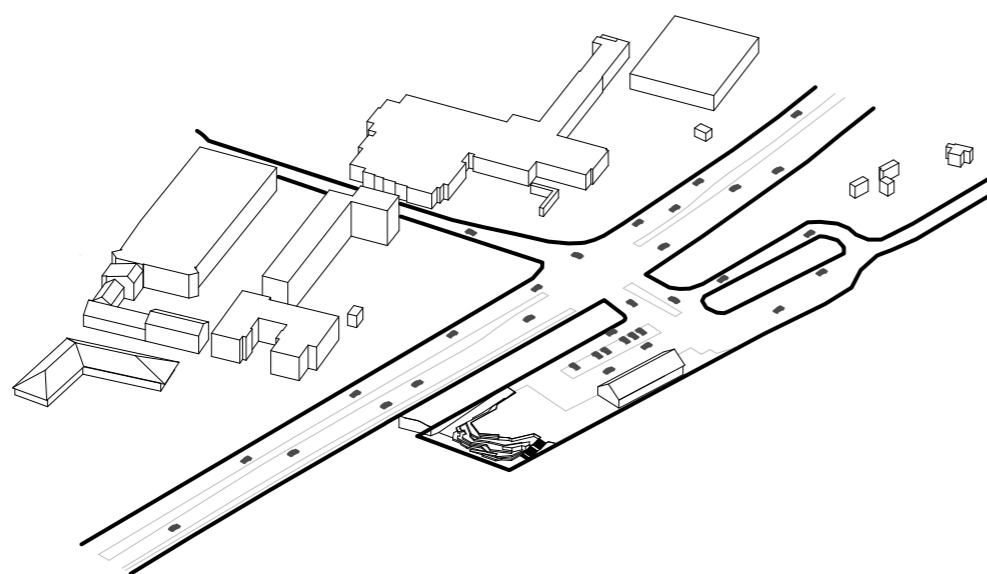
- 400 p-pladser fordelt på 10 små decentrale p-områder på terræn med plads til ca. 40 pladser, som er placeret på perlerække langs Måløv Hovedgade og Måløv Stationsvej
- 200 p-pladser som er integreret med byggeriet inden for de enkelte byggematrikler
- 100 p-pladser ved stationen som er etableret på terræn og integreres under bebyggelsen, som både benyttes til pendlerparkering og detailhandel og boliger.
- Desuden etableres 4 afsætningspladser ved stationen samt 2 taxipladser.
- Desuden flyttes busstoppestederne ud til Måløv Byvej, hvilket frigør tilstrækkelig areal til cykelparkering tæt på stationen



HELHEDSPÅN 1:4000

Helhedsplanen danner en struktur, der fortætter og danner et klart defineret midtpunkt omkring Stationstorvet og Kulturpladsen. Bebyggelsen omkring tænkes sammensat af forskellige boligtyper og funktioner, hvor der er fokus på fællesskabet.

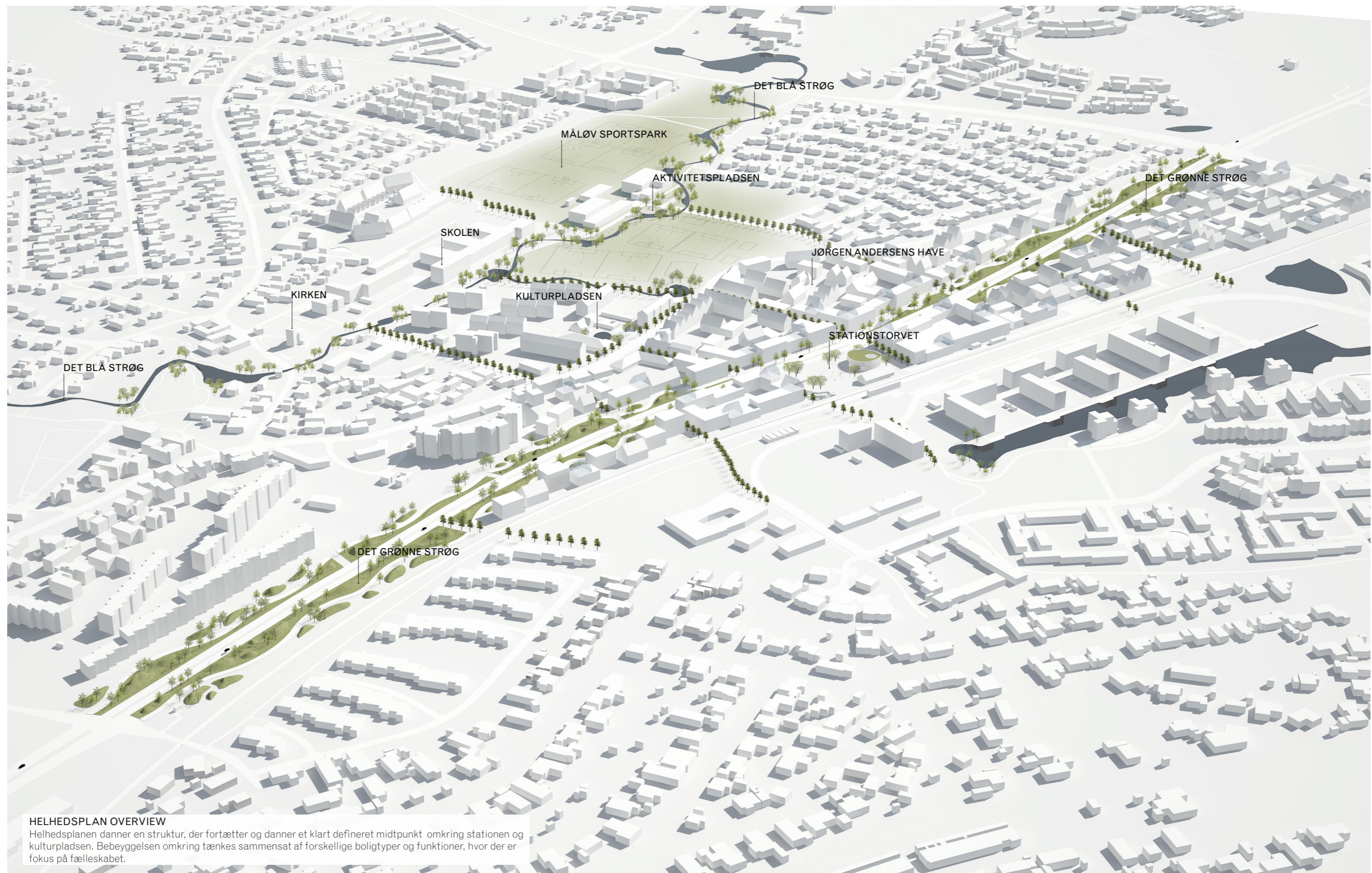
DEN SAMMENHÆNGENDE BY



MÅLØV BYVEJ I DAG
Fragmenteret by uden et klart defineret centrum.



FREMTIDIGE MÅLØV BYVEJ
Den sammenhængende by med et klart defineret centrum omkring stationen.



HELHEDSPAN OVERVIEW

Helhedsplanen danner en struktur, der fortætter og danner et klart defineret midtpunkt omkring stationen og kulturpladsen. Bebyggelsen omkring tænkes sammensat af forskellige boligtyper og funktioner, hvor der er fokus på fællesskabet.

VISIONSSNIT

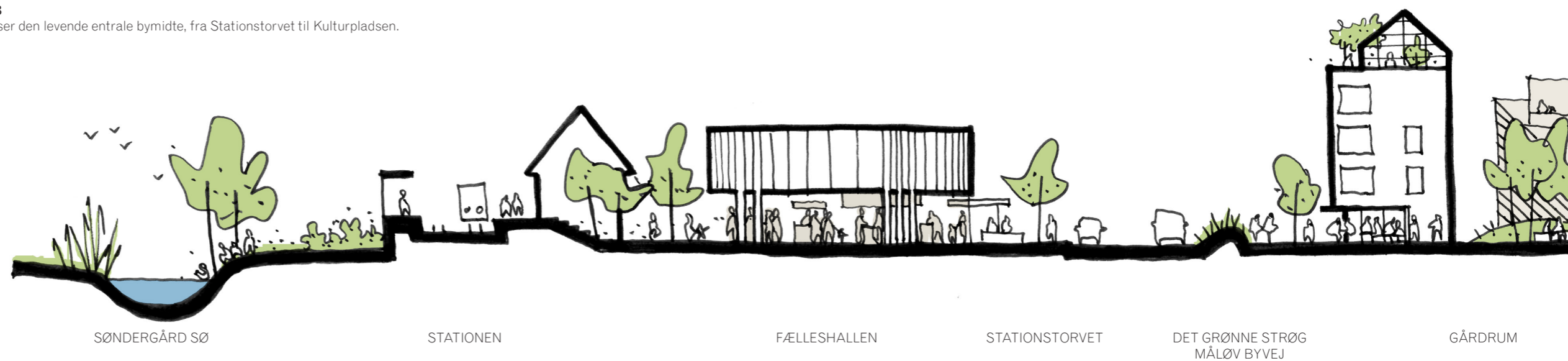
VISIONSSNIT AA

Et visionsnit der viser oplevelsen mellem husene, fra Søndergård Sø til det blå strøg.



VISIONSSNIT BB

Et visionsnit der viser den levende entræle bymidte, fra Stationstorvet til Kulturpladsen.





GÅRDRUM

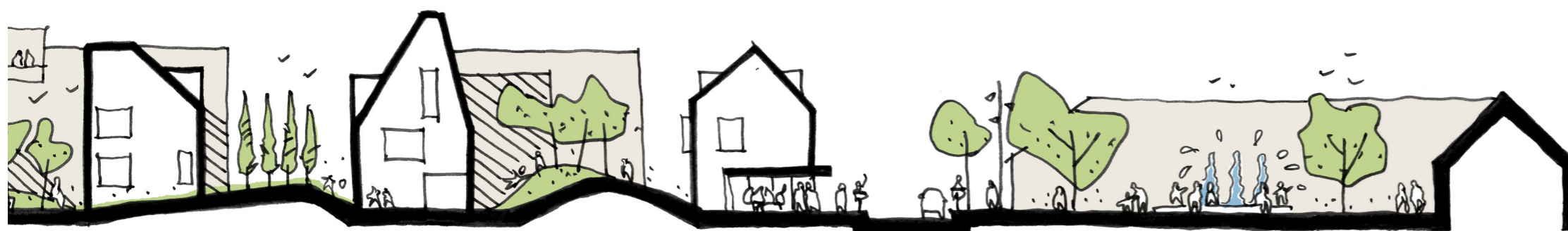
GÅRDRUM

MÅLØV HOVEDGADE

NY SØ VED PARKRUM

BOLDBANER

BLÅT STRØG



SIVEGADE

GÅRDRUM

MÅLØV HOVEDGADE

KULTURPLADSEN

ÅBNINGSTRÆK

ÅBNINGSTRÆKKET

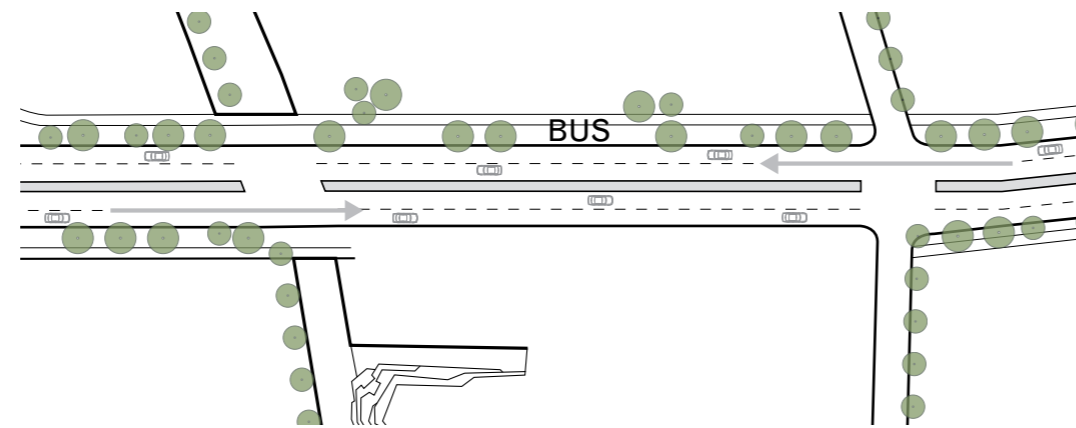
Måløv Bymidte kommer direkte på landkortet med et markant åbningstræk, der bogstaveligt talt bliver svært at komme uden om. I weekenden lukkes strækningen foran stationen for trafik, gaden danner rum til midlertidige aktiviteter. Et åbningstræk, der samler Måløv og bryder den barriere ned som Måløv Byvej udgør og skaber en spændende start på et nyt centrum i Måløv ved stationen. Et åbningstræk, der skaber energi i bymidten og trafik på Måløv Hovedgade. Til glæde for Måløvs borgerne og for de handlende.

Vi lukker et stykke af Måløv Byvej i weekenden, giver området frit og skaber en cool og tilbagevendende begivenhed, der trækker besøgende til fra nær og fjern. Det er op til Måløvs borgere, foreninger, handlende og andre interesserede at bruge denne platform for fællesskab og bidrage med aktiviteter og events. Fx de mange gode ideer fra borgerinddragelsesprocessen. Forbilledet er den muntre, livlige og mangfoldige markedsstemning, som flere sydfranske byer er kendt for.

Konkret inddrager vi cirka halvdelen af vejarealet på strækningen foran stationen ved at lukke for bilister på strækningen foran stationen fra lørdag morgen til søndag aften. Gående, cyklister og busser vil stadig kunne bidrage til bylivet ved stationen.

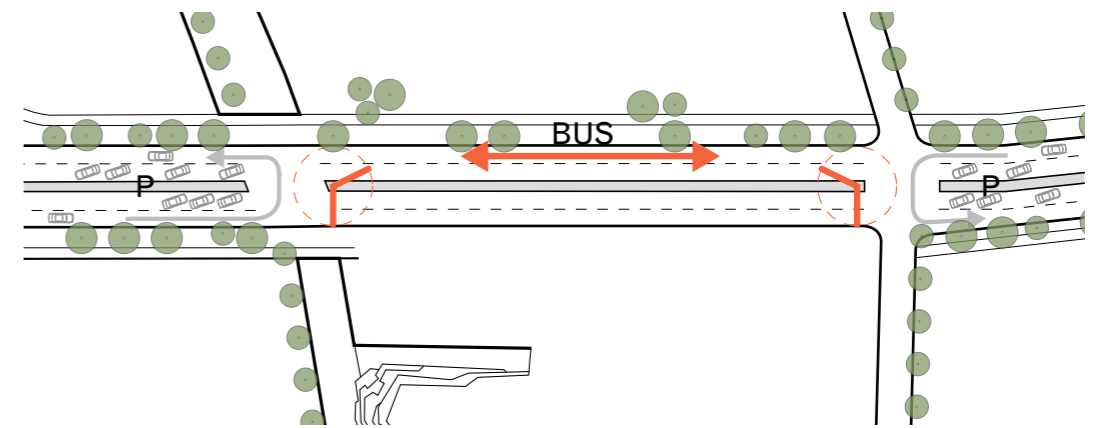
Åbningstrækket kan implementeres med det samme og er nemt at gå til økonomisk. Det bliver samtidig det første centrale skridt på vej mod det nye centrum i Måløv, stationspladsen, og mod at udfolde konceptet om Den Sammenhængende By og indfri visionen om Den Moderne Landsby. Bylivet og aktiviteterne på det frigivne areal kunne eksempelvis være;

- Droneflyvning og robotvæddeløb
- Skateparker
- Kunstforeningens udstilling
- Idrætsforeningens opvisninger
- Spejderevents
- Bylaugets sommerfest
- Fællesspisning med Kultur og Venskabsforeningen
- Focert med musikkorpset



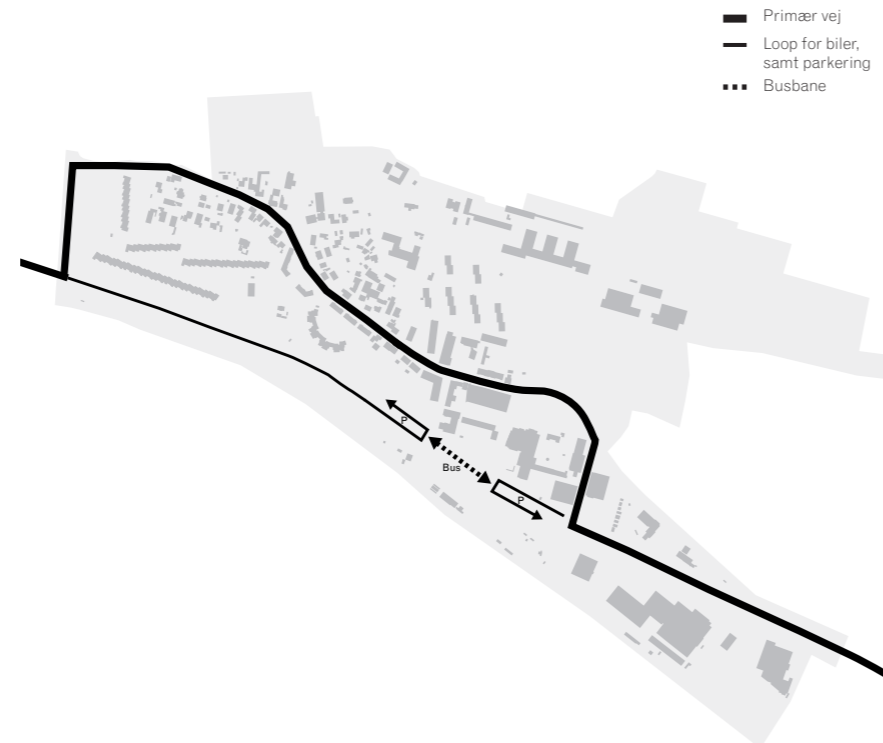
MÅLØV BYVEJ MANDAG-FREDAG

I hverdagen vil Måløv Byvej på strækningen foran stationen fungere som stramt fire sporet profil med to kørebaner i hver sin retning.



MÅLØV BYVEJ LØRDAG -SØNDAG

I weekenden vil Måløv Byvej, på strækningen foran stationen, lukkes for bilister, og arealet frigives til midlertidighed, fællesskab og leg.



LØRDAG OG SØNDAGSLUKKET

Åbningstrækket består af lukning af Måløv Byvej ved station for bilister, derved inviteres trafikken med op igennem Landsbyen.



MÅLØV BYVEJ I DAG

Måløv Byvej fremstår i dag som en bred motorvejslignende strækning gennem Måløv.



ÅBNINGSTRÆK

I weekenden inddrager vi vejarealet på strækningen foran stationen og skaber et nyt samlingssted i Måløv. Vejarealet bliver en platform for midlertidig fælleskab, den inviterer alle - borgere, virksomheder og besøgende – til at bruge den.

MØDESTEDER

STATIONSTORVET

MØDESTEDER

Den Sammenhængende By giver Måløv nye mødesteder i byen, hvor livet leves i fællesskab og tæt på naturen. Måløv Byvej sænker farten, og bliver en grøn og rolig omvej gennem Måløv. Å-forløbet udvides og bliver et blåt strøg, der sammen med Aktivitetspladsen danner et rekreativ område med grønne stier og mødesteder med kig til vandløbet. Pladsen foran kulturhuset bliver til Kulturpladsen – et samlingspunkt i byen, der er med til at forbinde den nye stationsplads med resten af byen. Strategien for Den Sammenhængende By handler om forbindelser, byrum og byliv og om at samle energien få steder i byen fremfor at sprede livet ud i byen. Vores ene fokus er derfor at samle energien omkring Stationstorvet og Kulturpladsen i en central kerne, hvor det andet fokus er at trække naturen ind i byen ved at udvide det rekreativt å-forløb og forbinde det fra Naturparken til Østerhøj.

STATIONSTORVET

Stationstorvet bliver byens største og vigtigste plads – et nye centrum ved stationen. Stationstorvet danner samtidig en central ramme om det levende byliv, handelsliv, foreningsliv og de strategiske partnerskaber. Pladsen bliver fyldt af mennesker, der skal til og fra stationen, handle, nyde en fridag i solen eller som besøger Stationstorvet, fordi de gerne vil opleve weekendlivet på pladsen.

Samtidig vil Stationstorvet størrelse og placering i området kunne danne ramme om en lang række temporære fællesskabsdannende aktiviteter og events året rundt. Det kunne være loppemarkeder, torvedage, farmers market, julebazar, kulturdage, skøjtebane om vinteren, start og mål for motionsløb osv.

Med Stationspladsen får borgerne frihed og plads til udfoldelse. Handelslivet får flere kunder. Ballerup Kommune får en platform for strategiske partnerskaber.



STATIONSTORVET
Byens største og vigtigste plads, et nyt levende centrum ved stationen.



STATIONSTORVET

Stationspladsen danner samtidig en central ramme om det levende byliv, handelsliv, foreningsliv og de strategiske partnerskaber. Fælleshallen kan bruges året rundt af både børn og voksne til forskellige aktiviteter.

MØDESTEDER

KULTURPLADSEN

KULTURPLADSEN

Byens nye samlingspunkt, hvor det gode byliv kan udfoldes. En plads der relaterer sig til byens Kulturhus og Bibliotek. Et oplagt rum til at mødes i og gennemstrømningen vil gøre det til et sjovt og attraktivt sted at slå sig ned for en stund, nyde solstrålerne, drikke en kop kaffe og måske læse dagens avis.

Centralt i rummet placeres et rundt plateau, der kan fungere som sideelement eller som en lille scene, hvis det lokale band vil holde en koncert. Desuden fungerer plateauet som en LAR løsning og opsamler regnvand fra det nærliggende areal. I perioder med meget regn vil plateauet blive et springvand som børn har mulighed for at lege i.



KULTURPLADSEN

Det centrale element fungerer som et nyt mødested for byens borgere. I aften timer kan børn og voksne lege med figure som bliver projekteret på det centrale element.



KULTURPLADSEN
Et fleksibelt mødested hvor der er plads til leg og aktivitet

MØDESTEDER

AKTIVITETSPLADSEN

ET NYT REKREATIVT OG GRØNT OMRÅDE

Aktivitetspladsen er integreret i det blå strøg og er et midtpunkt i det grønne parkrum. Med det blå strøg er det vores ønske at gøre Måløv til en mere grøn og bæredygtig by.

I dag har byen de skønne naturområder liggende på kanten af byen, disse naturelementer ønsker vi at trække med ind i byen. Vi vælger derfor at forstærke det eksisterende Måløv og gøre den til en attraktiv og tryk naturoase.

Vi ser Aktivitetspladsen som et møde mellem natur, aktivitet og fællesskab. Det er et sted, hvor beboere kan mødes inden fodboldtræning. Et sted du tager en pause inden du forsætter løbeturen eller besøge for at kigge på dyrelivet i Å-løbet.



AKTIVITETSPLADSEN
Det blå strøg skaber en rekreativ forbindelse på tværs af det grønne parkrum.



AKTIVITETSPLADSEN

En rekreativ mødested midt i det grønne hvor der kan fanges frøer og haletusser, eller nyde aftensolen på det varme trædæk.

BEBYGGELSEN

VARIERET BEBYGGELSE

EN BY I LANDSBY SKALA.

Måløv skal være et sted for alle. Vi ønsker et varieret udtryk samt forskellige funktioner og boligformer.

Inden for hvert bygningsvolumen er der forskellige bygningsdybder, højder og udformninger som giver et spil i facaderne. Det kan udnyttes til skabe et varieret udtryk og byen får en særlig karakter, der samtidig spiller sammen med det eksisterende.

Måløv bliver en levende og blandet bydel med stærke forbindelser, nye bykvarterer og nye byrum. Der er mulighed for blandede boformer af både ejerboliger, lejeboliger og andelsboliger.

ØKONOMI

Økonomisk bæredygtig er centralt for projektet gennem alle projektets faser. Byudviklingen i Måløv Bymidte bliver ca. 120.000 etagemeter til primært boligbyggeri. Dette er et stort projekt, som over tid betyder at vi inviterer ca. 1.000 nye Måløvborgere til området. Byudviklingen skønnes at komme til at løbe over ca. 15 til 20 år. Tempo og rækkefølge af etapernes udbygning er i høj grad bestemt af de økonomiske forhold omkring indtægter ved salg af byggeretter i sammenhæng med investeringer i de nødvendige byggemodninger.

Indtægterne kommer fra salg af byggeretter med estimerede salgspriser i forhold til de fastlagte funktioner f.eks boliger, erhverv, detailhandel, kultur og offentlige institutioner.

Der skønnes følgende fordeling af byudviklingen:

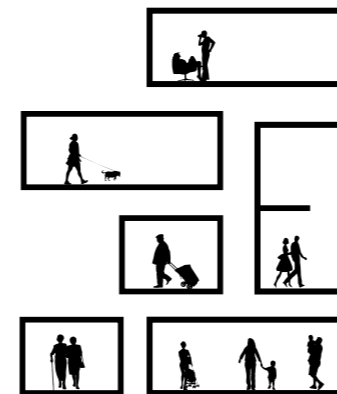
- ca. 110.000 etagemeter bolig (byggeretspris på ca. 3.500 kr. per etagemeter)
- ca. 5.000 etagemeter detailhandel (byggeretspris på ca. 7.000 kr. per etagemeter)
- ca. 4.000 etagemeter erhverv (byggeretspris på ca. 5.000 kr. per etagemeter)
- ca. 1.000 etagemeter kultur (byggeretspris på ca. 1.000 kr. per etagemeter)

D.v.s. at den samlede indtægt fra de viste byggeretter er ca. 440 mio. kr. Dette vurderer vi, giver stort økonomisk incitament for de forskellige ejere af området til at gå i partnerskab med kommunen om at fastlægge en samlet investerings- og rækkefølgeplan til at gennemføre de nødvendige byggemodningsomkostninger. Disse byggemodningsomkostninger omfatter infrastruktur, byrum og grønne områder, håndtering af evt. jordforurening, udgifter til nedrivning samt evt. behov for ekstrarundering og støjdempering samt ikke mindst til etablering af parkering, som erfaringsmæssigt kan udgøre en væsentlig del af de samlede byggemodningsomkostninger. Samlet set skønnes det, at byudviklingen vil være økonomisk bæredygtig med en fornuftig afkastgrad og likviditetsbehov over en 15 til 20 års projektperiode.



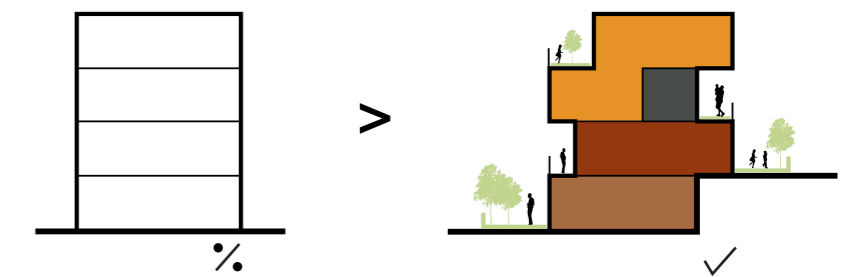
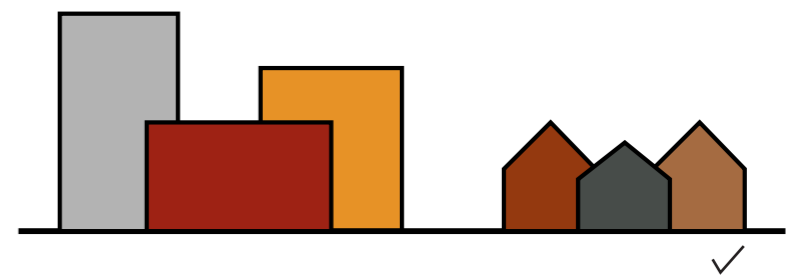
ARKITEKTONISK VARIATION

Bebyggelsen skal fremstå varieret, både i højden og facadeskift.



FORSKELLIGE BOLIGFORMER

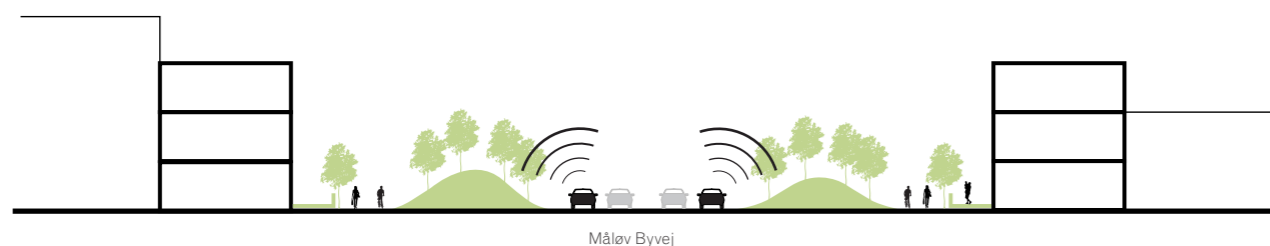
Strukturen ligger op til blandede boformer en by for alle.



VARIATION AF BOLIGERNE

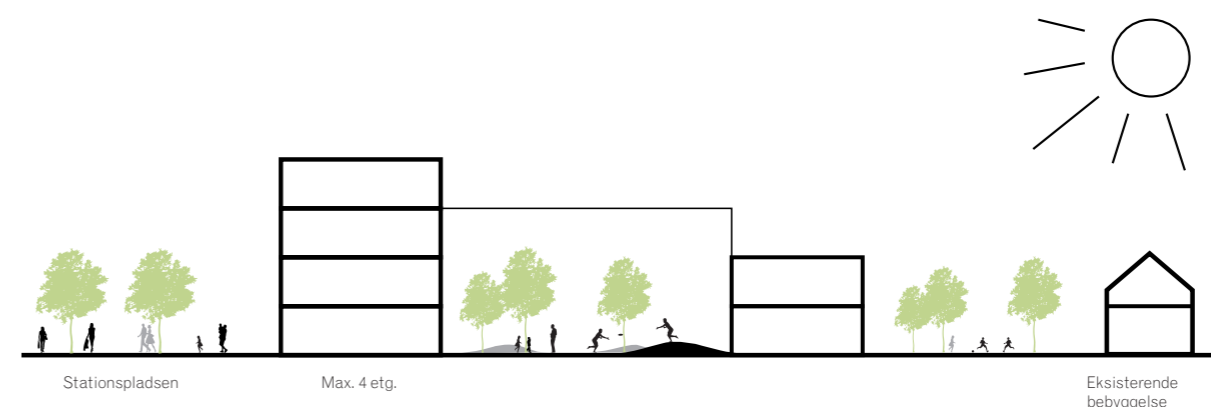
Boligernes størrelse og udformning varriere horisontalt og vertikalt.

ARKITEKTONISKE SPILLEREGLER



DET GRØNNE STRØG

Måløv Byvej bliver til grøn buffer, der skaber en attraktiv overgang fra den trafikerede vej til bebyggelsen.



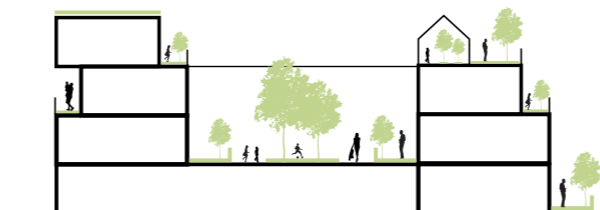
VARIATION I HØJDEN

Bebyggelsen fortætter sig mod stationen. Der bygges højere mod Stationstorvet og lavere mod eksisterende bebyggelse



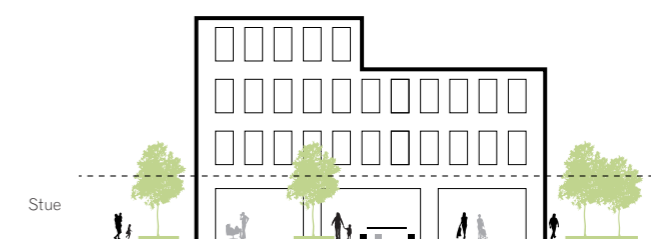
DET GRØNNE FÆLLESSKAB

Gårdrum og gader danner grønne fællesskaber



GRØNNETAGE OG DRIVHUSE

Bebyggelsen udformes med grønne tage, tagterrasser og fælles drivhuse for beboerne.



AKTIVE OG UDADVENDTE STUEETAGER

Stueetagerne i den centrale kerne er aktive og udadvendte.

UDVIKLINGSPLANEN

EN FLEKSIBEL PLAN

DEN FLEKSIBLE PLAN

Vores strategi for udviklingen af Måløv Bymidte er at skabe Den Sammenhængede By der består af nye forbindelser, der binder byen sammen og forstærkede forbindelser, der tager fat i den omkringliggende kontekst og sikrer, at Måløv skriver sig ind i området. I mellem forbindelserne bliver der dannet fleksible byggefelter, der tager udgangspunkt i den omkringliggende skala. Den nye struktur bygger videre på Måløvs særlige landsbykvaliteter. Byudviklingens holistiske strategi er på én gang robust nok til at lægge faste rammer og samtidig åben nok til at tage imod fremtidens påvirkninger uden at svække hovedgrebet. Der er plads til at bystrukturen udvikler sig og ændrer udseende og funktion over tid.. Udviklingen er en fleksibel plan, der kan realiseres i større eller mindre etaper, alt efter økonomien i projektet. Vi foreslår at udvikler byen i 4 faser:



FASE 1.

- Åbningstrækket
- Inddrage vejarealet til byrum.
- Måløv Byvej lukkes for bilister lørdag-søndag.
- Gående, cykelister skaber liv foran stationen.
- Midlertidige events gør arealet attraktivt og skaber et samlingssted i Måløv, både for beboere og besøgende.



FASE 2:

- Fortætning af bymidten omkring Stationen og Kulturhuset.
- Etablering af ny fælleshal ved stationen
- Etablering af Kulturpladsen ved Måløv Kulturhus.
- Forstærke forbindelserne mellem Stationstorvet og Kulturpladsen med grønt udtryk.
- Byggefeltet mellem de to pladser fortættes, hvor der bygges op til 4 etager mod stationen og lavere mod Kulturpladsen.
- Bebyggelsesstrukturen bygger videre på landsby skalaen.



FASE 3:

- Fortætning omkring stationen.
- Måløvs nye centrale kerne etableres.
- Det blå strøg etableres, en udvidelse af Måløv Å.
- Aktivitetspladsen etableres som en del af det blå strøg.



FASE 4

- Et nyt og forbedret Måløv, hvor der er plads til 1.000 ny beboere.
- Etablering af de sidste byggefeltet.
- Det grønne strøg etableres
- Supercykelstien er en integreret del af det grønne strøg.