Ballerup Kommune

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2025-2037 for Ballerup Kommune
FORSLAG

Placering af ny bebyggelse i **Novo Nordisk - tillæg til Kommuneplanramme 7.E8 'Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj'**

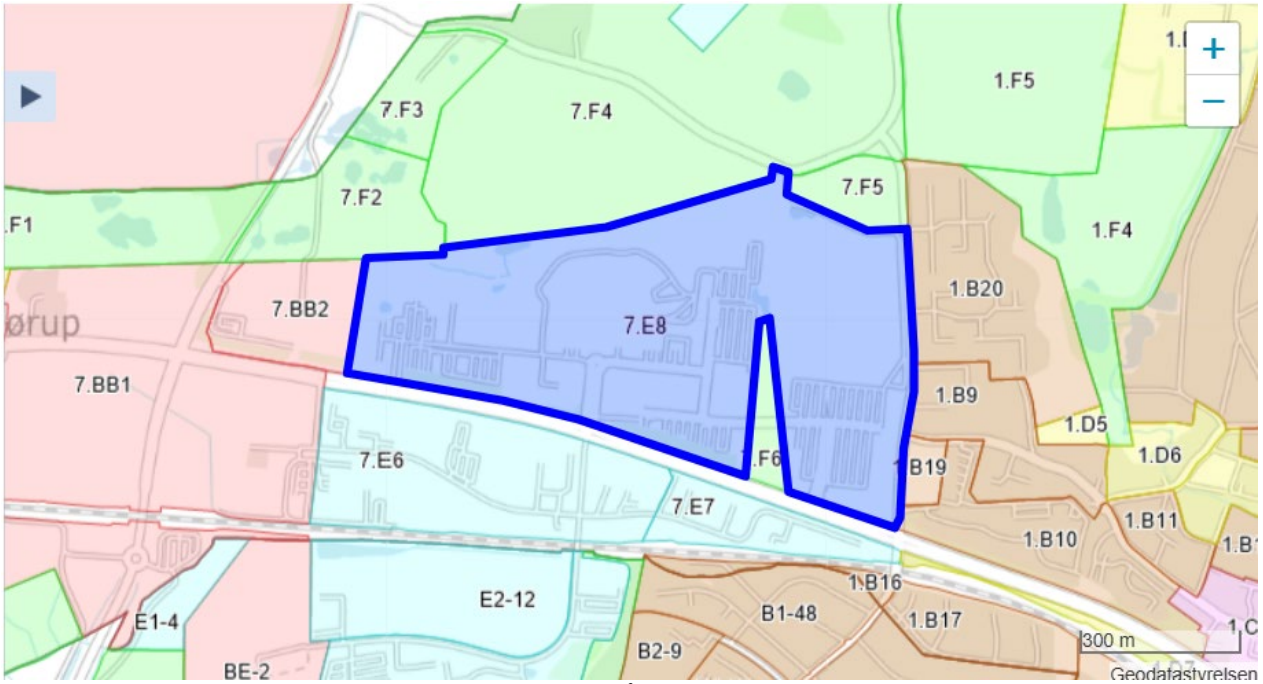
Novo Nordisk ønsker at opføre en lager- og logistikbygning i den østlige ende af Novo-ejendom-men i Måløv.
Den ønskede bygning er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 187 med hensyn til bygningsform og beliggenhed. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til Lokalplan 187 Novo Nordisk (Lokalplantillæg 187.1), som skal fastlægge detaljerede bestemmelser for ny bebyggelse i det østlige byggefelt i Lokalplan 187.

Den nye lokalplan skal supplere eller erstatte lokalplanbestemmelserne i Lokalplan 187 for det østlige byggefelt, med henblik på at muliggøre nybyggeri, herunder lager-/logistikbygning. Bestemmelserne i Lokalplan 187 opretholdes uændret for resten af Novo Nordisk-ejendommen (det centrale og vestlige byggefelt), og kortbilagene i lokalplantillægget erstattes med nye, opdaterede bilag vedr. det østlige byggefelt.



Novo Nordisk-området med de tre byggefelter. Lokalplantillæg 187.1 omhandler det østlige område, markeret med rødt.

Lokalplanområdet hører under rammeområde 7.E8 i Kommuneplan 2025.
Den nugældende Lokalplan 187 er ikke i fuld overensstemmelse med Kommuneplanens bestemmelser for rammeområdet, og det vil det nye lokalplantillæg 187.1 derfor umiddelbart heller ikke være.



Kommuneplanramme 7.E8 'Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj'.
Den grønne kile 7.F6 er beskyttelseszone til gravhøjen Hyldhøj.

Grunden hertil er, at da Lokalplan 187 blev vedtaget i 2018, blev der samtidig vedtaget et Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013. Heri indgik en formulering, som gav mulighed for at der kunne fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse på udvalgte steder kan opføres med et større etageantal og en større bygningshøjde.

På den baggrund blev der i Lokalplan 187 fastlagt bestemmelser om højere bebyggelse omkring de trafikale akser i det østlige område. Dermed var der overensstemmelse mellem de to plan-dokumenter: kommuneplan og lokalplan.

Bestemmelsen fra Kommuneplantillæg nr. 11 er imidlertid ikke indarbejdet i de senere revisioner af Kommuneplanen. Kommuneplan 2025-2037 giver således kun mulighed for at bygge i max 3 etager og 15 meters højde inden for rammeområde 7. E8.

Formålet med det foreliggende kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2025 er derfor igen at give mulighed for større bebyggelsesomfang på udvalgte steder, hvilket er en forudsætning for overensstemmelse med Lokalplan 187 - og med det kommende Lokalplantillæg 187.1.

Den ramme for etageantal og bygningshøjder som foreslås genindført i Kommuneplan 2025 med det foreliggende Kommuneplantillæg 3, er vist på næste side. Ændringerne er fremhævet med rød skrift.

Samtidig præciseres det i rammebestemmelserne, at der må etableres parkeringsanlæg, fx i form af parkeringshus.

Ballerup Kommune

Uddrag af nuværende og fremtidige bestemmelser for Kommuneplanens rammeområde 7.E8 'Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj'.

Rammebestemmelse	Nuværende ramme	Fremtidig ramme
Anvendelsesformål *(uændret)*	Generel anvendelse er **erhvervsområde** Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **industri**, **let industri og håndværk**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner.**	Generel anvendelse er **erhvervsområde** Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **industri**, **let industri og håndværk**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner samt parkeringsanlæg (fx p-hus).**
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom. Maksimalt etageantal er **3** Maksimal bygningshøjde er **15 m** En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn. Som hovedregel skal den nordvendte skråning holdes fri for bebyggelse, og bygninger placeres oven for denne. Underetagen af bebyggelse ved skråningens overkant kan dog frilægges, således at bebyggelsen fremstår højere end ovenfor angivet.	Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom. Maksimalt etageantal er **3**. Maksimal bygningshøjde er **15 m** En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn. Under hensyntagen til områdets gravhøje og de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser kan der fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse på udvalgte steder kan opføres med et større etageantal og en større bygningshøjde. Som hovedregel skal den nordvendte skråning holdes fri for bebyggelse, og bygninger placeres oven for denne. Underetagen af bebyggelse ved skråningens overkant kan dog frilægges, således at bebyggelsen fremstår højere end ovenfor angivet.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 3 er den 26. oktober 2026 godkendt af Ballerup Kommunalbestyrelse med henblik på udsendelse i offentlig høring.