

## Forslag til lokalplan 141 for et areal til serviceerhverv ved Måløv Hovedgade, Måløv



### *Redegørelse*

#### **Lokalplanens baggrund og formål**

Arealet på hjørnet af Måløv Hovedgade, hvor der går en stikvej ind til Måløv Idrætspark, er i dag ubebygget. En gruppe læger har interesse i at udnytte dele af arealet til opførelse af et lægehus. Arealet vurderes særdeles egnet til dette formål, da det ligger bynært og vil understøtte det eksisterende bymiljø.

Formålet med lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg er derfor at muliggøre opførelse af bebyggelse på arealet i form af erhverv, herunder serviceerhverv.

Hensigten med lokalplanen er samtidig at give mulighed for at bebyggelsen markerer et vigtigt punkt på Måløv Hovedgade, hvor trafikanter kan dreje fra til idrætsparken.

#### **Lokalplanområdet**

Lokalplanområdet ligger på nordsiden af Måløv Hovedgade. Halvdelen af arealet er relativt plant, mens den nordlige og østlige del skråner ned mod et lavere terræn, hvor der er boldbaner i tilknytning til Måløv Idrætspark. Der er mod nord en udsigt over de åbne boldbaner til den nordlige Måløv, som ligger terrænmæssigt højere. Lokalplanområdet er i dag et græsareal. Området afgrænses mod sydøst af en klippet hæk, som følger Måløv Hovedgades krumme forløb. Langs en stikvej til Måløv Idrætspark er der en række træer.



*Foto af lokalplanområdet*

### **Lokalplanområdets omgivelser**

Lokalplanområdet ligger tæt på Måløv bymidte. Trafikanter, der kører på Måløv Hovedgade mod bymidten, vil opleve at lokalplanområdet og de lavtliggende boldbaner åbner op for et langstrakt kik mod idræts- og skolebygningerne og den bagvedliggende bebyggelse, som ligger ligger terrænmæssigt noget højere end boldbanerne. Det langstrakte kik skyldes at boldbanerne ligger i et å-dalsområde i tilknytning til Måløv Å.

Øst for lokalplanområdet ligger et parcelhusområde og syd for Måløv Hovedgade er der en større trælasthandel.



*Foto af lokalplanområdet set fra Måløv Hovedgade*

## **Lokalplanens indhold**

### **Bebyggelsen**

Bebyggelse kan opføres indenfor et byggefelt på lidt over 600 m<sup>2</sup>, som er angivet i kortbilag til lokalplanen, derudover kan der opføres mindre sekundære bygninger. Bebyggelsen skal markere et højdepunkt i Måløv, samt for at skabe arkitektonisk karakter ud mod Måløv Hovedgade.

### **Vej, sti og parkeringsforhold**

Lokalplanen tager højde for, at der indrettes gode adgangsforhold for både bilister og bløde trafikanter. Der stilles høje krav i forhold til tilgængelighed, så området bliver nemt at komme til for alle uanset eventuelle handicap.

### **Ubebyggede arealer**

Den eksisterende hæk ud mod Måløv Hovedgade kan bevares, dog skal der etableres adgangsvej og overkørsel til ny bebyggelse med de trafikale oversigtsforhold, som det kræver.

Der skal plantes flerstammede forårsblomstrende træer i grupper på de grønne friarealer. Klippede hække omkranser parkeringsarealer, derudover er der ingen krav om markering eller hegning i skel.

Der må foretages planering af terræn, så parkering, ankomst- og opholdsarealer er niveaufri og handicapvenlige. Ligeledes må der foretages terrænregulering i forbindelse med etablering af LAR-løsninger (LAR betyder Lokal Afledning af Regnvand). Derudover må der ikke foretages ændringer af det eksisterende terræn.

### **Belysning og skiltning**

Adgangsvej og parkeringsarealer skal være oplyst med pullertbelysning. Derudover kan der etableres belysning på bygninger i form af skilte.

### **Jordbundsforhold**

En geoteknisk undersøgelse konkluderer, at der skal foretages en fundering på rammede jernbetonpæle, for at jorden kan bære trykket.

Ved anlæggelse af befæstede arealer til adgangsvej, parkering m.m. anbefales det i undersøgelsen, at disse opbygges direkte i de konstaterede fyldlag med et bundmodul som fastlægges ved pladebelastningsforsøg, inden opbygningen fastlægges.

### **Spildevand og regnvand**

Det lokalplanlagte område er i kommunens spildevandsplan separatkloakeret, og omfattet af hhv. spildevandsopland M33S og regnvandsopland M47R. Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til fremførte kloakledninger.

I denne lokalplan arbejdes også med LAR til håndtering af regn- og overfladevand.

Tag- og overfladevand fra befæstede arealer skal afledes til LAR-anlæg, og overløb herfra skal tilsluttes til det almene kloaksystem for regnvand.

Befæstelsesgraden for dette spildevandsopland er 0,25 jf. kommunens spildevandsplan.

LAR- anlæg og regnvandsdimensionering skal ske i henhold til Spildevandskomiteens skrifter, som pt. er Skrift 30 ved regnvandsdimensioner, og Dimensionering af LAR- anlæg, december 2011. Der skal anvendes klimafaktor 1,3.

Det anbefales i den geotekniske rapport, at der i forbindelse med etablering af regnvandsfaskiner udføres nedrivningsforsøg, samt pejling af grundvandsstanden forinden en nærmere fastlæggelse og dermed optimering af faskinestørrelse.

Spildevand skal tilsluttes det almene kloaksystem.

## **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.

Ballerup Kommune vil med lokalplanen intensivere udnyttelsen af de stationsnære arealer. Et lægehus er et serviceerhverv, der er at betragte som en almindelige bymæssig funktion. Det vil komme til at ligge cirka 300 meter i fugleflugtslinje fra Måløv Station.

Lokalplanforslaget er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

### **Kommuneplan 2013**

Ballerup Kommune ønsker at tiltrække flere aktiviteter og flere mennesker til bymidterne. Vejen til mere liv går bl.a. gennem flere boliger, nye kontor- og servicevirksomheder og mere detailhandel. Et lægehus i bymidten er at betragte som en funktion, der kan have en gavnlig effekt på livet i bymidten, da der er et hverdagsflow til denne type erhverv.

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. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde til Måløv Station og det giver patienter til lægehuset gode transportmuligheder.

### **Kommuneplanens rammebestemmelser**

Området er i den gældende kommuneplan 2013-2025 fastlagt til boligformål. Nærværende lokalplan ledsages af et kommuneplantillæg, hvor anvendelsesbestemmelserne ændres til erhverv, herunder serviceerhverv.

Bebyggelsesprocenten på 40 fastholdes. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 8 meter og det maksimale antal etager er 2. Rammeområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Ændringen af anvendelsesbestemmelserne muliggør at lokalplanområdet kan anvendes til blandt andet lægehus.

### **Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan, jf. Planlovens § 17.

Dette forbud gælder dog højst ét år efter offentliggørelsen af forslaget. Når fristen for indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger er udløbet, kan kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme udnyttes efter forslaget. Dette forudsætter dog, at anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Forslaget bortfalder, hvis ikke planen er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24.9.2009) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4,

fordi disse planer og programmer antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 1.

Myndighederne har ligeledes pligt til at miljøvurdere andre planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, når myndighederne vurderer, at planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 3.

Ved vurderingen af væsentligheden skal kriterierne i lovens Bilag 2 tages i betragtning.

Forslaget til Lokalplan 141 for lægehus ved Måløv Hovedgade i Måløv med tilhørende kommuneplantillæg, som muliggør opførelse af blandet bolig og erhverv.

Ballerup Kommune vurderer på baggrund af denne miljøscreening, at de ændringer af området, som forslag til Lokalplan 141 med tilhørende kommuneplantillæg giver mulighed for, ikke antages at kunne få væsentlig indflydelse 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.

Der er derfor ikke anledning til at lave en miljøvurdering af forslag til Lokalplan 141.

## *Bestemmelser*

### **§1 FORMÅL**

1.1 Det er lokalplanens formål:

**at** området kan anvendes til erhvervsformål, herunder serviceerhverv

**at** sikre at placering og udformning af bebyggelse og ubebyggede arealer, understøtter Måløv Hovedgades krumme vejforløb arkitektonisk.

**at** sikre at området udvikles efter bæredygtige og energibesparende principper

### **§2 AFGRÆNSNING**

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter en del af matrikel nr. 2hm, Måløv By, Måløv, samt del af 7000b, Måløv By, Måløv, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens vedtagelse.

2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

### **§3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

3.1 Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, herunder serviceerhverv med tilhørende parkeringsarealer og grønne arealer.

### **§4 UDSTYKNING**

4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med kortbilag 2.

### **§5 VEJE, STIER OG PARKERING**

#### **Adgangsvej**

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Måløv Hovedgade som vist på bilag 2.

5.2 Adgangsvej til bilister udlægges med kørebanebredde på 5m. På hver side af kørebanen udlægges en rabat af armeret græs i princippet som vist på bilag 2. Adgangsvejen belægges med kørefliser.

5.3 Der udlægges et fortov på 1,5 m, som vist på bilag 2. Fortovet belægges med fliser.

#### **Parkering**

5.4 Der udlægges parkeringsareal med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2. Parkeringsarealet indrettes med minimum 2 handicapparkeringspladser.

5.5 Indenfor lokalplanområdet må der ikke parkeres biler med en totalvægt på mere end 3500 kg eller campingvogne, både og anhængere og uindregistrerede køretøjer.

## **Vendepladser**

5.6 Der udlægges et areal til vendeplads som vist på bilag 2.

## **§6 LEDNINGSANLÆG, ENERGI OG FORSYNING**

### **Tag- og overfladevand**

6.1 Tag- og overfladevand fra befæstede og delvist befæstede arealer afledes lokalt ved LAR-anlæg. Der skal etableres overløb til almene kloaksystem for regnvand. Der udlægges et areal til etablering af LAR-anlæg, som angivet på kortbilag 2.

### **Varmeforsyning**

6.2 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg.

### **Forsyningskabe og lignende mindre anlæg**

6.3 Tekniske anlæg skal placeres samlet og i tilknytning til bebyggelse. Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne.

6.4 Tekniske anlæg skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Forsyningsnet skal nedgraves.

### **Energi**

6.5 Bebyggelse skal opføres efter laveste energiramme for lavenergibebyggelse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

### **Renovation**

6.6 Der skal etableres anlæg til opbevaring af sorteret affald efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende affaldsplan for kommunen. Opbevaring af affald skal være indtænkt i en helhedsplan for de ubebyggede arealer.

## **§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

### **Bebyggelsens placering**

7.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

7.2 Cykelskure og redskabsskure og andre mindre sekundære bygninger må opføres udenfor byggefelterne. Disse bygninger må ikke opføres nærmere skel end 2,5 m.

### **Sti**

7.3 Der udlægges areal til sti i en bredde på 1,5m, som angivet på kortbilag 2.

### **Bebyggelsens omfang**

7.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.



**7.5** Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager.

**7.6** Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn.

## **§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### **Facader**

**8.1** Facaderne skal fremstå i hvid, sort og/eller jordfarverne: Okker, Terra de Sienna, Umbra, Engelsk Rød eller Dodenkop eller én af disse farver blandet med sort eller hvid.

### **Vinduer**

**8.2** Tilkøbning og blænding af vinduer må ikke finde sted. Vinduesglas må ikke være reflekterende, men være transparent. Vinduer må ikke have sprosser.

### **Tage**

**8.3** Tage må opføres som flade tage, tage med ensidig hældning og saddeltage. Taghældning må dog højst være 45 grader.

**8.4** Tage skal opføres som grønne tage eller tegl eller tagpap med listedækning eller zink.

**8.5** Tagmaterialerne må ikke være blanke og reflekterende, som for eksempel engoberede og glaserede tagsten. Dog kan sorte solenergianlæg opsættes, hvis disse følger tagfladen og hvis de opsættes på sorte tagmaterialer eller grønne tage. Lister, beslag og lignende til montering af solenergianlæggene skal ligeledes fremstå sorte. Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlede.

Solenergianlæg kan også være en integreret del af taget, og vil derved blive betragtet som tagmateriale.

### **Småbygninger**

**8.6** Skure, udhuse, overdækninger og lignende må kun opføres, så de arkitektonisk passer til bebyggelsen, både hvad angår farvevalg og materialer.

## **§9 UBEBYGGEDE AREALER**

### **Beplantning**

**9.1** Ved etablering eller opretholdelse af hæk mod Måløv Hovedgade må ikke overstige 1 meter i højden. Hækken må ikke være til gene i forhold til de trafikale oversigtsforhold.

**9.2** Skel mod øst skal stå åbent. Der må derfor ikke hegnes.

**9.3** Der skal etableres hæk ved parkeringsareal, i princippet som vist i illustrationsplanen på kortbilag 3.

**9.4** Grønne friarealer skal beplantes med flerstammede forårsblomstrende træer i grupper.

### **Terrænregulering**

**9.5** Der må foretages planering af terræn, så parkering, ankomst- og opholdsarealer er niveaufri og handicapvenlige. Ligeledes må der foretages terrænregulering i forbindelse med etablering af LAR-løsninger (LAR= Lokal afledning af regnvand), som fremgår på kortbilag 2. Derudover må der ikke foretages ændringer af det eksisterende terræn.

### **Belysning og skiltning**

**9.6** Belysning af gang- og parkeringsarealer skal være pullertbelysning.

**9.7** Der må ikke etableres belysning, som unødigt kan genere omgivelserne.

**9.8** På bygning kan der skiltes med facade-/gavlskilte. Skiltningen skal udføres som løse og eventuelt lysende bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade eller som bogstaver malet på facademur. Skilte må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer. Skiltningen skal fremtræde enkel og informativ og underordnes bygningens arkitektur.

**9.9** Fritstående skilte (bortset fra henvisningsskilte) må ikke placeres nærmere vej end 0,5 m fra vejskel. Henvisningsskilte må maksimalt være 80 cm i højden.

## **§10 BETINGELSER FOR AT NY BEBYGGELSE KAN TAGES I BRUG**

### **Varmeforsyning**

**10.1** Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

### **Vejadgang og parkering**

**10.2** Vejadgang med tilhørende fortov, parkering og vendepladser, som skal betjene bebyggelsen skal være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om vejens beliggenhed og udformning jf. § 5.

### **Kloakering**

**10.3** Ny bebyggelse må ikke tages brug, før der er etableret et LAR-anlæg, og ejendommen er tilsluttet det almene kloaksystem.

### **Ubebyggede arealer**

**10.4** Friarealer skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.

**10.5** Regnvand skal være håndteret, som angivet under § 6.

## **§11 AFLYSNING AF LOKALPLAN, SERVITUTTER OG DEKLARATIONER**

**11.1** Med den endelige vedtagelse af lokalplan 141 aflyses lokalplan 004 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## §12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

**12.2** 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.*

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

Forslag til lokalplan 141 er vedtaget til offentlig høring af Ballerup Kommunalbestyrelse den 31. august 2015.

**Jesper Würtzen**  
Borgmester

/

**Lone Schock**  
Centerchef