

Ny Vestergårdsvej

Udviklingsplan

Indledning

Formålet med denne udviklingsplan er at skabe en helhedsorienteret tilgang til den fremtidige planlægning og udvikling af den nordlige del af Erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej. Udviklingsplanen rummer en række hovedgreb, retningsgivende bebyggelsesplan mv., som sikrer, at udviklingen af området er sammenhængende og helhedsorienteret selvom de forskellige dele vil blive realiseret af forskellige ejere og på forskellige tidspunkter.

Med udviklingsplanens helhedsblik for en langsigtet udvikling skabes en gennemgående vision, identitet og principper, som er fælles for de forskellige delområder. Hermed gives anslag til helhedsorienteret udvikling.

Udviklingsplanen er ikke byggeretsgivende i sig selv, men skal efterfølges af juridisk bindende lokalplaner, hvor de enkelte projekter konkretiseres og detaljeres.

Udviklingsplanen er udarbejdet af T&W Medical og AART (tidl. Mangor & Nagel), i dialog Furesø Kommune.

4 delområder i sammenhæng

I udviklingsplanen ses, at detaljeringsgraden er væsentligt højere i delområde 1 og 2 end i resten af området. Dette skyldes, at grundejerne her er længere med at udvikle deres projekt end på de øvrige arealer. I disse to delområder er der også en del eksisterende bygningsmasse, der ønskes bevaret.

For delområde 3, hvor Furesø Kommunes driftsgård i dag er beliggende, er detaljeringen lavere, men hovedgrebene såsom stiforbindelse, arkitektur samt de ønskede anvendelser er vist placeret som et scenarie for, hvordan arealet kan anvendes i fremtiden. Her gives der med udviklingsplanen anslag til, hvordan matriklen kan indgå i en fremtidig sammenhæng med matriklerne mod øst og vest.

Udviklingsplanens område strækker sig ud til Læssevej mod øst. Arealet er i udviklingsplanen betegnet som delområde 4. Lige som for delområde 3 er detaljeringen også lavere her end delområde 1 og 2. Principper for delområdet fremtidige disponering har Furesø Kommune og arealets ejere dialog om. Den endelige afklaring udestår. I den videre dialog er det naturligvis et særligt opmærksomhedspunkt, at stiforbindelsen igennem området kan etableres.



Stedet

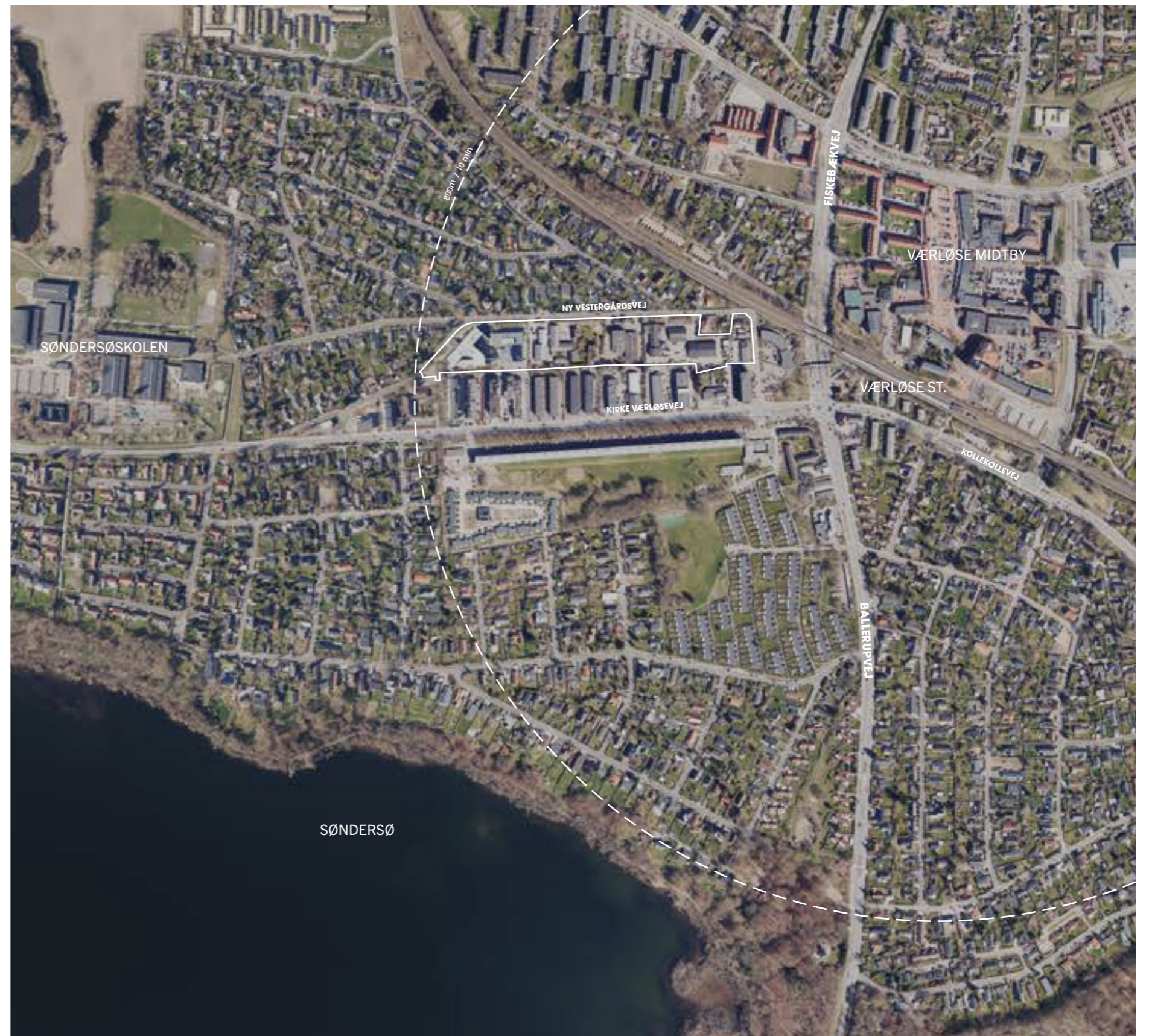
Placering

Udviklingsområdet ligger i Furesø Kommune og er en del af Værløse, hvor der er ca. 13.000 indbyggere.

Placering i byen er mellem bymidten mod øst, Søndersøskolen mod vest, Søndersø mod syd og skovområde mod nord.

I umiddelbar nærhed er området omkranset af boligbebyggelse mod nord og erhvervsområde mod syd. Boligområdet har et grønt præg med frodige forhaver ud mod Ny Vestergårdsvej.

Indenfor området er der store asfalterede flader, slidt bygningsmasse, flere trafikale og miljømæssige udfordringer. Området er utilgængelig for gennemgang af bløde trafikanter pga. hegn, aflukkede porte samt mangel på fortov.



Vision

Fremtidens Ny Vestergårdskvarter

Udviklingsplanen er skabt i samarbejde med politikere, forvaltning, borgere og rådgivere på baggrund af en politisk beslutning i januar 2023 om igangsættelse af udvikling af området.

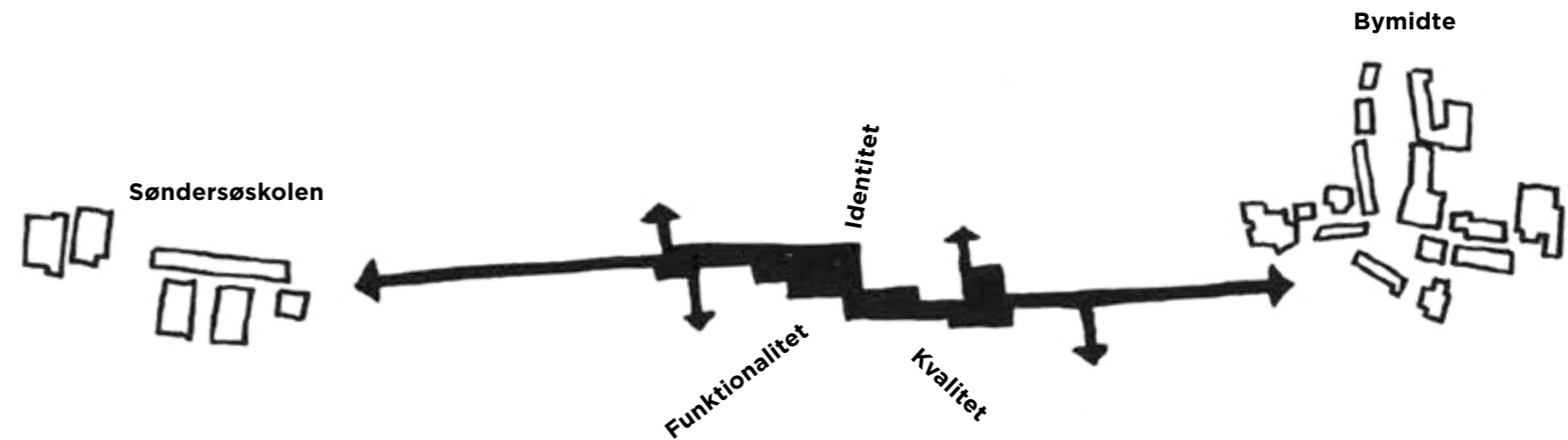
Der er lagt stor vægt på miljømæssig og social bæredygtighed samt at de nye anvendelser skaber en ønsket synergi både indad i området, udadtil mod tilstødende områder og byen som helhed.

Især nyt stiforløb med tilstødende byrum vil flette midtbyen sammen med skolen og danne en oplevelsesrig og tryk stiforbindelse for alle byens borgere. Fokus på bedre trafik- og parkeringsforhold langs Ny Vestergårdsvej har også været en del af dette arbejde.

Uddrag fra kommunens overordnede vision:

"Visionen for området er at skabe et sammenhængende økosystem med fokus på offentligt privat samarbejde om nye velfærdsløsninger og grøn omstilling. I området skal der være plads til iværksætter, erhverv, uddannelse og velfærdsfunktioner som eksempelvis sundhedshus, hjemmepleje, plejeboliger og tryghedsboliger.

Området skal række ud mod resten af byen og være rart at færdes i med stier og grønne områder. Det er samtidig vigtigt, at det nuværende erhvervsområde ud til Kirke Værløsevej fortsat kan bevares."



Plan og Byudvikling 10-01-2023

Beslutning: Udvikling af arealer på Ny Vestergårdsvej
Sagsnr. i ESDH: 21/9400
Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema
Udvalget skal beslutte, om der skal gives fornyet mandat til udarbejdelse af en udviklingsplan for arealer på Ny Vestergårdsvej, som grundlag for den videre borgerinddragelse med start primo 2023.

Sagsfremstilling
Baggrund
Udvalget besluttede i 2021 at igangsætte en forhandling (en såkaldt §23C høring) til ændring af kommuneplanrammerne for Erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej. Høringen overordnede fokus var mulighederne for at planlægge for blandede byformål for en del af området. Høringen forløb fra marts til juni 2021.

I september 2021 besluttede udvalget at igangsætte arbejdet med en udviklingsplan med fokus på den nordlige del af erhvervsområdet mod Ny Vestergårdsvej og til dels også Læsevej.

Siden da er der arbejdet med analyser og mulighedsstudier for området. Dette har givet anledning til overvejelser vedr. den fremtidige anvendelse for området (jf. korfbilag 1).

Udviklingsplanen skal udgøre et grundlag for det videre arbejde med rammelokalplaner/byggeretsgivende lokalplaner.

Fremtidige anvendelser
Der arbejdes med en udviklingsplan, der kan rumme følgende anvendelser fordelt på etagemeter:

- Et iværksætterhus/innovationshus (3000 m²)
- Et erhvervsområde for lettere industri og håndværk (6.500 m²)
- En uddannelsesinstitution (5.000 m²)
- Et sundhedshus (2.000 m²)
- Base for kommunens hjemmepleje og hjemmesygepleje (2.000 m²)
- Plejeboliger (5.000 m²)
- Tryghedsboliger (6.500 m²)
- Kollegie-/studieboliger (3.000 m²)

Der lægges op til en bebyggelsesprocent på 100% for området under ét. Det samlede areal er 33.000 m² og dermed kan der indpasses anvendelser på 33.000 m². I det videre arbejde vil ovenstående anvendelser blive konkretiseret yderligere.

Fokusområder i det videre arbejde med en udviklingsplan
Trafik
Den gennemførte forhandling viste, at trafikikkerhed er et af de største opmærksomhedspunkter for de omkringliggende naboer i villakvarteret. Et væsentligt fokusområde for udviklingsplanen er at skabe trafiksikre løsninger for infrastrukturen i området samt opkobling til eksisterende vejnet. Det skal sikres, at trafikken fra de kommende anvendelser kan afvikles.

Politisk beslutning



Involvering af borgere



Strategi for arkitektur & byrum

Hovedgreb

Frugtstien - den gyldne tråd

Frugtstien er et karakterskabende element, der strækker sig igennem hele området og skaber sammenhæng ved den karaktergivende belægning og beplantning.

Langs stien kobles forskelligartede byrum, der indbyder til ophold og tilfældige møder - og som er med til at skabe en særlig identitet og stemning i området.

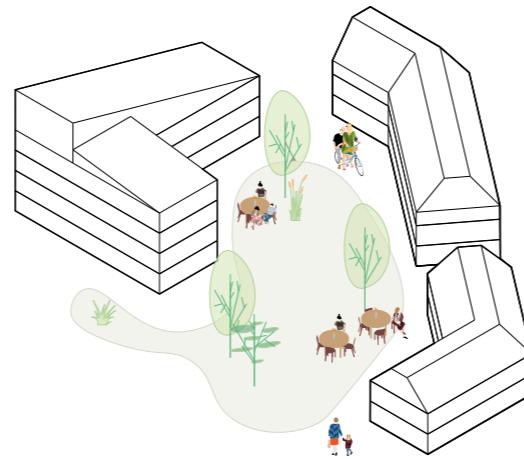


Overordnede principper

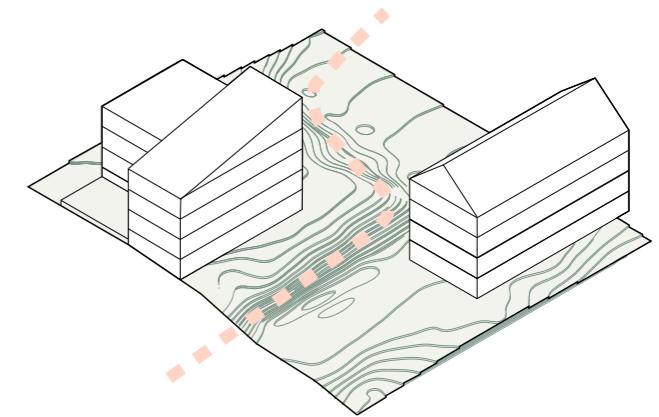
Fem principper for et fremtidsrettet kvarter

Det nye område skal være en pioner for grøn omstilling og har følgende overordnede principper, der bidrager til et fremtidsrettet, hyggeligt og frodigt kvarter:

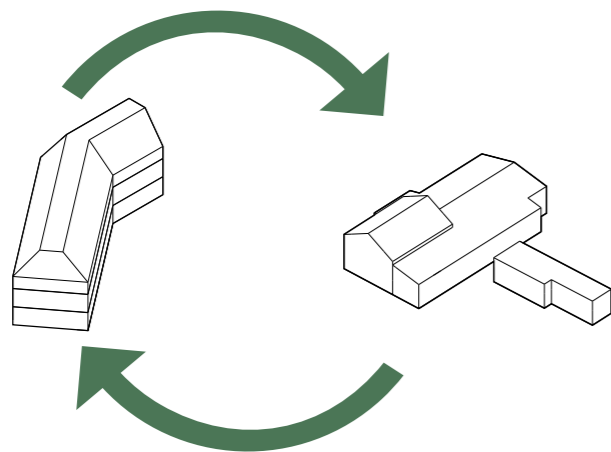
- 1) Byrum med fokus på biologisk og social diversitet
- 2) Fremhæve områdets bølgende landskab
- 3) Bæredygtighed i materialer
- 4) Bevaring og transformation
- 5) Hensigtsmæssig placering af nye anvendelser



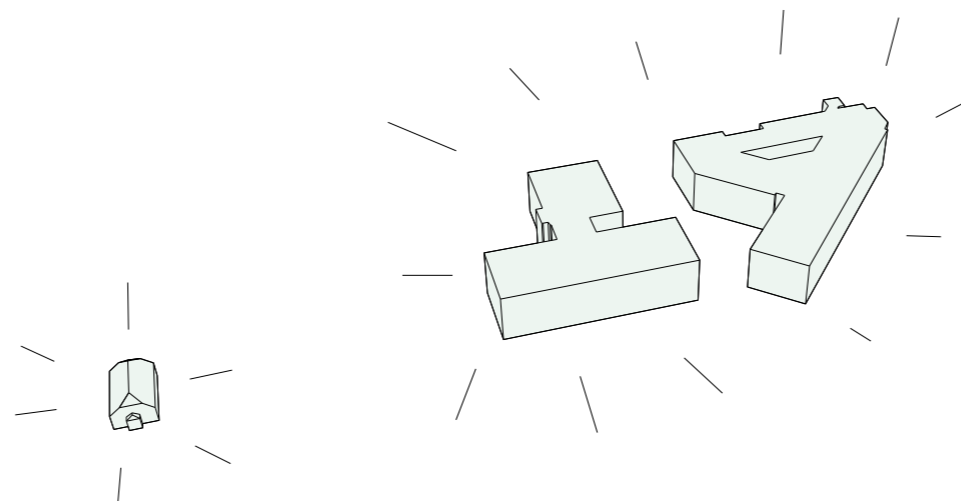
1) Byrum med fokus på biologisk og social diversitet skabes ved forskelligartede byrum, gode kantzoner, velovervejede møblering og beplantning



2) Fremhæve områdets bølgende landskab med fokus på gode blå-grønne forbindelser, vandveje og nænsom placering af bebyggelsen i landskabet



3) Genanvendelse af materialer fra bygninger der nedrives og fokus på bæredygtige materialer i ny bebyggelse



4) Bevaring og transformation af historiebærende bygninger: Ny Vestergård og Widex' hovedkvarter



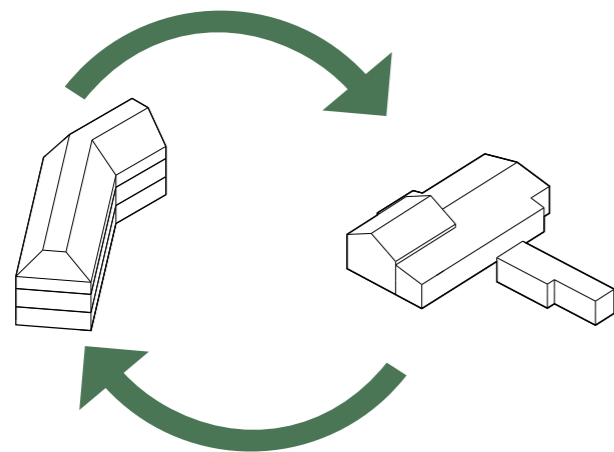
5) Hensigtsmæssig placering af nye anvendelser der skaber gode synergier - internt i området og for byen

Genanvendelse af materialer

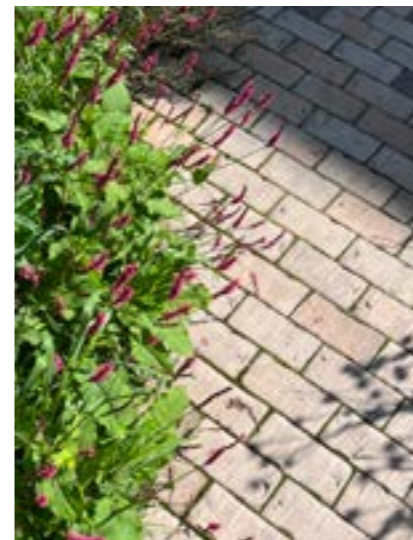
Idékatalog over mulige anvendelser

Eksisterende bebyggelse der nedrives, skal så vidt mulig genanvendes i området. Alle bygningselementer kan i princippet genanvendes: Døre, vinduer, teglsten mv. Der planlægges en materialebank på stedet, der samler alt brugbart materiale fra nedrevet bygningsmasse og hvor der laves en vurdering af, hvilken anvendelse materialerne hver især kan bruges til. På denne side vises et idékatalog over mulige anvendelser.

Eventuel genanvendelse af materialer skal bidrage til et øge fokus på potentialer i eksisterende ressourcer og så vidt muligt bidrage til at fremme bæredygtighed i projektet.



Gule mursten fra NV 17



Belægningssten til den gyldne sti



Vinduer kan bruges til drivhuse



Granulat til sekundære stier / legeplads



Facade elementer genbruges til nye facader eller byrumsinventar

Eksisterende arealer

Projektområdet

Eksisterende plangrundlag

Matrikelnummer: 3lo, 3lp, 3a, 3lr, 3fc, 3gm, 3fu
Adresser: Ny Vestergårdsvej 1, 9-25; Læssevej 5
Kommune: Furesø Kommune

Grundareal BBR: 34.233 m²
Areal af eksisterende bebyggelse: 15.686 m²

Zone: Byzone

Kommuneplan ramme 11E1

(matrikel 3lo, 3lp, 3a, 3lr, 3fc):

- Anvendelse: Erhvervsområde
- Max. antal etageantal: 4 etager
- Max højde: 15 m (iht. KP-tillæg 1)
- Max bebyggelsesprocent: 90 %

Kommuneplan ramme 11C2

(matrikel 3gm, 3fu):

- Anvendelse: Centerområde
- Max. antal etageantal: 4,5 etager
- Max bebyggelsesprocent: 100 %
- Opholds- og friarealer: Mindst 25 %



1:5000

KOMMUNEPLAN RAMME 11E1
 KOMMUNEPLAN RAMME 11C2

Anvendelser

Eksisterende forhold



1:3000

1:3000

FÆLLES FUNKTIONER

FITNESS

LET INDUSTRI

ANLÆG

MIDLERTIDIG FLYGTNINGEBOLIG

BLANDET FORMÅL / BUTIK

BOLIGER

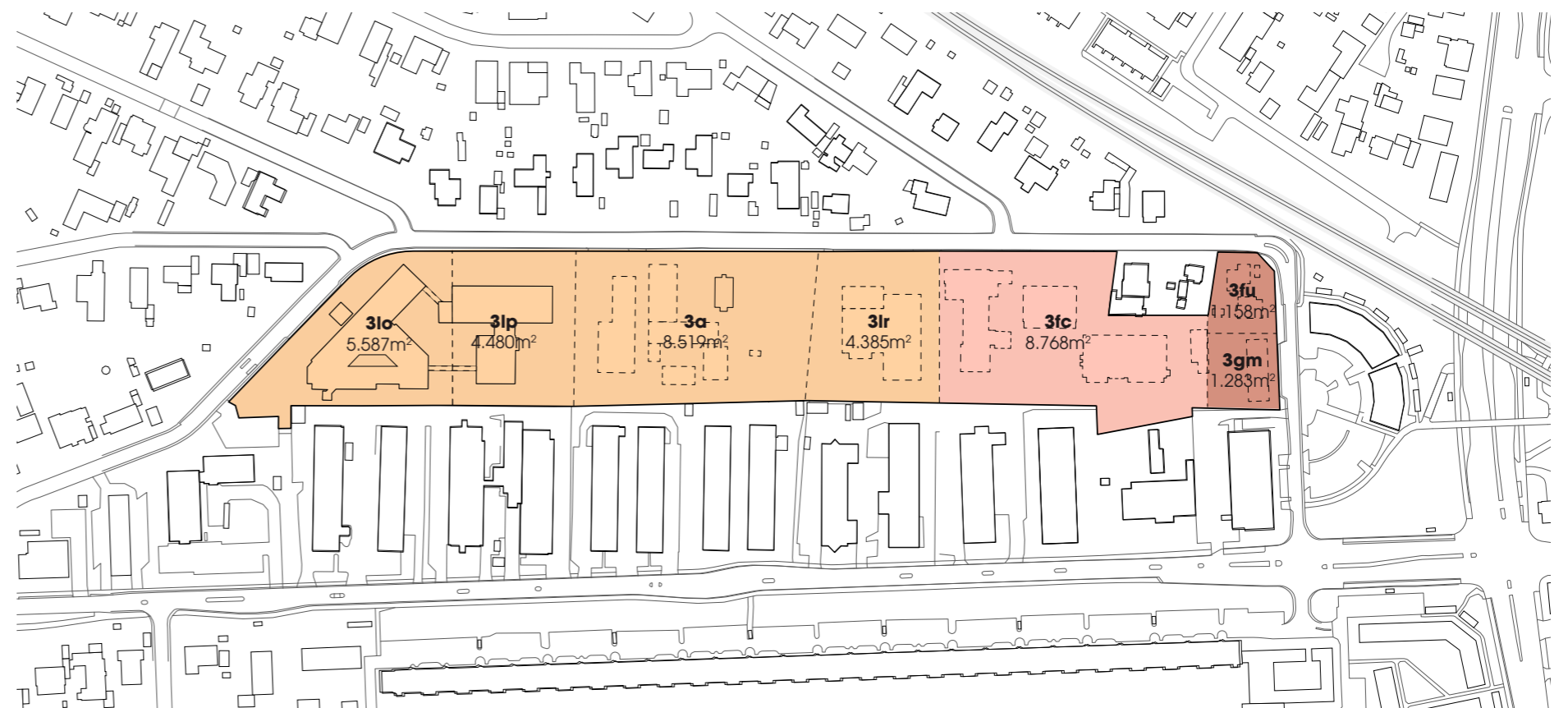
ALMENE BOLIGER

ERHVERV

Matrikler & ejerskab

Eksisterende forhold

Matrikel	Ejer	Areal
3lo	GSA Værløse aps.	5.587 m ²
3lp	GSA Værløse aps.	4.480 m ²
3a	GSA Værløse aps.	8.519 m ²
3lr	CCL Scandinavia a/s (GSA Værløse aps.)	4.385 m ²
3fc	Furesø kommune	8.768 m ²
3gm	Roarslund I/S	5.587 m ²
3fu	Roarslund I/S	1.158 m ²
Samlet grundareal masterplanområde:		34.233 m ²



- 🕒 1:3000
- 🟠 GSA VÆRLØSE APS
 - 🟡 FURUSØ KOMMUNE
 - 🟤 ROARSLUND (PROPERTIES K/S)

Fremtidige rammer

Delområder

Forslag til fremtidig situation

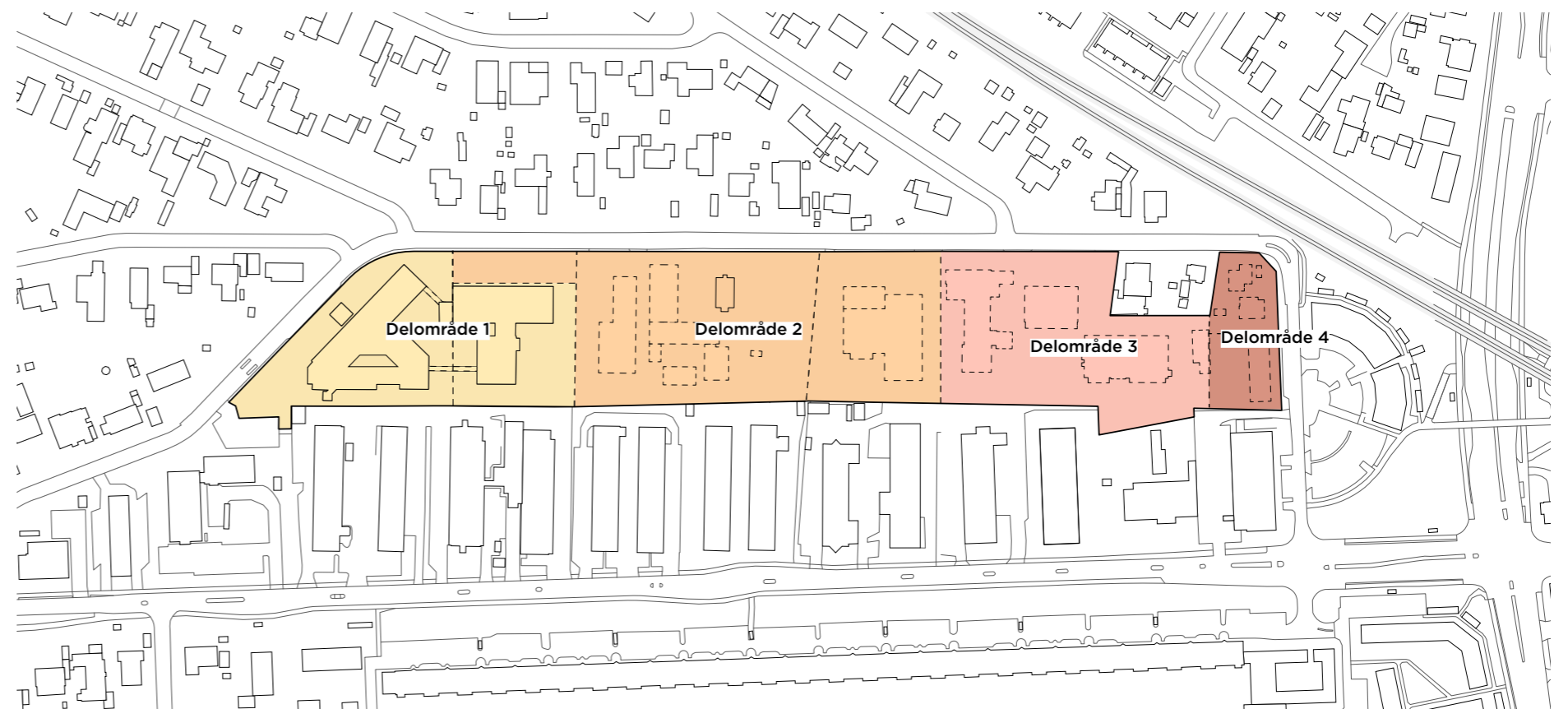
Planen består af 4 delområder navngivet fra vest mod øst. Delområdernes cifre har ingen betydning for gennemførelsestakten for området.

Delområde 1 består af matriklerne 3lo og udmatrikuleret sydlig del af 3lp. Indenfor området skal Widex' gamle hovedkvarter bevares og transformeres,

Delområde 2 består af matriklerne 3a, 3lr og udmatrikuleret nordlig del af 3lp. Indenfor området skal stuehuset til den gamle Ny Vestergård bevares og transformeres.

Delområde 3 består af matrikel 3fc, som i dag huser kommunens driftsgård. Eksisterende bebyggelse på denne matrikel nedrives.

Delområde 4 består af matrikel 3fu og 3gm, beliggende langs Læssevej. Eksisterende bebyggelse på denne matrikel nedrives.



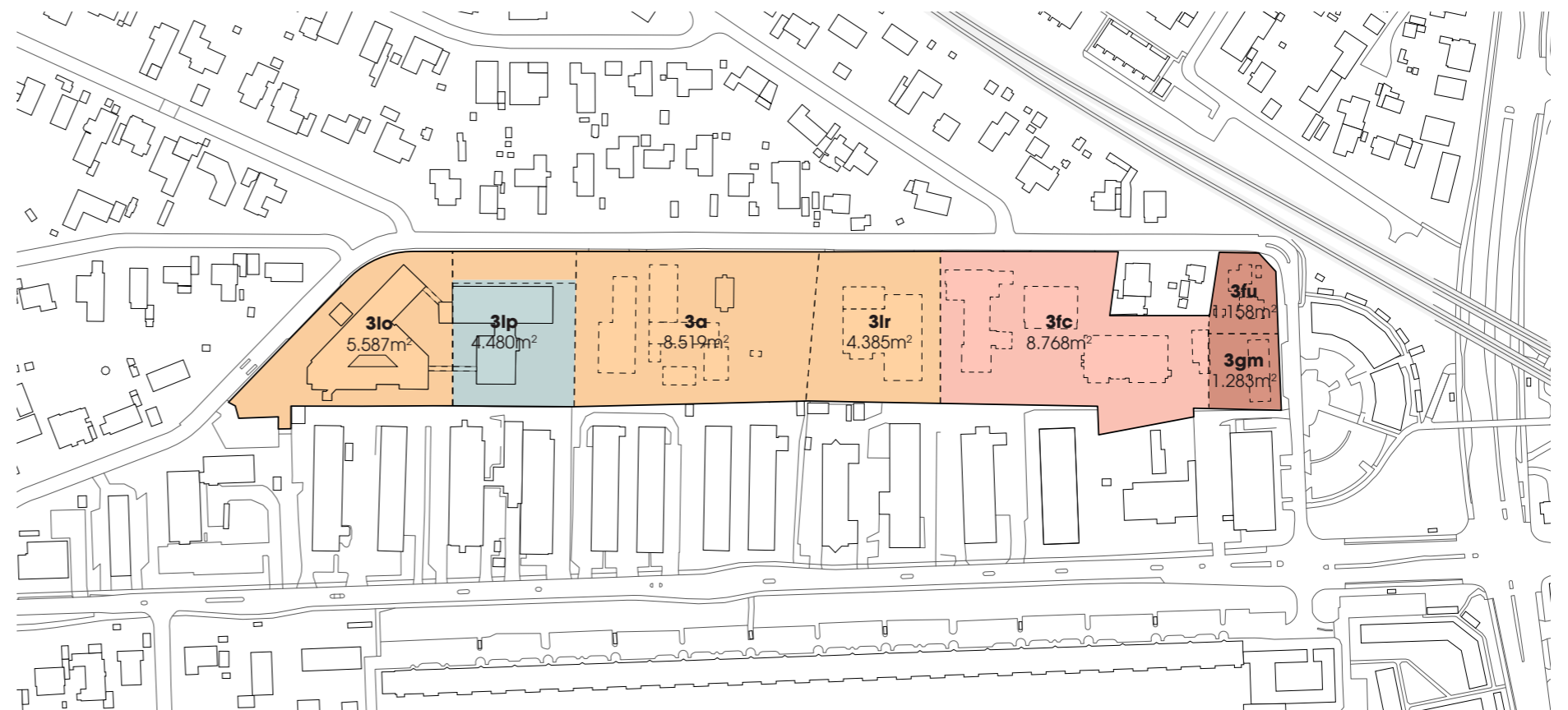
1:3000

DELOMRÅDE 1	3lo + 3lp (sydl)
DELOMRÅDE 2	3a + 3lr + 3lp
DELOMRÅDE 3	3fc
DELOMRÅDE 4	3fu + 3gm

Matrikler & ejerskab

Forslag til fremtidig situation

Matrikel	Ejer	Areal
3lo	GSA Værløse aps.	5.587 m ²
3lp nord	GSA Værløse aps.	926 m ²
3a	GSA Værløse aps.	8.519 m ²
3lr	CCL Scandinavia a/s (GSA Værløse aps.)	4.385 m ²
3lp syd	Større dansk virksomhed	3.552 m ²
3fc	Furesø kommune	8.768 m ²
3gm	Roarslund	5.587 m ²
3fu	Roarslund	1.158 m ²
Samlet grundareal masterplanområde:		34.233 m ²



1:3000

GSA VÆRLØSE APS

FURUSØ KOMMUNE

ROSALUND (PROPERTIES K/S)

STØRRE DANSK VIRKSOMHED

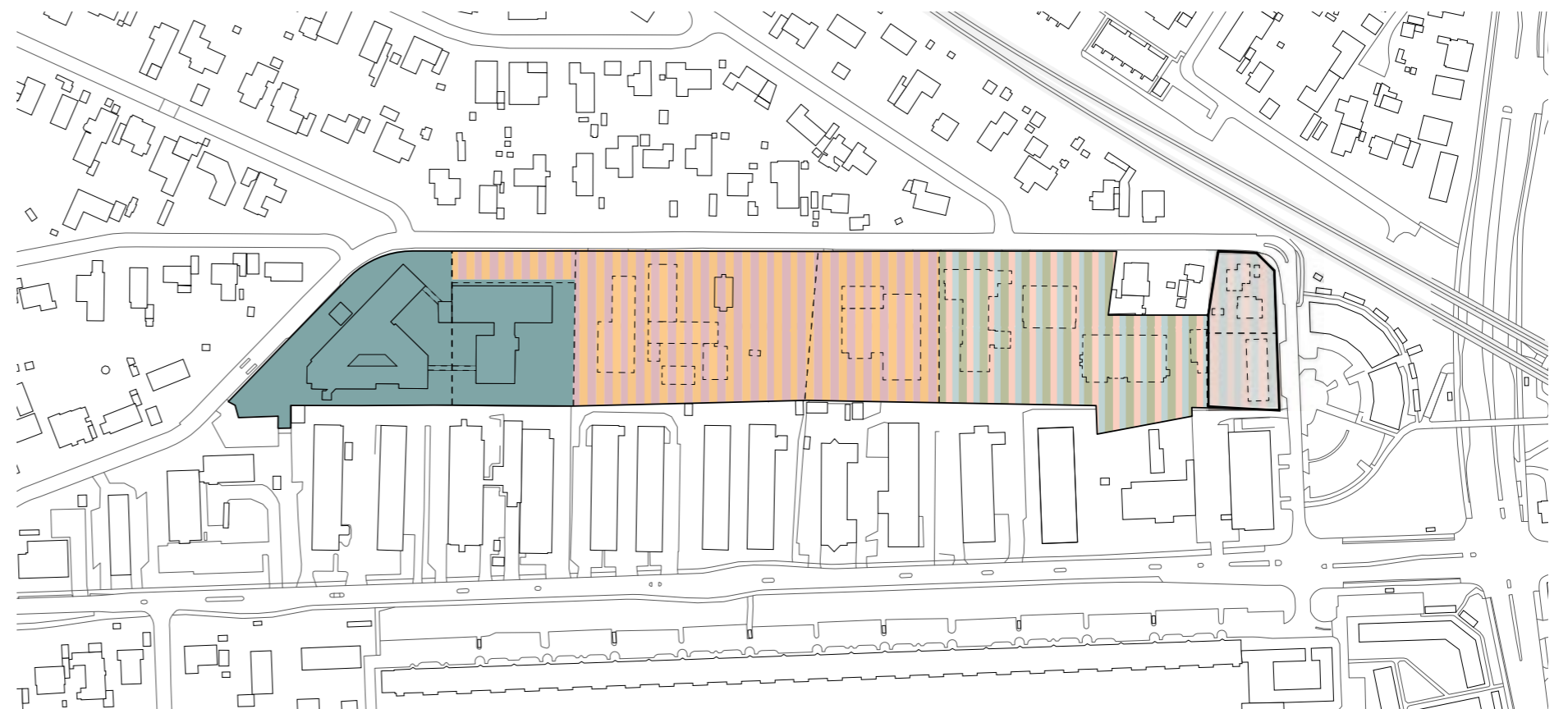
Fremtidige anvendelser

Forslag til fremtidig situation

En væsentlig del af udviklingsplanens vision er at understøtte synergi mellem de forskellige anvendelser.

Disponering af anvendelserne har taget afsæt i denne målsætning, så der inden for alle delområder er flere funktioner, der vil drage nytte af samt skabe merværdi for hinanden.

For de to matrikler yderst mod øst, ved Læssevej, er den fremtidige anvendelse foreløbigt uafklaret. Men her er der vist ét scenarie med sundhedshus og ungdomsboliger.



- ⓘ 1:3000
- SUNDHEDSHUS
- PLEJEHJEM
- BOLIGER FOR LIVET/SENIOREGNEDE BOLIGER
- UNGDOMSBOLIGER
- UDDANNELSE
- ERHVERV
- ANVENDELSE FORELØBIG

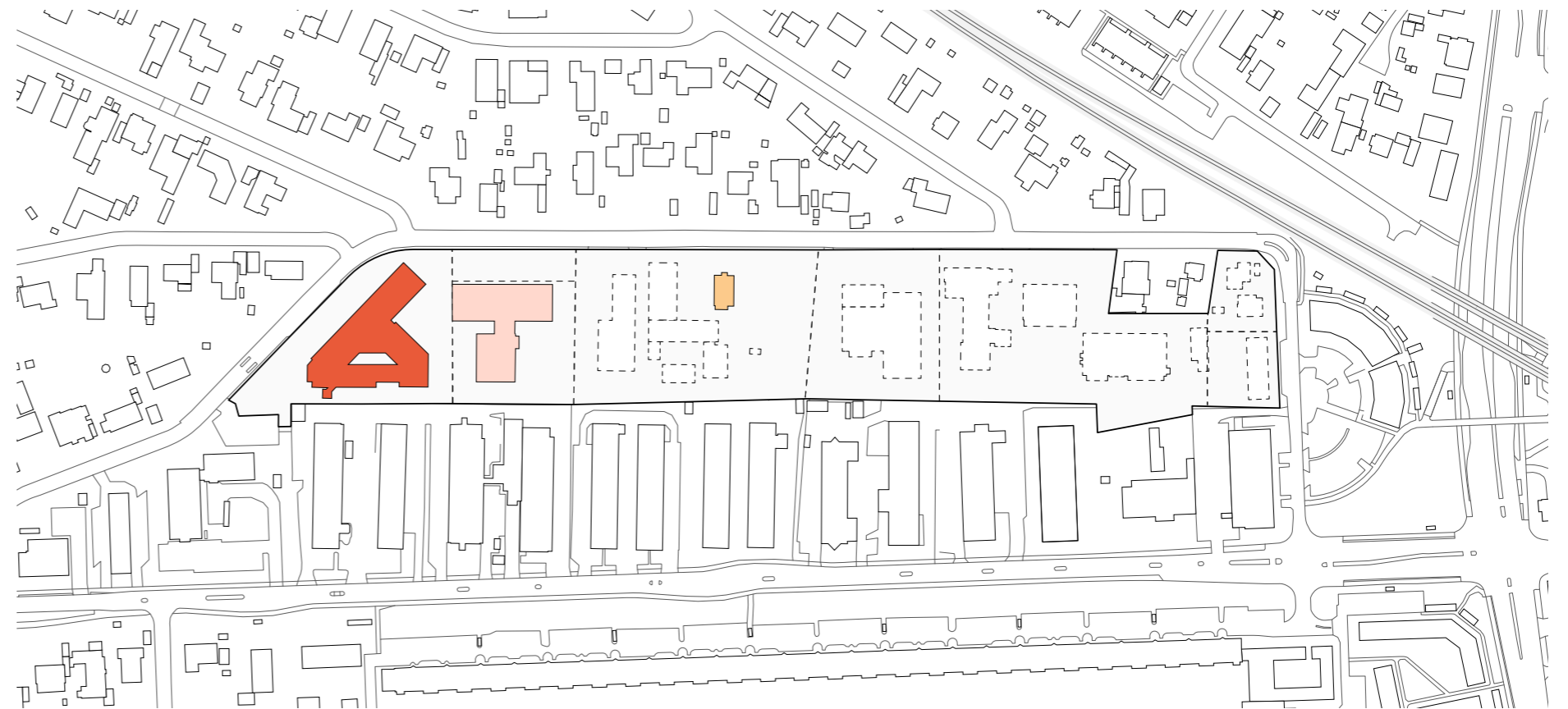
Bevaring af eksisterende bebyggelse

Forslag til fremtidig situation

Der er udvalgt tre bygninger i udviklingsområdet med særlig historisk værdi - Ny Vestergårds stuehus samt de to bygninger der udgjorde Widex' gamle hovedkvarter. Bygningerne er fra forskellige tidsaldre og bidrager på hver deres måde til at bringe områdets og byens historie med ind i fremtiden.

Fra et bæredygtighedsperspektiv har især konstruktive elementer fra bygningsmassen beliggende på Ny Vestergårdsvej 21-25 lang levetid endnu. Transformation i form af efterisolering med respekt for bebyggelsens oprindelige udtryk samt nye anvendelser vil optimere brugen af bygningerne og gøre dem tidssvarende. Genanvendelse og energioptimering understøtter en bæredygtig byudvikling med fokus på ressourcer i det eksisterende byggede miljø med respekt for den eksisterende bygnings arkitektur.

Ny Vestergårds gamle stuehus omdannes til et aktiv for området med ny anvendelse som fælleshus for plejehjemmet og Boliger for livet/senioregnede boliger. Huset kan få nyt liv, husets historiske værdi for området bevares og samtidig bidrager bevaring af bygningen til at understøtte bæredygtig tilgang til den eksisterende bygningsmasse.



🕒 1:3000

🟠 NY VESTERGÅRDSVEJ 17

🟡 NY VESTERGÅRDSVEJ 21-23

🔴 NY VESTERGÅRDSVEJ 25

Midlertidig stiforbindelse

Forslag til fremtidig situation

Hvis Delområde 1, 2 og 4 er færdigudviklet, og Delområde 3 fortsat huser Furesø Kommunes Driftsgård, vil det blive vurderet, hvorvidt det vil være fysisk og økonomisk muligt at etablere en midlertidig stiforbindelse, der kobler området til stationen og bymidten.

Stiforbindelsen kan foregå langs Ny Vestergårdsvej/Læssevej eller langs Delområde 3 i det sydlige skel.



1:3000

→ Midlertidig stiforbindelse

Ny Vestergårdsvej 17



Skråfoto



Bygning set fra Ny Vestergårdsvej

Stuehuset til Ny Vestergård er opført i 1915 og fremstår med hvidpudset facade, blåmalede vinduer og dør samt brunt tegltag. Skorstenen i gul tegl er lagt til i senere år. Bygningen er vurderet til bevaringsværdi 3.

Anvendelse: Fritliggende enfamiliehus som i dag er udlejet til erhvervformål.

Højde: 1,5 etager ca. 8 m høj.

Areal: 245m² boligareal, 30m² kælder.

Kilder: BBR-registret og DinGeo



Hvidpudset facade med nyere skorsten



SAVE-registrering

Bevaring af Ny Vestergårdsvej 17

Beskrivelse fra SAVE registreringen, udarbejdet af Rønnow arkitekter, hvor Bygningen er vurderet til bevaringsværdi 3:

"Bygget i 1915 med arkitektonisk inspiration fra foreningen Bedre Byggeskik (dannet samme år). (..) To villaer (Langs Ny Vestergårdsvej red.anm.) er stadig bevarede og er i samme stil som Ny Vestergård.

Øst for stuehuset en ret åbent anlagt have med græs, stier og flagstang. Enkelte solitære træer, ellers primært afgrænsende langs vejen og i skel mod marker, køkkenhave og frugthave. Længerne (Vestergårdsvej 17 D, E, m.v.) er med lavere taghældning end stuehuset (..) De er meget ændrede i forhold til udgangspunktet med om-, til- og udbygninger.

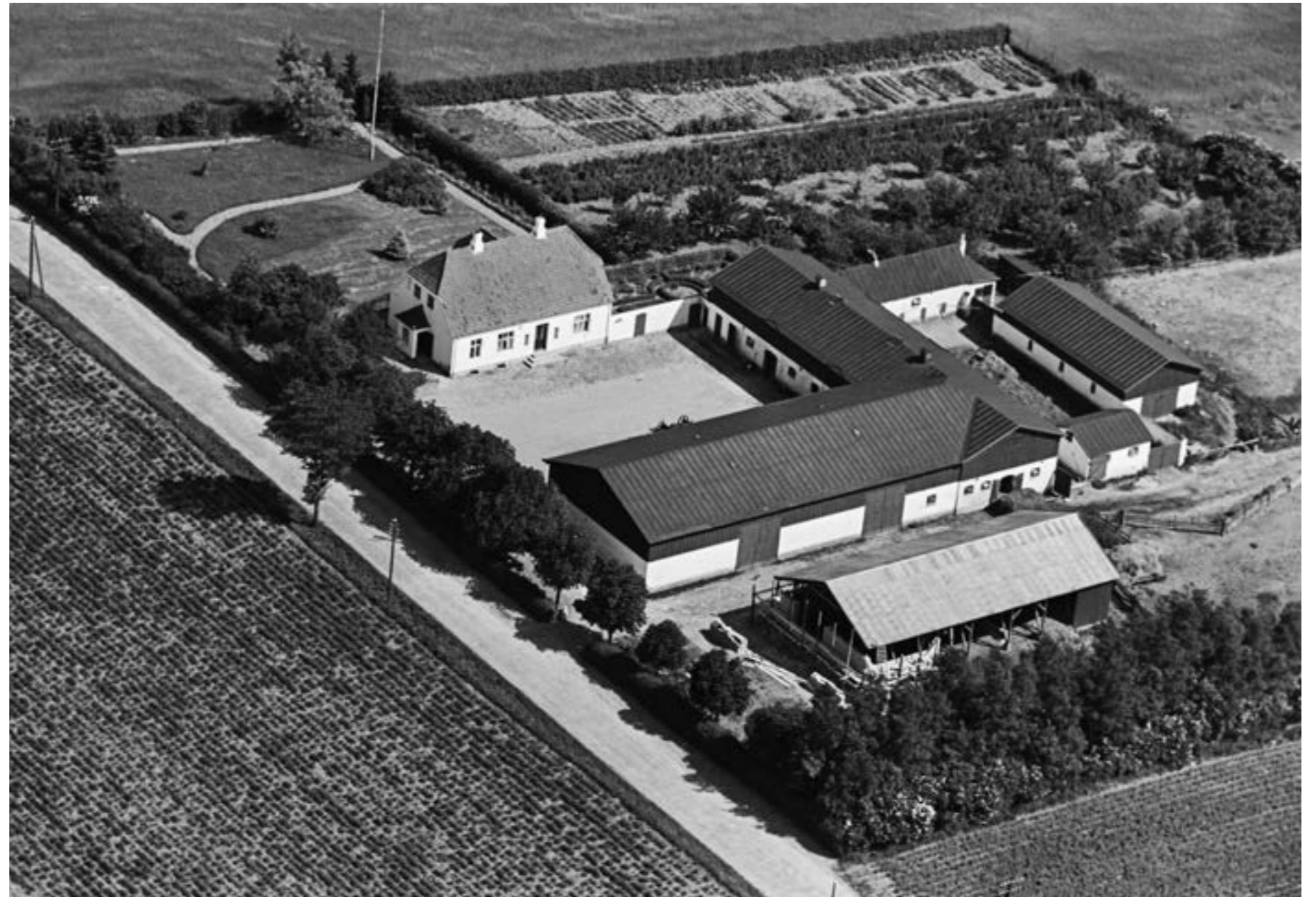
Arkitektonisk værdi 4:
Harmonisk bygningskrop. Velproportioneret.

Kulturhistorisk værdi 3:
Har lagt marker (og navn) til vejens udstykninger. Tidlig repræsentant for Bedre Byggeskik.

Originalitetsværdi 4:
Stor, nyere skorsten skæmmer. Proportionering, vindues-/dørsætning fastholdt. Nyere døre, vinduer, tagmaterialer.

Tilstandsværdi 6:
"Træt" helhed. Dårlig vedligehold. Vækster i tagrender, utæt nedløb.

Bevaringsmæssig værdi 3:
En bygning med klassiske kvaliteter og kulturhistorisk værdi".



Luftfoto fra 1936-38

Ny Vestergårdsvej 21-23



Skråfoto



Bygning set fra Ny Vestergårdsvej

Kontorbygningen på Ny Vestergårdsvej 21-23 er opført i 2004 og er et beton-elementbyggeri med taktfaste, vertikale felter i grønt og gråt plademateriale. Vinduesbånd langs bygningen samt base i indfarvet beton i mørk grå. Gavlene fremstår i rå beton. Bygningen er opført som en del af Widex' gamle hovedkontor, og har dermed historisk værdi for området.

Anvendelse i dag: Bygning til industri uden integreret produktionsapparat.

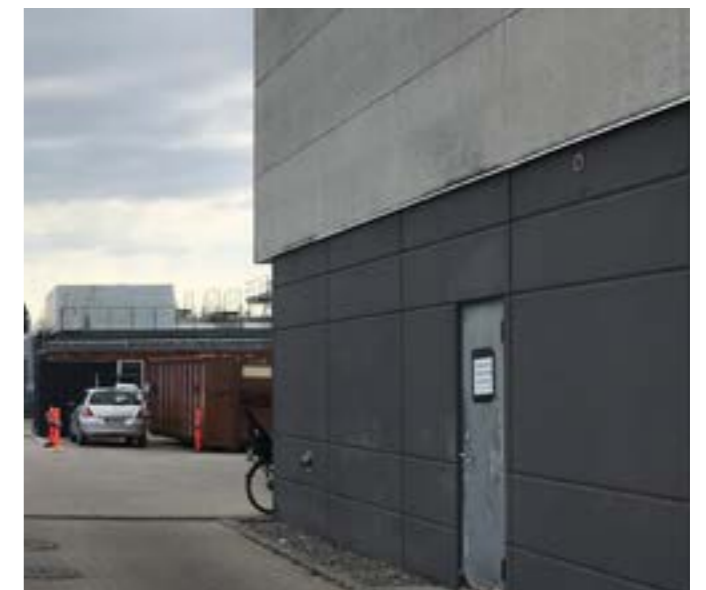
Højde: 3 etager, 11 til 12 m + 1,8 m teknikhus i højden.

Areal: 3.694m² erhvervsareal, 2.389m² kælderareal.

Kilder: BBR-registret og DinGeo

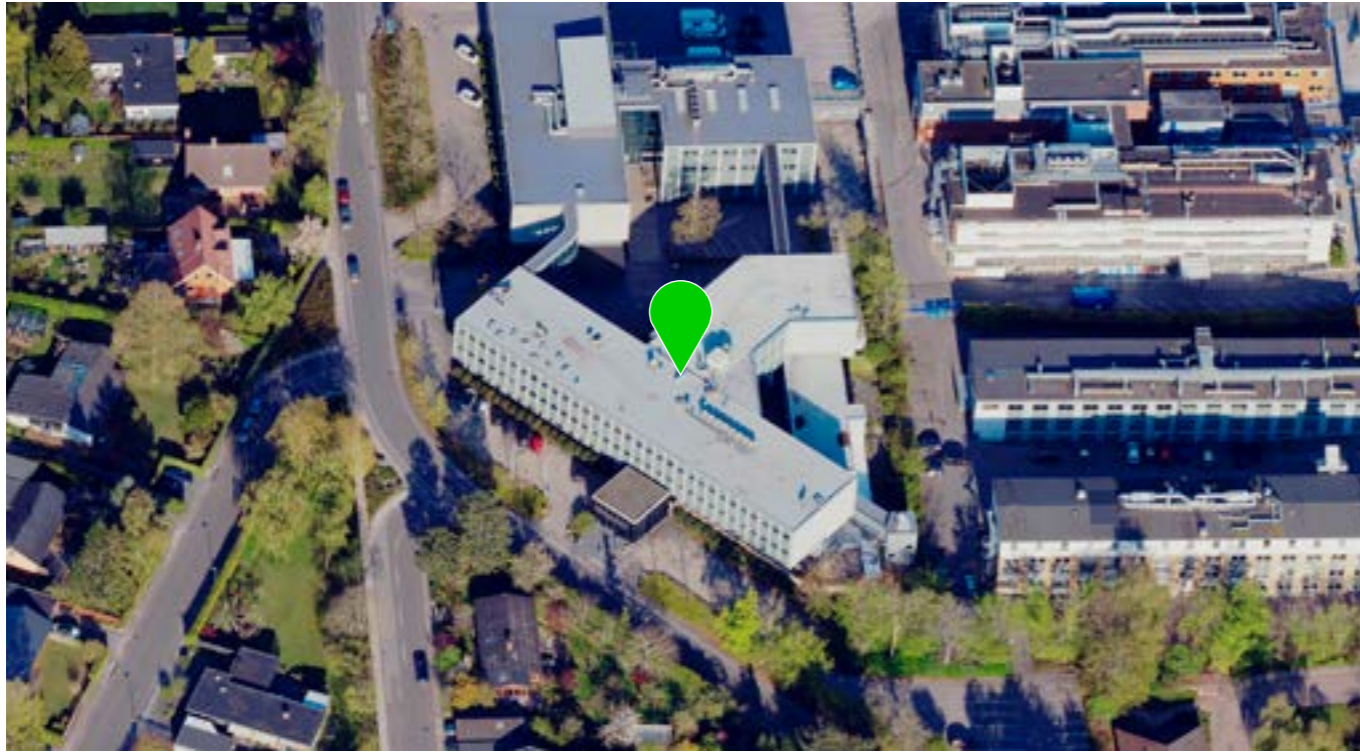


Taktfaste vertikale felter i grønt og gråt



Base i indfarvet, mørk grå beton

Ny Vestergårdsvej 25



Skråfoto



Taktfaste vertikale felter i grønt og gråt, med base og vinduesbånd i mørk grå

Kontorbygningen på Ny Vestergårdsvej 25 er oprindelig opført i 1966 med seneste ombygning i 2001. Bygningen er et betonelementbyggeri med taktfaste, vertikale felter i grønt og gråt plademateriale. Vinduesbånd langs bygningen samt base i indfarvet beton i mørk grå. Stedvist vises kældervæg i gul tegl. Gavlene fremstår i rå beton. Bygningen er Widex' gamle hovedkontor og har dermed historisk værdi for området.

Anvendelse i dag: Bygning til kontor.

Højde: 3 etager, 11-12,6 m + teknik på tag.

Areal: 5.615m² erhvervsareal, 87m² kælderareal

Kilder: BBR-registret og DinGeo



Kælderplan og mur i gul tegl



Plademateriale i forskellige nuancer

Transformationer

Principper for Ny Vestergårdsvej 17, 21-23, 25



Ny Vestergård
Nyt forsamlingshus

Ny Vestergård foreslås som kvarterets nye forsamlingshus. Med placeringen i hjertet af bebyggelsen bliver huset et socialt samlingspunkt med aktiviteter for både plejehjemmet og boligbebyggelsen. For at huset kan leve op til dets nye funktioner er tilgængelighedsforanstaltninger nødvendige og skal udformes med respekt for bygningen.

Bygningen suppleres med et orangeri som kan være med til at undersøge den nye funktion.

I det videre arbejde skal der afsøges de mest ideelle muligheder for at opnå den rette balance mellem brugbarhed og bevaring.



Ny Vestergårdsvej 21-23
Erhvervshus, facade renoveres og gavl kan begrønnes

Bygningen sættes i stand, så den fremstår renoveret. Der kan arbejdes med begrønnede hegn og gavle på bygningen, som vil være med til at indskrive bygningen i dens grønne omgivelser.



Ny Vestergårdsvej 25
Facade energirenoveres og facaden for nyt udtryk

Bygningen sættes i stand og facader efterisoleres. Facadernes taktfaste rytme bevares, og får et nyt udtryk med nye lette facader i f.eks. trælister. Det varme organiske materiale vil stå flot sammen med den mørke base.

Der skal være fokus i det nye design på taktilitet (støflighed og sanselighed) og wayfinding, med et tydeligt markeret indgangsparti så husets nye funktioner bliver iscenesat og let at finde. Udendørs belysning vil ligeledes spille en vigtig rolle i design af wayfinding.

Stedsanalyse

Særlige karaktertræk

Områdets udfordringer

Området fremstår med høj befæstelsesgrad og slidt bygningsmasse. Tilgang til området er via privatiserede indkørsler fra Ny Vestergårdsvej. De mange porte samt mangel på fortov langs projektområdet gør, at området opleves som utilgængelig og lukket.

Ny Vestergårdsvej smalle vejprofil, hvor der ikke er reel plads til en to-sporet vej med parkering og cyklister samt et smalt, ensidigt fortov til gående, giver utrygge trafikale situationer.

Den høje befæstelsesgrad og de store terrænspring i området gør at regnvand samles u hensigtsmæssige steder.

Bebyggelsen i området er sammensat og mange bygninger fremstår slidt.

I det omkringliggende område er der også virksomhedsstøj, og i udviklingsområdet er der jordforurening. På de følgende sider udfoldes de eksisterende potentialer og udfordringer.



Smalt fortov og ingen cykelsti



Utilgængelige ejendomme med høj belægningsgrad



Utrygge trafikale situationer



Slidt bygningsmasse

Særlige karaktertræk

Områdets potentialer

Området har især langs Ny Vestergårdsvej nordlige side frodige haver med mangeartede træer, buske og planter.

Langs Ny Vestergårds østside er der reminiscenser fra gårdens gamle have. Endvidere er der træerækker flere steder i området med store træer i forskellige arter.

Området er også karakteriseret af de mange terrænspring samt det bølgende landskab, man fornemmer, når man går langs Ny Vestergårdsvej.

Bebyggelse der kan trækkes frem som særlig identitetsskabende er Ny Vestergårds stuehus samt Widex' gamle hovedkvarter, der på hver sin måde er historiebærere for området og byen.

Området er tæt på offentlig transport, bymidten og skoletilbud. Samtidig er udviklingsområdet højt beliggende i forhold til områderne syd for, derfor kan der skabes udsigtspunkter med den nye udvikling af området.



Frodige haver



Det bølgende landskab



Ny Vestergård



Ny Vestergårdsvej 21-25

Vegetation

De frodige haver og den grønne rand



Den eksisterende beplantning - især i form af træ-rækker og hække danner en grøn rand langs Ny Vestergårdsvej samt nogle steder en fornemmelse af grøn korridor. Langs det sydlige skel er der ligeledes træer og anden grøntstruktur, der indrammer området. Der er større vegetationstæthed ved terrænspring.

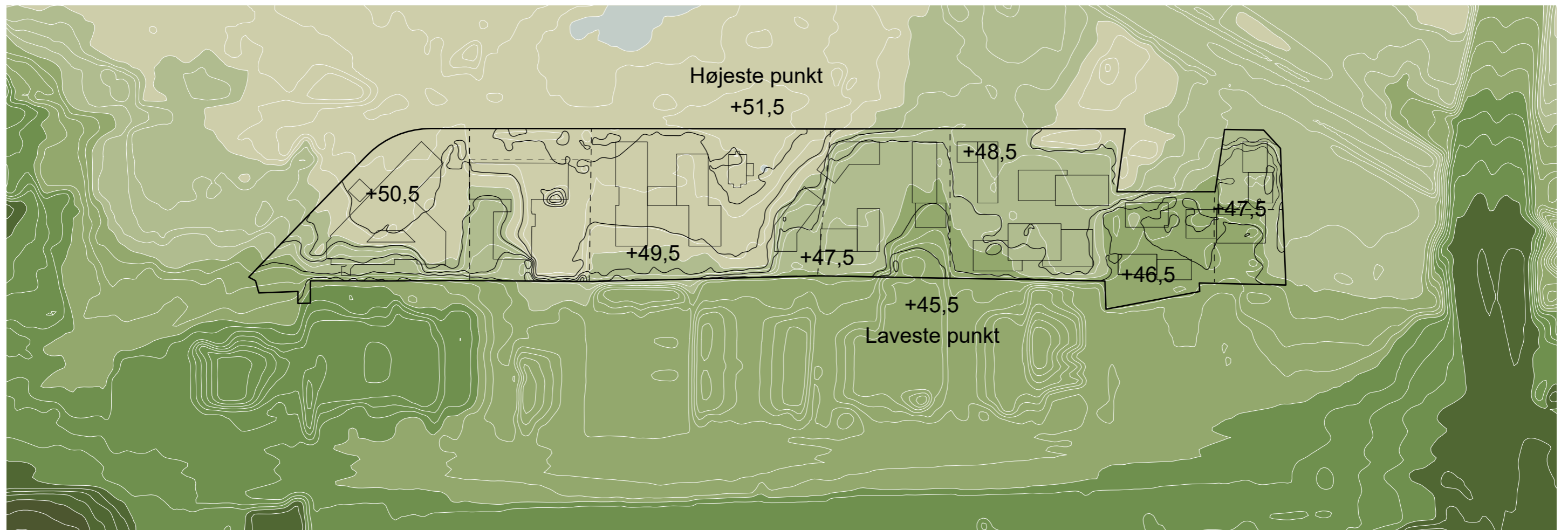
Der er få sammenhængende grønne arealer. Undtagelsen er en anlagt have øst for Ny Vestergård. Erhvervsområdets mange asfalterede og belagte overflader, står i kontrast til villakvarterets frodige haver mod nord.

1 1:2000

- EKSISTERENDE GRØNNE ARELAER
- EKSISTERENDE HÆKKE
- EKSISTERENDE TRÆER

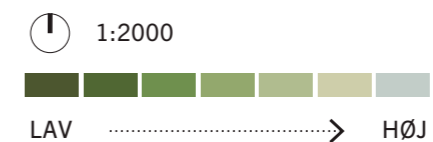
Terræn

Det bølgende landskab



De store niveauforskelle på grunden skaber et særligt karaktertræk, som er unikt for udviklingsområdet. Landskabet falder fra villaområdet i nord til erhvervsområdet i syd - og videre ned til Søndersø. Flere steder er der store terrænspring, på flere meter, især langs det sydlige skel.

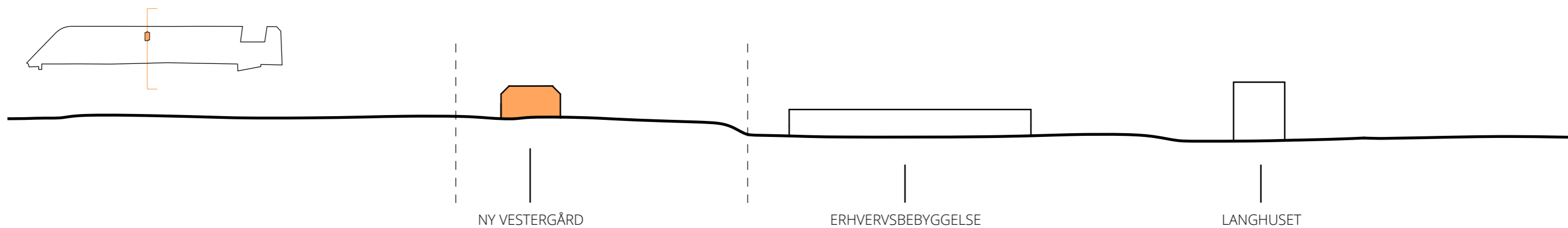
Også inden for udviklingsområdet ligger det højeste punkt mod nord og det laveste mod syd - dog med en skrå bevægelse internt i området. Området består således både af en høj og en lavning.



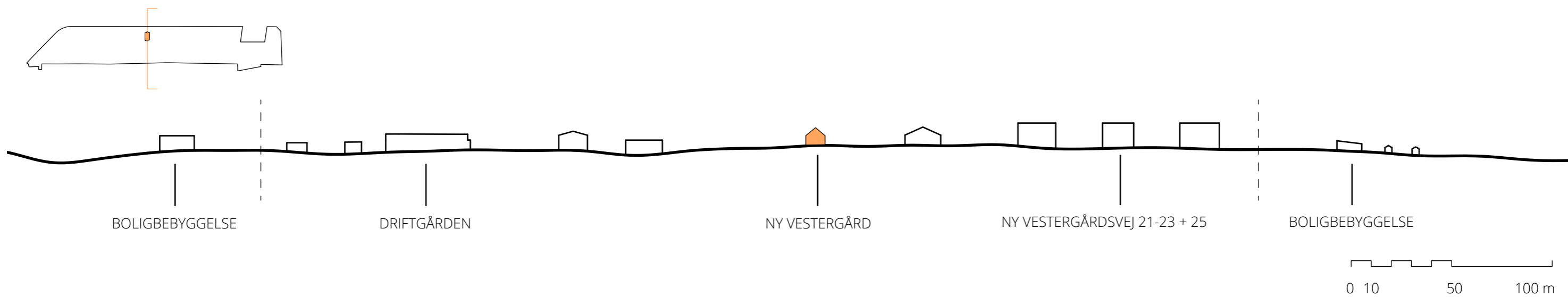
Terræn

Det bølgende landskab

NS mod Ø
1:1000



VØ mod S
1:2000



Typologi

Sammensat bebyggelse skaber usammenhængende kvarter

🕒 1:2000

1-1,5 ETAGE (ca. 3-6 m)	1: 3 ETAGER (ca. 15 m)
2 ETAGER (ca. 6-10 m)	2: 3 ETAGER (ca. 15 m)
3 ETAGE (ca. 10-15 m)	3: 4 ETAGER (ca. 15 m)
4 ETAGER (ca. 15-20 m)	



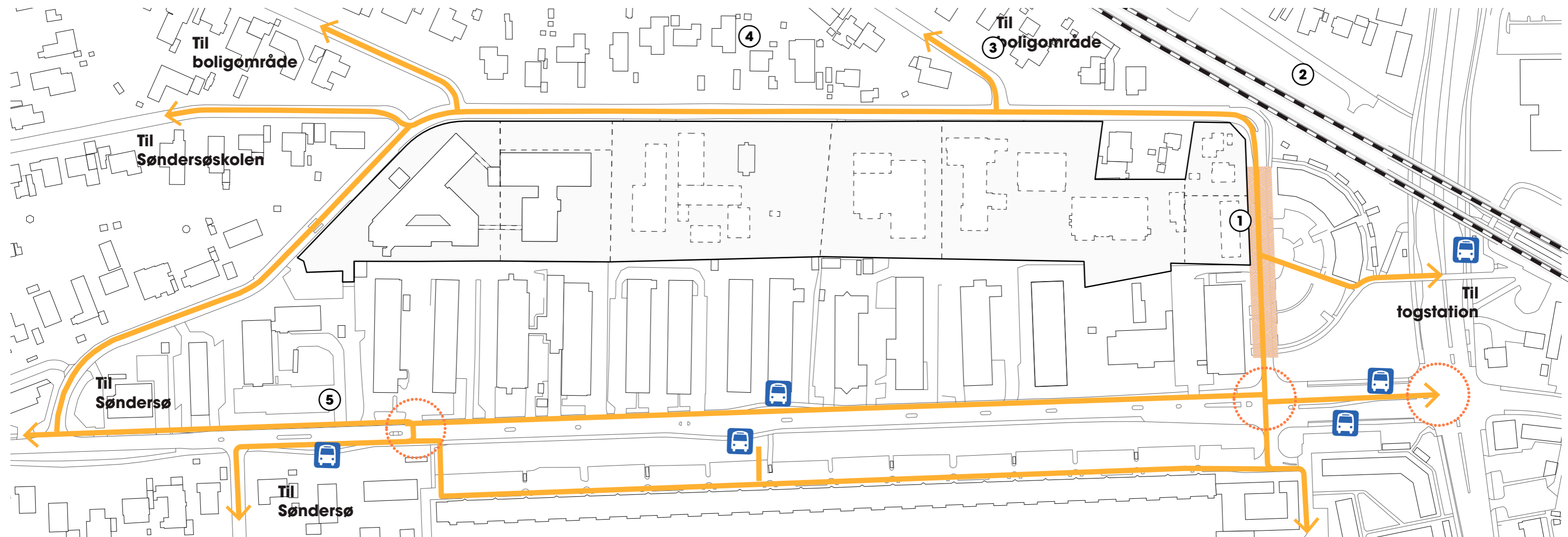
Udviklingsområdet er beliggende mellem boligområde med parcelhuse mod nord og erhvervsområde med bygninger disponeret som lameller mod syd. Indad i området består bebyggelsen af meget forskelligartede typologier - fra større erhvervsjendomme, diverse rubhaller/lagerbygninger, driftsbygninger, samt ældre murstensvillaer.



Fodgængeroplevelse

Skolevej uden cykelsti og med smalt ensidigt fortorv

- 1:2000
- FODGÆNGERFELT
- FODGÆNGERRUTE
- GÅGADE
- BUSSTOPPESTED



Den øst-vestlige forbindelse sker ad enten den større Kirke Værløsevej eller den mindre Ny Vestergårdsvej. Langs Ny Vestergårdsvej er der mindre egnede forhold for bløde trafikanter. Den nord-sydlig forbindelse er via Ny Vestergårdsvej eller Læssevej. Også her kan det opleves utrygt at færdes som gående eller cyklende.



Trafikstrømme

Eksisterende forbindelse mellem bymidten og Ryet Skovby, svømmehallen, børneinstitutioner, idrætshal samt Søndersøskolen er via Ny Vestergårdsvej.

Alle etablerede gangforbindelser i området er langs en bilvej, stedvist med meget smalt og ensidigt fortov.

Forbindelsen mod syd, på tværs af Kirke Værløsevej, er udfordret af, at der ikke er mange krydsningspunkter. Samtidig er det en af de mest trafikerede veje i kommunen, og der sker ofte opstuvning på strækningen både pga. de mange overkørsler og pga. de mange køretøjer. Derfor opleves Kirke Værløsevej som en barriere. Derudover kan man ikke passere på tværs af erhvervsområdet mod syd, hvilket også er en barriereeffekt for sammenhænge i området.

Vigtigste destinationer i området:

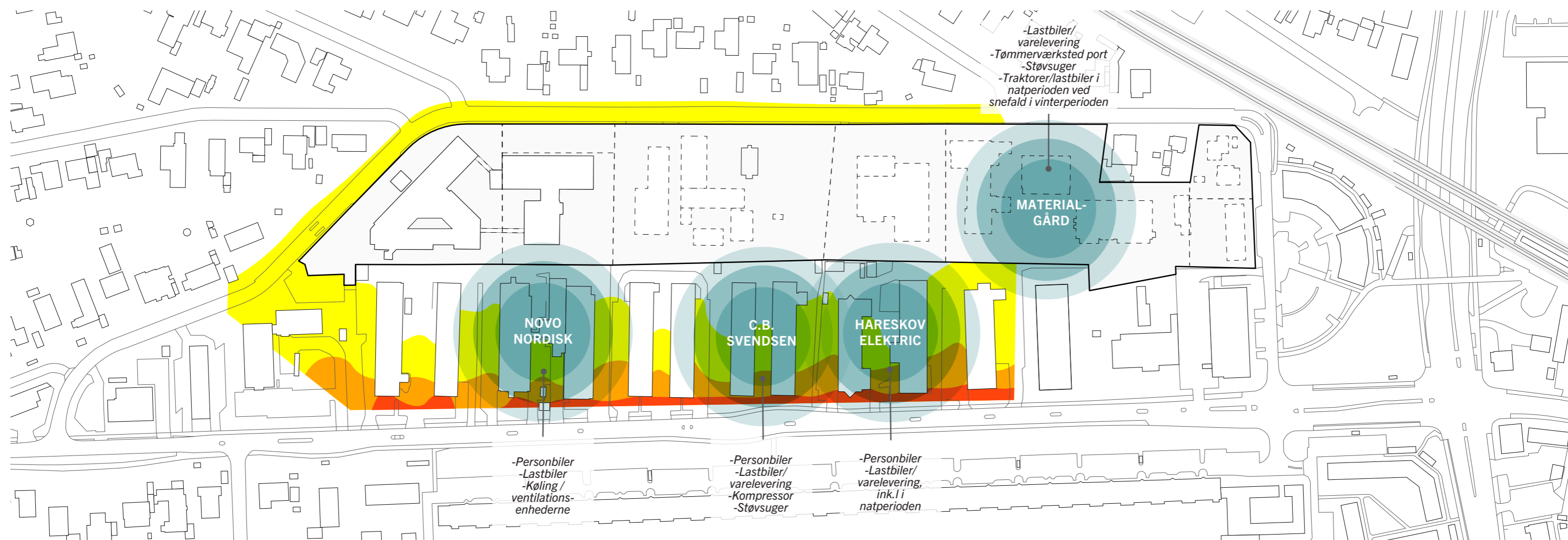
1. Sønderskolen
2. Netto
3. Bibliotek + biograf
4. Bymidte
5. Værløse S-togstation
6. Søndersø badebro

	1:7000
	FODGÆNGERFELT
	FODGÆNGERRUTE
	CYKELSTI
	BUSSTOPPESTED



Støj

Virksomhedsstøj som største udfordring



Virksomhedsstøj

Novo Nordisk vurderes som den virksomhed, der kan give anledning til mest støj i området. CB Svendsen er den eneste anden virksomhed, hvor der er produktion på matriklen.

Støjen fra virksomhederne skal håndteres inden for udviklingsområdet, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes, for udendørs fælles friarealer og indendørs i opholdsrum.

Trafikstøj

Det ses af trafikstøjsberegningerne, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi er overholdt ved alle planlagte udeopholdsarealer og bygninger.

1:2000

Yellow	L _{DEN} VEJTRAFIK	58-63
Orange	L _{DEN} VEJTRAFIK	63-68
Red	L _{DEN} VEJTRAFIK	68-73
Blue	VIRKSOMHEDSSTØJ	

Støj

Virkemidler til at forhindre støj

Som det er beskrevet oven for, er der i det omkringliggende område virksomhedsstøj af forskellig karakter. Derfor vil der i den videre planlægning være behov for at analysere støjens udbredelse i forhold til fremtidige forhold, samt anvise foranstaltninger der skal etableres for at planen overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder, på boligernes udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsrum. I den forbindelse kan det bl.a. blive aktuelt at arbejde med forskellige typer støjværn (se side 42) eller fx nedenstående virkemidler.



Støjreducerende Vinduer - Falkoner Allé, Mangor&Nagel



Støjskærme - Gammel Køge Landevej,



Lokal isolering af støjklender - luftfoto af projektområdet

Støjreducering i facade:

Med lydslusevinduer kan beboere åbne vinduet og få frisk luft, uden at der kommer trafik/virksomhedsstøj med ind. De kan samtidig være med til at give facaderne motiv og karakter.

Støjreducering mellem husene:

Mellem bygningerne kan der etableres støjskærme, hvor der vurderes behov for støjreduktion i uderumene. De kan fremstå med forskelligartet karakter og materialitet i samspil med arkitekturen.

Støjreducering ved støjklender:

Det kan undersøges, hvorvidt man lokalt kan isolere og afskærme støjklenderne i erhvervsområdet, syd for udviklingsområdet. Her kunne eksempelvis være tale om etablering af lydisolerede teknikhus på tage med tekniske anlæg samt overdækning af områder med vareindlevering og tung trafik.

Regnvand

Grundforhold





I tilfælde af ekstremregn strømmer størstedelen af regnvandet i dag i sydvestlig retning ad Kirke Værløsevej og videre mod Søndersø. En mindre del af vandet fra den vestlige del af projektområdet strømmer i nordlig retning gennem et boligområde og videre mod Farum sø. Grundvandsspejlet står forholdsvis højt og på baggrund af analyse af jord- og grund-

vandsforhold forventes nedsvinningspotentialen at være forholdsvis ringe. Da jordens egentlige nedsvinningssevne dog er usikker, anbefales yderligere undersøgelser af grundvandsspejlets nøjagtige dybde og jordens hydrauliske ledningsevne.

Kilde: Dansk Miljørådgivning (DMR), fagrådgiver ifm. udviklingsplanen

1:2000

 HØJERE RISIKO (> 10 CM VAND VED 5-ÅRSHÆNDELSE OVERVØMMELSE)

 LAVERE RISIKO (> 10 CM VAND VED 10-/20-/50-/100-ÅRSHÆNDELSE OVERVØMMELSE)

 GRUNDVANDSSPEJL, 2 -3 M UNDER TERRÆN (OMTRENTLIG PLACERING)

Jordforurening

Grundforhold



Projektområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i et indvindingsopland. Derudover grænser et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) op til den sydvestlige del af området. Det betyder, at området er særlig sårbart overfor forurening af grundvandet. Inden der tages en beslutning om nedsivning, skal kommunen vurdere om

nedsivning giver øget risiko for forurening af grundvandsressourcen i området. En del af projektområdet er i dag kortlagt på vidensniveau 2 (V2). Det vil sige, at jorden er forurenet. Det V1 kortlagte areal er Furesø kommunes driftsgård. Furesø kommune ønsker at undersøge jorden på driftsgården nærmere.

Kilde: Dansk Miljørådgivning (DMR), fagrådgiver ifm. udviklingsplanen

1:2000

JORDFORURENING V1

JORDFORURENING V2

Identitet, form & materiale

Arkitektonisk hovedgreb

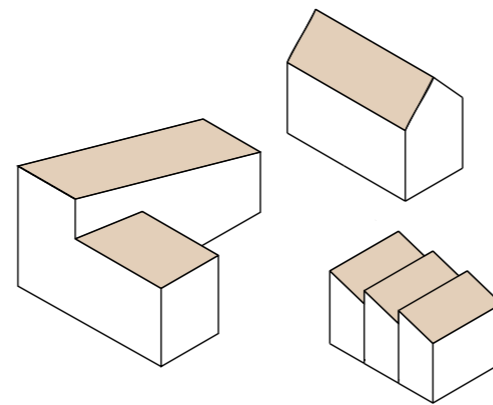
Overordnede formgivningsprincipper

Bebyggelsen er formgivet ud fra at skulle formidle en overgang mellem lamelbebyggelse mod syd og boligbebyggelse mod nord. Variation i bygningshøjder og taglandskab er med til at give bebyggelsen en særlig karakter og interessant udtryk.

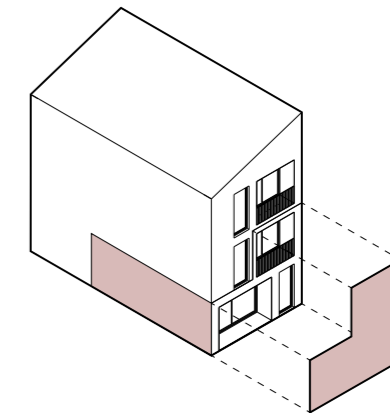
Bygningsvolumerne placeres nænsomt i landskabet og er med til at fremhæve det bølgende landskab.

Der er særlig fokus på detaljering af bygningens base samt indgangspartier - hvor man møder bygningen i øjenhøjde.

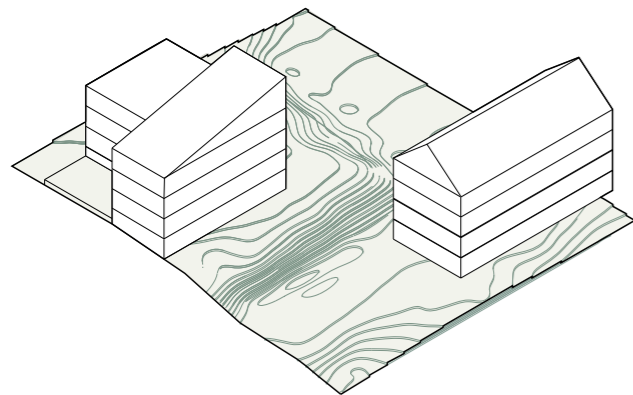
Variation i materialer er med til at nedbryde skalaen og giver levende facader,



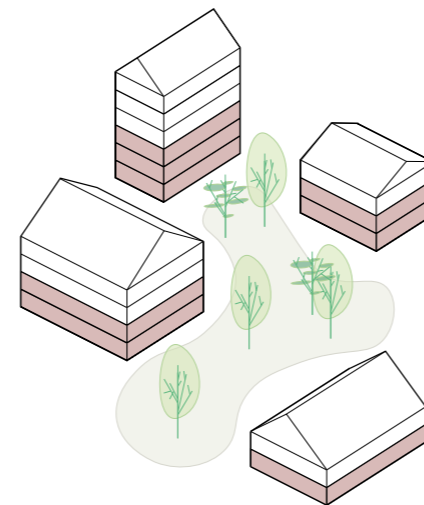
Taglandskab



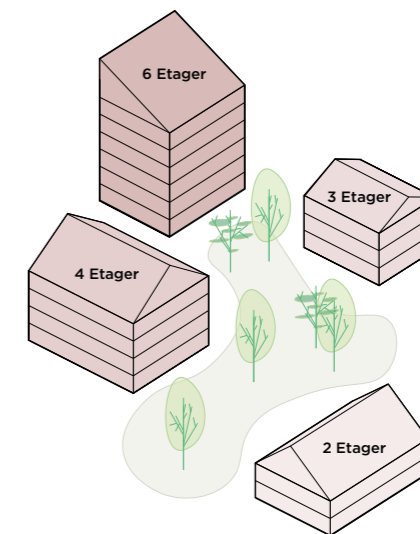
Varieret materialepalette



Bebyggelsen i landskabet



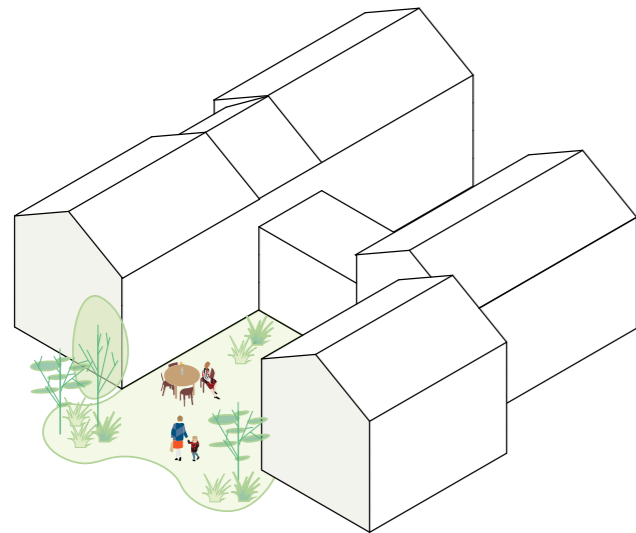
Karaktergivende base



Variation i højder

Formkoncept

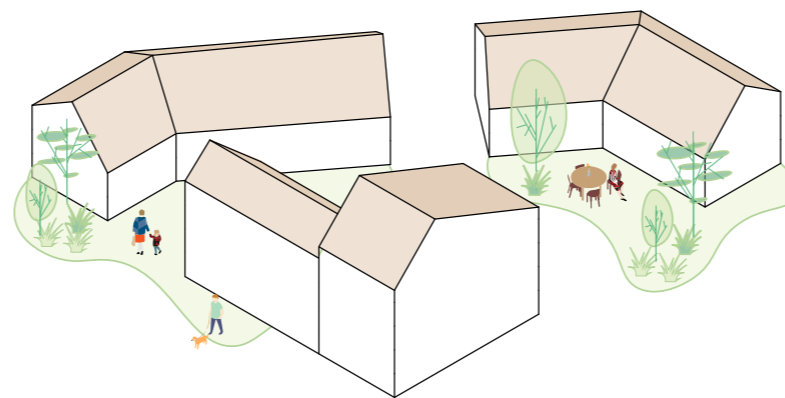
Udformning af plejehjem, Boliger for livet/senioregnede boliger & uddannelse



Plejehjem

Plejehjemmets H-form skaber god arealeffektiv organisering til plejehjemmet funktioner. Samtidig danner formen to åbne gårdrum: en ankomsthavn mod nord i forbindelse med hovedindgangen for gående. Mod syd skaber bygningens forskydning en bred privat gårdhave med plads til ophold og sansehavn.

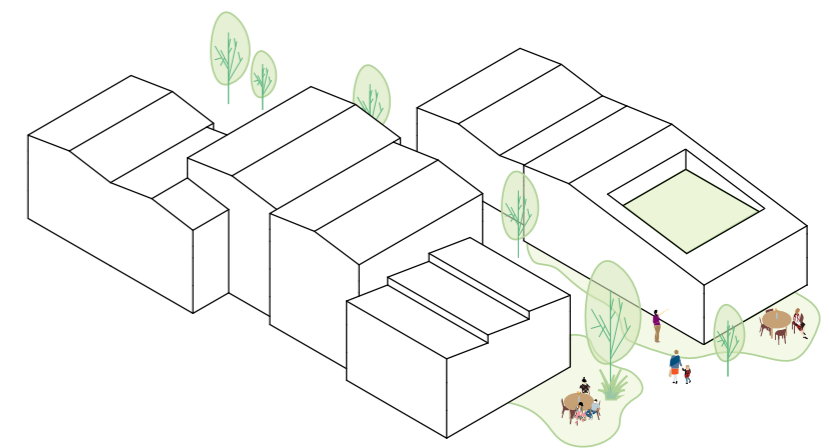
Mod Ny Vestergårdsvej markerer bygningen sig med sit gavlmotiv, som åbner op med sine korte facade-længder. Gavlene vil fremstå åbne og med begrønning.



Fælles for boliger

Boligbebyggelsen er karakteriseret af varierende tagformer med udgangspunkt i det klassiske sadeltag. Dette giver en relation til villabebyggelsen i området og skaber en oplevelsesrig arkitektur. Bygningerne har variation i højden og "knækker" og forskyder sig for at skabe korte facadelængder, hvilket er med til at give en menneskelig skala til bebyggelsen.

Kantzonerne langs boligbebyggelsen varierer fra smalle grønne bede, til brede private for- og baghaver. I de åbne gårdrum skaber beplantningen afskærmede opholdszoner med en mere privat karakter. Gårdrummene er alle fælles for den samlede boligbebyggelse.



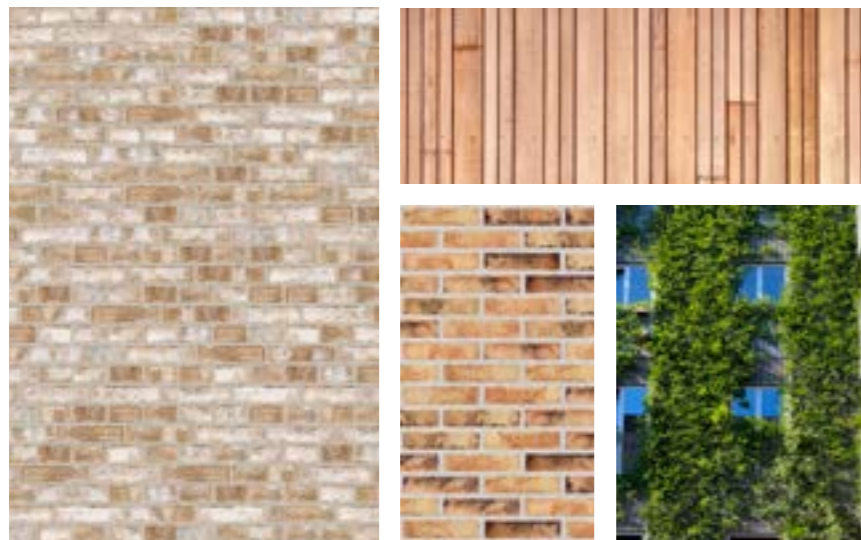
Fælles for offentlige funktioner

Uddannelses- og sundhedshuset skiller sig ud med nogle lidt dybere bygningskroppe, pga. deres anvendelse og indretningsbehov. Bygningerne forskyder sig og skaber nicher med plads til opholdszoner, der skaber gode vilkår for levende byrum, som er rare at opholde sig i. Bygningerne skal have en særligt detaljeret base med tydelige indgangspartier med fokus på drift i valget af materialer. Derudover vil der også her være fokus på at understøtte et levende taglandskab i området. Dette vil være et særligt kendetegn, der skaber sammenhæng på tværs af området.

Kantzonerne er offentlige grønne områder som kommer op til facaden med opholdszoner mellem det grønne, pladسدannelserne og stiforbindelsen.

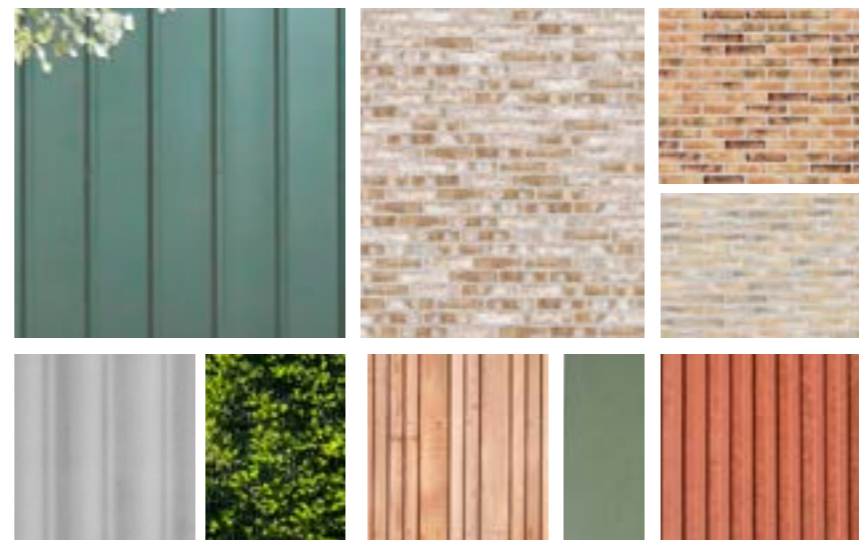
Materialepalette

Facadeprincipper for plejehjem, Boliger for livet/senioregnede boliger & uddannelse



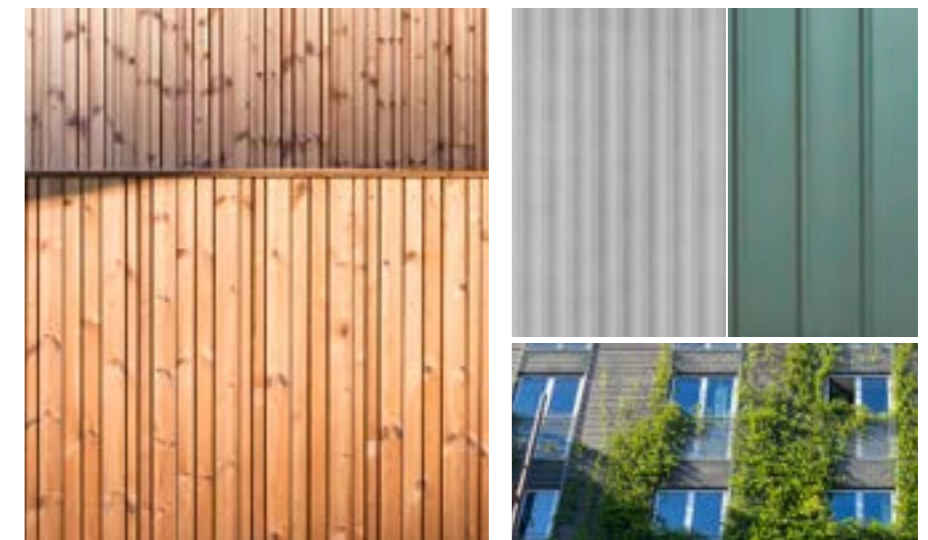
Plejehjem materialepalette

Bygningens facader vil bestå af en kombination af tegl i gyldne nuancer og detaljer i træ eller plademateriale. Længerne vil have sadeltage, som er med til at skabe sammenhæng til den øvrige boligbebyggelse i området. Det er vigtigt at bebyggelsen ikke skiller sig ud som institutionsbyggeri, men opleves som en naturlig forlængelse af boligbebyggelsen.



Boliger materialepalette

Facaderne vil fremstå i lyse gyldne tegl og træfacader, som får kontrast med lakerede/natur ståltage og vinduesrammer, afstemt med facadematerialet. Der vil være et særligt fokus på facadedetaljering af stueetagen som er den del af facaden man naturligt kommer tættest på.



Offentlige funktioner - uddannelse og sundhedshus materialepalette

Facaderne er overvejende tænkt som træfacader i kombination med stålplader og begrøning af udvalgte facader. Stueetagen vil fremstå åben med store åbninger i facaden langs byrum, hvor anvendelse i stueetagen kan være lektiecafe, workshopspace etc. og der kan skabes en "inde-ude" situation, markeret med f.eks. store skydedøre og markiser.

Sammenhæng i området

Facadevariationer



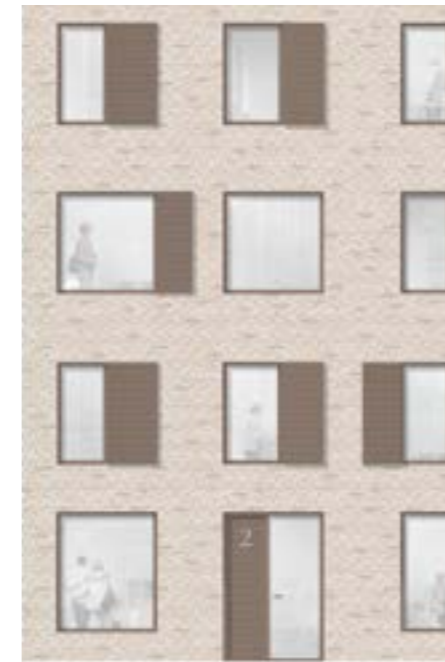
Teglfacade med differenciering i forbandt og fugefarve



Lakkerede pandeplader i grønne toner som spiller sammen med NV 21-23, med lys teglbase



Natur pandeplader på tag med lys teglfacade



Teglfacade med akustikpartier i lakeret metalplader



Træfacade i kombination med teglbase med klatreplanter



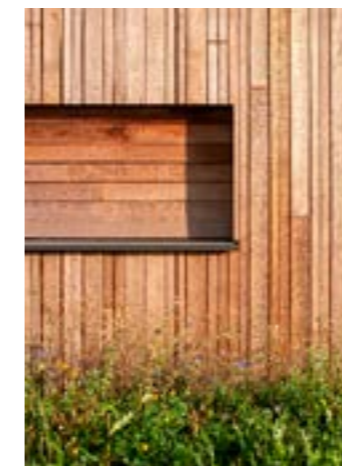
Eksisterende facade
Ny Vestergårdsvej 17



Eksisterende facade
Ny Vestergårdsvej 21-23



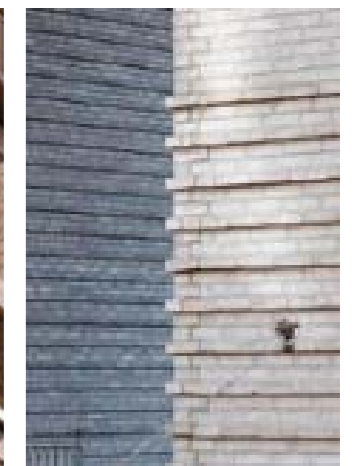
Eksisterende træfacade
Ny Vestergårdsvej 17



Træfacader
Kontrast til plade-
materialer og tegl



Variation i fugefarve som giver fa-
caden spil og kontrast



Detaljering af facaden i
stueetagen

Kantzoner

Fra private haver til offentlige parker

Bebyggelsen har en varieret anvendelsespalette og får dermed også et mangfoldigt kantzonekatalog.

Ved de mere udadvendte funktioner som fx. fælleshus, erhverv, uddannelse og sundhedshus er der kantzoner med åbne stueetager og mulighed for ophold tæt på facaden. De offentlige funktioner ligger tæt på byrummet "Æblehjørnet", en belagt plads med frodige højbede.

Pleje-, ungdomsboligerne og Boliger for livet/de seniorenede boligerne får en terrasse med mellemhøj beplantning som lægivende og skærmende terskel foran. Boligerne omkranses af frodige fælleshaver i form af enten åbne gårdrum, byrummet "den grønne pause" eller "Vestergårdshaven".



Kantzone mod vej med cykelparkering og opholdsarealer



Kantzone mod sti privat- og fælles opholdsarealer

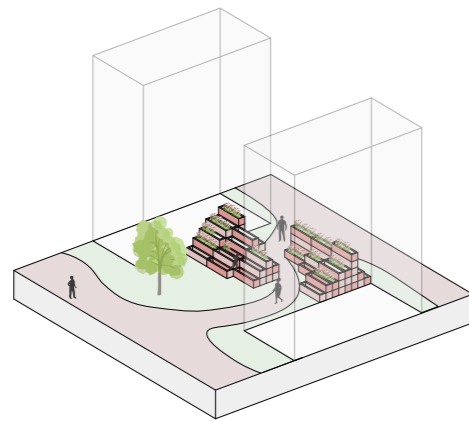


Kantzone mod gårdrum/sti med privat- og fælles opholdsarealer

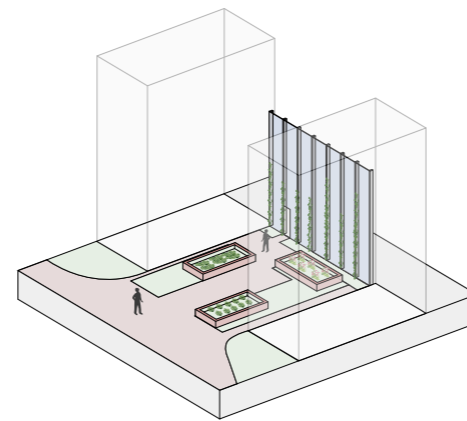


Principper for støjværn

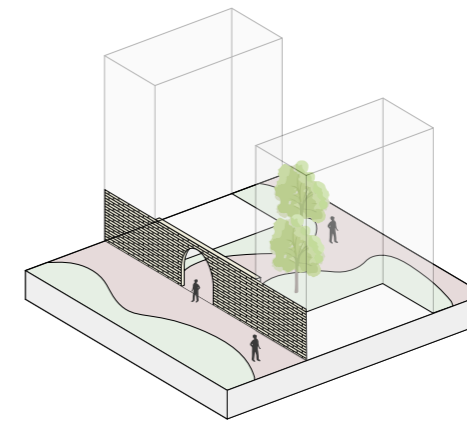
Støjværn med forskellige temaer tilpasset arkitekturen



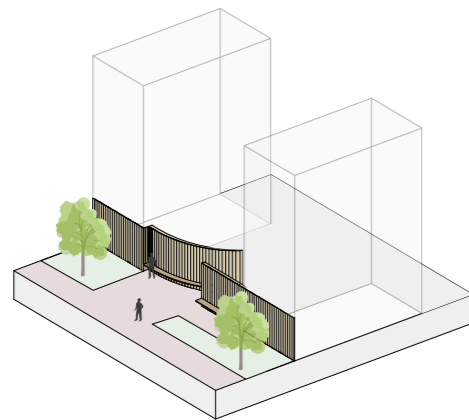
Plantekasse og blomsterbed i højden



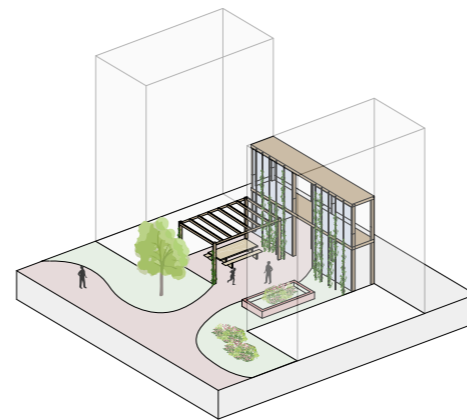
Urban farming og transparent væg



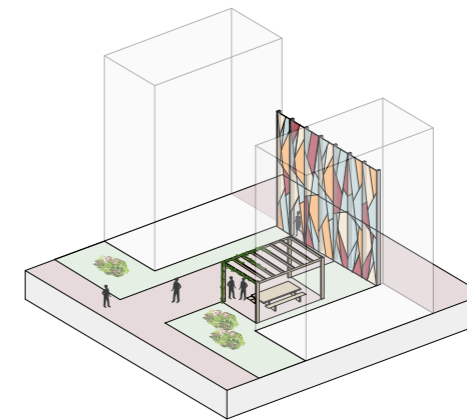
Forlængelse af bygningens basemateriale



Forlængelse af bygningens basemateriale



Pergola med opholdsmøbler



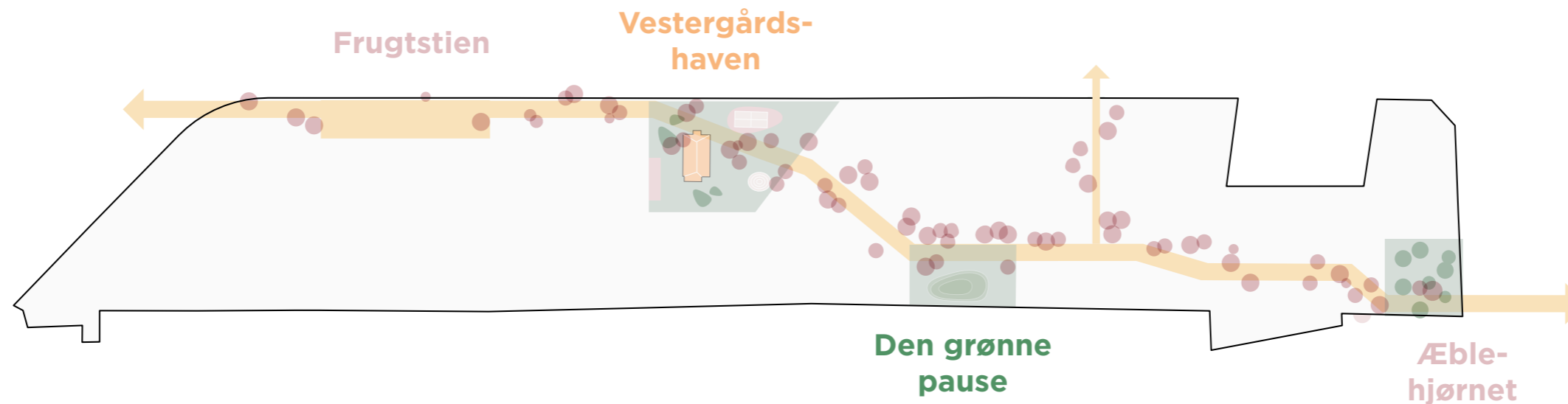
Glaskunst med levende farvespil

Landskab

Landskabs hovedgreb

Praktisk og rekreativ forbindelse

Frugtstien er et væsentligt karakterskabende element - en gylden tråd - der strækker sig igennem hele området med en karaktergivende belægning. På stien kan man fx slentre igennem området og på den vis undgå at gå langs Kirke Værløsevej eller Ny Vestergårdsvej. Man vil også kunne tage cyklen med igennem området, men pga. det bølgende terræn og den karaktergivende belægning vil det være svært at bruge Frugtstien som en decideret cykelsti. Stien er en tryk, sikker og oplevelsesrig forbindelse til bymidten og stationen, som samtidig vil bidrage til at binde området bedre sammen med den omkringliggende by.



Frugtstien

Det overordnede greb er at åbne området op for byen ved en oplevelsesrig stiforbindelse. Frugtstien slynger sig i et grønt miljø med en frodig grøn beplantning med både bærbuske og træer, som understreger områdets grønne karakter. Frugtstien skaber sammenhæng igennem hele området.

Vestergårdshaven

Den hyggelige, fælles have for alle aldre - med bænke, siddegrupper, frugttræer, legeområde og mulighed for dyrkning af grøntsager. Beplantningen vil derudover fremstå med et præg af 'vild med vilje' og understøtte biodiversitet i byen.

Den grønne pause

Et roligt sted at stoppe op, med naturlige skrænter, indsigtsbænke og beplantning der er "vild med vilje".

Æblehjørnet

Indbydende og tydelig ankomst til området med mulighed for ophold med frodige højbede og cykelparkering.

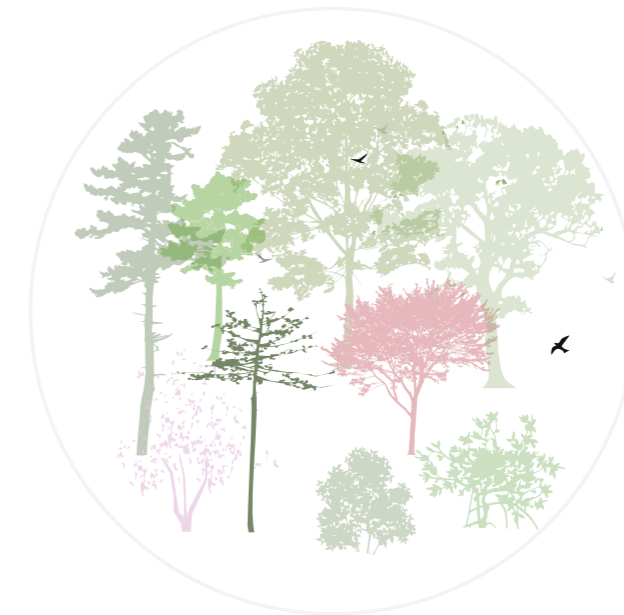
Eksisterende kvaliteter

Karakterskabende by- og haverum



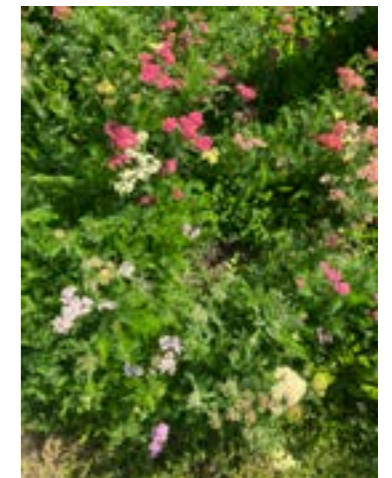
Grøn korridor

Ny Vestergårdsvej fremtræder i dag som en meget grøn vej og denne karakter skal fastholdes og yderligere styrkes ved plantning af træer langs vejen.



Mangfoldige haver

Beplantningen langs Ny Vestergårdsvej er i dag kendetegnet af en stor artsdiversitet. Her er både små og store træer, løvtræer og nåletræer, hjemmehørende og eksotiske arter. Denne karakter skal fastholdes og styrkes i det nye kvarter.



Den nye frugtsti

Det sammenbindende element



Frugtstien

Som et genkendeligt træk introduceres et bånd af frugttræer, fx æble eller kirsebær, der vil sno sig gennem området og den øvrige beplantning og følge hovedstien. Træerne vil være særligt karakterfulde under blomstring i foråret. Frugttræerne har reference dels til stedets historie med Vestergård (dyrkning af fødevarer) og dels til stedets karakter i dag med de mange private haver i nord.

Beplantningen vil understøtte biodiversitet i området og bidrage til at begrønne det i dag stærkt befæstede område. Selve stien vil være et trygt sted at færdes både i og igennem området. Stien vil bidrage til at skabe sammenhæng i byen og styrke adgangen fra fx Søndersø Skolen og svømmehallen til stationen og bymidten.



Karakterskabende elementer

Som yderligere karakterskabende element og for at skabe sammenhængskraft bruges en karakterfuld belægning på hovedstien gennem området.

Desuden anvendes et bestemt og karakterisk byrumsmøbel til at danne en rød tråd - det kan f.eks. en behagelig havebænk, der understøtter parkstemningen og er god at bruge for alle, også områdets mange ældre.



Frugtstien

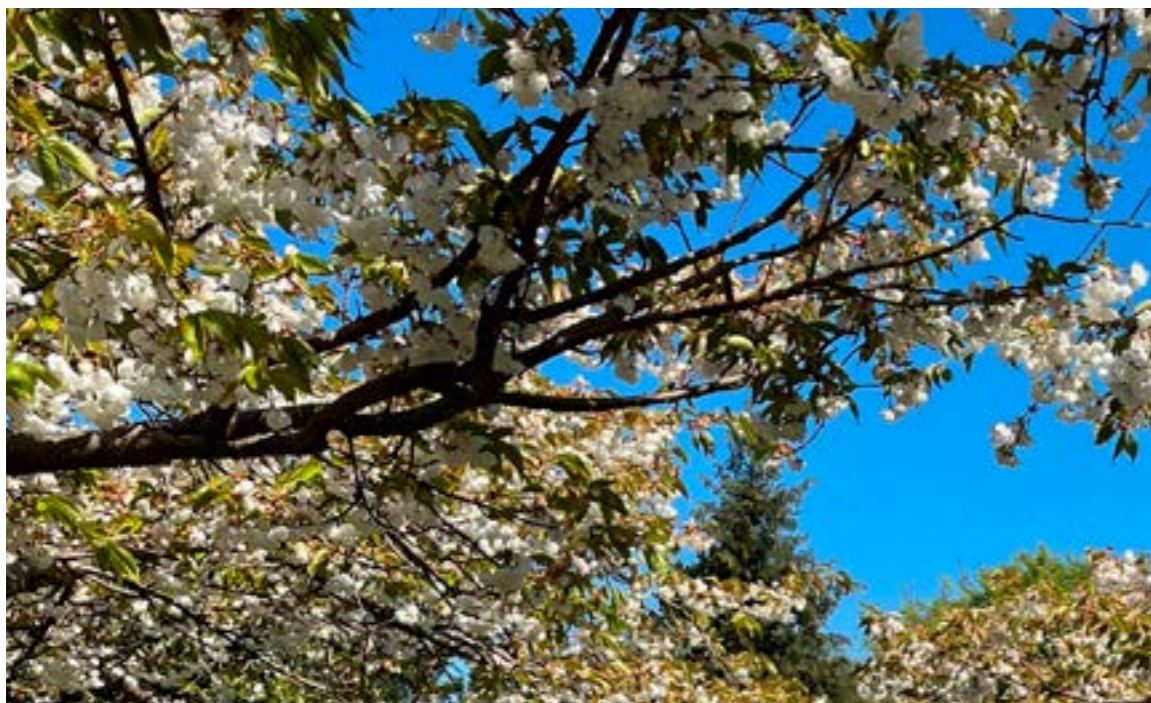


genkendelig beplantning af frugttræer, visuel effekt om foråret - og noget at høste fra i sensommer/efterår

Stiens bredde variere - men er min 2 m i bredden

stiforbindelse i et genkendeligt belægningsmateriale

mulighed for at tage ophold langs m stien, bænke kan understøtte identitet



Vestergårdshaven

Den hyggelige, fælles have for alle aldre



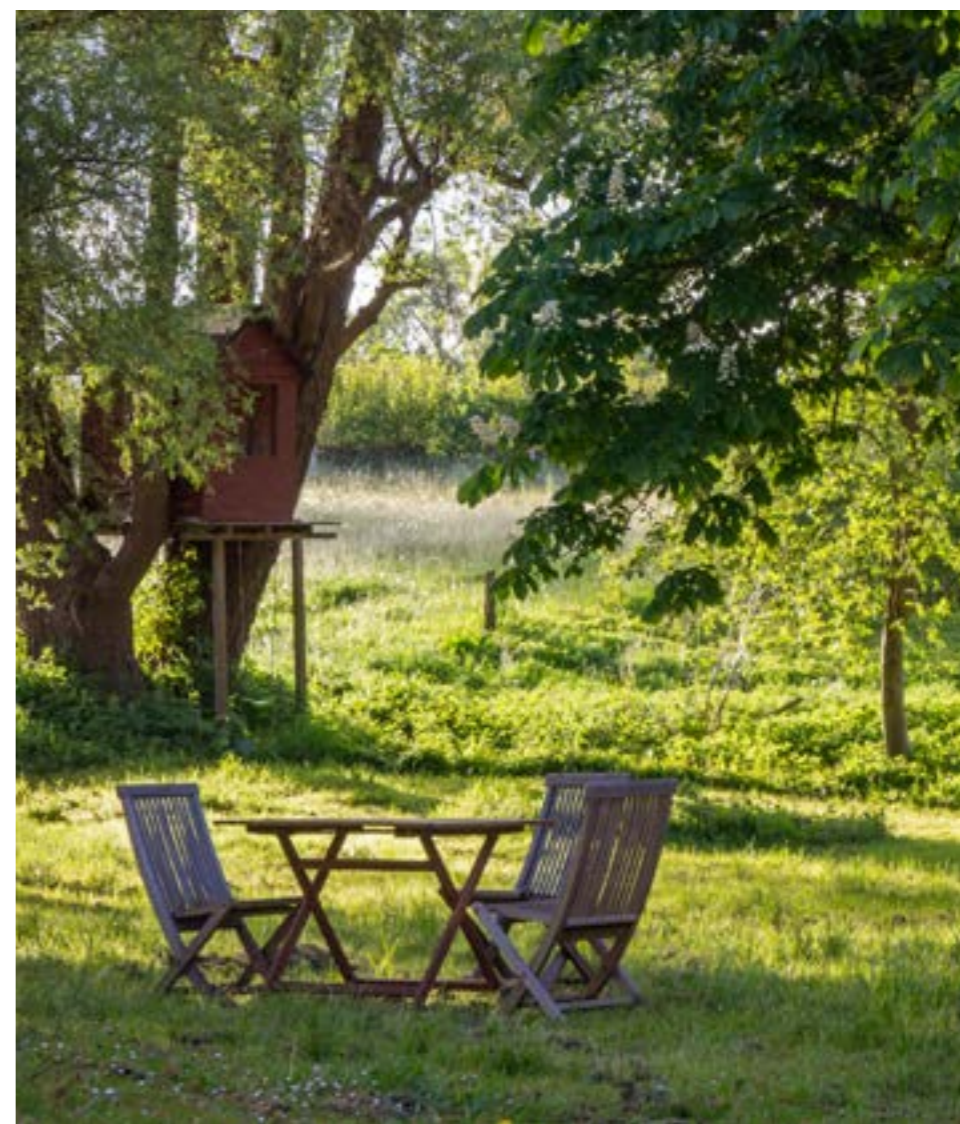
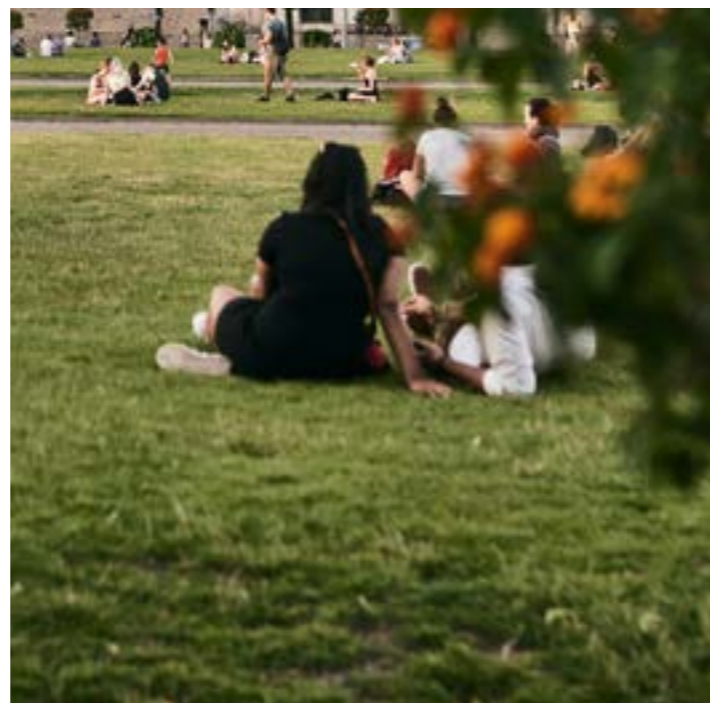
gode bænke med
udsigt til aktiviteter

frugttræer og buske
at plukke fra

mulighed for at dyrke
krydderurter og grøntsager
i højbede

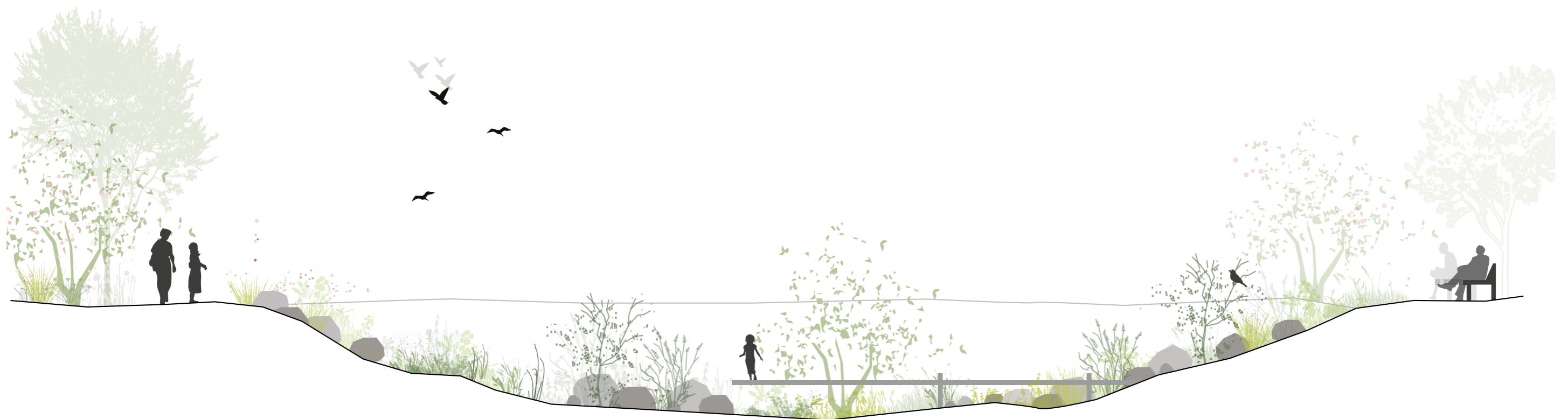
enkelte legemuligheder for
nabokvarterets børn - fx
en stor gyngesæde eller et
klatrestativ

mulighed for at spise sammen
i små grupper



Den grønne pause

Et roligt sted at stoppe op



frugtstien

naturlige skrænter
med sten og beplantning
giver biodiversitet

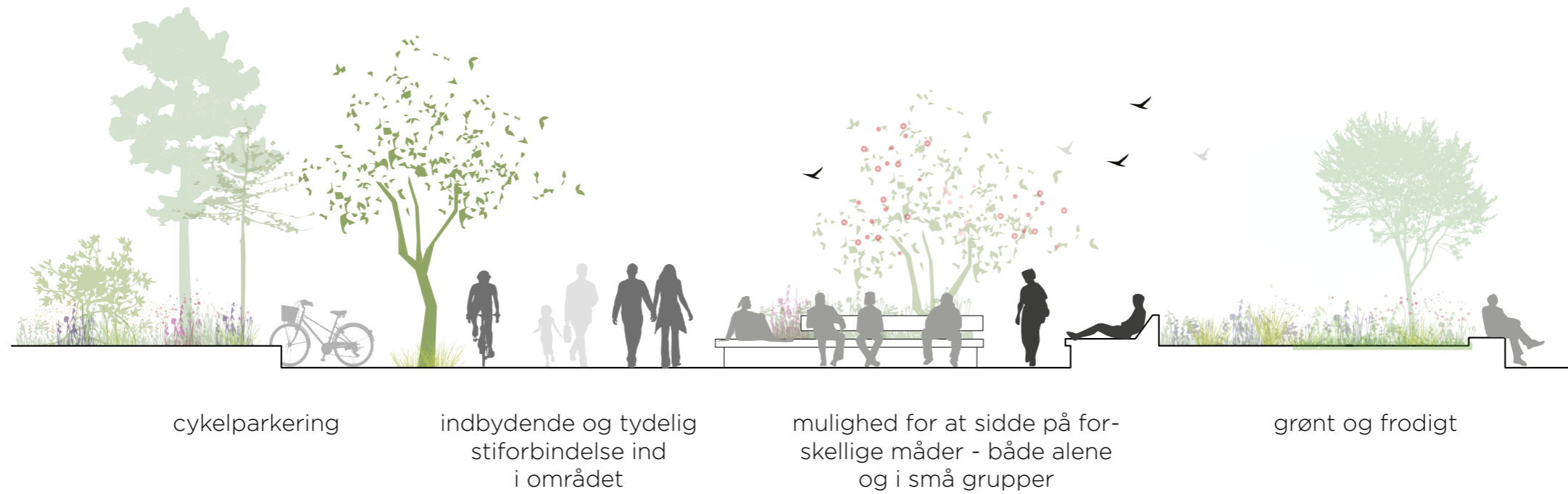
mulighed for naturleg og insekthoteller
i "vild med vilje"-rammer

gode bænke med udsigt
ud over byrummet



Æblehjørnet

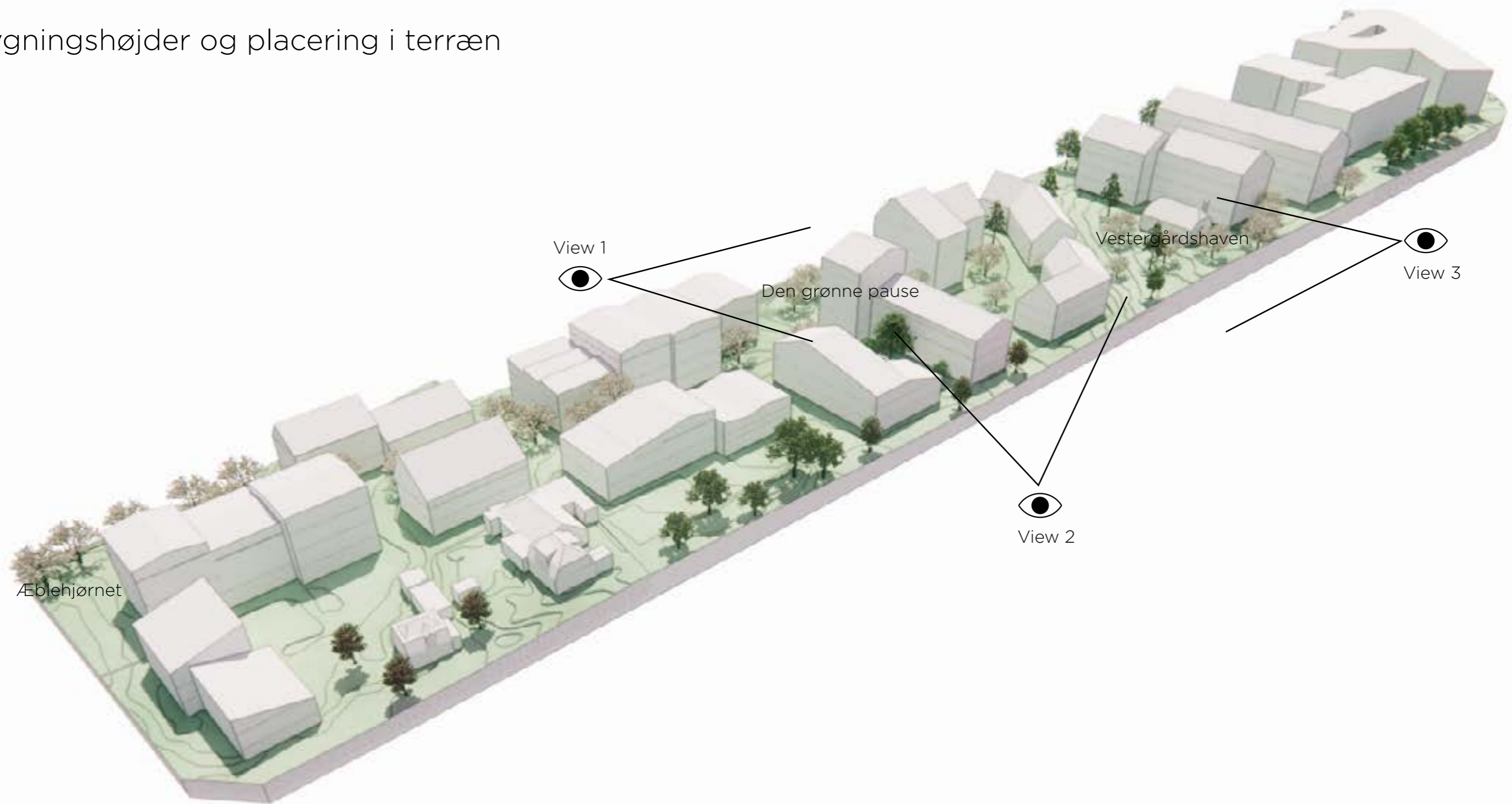
Campus-miljø nær stien til stationen og midtbyen





Det bølgende landskab

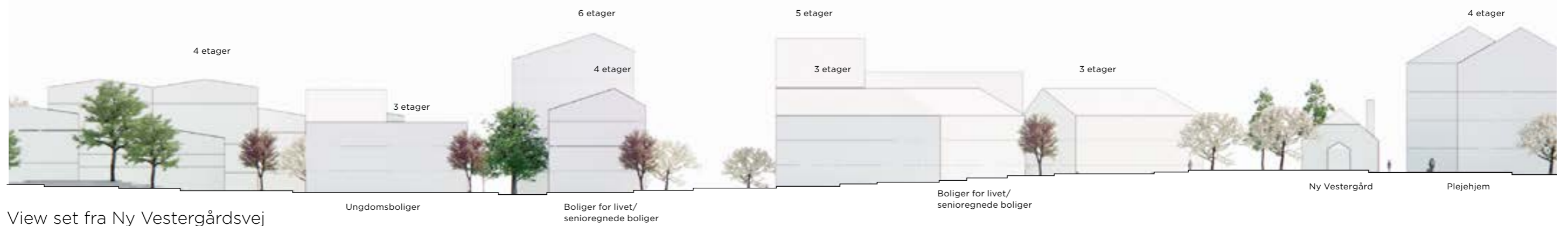
Bygningshøjder og placering i terræn



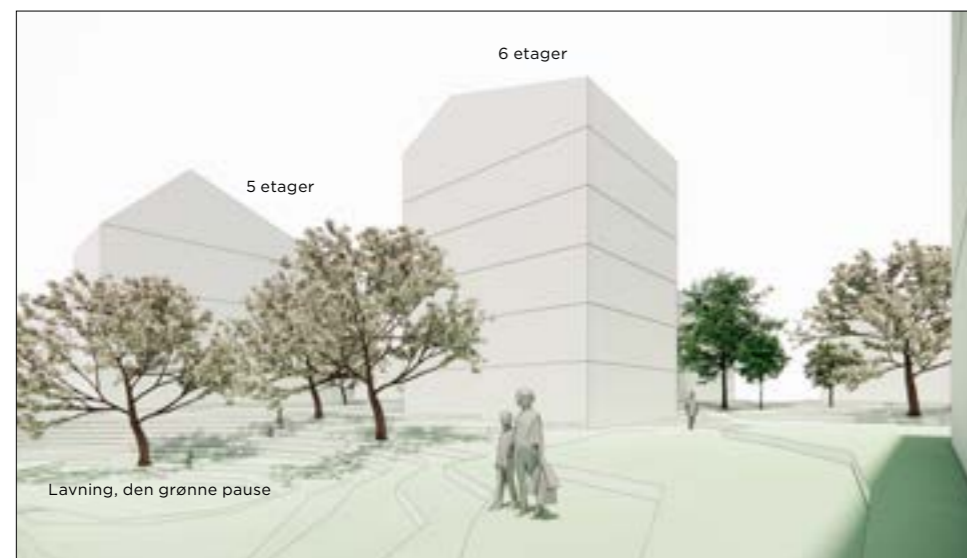
(Note: Uafklaret for matriklerne på Løssevej)

Det bølgende landskab

Bygningshøjder og placering i terræn



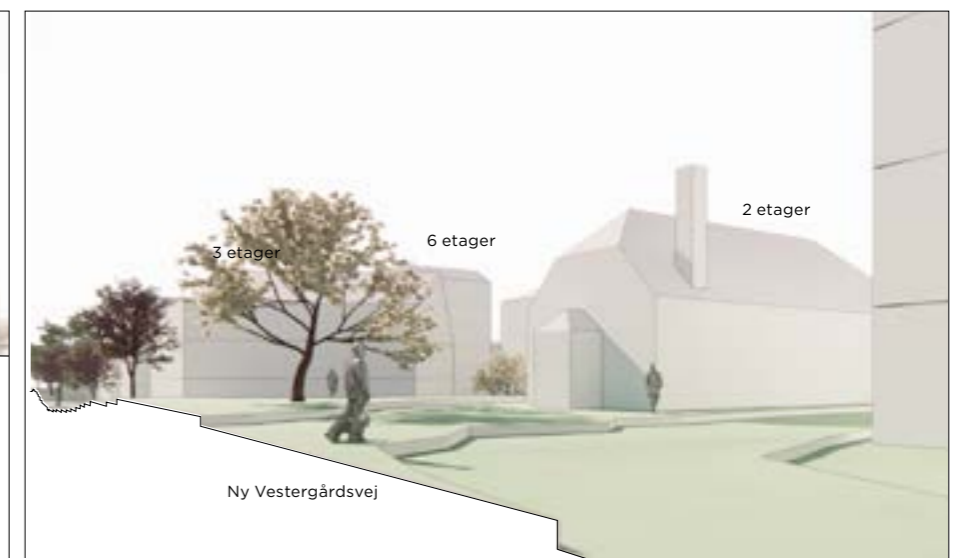
View set fra Ny Vestergårdsvej



View 1: Set fra den grønne pause



View 2: Set fra Ny Vestergårdsvej



View 2: Stuehuset set fra Ny Vestergårdsvej

Infrastruktur & parkering

Scenarier for omkringliggende veje

Forslag til fremtidig situation



Trafikken ensrettes fra vest mod øst ad Ny Vestergårdsvej (NV), der etableres modstrøms cykelbane og parkeringsbaner ind mod det nuværende erhvervsområde, hvor der er færre adgange og derved kan opnås flest parkeringspladser langs vejen. I krydset ved Kirke Værløsevej (KV) etableres der svingbaner til NV, så den indsvingende trafik ikke forsinkes trafik-

ken på KV. Det foreslås at lukke Lathyrusvej (LAV) for at forsimple adgangene til NV og minimere trafikken på LAV, som også fungerer som cykelrute til og fra Søndersøskolen. Der fastholdes dobbeltrettet trafik på Læssevej ud for Netto. Eksisterende fortov mod parcelhusene fastholdes. Der etableres en p-bane mod erhvervsdelen i en min. bredde på 2 m.

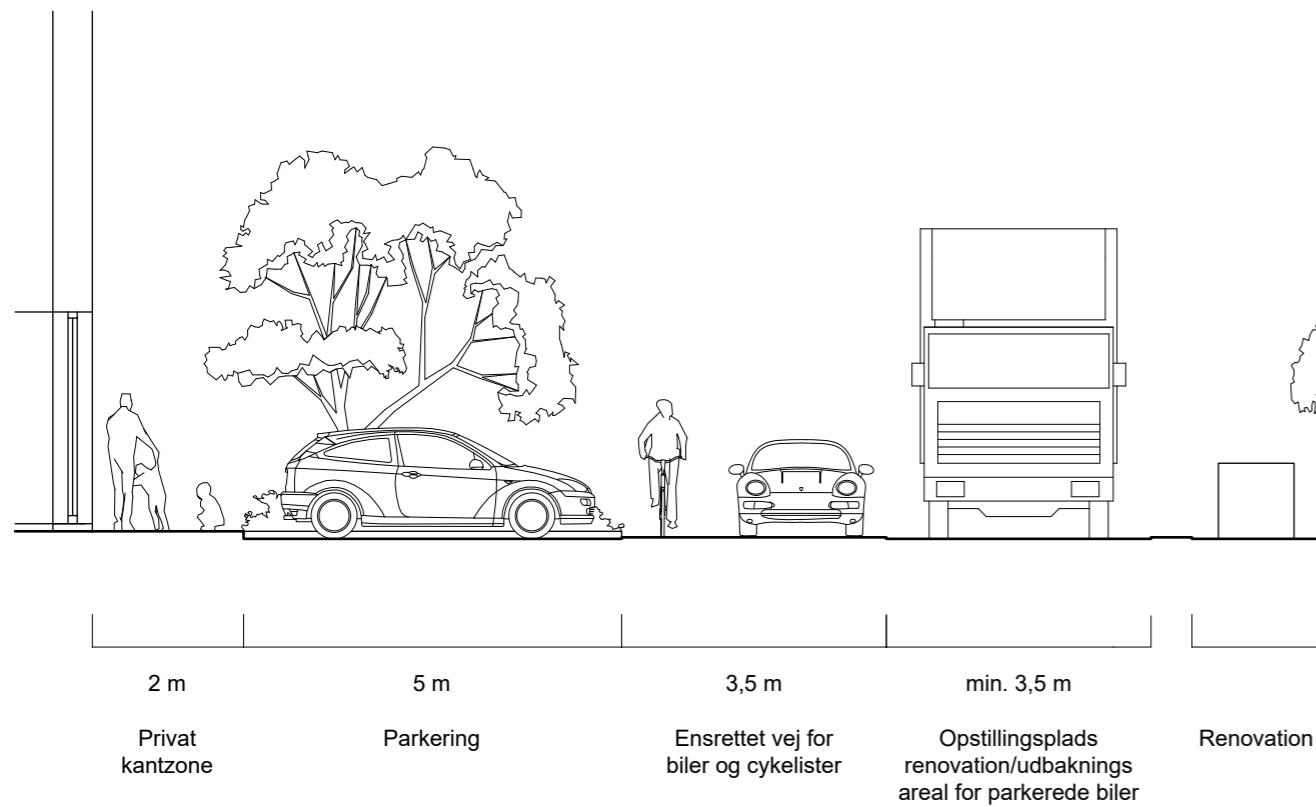
I det videre arbejde undersøges, om dette giver anledning til tilpasninger i det omkringliggende villakvarter.

- ■ ■ VEJEN LUKKES
- CYKELBANE
- CYKLER OG BILER ENSRETTET
- BILER BEGGE RETNINGER
- ↪ DEDIKEREDE SVINGBANER

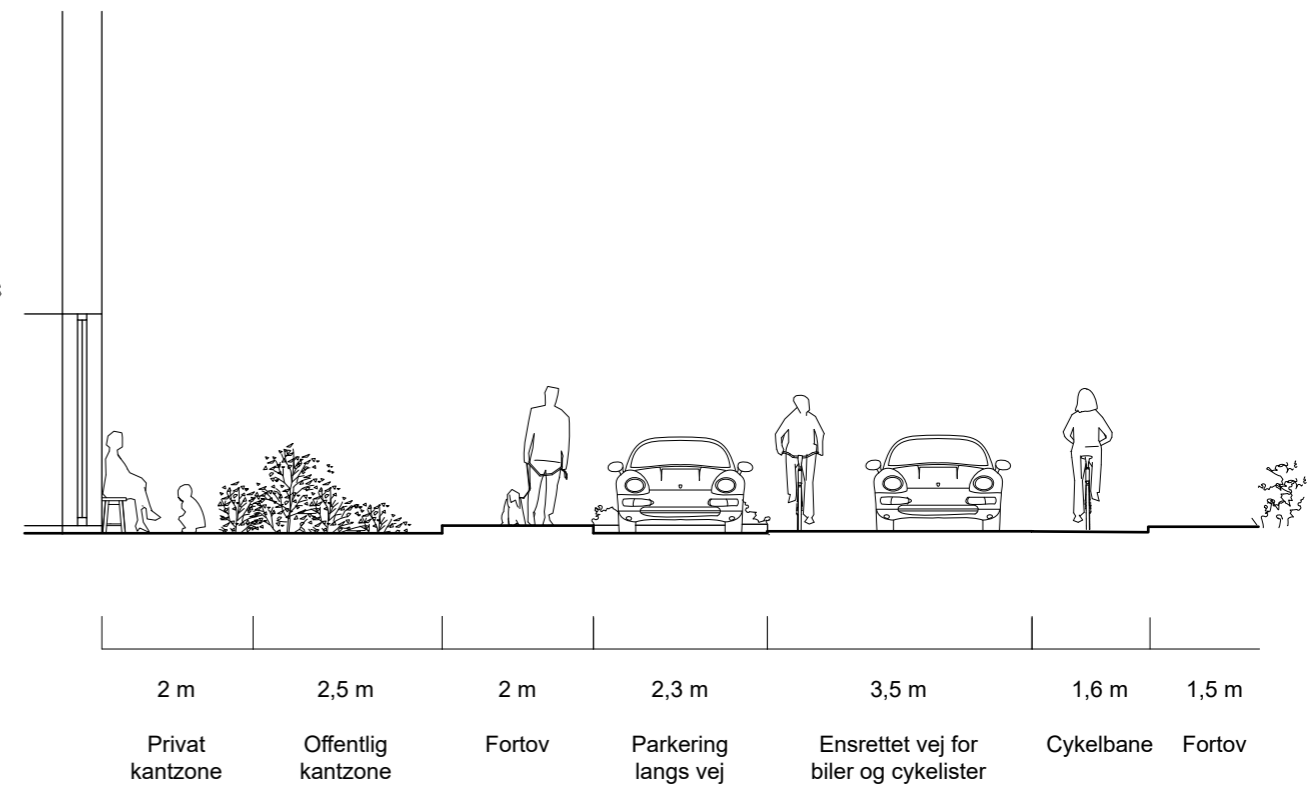
Vejprofiler

Forslag til fremtidig situation

Servicevej 1:100



Ny Vestergårdsvej 1:100



Stipprofiler

Forslag til fremtidig situation

Frugtstien 1:100



min. 2 m

Frugtstien

Sekundære stiforløb 1:100



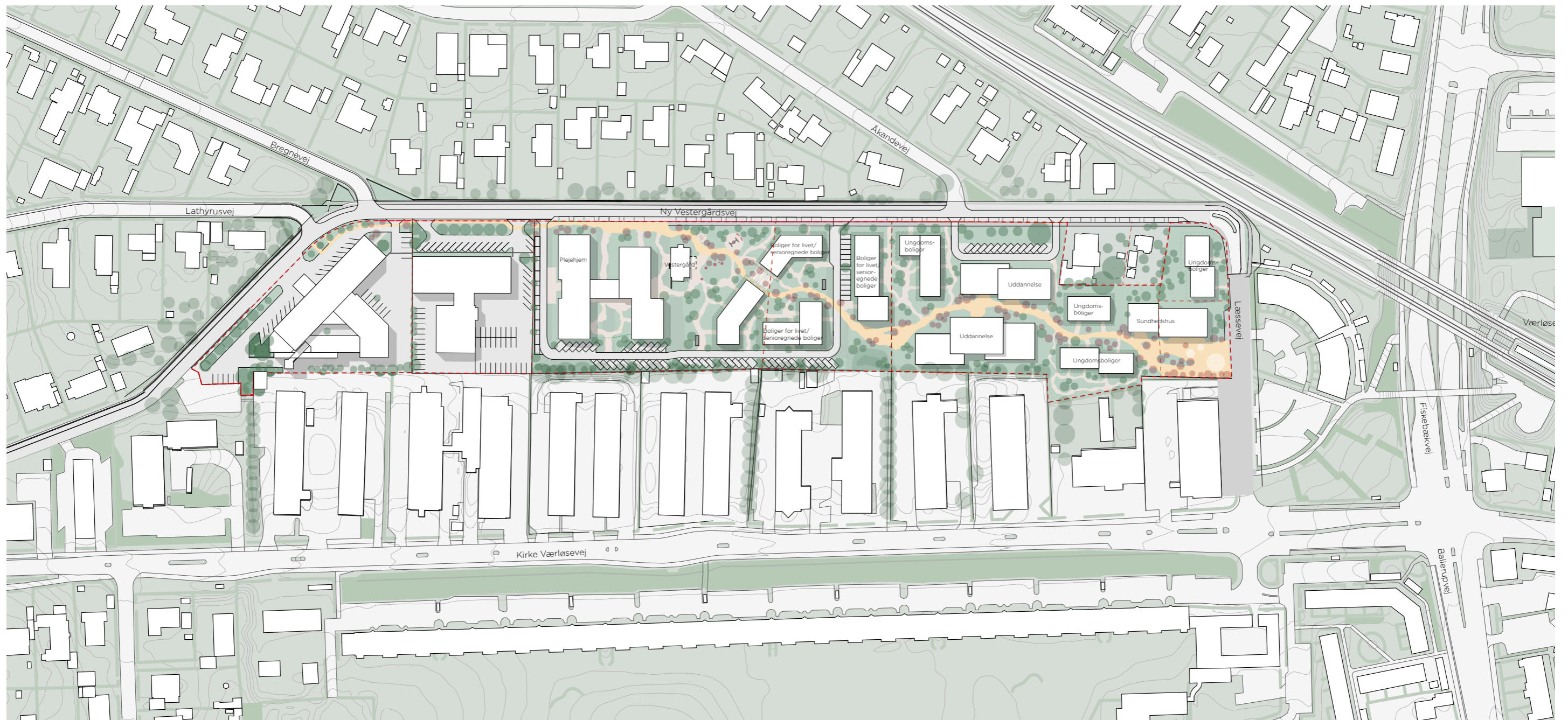
min. 1,3 m

Sekundære
stiforløb

Situationsplan

Situationsplan

Forslag til fremtidig situation 1:2000



(Foreløbig for matrikler ved Læssevej).

Bebyggelsesprocent

Forslag til fremtidig situation



1:2000

Samlet bebyggelse for udviklingsområdet er på 32.309m² og udviklingsområdet har et grundareal på 34.233m² som giver en samlet bebyggelsesprocent på 94,4%.

Den endelige bebyggelsesprocent vil blive fastlagt som led i den kommende lokalplanproces.

MATRIKEL NR./AREAL

3 lo: 5.623 m²

3lp del 1: 3.552 m²

3 a + 3lr + 3lp del 2: 8.525 + 4.421 m² + 926 m² = 13.872 m²

3 fc: 8.771 m²

Foreløbig for 3fu + 3gm: 1.126m² + 1.289 m² = 2.415 m²

FREMTIDIG BEBYGGELSE m²

5.615 m²

3.694 m²

13.000 m²

7.750 m²

2.250 m²

FREMTIDIG BEBYGGELSES %

100%

103%

94%

88%

93%

Anvendelser

Forslag til fremtidig situation



Indenfor området er anvendelserne hensigtsmæssig placeret, så de giver mulighed for deling af faciliteterne, samarbejder og udvekslinger på tværs og tilfældige møder i fællesarealerne.

Offentlige og åbne funktioner er placeret med god synlighed og adgang fra det omkringliggende område. (Foreløbig for matrikler ved Læssevej.)

1:2000

ANVENDELSE

SUNDHEDSHUS

PLEJEHJEM

PLEJEHJEM ERHVERVSDDEL

BFL / SENIOREGNEDE BOLIGER

BENYTTES TIL FÆLLESAKTIVITETER

FREMTIDIG BEBYGGELSE m²

2.000 m²

5.000 m²

1.500 m²

6.500 m² boliggennemsnit på 85m²

245 m²

ANVENDELSE

UNGBOLIGER

UDDANNELSE

ERHVERV

IVÆRKSÆTTERHUS/

HJEMMEPLEJE

FREMTIDIG BEBYGGELSE m²

3.000 m²

5.000 m²

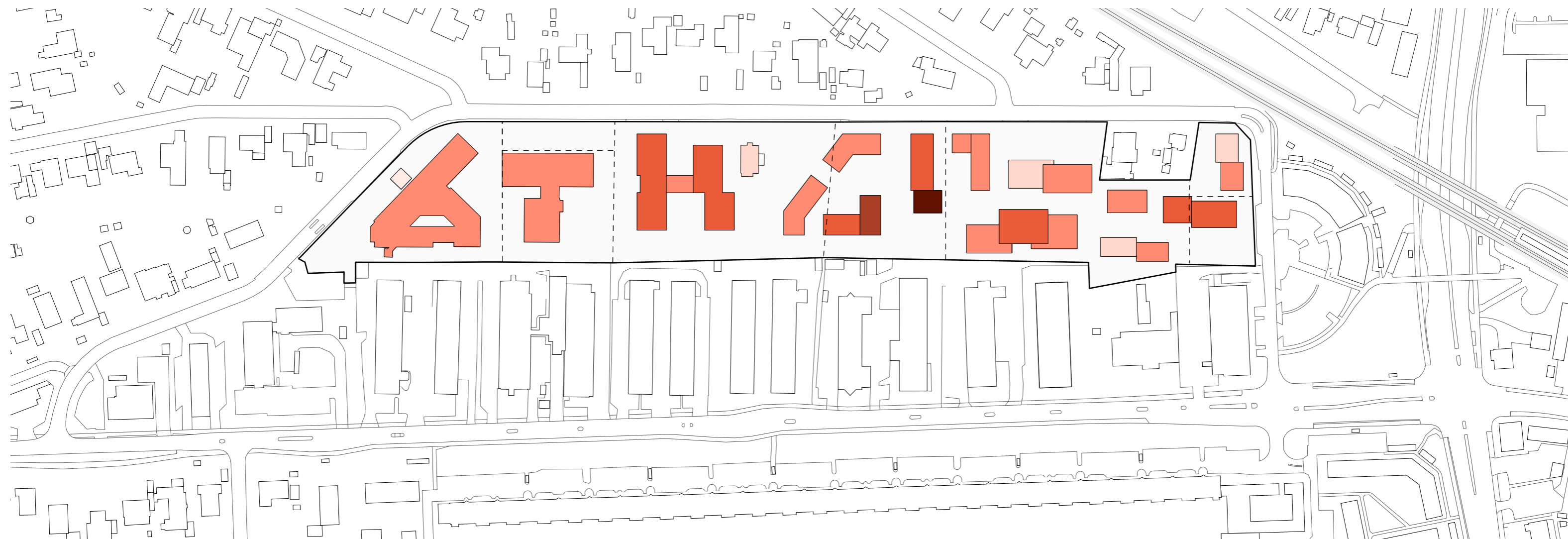
3.694 m²

3.000 m²

2.000 m²

Bygningshøjder

Forslag til fremtidig situation

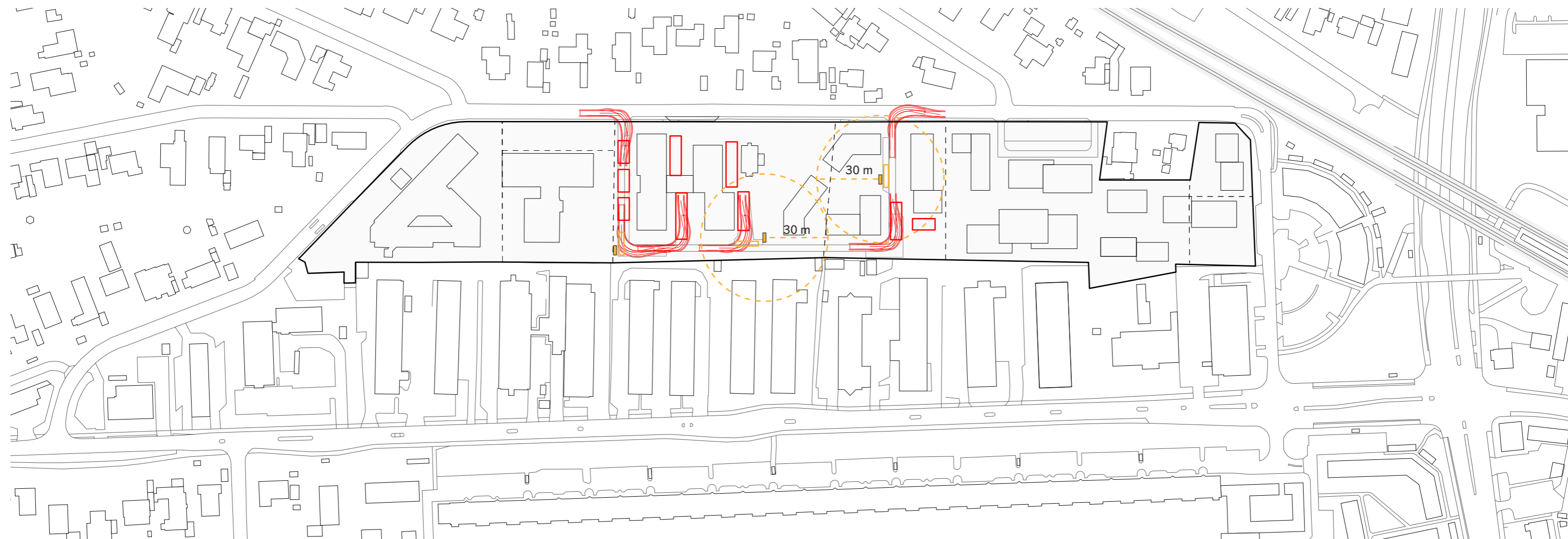


Bebyggelsen følger koterne, skaber diagonale sigtelinjer og karakterfulde mellemrum mellem husene. Bebyggelsen trapper ned i højden mod Ny Vestergårdsvej og er stedsvist højere mod syd. Ved udformning af de varierende bebyggelseshøjder har der været stort fokus på sol på friarealer. (Foreløbig for matrikler på Læssevej.)

- 1:2000
- 1 ETAGE
- 2 ETAGER
- 3 ETAGER
- 4 ETAGER
- 5 ETAGER
- 6 ETAGER

Brand og renovation

Forslag til fremtidig situation



Brandredning

Plejhjemmet samt boligbebyggelse over 4 etager brandreddes med stigevogn, markeret med rødt på tegning. Boligbebyggelse op til 4 etager brandreddes med bærbar stige med et 5x5m felt foran hver boligs redningsåbning. Løsningen skal planlægges nærmere efterfølgende.

Renovation

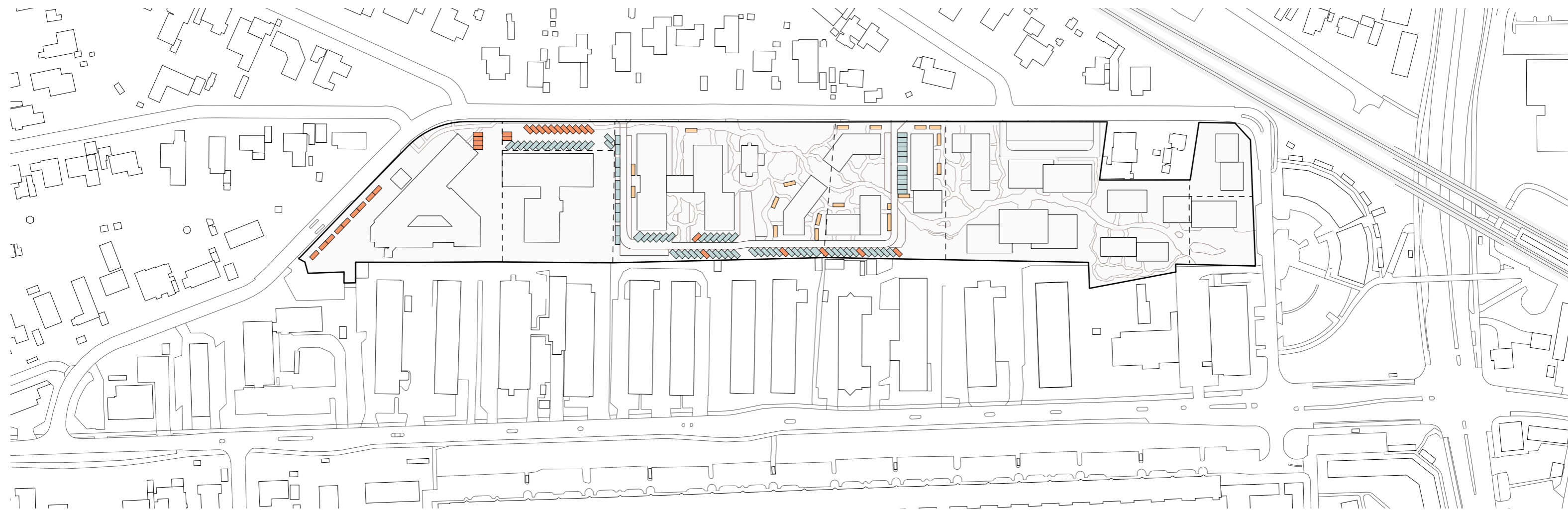
Affaldsstationer er placeret så der er maksimum 30m fra opgange. Der er afsat plads til renovationskøretøjer, så der også stadig er plads til at personbiler og ambulancer kan komme forbi ved tømning.

1:2000

- BRAND OPSTILLINGSPLADSER
- RENOVATION
- RENOVATION OPSTILLINGSPLADSI
- RENOVATION 30 M AFSTAND

Parkering og cykler

Forslag til fremtidig situation



Den viste parkering og antallet af parkeringspladser på terræn for delområde 1 og 2 er et bud på den fremtidige situation. I den kommende lokalplanproces arbejdes der videre med planlægningen af parkering.

For delområde 3 og 4 er udviklingsplanen endnu på så overordnet et niveau, at der ikke er arbejdet med tilvejebringelse af parkeringspladser. I et fremtidigt arbejde med lokalplaner for disse arealer, vil parkering og intern infrastruktur være et væsentligt fokusområde.

1:2000

PARKERING CYKLER

PARKERING BILER

UDLÆG PARKERING BILER

Sol-/skyggediagram

Scenarie - sadeltage

Med udviklingsplanen foreslås det at der arbejdes med sadeltage eller andre tagformer som understøtter et taglandskab i området. Til sammenligning vises der på efterfølgende side et skyggediagram med flade tage, så forskellen på skyggeindvikningen tydeliggøres.

Jævn døgn



09:00



12:00



15:00

Sommersolhverv



09:00



12:00



15:00

Sol-/skyggediagram

Scenarie - flade tage

Jævn døgn



09:00



12:00



15:00

Sommersolhverv



09:00



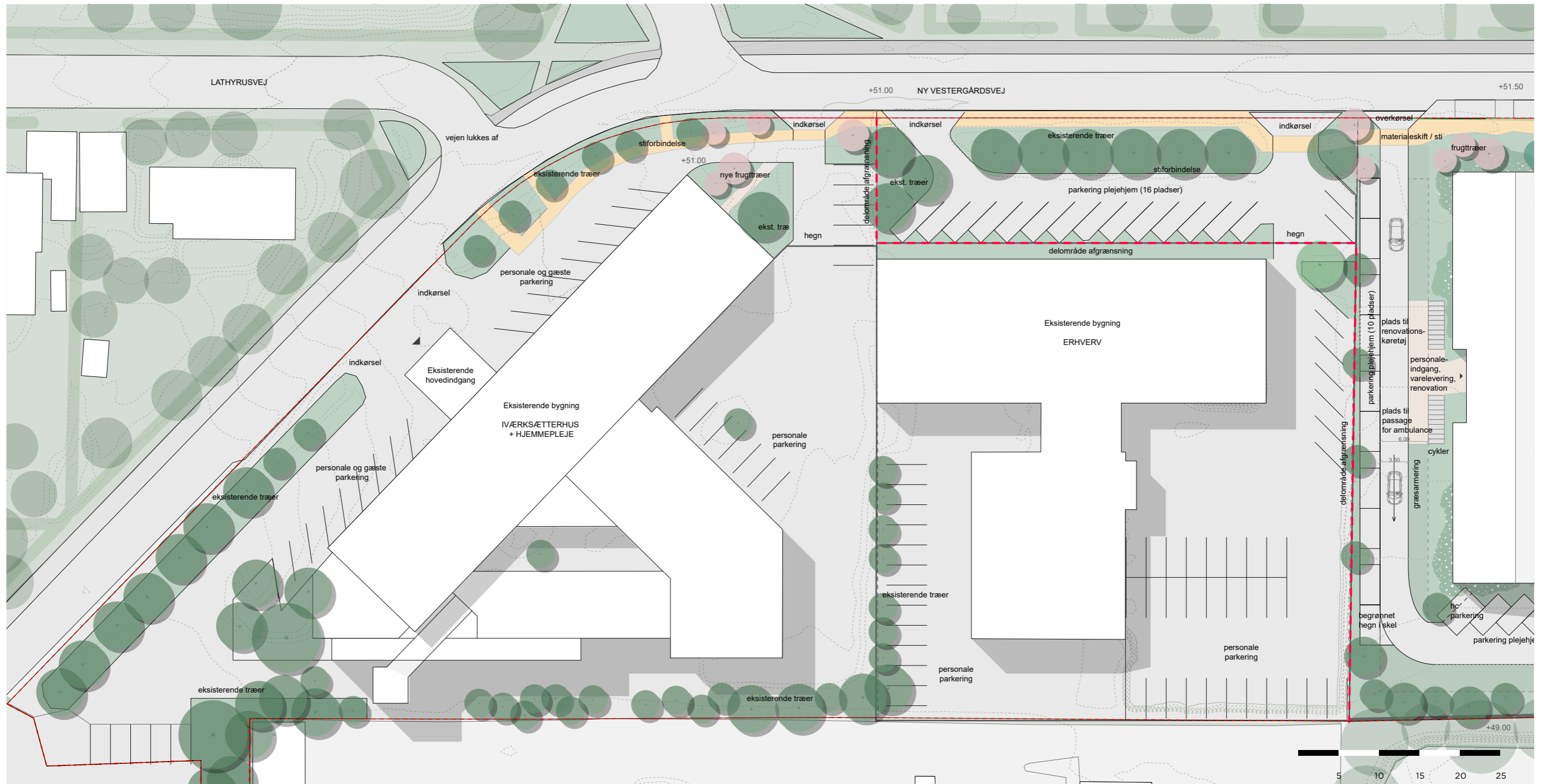
12:00



15:00

Delområde 1

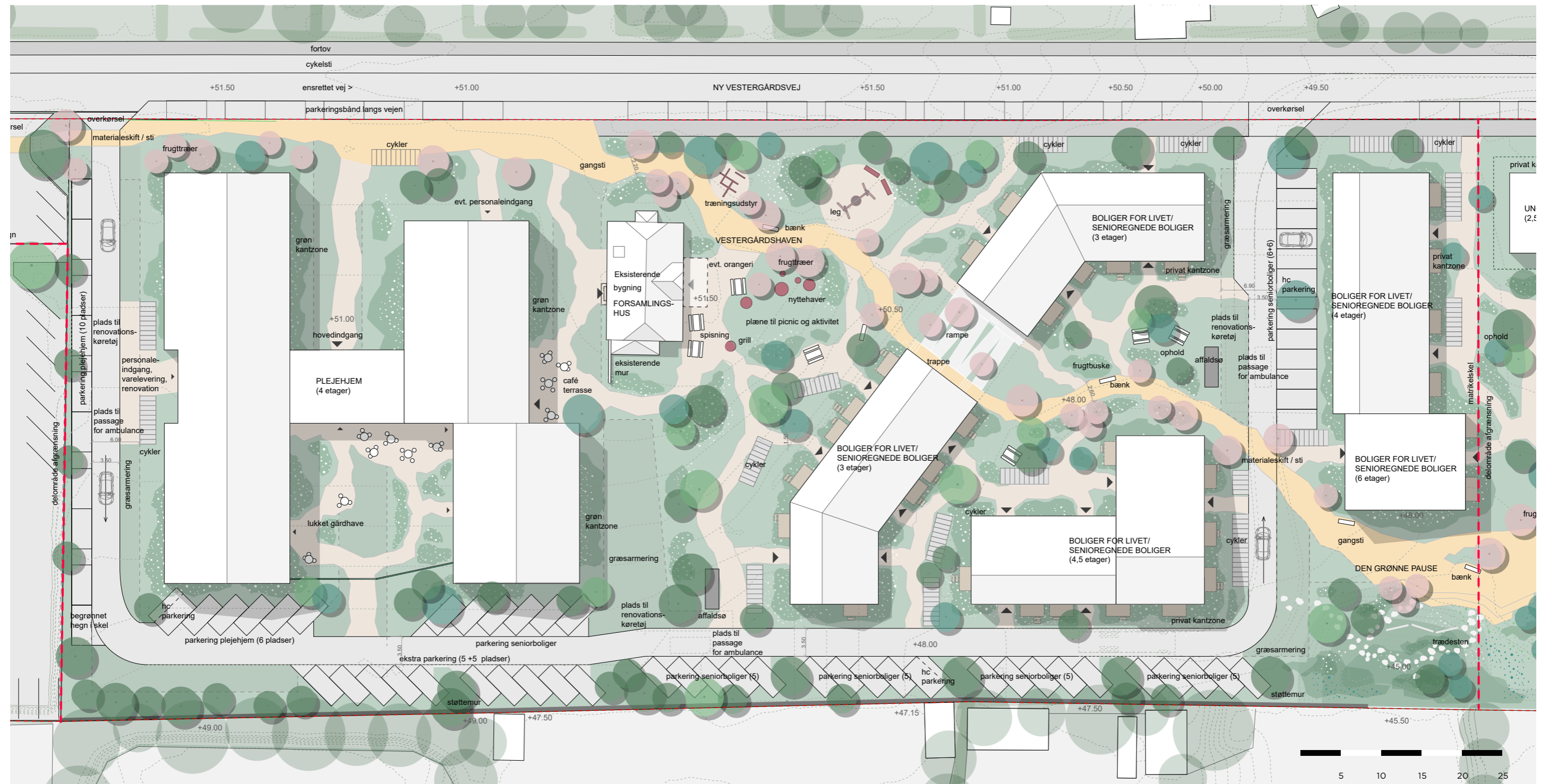
1:500



(Foreløbig for matrikler ved Læssevej).

Delområde 2

1:500



(Foreløbig for matrikler ved Læssevej).

Delområde 3

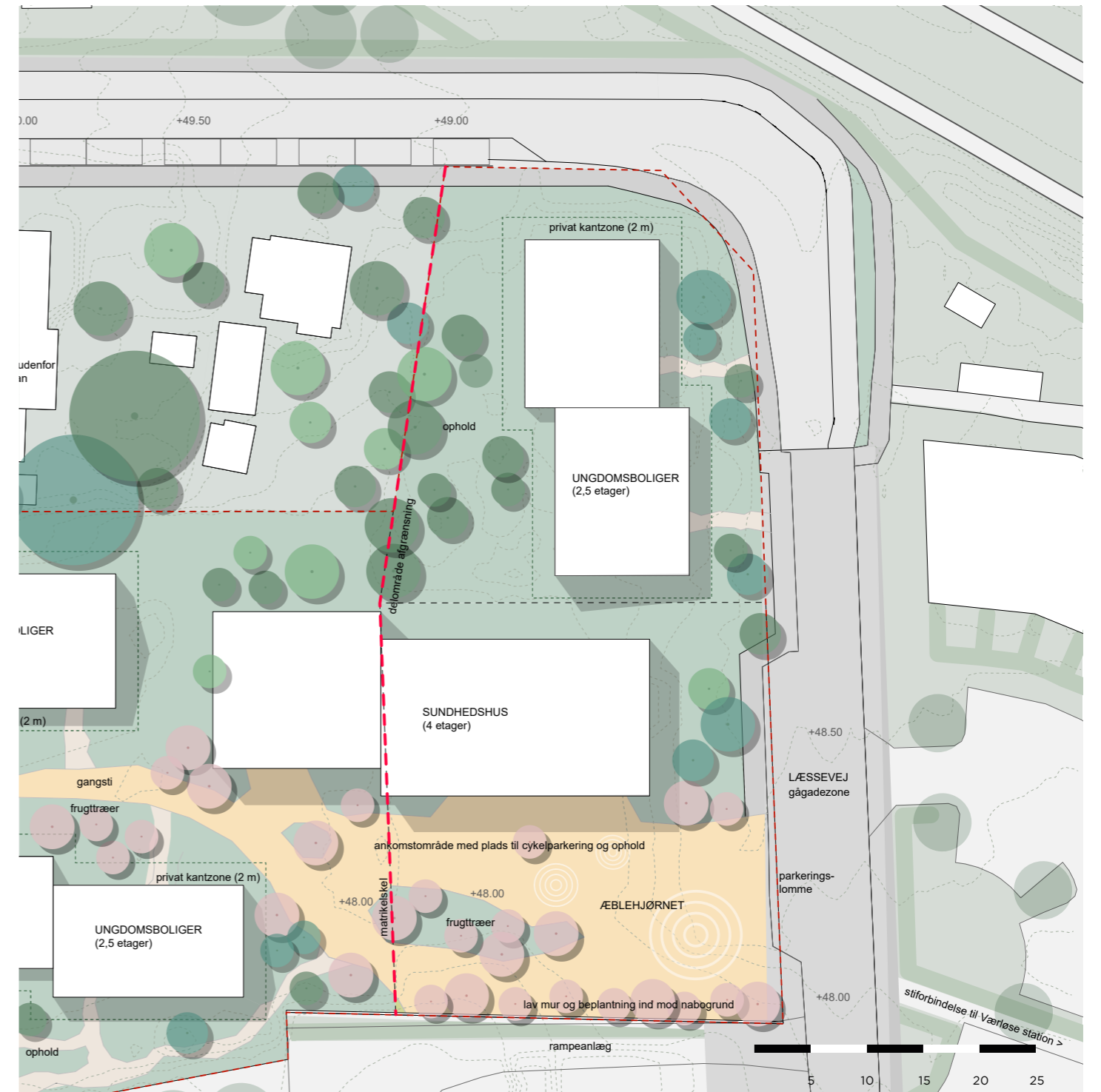
1:500



(Foreløbig for matrikler ved Læssevej).

Delområde 4

1:500



(Foreløbig for matrikler ved Læssevej).

Proces og borgerinddragelse

Borgerinddragelse

Forår 2023

I januar 2023 besluttede det politiske udvalg for Plan & Byudvikling i Furesø Kommune, at arbejdet med en udviklingsplan for arealerne ved Ny Vestergårdsvej skulle fortsætte. Arbejdet skulle tage afsæt i en række nærmere definerede anvendelser, samt visionen om:

At skabe et sammenhængende økosystem med fokus på offentligt privat samarbejde om nye velfærdsløsninger og grøn omstilling. I området skal der være plads til iværksætter, erhverv, uddannelse og velfærdsfunktioner som eksempelvis, sundhedshus, hjemmepleje, plejeboliger og tryghedsboliger.

Efterfølgende blev der tilrettelagt en dialog- og inddragelsesproces:

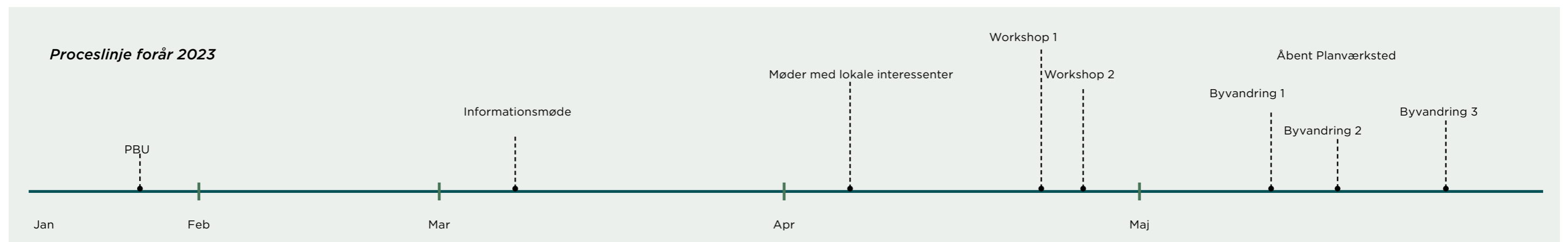
- Den 8. marts blev der afholdt et åbent informationsmøde med fokus på det politiske opdrag til udviklingsplanen, samt den kommende proces. Mødet blev holdt i Multisalen på Rådhuset, og der var mange deltagere, både borgere, virksomheder, grundejere, foreninger, politikere og forvaltning. Der blev orienteret om projektets historik de seneste år, de

politiske visioner for den fremtidige identitet og anvendelse af området. Der var anledning til at stille spørgsmål, hvilket mange benyttede sig af. På den vis blev mange forskellige aspekter og ikke mindst bekymringer drøftet.

- I april, blev der afholdt en række dialogmøder med de særlige interessenter i forbindelse med udviklingen af arealerne. Der blev inviteret til møde for grundejere i erhvervsområdet, erhvervsdrivende i erhvervsområdet, grundejerforeninger i nærhed til udviklingsområdet, boligforeninger i nærhed til udviklingsområdet, interesseorganisationer/foreninger vedr. erhvervsliv.
- I marts, blev der afholdt workshops den 17. og den 24. april med temaerne "Identitet, byrum, arkitektur og bæredygtighed" og "Mobilitet og trafikale opmærksomhedspunkter". Der var ca. 25-30 deltagere på hvert møde. Mange forskellige ønsker, udfordringer og sværhedsgrader blev drøftet på de to workshops. På side 76 ses en masse nøgleord fra processen – og særligt fra de to workshops. Ud over at få mange inputs til ønsker om fremtidige forhold, fik

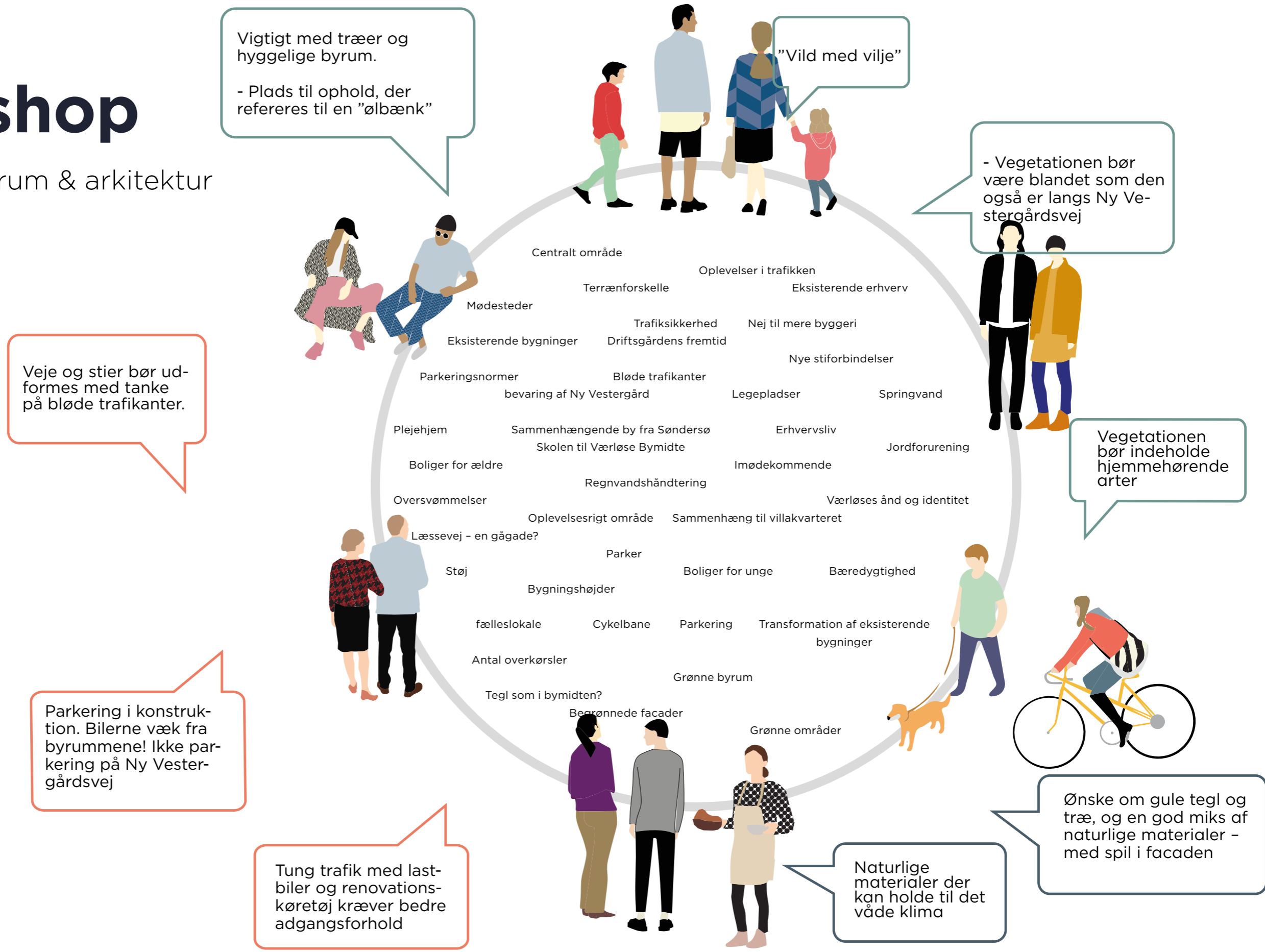
forvaltningen, grundejer og rådgivere også en masse viden om området som helhed fra de mange borgere der deltog. Møderne blev holdt i lokaler hos T&W Medical (tidligere Widex) på Ny Vestergårdsvej.

- I maj afholdt Furesø Kommune et 'Planværksted' i Værløse Bymidte. Her kunne forbigående og interesserede få information og en give input, både til arbejdet med en udviklingsplan for Værløse Bymidte, men også til en udviklingsplan for Ny Vestergårdsvej. I forbindelse med planværkstedet blev der afholdt 3 byvandring. Her deltog 3 mindre grupper på (6-12 deltagere pr. tur), i en gå-tur fra bymidten, til Læssevej, Ny Vestergårdsvej og ned til Kirke Værløsevej. På turen blev der tale om potentialer, stedets identitet, udfordringer, historik i området, muligheder for fremtidige forhold, politiske visioner, borgeres ønsker mv.



Workshop

Opsamling byrum & arkitektur



Workshop

Opsamling trafikale udfordringer

