

**Beslutning: Tilladelse fra Lokalplan 121 til anvendelse, udstykning og hegning af Hangar 1 på Flyvestation Værløse**

Sagsnr. i ESDH: 18/11827

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

**Beslutningstema:**

Udvalget skal tage stilling til, om det vil tillade:

at Hangar 1 anvendes som beskrevet i ansøgningen af 21. september 2018 fra Freja Ejendomme til erhvervsaktivitet, herunder bl.a. robot- og dronevirksomhed, opbevaring samt udlejning til kulturaktiviteter, se Bilag 1.

at ejendommen udstykkes som vist på Bilag 2 ,

at der opsættes et trådhegn på skråningen i skel mellem ejendommen med Hangar 1 og ejendommen mod syd (Bellemosegård)

**Sagsfremstilling:**

Freja sendte den 12. juni 2018 en ansøgning om etablering af en erhvervsvirksomhed i 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. Ansøgningen skyldtes, at Freja har indgået en købsaftale med Copenhagen Robots Aps om salg af ejendommen. Køberen ønsker at anvende ejendommen til erhvervsformål med lettere produktion/fremstilling, kontor og opbevaring. Køberen 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. Køberen forventer at skabe minimum 30 nye arbejdspladser.

Da Hangar 1 er udpeget som bevaringsværdig foreskriver Lokalplan 121 § 3.1.2, at udnyttelse af Hangar 1 kun må ske på grundlag af Byrådets særlige tilladelse. Hangaren kan anvendes til ikke trafikung og ikke støjende erhverv, som kontor, liberale erhverv, produktion, lager og værksted, som ikke genererer intensiv trafik.

Lokalplanen foreskriver jf. § 4.4, at 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.

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

Terrænet mellem ejendommene for henholdsvis Hangar 1 og Bellemosegård er meget skrånende, derfor ønsker ansøger af sikkerhedsmæssige grunde at opsætte et trådhegn på op til 3 m i skel mellem de to ejendomme, som med tiden vil blive skjult af beplantning.

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 høringssvar, fra Jonstrup '89, Furesø By og Land, DN-Furesø, Bofællesskabet Mageløse og Værløse Naturgruppe. Nedenfor redegøres for indsigelser og forvaltningens bemærkninger hertil vedrørende den ansøgte anvendelse af Hangar 1, sti og vejforløb, hegning samt

lysforurening. Øvrige høringssvar samt forvaltningens bemærkninger hertil findes i vedlagte Høringssvar og høringsnotat (Bilag 4 og 5).

### 1. 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 iværksætttermiljø 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 doner 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 droneflyvning i forbindelse med den konkrete ansøgning. Eventuelle ansøgninger om droneflyvning samt anlæg i landskabskilen eller på arealer, der er overdrev eller udlagt til grønne kiler vil skulle vurderes konkret uafhængigt af udfaldet af denne ansøgning.

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

### 2. 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 høringssvar 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:

Forvaltningen bemærker, at spørgsmålet om en trafiksikkerhedsmæssig forsvarlig udformning og belysning af veje og stier hører under UNMG's kompetenceområde. Forvaltningen indstiller derfor, at udvalget godkender, at spørgsmålet om udformning og belysning af vej og sti afklares i regi af UNMG

Forvaltningen bemærker, at vejadgangen til Hangar 1 kan ske lovligt via den eksisterende vejadgang, da der er tale om fortsat lovlig anvendelse.

Forvaltningen skal bemærke, at UNMG i 2019 vil tage stilling til den offentlige busbetjening af området, der forventes at træde i kraft i 2020.

### 3. Hegning:

Jonstrup 89 støtter, at der alene opsættes hegn imod Bellemosegård. Værløse Naturgruppe mener, at hegnet ikke må være en hindring for dyr.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen støtter, at der kan opsættes hegn imod Bellemosegård, da 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.

### 4. 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 trafikikkerhed betyder, at der vil være belysning på sti og vej i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen bemærkninger.

#### **Borgerinddragelse:**

Forvaltningen har sendt ansøgningen i høring to gange, senest fra 11. oktober til 1. november 2018.

#### **Lovgrundlag:**

Planloven.

#### **Det videre forløb:**

Udvalget tager endelig stilling til den ansøgte anvendelse, udstykning og hegning. UNMG tager stilling til udformning og belysning af sti og vejforløb.

#### **Indstilling:**

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget godkender, at der meddeles tilladelse til, at hangar 1 kan anvendes som beskrevet i ansøgning af 21. september 2018 fra Freja Ejendomme på vilkår vedrørende udformning og belysning af veje og stier, der efterfølgende fastsættes af Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling
- udvalget godkender, at der meddeles tilladelse til, at Hangar 1 udstykkes og hegnes som ansøgt.

**Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018:**

Indstillingen blev godkendt.

**Bilag:**

1 - 1855544	Åben	Ansøgning_Hangar1_2_sept_18.pdf	(123921/18)	(H)
2 - 1861464	Åben	Bilag - Hangar 1.pdf	(127863/18)	(H)
3 - 1861463	Åben	Naboorientering - Hangar 1.docx	(127862/18)	(H)
4 - 1890127	Åben	Alle hørings svar samlet - Naboorientering Hangar 1	(145208/18)	(H)
5 - 1884434	Åben	Høringsnotat	(141725/18)	(H)