

# LOKALPLAN NR. 078

for et landskabsområde ved Højeng i Måløv Vest  
(vedtaget marts 1994)



## FORORD

### LOKALPLANENS BAGGRUND

#### Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet er beliggende vest for Måløv. Områdets afgrænsning mod vest er kommunegrænsen mod Stenløse Kommune og Frederiksborg Amt. Mod nord afgrænses området af Knardrupvej.

#### Lokalplanens baggrund og formål.

Indenfor lokalplanområdet er der foretaget en ulovlig fritidsbeboelse i form af "sommer og kolonihavehuse", skure samt et stort antal permanent opstillede campingvogne.

Det daværende Hovedstadsråd påbød ejeren af arealet at lovliggøre forholdene. Dette påbud blev stadfæstet af Miljøankenævnet, der fastsatte en frist for bebyggelsens fjernelse. Miljøankenævnets frist blev ikke overholdt. Ballerup Ret har herefter ved dom pålagt ejeren at fjerne de ulovligt opstillede skure, campingvogne m.v. Ballerup Kommunalbestyrelse får med lokalplanens endelige vedtagelse overdraget zonekompetencen, betingelserne for en afvikling besluttet derfor af Kommunalbestyrelse og fastlægges i en deklARATION, der tinglyses på de pågældende ejendomme.

Det vil af deklARATIONEN fremgå, at den ulovlige bebyggelse skal afvikles efterhånden som de nuværende lejemål på de enkelte havelodder ophører. DeklARATIONEN fastlægger tillige en dato for, hvornår afviklingen senest skal være tilendebragt. Det er lokalplanens formål at fastlægge bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse, herunder for en eventuel bebyggelses placering og omfang, samt for områdets pleje og genopretning som naturområde.

### **Eksisterende forhold.**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra amtsvejen Knardrupvej.

Lokalplanområdet rummer en række småsøer og vandhuller, der er opstået efter krigsårenes tørvegravning.

Omkring den nordligste sø og nord herfor er der gennem en årrække opstået et sommerhus eller kolonihaveområde, hvor bebyggelsen for størstedelen består af permanent opstillede campingvogne. Området fremstår rodet og uorganiseret, og er i høj grad skæmmet af denne ulovlige anvendelse.

Mod Knardrupvej er der, mellem adgangsvejen og kommunegrænsen, en sammenhængende lundbeplantning. Beplantningen er, når der ses bort fra området omkring søerne, spredt og har mest havekarakter. Arealet mellem adgangsvejen og områdets østlige afgrænsning bærer præg af at have været dyrket.

Områdets eneste egentlige bebyggelse er en bygning, opført i forbindelse med den skydebane der er etableret langs områdets grænse mod øst. Skydebanen består, ud over bygningen, af en række jordvolde, "kuglefang". Arealerne syd for søerne fremstår som dyrket agerland. I tilknytning til søerne er der etableret en pumpestation og et regnvandsbassin.

Lokalplanforslaget var fremlagt til offentlig høring fra den 2. juni til den 15. august 1993. Der blev afholdt borgermøde om forslaget den 10. august 1993.

Ved indsigelsesfristens udløb den 15. august 1993, var der modtaget 7 indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag.

Efter Kommunalbestyrelsens behandling af indsigelser m.v., besluttede man at vedtage lokalplanforslaget endeligt, med følgende ændringer: Bestemmelser om opretholdelse af skydebane indenfor området udgår ligesom bestemmelser om ophævelse af landbrugspligten på området udgår af den endeligt vedtagne lokalplan.

## **FORHOLDET TIL ØVRIG PLANLÆGNING**

### **Regionplan.**

Regionplan 1993, angiver, under retningslinierne for det åbne lands planlægning, jordbrugsplanlægning (9.6), at lokalplanområdet er beliggende i et område med "jord af høj dyrkningsværdi". Lokalplanområdets sydligste del, syd for vådområdet, er i landbrugsmæssig drift. Ligesom de områder der i øvrigt omgiver lokalplanområdet. I Regionplanens redegørelse (6.1) for større idræts og fritidsanlæg er der en angivelse af skydebanen, der er beliggende inden for lokalplanområdet.

### **Kommuneplan.**

Ballerup Kommunalbestyrelse vedtog den 26. maj 1993 Kommuneplan 1993 2001. Lokalplanområdet omfatter Kommuneplanens enkeltområder 7.F.3. Skydebane ved Knardrupvej og 7.F.4. Landskabsområde ved Højeng, samt del af enkeltområde 7.F.2. Vådområde ved Højeng.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet lokalplanforslagets bestemmelser om opretholdelse af skydebanen dog er udgået af den endeligt vedtagne lokalplan.

### **Nødvendig tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.**

Lokalplanområder er undergivet landbrugspligt jf. Landbrugslovens § 2. Såfremt arealer overgår til anden anvendelse, i overensstemmelse med lokalplanen, end jordbrug skal landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 4.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Det er lokalplanens formål at sikre de landskabelige værdier i landskabs og vådområdet ved Højeng, samt at fastsætte bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse, som grundlag udarbejdelse af en tinglyst deklARATION med vilkår for afvikling af eksisterende ulovlige anvendelse.

Lokalplanområdet må kun anvendes til fritidsaktiviteter. På et område mod Knardrupvej kan der indpasses et antal nyttehaver, mens området i øvrigt skal fremstå som landskabsområde med lund, fælled og eng, og som vådområde.

Den landbrugsmæssige anvendelse af området kan fortsætte uændret.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til af Lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Knardrupvej og grænsen til Stenløse Kommune og Frederiksborg Amt.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at sikre de landskabelige værdier i landskabs og vådområdet ved Højeng således,

**at** områdets disponering sker på baggrund af en samlet plan,

**at** der fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområde og beplantning, samt

**at** der fastsættes bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse, som grundlag for udarbejdelse af en tinglyst deklARATION med vilkår for afvikling af eksisterende ulovlige anvendelse.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, 9a, 9b og del af 8 alle af Sørup By, Måløv, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1993, udstykkes fra disse ejendomme.

2.2. Området er beliggende i landzone.

2.3. Med bekendtgørelsen af Lokalplanens endelige vedtagelse er Kommunalbestyrelsen landzonemyndighed, jf. Planlovens Kap. 7, § 35, stk. 3,3.

2.4. Lokalplanområdet opdeles i 2 planområder, som det fremgår af kortbilag 1:

**Planområde A:** Landskabsområde med bevarings og beskyttelsesinteresser.

**Planområde B:** Landskabsområde til støtte for friluftslivet.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Der må ikke inden for lokalplanområdet etableres beboelse eller drives nogen form for handel eller erhverv, ud over jordbrugsformål.

3.2. Der kan inden for lokalplanområdet placeres tekniske anlæg, som pumpestation, regnvandsbassin og lignende.

### PLANOMRÅDE A:

3.3. Planområde A skal fastholdes, som landskabs og vådområde og må kun anvendes til sådanne lejlighedsvis fritidsaktiviteter, der underordner sig bevarings og beskyttelsesinteresser.

3.4. Planområde A skal gives en karakter af landskabsområde med lund, fælled, eng og vådområde med åbne vandflader.

3.5. Arealet syd for selve vådområdet kan, under hensyntagen til vådområdet, anvendes til jordbrugsformål.

3.6. Inden for planområdet kan der, efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse, opføres eller indrettes enkelte, mindre bygninger (spejderhytte, klubhus og lignende), der er nødvendige for områdets anvendelse til fritidsaktiviteter.

3.7. Inden for planområdet skal der udlægges areal til parkering for lokalplanrådets fritidsaktiviteter, i princippet som vist på kortbilag 2.

#### **PLANOMRÅDE B:**

3.8. Planområde B skal gives en karakter af landejendomshave og eventuelt mere åben fælled, og må kun anvendes til dyrkningsmæssige fritidsaktiviteter, herunder indpasning af nyttehave.

3.9. Der kan ikke opføres ny bebyggelse inden for planområdet.

#### **§ 4. VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD.**

4.1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Knardrupvej.

4.2. Der skal udlægges areal til veje og parkering, i princippet som vist på kortbilag 2.

4.3. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange de udlagte parkeringsarealer anlagt.

4.4. Der skal udlægges areal til stier, så der gives mulighed for offentlig adgang til vådområdet, i princippet som vist på kortbilag 2.

#### **§ 5. LEDNINGSANLÆG.**

5.1. Ledninger til elforsyning, herunder til vejbelysning, telefon, mv., må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

5.2. Antenner til modtagning af radio eller TV, herunder parabolantener, må ikke anbringes inden for lokalplanområdet.

#### **§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

##### **PLANOMRÅDE A:**

6.1. Bebyggelse må kun opføres inden for det, på kortbilag 1 med priksignatur angivne, særlige byggefelt.

6.2. Der kan inden for dette byggefelt højst opføres 4 bygningsenheder til brug for lokalplanrådets fritidsaktiviteter.

6.3. Bygninger kan opføres i en etage. Etagearealet af den enkelte bygning må højst udgøre 50 m<sup>2</sup>. En bygning må dog opføres med et etageareal på højst 150 m<sup>2</sup>.

##### **PLANOMRÅDE B:**

6.4. Der kan ikke opføres ny bebyggelse.

#### **§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

7.1. Der skal ved udformningen af ny bebyggelse tages hensyn til bebyggelsens placering i et landskabsområde.

7.2. Der må ikke anvendes materialer, der efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

## **§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.**

**8.1.** Den eksisterende beplantning langs lokalplan områdets ydergrænser skal styrkes og gives en sammenhængende karakter, i princippet som vist på kortbilag 2.

**8.2.** Udformningen af friarealerne inden for planområde A skal ske på grundlag af principperne i den på kortbilag 2 viste plan, der har udgangspunkt i den eksisterende beplantning og eksisterende terrænforhold.

**8.3.** Disponeringen af lokalplanområdet skal fastholde og genskabe det naturpræg, der er karakteristisk for området.

Eksisterende terræn skal fastholdes, i det omfang der er tale om "naturskabt terræn".

De landskabelige værdier skal bevares, genskabes og understreges gennem landskabspleje, herunder ved tilførelse af ny beplantning.

**8.4.** Den nordlige del af planområde A, mod Knardrupvej, udlægges som lund med sammenhængende skovlignende beplantning.

**8.5.** Den øvrige del af planområde A udlægges til fælles friareal med naturpræg, fælled eller eng med spredt lundbeplantning, samt vådområder med åbne vandflader.

Vådområde og beplantning skal plejес, bevares og udvikles, således at vandkvaliteten, dyre og plantelivet kan opretholdes.

**8.6.** I planområde B skal nyttehavelodder placeres i overensstemmelse med kortbilag 2 og indrettes efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt plan.

**8.7.** Der kan inden for planområde B, herunder mellem de enkelte havelodder, hegnes i form af levende hegn, eventuelt suppleret med et åbent trådhegn i en højde af maks. 1 m.

## **§ 9. RETSVIRKNINGER.**

**9.1.** 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.

**9.2.** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Planen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

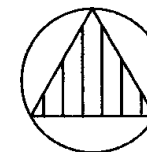
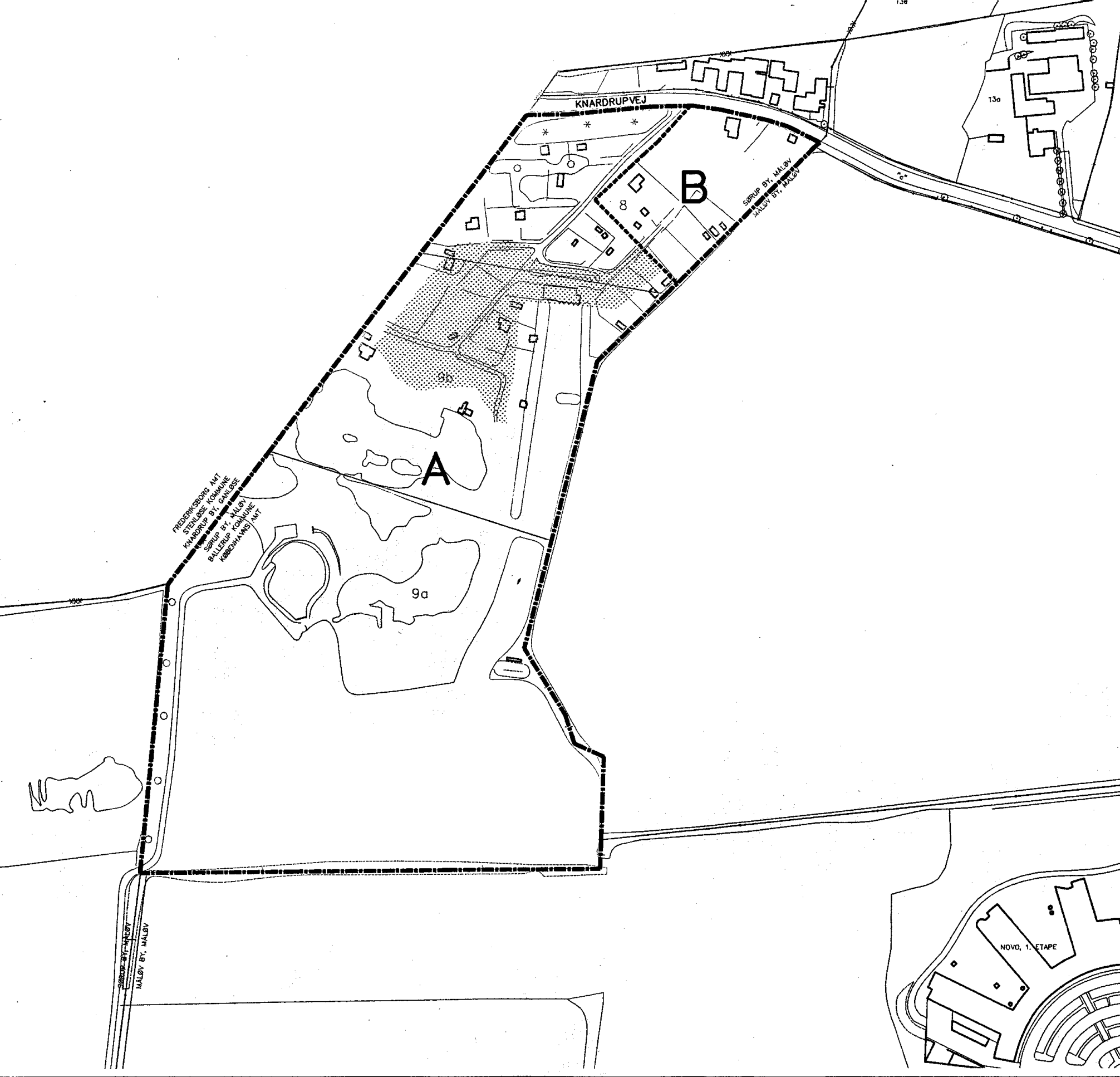
**9.3.** Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

**9.4.** Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ballerup Kommunalbestyrelse, den 28. marts 1994

*Ove E. Dalsgaard / K.O. Møgelvang*



SIGNATUR:

- Grænse for lokalplan
- Grænse for planområde
- ▨ Særligt byggefelt


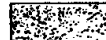
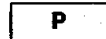


 **BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 078

for et landskabsområde ved Højeng i Møløv Vest.



SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Bepantning
-  Parkeringsareal
-  Vej
-  Hovedsti



**BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 078

for et landskabsområde ved Højeng i Møløv Vest.

dato 28. marts 1994  
byplanafdelingen

mål 1:2000  
tegn. nr. 078.2