

Freja Ejendomme A/S
Rune Christiansen
Gammel Kongevej 60, 15
1850 Frederiksberg C

Tilladelse efter Lokalplan 121 til anvendelse, udstykning og hegning af Hangar 1 i Sydlejren på Flyvestation Værløse

Furesø Kommune giver hermed tilladelse til, at Hangar 1 udstykkes og hegnes som ansøgt, samt at Hangar 1 kan anvendes som beskrevet i ansøgning af 21. september 2018 fra Freja Ejendomme. Tilladelsen gives på vilkår vedrørende udformning og belysning af veje og stier, der efterfølgende fastsættes af Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling

Før du må gå i gang

I skal sende en ansøgning om byggetilladelse til ændret anvendelse til os før vi kan give en egentlig byggetilladelse. Først når I har modtaget byggetilladelsen må I begynde byggearbejdet. Ansøgningen skal foretages via Byg og Miljø.

Relevante oplysninger for sagen

Vi modtog den 12. juni 2018 jeres ansøgning om etablering af en erhvervsvirksomhed i den bevaringsværdige Hangar 1. I ny ansøgning af 21. september 2018 er ansøgningen om ændret anvendelse præciseret, og der ansøges tillige om udstykning og hegning af en del af ejendommen. Af ansøgningen fremgår det, at I har indgået en købsaftale med Copenhagen Robots Aps om salg af ejendommen. Køber ønsker at anvende ejendommen til erhvervsformål med lettere produktion/fremstilling, kontor og opbevaring. Køber ønsker at benytte de store haller til testflyvning, produktion og montage af droner/robotter og til at etablere et iværksætter miljø med en kombination af egne og andre opstartsvirksomheder indenfor højteknologi, der kan udnytte hinandens teknologiske platforme. Køber forventer at skabe minimum 30 nye arbejdspladser.

Det fremgår endvidere af ansøgningen, at I ønsker Byrådets tilladelse til at udstykke den bevaringsværdige Hangar 1, som det fremgår af Tegningen Udstykning af Hangar 1 af 5. oktober 2018.

Det fremgår endvidere af ansøgningen, at terrænet mellem ejendommene for henholdsvis Hangar 1 og Bellemosegård er meget skrånende, derfor ønsker I af sikkerhedsmæssige grunde Byrådets tilladelse til at opsætte et trådhegn på op til 3 m i skel mellem de to ejendomme, som med tiden vil blive skjult af beplantning.

Dato: 20-12-2018
Sags nr.: 18/11827
Dok.nr.: 160931/18

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

Nødvendige tilladelser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 121 for Sydlejren på den tidligere Flyvestation Værløse, og det ansøgte kræver Byrådets tilladelse (dispensation) fra følgende bestemmelser i planen:

§ 3.1.2 Udnyttelsen af de bevaringsværdige bygninger i delområde 3 må alene ske på grundlag af Byrådets særlige tilladelse.

Hangar 1, 2 og 3 alene må benyttes til offentlige formål i form af kulturinstitutioner, børneinstitutioner, undervisning, udstillinger mv. samt fritidsformål og lignende. Hangarene kan endvidere anvendes til ikke trafiktung og ikke-støjende erhverv, som kontor, liberale erhverv, produktion, lager og værksted, som ikke generer intensiv trafik.

§ 4.4 Byrådet kan tillade, at bygninger, der i henhold til denne lokalplan skal bevares, kan udstykkes med et tilhørende grundstykke af passende størrelse efter bygningens anvendelse.

§ 10.12.2 Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til de bevaringsværdige bygninger jf. § 8 kan etableres en hegning, der er tilpasset omgivelserne.

Naboorientering

Furesø Kommune har gennemført naboorientering først fra den 29. juni til 12. august 2018, og dernæst med et mere fyldestgørende ansøgningsmateriale fra den 11. oktober til den 1. november 2018.

Der er indkommet 5 hørings svar, fra Jonstrup '89, Furesø By og Land, DN-Furesø, Bofællesskabet Mageløse og Værløse Naturgruppe. Nedenfor redegøres for hovedsynspunkterne i indsigelserne og forvaltningens bemærkninger hertil.

Anvendelsen

Jonstrup 89 og Bofællesskabet Mageløse anser den ansøgte anvendelse for at være i overensstemmelse med Lokalplanen.

Furesø By og Land anfører bl.a., at *"En dronefabrik i et iværksættermiljø beliggende i et område langt fra offentlig transport må formodes at generere intensiv privatbilisme"*. Furesø By og land påpeger endvidere, at tilladelsen ikke må bruges af ansøger som løftestang for en ansøgning om anlæg i landskabskilen eller arealer udlagt til grøn kile i Sydlejren.

DN mener, at der er tale om intensiv trafik til hangaren, da køberen ønsker at anlægge 55 parkeringspladser. DN og Værløse Naturgruppe mener, at det skal

være et vilkår i tilladelsen, at der ikke må flyves med droner udendørs, og at det skal sikres, at det samlede antal bebyggede etagemeter i Sydlejren respekteres.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen af hangar 1 til det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, da anvendelsen og de begrænsede antal arbejdspladser og parkeringspladser ikke kan anses for at generere en intensiv trafik eller støj.

Forvaltningen bemærker, at der ikke er søgt om udendørs flyvning med droner eller anlæg til dronelflyvning i forbindelse med den konkrete ansøgning.

Eventuelle ansøgninger om dronelflyvning samt anlæg i landskabskilen eller på arealer, der er overdrev eller udlagt til grønne kiler vil skulle vurderes konkret uafhængigt af afgørelsens vedr. denne ansøgning.

Forvaltningen fører løbende regnskab med det samlede antal etagemeter, der gives tilladelse til, og sikrer, at den overordnede ramme overholdes.

Sti og vejforløb

DN og Jonstrup 89 mener, at placeringen af stien skal fastholdes som anvist i lokalplanen (øst om hangaren).

Jonstrup 89, Bofællesskabet Mageløse og DN mener, at Stien og den private fællesvej skal anlægges på en sådan måde, der giver god trafiksikkerhed for trafikanterne. Disse høringsparter og Værløse Naturgruppe mener, at en eventuel bom skal udformes, så der er sikret uhindret adgang for gående og cyklister.

Jonstrup 89 ønsker, at en god aftale mellem kommunen og ejer om vedligeholdelse af vejen.

Værløse Naturgruppe foreslår, at vejens udformning og hastighedskrav kan sikre, at der ikke køres for hurtigt og dermed skaber for meget støj.

Forvaltningens bemærkninger:

Udvalget for byudvikling og bolig har godkendt, at spørgsmålet om udformning og belysning af vej og sti afklares i regi af Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling. Det bemærkes, at vejadgangen til Hangar 1 kan ske lovligt via den eksisterende vejadgang, da der er tale om fortsat lovlig anvendelse.

Det bemærkes endvidere, at den endelige udformning og belysning af vej og sti kan kræve en fornyet dispensationsproces i forhold til lokalplanen.

Hegning:

Jonstrup 89, DN-Furesø og Bofællesskabet Mageløse støtter, at der alene opsættes hegn imod Bellemosegård, og det sikres at offentlighedens frie adgang til sletten ikke hindres. Værløse Naturgruppe mener, at hegnet ikke må være en hindring for dyr.



Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen støtter, at der kan opsættes hegn imod Bellemosegård. Hegnet opsættes af hensyn til sikkerhed, da der er en stejl skråning mellem de to ejendomme. Forvaltningen vurderer, at med hegningen ledes dyr og offentlighed udenom den stejle skråning. Forvaltningen vurderer, at den begrænsede hegning, der gives tilladelse til bliver tilpasset omgivelserne, da det på sigt vil blive skjult af beplantningen.

Lysforurening

Værløse Naturgruppe vil gerne have, at det sikres, at hangaren ikke sender lysforurening ud mod sletten, ligesom gruppen ikke mener, at der skal være lys på stien.

Jonstrup 89 ønsker, at der etableres belysning i overensstemmelse med tilsvarende belysning på Flyvestationen og designmanualen.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen ikke regulerer belysningen inde i bygningerne.

Forvaltningen har ikke hjemmel til at stille vilkår om folks adfærd inde i bygningerne. Ansøger har i ansøgningen redegjort for, at de anser, at den ansøgte anvendelse af bygningen kun vil generere en begrænset lysforurening. Forvaltningen bemærker dog, at hensynet til trafiksikkerhed betyder, at der vil være belysning på sti og vej i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

Afgørelsen

Sagen har været behandlet i Udvalget for byudvikling og bolig den 6. december 2018, hvor de godkendte, at forvaltningen giver tilladelse fra Lokalplan 121, § 4.4 og § 10.12.2 til, at Hangar 1 udstykkes og hegnes som ansøgt, samt fra § 3.1.2 til at Hangar 1 kan anvendes som beskrevet i ansøgning af 21. september 2018 fra Freja Ejendomme. Tilladelsen gives på vilkår vedrørende udformning og belysning af veje og stier, der efterfølgende fastsættes af Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling



Ved afgørelsen har vi lagt vægt på at:

- Vi vurderer, at anvendelsen af Hangar 1 til det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, da anvendelsen og de begrænsede antal arbejdspladser og parkeringspladser ikke kan anses for at generere en intensiv trafik eller støj.
- Vi vurderer, at den ansøgte udstykning har en passende størrelse efter bygningens anvendelse.
- Hegnet i mod Bellemosegård opsættes af hensyn til sikkerhed, da der er en stejl skråning mellem de to ejendomme. Forvaltningen vurderer, at med hegningen ledes dyr og offentlighed udenom den stejle skråning. Forvaltningen vurderer, at den begrænsede hegning, der gives tilladelse til bliver tilpasset omgivelserne, da det på sigt vil blive skjult af beplantningen.

Forhold til international naturbeskyttelse

Forvaltningen vurderer, at dispensationen ikke medfører forringelse eller forstyrrelse af arter eller områder, der er særligt beskyttet.

Gyldighed

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden tre år efter, at den er givet, jf. planlovens § 56 stk. 1.

Lovgrundlag

Dispensationsafgørelser fra lokalplaner træffer vi med hjemmel i planlovens § 19.

Forudgående naboorientering er gennemført efter planlovens § 20, stk. 1.

Vurderingen af forhold til Natura-2000 område er foretaget jf. Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Venlig hilsen

Ann Theill Johansen
Planlægger

Kopi til indsigere

Jonstrup '89, att.: Per K. Larsen, e-mail pk1@unikon.dk

Furesø By og Land, att.: Poul Lüneborg, e-mail poul.luneborg@gmail.com,

Søren Rasmussen, e-mail sturemus@gmail.com

DN-Furesø, att.: Carsten Juel, e-mail furesoe@dn.dk

Bofællesskabet Mageløse, att.: Søren Gabriel, e-mail sgab@orbicon.dk

Værløse Naturgruppe, att.: Anna Bodil Hald, e-mail annabodil.hald@gmail.com

Klagevejledning efter planloven

Afgørelsen kan påklages vedrørende retlige spørgsmål, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Ved retlige spørgsmål forstås, at man kan klage for eksempel, hvis man mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Derimod kan man ikke klage, hvis man er af den opfattelse, at kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Klageberettigede er ansøgeren, miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer. Det fremgår af planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Hvis man ønsker at klage over denne afgørelse, kan man klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Man logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom man plejer, typisk med NEM-ID. Man kan finde yderligere information om Planklagenævnet på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når man klager, skal man betale et gebyr. Det koster 900 kr. at klage for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder og organisationer. Man betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Hvis man ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden seks måneder fra den dag, man har modtaget afgørelsen.

