

**Beslutning: Etablering af midlertidig bygge- og oplagsplads ved Værket ved Søndersø**

Sagsnr. i ESDH: 18/18703

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

**Beslutningstema**

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse til, at HOFOR etablerer en midlertidig bygge- og oplagsplads ved Værket ved Søndersø.

**Sagsfremstilling**

I maj 2017 vedtog byrådet Lokalplan 113, Værket ved Søndersø, der giver HOFOR mulighed for at modernisere værket. Planen fastsætter bl.a. bestemmelser for ombygning af de bevaringsværdige bygninger og for ny bebyggelse.

HOFOR har konstateret, at de nødvendige bygge- og oplagsaktiviteter ikke kan rummes på vandværksgrunden, bl.a. som følge af at vandværket skal være i fuld drift gennem hele moderniseringsperioden. HOFOR ønsker derfor at etablere en midlertidig bygge- og oplagsplads fra 1. oktober 2019 til 2025 på et ca. 3 ha stort areal syd for vandværksgrunden, der grænser op til *Nyttehaveforeningen af 1983 Værløse* mod øst, til Flyvestation Værløse mod vest og til § 3-beskyttet sø og mose mod syd. Se bilag 1 og 2.

HOFOR vil indrette pladsen med 42 mandskabsvogne i to etager til kontorer, mødelokaler, overdækkede teltværksteder, oplag af materialer, jord og beton samt ca. 100 parkeringspladser til medarbejdere. Telte, skur- og mandskabsvogne får en maksimal højde på 6 meter. Se kortbilag 3.

Inden pladsen tages i brug, fjernes muldlaget, som udlægges i en vold med en højde på ca. 3 meter ind mod nyttehaverne. Pladsen ønskes hegnet med sædvanligt byggepladshegn (trådhegn). Når pladsen forlades, genudlægges mulden, og der sås græs.

HOFOR ønsker desuden at genanvende materialer som jord og beton, hvilket er pladskrævende og forudsætter, at materialer kan opbevares tæt på vandværksgrunden. Etableres pladsen, begrænses til- og frakørsel med tunge lastbiler via Ballerupvej. Ifølge HOFOR vil antallet af lastbiltransporter reduceres med ca. 1.540 i perioden. Desuden vil der i højere omfang blive brugt genfyldningsmaterialer og ikke genanvendte materialer. Se bilag 4 vedr. miljø- og trafikbelastning.

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden fra den 16. november til den 7. december 2018 hos naboer til den ansøgte plads, herunder nyttehaveforeningen, Forsvaret, Calum, Naturstyrelsen og DN Furesø. Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

**Forvaltningens vurdering**

Forvaltningen indstiller ud fra en samlet vurdering, at der gives tilladelse til bygge- og oplagspladsen. Forvaltningen har lagt vægt på, at pladsen er midlertidig, at trafikbelastningen på Ballerupvej mindskes til gavn for nærmeste naboer og for øvrige trafikanter (fodgængere og cyklister), der benytter området og stierne rekreativt samt hensynet til forsyningssikkerheden.

Forvaltningen foreslår, at der i tilladelsen stilles følgende vilkår:

- Vilkår der sikrer de § 3-beskyttede arealer syd for pladsen mod tilstandsændring. For eksempel at mulden ikke må fjernes tæt på § 3-områderne, og at der ikke må ske afledning af overfladevand fra færdsels- og arbejdsarealer til de beskyttede naturtyper.

## Udvalg for byudvikling og bolig 15-08-2019

- Etablering af en vold ind mod nyttehaverne og om indretning af pladsen, herunder at skur- og mandskabsvogne skal placeres i den nordvestlige del af pladsen af hensyn til haverne.
- Reetablering af arealet så tæt på det naturlige terræn som muligt af hensyn til området og landskabet.

### Øvrige myndighedsgodkendelser

Forud for udvalgte behandling af sagen har Miljøstyrelsen den 10. maj 2019 truffet afgørelse om, at den midlertidige plads ikke er omfattet af krav om miljøvurdering (ikke VVM-pligt). Telte, skur- og mandskabsvogne kræver også byggetilladelse og miljøgodkendelse. Miljøgodkendelsen regulerer blandt andet støj, støv og grundvandsbeskyttelse.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Borgerinddragelse**

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden fra den 16. november til den 7. december 2018. Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

HOFOR har desuden den 21. november 2018 afholdt et offentligt informationsmøde på Værket ved Søndersø, hvor projektet med moderniseringen af værket blev gennemgået, herunder den ansøgte bygge- og oplagsplads. Der mødte 50-100 borgere op til mødet.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 35, stk. 1.

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig godkender, at:

- HOFOR etablerer en midlertidig bygge- og oplagsplads i landzone ved Værket ved Søndersø til brug for modernisering af værket.
- Tilladelsen gives på vilkår, der sikrer omgivelser og naboer.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 15-08-2019**

Indstillingen blev tiltrådt, idet udvalget opfordrede forvaltningen til at drøfte tidsplan og sikre en løbende information fra HOFOR til naboer m.fl.

### **Bilag:**

1 - 2052797	Åben	Bilag: Etaper i moderniseringen	(85967/19)	(H)
2 - 2052967	Åben	Bilag: Oversigtskort	(86046/19)	(H)
3 - 2055518	Åben	Bilag: Indretning af pladsen i de tre etaper	(87484/19)	(H)
4 - 2052802	Åben	Bilag: Miljø- og trafikbelastning	(85971/19)	(H)