

# **UDVIKLINGSPLAN FOR FLYVESTATIONEN**



# Udviklingsplan

## Nyt liv før ny bebyggelse

Byudvikling af Sydlejren er en kompleks opgave, der kræver at der tænkes langsigtet og med en robusthed ved ændringer over tid.

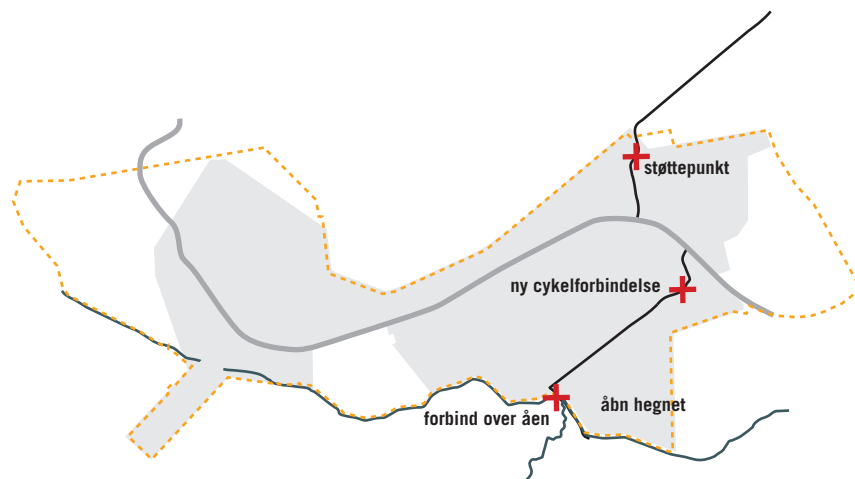
Helhedsplanen er fleksibel og kan ændres i takt med at vi bliver klogere på områdets usikkerheder som forurening, forsyning, fremtidig brug, efterspørgsel og fredede naturområder. Helhedsplanen kan ændres inden for de overordnede retningslinjer, således at oplevelsen og karakteren af Sydlejren vil forblive den samme.

Helhedsplanen er udviklet i kvarterer og mindre byggefeltet på mellem 20 og 60 enheder, der sikrer en enkel etapedeling. Helhedsplanen tager udgangspunkt i Flyvestationens landskab, og det er også her, vi foreslår at man starter udvikling af Sydlejren - med en 'grøn byggemodning'.

Inden byggemodningen begynder, foreslås at Sydlejren åbnes op, så besøgende frit kan bevæge sig rundt og nyde naturområdet. Der vil blive udarbejdet en konkret og detaljeret plan for en sådan gradvis åbning. Middelbart foreslås det at etablere nye indgange til området; en ny bro over Jonstrup Å og åbning i hegnet ved eksempelvis Bringevej. Herved sikres det, at der er sammenhængende forbindelser (naturstier/cykelsti) forbi kontrolløstårnet, frem til området øst for Hangar 1 og videre ud til rullearealerne. Sløjfning af eksisterende hegn skal dog ske under hensyntagen til, at området ligger afsides og let kan blive mål for vandalisering og hærværk.

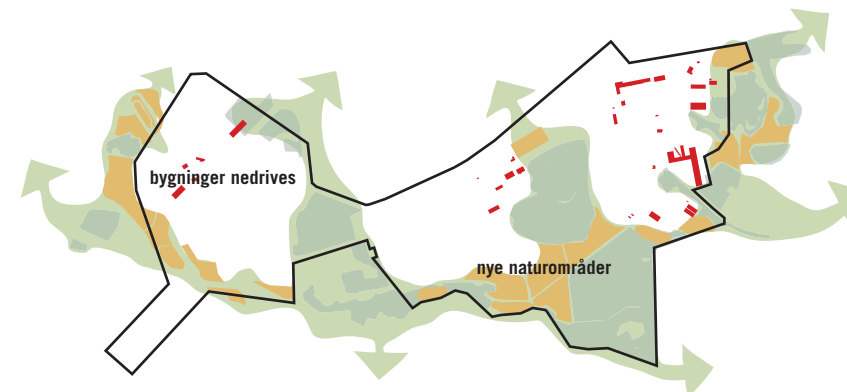
Ved de nye indgange til området kan der skabes nogle særegne markører, og langs stierne kan der laves nedslag undervejs; fx bænke ved udvalgte steder, hvor man kan opleve særlige dyrearter ved søen, ved højdedraget eller kontrolløstårnet. Vi foreslår også at etablere et støttepunkt og mødested for udflugter. Det kan bruges til den private picnic, som startsskud for organiserede eller selvorganiserede cykel- og gåture og det kan bruges som støttepunkt og madpakkehus for skoleklasser og institutioner, der tager på tur i området.

Med disse nye tiltag, vil interessen for Sydlejren vokse allerede inden byudviklingen kan ses på stedet, og Sydlejren bliver et attraktivt sted at bo - også under udviklingen.



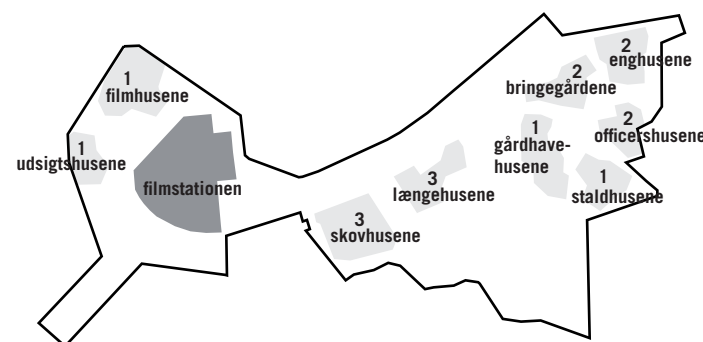
### ÅBNING AF SYDLEJREN

Event 'Åbning af Sydlejren' kunne markere opstarten på de nye byudviklingstiltag i Sydlejren. Åbningen ville skulle foregå i etaper og opstart kunne være en synlighedsskabende invitation til menneskelige aktiviteter, sideløbende med den fysiske udvikling. Det kunne foregå som en "bygge-event" hvor interesserede borgere, naboer, institutioner og organisationer aktivt kan deltage, hvorved interessen for området allerede vil vokse.



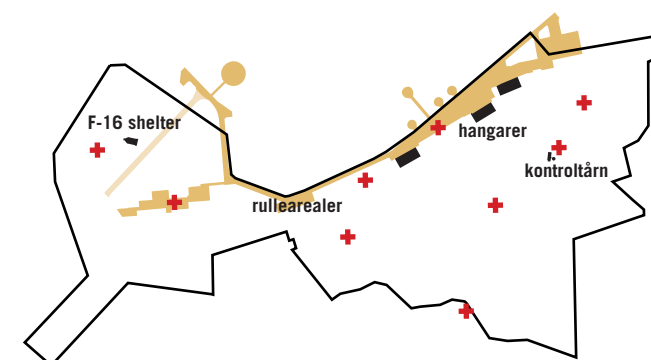
### GRØN BYGGEMODNING

Det bør overvejes at igangsætte en grøn byggemodning, hvor nye naturområder plantes og sammenkæder den eksisterende natur. Formål ville kunne være at området fremstår frodigt og veltilgroet allerede når de første beboere flytter ind.



### BEBYGGELSENS UDVIKLINGSPLAN

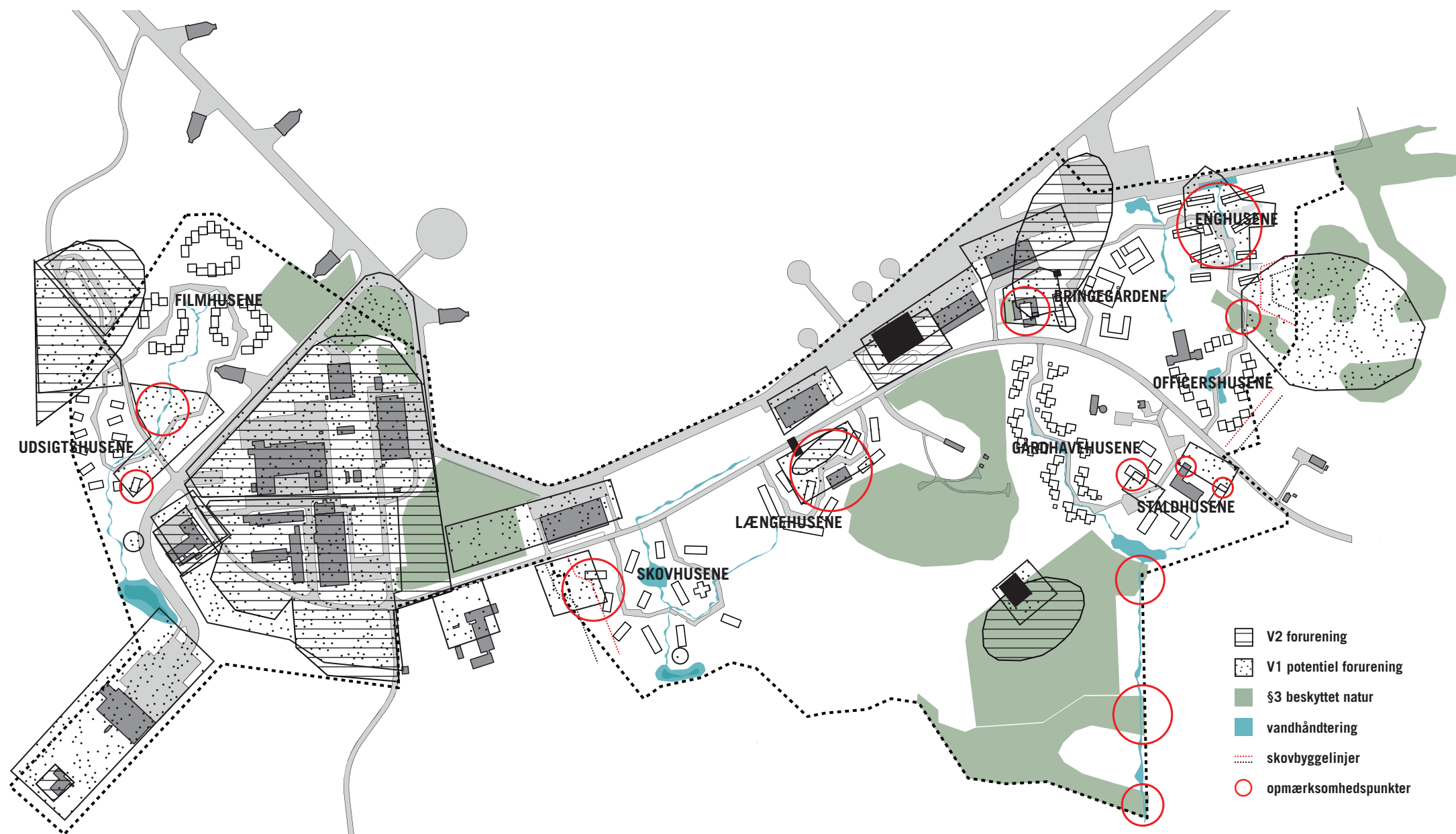
Udviklingsplanen er robust og fleksibel og kan tilpasses efter samfundsvariationer og variationer i efterspørgslen. I helhedsplanen foreslås det at begynde udviklingen i vest med Filmhusene og Udsigtshusene, samtidig med udviklingen af Filmstationen. Staldhusene og gårdhavehusene centralt i det østlige område kunne overvejes udviklet parallelt hermed. Derefter følger den øvrige bebyggelse til Sydlejren er fuld udbygget med nye bæredygtige boliger i landskabet.



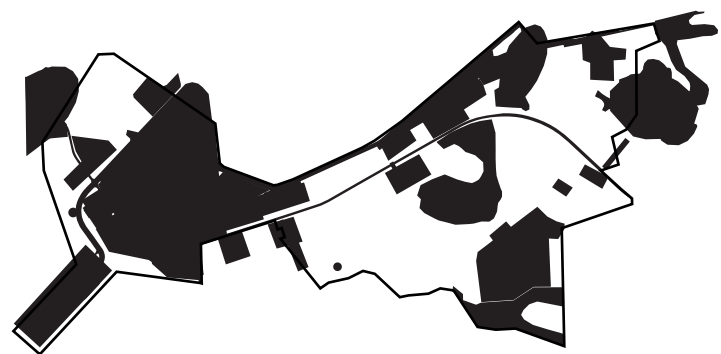
### OMDANNELSE OG NYE AKTIVITETER

For at bevare oplevelsen af at være på en Flyvestation bør eksisterende bygninger omdannes i takt med at de nye boligområder opstår. Ved løbende at udvikle områdets rekreative potentiale gøres området attraktivt for både nye beboere og besøgende. Omdannelse af rullearealerne til Flyvestationens nye Kultur- og Fritidsakse vil gøre Sydlejren til et naturligt mål for både sportsudøveren, naturskeren, familieudflugten og institutionen på tur.

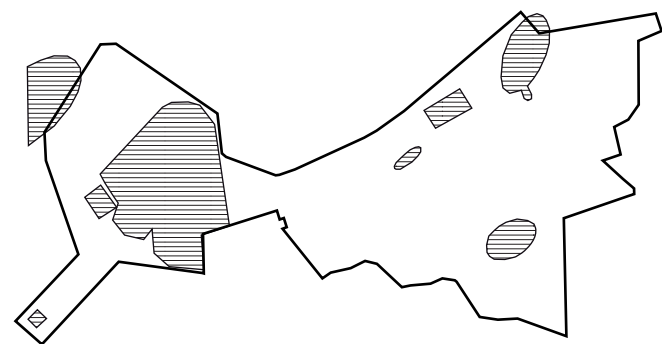




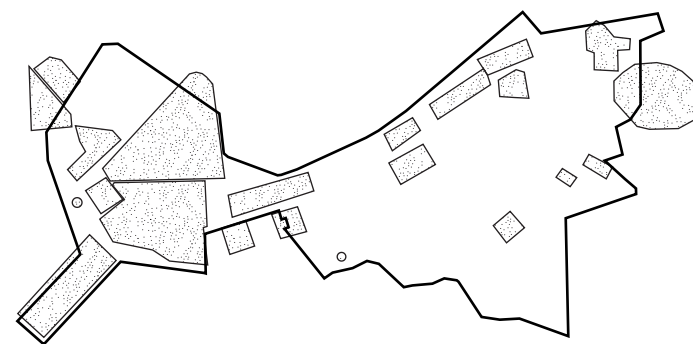
MULIGE KONFLIKTER 1:6500



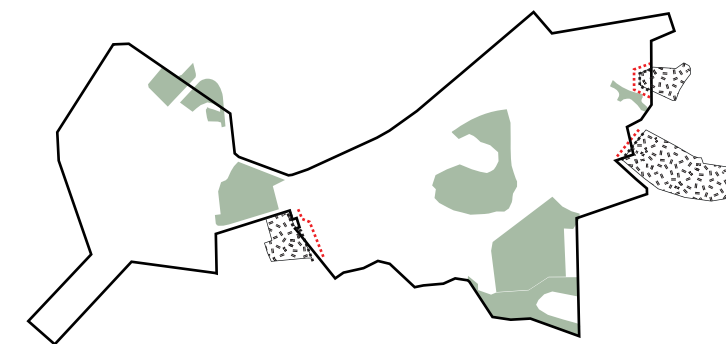
SAMLEDE BINDINGER



V2 FORURENING



V1 FORURENING (FORMODET FORURENING)



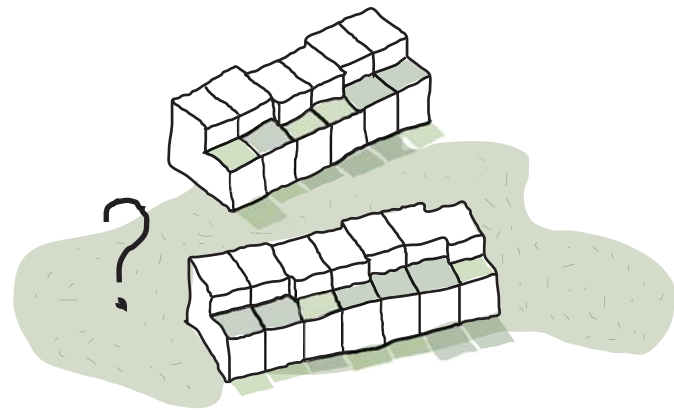
§3 OMRÅDER OG SKOVBYGGELINJER

# Opmærksomhedspunkter

## Overlap mellem nyt og eksisterende

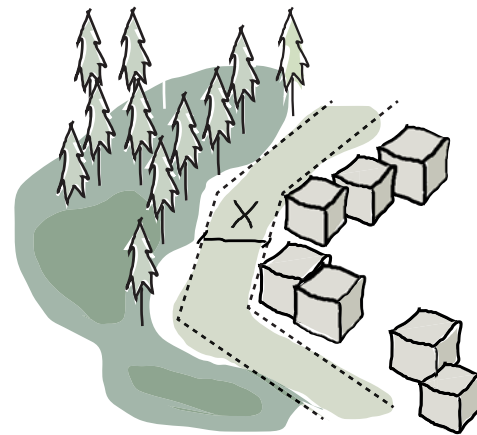
Der er mange parametre at tage højde for ved byudvikling af Sydlejren. Sammenlægger man bindingerne for kortlagt forurening, mulig forurening, §3 beskyttede naturområder og skovbyggelinjer, fås et overvejende sort kort, med kun få mulige byggefeltter. Inden bygge- og anlægsarbejder igangsættes, bør forholdende omkring forurening og fredninger undersøges nærmere.

I helhedsplanen er der overlap, og dermed mulige konflikter, mellem ny bebyggelse, ny infrastruktur og ny håndtering af regnvand, som man skal være opmærksom på. Bruger eller ejer af et forureningskortlagt areal skal forud for bygge- og anlægsarbejder på arealet, ansøge Furesø Kommune herom og have modtaget en tilladelse hertil, jf. jordforureningslovens § 8.



### BEBYGGELSE I V1 ZONER

Ved Udsigtshusene, Skovhusene, Længehusene og Staldhusene er dele af, eller få bygninger placeret i en mulig forurenede zone. Ved Enghusene er stort set alle bygninger placeret i en V1 zone. Forud for bygge- og anlægsarbejder på arealet, skal forholdende undersøges nærmere og der skal søges tilladelse hos Furesø Kommune.



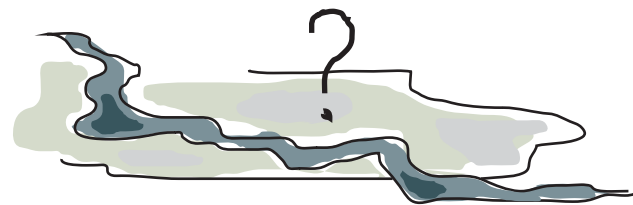
### BEBYGGELSE VED SKOVBYGGELINJER

Ved fredsskov gælder almindelige regler om skovbyggelinjer, altså en afstand til skoven på 300 m. Dette vil betyde, at Skovhusene, Officershusene og Enghusene ikke kan realiseres. Ved lignende projekter er skovbyggelinjen reduceret til 30 m øst for fredsskoven og 15 m vest for, og det er med denne forudsætning at planen er tegnet. Der skal søges om tilladelse til reducere i kommunen eller en permanent tilladelse hos Naturstyrelsen.



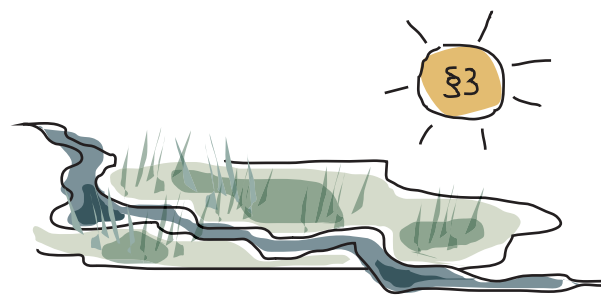
### BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE I V2 ZONER

Bellelosegård er bevaringsværdig og er placeret i et kortlagt forurenede område. Bygningen søges bevaret, men er i dårlig stand, og kræver gennemgribende renovering. Yderligere undersøgelser skal afgøre forureningstypen, og om der er særlige forholdsregler man skal forholde sig til.



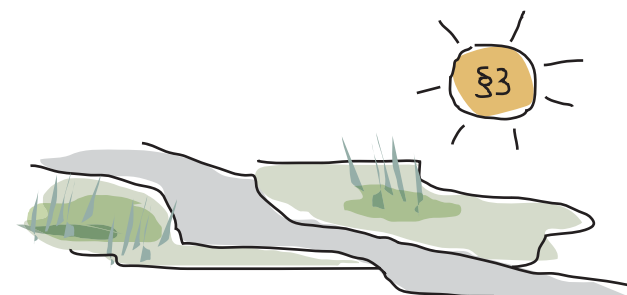
### LAR-LØSNINGER I V1

I forurenede områder må der ikke ske nedsvivning af regnvand, da det kan flytte på forureningen i de underliggende jordlag. I vest beskriver helhedsplanen en grøft/rende til håndtering af regnvand igennem et formodet forurenede område. Det vil kræve yderligere undersøgelser at afgøre, om dette er muligt.



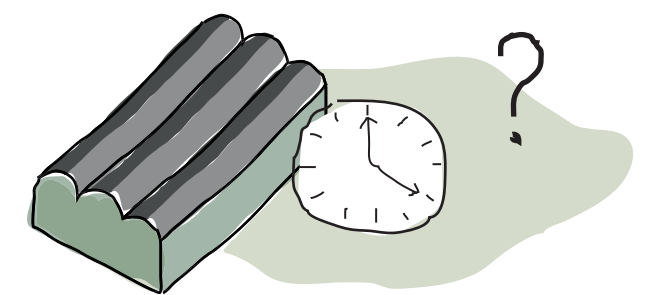
### LAR-LØSNINGER GENNEM §3 OMRÅDER

Overfladevand fra Gårdhavehusene og Staldhusene ledes gennem en grøn rende til Jonstrup Å gennem §3 beskyttede områder. En ny grøft/rende med øgede vandmængder kan ændre forholdende i §3 området, og der skal derfor søges om tilladelse til en sådan løsning.



### VEJ GENNEM §3 OMRÅDE

For at forbinde boligområderne Officershusene, Enghusene og Gårdhusene løber en boligvej igennem dem og forbinder til Perimetervejen. Der opstår en konflikt, hvor boligvejen krydser et §3 område. Der skal søges til særlig tilladelse hertil.



### BEBYGGELSE ØNSKES BEVARET

Eksisterende karakteristiske bygninger ønskes bevaret, da de er med til at give området karakter som den gamle flyvestation det er. Der er dog en risiko for at det ikke kan lade sig gøre, hvis der ikke er nogen interesse fra investorer til en bygning. Efter 3-5 år, hvis der ikke er en løsning i sigte, skal der inledes en dialog med Furesø Kommune om nedrivningstilladelse.





FILMHUSENE - FORÅR



GÅRDHAVEHUSENE - SOMMER



# Årets gang på flyvestationen



KULTUR- & FRITIDSAKSEN - EFTERÅR



SKOVHUSENE - VINTER





# **ERHVERVSOMRÅDET PÅ FLYVESTATIONEN**









areal udlagt til boligområde  
ca. 70 boliger

§ 3 - omtræntlig  
udstrækning

§ 3 - omtræntlig  
udstrækning

§ 3 - omtræntlig  
udstrækning

§ 3 - omtræntlig  
udstrækning

grøn kile

grøn kile

læssezone

Hangar 4

Hangar 5

Hangar 4

154

grønt gårdum

Parlen

Kalibrereshul

Perimetervej

grøn kile

ny forbindelse til Holstrup

læssezone

Hangar 7

2020-11-05  
2020-11-05  
RevDate: Init



# Erhvervsområdet

## Erhvervsområdet

Erhvervsområdet udgør den vestlige del af Sydlejren. Vest for erhvervsområdet ligger boligområdet Filmhusene og Udsigtshusene og mod øst afgrænses erhvervsområdet af bebyggelsen Skovhusene.

Erhvervsområdet er derudover afgrænset det tidligere rulleareal ud mod selve flyvepladsen. Den sydlige del af erhvervsområdet er placeret syd for Perimetervejen, som således deler erhvervsområdet i en nordlig og en sydlig del.

Mod øst ligger et større §3 område, som skaber en åbning mod de store hangarer langs det nordlige rulleareal, som også kan anvendes til erhverv.

Den oprindelige bebyggelsesstruktur i den centrale del af erhvervsarealet er anlagt som et gråd udover det cirka 12 hektar store område.

Bebyggelsen bærer præg af sin tidligere funktion som blandet administrations- og værkstedsområde og fremstår som et industriområde med den charme og pragmatisk holdning til materialer, formgivning, overflader og arkitektur, som det indebærer.

Bebyggelsen fremtræder relativ homogen i højden svarende til cirka tre etager med enkelte bygninger, der rager op herunder det tidligere kontroltårn.

# Erhvervsområdet

## Landskabet

### Landskab

Landskabet i erhvervsområdet fremtræder meget anderledes end i den øvrige Sydlej. Bortset fra det nævnte §3 område er stort set alle overflader belagte enten med beton og asfalt eller med græsarmering. Topografien er stort set nivelleret ud, dog strækker der sig et markant tre meter højt niveau spring i form af en stejl skrænt gennem området fra nord til syd, som deler det centrale erhvervsområdet i en højere liggende østlig del og en lavere liggende vestlig del.

Beplantningen i området fremstår urban og kontrolleret i modsætning til den øvrige Sydlej. Der er således primært tale om beplantning langs pladser og veje samt enkelte vildtvoksende rudirater, som på sigt vil blive inddraget i en samlet beplantningsplan.

Langs erhvervsområdets vestlige afgrænsning mod Filmhusene og Udsigtshusene planlægges anlagt en fysisk afgrænsning i form af bakker, som dæmper støjbelastningen

fra erhvervsområdet. Som beskrevet under afsnittet Grønne fælleleder (s. 27) vil den fysiske afgrænsning blive integreret i den samlede landskabsplan i form af et bakkelandskab, som udover at dæmpe støjbelastningen af de omkring liggende boligområder vil kunne anvendes til ophold og leg.

### LAR

Der er ikke i detaljer taget stilling til anvendelse af LAR i erhvervsområdet. En meget stor del af erhvervsområdet er registreret som forurenede og en evt. LAR løsning i området vil skulle tage vidtgående hensyn hertil. Området er i dag kloakeret og så vidt vides med separering af regnvand fra tage mv. Dette system vil formentlig kunne anvendes fremover med den nødvendige vedligeholdelse og udbygning.

### Bevaring og omdannelse

En meget stor del af bebyggelsen i erhvervsområdet er, som nævnt i helhedsplanens indledning, taget i brug af Filmstationen, som er den aktuelle lejer i området, og som forventes at købe stort set hele området. De bevaringsværdige haller,

hangarer, kontorbygninger værkstedsbygninger mv. forventes sikret som filmstudier, lager, kontorer, værksteder mv. i forbindelse med en kommende lokalplan som muliggør Filmstationens fortsatte udbygning af området. Se illustration s. 115. Ny bebyggelse

Derudover forventes området suppleret med en række nye bygninger herunder studier, lagerhaller og kontorer samt evt. dagligvarebutik.

Sidstnævnte primært syd for Perimetervej. Der er desuden planer om at skabe mulighed for undervisningsfacilitet i området. Se bebyggelsesplan for erhvervsområdet.



PERIMETERVEJENS FORLØB VED ERHVERVSOMRÅDET

**Rullevejen er en fordelingsvej og et rekreativt forløb, der afgrænses af Bakkerne som er en afskærmning mellem erhvervsområdet og boligbebyggelsen Filmhusene og Udsigtshusene**





# Erhvervsområdet

## Infrastruktur og bebyggelse

### Infrastruktur

Det er planen så vidt muligt at genanvende den eksisterende infrastruktur i erhvervsområdet. Der har således været dialog med såvel Naturstyrelsen, Furesø Kommune som Ballerup Kommune, og alt peger på, at det vil være muligt fortsat at anvende hhv. rullearealet omkring erhvervsområdet og Perimetervej, som en integreret del af erhvervsområdets interne infrastruktur. Denne del af infrastrukturen forventes udlagt som offentlige veje, således at den vil kunne anvendes både af erhvervet i området og beboere og besøgende. Der vil skulle etableres løsninger, som begrænser bilkørsel på rullearealerne til dette specifikke område, og der skal tages højde for trafiksikkerheden på Perimetervej af hensyn til fremtidige beboere i området. Se illustration nedenfor med rødt til venstre. Infrastruktur.

Anvendelse af rullearealet vil sandsynligvis kræve en langs-gående opdeling af de belagte arealer, så både biltrafik og fodgængere, cykler, rulleskøjtøløbere mv. kan få glæde af rullerarealernes store flader.

Den primære adgang vil være den vestlige adgangsvej, som forventes at bestå i en udbygning af den eksisterende Bring-evej lige syd for erhvervsområdet.

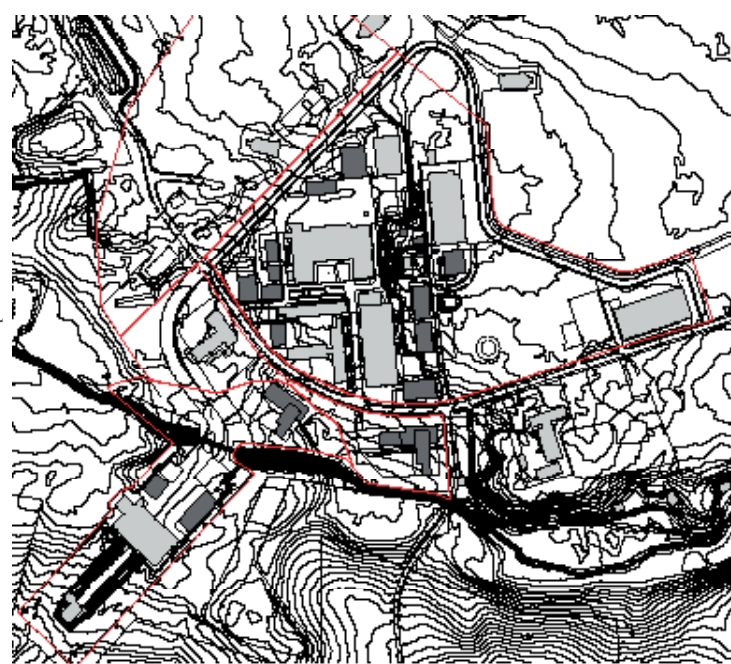
### Bebyggelse

Ny bebyggelse vil skulle indpasses i den eksisterende bebyggelse som vist på illustration nedenfor til højre med mørkt gråt. Ny bebyggelse.

Bebyggelsen skal udformes, så den svarer til områdets nuværende udtryk. Højderne vil således ikke overstige den generelle bebyggeshøjde i området, og den arkitektoniske udformning vil svare til områdets nuværende pragmatiske og vernakulære udtryk.



INFRASTRUKTUR



NY BEBYGGELSE







# Erhvervsområdet

## Attraktioner og udviklingsplan

Udviklingsplan for erhvervsområdet

Forventningen er, at Filmstationen overtager den centrale del af erhvervsområdet indenfor en kort tidshorizont. Ultimo 2015 vil området sammen med det vest for liggende boligområde skulle lokalplanlægges byggeretgivende parallelt med vedtagelsen af en rammelokalplan, som formaliserer den samlede helhedsplan for Sydlejren.

I første omgang forventes Filmstationen, at arbejde videre i de eksisterende bygningsmæssige rammer, men i forlængelse af udbygningen af det vestlige boligområde vil den fysiske afgrænsning mod vest, Bakkerne, skulle etableres. Samtidig forventes den ovenfor beskrevne serie af byrum anlagt inden for en kortere årrække.

Den bygningsmæssige udbygning af området vil ske ad hoc efterhånden som erhvervet får behov for nye indendørsarealer.

### Attraktioner

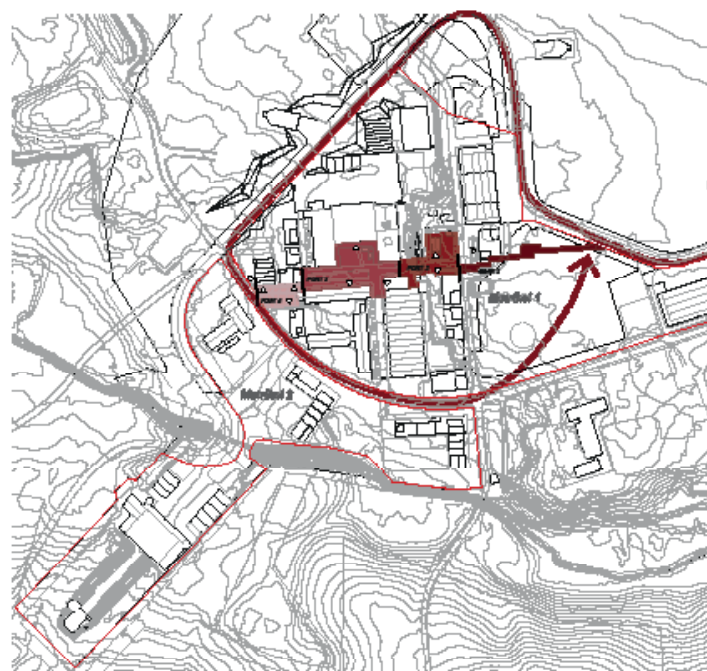
Erhvervsområdet forventes i sig selv at udgøre et tyn- gdepunkt i den samlede Flyvestations kulturlandskab. Filmstationen, som forventes at overtage en stor del af erhvervsområdet må således betragtes som Flyvestationens stærkeste nuværende kulturelle attraktor. Gennem sine aktiviteter tiltrækker Filmstationen både kulturpersonligheder, begivenheder og publikum til området, hvilket i sammenhæng med den kommende boligudbygning af området forventes at kunne bidrage væsentligt til såvel en branding af området som udvikling af et lokalt kulturliv.

Den væsentligste platform for uformel interaktion mellem erhverv og boliger forventes at blive den serie af byrum, som løber fra øst mod vest gennem den centrale del af erhvervsområdet. Serien af byrum vil få en fleksibel anvendelse og udformning, og vil i størstedelen af årets

dage være tilgængelig for offentligheden. Som en del af erhvervsområdets interne arealer vil dele af disse byrum dog kunne lukkes af, når særlige aktiviteter på erhvervsområdet nødvendiggør en sådan lukning. Se illustration nedenfor med rødt. Kulturaksen.

Ud over denne serie af byrum, som knytter sig til den samlede planlagte, men endnu ikke udfoldede kulturakse, som strækker sig fra Flyvestationens nordøstlige hjørne og ned til erhvervsområdet sydvestlige hjørne, vil der være mulighed for i årenes løb at etablere en række kultur institutioner inden for erhvervsområdet. Herunder biograf, cafe og et muligt udendørs koncert og biograf område i den sydligste del af erhvervsområdet ved Den polske hangar.

Det skal desuden nærmere undersøges, om der er basis for en dagligvarebutik samt anden privat service i områdets sydvestlige hjørne, hvor Bringevej møder Perimetervej. Se illustration side 115. Infrastruktur.



KULTURAKSEN









## Filmbyens byrum

Et forløb af mere eller mindre offentlige rum skaber en fleksibel udgave af “kulturaksen”



**HELHEDSPLANEN ER UDARBEJDET AF:**

**FREJA  
EJENDOMME**

FREJA EJENDOMME  
Gl. Kongevej 60, 6. sal  
DK1850 Frederiksberg C  
E: freja@freja.biz  
www.freja.biz  
T: +45 3373 0800

**COBE**

COBE  
Trangravsvej 6  
DK1436 København K  
E: cobe@cobe.dk  
www.cobe.dk  
T: +45 3254 4300

**TREDJE NATUR**

TREDJE NATUR  
Heimdalsgade 35, 4 sal baghuset  
DK 2200 København  
E: info@tredjenatur.dk  
www.tredjenatur.dk  
T: +45 25 10 44 60

**GOTTLIEB  
PALUDAN  
ARCHITECTS**

GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS  
Kalvebod Brygge 30  
1560 København V  
E: gottliebpaludan.com  
T: +45 4171 8200

\* Erhvervsområdet