

FORSLAG TIL LOKALPLAN 187 FOR NOVO NORDISK PARK I MÅLØV

REDEGØRELSE

Lokalplanens område

Den vestlige del af kommunen er karakteriseret ved det store morænelandskab hvori den historiske landevej mod Frederikssund er lagt på højderyggen, oprindelig med vid udsigt over lavere liggende vådområder som moserne ved Veksø og Bringe (jf. den tidligere Flyvestation Værløse). De mange gravhøje fra bronzealderen vidner om en tidlig bosætning.

Lokalplanområdet omfatter et samlet areal på godt 43 ha. Bortset fra et kommunalt ejet areal omkring fortidsmindet Jungshøj mod nordøst er hele området ejet af medicinalvirksomheden Novo Nordisk. Ejendommen huser en væsentlig del af virksomhedens forskningsaktiviteter. Området har siden 1980-90'erne været omfattet af lokalplanerne 043 og 066.

Mod syd afgrænses området af Måløv Byvej, mod vest af to mindre erhvervsjendomme, mod nord af det dyrkede landzoneområde neden for den markante, nordvendte skrænt og mod øst af boligbebyggelserne langs Jungshøjvej.

Lokalplanområdet indgår i et større erhvervsområde omkring Kildedal Station. Syd for Måløv Byvej finder man på arealerne omkring Måløvbakken et traditionelt erhvervsområde med blandede fremstillings- og serviceerhverv, herunder den karakteristiske værkstedsby. Og syd for jernbanen og kommunegrænsen til Egedal fører Kongebakken til erhvervsområdet Kong Svends Park, der bl.a. huser medico-virksomheden Oticon og Falck.

Yderligere arealer vest for Kildedalsvej og Knardrupvej er udlagt til nye erhvervsformål.

Fuldt udbygget vil det store erhvervsområde i de to kommuner omkring Kildedal Station kunne rumme arbejdspladser med op til 20.000 ansatte, svarende til erhvervsparken Lautrupgård.



Lokalplanområdets afgrænsning



Lokalplanområdet set fra nordøst mellem Måløv Byvej og den nordvendte skrænt (JWLuftfoto)



Lokalplanområdet set fra sydvest mellem Måløv Byvej og de dyrkede marker mod nord

Lokalplanens baggrund og formål

Som beskrevet i såvel kommuneplanen som i erhvervspolitikken er det Kommunalbestyrelsens mål løbende at modernisere erhvervsområdernes planbestemmelser, så de til enhver tid sikrer virksomhederne de bedste rammebetingelser for fortsat virke og udvikling.

Medicinalvirksomheden Novo Nordisk's køb af en godt 20 ha stor grund i det regionplanlagte 'Måløv Knudepunkt' foranledigede i 1988 udarbejdelsen af Lokalplan 043. I købet indgik gravhøjen Tjørnehøj, hvis lovgivne beskyttelseszone samtidig blev reguleret af Fredningsnævnet.

Efter vedtagelsen af Lokalplan 066 i 1993 sikrede virksomheden sig plads til udvidelse ved køb af et tilstødende areal på godt 8 ha mod øst frem til gravhøjen Hyldhøj. Ved samme lejlighed regulerede Fredningsnævnet beskyttelseszonerne om Hyldhøj og den nord for beliggende Jungshøj.

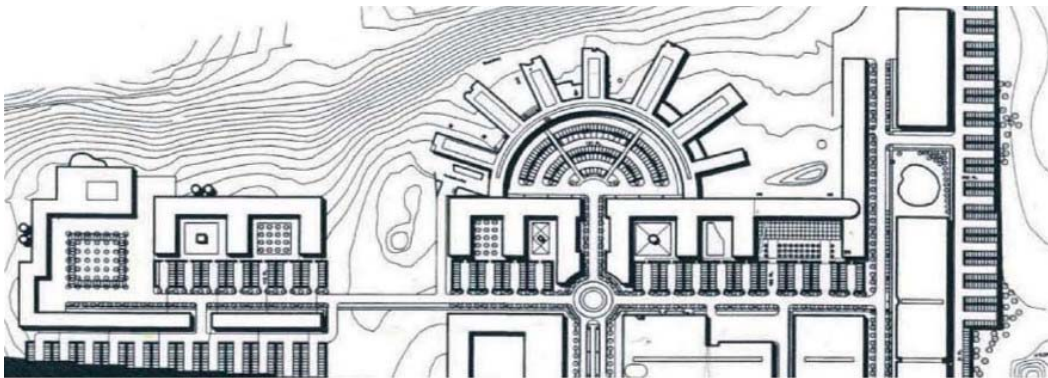
Da virksomheden to gange i de senere år har opkøbt yderligere areal, omfatter ejendommen i dag godt 43 ha. Først godt 7 ha mod sydøst omkring gravhøjen Hyldhøj frem til Jungshøjvej. Og senest med de godt 8 ha mellem Hyldhøj og Jungshøj mod nordøst.

Efter at kommunen gennem mange år forgæves havde haft arealet udbudt til salg blev det med vedtagelsen af Kommuneplan 2013 udlagt til boligformål. Men planerne for boligbyggeri nåede ikke så langt, og med Novo Nordisk's fornyede interesse blev de endeligt droppet. Sideløbende med lokalplanprocessen er der derfor udarbejdet forslag til et kommuneplantillæg, som tilbagefører området til erhvervsformål.

For til stadighed at kunne sikre virksomheden, dens rådgivere og kommunen et godt overblik over den etapevise udbygning og fastholde de bærende principper for bebyggelse, landskab, infrastruktur og friarealer mv, har virksomheden i årenes løb udarbejdet en serie af 'masterplaner'. Disse helhedsplaner er typisk lavet i forlængelse af arealudvidelserne, og de har været nyttige i den løbende dialog om virksomhedens fortsatte vækst.



Den karakteristiske, stjerneformede bebyggelse oven for den nordvendte skrænt



Site Hålev er videreudviklet på baggrund af en helhedsplan fra arkitektfirmaet Dissing & Weibling

Den oprindelige masterplan



Masterplan 2017

Med den seneste helhedsplan er der vist forslag til, hvordan det nyligt erhvervede, østlige areal kan udnyttes, og hvordan der kan skabes sammenhæng med de i forvejen eksisterende bebyggelser.

Den store ejendom har hidtil været omfattet af de to, ovennævnte lokalplaner. Da visse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i de to planer er formuleret forskelligt, har det indimellem besværliggjort projektering og myndighedsbehandling.

Det er således den aktuelle lokalplans formål, dels at samordne planbestemmelserne for ejendommens østlige og vestlige del, dels at fastlægge nye, detaljerede bestemmelser for udnyttelsen af den østlige del.

Eksisterende forhold



Ejendommens beplantningsbælte og hegn langs Måløv Byvej

Fra den befærdede Måløv Byvej er lokalplanområdet ikke særlig synligt, idet der allerede i 1980'erne blev etableret et sammenhængende beplantningsbælte, der i dag er vokset op og lidt over 1 km langt.

Hovedindgangen til området sker fra Måløv Byvej via den private vej: Novo Nordisk Park. Vejen fører fra hovedporten frem til en rundkørsel, hvorfra det interne øst-vestgående vej- og stiforløb udgår. Og videre fremme ligger områdets centrale plads omgivet af den lokale afdelings hovedbygning. Fra den karakteristiske, halvcirkulære bygning strækker en serie fingre sig som en stjerne ud over den nordvendte skrænt.

Fra de øvrige, omgivende veje: Knardrupvej mod vest og Jungshøjvej mod øst og nord, er virksomhedens bygninger mere synlige, placeret som de er – og nye bygninger også fremover vil blive – oven for de nord- og vestvendte skrænter.

I overensstemmelse med de skiftende masterplaner er bebyggelsen placeret i tilknytning til den interne, trafikale akse parallelt med Måløv Byvej. Lettere funktioner som administration og laboratorier er primært placeret mod nord, hvor man fra kontorerne kan nyde den vide udsigt. Virksomhedens tungere funktioner såsom pilot plants er forudsat placeret i ejendommens sydlige del mellem aksens og Måløv Byvej.

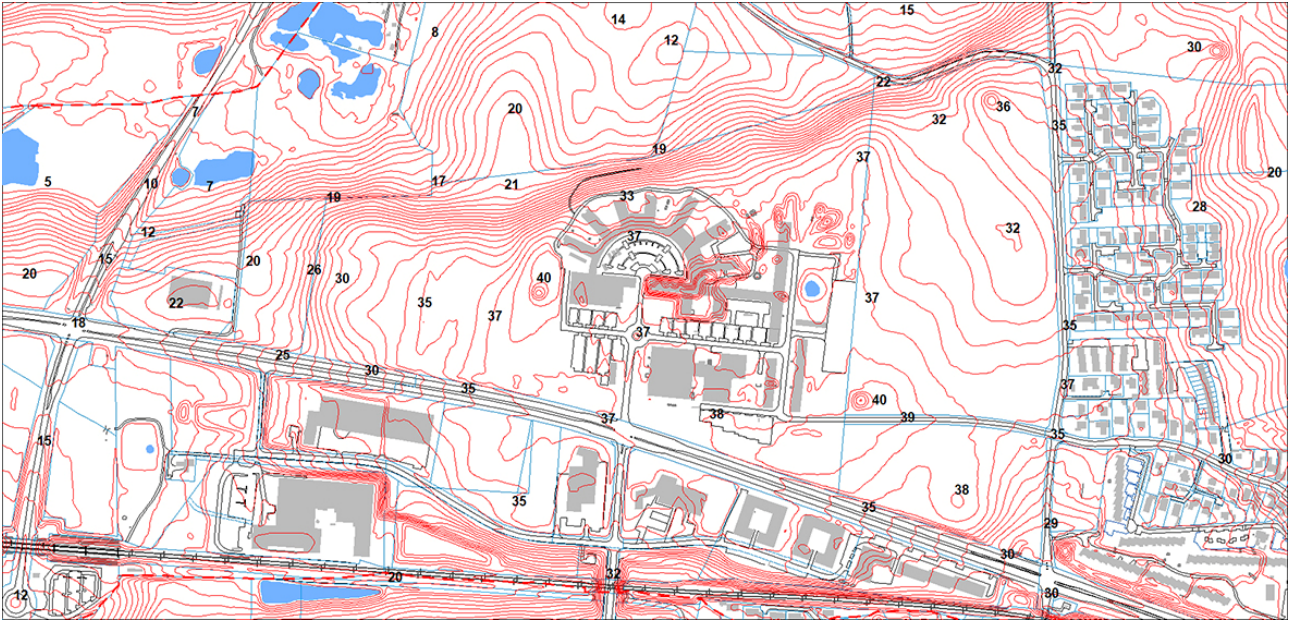
De tre fredede fortidsminder: Tjørnehøj, Hyldhøj og Jungshøj spiller ligesom den friholdte, nordvendte skrænt en central rolle som rekreative arealer mellem og omkring de store bygninger og parkeringsanlæg.



Indgang til hovedbygningen hvor man fra hovedindkørslen krydser den øst-vestgående akse



Den halvcirkelformede hovedbygning omkring 1. etapens centrale plads



Lokalplanområdets terrænforhold

Det kuperede terræn giver flere steder mulighed for at kælderetager helt eller delvis kan åbnes op, ligesom det har været tilstræbt at trække det naturprægede landskab helt ind til facaderne.



Eksempel på 3-etages bygning med frilagt underetage mod skrænt



Udsigt mod nordvest ved den vestlige bygning



Udsigt mod nord ved den vestlige bygning med Tjørnehøjs beskyttelseszone til højre



Tjørnehøj med nyere bygning i baggrunden



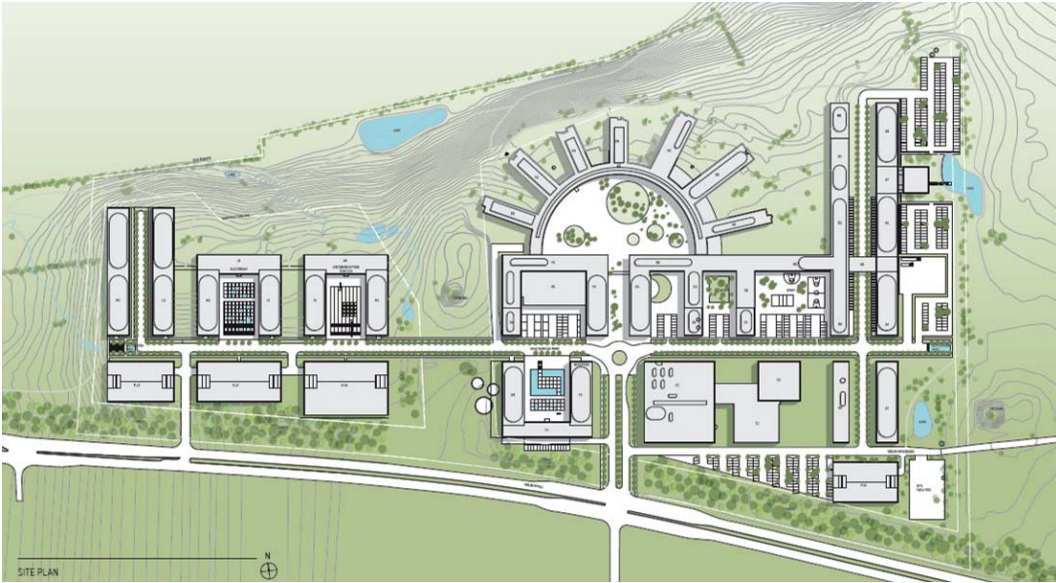
Tjørnehøj set fra Måløv Byvej gennem det brudte beplantningsbælte



Den trafikale akse set fra rundkørslen mod øst



Den trafikale akse set fra vest



Masterplan 2014

På baggrund af Masterplan 2014 blev der for første gang bygget på arealet vest for Tjørnehøj. Trafikaksen blev udvidet mod vest, og der blev givet midlertidig tilladelse til en vestlig adgang fra Måløv Byvej til arbejdskørsel.



Ny bygning med laboratorier, kontorer og auditorium set fra sydvest



Ny bygning vest for Tjørnehøj - eksempel på 3-etages bygning med tekniketage på tag



Den nye bygning vest for Tjørnehøj med frilagt underetage



Ny produktionsbygning under opførelse vest for hovedadgangen ad Novo Nordisk Park



Den nye produktionsbygning ved hovedadgangen

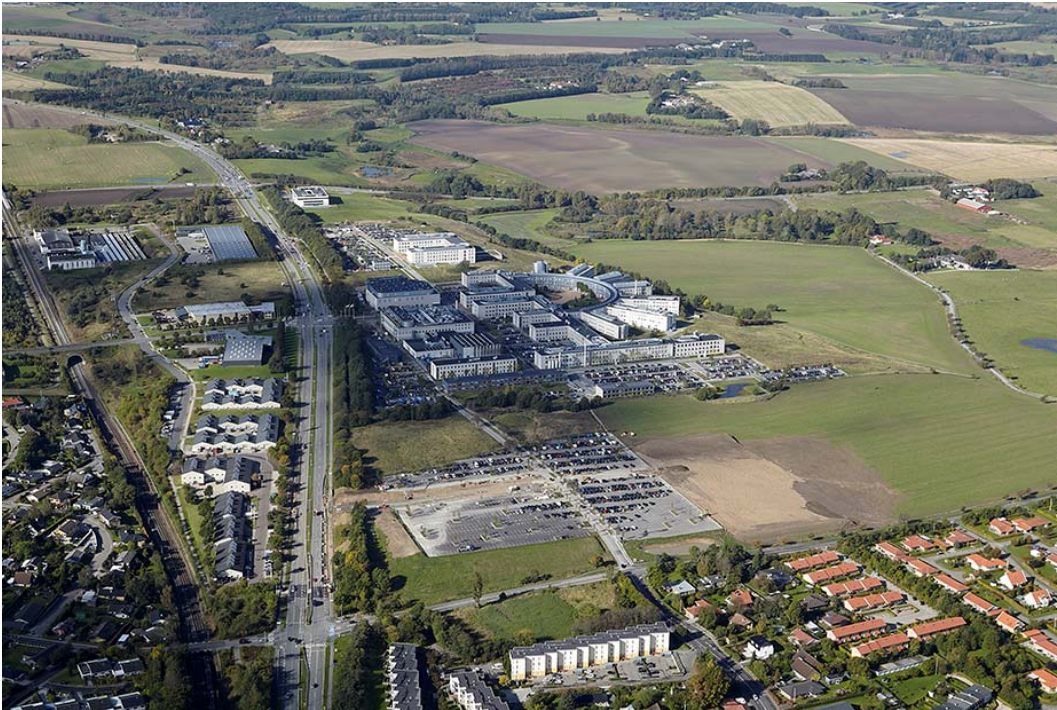
Som det fremgår af billederne fremstår hovedparten af den eksisterende bebyggelse i murværk med skurede facader. I takt med den etapevise udbygning har man tilstræbt et arkitektonisk helhedspræg, der blandt andet kommer til udtryk i ensartede facadehøjder og materialevalg, ligesom der ønskes en ensartethed i udformningen af teknikhuse på bygningernes tage.



Den nye, vestlige bygning oven for den vestvendte skrænt med virksomheden Origio i forgrunden



Den åbne, relativt flade mark øst for bebyggelsen - set fra Jungshøjvej



Lokalplanområdet set fra øst med parkeringspladser og ny vejtilslutning på vej



Ny cykelsti til erstatning af stadiangen fra øst via Måløv Hovedgade

I takt med udbygningen vokser behovet for parkeringspladser og en effektiv henvisning til ledig kapacitet nær medarbejderens arbejdssted. Indtil videre sker parkering på terræn, men på langt sigt må det forudses, at en del af behovet skal dækkes i p-huse eller anden konstruktion.

Kort efter erhvervelsen af det sydøstlige areal mellem Hyldhøj og Jungshøjvej blev der anlagt større parkeringsarealer med adgang ad Måløv Hovedgade fra Jungshøjvej. En lokal busrute benyttede tidligere denne adgang til en direkte betjening af den store arbejdsplads.

For at begrænse trafikken på den kommunale trafikvej: Jungshøjvej, er denne adgang for nylig afbrudt og erstattet af en ny, østlig vejadgang fra Måløv Byvej.

Bussens ruteføring er derfor omlagt, så busbetjeningen sker fra stoppesteder på Måløv Byvej. Adgangen for cykler og gående fra Måløv-siden er opretholdt, idet cykelstien midlertidigt er flyttet lidt nordpå, så krydsning af Jungshøjvej er gjort mere sikker. En permanent løsning af stiforbindelsen afventer.

Som led i anlægsarbejderne til parkeringspladser og den nye adgangsvej er der foretaget en vis regulering af terrænet. Et regnvandsbassin er flyttet mod nord og placeret i det areal, der er udlagt til beplantningsbælte langs Jungshøjvej.

I det pågældende afsnit er beplantningsbæltet efterfølgende etableret, og når det vokser op, vil det afskærme de bagvedliggende parkeringspladser.



Nyt regnvandsbassin ved Jungshøjvej

Lokalplanens indhold

Anvendelsesmæssigt kan lokalplanområdet benyttes til samme erhvervsformål som hidtil.

Lokalplanen fastlægger tre retningsgivende byggefelter med det formål at sikre, at bebyggelse sker under hensyntagen til områdets særlige terrænforhold samt til de fredede fortidsminder.

Der friholdes regulerede beskyttelseszoner omkring de tre gravhøje og udlægges brede beplantningsbælter langs de omgivende veje. Hertil kommer, at omfattende arealer omkring skrænterne mod nord og vest ligeledes friholdes for bebyggelse og øvrige anlæg. Alt i alt vil mere en 1/3 af det samlede areal blive fastholdt som grønne områder.

Afgrænset af de friholdte zoner tilbagestår byggefelterne som store plateauer hver for sig med et forholdsvis jævnt terræn, som muliggør hensigtsmæssig placering og opførelse af en harmonisk bebyggelse. Såvel bebyggelse som eventuel terrænregulering skal ske efter en samlet plan.

Langs Måløv Byvej er der etableret et 20 m bredt, sammenhængende beplantningsbælte med henblik på afskærmning af erhvervsbebyggelsen ud mod vejen. Ud for de regulerede beskyttelseszoner kan beplantningen skifte karakter, så muligheden for indblik til gravhøjene opretholdes. Ved Hyldhøj vil det imidlertid også forudsætte en vis regulering af terrænet.

Området vejbetjenes fra Måløv Byvej, hvorpå der er anlagt tre, signalregulerede kryds. Pendlertrafikken har hidtil skabt afviklingsproblemer omkring Jungshøjvej. Men den tidligere adgang fra øst via Måløv Hovedgade er lukket for biltrafik og vil fremover kun kunne benyttes af cyklister og gående. Med den nye trafikløsning skal der ikke etableres flere adgange fra Jungshøjvej for personbiler til de østlige parkeringspladser. Af hensyn til varetransport til en kommende bebyggelse i området op mod Jungshøj vil der dog fortsat kunne etableres en tilslutning forbeholdt udkørende vare- og lastvogne.



Lokalplanområdet set fra øst med Hyldhøj, midlertidige bygninger og 'paddesø' i forgrunden



Udsnit af Masterplan 2017

Inden for lokalplanområdet sker den primære trafik ad en øst-vestgående fordelingsvej, som efter Fredningsnævnets angivelser passerer gennem beskyttelseszonen ved Tjørnehøj. Til erstatning af den eksisterende Måløv Hovedgade tæt forbi Hyldhøj skal der længere væk, med fredningsmyndighedens tilladelse, anlægges nye øst-vestgående vej- og stianlæg gennem beskyttelseszonen nord og syd for højen.

Som supplement til den øst-vestgående vej kan der gennem det østlige byggefelt etableres en tilsvarende nord-sydgående fordelingsvej med direkte tilslutning til Måløv Byvej i det østlige kryds.

Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til 50, og bebyggelse kan opføres i 1-4 etager medregnet en etage på tag til de nødvendige tekniske anlæg. Der fastlægges i lokalplanen nærmere retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering og udformning mv. Lokalplanen åbner mulighed dels for højere bebyggelse langs områdets interne veje dels for udnyttelse af det kuperede terræn til frilæggelse af kælderetager.

Masterplanen ovenfor illustrerer, hvordan det østlige byggefelt vil kunne udnyttes med en bebyggelse, der langs vejen er relativt høj og sluttet og samtidig åbner sig bagud mod de tilstødende grønne landskaber. Parkeringen er fortrinsvis tænkt placeret i en bred zone mellem bebyggelsen og beplantningsbæltet langs Jungshøjvej, som vil skabe større afstand mellem erhvervsbygningerne og de tilstødende boligområder.



Den nordøstlige del af lokalplanområdet med Jungshøj til højre

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2017

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning; kaldet Fingerplan 2017. Erhvervsstyrelsen behandler for tiden indkomne forslag og ønsker til en revision af planen.

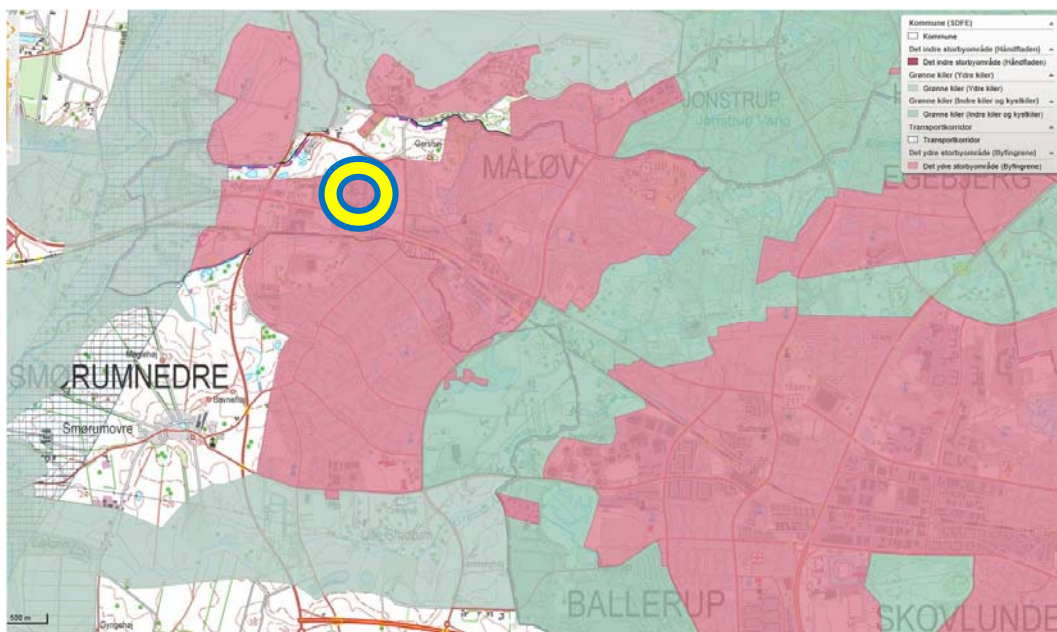
Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige region- og kommuneplanlægning har det været et bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

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

Fingerplanen for hovedstadens byudvikling tilsiger, at lokaliseringen af arbejdskraft-intensive erhverv skal ske nær stationer. Argumentationen bygger på, at en væsentlig højere andel af de i området beskæftigede, vil kunne anvende den kollektive transport i den daglige pendling mellem bolig og arbejdsplads.

I planmæssig forstand har erhvervsområdet mellem Måløv og Kildedal Station en sådan stationsnær beliggenhed. Og den vestligste del af det aktuelle lokalplanområde er beliggende i det, der kaldes kerneområdet med max 600 m fra Kildedal Station.

Den nuværende anvendelse af ejendommen er i fuld overensstemmelse med planlovgivningen og virksomhedens udbygning kan fortsætte.



Lokalplanområdet er beliggende centralt i Frederikssundsfingerens byområde



Stationsnære områder (cirkelslag markerer afstand på 600 m og 1.200 m fra S-station)

Såfremt vi med lokalplanlægning agter at give mulighed for udstykning med henblik på at kunne lokalisere nyt, selvstændigt kontorbyggeri med mere end 1.500 m² etageareal uden for det stationsnære kerneområde, skal vi i henhold til Fingerplanen som udgangspunkt redegøre for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til det stationsnære kerneområde. En sådan bestemmelse er indføjjet i den aktuelle lokalplan.

Med den aktuelle lokalplanlægning overføres et areal på ca. 350 m² i den nordøstlige del af ejendommen fra land- til byzone. Det pågældende areal indgår ikke i Fingerplanens grønne kiler, men ligger i et større område, der på sigt vil kunne inddrages til bymæssige formål.

Lokalplanforslaget er således i overensstemmelse med Fingerplanen og ikke i konflikt med andre statslige interesser.



Den nuværende afgrænsning af byzonen – og stedet, hvor et lille landzoneareal overføres

Kommuneplan 2013

Kommuneplanen fastlægger en afgrænsning dels af de stationsnære kerneområder op til 600 m fra kommunens stationer; dels af de øvrige stationsnære områder op til 1.200 m fra stationerne. Bortset fra et mindre areal nær gravhøjen Jungshøj ligger hele det aktuelle lokalplanområde inden for de stationsnære områder omkring S-stationerne Måløv og Kildedal.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområderne 7.E8 – Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj, 7.E9 - Stationsnært erhvervsområde ved Hyldhøj, 7.B1 – Jungshøj, 7.F5 – Landskabsområde ved Jungshøj, samt 7.F6 – Landskabsområde ved Hyldhøj.

For begge erhvervsområder gælder en bebyggelsesprocent på 50. Bebyggelse vil kunne opføres i op til 3 etager, med en facadehøjde på 13 m og en max. taghøjde på 15 m.

Lokalplanforslaget åbner mulighed for en erhvervsmæssig udnyttelse af området 7.B1 og er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.



Kommuneplanens rammebestemmelser

Kommuneplantillæg nr. 9

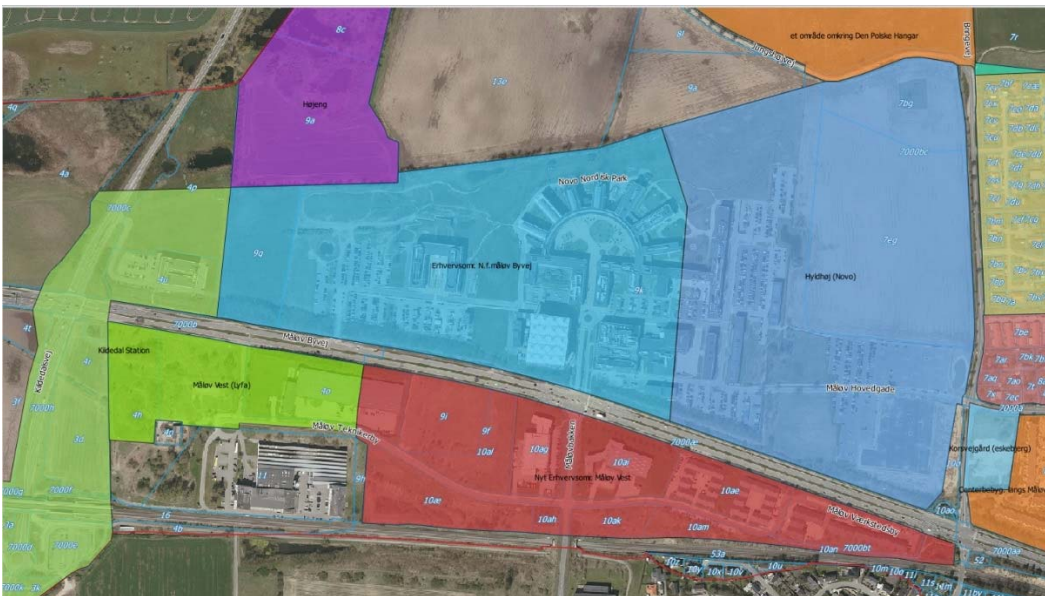
Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2013 er de daværende planer om at kunne opføre en boligbebyggelse langs vestsiden af Jungshøjvej blevet opgivet. I mellemtiden har Novo Nordisk erhvervet arealet for at sikre sig yderligere udbygningsmulighed, og den gældende Lokalplan 066 for en erhvervsmæssig udnyttelse er ikke hidtil erstattet af et nyt plangrundlag.

Sideløbende med lokalplanforslaget er der derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der har til formål at tilbageføre område 7.B1 til erhvervsformål. Formelt sker det ved at sammenlægge områderne 7.B1 og 7.E9 med området 7.E8.

Med dette tillæg bringes lokalplanforslaget i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.



Kommuneplantillæggets nye opdeling af rammeområder



Gældende lokalplaner

Lokalplan 043

Lokalplanen blev vedtaget i 1988 og dannede siden grundlag for medicinalvirksomhedens bebyggelse af den første etape, herunder den karakteristiske, halvcirkelformede hovedbygning med en række fingre, der mod nord strækker sig ud over skrænten og lader landskabet nå ind imellem.

Med Fredningsnævnets mellemkomst blev beskyttelseszonen omkring gravhøjen Tjørnehøj reguleret, hvorved der blev skabt landskabelig sammenhæng mellem plantebæltet langs Måløv Byvej og det åbne landskab mod nord. Samtidig blev der givet tilladelse til at føre en vej gennem beskyttelseszonen, så den østlige og vestlige del af erhvervsområdet kunne forbindes.

I forbindelse med en efterfølgende jordhandel tilbagekøbte kommunen den vestlige ende, som er afskåret fra det centrale plateau af den vestvendte skrænt ved 'Lyfa-bakken'.

Lokalplan 043 opretholdes derfor alene på ejendommen længst mod vest og aflyses på de dele, der er ejet af Novo Nordisk.



Kortbilag fra Lokalplan 043

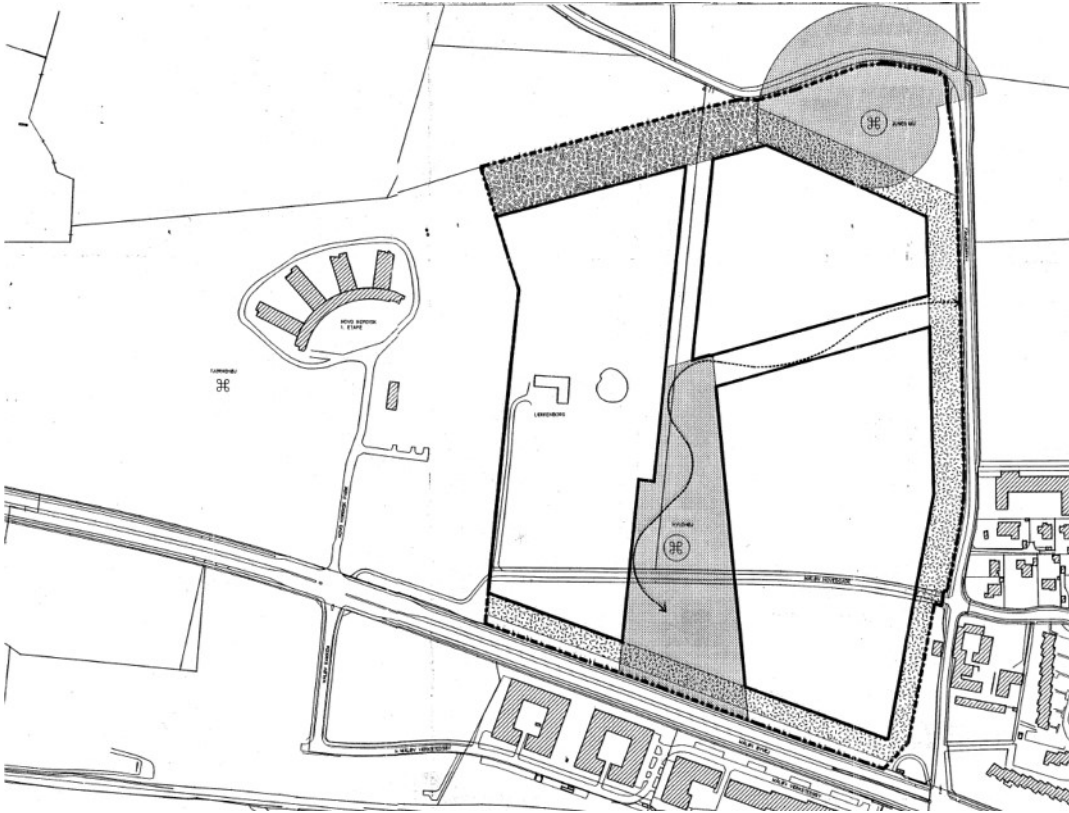
Lokalplan 066

Lokalplanen blev vedtaget i 1993 og muliggjorde medicinalvirksomhedens udbygning mod øst. I planen indgik de to fortidsminder Hyldhøj og Jungshøj, og også her blev Fredningsnævnet inddraget i en regulering af beskyttelseszonerne. Landskabeligt blev elementer som skræntzonen og beplantningsbæltet langs Måløv Byvej fortsat og suppleret af endnu et beplantet bælte langs Jungshøjvej.

Mens det vestlige, opkøbte byggefelt kunne betjenes via virksomhedens allerede etablerede trafikakse, var de østlige byggefelter forudsat vejbetjent fra Jungshøjvej. Den gamle landevejsstrækning ad Måløv Hovedgade blev opretholdt i en årrække som virksomhedens sekundære adgang.

I flere tempi har Novo Nordisk erhvervet hele arealet bortset fra det nordøstligste hjørne omkring Jungshøj.

Lokalplan 066 aflyses i sin helhed og erstattes af den nye lokalplan.



Kortbilag fra Lokalplan 066



Kortlagte fortidsminder



Fra de tidligere arkæologiske udgravninger ved Hyldhøj (LLO 1994)

Fortidsminder

Kroppedal Museum har gennem årene foretaget en række arkæologiske prøvegravninger og undersøgelser og derved kortlagt og sikret en række fund, der er efter bestemmelserne i museumsloven er beskyttede.

De tilbageblevne vejtræer langs den tidligere landevej Måløv Hovedgade mellem Hyldhøj og Jungshøjvej er et kulturspor, som skal søges bevaret. Når træer går ud eller må fældes for at gøre plads til nye anlæg, bør de derfor om nødvendigt erstattes af nye træer.

I henhold til museumsloven er der endvidere langs lokalplanområdets nordlige grænse registreret et ca. 675 m langs hegn og dige med bevaringsværdi.



Kortlagte hegn og diger langs nordskellet

Sektorplanlægning

Trafik

Erhvervsområdet vest for Måløv er trafikalt velbetjent; dels af rute 211 – Frederikssundsvej (lokalt kaldet: Måløv Byvej) dels af Tværvej (lokalt kaldet: Kildedalsvej/Knardrupvej), som giver forbindelse til motorvejsnettet.

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra tre signalregulerede kryds på Måløv Byvej. Dels via hovedindkørslen Novo Nordisk Park dels via to øvrige tilslutninger øst og vest for denne. Den tidligere adgang fra øst via Måløv Hovedgade er lukket og erstattet af de to, nye tilslutninger. Internt på ejendommen forbinder en øst-vestgående trafikakse de forskellige afsnit.



Hovedadgangsvejen Novo Nordisk Park under ombygning og nyt 'Gate House'



Hovedadgangen set fra Måløvbakken mod nord



Ny østlig adgangsvej fra Måløv Byvej



Ny vestlig adgangsvej fra Måløv Byvej



Portsystem ved ny vestlig adgangsvej

I tilknytning til de tre indkørsler fra Måløv Byvej er der opsat henvisningsskiltning, der fortæller, hvor på ejendommen der er ledige parkeringspladser.



Pylon med digital information om ledige parkeringspladser

Supercykelstien på Frederikssundsruen passerer langs området, og såvel langs de omgivende veje som langs de interne veje er der cykel- og gangstier, hvorfra der er forbindelse til de lokale S-stationer i Måløv og ved Kildedal.

Ud over busbetjeningen af Kildedal Station er der på Måløv Byvej tre stoppesteder, der for tiden betjenes af buslinje 158.



Områdets stier og busstoppesteder (Supercykelsti=lys blå; øvrige stier=lys grøn)

Energiforsyning

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger. I den hidtidige varmeplanlægning har det været forudsat, at ny bebyggelse skulle tilsluttes naturgasnettet. Men ændrede regler betyder, at området nu er godkendt til fjernvarmeforsyning. Tilslutning vil derfor kunne ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet. Der vil være mulighed for at supplere energiforsyningen med alternative energikilder.



Fjernvarmeledninger (Vestforbrænding)



Aktive gasledninger (HNM)



Kortlagte arealer med jordforurening (blå = V1-niveau; rød = V2-niveau)

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der ikke kortlagt jordforurening.

På en gammel industrigrund mod sydvest er der på vidensniveau 2 registreret en omfattende kemikalieforurening, som har ført til etableringen af et særligt renseanlæg, der leder det rensede vand til Sørup Rende syd for jernbanen.

Grundvand

I lighed med hovedparten af kommunen er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet. Lokalplanområdet er ikke berørt af beskyttelseszone omkring en konkret boring. Der er ca. 200 m til nærmeste boring (DGU nr. 200.468), der er beliggende i Smørumnedre mod sydøst.

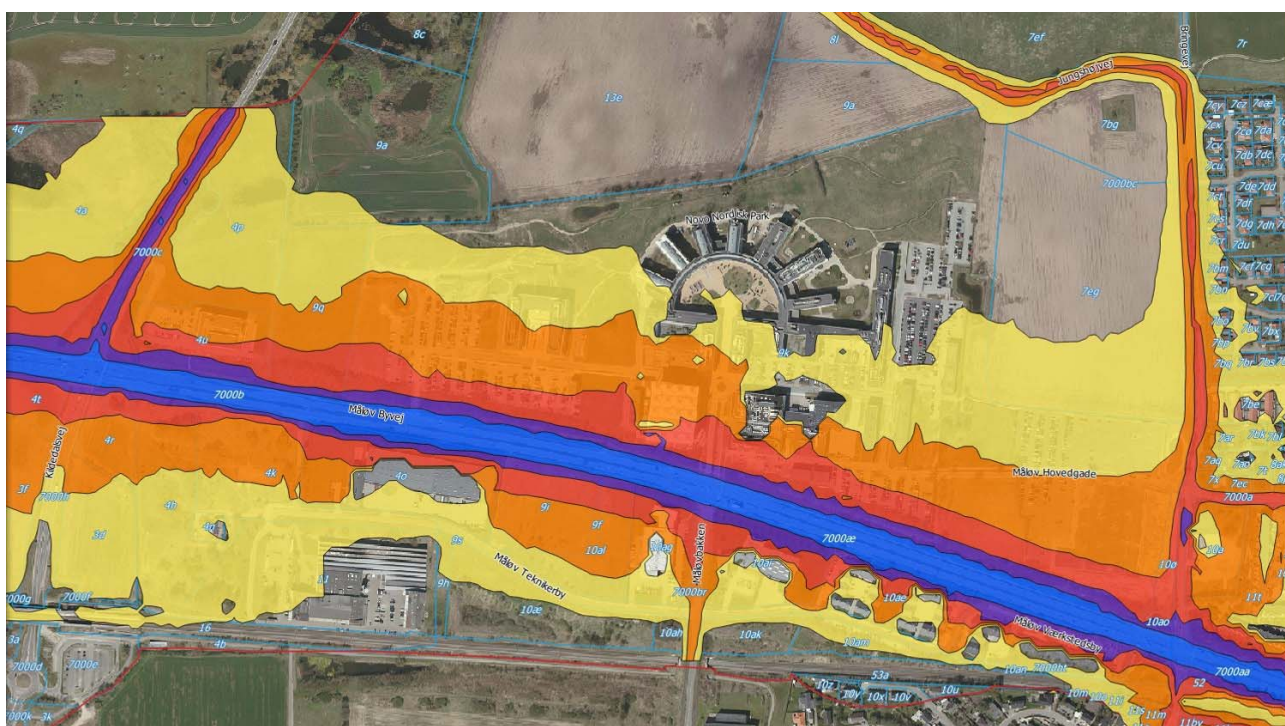
Vandforsyning

Siden 2017 indgår forsyningsvirksomheden i Ballerup Kommune i NOVAFOS – et nyt, fælles forsyningselskab for ni nordsjællandske kommuner.

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af det offentlige selskab: Vand Ballerup A/S under NOVAFOS.



Eksisterende vandforsyningsledninger



Støjkortlægning 2017 – Lden 1.5m (gul=55; orange=60; rød=65; violet=70; blå=75 dB)

Støjforhold

Med beliggenheden langs Måløv Byvej påviser støjkortlægningen fra 2017, at dele af lokalplanområdet umiddelbart vil være påvirket af støj fra trafikken over Lden 58 dB, som er grænsen for institutioner. Det fremgår af illustrationen, at erhvervsbygningerne har en skærmende effekt for de bagvedliggende arealer.

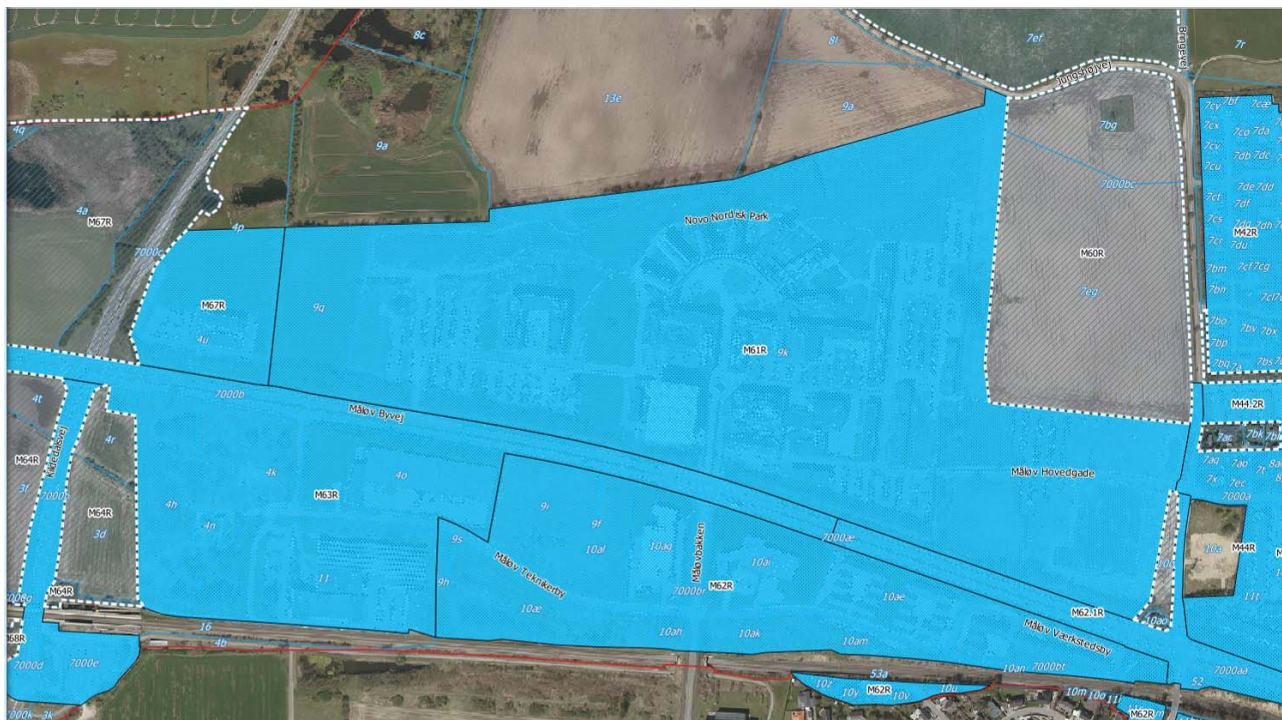
Inden for erhvervsområder gælder de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder mv., jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". For et område med forbud for særligt støjende virksomhed (type 2) er grænsen 60 dB. Grænseværdierne bruges først og fremmest i forbindelse med miljøgodkendelser og påbud, men kan også benyttes ved planlægning. Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

Afløbsforhold / kloakering

Kommunalbestyrelsen har i marts 2017 vedtaget en ny spildevandsplan. Lokalplanområdet indgår i spildevandsområderne M31.2S og M31.1S samt i regnvandsområderne M61R og M60R. Hele området er separatkloakeret, og forsyningselskabets hovedkloakledninger for spildevand og regnvand fremgår af nedenstående kort. En større spildevandsledning, der betjener et større opland omkring Kildedal Station, er anlagt i den nordvendte skrænt frem mod Måløv Renseanlæg nordøst for lokalplanområdet. Den daglige drift varetages af Afløb Ballerup A/S under NOVAFOS.



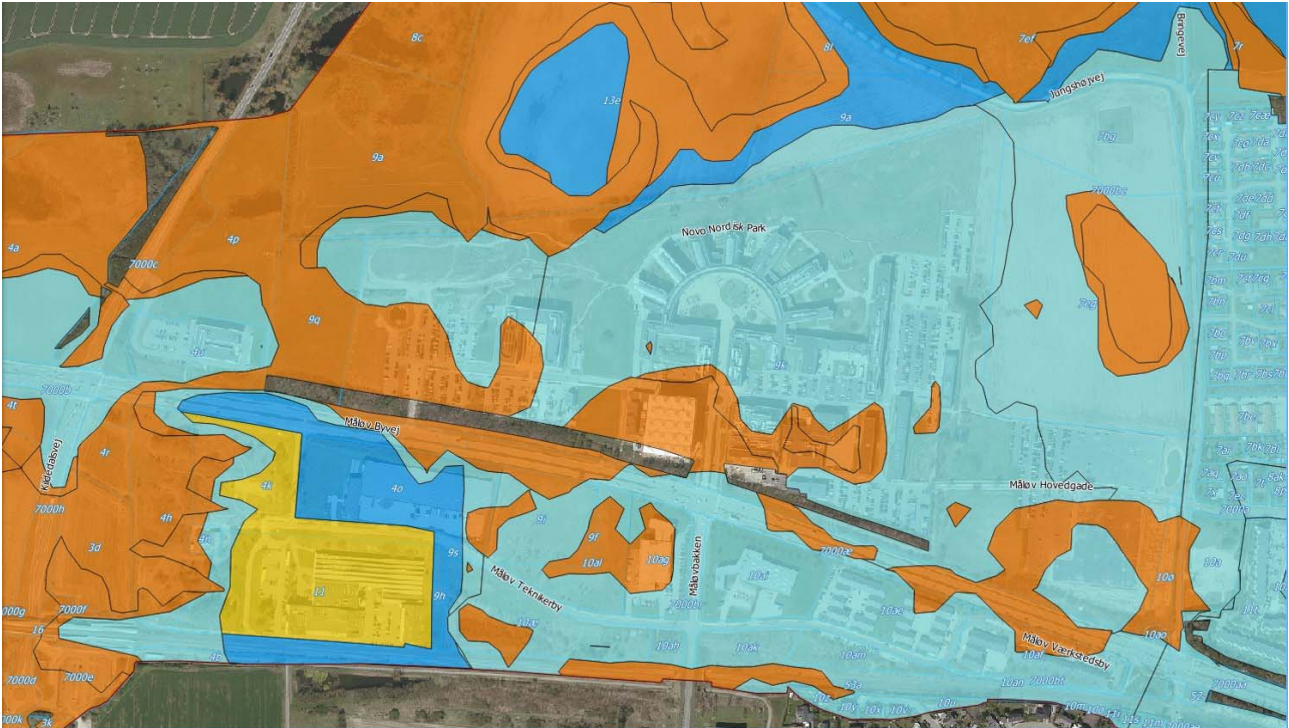
Eksisterende og planlagte spildevandsområder



Eksisterende og planlagte regnvandsområder



Større spildevandsledninger (rød) og regnvandsledninger (lysblå)



Nedsivningsmulighed (blå=egnet; lys blå=mindre egnet; orange=ikke tilladt; gul=forurenet)

Klimatilpasning

Ved den fysiske planlægning og i myndighedsbehandlingen skal klimatilpasning være i fokus og prioriteres.

Lokalt er den dimensionerende regnintensitet 154 liter/sekund pr. ha (inkl. klimafaktor), og den maksimale befæstelsesgrad fastsættes til 0,8, svarende til det normale i denne type erhvervsområder.

Som det fremgår af ovenstående 'mulighedskort', er lokalplanområdet delt i zoner, der er egnet henholdsvis ikke-egnet til nedsivning af overfladevand. I førstnævnte er der plads i det sekundære grundvandsmagasin, mens der i det andet er højt grundvandsspejl.

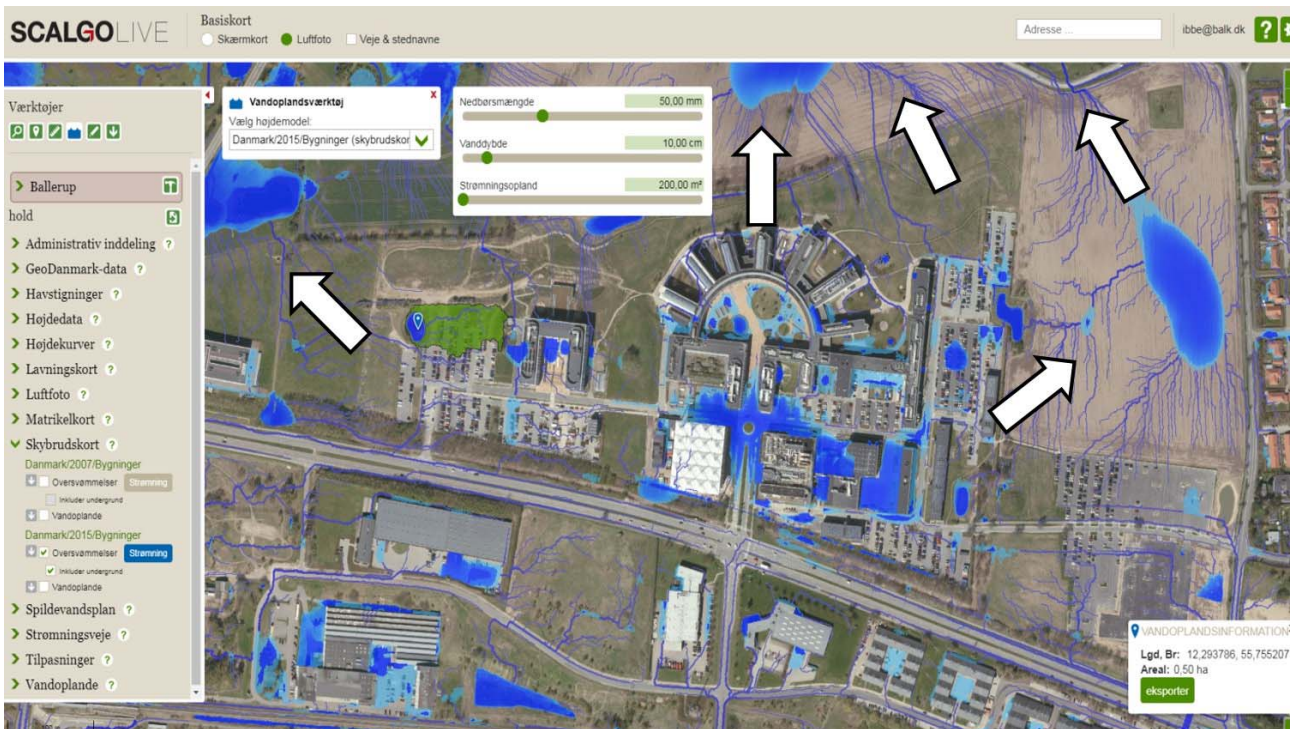
I og nær lokalplanområdet er der såvel jordforurenede områder som flere områder, hvor grundvandet står højt og derfor ikke er egnet til nedsivning. Sammenholdt med terrænprofilen i området forventes nedsivning ikke umiddelbart at kunne tillades, med mindre nye, grundige undersøgelser kan demonstrere egnetheden. Overfladevand skal derfor som udgangspunkt ikke søges håndteret i LAR-løsninger, men der vil kunne opsamles tagvand til brug i toiletter. Håndtering af skybrudsvand skal indtænkes ved projektering i området.

Ballerup Kommunes Klimatilpasningsplan kortægger sandsynligheden for oversvømmelser og vurderer i relation til de kortlagte ejendomsværdier og andre kvalitative værdier risikoen for fremtidige oversvømmelser.

Lokalplanområdet er ikke del af risikoområde Måløv. Men nedenstående 'oversvømmelseskort' viser, at der ved en 5 års regnhændelse sker opstuvning og i det lavtliggende område mod nord, i vådområdet Højengen mod nordvest og i visse vej- og banestrækninger mod syd.



Klimatilpasningsplanens kortlægning af oversvømmelsesrisiko (rød = 5 års hændelser)



'Scalgo-model' der viser strømme og opstuvninger i området ved en 100 års regnhændelse.

Ved modelkørsel i Scalgo med 50 mm regn og mindst 10 cm vand på terrænen ses hvor, der ved en 100 års regnhændelse på arealet støver vand op. Strømninger er vist med pilene. Det fremgår, at skybrudsvand fortrinsvis strømmer mod nord. For en dels vedkommende via et lavtliggende areal mod øst.

Beskyttet natur



Beskyttet natur i og omkring lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet er der seks vandhuller, hvoraf fire er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3. Seneste besigtigelse er foretaget den 22. marts 2018.

Vandhullerne 124, 125 og 126 er etableret i 2009 som erstatningsvandhuller med det formål at skabe yngle- og levested for beskyttede paddearter – særligt for de internationalt beskyttede spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Ved samme lejlighed blev der gennem parkeringspladsen etableret spredningsveje, der sikrer, at padderne kan vandre til og fra vandhullerne samt et helle, hvor især stor vandsalamander overvintrer. Siden etableringen er der hvert år gennemført registrering af padder i de tre vandhuller. Resultaterne viser, at padderne har svært ved at etablere sig i især 124 og 126.

Med den nye lokalplan skal det sikres, at spidssnudet frø og stor vandsalamander ikke forstyrres forsætligt. Padderne yngle- og levesteder må ikke beskadiges eller ødelægges, og deres spredningsveje må ikke hindres af byggeri eller andre anlægsaktiviteter uden, at der er etableret egnede, alternative spredningsveje.

Flere steder i og omkring lokalplanområdet foretages bekæmpelse af den invasive bjørneklo.

Retsvirkninger

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.

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.

Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, og under forudsætning af at området ikke ændrer karakter af det stationsnære erhvervsområde, som er fastlagt i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

For forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.



Skrænten med den stjerneformede bebyggelse set fra nordøst (vejen til den tidl. flyvestation)