



LYNGBY-TAARBÆK  
KOMMUNE

# FREMTIDENS FIRSKOVVEJ

UDVIKLINGS- OG HELHEDSPLAN  
OKTOBER 2019

TREDJE  
NATUR

EK

CBRE



*"Det er kommunalbestyrelsens ønske, at Kgs. Lyngby skal udvikles til en levende videns- og universitetsby med et attraktivt byliv og et varieret og spændende udbud af kultur- og handelsliv. Udviklingen skal ske med afsæt i de særlige kvaliteter og med fokus på byfortætning, tilgængelighed og byliv."*

- Vision for Kgs. Lyngby fra Kommuneplan 2017

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## UDVIKLINGS- OG HELHEDSPLAN

### INDLEDNING

Introduktion	s. 4
Fortælling	s. 6
Principper	s. 8

### HELHEDSPLAN

Plangreb	s. 10
Diagrammatisk fortælling	s. 12
Helhedsplan	s. 14

### EN GRØN OG BÆREDYGTIG BYDEL

Ambitioner	s.16
------------	------

### INFRASTRUKTUR

Den nye Firskovvej	s. 20
--------------------	-------

### AKTIVE STUEETAGER

Anvendelsesmuligheder	s. 22
-----------------------	-------

### DEN GRØNNE STRUKTUR

Nye grønne forbindelser	s. 24
-------------------------	-------

### SKILTNING

Principper for fremtidens Firskovvej	s. 25
--------------------------------------	-------

### BEBYGGELSESDUDFORMING

Beboeraksen	S. 26
Bebyggelsesudformning 1	s. 28
Bebyggelsesudformning 2	s. 30
Bebyggelsesudformning 3	s. 32
Kantzoner	s. 34

### FASETILGANG

Faseudbygningsplan	s. 40
--------------------	-------

### ANALYSE

Eksisterende forhold	s. 42
----------------------	-------

### NYE MATRIKLER

Arealer	s. 43
---------	-------

*Nærværende udviklings- og helhedsplan er udført for Lyngby-Taarbæk Kommune af TREDJE NATUR Aps, som hovedrådgiver med EKJ Rågivende Ingeniører A/S, og CBRE erhvervsejendomsrådgivning som underrådgivere. Fremtidens Firskovvej er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 3. oktober 2019.*



# INTRODUKTION

## UDVIKLINGS- OG HELHEDSPLAN



### BAGGRUND - VISIONEN FRA KOMMUNEPLANEN

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at udvikle erhvervsområdet ved Firskovvej og Nørsgaardsvej. Området har en attraktiv beliggenhed tæt på stationen og den centrale del af Kgs. Lyngby - og rummer et stort potentiale for udvikling, fornyelse og fortætning.

Området har gennem en årrække fungeret som aflastning til den centrale del af Kgs. Lyngby for virksomheder, der ikke passede til byens udvikling til handelsby. I dag rummer området kontorer bl.a. Jyske Bank, Medieskolen, Copenhagen Business Academy, fitnessvirksomhed, tømmerhandel, vaskeri, bilforhandlere, FDM, genbrugsplads og en kommunal driftsplads.

Det er intentionen, at området skal udvikles til et attraktivt, fleksibilt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet. Gennem omdannelse og fortætning tænkes området over tid at kunne udvikles med en blanding af boliger, virksomheder og større detailhandel. Nye bygninger og

byrum skal være af høj arkitektonisk kvalitet. Stiforbindelser skal sikre adgang til det rekreative og fredede område Ermelundskilen mod nord. Den nye bydel skal have sin egen profil og tilbud, som supplerer den eksisterende by.

Det er kommunalbestyrelsens vision, at Kgs. Lyngby skal udvikles til en levende videns- og universitetsby med et attraktivt byliv og et varieret og spændende udbud af kultur- og handelsliv. Udviklingen skal ske med afsæt i de særlige kvaliteter og med fokus på by-fortætning, tilgængelighed og byliv.

### ET LEVENDE OG BLANDET BYOMRÅDET

Det er ambitionen at skabe et nyt levende og blandet byområde med en blanding af mennesker og funktioner. Det nye byområde skal understøtte Lyngby-Taarbæk Kommunes DNA som en videns- og handelsby. Der skal være fokus på den gode by, med fleksibilitet til udvikling over tid og tilpasning til den fremtid vi går i møde.





Området skal spille ind i de overordnede visioner for handels- og vidensbyen og agere bindeled og supplement til disse visioner. Der skal være et fokus på den bæredygtige fortælling i området bundet op på FN's verdensmål.

Området skal have sin egen profil og tilbud, som supplerer det eksisterende i Kgs. Lyngby og som tilbyder noget som kommunen ikke har i dag.

Det er tanken, at der skal være rum og plads til mødet mellem mennesker og funktioner. Tætheden til grønne områder og en kommende genåbning af fæstningskanalen som visuelt klimatiltag er stærke rekreative kvaliteter, som appellerer til, at der placeres boligbebyggelse i området.

### **HVAD ER EN UDVIKLINGS- OG HELHEDSPAN?**

Udviklings- og helhedsplanen for Firskovvejområdet fastlægger de overordnede principper for det videre planarbejde og den fremtidige dialog med grundejere og evt. investorer i forbindelse med udviklingen af området. Udviklings- og helhedsplanen er et strategisk værktøj, som den kommende udvikling skal bygge videre på, og som ligger til grund for en fasetilgang til udviklingen af området.

Udviklings- og helhedsplanen beskriver den ønskede udvikling af området og skal efterfølgende konkretiseres yderligere i fx en rammelokalplan, kommuneplantillæg, idekatalog eller lignende, som skal danne grundlag for lokalplaner for de konkrete projekter, som kommer i området.



# FORTÆLLING

DET STORE BILLEDE

*"Firskovvej skal fornyes og intensiveres. Til et attraktivt, fleksibelt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet."*

Kommuneplan 2017

Firskovvejområdet er fysisk og mentalt placeret midt i mellem Vidensby og bymidten. Kgs. Lyngby er en attraktiv og velbesøgt handelsby med et stort udbud af specialvarebutikker, stormagasin og storcenter. Med en supplerende detailhandel i Firskovvejområdet vil positionen som handelsby yderligere styrkes. Sammen med videns- og universitetsbyens styrkeposition i hovedstadsområdet er der gode forudsætninger for at udvikle Firskovvejområdet som et vidensbaseret og innovativt bysamfund.

Firskovvejområdet fremstår i dag som et eksempel på den moderne funktionsadskilte by, hvor Fingerplanens korridorer udlægger arealer til boliger, erhverv og rekreative områder, koblet til motorvejsnettet og den kollektive transport. Nu kalder byens generelle udvikling på en både innovativ og respektfuld gentænkning af Firskovvejområdet.

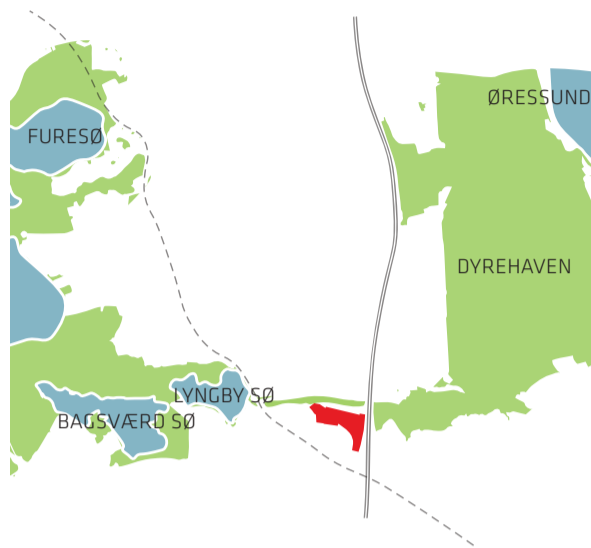
Firskovvejområdet er i dag kendetegnet ved store udviklingsmuligheder, som kan aktiveres i sammenhæng med en samlet byudvikling for Kgs. Lyngby centrum. Med den direkte kobling til motorvejsnet og bus-, letbane- og toget, naboskabet til villakvarter og handelslivet omkring Lyngby Hovedgade og endelig Ermelundskilens forbindelse til Dyrehaven, har området gode forudsætninger for at blive en spændende del af et velintegreret bysamfund.





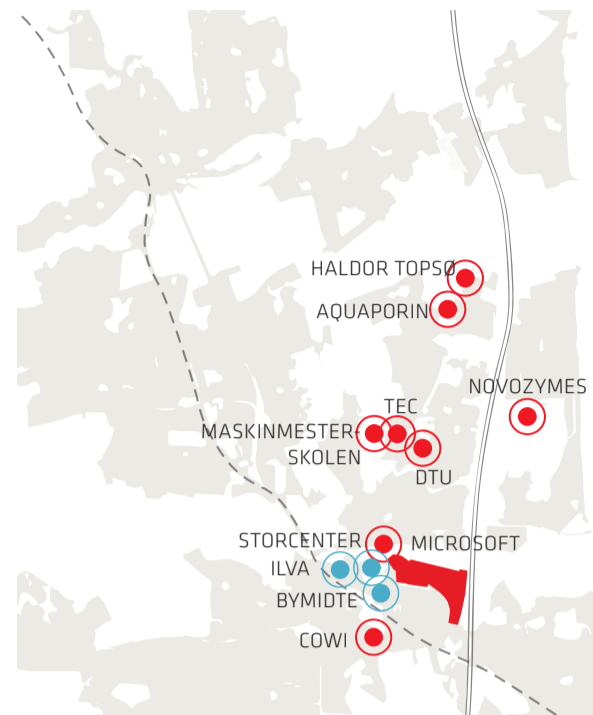
### FINGERPLANEN

Fingerplanens grundtanke er at koncentrere boliger, handel, virksomheder, offentlige institutioner mv. omkring en veludbygget infrastruktur i fingerbyen. Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at forstærke handel og erhverv i Kgs. Lyngby, ved bl.a. at forny og intensivere Firskovvejområdet.



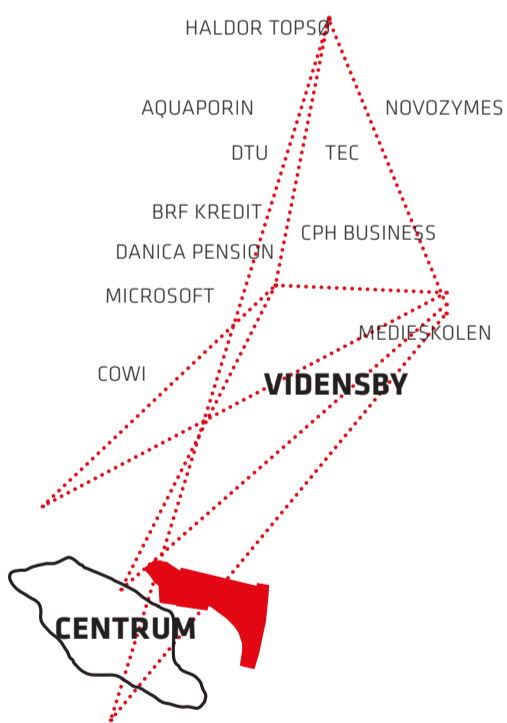
### GRØN FORBINDELSE

Firskovvejområdet er placeret midt i en stærk grøn struktur, der strækker sig fra Øresund til Furesø, og har Dyrehaven og Lyngby sø som nabo. Dette lægger op til at videreføre Lyngby-Taarbæk Kommunes grønne struktur som et bindeled mellem de to sider og som grøn rygrad i Firskovvejområdet.



### LYNGBY SOM VIDENS- OG HANDELSBY

Lyngby-Taarbæk Kommune er kendt som både en af Europas førende videns- og universitetsbyer med et forsknings- og uddannelsesniveau i verdensklasse og som en attraktiv handelsby. Firskovvejområdet skal bidrage til at fastholde denne overordnede byprofil.



### MELLEM CENTRUM OG VIDENSBY

Firskovvejområdet ligger mellem handels- og vidensbyen og skal med en ny identitet, der spiller sammen med de eksisterende bymiljøer, bidrage til Lyngby-Taarbæk Kommunes udvikling.



### KVALITETER / KARAKTER I DAG

Området har i dag en rå identitet og skala, men med tæt forbindelse til grønne såvel som bymæssige kvaliteter. Denne identitet ønskes videreført i en ny vision for området med en særlig DNA, der kan understøtte byens liv.



### BLANDET BY

Fremtidens dynamiske Firskovvejområde er en blandet og oplevelsesrig bydel, der inviterer områdets brugere ind til en original bydel med fokus på handel, mobilitet, bolig og erhverv med et bæredygtigt mindset.



# PRINCIPPER

## FREMTIDENS FIRSKOVVEJOMRÅDE

Det er kommunalbestyrelsens ønske, at Kgs. Lyngby skal udvikles til en levende videns- og universitetsby med et attraktivt byliv og et varieret og spændende udbud af kultur- og handelsliv. Udviklingen skal ske med afsæt i områdets særlige kvaliteter og med fokus på byfortætning, tilgængelighed og byliv.

Arbejdet med udviklings- og helhedsplanen for Firskovvejområdet tager udgangspunkt i de fire målsætninger for udviklingen af Kgs. Lyngby: Den tætte by med liv efter lukketid, Den tilgængelige by, Den grønne og bæredygtige by samt Den smukke og besøgte by. Kommunalbestyrelsen har på baggrund af målsætningerne og resultaterne fra dialogen med grundejere og interessenter besluttet en række principper for den fremtidige udvikling af Firskovvejområdet.

### Grønne fællesskaber



Beboerhus

### Kobling til bymidten og Vidensbyen



Fælles aktiviteter



# 1

## EN LEVENDE BYDEL MED GODE NABOSKABER!

Firskovvejområdet vil i fremtiden have sin egen profil og tilbud, der understøtter den eksisterende by, og bidrager til byens identitet som handels- og vidensby. Koblingen til bymidten og Vidensbyen skal styrkes - både fysisk, funktionelt og mentalt.

# 2

## EN TÆT OG BLANDET BYDEL I ØJENHØJDE!

Blandede funktioner som boliger, erhverv, uddannelse og offentlige funktioner skal bidrage til en levende bydel. Fx. kan offentlige funktioner kombineres med andre funktioner i nye bebyggelser. Butikker og publikumsorienterede funktioner skal som udgangspunkt placeres i stueetagen langs Firskovvej, hvor de bidrager positivt til bymiljøet og bylivet.

### By og natur integreres



### Mødesteder og orienteringspunkter



### Blandede funktioner



### Detailhandel langs Firskovvej



### Åbne stueetager



### Forskydninger i facaden



### Varierede facadeudtryk



### Optimering af dagslys



### Beboede facader



### Bygninger skærmer for vejstøj



### Kantzoner i fokus



### Bygninger skærmer for vind



# 3

## EN SMUK BYDEL MED VARIERET ARKITEKTUR AF HØJ KVALITET!

Nye bygninger og byrum skal være af høj arkitektonisk kvalitet, med bygningshøjder tilpasset omgivelserne. Facader skal udformes med forskellige materialer og forskydninger i facaden, så der opstår et varieret facadeforløb og små nicher til ophold. Byrum skal sikre gode komfortforhold med vind, vand og dagslys. Der er fokus på kantzoner dvs. hvor bygningerne møder byrummet.



# 4

## EN TILGÆNGELIG BYDEL MED NYE FORBINDELSER!

Stiforbindelser på tværs af området skal give adgang fra området til Ermelundskilen og boligområdet mod syd. Området skal være sikkert og tilgængeligt for alle trafikanter og kobles til supercykelsti og kollektiv transport. Der skal bygges hensynsfuldt mod naboer og gives tilbage til dem, der besøger bydelen.

Forbindelse til parcelhuskvarteret



Adgang til Ermelundskilen



Nem adgang til kollektiv trafik



Grøn mobilitet



# 5

## DEN NYE FIRSKOVVEJ SKAL SAMLE BYDELEN

Firskovvej skal kunne afvikle den nødvendige trafik, og det nye vejtracé skal indrettes, så det indbyder til byliv med bynatur og grønne regnvandsløsninger. Området skal have den nødvendige parkeringskapacitet, som etableres i konstruktion - gerne i form af fælles løsninger og i kombination med andre funktioner.

Fælles parkeringsløsninger



Parkering i konstruktion



Fælles varegård



Vejtracé med grønt præg



El-biler



Grønne tage



Synlig regnvandshåndtering



Klimatilpasning



Grønne rum



# 6

## EN GRØN OG BÆREDYGTIG BYDEL!

Den nye bydel skal fremme en bæredygtig og klimavenlig udvikling og bidrage til indfrielse af FN's Verdensmål for bæredygtighed. Det skal fremmes, at nye bygninger bruger mindst mulig energi, samt at regnvandshåndteringen bidrager positivt til områdets udvikling.



# HELHEDSPLAN

## PLANGREB

Udviklings- og helhedsplanen arbejder med enkle og pragmatiske greb, der tilsammen skaber forudsætningerne for et levende og tæt bykvarter, hvor detailhandel, boliger og erhverv kites sammen af pulserende bystrøg, grønne fredelige gårdrum og rekreative forbindelser.

### TRAFIK OG FORBINDELSER

Udviklings- og helhedsplanens overordnede greb defineres af Firskovvejs nye øst-vest-gående tracé, der anvises med et generøst grønt præg med allétræer og grønne rabatter. På begge sider er der tilvejebragt plads til cykelstier og brede kantzoner i tillæg til promenade og byrum. Tracéet rummer også en grøn skybrudsrende, der håndterer og forsinker regnvandet. For at skabe et godt trafikalt flow gennem området er der disponeret relativt få afkørsler og sideveje langs Firskovvej.

Planen anviser nye overgange til Ermelundskilens grønne arealer, og sydover inviteres besøgende fra villakvarteret ind i området. Den vestlige kobling mod Klampenborgvej bliver et vigtigt nyt koblingspunkt til centrum.

### STORMATRIKLER OG FUNKTIONER

Udviklings- og helhedsplanen arbejder med sammenlægning af eksisterende matrikler til nye stormatrikler, der giver nye muligheder for at udvikle kvarteret. Stormatriklerne giver mulighed for større hævede gårdrum med gode forudsætninger for dagslys til boliger og erhverv samt grønne fællesaktiviteter.

Bygningerne består i udgangspunktet af en base på terræn bestående af detailhandel eller lignende, hvorpå der kan bygges bolig og erhverv. Basens udstrækning giver gode muligheder for at disponere ovenlys til detailhandel og adgang til parkeringsdæk fra de grønne gårdmiljøer. Erhvervsbyggeri foreslås orienteret mod Firskovvej for at optimere synlighed til trafikanter og samtidig modvirke støjpåvirkningen, hvorved bagvedliggende boliger og gårdrum fredeliggøres.

Planen rummer også muligheder for at tilbyde institutioner og kulturtilbud, der bør placeres ved byrum og naturlige samlingspunkter for at stimulere til aktiviteter dagen igennem.

### EN BY I ØJENHØJDE

Stormatriklerne nedbrydes med knæk og fremspring med henblik på at imødekomme en menneskelig skala og en by i øjenhøjde. Knækkene har også til hensigt at bryde vinden i området og skabe god komfort i byrummene. Bygningshøjderne respekterer nabobebyggelse, og facadelængder brydes ned i mindre forløb for at sikre et varieret møde med omgivelserne. Knæk og tilbagetrækninger skaber også plads på terræn til byrum og grønne byrumslommer, hvor der i skybrudssituationer kan tilbageholdes regnvand.

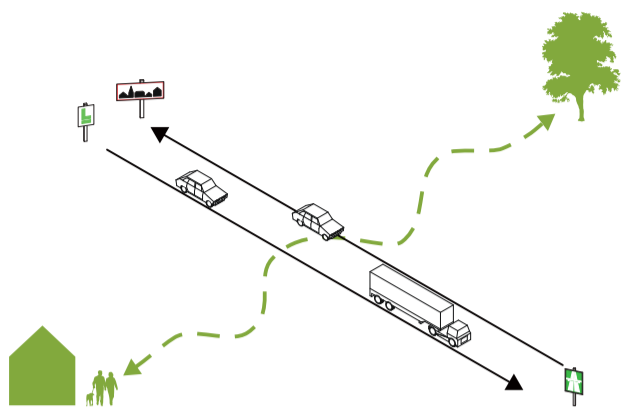
Der er et særligt fokus på de nederste 7 meter, hvorfra byens rum opleves. Kantzonerne tilpasses derfor til både offentlige promenadestrøg og byrum på terræn samt til de hævede niveauer hos beboere, foreningshuse og erhverv. Hævede gårdrum indeholder beboerhaver, regnvandsopsamling og et godt mikroklima, hvor vind, sol og skygge skaber en høj komfort, der understøtter udendørs aktiviteter. Stor variation og dybde i facaderne gør, at beboere kan indrette byhaver og altanstrøg og derved sætte deres eget særpræg på byrummet.

### HANDEL OG PARKERING

En væsentlig forudsætning for planen er muligheden for detailhandel med større butikker. Placeringen af detailhandelen er anvist i stueplan, da det kan medvirke til at give en mere levende bydel med blandede funktioner.

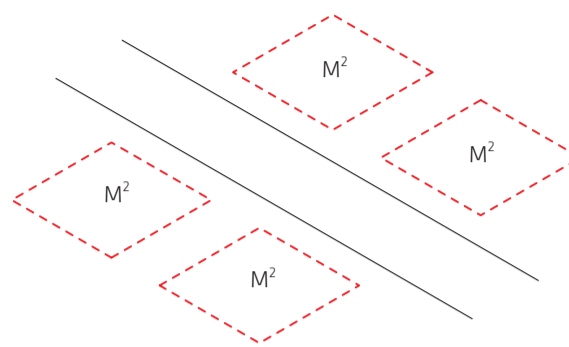
Parkering anvises overvejende i konstruktion med få parkeringspladser på terræn til afsætning og handikapparkering. Parkeringen anvises enten helt eller delvist i kælder eller i konstruktion over terræn. Varekørsel anvises til få centrale punkter med fælles varegård for at minimere tung trafik og unødige manøvrering i bydelen.





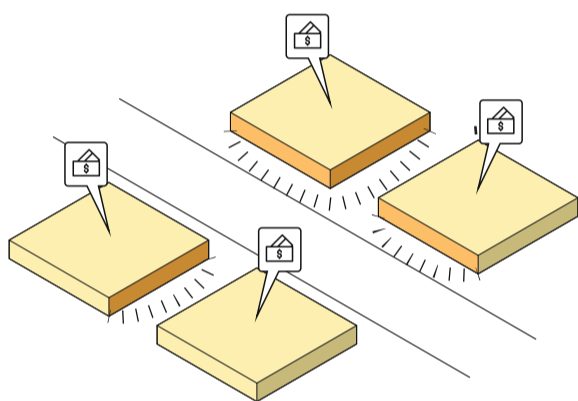
### NY FIRSKOVVEJ OG REKREATIV ADGANG

Firskovvej fornyes og der skabes nye rekreative byrum og forbindelser til Ermelundskilen.



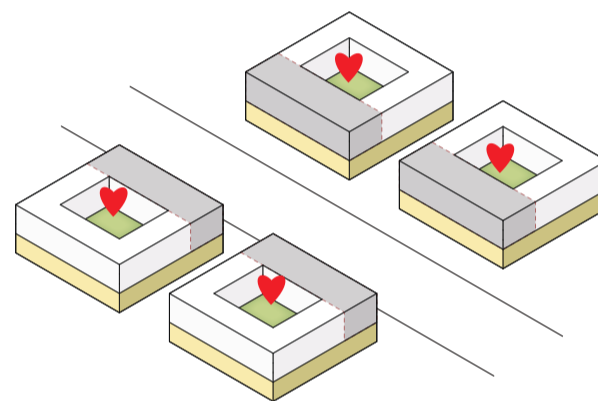
### RATIONELLE BYGGEFELTER

Områdets byggefelter sammatrikuleres og lægges ud som rationelle, bygbare, byggefelter.



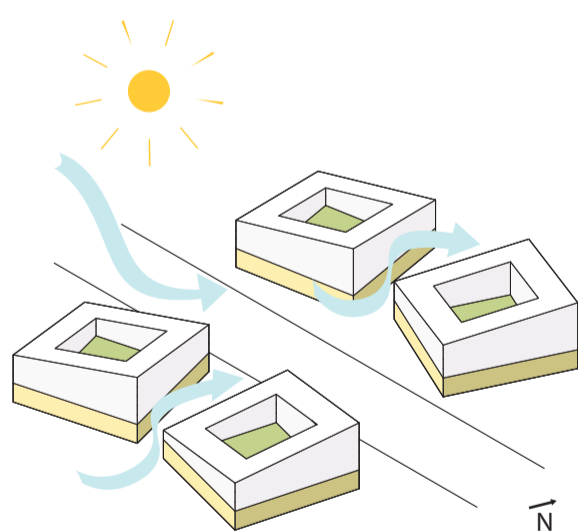
### DETAILHANDEL ETABLERES I "BASER"

Detailhandel placeres på terræn og opnår dermed god eksponering mod Firskovvej og de nye by.



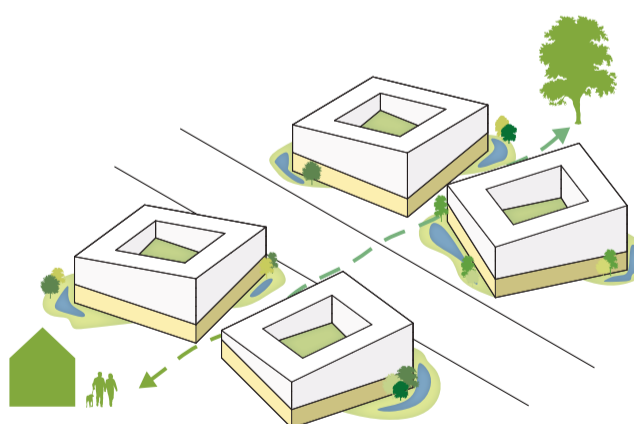
### BOLIG OG ERHVERV PÅ BASEN

Erhverv placeres synligt mod Firskovvej og modvirker gadestøj for beboerniveau.



### OPTIMERET I FORHOLD TIL VIND OG SOL

Byggefelter optimeres i forhold til vind og dagslys. Bygningshøjder forholder sig aktivt til naboer og dagslys.



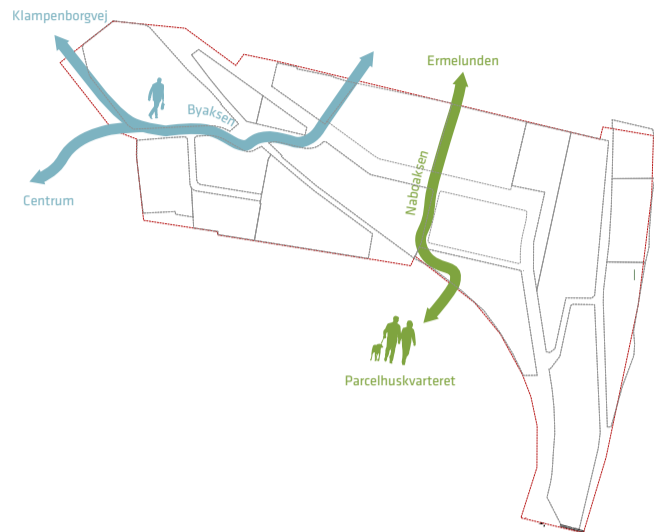
### MAKSIMAL BYNATUR OG BYLIV

Mellem bygningerne gøres plads til mennesker, natur og klimatilpasning, og bydelens grønne profil og sammenhæng til Ermelundskilen styrkes.



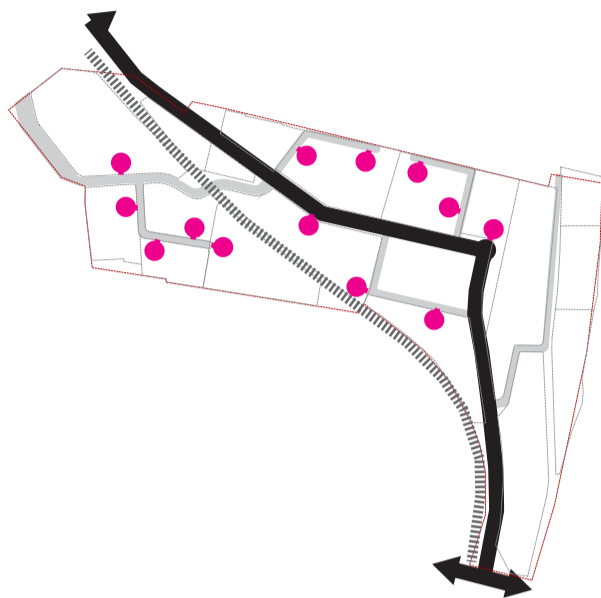
# HELHEDSPLAN

## DIAGRAMMATISK FORTÆLLING



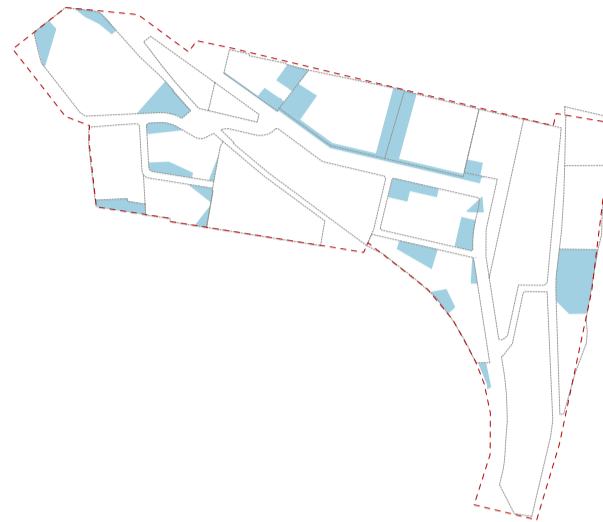
### REKREATIVE FORBINDELSER

Nye forbindelser skal binde centrum (Byaksen) og parcelhuskvarteret (Naboaksen) sammen med Ermelundskilen på tværs af Firskovvejområdet.



### NY INFRASTRUKTUR

Den nye Firskovvej samt resterende vejnet med indkørsler til samlet varelevering og parkering i konstruktion.



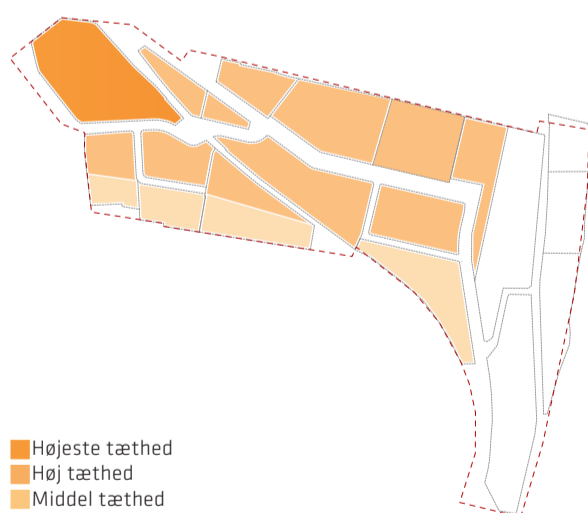
### BLÅ STRUKTURER

Placering af vandbassiner på pladser, regnvandshåndtering langs Firskovvej og grønne felter på terræn, der også er med til at tilbageholde regnvand.



### EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANVENDELSE

Eksisterende og planlagte bebyggelser, samt nuværende anvendelse af Firskovvejområdet, herunder placeringen af driftspladsen og genbrugsstationen.



### TÆTHEDER OG BYGNINGSHØJDER

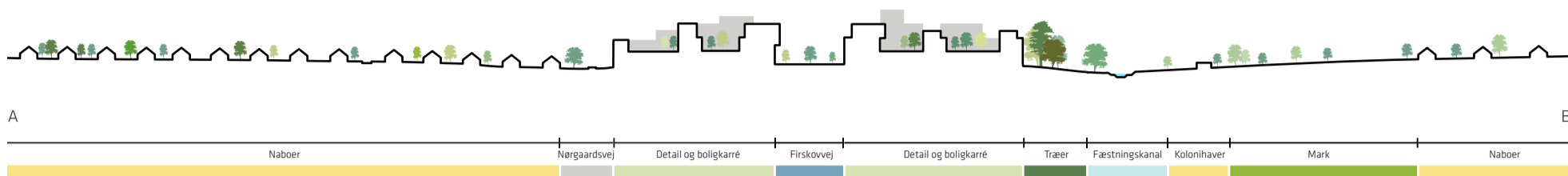
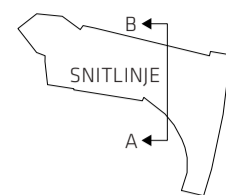
Bebyggelserne fortættes langs Firskovvej, mens der mod syd skal respekteres parcelhusområdets lavere bygningshøjde og tæthed. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 200% for området under ét.



### GRØNNE STRUKTURER

Grønne strukturer, herunder placeringen af grønne felter på terræn samt private kantzoner, semi-private gårdrum på baser og grønne tage.



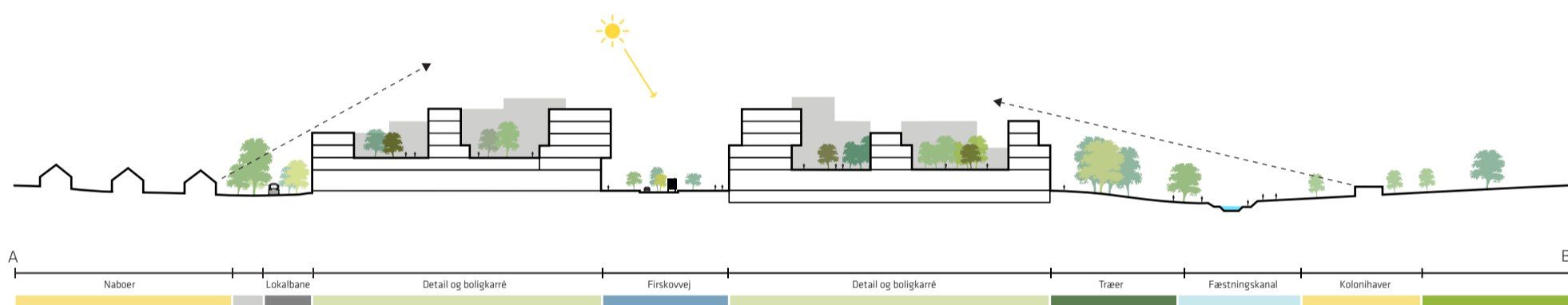
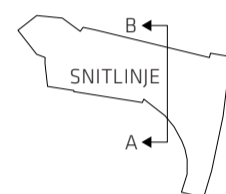


Målestoksforhold 1:4000

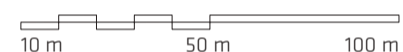


### NY FIRSKOVVEJ, PRINCIPSNIT, 1:4000

Principsnittet viser højderelationen mellem bygningerne placeret langs Firskovvej og deres umiddelbare kontekst og naboer. Kig mod vest.

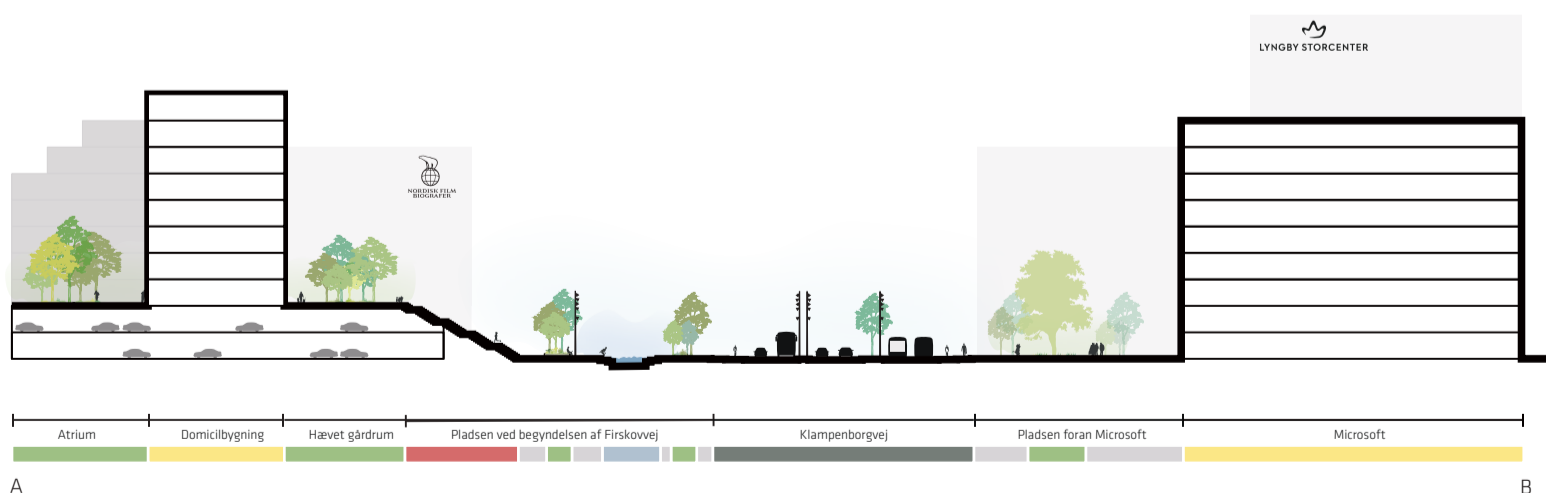
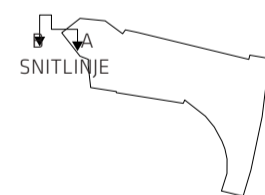


Målestoksforhold 1:2000

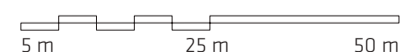


### NY FIRSKOVVEJ, PRINCIPSNIT, 1:2000

Principsnittet viser højderelationen mellem bygningerne placeret langs Firskovvej og deres umiddelbare kontekst og naboer. Kig mod vest.



Målestoksforhold 1:1000



### NY FIRSKOVVEJ, PRINCIPSNIT

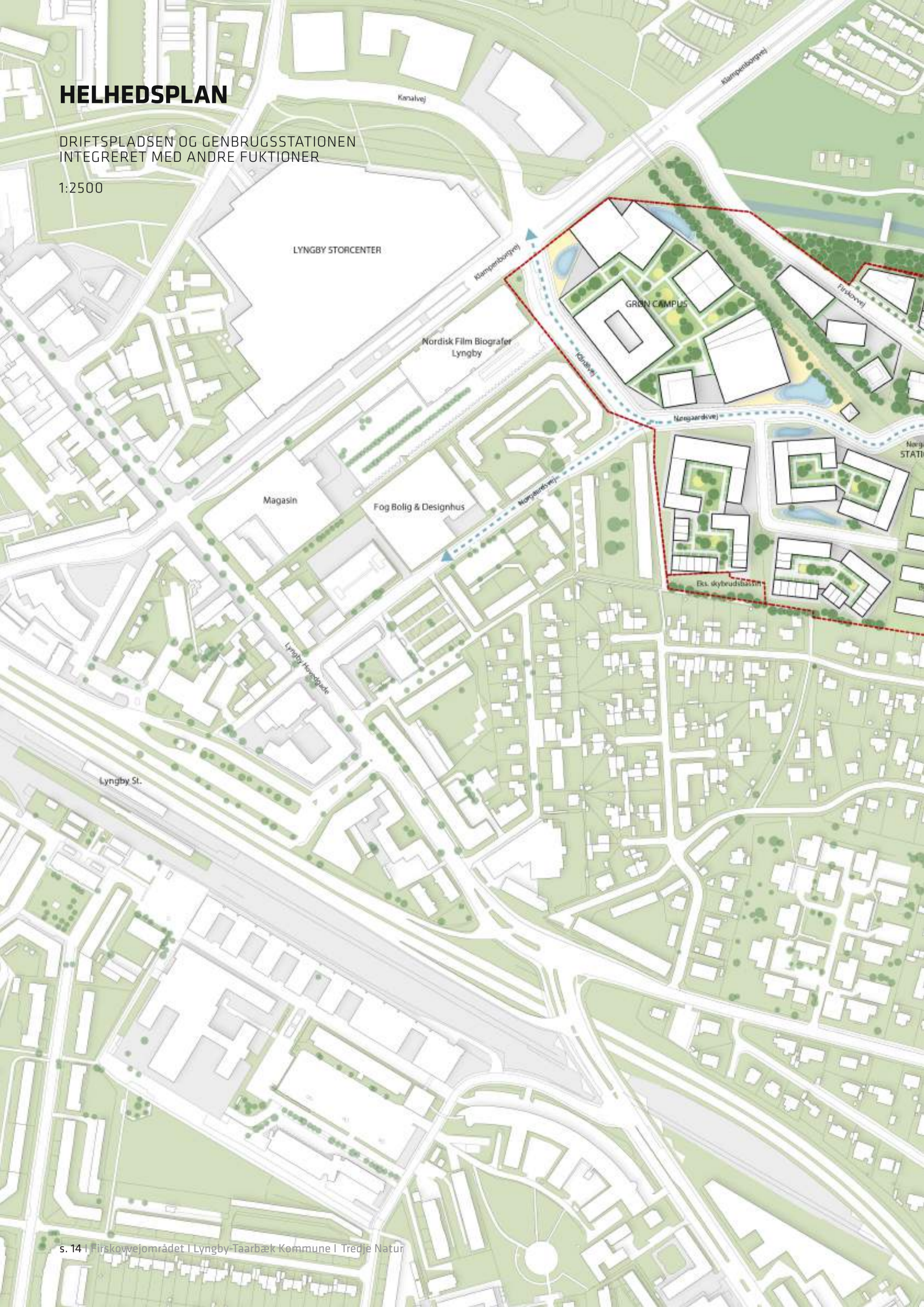
Det vurderes, at der i det nordvestlige hjørne af Firskovvejområdet kan bygges højere i samklang med tilstødende, højere byggerier. Principsnittet viser højderelationen mellem de højeste bygninger i Firskovvejområdet (til venstre) og Lyngby Storcenter, Microsoft og Lyngby Biograf. Kig mod syd.



# HELHEDSPLAN

DRIFTSPLADSEN OG GENBRUGSSTATIONEN  
INTEGRERET MED ANDRE FUKTIONER

1:2500







**ERMELUNDSKILEN**

**PEADSEN**

**DRIFTSPLADSEN**  
Lyngby Taarbæk  
Kommune

Lynby Taarbæk  
Rideklub

Motaring 3

Målestoksforhold 1:2500

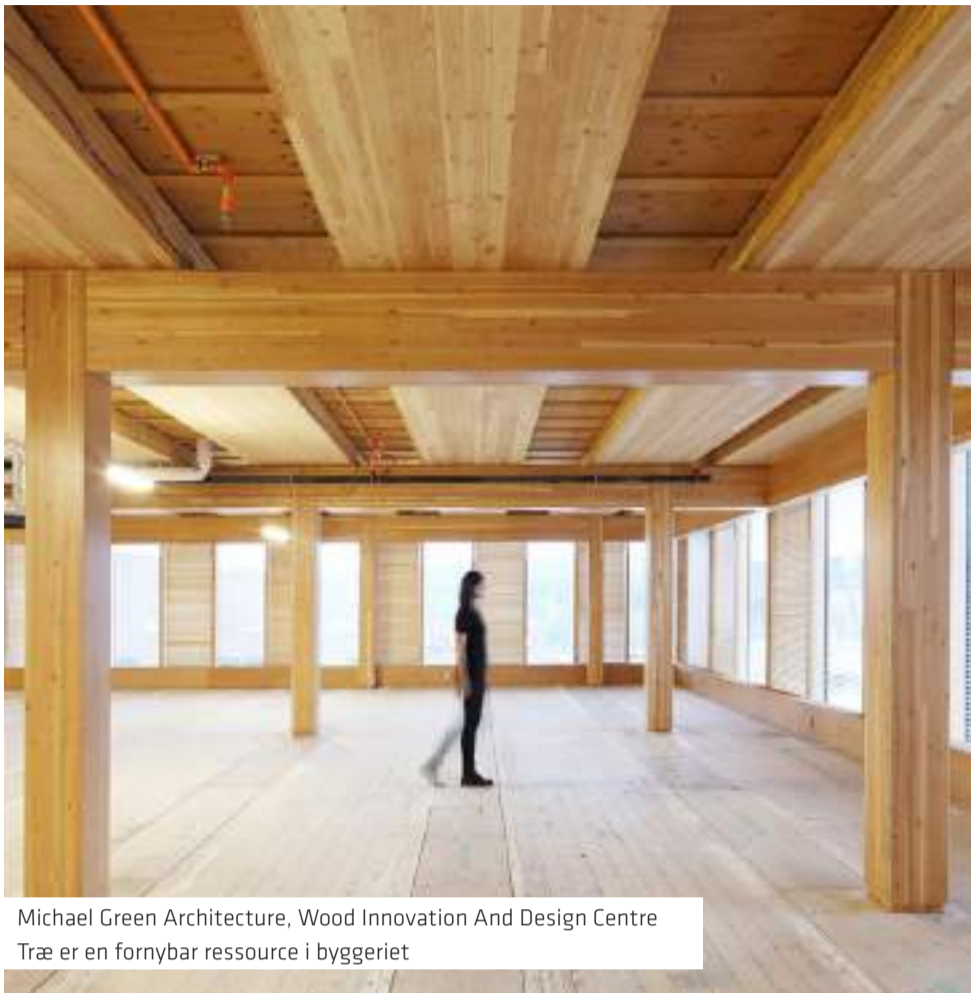


10 m 25 m 50 m









Michael Green Architecture, Wood Innovation And Design Centre  
Træ er en fornybar ressource i byggeriet



Ole Hagen Arkitekter, Lyngby  
FOG, bæredygtig detailhandel og grøn mobilitet



CREE + VLA , København  
Træhus i 6 etager projekteret på Østerbrogade



Grøn mobilitet  
Foto: Kickstarter.dk



Frank O. Gehry, The Green, Novartis Campus, Basel Switzerland  
Performativ bynatur



TREDJE NATUR + Arkitema, Amager, København  
DGNB certificeret bykvarter



Henning Larsen Architects, Lyngby  
Microsoft blandede funktioner

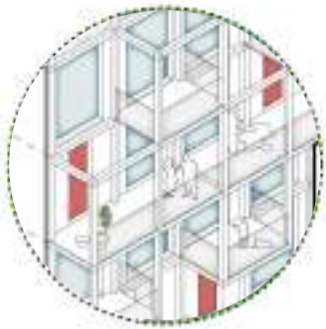


Ny letbane  
Foto: Letbaner.dk









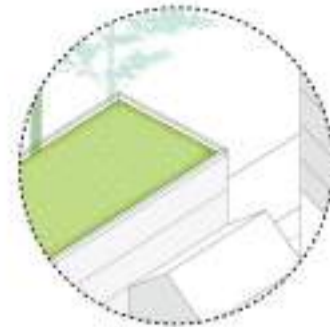
### BEBOEDE FACADER

Beboerne kan påvirke indretningen på altaner, så det levede liv bliver en del af byen. Bygningerne optimeres ift. mikroklimatiske forhold og skærmer af for støj.



### DETAILHANDEL I STUEETAGEN

Kolonnader giver ly og komfort og skaber en særlig oplevelse i gadeplan.



### GRØNNE TAGE

Grønne tage afkøler byen, tilbageholder og opsamler regnvand til fx tøjvask.



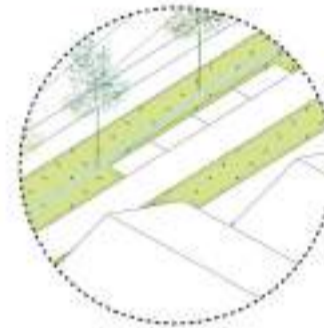
### GRØNNE/BLÅ RUM

Fæstningskanal og Ermelundskilen bliver en del af kvarterets grønne fortælling.



### KLIMABYRUM

Alle byrum har flere funktioner og fungerer som oversvømmelsesbassiner ved ekstremregn.



### DEN NYE FIRSKOVVEJ

Firskovvej er et grønt og levende vejtracé med synlig regnvandshåndtering.



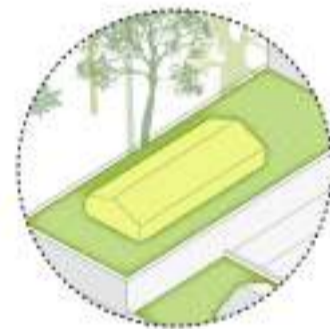
### BEBOERHUSE

Den blandede by har fokus på social bæredygtighed og fællesskab.



### FÆLLES AKTIVITETER

Fællesskab og sundhed styrkes ved offentlige funktioner, og de unge tiltrækkes.



### FÆLLES DRIVHUSE

Tage kan udnyttes til fælles grønne aktiviteter, og vinterhaver giver livskvalitet året rundt.



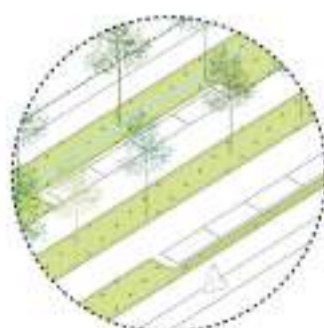
### MØDESTEDER OG ORIENTERINGS-PUNKTER

Tilgængelighed er vigtig i den tætte by. Trapper kan skabe mødesteder og bevægelse.



### FÆLLES VAREGÅRD

Fælles varegård og få leveringssteder skaber en tryk bydel og minimerer gener for beboere.



### GRØN MOBILITET

Firskovvej indrettes med cykelstier, og det er nemt at benytte kollektiv trafik.



# INFRASTRUKTUR

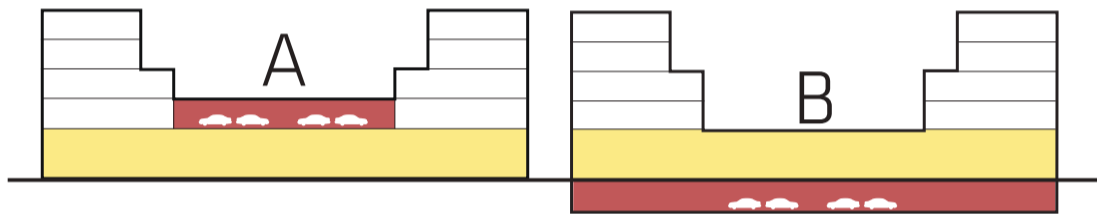
## DEN NYE FIRSKOVVEJ

Firskovvejområdet ligger med gode trafikale forbindelser og har sin egen togstation på området. Den kommende letbane og forlængelsen af Firskovvej vil bidrage yderligere til tilgængeligheden af området. Områdets centrale placering og nærhed til stationerne og supercykelstien gør det attraktivt at benytte den kollektive trafik og satse på grøn mobilitet.

### NYT GADERUM

Den nye Firskovvej spiller en vigtig rolle i transformationen af området. Det anbefales derfor i udviklings- og helhedsplanen, at detailhandel placeres i dobbelt højde i stueetagen af den centrale del af Firskovvejen mod nord for at sikre de bedste eksponeringsmuligheder og tilkørselsforhold fra motorvejen.

Ved at etablere parkering i konstruktion, enten under eller over terræn, sikres der plads til de grønne strukturer og mulighed for ophold for forbigående. Cykelstier i begge retninger skal fremme grøn mobilitet og understøtte borgernes valg af cyklen frem for bil. Åbne stueetager og varierede facader med indhak og fremskydninger skal være indbydende og invitere til de nye butikker, der kommer til at supplere det eksisterende udvalg i Kgs. Lyngby.



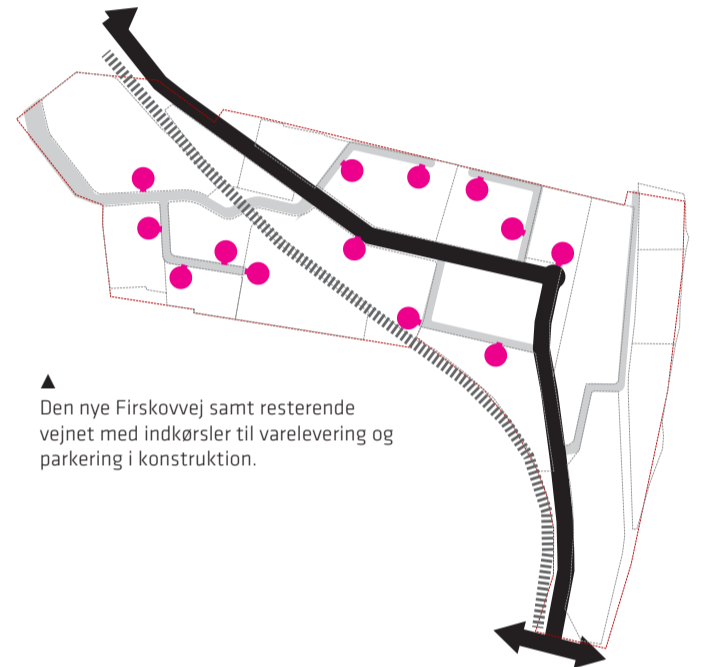
▲ Diagrammet illustrerer principper for parkering i konstruktion, enten oven på (A) eller under (B) base med detailhandel.

### AKTIVE STUEETAGER

Stueetagen i den centrale del af Firskovvejområdet skal indrettes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner. For at minimere den trafikale belastning af området, samles indkørsler i området til varegårde og parkering i konstruktion til enkelte fælles indkørsler til de enkelte dele af bebyggelse, som fx ved indkøbscentret Kronen i Vanløse. Varegårde skal være kompakte og placeres der, hvor de skaber mindst gene. Store detailbutikker placeres så vidt muligt tættest på varegård for at optimere bygningernes varelogistik.

### VANDHÅNDTERING

I udviklings- og helhedsplanen vises vandets potentiale som et rekreativt og nyttigt element i byen. Åbne og synlige løsninger kan både ved hverdagsregn og ekstremregn lede vandet videre til den nærmeste recipient. Der integreres derfor grønne tracéer/regnbede langs Firskovvej, som kan håndtere nedbør på overfladen. På den måde bliver klimatilpasning og skybrudsløsninger et positivt bidrag til bylivet, biodiversiteten, byens klima og beboernes livskvalitet.



▲ Den nye Firskovvej samt resterende vejnet med indkørsler til varelevering og parkering i konstruktion.



Inspiration til regnvandshåndtering langs Firskovvej  
Foto: Lake County Stormwater Management Commission



Thomas Balsley Associates, Weiss Manfredi  
Synlige cykelstier fremmer grøn mobilitet



Frederiksberg Allé har sammenlignelig trafikmængde og vejbredde  
Foto: Dit-Frederiksberg.dk



H+ Arkitekter, Vanløse  
Kronen. P-kælder og fælles varegård med indkørsel i samme tracé

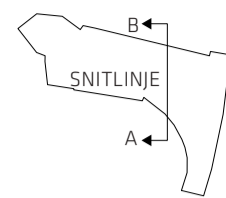


Tham & Videgård Arkitekter  
Høj stueetage



H+ Arkitekter, Vanløse  
Kronen Vanløse, eksempel på en fremskudt facade

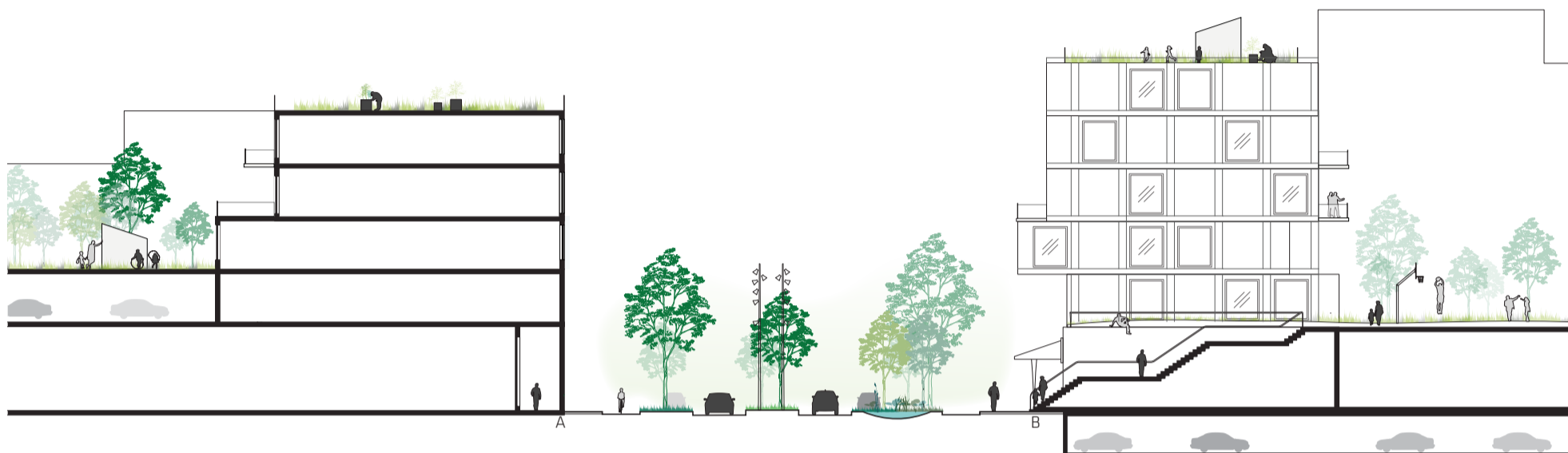




### ▼ NY FIRSKOVVEJ, PRINCIPSNIT

Principsnittet viser placering af detailhandel i dobbelt højde langs den centrale del af Firskovvej, parkeringsprincipper i konstruktion og bolig/erhverv på de øverste etager. Kig mod vest.

Det sydlige vejskel fastholdes, mens vejbredden kan varieres, afhængig af størrelsen på kantzoner og bebyggelsesudformningen.



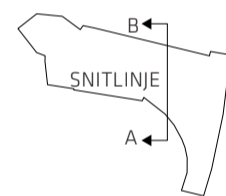
Målestoksforhold 1:400



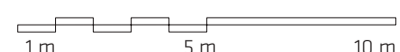
### ▼ NY FIRSKOVVEJ, PRINCIPSNIT

Principsnittet viser indretningen af den nye Firskovvej, med kørebaner, cykelstier, grønne bede, rabatter/svingbaner, fortov, og eksempler på kantzoner.

Det sydlige vejskel fastholdes, mens vejbredden kan varieres, afhængig af størrelsen på kantzoner og bebyggelsesudformningen. Kig mod vest.



Målestoksforhold 1:200





# AKTIVE STUEETAGER

## ANVENDELSESMULIGHEDER

Aktive stueetager indrettet til fx butikker og andre publikumsorienterede funktioner vil bidrage positivt til bymiljøet og bylivet og til visionen om en levende og varieret bydel i øjenhøjde. I Lyngby-Taarbæk Kommune er der et sundt og rigt handelsliv. Gennem årtiers bevidst planlægning er Kgs. Lyngby udviklet til en af de vigtigste handelsbyer i Hovedstaden. I dag er Kgs. Lyngby det største regionale handelscentrum nord for Københavns centrum og på landsplan blandt de 10 vigtigste. For at bevare denne position og understøtte en blandet by med byliv er der behov for at øge udbuddet og variationen med butikstyper og oplevelser, som ikke findes i Kgs. Lyngby i forvejen.

For at sikre et spændende og alsidigt byliv i Kgs. Lyngby er det vigtigt, at udvikling af Firskovvejområdet støtter op om den detailhandel og de servicefunktioner samt caféer og restauranter, der ligger koncentreret i bymidten. I Firskovvejområdet skal der bl.a. skabes mulighed for at koncepter, som ikke allerede i dag findes i nærheden af Kgs. Lyngby, kan etablere sig.

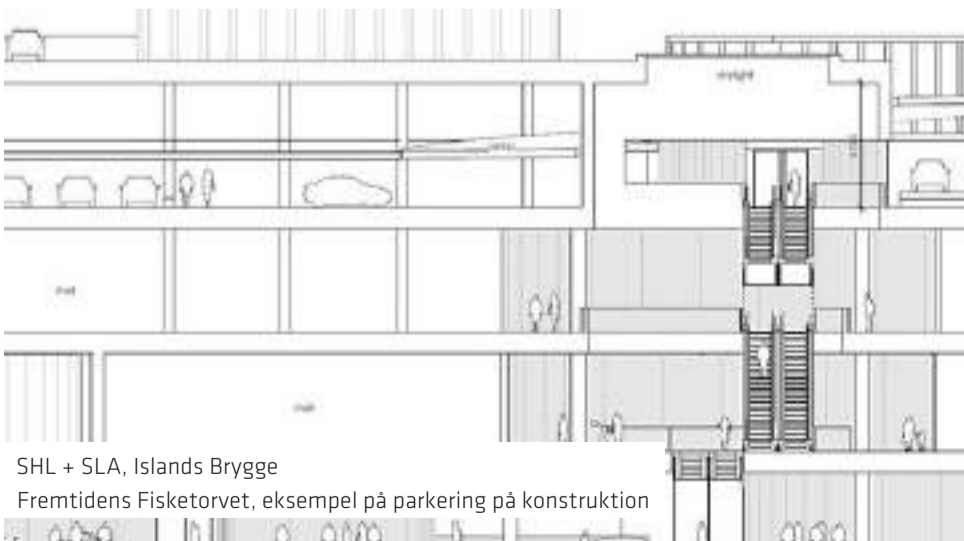
Firskovvejs forlængelse giver gode adgangsforhold og det er vigtigt at Firskovvejområdet og bymidten bindes sammen både fysisk og mentalt. Herved skabes der synergi mellem områderne, som kan styrke Kgs. Lyngby som en samlet handelsby.



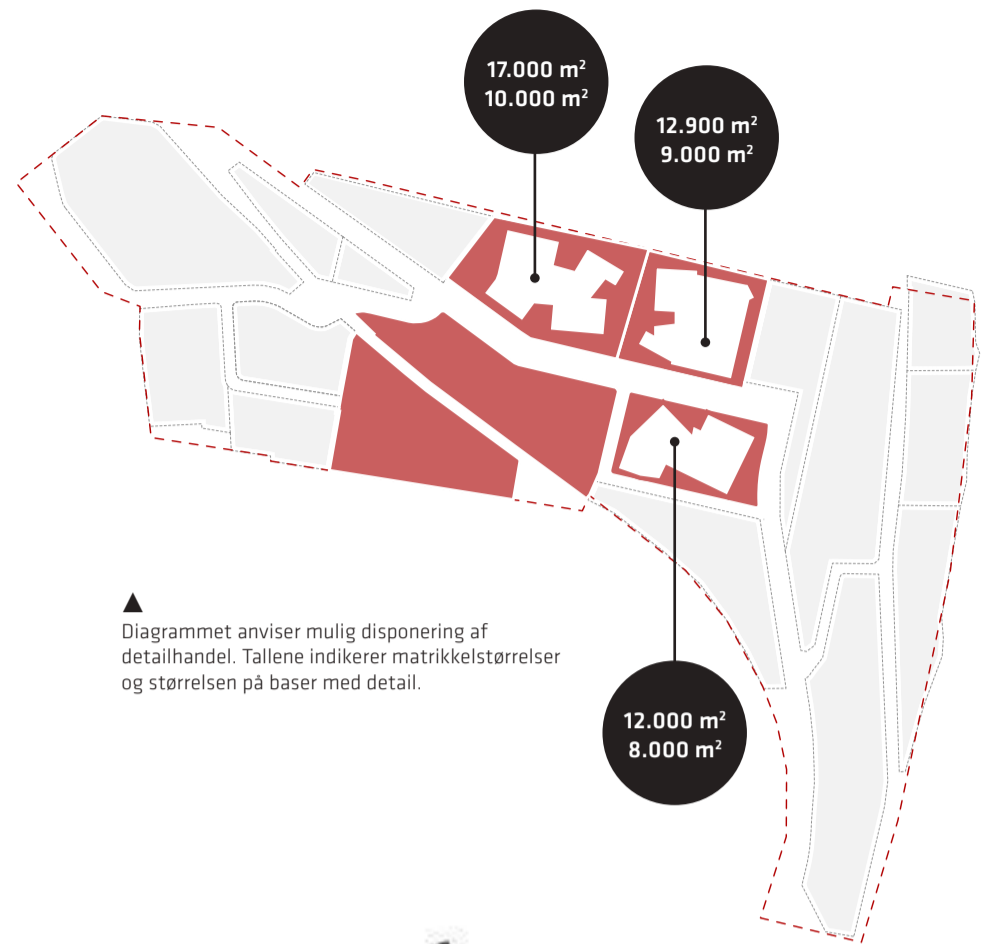
SHL + SLA, Islands Brygge  
Fremtidens Fisketorvet, 55.000m2 kontor og hotel ovenpå detail i de nederste etager



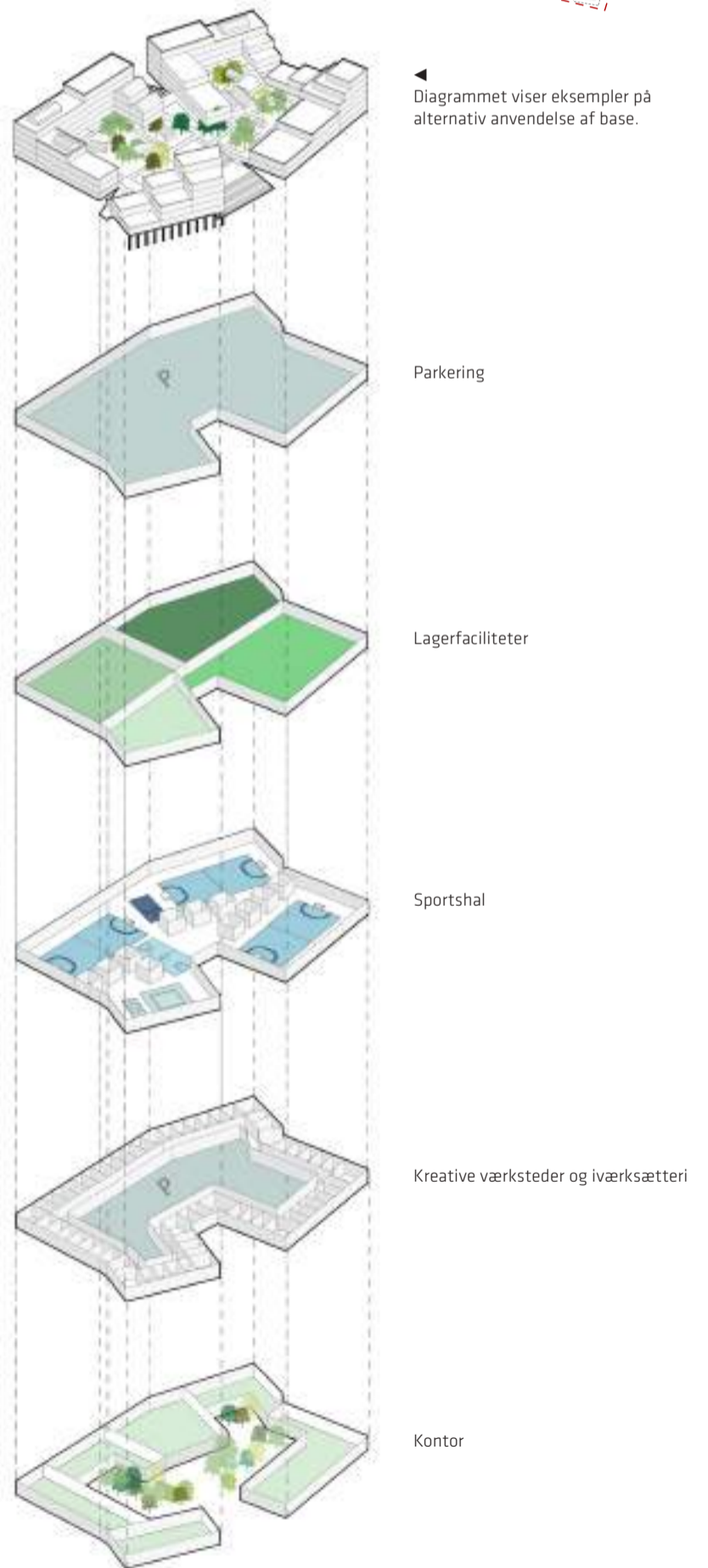
SHL + SLA, Islands Brygge  
Fremtidens Fisketorvet



SHL + SLA, Islands Brygge  
Fremtidens Fisketorvet, eksempel på parkering på konstruktion

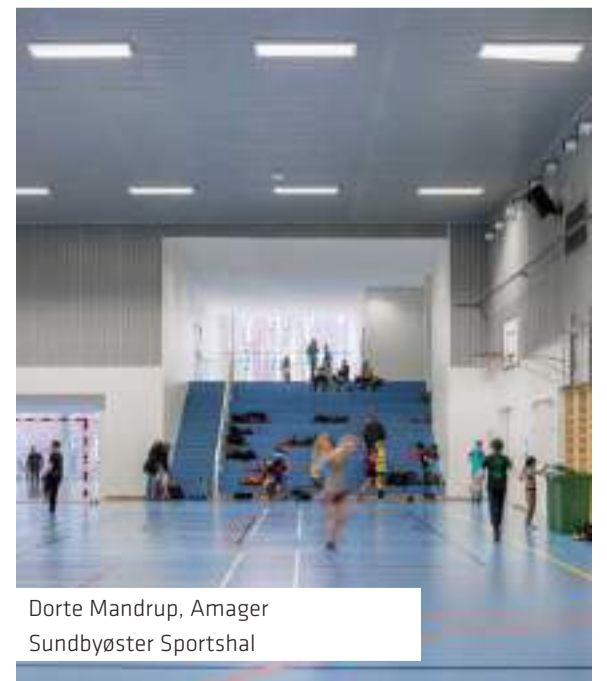
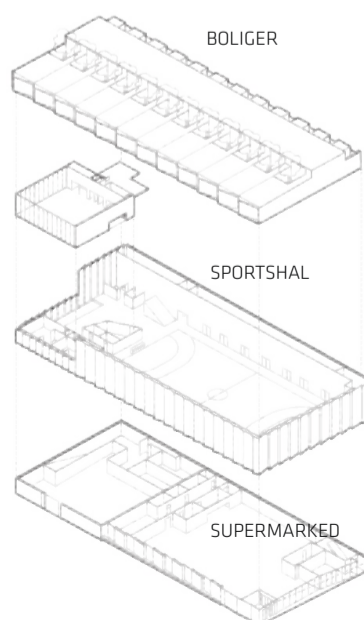
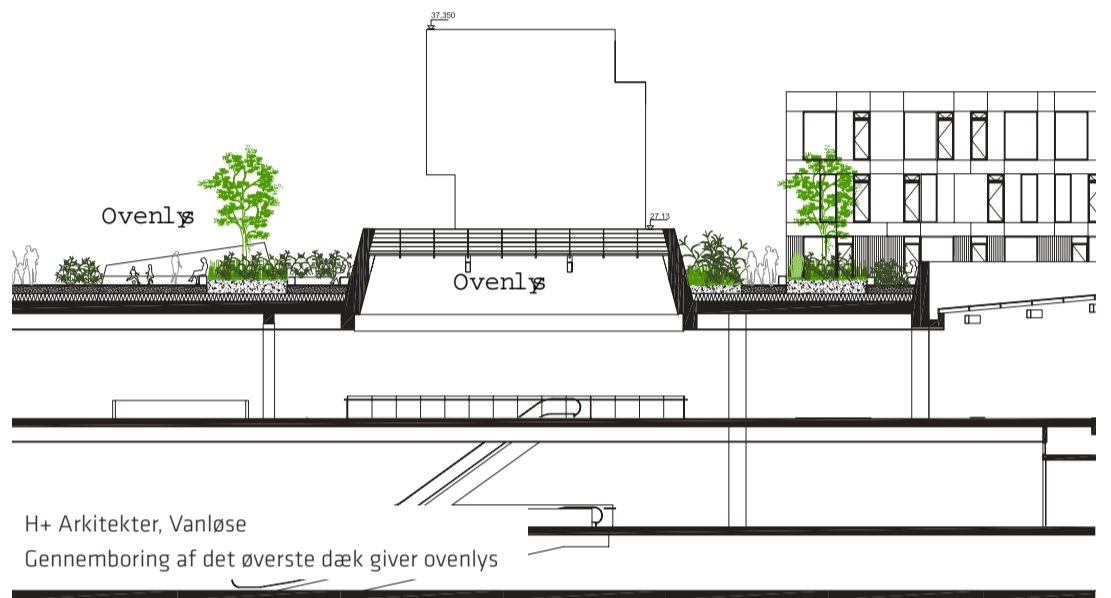


▲ Diagrammet anviser mulig disponering af detailhandel. Tallene indikerer matrikelstørrelser og størrelsen på baser med detail.





▼ Eksempler på gode måder at bygge på base mht. dagslys, adgangsforhold, skala og levende facader. En bebyggelsestæthed giver mulighed for at blande funktionerne og skabe både kontraster og synergi i bydelen.



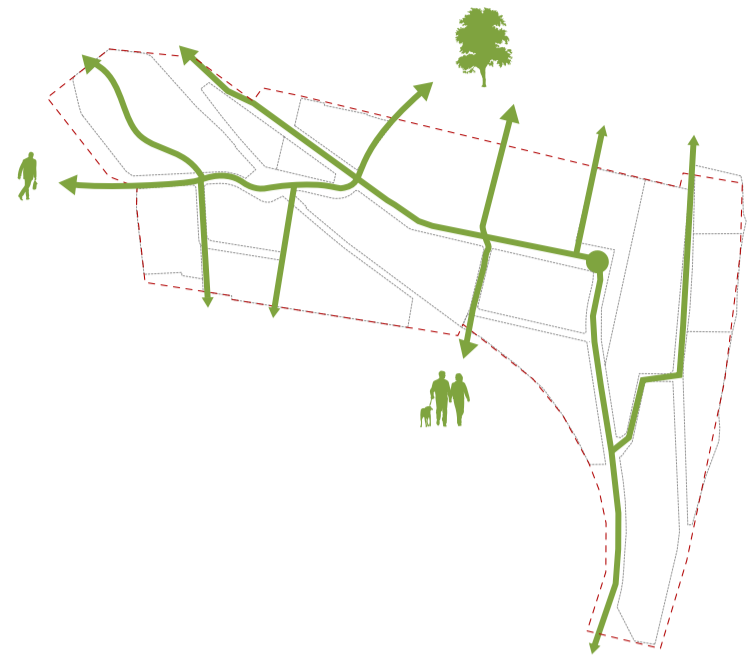


# DEN GRØNNE STRUKTUR

## NYE GRØNNE FORBINDELSER

De grønne strukturer i Firskovvejområdet er en praktisk ressource, der optimerer klimatilpasning, vind og komfort, og understøtter samtidig beboernes livskvalitet og bydelens herlighedsværdi.

Bynaturen fungerer i symbiose med regnvand og mikroklima og giver adgang til Ermelundskilen. Der bør prioriteres en robust biodiversitet, der har stor artsdiversitet og samtidig fornuftige driftsforhold. Dette giver et foranderligt og kvalitativt naturudtryk sæsonerne igennem.



Parcelhuskvarter  
Foto: Boligforskning.dk



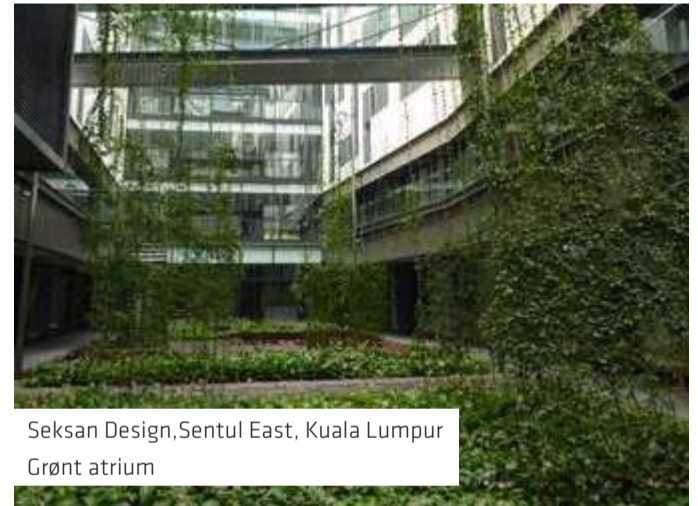
Heste på sommergræs i Ermelunden  
Foto: mapio.net



Stenrødgaard  
Foto: ltr.rideklub.dk



Natur for alle generationer  
Foto: coreymondello.com



Seksan Design, Sentul East, Kuala Lumpur  
Grønt atrium



Hvide anemoner i Ermelunden  
Foto: Dit-Gentofte.dk



TREDJE NATUR  
Klimaflisen, lokalt vandkredsløb



# SKILTNING

## PRINCIPPER FOR FREMTIDENS FIRSKOVVEJ

### PRINCIPPER FOR SKILTNING

Skiltning langs Firskovvej bør udformes med omtanke for bygningernes udtryk. Bygningernes facader og opdeling er det primære, og skiltene skal underordne sig både bygningerne og bybilledet.

### FACADESKILTE

Facadeskilte bør ikke dække hele facaden og skal tilpasses arkitekturen. Der kan med fordel arbejdes med fleksible former for skiltning, der kan tilpasses den enkelte facade som fx løse bogstaver, bogstaver malet direkte på facaden eller diskrete markeringer i vinduerne. Det anbefales, at skiltning med firmanavn og logo samt skiltning til parkeringshus bør fremstå som enkelte bogstaver og logoer.

### UDHÆNGSSKILTE

Udhængsskilte skal tilpasses gadebilledet. Som udgangspunkt bør antallet af udhængsskilte, pyloner og flagstænger begrænses for ikke at forstyrre gaderummet. Det anbefales derfor, at der kun placeres ét udhængningskilt for hver forretning og ét udhængsskilt til hver gadeside ved hjørneforretninger.



JAJA Architects, Nordhavnen  
Skiltningen tilpasses bygningens facader



Jean Nouvel, Frankrig, Bordeaux  
Vingård, identitet via facade materiale



Moedersheim Moonen Architects, Holland  
Parkeringshus identitet via facade



OleHagen Arkitekter, Lyngby  
Diskret og integreret skiltning på FOG's kommende butik



# BEBYGGELSESDUDFORMNING

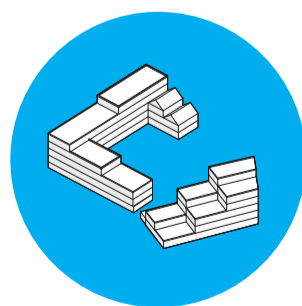
BEBOERAKSEN



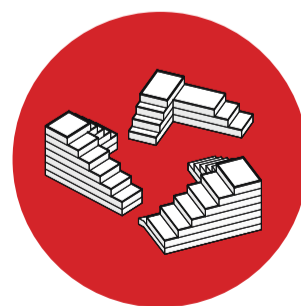
## BEBYGGELSESDUDFORMNING

Helhedsplanens stormatrikler rummer gode forudsætninger for et varieret bybillede med høj arkitektonisk og rumlig kvalitet. For at demonstrere nogle af de principielle muligheder vises her 3 måder at disponere bebyggelserne:

- (1) En opbrudt storkarré med punkthuse, der byder på mange klassiske bymæssige kvaliteter såsom gårdrum, taghaver og mulighed for at blande etagebyggeri, punkthuse og rækkehuse.
- (2) En dynamisk byprofil med trapperede vinkelhuse, der tilbyder terrasser og udsigt til Ermelundskilen for alle boliger og arbejdspladser.
- (3) En opløsning af karréen i et tæt ensemble af forskelligartede bygninger, der nedskalere stormatriklerne i mindre rum og forløb.



1



2



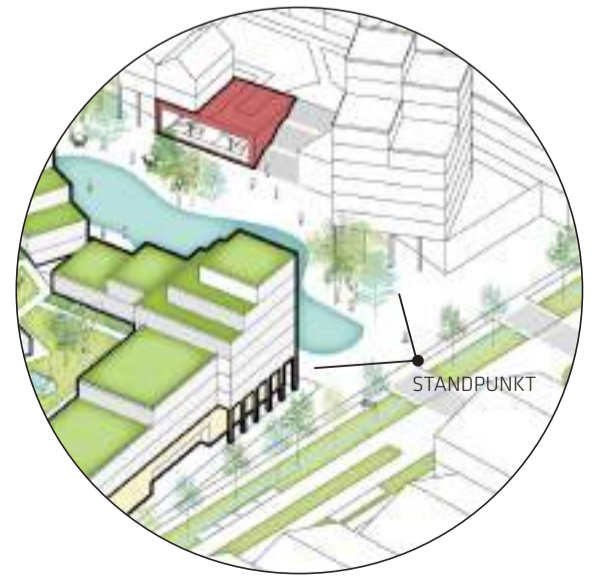
3





### BEBOERAKSEN

Illustrationen viser grønt og blåt byrum mellem Firskovvej og Ermelundskilen. Det fremskudte punkthus mod gaden skaber en rumlig intimitet mod gaden og søjlegangen forstærker den rumlige oplevelse. Facader har høj variation og altandybde, hvor beboere kan sætte deres eget præg. Stueetagen er høj, og detailhandlen har god facadeeksponering mod byrummet. Byrummet fungerer som tilbageholdningsbassin ved ekstremregn, der formulerer et klart bæredygtigt signal og iscenesætter adgangen til Ermelundskilen.





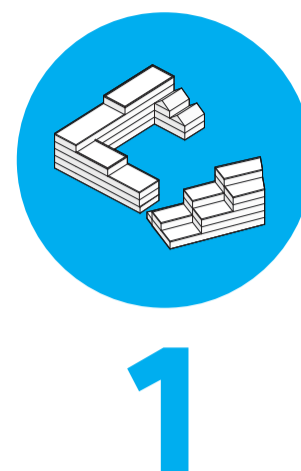
# BEBYGGELSESDUDFORMNING 1

## OPBRUDT STORKARRÉ MED PUNKTHUSE

Karréen er en foretrukket boligtypologi. Den klare opdeling mellem offentligt og privat og det fredeliggjorte gårdrum skaber almene kvaliteter. Gårdrummene har i Firskovvejområdet gode forudsætninger for albuerum, dagslys og anvendelige tilbud til beboere såsom legepladser, beboerhaver, fællesfunktioner og bynatur.

I Firskovvejområdet er beboerniveauet hævet, hvilket styrker oplevelsen af gårdrummet som en privat oase væk fra gadens postyr og dynamik. Gode adgangsforhold er et vigtigt fokuspunkt. Opgang fra p-kælder kan ske direkte til gårdrum og dermed stimulere den sociale interaktion beboerne imellem.

I denne variant illustreres lave karréer med store gårdrum og enkelte højere punkthuse, der både kan være erhverv og bolig.



Link Arkitektur, Bergen, Norge  
Flesland Business Park, grønt liv omkring erhverv



Dorte Mandrup, Albertslund, Danmark  
Lange eng, stort fælles gårdrum



ZZA, Mieres, Spanien  
Social Housing, varme facader



TREDJE NATUR + CFM, Gustavsberg  
Nærværende kantzoner



Kjellander Sjöberg, Uppsala, Sverige  
Sala backe, træbyggeri

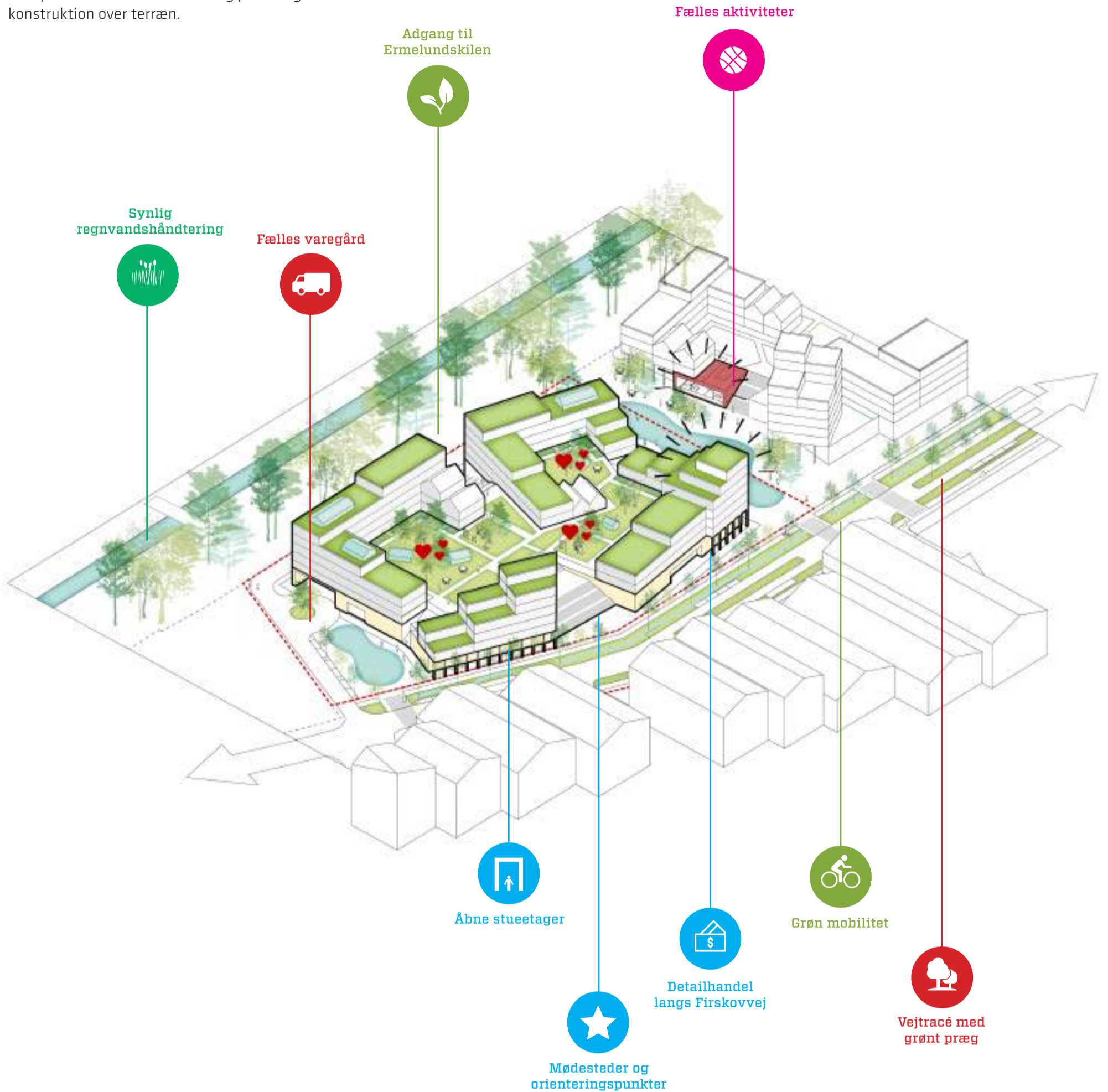


ARKITEMA, Sluseholmen  
Stablede rækkehuse med gode kantzoner

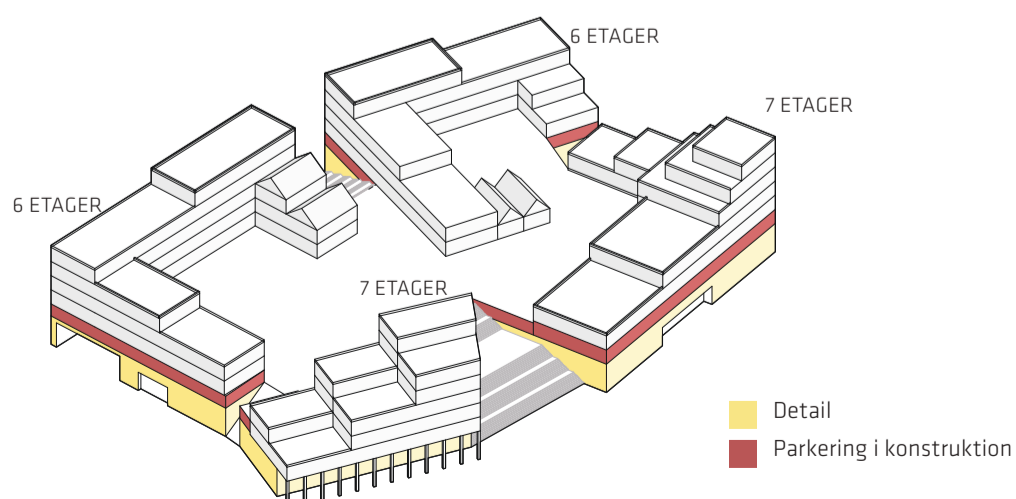


## DEN NYE BEBYGGELSE

Illustrationen viser disponering af den nye bebyggelse med bebyggelsesprocent på 200% ovenpå base med detailhandel og parkering i konstruktion over terræn.



MED PARKERING	
Erhverv	4600 m <sup>2</sup>
Bolig	10950 m <sup>2</sup>
Detail	9500 m <sup>2</sup>
Parkering	8100 m <sup>2</sup>
Trapper	750 m <sup>2</sup>
TOTAL	33900 m <sup>2</sup>
<b>BEBYG%</b>	<b>200%</b>





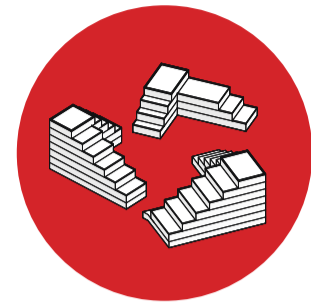
# BEBYGGELSESDUDFORMNING 2

## DYNAMISK BYPROFIL

I denne typologi arbejdes der med en mere varieret bebyggelsesprofil, der både er lokalt lavere og højere end karréen. Herved skabes udsyn til alle beboere og virksomheder mod Ermelundskilen, og der tilvejebringes store terrassedæk til alle.

Samtidig tilvejebringes et mere dynamisk dagslysscenario, hvor der kan komme mere lys ind i de nordvendte kroge, og skyggetegningen over gårdhavedækket er mere varieret.

Med et trapperet tagprofil skabes et mere porøst byggeri, der virker mindre massivt og på den måde ikke danner mur mod Ermelund og nabogrunde.



# 2



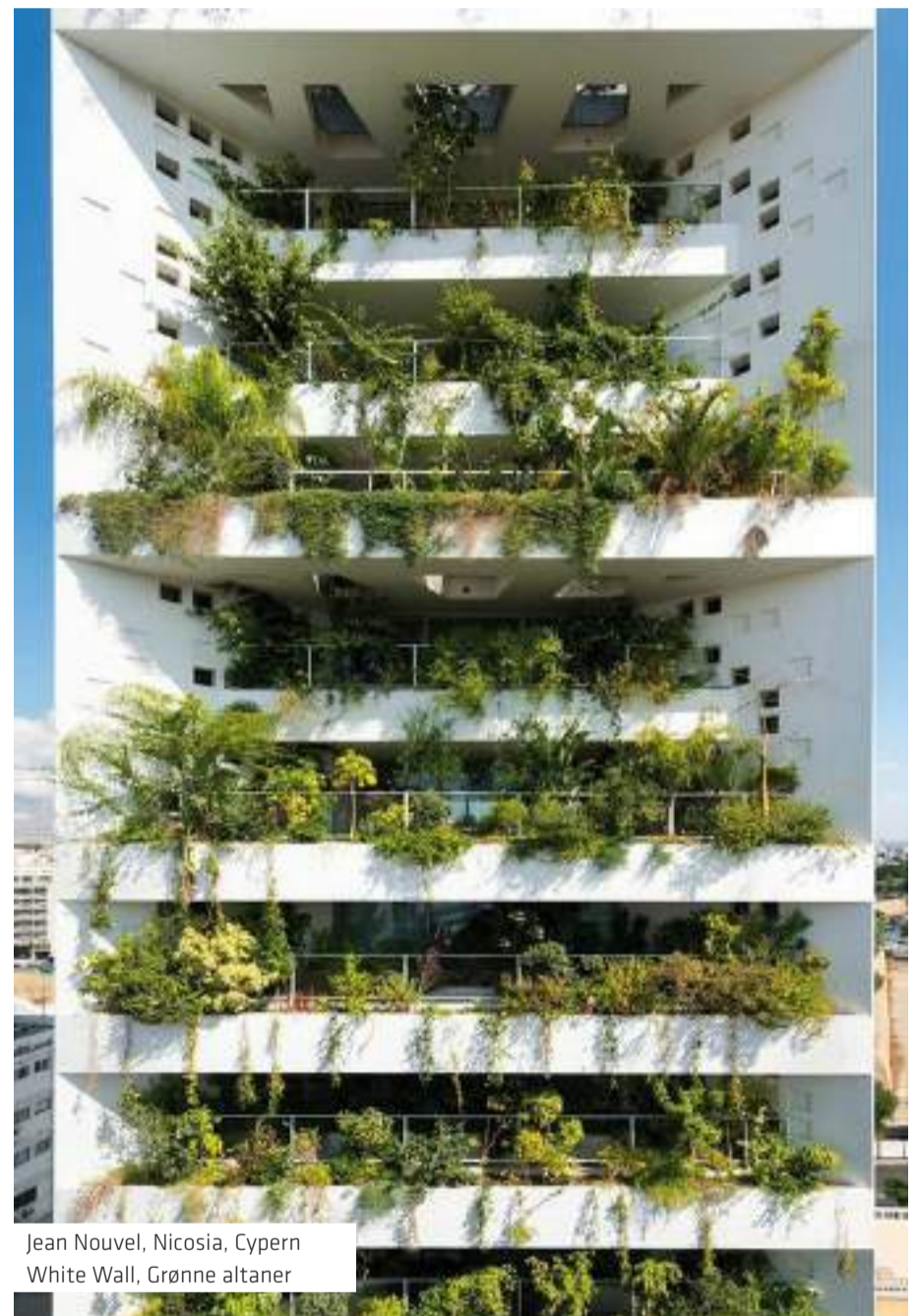
Atelier 5  
Privat taghave



BIG, Stockholm, Sverige  
79&Park, grønt tagniveau



TREDJE NATUR + Lendager Group  
Grønne tagterrasser



Jean Nouvel, Nicosia, Cypern  
White Wall, Grønne altaner

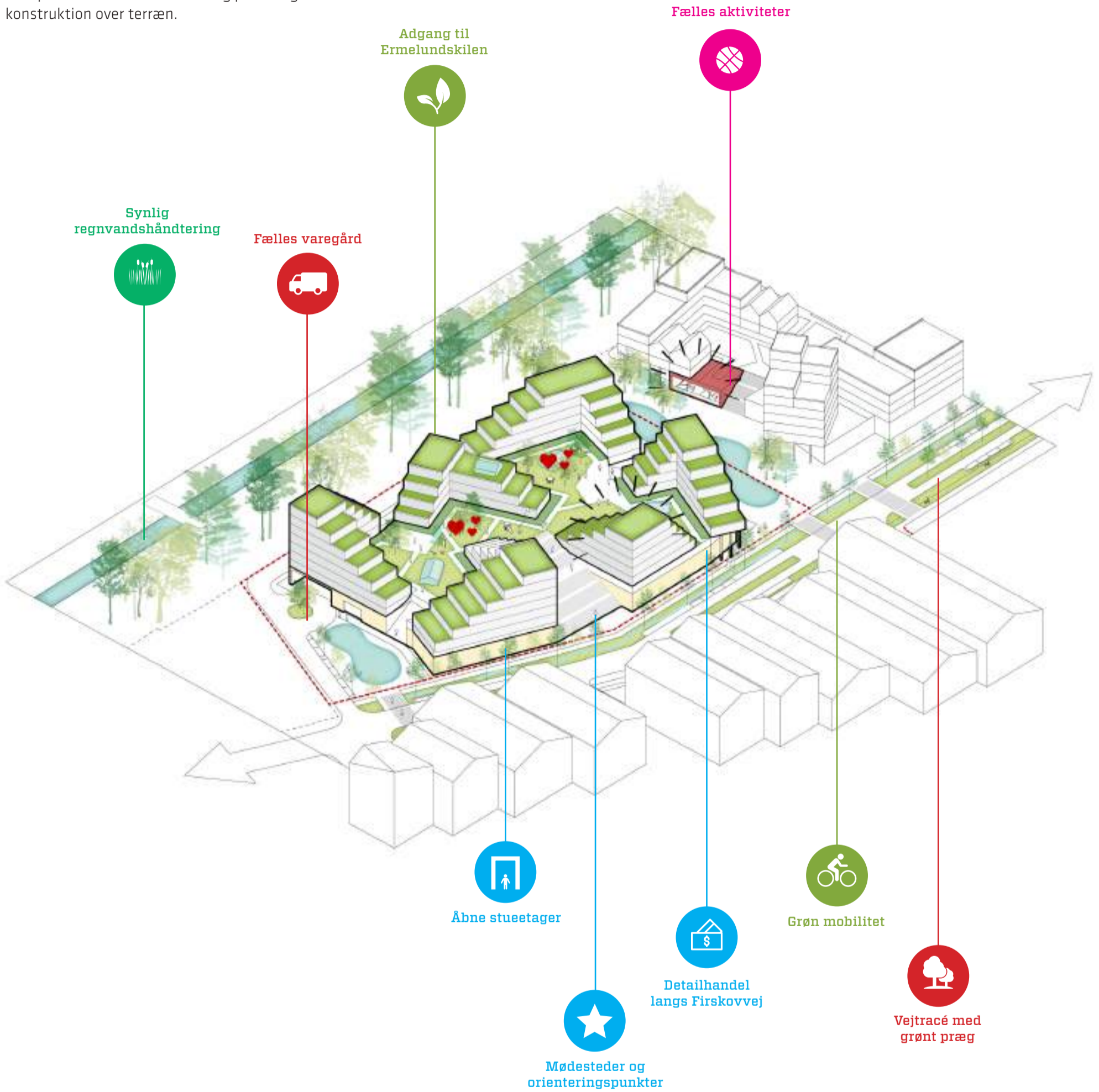


AART, Aarhus, Danmark  
Nikolinehus, udsigt for alle

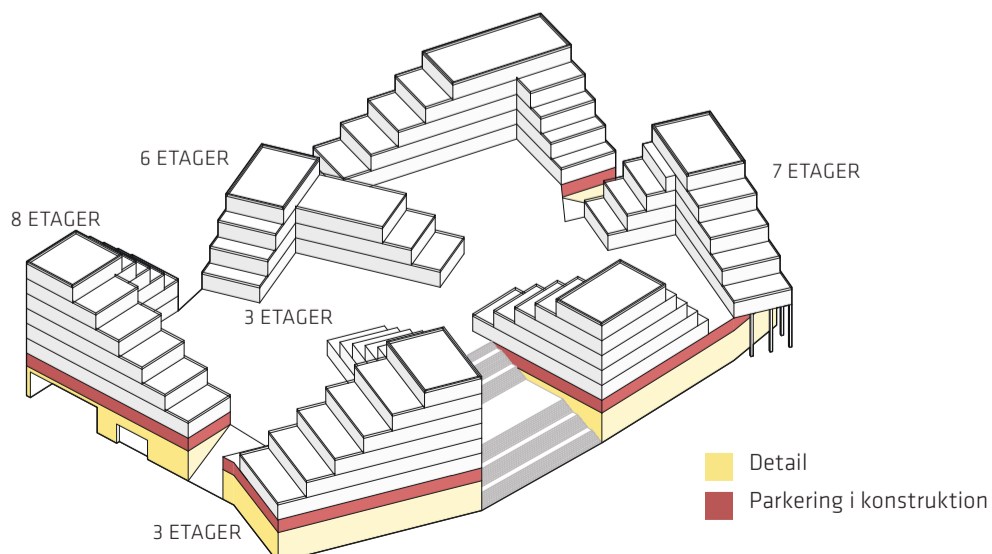


## DEN NYE BEBYGGELSE

Illustrationen viser disponering af den nye bebyggelse med bebyggelsesprocent på 200% ovenpå base med detailhandel og parkering i konstruktion over terræn.



MED PARKERING	
Erhverv	3950 m <sup>2</sup>
Bolig	11750 m <sup>2</sup>
Detail	9500 m <sup>2</sup>
Parkering	7950 m <sup>2</sup>
Trapper	650 m <sup>2</sup>
TOTAL	33800 m <sup>2</sup>
<b>BEBYG%</b>	<b>200%</b>





# BEBYGGELSESDUDFORMNING 3

## OPLØST KARRÉ OG TÆT BY

I den tredje typologi nedbrydes karréen til fordel for en mere varieret sammenstilling af flere mindre bygninger. Her tilvejebringes et mere uformelt og intimt bykompleks, der stimulerer diversitet og rumlig synergi mellem de forskellige funktioner. Hver bygning udtrykker sin egen funktion, og med skift i facader og materialer stimuleres visionen om en blandet by meget konkret.

Den rumlige variation er høj og skaber en større bymæssighed, der refererer til bjerglandsbyens selvgroede karakter. De intime beboerrum skaber et fint supplement til de større offentlige byrum på terrænen, og der opnås en stor grad af særegenhed med mange lokale steder.



# 3



Brenac&Gonzalez, Romainville, Frankrig,  
Intime rum i flere niveauer



TREDJE NATUR + Henning Larsen,  
Uformelle gaderum med mange funktioner samlet



COBE og VLA, København  
Krøyers Plads, rum til spontane møder



H+ Arkitekter, Vanløse  
Overgang mellem offentlig og privat



Arkitema  
Stor variation i bygningstypologier og beboersynergi giver nærhed



Peter Zumthor, Tyskland, Köln  
Kolumba Museum, intim gårdhave

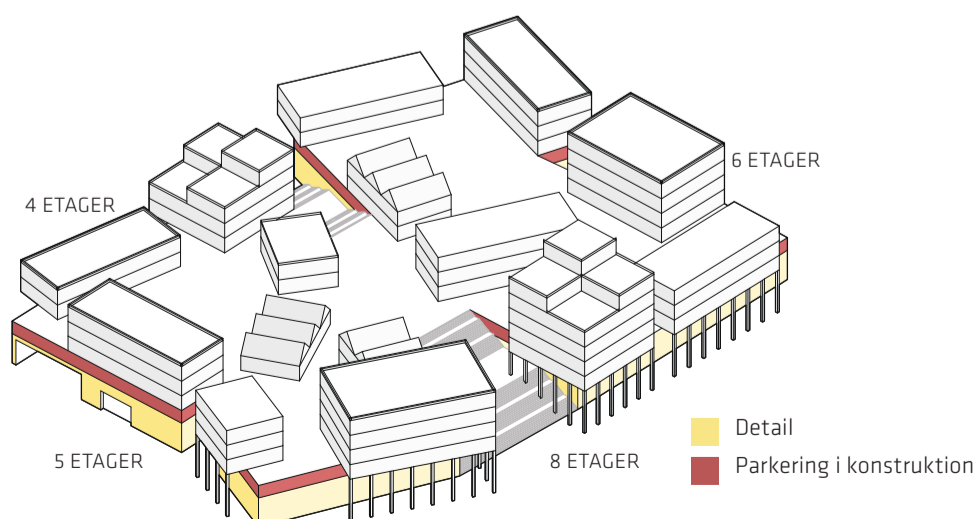


## DEN NYE BEBYGGELSE

Illustrationen viser disponering af den nye bebyggelse med bebyggelsesprocent på 200% ovenpå base med detailhandel og parkering i konstruktion over terræn.



MED PARKERING	
Erhverv	7160m <sup>2</sup>
Bolig	7720 m <sup>2</sup>
Detail	9500 m <sup>2</sup>
Parkering	8620 m <sup>2</sup>
Trapper	750 m <sup>2</sup>
TOTAL	33670 m <sup>2</sup>
<b>BEBYG%</b>	<b>200%</b>





# KANTZONER

## DE NEDERSTE SYV METER

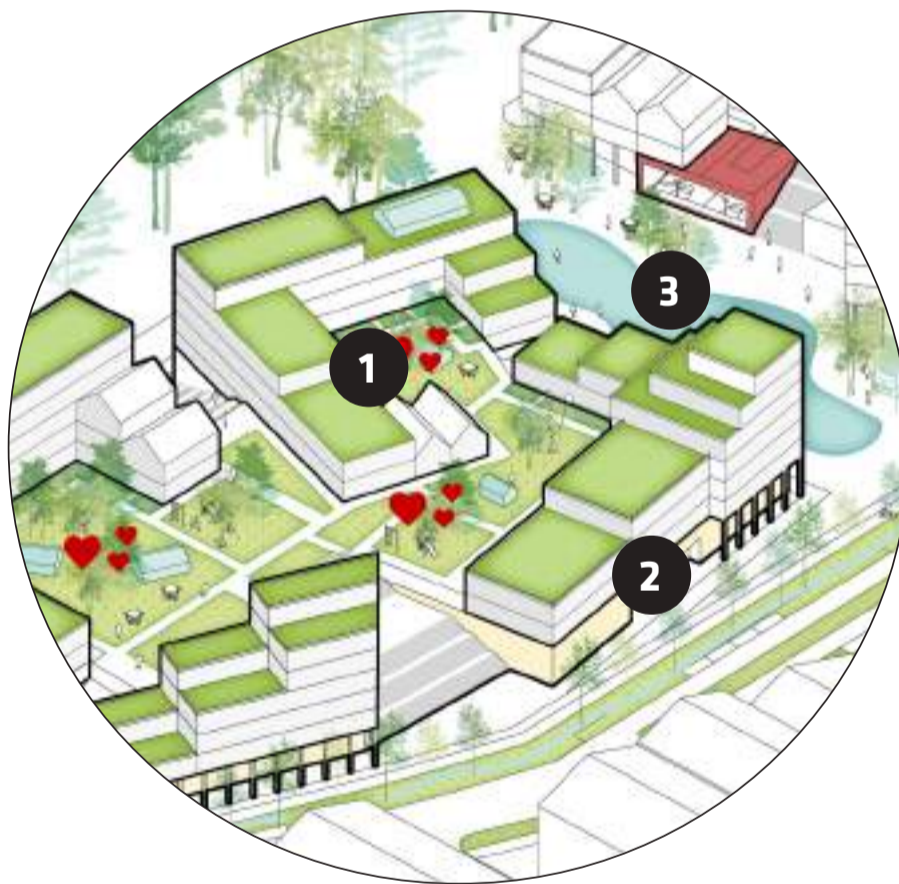
Kantzonen er det areal, som ligger i umiddelbar tilknytning til bygningernes facader mod byrummene og danner overgangen mellem det private og det offentlige uderum. De nederste syv meter mod terræn er her, hvor man kropsligt og visuelt kan relatere til bygningen, og derfor har kantzonerne særligt fokus i udviklings- og helhedsplanen.

Anbefalinger gældende for kantzonerne er udformet for at opmuntre til ophold og liv langs bygningerne. Gennem en god balance mellem privathed og offentlighed giver kantzonerne kvalitet til det byrum, de er en del af.

Tanken er, at kantzonen skal styrke områdets kvaliteter og særpræg og skabe et sammenhængende udtryk. Dette kunne fx være en grøn have, som direkte kobler sig til parken udenfor eller et urbant fortov ud mod gaden, hvor beboerne placerer potteplanter og udemøbler.

Det anbefales at der i den efterfølgende planlægning stilles krav om etablering af individuelle uderum for samtlige boliger på minimum tre meter. For boliger der hverken har have eller tagterrasse, bør der etableres individuelle altaner.

Udviklings- og helhedsplanen suppleres med tre eksempler på indretning af kantzoner, herunder *Beboernes Kantzoner (1)*, *Gadens Kantzoner (2)* og *Byrummets Kantzoner (3)*.



Nørrebro, Blågårdsgade  
Caféliv



Regnvandshåndtering  
Foto: vegtech.dk

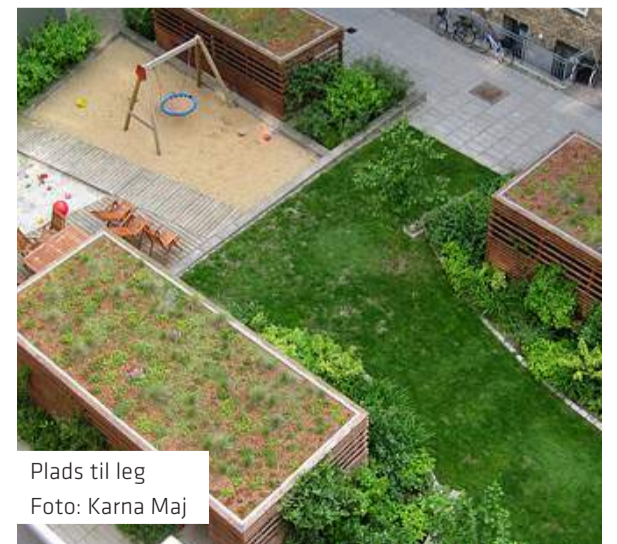
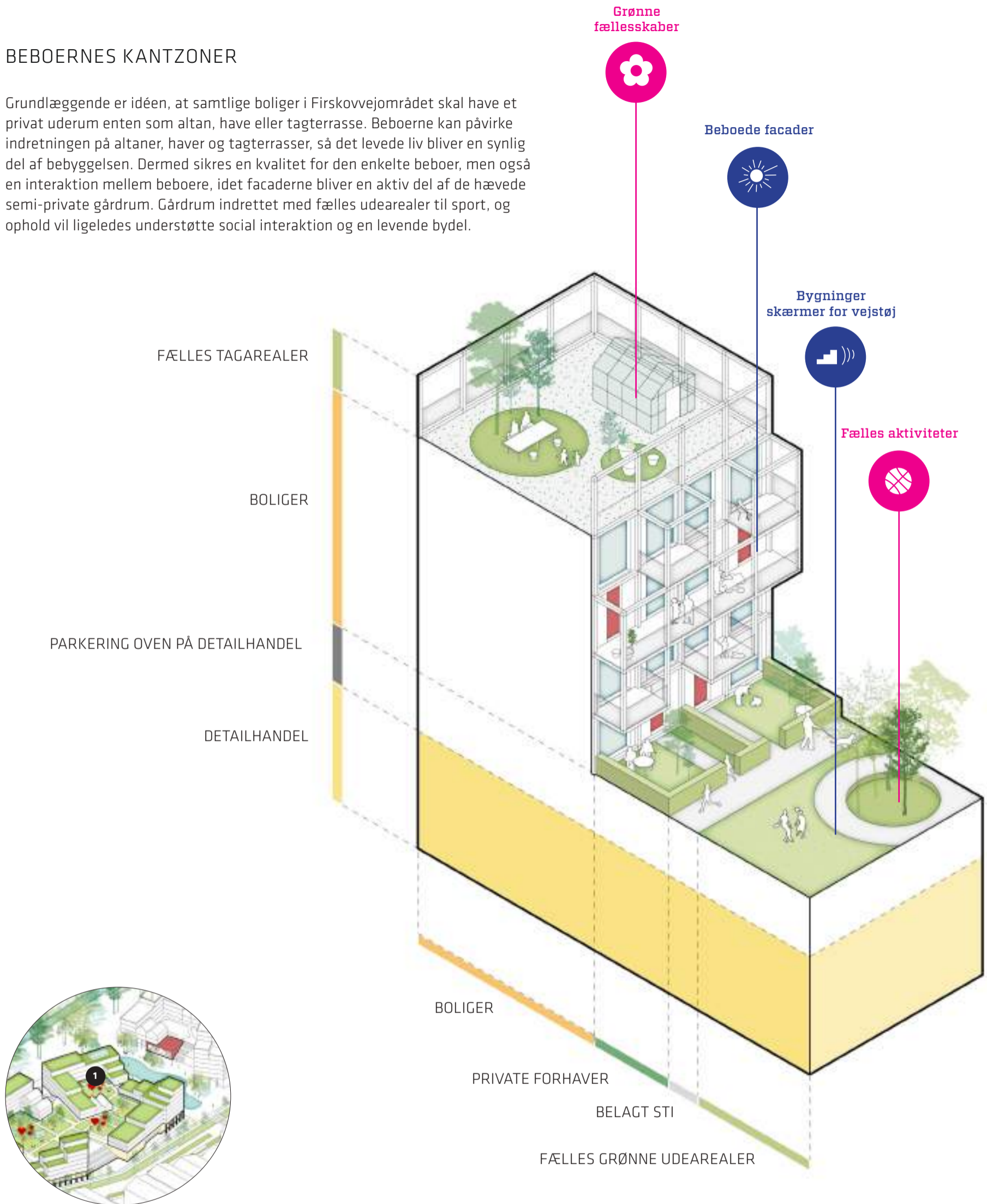


T.R.O.P: terrains+open space  
Grønt i gadebilledet



## BEBOERNES KANTZONER

Grundlæggende er idéen, at samtlige boliger i Firskovvejområdet skal have et privat uderum enten som altan, have eller tagterrasse. Beboerne kan påvirke indretningen på altaner, haver og tagterrasser, så det levede liv bliver en synlig del af bebyggelsen. Dermed sikres en kvalitet for den enkelte beboer, men også en interaktion mellem beboere, idet facaderne bliver en aktiv del af de havede semi-private gårdrum. Gårdrum indrettet med fælles udearealer til sport, og ophold vil ligeledes understøtte social interaktion og en levende bydel.

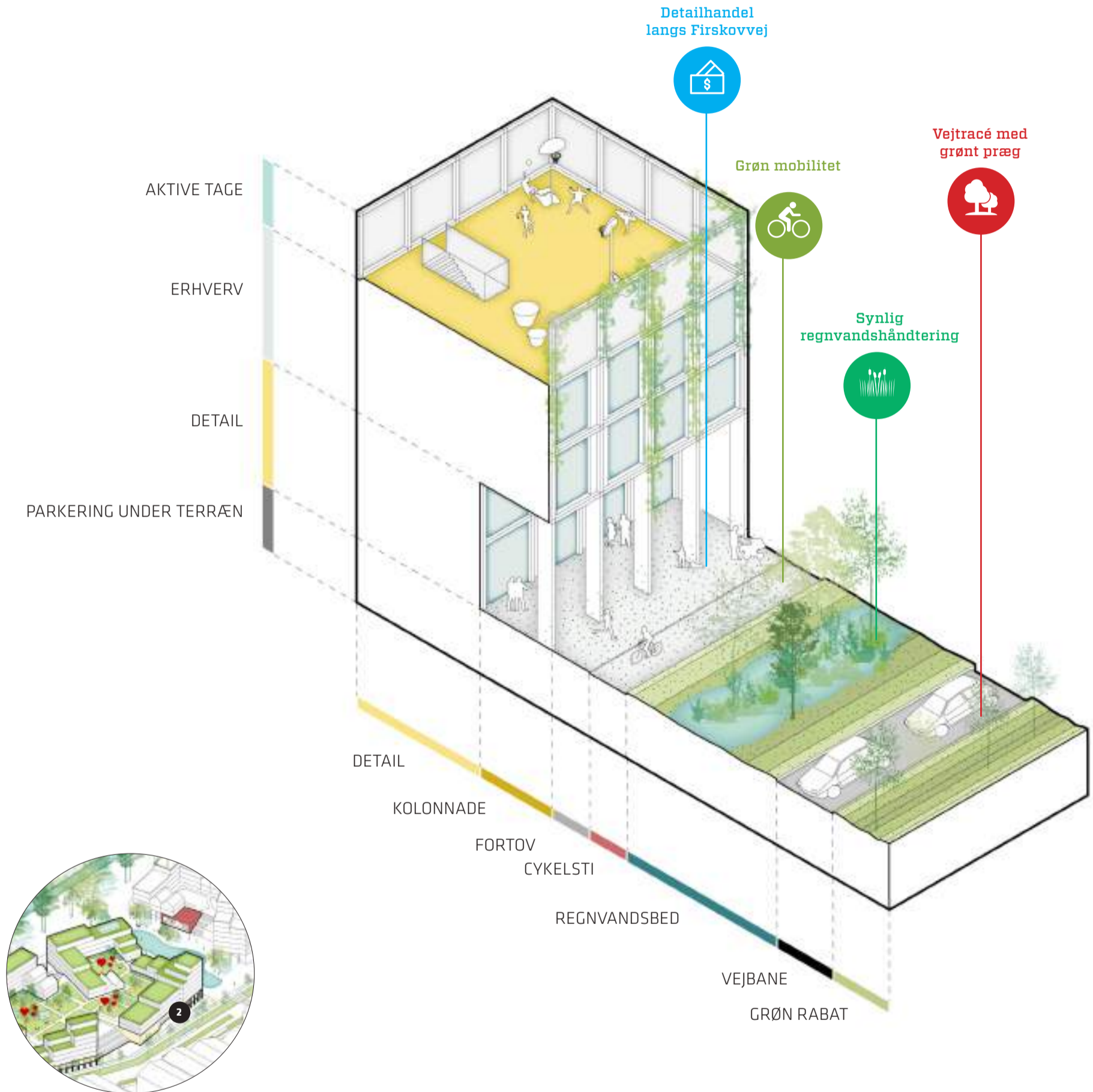




# KANTZONER

## GADENS KANTZONER

Fokus på stuetager gør sig især gældende langs Firskovvej, hvor mange mennesker bevæger sig, og hvor oplevelser i øjenhøjde har stor betydning. Hensigten er, at stueetager langs den nye trafikale pulsåre skal være forberedt til detailhandel eller andre publikumsorienterede funktioner, som bidrager positivt til bymiljøet og bylivet.

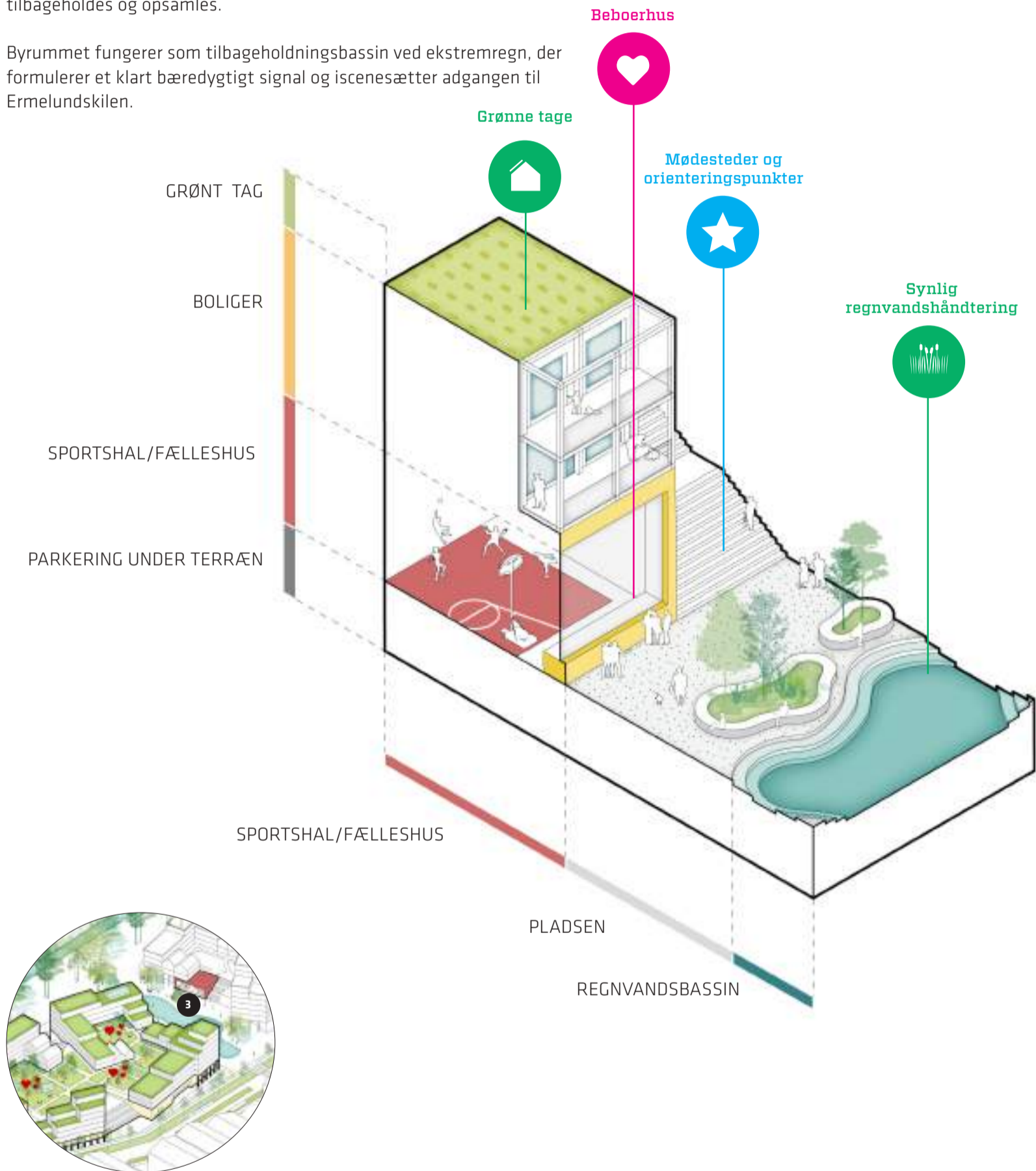




## BYRUMMETS KANTZONER

Firskovvejområdet bør karakteriseres ved stor variation i bygningshøjder, hvilket vil være med til at gøre tagene på mange huse til synlige overflader for de nærmeste naboer. Tagene kan være en aktiv del af et hus med udendørs ophold og/eller en synlig overflade mod omkringliggende bygninger. Der arbejdes derfor med grønne overflader på tagene, som vil være med til at forbedre indeklima og afkøle byen, samtidig med at regnvand til fx tøjvask, tilbageholdes og opsamles.

Byrummet fungerer som tilbageholdningsbassin ved ekstremregn, der formulerer et klart bæredygtigt signal og iscenesætter adgangen til Ermelundskilen.





# EN LEVENDE BYDEL MED GODE NABOSKABER

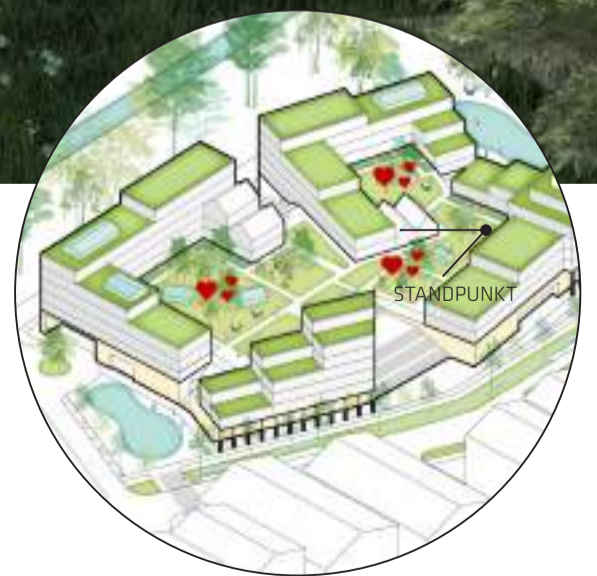
GRØNNE RUM PÅ HÆVET NIVEAU



## GRØNNE RUM PÅ HÆVET NIVEAU

Detailhandel og lignende i bebyggelsens base giver mulighed for et rummeligt gårdhaveniveau med plads til beboerfunktioner, grønne fællesskaber og gode dagslysforhold. Heroppe opleves bebyggelseshøjderne mere intime, og kantzoner giver gode forhold mellem privat og offentlig. Her er altid læ og en solbeskinnet krog, og udesæsonen forlænges. Terrasser og altaner giver et indtryk af et beboet og imødekommende miljø. Erhverv og boliger blandes, og der er blandede aktiviteter dagen igennem og synergi mellem funktionerne.







# FASETILGANG

## FASEUDBYGNINGSPLAN



### FASE 0 ÅBNING AF FIRSKOVVEJ

Den første fase af byudviklingen af Firskovvejområdet indebærer åbningen af Firskovvej og midlertidig omlægning af den eksisterende vej og parkering. Denne fase er allerede påbegyndt og forventes færdig i 2019.



### FASE 0.1 DET MIDLERTIDIGE

Denne fase har til formål at fremme den mentale byudvikling af Firskovvejområdet fra erhvervsområde til en del af bymidten. Dette gøres ved at åbne området op og invitere beboere, iværksættere og andre aktører. Tomme lokaler og byrum kan aktiveres med pop-up butikker, arrangementer og midlertidige funktioner som fx foodtrucks, kaffevogne og lignende.



### FASE 1 KOBLING TIL MIDTBYEN, BYLIV OG DETAILHANDEL LANGS FIRSKOVVEJ

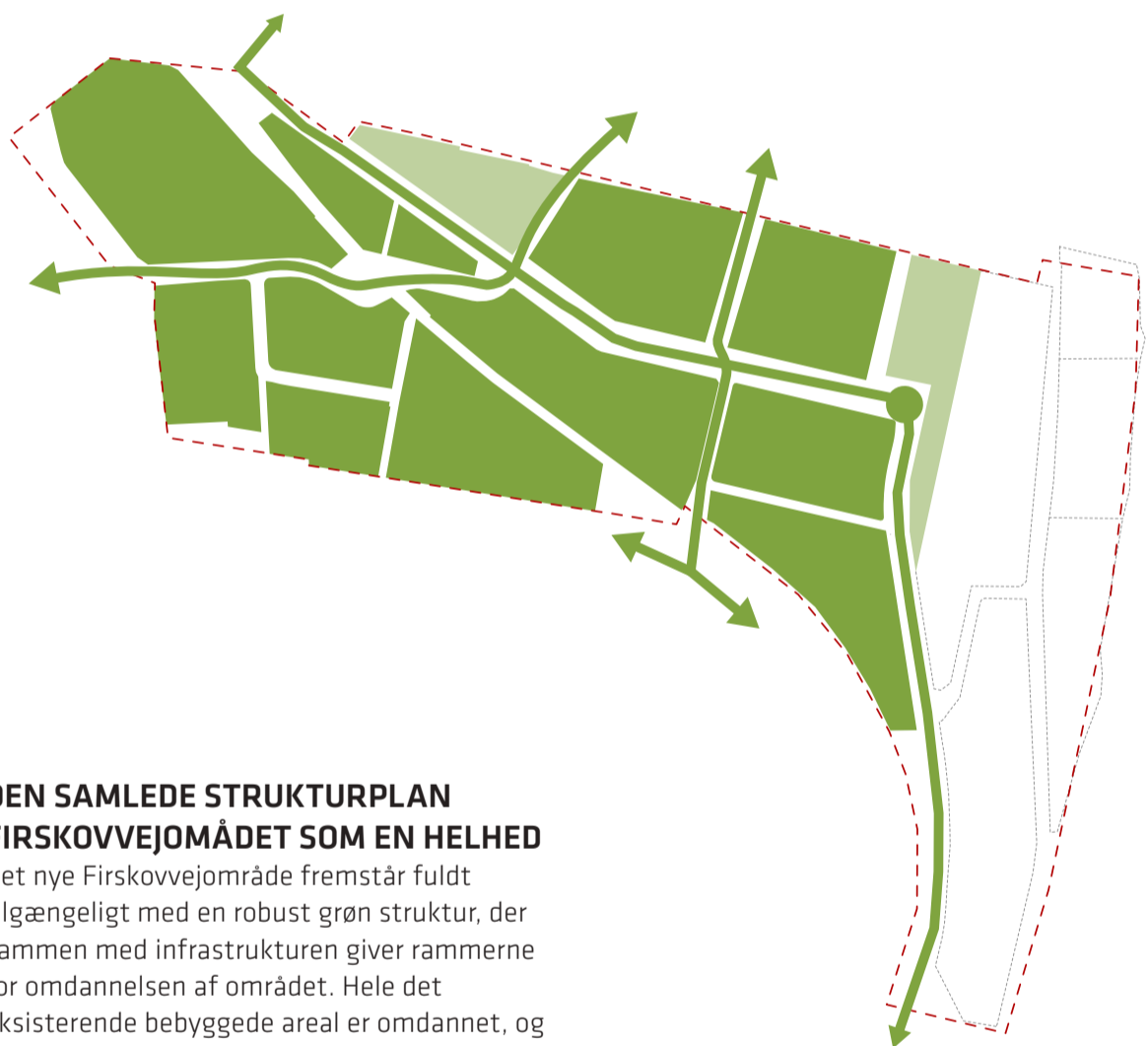
I denne fase omdannes den vestlige matrikel samt matriklerne placeret centralt på Firskovvej, herunder også Fog's matrikel. For at skabe bedre forbindelser på tværs af området forlænges forbindelsen fra Nørgaardsvej til Ermelundskilen, samt en stiforbindelse fra villakvarteret til Ermelundskilen. Den sidste del af Firskovvej forlænges og omlægges. Dette giver mulighed for at udvikle området med en samlet identitet og kvalitet i forhold til byliv.





**FASE 2  
OMDANNELSE AF RESTERENDE  
MATRIKLER**

De øvrige matrikler i Firskovvejområdet lægges sammen og omdannes. Det kan overvejes, hvorvidt genbrugsstationen og driftspladsen skal integreres i den nye bydel, eller om de skal bevares med uændret form og anvendelse.



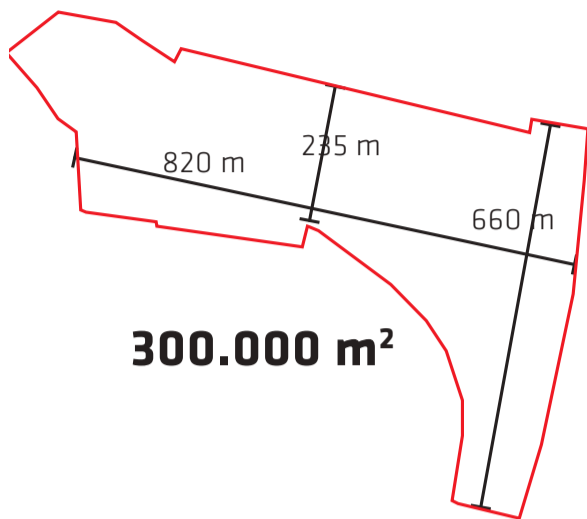
**DEN SAMLEDE STRUKTURPLAN  
FIRSKOVVEJOMÅDET SOM EN HELHED**

Det nye Firskovvej område fremstår fuldt tilgængeligt med en robust grøn struktur, der sammen med infrastrukturen giver rammerne for omdannelsen af området. Hele det eksisterende bebyggede areal er omdannet, og den nye identitet opleves tydeligt.



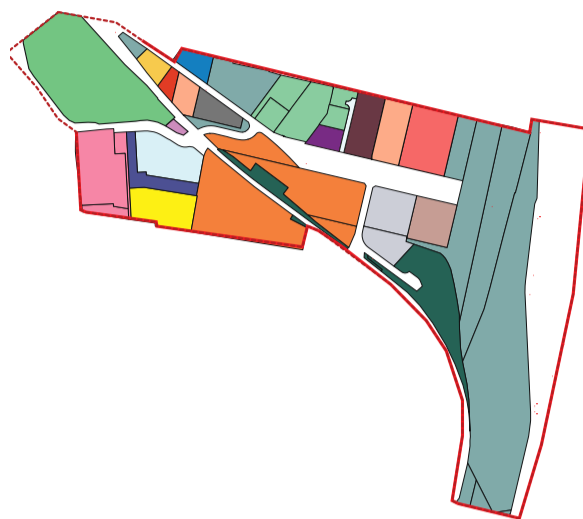
# ANALYSE

## EKSISTERENDE FORHOLD



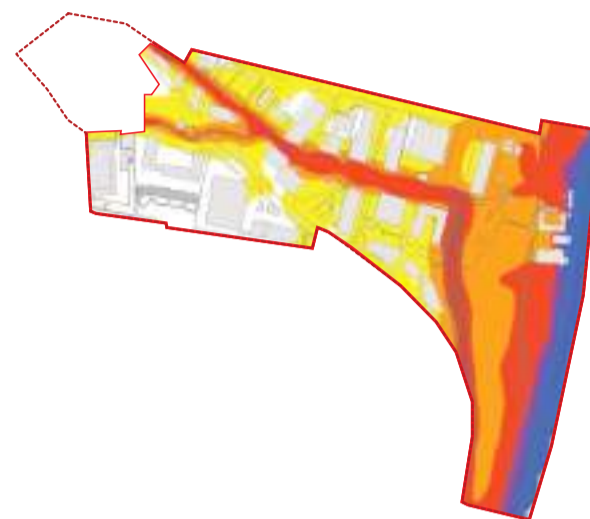
### STØRRELSE

Diagrammet illustrerer afgrænsning af Firskovvejområdet og dets størrelse.



### EJERFORHOLD

De eksisterende ejerforhold i Firskovvejområdet.



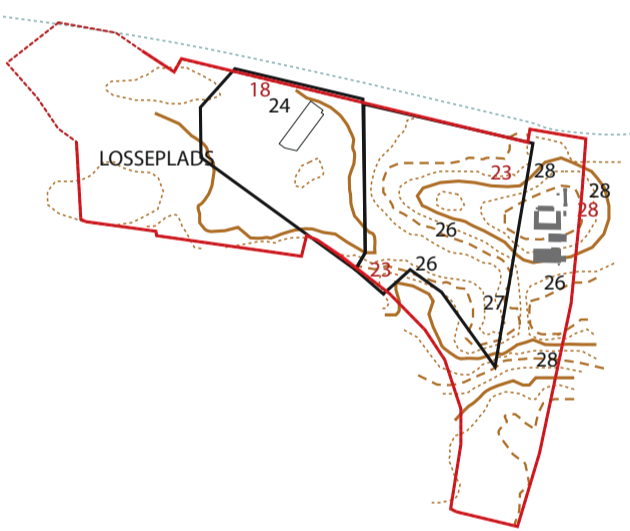
### STØJPÅVIRKNING 2024

Støjniveaucontour, scenariet 2024 (Lden i dB). Den største støjbelastning mod øst skyldes områdets placering ift. Helsingørmotorvej.



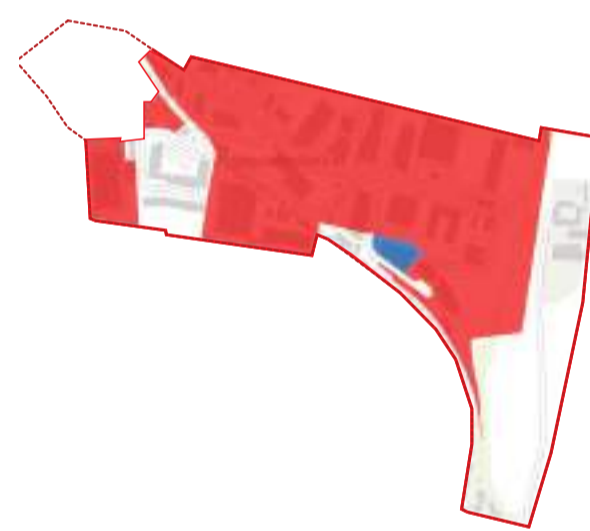
### TØRVEMOSEN (?-1890)

Firskovvejområdet er placeret på en historisk tørvemose og er blevet drænet og udgravet for at få fat i den værdifulde tørv til brændsel.



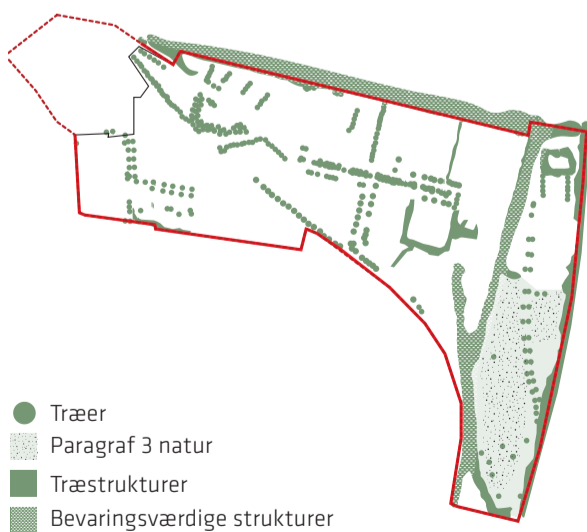
### AFFALDSDEPONI (1890-1962)

Fra 1890 og 72 år frem blev størstedelen af området brugt til deponi af dagrenovationsaffald, bygningsaffald, jordfyld samt fast industriaffald.



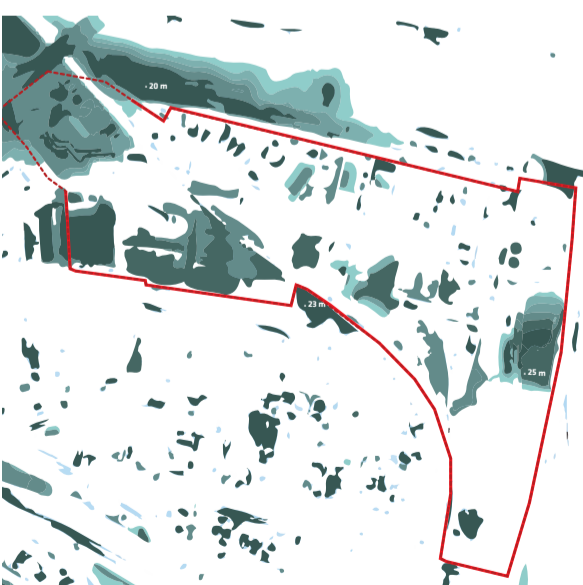
### FORURENINGSKLASSER

Brug af området til affaldsdeponi har resulteret i en betydelig terrænændring og en V2 jordforurening.



### GRØNNE OMRÅDER

De nuværende grønne områder ved og omkring Firskovvej.



### KLIMA - LOKALE LAVPUNKTER

Ved 150mm ekstremregn i 2020. Eksisterende forhold.



### MULIGE STRØMNINGSVEJE

Strømningsvejene langs Firskovvej. Eksisterende forhold.



# NYE MATRIKLER

AREALER



A: 17.000 m <sup>2</sup>	G: 9.500 m <sup>2</sup>
B: 12.900 m <sup>2</sup>	H: 6.300 m <sup>2</sup>
C: 24.400 m <sup>2</sup>	I: 12.000m <sup>2</sup>
D: 4.500m <sup>2</sup>	J: 13.500 m <sup>2</sup>
E: 2.300 m <sup>2</sup>	K: 10.000m <sup>2</sup>
F: 8.100 m <sup>2</sup>	L: 8.100 m <sup>2</sup>





**LYNGBY-TAARBÆK**  
KOMMUNE

Center for Udvikling, Plan og Byggesag  
Lyngby Rådhus  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf. 45 97 30 00

[udviklingplanbyggesag@ltk.dk](mailto:udviklingplanbyggesag@ltk.dk)  
[www.ltk.dk](http://www.ltk.dk)