

Forudgående høring om kommuneplantillæg for stationsområdet i Måløv



Høringsperiode fra 6. marts til 5. april 2018.

Der afholdes offentligt møde om planerne i starten af marts (dato indsættes).

Forside: Visionsillustration, tegnet af Tredje Natur / JaJa Architects

Indholdsfortegnelse

Oplæg til byomdannelse	1
Kom med dine idéer og forslag	6
Tidsplan	7

Oplæg til byomdannelse

Baggrund

Ballerup Kommune har fået bearbejdet vinderforslaget til Udviklingsplan for Måløv Bymidte - "Måløvringen", hvad angår Måløv Byvej og arealerne syd for Måløv Byvej.

I "Måløvringen" var området planlagt til dagligvarebutik/boliger og "boksbutikker". Det har vist sig, at interessen for at etablere flere "boksbutikker" i området, ikke er tilstrækkelig. Ballerup Kommune har derfor - med udgangspunkt i visionen om "Måløvringen" - fået udarbejdet et studie af mulighederne for at omdanne området sydøst for Måløv Station til et nyt boligområde.

Jeudan, som er grundejer af den østligste grund ("Hindsgaul-grunden"), har suppleret Ballerup Kommunes volumenstudie med ønske om en højere bebyggelsestæthed.



Udviklingsområdet

Stationsområdet i Måløv ligger i dag afskåret fra både den oprindelige del af Måløv og Søndergård af to store barrierer - Måløv Byvej/Frederikssundsvej og jernbanen. Området er i dag forholdsvis ekstensivt udnyttet til trods for at det ligger stationsnært. Ballerup Kommune vurderer, at området har potentiale til at blive en langt mere integreret del af Måløv og et bindeled mellem det oprindelige Måløv og Søndergård.

Strategien

Strategien er at udvikle et nyt boligområde sydøst for Måløv Station og at udviklingen af byområdet skal være et led i realiseringen af visionen om "Måløvringen".

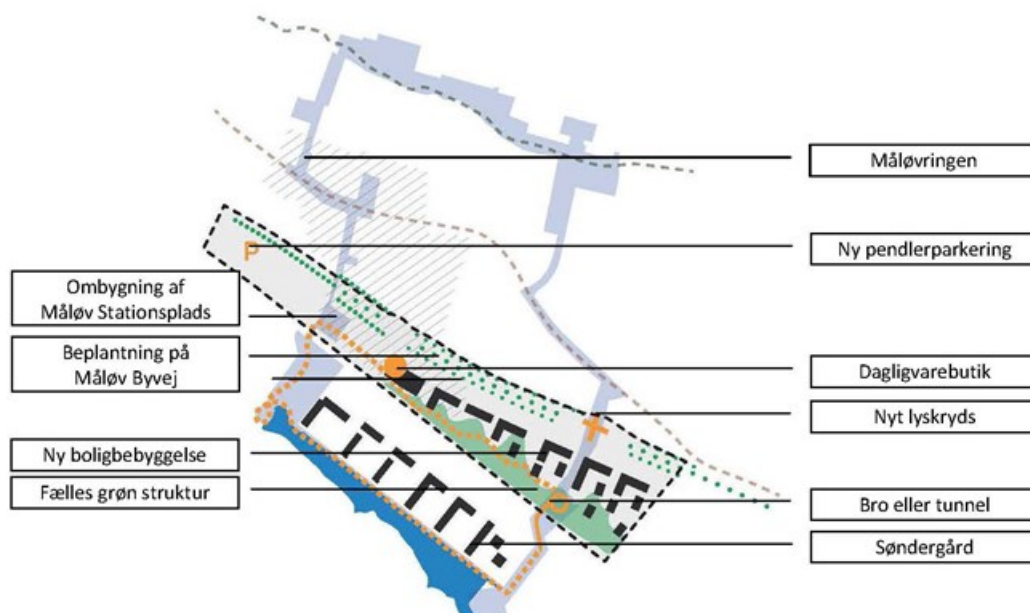


Illustration af koncept, tegnet af Tredje Natur/ JaJa Architects for Ballerup Kommune.

Boligområdet skal have et sammenhængede grønt landskab langs jernbanen, som forbindes med Søndergård ved enten at anlægge en cykel-/gangbro over jernbanen ("Hindsgaulbroen") eller ved at anlægge en tunnel. Den planlagte boligbebyggelse skal dermed orientere sig mod et sydvendt fællesareal og danne en støjskærmende "ryg" mod Måløv Byvej.

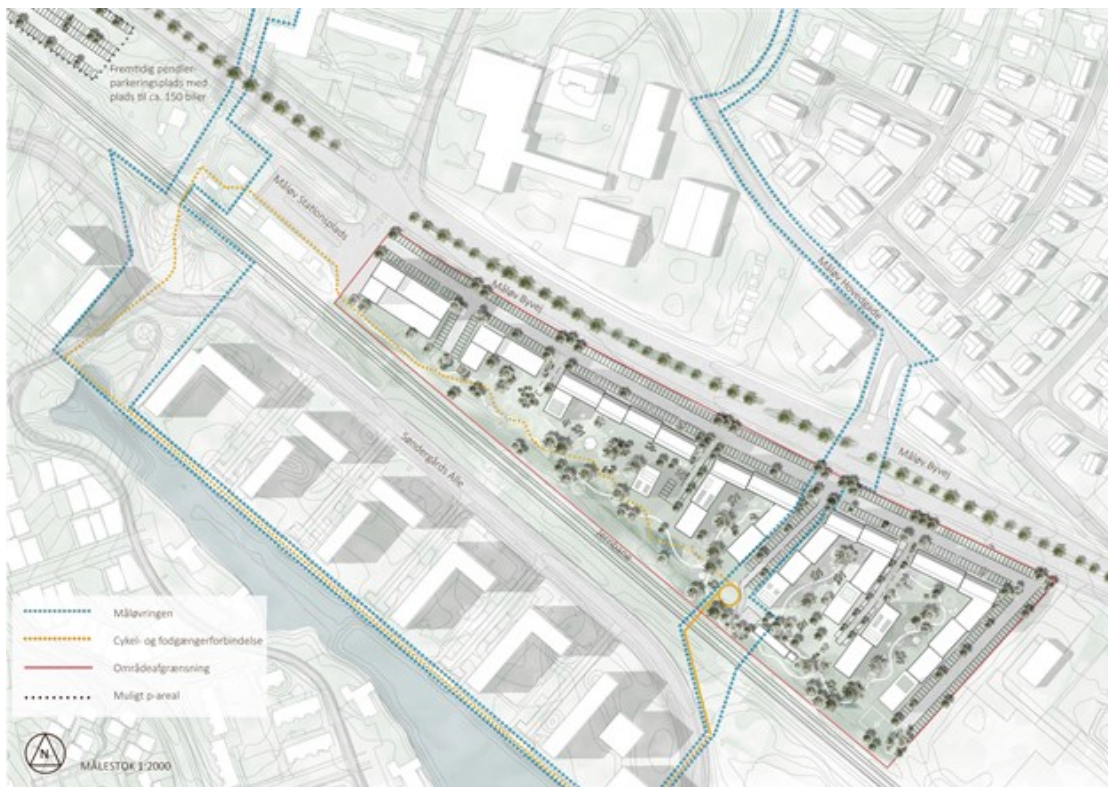
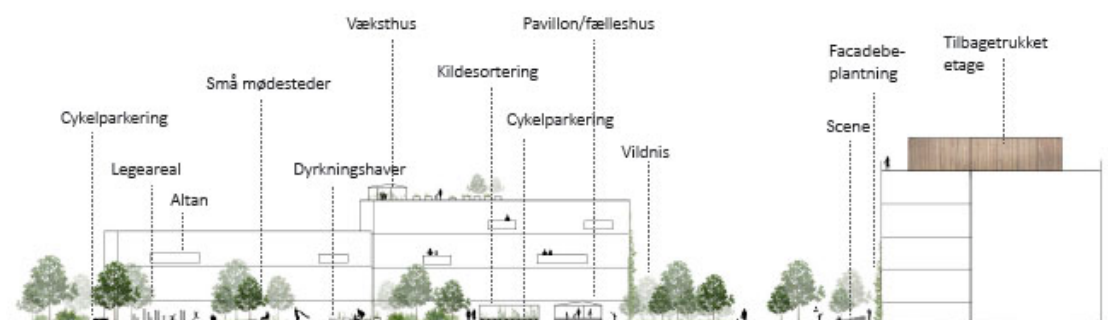


Illustration af bebyggelse, tegnet af Årstiderne Arkitekter for Jeudan

En økonomisk undersøgelse viser, at bebyggelsestætheden, skal være relativt høj for, at det kan svare sig omdanne de allerede bebyggede grunde til et boligområde.

Den fremtidige bebyggelse vil derfor variere i højden fra 3 til 6 eller 7 etager. For at bebyggelsen virker mindre dominerende, skal facaderne på den højeste del af bebyggelsen, som vender ud mod Måløv Byvej, forskydes for at give for at bløde den ellers lige facadelinje op. Derudover skal den øverste etage være en tilbagetrukket. Samme arkitektoniske løsning er anvendt lige syd for jernbanen i etagebebyggelsen på Søndergård, som er 5 etager høj. Se principsnittet nedenfor.



Principsnit af bebyggelse og gårdanlæg, tegnet af Årstiderne Arkitekter for

Jeudan

Mod syd bliver bebyggelsen lavere for at give mulighed for solrige tagterrasser med fælles mødesteder for beboerne og for altaner på bygningernes facader.

Trafikhastigheden på Måløv Byvej sænkes for at mindske støjbelastningen og for at signalere, at trafikanterne kører gennem Måløv.

Et nyt lyskryds på Måløv Byvej - ud for to eksisterende tankstationer - vil sammen med broen skabe forbindelse til den østlige del af Måløv. Lyskrydset skal samtidig være en del af vejadgangen til den planlagte boligbebyggelse.

Der planlægges for en ny dagligvarebutik i bebyggelsens norvestlige ende, på den kommunalt ejede grund (ved stationspladsen), som skal styrke livet på Stationspladsen og give kommende beboere og pendlere nem adgang til dagligvareindkøb. Den eksisterende pendlerparkeringsplads nedlægges og erstattes af en ny med en større kapacitet vest for Måløv Station.

Det er tanken, at Stationspladsen skal ombygges med henblik på at opnå en mere effektiv trafikafvikling og et mere bymæssigt møde med Måløv.



Visionsillustration af det grønne fælles landskabsstrøg mod jernbanen, tegnet af Tredje Natur / JaJa Architects for Ballerup Kommune.

Nyt plangrundlag

For at realisere udviklingsplanerne ønsker Ballerup Kommune at ændre på det gældende plangrundlag, herunder kommuneplanen og spildevandsplanen, som ændres gennem tillæg. Derudover skal der laves en ny lokalplan til erstatning af den nuværende lokalplan, som ikke giver mulighed for den ønskede udvikling af området.

Kom med dine idéer og forslag

Ballerup Kommune indkalder hermed idéer og kommentarer til ændring af kommuneplanen.

Du indsender dine ideer og forslag til planlægningen ved at benytte kommentarfunktionen i højre side eller ved at skrive til byplan@balk.dk, hvor du skriver "Høringssvar - Stationsområdet i Måløv" i emnefeltet. Høringssvar modtages senest **torsdag den 5. april 2018**.

Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

Offentligt dialogmøde om byudviklingsplanerne

Du er også velkommen til at deltage i et dialogmøde om udviklingsplanerne, som foregår i salen på Måløvhøj Skole, afd. Måløv, Kratvej 14 i Måløv, (dato indsættes).

Tidsplan

Forår 2018 - Forudgående høring inden der tages beslutning om indholdet i en kommende lokalplan.

Efterår 2018 - Høringssvarene fra forhøringen behandles og der tages politisk stilling til hvorledes et forslag til en lokalplan skal se ud.

Derpå sendes lokalplanforslaget i høring.

Årskiftet 2018/2019 - De indkomne høringssvar behandles politisk med henblik på en endelig vedtagelse af en lokalplan.