

Flyveklubben Albatros
Dr. Abildgaards Alle 9, 3 tv
1955 Frederiksberg C

Udvikling og Drift

Gitte Maria Maack
E-mail byggesag@balk.dk

Sagsnr.: 01.03.03-P19-15-23

Dato: 30. januar 2025

Landzonetilladelse

Efter lov om planlægning § 35, stk. 1 meddeles der hermed landzonetilladelse til en anvendelsesændring af areal til etablering af Flyveklubben Albatros aktiviteter på matr. nr. 2A, Sørup By, Måløv, Kildedalsvej 37.



Ansøgningen

Flyveklubben Albatros har ansøgt om landzonetilladelse til anvendelsesændring af et opdyrket areal til etablering af 2 nye baner af klippet græs samt opsætning af 4 hangarer og et klubhus, med et samlet areal på i alt 1750 m². Ejendommen er på i alt 2,7 hektar og bebyggelsen opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Adgang til flyvepladsen sker via eksisterende adgang til ejendommen. Der er ansøgt om 1500-1600 operationer. En operation er en start eller en landing.

Den samlede trafik til og fra ejendommen er uændret, idet der alene ændres på længden af adgangsvejen.



Området er beliggende i landzone, hvorfor etableringen af en flyveplads og dertil hørende hangarer kræver landzonetilladelse jf. planlovens §§ 35, stk. 1.

Afgørelse

Klima- og Miljøudvalget har behandlet ansøgningen den 5. november 2024 og besluttet, at der, gives landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i Lov om planlægning, til etablering af en flyveplads samt opsætning af hangarer. Landzonetilladelsen giver tilladelse til, at flyvepladsen kan etableres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Lovgrundlag

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, som bl.a. fastsætter: § 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Vilkår

Ved Flyveklubbens etablering i transportkorridoren, skal der tinglyses en fjernelsesdeklaration. En fjernelsesdeklaration sikrer at udgiften til fjernelse af det etablerede anlæg skal betales af Flyveklubben og ikke staten, hvis der på et tidspunkt skal anlægges fx. en motorvej.

Ved banernes anlæggelse skal Ballerup kommune kontaktes, så grænserne i terrænet kan afsættes uden overtrædelse af § 3 områderne.

Anlæggelse af baner og placering af bygninger skal ske i samråd med Energinet A/S

Der skal meddeles en miljøgodkendelse.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 5. Naboorienteringen udløb den 16. oktober 2023, og administrationen har ikke modtaget bemærkninger hertil. Der er uopfordret modtaget bemærkninger fra lejer på ejendommen, Kildedalsvej 37, vedrørende støj og nedfaldne fly. Lejerne på ejendommen er ikke blevet hørt i sagen. Ballerup kommune har vurderet at flytningen af flyveklubbens aktiviteter, ikke ændre væsentligt på forholdene, da afstanden til banerne stadig er 300-400 meter, om end der flyttes fra øst til vest. Der er ikke modtaget klager vedrørende Flyveklubbens tidligere placering eller dens aktiviteter, fra år 1996 til april 2024.

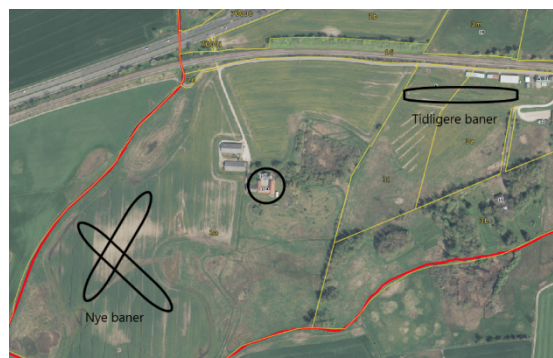
Redegørelse

Siden 1989 har Flyveklubben boet på Kildedalsvej 4, et område som de har lejet af Ballerup Kommune. Flyveklubben blev dannet i 1987 og har i dag 70 aktive medlemmer og 30 passive. Alt arbejde udføres af frivillige, også uddannelsen af nye piloter i de to fly, som klubben ejer. Flyene er små og støjsvage Ultralette fly.

Den nye placering af Flyveklubbens baner ligger ca. 800 meter sydvest for den oprindelige placering, på en privat landbrugsejendom. Området er dyrket land og forholdsvis fladt.

Der ønskes genopsat fire hangarer på i alt 1.670 m² til parkering af flyene. Hangarerne opsættes direkte på jord og i tæt tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen. Hangarerne er mellem 3 og 4 meter høje.

Derudover opsættes et klubhus på ca. 80 m². Der etableres ikke vand og kloak til bygningerne. De fire hangarer og klubhuset svarer til de forhold, som Flyveklubben har haft, på deres tidligere plads.

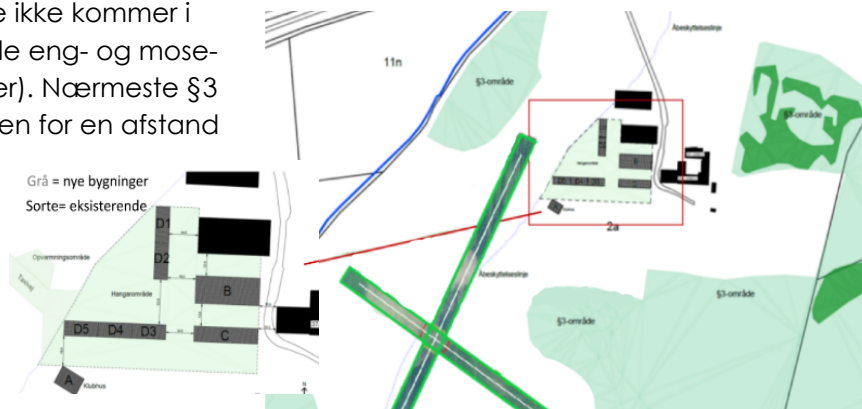


Flyveklubben har ansøgt om 1500 operationer årligt. En operation er en start eller en landing. Dette antal er uforandret i forhold til deres tidligere tilladelse. Der etableres ikke belysning på området, da der kun må flyves fra solopgang til solnedgang jf. Luftfartsloven.

Banerne anlægges syd for hangarerne i en krydsformation, der tilgodeser vindforholdene ved start og landing. Banerne er ca. 340 meter lange og 16 meter brede og består udelukkende af en græsmark, der klippes kort. Der vil i forbindelse med anlæggelsen foretages mindre regulering af jorden, således at den har en jævn overflade, der ikke samler større vandområder, men der er ikke tale om en reel terrænregulering, der ændre landskabet.

Banerne er placeret, så de ikke kommer i kontakt med de beskyttede eng- og moseområder (§ 3 naturområder). Nærmeste §3 beskyttede område er inden for en afstand af 10-200 meter fra flyvepladsens baner. Banerne placeres i en afstand af 10-15 meter fra vandløbet.

Der anlægges en mindre 'taxivej' af klippet græs mellem hangarerne og banen. Der vil i området blive opsat mindre (ikke permanente) flyvevimpler og markeringer i terrænet.



For at flyveklubben kan fortsætte deres flyvninger, på en ny lokation forudsætter det en miljøgodkendelse og en VVM screening. Det er Ballerup Kommune, der er myndighed på miljøgodkendelser og VVM. I den forbindelse skal ansøger levere en akkrediteret støjberregning. For at kunne udføre støjberregningen skal den nøjagtige lokation kendes, som derfor skal tillades ved en ved landzonetilladelse. Såfremt Flyveklubben ikke opnår en miljøgodkendelse, kan de ikke flyve fra og til området.

Begrundelse

Anlæggelse af en flyveplads på Kildedalsvej 37 vurderes ikke at have væsentlig negativ påvirkning af området. Fritidsaktiviteter som denne, kan kun ligge i landzone.



Administrationens vurderinger af "Transportkorridor og grøn kile", "Natur og landskab", "Gasledning", "VVM og støj" med mere, fremgår efterfølgende.

Ejendommen matrikel. nr. 2a, Sørup By, Måløv er omfattet af landbrugspligt. Ifølge Lov om drift af landbrugsjorder (LBK 1041) § 3, stk. 2.1 kan arealer i landzone noteret med landbrugspligt anvendes til ikke jordbrugsmæssige formål, hvis det er i overensstemmelse med en lokalplan eller en landzonetilladelse. Landbrugspligten ophæves ikke i den forbindelse, da jorden stadig skal kunne tilbageføres til dyrknings- og naturformål. I dette tilfælde vil området fremstå som et udyrket areal uden drift (LBK 1041, § 2, stk. 7).

Vurdering af projektet

Projektet er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Kommuneplan 2020. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Kommuneplan 2020

Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelse 7.D3, der i hovedtræk fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, forsyningsanlæg, trafik anlæg, transportkorridor og jordbrugsområde. Under særlige bestemmelser er beskyttelse og pleje af områdets landskabstræk, plante- og dyreliv nævnt.

Det vurderes at en flyveplads kan etableres i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen.

Fingerplan 2019, transportkorridor og grøn kile

Området er beliggende inden for Fingerplanens udpegning til ydre grøn kile, som skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse, jf. fingerplanens § 19, stk. 1.

Yderligere er området beliggende inden for transportkorridoren. Det vurderes ikke at være i strid med formålet for transportkorridoren, idet der laves en fjernelsesdeklaration.

Fingerplanen giver mulighed for at, der på baggrund af en landzonetilladelse, kan udvikles i ydre grøn kile, så længe den ændrede anvendelse er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser.

Det er Ballerup kommunes vurdering, at det planlagte er i overensstemmelse med § 19, stk. 1, i fingerplanens bestemmelser om:

- 1) at områderne skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse
- 2) at områderne ikke inddrages til byzone.
- 3) at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.
- 4) at støjende friluftsanlæg i videst muligt omfang undgås, men i givet fald placeres således, at de ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder og i fornødent omfang støjbeskyttes.
- 5) at areal- og bygningskrævende friluftsanlæg kan placeres eller udvides under hensyntagen til stedets landskabs-, natur- og kulturværdier.
- 6) at arealanvendelse og anlæg til friluftsmål, herunder støjfølsom anvendelse, ikke er en hindring for udnyttelsen af de overordnede reservationer transportkorridorer, trafik- og forsyningsformål.

Landskab og Natur

Den nordlige del af matrikel nr. 2a, Sørup By, Måløv er omfattet af en skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Formålet med naturbeskyttelsesloven § 17 bliver varetaget ved administrationen af landzonebestemmelserne.

De eksisterende bygninger på ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen. To af hangarerne ligger inden for skovbyggelinjen, en ligger på kanten af skovbyggelinjen og den sidste ligger sammen med klubhuset uden for skovbyggelinjen.



Området er omfattet af en åbeskyttelseslinje langs Værebro Å. Opsætningen af de fire hangarer og klubhuset ligger uden for åbeskyttelseslinjen. Banerne ligger delvist inden for åbeskyttelseslinjen, men det vurderes, at der kan gives en dispensation, idet banerne udelukkende består af klippet græs, hvilket svarer til den eksisterende anvendelse som dyrkede marker. Området ligger mellem de § 3 beskyttede eng- og mosearealer, der ikke berøres af anlægget.

Mod nord dominerer banelegemet, der er hævet over det omgivende terræn. Flyvepladsen er derfor ikke synlig fra Ballerup Byvej. Landskabets udtryk ændres minimalt ved anlæggelsen, da banerne består af græs. Landskabet vurderes at være relativt robust i forhold til en mindre udjævning af jorden, hvor banerne placeres.

Det ansøgte ligger i et område der er udpeget i kommuneplanen som landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området domineres af fladt terræn og tørt græsland foruden dyrkede marker. Det landskabelige udtryk opleves som åbent og udefineret. Det vurderes at anvendelsesændringerne vil styrke kvaliteten og værdien af området og dermed helhedsoplevelsen af området med de tilstødende åbne landskaber.

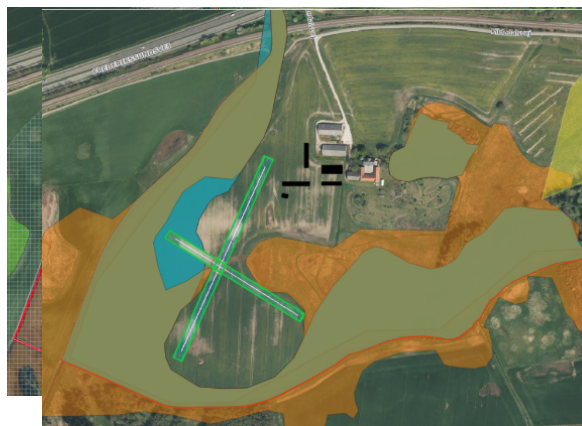
Ballerup kommune vurderer at landskabet ikke vil ændre sin karakter, da arealet forbliver grønt. Det vurderes, at når de omkringliggende arealer, der ikke anvendes til flyveplads, henligger som natur og dermed understøtter det eksisterende miljø, vil det kunne gavne dyreliv og biodiversitet. Særligt i den periode, hvor området ikke anvendes til aktiviteten. Området vil ligeledes kunne blive et større aktiv for almenheden og en forlængelse af de mange grønne oplevelser i området.

Natura 2000, habitater og Bilag IV arter

Området er blevet vurderet i forbindelse med Kildedal By projektet samt omlægningen af gastransmissionsledningen.

Der er ikke fundet bilag IV arter i søgningerne, og det er heller ikke sandsynligt at der er bilag IV arter eftersom jorden er i drift. Områderne til landingsbaner er ikke registreret som hverken fødesøgning- eller rasteområder for bilag IV arter.

Da der ikke udledes spildevand eller overfladevand eller udledes luftbårne næringsstoffer fra flyvepladsen til vådområderne, og der ikke sker direkte fysiske påvirkninger ved flyvepladsens etablering, vurderes vådområder ikke at blive påvirket af projektet.



Flyvepladsen etableres ikke i fredede områder. Nærmeste fredet område er 500 m derfra, på modsatte side af banelegemet. Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde ved Furesø og Frederiksdal Skov, findes i afstand af cirka 5 km fra projektet. Nærmeste fuglebeskyttelsesområde Gundsømagle Sø findes i afstand af cirka 5 km. Flyvepladsens område forventes ikke at rumme beskyttede arter efter habitatdirektivets bilag IV.

Området er dyrket mark og ikke et egnet levested. Der er 500 m øst for området registreret rasteområde for spidssnudet frø. Ligeledes kan det forventes at der, i den dyrkningsfri bræmme langs åen findes levesteder for padder. Flyvepladsens baner berører ikke bræmmen. Flyvepladsen nødvendiggør ikke fældning af skov, og det vurderes ikke, at flyvepladsens dyrkede markareal er egnet som yngle- eller rasteområde for arter af eksempelvis flagermus.

Fugle vurderes ikke at være afhængige af området til rast, fouragering eller som yngleområde. Anlæg af flyvepladsen indebærer ikke ændring af jord- og stendiger, fældning af gamle træer, nedrivning af ældre bygninger, ændringer af overfladevand herunder søer eller andre lokaliteter, som ville kunne fungere som yngle- eller rasteområde for flagermus, markfirben, padder eller øvrige bilag IV-arter.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Det vurderes at det ansøgte ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

Økologiske forbindelser

Området er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplan 2013-2025 for Ballerup Kommune. Det fremgår af kommuneplanen, at der i de økologiske forbindelser, som hovedregel ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord.

Lavbundsarealer

Området er delvist udlagt som lavbundsareal. Hensigten med lavbundsarealer er at udpege kulstofrige markjorde og forsøge at genoprette naturen, så udledningen af drivhusgasser fra landbruget reduceres. Når marker ikke længere opdyrkes, så bliver kulstoffet i jorden og udle-

des ikke til atmosfæren. Hvis der er dræn i markerne og disse fjernes eller knuses, kan tidligere vådområder genoprettes. Dræn i markerne kan gøre det svært at genoprette hydrologien og dermed vådområdet, da de hindrer den naturlige vandstrøm i jorden. Ejere af udpegede lavbundsarealer kan fortsætte med at dyrke dem.

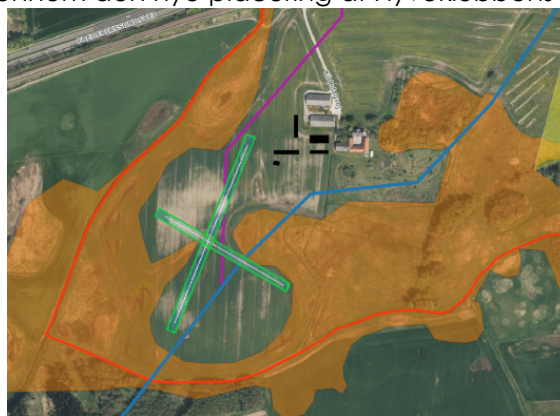
Ballerup kommune vurderer at anlæggelse af flyvepladsens baner på marken ikke har negativ betydning for områdets lavbundsarealer. Anlæggelse af banerne betyder at markens jord ikke bliver vendt og dermed ikke kan frigive kulstof til atmosfæren. Området vil naturligt ad åre kunne blive vådareal igen, hvis drænen falder sammen.



Når området henligger som natur og dermed understøtter det eksisterende miljø, vil det kunne gavne dyreliv og biodiversitet. Området ændre sig fra dyrket jord til naturområde, idet flyvebanerne består af klippet græs og resten af jorden omkring flyvebanerne, fremstår som ren natur, der kan udvikle sig til en økologisk forbindelse og skabe sammenhæng mellem områderne. Det vurderes, at den ændrede arealanvendelse ikke vil være i strid med at området er udlagt til økologisk forbindelse, da den ændrede anvendelse kan fremme naturkvaliteten, idet jorden ikke dyrkes, samt at der ikke er tale om væsentlige indgribende anlæg, der strider mod udpegningsgrundlaget for den økologiske forbindelse.

Gasledning

I forbindelse med udviklingen af Kildedal By skal en del af gasledningen, der skærer området, flyttes. Den nye placering af gasledningen går igennem den nye placering af Flyveklubbens faciliteter. Ballerup kommune har været i kontakt med Energinet A/S, der ikke har bemærkninger til placeringen af hangarer inden for respektafstanden til ledningen. For klubhuset er der særlige regler om afstande, da det anvendes som opholdsrum. Disse afstandsregler vil kunne overholdes til både den gamle og nye gasledning. Selve arbejdsarealet ved nedlægning af ledningen vil berøre den ene landingsbane. Forholdet er privatretsligt mellem Energinet A/S og Flyveklubben.



VVM og Støj

Anlæggelse af en flyveplads kræver en miljøgodkendelse efter Miljøbeskyttelseslovens § 33. I den forbindelse er der krav om støjdokumentation, hvilket betyder, at der skal laves en akkrediteret støjvurdering. Det er Flyveklubben der skal levere støjvurderingen til udarbejdelse af miljøgodkendelsen.

Når der anlægges en flyveplads skal der gennemføres en screening for miljøvurdering af flyvepladsen (VVM screening), der redegør for projektets potentielle påvirkning af miljøet.



Ballerup Kommune er miljøvurderingsmyndighed og har uddelegeret opgaven til ekstern rådgiver. Flyveklubben har indsendt foreløbige støjberegninger, der overholder krav til støj.

På Albatros nuværende placering er der meddelt miljøgodkendelse af Københavns Amt den 5. februar 2002. I denne fremgår det af den miljøtekniske vurdering at klubbens interne regler for beflyvning samt Statens Lufthavnsvæsens støjkrav og operationelle vilkår (Civil Luftfart – Ultralette flyvemaskiner) sikrer at støjbelastningen ikke er til væsentlig gene for omgivelserne. I forhold til den nuværende lokalitet, hvor der kun er en bane vil 2 baner give mulighed for at minimere støjbelastningen og risikoen for gener, i det der kan opereres i fire forskellige retninger ved start og landing.

Diverse

Administrationen har været i dialog med Kildedal P/S vedrørende anlæggelse af en flyveplads 500 meter sydvest for byudviklingsområdet. Bemærkningerne er positive og Flyveklubben ses umiddelbart som et element, der kan blive attraktivt og spændende for en kommende levende by, såfremt støjkravene kan overholdes.

Trafikstyrelsen giver først godkendelse til Flyveklubben når alle øvrige tilladelser foreligger. Det er Flyveklubben, der er ansvarlig for at tilladelsen gives.

Flyvepladsen ligger uden for fortidsmindebeskyttelseszonen for broen over banelegemet. Hele området er udpeget som kulturarvsareal.

Offentliggørelse

Afgørelsen i medfør af § 35, stk. 1 i Lov om planlægning vil blive offentliggjort på <https://ballerup.dk/hoering/afgoerelser>

Det følger af *Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love § 1, 1)*, at **tilladelsen ikke må udnyttes før klagefristens udløb.**

Frist for at fremkomme med indsigelser er fastsat til 4 uger fra annonceringen med udløb fredag den 28. februar 2025.

Andre bemærkninger

Landzonetilladelsen bortfalder efter 5 år jf. planlovens § 56, stk. 2.

Der skal ansøges om en byggetilladelse, før byggeriet må igangsættes.

Klage

I henhold til § 58, stk. 1 nr. 1, i Lov om planlægning er der mulighed for at klage over kommunens afgørelse, jf. klagevejledning.



Med venlig hilsen

Gitte Maria Maack
Sagsbehandler

Kopi sendt til: ros@nst.dk; dnballerup-sager@dn.dk; natur@dof.dk; ballerup@dof.dk; storkoe-benhavnnord@friluftsraadet.dk; kontakt@kroppedal.dk; dn@dn.dk

Klagevejledning til lov om planlægning:

Du kan klage over denne afgørelse til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Hvem kan klage?

Klageberettiget er enhver med retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelsen, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Forhold der kan påklages:

Du kan klage over kommunens afgørelse hvis det handler om retlige spørgsmål. Der kan dermed kun klages, hvis du mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

På ét område kan der dog klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Dette gælder for afgørelser om projekter i landzone (lovens § 35, stk. 1).

Klagemyndighed:

Klagen skal indsendes til Planklagenævnet.

Du klager via [Nævnenes Hus, som du finder her](#)

Du logger på Klageportalen med NEM-ID. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Klagefrist:

Klagen skal indgives inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentliggjort, regnes fristen fra offentliggørelsen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62.

Opsættende virkning:

En klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. En tilladelse må derfor ikke udnyttes før klagefristens udløb, og derefter kun såfremt afgørelsen ikke omgøres ved påklage

