

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 21-10-2009

Mødedato Onsdag d. 21. oktober 2009 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Fremtidig anvendelse af Widex bygninger/ejendomme.....	3
Beslutning.....	6

Punkt 146: Fremtidig anvendelse af Widex bygninger/ejendomme

Fremtidig anvendelse af Widex bygninger/ejendomme

146. Fremtidig anvendelse af Widex bygninger/ejendomme

Sagsnr.: 190-2009-42510 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-123514

Sagsfremstilling

Punktet blev udsat på mødet den 5. oktober 2009.

I februar 2010 flytter virksomheden Widex til Allerød. Moirex ApS ønsker at indrette uddannelsescenter i de bestående bygninger. Centeret vil henvende sig til et internationalt publikum og tilbyde undervisning i form af kurser og uddannelser inden for business administration, marketing, coaching, etc. med en varighed fra 1 uge til 6 måneder og længere. Andersen Erhverv, der er ejendomsmægler på sagen, oplyser, at der pt. ikke er andre potentielle købere/lejere. En ændret anvendelse som ansøgt vil forudsætte et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

Planudvalget behandlede den 7. sept. 2009 på lukket dagsorden en ansøgningen fra den potentielle køber af en stor del af Widex' ejendomme på Kirke Værløsevej og Ny Vestergårdsvej. Man besluttede, at formanden og borgmesteren skulle mødes med ansøger med henblik på yderligere belysning af sagen. Mødet blev afholdt den 17. september 2009.

På mødet med borgmesteren og udvalgsformanden oplyste ansøger, at firmaet i samarbejde med en række store danske og udenlandske virksomheder har udviklet nyt forretningskoncept om lederudvikling. Man vil tilbyde længerevarende uddannelsesforløb baseret på brugerbetaling. Kunderne er typisk virksomheder, der ønsker at efteruddanne deres ansatte inden for et specifikt område.

Man planlægger etablering af overnatningsfaciliteter for ca. 300 danske og udenlandske kursister/studerende. Af disse vil 2/3 have et længerevarende forløb (over 3 mdr.), hvor tilmelding til folkeregisteret i Furesø Kommune kan blive nødvendig. Det er Kirke Værløsevej 32-34 og Ny Vestergårdsvej 21, der ønskes anvendt til overnatningsfaciliteter.

Moirex ApS oplyser, at man forventer at beskæftige ca. 250 medarbejdere på adressen, hvoraf ca. 200 vil arbejde med administration og ca. 50 fast tilknyttede undervisere. Widex har på ejendommen beskæftiget over det dobbelte antal. Omdannelse af ejendommen til uddannelsescenter reducerer Furesø Kommunes samlede areal til egentlige erhvervsformål. Dette vil alt andet lige påvirke antallet af mulige arbejdspladser i kommunen.

Ansøgningen omfatter ca. 16.000 m² i erhvervsområdet på Kirke Værløsevej/Ny Vestergårdsvej. Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 fra Værløse Kommune, der udlægger området til erhvervs- og industrivirksomheder. Kommuneplanen muliggør også, at offentlige formål kan indpasses.

Ejendommen Ny Vestergårdsvej 17-19, som Socialudvalget har anbefalet til kommunens genoptræning, indgår ikke i ansøgningen.

I en ny lokalplan vil ejendommene kunne udlægges til kursuscenter med længerevarende ophold, hvilket er en anvendelse, der kan sidestilles med en højskole. Lokalplanen vil ikke give mulighed for egentlige boliger – kun overnatningsfaciliteter mv. med direkte tilknytning til undervisningsaktiviteten. Værelser vil således ikke kunne udlejes selvstændigt.

Selvom der ikke bliver tale om egentlige boliger eller kollegieværelser, vil anvendelsen dog i et vist omfang være støjfølsom, og miljømæssigt kunne sammenlignes med boliger. Derfor skal området disponeres således, at miljøkonflikter med naboerne undgås.

Almindeligvis må man ikke lægge et konferencecenter med overnatning i et erhvervsområde, hvis der vil kunne opstå problemer med støj fra virksomheder i området. Efter miljølovgivningen vil det være den støjende virksomhed, der skal reducere støjen i tilfælde af konflikt.

Forvaltningen foreslår, at de eksisterende nabovirksomheder ikke pålægges støjbegrænsninger, der stiller dem ringere end i dag. Derfor skal lokalplanen sikre, at uddannelsescenteret indrettes i overensstemmelse hermed.

Lokalplanen skal således indeholde bestemmelser, der dels sikrer, at overnatningsfaciliteterne placeres, udformes og/eller støjisoleres på en sådan måde, at værelserne kan udluftes, dels sikrer at de udendørs opholdsarealer er afskærmet mod støj.

Støjproblematikken bevirker, at lokalplanlægningen bliver kompliceret, og forvaltningen har endnu ikke helt overblik over, hvordan støj- og andre miljøkonflikter undgås.

Lokalplanen vil omfatte hele den vestlige del af Byplanvedtægt nr. 1 og således også Furesø Musikskole og ejendommene vest herfor. Anvendelsesbestemmelserne vil blive fastsat i dialog med de pågældende grundejere/virksomheder.

Supplerende sagsfremstilling til mødet den 21. okt. 2009:

Forvaltningen har aftalt med ejeren af Moirex A/S, at denne kommer og præsenterer sit projekt for udvalget. Det er i den forbindelse blevet meddelt ejeren, at en eventuel ændring af plangrundlaget for ejendommene kun vil blive igangsat, hvis han kan sandsynliggøre overfor udvalget, at han er i stand til at løfte opgaven.

Ansøgers CV. er vedlagt. Eventuelt supplerende materiale fra ansøger vil blive eftersendt til udvalget.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse

En ny lokalplan og kommuneplantillæg skal i offentlig høring i 8 uger.

Det videre forløb

Afhængig af beslutningen genoptages sagen i Planudvalget når der foreligger et konkret projekt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

- at udvalget igangsætter arbejdet med en ny lokalplan for den vestlige del af erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej, hvis de miljømæssige problemstillinger kan håndteres i lokalplanen;
- at udvalget tilkendegiver eventuelle særlige ønsker til den forestående planlægning.

Punkt 146: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning1.htm

Beslutning truffet af Planudvalget 2009, den 21. oktober 2009:

Ikke til stede:

Mødet blev aflyst.