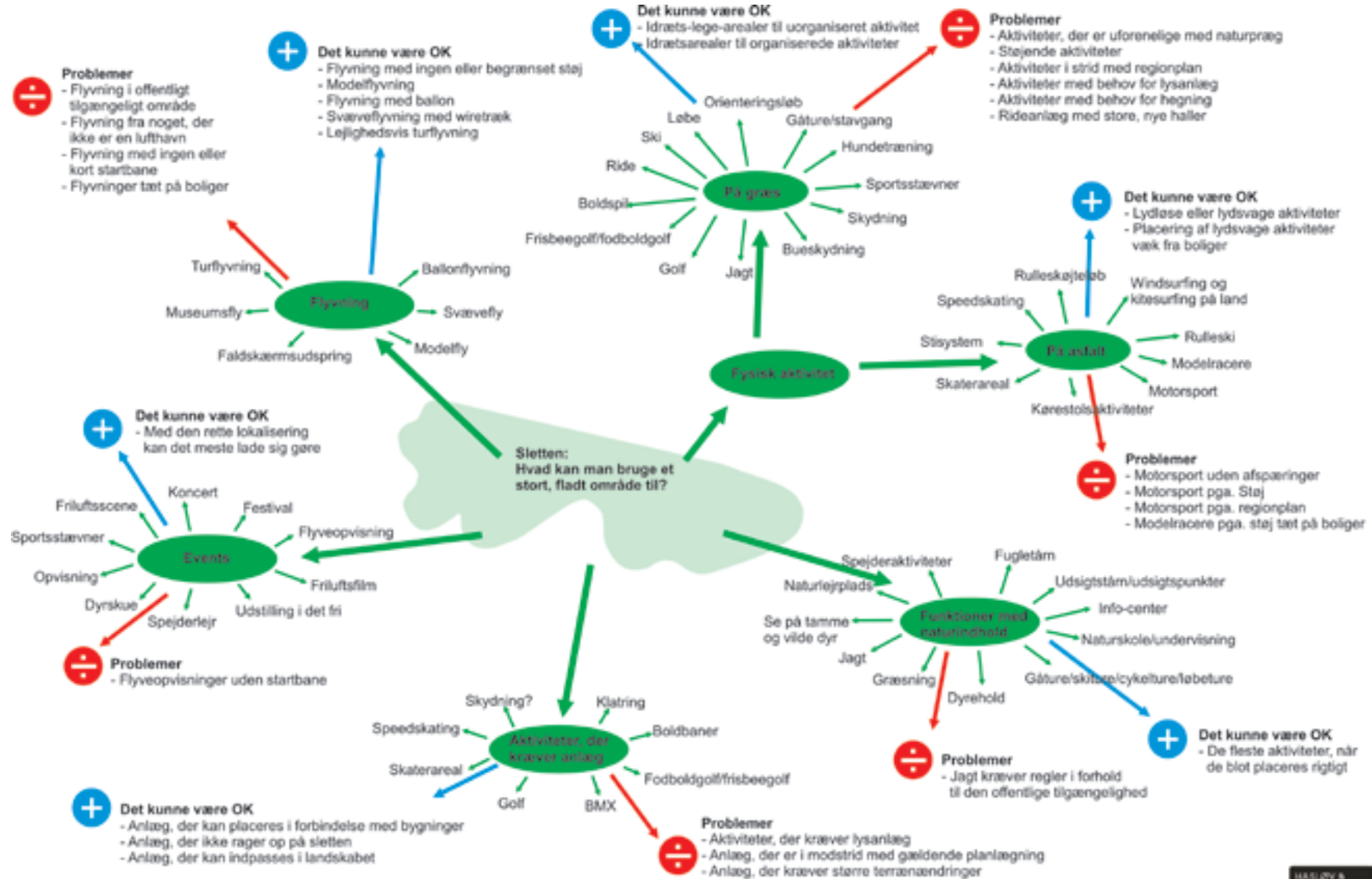


BRAINSTORM: SLETTENS FUNKTIONER



5. FREMTIDIGE ANVENDELSER

5.1 Anvendelsen af landskabet

5. FREMTIDIGE ANVENDELSER

5.1 Anvendelsen af landskabet

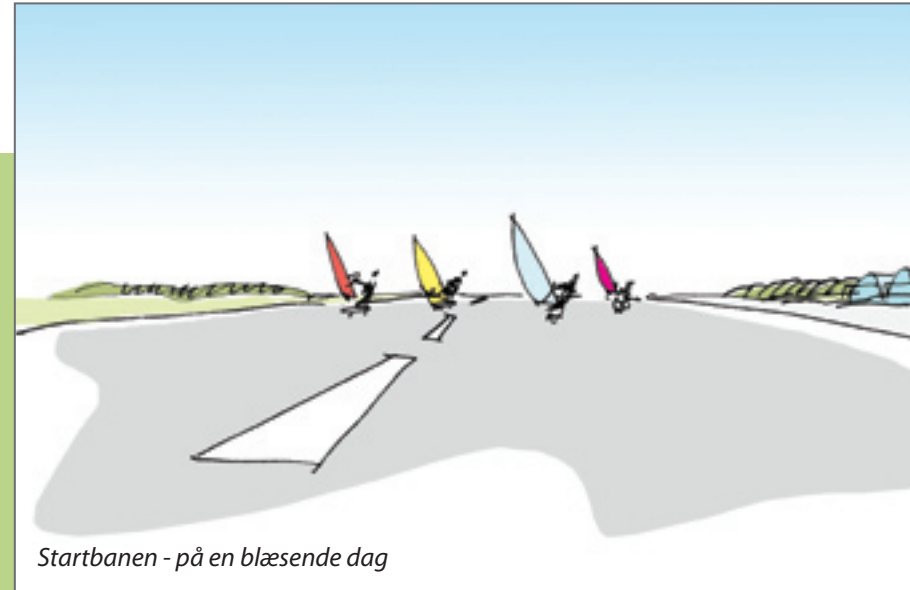
I forbindelse med den indledende offentlige debat om udviklingsmulighederne på flyvestationen er der kommet en lang række ønsker til anvendelse rettet imod bygninger, åbne arealer mv. Masterplanskitsen tager ikke konkret stilling til, hvor hvilke funktioner skal placeres, men peger på, at den videre detailplanlægning bør ske på grundlag af en samtænkning af anvendelserne af de store, åbne arealer, bygningsanlæg, belagte arealer mv.

Den grundlæggende idé er at se flyvestationens tilbud som et alternativ til den traditionelle placering af aktivitetscentre og enkeltaktiviteter, sådan som det kendes inden for friluftsliv, idræt og kultur mv. Her placeres de fleste funktioner enkeltvis, og ofte uden muligheder for symbiosefunktionerne imellem. Tilgængeligheden og

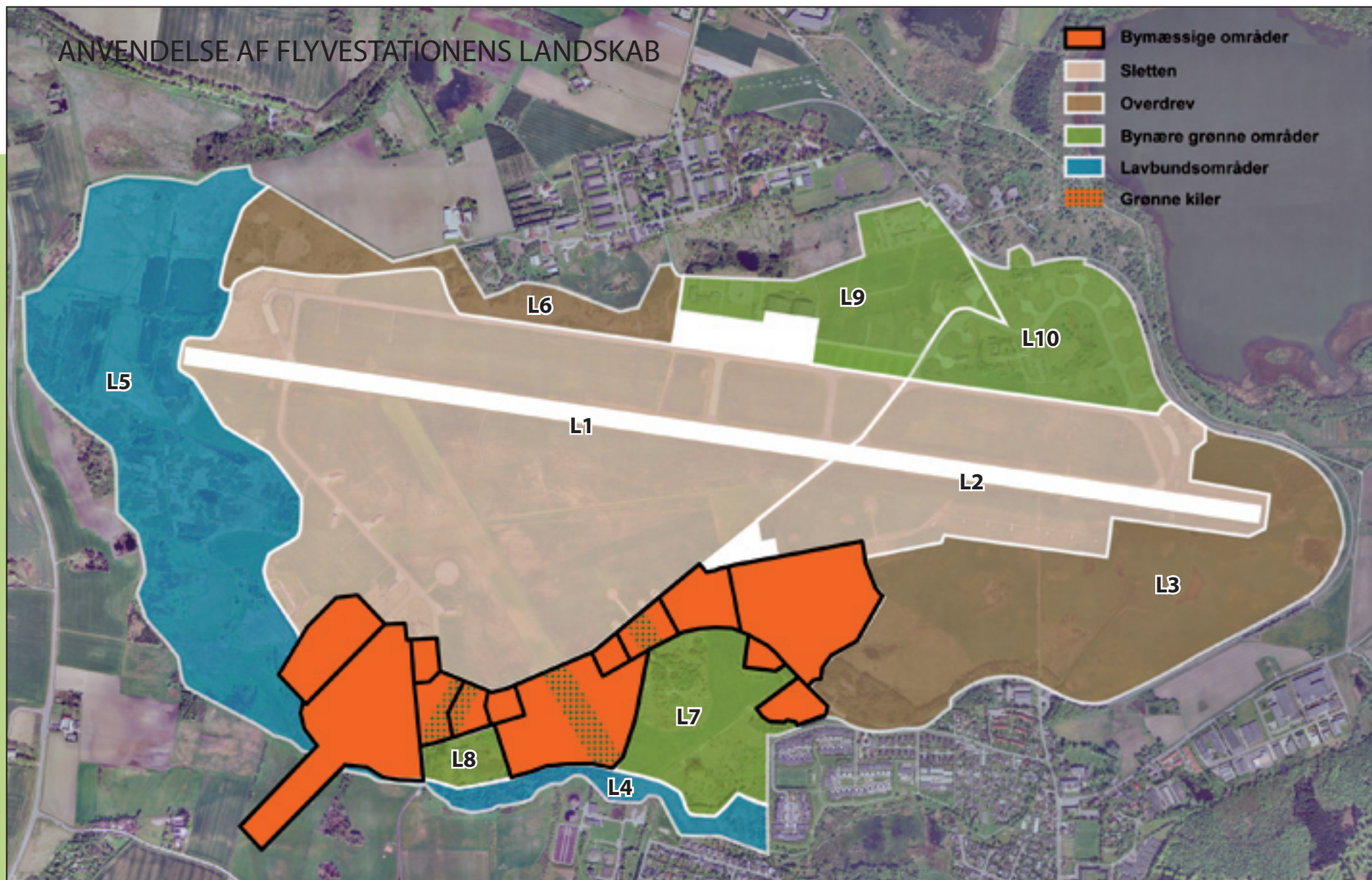
synligheden af de enkelte aktiviteter i forhold til omverden er ofte begrænset.

Det er ønsket, at de forskellige aktiviteter på Kulturstation Værløse lokaliseres, så de beriger og understøtter hinanden. De skal synliggøres indbyrdes og i forhold til gæsterne i området. Det er dette idégrundlag, som er baggrunden for ønsket om at udvikle et promenadestrøg igennem flyvestationens område. Dette kan med referencer til attraktive havnepromenader udvikle sig som et nyt og enestående tilbud af betydning både for lokalområde og for regionen.

Det er blevet besluttet at der ikke skal gives mulighed for skydning og motoriserede friluftaktiviteter, herunder flyvning med motor på sletten. Dette er dog ikke til hinder for lejlighedsvis aktiviteter i form



ANVENDELSE AF FLYVESTATIONENS LANDSKAB



af f.eks. museumsopvisning, DC3-flyvninger med mere i begrænset omfang.

Events og sportsaktiviteter skal afholdes med respekt for de overordnede mål om at bevare naturområderne og give offentligheden adgang til områderne.

For at støtte den videre overvejelse om lokaliseringsideer på flyvestationen er der som en del af Masterplanskiten udviklet en brainstorm, se side 22 for mulige aktiviteter. Brainstormen giver mulighed for både at vurdere de enkelte aktiviteter i forhold til den konkrete beliggenhed, samspillet mellem behov for åbne arealer, bygninger, belagte arealer og indbyrdes konflikter og symbioser.

Uden at tage stilling til placering af enkeltanlæg viser strukturskiten på side 24 en mulig tematisering af

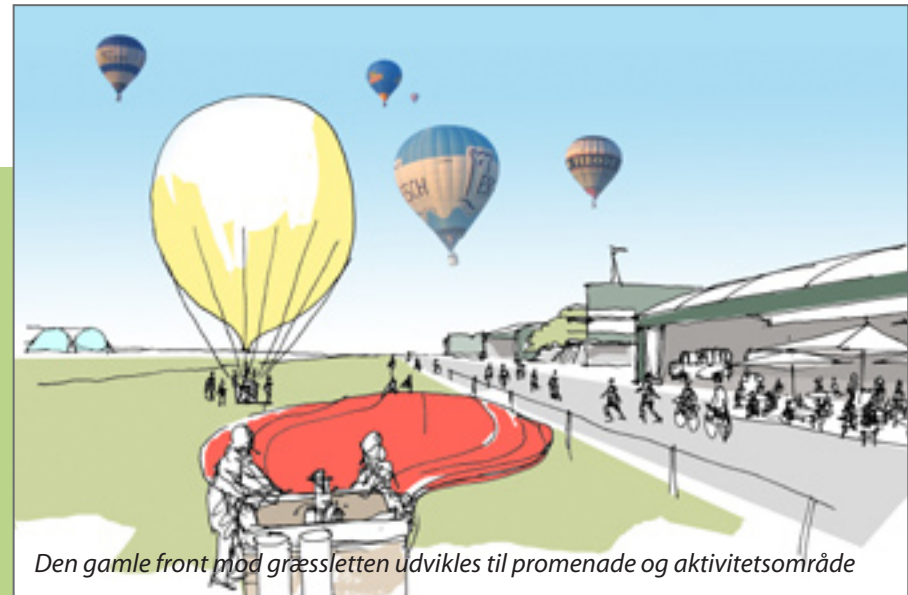
de fremtidige aktiviteter lokaliseret på flyvestationen. Det er centralt for de beskrevne udviklingsmuligheder, at de ældre hangarer i nordgrænsen af Sydlejren udvikles til at rumme faciliteter, som kan understøtte det aktive promenadeforløb og aktivitetslandskabet på den gamle flyvestations slette.

Intensionen med strukturskiten er følgende:

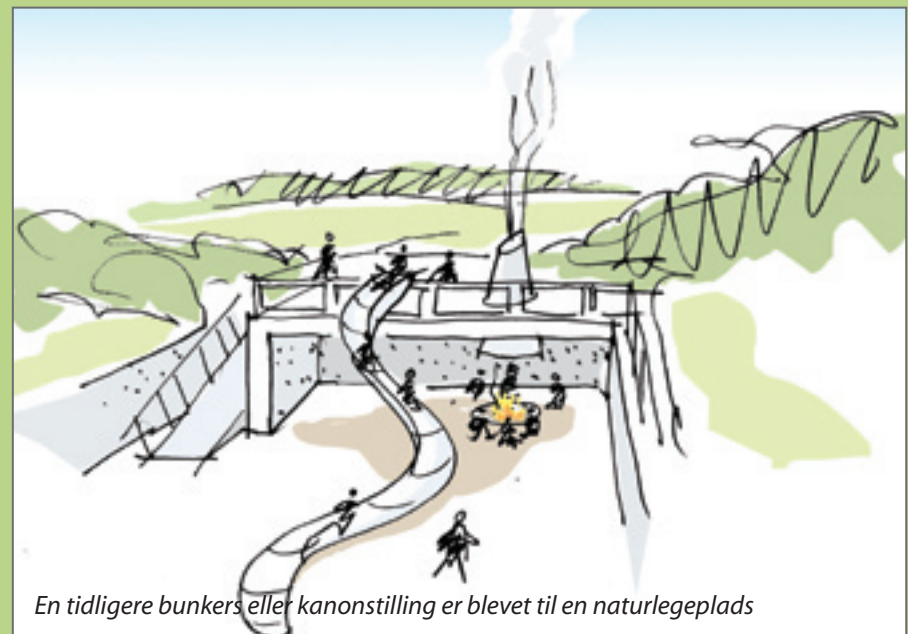
L1: Sletteområde med mulighed for såvel naturoplevelser som events, sportsaktiviteter, faldskærmsudspring og ballonflyvning.

L2: Sletteområde med funktioner der harmonerer med de omkringliggende naturområder.

L3: Overdrevsområde med dyr, dyrefolde og adgang for offentligheden ad trætte stier.



Den gamle front mod græssletten udvikles til promenade og aktivitetsområde



En tidligere bunkers eller kanonstilling er blevet til en naturlegeplads



Windsurfing på skateboard på belagt flade på land. Reference: Amager Strandpark



Gamle industrianlæg der er omdannet til rekreative aktiviteter. Reference: Landskabspark Duisburg Nord



Friluftsbioграф på en varm sommerdag Reference: Islands Brygge



Legebakker og slyngede forløb af farvet asfaltbelægning. Reference: Riemer Park, München



Havnepromenade med udeservering i læ af bebyggelse. Reference: Helsingborg Havn

L4 og L5: Vådområder der understøttes og videreudvikles som naturområder.

L6: Højdedrag med udsigt som friholdes for bebyggelse og plejes ekstensivt.

L7, L8 og L10: Bynære grønne områder der friholdes for ny bebyggelse.

L9: Bynært grønt område hvor der kan indpasses særlig aktivitetscentre, museum eller lignende.



Strandpromenade med plads til en mangfoldighed af friluftaktiviteter som fungerer året rundt. Reference: Amager Strandpark



Mesterskab i ballonflyvning. Ballonflyvning er et eksempel på en lydløs og eksotisk flyvende aktivitet. Reference: Ballonmesterskab i Italien



Opvisning i kampdansen Capoeira. Reference: Amager Strandpark



Gåture og rulleskøjtebane på en nedlagt startbane. Reference: Maurice Rose Airfield i Frankfurt am Main

ANVENDELSE AF SYDLEJREN



5.1 Anvendelsen af Sydlejren

I forslaget til fremtidig anvendelse af Sydlejrens delområder er der taget hensyn til, hvor de tidligere aktiviteter på flyvestationen kan have medført forurening af jorden (se afsnit 6. Tekniske forudsætninger).

Boligområder lokaliseres fortrinsvis i områder med en lav forureningsbelastning. Områder med en større forureningsbelastning foreslås enten udlagt til erhvervsformål eller fastholdt som ubebyggede områder, hvor en oprensning eller afværgeforanstaltninger kan indgå i den videre detailplanlægning.

Der er lagt vægt på, at de bebyggede områder flere steder brydes af grønne kiler fra omgivelserne gennem Sydlejren ind til sletten. Disse kiler skal i den kommende kommune- og lokalplanlægning sikres friholdt for bebyggelse.

S1

Areal: 10,5 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse omfatter Flyvevåbnets Specialskole fra 1954 / 66. Bygningerne har middel bevaringsværdi. Ud mod rullebanerne i nord ligger en lavere bebyggelse, som har været brugt til værksteder og administration. Denne bebyggelse har høj bevaringsværdi.

Landskab:

Området er registreret som et overdrevslandskab med enklaver af fredskov og beskyttede vådområder. Den vestlige del ligger højt og falder markant imod øst, hvor fredskov og vådområder er beliggende.

Ny bebyggelse:

Området foreslås overvejende

udnyttet til boliger. Dog kan den eksisterende bebyggelse alternativt anvendes til institutions- eller erhvervsformål.

Forureningsforhold:

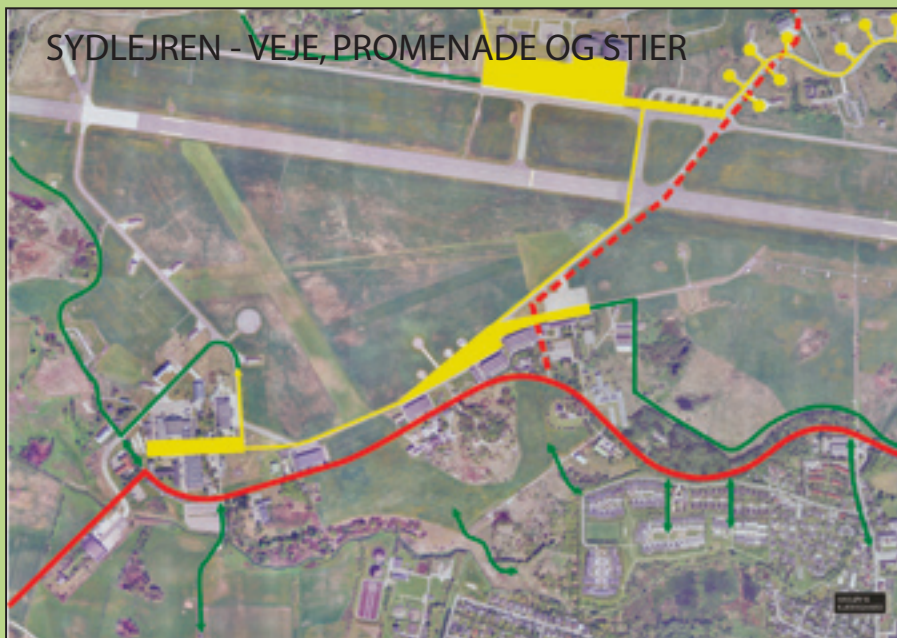
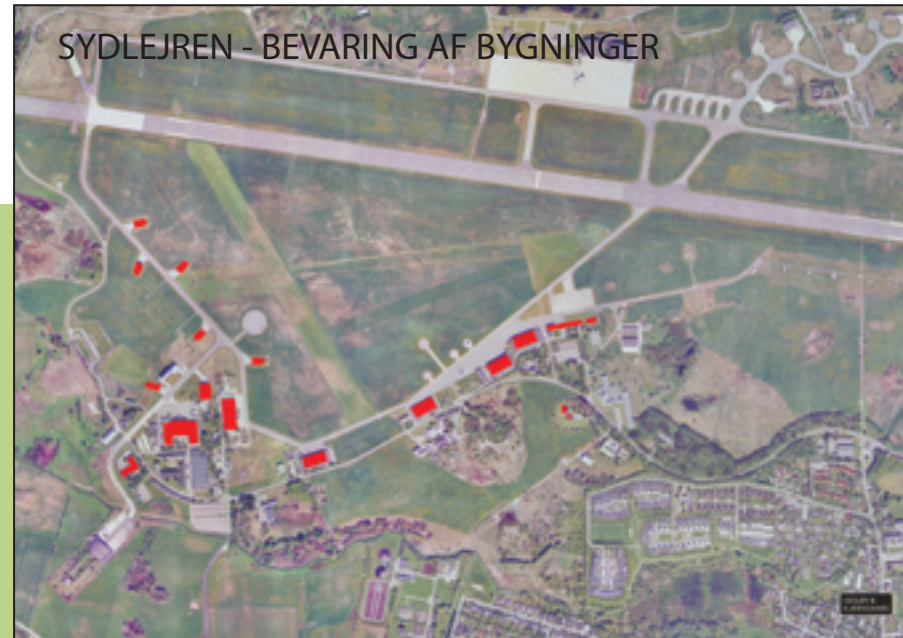
I den østligste del af området er der risiko for en overfladenær forurening med tungmetaller og tjærestoffer fra lerdueskydning som kan udgøre en kontaktrisiko. I den midterste del af området har der været potentielt forurenende aktiviteter i form af tankvognsshelter, med værkstedsaktiviteter samt olie og kemikalieoplag. I områdets nordvestlige hjørne kan der være foregået potentielt forurenende aktiviteter i forbindelse med aktiviteterne i hangaren i område S4, herudover er der risiko for at forureninger konstateret syd for hangaren i S4 og ved Varmecentral Bringe (S4) kan være spredt til grundvandet under det nordvestlige hjørne af S4 og eventuelt med-

føre afdampning af forureningskomponenter her. Aktiviteterne i de to sidste områder kan eventuelt udgøre kontaktrisiko samt risiko for afdampning af forureningskomponenter.

Bemærkninger:

Området er et af Sydlejrens store, samlede udviklingsområder. En ny bebyggelse skal respektere de særlige naturkvaliteter, der er knyttet til fredskovsområderne, de beskyttede vådområder og den landskabelige eksponering imod øst. I detailplanlægningen bør der være særlig fokus på at sikre en landskabeligt velfungerende afslutning imod øst.

Det skønnes, at området kan bebygges i op til 2 etager uden større ændringer af den landskabelige karakter. Men det bør i det videre



- 1: Sydlejrens afgrænsning
- 2: Bevaring af bygninger
- 3: Veje, promenade og stier
- 4: Grønne kiler fra omgivelserne gennem Sydlejren ind til sletten

arbejde nærmere vurderes, om der er mulighed for at afslutte området imod øst med en mere markant bebyggelse. Dette bør ske på grundlag af en nærmere vurdering af spillet med det store, åbne landskabsrum på flyvestationen.

S2

Areal: 1,5 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse omfatter nogle nyere, ikke bevarelsesværdige haller samt et gårdkompleks, der tidligere husede flyvestationens landbrug. Denne bebyggelse har en middel bevarelsesværdi. Bebyggelsen er en høj og markant 2-etages bebyggelse.

Landskab:

Området ligger på kanten af det markant faldende terræn, der er

orienteret mod de lavtliggende bebyggelser i Jonstrup. Den øverste del af området er delvis indkapslet i tæt beplantning.

Ny bebyggelse:

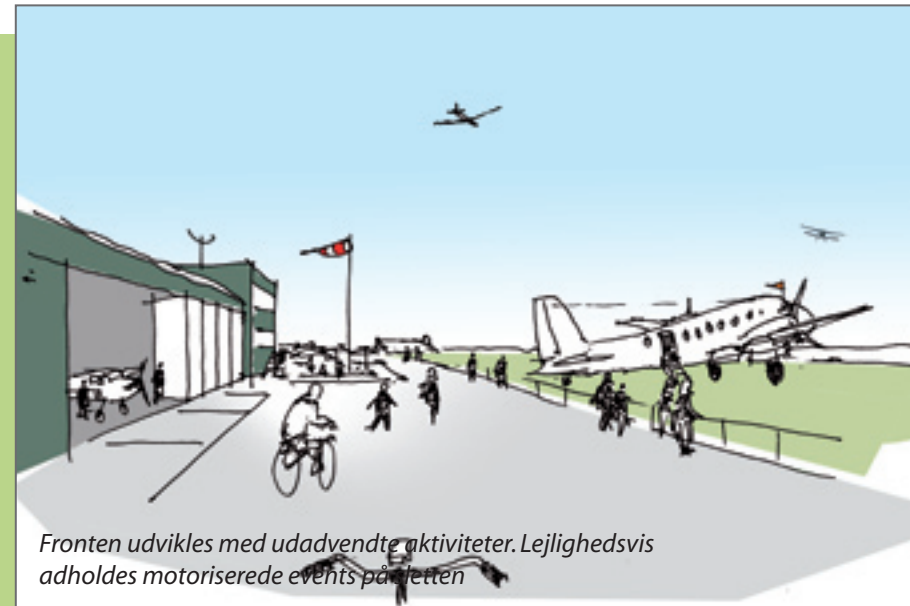
Området foreslås overvejende anvendt til boliger.

Forureningsforhold:

Ved områdets østlige bebyggelse er en nedgravet olietank. Ved områdets vestlige bebyggelse er et oplag af olie. Lækage eller spild herfra kan eventuelt udgøre en kontaktrisiko samt en risiko for afdampning af oliekomponenter.

Bemærkninger:

Samspillet med den omliggende natur og den forholdsvis begrænsede udstrækning af området peger på, at der her kan udvikles en bebyggelse med en særlig landskabelig karakter. Der kan skabes et attraktivt, lille boligområde i



sammenhæng med de grønne områder ned mod Jonstrup. Den eksisterende bebyggelse giver mulighed for, at området kan udvikles med en særlig arkitektur med inspiration fra de markante volumener, der karakteriserer de bevarede landbrugsbygninger. Ny bebyggelse kan opføres i to etager, evt. med udnyttelig tagetage.

S3

Areal: 0,6 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse omfatter det tidligere kontrolltårn og vejrstationen. Kontrolltårnet er pga. den særlige placering i den bebyggede struktur udpeget som en bebyggelse med høj bevaringsværdi.

Landskab:

Området har en markant og synlig placering i nærområdet. Kontrolltårnet er synligt som symbol for området over hele flyvestationens område. Højdedraget markerer sig i dag med et åbent og markant terrænfald imod sydvest, ligesom det pga. en åben, opstammet beplantning ligger synligt fra perimetervejen.

Ny bebyggelse:

Der foreslås kun åbnet for en beskedne tilføjelse af ny bebyggelse. Denne kan fx være ønskelig i forbindelse med en udvikling af særlige publikumsrettede funktioner på stedet. Det kan være en café e.l., som understøtter en offentlig adgang til tårnet.

Forureningsforhold:

I tilknytning til et nødstrømsanlæg er en nedgravet olietank. Lækage eller spild herfra kan eventuelt

udgøre en kontaktrisiko samt en risiko for afdampning af oliekomponenter.

Bemærkninger:

Området har mulighed for at få en helt særlig rolle som 'landmark' for Kulturstation Værløse, og bør indrettes så der åbnes for offentlig adgang til tårnet. Den bebyggelsesmulighed, der åbnes for, bør fastholdes som en meget begrænset, lav bebyggelse.

S4

Areal: 2,9 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse omfatter to af flyvestationens ældre hangarer fra 30'erne. Det har høj bevaringsværdi. Umiddelbart bag hangarerne ligger en af de tidligere landbrugsejendomme, som

har middel bevaringsværdi.

Området ligger direkte ud til de store forpladsarealer, som er udlagt foran hangarerne, og som grænser op til den store grønning. Gården, som ligger bag hangarerne, er omgivet af solitære træer og krat. Området rummer ikke særlige landskabskvaliteter bortset fra den tætte sammenhæng med højdedraget, hvor kontrolltårnet er placeret.

Ny bebyggelse:

Der foreslås kun beskedne nye byggemuligheder i området. Den fremtidige udvikling koncentrerer sig om en bevaring og udnyttelse af de eksisterende bygninger, evt. med mindre tilbygninger. Hangarerne bør udvikles med publikumsrettet offentlig eller privat service, foreningsaktiviteter e.l. med vægt på, at der tilføres funktioner, som på en attraktiv måde kan kombi-

neres med udadvendte aktiviteter på forarealerne nord for hangarerne. Anvendelsen af hangarerne er på denne måde afgørende for udviklingen af et attraktivt strøg igennem flyvestationen. En særlig kvalitet for de to hangarer er deres orientering, som giver mulighed for eftermiddags- og aftensol på fronten mod nord i sommerhalvåret.

Den tidligere landbrugsejendom foreslås anvendt til boligformål, men kan evt. nedrives og indgå i et nybyggeri.

Forureningsforhold:

De tidligere aktiviteter i områdets to hangarer med helikopterstandplads og spildolieoplæg kan have medført forurening med olie, opløsningsmidler og tungmetaller, som kan udgøre såvel kontaktrisiko som risiko for afdampning af forureningskomponenter. Syd for

den østlige hangar er der konstateret forurening med olie og chlorerede opløsningsmidler, og ved Varmecentral Bringe er der en olieforurening fra tankanlægget. Disse forureninger kan eventuelt medføre afdampning af forureningskomponenter.

S5

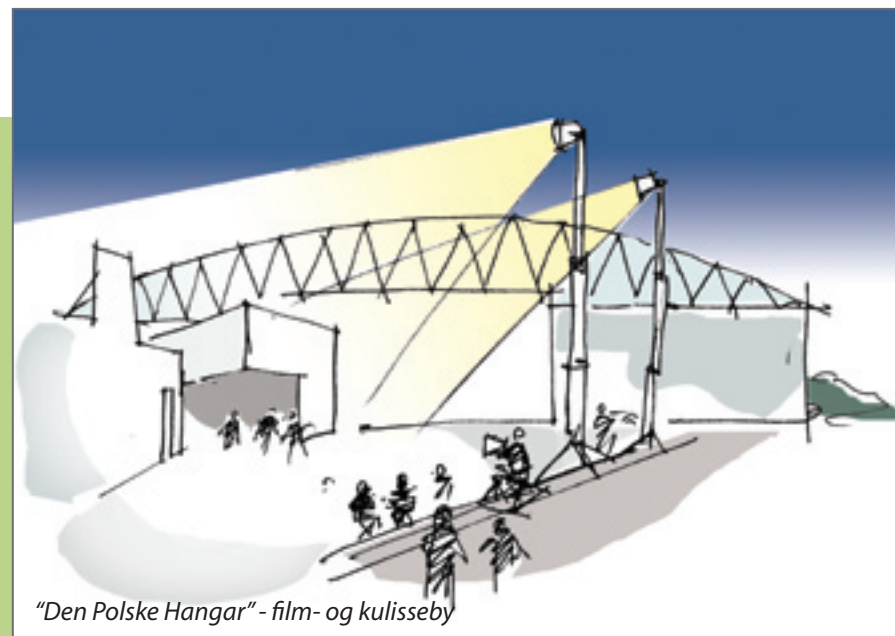
Areal: 1,5 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse i området omfatter alene nogle mindre lagerbygninger o.l. med lav bevaringsværdi.

Landskab:

Området har ikke selvstændige landskabelige kvaliteter. Det fremstår som et ubehandlet restareal, men det har potentiale til at skabe en værdifuld forbindelse imellem



"Den Polske Hangar" - film- og kulisseby



Erhvervsområdets torv - det nye bytorv - stedet for begivenheder

det friholdte højdedrag syd for området og lufthavnens store græslette. Højdedraget mod sydøst er indrettet for kanonstillinger for flyvestationens nærluftforsvar og kan i sammenhæng med bebyggelsen i Sydlejren udvikles som et attraktivt grønt område i samspil med en bevaring og omdannelse af bunkersanlæg mv. Plejeplanen foreslår den tætte beplantning reguleret. Dette vil yderligere øge kvaliteten af de landskabelige forbindelser.

Ny bebyggelse:

Området foreslås bebygget i meget begrænset omfang. Det fremgår af forureningsoversigten, at der i området er en koncentreret forurening. Det kan dog overvejes i den videre planlægning, om der kan indpasses to mindre bebyggelser i hhv. den østlige og vestlige del af arealet. Den ene får en placering svarende til en eksisterende

bygning.

Forureningsforhold:

Ved helikopterbrændstofdepotet er der konstateret en kraftig forurening af jord og grundvand omkring tankene. Forureningen vil udgøre et problem ved bygning af boliger over det forurenede område.

Bemærkninger:

Bygningerne kan opføres med en særlig arkitektonisk accentuering af placeringen ud til strøget, og måske endda højere end de to eksisterende hangarer. Afhængig af de forureningsmæssige forhold kan bygningerne anvendes til erhvervsformål eller boliger / offentlig / privat service. Bygningerne har en vigtig rolle i at understøtte livet på forpladsarealet.

Landskab:

Størstedelen af området friholdes

for bebyggelse, og landskabet kan bearbejdes og indrettes med aktivitetszoner. Her kan indpasses aktiviteter, som ikke hensigtsmæssigt pga. baneanlæg, helt eller delvis hegning, lysanlæg mv. ønskes placeret på selve forpladsarealet eller grønningen. De beskrevne aktiviteter kan fx omfatte idræt, udstillinger mv.

S6

Areal: 0,7 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse omfatter en af flyvestationens gamle hangarer. Denne har høj bevaringsværdi.

Landskab:

Området har ikke selvstændige landskabelige elementer, men hangaren ligger som de øvrige han-

garer i Sydlejren markant placeret ud til flyvestationens store, åbne landskabsrum.

Ny bebyggelse:

Hangaren er snævert afgrænset, og der er ikke plads til nybyggeri bortset fra omdannelser mv. i tilknytning til den eksisterende bygningskrop.

Forureningsforhold:

De tidligere aktiviteter i hangaren kan have medført forurening med olie, opløsningsmidler og tungmetaller, som kan udgøre såvel kontaktrisiko som risiko for afdampning af forureningskomponenter.

Bemærkninger:

Bygningen er svarende til hangarerne i område S4 et værdifuldt element, der skal medvirke til at understøtte det særlige aktivitetsniveau ud imod flyvestationens store, åbne landskabsrum og

promenaden. Bygningen har en orientering, som også giver eftermiddags- og aftensol til at understøtte en attraktiv udnyttelse af bygningen i sammenhæng med promenaden. Bygningen har ingen selvstændige parkeringsmuligheder. De skal indrettes i forbindelse med et af naboområderne.

S7

Areal: 9,5 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Bortset fra den østligste del af arealet er der ingen bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse er uden bevaringsværdier.

Landskab:

Området ligger som en friholdt zone i forlængelse af en tidligere anvendt start- og landingsbane fra sydøst mod nordvest. Området

markerer samtidig en del af fronten ud mod flyvestationens store, åbne landskabsrum. Det fremstår som et jævnt sletteområde uden større terrænvariationer. I kanten af området imod syd delvis uden for området og skjult af tætte træbevoksninger falder terrænet stejlt ned mod Bringeslugten. Mod sydøst grænser området op til et markant grønt strøg, der strækker sig fra det højt placerede kontroltårn ned mod dalstrøget omkring Jonstrup Å.

Ny bebyggelse:

Området foreslås udlagt til boligbyggeri, evt. med publikumsrettet offentlig og privat service i bygningerne ud mod flyvestationens åbne landskabsrum.

Forureningsforhold:

I den nordøstlige del af området, hvor der har været skrotplads, er der konstateret en kraftig for-

urening med chlorerede opløsningsmidler, som vurderes at ville udgøre en risiko for uacceptabel afdampning i forbindelse med bygning over det forurenede areal. I den yderste vestlige del af området har der været et depot for flydroptanke, som kan have givet anledning til spild af jetfuel, hvilket kan udgøre en risiko for afdampning af oliekomponenter. Øst for hangaren i område S8 har der været et mindre tromleoplag. Eventuelle spild herfra kan udgøre en risiko for afdampning af forureningskomponenter.

Bemærkninger:

Området foreslås bebygget i to etager med en bebyggelsesstruktur, hvor forlængelsen af den tidligere beskrevne startbane markeres som en åben kile igennem bebyggelsen. Dette strøg

skaber forbindelser til dalstrøget omkring Jonstrup Å. Mod sydvest skal der ske en nærmere afklaring af naboskabet til det militære anlæg, som skal forblive i området, og som nødvendiggør en sikkerhedsafstand til ny bebyggelse.

S8

Areal: 0,8 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse omfatter en af flyvestationens gamle hangarer. Denne har høj bevaringsværdi.

Landskab:

Området har ikke selvstændige landskabelige elementer, men hangaren ligger som de øvrige hangarer i Sydlejren markant placeret ud til flyvestationens store, åbne

landskabsrum.

Ny bebyggelse:

Hangaren er snævert afgrænset, og der er ikke plads til nybyggeri bortset fra omdannelser mv. i tilknytning til den eksisterende bygningskrop.

Forureningsforhold:

De tidligere aktiviteter i hangaren samt fra en miljøcontainer kan have medført forurening med olie, opløsningsmidler og tungmetaller, som kan udgøre såvel kontaktrisiko som risiko for afdampning af forureningskomponenter.

Bemærkninger:

Bygningen er svarende til hangarerne i område S4 et værdifuldt element, der skal medvirke til at understøtte det særlige aktivitetsniveau ud imod flyvestationens store, åbne landskabsrum og promenaden. Bygningen har en

orientering, som også giver eftermiddags- og aftensol til at understøtte en attraktiv udnyttelse af bygningen i sammenhæng med promenaden. Bygningen har ingen selvstændige parkeringsmuligheder. De skal indrettes i forbindelse med et af naboområderne.

S9

Areal: 1,2 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse i området omfatter en mindre hangar, som ikke har bevaringsværdi. Den anvendes af svæveflyverne. Deres aktivitet vil i givet fald kunne flyttes til en af hangarerne i bebyggelsesfronten.

Landskab:

Området ligger ud til flyvestationens store, åbne landskabsrum og

kan være med til at understøtte udviklingen af en bebyggelsesfront sammen med de tilgrænsende hangarer. Området har en særlig visuel betydning, fordi der fra den tidligere adgangsvej til flyvestationen fra bakkerne oven for Gammelvad Bro er en markant landskabelig sigtelinie ind over flyvestationens område, som bør bevares.

Ny bebyggelse:

Området foreslås anvendt til boligbyggeri.

Forureningsforhold:

De tidligere aktiviteter i området knytter sig til de tidligere aktiviteter i område S8: Der er dermed risiko for forurening med de samme stoffer.

Bemærkninger:

Den nye bebyggelse foreslås placeret med facade ud imod strøget, og med dimensioner der tilpasses fronten af hangarer. Mindre, publikumsrettede funktioner kan evt. indpasses i stueetagerne ud imod grønningen.

S10

Areal: 1,8 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse består alene af enkelte, mindre skure uden bevaringsværdi. Hovedparten af området er ubebygget.

Landskab:

Området er en del af den udsigtsskile, der er beskrevet i forbindelse med område S9. Også dette område er derfor vigtigt at udnytte med hensyn til at denne udsigtsli-

nie bevares.

Ny bebyggelse:

Området, som er forurennet, foreslås udnyttet med en særlig bebyggelse – fx rettet imod erhvervsformål. Det kan være erhverv, som fungerer i sammenhæng med udviklingen på fabriksområdet (se område S12), eller moderne bygninger som udvikles som en del af tilbudet ud til det offentlige promenadestrøg. Det kan fx være funktioner rettet mod idræt, kultur e.l. og som forudsætter indretning af store, åbne rum.

Forureningsforhold:

Området udgør en del af Erhvervsområde Syd, hvor der har været håndteret olie og chlorerede opløsningsmidler, hvilket indebærer en risiko for forurening med disse stoffer. Der er midt i område S10 konstateret en olieforurening. Forurening i området kan udgøre

såvel kontaktrisiko som risiko for afdampning af forureningskomponenter.

Bemærkninger:

Området giver mulighed for at etablere bygninger med stort volumen og store husdybder, forudsat at bebyggelseshøjden respekterer naboskabet til de bevaringsvære hangarer.

Der bør gennem området sikres en promenadeforbindelse ind til fabriksområdets indre gadenet, så dette inddrages i de offentlige promenader.

S11

Areal: 0,8 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse be-

står af en af de oprindelige hangarbygninger. Den har høj bevaringsværdi. Mod nord afsluttes den af et markant, nyere kontroltårn. Denne tilbygning skaber en vigtig markering af afslutningen af den gamle flyvestations bebyggelsesfront mod grønningen. Tårnet fremstår som et landmark for området. Dog er den nyere skurbebyggelse nord og vest for området med til at sløre den fremtrædende placering.

Landskab:

Bygningen har et helt særligt samspil med flyvestationens åbne landskabsrum med sin markering af afslutningen af bebyggelsesfronten mod nord. I fremtiden vil bygningen kunne få en særlig funktion som overgang til oplevelsen af flyvestationens landskab med stier og færdselsmuligheder videre ud ad de tidligere rullebaner mod den vestlige del af flyvestationen.

Ny bebyggelse:

Der regnes kun med beskedne nye tilbygninger. Den fremtidige udvikling koncentrerer sig om bevaring og udnyttelse af de to eksisterende bygninger. Hangaren og tårnet bør pga. deres særlige placering indrettes med publikumsrettede offentlige eller private funktioner med særlig vægt på, at funktionerne i bygningerne kombineres med levendegørende aktiviteter på forarealerne.

Forureningsforhold:

De tidligere aktiviteter i hangaren kan have medført forurening med olie, opløsningsmidler og tungmetaller, som kan udgøre såvel kontaktrisiko som risiko for afdampning af forureningskomponenter.

Bemærkninger:

Området har pga. sin placering og sin sammenhæng med det

sydforliggende område S10 nogle særlige muligheder for at udvikle sig som et aktivitetsområde på flyvestationen. Disse kan både omfatte museumsaktiviteter, som kan bruge den ældre hangar og de nye byggemuligheder. Samspillet mellem de to områder kan også bruges til udvikling af større kulturelle funktioner.

S12

Areal: 12,3 ha.

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse omfatter en kompleks samling af ældre og nyere bebyggelser, hvoraf en del har høj bevaringsværdi. Hvor bebyggelsesudtrykket på den øvrige del af flyvestationen er markant præget af samspillet imellem flyvestationens baneanlæg og hangarer, er erhvervsområdet anderledes. Det er tæt og bymæssigt og bygget op omkring indre gader

og pladsrum. De repræsenterer en levende og indholdsrig blanding af bygninger med meget forskellige bygningsudtryk.

Områdets grænser, specielt mod syd og vest, er præget af nyere bygninger, som bryder med den oprindelige tætte struktur. Som en selvstændig enklave ligger længst mod syd en af flyvestationens ældre hangarer "Den Polske Hangar". Den har høj bevaringsværdi og er beliggende syd for Jonstrup Å i Ballerup Kommune.

Landskab:

Landskabet fremstår udadtil præget af de mange forskellige bygningsvolumener med forskellig højde, materialekarakter, udstrækning mv. Bortset fra de tætteste indre dele af værkstedsområdet er området samtidig præget af store åbne, grønne arealer, der strækker sig ind imellem bygningerne. Træ-

og kratbevoksninger er af begrænset omfang. Specielt den sydlige og vestlige del af området med den ældre hangar har et tæt samspil med det omliggende landskab. Erhvervsområdet har fået sløret sit samspil med landskabet af de mange nyere tilføjelser, parkeringsarealer m.v.

Ny bebyggelse:

Området forventes at rumme mange udviklingsmuligheder knyttet til omdannelse af eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse, der etableres som afløsning for den eksisterende, nedrevet bebyggelse eller en udfyldning af uudnyttede byggemuligheder. På grund af de særlige forureningsforhold i området forventes hovedanvendelsen at være erhverv.

Forureningsforhold:

Der er i området konstateret kraf-

tig forurening med olie, chlorerede opløsningsmidler og tungmetaller. Forureningen vurderes at være spredt til en betydelig del af området. Forureningen vurderes at udgøre en kontaktrisiko såvel som risiko for uacceptabel afdampning ved anvendelse til følsom arealanvendelse som f.eks. boliger.

Bemærkninger:

Området er tæt bebygget, og bevaringsværdierne er især koncentreret omkring det centrale torv ved det store hangaranlæg og de omliggende værkstedsbygninger. Selvom området er forholdsvis tæt udnyttet, forventes det, at der i en detailplanlægning vil vise sig mulighed for at gennemføre en yderligere fortætning.

Området tænkes anvendt til erhvervsformål. Det bør være erhverv, som i vid udstrækning vil kunne arbejde med genbrug af

den eksisterende meget sammensatte bygningsmasse. Det taler for kreative erhverv, fx knyttet til særlige områder - medier, forskning, udvikling mv. Områdets forureningsproblemer muliggør ikke en anvendelse til boliger, men det kan overvejes, om der uden at forringe mulighederne for en fremtidig erhvervsanvendelse kan indpasses et begrænset boligdal. Boliger kan være med til at udvikle en attraktiv bymæssig karakter.

Områdets vejstruktur skal nærmere overvejes med henblik på at ændre det nuværende kørselsmønster. Det indre gadenet i erhvervsområdet bør, for at få en kvalitet som fodgængerområde, ikke belastes af tung erhvervstrafik. Den tunge trafik bør kanaliseres til vejen øst og vest om erhvervsområdet. En særlig indsats i detalplanlægningen skal rettes mod, at det indre torv fastholdes som et

åbent og offentligt tilgængeligt, attraktivt område.

Området har pga. det store antal arbejdspladser, der tidligere har været i området, mange parkeringspladser. Disse kan direkte udnyttes i kommende erhvervs-mæssig anvendelse. Men specielt parkeringsarealerne i området ved Gammelvad Bro skal nærmere vurderes. Åbnes der for en mulig anvendelse af større eller mindre dele af fabriksområdet som fx. filmby, vil der udover de bygningsmæssige rammer være mulighed for udearealer til fx opstilling af kulisser, særlige optagelser mv. Arealer til dette formål skal placeres hensigtsmæssigt både i forhold til landskabsinteresser og den interne funktion, fx i sammenhæng med den store hangar centralt i området eller hangaren i den sydvestlige del af området.

S13

Areal: 3 ha

Eksisterende bebyggelse:

Den eksisterende bebyggelse omfatter nyere haller med forskelligt volumen. Ingen af de nyere bebyggelser har bevaringsværdi, men området rummer også en af flyvestationens shelters, som har høj bevaringsværdi.

Landskab:

Området ligger i overgangen til Bringemosen og de store engarealer ned mod Værebros Å. Områdets nære omgivelser er stærkt påvirkede af de nyere bebyggelser, som skaber en dominerende og tilfældig afslutning af fabriksområdet.

Ny bebyggelse:

Området foreslås udnyttet til boligformål. Områdets udnyttelse

kan indebære, at en del af de nyere haller fjernes.

Forureningsforhold:

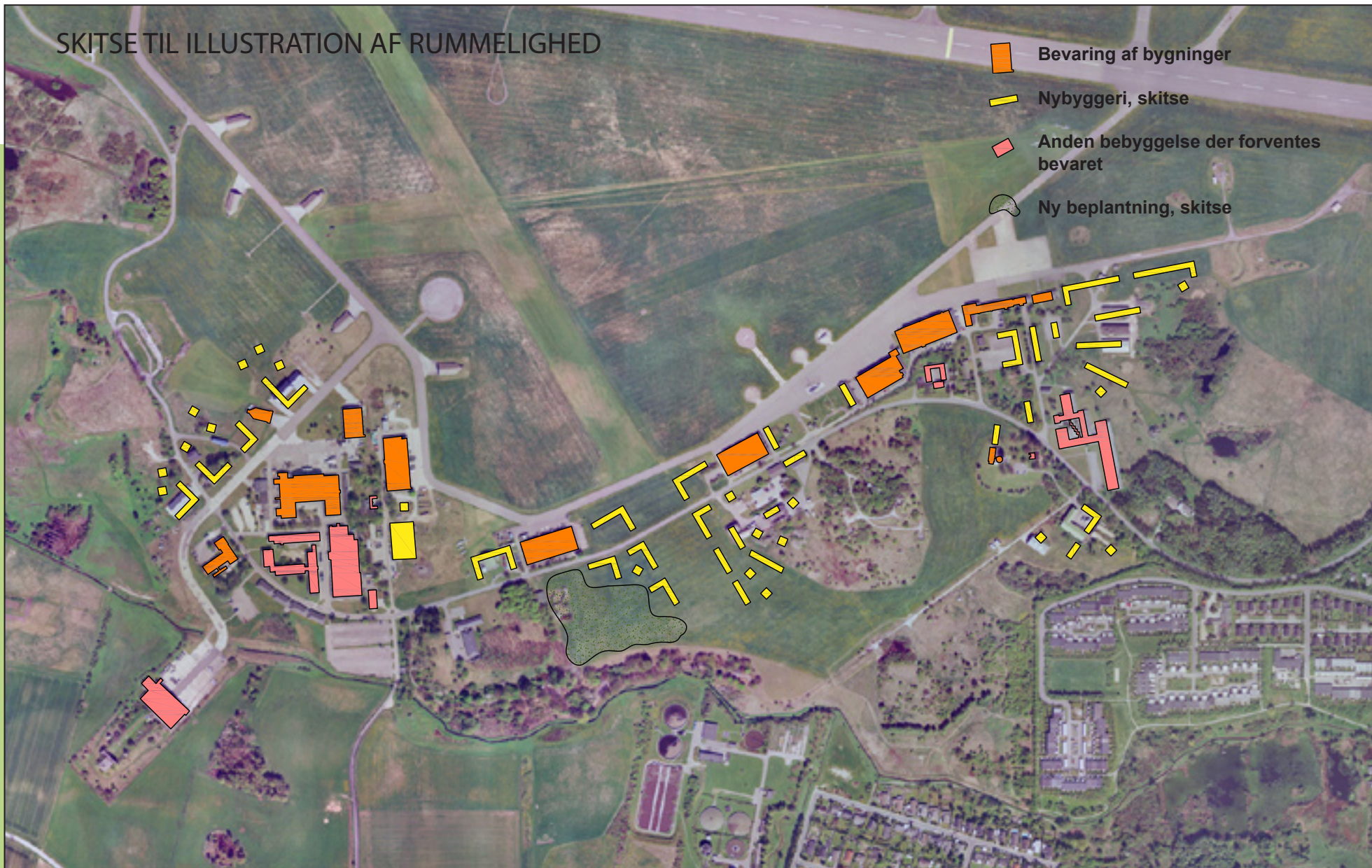
En del af området har været anvendt som fyldplads for jord og bygningsaffald frem til 1990. Såfremt der heriblandt har været olie- og kemikalieaffald, kan der være risiko for afdampning af forureningskomponenter. Der har endvidere været 4 jetfuel-tanker placeret i området. Spild herfra kan give anledning til kontaktrisiko og afdampningsrisiko.

Bemærkninger:

Området kan bebygges i op til to etager. En ny bebyggelse kan udformes, så den på en mere harmonisk måde afslutter fabriksområdet med landskaberne i vest. I detalplanlægningen skal der sikres en fornøden støj-mæssig afskærmning imod erhvervsaktiviteter, trafik mv. i fabriksområdet.

SKITSE TIL ILLUSTRATION AF RUMMELIGHED

- Bevaring af bygninger
- Nybyggeri, skitse
- Anden bebyggelse der forventes bevaret
- Ny beplantning, skitse



Foreløbig vurdering af rummelighed

Boliger	Beb.%	Areal, ha	Antal boliger	Bevaring, m ² *	Anden bevaring, m ² **	Nybyggeri, m ² ***	Restrummelighed, m ²	Rummelighed, m ²
S1	20%	10,5	175	1.800	7.200	11.900	100	21.000
S2	15%	1,5	20			2.100	150	2.250
S5	10%	1,5	10			1.300	200	1.500
S7	15%	9,5	120			14.125	50	14.175
S9	20%	1,2	10			2.100	300	2.400
S13	20%	4,2	70	550		7.800		8.350
Kultur og fritid								
S4	25%	2,9		5.700	550		1.000	7.250
S6	40%	0,7		2.500			300	2.800
S8	40%	0,8		2.900			300	3.200
S10	25%	1,8				4.300	200	4.500
S11	40%	0,8		2.900			300	3.200
Erhverv								
S3	15%	0,6		300	100	500		900
S12	30%	12,3	skøn 25	8.200	16.300		12.400	36.900
Samlet		48,3	430	24.850	24.150	44.125	15.300	108.425

Samlet vurderet rummelighed 108.425m²

Samlet 430 boliger

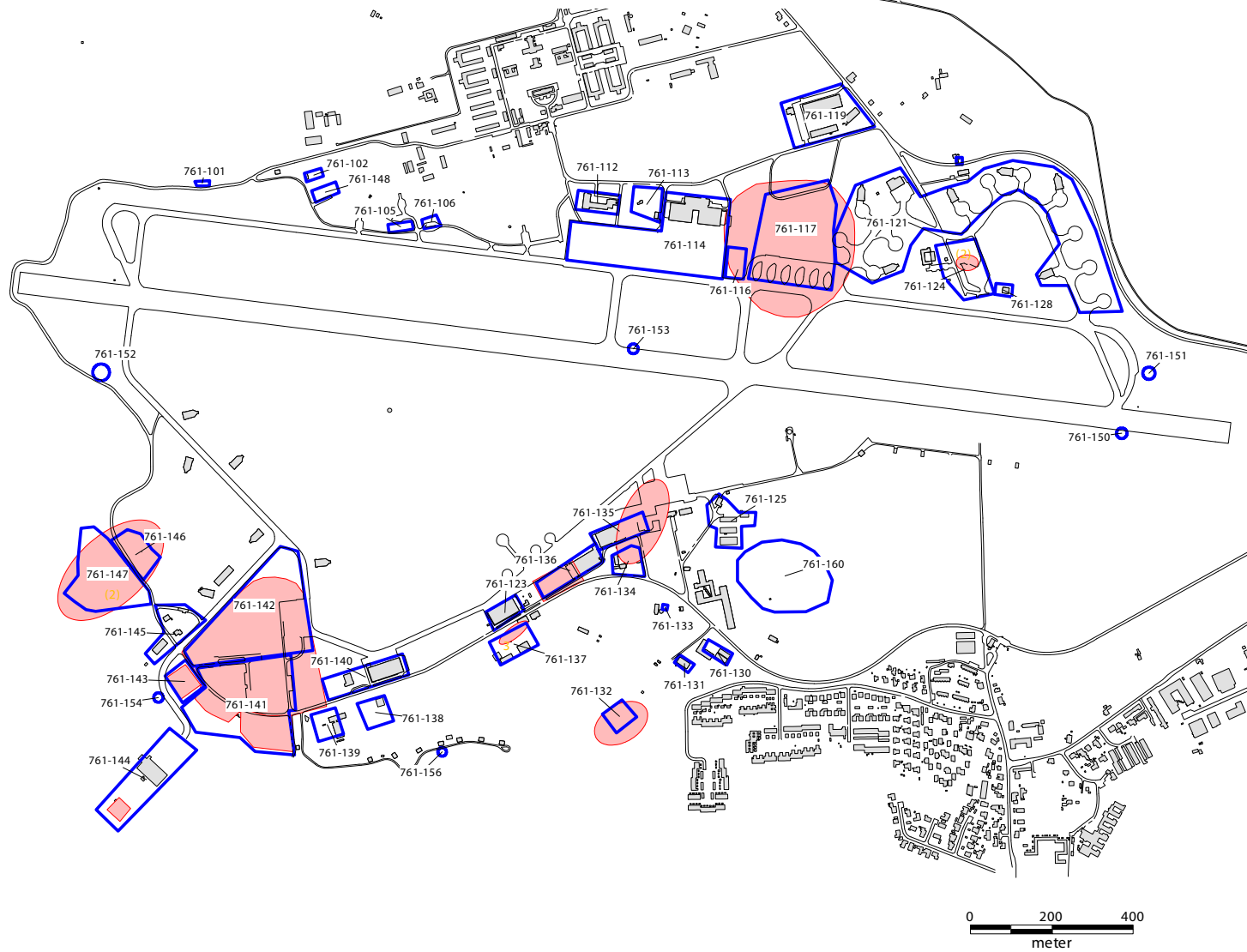
Rummeligheden er vurderet ud fra landskabelige, arkitektoniske og byplanmæssige hensyn. De endelige bebyggelsesprocenter vil først blive fastlagt i den kommende planproces og vil bl.a. afhænge af de faktiske forureningsforhold, trafik hensyn, ønsker til befolkningsudviklingen, natur- og miljøhensyn mv.



* Bevaring af bebyggelse med høj bevaringsværdi

** Forventet bevaring på grundlag af vurdering af bygningernes stand og brugbarhed

*** Der er forudsat en generel højde for nybyggeri på 2 etager

JORDFORURENING



-  Kortlagt areal på videnniveau 1
-  Kortlagt areal på videnniveau 2

Flyvestation Værlose
Kortlagte arealer

Sag nr.: 08.330.00

December 2006

NIRÁS

6. TEKNISKE FORUDSÆTNINGER

Jord- og grundvandsforurening

På Flyvestation Værløse er der foregået en række potentielt forurenende aktiviteter omkring de anlæg, der udgør rammerne for flyvestationen. Det er anlæg som bl.a. hangarer, værksteder, brændstofdepoter, skrotpladser og brandøvelsespladser.

Ved en del af disse anlæg er der ved undersøgelser konstateret forurening af jord- og grundvand med bl.a. olieprodukter, opløsningsmidler og tungmetaller. Ved en del andre af disse anlæg er der aldrig udført undersøgelser til afklaring af, hvorvidt de aktuelle anlæg og de pågældende aktiviteter har medført forurening af de pågældende områder.

Forsvaret har sammen med Københavns Amt foretaget en kortlægning af de områder, hvor der ved

undersøgelser er konstateret forurening (kortlagte på vidensniveau 2 i henhold til Lov om forurennet jord) samt af de områder, hvor de tidligere aktiviteter indikerer, at der kan være sket forurening af jord og grundvand, men hvor der ikke er udført undersøgelser til afklaring af, hvorvidt der er sket forurening eller ej (kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til Lov om forurennet jord).

Der er i alt kortlagt 42 områder på den del af Flyvestationen, der overdrages til Furesø Kommune. Heraf er de 19 områder kortlagt på vidensniveau 2. På de områder, der er kortlagt på vidensniveau 2, er omfanget af undersøgelser varierende, i de fleste tilfælde er omfanget af forureningen ikke kendt.

Omfanget og karakteren af den forurening, som de tidligere aktiviteter på Flyvestationen har givet

anledning til, er af betydning for den fremtidige arealanvendelse af området, idet forureningen kan udgøre en risiko for den fremtidige arealanvendelse - enten ved direkte kontakt med forureningen eller ved afdampning af letflygtige stoffer til inde- og udeluft.

For at efterkomme de krav, der er til en given arealanvendelse, kan det derfor være nødvendigt at foretage afværgende foranstaltninger overfor forureningen. Dette kan ske ved at oprense forureningen eller ved at afskære den fremtidige arealanvendelse fra påvirkning af en underliggende forurening. Hvorvidt der skal ske oprensning eller afskæring af en forurening er en vurdering, der skal baseres på forureningens karakter og omfang samt på økonomiske betragtninger.




Myndighederne stiller forskellige

krav til hvor stor påvirkning, der må være fra en forurening, afhængig af hvilken arealanvendelse, der er tale om. Således stilles der strengere krav til følsom arealanvendelse som f.eks. boliger, end der gør til erhvervsmæssig arealanvendelse.

I de områder der tænkes udlagt til fritidsaktiviteter og andre lignende aktiviteter, der hverken er bolig eller erhverv, er der behov for at få afklaret, hvilke krav der vil stilles til den pågældende arealanvendelse. Der er ligeledes behov for en afklaring af, i hvilken udstrækning der kan tillades afskærende foranstaltninger som f.eks. byggetekniske foranstaltninger frem for oprensning.

Ved udpegning af delområderne S1 – S13 er den eksisterende viden om forureningsforholdene på Flyvestationen taget i betragtning. Der vil imidlertid være et behov for

SIKKERHEDSZONER

-  Matrikulær afgrænsning
-  Forsvarets Materieltjenestes laboratorium
-  150 m sikkerhedszoner



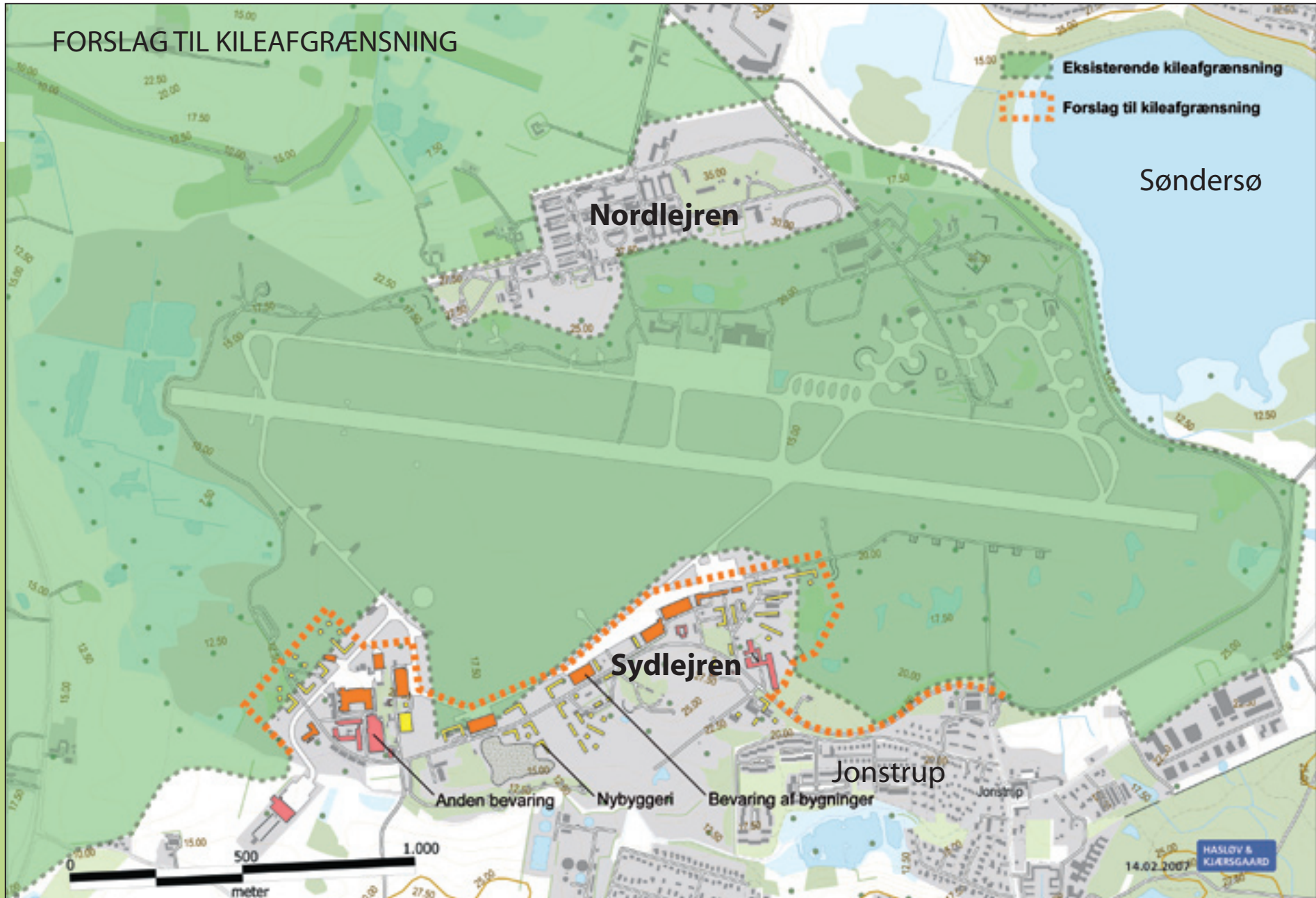
yderligere undersøgelser til vurdering af de faktiske forureningsforhold i de aktuelle områder.

Forsvarets Materieltjenestes laboratorium – sikkerhedszoner

Forsvaret beholder et område på ca. 4 ha inden for det tidligere flyvestationsområde. Det er det område, hvor Forsvarets Materieltjenestes laboratorium ligger.

I to bunkere indenfor området opbevares ammunitions- og sprængstofprøver, som kræver, at der holdes en sikkerhedsafstand på 150 m til bebyggelse og 100 m til trafikårer.

Forsvaret har vurderet, at der ikke er sikkerhedsmæssige begrænsninger for almindelig offentlig adgang uden for det område, som Forsvaret beholder og som vil forblive heget.



Venstre: Masterplanskitsens forslag til afgrænsning Den Grønne Kile
Højre: Fingerplanen - regionens grønne struktur

7. ANDEN PLANLÆGNING

7.1 Regionplan

Det grønne håndtryk

Det er med vedtagelsen af Regionplan 2005 besluttet at videreudvikle Fingerplanen fra 1949 for københavnsområdet ved beskyttelse af nogle grønne ringforbindelser af eksisterende gamle og nye grønne områder.

Området i den grønne kile

Kulturstation Værløse ligger mellem to "fingre" af bymæssig bebyggelse i den grønne kile der er benævnt Hjortespringkilen. Området ligger samtidigt i den grønne ringforbindelse der forbinder de grønne områder i Trørød Skov ved Øresund med Vallensbæk Strand i Køge Bugt.

Forslag til afgrænsning af den grønne kile

Ved vedtagelsen af Regionplan 2005 er fastlæggelsen af den endelige kileafgrænsning overladt til en særlig afklaring, og endelig vedta-

gelse i et særskilt landsplandirektiv for området.

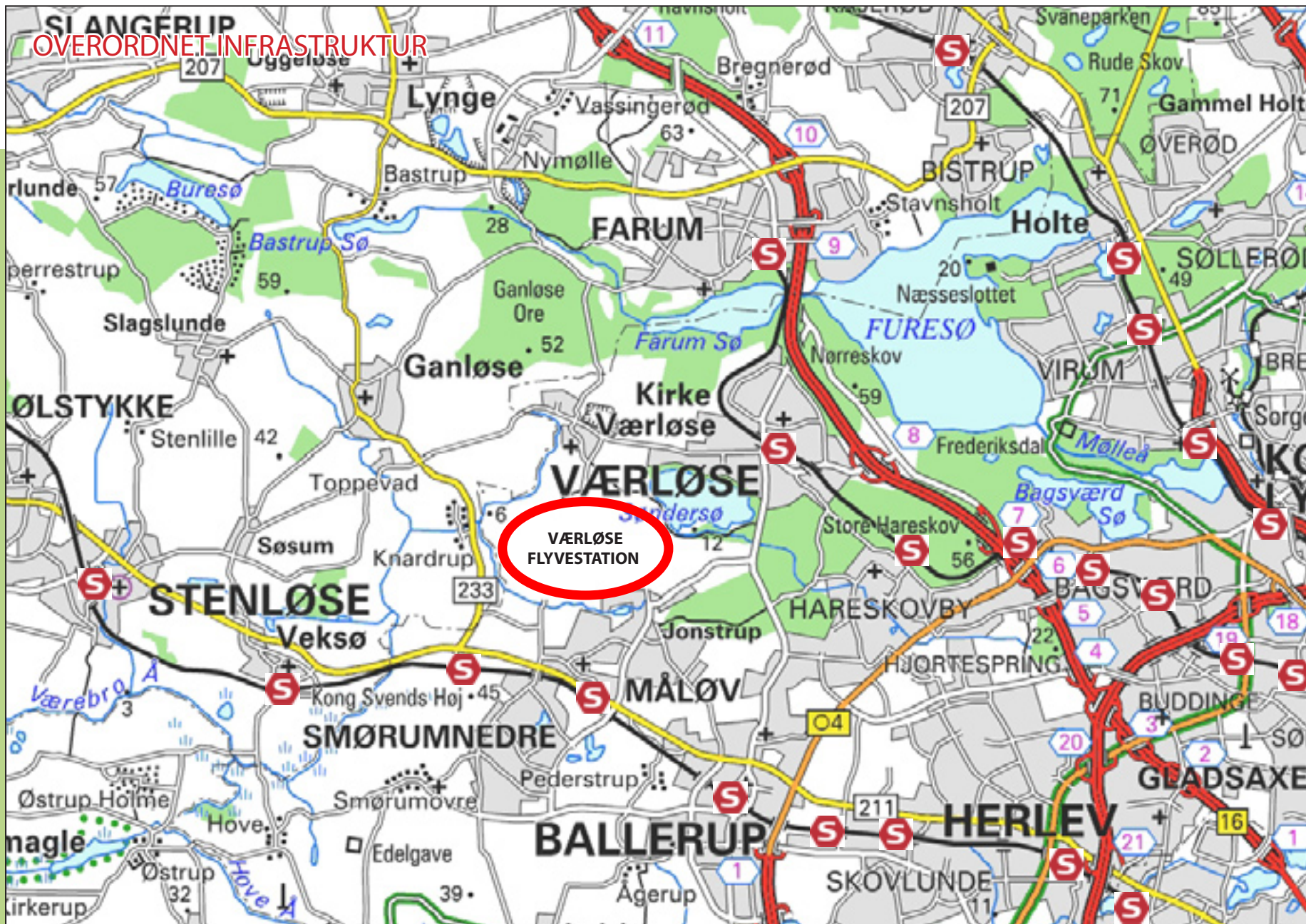
I forhold til regionplanens forslag til afgrænsning fremlægges med nærværende masterplanskitse forslag til en mindre regulering af grænsen (se kort side 46), som afgiver og tager ekvivalente arealer til den grønne kile.

Retningslinjer HUR

Masterplanskitsens område og især de tilgrænsende områder er underlagt en lang række naturbeskyttelsesrestriktioner på grund af områdets unikke beskaffenhed med hensyn til geologi, kulturhistorie og naturindhold af søer, vådområder m.m. HUR's retningslinjer for området fremgår af Regionplan 2005.



OVERORDNET INFRASTRUKTUR



7.2 Infrastruktur

Overordnet trafikbetjening

Områdets kollektive trafikforsyning vil skulle baseres på busbetjening. Måløv Station ligger ca. 2 km fra den sydlige del af området, og Værløse Station ligger ca. 3 km fra den nordlige og østlige del (gang/cykelf afstand).

Den nærmeste større vej er Knardrupvej som giver direkte adgang til Frederikssundsvej.

En kommende Frederikssundsmotorvej er ikke fastlagt. Afhængigt af placering og vejtilslutninger, vil motorvejen give en bedre biltilgængelighed, uden at eksisterende byområder specielt syd for flyvestationen påvirkes.

Tilgængelighed

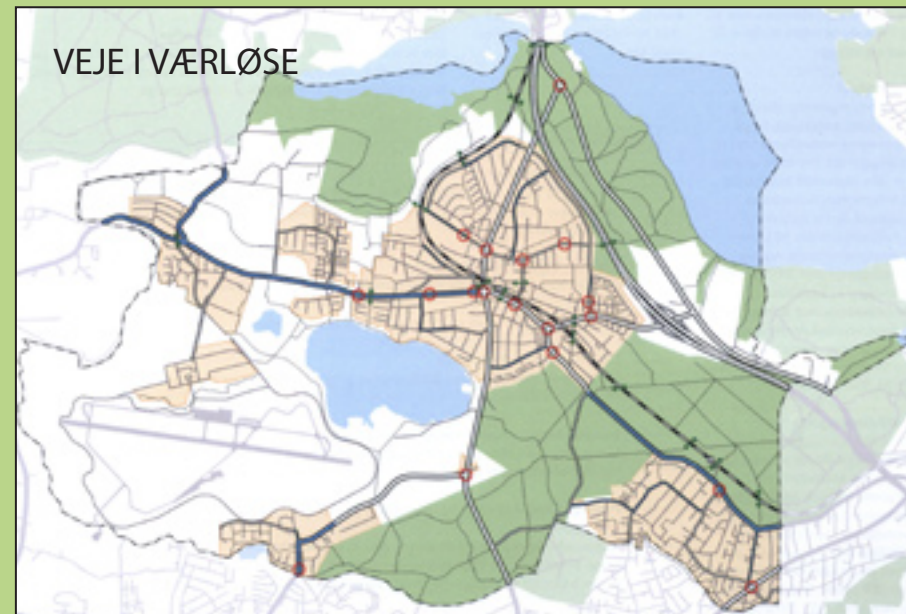
Det skal sikres, at området generelt gøres tilgængeligt for gående og cyklende. Endvidere skal det sikres,

at områder og bygninger i videst muligt omfang gøres tilgængelige for personer med bevægelses- og synshandicap.

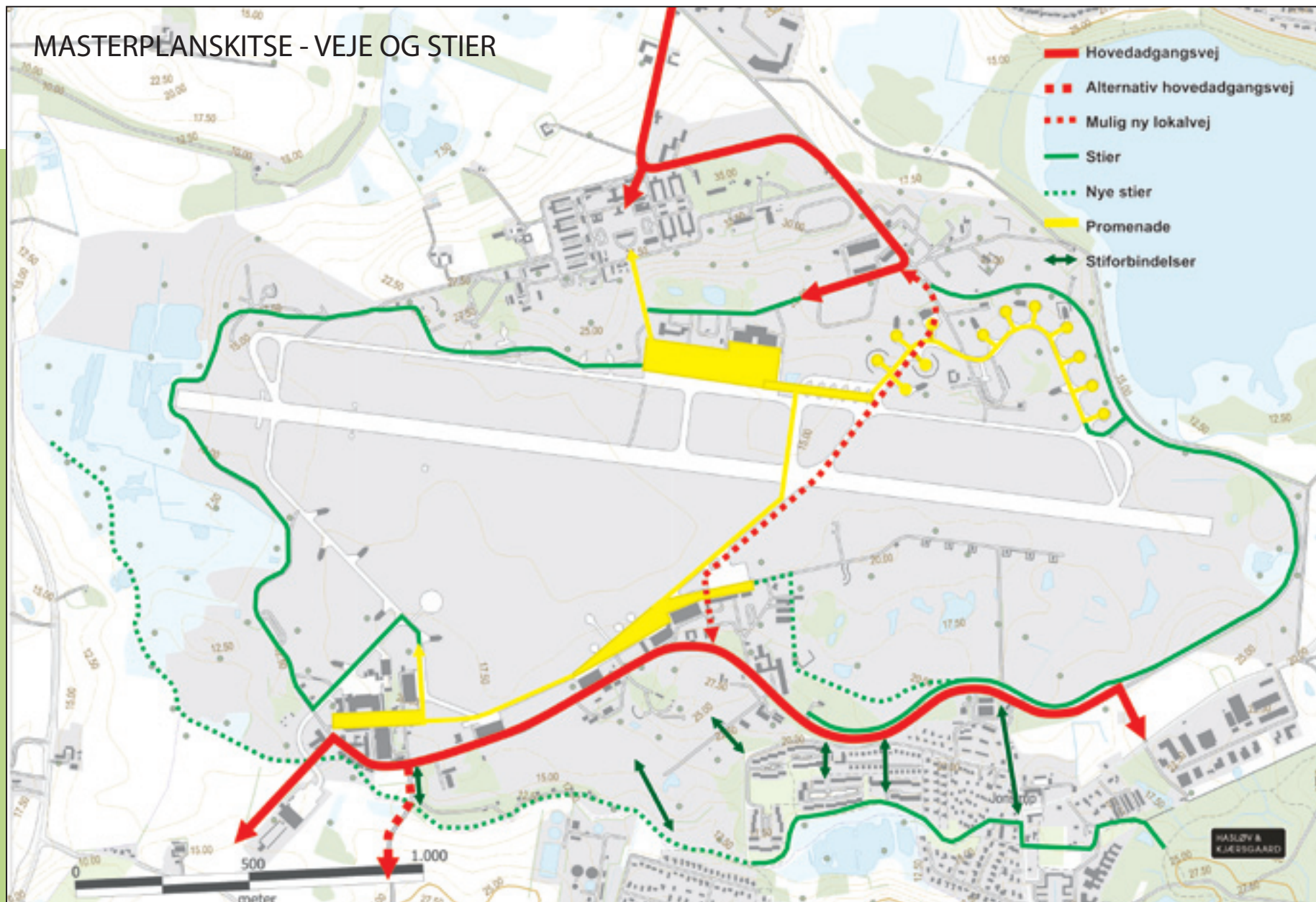
Vejforsyning

Fra nord vejbetjenes området via adgangsvejen øst om Nordlejren. Adgangen til de fremtidige byområder i Sydlejren sker via en ny vejforbindelse mellem Jonstrupvangvej og Perimetervej, idet en del af Perimetervejen indgår som adgangsvej til byområdet. I vest tænkes etableret forbindelse til Knardrupvej via vejforbindelse i Ballerup Kommune.

På tværs af området kan der gives mulighed for en lokal vejforbindelse mellem Nordlejren og Sydlejren. Vejen skal i givet fald udformes på en måde, der ikke inviterer til uvedkommende gennemkørsel.



MASTERPLANSKITSE - VEJE OG STIER



Hvornår en sådan vejforbindelse eventuelt skal åbnes vil bl.a. afhænge af lokale behov og det regionale trafikmønster. Fra kommunens side er der på nuværende tidspunkt ikke truffet nærmere beslutning om vejen.

En vurdering af trafikafviklingen til og fra området, herunder hensynet til omkringliggende boligområder og den samlede trafikbelastning i Furesø Kommune vil indgå i den kommende planproces.

Stier

Det vil være naturligt at sammenkoble af den regionale stiforbindelse syd om Søndersø med Perimetervejen, således at Perimetervej bliver en vigtig ny del af det overordnede regionale stinet. Derudover vil de flere muligheder for at sammenbinde lokale stier med stier på flyvestationens område. Særligt skal fremhæves mulighe-

der for forbindelser til Nordlejren og Jonstrupområdet.

Ny infrastruktur

Masterplanskitsen lægger ikke op til større nye infrastrukturanlæg.

	2007				2008			
Masterplanskitse	■							
Kommuneplantillæg								
- idéer og forslag		■						
- forslag til tillæg			■					
- sammenfatning af bemærkninger				■				
- vedtagelse					■			
Landsplandirektiv								
- Fingerplan 2007	■	■	■	■				
- Tillæg				■	■			
Lokalplaner						■	■	■
Kommunen overtager området								■

*Illustration af den kommende planproces
Tidsplan er endnu ikke fastlagt.*

7.3 Kommende planlægning

Masterplanskitsen er et idéoplæg til omdannelsen af Flyvestation Værløse, som Byrådet i Furesø Kommune har besluttet skal danne udgangspunkt for den kommende planlægning. Den videre planproces vil bl.a. omfatte:

Landsplandirektiv

En del af Regionplan 2005 vil i 2007 blive erstattet af et nyt landsplandirektiv "Fingerplan 2007". Den endelige afgrænsning af den del af flyvestationens arealer, der skal indgå i Hjortespringkilens forlængelse, forventes ikke at kunne indgå i Fingerplan-processen.

Miljøministeriet vil derfor udarbejde et tillæg til landsplandirektivet, som fastlægger afgrænsningen af den grønne kile og sætter rammerne for Furesø Kommunes fremtidige kommune- og lokalplanlægning for området.

Tillæg til kommuneplanen

Omdannelsen af Flyvestation Værløse til civile formål vil kræve, at der udarbejdes et eller flere tillæg til den gældende kommuneplan for området.

Kommuneplanen konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling i kommunen og er bindeleddet mellem overordnede planer og lokalplanernes bestemmelser om anvendelse og bebyggelse af delområder. Der indkaldes idéer og forslag fra offentligheden forud for, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg. Forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres og debatteres i mindst 8 uger inden endelig vedtagelse.

En lille del af flyvestationen er beliggende i Ballerup Kommune, som derfor bliver ansvarlig for planlægningen af dette areal.

Lokalplaner

På de dele af flyvestationen, hvor der skal bygges, foretages ombygninger eller hvor eksisterende anlæg skal anvendes til nye formål, skal der udarbejdes lokalplaner. Forslag til lokalplaner skal ligeledes i høring i mindst 8 uger, inden de kan vedtages.

Fredningssager

Der verserer to fredningssager i området.

Det ældste fredningsforslag omfatter arealer øst for Nordlejren og tilstødende arealer omkring Præstesø og Søndersø. Det er udarbejdet af Københavns Amt, Danmarks Naturfredningsforening og Værløse Kommune i fællesskab. Fredningen forventes gennemført stort set som foreslået og indgår som forudsætning for den øvrige planlægning.

Det nyeste fredningsforslag, fremsat af Danmarks Naturfredningsforening i 2005, omfatter resten af Flyvestationens ubebyggede områder. Værløse Kommune valgte ikke at støtte fredningsforslaget med to begrundelser: Dels at man ønskede en demokratisk planlægningsproces i Furesø Kommune, hvor mange interesser og mulige anvendelser af bygninger og arealer kan afvejes. Dels at naturområderne allerede i kraft af Regionplan 2005 og nye bestemmelser om de grønne kiler i Planloven er sikret mod bymæssig bebyggelse.

Samtidig med beslutningen udtalte kommunen, at man respekterer og deler Danmarks Naturfredningsforenings ønsker om at bevare naturområderne og give offentligheden adgang til området.

