

FORSLAG TIL LOKALPLAN 187 FOR NOVO NORDISK PARK I MÅLØV

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Kildedal i Måløv.

§1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål, gennem revision af lokalplanerne 043 og 066, 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 primære 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 skræntzone vest for Jungshøj til byzone.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Område

2.1 Lokalplanen afgrænses og inddeles i to delområder: A og B, som vist på bilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 7 bg, 7 eg og 9 k alle Måløv by, Måløv.

Zonestatus

2.3 Med vedtagelse af denne lokalplan overføres et mindre areal af matr.nr. 9 k til byzone, som vist på bilag 1.

2.4 Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

3.1 Delområde A: Stationsnært område til erhvervsformål: større administrations-, forsknings- og udviklingsvirksomhed.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse overvejende til laboratorier, administrations- og kontorformål (herunder handels- og servicevirksomhed), suppleret af bebyggelse til lettere produktionsvirksomhed (herunder farmaceutisk færdigvareproduktion, 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.

Note:

Ballerups kommuneplan definerer begrebet erhverv således:

I de enkeltområder der er udlagt som erhvervsområder, fastlægges anvendelsen til erhvervsformål med angivelse af hvilke typer erhvervsvirksomhed, der kan etableres. Der skelnes først og fremmest mellem fremstillingsvirksomhed m.v. og administrationsvirksomhed m.v.

Ud over hovedkategorien: fremstilling eller administration, angives en retningsgivende størrelsesorden samt en fortegnelse over de hovederhverv og -brancher, til hvilke der kan opføres eller indrettes bebyggelse (herunder industri, håndværk, bygge- og anlæg, engroshandel, transport, forretningsservice, tjenesteydelser m.v.).

Kategorierne baserer sig på systematikken i Danmarks Statistiks erhvervsregister. Som regel vil det desuden være angivet, hvilke yderligere erhvervsmæssige funktioner der kan tillades indpasset i tilknytning til virksomheder, som opfylder hovedanvendelsesbestemmelsen.

Af rammerne fremgår således ingen bestemmelser om bebyggelsesformer og lokaletyper (fabrik, værksted, hal, lager, kontor, butik m.v.).

Den retningsgivende størrelsesorden tager udgangspunkt i det pågældende områdes ejendomsstruktur/grundstørrelser. Kommunens industrikvarterer er oprindeligt opdelt i delområder, som er udstykket til henholdsvis mindre, mellemstore og store virksomheder.

Til offentlige formål, herunder forenings-, forsamlings- og menighedslokaler, som generelt lader sig integrere i erhvervsområder, hører ikke klub- eller foreningsaktiviteter i klubhuse ("rockerborge"), som uanset integreret beboelse, værksted eller anden erhvervsmæssig aktivitet, ved deres fysiske fremtræden i form af adgangsforhold, hegning, sikkerhedsudstyr, blænding af vinduer osv. adskiller sig fra de omgivende ejendomme.

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 drikkevandsinteresser.

3.4 Der må ikke drives handel med dagligvarer eller udvalgsvarer.

Note:

Bestemmelsen er møntet på udefrakommende kunder uden andet ærinde på virksomheden. Undtaget er derfor almindeligt salg af dagligvarer i tilknytning til virksomhedens kantiner og velfærdsforanstaltninger. Undtaget er også eventuelt salg og udlevering af virksomhedens egne produkter.

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.

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

3.12 Delområde B: Landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.

§4 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 Inden for 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 Der kan opføres eller indrettes bebyggelse med henblik på opdeling og/eller udlejning til mindre virksomheder.

Note:

Ved enhver ændret opdeling af bebyggelse i ejerlejligheder eller lejemål, samt ved ændret anvendelse af eksisterende og nye lejemål, skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse indsendes en opdateret plan, jf. Bygningsreglementets bestemmelser om byggetilladelse og anmeldelse.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

Vej- og stiadgang

5.1. Vej- og stibetjening samt placering af parkeringsarealer skal ske på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for delområde A eller et af områdets byggefelter, jf. §§ 6.1-6.2.

Veje, stier og parkeringsarealer skal placeres under hensyntagen til områdets markante terræn samt til de fredede fortidsminder.

5.2. Vejadgang til delområdet sker fra Måløv Byvej via tilslutninger i tre, signalregulerede kryds, som vist på bilag 1.

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.

5.3 Den interne trafik mellem delområdets byggefelter skal primært foregå ad en øst-vestgående akse (a-b) parallelt med Måløv Byvej suppleret dels af en nord-sydgående akse gennem det østlige byggefelt (c-d) parallelt med Jungshøjvej – dels af en øst-vestgående forbindelse (e-f) syd om Hyldhøj.

Der udlægges nye veje, i princippet som vist på bilag 3 og bilag 4:

Et 20 m bredt vej- og stitracé gennem beskyttelseszonen nord for Hyldhøj frem til den nord-sydgående akse.

Et 13 m bredt vej- og stitracé gennem beskyttelseszonen syd for Hyldhøj frem til den nord-sydgående akse.

Et nord-sydgående vej- og stitracé af varierende bredde fra den østlige adgang på Måløv Byvej mod nord.

Der kan udlægges areal til øvrige interne veje og stier i overensstemmelse med en godkendt samlet plan for bebyggelse, friarealer og trafik for delområde A eller et af dets byggefelter, jfr. §§ 5.1, 6.1 og 8.12.

Note:

I forbindelse med etableringen af to nye tilslutninger til Måløv Byvej er den hidtidige, østlige vejadgang fra Jungshøjvej ved Måløv Hovedgade lukket.

Inden for lokalplanområdet er Måløv Hovedgade nedlagt som offentlig vej. Den eksisterende kørebane mellem Hyldhøj og Jungshøjvej vil efter anlæg af de nye veje kunne fjernes, jf. §§ 9.1 og 12.6.

For cyklende og gående vil der fortsat være adgang mod øst til Jungshøjvej og Måløv Hovedgade. I forbindelse med lukningen for vejtrafik er stien omlagt, og der er etableret en mere sikker krydsning af Jungshøjvej. Stien vil fremover blive benyttet

som den vigtigste forbindelse for cyklende og gående i retning mod Måløv bymidte og stationen.

Fra den vestlige tilslutning til Måløv Byvej er der ad stisystemet forbindelse til Kildedal Station.

5.4 Ved udbygning af delområdet østlige byggefelt kan der etableres en sekundær tilslutning til Jungshøjvej, som vist på bilag 3.

Note:

Vejen er som udgangspunkt tænkt anvendt til udkørende varetransport og ikke til ind- og udkørende personbilstrafik. For at opretholde den trafikale sikkerhed på Jungshøjvej vil etablering af en sådan vejløsning kunne medføre krav om ændringer på det offentlige vejanlæg.

5.5 Ud over de i §§ 5.2-5.4 nævnte tilslutninger må der ikke til Måløv Byvej og Jungshøjvej etableres direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel. Dog kan der, efter vejmyndighedens nærmere tilladelse, etableres enkelte stiadgange, fx til busstoppesteder langs de nævnte veje.

5.6 Der udlægges areal til en øst-vestgående hovedsti gennem delområde B, i princippet som vist på bilag 3.

Stien kan anlægges gennem den regulerede beskyttelseszone omkring Jungshøj, med forbindelse mod øst til Måløv Naturpark og mod vest videre ad Jungshøjvej.

5.7 Langs Måløv Byvej gælder den til enhver tid af vejmyndigheden gældende byggelinje, for tiden 25 m fra vejmidte.

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.

5.8 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 § 5.8 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

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

5.10 Der skal udlægges areal til parkering efter følgende normer:

1 p-plads pr. 40 m² bruttoetageareal i det østlige byggefelt.

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal i det vestlige og det centrale byggefelt.

For bebyggelse opført efter en samlet plan kan kommunalbestyrelsen tillade, at der for visse fællesfunktioner fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen.

For hver 20 p-pladser skal der etableres mindst 1 plads, der kan anvendes af personer med handicap.

Note:

Sammenlignet med traditionelle kontorerhverv er forskning og udvikling relativt arealkrævende, da de samme medarbejdere benytter både kontorer og laborationer. Fingerplanen fastsætter grænser for udlæg af parkeringspladser til kontorbyggerier i de stationsnære områder. For almindelige stationer som Måløv må der maksimalt anlægges 1 p-plads pr. 40 m², mens der for knudepunktsstationer som Kildedal maksimalt må anlægges 1 p-plads pr. 50 m².

I lyset af disse vilkår er kommunens hidtidige parkeringsnormer for henholdsvis administrations- og fremstillingsvirksomhed derfor ikke anvendt.

Handicappladserne skal udformes efter bestemmelserne i bygningsreglementet og Vejdirektoratets vejledninger.

5.11 Der skal udlægges areal til parkeringspladser til el-biler med tilhørende ladestandere, jf. § 5.9.

5.12 Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

5.13 Der skal udlægges areal til cykelparkering efter en norm på 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal, og således at der sikres overdækkede pladser svarende til mindst 1 plads pr. 10 ansatte.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde A – Novo Nordisk

6.1. Bebyggelse skal placeres på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for lokalplanområdet eller et af områdets byggefelter.

Bebyggelse skal placeres under hensyntagen til områdets markante terræn samt til de fredede fortidsminder Tjørnehøj, Hyldhøj og Jungshøj.

6.2. Bebyggelse skal opføres inden for de på bilag 2 viste byggefelter.

Fra hvert af de tre byggefelter er der direkte vejadgang fra Måløv Byvej.

Byggefelterne skal forbindes af en trafikal infrastruktur baseret på en øst-vestgående akse suppleret af en nord-sydgående akse gennem det østlige byggefelt, jf. § 5.3.

Bebyggelse skal placeres og opføres med størst tæthed langs de trafikale akser. Bebyggelse skal aftrappes og åbne sig mod de omkringliggende grønne områder, herunder beskyttelseszoner, skrænter og beplantningsbælter.

Langs den nord-sydgående vej i det østlige byggefelt skal bebyggelse opføres som hestesko-formede bygninger (dvs. med grundplaner i U-, V- eller L-form) med bindende facadelinjer symmetrisk omkring vejen og med åbning bagud til henholdsvis parkeringsanlæg eller rekreative gårdrum, som illustreret på bilag 5.

Ved krydsningen mellem den nord-sydgående og den øst-vestgående vej kan symmetrien brydes, således at der åbnes mulighed for etablering af en pladسدannelse samt en bygning med friere arkitektur.

Bebyggelse til produktionsformål og lignende beliggende mellem Måløv Byvej og den øst-vestgående vej vil kunne opføres som rektangulære bygninger.

Note:

Generelt vil bygninger altid som kunne påbegyndes som stokke, der ved efterfølgende udbygning kan opnå den oven for beskrevne grundplan.

Byggefelterne er indbyrdes adskilt af beskyttelseszoner omkring de fredede fortidsminder. Disse zoner er ved Fredningsnævnets kendelser reguleret i udstrækning og form i forhold til naturbeskyttelseslovens generelle cirkelslag 100 m fra gravhøjens fod. Der kan ikke uden fredningsmyndighedens tilladelse opføres bygninger eller etableres anlæg inden for fortidsmindets beskyttelseszone, jf. § 8.10.

6.3. Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet må ikke overstige 50.

Note:

De i § 8 nævnte beskyttelseszoner, skræntzoner, 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.

6.4. 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.

Note:

For hvert af de tre byggefelter tilstræbes at bebyggelse som udgangspunkt kan opføres med en ensartet tagkote. Tilsvarende tilstræbes en ensartethed i udformningen af tekniketagernes taghuse med afrundede ender og ensartet facadebeklædning.

6.5 Uanset bestemmelsen i § 6.4 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.

Og uanset bestemmelsen i § 6.4 må bebyggelse i en 30 m bred bufferzone langs beplantningsbælterne mod fortidsmindet Jungshøj og mod Jungshøjvej højst opføres i 3 etager, inklusiv en øvre tekniketage, og med en tilsvarende lavere bygningshøjde på henholdsvis 9 og 14 m.

Nord-og østvendte facader mod disse to beplantningsbælter skal fremstå som gavle med en bredde på højst 25 m. Mellem disse gavle skal der friholdes gårdrum med en bredde på mindst 40 m og en dybde, der som minimum rækker tilbage til bufferzonens grænse 30 m fra beplantningsbælterne.

Note: Ovenstående bestemmelse skal bidrage til at virksomhedens bebyggelse ikke fremtræder dominerende i forhold til fortidsmindet og de tilstødende boligbebyggelser, jf. bilag 5.

6.6 En bygning eller dele heraf kan opføres med et større etageantal og en større bygningshøjde 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.

Note:

Sådan højere bebyggelse vil eksempelvis kunne forventes tilladt langs de trafikale akser, hvor der ønskes en større grad af bymæssighed, og vil være betinget af en aftrapning af bebyggelsens højde i forhold til beskyttelseszoner og omliggende boligbebyggelse mod øst, jf. § 6.5.

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 I forbindelse med byggeri må terrænreguleringer +/- 0,5 m kun ske på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for et byggefelt eller en del heraf, jf. § 6.1.

6.9 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.

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 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader, tage og materialer

7.1 Bebyggelse, herunder bygninger opført på grundlag af en samlet plan for lokalplanområdet eller et af dets byggefelt, 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.

7.2 Der fastsættes ingen specifikke krav til valg af materialer eller farver, men der må ikke til udvendige bygnings sider anvendes materialer eller farvevalg, der virker skæmmende. Taghuse og synlige tagflader må ikke udføres af skinnende og reflekterende materialer.

Solceller kan integreres i facader og tage. Der kan etableres grønne tage og facader.

Note:

De hidtidige bygninger fremtræder fortrinsvis med murede og skurede facader kombineret med partier i metal og glas. Taghuse fremtræder med ensartet, grå metalbeklædning.

Der har i tidligere lokalplaner været krav om, at bebyggelse kun må optræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes. Det samme gælder andre anlæg, der placeres selvstændigt uden for bygninger.

7.3 Der må ikke til bygningsdele, herunder tage, render og facader, som indgår direkte i afledningen af overfladevand, anvendes materialer, der er belastende for vandmiljøet.

Note: Der kan ikke i en lokalplan optages bestemmelser om forbud mod bestemte materialer og produkter, men der tænkes her eksempelvis på metaller som kan bevirke en forurening.

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 Tekniske anlæg, herunder energi- eller varmeproducerende anlæg, skal placeres således, at de ikke ved refleksioner og 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.

§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 grundejeren 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 træarter, 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 græsribat, 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 Langs Jungshøjvej skal der etableres et 20-30 m bredt beplantet bælte, som vist på bilag 2.

Området beplantes ved grundejerens foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinjer, med henblik på at opnå en god helhedsvirkning langs lokalplanområdets grænse mod øst og bidrage til at afskærme erhvervsområdet fra det omliggende boligområde, jf. § 12.5. Den afskærmende effekt kan forøges ved terrænregulering i form af mindre volde, jf. § 8.17.

Tilplantningen og den dertil hørende terrænregulering af bæltet skal ske etapevis og forud for opførelse af ny bebyggelse øst for den nord-sydgående trafikakse.

Mindre tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner, jf. §§ 4.3 og 6.9, kan indpasses i beplantningsbæltet, der dog til stadighed skal have karakter af en tæt, sammenhængende bevoksning bestående af hjemmehørende buske og træarter, herunder eg, røn, tjørn og lignende.

Hegn kan opsættes i, men ikke foran, beplantningen, så det er synligt fra offentlig vej, jf. § 8.14.

8.5 Langs grænsen mellem delområderne A og B skal etableres et 25 m bredt beplantet bælte, fordelt med 10 m i delområde A og 15 m i delområde B, som vist på bilag 2.

Området beplantes efter grundejerens foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinjer 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 gives en anden karakter end strækningen langs Jungshøjvej, jf. § 8.4.

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

8.6 Mellem det centrale og det østlige byggefelt, jf. § 6.2, 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 2.

I tilknytning hertil friholdes en smal, grøn forbindelse gennem det østlige byggefelt med henblik på at kunne anlægge en rekreativ stiforbindelse med mulighed for tilslutning til det offentlige stisystem gennem Måløv Naturpark øst for Jungshøjvej.

Skræntzoner

8.7 Langs lokalplanområdets grænse mod vest friholdes en 12 m bred zone omkring den eksisterende vestvendte skrænt for bebyggelse, som vist på bilag 2.

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.

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 Omkring lokalplanområdets tre fortidsminder er der af fredningsmyndigheden fastlagt beskyttelseszoner, som vist på bilag 2.

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

uvedkommende anlæg. Beplantning inden for zonerne vil kunne ske efter nærmere retningslinjer, jf. § 9.1.

Uanset bestemmelsen i § 8.10 kan der med fredningsmyndighedens tilladelse etableres interne vej- og stianlæg gennem beskyttelseszonerne, jf. § 5.3.

Note: En større offentlig spildevandsledning er anlagt gennem beskyttelseszonen omkring Jungshøj.

Natur og grønne områder i øvrigt

8.11 I vandhullerne: 124 (ved Hyldhøj), 125 (ny paddesø mellem Hyldhøj og Jungshøj), 126 (i lavningen neden for nordskrænten) samt "b" (nord for Tjørnehøj), som vist på bilag 2, må der ikke uden Kommunens forudgående dispensation ske tilstandsændringer.

8.12 De i §§ 8.1-8.6 nævnte beplantede arealer, de i § 8.7 og 8.8 nævnte skræntzoner og de i § 8.10 nævnte beskyttelseszoner må ikke benyttes til oplagsplads, interne veje, parkering, skiltning eller lignende, men kan efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes til opholdsarealer for virksomhedens ansatte, til rekreative stier samt til sekundære vejanlæg forbeholdt redningsveje og varelevering til bygninger opført på skrænterne.

For bebyggelser opført på grundlag af en samlet plan, i henhold til § 5.1 og § 6.1 skal fælles friarealer samt parkerings- og servicearealer, med hensyn til beplantning, belægning og belysning m.v., udformes efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for delområde A eller et af dets byggefelter.

Der skal i sådanne planer indgå forslag til træplantning på parkeringspladser og langs de interne veje (undtaget strækninger gennem gravhøjenes beskyttelseszoner).

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.

Hegn

8.14 Hegn kan opsættes i beplantningsbælterne mod lokalplanområdets omgivelser og mellem delområderne A og B, men placering og udformning skal forinden godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Eventuelle hegn skal indpasses i bevoksning og terræn med henblik på, at området udadtil fremtræder uhegnet.

Der kan hegnes omkring oplagspladser, affaldsgårde, cykelparkeringspladser og større tekniske anlæg på terræn.

Note: Kommunalbestyrelsen vil i sin behandling af ansøgninger om hegning være bevidst om de sikkerhedsmæssige krav, der stilles til en international medicinal-virksomhed.

Kravene til hegning medfører i øvrigt, at den offentlige adgang mellem områdets gravhøje ikke alle steder kan opretholdes.

Befæstede arealer

8.15 Interne veje og stier, parkeringspladser, manøvrearealer, vare- og affaldsgårde kan udformes med fast belægning under overholdelse af den for området til enhver tid gældende belægningskoefficient, der for tiden er 0,6-0,9.

Regnvand skal forsinkes og tilbageholdes mest muligt. Håndteringen af skybrudsvand skal indgå i planlægningen og projekteringen af den enkelte etape.

Terrænregulering

8.16 I forbindelse med anlæg af belagte arealer som parkeringspladser og varegårde, ved etablering af beplantningsbælter og naturprægede friarealer eller ved indretning af rekreative friarealer må terrænreguleringer +/- 0,5 m kun ske på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for et byggefelt eller en del heraf, jf. § 6.1 og § 6.8.

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.

I samspil hermed vil terrænet i beplantningsbæltet langs Jungshøjvej kunne reguleres, så der dannes mindre, skærmende volde, jf. § 8.4.

Skiltning på terræn

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 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.

Note: Al skiltning på ejendommen rettet mod offentligheden forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Ved enhver udbygning skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse indsendes en opdateret plan for ejendommens skiltning.

8.21 Udendørs reklamering må ikke finde sted.

Note: 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 lokalplanområdet 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 Uanset bestemmelserne i § 3 kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, tekniskabe 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. Forsyningsvirksomheders forskellige tekniskabe og lignende mindre anlæg skal, under hensyntagen til deres tilgængelighed, så vidt muligt placeres samlet.

Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne. Mindre anlæg vil om nødvendigt kunne indpasse i de omkransende beplantningsbælter

8.24 Der kan etableres varslings sirener 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 bebyggelses tag og facader etableres energi- eller varmeproducerende anlæg til supplerende forsyning af områdets virksomheder, jf. § 12.3.

8.26 Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår for omfanget og karakteren af en ejendoms belysning, således at denne ikke unødigt generer omgivelserne. Parkeringspladser på terræn skal belyses ved ensartet parkbelysning.

§9 BEVARINGSBESTEMMELSER

Kulturspor

9.1 Tilbageblevne allé-træer langs det tidligere landevejstracé ad Måløv Hovedgade, skal i videst muligt omfang søges bevaret som del af erhvervsbebyggelsens rekreative friarealer. Udgåede træer gennem beskyttelseszonen omkring Hyldhøj skal erstattes af nye træer med samme karakter.

§10 STØJ

Ingen bestemmelser

§11 GRUNDEJERFORENINGER

Ingen bestemmelser

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

Note: Med henvisning til Transport-, Bygnings- og Boligministeriets notat af 8. november 2017 om revision af bygningsklasse 2020, optages der i lokalplanen ingen bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri i bedste lavenergiklasse i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Fællesanlæg

12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger. Da ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyningsform.

Blokvarmecentraler med en varmekapacitet på mere end 0,25 MW, skal tilsluttes det mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige varmforsyningsnet. Området er på den baggrund projektdokumenteret til fjernvarmforsyning ved I/S Vestforbrænding.

Alternativt skal der udarbejdes projektforslag, hvor det fremgår, at bebyggelsen kan forsynes med anden varmforsyning, der er mere samfundsøkonomisk og miljøvenlig.

12.2 Væsentlige ændringer af varmeanlæg i eksisterende bygninger skal projekteres og vurderes ud fra samfundsøkonomiske bedømmelser.

12.3 Uanset bestemmelserne i §§ 12.1-12.2 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget, jf. §§ 7.2 og 7.5.

Beplantning

12.4 Før ny bebyggelse i delområde A tages i brug, skal der etableres de i § 8.12 nævnte tilhørende fælles friarealer samt parkerings- og servicearealer.

Før nye parkeringsanlæg langs lokalplanområdet østgrænse tages i brug, skal de tilhørende, i § 8.17 nævnte terrænreguleringer og beplantninger, være etableret.

12.5 Før ny bebyggelse mellem Måløv Byvej og den i delområde A beliggende øst-vestgående, interne vej tages i brug, skal tilsvarende afsnit af det i § 8.1 nævnte, beplantede bælte renoveres, således at den samme sted beskrevne karakter opnås.

Før ny bebyggelse mellem Jungshøjvej og den i delområde A beliggende nord-sydgående, interne vej tages i brug, skal tilsvarende afsnit af det i § 8.4 nævnte, beplantede bælte etableres, således at den samme sted beskrevne karakter opnås.

Note:

Kravene skyldes intentionen om, at der langs erhvervsområdets ydergrænser og mellem områdets byggefelter skal opretholdes friarealer, således at en grøn karakter kan fastholdes.

Fortidsminder

12.6. Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af fortidsminder inden for lokalplanområdet. Sådanne fortidsminder vil ved anlægsarbejder og bebyggelse i givet fald være omfattet af museumsloven (lov nr. 358 af 8. april 2014, kapitel 8).

Anlæg af veje, stier og ledningsanlæg mv. på tværs af beskyttelseszonerne forudsætter derfor, at der i god tid forinden arbejdets iværksættelse er gennemført arkæologiske prøvegravninger og eventuelt egentlige undersøgelser.

Note:

Kroppedal Museum skal som ansvarlig institution forestå disse undersøgelser. Museet er bekendt med virksomhedens planer for den fremtidige trafikbetjening, og Slots- og Kulturstyrelsen har godkendt museets budget for en udvidet prøvegravning på de græsklædte arealer omkring Hyldhøj.

Beskyttelseszoner

12.7 Bebyggelse og anlæg inden for de regulerede beskyttelseszoner omkring Tjørnehøj, Hyldhøj og Jungshøj forudsætter i hvert enkelt tilfælde fredningsmyndighedens tilladelse.

12.8 Fravigelser fra lokalplanens intentioner og bestemmelser, der er af betydning for fortidsminderne og deres omgivelser, kan først ske efter høring af fredningsmyndigheden.

Parkering

12.9 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i §§ 5.10-5.11 beskrevne bilparkeringspladser og den i § 5.13 beskrevne cykelparkering være udlagt og det nødvendige antal pladser anlagt, jf. § 5.9 og 5.12.

§13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget, aflyses Lokalplan nr. 043 og Lokalplan nr. 066, som blev vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse henholdsvis den 14. marts 1988 og den 26. maj 1993, på de ejendomme, der er nævnt i denne lokalplans § 2.

Note: Lokalplan 043 opretholdes for så vidt angår den vestligste ejendom matr.nr. 9 q, Måløv by, Måløv, mens Lokalplan 066 aflyses i sin helhed.

§14 RETSVIRKNINGER

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de bebyggelser og anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Note:

Det vil sige, at lokalplanens bestemmelser først gøres gældende, når der ønskes ændringer af de eksisterende lovlige forhold, f.eks. når man vil ændre ejendommens anvendelse og indretning, når man vil udstykke ejendommen eller lægge den sammen med en anden, når man vil bygge eller lignende. Når der er tale om udlæg til offentlige formål kan ejere kræve de berørte ejendomme eller dele heraf eksproprieret, også selvom planen ikke realiseres.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

14.2 Kommunalbestyrelsen kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Note:

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det vil sige, at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3. Der kan heller ikke dispenseres fra bestemmelser i de øvrige paragraffer, hvis de er af væsentlig betydning for, at lokalplanens formål kan opfyldes, som det er formuleret i § 1.

14.3 En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

14.4 Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

14.5 Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

*Lokalplanforslaget således vedtaget til offentliggørelse og høring,
Ballerup Kommunalbestyrelse, den 28. maj 2018*

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Steen Pedersen
Centerchef