

REDEGØRELSE

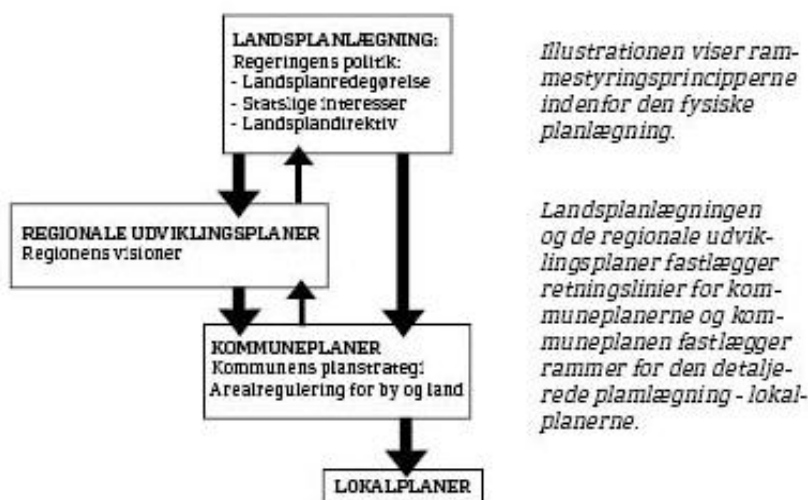
FORSLAG TIL LOKALPLAN 135 for en dagligvarebutik ved Måløv Hovedgade

Lokalplan/Forslag

Hvad er en lokalplan

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Plansystemet (efter kommunalreformen i 2007):



Lokalplanen består af:

Redegørelsen som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Planbestemmelserne som er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne.

Diverse kortbilag og illustrationer der viser afgrænsningen af området i forhold til skel samt kort og illustrationer, der uddyber lokalplanens bestemmelser.

Vejledning

Hvornår laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentlig gjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

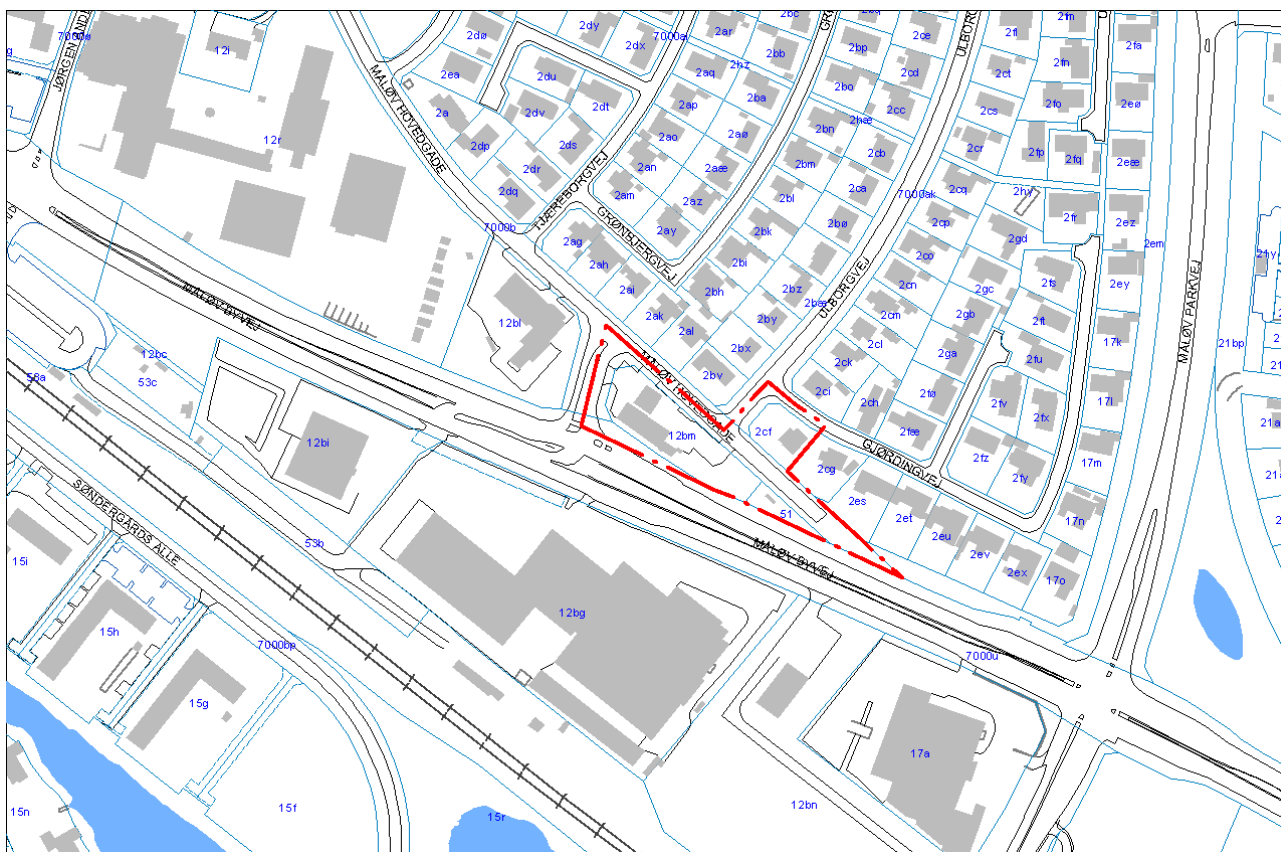
Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i paragraffen om retsvirkninger i lokalplanen.

REDEGØRELSE

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende med facade til Måløv Byvej øst for Måløv bymidte og bydelens station. Området afgrænses mod syd af Måløv Byvej, mod vest og nord af Måløv Hovedgade samt haveboligområdet omkring villavejene Ulborgvej og Gjørdingvej.



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens baggrund og formål

Med anlæggelsen af Måløv Byvej blev den gamle landevej mod Frederikssund, i 1970'erne omlagt uden om Måløvs bymidte. Frederikssundsvejen forløb før dette ad bydelens slyngede og snævre hovedgade.

Af trafikale årsager blev tilslutningen mellem hovedgaden og den nye, 4-sporede hovedlandevej omlagt, så den østlige indkørsel til bymidten siden foregår via et regulært T-kryds. Mellem de to, store veje opstod med denne regulering en aflang, trekantet grund, som i mange år har været anvendt til benzintank.

Den private grundejer af tankstationen ønsker ikke længere at drive sin forretning - en ubemandet F24 automattank - videre på adressen.

Til gengæld har en dagligvarekæde vist interesse for lokaliteten, som har stor synlighed, og ønsker her at opføre en ny butik. Kæden har derfor med ejeren aftalt vilkår for ejendommens overtagelse.

Som følge af den uregelmæssige grund og de bebyggelsesmæssige begrænsninger, som beliggenheden mellem større vejanlæg indebærer, kan der ikke på den omtalte ejendom skaffes tilstrækkeligt areal til etablering af de for butiksbebyggelsen nødvendige parkeringspladser.

Det vil derfor være en forudsætning for projektets gennemførelse at inddrage dels en nuværende boligejendom dels et mellemliggende vejareal.

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for en sådan anvendelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 6.500 m², hvoraf selve grunden med tankstationen udgør de ca. 2.250 m².

Lige øst for tankstationen ligger HNM's naturgasregulatorstation, der er knyttet til den regionale fordelingsledning langs Frederikssundsvej.



Lokalplanområdet set fra sydøst mod Måløv Bymidte

Centralt gennem lokalplanområdet løber Måløv Hovedgades østlige ende, der efter Ulborgvej ender blindt. Strækningen benyttes i dag som en supplerende forbindelse for gående og cyklister fra det signalregulerede kryds Måløv Byvej – Måløv Parkvej. Dette overflødiggjorte vejareal omfatter ca. 1.300 m².

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige udkant af centerområdet Måløv Bymidte, hvor nærmeste nabo mod vest er en anden, lidt større benzintank. På den modstående side af Måløv Byvej syd for området ligger et ældre erhvervsområde, hvor der på en række ejendomme er åbnet mulighed for særlige former for udvalgswarebutikker (handel med pladskrævende varer).

Nord for området ligger haveboligkvarteret Højriis. Adgangen til grundejerforeningens ca. 140 boliger sker fra Måløv Hovedgade ad villavejene Ulborgvej og Tjæreborgvej. Omkranset af vejene Måløv Hovedgade, Ulborgvej og Gjørdingvej på tre sider ligger den ca. 750 m² store boligejendom: Gjørdingvej 2.

Terrænmæssigt er lokalplanområdet ganske fladt med et svagt fald på et par meter fra øst mod vest.



Lokalplanområdet set fra nordvest mod krydset Måløv Byvej – Smørum Parkvej

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til centerformål med henblik på, at der kan opføres og indrettes bebyggelse til detailhandel og tilsvarende kundeorienteret service.

Aktuelt er der ønske om at etablere en dagligvarebutik på ca. 1.000 m², svarende til de discountbutikker alle de kendte butikskæder driver.

Området har ikke hidtil været omfattet af lokalplanlægning, hvorfor der fastsættes mere detaljerede bestemmelser for adgangs- og parkeringsforhold, for bebyggelsens omfang, placering og udseende samt for udformningen og indretningen af de ubebyggede arealer.

Der gives mulighed for opførelse af en bygning i én etage med maksimal højde på 7,5 m, hvilket er lavere end de 8,5 m, der normalt gælder i villaområder. Bygningen skal placeres med de længste facader mod Måløv Byvej og Måløv Hovedgade. Bebyggelsesprocenten holdes på 35, hvilket er betydelig lavere end de 60, der generelt er gældende for bymidten i Måløv.

Der stilles ikke ekstraordinære krav til bygningens materialevalg. Facader kan opføres enten i tegl eller lyse betonelementer.

Sammenlignet med den eksisterende benzintank vil den nye bebyggelse i højere grad kunne bidrage til dæmpning af trafikstøj fra den befærdede Måløv Byvej.



Illustration af butiksbebyggelsen set fra Måløv Byvej mod vest



Lokalplanområdet set fra øst mod Måløv Station

Bebyggelsen indrettes således, at vareleveringen og afhentningen af returvarer, emballage og affald mv. vil ske via en delvis overdækket varegård i den vestlige ende, så det generer så få af de omliggende boliger som muligt.

Ud over butiksbygningen skal der i området efter den sædvanlige norm etableres godt 50 parkeringspladser. Den eksisterende grund med benzintanken ikke imidlertid ikke stor nok til også at rumme disse, må der inddrages yderligere areal. Dels et overflødiggjort vejareal dels en nuværende boligejendom.

Sydøst for bygningen skal der anlægges parkeringsplads til butikkens kunder. Adgang til parkeringen sker i forlængelse af Måløv Hovedgade via en ny overkørsel ved krydset til Ulborgvej.

En gasregulatorstation øst for den eksisterende tankstation har hidtil kunne vejbetjenes fra den blinde del af Måløv Hovedgade. Lokalplanen sikrer, at det fremover i stedet vil kunne ske direkte fra parkeringspladsen.

Den nye parkeringsplads vil samtidig afbryde den eksisterende mulighed for cyklister og gående til at benytte den blinde ende af Måløv Hovedgade som en nem smutvej, der forbinder bymidten med trafikmål øst for Måløv Parkvej, ind imod Ballerup eller syd for jernbanen.



Illustration af butiksbebyggelsen set oppefra



Illustration af butiksbebyggelsens placering og den tilhørende parkeringsplads

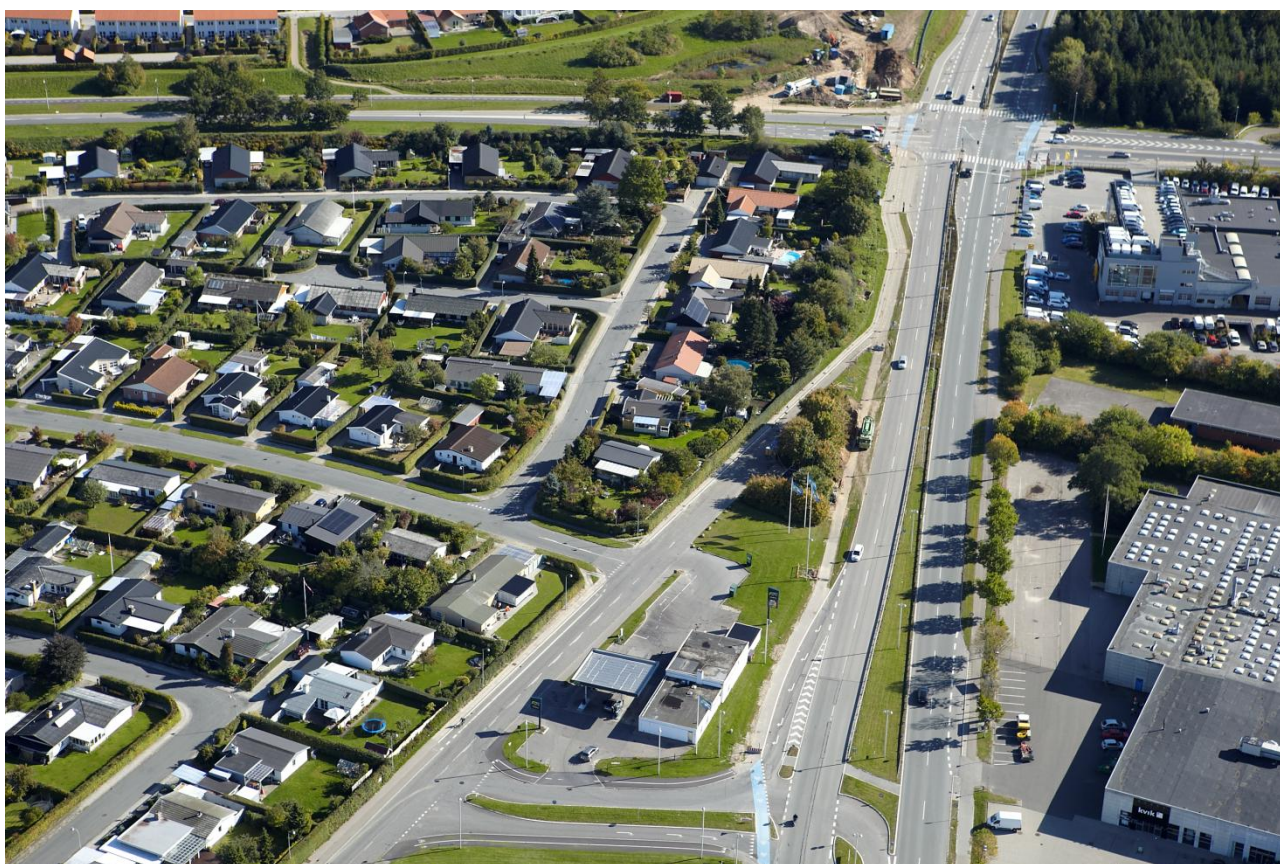
Mellem Hovedgadens udmunding i Måløv Byvej og det store, signalregulerede kryds ved Smørum Parkvej er der i dag anlagt en dobbeltrettet cykel-/gangsti. Som følge af aktuelle overvejelser om at etablere en såkaldt cykel-supersti langs Frederikssundsvej må det forventes, at den dobbeltrettede sti ikke vil kunne opretholdes.

Butiksprojektet betyder altså, at den nuværende stirute må omlægges, så cyklister i stedet må benytte bydelens sædvanlige cykelstier langs de større veje. Krydsning af Måløv Byvej må derfor ske via det signalregulerede kryds ved J. Andersensvej/ Måløv Stationsplads.

I udkanten af butikkens parkeringsplads etableres et nyt fortov mellem Måløv Hovedgade og Gjørdingvej, så boligkvarteret beholder sin gangforbindelse østpå. Fodgængere vil derved fortsat kunne benytte smutvejen frem til Måløv Parkvej.

Af hensyn til den boligejendom som bliver nabo til parkeringspladsen, stilles der krav om, at der langs skellet etableres en støjdempende og lystæt afskærmning. Belysning af parkeringspladsen skal ske med armaturer, der sikrer, at naboerne i de tilstødende boligejendomme ikke generes unødigt.

På grund af butiksgrunden størrelse og form stilles der ikke krav til større og mere markant beplantning, men alene til en simpel hæk omkring parkeringspladsen suppleret af enkelte opstammede træer.



Lokalplanområdet set fra vest i retning mod Ballerup

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2013

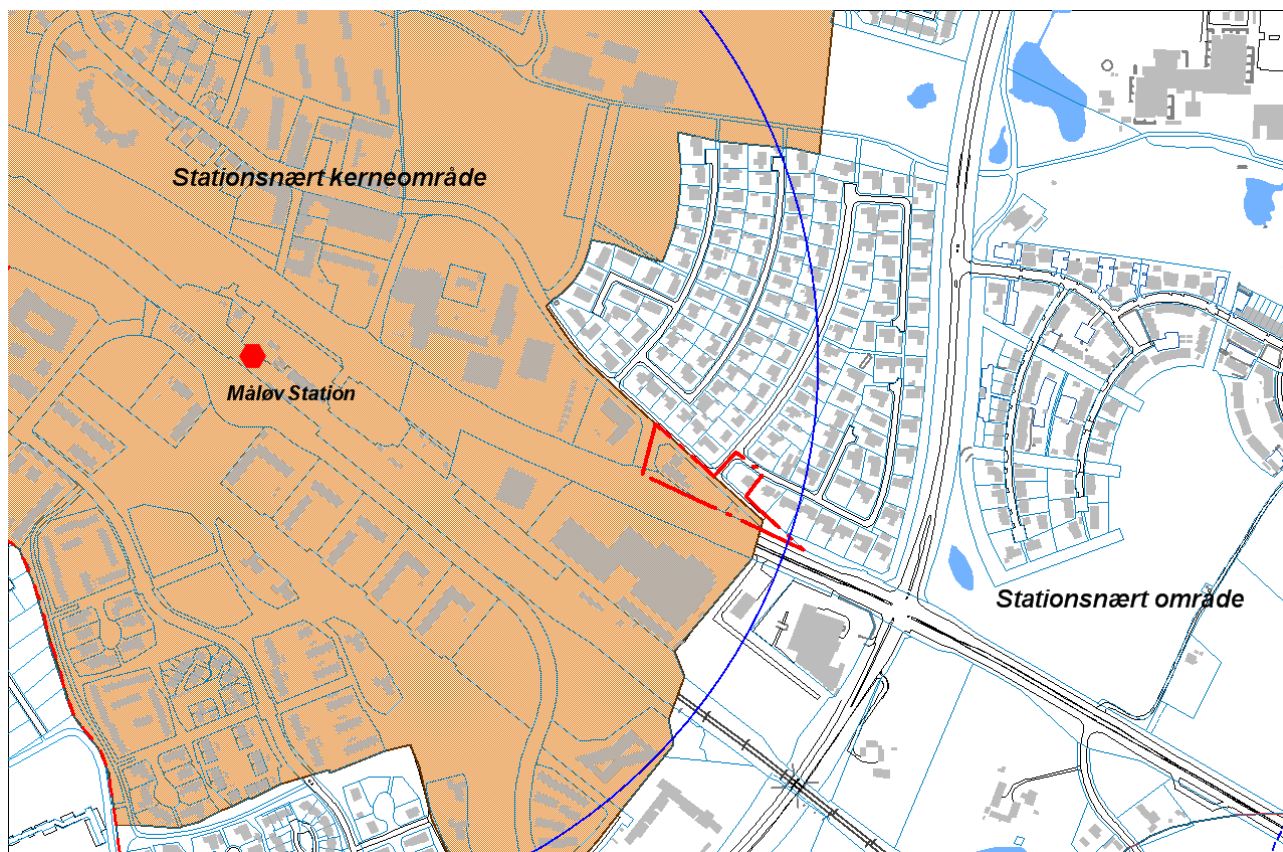
Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning; kaldet Fingerplan 2013.

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

De stationsnære arealer op til 1.200 m fra stationerne har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst søges placeret her. Det er således også i de erhvervsområder, som er stationsnært beliggende, at en markant anvendelsesmæssig fornyelse og en mærkbar intensiveret udnyttelse vil kunne tillades.

Ballerup Kommune har bl.a. af denne grund gennem en årrække gennemført modernisering af plangrundlaget for en stribe, ældre industrikvarterer.

Lokalplanforslaget er således i overensstemmelse med Fingerplanen.



Stationsnære områder (cirkelslagene markerer afstand på 600 m – kerneområdet - og 1.200 m fra S-station)

Kommuneplan 2013

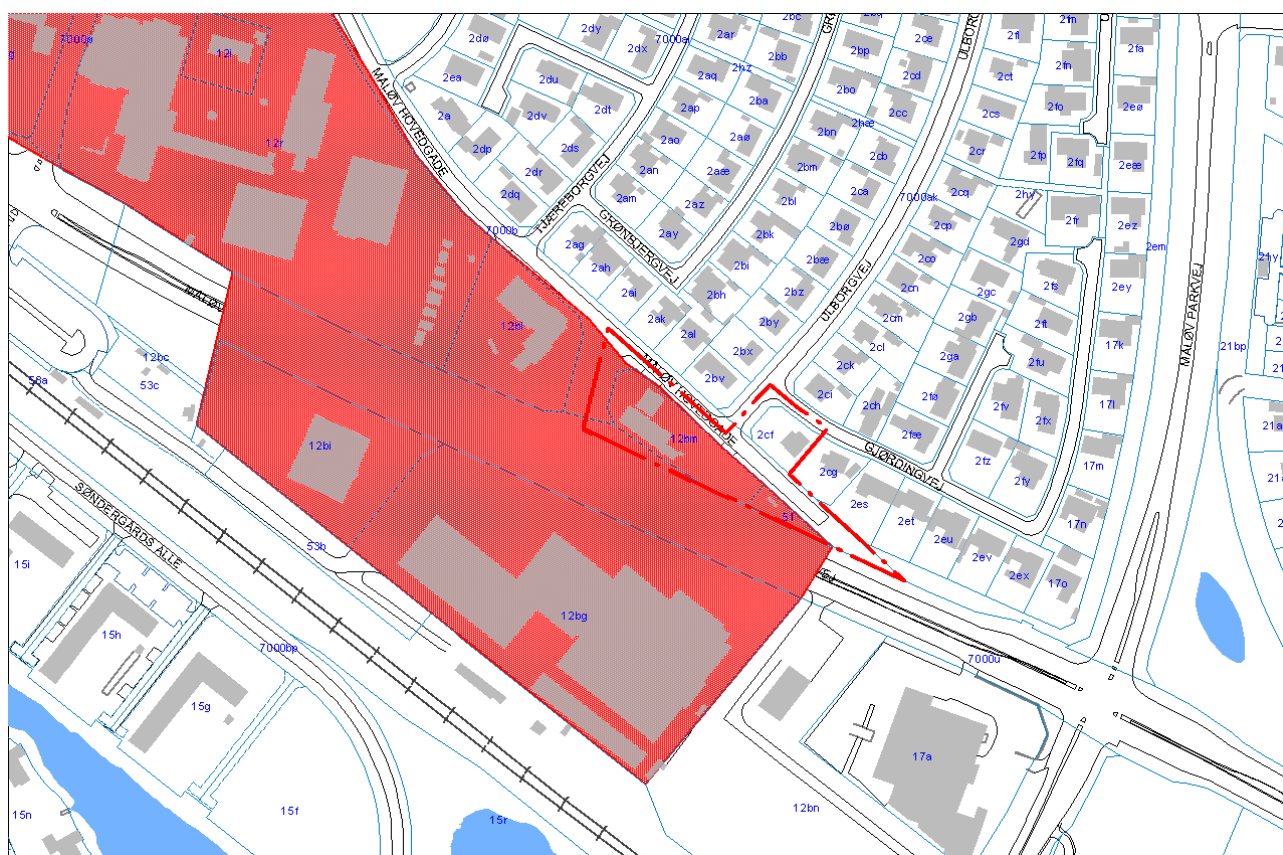
Kommuneplanen fastlægger en afgrænsning dels af de stationsnære kerneområder op til 600 m fra i kommunens stationer; dels af de øvrige stationsnære områder op til 1.200 m fra stationerne.

Grænsen for det stationsnære kerneområde omkring Måløv Station løber langs Måløv Hovedgade, men hele lokalplanområdet ligger inden for stationsnærhedsafstand.

Kommuneplanen fastlægger også en afgrænsning af kommunens tre bymidter, herunder det centrale Måløv, som de primære centre for lokalisering af detailhandel og andre kunde- og publikumsorienterede formål.

Afgrænsningen følger Måløv Hovedgade og udpegningen omfatter dermed den grund, som er tænkt anvendt til den nye butiksbebyggelse.

Syd for Måløv Byvej indgår et par ejendomme i bymidteafgrænsningen, men disse er alene forbeholdt større udvalgsvarerhandel, herunder handel med pladskrævende varekategorier.



Kommuneplanens afgrænsning af Måløv Bymdite

Grundet de matrikulære forhold og de vanskelige bebyggelsesforhold vil der, for at realisere butiksprojektet med ordentlige adgangs- og parkeringsforhold, være behov for supplerende areal. Det kan ske ved inddragelse af en blid stump vejareal og en tilstødende boligejendom. Denne bolig ligger omgivet af veje på tre sider og i øvrigt udsat for trafikstøjen fra Måløv Byvej.

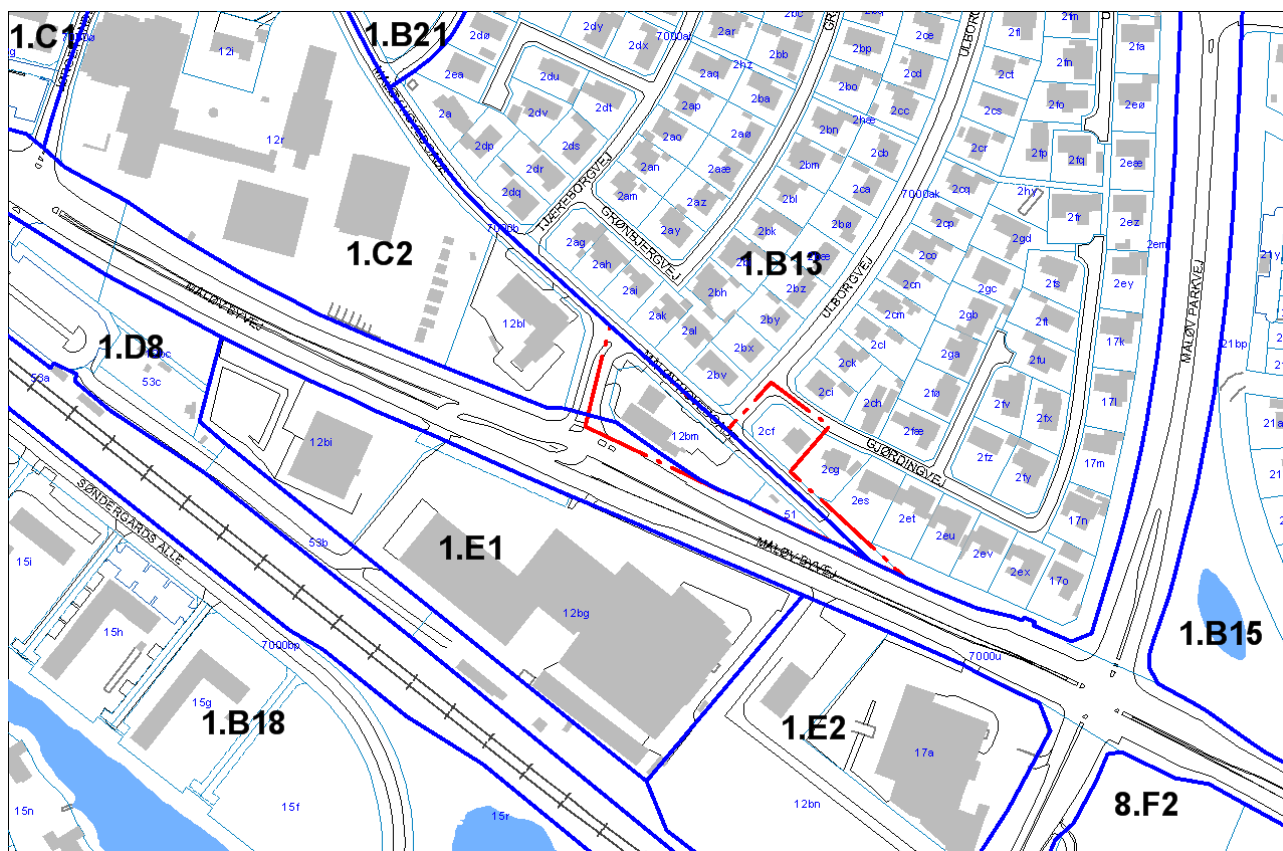
På baggrund af butikskædens bidrag til høringen om forslag til Kommuneplan 2013 har Kommunen vurderet, at det i dette tilfælde ikke har været nødvendigt at anvende den i planloven omtalte "objektive metode" til udvidelse af centerområdet.

I stedet er der til rammebestemmelserne for 1.B13 Haveboligområdet Højriis tilføjet en bestemmelse om parkeringspladsen, således:

"1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v. Der kan ved Måløv Hovedgade udlægges areal til kundeparkering.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 etage."

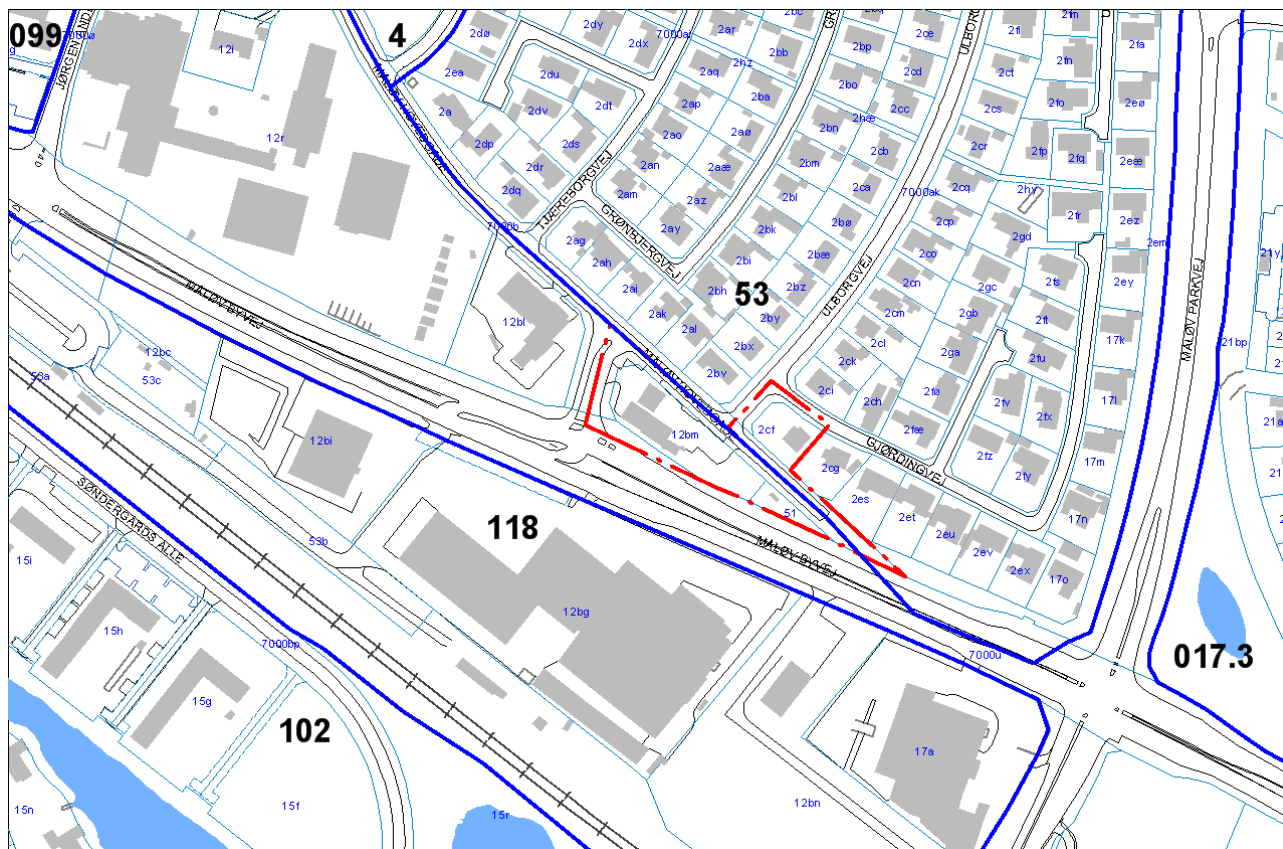
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser.



Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet har ikke hidtil været omfattet af lokalplan eller anden detaljeret fysisk planlægning. Plangrundlaget har derfor alene bestået i kommuneplanens rammebestemmelser for centerområdet 1.C2.



Gældende lokalplaner

Sektorplanlægning

Trafik

Lokalplanområdet ligger lige op ad Måløv Byvej – den lokale delstrækning af den stærkt trafikerede Frederikssundsvej, der har en årsdøgntrafik på knap 30.000 biler. I dag er Vejdirektoratet vejmyndighed, men efter åbning af motorvejen syd om Ballerup og Måløv skal vejen overdrages til Ballerup Kommune.

Der er ikke direkte vejadgang fra Måløv Byvej til de tilgrænsende ejendomme, så lokalplanområdet er vejbetjent fra Måløv Hovedgade.

Måløv Byvej er anlagt som en 4-sporet vej med midterrabat og svingbaner. Krydset ved Måløv Hovedgades tilslutning til Måløv Byvej er af hensyn til den intense trafik udformet med begrænsning af svingmulighederne.

Fra Måløv Byvej kan man både som udadkørende mod vest og som indadkørende mod øst svinge ind ad Måløv Hovedgade. Årsdøgntrafikken på dette korte stykke af Måløv Hovedgade mellem de to nuværende benzintanke ligger i størrelsesordenen 4.500 biler. I spidstimen er der knap 300 indsvingende biler fra Måløv Byvej.

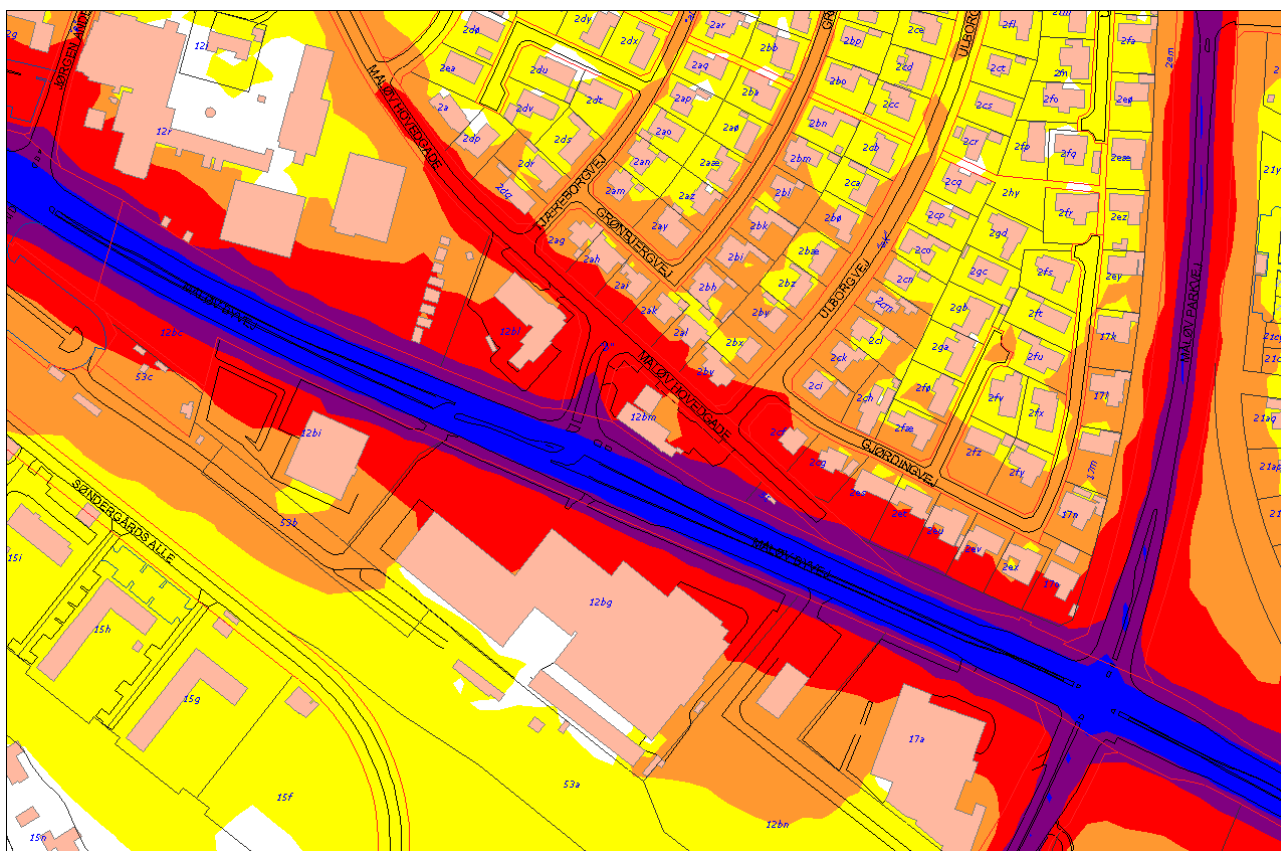
Fra Måløv Hovedgade kan man derimod kun svinge til højre i udadgående retning. Skal man i retning mod Ballerup, må man derfor benytte det signalregulerede kryds ved J. Andersensvej.

Rambøll har for butikskæden lavet en analyse af de trafikale forhold omkring butikken. Det anslås heri, at den nye butik vil medføre ca. 1.500 bilture pr. dag på Måløv Hovedgade i begge retninger i alt. En del af disse vil være trafikanter, der i forvejen kører frem og tilbage ad Måløv Hovedgade.

Strækningen langs Måløv Byvej forventes at skulle indgå i cykel-superstien mod Frederikssund. Det stiller særlige krav bl.a. til stiens bredde og belægning.

Måløv Hovedgade indgår i en eksisterende cykelrute, der forbinder bymidten med boligområderne øst for Måløv Parkvej og syd for jernbanen.

Trafiksikkerhedsmæssigt vil det ikke være hensigtsmæssigt, at en sådan cykelrute gennemskærer en parkeringsplads med jævnlig kundetrafik og bakkende biler.



Vejstøj db(A) Dag 1,5 m: Blå=75 , Violet=70, Rød=65, Brun=60, Gu =55.

Realiseringen af butiksprojektet forudsætter derfor, at der findes en alternativ løsning, fx ved forlægning af stiforløbet syd om byggeriet, som foreslået i Rambøll's trafikanalyse.

Etableringen af butikkens parkeringsplads vil forudsætte, at der på de tilstødende veje skal ske en række trafikale tilretninger af skiltning og opstriking af vigepligt, cykelbaner og forgængerkrydsninger.

Trafikstøj

Den relativt store trafik på Måløv Byvej belaster selvsagt de omgivende boligområder – ikke mindst i myldretidens spidstimer. Men ikke nok til, at Vejdirektoratet har fundet anledning til at opsætte og bekoste støjdæpende foranstaltninger.

Det ca. 60 m lange butiksbyggeri vil kunne medføre en dæpende effekt for de nærmeste genboer på Ulborgvej og Grønbjergvej.

Energiforsyning

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger.



Lokalplanområdet set fra sydvest – under nedgravning af ny fjernvarmeledning.

Langs Måløv Byvejs nordside er der for nylig nedgravet nye distributionsledninger til udvidelse af I/S Vestforbrændings forsyningsområde.

Haveboligområdet Højriis og ejendommene med de to tankstationer ved Måløv Hovedgades udmundning i Måløv Byvej er imidlertid ikke i varmeplanlægningen godkendt til fjernvarmeforsyning. Det må derfor forudsættes, at lokalplanområdet skal forsynes med naturgas.

Inden for lokalplanområdet har forsyningselskabet HNM A/S en regulatorstation på den regionale forsyningsledning langs sydsiden af Måløv Byvej.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af det offentlige selskab: Forsyning Ballerup.

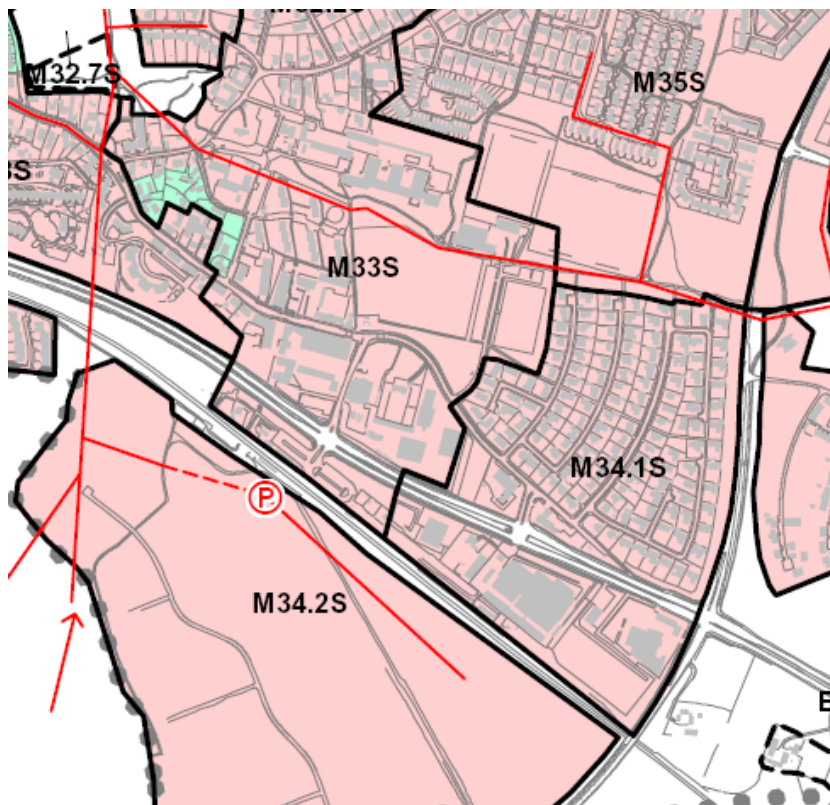
Der ligger større forsyningsledninger langs nordsiden af Måløv Byvej, langs sydsiden af Måløv Hovedgade, langs østsiden af Ulborgvej og langs sydsiden af Gjørtingvej.

Afløbsforhold / kloakering

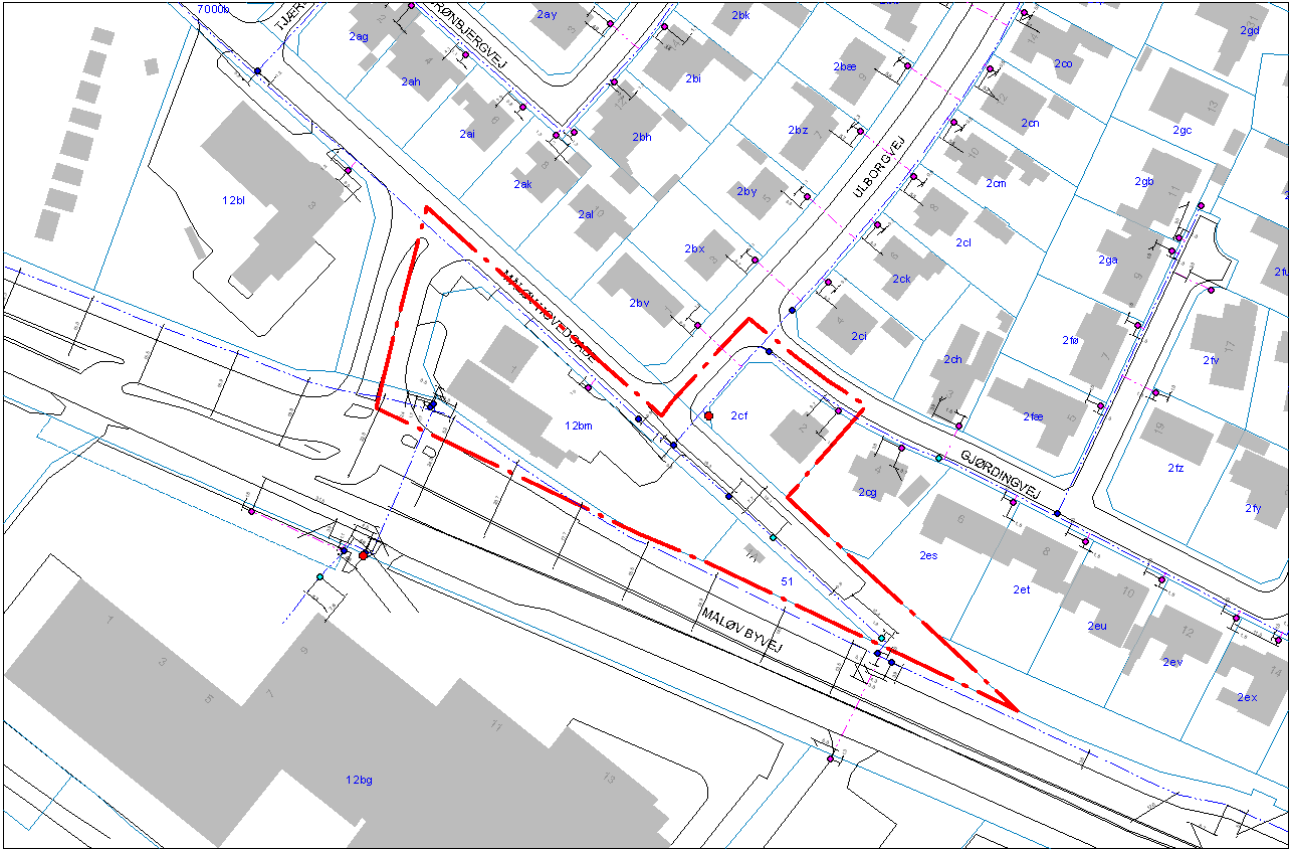
Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og driften varetages af Forsyning Ballerup.

Området er separat kloakeret og spildevandet ledes til Måløv Renseanlæg.

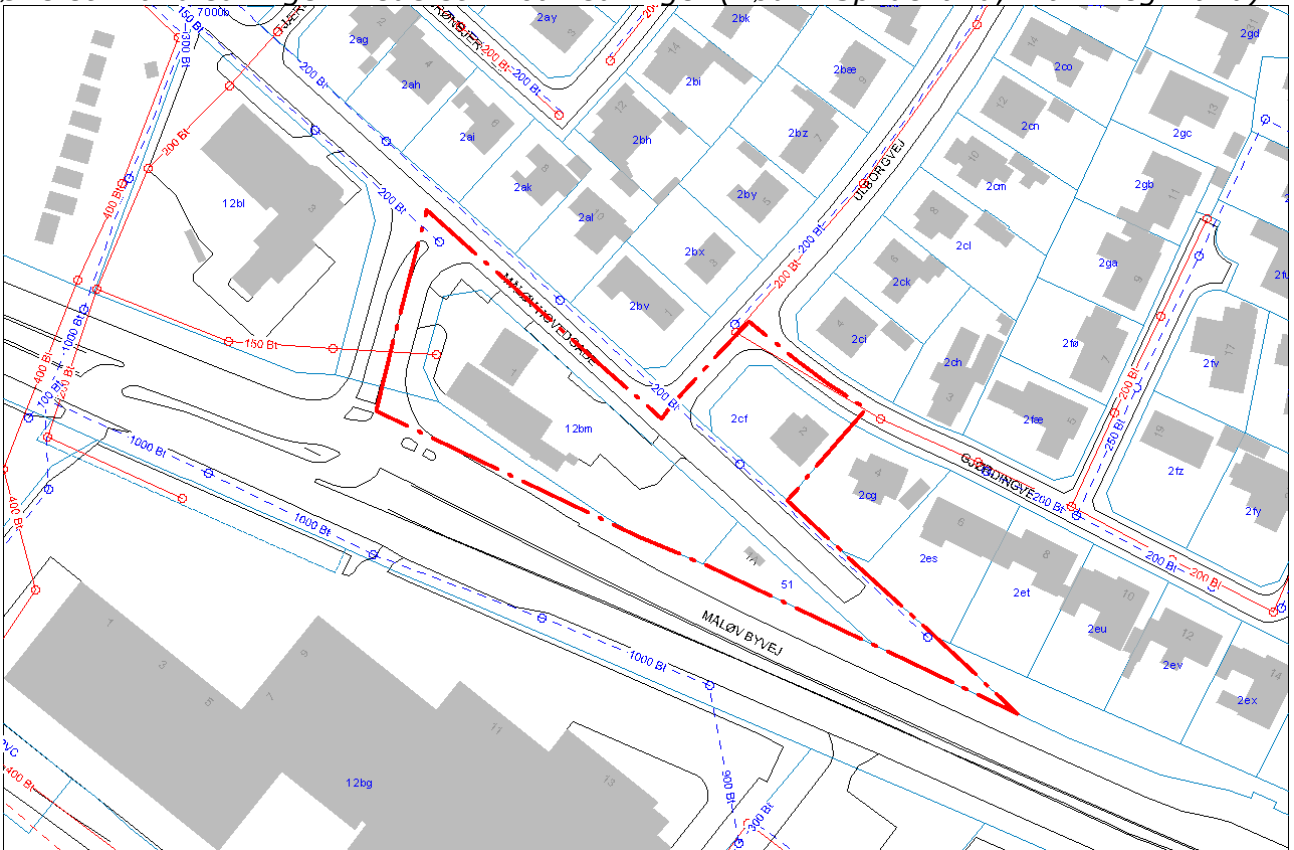
En større spildevandsledning fører fra lokalplanområdet langs Måløv Byvej mod vest. Andre ledninger er placeret midt i de tilstødende boligveje.

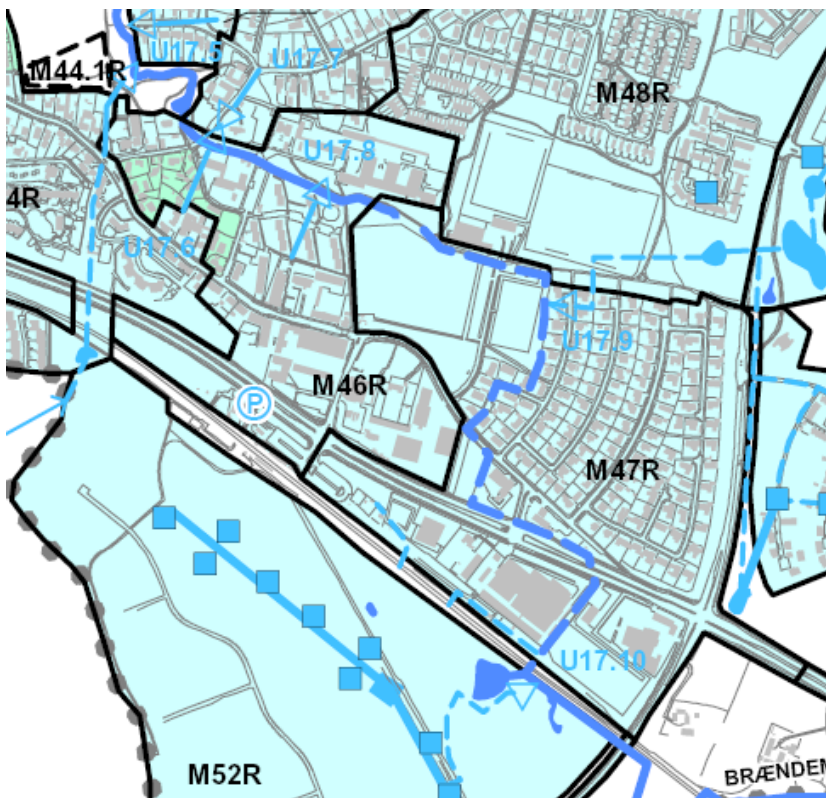


Uddrag af Spildevandsplan - spildevand



Øverst: Vandledninger. Nederst: Kloakledninger (Rød = Spildevand; Blå = regnvand)





Uddrag af Spildevandsplan - regnvand

Regnvandsledninger fører fra lokalplanområdet langs begge sider af Måløv Hovedgade mod nordvest, hvor regn- og overfladevand ledes til Måløv Å og derfra videre i Jonstrup Å.

Grundvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet.

Jordforurening

Mens ejendommen Måløv Hovedgade 3, hvorfra der også drives benzintank, er registreret som forurenede på vidensniveau 2, er der ikke kortlagt nogen forurening på de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Men erfaringen siger, at anvendelsen til benzintank efter al sandsynlighed har efterladt sig spor efter de tidligere aktiviteter. I forbindelse med kommende bygge- og anlægsarbejder skal rådgivere, entreprenører og andre være opmærksomme herpå og i øvrigt handle i overensstemmelse med jordforureningsloven.

Konstateres nogen form for forurening må det på baggrund af nærmere analyser vurderes hvorvidt der skal foretages bortkørsel af jord til deponering og/eller tilvejebringes særlige foranstaltninger for dræn, udluftning eller lignende.

Fredskov og beskyttet natur

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret fredskov eller beskyttet natur.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering/screening af lokalplan nr. 135 er det vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til områdets hidtidige anvendelse, herunder den biologiske mangfoldighed, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Retsvirkninger

Foreløbige retsvirkninger

Den nuværende, lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse tirsdag den 29. april 2014 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, dog max. et år, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag den 24. juni 2014 er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen eventuelt tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplan-forslaget, bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

Tilladelsen kan kun gives, såfremt dette også er i overensstemmelse med Kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde lokalplanpligtigt byggeri eller anlæg.

Permanente retsvirkninger

Se lokalplanforslagets bestemmelser § 13.