LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE
Center for By og Natur
Plan og Erhverv

Journalnr. : 01.02.05-P16-4-19
Dato : 23-09-2026
Skrevet af : CAMIV

REFERAT
af
borgermøde om Forslag til rammelokalplan 301 for Firskovvejkvarteret, 9. september 2026

Lyngby-Taarbæk Kommune havde inviteret til borgermøde den 9. september 2026 om Forslag til rammelokalplan 301 for Firskovvejkvarteret. Mødet blev afholdt på Lyngby Rådhus, 5. sal (Billedsalen). Der deltog ca. 75 borgere.

Mødedeltagere:
Medlemmer af kommunalbestyrelsen:
John Tefke (C), formand for Byplanudvalget
Anette Skafte (O), kommunalbestyrelsen
Freja Ludmilla Fischer-Møller (SF), kommunalbestyrelsen

Forvaltningen:
Kasper Graa Wulff, direktør
Anna Thun, afdelingsleder
Thilde Mørup Christensen, arkitekt
Mette Dam Mikkelsen, trafikplanlægger
Helle Jørgensen, arkitekt
Elisabeth Gunilla Rask, student
Camilla Nørholm Vasehus, byplanlægger (ref.)

Referat:
Formanden for Byplanudvalget, John Tefke bød velkommen, og orienterede om det arbejde, der ligger til grund for offentliggørelsen af forslaget til rammelokalplan 301.

Herefter redegjorde direktør Kasper Graa Wulf om baggrunden for udviklingen af Firskovvejområdet. Han fremhævede blandt andet forlængelsen af Firskovvej og statens udpegning af området som aflastningsområde (område til store butikker) med henblik på at styrke Kongens Lyngby som handelscentrum. I 2019 blev der udarbejdet en helhedsplan for Firskovvejområdet, og kommunalbestyrelsen har siden hen også vedtaget en udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum (2023). Det blev understreget, at der er tale om et komplekst område, hvilket har medført en længere planlægningsproces.

Arkitekt Thilde Mørup Christensen gennemgik de tre planer, der er sendt i høring: et tillæg til kommuneplan 2025, Forslag til rammelokalplan 301 og tilhørende miljørapport. Planerne tager udgangspunkt i principperne fra helhedsplanen fra 2019 og Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum fra 2023.

Kommuneplantillægget giver mulighed for at stille krav om etablering af op til 25% almene boliger i de kommende byggeretsgivende lokalplaner. Desuden gives der mulighed for blandede byfunktioner (mulighed for lempede støjkrav), og for etablering af aflastningsområde. På grund af etablering af de nye letbanestationer udpeges stort set hele området som stationsnært kerneområde. Samtidig justeres kommuneplanrammerne med hensyn til anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

Thilde Mørup Christensen gennemgik herefter hovedindholdet i Forslag til rammelokalplan 301. Formålet med planen er at fastlægge de overordnede rammer for kommende byggeretsgivende lokalplaner. Planen fastsætter blandt andet de maksimale bygningshøjder inden for delområderne, principper for de nye byrum, og for stiforbindelser og ny vejstruktur.

Området opdeles i otte delområder med forskellige anvendelser og byggezoner. Rammelokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 34 meter og indeholder principper, der skal sikre variation i den fremtidige bebyggelse. Dog er der punktvis mulighed for op til 42 meter i højden i delområde 2. Der blev desuden redegjort for principperne om nedtrapning af bebyggelsen mod Ermelundskilen og de eksisterende boligområder mod syd. Lokalplanen giver ikke i sig selv mulighed for byggeri; det kræver efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Miljørapportens hovedindhold blev ligeledes kort gennemgået. Rapporten er udarbejdet på et overordnet niveau og bygger på en række forudsætninger. De miljømæssige konsekvenser vil blive vurderet nærmere i forbindelse med de efterfølgende lokalplaner. Det blev dog fremhævet, at der allerede nu er kendte forhold, som skal håndteres, herunder støj og jordforurening fra områdets tidligere anvendelse som losseplads.

Afslutningsvis gennemgik Mette Dam Mikkelsen trafikanalysen. Analysen vurderer dels behovet for vej- og stiforbindelser, dels om vejnettet kan håndtere den forventede fremtidige trafik. Hovedforslaget indebærer, at den eksisterende rundkørsel ombygges til et signalreguleret kryds, som kan håndtere større trafikmængder og samtidig forbedre trafiksikkerheden, særligt for cyklister. Herudover skal Firskovvej indrettes med en grøn profil, som understøtter byliv. Der arbejdes med to løsninger for Nørgaardsvej. En hvor Nørgaardsvej har cykelstier på begge sider af vejen. Alternativt kan Nørgaardsvej ensrettes, hvilket giver mulighed for at kunne etablere bredere cykelstier i begge retninger og begrænse den gennemkørende trafik.

Afslutningsvis blev der opfordret til at indsende høringssvar inden den 7. oktober enten pr. brev eller e-mail til lokalplan301@ltk.dk

Spørgsmål i plenum:

Trafik
Spørgsmål: Hvornår bliver krydset ved Nørgaardsvej/Lyngby Hovedgade/Gl. Jernbanevej reetableret efter gravearbejdet i forbindelse med blandt andet Letbanen?
Svar: Det blev oplyst, at der er afsat midler til projektet, og at arbejdet først forventes igangsat omkring januar/februar 2027. Udsættelsen sker bl.a. efter ønske fra de erhvervsdrivende, så julehandlen ikke påvirkes. Krydset vil blive reetableret med brostensbelægning.

Spørgsmål: Skal der være venstresvingsforbud fra Jægersborgvej ned ad Firskovvej for at forbedre signalanlægget til Helsingørmotorvejen?
Svar: Kommunen oplyste, at det er Vejdirektoratet, der har kompetencen i forhold til rampekrydsene ved Jægergsborgvej / Helsingørmotorvejen. Kommunen er inddraget i arbejdet med at optimere signalanlæggene ved rampekryds til motorvejen.

Området:
Spørgsmål: Kommer Firskovvejkvarteret til at høre til Lindegårdsskolens skoledistrikt? Der blev samtidig peget på vigtigheden af sikre skoleveje.

Svar: Kommunen oplyste, at ønsket om en cykelsti på Nørgaardsvej blandt andet skal bidrage til at skabe sikre skoleveje i området. Der vil blive arbejdet videre med skoleveje i den videre planlægning.

Spørgsmål: Hvor mange mennesker forventes der at komme til at bo i området?
Svar: Det er vanskeligt at vurdere på nuværende tidspunkt, da den endelige fordeling mellem boliger og erhverv ikke fastlægges i rammelokalplanen.

Spørgsmål: Hvad siger handelsforeningen til etableringen af store butikker i området?
Svar: Handelsforeningen har været inddraget i processen. Hensigten er, at området skal supplere Kongens Lyngbys eksisterende handelsliv med butikstyper, som i dag ikke findes i byen. Der gives ikke mulighed for dagligvarebutikker. Det blev desuden fremhævet, at nye boliger kan bidrage til mere liv i byen og styrke sammenhængen mellem Firskovvejkvarteret og Kongens Lyngby Centrum.

Spørgsmål: Vi ønsker at bevare de grønne bælter.
Svar: Det er intentionen at fastholde en grøn struktur som en del af områdets fremtidige udvikling.

Spørgsmål: Hvordan kommer kantzonerne til at se ud?
Svar: Det kan vi ikke svare på nuværende tidspunkt. I rammelokalplan fastsættes de principper, der er grundlaget for det videre arbejdet, der konkretiseres i de fremtidige byggeretsgivende lokalplaner.

Spørgsmål: Bliver de grønne områder offentligt tilgængelige?
Svar: Ja, ambitionen er, at man skal kunne færdes igennem området.
Der er mange "skjulte" forbindelser i bymidten i dag. Visionen er at Firskovvejkvarteret skal være et område, hvor man let kan bevæge sig igennem.

Spørgsmål: Hvad menes der med kulturinstitutioner?
Svar: Det kan være funktioner såsom en koncertsal eller andre kulturelle tilbud.

Byggeri og bygningshøjder
Spørgsmål: Hvad skal der ske med Jyske Banks bygning?
Svar: Det blev oplyst, at ejeren, PFA, er i gang med at renovere den eksisterende bygning, men samtidig har ønsker om at udvikle ejendommen. Kommunen orienterede om, at PFA's skitseprojekt blev behandlet på Byplanudvalgets møde i august. Projektet indgår desuden i den borgerdialog om byudviklingsprojekter i Kongens Lyngby Centrum, som er planlagt til lørdag den 24. oktober 2026.

Spørgsmål: Der foreslås relativt høje bygninger i delområde 3. Der er taget hensyn til de eksisterende boliger mod syd. Hvorfor tages der ikke tilsvarende hensyn til beboerne vest for området?
Svar: Byplanudvalget besluttede i juni, i forbindelse med behandlingen af forslag til rammelokalplan 301, at reducere bebyggelseshøjderne mod de eksisterende boligområder mod syd. John Tefke opfordrede til at indsende et høringssvar med ønskerne om også at begrænse højderne mod vest.

Spørgsmål: Hvordan er højderne og bebyggelsesprocenterne fastlagt i de enkelte delområder?
Svar: Højder og bebyggelsesprocenter er fastlagt som led i planprocessen på baggrund af en samlet vurdering af områdets udviklingsmuligheder og arkitektoniske kvalitet. I arbejdet med udviklings- og helhedsplanen fra 2019 blev det undersøgt om, der visse steder kunne være en bebyggelsesprocent på op til 200, men Byplanudvalget vurderede, at det var for omfattende. Kommunen opfordrede til at indsende høringssvar med

bemærkninger til forslaget. Det blev samtidig understreget, at det i bestemmelserne i rammelokalplan 301 fastsættes, at en tilladelse til bebyggelse med høj tæthed forudsætter høj arkitektonisk kvalitet. Der blev desuden henvist til BaseCamp som eksempel.

Spørgsmål: Kan I uddybe tankerne bag tilpasningen til naboerne? Hvad er begrundelsen for bygningshøjder på op til 34 meter?
Svar: Der arbejdes med at nedtrappe højden af bebyggelsen i forhold til naboområderne, blandt andet gennem variationer i bygningernes højde og der arbejdes også med afstande i forhold til nabobebyggelserne. På rammelokalplanniveau er der endnu ikke taget stilling til de konkrete forhold for de enkelte ejendomme.

Spørgsmål: For delområde 4 gælder der allerede en lokalplan, hvor der blandt andet er taget hensyn til naboerne ved ikke at tillade tagterrasser. Hvorfor er der ikke tilsvarende detaljerede bestemmelser her?
Svar: Forskellen skyldes, at lokalplan 275 blev udarbejdet på baggrund af et konkret projekt. Rammelokalplan 301 fastlægger derimod alene de overordnede rammer for områdets udvikling og giver ikke byggeret. Når der foreligger konkrete projekter, skal der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, hvor de nærmere bestemmelser fastsættes.

Spørgsmål: Hvordan beregnes bebyggelsesprocenten på 170 %, og hvordan er den fordelt på delområderne?
Svar: Bebyggelsesprocenterne er fastlagt i kommuneplanrammerne for de enkelte delområder, og regnes ud fra delområdet som helhed.

Spørgsmål: Hvorfra måles den 11 meters zone, hvor der er en begrænsning på bygningshøjden? Fx er der indtegnet byggezone midt regnvandsbassinet på vaskerigrunden. Skal bassinet bevares?
Svar: De 11 meter måles fra matrikelskel. Regnvandsbassinet forudsættes bevaret, og der vil fortsat skulle etableres de nødvendige service- og brandveje i området.

Spørgsmål: Stationsnærhed. Hvorfor er der mulighed for en bygningshøjde på 34 meter på vaskerigrunden, som ligger længere væk fra stationen?
Svar: Det er staten, der fastsætter principperne for stationsnærhed. Denne er fastsat til en radius på 600 meter fra station, her letbanestation. Staten har også fastsat, at Nærumbanens stationer ikke er omfattet af principperne for stationsnærhed.

Bemærkning: Forslag om at Byplanudvalget ser på Firskovvej fra Billedsalen på Rådhuset.
Her kan man tydeligt se FOGs byggeri. Mener ikke at det bliver kønt med mere byggeri i den højde.

Spørgsmål: De fleste af os forventer, at bygningerne på vaskerigrunden bliver revet ned. Men hvad med de bygninger, der ikke er så gamle?
Svar: De bygninger, der ligger i Firskovvejkvarteret i dag, kan fortsat blive liggende. Hvis en bygherre ønsker at opføre nyt byggeri inden for området, skal der udarbejdes en ny, byggeretsgivende lokalplan, som skal opfylde de bestemmelser, der er fastsat i rammelokalplanen.

Spørgsmål: Hvordan vil kommunen sikre de eksisterende bygninger under byggefasen, f.eks. i forbindelse med spunsning?
Svar: En lokalplan kan ikke regulere valg af byggemetoder, herunder spunsning. Bygherren er forpligtet til at orientere naboerne om byggearbejdet og er ansvarlig for eventuelle skader, som byggeriet måtte medføre.

Parkering:
Spørgsmål: Anvender de gratis parkeringspladser på Firskovvej. Forsvinder de?
Svar: Ja, de forsvinder. I stedet etableres Firskovvej, som en ny trafikvej med en grøn profil. Bygherre skal selv etablerer de nødvendige parkeringspladser til de nye bygninger enten i et p-hus eller i en p-kælder.

Spørgsmål: Vi har randzoneparkering i nogle områder. Jeg er bekymret for, at de beboere der i dag holder på Firskovvej samt beboerne i de nye boliger vil parkere på f.eks. Birkholmsvej. Kommer det med i lokalplanen?
Svar: Nej, det gør det ikke. Men det er noget, forvaltningen og politikerne er opmærksom på, og ser på i andre sammenhænge.

Bemærkning: Det anbefales, at kommunen ser på parkeringsforholdene for de eksisterende boligområder, når der planlægges nye boliger.

Bemærkning: De nye beboere skal have nye parkeringspladser. I dag er parkeringspladserne allerede fyldt op. Mange, der ikke bor i området, parkerer der. Er bekymret for, at parkeringen vil sprede sig til villaområderne.

Spørgsmål: Hvor skal vores gæster og byens besøgende parkere?
Svar: Der er i dag god kapacitet i parkeringsanlæggene i Kongens Lyngby, fx under Lyngby Storcenter.

Spørgsmål: Er flyttet fra Østerbro til Lyngby. På Østerbro kunne man parkere ved virksomheder om natten.
Svar: Det er bestemt en løsning, man kan se nærmere på.

Øvrige spørgsmål og bemærkninger

Spørgsmål: Støjforhold. Bliver der set på de eksisterende boliger og kolonihaverne?
Svar: Vi ser på støjforholdene i relation til de nye boliger. I de byggeretsgivende lokalplaner vil vi desuden arbejde med mulighederne for at nye bygninger kan placeres, så de skærmer for Helsingørmotorvejen, således støjen for de bagvedliggende ejendomme reduceres.

Bemærkning: Den tidligere vaskerigrund er stærkt forurenet. Hvor lang tid forventes det at tage at oprense arealet? Der blev samtidig gjort opmærksom på, at flere grunde langs Nørgaardsvej er forurenede, som følge af tidligere erhvervsaktiviteter (losseplads mv.). Der blev nævnt et eksempel, hvor oprensning af en grund havde taget omkring to år.
Svar: Hvis en grundejer ønsker at udvikle en forurenet ejendom, skal grunden oprenses i overensstemmelse med gældende regler, inden arealet kan anvendes til nye formål.

Spørgsmål: Skal lokalbanen flyttes?
Svar: Nej

Spørgsmål: Jeg mener, at lokalplanen giver mulighed for mere bebyggelse og dermed en forringelse af min ejendom. Har jeg mulighed for at få kompensation?
Svar: Nej. En lokalplan, der giver mulighed for øget bebyggelse eller ændret anvendelse af et område, giver som udgangspunkt ikke naboer eller andre berørte ret til erstatning eller kompensation.

Proces:
Spørgsmål: Hvad er tidsplanen for de efterfølgende lokalplaner?

Svar: Det blev oplyst, at udarbejdelsen af en lokalplan typisk tager omkring ét år. Kommunen forventer, at området udvikles gennem flere byggeretsgivende lokalplaner for enkelte delområder, frem for én samlet lokalplan for hele området.

Spørgsmål: Hvad er processen efter rammelokalplanen? Kommer der nye borgermøder?
Svar: Ja, der vil blive afholdt borgermøder i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner. Hvis I vil se eksempler på, hvordan en byggeretsgivende lokalplan udformes, kan I se på lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 (FOG).

Spørgsmål: Kan man blive skrevet op til at modtage information om nye lokalplaner?
Svar: Ja, man kan abonnere på nyhedsbreve via kommunens hjemmeside.

Spørgsmål: Vedrørende høringssvar. Skal vi indsende 141 individuelle høringssvar eller ét samlet svar som repræsentant for en ejerforening?
Svar: Det er ikke en afstemning, så vi anbefaler, at I indsender et samlet høringssvar som grundejerforening.

Spørgsmål: Hvorfor har vi ikke modtaget høringsmateriale i vores område?
Svar: Kommunen sender høringsbreve ud via e-Boks til alle indenfor et afgrænset høringsområde. Høringsområdets afgrænsning fastlægges i forbindelse med den politiske behandling af et lokalplanforslag. *Vi har efter borgermødet tjekket udsendelseslisterne igen. Der er sendt brev til alle indenfor høringsområdet som var registeret på adresses da vi trak listen, enten som digital post eller som brev.*