

Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013

Kommuneplantillægget er udarbejdet i tilknytning til Kommunalbestyrelsens behandling af et forslag til Lokalplan nr. 187 for Novo Nordisk Park i Måløv.

Hvad baggrundsredegørelse, miljøscreening og klagevejledning angår, se derfor venligst informationerne herom i Forslag til Lokalplan nr. 187.

Kommuneplantillægget vedrører kommuneplanens enkeltområder:

- 7.B1 – Jungshøj
- 7.E8 – Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj
- 7.E9 – Stationsnært erhvervsområder ved Hyldhøj
- 7.F4 – Landskabsområde omkring Knardrupvej
- 7.F5 – Landskabsområde ved Jungshøj

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2013 blev der fra erhvervsområdet vest for Måløv by udskilt et nyt boligområde langs Jungshøjvej (jf. 7.B1). Og i konsekvens heraf måtte der defineres et nyt enkeltområde til erhvervsformål i erhvervsområdets sydøstlige hjørne (jf. 7.E9). De nye rammebestemmelser for boligområdet har ikke resulteret i ny lokalplanlægning, hvorfor arealet fortsat er omfattet af Lokalplan 066.

I mellemtiden er tankerne om nyt boligbyggeri vest for Jungshøjvej droppet, og Novo Nordisk har i 2016 erhvervet hovedparten af arealet med henblik på at kunne fremtidssikre virksomhedens udvidelsesmuligheder.

Med det foreliggende forslag til kommuneplantillæg tilbageføres enkeltområde 7.B1 derfor til erhvervsformål, og sammenlægges med de omkringliggende enkeltområder 7.E8 og 7.E9, under betegnelsen "7.E8 – Stationsnært erhvervsområde for Novo Nordisk".

Enkeltområde 7.E8 udvides med et areal på få hundrede kvadratmeter, der er del af Novo Nordisk's ejendom og med lokalplanen overføres til byzone. Arealet har hidtil indgået i det nord for beliggende enkeltområde 7.F4 – Landskabsområde omkring Knardrupvej (i dag Jungshøjvej, red.). Landskabsområdet, der indgår ikke i regionens grønne kiler, men er reserveret til fremtidig byudvikling, reduceres tilsvarende.

Enkeltområderne 7.F5 og 7.F6 for områderne omkring fortidsminderne Jungshøj og Hyldhøj opretholdes, idet førstnævnte dog udvides mod syd, så det følger det eksisterende matrikelskel. Erhvervsområdet 7.E8 reduceres tilsvarende.



Kommuneplan 2013 - Hittidige enkeltområder

Hittidige rammebestemmelser

7.B1 - Jungshøj.

Ud over de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder fælleshuse m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30, til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 45 og til etageboligbebyggelse ikke overstige 80.
Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager, samt som etagehusbebyggelse i 3-4 etager, punktvis eventuelt højere. Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 m².
3. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.
4. Området skal vejbetjenes via Jungshøjvej.
5. Områdets disponering, herunder udstykning, placering og udformning af bebyggelse samt indretning og udformning af ubebyggede arealer, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse og til gravhøjen Jungshøj.
Af hensyn til gravhøjen ønskes en lavere udnyttelse af områdets nordøstlige del end i det øvrige område.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om udlæg af areal til fælles friareal, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets fortidsminder. Der skal fastsættes bestemmelser om offentligt tilgængelige stiforbindelser mellem områdets gravhøje og videre til de tilstødende byområder.

7.E8 - Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj

Ud over de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.

En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

Som hovedregel skal den nordvendte skråning holdes fri for bebyggelse, og bygninger placeres oven for denne. Underetagen af bebyggelse ved skråningens overkant kan dog frilægges, således at bebyggelsen fremstår højere end ovenfor angivet.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt anlæg af veje og stier, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder beplantningsbæltet langs Måløv Byvej, under hensyntagen til gravhøjen Tjørnehøj.
5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².

7.E9 - Stationsnært erhvervsområde ved Hyldhøj

Ud over de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed, offentlige formål m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og

produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.

En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

Under hensyntagen til områdets gravhøje og de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser kan der fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse på udvalgte steder kan opføres med et større etageantal og en større bygningshøjde.

3. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til gravhøjen Hyldhøj.

4. Området skal vejbetjenes via Jungshøjvej. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om udlæg af areal til fælles friareal, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets fortidsminder. Der skal fastsættes bestemmelser om offentligt tilgængelige stiforbindelser mellem områdets gravhøje.

6. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².



Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013 (2018) – Fremtidig afgrænsning af enkeltområder

Fremtidige rammebestemmelser

Rammebestemmelserne for enkeltområderne 7.F4, 7.F5 og 7.F6 opretholdes uændret.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 7.E8 ændres således:

7.E8 - Stationsnært erhvervsområde for Novo Nordisk

Ud over de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større forsknings-, udviklings- og administrationsvirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

Dele af området er fastlagt til beskyttelseszoner omkring gravhøjene Tjørnehøj, Hyldhøj og Jungshøj. Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-4 etager inklusiv en tekniketage på tag.

En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget eller tekniketagen må være hævet mere end 18 m over det omgivende terræn.

Under hensyntagen til områdets gravhøje og de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser kan der fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse på udvalgte steder kan opføres med et større etageantal og en større bygningshøjde.

Som hovedregel skal de nord- og vestvendte skråninger holdes fri for bebyggelse, og bygninger placeres oven for denne. Underetager af bebyggelse ved skråningernes overkant kan dog frilægges, således at bebyggelsen fremstår højere end ovenfor angivet.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt anlæg af veje og stier, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets gravhøje og bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse.

4. Området skal vejbetjenes fra Måløv Byvej. Til Jungshøjvej kan der etableres stiadgang samt sekundær vejtilslutning.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om ubebyggede arealers udnyttelse samt om beplantning og afskærmning, herunder beplantningsbælterne langs Måløv Byvej og Jungshøjvej. Under hensyntagen til områdets gravhøje skal der fastsættes bestemmelser om vej- og stiforbindelser gennem fortidsmindernes beskyttelseszoner.

6. Der kan, i henhold til Fingerplan 2013, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².

*Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013 således vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse,
den 28. maj 2018.*

Sign. Jesper Würtzen
Borgmester

/

sign. Steen Pedersen
centerchef