

Beslutning: Hovedindhold i ny lokalplan for ejendommen Ballerupvej 70B, Værløse

Sagsnr. i ESDH: 19/7825

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til mulige anvendelser af ejendommen matr. nr. 3b, Søndersø, Værløse, beliggende Ballerupvej 70B til brug for lokalplanarbejdet

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i overensstemmelse med udvalgets beslutning i 4. april 2019 nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod at anvende den bevaringsværdige, tidligere vandværksbygning på ejendommen til boligformål og mod at foretage ændringer af bygningens ydre. Forbuddet gælder til og med den 1. april 2020, medmindre kommunen forinden har offentliggjort et forslag til lokalplan eller ophævet forbuddet. Forbuddet er ikke påklaget.

Ejendommen ligger delvis ude i Søndersø i søens ”aktivitetsdel”. Den indgår i et større, særligt sårbart naturområde og i en kulturhistorisk sammenhæng med Søndersø Vandværk, og den ligger i et område, som kommuneplanen har udlagt til rekreative natur- og friluftsmål samt offentlige formål i form af vandindvinding. Det omgivende naturområde benyttes i dag rekreativt - især til gå- og løbeture og observation af fugle.

Fingerplanens bestemmelser betyder, at *ejendommen* kan udlægges til et mindre anlæg til støttepunkt for ikke bymæssig, almen friluftsanvendelse, og at *bygningen* desuden kan udlægges til andre funktioner, hvis bygningen sikres bevaret, anvendelsen ikke medfører en væsentlig forøgelse af trafikbelastningen og af støj i området, og offentlighedens sikres fri adgang til de ubebyggede arealer. Desuden skal anvendelses-, bygge- og anlægsmuligheder kunne opnå evt. fornøden dispensation fra søbeskyttelseslinjen og evt. fornøden landzonetilladelse.

Forvaltningen har holdt møde med DN og de nærmeste naboer og med ejendommens ejer om anvendelsesmuligheder, jf. Bilag 2 og 3. DN ønsker en anvendelse som naturområde uden bygningen eller en anvendelse, der er så relateret til og så skånsom over for naturområdet som muligt. Naboerne lægger især vægt på, at anvendelsen ikke medfører trafik, støj og utryghed og har tilkendegivet at være interesseret i bygningen som fælleshus.

Ejer fastholder sit ønske om en bolig, men peger også på liberale erhverv, restaurant og hotel som alternativer og på, at meget rummelige anvendelsesbestemmelser som ”publikumsorienteret serviceerhverv” har afgørende betydning for ejer, jf. Bilag 4.

Forvaltningen kan på den baggrund opstille følgende forslag til anvendelser af ejendommen:

- 1) Støttepunkt for friluftsliv i området: Picnic-, fiske-, bade- og motionssted med toiletter og div. andre faciliteter. Faciliteter for observation af fugle og stjerner. Formidling af områdets natur og kulturhistorie og af muligheder for friluftsliv. Spejderhytte, mødelokaler eller klubhus
- 2) Is-/kaffe-/snackbod
- 3) Udflugtssted for f.eks. børnehaver, ”støttested” for skovbørnehaver
- 4) Fælleshus
- 5) Kulturformål i form af arbejdssted for kunstner, kunststillinger, museumsformål
- 6) Restaurant
- 7) Hotel, vandrerhjem, bed and breakfast
- 8) Liberalt erhverv (omfatter kontor, tegnestue, ejendomsmægler, bank, klinik, frisør m.m.)

Anvendelserne under punkt 2-8 vil forudsætte et tillæg til kommuneplanen og en for-høring herom. Anvendelserne under punkt 1-5 vil formodentlig kunne sidestilles med offentligt formål. Bortset fra punkt 4 må alle anvendelserne forventes at medføre en øget brug af området og dermed en afledt trafik, der dog umiddelbart vurderes begrænset på grund af bygningens størrelse og at kunne håndteres på ejendommen og inden for eksisterende vej- og parkeringsanlæg på Ballerupvej.

Økonomiske konsekvenser

Hvis ejendommen udlægges til offentligt formål eller til anvendelser med karakter heraf, vil kommunen kunne blive pålagt at overtage ejendommen afhængigt af den begrænsning i den økonomiske udnyttelse af ejendommen, som lokalplanen medfører set i forhold til dels den faktiske udnyttelse af andre ejendomme i området, dels de begrænsninger som anden lovgivning i forvejen lægger på ejendommen. Taksationskommissionen afgør, om et fremsat overtagelseskrav skal efterkommes og fastsætter erstatningsbeløb.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har holdt møder med ejer, DN og naboerne og forsætter dialogen. Forslag til lokalplan og et eventuelt tillæg til kommuneplanen sendes i offentlig høring i 8 uger.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Forvaltningen vil på baggrund af udvalgets beslutning udarbejde et udkast til lokalplan, som vil blive forelagt udvalget, økonomiudvalget og byrådet forud for den offentlige høring af forslag til lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig

- tager stilling til, hvilke anvendelser udarbejdelsen af et forslag til en ny lokalplan for ejendommen Ballerupvej 70B skal tage udgangspunkt i.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Sagen blev udsat.

Afbud:

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Bilag:

1 - 2084171	Åben	Bilag 1. Ballerupvej 70B.docx	(102695/19)	(H)
2 - 2084170	Åben	Bilag 2. Møde med naboer m.fl. 17-06-2019. Noter.pdf	(102694/19)	(H)
3 - 2084169	Åben	Bilag 3. Møde med ejer 17-06 2019. Referat.pdf	(102693/19)	(H)

Udvalg for byudvikling og bolig 05-09-2019

4 -
2087187

Åben Bilag 4. Brev fra ejer om anvendelsesmuligheder 17-07-
2019.pdf

(104354/19) (H)