

LOKALPLAN NR. 72



FOR ET NYT BYOMRÅDE VED NORDLEJREN

INDHOLD



Lokalplanbestemmelser

§ 1	Formål	4
§ 2	Områdets afgrænsning og zoneforhold	5
§ 3	Områdets anvendelse	5
§ 4	Udstykning	6
§ 5	Veje, stier og parkering	6
§ 6	Bebyggelsens omfang, placering og bevaring	8
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8	Ubebyggede arealer	12
§ 9	Grundejerforeninger	13
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	13
Vedtagelsespåtegning		14

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	15
Lokalplanens indhold - intentioner for delområderne	16
Forholdet til anden planlægning	26
Regionplan 2001	26
Kommuneplan 1997 – 2009 og Kommuneplantillæg nr. 8	27
Det øvrige flyvestationsområde	29
Bygningsregistrant for Nordlejren	30
Trafikbetjening	32
Forsyningsforhold, varme, vand, afløbsforhold mm.	33
Byøkologi og miljøhensyn	34
Forholdet til anden lovgivning	35
Skovloven og naturbeskyttelsesloven	36
Museumsloven	36
EF - habitatdirektiv	36
Jordforureningsloven	36
Lov om miljøvurdering	37
Lokalplanens retsvirkninger	38

Bilag til lokalplanen

- Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og zoneforhold
- Kortbilag 2: Bygningsbevaringsoversigt og områdeinddeling
- Kortbilag 3: Illustrationsplan

Masterplan - selvstændigt dokument

Lokalplanen er udarbejdet af Juul & Frost Arkitekter, i samarbejde med Værløse Kommune.
Rettighederne til kort tilhører kommunen.

INDLEDNING

Sådan læses lokalplanen

Lokalplanens første afsnit indeholder lokalplanbestemmelser med dertil knyttede illustrationer. Herefter følger lokalplanens vedtagelsespåtegning, et afsnit med nærmere redegørelse og et afsnit om planens retsvirkninger.

Lokalplanbestemmelserne har bindende retsvirkning for ejere og brugere af området og tinglyses på de ejendomme, som lokalplanen omfatter. Illustrationerne til lokalplanbestemmelserne er vejledende.

I lokalplanen er henvist til en masterplan. Denne masterplan indeholder vejledning og eksempler på, hvorledes lokalplanens formål og bestemmelser kan opfyldes. Masterplanen er således et vejledende bilag til lokalplanen.

I lokalplanens redegørelse kan man læse mere om planens baggrund, indhold, intentioner og formål, om forholdet til anden planlægning og lovgivning. I det sidste afsnit er lokalplanens retsvirkninger efter lov om planlægning omtalt.

Lokalplanens indhold – kort fortalt

Nordlejren, som tidligere var en del af Flyvestation Værløse, er frigivet til civil brug. I regionplanen er lejren og de tilstødende arealer udlagt til nyt byområde. Med denne rammebetonede lokalplan udlægges området til overvejende boligformål og overføres til byzone. Lokalplanen medtager også et landskabeligt område umiddelbart syd for Nordlejren, og dette område forbliver i landzone.

For at få belyst områdets udviklingsmuligheder har der været afholdt en konkurrence om udviklingen af området. Masterplanen er udarbejdet på baggrund af vinderprojektet, og illustrerer projektets intentioner og muligheder.

I denne rammelokalplan fastlægges de mere overordnede retningslinier for områdets udvikling således principper for bevaring af eksisterende bebyggelse og beplantning, udformning af ny bebyggelse, den overordnede vej- og stistruktur, arealanvendelsen samt den samlede bebyggelses omfang og fordeling inden for området.

Lokalplanen fastlægger ikke de mere detaljerede retningslinier, og skal derfor følges op af tillæg til denne lokalplan forud for om- og nybyggeri samt andre ændringer i området.

I Lokalplanen er området opdelt i 9 delområder. Delområderne A, B og C omfatter det oprindelige kaserneområde, som rummer en lang række bygninger der skal sikres bevaret, men kan ombygges og bruges til nye formål, hovedsagelig boligformål. Delområderne D, E, F og G er områder hvor der må opføres ny bebyggelse, dels som erstatning for eksisterende bebyggelse der fjernes, dels på ubebyggede arealer. Område H og I er udlagt som hovedsagelig rekreative områder, hvor der ikke må opføres ny bebyggelse af nævneværdig betydning.

LOKALPLANBESTEMMELSER



Lokalplan nr. 72 for et nyt byområde ved Nordlejren

I henhold til lovekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at** fastlægge de overordnede retningslinier for udviklingen af den nye boligbydel således at bydelen udvikles efter en samlet plan, som fastlagt i denne lokalplan og vejledende illustreret i tilhørende masterplan,
- at** fastlægge retningslinier for bevaring af eksisterende bygninger og beplantning med bevaringsværdi, områdets kulturhistoriske miljø, samt retningslinier, der sikrer at EF-habitatdirektivet om beskyttede dyre- og plantearter respekteres,
- at** disponering af området sker under hensyn til det naturlige terræn, og således at området fremtræder harmonisk og klart afgrænset, set fra det omgivende landskab, samtidig med at der sikres gode udsigtsforhold fra bebyggelserne,
- at** give mulighed for at området fremtidigt kan anvendes til hovedsagelig boligformål samt til offentlige formål og fællesformål og i begrænset omfang til erhvervsformål,
- at** fastlægge områdets overordnede vej- og stistruktur,
- at** fastlægge det maksimale omfang af bebyggelse i området, samt retningslinier for fordelingen af bebyggelsen inden for delområderne,
- at** overføre hele området, dog undtaget delområde I, fra landzone til byzone,
- at** ombygning af eksisterende bebyggelse, opførelse af ny bebyggelse og andre ændringer først kan ske efter nærmere fastlagte retningslinier i tillæg til denne lokalplan.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonerforhold

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 4r, 5c, 6e, del af 8, 9 b, del af 9 d, del af 10a, 10c, 10d, 10f, 10 g, 10h, 10i, 10k, 10l, del af 10m, del af 10n, del af 11a, del af 89 a, litra 7000k alle af Kirke Værløse by, Værløse samt alle parceller, der efter den 1. 2. 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i 9 delområder, A - I som vist på diagrammet og på kortbilag 2.

2.3 Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres delområde A - H fra landzone til byzone. Delområde I forbliver i landzone. Se kortbilag 1.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde A til boliger og offentlige formål

3.1.1 Delområde A må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse samt kollektive formål med naturlig knytning hertil, til offentlige formål og fællesformål som idræts- og kulturfaciliteter samt til ikke generende erhverv.

3.1.2 Bygning 4 må kun anvendes til fælles formål som for eksempel idræt, kultur eller undervisning.

3.1.3 Den sydlige del af delområdet skal udlægges som offentligt tilgængelig bypark med karakter af grønt område til ophold og forbeholdt de bløde trafikkanter. Delområdet skal fremstå visuelt åbent med forbindelse til de omgivende bebyggelser og landskabet. Der henvises også til § 8.

3.2 Delområde B, C, D, E, F og G til boligformål

3.2.1 Delområde B, C, D, E, F og G må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse samt kollektive formål med naturlig knytning hertil.

3.2.2 Mindst 25 % af delområdet skal disponeres som udendørs opholdsarealer med mulighed for at færdes sammenhængende gennem området og med visuel forbindelse til det omgivende landskab. Der henvises også til § 8.

3.3 Delområde H til rekreative formål

3.3.1 Delområde H er udlagt som et grønt, rekreativt naturområde med mulighed for ophold, leg, dyrehold, ridning, sportsbaner og boldspil. Den nærmere anvendelse skal fastlægges i tillæg til denne lokalplan. Der henvises også til § 9.

3.3.2 Bebyggelse i delområde H må kun anvendes til offentlige formål som idræt og kulturfaciliteter og andre fællesformål som f. eks. varmecentral samt til boligformål, helårsbeboelse, og ikke generende erhverv.

3.4 Delområde I landskabsområde

3.4.1 Delområde I er beliggende i landzone og må ikke bebygges.

3.4.2 Delområdet er udlagt som offentligt tilgængeligt landskabsområde forbeholdt gående. Der henvises også til § 8.

§ 4 Udstykning

4.1 Inden for lokalplanområdet kan der, efter en samlet plan, foretages udstykninger, som efter kommunalbestyrelsens vurdering, er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og formål.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Veje

5.1.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Lejrvej.

5.1.2 Interne veje og pladser skal udbygges og anlægges i overensstemmelse med principperne i det viste vejdiagram. Anlæg og terrænreguleringer i forbindelse med anlæg skal ske efter en samlet plan for passende afgrænsede områder og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

5.1.3 Hovedalléen og øvrige primære veje anlægges med en vejbane på minimum 6 m.

5.1.4 Hovedalléens krydsningspunkter som vist på diagrammet skal i princippet udformes som trafikdæmpende pladser under hensyn til de bløde trafikanter.






5.1.5 Den øst-vestgående sydlige del af hovedalléen kan trafikdæmpes eller eventuelt afbrydes på strækningen ud for hovedbygningen i delområde A.

5.1.6 Sekundære veje som vist på diagrammet skal i princippet udformes som stilleveje.

5.1.7 Vejen mellem delområde A og C angivet som sekundær vej kan eventuelt tillades opgraderet til primær vej.

Veje

Hierarki af veje

-  Hovedallé
-  Primær vej
-  Sekundær vej
-  Parkering
-  Trafikdæmpet plads



5.2 Stier

5.2.1 Hovedstier for cykler og gående skal udbygges og anlægges i overensstemmelse med principperne som vist på diagrammet. Anlæg og terrænreguleringer i forbindelse med anlæg skal ske efter en samlet plan for passende afgrænsede områder og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

5.2.2 Herudover skal der i bebyggelserne i delområderne anlægges sammenhængende interne gangstier frem til hovedstierne.

5.2.3 Der udlægges landskabsstier for gående i princippet som vist på stidiagrammet.

5.3 Parkering

5.3.1 Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig. Heraf skal den ene anlægges nær boligen i det enkelte delområde og den anden kan, efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen, anlægges som fælles gæsteparkeringsplads i tilstødende delområder og som længdeparkering langs sekundære veje. I øvrigt skal mindst 1/3 af pladserne anlægges som fælles gæsteparkeringspladser.

5.3.2 Der skal ved bygninger med erhvervmæssig og offentlig anvendelse anlægges parkeringspladser svarende til behovet. En del af pladserne kan, efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen, anlægges i tilstødende delområder og som længdeparkering langs sekundære veje.

5.3.3 En passende del af p-pladserne skal udformes under hensyn til handicappede.



§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og bevaring

6.1 Bebyggelsens disponering og nærmere udformning

6.1.1 Bebyggelse må kun indrettes eller opføres efter tillæg til denne lokalplan, der angiver:

- bebyggelsens nærmere udformning med hensyn facadeudtryk, placering, etageantal, og facadehøjder i forhold til naturligt terræn,
- udformningen af ubebyggede arealer med hensyn til terrænregulering, veje, stier, pladser, parkering samt fælles- og private opholdsarealer og deres inventar i form af skure, belysning, hegn og beplantning. Der henvises også til § 8.

6.1.2 I lokalplanområdet må den samlede bebyggelse maksimalt udgøre ca. 43.000 m² bruttoetageareal. Bruttoetagearealet skal fordeles mellem delområderne som angivet i det følgende, dog kan der inden for den samlede ramme og efter tillæg til denne lokalplan, fastlægges afvigende fordelinger, når det ikke strider mod lokalplanens formål og intentioner for de enkelte delområder.

6.1.3 For de ubebyggede arealer i delområde D, E og G skal der forud for disponering i områderne foretages undersøgelser af, om der forekommer beskyttede dyre- og plantearter efter EF-habitatdirektivet. I givet fald skal det ved disponering af området sikres, at direktivets bestemmelser respekteres.

6.2 Delområde A

6.2.1 Der må indrettes/opføres ca. 8.450 m² bruttoetageareal i delområde A. Ny bebyggelse skal udføres som længehuse eller punkthuse.

6.2.2 Bebyggelse i delområde A må højst være i 2 etager og højst 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.2.3 Bygningerne 1, 2, 2a, 3, 4 og 5 skal bevares. Bygningernes ydre fremtræden må kun i begrænset omfang ændres.

6.2.4 Bygningerne 6, 7, 8, 10a, 12, 13, 63 og 64 skal bevares som bygningsvolumener, men kan genopføres i en ny skikkelse, som tager hensyn til planens symmetri og opbygning. Oprindelige facadepartier skal søges bevaret.

6.2.5 Der kan opføres en ny bygning i 2 etager som en spejling af bygning 4's volumen

6.2.6 Bygningernes nærmere udformning skal fastlægges i tillæg til lokalplanen.

6.2.7 I den sydlige del af delområde A må der ikke etableres garager eller carporte. I den nordlige del af delområdet kan der efter tillæg til lokalplanen etableres garager eller carporte efter en samlet plan for bebyggelsen.

6.3 Delområde B

6.3.1 Den oprindelige bebyggelse bestående af kompagnihuse og belægningsbygninger skal bevares. De senere forbindelsesfløje kan nedrives.

6.3.2 Der må indrettes/opføres ca. 4.760 m² bruttoetageareal i delområde B.

6.3.3 Bebyggelse i delområde B må højst være i 1,5 etager og højst 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.3.4 Der må ikke foretages tilbygninger til de eksisterende bygninger i delområde B, hverken i form af udestuer eller halvtage.

For bygningsnumre se kortbilag 2



Areal i delområde A hvor der ikke må etableres carporte eller garager



Areal i delområde B hvor der ikke må etableres carporte eller garager

6.3.5 Kompagnihusenes facader og belægningsbygningernes ydre høje facader skal bevares. Der kan sættes døre og terrassedøre i de eksisterende vinduesåbninger.

De indre lave facader på belægningsbygningerne er tidligere ombyggede og kan ombygges under hensyntagen til bygningens samlede udtryk.

6.3.6 Ved ombygning af tage skal belægningsbygningernes gavle retableres som oprindeligt opført med et helvalmet tag, uden overgang til den lave del af facaden.

Oprindeligt var bygningernes tage forsynet med markante udluftningshætter. Der kan placeres udluftningshætter, ovenlys, solfangere og solceller på tagene efter en samlet plan. Bygningernes tagrum kan udnyttes til beboelse.

6.3.7 Bygningernes nærmere udformning skal fastlægges i tillæg til lokalplanen.

6.3.8 I delområde B må der ikke etableres garager eller carporte indenfor det markerede område som angivet . Udenfor det markerede område må der etableres åbne carporte eller begrønnede overdækninger på parkeringsarealer efter tillæg til lokalplanen og efter en samlet plan for bebyggelsen.

6.4 Delområde C

6.4.1 Den oprindelige bebyggelse bestående af kompagnihuse og belægningsbygninger skal bevares. De senere forbindelsesfløje kan nedrives.

6.4.2 Der må indrettes/opføres ca. 5.520 m² bruttoetageareal i delområde C. Ny bebyggelse skal udføres som lænehuse eller punkthuse og skal placeres efter intentionerne i masterplanen.

6.4.3 Bebyggelse i delområde C må højst være i 1,5 etager og højst 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.4.4 Der må ikke foretages tilbygninger til de eksisterende bygninger eller de nye bygninger i delområde C, hverken i form af udestuer eller halvtag.

6.4.5 Kompagnihusenes facader og belægningsbygningernes ydre høje facader skal bevares. Der kan sættes døre og terrassedøre i de eksisterende vinduesåbninger.

De indre lave facader på belægningsbygningerne er tidligere ombyggede og kan ombygges under hensyntagen til bygningens samlede udtryk.

6.4.6 Ved ombygning af tage skal belægningsbygningernes gavle retableres som oprindeligt opført med et helvalmet tag, uden overgang til den lave del af facaden.

Oprindeligt var bygningernes tage forsynet med markante udluftningshætter. Der kan placeres udluftningshætter, ovenlys, solfangere og solceller på tagene efter en samlet plan. Bygningernes tagrum kan udnyttes til beboelse.

6.4.7 Bygningernes nærmere udformning skal fastlægges i tillæg til lokalplanen.

6.4.7 I delområde C må der ikke etableres garager eller carporte indenfor det markerede område som angivet . Udenfor det markerede område må der etableres åbne carporte eller begrønnede overdækninger på parkeringsarealer efter tillæg til lokalplanen og efter en samlet plan for bebyggelsen.



Areal i delområde C hvor der ikke må etableres carporte eller garager

6.5 Delområde D & E

6.5.1 I delområde D må der opføres ca. 7.500 m² bruttoetageareal. Ny bebyggelse skal udføres som lænehuse, punkthuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse og skal placeres efter intentionerne i masterplanen.

6.5.2 I delområde E må der opføres ca. 5.210 m² bruttoetageareal. Ny bebyggelse skal udføres som lænehuse, punkthuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse og skal placeres efter intentionerne i masterplanen.

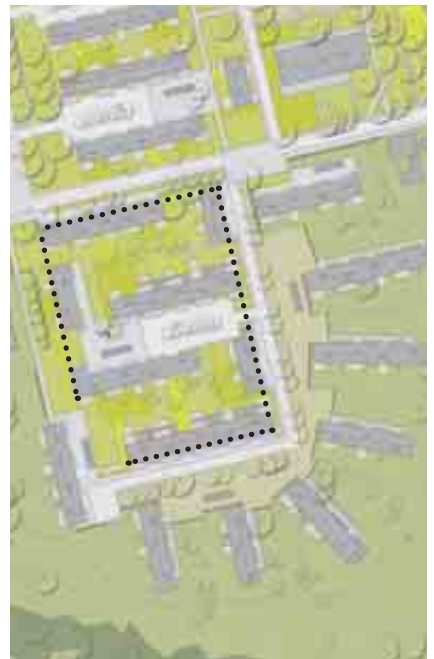
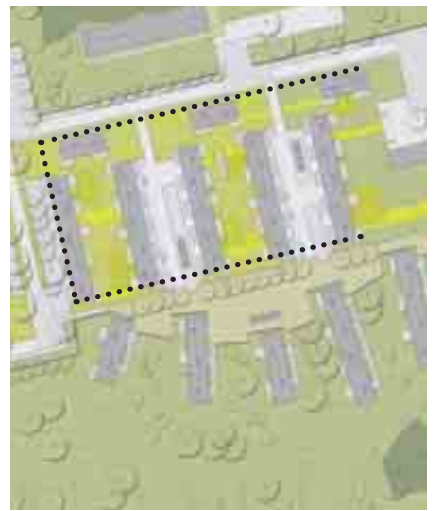
6.5.3 Bebyggelse i delområde D og E må højst være i 2 etager og højst 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.5.4 Nærmest Nordlejren skal ny bebyggelse opføres som en forlængelse af kompagnigårdernes struktur som lænehuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal følge de ydre byggelinier som angivet hvor facadehøjden skal være mellem 3 og 5 m for at markere den samlede bebyggelse i forhold til omgivelserne.

6.5.5 Ud mod det omgivende landskab skal bebyggelse opføres som skrænthuse i princippet i form af lænehuse som vist i masterplanen. Skrænthusene må ikke opføres nærmere skel, mod det omgivende landskab mod syd og øst, end 2 m.

6.5.6 I delområde D og E må der mellem skrænthusene ikke etableres vejarealer, garager eller carporte. Arealerne skal have karakter af naturarealer uden nogen form for bebyggelse.

Der henvises også til § 6.1.3.



Byggelinier for ny bebyggelse som folængelse af kompagnigårdernes struktur i delområde D og E

6.6 Delområde F & G

6.6.1 I delområde F må der opføres ca. 1.910 m² bruttoetageareal. Ny bebyggelse skal udføres som længehuse, punkthuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse og skal placeres efter intentionerne i masterplanen.

6.6.2 I delområde G må der opføres ca. 7.000 m² bruttoetageareal. Ny bebyggelse skal udføres som længehuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse. Endvidere kan der tillades åben lav bebyggelse efter en samlet plan, der efter kommunalbestyrelsens vurdering sikrer et helhedspræg og respekterer lokalplanens formål om disponering under hensyn til det naturlige terræn og harmonisk og klar afgrænsning set fra det omgivende landskab.

6.6.3 Bebyggelse i delområde F og G må højst være i 2 etager og højst 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.6.4 Bebyggelser i delområde F og G kan udformes som selvstændige bebyggelser særskilt fra resten af kasernen. Bebyggelserne skal opføres under særlig hensyn til naturligt terræn og beplantning.

Vedrørende delområde G henvises også til § 6.1.3.

6.7 Delområde H

6.7.1 I delområde H må der indrettes/opføres op til ca. 2.650 m² bruttoetageareal i princippet indenfor rammerne af den eksisterende bebyggelse. Dog kan der efter en samlet plan, der fastlægges i tillæg til lokalplanen, gives mulighed for at nogle af de eksisterende bygninger fjernes og erstattes af nyt byggeri indenfor delområdet, og i begrænset omfang kan der gives mulighed for tilbygninger til de eksisterende bygninger.

6.7.2. Bygning 67 (officersbarakken) og bygning 53 (vandtårnet) skal i princippet bevares med hensyn til ydre fremtræden. Dog kan der sammen med nærmere fastlæggelse af bygningernes anvendelse i tillæg til lokalplanen gives mulighed for mindre ændringer af den ydre fremtræden under hensyn til anvendelsen.

6.7.3 Bebyggelse i delområde H må højst være i 2 etager og højst 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.8 Delområde I

6.8.1 Delområde I er beliggende i landzone og må ikke bebygges. Skure og mindre installationer til brug for områdets landskabspleje kan dog tillades.



§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Materialer og farver

Bebyggelsen skal med hensyn til materialer og farver fremtræde på en måde, der efter kommunalbestyrelsens vurdering, er afstemt i forhold til den oprindelige kaserne. Der skal i tillæg til lokalplanen fastlægges retningslinier (en manual) for materiale og farvevalg på bygningerne.

7.1.1 I delområde A, B og C skal bygninger fremstå med gule murede facader. Tage skal udformes som saddeltag i mørk grå eller sort tegl, skifer, skifereternit eller tagpap. Dersom det efter kommunalbestyrelsens vurdering findes foreneligt med bevaringshensyn, og hvis særlige forhold taler for det, kan andre tagmaterialer tillades.

7.1.2 I delområde D og E skal bygningerne i kasernestrukturen fremstå med gule murede facader. Tage skal udformes som saddeltag i mørk grå eller sort tegl, skifer, skifereternit eller tagpap. Skrænthusene kan fremstå med et selvstændigt udtryk fra resten af kasernen men med en afdæmpet farveholdning som harmonerer med resten af kasernens gule huse. Tage skal udformes som saddeltag.

7.1.3 I delområde F, G og H kan ny bebyggelse fremstå med et selvstændigt udtryk fra resten af kasernen men med en afdæmpet farveholdning som harmonerer med resten af kasernens gule huse og den landskabelige beliggenhed.

7.2 Skiltning

Skiltning af permanent karakter - ud over almindelig adresse-, vejvisnings- og oversigtsskiltning - må kun undtagelsesvis finde sted og kun på en måde der, efter kommunalbestyrelsens vurdering, ikke virker skæmmende og kun med kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.3 Antenner, paraboler og lignende

Antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes med mindre særlige forhold kan begrunde det og kun med kommunalbestyrelsens tilladelse. Der henvises også til §10.1.3.

7.4 Oplag og lignende

Områdets karakter af boligområde må ikke skæmmes ved f. eks. oplag, parkering af campingvogne, både, uregistrerede køretøjer.

7.5 Belysning

Belysning i terræn skal opsættes under hensyn til omkringboende og må efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke virke skæmmende set fra det omgivende landskab.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Samlet disponering

Ubebyggede arealer skal disponeres efter samlede planer for delområderne. Planerne skal angive beplantning, overflader, inventar, skure, hegning, terrænregulering og bevaring af eksisterende beplantning og udformningen af grænseområder mod det åbne land. Planen skal efter kommunalbestyrelsens vurdering være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og formål.

8.2 Ny beplantning

Ved etablering af nye beplantninger skal der anvendes naturligt hjemhørende arter. Undtaget herfra er dog beplantning i private haver ved boliger.



8.3 Karaktergivende og bevaringsværdig beplantning

8.3.1 Karaktergivende beplantning i delområde A, B og C skal sikres bevaret og om nødvendigt suppleret eller genplantet. Det nærmere omfang skal fastlægges i tillæg til denne lokalplan og på baggrund af en registrering af bevaringsværdig beplantning. Alléplantninger med mange fjernede træer eller træer der mistrives kan om fornødent udskiftes med samlet ny beplantning.

8.3.2. Bevaringsværdig beplantning i øvrige delområder skal så vidt muligt sikres bevaret. Det nærmere omfang skal fastlægges i tillæg til denne lokalplan og på baggrund af en registrering af bevaringsværdig beplantning.

8.4 Bevaringsværdigt historisk areal i delområde H

I delområde H skal den såkaldte denkmalplads mellem den øst-vestgående vej og idrætsarealet sikres bevaret og må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.5 Eventuelle særlige foranstaltninger i delområde D, E og G

Dersom det efter en nærmere undersøgelse viser sig at der, i de i dag ubebyggede dele af delområde D, E og G, er levesteder for dyre- og plantearter efter EF-habitatdirektivet, skal det sikres at direktivets bestemmelser respekteres.

§ 9 Grundejerforeninger

9.1 Grundejerforeninger for bebyggelser

9.1.1 Alle samlet udførte bebyggelse skal være omfattet af en grundejerforening med medlemspligt for ejerne.

9.1.2 Foreningens formål er, at være kontaktorgan til de offentlige myndigheder, være ejer og forstå vedligeholdelse af fællesanlæg (veje, stier, friarealer o. lign.), samt at varetage medlemmernes interesser i fællesspørgsmål.

9.1.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

9.2 Fælles grundejerforening for Nordlejren

9.2.1 Alle lokalplanområdets grundejerforeninger er forpligtede til at være medlem af "Den fælles grundejerforening for Nordlejren".

9.2.2 Den fælles grundejerforening har ansvaret for at holde og drive bydelens fælles friarealer og fælles anlæg i overensstemmelse med en, af kommunalbestyrelsen godkendt, vedligeholdelsesplan.

9.3. Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivning pålægges foreningen.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før nedennævnte betingelser er opfyldt:

10.1.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet den fælles varmforsyning.

10.1.3 Bebyggelsen skal være tilsluttet fællesantenneanlæg eller kabel tv-net. Der henvises til §7.3.

10.1.4. Veje, stier, adgangs- og parkeringsarealer og fælles friarealer skal i fornødent omfang være anlagt indenfor delområdet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtaget endeligt af Værløse Kommunalbestyrelse den 31. august 2005.

På kommunalbestyrelsens vegne

Jesper Bach
Borgmester

Hans Jørgen Mortensen
Teknisk Direktør

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanenes baggrund og formål

I forbindelse med nedlæggelsen af Flyvestation Værløse er Nordlejren med udgangen af 2004 rømmet og afhændet af Forsvaret, og skal overgå til anden anvendelse.

I regionplanen er området, i tillæg om akut udlæg af boligarealer af januar 2004, udlagt som nyt byområde, der kan overføres til boligformål samt offentlige formål, kulturelle formål og serviceerhverv mv. inden for en samlet bebyggelsesprocent på 12.

I kommuneplan 1997-2009 har området indgået som flyvestationsområdet fastlagt til offentlige formål, forsvarsanlæg.

Planlægning for områderne ved Nordlejren til ny anvendelse indgik i Kommunalbestyrelsens planstrategi, der var til debat i november 2003 – januar 2004 og blev vedtaget den 25. februar 2004. I strategien indgik afholdelse af arkitektkonkurrence om bedste forslag til disponering af området, under hensyn til den landskabelige beliggenhed og Nordlejrens bevaringsværdige bebyggelse og kulturhistoriske miljø.

Arkitektkonkurrencen fandt sted medio 2004 og Kommunalbestyrelsen besluttede at pege på konkurrenceforslaget fra Juul & Frost Arkitekter, som det bedste.

Juul & Frost har herefter, på baggrund af konkurrenceforslaget, udviklet en masterplan for det nye byområdes udvikling. Denne masterplan ligger til grund for denne lokalplan.

Sideløbende med lokalplanen er der foretaget en revision af kommuneplanen, idet der samtidigt er udarbejdet et tillæg nr. 8 til kommuneplanen, som fastlægger områdets anvendelse til overvejende boligformål.

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 8 og denne lokalplan er der udarbejdet en miljørapport efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanen fastlægger ikke detaljerede retningslinier og skal derfor følges op af tillæg til denne lokalplan forud for om- og nybyggeri samt andre ændringer i området.

Formålet med denne lokalplan er at overføre området til byzone til overvejende boligformål. I den forbindelse fastlægges en samlet plan som skal give mulighed for ny anvendelse af Nordlejrens bygninger på en sådan måde, at bevaringsværdierne og det kulturhistoriske miljø sikres, og således at området fremtræder harmonisk og klart afgrænset set fra det omgivende landskab.

I ovennævnte tillæg til kommuneplanen er indeholdt en bestemmelse om, at rækkefølgen i udviklingen af lokalplanområdet, skal sikre at ombygning af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse til nye formål nyder fremme, og således at den bevaringsværdige bebyggelse ikke henstår ubenyttet med deraf følgende risiko for forfald. Det betyder, at de detaljerede retningslinier, som denne lokalplan skal suppleres med før om- og nybyggeri igangsættes, i første omgang vil omhandle kaserneområdet.

Lokalplanen og tillægget til kommuneplanen medtager også et landskabeligt område umiddelbart syd for Nordlejren, og dette område forbliver i landzone.

Lokalplanens indhold - intentioner for delområderne

I lokalplanen er området opdelt i 9 delområder. Delområderne A, B og C omfatter det oprindelige kaserneområde, som rummer en lang række bygninger der skal sikres bevaret, men kan ombygges og bruges til nye formål, hovedsagelig boligformål. Delområderne D, E, F og G er områder hvor der må opføres ny bebyggelse, dels som erstatning for eksisterende bebyggelse der fjernes, dels på ubebyggede arealer. Område H og I er udlagt som hovedsagelig rekreative områder, hvor der ikke må opføres ny bebyggelse af nævneværdig betydning.

Delområde A

Bydelscentrum

Nordlejrens centrale område udgør den nye bydels centrum. Regimentet bliver et aktivt bydelscentrum med varierede funktioner og boligtyper og samlingssted for kasernens sociale liv. De eksisterende bygninger i området har en offentligt karakter og nogle af dem egner sig bedst til fortsat at bruges til kollektive formål. Foruden boliger kan området anvendes til offentlige formål, fællesformål og ikke generende erhverv.

Kostforplejningen i bygning 13 rummer et nyere industrikøkken og kan anvendes til kantine eller erhvervsmæssigt til storkøkkenfunktioner. Gymnastikhuset i bygning 4 med den store sal kan anvendes til idræt, kultur, undervisning eller fællesformål. Vagten og arresten i 2 og 2a kan anvendes til offentlige formål, herunder museumsformål eller eventuelt i sammenhæng med Gymnastikhuset.

Med deres særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier skal bygningerne 1, 2, 2a, 3, 4 og 5 bevares. Bygningerne er særligt karaktergivende for kaserne. De rummer nogle af de fineste arkitektoniske værdier og er samtidig de bygninger som fremstår med det mindst ombyggede ydre udseende. Ved omannelser må bygningernes ydre fremtræden derfor kun i begrænset omfang ændres.

Som en vigtig del af kasernens klare, hierarkiske plan og rumlige opbygning skal bygningerne 6, 7, 8, 10a, 12, 13, 63 og 64 bevares som bygningsvolumen. Bygningerne er dog alle stærkt ombyggede gennem tiden og skal derfor ikke nødvendigvis bevares med deres nuværende udseende men kan ombygges i en ny skikkelse, som tager hensyn til planens symmetri og opbygning. Oprindelige facadepartier skal så vidt muligt bevares, hvorimod stærkt ombyggede facader og anlæg, som bygning 6, kan ombygges radikalt både i planløsning og facadeudtryk.



Byparken i delområde A

Bygninger skal fremstå i kasernens oprindelige udtryk som gule murede facader og mørkegrå eller sorte sadeltage i tegl, skifer, skifereternit eller tagpap. Der skal for hele delområdet udarbejdes en manual som sikrer et ensartet materiale- og farvevalg på bygningerne så bebyggelsen fremstår som en helhed.

I den sydlige halvdel af Regimentet fastholdes den åbne og offentlige karakter fra kasernens tid i et byparkområde. Omkring hovedbygningen udlægges hele arealet som et åbent, offentligt tilgængeligt parkareal. I byparkens vestlige del kan der opføres en ny bygning i indtil 2 etager, som spejler gymnastikhusets bygningsvolumen. Bygningens nærmere udformning skal nøje vurderes i de bevaringsværdige bygninger i området.

Det sydlige områdes åbne karakter må ikke brydes af hegning men ved bygninger anvendt som boliger kan der indrettes halvprivate terrasser foran facaden med en lav afskærmning på indtil 1 m. Der må ikke opføres garager eller carporte i området og der må kun opføres skure og lignende til nødvendige tekniske anlæg.

I den nordlige del af området kan der ved boliger også indrettes halvprivate haver og terrasser foran facaden med en lav afskærmning på indtil 1 m. Arealer som naturligt kan defineres som gårdrum kan afskærmes som private opholdsarealer. Offentlige stier skal krydse gennem området. Skure, garager, carporte, afskærmninger og andet inventar skal udformes efter en samlet plan for den nordlige del af området og fremstå med et ensartet udtryk.

Delområde B & C

Boliger i kompagnigårdene

Hver af de to bataljoner består af 4 kompagnigårde, som skal anvendes til boliger. Oprindeligt var alle kompagnigårdene identiske og bestod af 2 lange belægningsbygninger med et kompagnihus i den ene ende. Som bygningsvolumener skal disse anlæg bevares. Kompagnigårdenes forbindelsesfløje fra 1950'erne kan fjernes for at åbne gårdrummene og udnytte bygningerne bedre uden at der opstår mørke hjørneboliger.

Kompagnihusenes facader og belægningsbygningernes ydre, høje facader skal bevares. Der kan sættes døre og terrassedøre i de eksisterende vinduesåbninger. De indre, lave facader på belægningsbygningerne er tidligere ombyggede og kan ombygges under hensyntagen til bygningens samlede udtryk. Ved ombygning af tage skal belægningsbygningernes gavle retableres som oprindeligt opført med et helvalmet tag, uden overgang til den lave del af facaden. Oprindeligt var bygningernes tage forsynet med markante udluftningshætter og boligerne kan derfor udformes med udluftningshætter og ovenlys på tagene. Bygningernes tagrum kan eventuelt også inddrages og udnyttes til beboelse. Bygningernes nærmere udformning skal nøje vurderes som en samlet struktur som forholder sig til de oprindelige bygningskroppe.

Der må ikke foretages tilbygninger i området, hverken i form af udestuer eller halvtage.

Bygningerne skal fremstå i kasernens oprindelige udtryk som gule murede huse. Tagene skal udformes som saddeltag i mørk grå eller sort i tegl, skifer, skifereternit eller tagpap. Der skal for den samlede bebyggelse udarbejdes en manual for materiale og farvevalg på bygningerne.



Bygningerne orienteres så de til den ene side vender ud mod et fælles ankomstrum og til den anden orienteres mod et grønt haverum. Ankomstrummet skal have en offentlig karakter uden afskærmning foran boligen. For at skabe en naturlig afstand til boligens facade placeres et privat opholdsareal foran den enkelte bolig, som kan markeres i form af en plint let hævet over terræn. På havesiden har boligerne en afskærmet terrasse eller et haverum.

I delområde B kan der placeres et ankomstrum inde i kompagnigården med plads til parkeringsarealer for de omgivende boliger.

I delområde C skal kompagnigårdens rum derimod udlægges som haverum og parkering henvises derfor til en placering uden for gårdrummet. Der kan placeres ny bebyggelse for enden af hver af gårdrummene i indtil 1,5 etager.

Der må ikke etableres carporte eller garager imellem området bygninger. I randen af området langs vejarealerne kan der placeres åbne carporte eller begrønnede overdækninger på parkeringsarealerne. Disse skal sammen med skure, afskærmninger og andet inventar udformes efter en samlet plan for hvert delområde og fremstå med et ensartet udtryk.



Kompagnigårde i delområde C



Delområde D & E

Nye boliger nærmest kasernen

De to nye boligområder anlægges som en forlængelse af Nordlejrens struktur. Den indre del af bebyggelsen nærmest Nordlejren disponeres som en direkte forlængelse af kompagnigårdens struktur hvor boliger orienteres skiftevis mod et ankomstrum og et haverum. De nye bebyggelser skal harmonere med kompagnigårdens bebyggelser, men som en nyfortolkning af den eksisterende bygningstype. Bebyggelsen i indtil 2 etager kan disponeres som en længestruktur, som punkthuse eller som dobbelthuse. Garager til hver bolig kan integreres i boligens bygningskrop.

Bygningerne skal fremstå som gule murede huse i harmoni med den eksisterende kasernebebyggelse. Tage udføres som saddeltag i mørk grå eller sort tegl, skifer, skifereternit eller tagpap. Der skal for hver af bebyggelserne udarbejdes en manual for materiale og farvevalg på bygningerne.

For at skabe en naturlig afstand til boligens facade placeres et privat opholdsareal foran den enkelte bolig som kan markeres i form af en plint let hævet over terræn. På havesiden har boligerne en afskærmet terrasse eller et haverum med adgang til en offentlig sti.

For at markere bebyggelsen i forhold til omgivelserne og danne en naturlig overgang til kompagnihusenes høje facader på ca. 3,7 m skal den ydre facadehøjde på denne del af bebyggelsen være minimum 3 m og maksimum 5 m. Indadtil kan facadehøjden være lavere end 3 m.

Mod landskabet afgrænses denne del af bebyggelsen af en byggelinie og adskilles af et stort åbent ankomstrum som afsluttes med en lav gabionskant ud mod landskabets skrænt. Herfra vil der være udsigt ud over landingsbanen og naturområderne syd for Nordlejren.



Boliger i kompagnigårdens struktur nærmest kasernen



Nye boliger på skrænterne

Ned ad skrænten placeres en ny bygningstype i form af skrænthuse. Mellem husene vil det frie landskab ligge uberørt hen. Skrænthusene opføres i 1 etage i forhold til ankomstpladsen, men vil, afhængigt af placeringen på skrænten, i de yderste boliger være i op til 2 etager. For at skabe en naturlig afstand til boligens facade placeres et privat opholdsareal foran den enkelte bolig i form af en terrasse i terræn. Det private opholdsareal afgrænses fra det åbne offentligt tilgængelige landskab af en hegning som følger terrænet med en højde på indtil 1 meter. Hegnet kan bestå af gabions-stengærder i trådnet.

På denne del af bebyggelsen kan bygningerne fremstå i et selvstændigt udtryk men med en afdæmpet farveholdning som harmonerer med resten af kaserens gule huse. Tage skal udformes som saddeltag.

Skure, afskærmninger, hegning mod naturområdet og andet inventar skal udformes efter en samlet plan for den enkelte bebyggelse og fremstå med et ensartet udtryk.



Boliger på skrænterne ud mod landskabet.



Delområde D

Delområde F & G

Nye selvstændige bebyggelser

Disse to områder kan bebygges med tæt-lav boliger i en ny bebyggelsestype, som adskiller sig fra resten af Nordlejrens struktur. I område G kan der eventuelt, efter en samlet plan, tillades åben lav bebyggelse. Der skal tages særligt hensyn til den landskabelige placering og terrænforhold på arealerne. Bebyggelsernes nærmere udformning fastlægges i et tillæg til denne lokalplan.

Den enkelte bebyggelse kan fremstå i et selvstændigt udtryk men med en afdæmpet farveholdning, som harmoniserer med resten af kasernens gule huse og med det omgivende landskab.

Skure, afskærmninger og andet inventar skal udformes efter en samlet plan for den enkelte bebyggelse og fremstå med et ensartet udtryk.



Boliger i delområde F



Boliger i delområde G



Delområde H

Rekreative områder

Delområdet udlægges til idrætsarealer, rekreative formål og naturområde. Der skal udarbejdes en samlet plejeplan for naturområderne. Fredskoven og Laansbakken udlægges som naturskov med stier og andre rekreative muligheder. Denkmalpladsen mellem vejen og idrætsanlægget skal sikres bevaret.

Den nordlige del af området udlægges som åbne græsarealer hvor der kan etableres dyrefolde og eventuelt læ til dyr. Den sydlige del af området anvendes til sportsbaner.

De eksisterende mindre huse på området kan benyttes til beboelse. Eksisterende sportsfaciliteter kan fortsat anvendes til fællesformål. Der kan tilføjes mindre tilbygninger til de eksisterende bygninger.

Officersbarakken, bygning 67, er kulturhistorisk set bevaringsværdig. Bygningen vil kræve istandsættelse, men kan anvendes til boliger, fællesformål eller ikke generende erhverv. Vandtårnet, bygning 53, skal bevares.

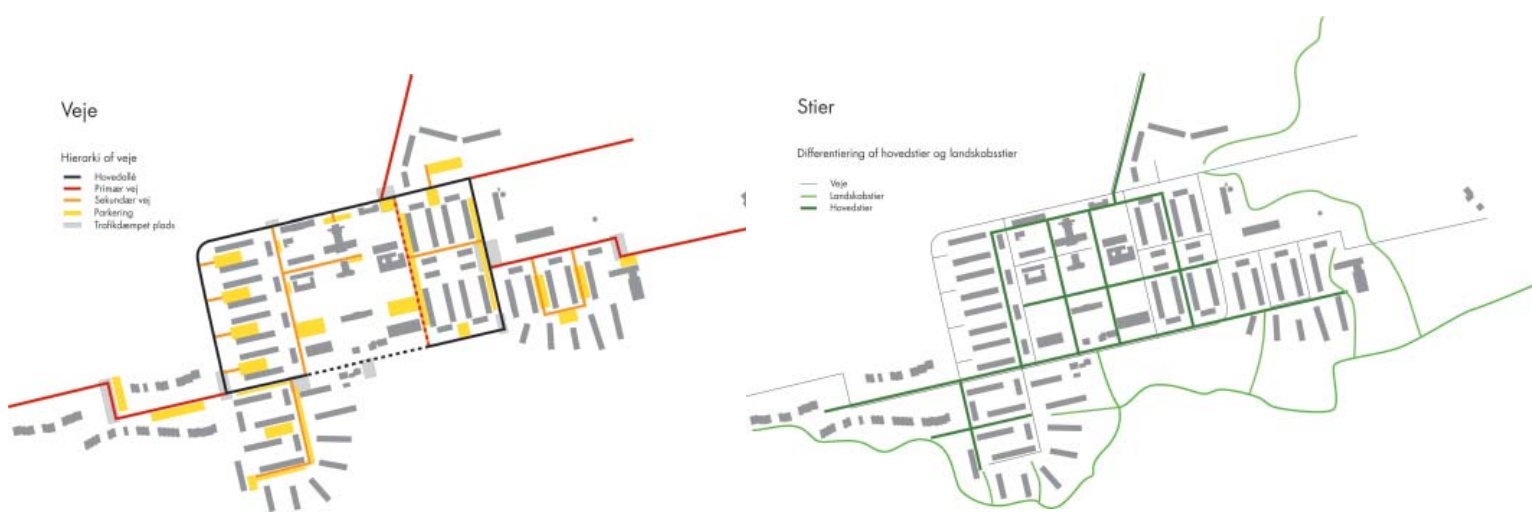
Delområde I

Skræntlandskabet

Delområdet udlægges som naturområde med landskabsstier, som gør området offentligt tilgængeligt. Karakteren af spredt beplantning skal fastholdes gennem naturpleje. Der skal udarbejdes en samlet plejeplan for naturområdet.

Området må ikke bebygges og der må ikke etableres hegn inden for området. Der kan dog etableres mindre skure og installationer til brug for områdets naturpleje.





Trafikstruktur

Veje

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra nord med ankomst fra Lejrvej.

Internt i området fastholdes i princippet i de oprindelige vejtracéer, men der sker visse steder forlægninger af tracéerne for at skabe gode byggemuligheder og adgangsforhold.

Hovedprincippet i vejstrukturen er, at trafikken fordeles via en hovedallé, som omgiver den oprindelige kasernebebyggelse i en enkel og overskuelig bevægelse, som gør det let at orientere sig. Hovedalléen leder trafik til de nye ydre områder, uden om den centrale kaserne, og herved undgås det at belaste dette område med gennemkørende trafik. Hovedalléens forløb syd for kaserne kan trafikdæmpes eller afbrydes for gennemkørende trafik for at skabe et roligt rekreativ område.

Fra hovedalléen leder de sekundære veje trafik ind til delområderne. De sekundære veje udformes som stilleveje med et smalt vejprofil.

Hovedalléens krydsningspunkter markeres af pladser som udformes med et belægningsskifte. Pladserne markerer indkørsler fra hovedalléen og udformes så de samtidigt virker trafikdæmpende og sikrer overgange for de bløde trafikanter.

Stier

Et gennemgående system af stier for cyklende og gående forbinder alle områdets dele. Stierne friholdes fra vejforløbene og krydser hovedalléen ved de trafiksikrede pladser. Stierne udformes som brede stier med fast belægning.

Mindre stier forbinder alle bebyggelser til hovedstierne.

Landskabsstier anlægges omkring bebyggelserne ud mod det åbne omgivende landskab. Stierne anlægges som smalle grusstier og er forbeholdt gående.

Parkering

Der skal etableres parkering for boliger i området svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig. Mindst 1 plads skal etableres nær den enkelte bolig indenfor delområdet. I kompagnigårdene kan parkeringen placeres som skråparkering i gården eller på små pladser rundt om bebyggelsen. Langs sekundære veje placeres parkeringsspor.

Den anden parkeringsplads pr. bolig kan etableres i tilstødende delområder. Den kan etableres som grøn parkering langs hovedalléen eller på en pladsdannelse.

Der skal ved bygninger med erhvervsmæssig og offentlig anvendelse anlægges parkeringspladser svarende til behovet. En del af pladserne kan anlægges i tilstødende delområder og som længdeparkering langs sekundære veje.

I delområde A må der ikke etableres garager eller carporte i den sydlige del af området som er udlagt som et åbent offentligt tilgængeligt område. I delområde B og C må der kun etableres åbne carporte eller begrønnede overdækninger ved parkeringsarealer, og kun uden for rummene mellem kompagnigårdene. Arealerne mellem skrænthusene i delområde D og E udlægges som naturområder og der må ikke placeres parkering på disse arealer.

Landskab

Landskabsplan

Ubebyggede arealer skal disponeres efter en samlet plan. Planen skal angive beplantning, overflader, inventar, skure, hegning, terrænregulering, og bevaring af eksisterende beplantning og udformningen af grænseområder mod det åbne land.

Karaktergivende beplantning

Bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt sikres bevaret. Det nærmere omfang skal fastlægges i tillæg til denne lokalplan og på baggrund af en registrering af bevaringsværdig beplantning.

Karaktergivende beplantning i delområde A, B og C skal sikres bevaret og om nødvendigt suppleret eller genplantet. Alléplantninger med mange fjernede træer eller træer der mistrives kan om fornødent udskiftes med samlet ny beplantning.

Ved etablering af nye beplantninger i lokalplanens område skal der anvendes naturligt hjemhørende arter. Undtaget herfra er dog beplantning i private haver ved boliger.



Forholdet til anden planlægning

Regionplan 2001 med tillæg om akut udlæg af boligarealer

I regionplantillæg, om akut udlæg af nye boligarealer af januar 2004, indgår det viste område ved Nordlejren med følgende retningslinier:

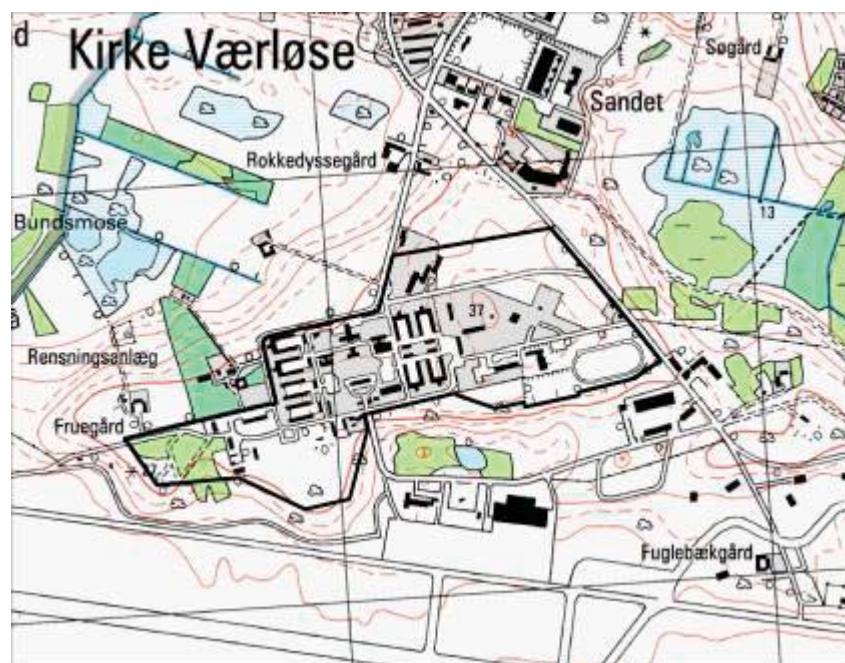
”Et areal på ca. 36 ha omkring Nordlejren i Værløse Kommune inddrages i byområdet. Arealet kan overføres til boligformål og offentlige formål.”

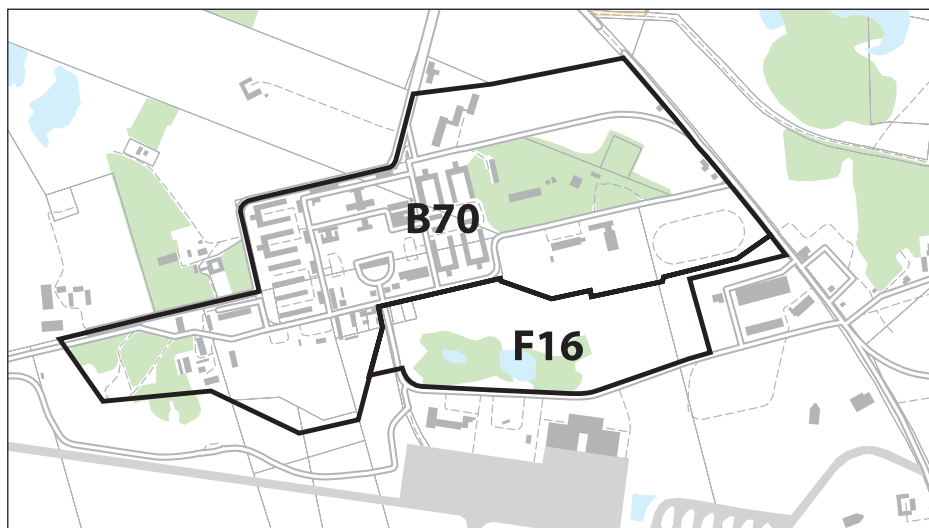
Af regionplanens redegørelse fremgår:

”Arealet inddrages til boligformål idet eksisterende bygninger, der er uegnede til boligformål, kan anvendes til offentlige formål, kulturelle formål samt servicevirksomheder mv.

Den samlede bebyggelsesprocent fastsættes til ca. 12.

Det skal gennem kommune- og lokalplanlægningen sikres, at det oprindelige terræn bevares i størst muligt omfang.”





Kommuneplan 1997 – 2009 med tillæg nr. 8

I kommuneplan 1997-2009 indgår lokalplanområdet i rammeområde D 15 Flyvestation, fastlagt til offentlige formål, forsvarsanlæg.

Med tillæg nr. 8 er afgrænset et nyt byområde ved Nordlejren, område B 70, og et område F 16, skræntområde syd for Nordlejren.

For område B 70 er fastlagt følgende rammer:

Anvendelse: Boligformål, offentlige formål og rekreative formål. Erhvervsformål, som ikke er til gene for de omboende, kan i begrænset omfang indpasses.

- Tæt lav bebyggelse.
- Etageboliger.

Eksisterende bebyggelse anvendes overvejende til boligformål.

Det eksisterende idrætsanlæg mod øst bevares.

Den nordøstlige side af Laansbakken friholdes for bebyggelse og anvendes til rekreative formål.

Bebyggelsesprocent: Max. 12% for området som helhed.

Bybyggelsens omfang: Højest 2 etager og ikke over 8,5 m. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade enkeltbygninger eller dele af bygninger i flere etager og med højere bygningshøjde.

Friarealer: Bepantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter samlede planer for delområder, som skal sikre at friarealerne udnyttes og indrettes hensigtsmæssigt og danner en harmonisk sammenhæng i byområdet og i forhold til det åbne land.

Særlige bevaringsværdier: Eksisterende bebyggelse med bevaringsværdi og kulturhistorisk værdi i henhold til Bygningsregistranten for Nordlejren, maj 2003 skal bevares.

Rækkefølge: Rækkefølgen i udviklingen af området skal sikre, at ombygningen af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse til nye formål nyder fremme, og at den bevaringsværdige bebyggelse ikke henstår ubenyttet med deraf følgende risiko for forfald.

Andet: Området skal udvikles efter en samlet plan (masterplan) for disponering af bebyggelse, friarealer og vej- og stibetjening.

Regionplan 2001: Området er i tillæg til regionplan 2001 udlagt som nyt byområde.

Supplerende oplysninger: Området er landzone, men kan overføres til byzone ved lokalplan.

For område F 16 er fastlagt følgende rammer:

Anvendelse: Rekreative formål (naturområde).

Bebyggelse: Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som naturområde. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved den markante sydvendte bakkeskråning.

Andet: Under hensyn til det bevaringsværdige landskab og de særlige naturværdier skal området være offentligt tilgængeligt med landskabsstier. Områdets karakter som naturområde fastholdes.

Regionplan 2001: Området indgår i et regionalt geologisk interesseområde.

Supplerende oplysninger: Landzone.

Kommuneplanen indeholder også generelle bestemmelser og retningslinier for lokalplanlægningen. De relevante for lokalplanens område er følgende:

Overordnet planlægning: Lokalplaner må ikke stride mod forhold fastlagt i kommuneplanens hovedstruktur eller fastlagt i overordnede planer (regionplan, landsplandirektiv mv.)

Boligområder: Det skal sikres, at anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for at indpasse service- og fællesfunktioner som børneinstitutioner, tekniske anlæg, anlæg/lokaler til kultur og fritidsformål, mindre butikker til områdets daglige forsyning og virksomheder, som ikke ændrer områdets karakter som boligområde.

Enhver boligindehaver kan udøve sit erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end ejendommens beboere, og når ejendommen som helhed ikke f. eks. ved skiltning, parkering, støj- og lugtgæner ændrer karakter af bolig.

Bofællesskaber med op til 6 beboere kan indrettes i boliger for en familie.

Skiltning, oplag o. lign: Det skal sikres, at områdets præg af boligområder ikke skæmmes/ændres ved f. eks. skiltning, oplag, parkering af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer o. lign.

Antenneanlæg: Lokalplaner for nye områder skal sikre, at bebyggelsen tilsluttes fællesanlæg i form af kabel-TV eller fælles antenneanlæg.

Parkering: Ved åben lav bebyggelse skal der reserveres plads til minimum 2 biler pr. bolig. Ved anden bebyggelse skal der på hver ejendom sikres det for ejendommen nødvendige antal p-pladser. I en lokalplan kan det også fastlægges, at parkeringsbehovet løses ved sikring af parkering efter en samlet plan for et større område.

Varmeforsyning: Lokalplaner skal sikre, at ny bebyggelse pålægges tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplan.

Udstykning: Der kan i en lokalplan stilles krav om, at ejendomme i forbindelse med udstykning skal indeholde rimelige og hensigtsmæssige bebyggelsesmuligheder.

Tilpasning til miljøet: Ved udformning af ny bebyggelse og væsentlige ændringer af eksisterende bebyggelse skal man sikre en sådan udformning, at der i forhold til omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.

Terrænregulering: Med mindre andet er fastlagt i lokalplan kan der foretages terrænreguleringer der ikke overstiger +/- 50 cm. Større reguleringer kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Beplantning: For at sikre og udbygge kommunens grønne præg skal der i tilknytning til retningsgivende bebyggelsesplaner udarbejdes beplantningsforslag.

Det øvrige flyvestationsområde – Forslag til regionplan 2005

I 2004 blev det i forbindelse med forsvarsforliget besluttet, at hele flyvestationsområdet skal rømmes af forsvaret og afhændes til andre formål.

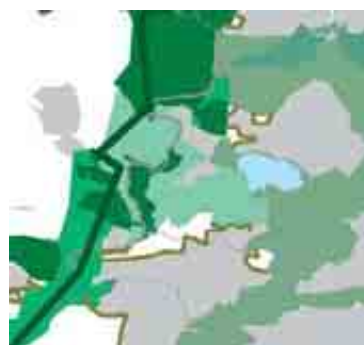
I forslag til regionplan af februar 2005 indgår det øvrige flyvestationsområde i regionens grønne struktur som kileforlængelse mellem Hjortespringkilen og en ny grøn ring.

Efter regionplanforslaget kan området frigøre et potentiale for arealkrævende friluftsanlæg, der ikke er plads til andre steder i regionen.

Kileforlængelsen forbinder det regionale biologiske kerneområde Jonstrup Vang/ Søndersø med Bringe Mose, som ligger i den nye grønne ring. Forlængelsen omfatter også et strøg af mindre overdrev nord for landingsbanerne og en stribe vandhuller mellem Søndersø og Jonstrup Å samt det centrale, ubebyggede og måske forurenede område med landingsbaner. Forlængelsen omfatter ikke Sydlejrens bebyggede områder.



Forslag til regionplan 2005



Retningslinjekort 4.2.1 Regionale og lokale friluftsområder

- Fingerbyens grønne kiler og ringe samt kystkiler
- Båndlagte arealer i ny grøn ring og i kileforlængelser
- Øvrige arealer i ny grøn ring
- Øvrige arealer i kileforlængelser
- Særligt regionalt friluftsområde, Hedeland
- Byområdegrænse med særlig mulighed for at planlægge lokale bynære friluftsområder
- Ny sti i forbindelse med ny grøn ring



Luffoto 1936

Bygningsregistrant for Nordlejren

Lokalplanområdet rummer ca. 28.000 kvm etageareal og hovedelementet i denne bygningsmasse er Nordlejren, den oprindelige kaserne, der blev opført som Lejren ved Værløse i årene 1911-13.

Da det blev kendt, at lejren skulle nedlægges og sælges, anmodede Kulturmiljørådet for Københavns Amt Værløse Kommune og Værløse Museum om at udarbejde en registrering over det samlede kulturmiljø og bevaringsværdier i området, og Værløse Kommune og Værløse Museum udarbejdede sammen Bygningsregistrant af maj 2003 som dækker lokalplanområdets bygninger og anlæg.

Registranten indeholder oversigtlige beskrivelser af lejrens landskabelige beliggenhed, dens historiske udvikling, lejranlæggets symmetrisk opbyggede plan, beplantningen og den oprindelige haveplan.

Hovedindholdet i registranten er beskrivelser af de enkelte bygninger samt en vurdering af deres bevaringsværdi på følgende måde:

Bygning med høj bevaringsværdi:

Bygninger med arkitektonisk værdi og originalitet.

Bygning med middel bevaringsværdi:

Bygninger som har gennemgået mindre ombygninger, men har bevaret en væsentlig del af deres arkitektoniske værdi og originalitet, samt enkelte nyere bygninger med arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi.

Bygning med miljømæssig værdi:

Bygninger der er væsentligt ombygget og uden selvstændig arkitektonisk værdi, men hvis volumen har betydning for det samlede historiske miljø.

Bygning opført efter 1930:

Forskelligartede bygninger hvor enkelte har en så høj brugs- og bygningsmæssig kvalitet, at de forudsættes bevaret.

Bygninger med høj bevaringsværdi er portnerboligen (bygning 1 fra 1910), vagtbygning (bygning 2 fra 1911), hovedbygningen (bygning 3 fra 1911), gymnastikhuset (bygning 4 fra 1911), officersmessen (bygning 5 fra 1911) i lokalplanområdets delområde A samt vandtårnet (bygning 53 fra 1910) i delområde H.

Bygninger med middel bevaringsværdi er oprindelig købmandsforretning og bager (bygning 63 og bygning 64 fra 1915), tidligere infirmeri (bygning 8 fra 1911), den oprindelige beslagsmedie (bygning 10a fra 1918) i delområde A, kompagnihusene (bygning 14, 15, 16, 17 fra 1911 og 33, 34, 35, 36 fra 1912) i delområde C og B samt officersbarakken (bygning 67 fra 1941) i delområde H.

Bygninger er med miljømæssig værdi er underofficersmessen (bygning 6 fra 1941, hestestald mm. (bygning 7 fra 1911), to kostforplejningsbygninger (bygning 12 og 13 fra 1912 og 1911) i delområde A, belægningsbygningerne (bygning 18, 20, 22, 23, fra 1911) i delområde C og belægningsbygningerne (bygning 37, 38, 41, 42, 43, 44 fra 1912) i delområde B.

Bygningsregistranten har indgået som grundlag ved udformningen af masterplanen for lokalplanområdets udvikling og denne lokalplan.

De ovenfor nævnte bygninger tillagt høj, middel og miljømæssig værdi er forudsat bevaret. For bygninger med høj bevaringsværdi er det et krav, at den ydre fremtræden kun i begrænset omfang må ændres.

Bygninger tillagt middel og miljømæssig værdi skal bevares som volumener, men kan tillades ombygget under hensyn til oprindelige facadepartier, tagformer, farver og materialer.

Af registrantens beskrivelse af Nordlejrens beplantning fremgår, at det oprindelige haveanlæg bestod af træer i rækker på langs af midtersektionen og omkring hele lejren. Træerne opdelte midtersektionen og adskilte den med alléer fra bataljonskaserne. Parallelle rækker af træer var indpasset mellem bygningerne i bataljonskaserne. Officershaverne blev anlagt efter et stramt barokt mønster. De blev møbleret med bænke og omkranset af stakit. Der blev beplantet med guldregn, syren og jasmin og anlagt mindre bede med roser og stauder, ligesom i haverne bagved portnerboligen og vagtbygningen. Foran hovedbygningen plantedes lave egehække. Pladser og gangstier var oprindeligt belagt med grus. Hvor der ikke var fortov langs bygningerne blev der brolagt.

Vejsystemet er i dag asfalteret og på de tidligere alarmpladser, i kasernens midtersektion, er der nu parkeringsarealer. De systematisk plantede træer, der opdeler den oprindelige lejr, har vokset sig høje og udgør det dominerende træk i samspil med de gamle bygninger. Den overvejende del er lindetræer, men der findes også bøge- og kastanjetræer, og i den østlige kaserne er der nogle sjældnere platantræer, der kun findes på nordligere breddegrader i Fredensborg Slotshave. Foran officersmessen anes endnu en rest af officershaven, men ellers vidner kun buskads og træer om havernes eksistens. Endvidere er der kommet en del nye træer til, bl.a. i form af gaver, og der findes mange forskellige arter i Nordlejren.

Af bygningsregistranten fremgår også, at der ved vejen nord for idrætspladsen i lokalplanens delområde H, findes et bevaringsværdigt vidnesbyrd fra 2. verdenskrig, den såkaldte Denkmalplads. I en halvcirkelform ligger således en samling sten, hvoraf 2 er V-sten, det vil sige har det indhuggede tyske Vergeltungstegn. Det er fra Værløse Museum oplyst, at der herudover er fundet 8 V-sten på flyvestationens område, og museet anbefaler, at stenene i fremtiden bevares samlet på Denkmalpladsen.



Denkmalplads ved vejen nord for idrætsbanen

Trafikbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes via Lejrvej, som er en kommunal fordelingsvej. Lejrvej vil i højere grad end i dag blive sikret for svage trafikanter, og vejbelystningen vil blive ført frem til området. For at sikre en glidende trafikafvikling ved Lejrvejs tilslutning til Kirke Værløsevej vil krydset blive reguleret ved etablering af en rundkørsel eller lignende.

Med hensyn til kollektiv trafikbetjening påregnes buslinien - der i dag kører fra Kirke Værløse til Værløse Station og videre til Bagsværd og Lyngby - forlænget med busstop ved indkørsel til lokalplanområdet.

Det interne vej- og stisystem i området er private fællesveje og -stier og hovedprincippet i den fremtidige trafikstruktur er beskrevet i det forrige (i afsnit om lokalplanens indhold - intentioner for delområderne).

Forsyningsforhold, varme, vand, afløbsforhold, affaldshåndtering

Varmeforsyningen til Nordlejren sker i dag fra eget naturgasfyret varmekværk. Værløse Kommune er indstillet på, at området kan naturgasforsynes direkte, såfremt det kan godtgøres, at det samfundsøkonomisk er rentabelt.

Vandforsyninger af Nordlejren sker i dag ved eget vandværk. Denne forsyning kan om ønsket opretholdes efter gældende regler for private vandværker. Alternativt kan området tilsluttes den kommunale vandforsyning efter gældende regler.

Nordlejren er i dag et privat fælleskloakeret område. Kommunens spildevandsplan af 2005 fastlægger, at området fremtidigt skal kloakeres ved separatsystemer for henholdsvis spildevand fra husholdningerne og regnvand fra tage og befæstede arealer.

Efter spildevandsplanen tilstræbes det generelt, at regnvandet i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives enten via regnvandssøer eller faskiner. Regnvand fra parkeringsarealer skal passere olieudskiller inden nedsivning. Endvidere tilskyndes, at regnvand opsamles og bruges til formål, hvor det kan erstatte vandværksvand. Opsamlet og ledningsført i godkendte anlæg kan regnvand benyttes til tøjvask og toiletskyl i boliger efter regler i bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg.

Kommunens affaldsplan og affaldsregulativ indeholder en række krav til placering af affaldsstativer mv. Der gives her mulighed for, at de enkelte husstande hjemmekomposterer deres vegetabiliske affald og haveaffald. Fælles kompostering for mere end 10 husstande kræver tilladelse fra kommunen.

Der kan i bebyggelserne, i stedet for individuelle renovationsstativer ved de enkelte husstande, etableres affaldsøer til minicontainere til husholdningsaffald dækkende et vist antal husstande. Værløse Kommune kan opsætte kuber til glas og papir i boligområder med tilstrækkeligt grundlag.

Byøkologi og miljøhensyn

Kommunalbestyrelsen finder det naturligt, at planlægningen af et nyt stort boligområde, i videst muligt omfang sker på baggrund af helhedsbetragtninger vedr. ressourceforbrug, miljøbelastning og by- og boligmiljø.

For eksempel kan en bevidst udnyttelse af regnvand give mulighed for at skabe rekreative naturelementer, i form af søer og vandrender, til gavn for boligmiljøet. Tilsvarende kan der opnås byøkologiske gevinster, hvis udformningen af friarealer og grønne områder sker under hensyn til den omgivende natur. Således bør der vælges naturlig hjemhørende beplantning og skabes nicher for fugle- og dyreliv.

Efter kommunens miljø- og agenda-21-plan anvendes ikke pesticider i forbindelse med vedligeholdelse af grønne områder veje og stier, og kommunen opfordrer generelt til at vedligeholdelsen i boligområder tilsvarende tilrettelægges uden brug af pesticider.

I forbindelse med udformning og projektering af fremtidig bebyggelse er det kommunes ønske, at der lægges vægt på løsninger, der minimerer vandforbrug, energiforbrug til opvarmning og fremmer et sundt indeklima.

Forholdet til anden lovgivning

Skovloven og naturbeskyttelsesloven

En stykke skovbeplantning (ca. 0,80 ha) i lokalplanens delområde H fik fredskovstatus efter skovloven i forbindelse med forswarets offentliggørelse af planerne om rømning og afhændelse. Fredskovstatus betyder, at skovplantningen skal bevares som skov. Da skoven nu er privatejet og mindre end 20 ha, er den ikke omfattet af beskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Nordøst for lokalplanområdet ligger Eningshøj, som er et fortidsminde omfattet af naturbeskyttelsesloven, herunder med beskyttelseslinie på 100 m, hvilket respekteres i lokalplanen, idet de berørte arealer er udlagt som naturområder.

For foden af skrænten i lokalplanområdets delområde I udgør to små søer, og deres nærmeste omgivelser, en beskyttet naturtype, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder at der ikke må foretages ændringer i tilstanden. Efter lokalplanen er dette respekteret, idet hele delområde I forbliver i landzone som rekreativt landskabsområde.



Museumsloven

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder inden for lokalplanområdet. I givet fald vil de være omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven i forbindelse med den fysiske planlægning og forberedelse af jordarbejder m.v.

Museet på Kroppedal, som er myndighed efter museumsloven, tilråder at der forud for kommende anlægsarbejder og byggemodning mv. udføres arkæologiske undersøgelser. Museet har oplyst at man gerne indgår samarbejde om arkæologisk vurdering og forundersøgelse med det formål at klarlægge art, omfang og kvalitet af eventuelle fortidsminder.

EF – habitatdirektiv vedr. beskyttede dyrearter

Direktivet pålægger medlemsstaternes myndigheder at beskytte en række nærmere angivne truede dyre- og plantearter. Det kan ikke udelukkes at enkelte arter findes inden for lokalplanens i dag ubebyggede arealer i delområderne D, E og G og der skal derfor foretages undersøgelse heraf og i givet fald skal det sikres, at EF-habitatdirektivets bestemmelser respekteres.

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er der i Amtets hidtidige kortlægning registreret jordforurening på vidensniveau 1 ved bygning 53 (vandtårnet) i delområde H, og på vidensniveau 2 er lokaliteter registreret ved bygning 21 (varmecentralen) i delområde H og ved bygning 81 (romneyhal) i delområde G. Amtets fortsatte kortlægning kan føre til registrering af flere lokaliteter i henhold til jordforureningsloven.

På lokaliteter registreret i henhold til jordforureningsloven skal der forud for ændret anvendelse, herunder bygge- og anlægsarbejder, være indhentet tilladelse efter jordforureningsloven og i den forbindelse være truffet afgørelse om foranstaltninger, der fjerner forureningsrisici i forhold til fremtidig anvendelse og i forhold til sikring af grundvandet. Foranstaltninger kan være hel eller delvis fjernelse af forureningen, indkapsling eller andre foranstaltninger.

Hertil er der ved arkivgennemgang fundet enkeltlokaliteter, der på grund af tidligere anvendelse kan være potentielt forurenede. Det drejer sig om bygninger, tanke og oplagssteder, som tidligere har været anvendt til deponering, værksteder eller andre formål, hvor forurenende materialer/kemikalier har indgået. Hvis der konstateres forurening, skal der ske anmeldelse til kommunen og træffes foranstaltninger til forsvarlig bortskaffelse.

Lov om miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering § 3 stk. 1 skal der udarbejdes miljøvurdering, når myndigheder tilvejebringer planer som omhandler særlige projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (pkt.1) og andre planer, som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (pkt. 2) eller som myndigheden vurderer kan få væsentlig indflydelse på miljøet (pkt.3).

Tillæg nr. 8 til kommuneplanen og denne lokalplan omhandler ikke projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (pkt. 1) eller planer, der påvirker internationale beskyttelsesområder (pkt. 2).

Der er sideløbende med planerne udarbejdet miljørapport efter lovens § 7 stk. 2, hvor kommuneplantillæggets og lokalplanens indflydelse på miljøet (pkt.3) er nærmere vurderet. Der henvises til rapporten.

Lokalplanens retsvirkninger

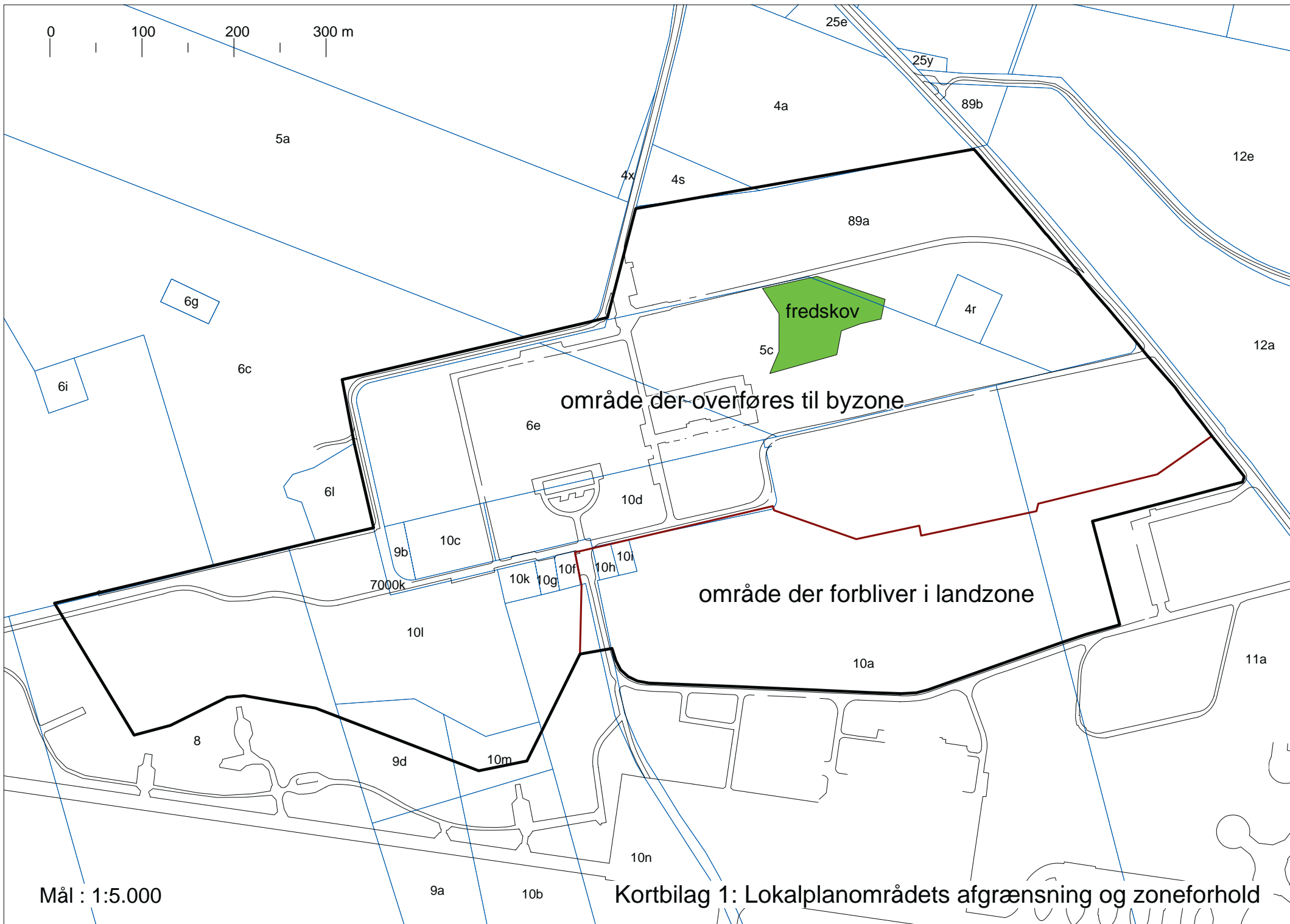
Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge § 18 i lov om planlægning, kun udstykkes eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

0 100 200 300 m







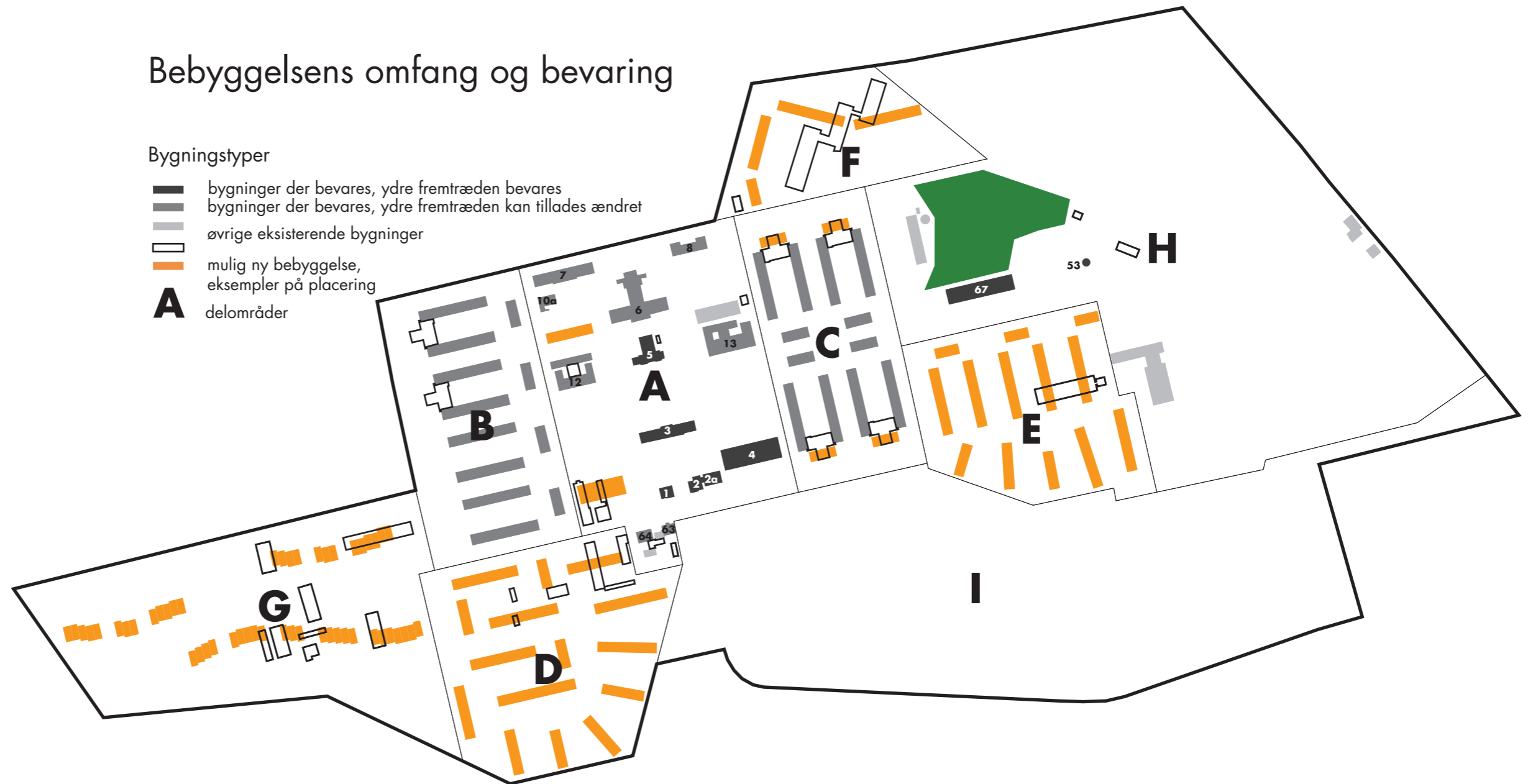
Mål : 1:5.000

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og zoneforhold

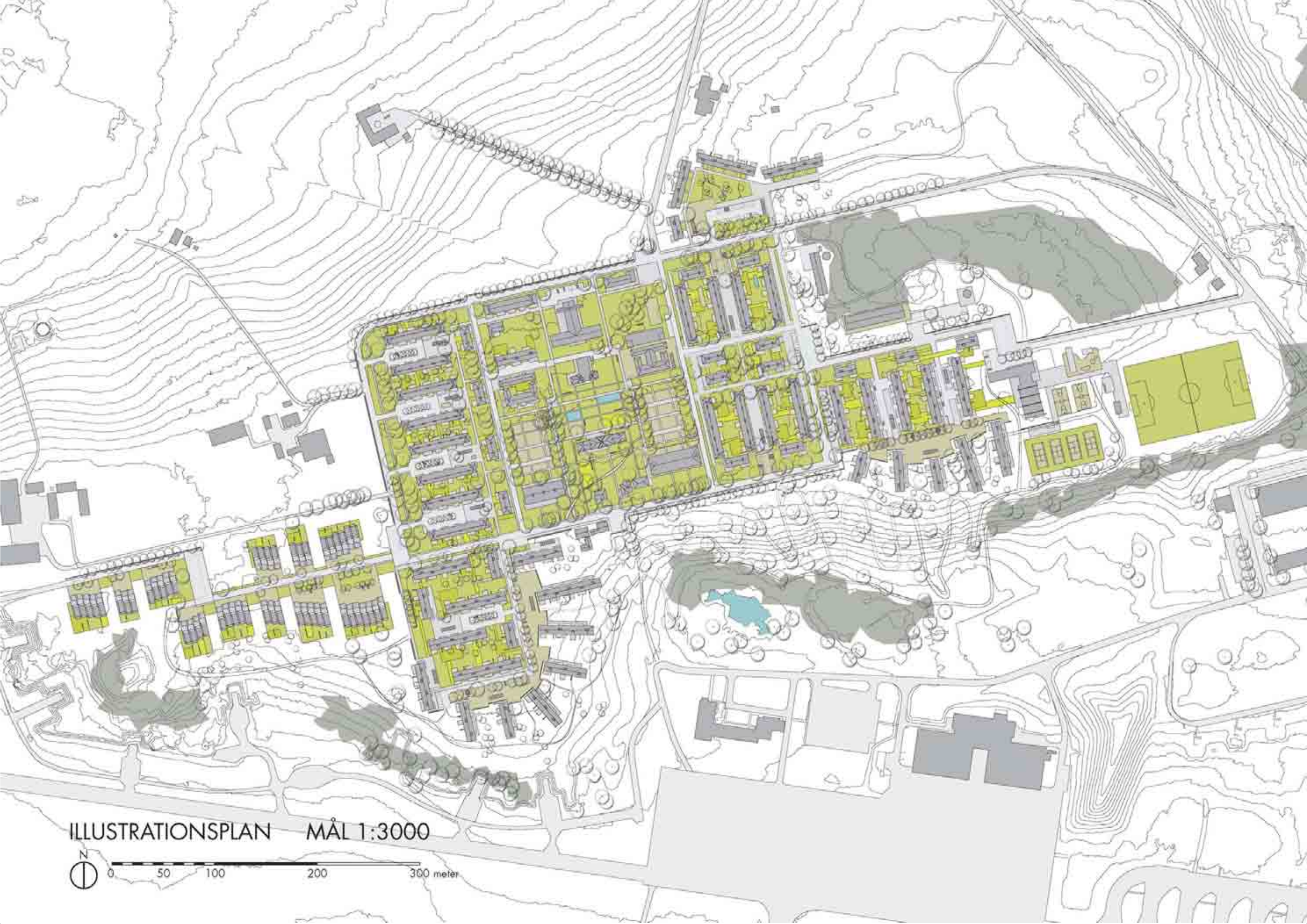
Bebyggelsens omfang og bevaring

Bygningstyper

-  bygninger der bevares, ydre fremtræden bevares
-  bygninger der bevares, ydre fremtræden kan tillades ændret
-  øvrige eksisterende bygninger
-  mulig ny bebyggelse, eksempler på placering
- A** delområder



Kortbilag 2: Bygningsbevaringsoversigt og områdeinddeling



ILLUSTRATIONSPLAN MÅL 1:3000

