

Notat

FREJA
EJENDOMME

Til Furesø Kommune
Att.: Ellen Hvidt Thelle
Stiager 2
Furesø Rådhus
Værløse

Fra Rune Christiansen

Dato 21. september 2018

Vedr. Ansøgning om godkendelse af fremtidig anvendelse af den bevaringsværdige Hangar 1 samt sidebygninger på Flyvestation Værløse i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 121

Indledning

Freja ejendomme har en underskrevet købsaftale med Hangar 1 Aps/Johnnie Bloch Jensen om salg af Hangar 1 inkl. sidebygninger, som for selve Hangarens vedkommende i lokalplan 121 er udlagt til som højt bevaringsværdig (se kortbilag 10), og søger hermed om godkendelse af købers planlagte anvendelse, som vurderes i overensstemmelse med § 3.1.2 i lokalplan 121 samt tilladelse til udstykning jf. § 4.4 og hegning jf. § 10.12.2.

Anvendelse

Køber ønsker i forbindelse med erhvervelse af Hangar 1 med tilhørende bygninger og arealer at indrette i alt op til 3.156 etagemeter erhverv, hvoraf en stor del vil være uopvarmet (1.800 kvm). Ejendommens opvarmede del skal udlejes og benyttes til liberalt erhverv (kontorer til administrative medarbejdere samt it/ingeniører). Der indrettes en række mindre ikke-støjende værksteder til lettere produktion omfattende samling og test af elektronik.

De store haller påtænkes ligeledes benyttet af lejerne til hhv. 1) testområde for elektronikkomponenterne små kørende/sejlende/flyvende robotter/droner, 2) opbevaring samt 3) som mulige udlejning som støttepunkter for de øvrige kulturaktiviteter i området (store flyvedag, store cykeldag, museumsarrangementer etc).

Enhver erhvervsaktivitet der foregår på området vil opfylde eksisterende lovgivning og retningslinier, som er gældende fra såvel Trafikstyrelsen, Naturstyrelsen samt Furesø Kommune. Det forventes IKKE, at der udføres udendørs flyvning med droner på området, og sådanne flyvninger er IKKE en del af denne ansøgning.

Den påtænkte anvendelse forventes at skabe minimum 30 nye arbejdspladser i kommunen.

De fremtidige forhold er vist i vedhæftede bilag "Udstykning Hangar 1" af 20. september 2018. Denne ansøgning om godkendelse af ny anvendelse af Hangar 1 omfatter alene Hangar 1 med sidebygninger.

Rummelighed

Det er Freja ejendommens opfattelse, at den samlede rummelighed for Sydlejren jf. gældende lokalplan 121 og 121-1, overholdes ved godkendelse af ny anvendelse af Hangar 1 med sidebygninger som beskrevet.

Miljø/støj

Aktiviteterne, der udføres fra ejendommen, opfylder de krav, der er til støj, miljø og hensynet til de øvrige naboer herunder de planlagte boliger. Specifikt oplyser Hangar 1 Aps, at støj i forbindelse med test af robotterne/dronerne ligger under grænseværdierne angivet i lokalplanen samt de gældende støjgrænser for virksomheder i åben og lav boligbebyggelse på hhv. 35, 40 og 45 dB alt efter tidspunkt.

Der vil blive indrettet værksteder i hangaren til CNC skæring, 3D print og montering og lodning. Ingen af disse aktiviteter vil genere støj i nævneværdig grad og vil desuden være indkapslet dels af hangaren ydervægge, dels i interne yderligere støjreducerende konstruktioner. Af mulige støjkilder kan alene nævnes almindelig håndboremaskine samt test af elmotorer. Disse aktiviteter vil altid foregå indendørs og støjniveauet i hangaren er konkret målt til 40-50 dB indendørs svarende til 25-35 dB udendørs.

Der benyttes ingen "tunge maskiner" overhovedet, og der arbejdes ikke med fremstilling og/eller behandling af jernkonstruktioner, motorer eller skæring af træ i større omfang.

Kranerne der er monteret i loftet i hangaren samt de elmotorer, der benyttes til hejsning af portene genererer ingen væsentlig støj (kun en lav motorbrummen).

Der finder således ikke støjende erhvervsaktiviteter sted som overskrider de tilladte grænseværdier for erhvervsaktivitet. Jf. § 3.4 dog kun for delområde 2 og 4 i lokalplan 121 og gældende miljølovgivning med tilhørende vejledninger.

Trafik

Ejendommen forventes at rumme ca. 30-40 medarbejdere på daglig basis, og med tilsvarende beregning for andet erhverv under lokalplan 121, antages en 1,5 tur/ansat - svarende til ca. 40-50 pr. døgn, hvoraf hele området har estimeret et samlet antal bilture på mere end 3.500/døgn. Dette forudsat at alle medarbejdere har bil, hvilket ikke forventes at være tilfældet.

Der vil være få gæster til ejendommen, og opbevaringstransport er yderst begrænset.

Parkering

Parkering for ejendommens brugere udlægges ifølge lokalplan 121's normerede krav (§ 5.5.2) og placeres øst for adgangsvejen. I alt udlægges cirka 45 parkeringspladser for Hangar 1. Dette svarer til $1.356 \text{ etm. kontor-erhverv}/50 = 27 \text{ p-pladser}$ og $1.800 \text{ etm. produktion}/100 = 18 \text{ p-pladser}$. Disse etableres på allerede eksisterende parkeringsareal hhv. øst for adgangsvejen i tilknytning til de 10 p-pladser, som er udlagt for bygning 148, samt bag Hangar 1 ved sikringsbunkeren. Der etableres ligeledes cykelparkering på ejendommens bagside.

Der forudsættes ikke offentlig parkering på ejendommen. Uvedkommende parkering ønskes hindret ved skiltning og, om nødvendigt, ved bom.

Der henvises til kortbilag "Udstykning af Hangar 1" dateret 20. september 2018.

Lys på sletten

Idet der kun er 3 rum (1 møderum samt 2 kontorer) med samlet 6 vinduer, som har udsyn til sletten, anses lysforureningen (idet der er tale om erhverv med medarbejdere i normal kontortid 8-17, hvor der på største delen af årets dage vil være dagslys) som begrænset. Dog forsynes alle vinduer med mørke persienner. Jf. § 9.1 i lokalplan 121.

Matrikulering

Som det fremgår af bilag "Udstykning af Hangar 1" dateret 20. september 2018 fra landinspektørkontoret Bastrup & Thomsen A/S ønskes den samlede ejendom udstykket i en matrikel plus en privat fællesvej. Mod Bellemosegård følger skellet de underjordiske bunkere, som er gravet ind i plateauet, hvorpå Bellemosegård ligger. Mod nord og det kommunalt ejede rulleareal er skellet lagt med henblik på den praktiske anvendelighed af Hangar 1 og har været drøftet med forvaltningen ved flere lejligheder.

Vejadgang

Adgang til bygningen vil foregå via eksisterende vej øst for hangaren, som vist på det vedhæftede udstykningsrids "Udstykning af Hangar 1" dateret 20. september 2018. Vejen påtænkes udlagt som privat fællesvej med ejerne af Hangar 1, Bellemosegård, Varmecentralen og kommunen som medlemmer af lauguet.

Adgangsvejen forsynes med bom i den nordlige ende. Trafikken til og fra vejen vil dermed være begrænset. Det bemærkes i den forbindelse, at vejtilslutning til Gårdhavehusene i modsatte vejside, ifølge det oplyste, påtænkes lukket for daglig trafik.

Tilliggender

Køber ønsker at anvende diverse bunkere og tunneler mv. som uopvarmet oplagsplads. I alt er opmålt cirka 133 etm. uopvarmet oplag i bunkerne, som befinder sig under terræn, og som derfor er at betragte som kældre, der ikke er underkastet Bygningsreglementets regler om afstand til skel. Der henvises til seneste Bygningsreglements bestemmelse §457 stk. 2. samt B 1.1.5 stk. 2 i bilag B1.1 i Bygningsreglement 2015, der var gældende på tidspunktet for lokalplan 121, som Hangar 1 er omfattet af.

Hegning og beplantning

Af praktiske grunde ønsker såvel køber til Bellemosegård som køber til Hangar 1 en form for hegning mellem de respektive ejendomme. Hegnet vil være skjult i beplantningen og kan muligvis alene udgøres af tæt uigennemtrængelig bevoksning. Der bør dog af hensyn til sikkerheden, og det lodrette terrænfald mellem ejendommene på op mod tre meter, være mulighed for et ikke synligt trådhegn i form af et "eget hegn" på den del af plateauet, som hører til Hangar 1's matrikel.

Der søges om tilladelse til opsætning af et sådant hegn i skel. Jf. § 10.12.2 i lokalplan 121.

Projekt

I løbet af efteråret 2018 og foråret 2019 forventes Hangar 1 og sidebygninger sat i stand. Herunder vil Hangar 1 og sidebygninger senest foråret 2019 blive malet gule i overensstemmelse med planerne for området og den allerede gennemførte renovering af Hangar 2 og samtidig med, at Hangar 3 forventes at stå færdig. Bygnings udvendige fremtræden, herunder sidebygninger, forventes ikke ændret udover farven. Tidligere tilladelse til ændring af farve på Hangarer vedlægges som bilag.

Det er købers og ansøgers opfattelse, at de påtænkte aktiviteter vil være en god og naturlig videreførelse af de tidligere flyveorienterede aktiviteter i området, og således også går i god tråd med Flyveteranerne i Hangar 2, samt at anvendelsen ligger i god forlængelse af ønskerne om blandede kreative erhvervsmiljøer i Sydlejren.

Med venlig hilsen



Rune Christiansen
Freja ejendomme

Bilag:

- "Udstykning af Hangar 1" af 20. september 2018
- "Udstykning af Hangar 1" af 20. september 2018 som ortofoto
- Tilladelse til ændring af farve på Hangar 1 – 4
- Links til
- www.copenhagen-robots.com
- www.nordic-wing.com
- www.jensen-estate.com (Hangar 1 ApS ejer)

