

# Lokalplan

FORSLAG TIL LOKALPLAN 166 for DEN POLSKE HANGAR

12.04.16



Bydel: Kildedal

Vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 30. maj 2016

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden fra **7. juni** og frem til den **28. august** 2016.

## Redegørelse

Her beskrives baggrunden for og formålet med lokalplanen og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

## Om lokalplanlægning

### Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

### Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

Landsplanlægningen og de regionale udviklingsplaner fastlægger retningslinjerne for kommuneplanerne og kommuneplanen fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne.

### Planhierakiet



*Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning*

*Landsplanlægningen fastlægger retningslinjer for kommuneplanerne og kommuneplanerne fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne*

### Lokalplanen består af

*Redegørelsen* som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

*Planbestemmelserne* som er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne.

*Diverse kortbilag og illustrationer* der viser afgrænsningen af området i forhold til skel samt kort og illustrationer, der uddyber lokalplanens bestemmelser.

### Hvornår laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

### Lokalplanforslaget

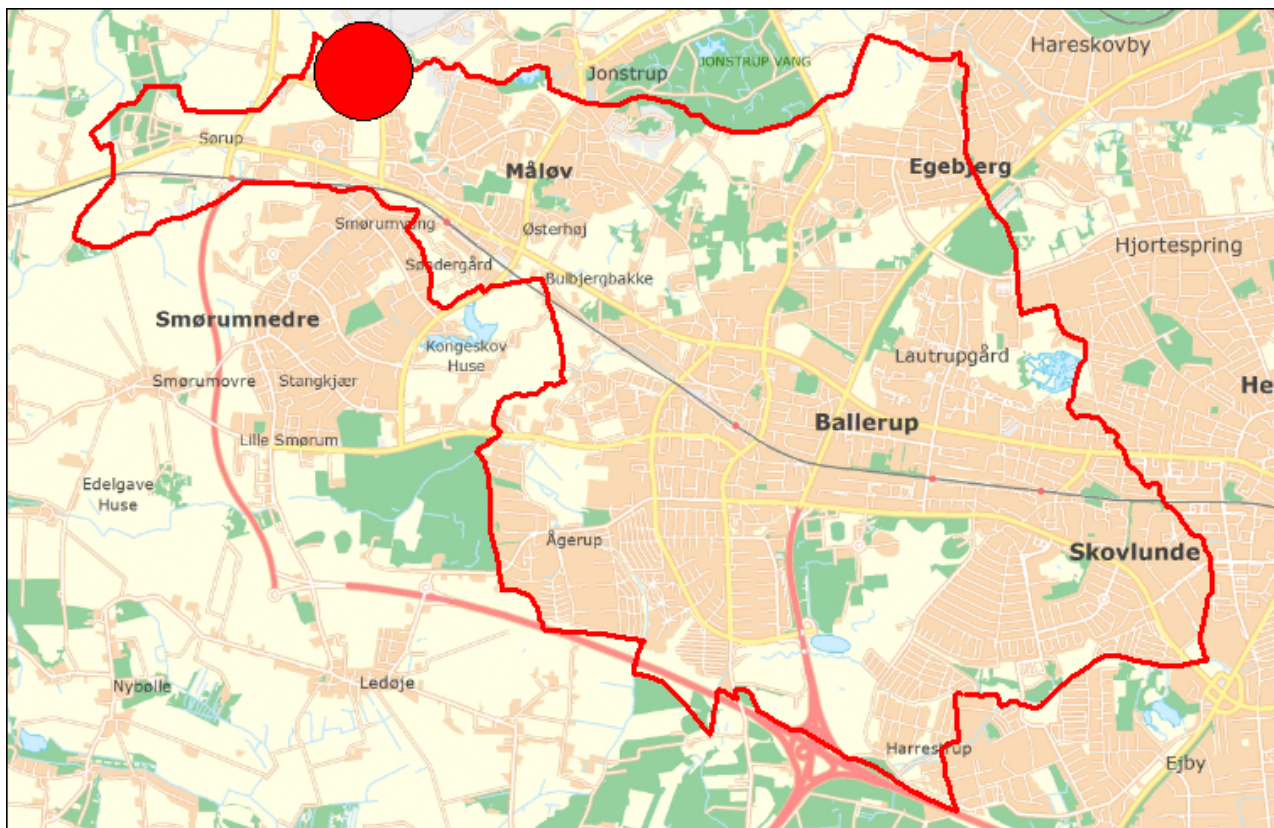
Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

### Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentlig gjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

### Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.



Lokalplanområdets placering nordvest for Måløv





Lokalplanområdets afgrænsning

## Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område omkring den store, mørke hangar, der oprindeligt var del af Flyvestation Værløse, men beliggende på Ballerups side af kommunegrænsen.

Hangar 7 har fra flyvestationens tid været bygningens officielle betegnelse, men i folkemunde er den kendt under navnet: Den Polske Hangar, idet rygtet siger, at den oprindeligt stammer fra Polen, og at tyskerne under 2. Verdenskrig havde afmonteret og genopstillet den på vores lokale flyvestation. Historien er dog ikke bekræftet.

Foruden den tidligere militære ejendom indgår det dyrkede område sydøst for hangaren samt den gamle adgangsvej til flyvestationens port ved Gammelvad Bro.

Området ligger i dag i landzone og afgrænses mod nord af kommunegrænsen til Furesø langs Jonstrup Å's oprindelige forløb, mod øst af Bringevej, mod syd af Jungshøjvej og mod vest af åbne marker.



*Hangar 7 – Den Polske Hangar*

## Lokalplanens baggrund og formål

I forbindelse med et forsvarsforlig blev det i 2004 besluttet, at den militære Flyvestation Værløse skulle nedlægges og afhændes. Hurtigt efter blev et areal kaldet: Nordlejren, solgt til private developere og udnyttet til boligformål.

Som led i den efterfølgende kommunalreform blev de to kommuner: Værløse og Farum, i 2007 lagt sammen til den nye Furesø Kommune. Kommunen fik udarbejdet en masterplan for det store areal, der blev omdøbt til 'Kulturstationen'.

Efter et langt forløb med forhandlinger om arealets fremtidige ejerskab, med en fredningssag som blev annulleret, med et landsplandirektiv for forlængelsen af den grønne Hjortespring-kile og med ny kommuneplanlægning, blev der fundet en løsning på ejerforholdene og den fremtidige anvendelse.

Og efter en omfattende dialog med borgerne og lokale interessegrupper kunne store dele af Flyvestationen i efteråret 2012 åbnes og tages i brug af offentligheden som et stort fritidslandskab.





*Lokalplanområdet set fra sydvest*

I efteråret 2013 overtog Naturstyrelsen formelt det centrale, åbne sletlandskab omkring den 3 km lange og 50 m brede startbane og de tilhørende bygninger. Hovedparten udlægges som offentligt tilgængelige friarealer, som byder på mange forskellige naturmæssige oplevelser.

Samtidig overtog Kulturstyrelsen to store hangarer på den nordlige side til brug for museumsformål. Forsvaret beholdt kun en enkelt laboratoriebygning i det sydvestlige hjørne af området.

Med landsplandirektivet var der besluttet en forlængelse og afgrænsning af den grønne kile gennem området, som efterlod et større areal i Flyvestationens tidligere værkstedsområde: kaldet Sydlejren, til byudviklingsformål.

Efter aftale med Forsvaret var en række kreative virksomheder inden for teater-, film- og tv-produktion - under navnet 'Filmstationen' - rykket ind i en række af de tomme bygninger. Udover en fortsat anvendelse af Sydlejrens bebyggelse til erhvervsformål blev der åbnet mulighed for opførelse af op til 430 nye boliger fordelt i området mellem Jonstrup i øst og Gammelvad Bro i vest. Disse byudviklingsarealer blev overdraget til det statsejede selskab: Freja Ejendomme.



*Helhedsplan for Sydlejren – en ny landskabsbydel (Freja Ejendomme, april 2016)*

Gennem de seneste år har Freja Ejendomme med hjælp fra rådgiverne Cobe, Tredje Natur og Gottlieb & Paludan fået udarbejdet den helhedsplan, der danner grundlag for områdets disponering. <http://freja.biz/flyvestation>

Furesø Byråd ønsker, at Sydlejren skal omdannes til en ny og spændede bydel med attraktive boligområder. Der skal bygges med udgangspunkt i stedet og historien. Og der skal i et respektfyldt samspil med naturen bygges bæredygtigt og med fokus på identitet og fællesskab.

En mindre del af Sydlejren er beliggende i Ballerup Kommune syd for Jonstrup Å. Furesø og Ballerup Kommuner har aftalt sideløbende at gennemføre den nødvendige lokalplanlægning.

Formålet med Ballerup Kommunes lokalplan er altså dels at sikre den fortsatte anvendelse af Den Polske Hangar samt arealer nord for åen til erhvervsformål, herunder at overføre størstedelen af ejendommen til byzone, dels at sikre hele byudviklingsområdet i Sydlejren en god og sikker trafikbetjening. De forbedrede trafikforhold for biler, cyklister og gående vil samtidig give Måløvborgerne og andre sydfra kommende en nem og sikker adgang til det store fritidslandskab.





Helhedsplan for Sydlejren – nærbillede af erhvervsområdet (Freja Ejendomme, sept. 2015)

## Lokalplanområdets omgivelser og eksisterende forhold

Kører man fra Måløv nordpå ad Jungshøjvej passerer man fortidsmindet, der har givet vejen sit navn. Her fra toppen af den lange, nordvendte skrænt oplever man så den vide udsigt over det lave slettelandskab, som var årsagen til at flyvestationen i sin tid blev placeret på markerne omkring landsbyen Bringeløse mellem Måløv og Kirke Værløse.

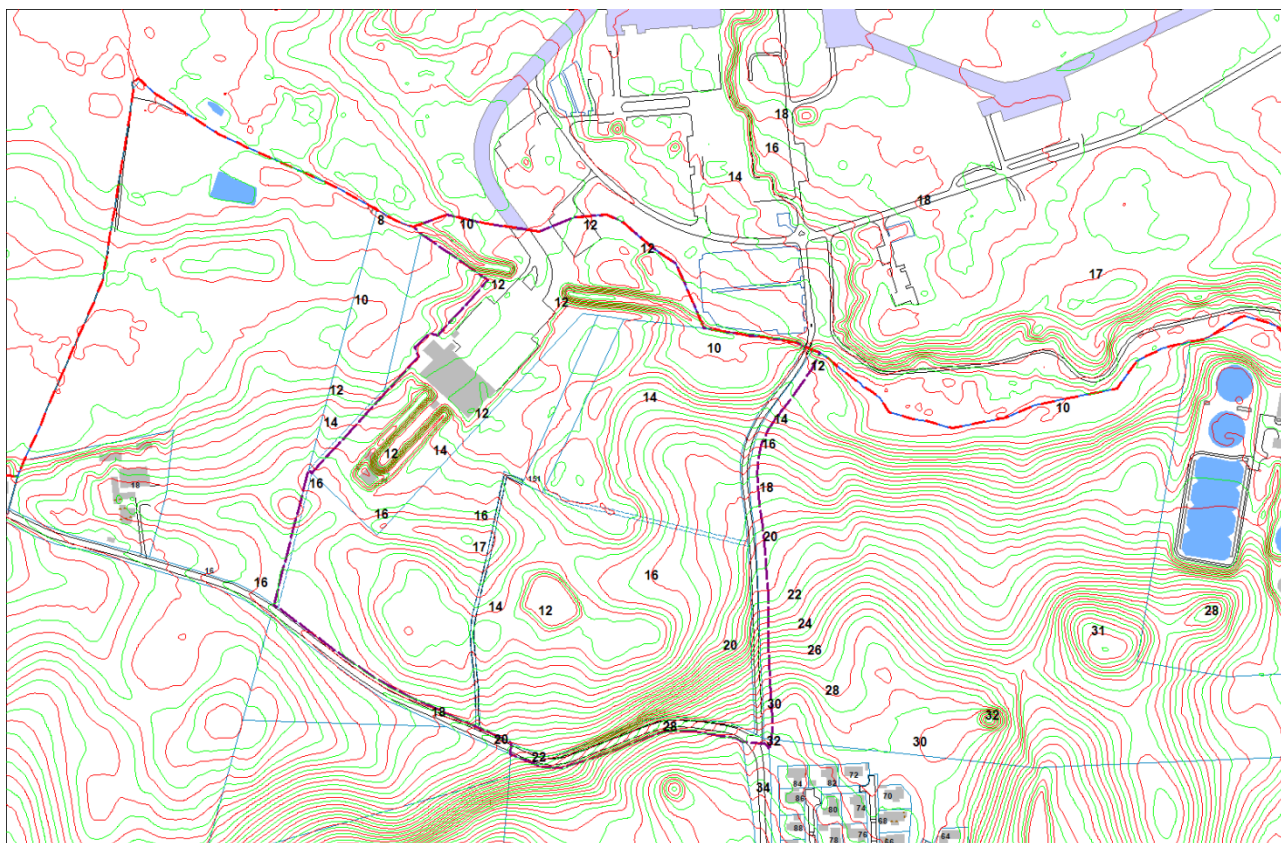
Fra det skarpe sving på Jungshøjvej falder Bringelvej relativt stejlt ned mod Gammelvad Bro, der fører vejen over Jonstrup Å og ind til flyvestationen. Lavt i landskabet vest for vejen ligger Den Polske Hangar delvis gemt i bevoksningen.

Sydvest for hangaren anes de tilbageværende rester af den militære skydebane. Anlægget er omkranset af jordvolde og afsluttes med et bygværk, der har fungeret som kuglefang.

Bortset fra en mindre, bevokset parcel, der er i privat eje, er markerne omkring hangaren ejet af Ballerup Kommune og drives økologisk af den socialøkonomiske virksomhed Grantoftegård.

Foran den ca. 2.500 m<sup>2</sup> store hangars nordøstvendte adgangsfacade er der i tilknytning til rullevejen nordfra anlagt en ca. 6.000 m<sup>2</sup> stor forplads med fast belægning i betonplader. En gang i Flyvestationens tid er Jonstrup Å's oprindelige, slyngede forløb reguleret til et mere direkte og delvis rørlagt forløb. Sandsynligvis for at øge dispositionsfriheden på pladsen foran hangaren.





*Lokalplanområdets terrænforhold*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget opdeler det planlagte areal i syv delområder, heraf to til erhvervsformål, et til et rekreativt område i tilknytning til hangaren, to til en økologisk korridor langs åløbet, et til sikring af areal til den ønskede trafikløsning omkring Bringevej samt et der fastholder arealet mellem hangaren og vejadgangen som et dyrket landskabsområde.

Der fastsættes anvendelsesbestemmelser for hvilke typer virksomhed de to delområder til erhverv kan benyttes til. Fælles for dem gælder, at det er intentionen at videreføre den nuværende anvendelse til en blanding af kreative erhverv, som alle retter sig mod produktion af teaterforestillinger, film, TV, spil og andre underholdningsmedier.

I forhold til de kategorier, der sædvanligvis benyttes i lokalplaner, er der tale om relativt brede bestemmelser, som muliggør såvel fremstillings- og lagervirksomhed som administration og servicevirksomhed. Omvendt vil der ikke inden for lokalplanområdet kunne etableres boliger eller detailhandel.

Af hensyn til de fremtidige, omkringliggende boligområder må området kun benyttes til virksomheder, der ikke støjer væsentligt. Lokalplanen fastsætter derfor skærpede bestemmelser om grænser for støjniveauet i forhold til traditionelle erhvervsområder.

Bortset fra mindre bygninger til landbrugsformål og lignende vil ny bebyggelse kun kunne ske i de to områder til erhvervsformål. Inden for disse to områder vil der kunne udstykkes nye, mindre ejendomme.



*Lokalplanområdet set fra øst*

For hvert af områderne fastsættes en bebyggelsesprocent, der regulerer det samlede etageareal, ligesom der defineres byggefelter, som viser, hvor bebyggelsen kan placeres. Afhængig af beliggenheden vil bebyggelse kunne opføres i forskellig højde, og der fastsættes bestemmelser om etageantallet og den maksimale bygningshøjde.

Især af hensyn til erhvervsområdets fremtræden fra det omgivende, åbne land fastsætter lokalplanen forholdsvis enkle bestemmelser om bebyggelsens udseende med krav til materialevalg og farvesætning. Specielt tage må ikke udføres i reflekterende materialer.

Af kulturhistoriske årsager har Den Polske Hangar ligesom flere andre, markante bygninger på den tidligere flyvestation en vis bevaringsværdi. Lokalplanen rummer derfor bestemmelser om at hangarens karakteristiske profil med det krumme tag ikke må sløres af ny bebyggelse, ligesom hangaren ikke må ombygges eller nedrives uden særlig tilladelse.

For at sikre en økologisk korridor langs Jonstrup Å friholdes to mindre områder omkring den brede rullevej frem til hangaren for bebyggelse. I det vestlige område vil der kunne anlægges et bassin, der kan forsinke regnvandets udløb i åen.

Den kommunalt ejede mark mellem hangaren og Bringevej forudsættes bibeholdt og dyrket økologisk. Men som led i den kommende trafikløsning vil der skulle afgives noget areal til vej og sti, mest der hvor Bringevej møder Jungshøjvej samt ved kommunegrænsen, hvor der skal anlægges en ny vejbro over åen.

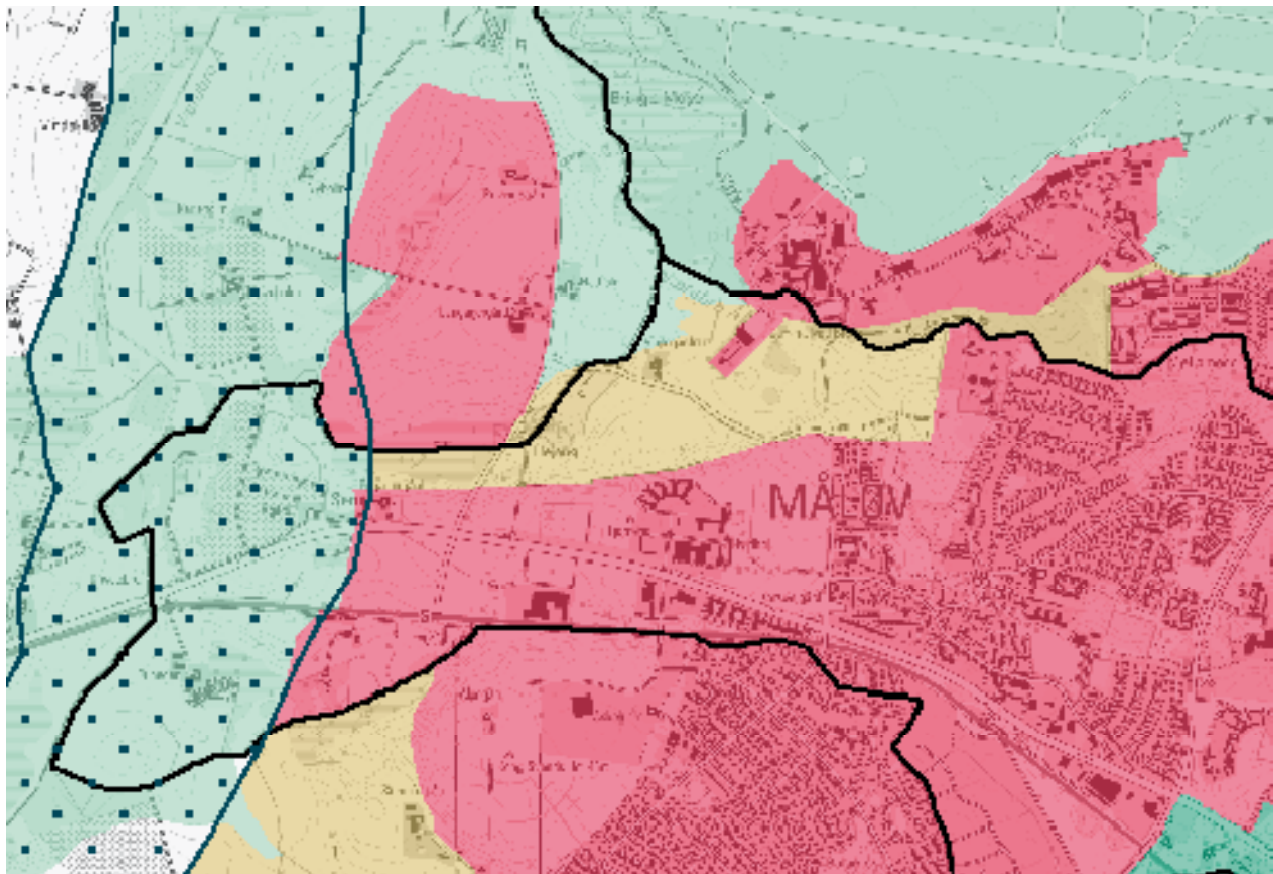
Alle nye ejere i erhvervsområdet vil skulle være medlem af en fælles grundejerforening.



## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### **Landsplandirektiv 2009 og Fingerplan 2013**

Lokalplanområdet indgår som del af Fingerplanens ydre storbyområde (byfingrene og det dertil knyttede landområde). Vest for området indgår en bræmme langs Jonstrup Å i Fingerplanens ydre grønne kiler.



*Fra Fingerplan 2013*

*(rød=byområdet; lys brun=landområdet; grøn=den grønne kile; prikket=transportkorridor)*

Arealerne mellem Måløv by og det tidligere militære område med hangaren har i dag status som landområde. Men i denne del af hovedstadsregionen er landområdet samtidig del af det område for en potentiel fremtidig byudvikling, som Fingerplanen har åbnet for i et bælte i 2 km's afstand fra byfingrenes S-banelinier.

Der vil således senere, gennem den kommunale planlægning og efter aftale med den statslige planmyndighed, kunne udlægges ny byzone i det afgrænsede landområde, såfremt Fingerplanens overordnede interesser for byudvikling og tidsfølge i øvrigt kan overholdes.

I realiteten opfylder de statsejede arealer omkring Sydlejren ikke de generelle principper for storbyområdets byudvikling og for lokalisering af byfunktioner, herunder princippet om stationsnærhed. Men en alternativ udnyttelse af de omfattende, og nu af militæret forladte bygningsanlæg, til nye erhvervs-, bolig- og fritidsformål giver god mening. Afgrænsningen af den grønne kile gennem Flyvestationen og tilhørende rammer for den fremtidige anvendelse af kilen til natur- og fritidsformål var tidligere blevet fastlagt gennem et særligt landsplandirektiv (Miljøministeriet 2009).

Indirekte blev det herved også klart hvilke andre, tidligere militære arealer, der kunne benyttes til byudvikling.

## **Furesø Kommunes Kommuneplan 2013**

I nabokommunens kommuneplan hedder det om Flyvestationen:

### **"Flyvestation Værløse som udflugtsmål for hovedstadsregionen**

Natur og landskab på Flyvestation Værløse er af enestående karakter. Området har væsentlig regional betydning med sin beliggenhed tæt på hovedstaden og med sit store rekreative potentiale. Desuden kan området udvikles til formål, som ikke findes andre steder i regionen. Formålene kan omfatte kreative og grønne erhverv samt kultur- og fritidsformål. Realiseringen af flyvestationens potentialer vil forudsætte et offentligt og/ eller almennyttigt engagement i udviklingen. Derudover vil det være nødvendigt at forbedre trafikale forbindelser til området.

### **Byudvikling i balance**

Byudviklingen skal endvidere ske som udvikling af de allerede planlagte byområder i Farum Nord og som omdannelse og fortætning af de eksisterende byområder. Derudover skal der også ske byudvikling i nærhed til natur i de allerede udlagte arealer på Flyvestationen.

...

Det er Byrådets vurdering, at boligrummeligheden ved byomdannelse, fortætning og byudvikling på Flyvestation Værløse samlet set kan dække behovet inden for planperioden. Der udlægges ikke nye områder til byudvikling.

### **Nye boligområder**

På Flyvestationen i Værløse kan nybyggeri og genbrug af en del af de eksisterende bygninger give mulighed for nye boliger tæt på naturen. I disse nye by- og boligområder vil der være mulighed for at nyopføre 430 boliger.

### **Furesø Kommunes erhvervsområder**

I Furesø er der fire større erhvervsområder samt et tidligere militærområde i Flyvestation Værløses Sydlejre, som skal omdannes til nye, civile erhvervsformål. Og der er uudnyttede muligheder på Flyvestation Værløse – både i de eksisterende bygninger og i form af fortætning.

På Flyvestation Værløse planlægges et erhvervsområde på ca. 17 ha i Sydlejren. Området udlægges til film-, teater-, TV-, computerspilsproduktion og lignende underholdningsproduktion samt værksteds-, lager-, kontor-, undervisnings- og forretningsvirksomhed i tilknytning hertil. Området omfatter bygninger til tidligere militære formål, herunder meget store hangarer, der kan give særlige erhvervs muligheder.

### **Forskellige erhvervstyper via oplevelser og turisme**

Der skal være mulighed for flere forskellige typer af erhverv i kommunen. På Flyvestation Værløse skal der åbnes muligheder for kreative erhverv som film, teater, tv, computerspil og lignende samt turisme. Der kan etableres funktioner i tilknytning til underholdningsproduktionen i form af værksteder, kontorer og undervisning.

Erhvervsudviklingen kan kombineres med ønsket om at bevare en del af de eksisterende bygninger, der har kulturhistorisk værdi, og den kan understøttes af den nye regionale Filmfond.

### **Ny Vej- og trafikplan 2013-17**

Byrådet har vedtaget Vej- og trafikplan 2013-17, som indeholder målsætninger, handlinger og virkemidler for kommunens indsats på vej- og trafikområdet herunder fremkommelighed, sikkerhed og tryghed, grøn mobilitet, byrum og støj.



Kommuneplanen indeholder mulighed for omdannelse af eksisterende veje og udlæg af nye stier. Perimetervej på Flyvestationen ved Jonstrup omdannes og nedklassificeres til vej, der i fremtiden betjener et lokalområde. Kommuneplanen indeholder ikke udlæg af areal til nye veje.

### **Landskabelige interesser**

Furesø Kommune ligger i et unikt landskab præget først og fremmest af de store søer og store, sammenhængende skovområder og mellemliggende landbrugsarealer.

Landskabet hænger nøje sammen med geologien, biologien, kulturhistorien og den tidligere og nuværende anvendelse.

Landskabets hovedtræk er formet af istiden med Mølleådalene, de mange småsøer og vandhuller og større og mindre bakker i den nordlige del af kommunen samt den brede tunneldal på Flyvestationen og Bundsmose og Bringe mose vest herfor i den sydlige del af kommunen.

### **Flyvestationen – slettelandskab**

Flyvestationens landingsbane ligger i en bred tunneldal afgrænset af stejle skråninger mod Laanshøj i nord og Måløv i syd. Sønder sø og Præstesøen ligger i samme tunneldal. Vest for landingsbanen ned mod Bunds Å og Jonstrup Å ligger Bunds Mose og Bringe Mose. Mod sydøst omkranses området af skovene Jonstrup Vang og Lille Hareskov. Det store åbne område består mest af uberørt natur.

Forsvarets bygninger, hvoraf en del er bevaringsværdige, præger den sydlige del af området. Sønder sø vandværk er ligeledes et markant bygningsværk.

### **Flyvestationen - friluftsliv**

Store dele af arealerne på den tidligere Flyvestation blev i 2012 åbnet for offentligheden. Den nordøstlige del af området er udpeget som grønt støttepunkt, mens det øvrige område forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse.

### **Fritids- og idrætsfaciliteter**

... Furesø Kommune har i forbindelse med Forsvarets lukning af Flyvestation Værløse udarbejdet en Masterplanskitse med visioner for området. I denne foreslås en stor del af flyvestationens bygninger og arealer udlagt til et bredt felt af rekreative formål. Masterplanskitten danner grundlag for kommuneplanen."

Og kommuneplanens rammebestemmelser for det tilstødende erhvervsområde lyder:

### **Område 16E1: Erhvervsområde i Sydlejren**

Anvendelse:

Erhvervsformål: Film-, teater-, TV-, computerspil- og lignende underholdningsproduktion samt værksteds-, lager-, kontor-, undervisnings- og forretningsvirksomhed i tilknytning til denne anvendelse. Fritids- og rekreative formål kan indpasses. Endvidere kan der etableres hotelvirksomhed i tilknytning til områdets hovedanvendelse.

Bebyggelsesprocent, etageantal og højde:

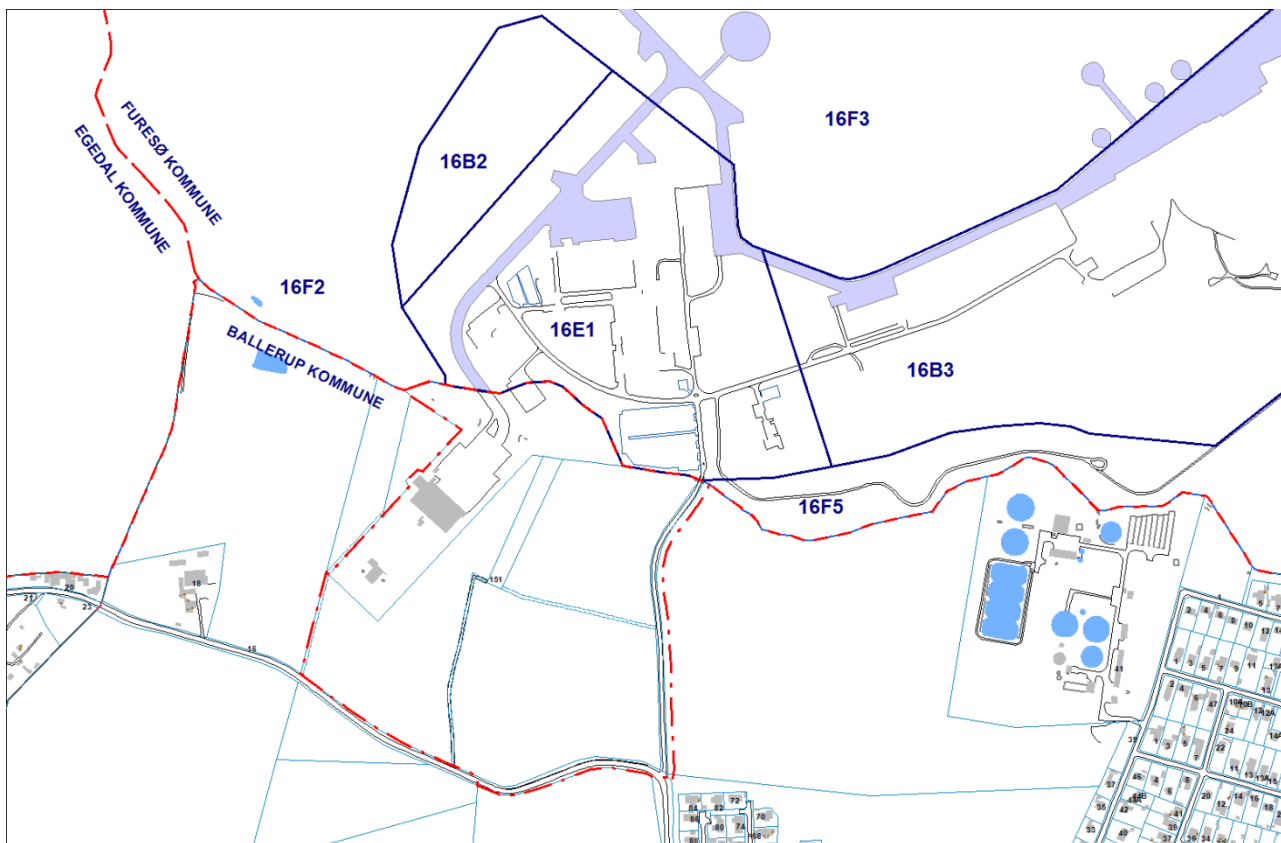
Højst 50 % for området som helhed. Højst 4 etager og bygningshøjde ikke over 16,5 meter.

Bebyggelsens udformning:

Miljøhensyn og hensyn til den omkringliggende natur vil indgå som en planparameter ved byggeri og omdannelse af eksisterende bygninger.

Særlige bevaringsværdier:

De bygninger, som på kortbilag A er markeret som bevaringsværdige, skal sikres bevaret i størst muligt omfang.



### *Furesøs Kommuneplan 2013 – rammeområder*

#### Stationsnærhed:

Rammeområdet ligger ikke inden for det stationsnære område.

#### Veje og stier:

Området skal vejbetjenes via den sydlige del af Perimetervejen og det bestående vejnet. Inden for området må etableres nye lokale veje.

Under hensyn til det kulturhistoriske miljø skal offentligheden kunne færdes på veje og stier i området.

#### Solenergianlæg:

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der sikrer, at det ikke dominerer den visuelle oplevelse fra det tilstødende landskab.

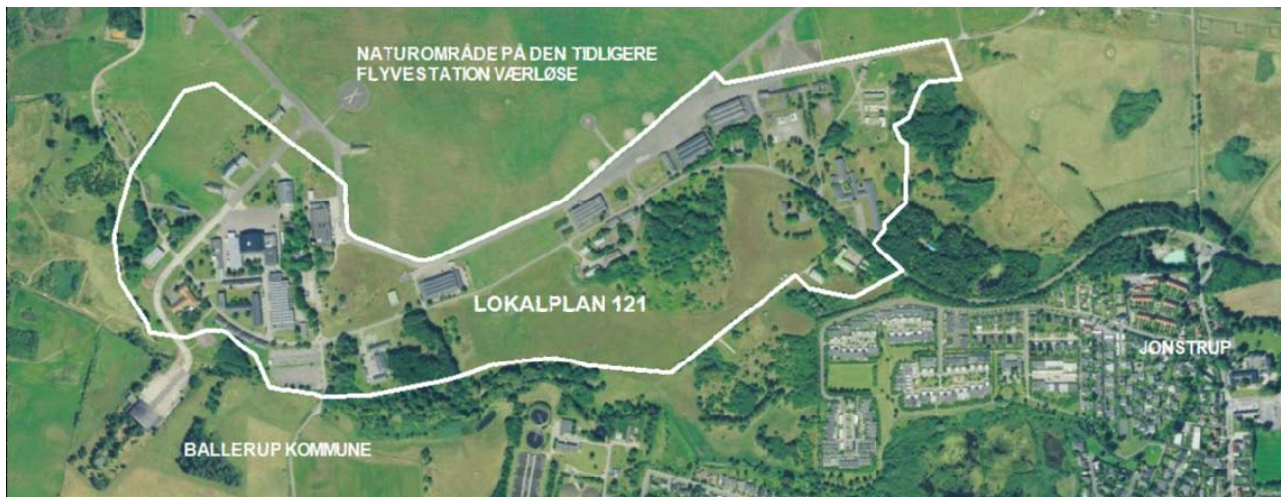
#### Supplerende oplysninger:

Landzone. Området er ikke lokalplanlagt. Området kan overføres til byzone.



## **Furesø Kommunes forslag til Lokalplan 121 for Sydlejren på den tidligere flyvestation**

Parallelt med Ballerup Kommunalbestyrelses vedtagelse af nærværende lokalplanforslag offentliggør nabokommunen sit tilsvarende lokalplanforslag for det større byudviklingsområde, der foruden værkstedsområdet omfatter to delområder til nye boligformål.

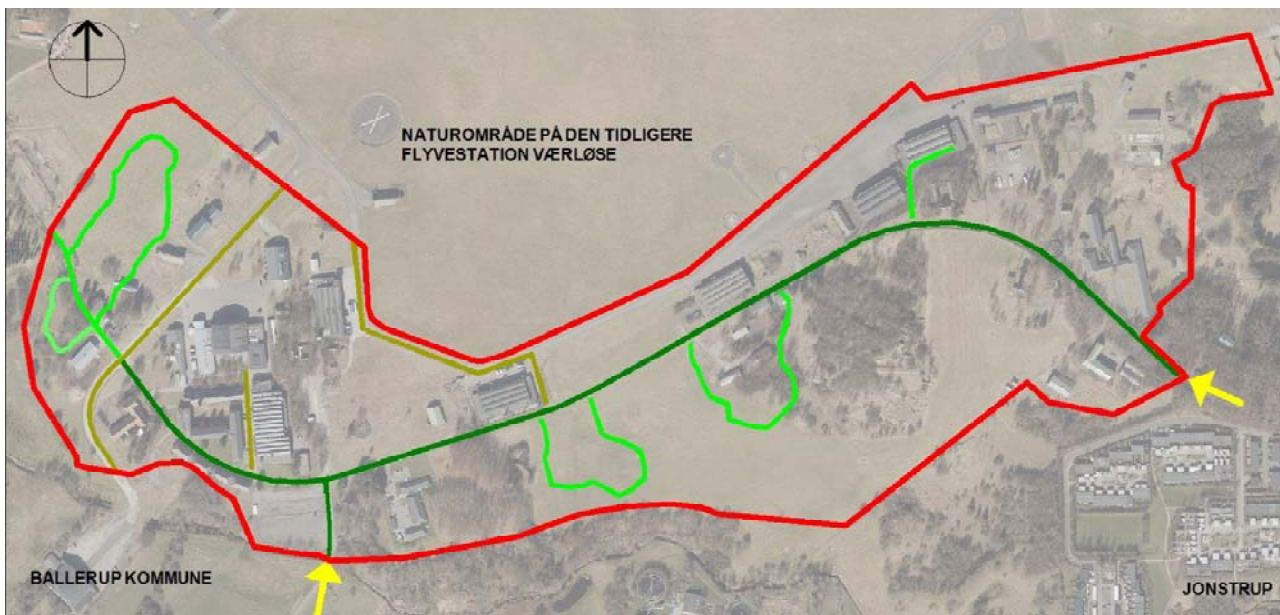


*Furesø Kommunes Lokalplan 121*

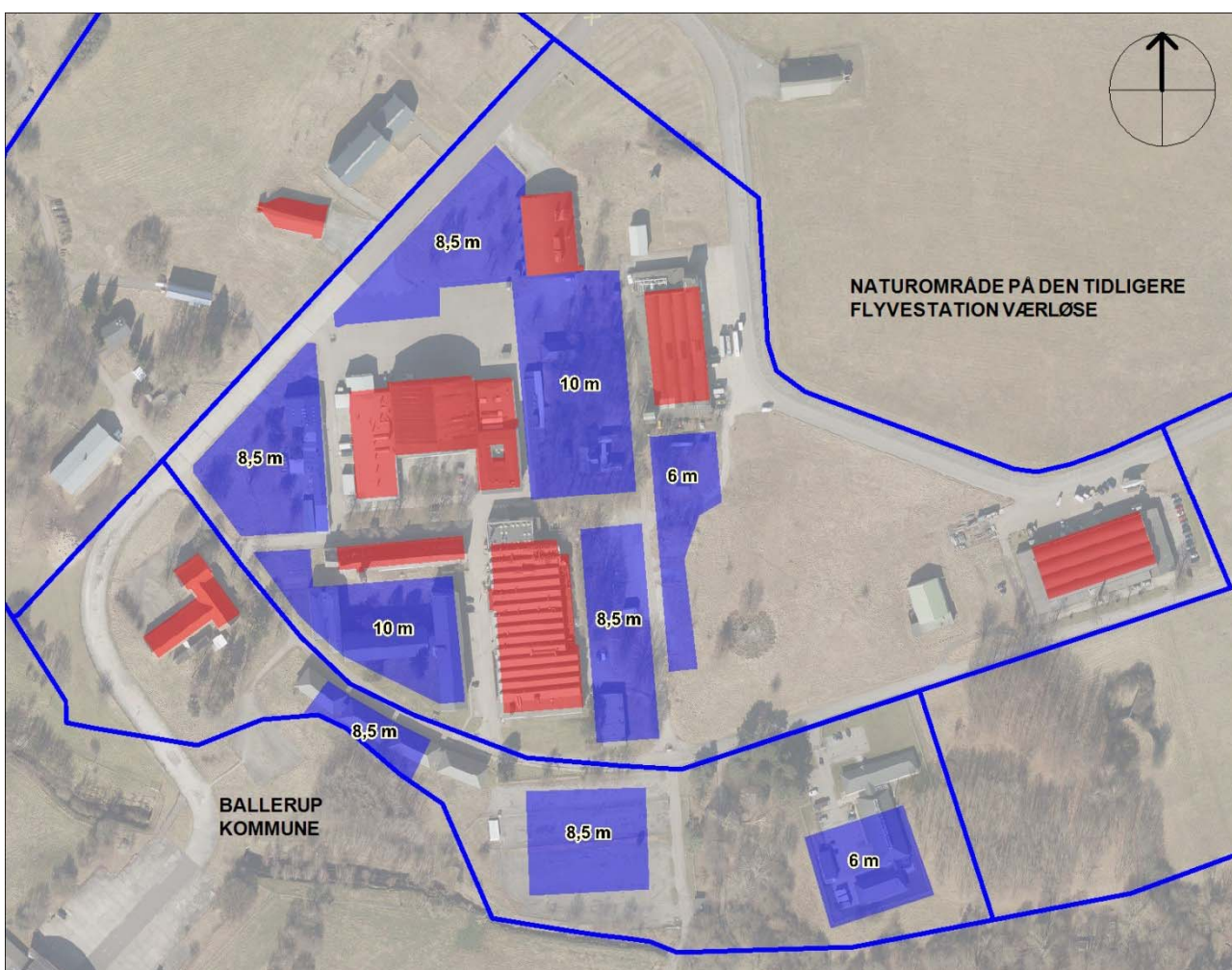


*Lokalplanens delområder*





Lokalplanområdets principper for vejbetjening



Lokalplanens byggefelter (blå) og bevaringsværdige bygninger (rød)

### ***Ballerup Kommunes Kommuneplan 2013***

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Kildedal, der foruden byudviklingsområderne ved Kildedal Station omfatter landzonearealerne nordvest for Måløv by.

Allerede med kommuneplanrevisionen i 2013 foregreb man den kommende byudvikling på Flyvestationen ved at formulere relativt detaljerede bestemmelser for den efterfølgende lokalplanlægning. Lokalplanområdet er således omfattet af rammebestemmelser, der udlægger området til erhvervsformål og sætter rammer for bebyggelsens omfang og højde.

I kommuneplanens hovedstrukturkapitel om udvikling af nye erhvervsområder omtales Værløse Flyvestation således:

"På den tidligere flyvestations arealer er området omkring Sydlejren ved under udvikling til et nyt center for kreative aktiviteter og erhverv. Et areal på ca. 4 ha omkring den polske hangar er beliggende i Ballerup Kommune vest for Bringevej, der i dag giver adgang til området. Det er hensigten, ved en kommende lokalplanlægning at overføre arealet til byzone. I samarbejde med Furesø Kommune planlægger vi fælles vilkår for områdets fremtid."

Og i beskrivelsen af bydelen Kildedal står der:

"I bydelens nordøstlige hjørne, op mod kommunegrænsen langs Jonstrup Å, ligger en stor bygning kaldet Den Polske Hangar. Ejendommen er en del af den tidligere Flyvestation Værløse, som efter lukningen af de militære aktiviteter nu forudsættes anvendt til andre formål. Et landsplandirektiv sikrer, at størstedelen af flyvestationens centrale dele friholdes til gavn for friluftslivet. Værkstedsområdet Sydlejren, hvortil hangaren hører, skal derimod benyttes til nye erhvervsformål. Som led i en kommende lokalplanlægning vil det ca. 4 ha store areal på Ballerup-siden af kommunegrænsen blive overført til byzone. Planlægningen af områdets samlede udvikling sker i samarbejde med Furesø Kommune."

### **Rammebestemmelser for 7.E10 – Erhvervsområde ved Værebro Å**

Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål svarende til vilkårene for det tilstødende erhvervsområde i Furesø Kommune (tidligere benævnt Sydlejren på Flyvestation Værløse). Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kreative erhverv, herunder fremstillings-, administrations- og service-virksomhed i tilknytning til film-, teater-, TV-, computerspils- og lignende underholdningsproduktion. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til uddannelsesformål og lignende institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet samt til fritidsformål med tilknytning til det kreative miljø eller det tilstødende fritidslandskab.
2. Området overføres ved lokalplanlægning til byzone.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-4 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 16,5 m.
4. Der kan gennem området anlægges ny adgangsvej til betjening af erhvervsområdet Sydlejren, herunder etableres en ny krydsning over Værebro Å.
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, belagte arealer og andre trafik anlæg, skal ske under hensyntagen til Værebro Å på grundlag af en samlet plan for erhvervsområdet på begge sider af åen.
6. Der kan fastsættes bestemmelser om bevaring af kulturhistoriske bygningsværdier.



7. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, med henblik på at markere overgangen til det omliggende landskabsområde. Der kan fastsættes bestemmelser om naturgenopretning, beskyttelse og pleje af Værebros Å og dens nære omgivelser.

Med forslag om anlæg af en ny vejforbindelse fra Knardrupvej over landbrugsarealer i Egedal og Ballerup Kommuner vest om Den Polske Hangar anviser kommuneplanen en alternativ mulighed for trafikal betjening af Flyvestationen fra vest.

Tanken var også at skabe adgang fra et nu opgivet feriecenter vest for Knardrupvej i Egedal Kommune til flyvestationens store natur- og fritidslandskab.

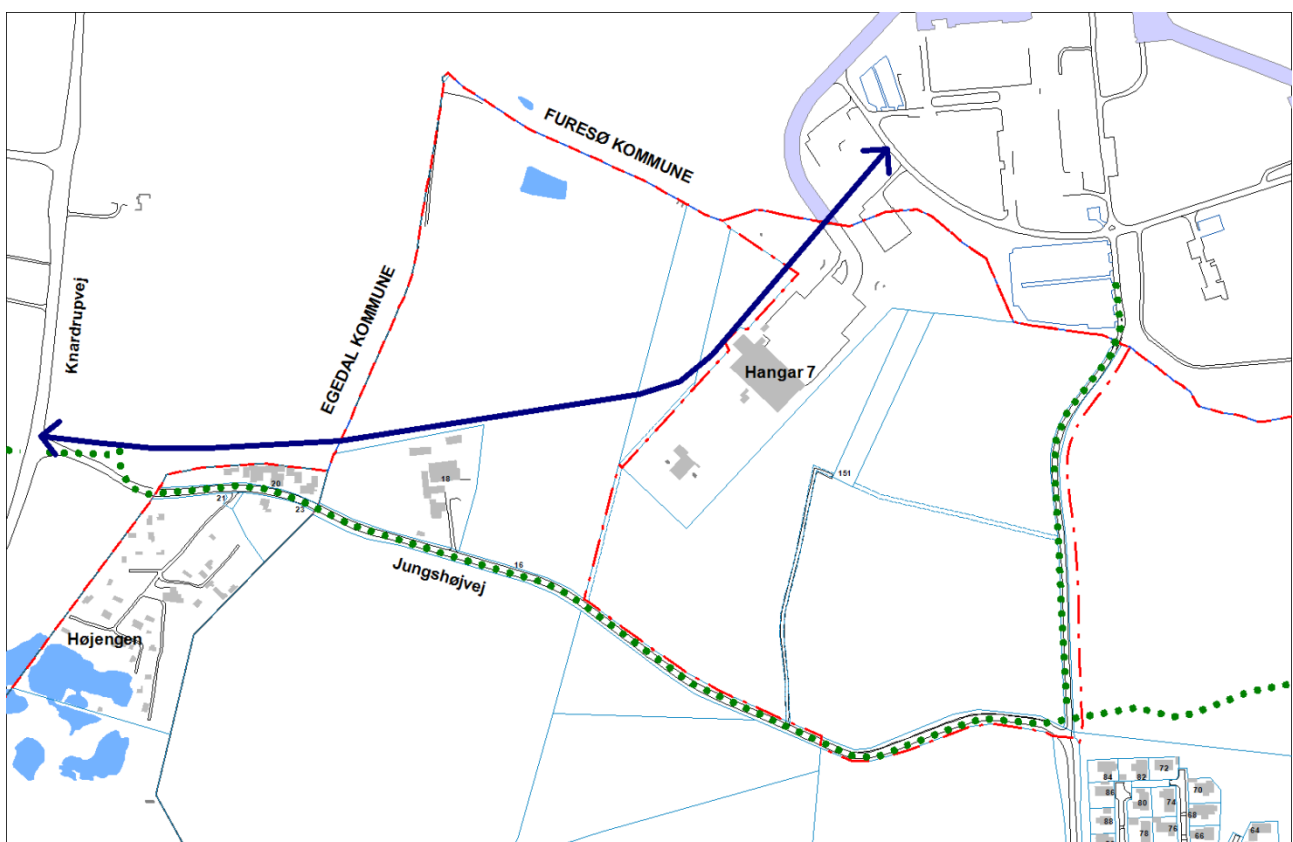
Ballerup Kommune har til formålet købt dele af en større landbrugsejendom. I Egedal Kommune vil vejanlægget til gengæld forudsætte erhvervelse eller ekspropriation af areal fra en privat ejendom.

På baggrund af Helhedsplanen for Flyvestationens udbygning er det imidlertid i dag kommunernes og grundejerens vurdering, at et sådan nyt vejanlæg vil være for dyrt.

I stedet peges der på en trafikal løsning, hvorefter den eksisterende Bringevej udvides mellem Jungshøjvej og Jonstrup Å – og suppleres med ny cykel-/gangsti.

Som konsekvens heraf vil Bringevej og den øst-vestgående del af Jungshøjvej ikke kunne anvendes til sti og indgå i byfingerens overordnede stinæt.

Lokalplanforslaget er i øvrigt i overensstemmelse med kommuneplanen.



*Kommuneplanens forslag til ny vejadgang og nye overordnede stiforbindelser*

### **Klimatilpasningsplan 2014 - Tillæg 1 til Kommuneplan 2013**

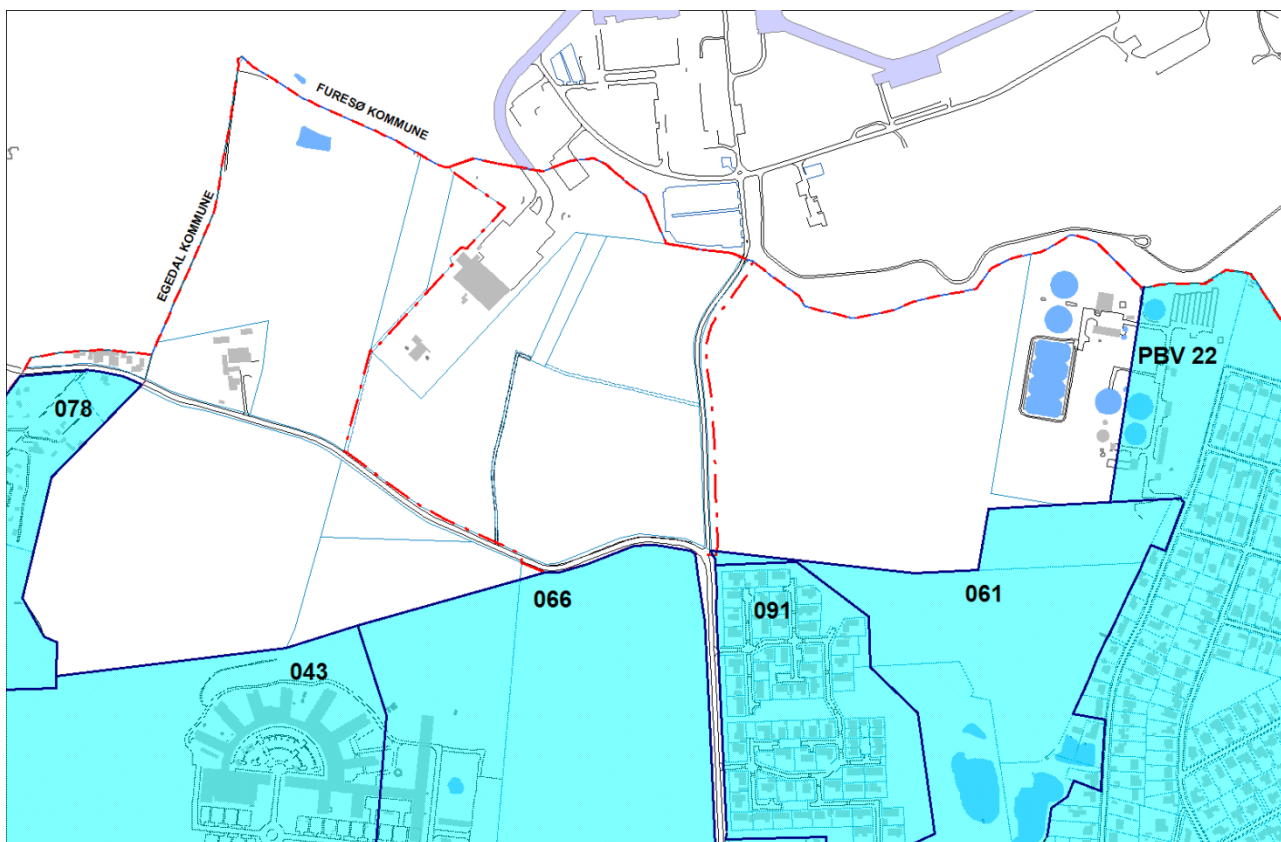
Bl.a. som reaktion på den regnhændelse, der i 2012 medførte omfattende skader landet over, blev der – som et tillæg til kommuneplanen, i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan.

Der er ikke i lokalplanområdet registreret nogen risiko for oversvømmelse efter regnhændelser (selv på 100 års niveau) og ingen sandsynlighed for oversvømmelse.

I værdikortlægningen er området omkring hangaren ansat med lav værdi, og lokalplanområdet ligger derfor uden for de udpegede risikoområder. Den fremtidige udledning af overfladevand til Jonstrup Å vil imidlertid kunne ændre på dette.

### **Lokalplanlægning**

Endnu er ingen af landzonearealerne på Ballerup-siden omkring Den Polske Hangar blevet lokalplanlagt.



*Ballerup Kommunes gældende lokalplaner*

## Sektorplanlægning - og tilladelser efter anden lovgivning

### Trafik

I overensstemmelse med Helhedsplanen vil Sydlejrens fremtidige trafikbetjening ske ad tre adgangsveje, hvoraf de to er beliggende i Furesø Kommune. I den østlige ende vil adgang ske via Jonstrupvej og fra en ny vej fra Jonstrupvangvej. Mod vest bliver det via kommunevejen Bringevej i Ballerup Kommune, der fra Jungshøjvej fører nordpå over Jonstrup Å. På Furesø-siden forbindes byudviklingsområdets bolig- og erhvervsbebyggelse af Perimetervejen – der er Forsvarets gamle vej rundt på flyvestationen.

Bringevej er en gammel sognevej, der forbandt Måløv med landsbyen Bringe, som blev nedlagt ved anlæggelsen af den militære flyveplads. Vejanlægget bærer tydelig præg af mange års kørsel til flyvestationens værkstedsområde. Som eneste egentlige bruger af strækningen har Forsvaret forestået vejens drift og vedligeholdelse.

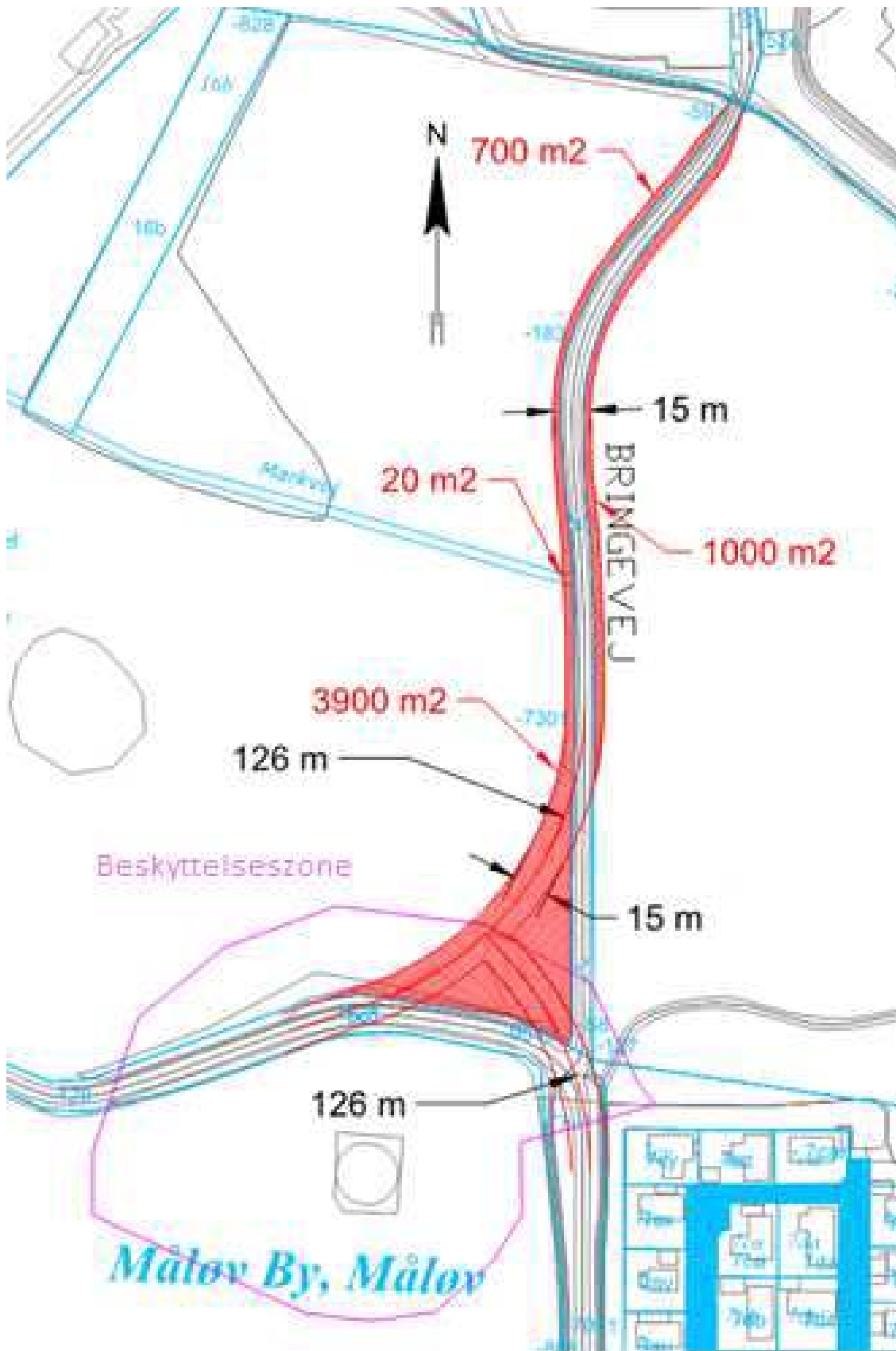
Freja Ejendomme og de to kommuner er enige om, at vejen i sin nuværende stand ikke vil leve op til kravene for en tidssvarende betjening af det nye byområdes boliger og virksomheder.

Forskellige løsningsalternativer har været drøftet, og parterne peger i fællesskab på en udbygning af den eksisterende vej, herunder med en omlægning af krydset ved Jungshøjvej, øverst på bakken, som den trafikalt og økonomisk bedste løsning.



*Den eksisterende Bringevej set mod syd*





Forslag til udvidelse og omlægning af Bringevej (COWI, august 2015)

Krydset vil blive udformet, så pendlere og tung trafik fra området virksomheder naturligt ledes vestpå mod Knardrupvej og Frederikssundsmotorvejen, mens den lokalt rettede indkøbs- og fritidstrafik får mulighed for at svinge sydpå ad Jungshøjvej i retning mod Måløv by.

Det nye vejanlæg vil blive forsynet med en dobbeltrettet cykel-/gangsti fra Perimetervejen over Gammelvad Bro og langs den østlige side ad Bringevej op ad bakken til Jungshøjvej, hvor stien via et helleanlæg deles og tilsluttes de eksisterende, enkeltrettede stier mod syd.

Det har været overvejet, at krydsningen af åen skulle ske som en kombineret løsning for vej- og stitrafikken; en såkaldt '2 minus 1' vej. Men den gamle bro er for smal til forsvarligt at kunne betjene alle trafikanter. Der lægges derfor op til, at der vest for Gammelvad Bro anlægges en ny vejbro.

Alle de nævnte anlæg vil være omfattet af vejlovgivningens regler og skal anlægges i overensstemmelse hermed, ligesom projekter skal godkendes af den pågældende kommune som vejmyndighed. Som led i myndighedsbehandlingen forudsættes det, at der gennemføres en vurdering af anlæggets virkning på miljøet (VVM).

Det forudsættes endvidere, at vejen hastighedsbegrænses og opretholdes som kommunevej. Det bør overvejes, om vejnavnet Bringevej i anledning af det nye vejanlægs ibrugtagning skal ændres. Da der findes en vej med samme navn i Jonstrup, giver det anledning til forvirring.

Foruden den nye sti langs Bringevej findes i dag en primitiv adgang over Jonstrup Å ved Måløv Renseanlæg fra Vadsbjerg til det friholdte, grønne område ved Bringeslugten. På sigt vil en ny stikrydsning længere mod øst kunne skabe rekreativ sammenhæng med Møllemosen.

### **Støj**

Som Flyvestationens værkstedsområde har Sydlejren indtil lukningen været kendetegnet ved et højt støjniveau, bl.a. i forbindelse med prøvning af helikopter- og flymotorer.

Siden har de erhvervsmæssige aktiviteter støjmæssigt været at sammenligne med mere traditionelle håndværker- og industrikvarterer.

Af hensyn til de kommende beboere og virksomheder vil lokalplanlægningen på baggrund af Miljøstyrelsens vejledning fastsætte skærpede grænser for støjpåvirkningen svarende til en mellemting mellem erhvervsområder med forbud mod generende virksomheder og områder med blandet bolig og erhverv.

### **Renovation**

Alle virksomheder har pligt at kildesortere sit affald og benytte kommunale affaldsordninger, som de er omfattet af samt betale det gebyr, som er vedtaget for deltagelse i ordningerne.

Se om de lokale regler i Ballerup Kommunes regulativ for erhvervsaffald:

<http://www.ballerup-affald.dk/virksomhed>

### **Energiforsyning**

Der er ikke kendskab til den konkrete forsyning af Den Polske Hangar, som formodentlig har været opvarmet med oliefy og naturgas.

Med mindre ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri vil der blive stillet krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning efter den samfundsøkonomisk mest hensigtsmæssige model.

### Afløbsforhold

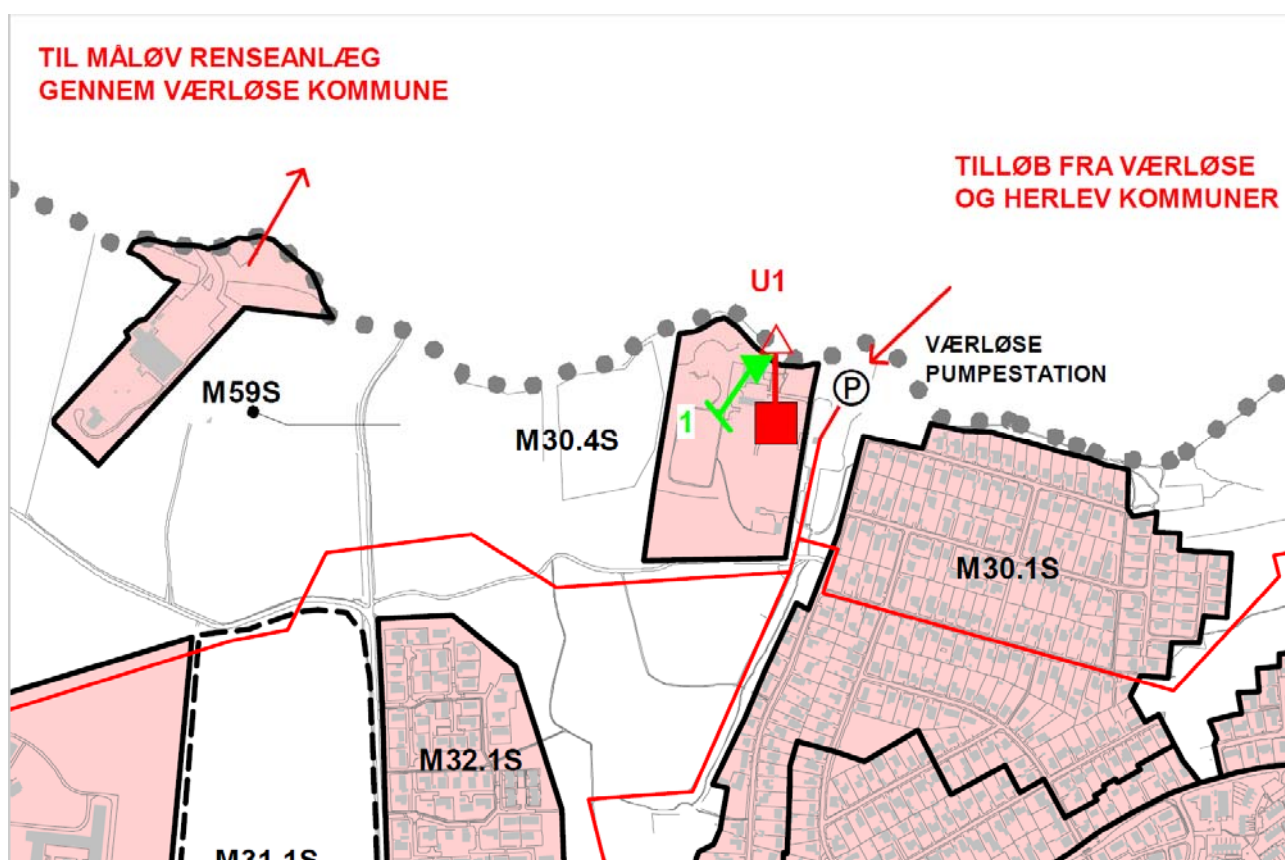
Den del af Sydlejren, der ligger på Ballerupsiden af kommunegrænsen er optaget i Ballerup Kommunes spildevandsplan (område M59S). Spildevandet herfra ledes via det tidligere militære ledningsanlæg via Furesø Kommune (tidligere Værløse Kommune) til pumpestationen ved Jonstrup Å og derfra ind til Måløv Renseanlæg. Forsyning Ballerup A/S fastsætter de nærmere krav til områdets kloakforsyning.

Gennem den sydøstlige del af lokalplanområdet løber en større spildevandsledning, der fra erhvervsområderne omkring Kildedal Station leder frem til Måløv Renseanlæg. I forbindelse med den forventede udvidelse og omlægning af Bringevej kan det blive nødvendigt på en kort strækning at omlægge denne kloakledning.

Overfladevandet fra det separatkloakerede område omkring Den Polske Hangar (M66R) er via udløb U15 ledt til Jonstrup Å. Der vil kun i ringe udstrækning blive tale om nye, belagte arealer syd for åen, idet de udpegede byggefelter i al væsentlighed er placeret på allerede belagte arealer.

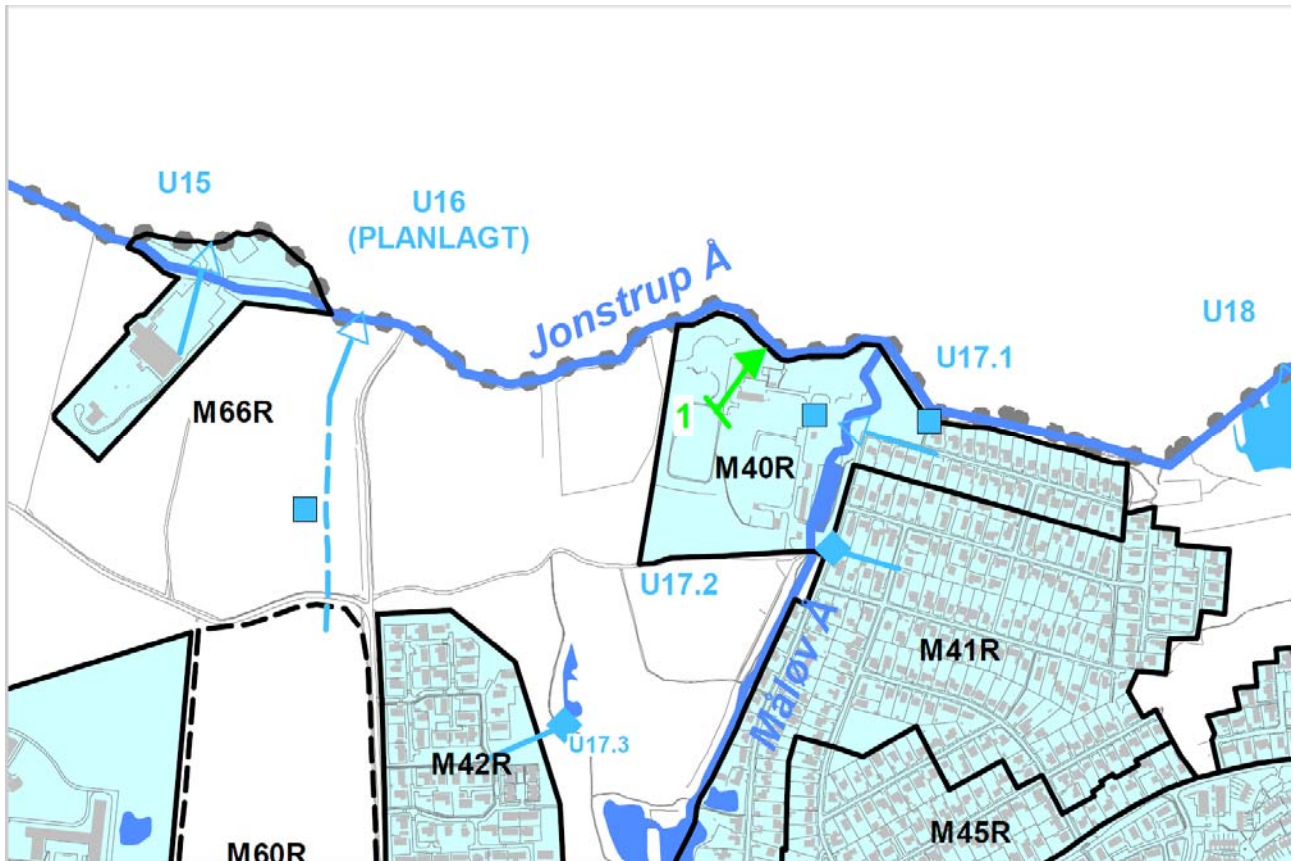
Etablering af anlæg til lokal nedsivning af regnvand (LAR) forudsætter tilladelse fra kommunen som spildevandsmyndighed. Tilsvarende vil nye udløb til åen samt væsentlige ændringer af vandafledningen fra det eksisterende udløb vil kræve ny udløbstilladelse fra den kommunale vandløbsmyndighed.

I Ballerup Kommunes Spildevandsplan er der forudsat etableret endnu et udløb til åen fra syd (U16), der via lokalplanområdets sydøstlige del kan afvande det kommende byudviklingsområde syd for Jungshøj.



*Separatkloakerede spildevandsområder og større kloakledninger (Rød = Spildevand)*





Separatkloakerede regnvandsområder og udløb til recipienter (Blå = regnvand)

### **Grundvand**

Som størstedelen af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), som betyder, at det ved placering af anlæg og aktiviteter skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

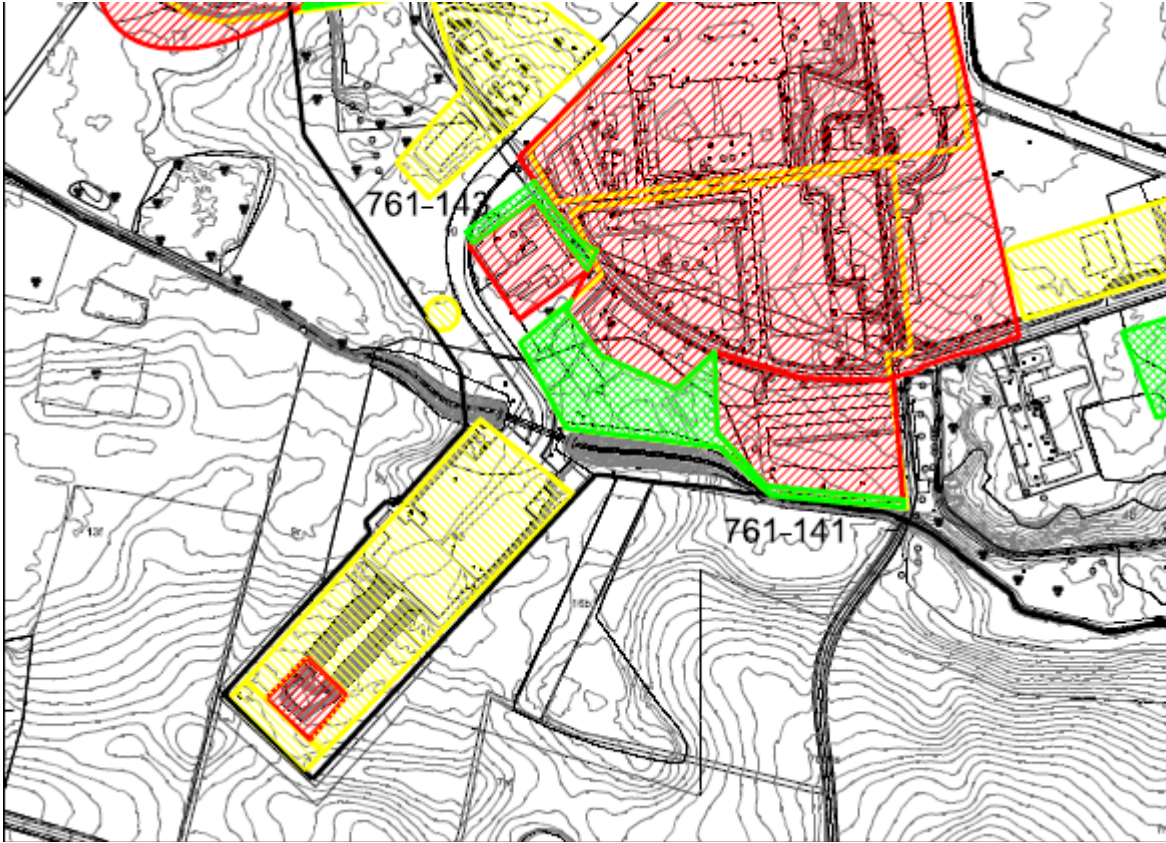
Nærmeste lokale vandindvinding på Måløv Vandværk ligger mere end 1 km fra lokalplanområdet.

### **Jordforurening**

Årtiers militære aktiviteter har efterladt en del jordforurening rundt omkring i Sydlejren, hvorfor hovedparten af lokalplanområdet er registreret på 'vidensniveau 1' som formodet forurenet.

Mere specifik viden om forureningen har man om to delområder inden for lokalplanområdet. Det drejer sig dels om kuglefanget på den tidligere skydebane sydvest for Den Polske Hangar; dels om et større område omkring Perimetervejen. Disse områder er registreret på 'vidensniveau 2'

Områderne er omfattet af jordforureningsloven, der opstiller vilkår for anvendelse og håndtering af forurenet jord.



Kortlægning af jordforurening (Gul=V1, Rød=V2, Grøn=udtaget), Niras

**Vandforsyning**

Der er ikke registreret offentlige vandforsyningsledninger inden for lokalplanområdet, men det forudsættes, at flyvestationen har været forsynet fra HOFORs vandværk ved Søndersø (tidligere Københavns Vandforsyning).

**Landskab og økologiske forbindelser**

Ballerup Kommunes Grøn Plan beskriver en række landskabelige og naturmæssige sammenhænge, som på tværs af de administrative kommunegrænser og opdelingen i by- og landzone supplerer Fingerbyens grønne kiler.



Illustration fra Grøn Plan

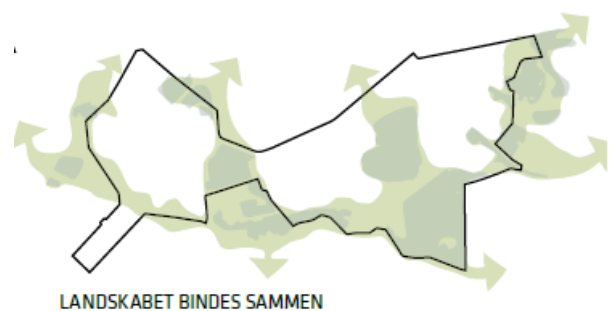


Illustration fra Helhedsplan for Sydlejren



Det er vigtigt i denne skala, gennem afvejningen af byudviklings- og beskyttelsesinteresser at sikre og udvikle et net af økologiske forbindelser, der kan tjene som spredningskorridorer og biotoper for flora og fauna.

I det aktuelle område er der fokuseret på strækningen langs Jonstrup Å og på sammenhængen mellem Møllemosen og de friholdte arealer mellem Sydlejrens kommende boligbebyggelser.

### **Beskyttet natur og fredskov**

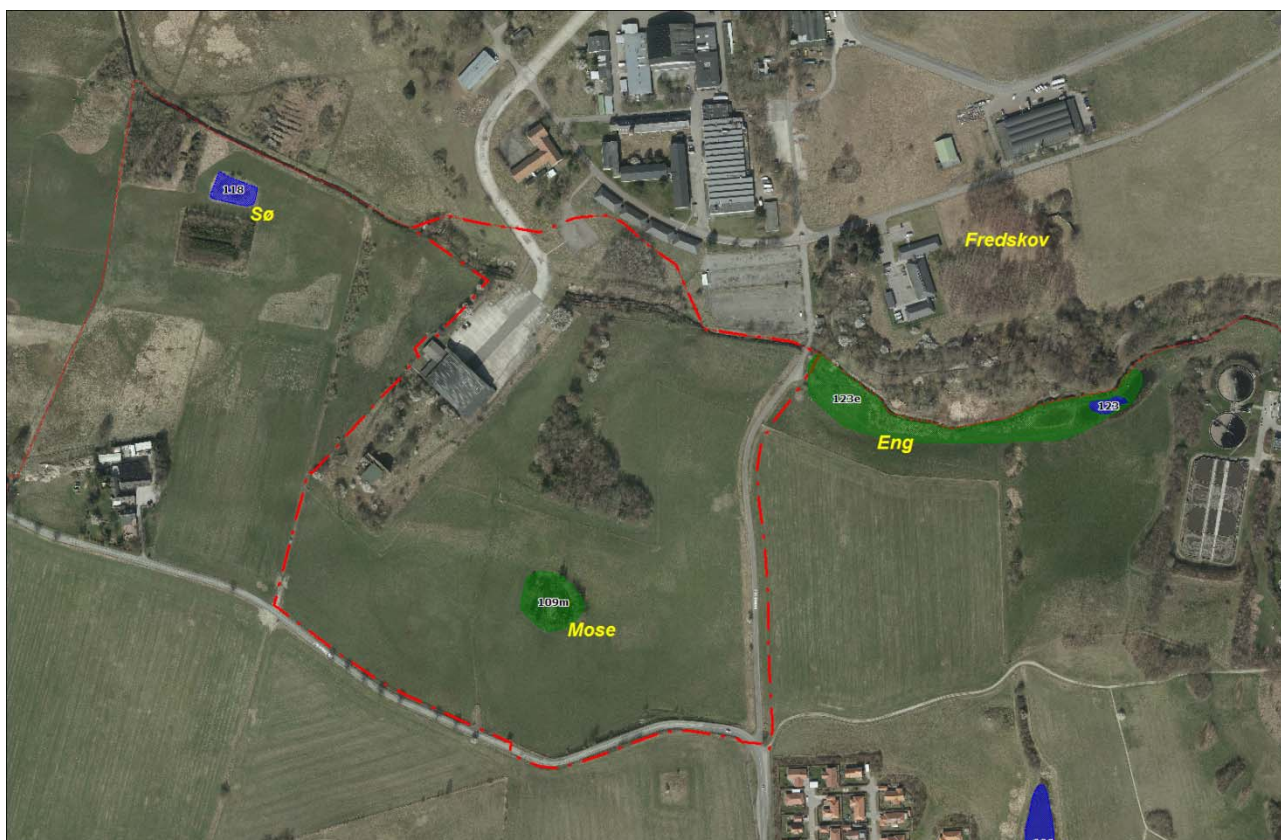
Centralt i landbrugsarealet ligger et mindre, bevoget vådområde, der er registreret som beskyttet natur. Langs sydsiden af Jonstrup Å er et område, der lige akkurat grænser op til lokalplanområdet ved Gammelvad Bro, registreret som eng.

En vurdering af §3-arealer i Sydlejren foretaget af Amphi Consult for Freja Ejendomme i efteråret 2015 antyder, at et areal omkring den tidligere skydebane sydvest for Den Polske Hangar har karakter af kalkoverdrev.

Øst for Forsvarets laboratoriebygning nord for åen har en bevoksning status som fredskov. Ny bebyggelse i erhvervsområdet nord for åen vil formelt forudsætte dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 17 om beskyttelseslinjen 300 m omkring skoven.

Jonstrup Å er ikke tillagt beskyttelseslinje efter naturbeskyttelsesloven, men strækningen langs åen fungerer som en økologisk forbindelse der har betydning for spredningen af flora og fauna.

Ny bebyggelse mellem Perimetervej og Jonstrup Å vil sandsynligvis forudsætte dispensation for skovbyggelinjen på 300 m omkring fredskovsarealet ved Forsvarets laboratorium.



*Beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 og område med fredskov*



### **Vandløb**

Jonstrup Å løber igennem lokalplanens område og er grænsevandløb mellem Ballerup og Furesø Kommune. Vandløbet er en del af Værebros Å-systemet, der leder vandet til Roskilde Fjord, som er udpeget til Natura2000 område. Åen er omfattet af et regulativ, der indeholder bestemmelser om vandløbets, skikkelse, vandføringsevne og vedligeholdelse. Kommunerne varetager denne opgave.

Jonstrup Å er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at der ikke må ske en tilstandsændring i vandløbet. Derudover er Jonstrup Å udpeget i Vandområdeplanerne til at opnå God Økologisk Tilstand i 2021, og der er fastsat indsatser der skal medvirke til at opnå dette miljømål.

Jonstrup Å modtager regnvand fra kommunernes regnvandssystemer, hvilket medvirker til at vandstanden stiger meget når det regner. Fremtidige projekter i lokalplanområdet, der omhandler håndteringen af regnvand og afledning af dette til vandløbet, skal tage højde for miljøtilstanden, såvel som de afledte effekter med vandføringen i de nedstrøms dele af Værebros Ådal.

### **Fortidsminder**

Højt i terrænet nær det skarpe vejsving umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger et fortidsminde fra bronzealderen: gravhøjen Jungshøj. Efter naturbeskyttelsesloven er sådanne fortidsminder beskyttet mod bebyggelse og anlæg inden for en 100 m zone målt fra gravhøjens fod.



*Beskyttelseszone og eksisterende kloakledning*

I forbindelse med planlægningen af byudviklingsområdet syd for højen (Lokalplan 066) er beskyttelseszonen af Fredningsnævnet justeret og stedvis reduceret ned til 50 m, men på nordsiden er det opretholdt i sin oprindelige udstrækning.

Den med lokalplanen foreslåede omlægning af Bringevej og dennes tilslutning til Jungshøjvej vil berøre beskyttelseszonen og derfor kræve fredningsmyndighedens forudgående tilladelse. Men da projektet vil flytte de to veje længere væk fra fortidsmindet, forventes en sådan tilladelse givet. Kroppedal Museum har i forbindelse med miljøscreeningen af lokalplanforslaget tilkendegivet, at man ikke har indvendinger i forhold til den foreslåede vejomlægning.

### ***Museumsloven***

For at undgå, at eventuelle skjulte fortidsminder først erkendes i anlægsfasen, og dermed forsinkes og fordyres denne, anbefaler Kroppedal Museum, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for jord- eller anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Denne skal afklare, hvorvidt der er skjulte fortidsminder samt afgrænse disse med henblik på nøddugravning.

Hvis der i forbindelse med jord og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder.

Skjulte fortidsminder, i form af fx. bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8, § 27, stk. 2.

### ***Byggeloven***

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

## Miljøvurdering / Screening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4, fordi disse planer og programmer antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 1.

Myndighederne har ligeledes pligt til at miljøvurdere andre planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, når myndighederne vurderer, at planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 3.

For planer og programmer, som fastlægger mindre ændringer af sådanne planer og programmer, skal der dog kun gennemføres en miljøvurdering, såfremt ændringerne antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved vurderingen af væsentligheden skal kriterierne i lovens Bilag 2 tages i betragtning.

### **Sammenfatning**

Forslag til Lokalplan 166 omfatter den del af Sydlejren på den nu nedlagte Værløse Flyveplads, der er beliggende i Ballerup Kommune, samt det åbne land mellem denne og Bringevej.

Lokalplanforslaget konkretiserer kommuneplanens rammebestemmelser således, at det tidligere værkstedsområde fremover kan anvendes til forskellige erhvervs- og serviceformål knyttet til det kreative miljø omkring 'Filmstationen'. Med henblik på at forbedre den trafikale betjening af Sydlejrens bolig- og erhvervsområder muliggør lokalplanforslaget en udvidelse og delvis omlægning af den eksisterende kommunevej: Bringevej.

Det tidligere militære område forudsættes med lokalplanen overført til byzone mens det omliggende, åbne landskabsområde fastholdes i landzone.

Ballerup Kommune vurderer på baggrund af denne miljøscreening, at de ændringer af området, som Forslag til Lokalplan 166 giver mulighed for, ikke antages at kunne få væsentlig negativ indflydelse på miljøet.

Der er derfor ikke anledning til at lave en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 166.

### **Klagevejledning - miljøvurdering**

Hvis du mener kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler kan du klage over afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen skal være modtaget senest den **10. juli 2016**.



## Frivillig udbygningsaftale

Ballerup Kommune har fra Freja Ejendomme modtaget anmodning om, at der i forbindelse med lokalplanlægningen for Sydlejren indgås aftale parterne imellem om en udbygningsaftale efter planlovens § 21.

Aftalen skal sikre, at der inden ibrugtagning af ny bolig- og erhvervsbebyggelse på den tidligere flyvestation etableres de nødvendige trafik anlæg for kørende og gående.

Aftalens ordlyd vil blive offentliggjort samtidig med den endeligt vedtagne lokalplan.