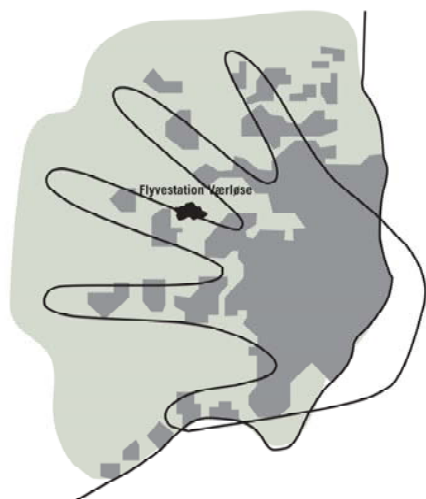
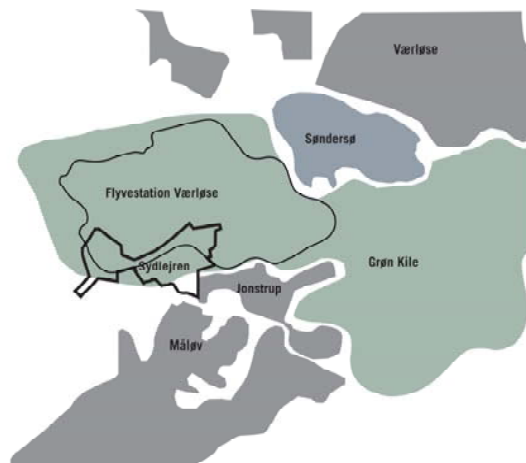






FLYVESTATION VÆRLØSE MELLEM BY OG LAND



SYDLEJREN PÅ KANTEN AF EN GRØN KILE

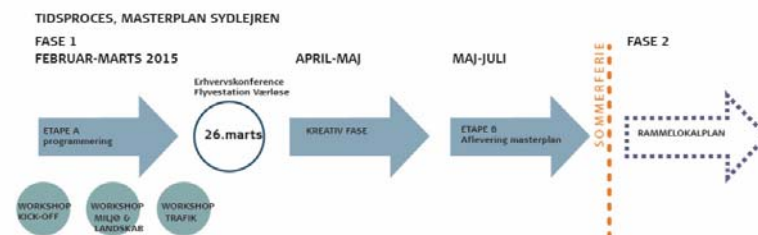


Overtagelsen

- Oktober 2013 overtager Freja Sydlejren fra Forsvaret. Naturstyrelsen overtager Hjortespringskilen. Kulturstyrelsen overtager et mindre område med to hangarer.
- Før da har udviklingen af Nordlejren været i gang i en del år med KUBEN og senere ProCasa som projektudvikler

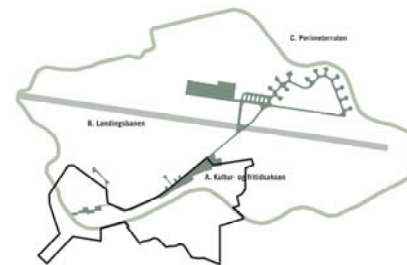
Masterplanproces

- 2013 – 2016: Indledende undersøgelser. Save registrering / Landskabskatalog / Udvikling af helhedsplan for Filmstationen / Forureningsscreening / Arkæologisk screening / § 3 registrering mv.
- 2014/5 Prækvalifikationsrunde med [COBE, Tredje Natur](#), Adept, Gottlieb & Paludan Architects + GHB og Henning Larsen Architects



Lokalplanerne

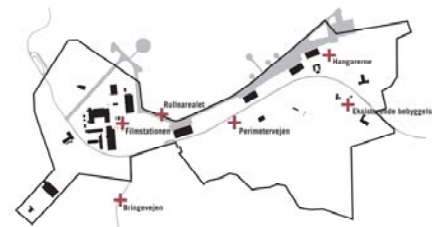
- 2016: 270 boliger á 120 etm samt cirka 61.000 etm erhverv mv. er planlagt i lokalplan 121 og lokalplan 166.
- Boligerne er organiseret i 4 enklaver med hver sine karakteristika.
- 2017: Pt. er lokalplan 121-1 i høring, som omhandler de 4 af de 5 østlige enklaver.
- En række bestemmelser går ud over lokalplanen herunder krav om 2020



01 UDVIKL SYDLEJREN SOM DEL AF EN STØRRE SAMMENHÆNG

Flyvestationen Varleus eksisterende vej, stier og landingsbane gives tilgængelige og den rekreative værdi styrkes. Det er tre karakterfulde forløb med hver deres særlige kvaliteter og egen karakter: Kultur- og fritidskassen, Perimeteren og Landingsbanen.

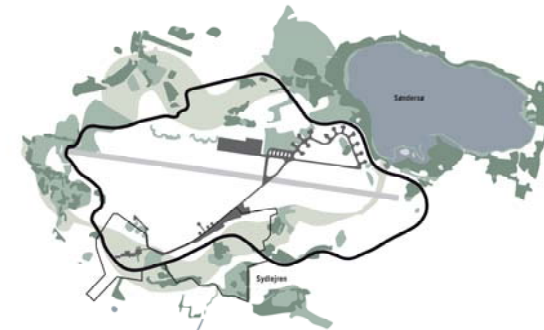
Nærheden til de rekreative forløb er en kvalitet for den fremtidige landskabsby. Sydlejren skal udvikles som en del af denne sammenhæng. Byudviklingen skal knytte Sydlejren sammen med de omkringliggende byer og landskaber, og skabe nye sammenhænge og oplevelser i området.



03 DYRK FLYVESTATIONENS EGENART OG KULTURHISTORIE

Det opleves tydeligt, at området har været en tidligere flyvestation. De store rullebaner, kontrolløst, hængere, F-16 skitter og friluftshangar er en fortælling om stedets historie.

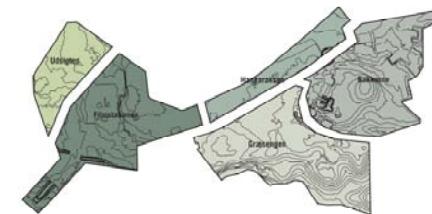
Ved at dyrke denne historie, bevare de kulturhistoriske kendetegn og tænke dem sammen med en ny bystruktur, opstår der synergi, en unik karakter og en stærk identitet, der er svær at skabe på bare mark.



02 ETABLER SAMMENHÆNGENDE OG MANGFOLDIG NATUR

Sydlejrens eksisterende potentiale rummer mulighed for at skabe et nærværende hverdagsliv, hvor naturen udgør det fælles ombygningspunkt.

Når Sydlejren byudvikles, skal landskabet, naturhistoriske og topografiske værdier styrkes. Ved at forbinde de eksisterende grænser, kan der etableres en sammenhængende grøn fortælling, der sammenfatter og styrker de mangfoldige naturoplevelser langs Perimeteren.



04 SKAB DELOMRÅDER MED SÆRLIG IDENTITET

Sydlejren skal være en mangfoldig bydel. Beboerne, naturen, landskabet og bygningen skal ikke ses som værende i opposition til hinanden, men de skal understøtte hinanden og tilføre Sydlejren nye typer oplevelser, bosættelser og fællesskaber.

Heltidsplanen inddeler i fem områder efter stedets landskabelige kvaliteter og egenart. Planens inddeling betyder, at det er muligt at skabe særlige identiteter, forskellige naturoplevelser og samtidig helt pragmatisk sikre en naturlig etapevis udbygning af området.

FREJA
EJENDOMME

FLYVESTATION VÆRLØSE, SYDLEJREN



Erhverv

- Den primære del af erhvervsområdet cirka 40.000 etm er solgt til Filmstationen:
- 8000 etm byggeret er stadig til salg
- Derudover cirka 12.000 etm fordelt i boligområdet, som er solgt til forskellige formål herunder et F-16 shelter, syv hangarer og en tidligere officersskole

Boliger

- Vestlige boligenklaver: Filmbyen og Udsigtshusene i alt 130 boliger solgt til Bonava: Pt. under opførelsen med Juul og Frost som arkitekter. Første indflytninger september 2018
- Skovhusene: 90 boliger købsaftale med KAB og KUBEN blandede ejerformer. Vandkunsten er arkitekturådgiver.



FREJA EJENDOMME

Bonava

- Købsaftale i sommeren 2016
- Første spadestik september 2017
- Indflytning september 2018
- Herudover har Bonava option på Længehusene

KAB og KUBEN

- Skovhusene består af 80 lejligheder halvt privat halvt alment
- 20 boliger er små flygtningeegnede boliger. Resten familie boliger på cirka 90 etm.
- Forventet opstart årsskiftet 2017/18

Byggemodning

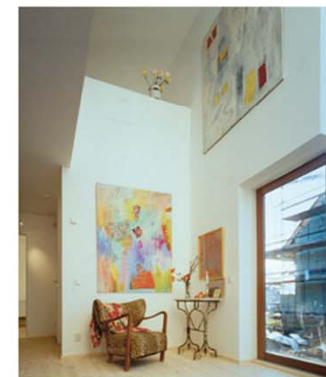
- Parallelt hermed igangsætter Freja byggemodning af den vestlige del af Sydlejren herunder nedrivninger, landskab, overordnede veje, ny bro til Ballerup, LAR, kloakering mv. forventet afsluttet marts 2018
- Budgettet for byggemodning er ca. 105 mio.
- Grundejerne – de professionelle investorer og bofællesskaber - byggemodner i enklaverne efter de retningslinjer, der er beskrevet i lokalplanen



FREJA EJENDOMME



Skovhusene



Reference tre guder, Viken boligbebyggelse - vandkunsten

FREJA EJENDOMME



Østlige del af Sydlejren

To bofællesskaber: Mageløse i Gårdhavehusene med 29 boliger som tegnes af HLT A/S og EcoVillage i staldene med 43 boliger, som tegnes af Vandkunsten

Herudover Bringegårdene og Officerhusene, som er købt af REKA gruppen og tegnes af Tredje Natur

Lokalplanen forventes vedtaget ved årsskiftet

Herefter går de første byggerier i gang og byggemodningen af den østlige del forventes udbudt parallelt hermed

Eksisterende bebyggelse i den østlige del

Hangar 2 indrettes til flyværksted for flyveteran foreningnen. Renovering er pt i gang

Hangar tre indrettes som fælles fælleshus. Forventes færdigt samtidig med de første Filmhuse

Kontroltårnet indrettes som fælleshus af Mageløse

Svinestalden sælges som privat bolig og den gamle del af Officerskolen indgår i REKAs bebyggelse

Herudover forventes Hangar 1 solgt til privat erhverv og et gammelt hovedhus fra Bringelandsby, Bellemosegård, forventes indrettet som minibofællesskab



Hangar 2

FREJA EJENDOMME

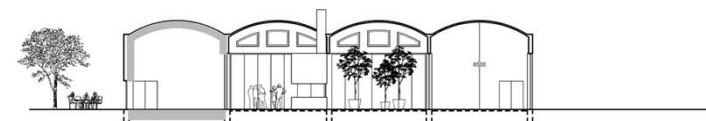
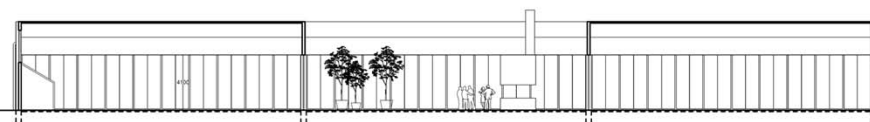
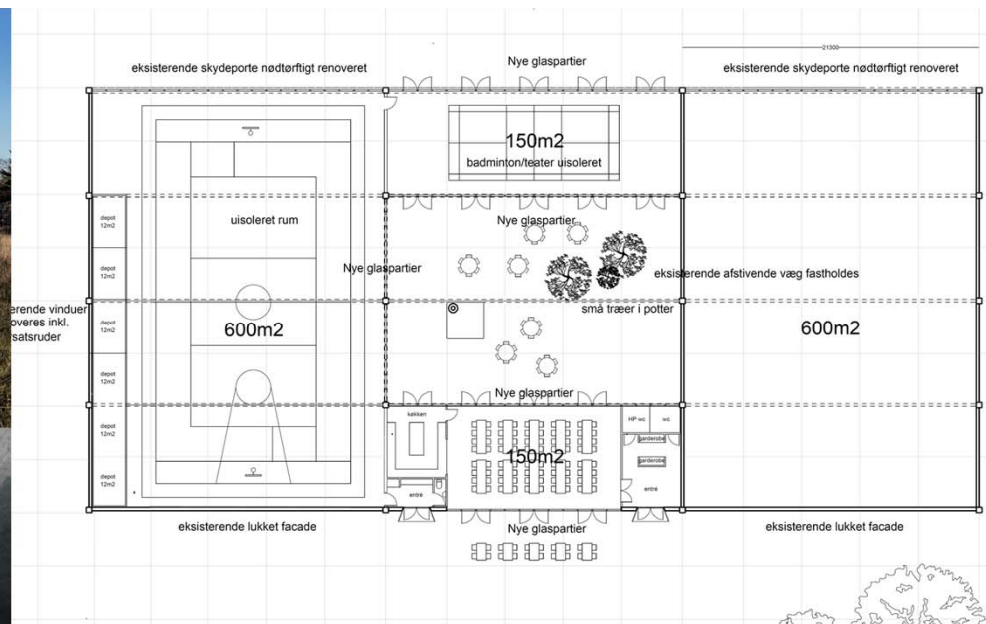
Hangar 2



FREJA EJENDOMME

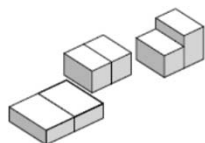


Fælles fælleshus i hangar 3

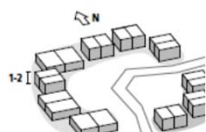




De østlige bebyggelser



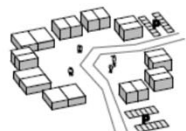
DOBBELTHUSE
Bebyggelsen udføres i 1- og 2-plan's boliger.
Mulighed for 3 plan. Alle boliger opføres som
dobbeltthuse med fæde tage.



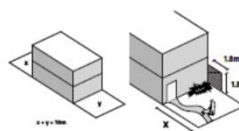
PRINCIP FOR PLACERING AF BOLIG
Bebyggelsen arrangeres i to boligklynger med
24 boliger i hver.
Bebyggelsens 1-plan's huse prioriteres en placering
mod siden (Nv) mens øvr. 2-plan's boliger så
placeres i den sydøstlige del af klyngen.



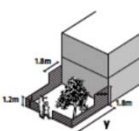
DET FÆLLES GÅRDUM
Hver boligklynge samler sig omkring et centralt
fælles gårdum, hvor den primære ankomst til
boligen er.



GÅRDUM FRIHOLDT PARKERING
Borgvejen føres gennem klyngerne og parkeringen
placeres udenfor klyngerne.



PRIVATE UDERUM
Alle boliger har 10 m private uderum som kan
placeres på to sider af boligen: $x + y = 10$ m.
Forhaver med ankomstsituation kan afgrænses
ved belægningskifte og øvr. hegn i skel op til 1,8
m, 1,8 m fra facade. Der er mulighed for placering
af privat skur i forhaveren og private/fællesskure på
fælles framer for bebyggelsen.



BAGHAVE
Privat have placeres ud af klyngen, kan afgrænses
med raftehegn (ikke afbarkede vandrette rafte)
med klædeplanter på, på maks 1,2 m, 1,8 m fra
facade kan hegn etableres på 1,8 m.
Haver tæt på Perimetervej og offentlig cykelsti kan
etableres med hegn op til 1,8 på alle tre sider.

NOTES TO MASTER



BOFÆLLESSKABET MAGELØSE

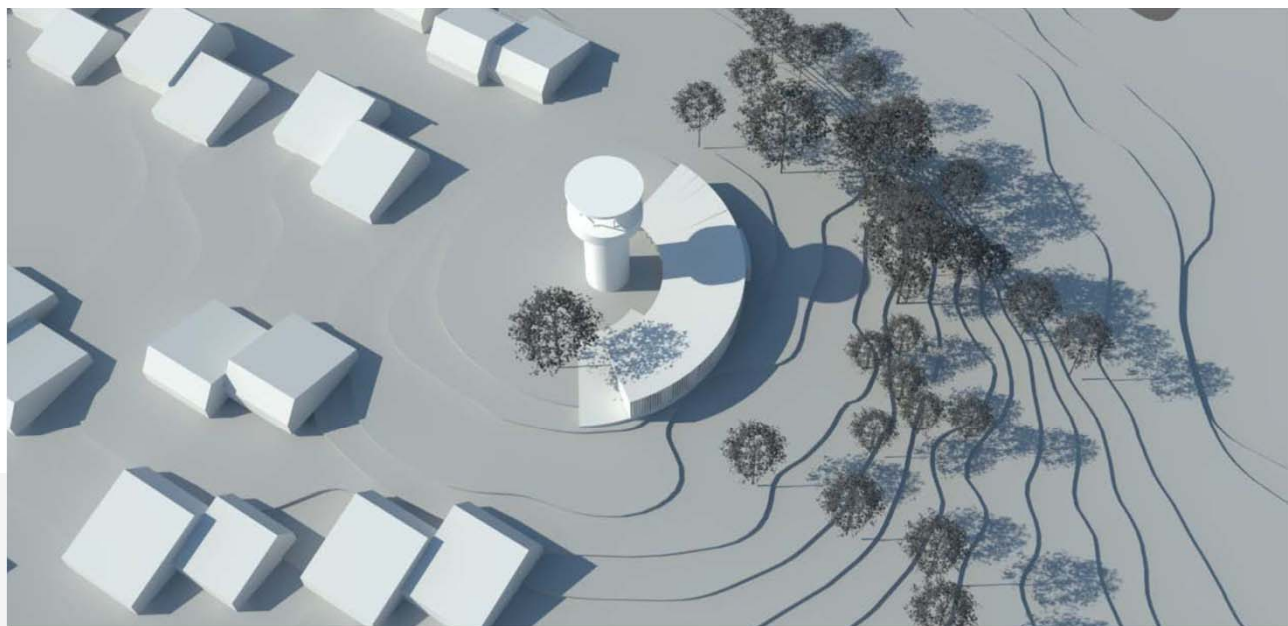
FÆLLESHUS

26.06.2017



De fysiske rammer

- UDGANGSPUNKT I HELHEDSPLANEN FOR SYDLEJREN
- 29 HUSE OG ET FÆLLESHUS
- ORGANISERET OMKRING TO STRÆDER MED TÅRN OG EGET FÆLLESHUS SOM NATURLIGT CENTRUM
- BEBYGGELSESPLANEN PRIORITERER FÆLLES RUM OG GRØNNE AREALER
- BILFRI BEBYGGELSE – SELEVEJEN BLIVER EN STI
- HUSSTØRRELSER FRA 90-180 M²
- HENNING LARSEN ARKITEKTER HAR LAVET BEBYGGELSESPLAN OG TEGNET HUSENE
- DANHAUS ER ENTREPRENØR PÅ HUSENE





FREJA
EJENDOMME





Principper for forureningshåndtering i Sydlejren

- Der bygges ikke i områder kortlagt af forsvaret.
- Evt. ikke kortlagt forurening i boligenklaverne håndteres i forhold til myndighedskrav af udviklerne
- Fællesarealer gøres tilgængelige for offentligheden som del af Frejas byggemodning
- Afværgeanlæg planlægges moderniseret som del af byggemodningen
- Efter en femårig perioden drives afværgeanlæg af en særlig grundejerforening
- Beboerne er sikret med et loft på udgifterne.
- I forbindelse med byggemodningen håndteres kortlagt og ikke kortlagt forurening, hvor denne er i vejen for infrastruktur



Freja arbejder med at udvikle statens og regionernes funktionstømte ejendomme herunder militæranlæg, hospitaler, uddannelses institutioner, domhuse mv.

Ejendommene spænder fra større udviklingsområder som Flyvestation Værløse til centralt beliggende fredede bygninger.

I alle tilfælde er målsætningen at skabe størst mulig værdi såvel økonomisk, bæredygtighedsmæssigt, socialt som arkitektonisk.

I forbindelse med Sydlejren er målsætningerne udmøntet i transformationen af et gammelt militæranlæg til et moderne boligområde med vægt på lavt energiforbrug, fællesskab, naturværdier og bevaring af områdets særlige karakteristika.

Et særligt fokus har været at håndtere de forurenede områder.

Flyvestationen er renere, når transformationen er gennemført, end den har været længe, og den forurening, der er tilbage, er grundigt analyseret.

Samlet set er det lykkedes at muliggøre åbningen og genanvendelse af et miljømæssigt belastet område.

Der er samtidig skabt økonomisk basis for at forbedre infrastrukturen i området og til området. Der anlægges således cirka halvanden gang mere vej udenfor området end inden for, og to bevaringsværdige hangarer sættes i stand som del af byggemodningen direkte finansieret af indtægter fra grundslag

Derudover deles det endelige provenu med Furesø Kommune.

