LOKALPLAN

187.1

FORSLAG



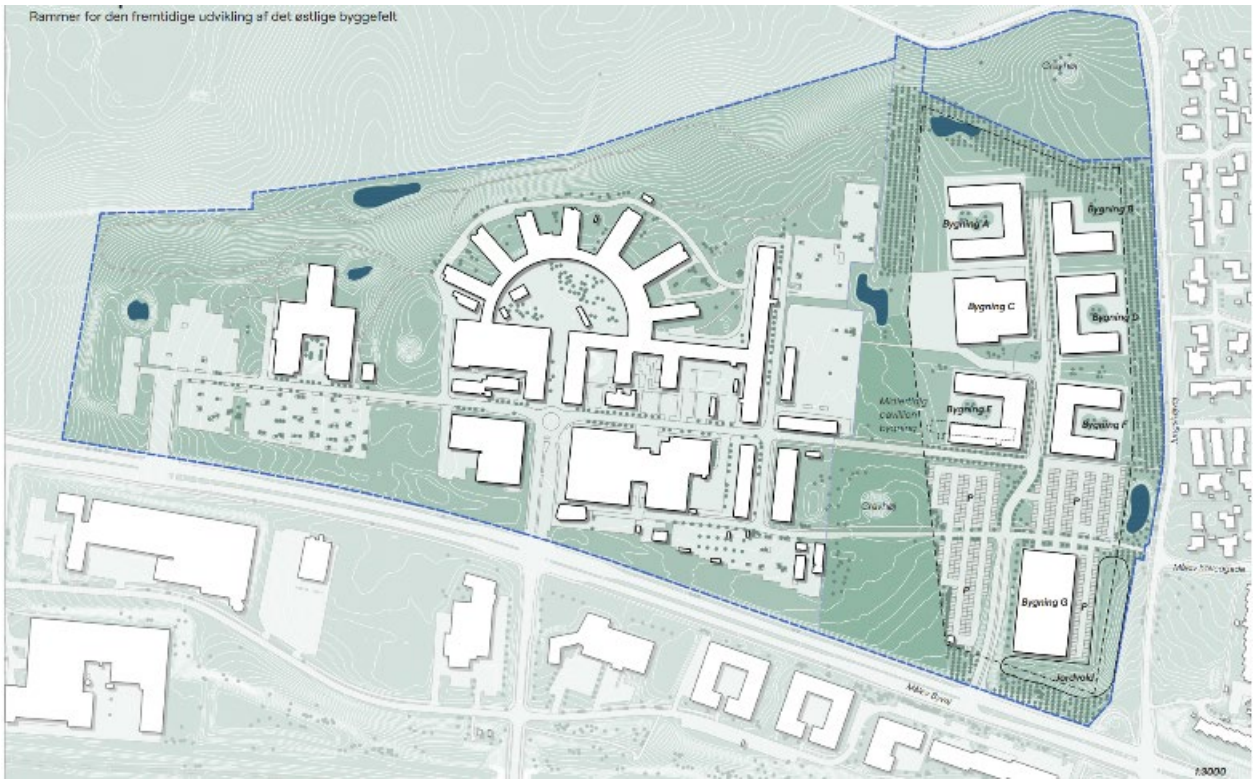
FORSLAG TIL LOKALPLANTILLÆG 187.1

for østlige del af Novo Nordisk i Måløv

Ballerup Kommune, september 2026

Lokalplantillæg 187.1 – REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL



Bebyggelsesplan for hele Novo Nordisk-ejendommen i Måløv. Det østlige område, som lokalplantillæg 187.1 omhandler, er fremhævet med mørkere grøn farve.

I det vestlige Måløv ejer medicinalvirksomheden Novo Nordisk en stor matrikel, som indeholder både produktions-, forsknings- og kontorbebyggelse. Virksomheden har løbende ekspanderet og bygget til. Området har siden 1980-90'erne været omfattet af lokalplanerne 043 og 066, og senest blev der i 2018 vedtaget en lokalplan 187, som gav mulighed for udvidelser både mod vest og øst, og som bl.a. baserede sig på helhedsplan ('Masterplan') for fremtidig bebyggelse i den østlige ende af Novo Nordisk-ejendommen i Måløv.

Novo Nordisk ønsker at opføre en lager- og logistikbygning i den østlige ende. Den nye bygning skal ligge nord for den interne østvestgående vej og muliggøre flytning af eksisterende lager- og logistik aktiviteter fra de nuværende bygninger. Der vil samtidig blive tale om en mere effektiv og moderne lagerbygning.

Byggeriets funktioner er ikke i strid med den nuværende Lokalplan 187, men det er derimod den konkrete placering: i henhold til lokalplanen må byggeri til produktion, lager etc. kun placeres syd for den interne, øst-vestgående vej, mens der nordfor kun må opføres kontorbebyggelse.

Novo Nordisk ønsker desuden bebyggelsesplanen for det østlige område revideret, og den interne vejstruktur justeret og tilpasset de faktuelle forhold.

Denne lokalplan 187.1 er således et tillæg til Lokalplan 187, som også opretholdes fremover. Formålet med tillægget er - gennem supplerende og ændrede bestemmelser for det østlige område af Novo Nordisk-ejendommen - at give mulighed for at opføre den ønskede lager- og logistikbygning, samt at justere bebyggelsesen (jf. ovenstående illustration samt bilag 6) med hensyn til fremtidige vejføringer og placering af kommende bygninger.

EKSISTERENDE FORHOLD

Novo Nordisk-ejendommen (matr.nr. 9k, Måløv By, Måløv) er på ca. 411.600 m2. Mod syd afgrænses området af Måløv Byvej, mod vest af to mindre erhvervsejendomme, mod nord af det dyrkede landzoneområde neden for den markante, nordvendte skrænt og mod øst af boligbebyggelserne langs Jungshøjvej.

Lokalplanområdet indgår i et større erhvervsområde omkring Kildedal Station.

Matriklen rummer to gravhøje (Tjørnehøj og Hyldhøj), og i det nordøstlige hjørne grænser den op til endnu en gravhøj (Jungshøj). Beskyttelseszonerne omkring Hyldhøj og Jungshøj, som indgår i dette lokalplantillæg, er reguleret i 1993 i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 066 Hyldhøj, mens Tjørnehøjs beskyttelseszone allerede i 1988 blev reguleret med Lokalplan 43 Tjørnehøj.



Områdets gravhøje

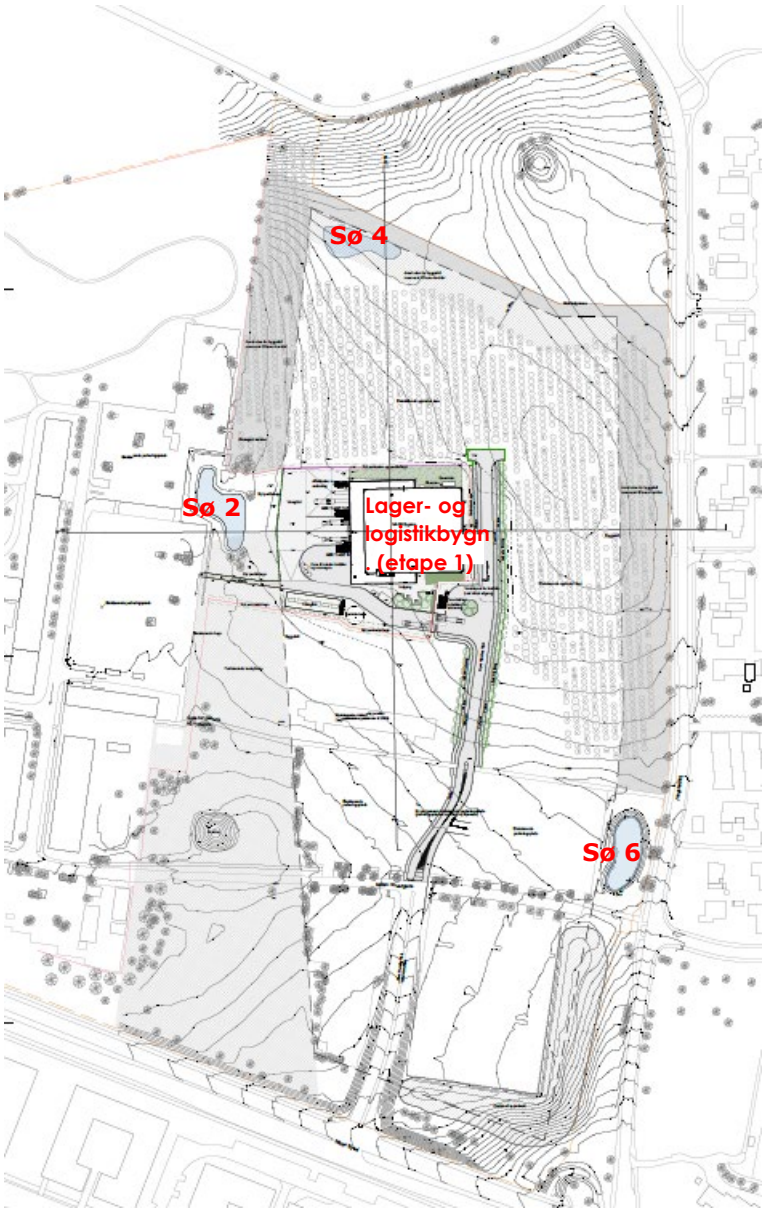
Siden er Lokalplan 066 blevet aflyst i sin helhed med vedtagelsen af Lokalplan 187 i 2018, og Lokalplan 043 er aflyst for hele området bortset fra den vestligste parcel.

I det østlige byggefelt, som dette lokalplantillæg 187.1 omhandler, er der i dag anlagt et større parkeringsareal, og der er opført en midlertidig pavillon, som forventes revet ned som led i realiseringen af bebyggelsesplanen for området og erstattet af en blivende bygning, jf. bilag 2.

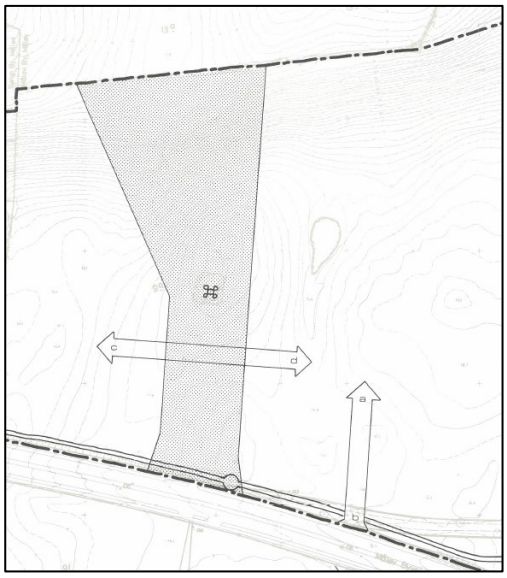
Den nordlige del af dette byggefelt er beliggende på et tidligere landbrugsareal i udkanten af Måløv, som siden 2020 har været tilplantet med træer. Den nyplantede bevoksning består en blanding af hjemmehørende og ikke-hjemmehørende unge træer.Området har et temmelig kuperet terræn, som skråner mod nord og øst med en lavning i det nordøstlige hjørne. Terrænforskellen mellem højeste og laveste punkt er på ca. 4 meter.

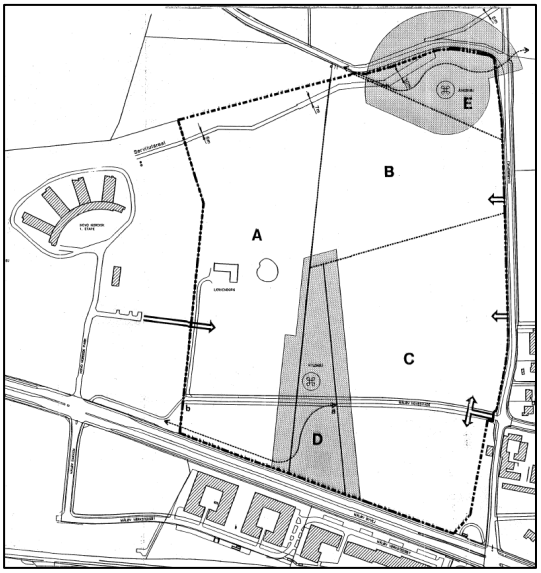
Der ligger tre søer i området, jf. nedenstående illustration. Sø 4 er etableret i 2023 som erstatning for en tidligere, sø på ejendommen, der blev nedlagt.

Se i øvrigt redegørelsen til Lokalplan 187 for yderligere information om lokalplanområdet.



Landskab og terræn i østlige område med det planlagte byggeri





De regulerede beskyttelseszoner omkring Tjørnehøj (tv) samt Hyldhøj og Jungshøj (th), som de fremgår af de tidligere lokalplaner for området (043 og 066).

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplantillæg 187.1 er udarbejdet med henblik på at fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidig bebyggelse i det østlige byggefelt og dets umiddelbare omgivelser.
Det er tillæg til Lokalplan 187, som opretholdes for de øvrige to byggefelter (det vestlige og det centrale byggefelt), jf. bilag 1.

Formål og anvendelse

Udarbejdelsen af lokalplantillæg 187.1 er aktualiseret af, at Novo Nordisk ønsker at opføre en lager- og logistikbygning i det østlige byggefelt på en placering, som ikke umiddelbart er forenelig med bestemmelserne i Lokalplan 187. Det ønskede projekt omfatter erhvervsbebyggelse til lager og logistikformål samt mindre byggeri i form af teknikskure, køleaggregater, sprinklertank, dieseldrevet nødgenerator med skorsten, dieseltank, cykelskure mv. Der etableres en jordvold af overskudsjord i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.

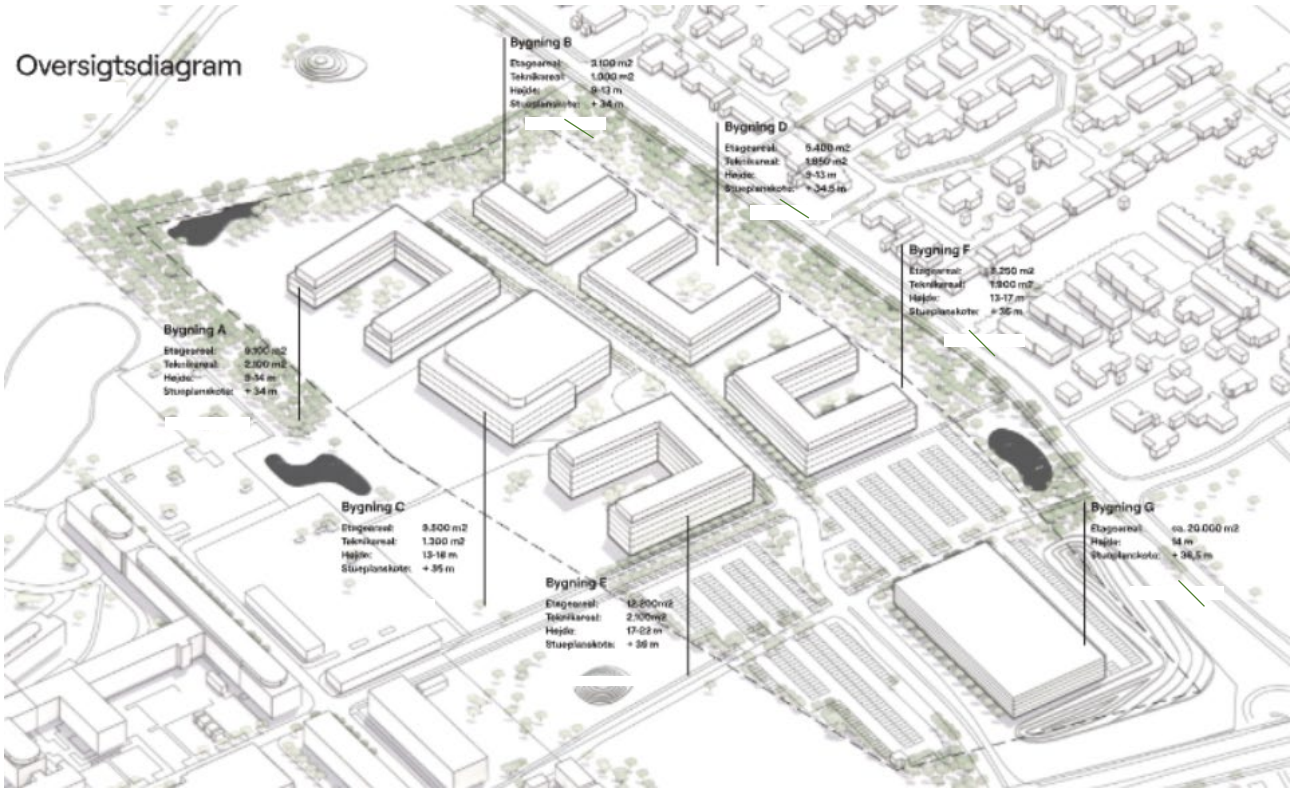
Formålet med plantillægget er at fastlægge nye og mere præcise bestemmelser for kommende bebyggelse i den østlige del af lokalplanområdet (Lokalplan 187) – inkl. den ønskede lager- og logistikbygning - herunder at justere og opdatere den helhedsplan for det østlige byggefelt, som indgik i Lokalplan 187.

For resten af lokalplanområdet opretholdes bestemmelserne i Lokalplan 187 – disse er skrevet ind i lokalplantillægget (i en afvigende farve) for at lette læsningen.

Bebyggelse

Lokalplantillæg 187.1 giver – ligesom lokalplan 187 - mulighed for ny bebyggelse i den østlige del af Novo Nordisk-ejendommen, men baseret på principperne i en revideret bebyggelsesplan for det østlige byggefelt. Det vil bl.a. sige at:

- Bygninger skal placeres langs ny nord-sydgående intern vej
- Bygninger skal være højest på vestsiden af vejen og lavere på østsiden, jf. nedenstående illustration,
- Bygninger langs østsiden af vejen skal udformes med hesteskoformet grundplan - mod nord dog som en vinkelbygning - og med grønne interne rum, så at de ud mod omgivelserne fremstår som gavle med beplantning imellem.
- Bygninger på østsiden af vejen skal adskilles af grønne kiler/bælter.
- Bygninger på vestsiden af vejen må udformes med hesteskoformet eller kvadratisk/rektangulær grundplan.



For at sikre en arkitektonisk sammenhæng med den eksisterende Novo Nordisk-bebyggelse, stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse skal udføres i murværk i en lys farve, plader i mat metal eller blankt murværk i gule tegl. Tage skal fremstå flade, og tekniketagers taghuse skal udføres med afrundede hjørner og/eller ender og med ensartet grå metalbeklædning.



Eksempler på eksisterende bygninger på Novo Nordisk-grunden i Måløv.

Infrastruktur og parkering

Ud over de eksisterende veje, kan der i det østlige byggefelt etableres tre nye interne veje, som vist på bilag 3:

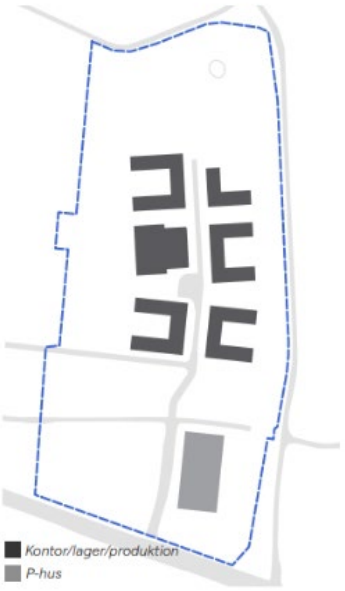
- en øst-vestgående vej,
- en mindre, ligeledes øst-vestgående, intern transportvej
- en nord-sydgående intern stamvej

Den interne transportvej får tracé – delvist nedgravet - gennem Hyldhøjs beskyttelseszone. Beliggenheden og udformningen er afklaret med Kroppedal Museum, men kræver dispensation fra fredningsmyndigheden (Ballerup Kommune).

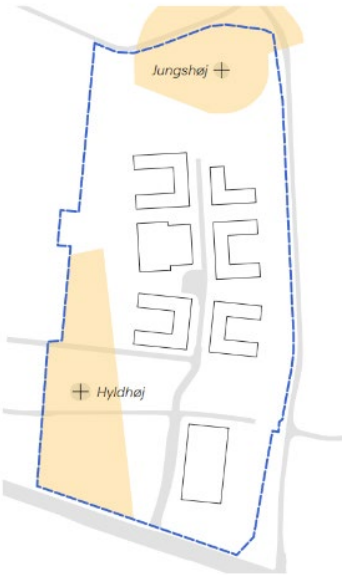
I det østlige byggefelt skal parkering etableres syd for den øst-vestgående vej, og her må der også opføres et parkeringshus. Der må dog, hvor det er fornødent af hensyn til funktionalitet eller tilgængelighedshensyn, tillige etableres enkelte parkeringsbåse i tilknytning til nye byggerier.



Østlige byggefelt (rød markering)



Kontor/lager/produktion (sort) og parkeringshus (gråt)



Beskyttelseszoner omkring gravhøje

Opholdsarealer

Bebyggelsesplanen for området, som fremgår af bilag 6, rummer grønne arealer og gårdrum til dækning af behovet for udendørs opholdsarealer.

Landskab, beplantning

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om, hvordan terrænbehandling skal foregå, og der fastlægges terrænkoter som udgangspunkt for definition af bygningshøjder.

Lokalplanen fastlægger ligeledes bestemmelser om etablering og opretholdelse af beplantningsbælter, der også skal fungere som spredningskorridorer for bilag IV-arter.

Klima og miljø

Lokalplanen stiller krav vedr. håndtering af regnvand på overfladen, idet der bl.a. gives mulighed for at etablere render, lavninger og lignende med henblik på at transportere regnvand.

Der stilles krav om vegetationstage på sekundære bygninger.

Lokalplanen stiller også krav om, at der ikke må anvendes materialer, der kan afgive miljøfremmede stoffer (fx zink og kobber) til regnvand, da det potentielt kan udgøre en miljørisiko

Der må ikke ske tilstandsændringer af områdets §3-beskyttede vandhuller, og spredningskorridorer for Bilag IV-arter skal opretholdes.

Visualiseringer af fremtidig bebyggelse

I forbindelse med udarbejdelsen af det foreliggende lokalplantillæg er der udført en række fotovisualiseringer, som viser situationen i dag og efter opførelse af den bebyggelse, som plantillægget giver mulighed for.



Kameravinkler svarende til nedenstående illustrationer





1. Set fra Måløv Byvej med Hyldhøj til venstre - nuværende forhold (tv)og fremtidige forhold/etape 1 (th).




2. Set fra Måløv Hovedgade/Jungshøjvej, nuværende forhold med midlertidig bygning (tv) og fremtidige forhold/etape 1 hvor midlertidig bygning rives ned (th).



- og samme vinkel som ovenfor, fuldt udbygget ('klodsmodel').




3. Fra boligområdet (Gershøj) nuværende forhold (tv) og fremtidige forhold/etape 1 (th).



- og samme vinkel som ovenfor fuldt udbygget ('klodsmodel').




4. Fra cykelsti på Jungshøj, set mod sydvest, nuværende forhold (tv) og fremtidige forhold/etape 1 (th).




5. Fra Jungshøjvej v. Økolandsbyen (Korsvejgård) set mod vest, nuværende forhold (tv.) og etape I med jordvold (th.)



- og samme vinkel fuldt udbygget, dvs. med både jordvold og parkeringshus (grå klodmodel)



Etape 1, set fra boligbebyggelsen/Gershøj – vist med beplantningsbælte hhv. sommer (tv) og vinter (th).



Fuldt udbygget, set fra boligbebyggelsen/Gershøj – vist med beplantningsbælte hhv. sommer og vinter.

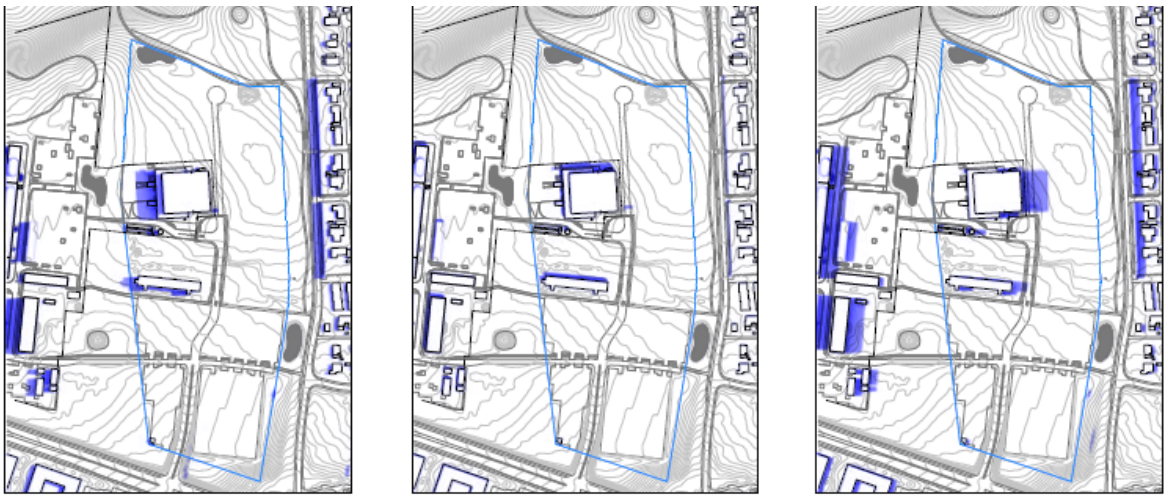
Skyggeforhold

Skyggediagrammerne for lokalplanen har til formål at belyse, hvilken indflydelse den planlagte bebyggelse vil have på sine omgivelser, herunder hvordan bygningen kaster skygge i løbet af året. Desuden er det eksisterende beplantningsbælte langs Junghøjvej taget med for at opnå et retvisende billede af skyggeforholdene. Analysen viser skyggepåvirkningen over dagen ved henholdsvis sommersolhverv, jævndøgn og vintersolhverv og giver dermed et samlet billede af bygningens skyggeforhold på forskellige årstider.

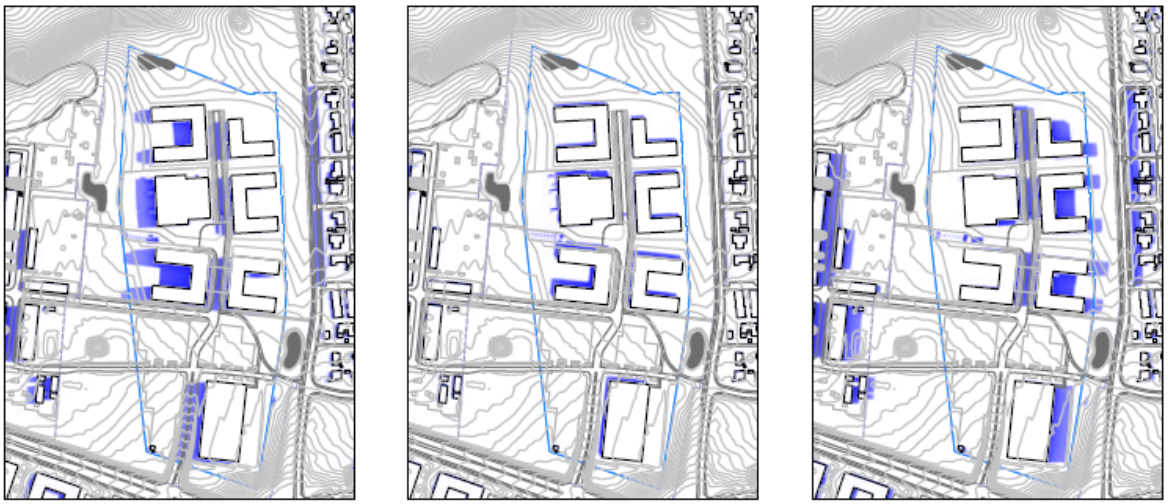
Bebyggelserne er disponeret, så der tages højde for Bilag IV-området ved søen umiddelbart vest for det østlige byggefelt, idet bebyggelsen er placeret med så stor afstand fra området, at der ikke vil forekomme skyggegener fra kommende byggeri, jf. nedenstående skyggediagrammer. Der er vist skyggediagrammer både for den kommende situation, hvor lager-/logistikbygningen er opført og for en fremtidig situation, hvor alle bebyggelsesplanens bygninger er opført.

Sommersolhverv (midsommer)

Lager- og logistikbygning (plus eksisterende midlertidig pavillon) hhv. kl. 8, kl. 12 og kl. 18

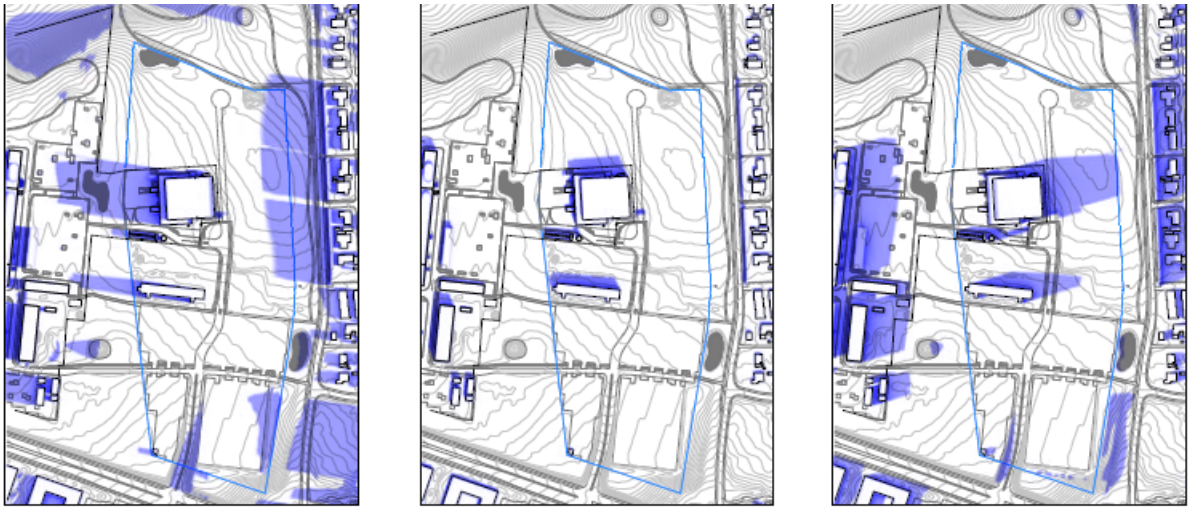


Fuldt udbygget hhv. kl. 8, kl. 12 og kl. 18



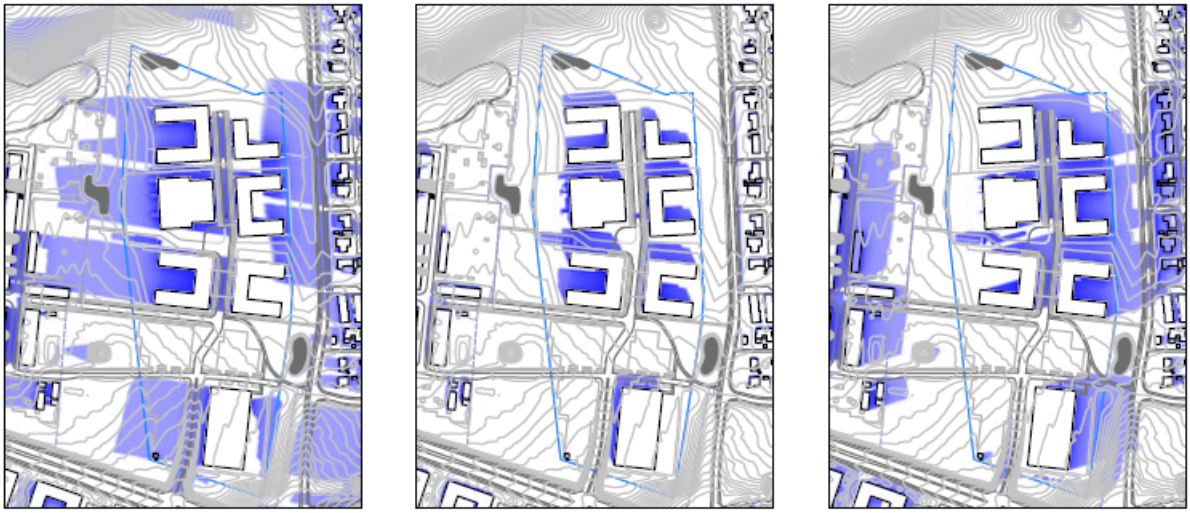
Jævndøgn forår og efterår

Lager- og logistikbygning (plus eksisterende midlertidig pavillon) hhv. kl. 8, kl. 12 og kl. 18



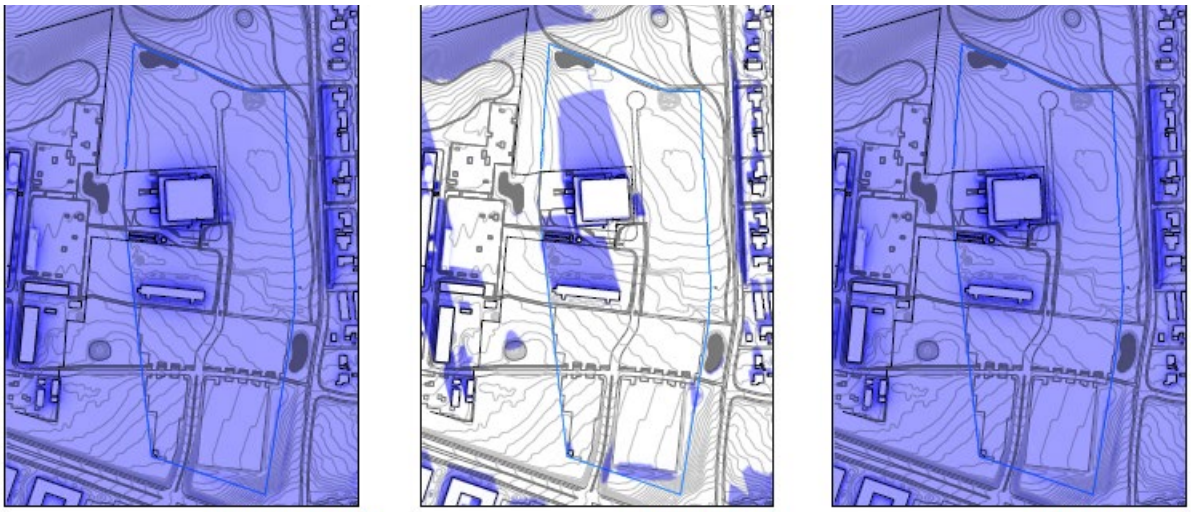
00

Fuldt udbygget hhv. kl. 8, kl. 12 og kl. 18

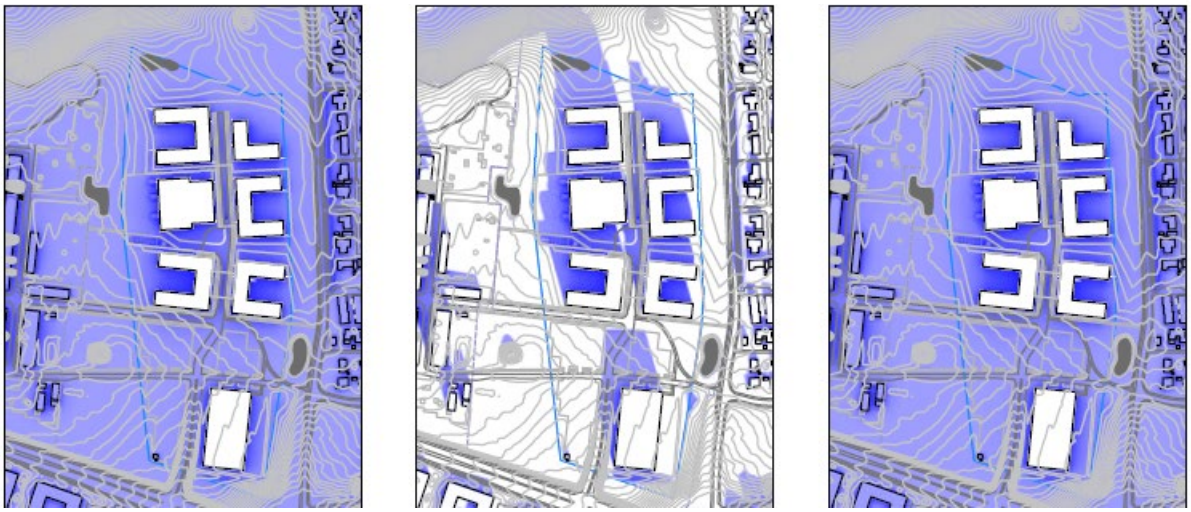


Vintersolhverv
Bemærk: *morgen og aften (kl. 8 og 18) er solen ikke fremme på denne årstid*.

Lager- og logistikbygning (plus eksisterende midlertidig pavillon) hhv. kl. 8, kl. 12 og kl. 18



Fuldt udbygget hhv. kl. 8, kl. 12 og kl. 18

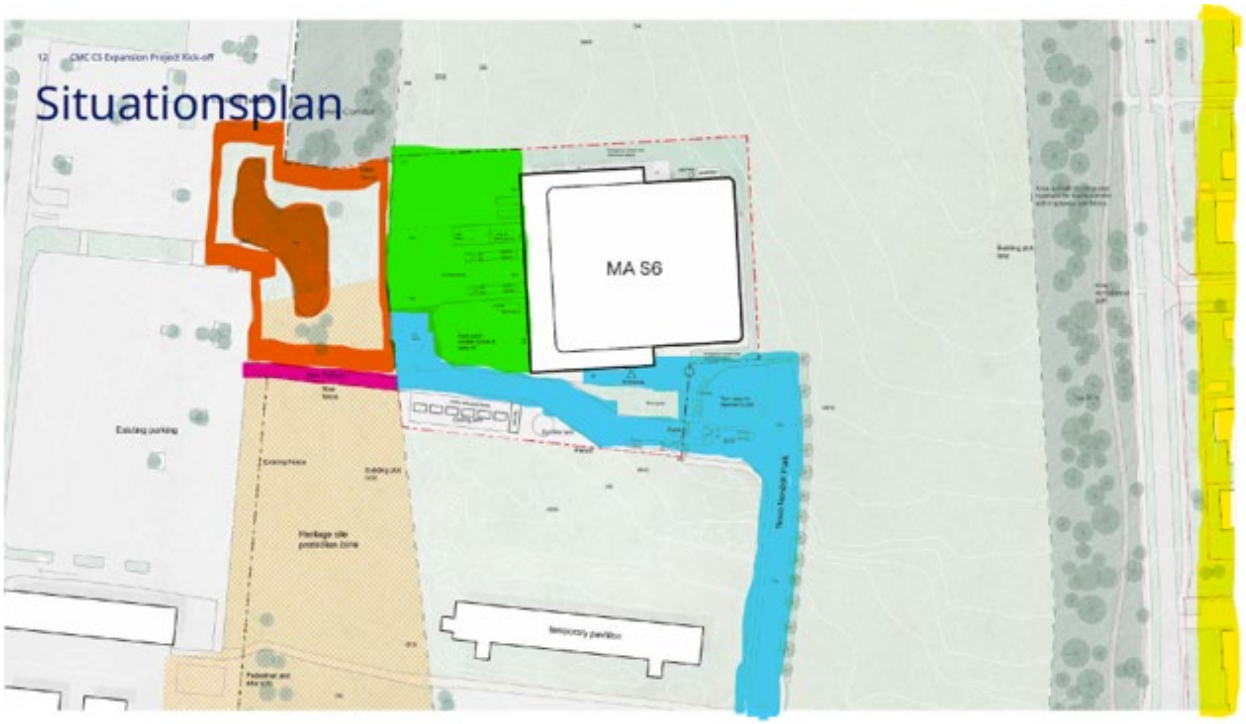


Udendørs belysning

I henhold til Vejdirektoratets Håndbog for Vejbelysning 2024 vurderes området til at ligge i miljøzone E2 (Landdistrikt og landsbyer - spredt belysning med lavt lysniveau), hvilket betyder, at spildlys på omgivende bygninger max. må være 5 lux i middelværdi.
Der skal være særligt fokus på visuelle behov i følgende områder[1]:

- Områdets vejbelysning (sikker transportvej også for gående)
- Aflæsning af gods på siden af den nye bygning (hensyn til arbejdsbelysning, lysforurening og dyreliv/biodiversitet)
- Spildlys ved boligbebyggelserne

[1] *Kilde: Lysnotat, Artelia 2026*



Belysningslag

Vejforløb, ankomst og cykel P
Sikkerheds- og tryghedsfremmende belysning

Aflæsningsområde
Sikkerhedsfremmende arbejdsbelysning

Paddeområde
Minimum af spildlys i kortest mulig tid

Smal forbindelsesvej
Minimum af spildlys

Boligbebyggelse
Minimum af spildlys på bygninger

Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser vedr. belysning.

Generelt skal vej- og stibelysning udføres med lavt lysniveau og god regelmæssighed, jf. Vejdirektoratets Håndbog for Vejbelysning 2024.

Der skal desuden i forbindelse med lysdesign tages hensyn til flagermus i forhold til afskærmning, lav intensitet og begrænset spildlys, samt mørke korridorer. Der skal ligeledes arbejdes med at mindske lyspåvirkning af beskyttet natur.

På den mindre, interne forbindelsesvej skal belysning holdes på et minimum af hensyn til Bilag IV-arter i det nærved liggende §3-område.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Fingerplan

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, kaldet Fingerplan 2019.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning er det et bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

Lokalplanområdet er beliggende i Frederikssundsfingerens ydre storbyområde.

I det ydre storbyområde skal byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres, så de understøtter eksisterende og besluttet infrastruktur og mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

I de stationsnære områder, defineret som arealer inden for 1.200 meter fra stationerne, og særligt i de stationsnære kerneområder beliggende inden for 600 meter fra stationerne, skal byfunktioner som har en intensiv karakter placeres.

De stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der afspejler den centrale beliggenhed og god tilgængelighed. Lokalplanens område er beliggende i det stationsnære område til Kildedal Station. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med Fingerplanen.

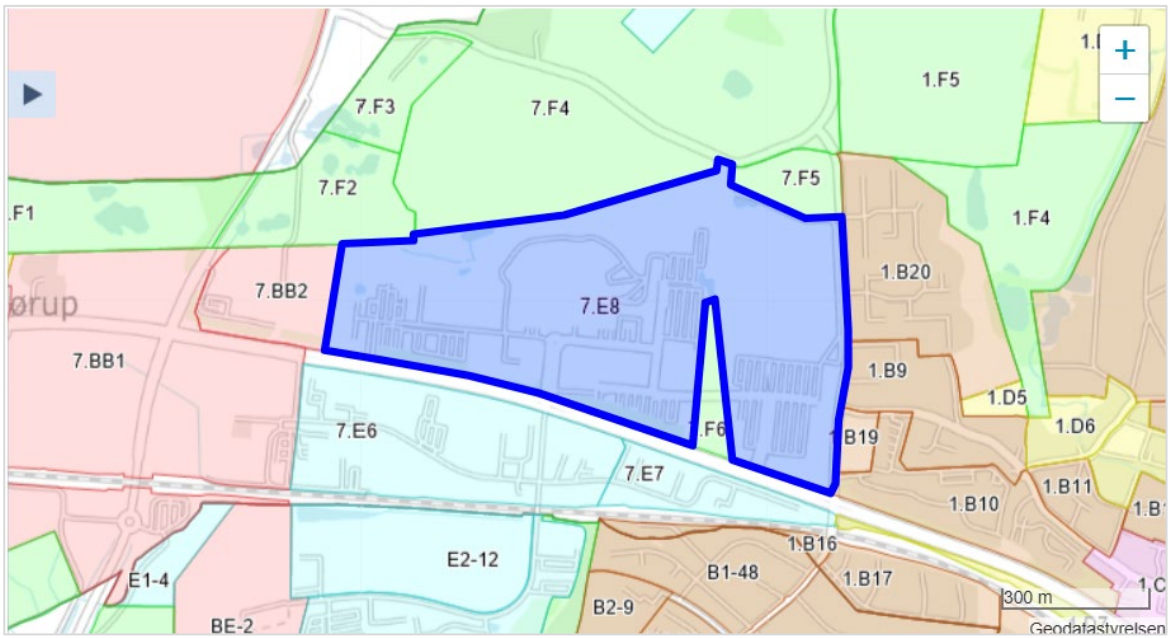
Regional planlægning

Region Hovedstaden vedtog en ny Regional Udviklingsstrategi i januar 2024 (Region Hovedstaden, 2024). Planforslagene er ikke i strid med strategiens ambitioner.

Kommuneplan

Den nugældende Lokalplan 187 var ved vedtagelsen i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, men den er ikke i fuld overensstemmelse med Kommuneplan 2025, og det vil det nye lokalplantillæg 1871 derfor heller ikke være.

Forklaringen 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 - under hensyntagen til områdets gravhøje og de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser - 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 indskrevet bestemmelser om højere bebyggelse omkring de trafikale akser i det østlige område. Dermed var der overensstemmelse mellem de to plandokumenter: kommuneplan og lokalplan.



Kommuneplanramme 7.E8 'Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj'.
Den grønne kile 7.F6 er beskyttelseszone til gravhøjen Hyldhøj.
7.F5 er gravhøjen Jungshøj med beskyttelseszone.

Bestemmelsen fra Kommuneplantillæg nr. 11 er imidlertid ikke blevet 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.

Der er derfor – sammen med forslaget til Lokalplantillæg 187.1 - udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2025 med henblik på at genindføre den mulighed for større bebyggelsesomfang på udvalgte steder, som er en forudsætning for overensstemmelse mellem Kommuneplanen, Lokalplan 187 og det kommende Lokalplantillæg 187.1. Dermed bliver der mulighed for at bygge med en facadehøjde på op til 17 meter og bygningshøjde inkl. tekniketage på op til 22 meter på udvalgte steder.
Samtidig præciseres det, at der må etableres parkeringsanlæg, fx i form af parkeringshus.

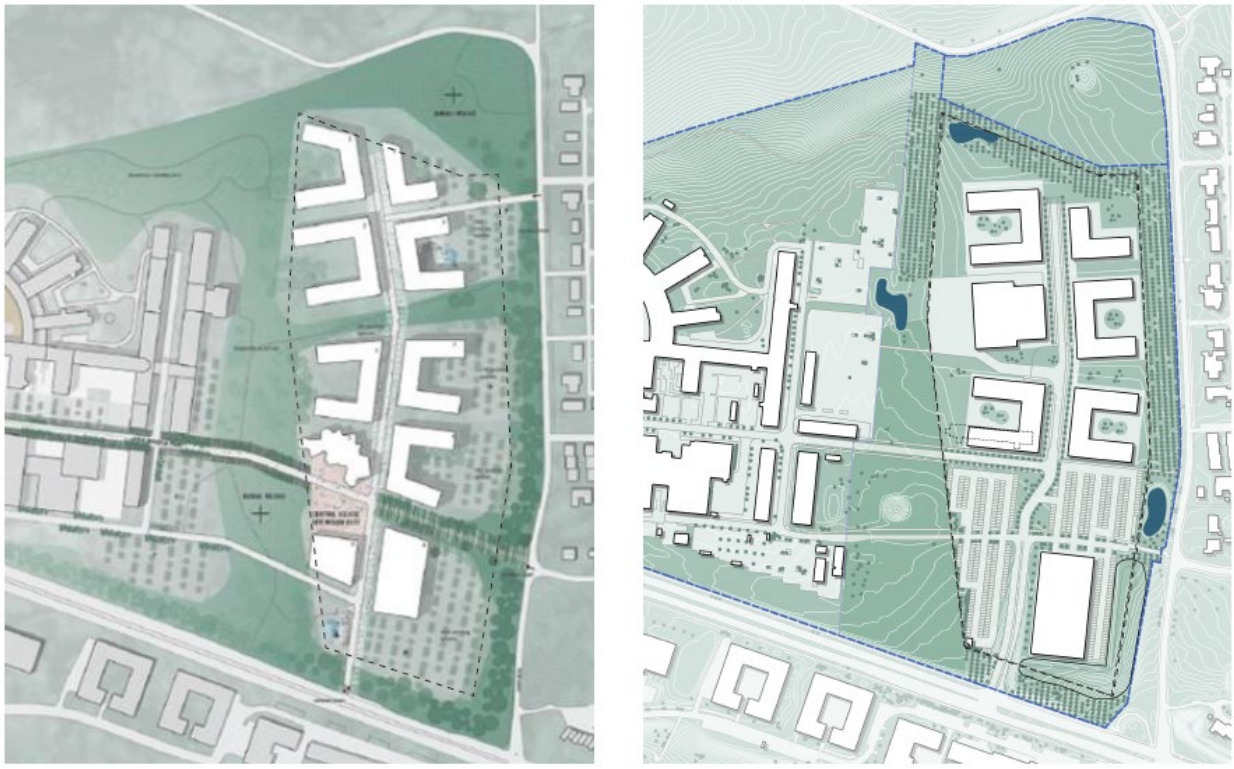
Novo Nordisk er i Kommuneplanen udpeget som en 'Virksomhed af national interesse'.

Lokalplan
Den foreslåede lager- og logistikbygning, som ligger til grund for udarbejdelsen af dette lokalplantillæg, vil være i strid med lokalplan 187 ift. bygningens udformning og placering i forhold til anvendelsen. Af Lokalplan 187 fremgår det, at denne type af anvendelse skal placeres syd for den øst-vestgående interne vej Novo Nordisk Park, og at bygninger nord for vejen skal have en hesteskoformet grundplan. Novo Nordisk har ønske om at der etableres en kvadratisk bygning, og at denne ligger nord for vejen i forbindelse med de eksisterende bygninger. Både udformning og placering er valgt for at optimere bygningens funktion som lager- og logistikbygning.

Det er baggrunden for, at Lokalplantillæg 187.1 er udarbejdet. Planen ledsages af et kommuneplantillæg, jf. punktet herom ovenfor.

Helhedsplaner/udviklingsplaner
I forbindelse med Lokalplan 187 blev der udarbejdet en helhedsplan ('Masterplan') for fremtidigt byggeri i den østlige del af Novo Nordisk-ejendommen. Denne masterplan revideres og føres up-to-date med dette lokalplantillæg 187.1. Ændringerne består i følgende:

- Tilpasning af bebyggelsesplanen under hensyntagen til natur og miljø i området.
- Justering af områdets vejføringer.
- Mulighed for opførelse af et parkeringshus i den sydøstlige del af det nuværende parkeringsareal som en fremtidssikring af området i forhold til nybyggeri og tilhørende parkering.



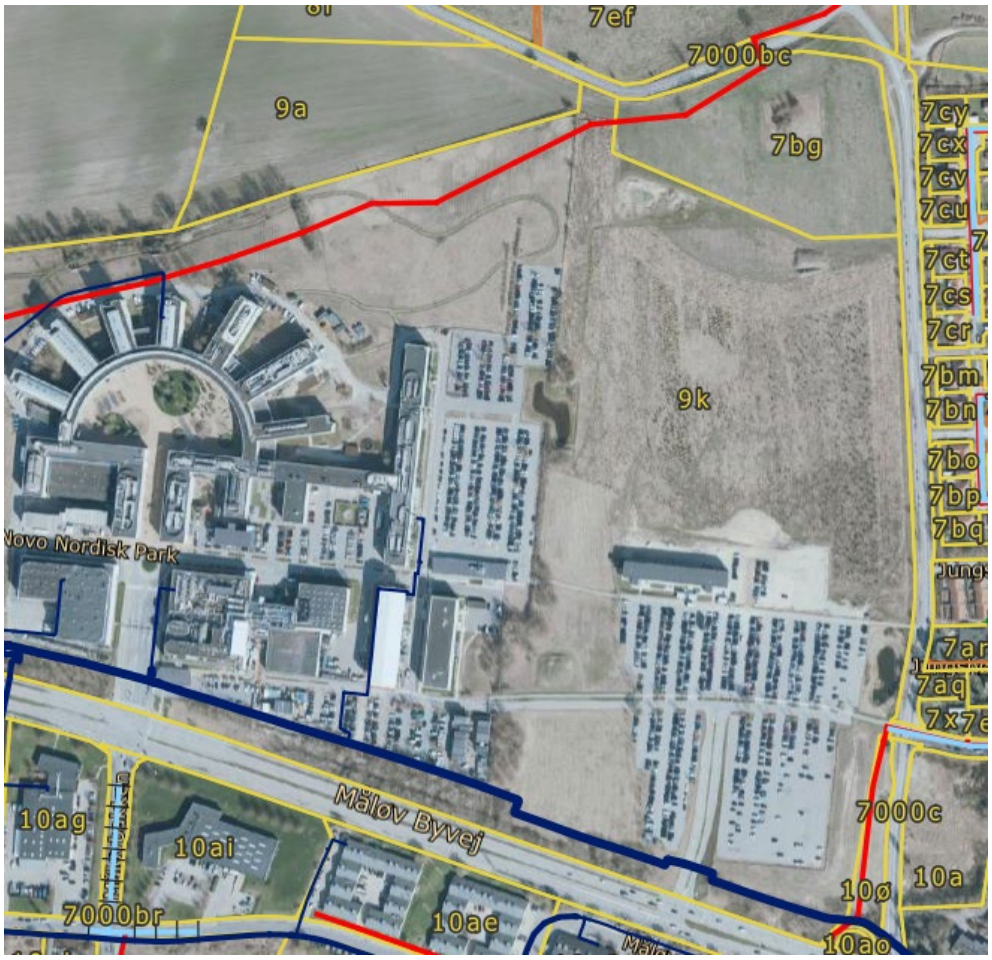
Bebyggelsesplan fra Lokalplan 187 (tv.) og fra det foreliggende lokalplantillæg 187.1 (th.)

Servitutter
Der er tinglyst 35 servitutter på ejendommen. Nedenstående servitut aflyses af lokalplanen, da den ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Matr.nr.	Tinglysningsdato	Servitut (kort version)	Påtaleberettiget	Aktion
9k, Måløv By, Måløv	07.03.1922-902013-06 Akt_6_G_484	Servitutten omhandler tilladelse til at anlægge en 5 m bred overkørsel fra daværende matr.nr. 9a til Frederikssundsvej.	Dengang: Amtsvejvæsenet Nu formentlig: Ballerup Kommune	Aflyses idet formålsbestemmelserne i lokalplan 187 og 187.1 indeholder bestemmelser om adgangsforhold til/fra Måløv Byvej. Kan aflyses ifm. Lokalplanlægningen.

Ledningsforhold
Der er anlagt en større offentlig spildevandsledning langs matriklens nordlige afgrænsning og gennem beskyttelseszonen omkring Jungshøj, jf. afsnit om fortidsminder nedenfor. Der ligger en tilsvarende spildevandsledning langs den sydlige ende af Jungshøjvej mellem Måløv Byvej og Måløv Hovedgade.
Der er desuden lagt en stor forsyningsledning til fjernvarme i et tracé parallelt med Måløv Byvej.

Det påhviler bygherren selv at fremskaffe alle relevante ledningsoplysninger i forbindelse med lokalplanens realisering.



Ledningsforhold. Rød streg = spildevandsledning, sort streg = fjernvarmeledning

Miljøvurdering

Miljøvurdering af lokalplantillæg og kommuneplantillæg
Kommunen har truffet afgørelse om, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget i henhold til miljøvurderingsloven.

Berørte myndigheder er blevet hørt i afgrænsningen af miljørapporten. Når kommunalbestyrelsen har vedtaget planforslagene med den ledsagende miljørapport, udsendes de i offentlig høring. Efter høringen tages der politisk stilling til eventuelle høringssvar, og der udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der beskriver hvordan miljøhensyn er inddraget i planlægningen.

Når planforslagene er endeligt vedtaget, offentliggøres de sammen med miljørapporten og den sammenfattende redegørelse.

Miljøvurdering af projekt for lager- og logistikbygning
Novo Nordisk A/S har, sammen med ansøgningen om tilladelse til projekt for en lager- og logistiskbygning, anmodet om gennemførelse af en frivillig miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens §19, stk. 4. Ballerup Kommune, Center for By og Miljø er miljøvurderingsmyndighed for projektet.

Novo Nordisk skal udarbejde en miljøkonsekvensrapport, inden Ballerup Kommune kan vurdere, om der kan gives tilladelse til projektet i henhold til miljøvurderingslovens § 25. Forud for udarbejdelsen af miljøkonsekvensrapporten har Ballerup Kommune gennemført en afgrænsning af rapportens indhold og omfang i et notat, hvor der redegøres der for, hvilke emner der skal undersøges nærmere. Afgrænsningsnotatet har været i 2 ugers offentlig høring i april 2026.

Miljøkonsekvensrapporten skal beskrive projektets virkninger på miljøet og de afværgeforanstaltninger, der er nødvendige for at begrænse eventuelle skader. Når kommunen har modtaget miljøkonsekvensrapporten fra bygherre, vedtager Kommunalbestyrelsen udkast til afgørelse efter Miljøvurderingslovens § 25. Projektbeskrivelser, udkast til afgørelser, miljøkonsekvensrapport og eventuelt andre relevante dokumenter sendes herefter i offentlig høring i minimum 4 uger.

Efter høringen tages der politisk stilling til eventuelle høringssvar. Kommunalbestyrelsens afgørelse offentliggøres sammen med projektbeskrivelser, miljøkonsekvensrapporten og eventuelt andre relevante dokumenter. Afgørelsen kan påklages og der følger derfor en klagevejledning med offentliggørelsen.

SEKTORPLANLÆGNING

Affaldshåndtering
Lokalplanen fastlægger bestemmelser vedr. afsætning af areal til affaldshåndtering samt hegning og belægning ved affaldsgårde.

Afløbsforhold/kloak
Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan.

Hele området er separatkloakeret, og forsyningsselskabets hovedkloakledninger for spildevand og regnvand fremgår af kortet på foregående side. En stor spildevandsledning, der betjener et større opland omkring Kildedal Station, er anlagt i den nordvendte skrænt frem mod Måløv Renseanlæg nordøst for lokalplanområdet. Den daglige drift varetages af NOVAFOS Spildevand.

Dog er den nordlige del af byggefeltet i lokalplantillæg 187.1 udlagt som fremtidig separatkloakeret. Der udarbejdes derfor et spildevandsplantillæg, som sikrer, at Novofas' kan aftage regnvandet fra området ved tilslutning i den nordlige del af Jungshøjvej.

Forsyning
Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningen varetages af forsyningsvirksomheden Novafos Vand Ballerup A/S.

Trafik
På Måløv Byvej kører der i dag, ca. 14.650 køretøjer (Årsdøgntrafik (ÅDT), hvoraf ca. 7,2 % er lastbiler, svarende til ca. 1.250 ture. Hverdagsdøgntrafikken er på ca. 17.400 køretøjer.

Trafikken på adgangsvejene anslås at udgøre ca. 2.000 ture i døgnet. Ses der samlet på de tre adgangsveje er fordelingen næsten lige.

Gående og cyklister må ikke færdes langs adgangsvejen, og ankommer til området fra Måløv Byvej via hovedadgangen længere mod vest, eller fra øst fra Jungshøjvej via forbindelsen på tværs af parkeringspladsen. Der findes stier til cyklister og gående langs Måløv Byvej og Jungshøjvej.

Al parkering til Novo Nordisk foregår internt på virksomhedens ejendom, som udgør lokalplan-området.

Den nye lagerbygning forventes ikke at generere ny trafik i væsentligt omfang. Det samlede antal daglige ture forventes at blive lavt, med en stigning i størrelsesorden 14 lastbilture, 50 varebilture og 15-20 bilture pr. døgn. Lastbilturene betjener allerede i dag sitet i Måløv og er ikke nye ture, men ture der flyttes til adgangsvejen fra den nuværende hovedadgangsvej ca. 400 m vest for. Denne trafikomlægning forventes derfor ikke at få betydning for trafikken på de to adgangsveje, eller på vejnettet som helhed. Person- og varebilturene forventes således ikke at medføre nogen mærkbar påvirkning af trafikken. Bortset fra til- og frakørsel vil lastbilernes aktivitet (levering, lastning, vending) foregå vest for den nye bygning, hvorved boligbebyggelsen mod øst skærmes for evt. støj i den forbindelse.

Ved fuld udbygning af masterplan forventes der en mindre personintensiv udnyttelse end i den hidtil gældende masterplan, idet der er færre bygninger. Parkering vil i det fuldt udbyggede scenarium ske i lukkede parkeringsfaciliteter og tager således hensyn til boligområder mod vest.

Fortidsminder og arkæologi
Kroppedal Museum har gennem årene foretaget en række arkæologiske prøvegravninger og undersøgelser og derved kortlagt og sikret en række fund, der er efter bestemmelserne i Museumsloven er beskyttede.

Der findes tre gravhøje inden for lokalplanområdet: Tjørnehøj, Hyldhøj og Jungshøj. Disse har nogle tilpassede beskyttelseszoner, som i 1993 ved Fredningsnævnets kendelser blev reguleret i udstrækning og form i forhold til naturbeskyttelseslovens generelle cirkelslag 100 m fra gravhøjens fod.

De tilbageblevne vejtræer langs den tidligere landevej Måløv Hovedgade mellem Hyldhøj og Jungshøjvej er et kulturspor, som skal bevares – dette er der indarbejdet bestemmelse om i lokalplanen. Hvis nogle af disse træer går ud eller uomgængeligt må fældes på grund af sygdom eller for at gøre plads til nye anlæg, skal de derfor erstattes af nye, tilsvarende allétræer.

Mod nord grænser lokalplanområdet op mod et stort landskabstræk, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, jf. nedenstående udsnit af Kommuneplan 2025.

Desuden er der langs den nordlige afgrænsning registreret et ca. 675 m langt dige og hegn med bevaringsværdi, jf. nedenstående.



Bevaringsværdigt landskab vist med grøn skravering; bevaringsværdigt dige og hegn vist med gul streg.

Generelt gælder det, at hvis der findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meldes til Kroppedal Museum, jf. museumsloven.

BEMÆRK: nogle af de muligheder, som lokalplantillægget giver for at etablere anlæg (veje, beplantning mv.), kræver at der opnås dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18, før de kan gennemføres. Det er Ballerup Kommune, der er myndighed.

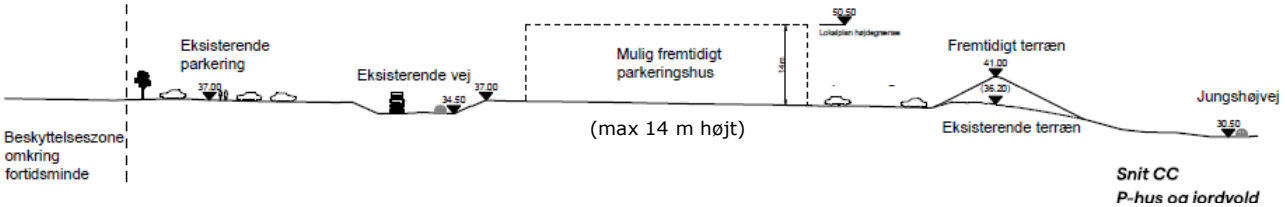
Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt på vidensniveau 1 (V1) eller vidensniveau 2 (V2), men den er omfattet af områdeklassificering. Yderligere er den østlige del af matriklen kortlagt som "lokaliseret flade". Arealet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Der er foretaget et større antal boreprøver, og der er fundet lettere forurening i den vestlige del af lokalplanområde, mens boringerne i det østlige byggefelt er påvist rene for 96,2 procents vedkommende[2]. Forureningen er især fundet inden for p-arealerne.

Det planlægges at genanvende lettere forurenet jord på matriklen som kernen i en jordvold. Jorden overdækkes med minimum 0,5 m af ren fyld- og råjord, genanvendt fra byggefeltet. Da der primært er tale om genanvendelse af ren jord internt på matriklen, og da den begrænsede mængde af lettere forurenet jord ikke indeholder forhøjet indhold af mobil forurening, vurderes det ikke medføre en forøget risiko for forurening af grundvandsressourcen.

[2] *Kilde: Notat om jordforurening, Artelia 2026*



Snit øst-vest gennem adgangsvej fra Måløv Byvej, fremtidigt p-hus og jordvold.

Bygge- og anlægsfasen vurderes ikke medføre risiko for de dybe grundvandsressourcer, idet arbejdet foregår omkring 2,5 m under terræn og derfor ikke i nærheden af det primære grundvandspejl.

Klimatilpasning

Klimaet er under forandring og de højere temperaturer ændrer nedbørsmønstrene. Den årlige nedbør i Danmark er allerede steget med næsten 20 % i de seneste ca. 150 år, og denne udvikling fortsætter. Derudover bliver ekstreme regnhændelser som skybrud endnu kraftigere og forekommer hyppigere frem mod år 2100[3].

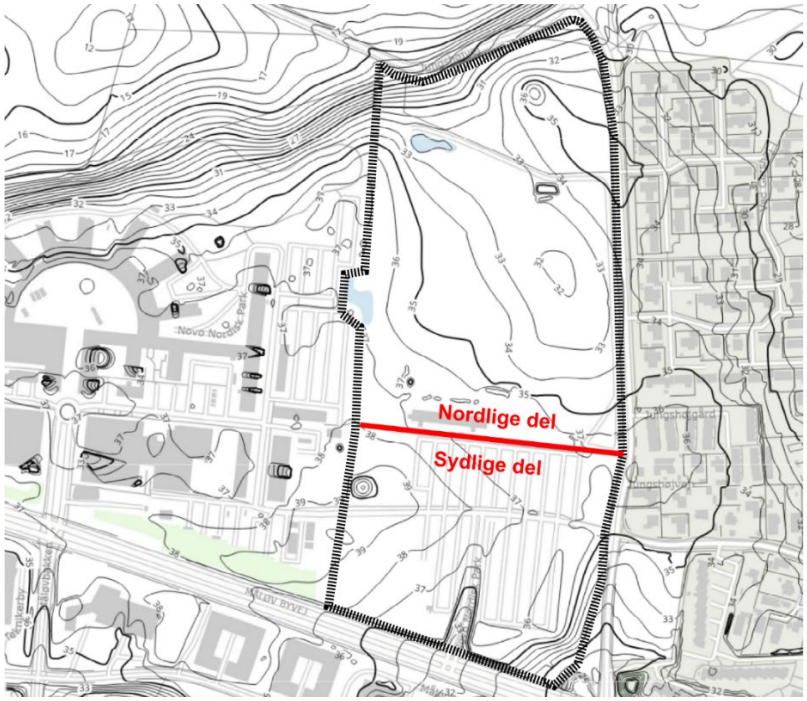
De overordnede rammer for klimatilpasning i Ballerup Kommune er i dag samlet i Klimapolitik 2030 og Klimahandleplan 2023-2050. Klimatilpasningshensyn er endvidere indarbejdet i kommuneplanen og spildevandsplan 2017–2027. Planlægningen tager udgangspunkt i, at byområder skal kunne håndtere ekstreme regnhændelser uden at der opstår skadevoldende oversvømmelser på bygninger, tekniske installationer eller kritisk infrastruktur. Derudover indgår hensynet til, at vandhåndteringen så vidt muligt kan bidrage til natur og rekreation.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som et særligt risikoområde for oversvømmelse og indgår ikke i et af de områder, hvor kommunen har igangsat konkret arbejde med klimatilpasning. Området afleder imidlertid til Værebro Å-systemet (den nordlige del via Jonstrup Å og den sydlige del via Engagerrenden), som i kommunens klimahandleplan er identificeret som hydraulisk belastet.

Realiseringen af byggemulighederne i det foreliggende Lokalplantillæg 187.1 i det østlige bygge-felt vil medføre behov for terrænændringer og som minimum samme grad af befæstelse som ved den hidtil gældende lokalplan 187. Der er i lokalplantillægget indsat bestemmelser om koter og terræn, som sikrer at en 100 års hændelse på den nordlige del af planområdet kan håndteres og ledes gennem området, som det er tilfældet nu. Dermed øges risikoen for skadevoldende opstuvning og terrænafstrømning som følge af ekstremregn ikke.

Ved etablering af jordvolden mod sydøst reduceres oplandet, der afvander til nabomatriklen. Dermed reduceres oversvømmelsesrisikoen i viadukten under Måløv Byvej.

[3] Kilde: DMI (2025)



Skematisk opdeling af delvandoplande: Den nordlige del afvander til Jonstrup Å, den sydlige afvander til Engagerrenden. Begge delvandoplande afvander til Værebro Å-systemet.

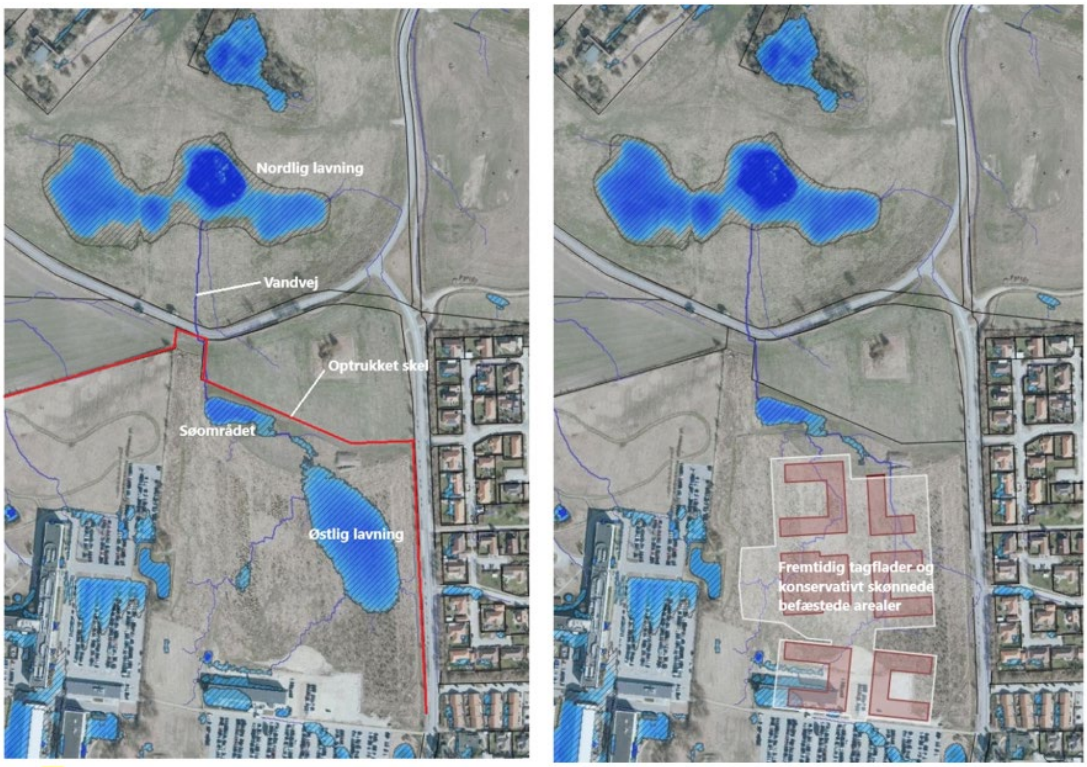


Illustration til venstre viser teoretisk opstuvning og terrænafstrømning under en 100-årshændelse ved eksisterende forhold og med indregnet infiltration. Illustration til højre viser tilsvarende situation for det fuldt udbyggede område. De fremtidige befæstede områder er forudsat regnvandskloakeret. Vanddybder større end 10 cm vist og gradueret så mørkeblå viser størst vanddybde (kilde: Artelia)

Natura 2000-områder
EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Den nærmeste Natura 2000 habitat-udpegning er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som ligger ca. 2,0 km nordøst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet har ikke direkte arealmæssig forbindelse til Natura 2000-områder, og der sker ikke arealinddragelse, etablering af fysiske barrierer eller fragmentering af levesteder inden for områderne.

Der er i miljøvurderingen identificeret en potentiel indirekte påvirkningsvej via hydrologi og afstrømning mod Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Skov, beliggende i en afstand af ca. 7,2 km fra lokalplanområdet. Planen omfatter håndtering af regnvand inden for planområdet, og det vurderes på baggrund af planens indhold og afstanden til Natura 2000-området, at ændringer i vandmængder eller vandkvalitet ikke vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag eller økologiske integritet.
Projektet er af en karakter, hvor der ikke udledes kemi eller andre skadelige elementer til omgivelserne. På den baggrund vurderer Ballerup Kommune, at realiseringen af lokalplanen, ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af Natura 2000-områdernes naturtyper, arter eller økologiske integritet.

Beskyttet natur og sårbare og truede arter
Planområdet omfatter tre § 3-beskyttede søer, som udgør væsentlige naturtyper og levesteder for arter i området. Søerne berøres ikke direkte af den bebyggelse, som lokalplantillægget giver mulighed for.
Der er registreret fredede paddearter i sø 2 og sø 6, mens der endnu ikke er registreret padder i sø 4. Padder kan desuden anvende de omkringliggende terrestriske arealer ved vandring eller som midlertidigt ophold.

Planens gennemførelse kan potentielt påvirke de § 3-beskyttede søer og tilknyttede arter gennem ændringer i hydrologi, arealanvendelse, lys og skygge samt ændrede spredningsmuligheder. Der er i planlægningen indarbejdet tiltag til at begrænse disse påvirkninger, herunder håndtering af overfladevand, hensyn til søernes skygge- og lysforhold samt etablering af paddehegn og opretholdelse af grønne forbindelser. Eventuel tilledning af vand til § 3-beskyttede søer skal ske på baggrund af en konkret myndighedsvurdering.

Samlet vurderes lokalplantillægget ikke at medføre væsentlige negative påvirkninger af beskyttet natur eller sårbare og truede arter.

Bilag IV-arter
Bilag IV-arter er beskyttet efter habitatdirektivet og de danske regler, der gennemfører direktivet. Beskyttelsen gælder uafhængigt af, om arterne forekommer inden for eller uden for Natura 2000-områder og indebærer blandt andet, at arternes yngle- og rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges, og at den økologiske funktionalitet for de berørte bestande skal opretholdes.

Sø 2 er ynglelokalitet for bilag IV-arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Sø 4, der blev anlagt i 2023 som erstatning for en anden sø, har siden etableringen haft problemer med lav vandstand som følge af manglende tilstrømning af overfladevand. Der er endnu ikke registreret padder i søen.

Sø 6 er etableret omkring 2017 som et dybt regnvandsbassin. I april og maj 2023 blev der registreret spidssnudet frø og en ubestemt vandsalamander.

I de øvrige søer på den vestlige del af ejendommen er der ligeledes registreret bilag IV-arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Ifølge Arter.dk og Naturdatabasen er der ikke registreret bilag IV-arter inden for selve det område, hvor den kommende lager- og logistikbygning placeres.

Stor vandsalamander er registreret i begrænset omfang i nærområdet, både inden for selve lokalplanområdet og udenfor i en radius på op til 1 km. Der er registreret larver af stor vandsalamander i sø 2, men kun i meget begrænset omfang.

Ifølge Arter.dk er der ikke registreret arter af flagermus inden for selve området, men i en radius på op til 1 km fra matriklen er der inden for de sidste 10 år registreret 5 forskellige arter af flagermus.

Ifølge Arter.dk og Naturdatabasen er der ikke registreret markfirben inden for lokalplanområdet. I en afstand af ca. 1 km syd for Måløv Byvej, tæt på jernbaneterrænet, er der registreret flere fund af arten og det samme gælder ca. 1,5 km mod nordøst ved Flyvestation Værløse.
De senere år er arealerne groet væsentligt til, særligt det bevoksede areal, og der er opført en større pavillon samt etableret parkeringsplads. Det vurderes derfor, at projektområdet og de omkringliggende arealer fortsat ikke udgør et levested for markfirben.

Artelia rådgivende ingeniører har i 2025 besigtiget bevoksningen på det østlige areal, som dette lokalplantillæg omhandler, og vurderet at området ikke indeholder elementer, der gør det til et rasteområde for padder, idet der mangler liggende dødt ved, sten- og grenbunker samt andre strukturer af betydning for padder. På grund af beliggenheden af søer i området kan det dog ikke udelukkes, at padder kan forekomme i området i forbindelse med vandring eller som midlertidigt ophold.

Selv om området ikke er et rasteområde, vil byggeri og adgangsveje vil blive anlagt i og nær et område med aktivitet af padder. I forbindelse med anlægsfasen vil der forekomme jord-bearbejdning, etablering af oplagspladser, udgravninger og kørsel med maskiner. Det vurderes derfor nødvendigt at etablere afværgetiltag, som kan beskytte padderne i anlægsfasen, i form af midlertidige paddehegn. Der etableres desuden permanente paddehegn langs den nordlige og østlige side af lager- og logistikbygningen, herunder langs adgangsveje og læsseområde. Hegnet

etableres således, at padder fortsat kan vandre frit mellem søerne på arealet, så den økologiske funktionalitet af området som levested for spidssnudet frø og stor vandsalamander bevares. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om 30 meter brede spredningskorridorer, som skal sikre paddernes fortsatte spredningsmuligheder mellem levestederne.

Som følge af at der skal indhentes dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen til flytning af padder inden anlægsarbejdet er der igangsat en frivillig miljøvurderingsproces for anlægsprojektet for lager-/logistikbygning. Udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt tilhørende miljøvurdering forløber parallelt med miljøvurderingen af det konkrete projekt.

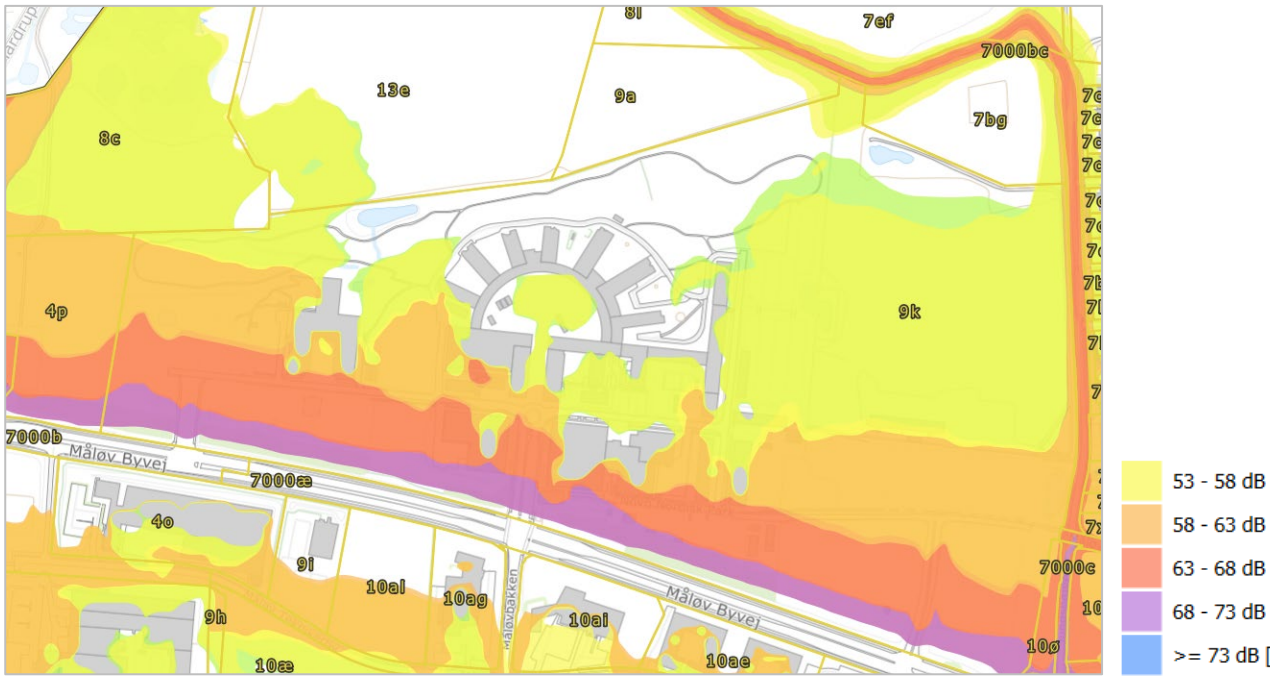
Samlet vurderes det, at lokalplantillægget ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, og at den økologiske funktionalitet for de lokale bestande kan opretholdes ved gennemførelse af de indarbejdede afværgeforanstaltninger.

Støj
Det fremgår af Lokalplanens bestemmelser, at alle vejledninger vedr. støj skal overholdes i forbindelse med nybyggeri.

Vejstøj
Lokalplanområdet ligger ud til Måløv Byvej, der belaster om rådet med trafikstøj som det fremgår af kortet nedenfor.

Den østlige del af lokalplanområdet, hvor der planlægges for kontorbyggeri, er ifølge Miljø-styrelsens støjkortlægning belastet med vejstøj på ca. 53-58 dB. Det vurderes derfor, at der ikke vil forekomme vejstøj over den vejledende grænseværdi på 63 dB på projektbygningens facader. Der vil desuden være mulighed for at etablere udendørs opholdsarealer, der over-holder den vejledende grænseværdi, blandt andet i gårdrum, hvor bebyggelsen samtidig vil virke støjafskærmende.

På den baggrund vurderes vejstøj ikke at medføre væsentlige begrænsninger for den planlagte anvendelse.



Støjkortlægning 2022

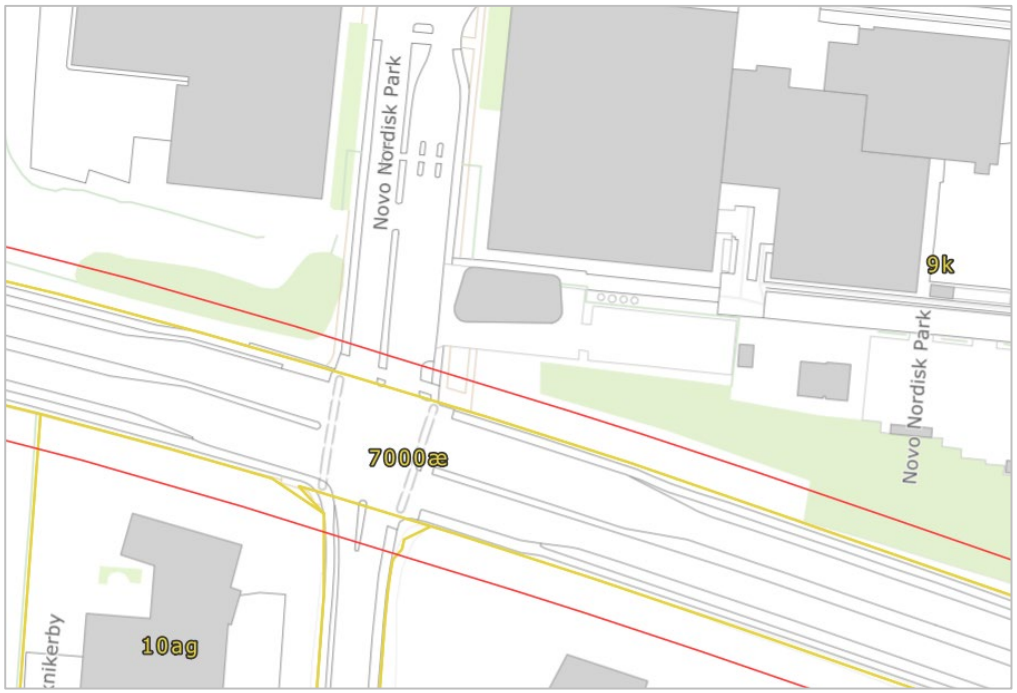
Virksomhedsstøj

Inden for erhvervsområder gælder de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder mv., jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 "Ekstern støj fra virksomheder" fra 1984: https://mst.dk/media/a3nbn1q3/ekstern_stoej_fra_virksomheder_1984.pdf og tillæg hertil fra 2007 https://mst.dk/media/3z3mvk2g/virksomhedsstoej_tillaeg_til_vejledning_2007.pdf .

Grænseværdierne bruges først og fremmest i forbindelse med miljøgodkendelser og påbud, men kan også benyttes ved planlægning. Der er forskellige vejledende grænseværdier for dag-perioden, aftenperioden og natten

Vejbyggelinje

Langs Måløv Byvej gælder en byggelinje 25 meter fra vejmidte, vist med rød streg på nedenstående kort.



Udsnit af lokalplanområdet med byggelinje vist i rød streg.

Lokalplantillæg 187.1 – FORSLAG

Læsevejledning til LP-tillæg 187.1:

Rød skrift: ny bestemmelse som supplerer eller erstatter bestemmelse i LP 187
Grå skrift: exist. bestemmelse eller note fra LP 187 som fastholdes
Blå skrift: forklarende bemærkning

Bemærk: For at lette læsningen indeholder dette tillæg både de nye/supplerende bestemmelser, som omhandler det østlige byggefelt/område (rød skrift), og de fortsat gældende bestemmelser fra Lokalplan 187, (grå skrift) vedr. det centrale og vestlige byggefelt.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Ud over at fastholde de formål, som fremgår af Lokalplan 187 (se nedenfor), er formålet med dette lokalplantillæg specifikt at fastsætte supplerende bestemmelser for det østlige område, jf. **bilag 1**, herunder

at justere planen for fremtidig bebyggelse i den østlige del af Novo Nordisk's forsknings- og udviklingskompleks i Måløv under hensyntagen til områdets beliggenhed tæt på et §3-område, fortidsminder og bevaringsværdigt landskab; herunder:

at give mulighed for opførelse af ny lager- og logistik-bebyggelse,

at justere den vestlige afgrænsning af det østlige byggefelt af hensyn til det §3-område, som det støder op til, og af hensyn til de eksisterende forhold på arealet, jf. **bilag 1a,**

at fastlægge bestemmelser vedr. det østlige områdes vej- og stistruktur, herunder en ny intern forsyningsvej,

1.2 Desuden videreføres nedenstående formål for hele Novo Nordisk-ejendomme (jf. §1 i Lokalplan 187):

at sikre en fortsat udvikling af Novo Nordisk's store forsknings- og udviklingskompleks i Måløv, som del af et større, samlet erhvervsområde omkring Kildedal Station, herunder:

at lokalplanområdet kan anvendes til erhvervsformål med en overvejende administrativ karakter, men også med mulighed for etablering af de nødvendige laboratorier og dertil knyttet fremstillingsvirksomhed,

at fastholde de hidtidige udnyttelsesmuligheder med en bebyggelsesprocent på 50 således at lokalplanområdets bebyggelse sker under hensyntagen til områdets fortidsminder og terræn, blandt andet ved friholdelse af den nordvendte skrænt,

at fastholde den hidtidige regulering af beskyttelseszonerne omkring de tre fredede gravhøje: Tjørnehøj, Hyldhøj og Jungshøj, men samtidig muliggøre etablering af nye vej- og stiforbindelser på tværs af disse,

at opretholde offentlighedens adgang til arealet omkring Jungshøj,

at fastholde de hidtidige udlæg af areal til beplantningsbælter langs Måløv Byvej og Jungshøjvej,

at sikre områdets trafikbetjening ad tre adgangsveje fra signalregulerede vejkryds på Måløv Byvej,

at ny bebyggelse i den vestlige del af området sker omkring den øst-vestgående akse i overensstemmelse med den hidtidige helhedsplan

at ny bebyggelse i den østlige del af området sker omkring en nord-sydgående akse i overensstemmelse med en ny helhedsplan, der sikrer sammenhæng med den allerede opførte bebyggelse vest for Hyldhøj,

at der ved områdets disponering sikres afstand til omkringliggende boligbebyggelse,

at afgrænse lokalplanområdet mod sydøst, således at der friholdes areal til en fremtidig udvidelse af Jungshøjvej frem mod Måløv Byvej, samt

at overføre et mindre areal i den nordvendte skrænt zone vest for Jungshøj til byzone

§ 2 AFGRÆNSNING

Område

2.1 (erstatter § 2.1 i Lokalplan 187)
Lokalplanens område afgrænses og inddeles i to delområder: A og B, som vist på bilag 1.

***Note**: Det foreliggende lokalplantillæg omhandler specifikt den østlige del af Novo Nordisks ejendom (delområde A i Lokalplan 187)), dvs det østlige byggefelt samt de randzoner og grønne arealer, som støder op til byggefeltet. Lokalplantillægget indeholder ingen nye bestemmelser vedr. det vestlige og det centrale byggefelt og områderne imellem og omkring disse.*

2.2 (erstatter § 2.2 i Lokalplan 187)
Lokalplantillægget omfatter matriklerne 7 bg og 9 k, alle af Måløv by, Måløv.

Zonestatus

2.3 (udgår; se evt. § 2.3 i Lokalplan 187)

2.4 Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

Delområde A

3.1 (erstatter § 3.1 i Lokalplan 187)
Stationsnært område til erhvervsformål: større administrations-, forsknings- og udviklings-virksomhed med tilhørende fremstillingsvirksomhed og lager.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse overvejende til laboratorier, administrations- og kontorformål (herunder handels- og servicevirksomhed), suppleret af bebyggelse til lettere produktionsvirksomhed (herunder farmaceutisk færdigvare-produktion, pilot plants og lignende) samt værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når karakteren af administrationsområde ikke brydes.
Sidstnævnte anvendelser må højst udgøre halvdelen af etagearealet.

I det østlige byggefelt må byggeri til lager, laboratorier, fremstilling og lignende kun placeres vest for den nord-sydgående stamvej. Bygninger til kontor- og administrationsfunktioner må placeres både øst og vest for stamvejen.

I det østlige byggefelt må der etableres yderligere parkering, herunder et parkeringshus, syd for den interne øst-vestgående vej, jf. bilag 3.

3.2 Der må ikke udøves nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, støj, rystelser, ilde lugt, eller ved sit udseende eller på anden måde trods afstand og afskærmning, er til ulempe for de omkringliggende bolig-, erhvervs- og fritidsområder.

3.3 Nye, særligt grundvandstruende virksomheder og aktiviteter kan kun etableres på skærpede vilkår.

> ***Note:*** *Hele lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevands-interesser.*

3.4 Der må ikke drives handel med dagligvarer eller udvalgsvarer.

3.5 Der kan ikke etableres nye boliger.

3.6 Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg til betjening af området (herunder børneinstitution og lignende offentlige formål).

3.7 Indpasning af miljøfølsom arealanvendelse, jf. § 3.6, vil være betinget af, at bebyggelsen udformes og indrettes således, at eventuelle miljømæssige genevirkninger fra de omliggende overordnede veje eller fra områdets erhvervsmæssige aktiviteter undgås.

3.8 Der skal reserveres tilstrækkeligt areal til en hensigtsmæssig placering af den for bebyggelsens aktiviteter fornødne affaldshåndtering, således at kildesortering muliggøres.

3.9 Uanset ovenstående anvendelsesbestemmelser kan der inden for lokalplanens område etableres de tekniske anlæg, der er nødvendige for ejendommens og bydelens forsyning.

Delområde B
3.10 Landskabsområde med beskyttelsesinteresser.

§ 4 UDSTYKNING

Udstykning
4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

Grundstørrelser
4.2 I planområde A må grunde ikke være mindre end 100.000 m².

> ***Note****: Eventuelle nye ejendomme skal gives vejadgang via en af de eksisterende, tre tilslutninger til Måløv Byvej.*
> *Der kan ikke på ejendomme uden for det stationsnære kerneområde, uden forudgående udarbejdelse og vedtagelse af et kommuneplantillæg, udstykkes og*

frasælges ejendomme, der muliggør etablering af selvstændig bebyggelse til kontorerhverv større end 1.500 m2.
Efter landsplandirektivet om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2017) kan der i dette stationsnært beliggende erhvervsområde, med mere end 600 m til en station, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et areal på mere end 1.500 m2. I et eventuelt kommende kommuneplantillæg skal der redegøres for behovet samt for hvilke supplerende trafikmæssige virkemidler, der tages i brug, jf. kommuneplanens retningslinje om stationsnære erhvervsområder.

4.3 Uanset bestemmelsen i § 4.2 kan der udstykkes mindre arealer til offentlige formål, herunder tekniske anlæg.

Enhedsstørrelser
4.4 (erstatter § 4.4 i Lokalplan 187)
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til opdeling eller udlejning til mindre virksomheder.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Vej- og stiadgang
5.1 Generelt gælder, at veje, stier og parkeringsarealer skal placeres under hensyntagen til områdets markante terræn og bevaringsværdig natur/§3-områder samt de fredede fortidsminder.

I det østlige byggefelt skal vej- og stibetjening samt placering af parkeringsarealer desuden ske ud fra de principper, som fremgår af bilag 3.

5.2 (erstatter § 5.2 i Lokalplan 187).
Der er stiadgang for cykler og gående til lokalplanområdet fra Måløv Byvejs fortsættelse og fra Jungshøjvej, jf. bilag 3.

Byggefelterne inden for lokalplanområdet - det vestlige, det centrale og det østlige byggefelt, jf. bilag 1 - skal forbindes af en trafikal infrastruktur baseret på to øst-vestgående interne veje suppleret af en nord-sydgående stamvej gennem det østlige byggefelt, jf. § 5.3 og bilag 3.

Der skal gennem lokalplanområdet til enhver tid sikres vejadgang til betjening af offentlige, tekniske anlæg (hovedspildevandsledning, benzin- og olieudskiller mv.).

***Note**: Novo Nordisk Park er udlagt i en bredde af 35 m.*
Den vestlige adgangsvej er udlagt i en bredde af 30 m.
Den østlige adgangsvej er udlagt i en bredde af 20 m.
Det i § 8.1 nævnte beplantningsbælte langs Måløv Byvej afbrydes af disse tre adgangsveje, således at der sikres gode oversigtsforhold i krydsene.

Interne veje og stier
5.3. (erstatter § 5.3 i Lokalplan 187).
Der udlægges nye veje og stier, i princippet som vist på bilag 3:

En øst-vestgående intern vej (a-b) parallelt med Måløv Byvej med en kørebanebredde på 7 meter og med allétræer og fortov eller *shared space* i begge sider;

En nord-sydgående stamvej (c-d) igennem det østlige byggefelt parallelt med

Jungshøjvej med en vejbanebredde på max 6,5 m og med fortov, cykelsti og allétræer på begge sider;

En mindre, intern vej (A-B) til let produkttransport med en beliggenhed som vist på bilag 3. Denne interne vej, som krydser Hyldhøjs beskyttelseszone, må have en bredde på max 3 meter. Den skal have præg af sti, dvs. anlægges med OB-belægning eller lignende, og med ingen eller et minimum af belysning på strækningen gennem beskyttelseszonen.

> ***Note**: OB-belægning er en overfladebelægning med små sten, fx de såkaldte 'majssten', som giver en asfalteret vej et mere sti-agtigt præg og udseende.*

Hvis belysning på den interne vej A-B er nødvendig af sikkerhedsmæssige årsager, skal det ske i form af armaturer indbygget i terræn eller støttemur, eller som pullertbelysning. Ved valg af armaturer skal der lægges vægt på nedadrettet lys, så lysforurening til omgivelserne minimeres (se også § 8.26 vedr. belysning).

> ***Note**: belysning skal holdes på et minimum af hensyn til Bilag IV-arter i området. Armaturer skal være så få og lave som muligt på grund af beliggenheden i Hyldhøjs beskyttelseszone.*

Den interne vejs tracé må udføres med et nedgravet fald mod øst. Se nærmere beskrivelse i § 8.16.

> ***Note**: nedgravningen af den interne vej er nødvendig for at der kan terrænreguleres så lidt som muligt i nærheden af §3-området vest for det østlige byggefelt, jf. Bilag 4.*

5.4 (erstatter § 5.4 i Lokalplan 187).
Ud over de i §§ 5.2-5.3 nævnte tilslutninger må der ikke til Måløv Byvej og Jungshøjvej etableres direkte adgang til Novo Nordisk for kørende, gående eller anden færdsel.

5.5 (erstatter § 5.5 i Lokalplan 187).
Der må anlægges en rekreativ sti gennem den regulerede beskyttelseszone omkring Jungshøj, med forbindelse mod øst til Måløv Naturpark og mod vest videre ad Jungshøjvej.

Vejbyggelinjer
5.6 Langs Måløv Byvej gælder den til enhver tid af vejmyndigheden gældende byggelinje, for tiden 25 m fra vejmidte, jf. bilag 3.

> ***Note**: Byggelinjen er pålagt efter vejloven med henblik på at sikre areal til den overordnede vejs eventuelle fremtidige udvidelse. Der er ikke fastlagt en tilsvarende byggelinje langs Jungshøjvej. Bebyggelse vest for vejen skal i stedet respektere det udlagte beplantningsbælte og en bufferzone langs dette, jf. §§ 6.5 og 8.4.*

5.7 Langs hovedadgangsvejen Novo Nordisk Park pålægges byggelinjer i en afstand af 20 m fra vejmidte på strækningen fra til den øst-vestgående trafikakse. Uanset bestemmelserne i § 5.7 og §§ 8.1-8.2 kan der på tværs af byggelinjen og beplantningsbæltet opføres en portbygning ('Gate House') med tilhørende afsætningsareal. Arealerne mellem vejanlæg og byggelinjer kan udnyttes til skiltning, tekniske anlæg, servicearealer, forudsat der sikres den fornødne oversigt i forhold til overkørsler.

***Note**: Den æstetiske byggelinje er pålagt efter planloven med henblik på at sikre et markant og indbydende byrum.*

Parkering
5.8 Der skal på den enkelte ejendom til enhver tid findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af virksomhedernes behov.

5.9 (erstatter § 5.9 i lokalplan 187)
Der skal udlægges areal til bilparkering efter følgende normer:

1 bil-parkeringsplads pr. 30 m2 kontorerhverv;
1 bilparkeringsplads pr. 50 m2 fabrik/værksted;

For bebyggelse til andre formål (fx laboratorier, lager o.lign.) skal parkeringskravet fastlægges ud fra en konkret vurdering.

***Note** (erstatter noten i § 5.9 i Lokalplan 187):*
Lokalplanområdet er beliggende i stationsnært området og parkeringszone 3, jf. Kommuneplan 2025.
Sammenlignet med traditionelle kontorerhverv er forskning og udvikling relativt arealkrævende i forhold til antallet af medarbejdere, da de samme medarbejdere benytter både kontorer og laboratorier. Også lager er arealkrævende uden at afføde et tilsvarende stort personale.
For den nye lager- og logistikbygning, som har afødt denne lokalplan 187.1 (jf. redegørelsen), vil der ikke blive stillet krav om anlæg af yderligere parkering, dels fordi bliver tale om en meget begrænset forøgelse af medarbejderstaben (forventeligt 7-8 personer), dels fordi der allerede findes tilstrækkelig parkeringskapacitet på Novo Nordisk-grunden, jf. lokalplanredegørelsen.

Parkeringsnormerne vil blive taget i anvendelse ved yderligere bebyggelse i lokalplanområdet.

Der skal etableres parkeringspladser, som kan anvendes af personer med handicap. Der henvises til SBI-anvisning 272 med hensyn til antal hc-pladser i forhold til almindelige p-pladser.

Parkeringsbåse til handicapbusser skal være på 4,5 x 8,0 meter, mens parkeringsbåse til handicap-personbiler skal være på 3,5 x 5,0 m.
Der henvises i øvrigt til SBI-anvisning 272.

5.10 (erstatter §5.10 i Lokalplan 187)
Der skal etableres ladestandere i tilknytning til parkeringspladsanlæg til nybyggeri. For antal af ladestandere henvises til den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger.

5.11 Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

5.12 (erstatter §5.12 i Lokalplan 187)
Der skal anlægges cykelparkering efter følgende norm:

1 cykelparkeringsplads pr. 200 m2.

Hver 10. cykelparkeringsplads skal være til pladskrævende cykler.

***Note**: Normen for cykelparkering er fastlagt i Kommuneplan 2025. Lokalplanområdet ligger i parkeringszone 3.*

5.13 (Ny bestemmelse)
I det østlige byggefelt må der ikke anlægges nye, samlede parkeringsarealer.

Til ny bebyggelse i det østlige byggefelt må der etableres parkering i konstruktion (P-hus eller p-kælder), hvis parkeringsnormen ikke kan opfyldes ved en optimering af de eksisterende p-arealer.
Af hensyn til terrænet må P-kælder dog kun etableres under de to sydligste byggerier, dvs. inden for terrænzone 3 vist på bilag 5.
Indkørsel til p-kældre skal ske fra syd eller fra stamvejen.

P-hus skal placeres i området syd for den øst-vest-gående interne vej, inden for det arealudlæg til formålet, som fremgår af **bilag 3**.

Der må desuden, hvor det er nødvendigt af hensyn til konkret funktionalitet eller tilgængelighedsbehov, etableres enkelte parkeringsbåse i tilknytning til nye byggerier.

5.14 (Ny bestemmelse)
Der må etableres de nødvendige vendepladser for lastbiler i forbindelse med nye vejanlæg i det østlige byggefelt.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 (Erstatter § 6.1 i Lokalplan 187)
Bebyggelse skal placeres inden for de tre byggefelter, som fremgår af bilag 1: det vestlige, det centrale og det østlige byggefelt, og under hensyntagen til områdets markante terræn samt til natur-/§3-områder og de fredede fortidsminder Tjørnehøj, Hyldhøj og Jungshøj.

***Note**: Lokalplanområdets tre byggefelter er indbyrdes adskilt af beskyttelseszoner omkring de fredede fortidsminder. Disse zoner er i 1993 ved Fredningsnævnets kendelser reguleret i udstrækning og form i forhold til naturbeskyttelseslovens generelle cirkelslag 100 m fra gravhøjens fod. Der må ikke opføres bygninger eller etableres anlæg inden for fortidsmindets beskyttelseszone uden en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. Se også § 8.10. Ballerup Kommune er myndighed.*

***Note**: Det østlige byggefelts afgrænsning mod nord er reguleret i forhold til Lokalplan 187 af hensyn til §3-området, Jungshøjs beskyttelseszone og beplantningsbæltet, jf. bilag 1a.*

6.2. (Erstatter § 6.2 i Lokalplan 187)
Bebyggelse skal opføres inden for de på bilag 1 viste byggefelter.

For det østlige byggefelt gælder, at bebyggelse skal placeres efter principperne i den bebyggelsesplan, som fremgår af bilag 6, dvs. placeret langs en nord-sydgående stamvej som adskilte bygninger med hovedfacade ud mod vejen og med

åbne grønne kiler mellem bygningerne øst for den nord-sydgående stamvej.

Bygninger langs østsiden af vejen skal udformes enten som længebygninger, eller med hesteskoformet grundplan og med grønne interne rum, så at de ud mod omgivelserne fremstår som gavle med beplantning imellem, jf. bilag 2.
Gavlbredden må være max 20 meter.
Bygninger på vestsiden af vejen må udformes med hesteskoformet eller kvadratisk/rektangulær grundplan

Den eksisterende midlertidige bygning i det østlige byggefelt, som fremgår af bilag 2, må rives ned som led i realiseringen af planen.

6.3 Bebyggelsesprocenten for delområdet under ét må ikke overstige 50.

> ***Note**: De i § 8 nævnte beskyttelseszoner, skrænttzoner, beplantningsbælter samt øvrige friholdte arealer uden for de i § 6.2 nævnte byggefelter kan medregnes i nettogrundarealet ved beregning af bebyggelsesmuligheden. Bebyggelsesprocenten er ikke fordelt mellem de tre byggefelter, hvorfor de vil kunne udnyttes med forskellig tæthed.*

Bygningshøjder

6.4 Det vestlige og det centrale byggefelt (erstatter § 6.4 og del af 6.5 i Lokalplan 187)
Bebyggelse må opføres i 1 - 4 etager, inklusiv en øvre tekniketage.
Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af taget eller tekniketagen må overstige 18 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn (niveauplan).

Afskærmning og bebyggelse på tekniketager skal være trukket mindst 2,5 m tilbage fra bygningens facadelinje.

Uanset ovenstående må bebyggelse med facade langs de trafikale akser opføres i 5 etager, inklusiv en øvre tekniketage, og med en tilsvarende større bygningshøjde på henholdsvis 17 og 22 m.

6.5 Det østlige byggefelt (erstatter § 6.5 i Lokalplan 187)
Langs vestsiden af den nord-sydgående stamvej må nybyggeri opføres i max 22 meters højde inkl. evt. tekniketage ved vejkrydset mod syd og lavere mod nord - i overensstemmelse med højdeangivelserne og principperne på bilag 2.

Langs østsiden af vejen må nybyggeri opføres i max 17 meters højde inkl. evt. tekniketage ved vejkrydset mod syd og lavere mod nord - i overensstemmelse med højdeangivelserne og principperne på bilag 2.

> ***Note**: Forskellige funktioner kræver forskellige etagehøjder, og tekniketagers højde afspejler forskellige behov for dæmpning af støj fra ventilation etc. i forhold til om der fx er tale om kontorer eller laboratorier.*
>
> *Formålet med at differentiere bygningshøjderne på de to sider af vejen er at sikre, at bebyggelsen aftrappes ud mod omgivelserne, mens den er højest ind mod Novo Nordisks egne bebyggelser.*

Øst for den nord-sydgående stamvej skal nord-og østvendte facader fremstå som gavle med en max bredde på 20 meter.

> ***Note:*** *Gavle har været et gennemgående motiv i hele Novo Nordisk-bebyggelsen, ikke mindst mod nord ud mod de åbne landskaber, og denne gavl-typologi ønskes gentaget mod øst for at skabe helhed og sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.*

Parkeringshus må have en max højde på 14 meter.

Bygningshøjder måles fra den terrænkote for den enkelte bebyggelse, som fremgår af bilag 5.

Der må etableres kælder.
Kælderetagen skal udføres med vandtæt konstruktion.

> ***Note****: Formålet med kravet om vandtæt konstruktion er at undgå behov for permanent grundvandssænkning på grund at den miljømæssige påvirkning, det vil medføre.*

Generelt
Afskærmning og bebyggelse på tekniketager skal være trukket mindst 2,5 m tilbage fra bygningens facadelinje.

> ***Note****: For alle tre byggefelter tilstræbes en ensartethed i udformningen af teknik-etagernes taghuse med afrundede ender og ensartet facadebeklædning, jf. § 7.2.*

6.6 (supplerer § 6.6 i Lokalplan 187)
En bygning eller dele heraf kan opføres med et større etageantal og en større bygnings-højde end ovenfor angivet, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det, samt når terrænet inviterer til frilæggelse af kælderetager, og det kan ske uden gener for områdets gravhøje og de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser.

Det østlige byggefelt
Skorstene må opføres med en højde på op til 24 m.
Uanset ovenstående kan kommunalbestyrelsen tillade en større højde, hvis det dokumenteres, at dette er nødvendigt for at overholde miljøretlige krav til emissioner og luftkvalitet, herunder på baggrund af anerkendte spredningsberegninger.

Det vestlige byggefelt
6.7 Ved bebyggelse oven for den vestvendte skrænt skal bygningens facade, herunder en eventuel frilagt kælderetage, opdeles i sektioner for mindst hver 40 m eksempelvis ved forsætning i grundplanet, ved forskydning i højden og/eller ved andet materialevalg).

> ***Note:*** *Ovenstående bestemmelse skal bidrage til at bebyggelsen i det vestlige byggefelt, blandt andet ved hjælp af facadens forskellige lys- skyggevirkninger, ikke får et alt for massivt og ensformigt udtryk, når den betragtes på afstand.*

6.8 (erstatter § 6.8 i Lokalplan 187)
Det gælder generelt, at der som udgangspunkt kun må foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m, se dog undtagelser i § 8.16.

6.9 (erstatter § 6.8 i Lokalplan 187)
Transformerstationer, antennemaster med tilhørende teknikhuse og lignede tekniske anlæg, der er nødvendige for virksomhedens og bydelens forsyning, skal placeres inden for de i § 6.2 nævnte byggefelter, og deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse. Såfremt bygningshøjden ikke overstiger 3 m, og det bebyggede areal ikke er større end 30 m2 kan sådanne tekniske anlæg indpasses i beplantningsbælter uden for byggefelterne, jf. §§ 4.3 og 8.2.

Ovenstående gælder dog ikke den del af beplantningsbælterne, der skal fungere som spredningskorridorer, se § 8.27 samt bilag 4.

Delområde B - kommunalt ejet areal omkring Jungshøj

6.10 Der kan ikke uden fredningsmyndighedens tilladelse opføres bygninger eller etableres anlæg inden for fortidsmindets beskyttelseszone, jf. § 8.10.

§ 7 BEBYGGELSES YDRE FREMTRÆDEN

Facader, tage og materialer

Det vestlige og centrale byggefelt
7.1 Bebyggelse, herunder bygninger opført på grundlag af en samlet plan for lokalplanområdet eller et af dets byggefelter, skal fremtræde som en bygningsmæssig helhed. Såvel mod de omgivende veje, mod de nord- og vestvendte skrænter og landzonearealerne nord for disse, som mod de interne, trafikale akser og fortidsmindernes beskyttelseszoner, skal bebyggelse gives en karakterfuld facade.

Det østlige byggefelt
7.2 (erstatter § 7.2 i Lokalplan 187)
Facader skal udføres i murværk i en lys farve, plader i mat metal eller blankt murværk i gule tegl, jf. referenceillustration i redegørelsen.

Tage skal udføres som flade (med skjult tag-hældning).
Tekniketagers taghuse skal udføres med afrundede ender og/eller hjørner og med ensartet grå metal-beklædning.

> ***Note**: De eksisterende Novo Nordisk-bygninger fremtræder fortrinsvis med murede og skurede facader kombineret med partier i metal og glas. Taghuse fremtræder med ensartet, grå metalbeklædning.*
> *Der tilstræbes en ensartethed i udformningen af både bygningerne og tekniketagernes taghuse med afrundede ender og/eller hjørner.*

Parkeringshus udformes med en lukket, begrønnet facade mod øst.

På sekundære bygninger skal der etableres vegetationstag, fx sedum.

> ***Note**: Kravet om grønne tage omfatter kun sekundære bygninger, og ikke den øvrige bebyggelse, da det vurderes at kunne frembyde problemer på grund af brandforhold.*

Solceller må integreres i facader og på tage.

Der må ikke – hverken på facader eller tage - anvendes materialer, som kan give blændingsgener i omgivelserne.

Generelt
7.3 Bygningsdele må ikke indeholde materialer, der afgiver miljøfarlige stoffer i sammensætning og koncentrationer der afviger fra det der normalt ses i almindeligt separatkloakeret regnvand, medmindre det dokumenteres, at udledningen overholder gældende miljøkvalitetskrav.

> ***Note:*** *eksempler på materialer, der afgiver miljøfarlige stoffer med regn- og overfladevand, er kobber og zink.*

Skiltning på bygninger

7.4 Skiltning med angivelse af de i den enkelte bygning placerede funktioner kan som udgangspunkt ske på bygningsfacader, ved bygningens indgange samt på terræn inden for ejendommens byggelinjer. Facadeskilte, der er synlige fra offentlig vej, må kun indeholde firmanavne og -logoer. De kan udformes som statiske, som digitale og/eller som lysende skilte, men må ikke virke dominerende eller forstyrrende for trafikafviklingen. Skilte skal derfor afstemmes efter bygningens udseende og dimensioneres efter facadens arkitektur.

> ***Note:*** *Al skiltning på ejendommene forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Rummer ejendommen eller den enkelte bebyggelse flere funktioner, bør skiltningen samordnes. Fælles principper for facadeskiltning kan derfor med fordel aftales med kommunen på forhånd.*

Tekniske anlæg

7.5 (erstatter § 7.4 i Lokalplan 187 excl. noten)
Tekniske anlæg, herunder energi- eller varme-producerende anlæg, skal placeres således, at de ikke ved refleksioner eller på anden måde generer omgivelserne.

> ***Note:*** *Under behørig hensyntagen til nabobebyggelser vil solcelleanlæg kunne placeres på eksisterende bebyggelsens tage eller integreres i ny bebyggelses facader og tage såfremt det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.*

Der må etableres de nødvendige tekniske anlæg til virksomhedens funktioner, herunder kølegård, sprinklertank, nødgenerator og lignende under hensyntagen til støjbelastning af området. Se også § 10.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Beplantning
8.1 Langs Måløv Byvej skal der etableres et 20 m bredt beplantet bælte bag vejbyggelinjen, som vist på bilag 2. Området beplantes ved grundejerens foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinjer med henblik på at opnå en helhedsvirkning langs hele lokalplanområdets sydlige grænse, jf. §12.4. Bæltet skal til

stadighed have karakter af en tæt, sammenhængende bevoksning bestående af hjemmehørende buske og trærarter, herunder eg, fuglekirsebær, ask, el, røn, tjørn og lignende. Beplantningen etableres gennem de regulerede beskyttelseszoner omkring Tjørnehøj og Hyldhøj, jf. § 8.10. Med henblik på at opnå indblik fra Måløv Byvej mod gravhøjene kan beplantningsbæltet undtagelsesvis ændre karakter eller afbrydes, ligesom der kan foretages regulering af terrænet. Hegn kan opsættes i, men ikke foran, beplantningen, så det er synligt fra offentlig vej, jf. § 8.14.

8.2 Det i § 8.1 nævnte beplantede areal må ikke benyttes til oplagsplads, interne veje, parkering, skiltning eller lignende, men kan efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes til opholdsarealer for virksomhedens ansatte samt til placering af mindre tekniske anlæg. Ved de i § 5.2 nævnte adgangsveje kan arealet dog anvendes til portfunktioner og dertil hørende skiltning.

8.3 Arealet mellem vejskel og vejbyggelinje langs Måløv Byvej skal ved beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende under hensyntagen til beplantningsbæltet og den bagvedliggende bebyggelse, jf. § 8.1.

> ***Note:*** *Arealet ønskes udformet som en velplejet græsrabat, som under hensyntagen til eventuelle ledningsanlæg kan suppleres af sammenhængende buskplantning og enkelte, højstammede karaktertræer, der harmonerer med det bagvedliggende beplantningsbælte og skjuler hegn, der måtte være opsat foran beplantningen.*

8.4 (erstatter § 8.4 i Lokalplan 187)
Langs Jungshøjvej skal der etableres og opretholdes et 30 m bredt beplantet bælte som vist på bilag 4.

Beplantningsbæltet skal bestå af en tæt, sammenhængende og etageret[1] bevoksning af hjemmehørende træer og buske ud mod Jungshøjvej. Bag bevoksningen kan der etableres biodiversitetsfremmende tiltag der understøtter paddernes migrationsruter. Se også § 8.27.

Mindre tekniske anlæg til elforsyning samt regnvandsbassiner, jf. §§ 4.3 og 6.9, kan indpasses i beplantningsbæltet syd og øst for det østlige byggefelt, forudsat at spredningskorridoren og karakteren af tæt, sammenhængende bevoksning kan opretholdes.

Ny jordvold af overskudsjord i områdets sydøstlige hjørne (jf. § 8.16 og bilag 4) skal anlægges med en lav urtebeplantning bestående af hjemmehørende arter på alle langsider. Beplantningen skal slås 1-2 gange årligt.
Der må ikke plantes træer og buske på volden.

> ***Note****: Valget af lave vækster/urter, og fravalget af buske og træer, er begrundet i et ønske om at begrænse skyggegener for nabobebyggelser mod øst.*

8.5 (erstatter § 8.5 i lokalplan 187).
Langs grænsen mellem delområderne A og B skal etableres et 30 m bredt beplantet bælte, fordelt med 15 m i delområde A og 15 m i delområde B, som vist på bilag 4. Området beplantes med henblik på at supplere den regulerede beskyttelseszone omkring Jungshøj, jf. § 8.10 og 9.12.

For at sikre at fortidsmindets nærmeste omgivelser kan forblive åbne, kan bevoksningen

[1] Etageret = i forskellige højder

gives en anden karakter end strækningen langs Jungshøjvej, jf. § 8.4.

Hegn kan opsættes i eller bag beplantningen, så det ikke er synligt fra det åbne land, fra offentlig vej og fra beskyttelseszonen omkring Jungshøj, jf. § 8.14.

8.6 (erstatter § 8.6 i lokalplan 187).
Mellem det centrale og det østlige byggefelt friholdes et areal nord for beskyttelseszonen omkring Hyldhøj for bebyggelse med henblik på at fastholde en grøn forbindelse mellem områdets fortidsminder, som vist på bilag 4.

Skrænt zoner
8.7 Langs lokalplanområdets grænse mod vest friholdes en 12 m bred zone omkring den eksisterende vestvendte skrænt for bebyggelse, jf bilag 1.

Note: *På ejendommen vest for lokalplanområdet er et tilsvarende, 18 m bredt bælte friholdt.*

8.8 Langs lokalplanområdets grænse mod nord friholdes en 20-70 m bred zone omkring den eksisterende nordvendte skrænt for bebyggelse, som vist på bilag 2 i Lokalplan 187.

8.9 Uanset bestemmelsen i § 8.8 vil dele af skrænten kunne bebygges efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse og dispensation til overskridelse af byggefeltet.

Beskyttelseszoner
8.10 (erstatter § 8.10 i lokalplan 187)
Omkring lokalplanområdets tre fortidsminder er der af fredningsmyndigheden fastlagt beskyttelseszoner, som vist på bilag 4.

Zonerne er i form og udstrækning reguleret således, at der i forhold til terræn og bebyggelse opnås en god helhedsvirkning. Zonerne skal friholdes for bebyggelse og uvedkommende anlæg.

Uanset ovenstående kan der, med forudgående dispensation fra fredningsmyndigheden, etableres interne vej- og stianlæg gennem beskyttelseszonerne, jf. § 5.3.

Note*: Ballerup Kommune er fredningsmyndighed.*

En større offentlig spildevandsledning er anlagt gennem beskyttelseszonen omkring Jungshøj.

Nye stier skal i disse zoner anlægges med en belægning med stikarakter, fx grus eller OB-belægning ('majssten') og med et minimum af belysning, jf. § 5.3.

Af hensyn til indsyn til gravhøjen Hyldhøj må der ikke etableres beplantning inden for beskyttelseszonerne.

Note*: Kommunalbestyrelsen som myndighed kan i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse i samråd med Kroppedal Museum.*

Natur og grønne områder i øvrigt
8.11 (erstatter § 8.11 i lokalplan 187)
I lokalplanområdets vandhuller må der ikke ske tilstandsændringer.

8.12 (erstatter § 8.12 i lokalplan 187)
De beplantede arealer, skrænttzoner og beskyttelseszoner, som er nævnt i §§ 8.1-8.10, må ikke benyttes til oplagsplads, interne veje, parkering, skiltning eller lignende, men kan – hvis der opnås forudgående dispensation fra Kommunalbestyrelsen – indrettes med rekreative stier samt sekundære vej-anlæg til redning og varelevering. Jf også § 8.27.

8.13 Ubebyggede arealer skal i øvrigt ved dyrkning, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende, skal overholdes.

8.14 (erstatter § 8.14 i Lokalplan 187).
Der må opsættes perimeterhegn om Novo Nordisks bebyggelse. Hegnet skal udføres som åbent og transparent (tråd)hegn med en maskestørrelse på min. 50 x 200 mm.

> ***Note:*** *perimeterhegnet er nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager. Hegningen medfører, at den offentlige adgang mellem områdets gravhøje ikke alle steder kan opretholdes.*
> *Hegnets transparens skal sikre generel mulighed for indblik og tryghed, og er derudover især vigtig i forhold til at sikre indkik til områdets gravhøje udefra.*

Der må tillige opsættes paddehegn af hensyn til områdets Bilag IV-arter.

Befæstede arealer
8.15 (erstatter § 8.15 i lokalplan 187)
Interne veje og stier, parkeringspladser, manøvrearealer, vare- og affaldsgårde kan udformes med fast belægning under overholdelse af den til enhver tid gældende afløbskoefficient for området.

> ***Note****: der henvises til Ballerup Kommunes Spildevandsplan.*

For at reducere belægningers omfang, og dermed understøtte den lokale håndtering af regnvand, må der etableres permeable belægninger efter gældende regler og under forudsætning af, at det kan ske uden at det påvirker grundvandet.

Terrænregulering
8.16 (erstatter § 8.16 i lokalplan 187)

Generelt
Der må generelt kun foretages terrænregulering på +/- 0,5 m.

> ***Note:*** *formålet med bestemmelsen er at sikre, at områdets landskabelige værdier så vidt muligt opretholdes, samtidig med at det bliver muligt at etablere de bygninger, som lokalplantillægget i øvrigt giver mulighed for.*
> *For yderligere afvigelser vedr. terrænregulering henvises til Planlovens § 19.*

Overskudsjord
Overskudsjord fra nybyggeri i det østlige byggefelt må placeres som en vold i områdets sydøstlige hjørne ved Måløv Byvej/Jungshøjvej; volden må maksimalt have en udstrækning som vist på bilag 5 og en topkote på max 41 (DVR90).

Skråningerne må ikke være stejlere end 1:3.
Jordvolden skal placeres i overensstemmelse med principperne på bilag 5.

Områderne 1a-1d
Inden for område 1a, 1b, 1c og 1d, jf. bilag 5 skal terrænregulering ske, så landskabet gives et naturligt blødt moduleret udseende uden skarpe overgange mellem hældninger, terrænvolde etc.

Inden for område 1a skal terrænregulering ske, så terrænet møder det omkringliggende eksisterende landskab ved gravhøjen og jf. de principielle højdekurver. Maksimal kote for terrænregulering er 34 m (DVR90). Der kan uanset det ovenstående etableres render, lavninger og lignende der er nødvendige for at muliggøre håndtering af regnvand på overfladen.

Inden for område 1b skal terrænregulering ske, så de eksisterende koter på Jungshøjvej mødes uden terrænvolde. Terrænet må ikke gives en hældning stejlere end 1:10 i den nord-sydgående retning. Der kan dog, uanset ovenstående, etableres lavninger og lignende, så længe funktionaliteten som spredningskorridor ikke hindres.

Inden for område 1c og 1d skal terrænregulering ske, så det eksisterende terræn vest for områderne mødes og jf. de principielle højdekurver.

Område 2-3
Inden for område 2 og 3, som vist på bilag 2, skal terrænregulering ske uden støttemure og terrænvolde og sådan at synlige sokler mod den centrale vej så vidt muligt undgås.
Der kan etableres render, lavninger og lignende, der er nødvendige for at muliggøre håndtering af regnvand på overfladen.

Inden for område 2 må der maksimalt foretages terræn-reguleringer på +/- 1 meter i forhold til kote 34,5 (DVR90).

Inden for område 3 må der maksimalt foretages terræn-reguleringer på +/- 1 meter i forhold til kote 35,5 (DVR90).

Varegård og adgangsvej
Inden for området markeret som 'Varegård og adgangsvej' på bilag 2 må der foretages de terrænreguleringer og etableres de støttemure, der er nødvendige for at muliggøre funktionen som varegård for bygningen.

8.17 Parkeringsanlæg mellem Jungshøjvej og den nord-sydgående trafikakse skal omkranses af beplantede jordvolde, som skærmer de tilstødende boligbebyggelser for lys fra billygter og eventuelle refleksioner fra bilruder, som illustreret på bilag 5.

Skiltning på terræn/ubebyggede arealer
8.18 Brugen af fritstående skilte langs offentlig vej skal begrænses. Efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt, samlet model for hele lokalplanområdet kan der ved indkørslerne fra Måløv Byvej opstilles ensartet skiltning med henvisning til virksomheden og eventuelt til enkelte afdelinger og funktioner. Skiltets højde må ikke overstige 6 m, og skiltets bredde må ikke overstige 1,8 m. Fritstående skilte kan, efter vejmyndighedens forudgående

tilladelse og grundejerens tinglysning af fjernelsesdeklaration, undtagelsesvis placeres uden for beplantningsbæltet mellem vejskel og vejbyggelinje mod Måløv Byvej.

> ***Note:*** *Fritstående skilte kan udføres på monolitter, pyloner eller på mere traditionel vis anbringes på standere, galger og lignende. Lysende skilte må ikke genere naboer og andre, men indirekte belyste skilte, herunder ved brug af digitale skærme, vil kunne accepteres. Navn og logo kan vises digitalt, men skiltningen må ikke benyttes til reklamering for produkter og ydelser, jf. dog § 8.17. Langs Måløv Byvej er der efter vejmyndighedens tilladelse på det offentlige vejareal ved hver af de tre indkørsler opsat skilte med dynamisk visning af den ledige parkeringskapacitet.*

8.19 Som supplement til fritstående skilte kan der ved indkørslerne fra Måløv Byvej tillades opstilling af et tilsvarende antal flagborge, hver med indtil 3 flagstænger. Der må ikke mellem flagstænger, eller mellem master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges reklame-bannere og lignende.

8.20 (erstatter § 8.20 i lokalplan 187)
Øvrige henvisningsskilte inde på ejendommen skal placeres på terræn inden for de tre byggefelter, jf. § 6.2. Som udgangspunkt på parkeringspladser, langs de interne veje, ved den indkørsel, port eller dør, som leder til bygningens / funktionens hovedindgang.

Henvisningsskilte må kun indeholde navne og logoer. Størrelsen af sådanne skilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden må ikke overstige 4 m, og bredden må ikke overstige 1,2 m.

Skiltning på bygninger rettet mod offentligheden skal udføres, så den ikke medfører lysgener for omgivelserne.

8.21 Udendørs reklamering må ikke finde sted.
Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tidsbegrænset tilladelse til markering af en virksomheds events, mærkedage og lignende ved midlertidig skiltning på facade eller terræn.

Tekniske anlæg
8.22 Tekniske anlæg på terræn skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, jf. § 6.9 og 7.5.
Forsyningsnet skal nedgraves.
I lokalplanområdets nordlige del kan der, i skrænten uden for de retningsgivende byggezoner, placeres offentlige hovedspildevands- og regnvandsledninger.
Ledningerne kan anlægges gennem de regulerede beskyttelseszoner omkring Tjørnehøj og Jungshøj, jf. § 12.6.

> ***Note:*** *For nærmere oplysninger om ledningers placering og de deraf afledte begrænsninger henvises til ledningsejerregistret LER. Gennem lokalplanområdet løber en række forsyningsledninger for vand, kloak, el og telekommunikation. Omkring disse ledninger er der, i bælter af forskellig bredde, tinglyst deklarationer blandt andet med bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kan påvirke udnyttelsen af den enkelte ejendom.*

8.23 (erstatter § 8.23 i lokalplan 187)
Uanset bestemmelserne i § 3 kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning. Der kan placeres de for virksomhedernes drift nødvendige, samt de af miljøhensyn betingede forsynings-, rensnings- og afløbsanlæg.

De tekniske anlæg, herunder ventilations- og køleanlæg mm. skal så vidt muligt indbygges i områdets bebyggelse. Teknikskabe og lignende mindre anlæg til forsyning skal, under hensyntagen til deres tilgængelighed, så vidt muligt placeres samlet.
Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne.

***Note**: den del af bestemmelsen, som i Lokalplan 187 giver mulighed for at placere mindre anlæg i beplantningsbælterne, udgår.*

8.24 Der kan etableres varslingssirener samt master til radiokædeforbindelser og andre teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni. For at begrænse antallet af master kan Kommunalbestyrelsen kræve fælles løsninger for flere operatører. Kommunalbestyrelsen kan i begrænset omfang tillade opsætning af antenner til den enkelte virksomheds telekommunikation. Forud for en sådan tilladelse kan Kommunalbestyrelsen kræve, at der skabes fælles løsninger for flere ejendomme.

8.25 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på terræn eller bebyggelsers tag og facader etableres energi- eller varmeproducerende anlæg til supplerende forsyning af områdets virksomheder, jf. § 12.3.

Belysning
8.26 (erstatter § 8.26 i lokalplan 187)
Vej- og stibelysning skal generelt udføres med lavt lysniveau, god regelmæssighed og nedadrettede lyskilder.

***Note**: Der henvises til Vejdirektoratets Håndbog for Vejbelysning.
Bestemmelsen har til formål at opretholde den økologiske funktionalitet i området gennem at sikre opretholdelse af yngle- og rasteområder samt spredningsveje derimellem.*

I valget af lysdesign skal der tages hensyn til flagermus (afskærmning, lav intensitet, begrænset spildlys og mørke korridorer), beskyttet natur (minimal lyspåvirkning) og trafiksikkerhed på vej- og stiarealer.

I varegård o.lign., hvor der skal være kraftigere arbejdsbelysning, skal der etableres sensorstyring for at minimere unødvendig lysforurening.

Spredningskorridorer
NY § 8.27
De på kortbilag 4 udpegede spredningskorridorer for padder skal opretholdes som sammenhængende, uforstyrrede arealer med naturpræg og beplantning af hjemmehørende arter.
Arealerne må ikke disponeres eller anvendes på en måde, der forringer deres funktion som spredningskorridorer for padder.

Der må ikke etableres oplag, terrænreguleringer eller faste anlæg, som hindrer paddernes passage gennem korridorerne.

Mindre tekniske anlæg, herunder regnvands-bassiner, kan etableres forudsat at korridorens sammenhæng opretholdes, og at anlægget ikke forringer spredningsmulighederne for padder.

Hegn må etableres i beplantningen, men ikke foran denne, og skal fremstå visuelt integreret og gennemsigtigt set fra offentlig vej og det åbne land.

§ 9 BEVARINGSBESTEMMELSER

9.1 (erstatter § 12.4 i Lokalplan 187)
Tilbageblevne allétræer langs det tidligere landevejstracé fra Måløv Hovedgade skal bevares som del af erhvervsbebyggelsens rekreative friarealer.
Udgåede træer skal erstattes af nye allétræer med samme karakter.

§ 10 STØJ
(Lokalplan 187 indeholder ingen bestemmelser vedr. støj)

NY 10.1 Vejstøj
Bygninger skal udformes på en sådan måde, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra veje kan overholdes.
Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger, herunder nr. 4/2007: Støj fra veje mht. vejledende grænseværdier for den maksimale støjbelastning.

NY 10.2 Virksomhedsstøj
De vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i lokalplanområdet skal overholdes.
Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger, herunder nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder og tillæg hertil fra maj 2007 mht. vejledende grænseværdier for den maksimale støjbelast-ning.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER
Ingen bestemmelser

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

12.1 udgår.

12.2 udgår.

12.3 udgår.

12.4 (erstatter § 12.4 i Lokalplan 187)
Før ny bebyggelse i delområde A tages i brug, skal der etableres de tilhørende vej- og parkeringsanlæg, jf. § 5, med den fornødne belysning udført i henhold til § 8.26.

Beplantning
12.5 (erstatter § 12.5 i Lokalplan 187).
Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i §§ 8.1-8.5 nævnte tilhørende beplantningsbælter være etableret, således at den beskrevne karakter opnås.

Fristen for etablering af ny beplantning vil kunne afhænge af årstiden, således at plantningen kan ske på et gunstigt tidspunkt i forhold til væksten.

Fortidsminder
12.6 (erstatter § 12.6 i Lokalplan 187)
Inden for fortidsmindernes beskyttelseszoner må der ikke bygges, terrænændres eller beplantes uden dispensation, jf naturbeskyttelsesloven § 18.
Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra beskyttelsen.

***Note**: Kroppedal Museum skal som ansvarlig institution konsulteres og høres i forbindelse med anlæg i beskyttelseszonerne.*

Beskyttelseszoner
12.7 Udgår. Se § 12.6

12.8 Udgår. Se § 12.6

Parkering
12.9 (erstatter § 12.9 i Lokalplan 187)
Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres parkeringspladser til biler og cykler iht. §§ 5.9 og 5.12.

§13 SERVITUTTER OG LOKALPLAN

13.1 LOKALPLAN (erstatter § 12.9 i Lokalplan 187)
Det østlige byggefelt (byggefelt 3) fremover vil være omfattet af de supplerende eller ændrede bestemmelser i det foreliggende lokalplantillæg 187.1.

For det centrale og det vestlige byggefelt opretholdes bestemmelserne den nugældende Lokalplan 187 for Novo Nordisk (vedtaget i 2017).

Hvor der er tale om nye eller omformulerede paragraffer eller ændrede kortbilag i forhold til Lokalplan 187, vil det være lokalplantillæggets bestemmelser og bilag, der er gældende.

***Note:** Lokalplan 043 opretholdes fortsat for så vidt angår matr.nr.9 q, Måløv by, Måløv.*

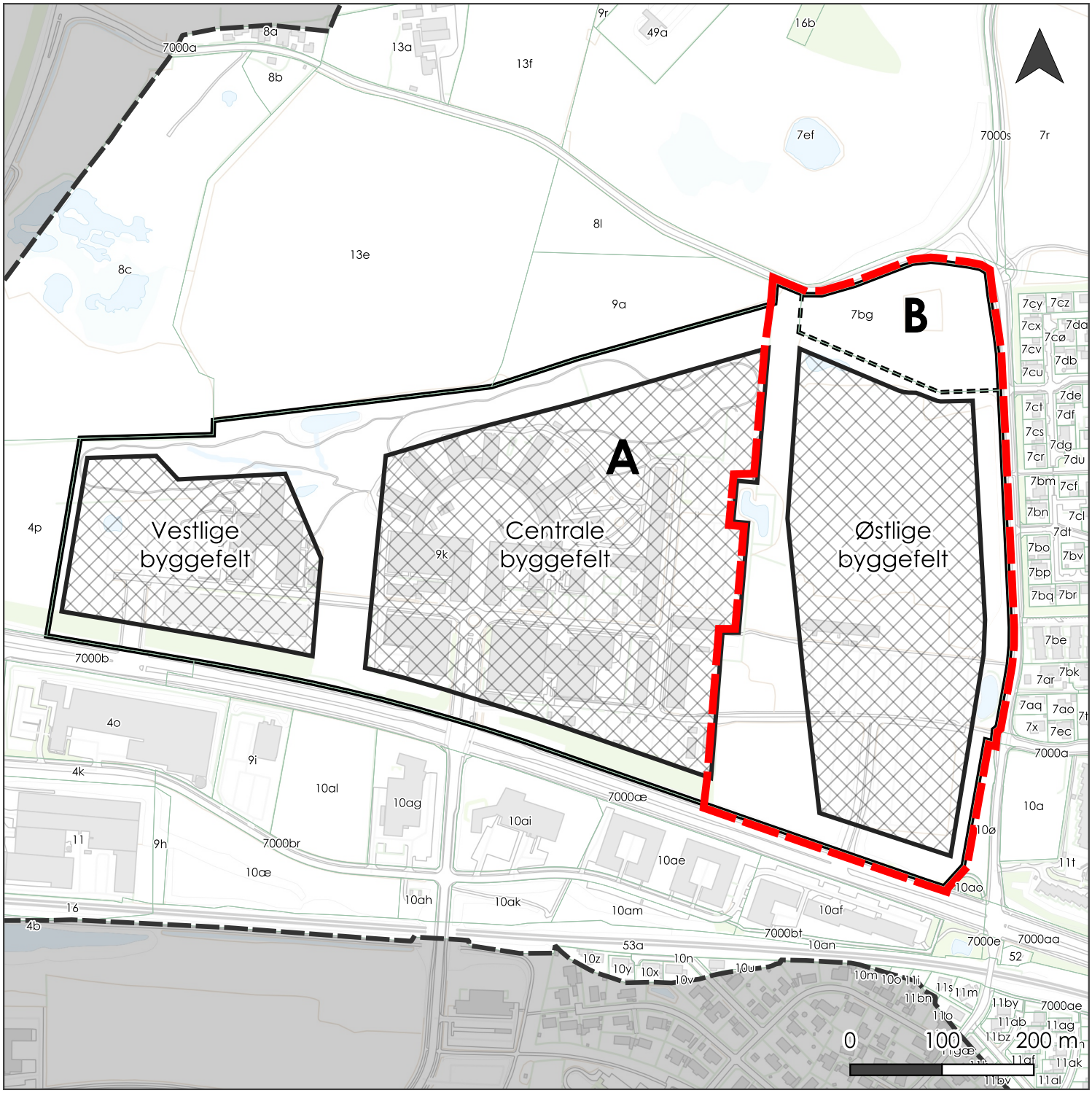
§ 14 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

14.1 Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af høringsfristen, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overens-stemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge-arbejde m.v.

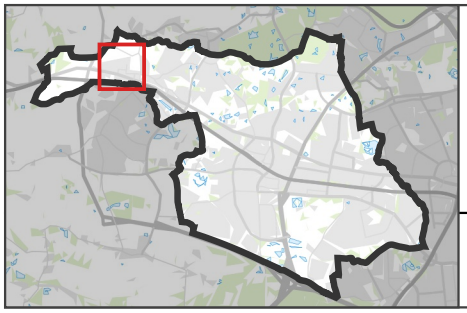
De midlertidige retsvirkninger finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort og højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

Forslaget til lokalplantillæg 187.1 er vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 26. oktober 2026 med henblik på at blive sendt i offentlig høring.



Tegnforklaring:

- Kommunegrænse
- Lokalplan 187
- Lokalplantillæg 187.1
- Matrikler og vejlitra
- Byggefelter
- Delområder



Lokalplantillæg 187.1

Bilag 1

Dato:
18/8/2026

1:6.000

Center for By og Miljø

Ballerup Kommune



Tegnforklaring:

- Afgrænsning - Lokalplan 187.1
- Tidligere byggefelter fra Lokalplan 187
- Tilføjes til byggefelter
- Fjernes fra byggefelter



Lokalplantillæg 187.1

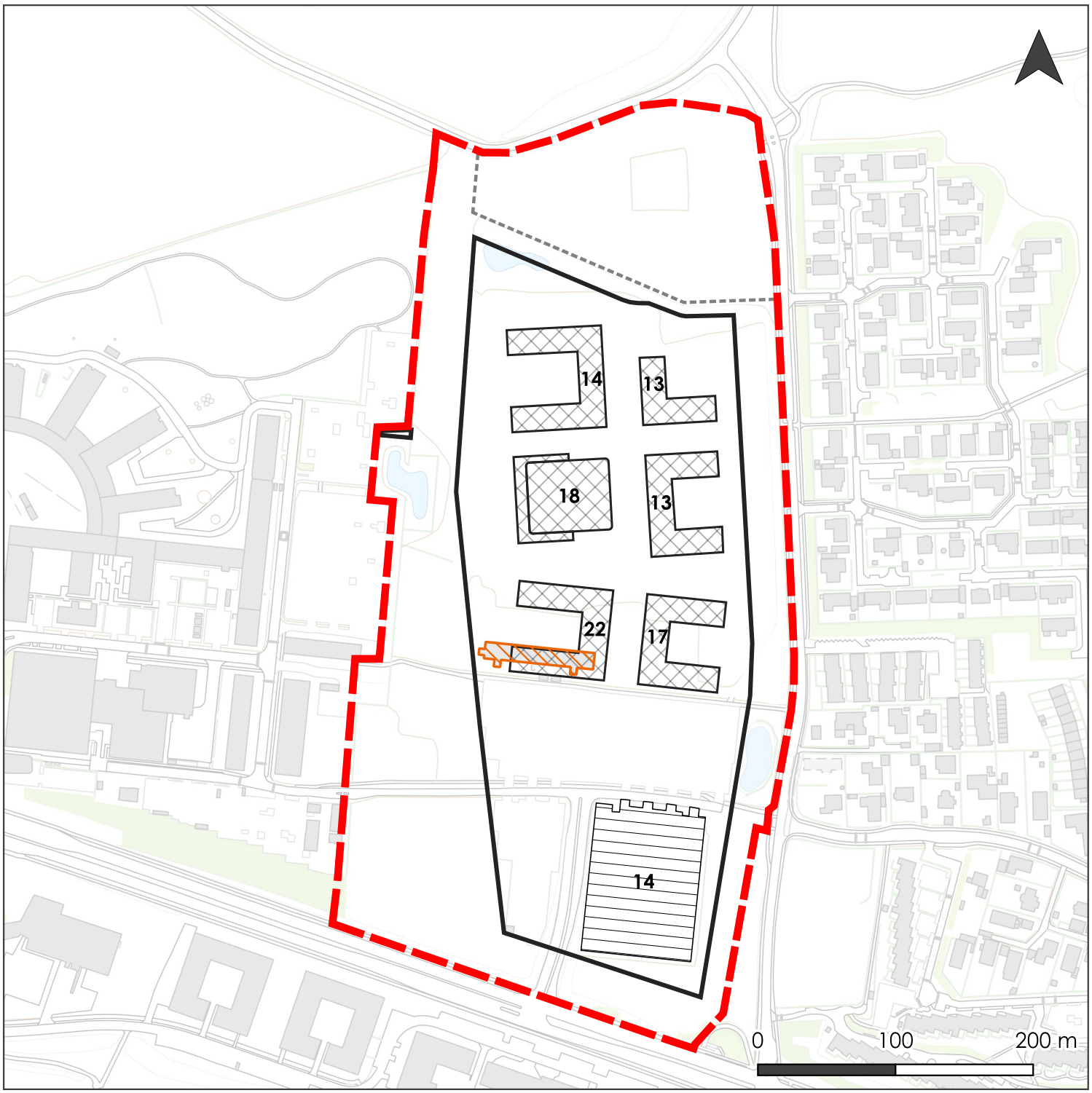
Bilag 1a
Ændringer af byggefelter

Dato:
18/8/2026

1:1.500

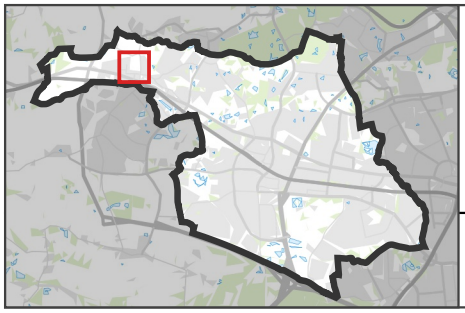
Center for By og Miljø

Ballerup Kommune



Tegnforklaring:

- Lokalplanområde
- Byggefelt
- 18 Vejledende bebyggelsesplan med max. højde i meter
- Midlertidig bygning der fjernes
- 14 Mulighed for parkeringshus med max. højde i meter



Lokalplantillæg 187.1

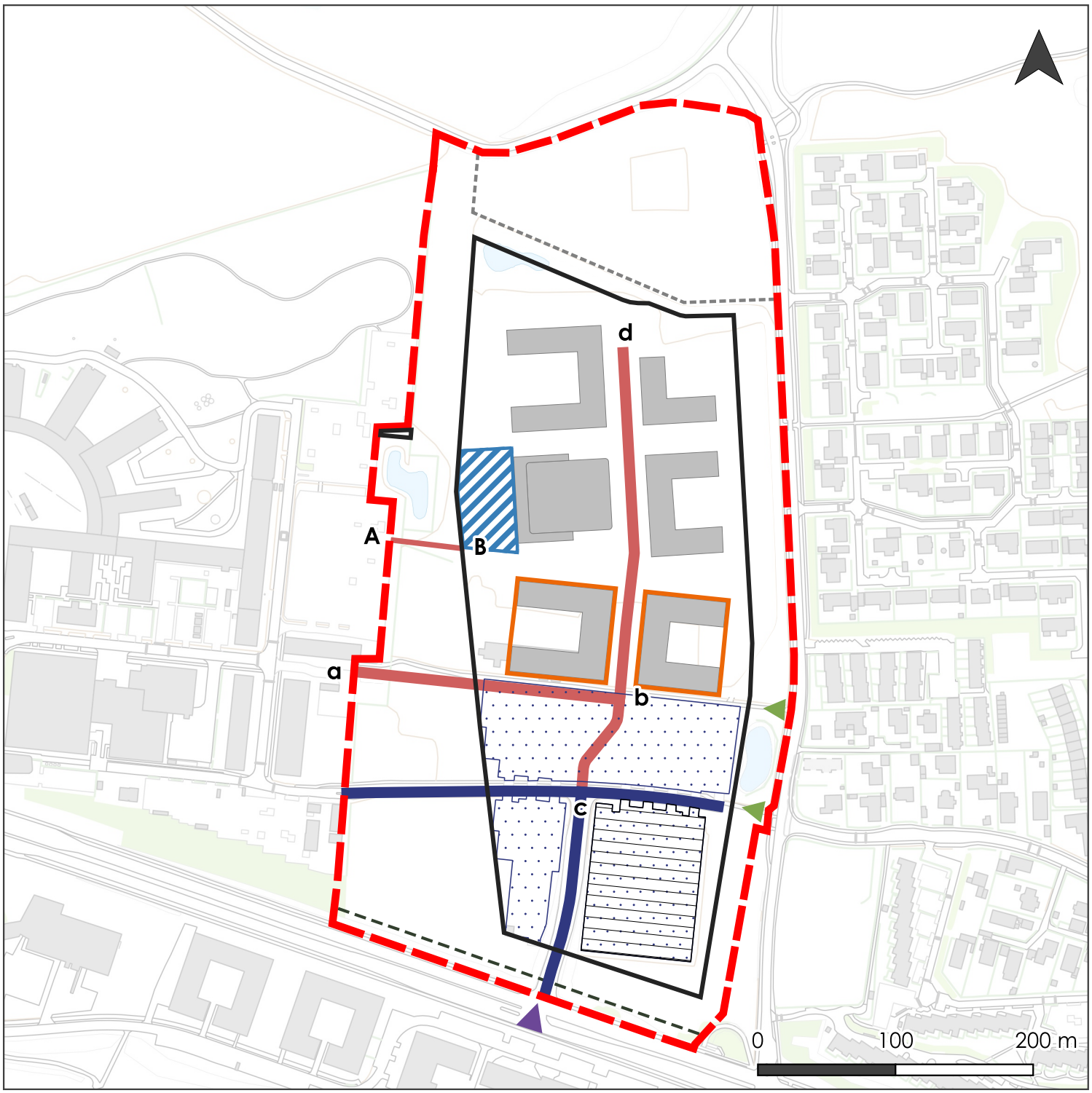
Bilag 2

Dato:
18/8/2026

1:4.000

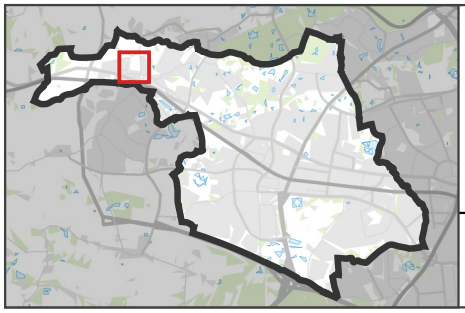
Center for By og Miljø

Ballerup Kommune



Tegnforklaring:

- Nye veje
- Eksisterende veje
- Vejadgang
- Varegård
- Vejbyggelinje
- Eksisterende parkeringsplads
- Mulighed for parkeringshus
- Mulighed for P-kælder
- Adgang for cyklister og gående



Lokalplantillæg 187.1

Bilag 3

Dato:
18/8/2026

1:4.000

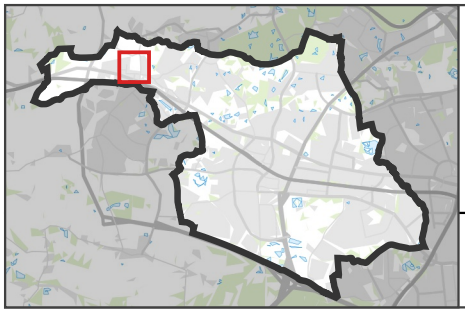
Center for By og Miljø

Ballerup Kommune



Tegnforklaring:

- Beplantning
- Beplantningsbælter
- Spredningskorridor
- § 3-Natur - Søer
- Beskyttelsesområder
- Gravhøje



Lokalplantillæg 187.1

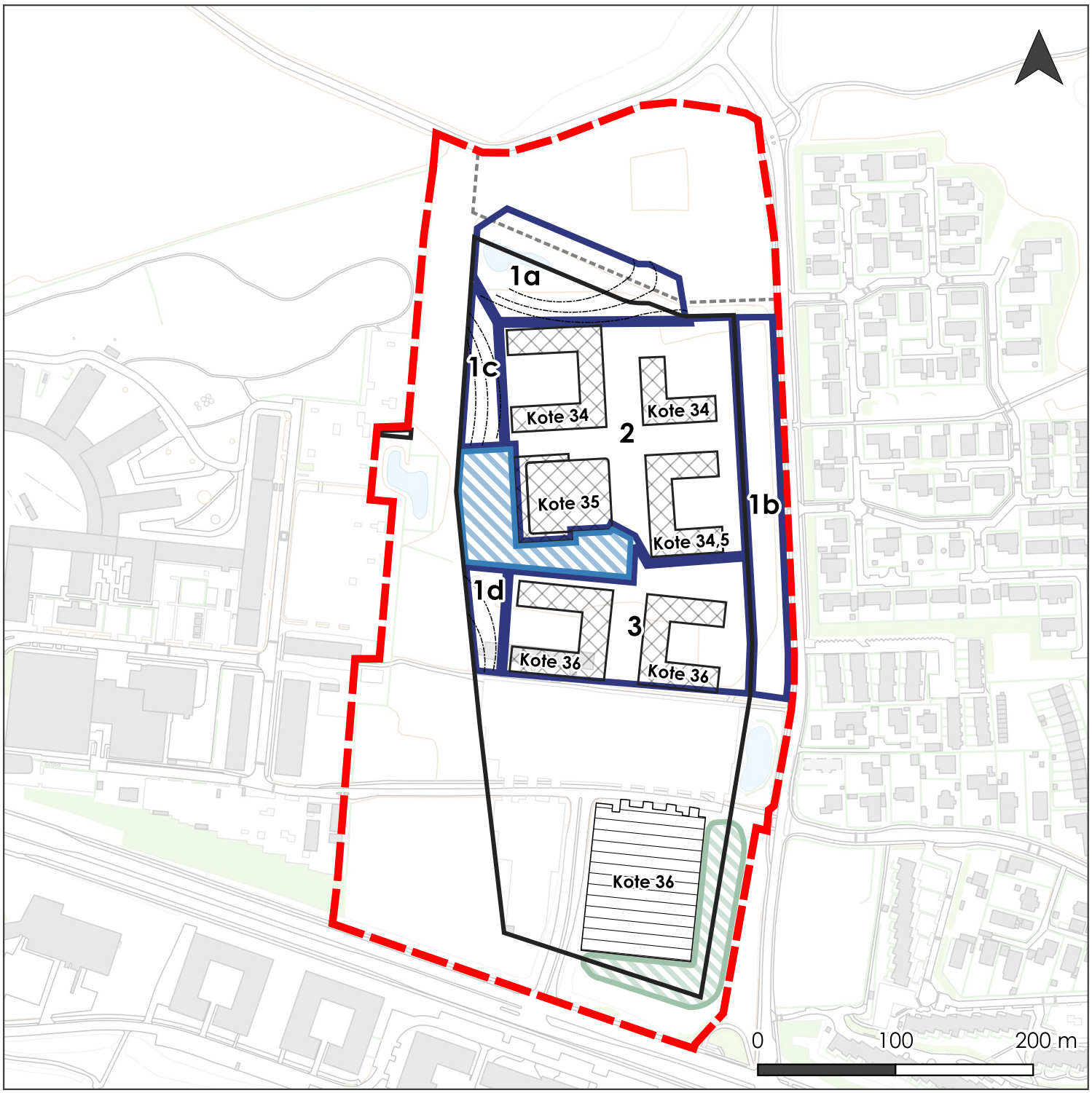
Bilag 4

Dato:
18/8/2026

1:4.000

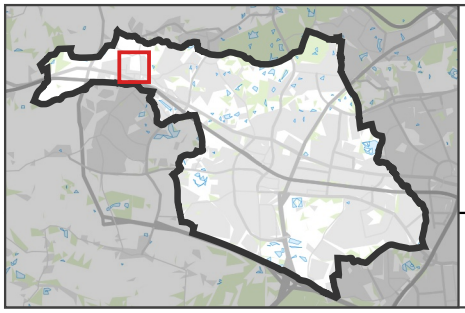
Center for By og Miljø

Ballerup Kommune



Tegnforklaring:

- Zoner - Terrænregulering
- Placering af overskudsjord
- Principielle højdekurver
- Vejledende bebyggelsesplan med kote
- Mulighed for parkeringshus
- Varegård og adgangsvej



Lokalplantillæg 187.1

Bilag 5

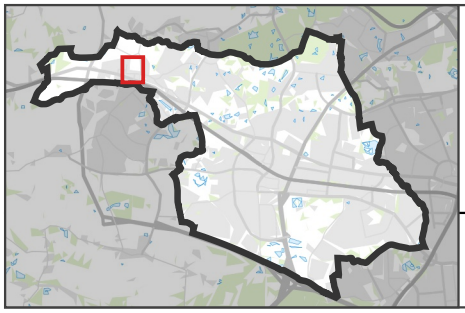
Dato:
24/8/2026

1:4.000

Center for By og Miljø

Ballerup Kommune





Lokalplantillæg 187.1

Bilag 6

Dato:
18/8/2026

Center for By og Miljø

Ballerup Kommune