



FREMTIDENS FIRSKOVVEJ

INSPIRATIONSTUR 26. SEPTEMBER 2018

ation

MARK
OVERGANGSSTATION

TREDJE NATUR



BAGGRUND OG FORMÅL MED INSPIRATIONSTUREN

Kommunalbestyrelsen har igangsat udarbejdelsen af en ny udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet.

I løbet af foråret 2018 har forvaltningen i samarbejde med rådgiver Tredje Natur afholdt en række workshops med aktører i området. Resultatet af det foreløbige arbejde blev præsenteret for byplanudvalget den 13. juni 2018 (s. 30-37). Her blev det besluttet, at der skal gennemføres en inspirationstur hvor hele Kommunalbestyrelsen inviteres.

Formålet med inspirationsturen er at få fælles referencer, viden og inspiration til det videre arbejde med udvikling af Firskovvejområdet. Vi skal besøge tre nye bydele, hvor man på forskellige måder har arbejdet med byudvikling og detailhandel.

Vanløse er det første stop for inspirationsturen. Her er "Kronen" et spændende eksempel på blandede boligformer kombineret med detailhandel.

Dernæst er Sluseholmen, et område med en stærk identitet med stor variation af boliger og skala, der drager fordel af stedets iboende kvaliteter og som samtidig skaber en helt ny identitet. Området fremviser også spændende parkeringsløsninger, hævede byrum og lokal forsyning af detailhandel.

Turen afsluttes i Nordhavnen, der er det seneste eksempel på et nyudviklet område. Det er et godt bud på den blandede by, hvor genbrugstationer, boligområder, hoteller og innovative p-huse lever side om side.

Undervejs vil Flemming Rafn Thomsen fra Tredje Natur og Michael Pedersen fra CBRE fortælle om det vi skal se og sætte ord på den læring vi kan tage med os når dagen er omme.

Arrangementet afsluttes med fælles opsamling og spisning.

PROGRAM

- 15:00 Afgang fra Lyngby Rådhus
- 15:30 **Stop 1** - Kronen i Vanløse
Rundvisning ved Allan Plambæk, Solstra Development.
- *Pitstop Frederiksberg Allé*
- 16:45 **Stop 2** - Sluseholmen
- *Pitstop Strandboulevarden*
- 18:00 **Stop 3** - Nordhavnen
- 19:00 Opsamling
*Hvad er det vi har set?
Hvad kan vi tage med videre?*
- 19:45 Middag
- 20:30 Afgang tilbage til Rådhuset
- 21:00 Ankomst til Lyngby Rådhus

SPØRGSMÅL

Hvad er et godt sted at bo og hvilke krav og ønsker har vi til fremtidens byer og byområder?

Hvordan kan blandede funktioner bidrage til en levende bydel med et trygt og attraktivt nærmiljø?

Hvordan kan man udnytte områdets iboende kvaliteter som katalysator for den nye byudvikling?

Hvordan skaber vi gode rammer for det byliv, vi ønsker?

Hvordan kan udviklingen af Firskovvejområdet bidrage til at styrke handel og byliv i bymidten?

Hvordan sikrer vi god arkitektur og gode byrum, når vi arbejder med byudvikling og byomdannelse?

FIRSKOVVEJSOMRÅDET

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at udvikle erhvervsområdet ved Firskovvej og Nørgaardsvej. 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 kontor, medieskolen, fitnessvirksomhed, tømmerhandel, bilforhandlere, FDM, genbrugsplads og en kommunal driftsplads. Det er intentionen, at området skal udvikles til et attraktivt, fleksibelt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet. Gennem omdannelse og fortætning tænkes området over tid at kunne udvikles med en blan-

ding 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.

(uddrag fra Kommunalplan 2017)

Der er et stort potentiale i at bidrage til kommunens særlige identitet som en stærk handels- og vidensby og bygge videre på den, ved at skabe et helhedsorienteret byudviklingsgreb, som udstråler vilje og kan vise retning for fremtidens bysamfund. Den særegne identitet, sammen med den tætte kobling til både stærke grønne og bymæssige forbindelser kan videreføres, således at byens liv kan understøttes.

DETAILHANDEL

Kgs. Lyngby er det største regionale udbudspunkt nord for København City. For at bevare denne position er der som følge af stigende konkurrence fra nabo-kommunerne og vækst i e-handlen behov for at øge udbuddet med butikstyper, som ikke i forvejen er i Kgs. Lyngby med henblik på at tilbyde kunderne One-Stop-Shopping.

Firskovvejs forlængelse giver gode adgangsforhold og betyder, at området er interessant for de butikstyper der mangler i Lyngby. CBRE anbefaler derfor, at der gives mulighed for at etablere store butikker i Firskovvejområdet med en minimumsstørrelse på 1.000 m² samt enkelte butikker med en minimumsstørrelse på 750 m² og endvidere mulighed for en dagligvarebutik og restauranter.

Arealet i Firskovvejområdet til detailhandel vurderes at være tilstrækkeligt til, at der er opnået kritisk masse og synergier mellem koncepterne og Bymidten.

Efter CBRE's vurdering kan de manglede butikstyper ikke placeres i Bymidten bl.a. på baggrund af trafikale adgangsforhold, m²-pris og butikskoncepternes ønsker til indretning af butikken.



Detailhandel, stationsområde, trafik, mobilitet, bæredygtige boliger, tæthed

Stop 1. Kronen i Vanløse

I Vanløse ved Vanløse Torv ligger byggeriet Kronen. Projektet blander bolig og detailhandel og kan være et relevant eksempel for Firskovvej med en høj udnyttelsesgrad og stor andel af detailhandel.

Projektet placerer sig samtidigt med relation til den nærliggende S-tog - og metrostation og området drager paralleller til Firskovvejs trafiknære situation.

Derudover er området kendetegnet ved et nærtliggende parcelhusområde og blandet etagebyggeri, hvilket også har ligheder med området omkring Firskovvej.

Her er 118 boliger i trækonstruktioner etableret på tagniveau, mens de nederste 1-2 etager indeholder detailhandel.

Butikkerne udgør cirka 75 lejemål fordelt på 24.000 kvadratmeter i to etager. Boligerne udgør 14.000 kvadratmeter og placeres i 2. til 5. sals højde. Der er tale om 158 lejligheder i størrelser fra 34 til 130 kvadratmeter. 40 af lejlighederne er almene.

Foruden boliger og butikker omfatter projektet etablering af en gårdpark i 12 meters højde, et 1.000 kvm stort fitnesscenter, et torv i direkte forbindelse med Metro og S-togsstation, en stor, sydvendt terrasse med cafeer og restauranter, en parkeringskælder med 400 pladser og 1.700 cykelparkeringspladser

Butiksdelen åbnede i 2017 og boligerne i 2018.

DETAILHANDEL

Kronen Vanløse er placeret i bymidten som lokalt udbudspunkt for bydelens detailhandel, hvor Firskovvejområdet skal supplere det eksisterende regionale udbudspunkt.

Kronen Vanløse er et nyere eksempel på detailhandel i stor skala kombineret med boliger på toppen og parkering i kælderen. Denne disponering kan ligeledes anvendes på Firskovvejområdet. Boligernes friarealer er skabt mellem boligerne på taget af detailhandlen, og desuden er der åbne arealer på restauranttorvet.

På logistik siden er området til butikernes varelevering og affaldshåndtering samt kundernes ind- og udkørsel til og fra parkeringskælderen adskilt fra indgangene til de kundevenlige funktioner i shopping centret og adgangsvejene til boligerne. (CBRE)

Lokalplanen

- Bebyggelsesprocent: 185%
- Etagemeter: 59.000 m²
- Antal etager: 6
- Bygningshøjder:
 - Indkøbscenter - 12m
 - +2 etager - 18,8m
 - +4 etager - 25,5m
- Friareal skal være 30 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet og skal benyttes til opholdsarealer.

Fakta

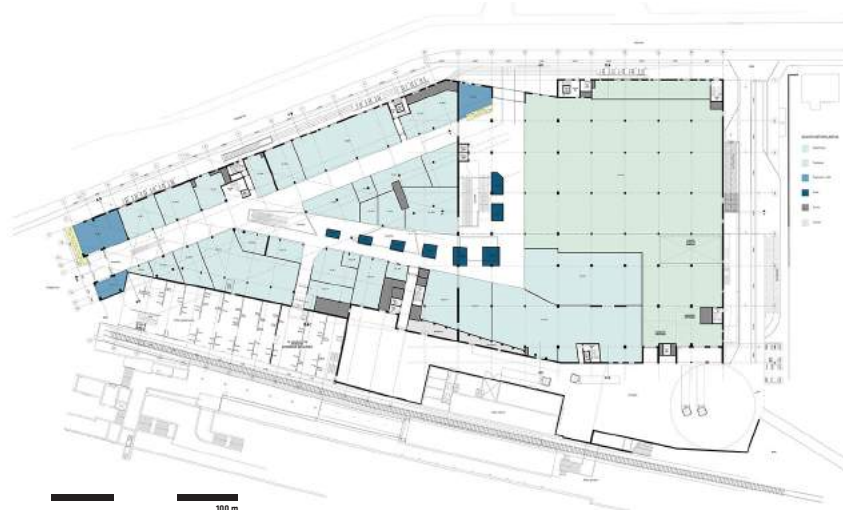
- Navn: Kronen, Vanløse
- Totalrådgiver: H+Arkitekter
- Arkitekt: H+Arkitekter, Sangberg Architects ApS, Leonard Design Architects
- Bygherre: Apollovej ApS, Solstra Capital Partners A/S, Tristan Capital
- Opført: 2015-2017



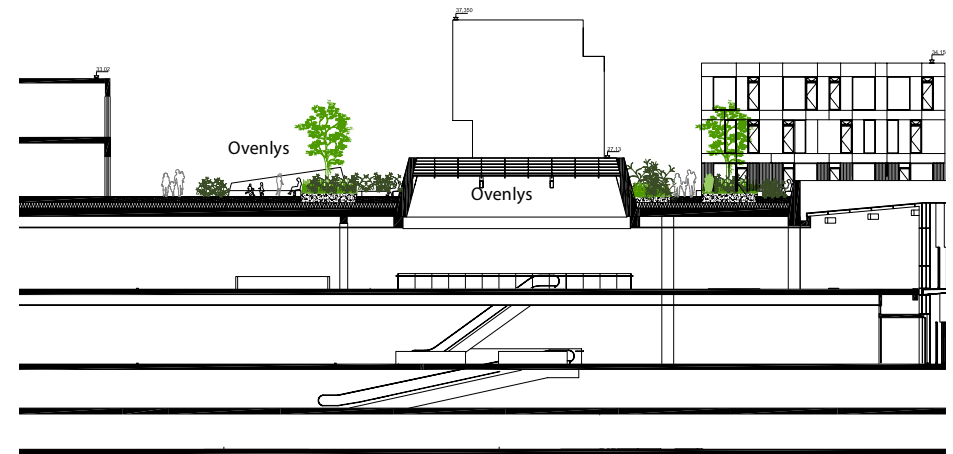
Kronen Vanløse; tagplan

▲ Ovenpå indkøbscenteret etablerer Kronen et bilfrit boligområde. Bebyggelsesstrukturen er varieret hvilket skaber en særlig identitet og et legende rumligt udtryk. Bemærk én samlet indkørsel til varegård i nederste højre hjørne der er relativt kompakt og placeret hvor den skaber mindst gene.

▼ Indkøbscenteret er etableret i to niveauer med indre strøggade og ovenlys der trækker dagslys ind i den dybe bygning. Bemærk at dagligvarebutikken er tættest på varegård for at optimere bygningens varelogistik.



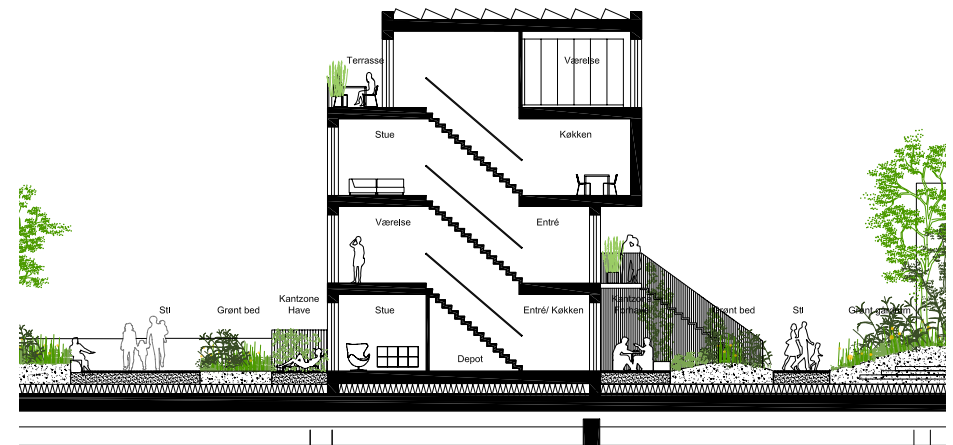
Kronen Vanløse; indkøbscenterniveau



Kronen, Vanløse; principsnit med fokus på ovenlys

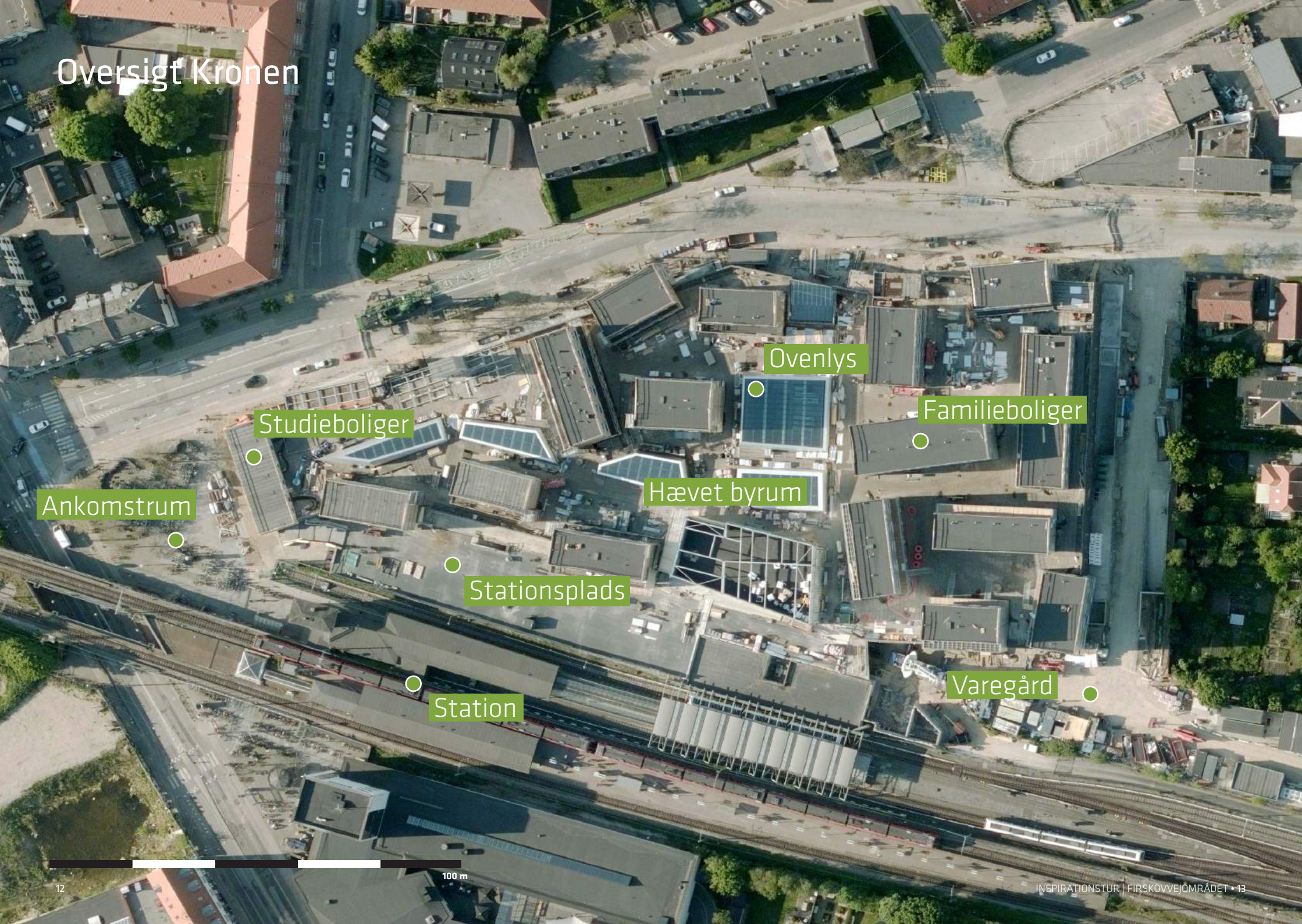
▲ Indkøbscenteret er bygget i to etager. Trapper er placeret under ovenlys hvorved dækgennemskæringen udnyttes til at lede dagslyset ned igennem etagerne

▼ Boligerne opnår kvalitet og egenart ved enkle forskydninger der etablerer altaner og terrasser. Øvre bolig tilgås via trapper til første sal. Bemærk kantzoner omkring stueetage, der etablerer boligkvalitet i stueetagen og nuancerer skellet mellem privat og offentlig.



Kronen, Vanløse; principsnit med fokus på kantzoner

Øversigt Kronen



Ankomstrum

Studieboliger

Ovenlys

Familieboliger

Hævet byrum

Stationsplads

Station

Varegård

100 m



Pitstop. Frederiksberg Allé

Med forlængelsen af Firskovvej er der naturligvis fokus på hvordan det nye vejrum kan skabe trafikvej og byrum i Firskovvejsområdet.

Med den forventede byudvikling, fortætning og kobling til motorringen, kan der forventes i størrelsesordenen op til 8.000 biler i døgnet iflg. Cowi analyse.

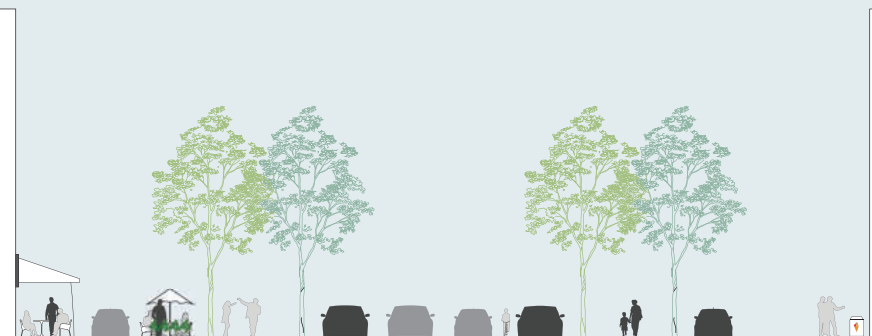
Hvis der er tid i programmet stopper vi på Frederiksberg Allé for at vurdere et kvalitativt vejrum med sammenlignelig trafikmængde og vejbredde samt rekreative elementer.

Gaden fremstår med allétræer, disponibel plads til erhvervsdrivende samt et kvalitativt miljø til både trafik og ophold.

- 8.000 biler dagligt
- 1.500 cykler dagligt
- 2 kørebaner med vejsideparkering
- vigespor langs facade
- Gaderum med grønt præg
- Disponibel kantzone for restauratører afsætning mv.

Kommende metrostop og byggeri på Frederiksberg Allé

▲
I 2019 forbindes metrostationen Frederiksberg Allé med Madkulturens Hus, hvor der blandt andet vil være boder med streetfood og events. Oven på Madkulturens Hus etableres boliger i forskellige størrelser og der bygges dermed fortsat boliger direkte mod alléen i op til 8 etager. Dermed er projektet sammenligneligt med gaderum og tæthed for kommende Firskovvejsområde. Arkitekt er Cobe.



35-40 meter



Identitet, rekreativitet, skala, variation, parkeringsløsninger



Stop 2. Sluseholmen

Sluseholmsområdet fra 2006 besidder mange grundlæggende kvaliteter og er et velfungerende og karakteristisk byområde med en stærk identitet.

Med afsæt i hollandsk boligbyggeri skabes med et enkelt greb en klar struktur, inden for hvilket, der arbejdes med varierende skala og facadeudtryk.

Området viser eksempler på forskellige gårdrumsstørrelser, som er delvist hævede over parkeringsanlæg.

Sammensatte boligtyper med toeetagers boliger, byboliger etageejendomme lægger sig alle med adgang via de fælles gårdrum. Det lokale foreningsliv er også bibeholdt i form af den lokale bådklub og der er tilført offentlige rekreative destinationer som eksempelvis havnebadet.

Med et kraftigt fokus på facadevariation opleves karréerne som et ensemble af byhuse, identitet og steder. Parkering løses i delvist nedgravede kældre. Dette greb sparer byggeomkostninger men medfører skærpede forhold for tilgængelighed.

Relevante perspektiver for Firskovvejskvarteret findes i integrationen af det naturmæssige og rekreative, der ligger i Ermelunden, boligvariation, skala og den kvartersmæssige helhed og identitet.

DETAILHANDEL

Sluseholmen er et eksempel på transformation af et tidligere industri- og havneområde til attraktivt boligkvarter. For at højne kvaliteten af Firskovvejområdet karakter bør der stilles krav til de store butikkers facadebeklædning, der ellers ofte kun består af rå beton og koncepternes skiltning.

På Sluseholmen er der alene et begrænset udbud af detailhandel, som alene dækker et lokalt behov. Her ses dagligvarebutikker og caféer, men nærheden til København City betyder, at der shoppes udvalgsvarer der.

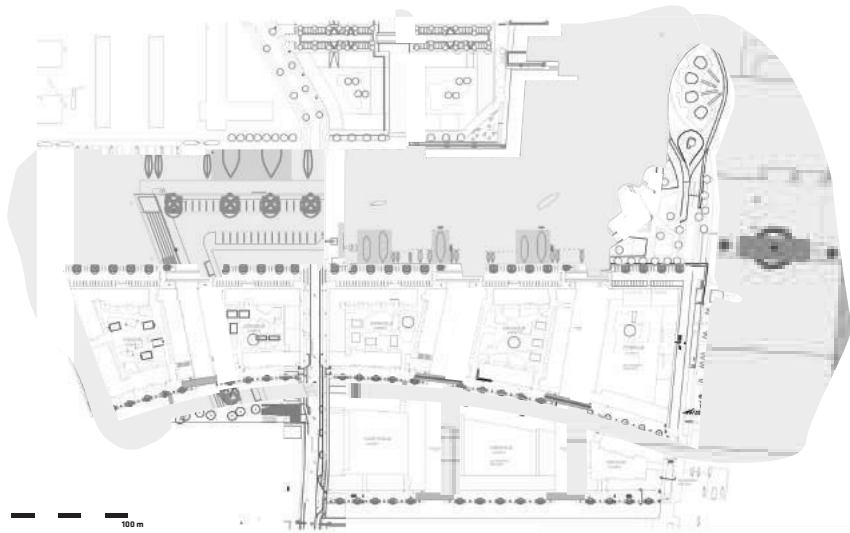
Beboerne i Firskovvejområdet vil på lignende vis anvende Bymidten, men et lokalt udbud af dagligvarer og café vil højne boligområdets kvalitet. (CBRE)

Lokalplanen

- Bebyggelsesprocent: 150%
- Antal etager: 2-7
- Bygningshøjder:
 - 4 etager - 16m
 - 7 etager - 25m
- Friarealrum skal være 40 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet, samt 100% af skoleetagearealet og skal benyttes til opholdsarealer.

Fakta

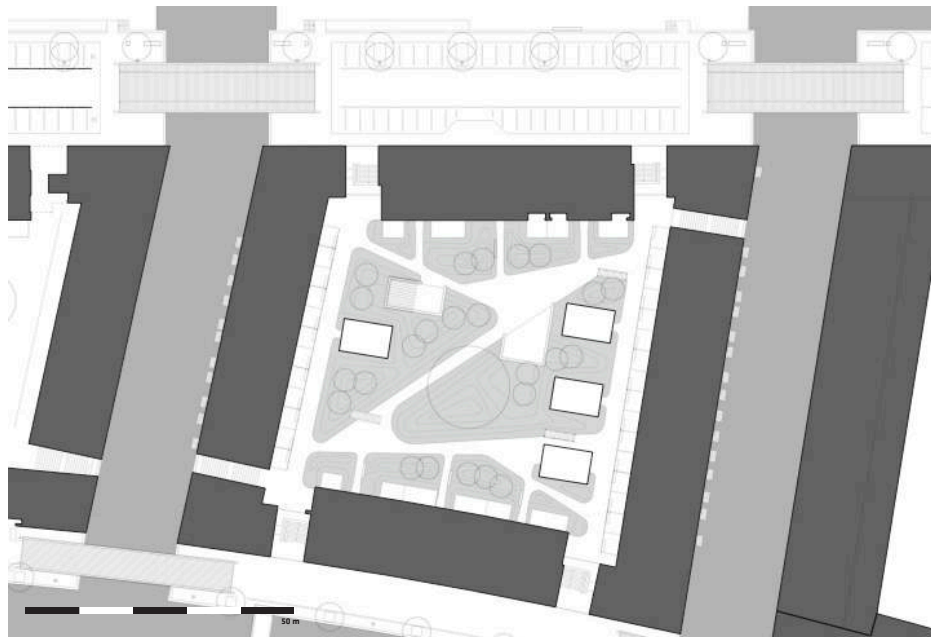
- Navn: Sluseholmen, Sydhavnen
- Masterplan: Sjoerd Soeters
- Arkitekt: Arkitema Architects
- Bygherre: Københavns Havn, Københavns Kommune, JM Danmark A/S, Sjølsø Gruppen A/S, Nordicom Arkitekter
- Opført: 2005-2008



Sluseholmen; plan over området

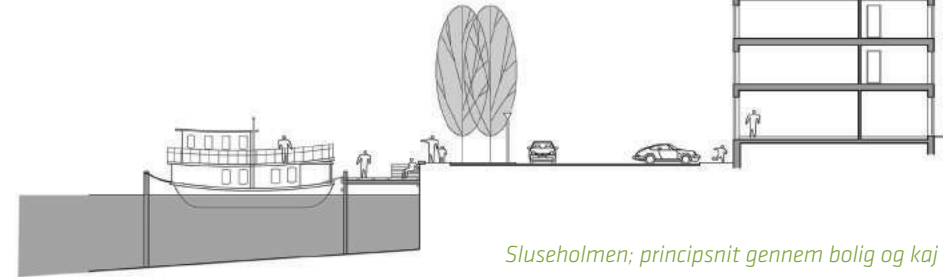
▼ Beboerne har adgang til deres boliger via gårdsiden hvilket skaber et godt naboskab.

▲ Med et enkelt kurveslag i den rektangulære plan skabes rumlig varians og dynamik i planen.

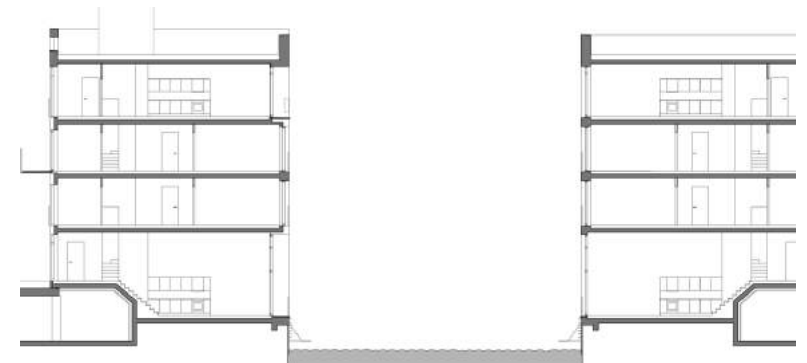


Sluseholmen; plan over gårdrum

▼ Ved kun at nedsænke p-kælder halvvejs ned spares der økonomi i byggeriet ifht. grundvandsspejl og bortskaffelse af jord. Grebet fordrer særlig opmærksomhed på tilgængelighed og den landskabelige bearbejdning for at sikre området har en god sammenhæng og udnytter terrænspringet som et aktiv i byrummet.



Sluseholmen; principsnit gennem bolig og kaj



Sluseholmen; snittegning gennem bolig og parkering



Illustration af parkering

Øversigt Sluseholmen



Kanal

Stor karré

Lille karré

Havnebad

Bådklub

Punkthus



Pitstop. Strandboulevarden

Til sammenligning med Frederiksberg Allé kan Strandboulevarden nævnes. Her er ikke mange udadvendte funktioner mod boulevarden, men stadig et kvalitativt gaderum med begrønning og cykelstier, samt beboelse mod gaderum.

- Strandboulevarden
- 16.000 biler dagligt.
- 3 kørebaner med vejsideparkering
- Midderrabat med træer og parkering

Mulig fremtidig klimatilpasning og grøn kantzone

▲ København er i gang med en omfattende klimatilpasningsplan. Dermed vil kommende gadetracé skulle anvise måder at håndtere de stigende mængder regnvand og skybrud i overfladebaserede løsninger. Ved at arbejde med grønne løsninger transformeres beboernes

nærmiljø og der gøres en dyd ud af en nødvendighed. På samme vis kan Firsковvejs kommende trace anvendes til at håndtere vandet og dermed udtrykke en rekreativ og bæredygtig tilgang til klimaforandringerne. Visualisering af Schønherr.



35 - 40 meter



Blandet By, transformation, identitet
tæthed, parkeringshuse

Stop 3. Århusgadekvarteret

Århusgadekvarteret repræsenterer idag et særligt bymæssigt og kulturhistorisk miljø med enkeltstående monolitiske bygninger og en tæt bygningsstruktur med smalle gyder, små irregulære pladser og stor variation i arkitekturen. Bebyggelsesplanen tager afsæt i havnearealernes nuværende identitet og struktur.

Projektet består overordnet i at opdele området i en række holme, der fungerer som kvarterer med egen identitet.

Kvarteret er Nordhavnens første udviklingsområde og et spændende eksempel på transformation og en divers bydel. De blandede funktioner er relevante for Firskovvejs fokus på byliv og blandet by.

Genbrugsstationer, restaurationer, boligområder, og hoteller, samt innovative p-huse og offentlige destinationer udgør

et af de nyeste og fremmeste eksempler på en blandet by og er med til at kickstarte bylivet i Nordhavn.

Bebyggelsesplanen indeholder relativt små byggefelter med bygninger i 4 til 6 etager samt tre højere bygninger. Facaderne er udført med stor variation og detaljerigdom med tydelige skift i facaden.

Drivere som havnebad, motionsbyrum, biograf og andre offentlige destinationer samt spektakulær siloarkitektur har allerede placeret bydelen solidt i Københavnerens bevidsthed, på trods af den relativt besværede tilgængelighed.

DETAILHANDEL

Århusgadekvarteret er også et eksempel på transformation af et tidligere industri- og havneområde til en ny blandet bydel med bolig og erhverv. Århusgade-

kvarteret er den første del af udviklingen af den nye bydel, Nordhavn. Udbuddet er butikker i Århusgadekvarteret er i den overordnede planlægning tænkt at skulle servicere hele Nordhavn som et butiksstrøg. Derfor ses der en del tomme butikslokaler eller butikker med midlertidig anvendelse, da der endnu ikke er kritisk masse af beboere og virksomheder i området til at opnå en tilfredsstillende butiksdrift. Området har endvidere ikke regional tiltrækningskraft.

Firskovvejområdet butikstyper (store butikker) adskiller sig ved at være destinationer, som kunderne gerne vil køre til, hvorfor der vil være efterspørgsel om lokalisering fra butikskoncepterne uanset om der er kritisk masse af beboere i området. Den regionale tiltrækningskraft vil endvidere være en positiv faktor. (CBRE)

Lokalplanen

- Bebyggelsesprocent: 240%
- Etagemeter: 350.000 m²
- Boliger: 2.500-3.000
- Arbejdspladser: 6-7.000
- Antal etager: 4-13
- Bygningshøjde: min 9m - max 20m
- Bruttoetageareal pr. bolig: min. 95m²
- Boligandelen af etageareal: 40-60 %
- Etageareal til butiksformål: 10.000m²
- Dagligvarebutikker: 2.000 m²

Fakta

- Navn: Århusgadekvarteret, Nordhavn
- Masterplan: Cobe, Sleth, Polyform
- Arkitekt: Cobe, Arkitema, Praksis, JAJA Architects m.fl.
- Bygherre: By & Havn m.fl.
- Udført: 2012-



Nordhavnen; plantegning af fremtidig boligblok på Århusgade



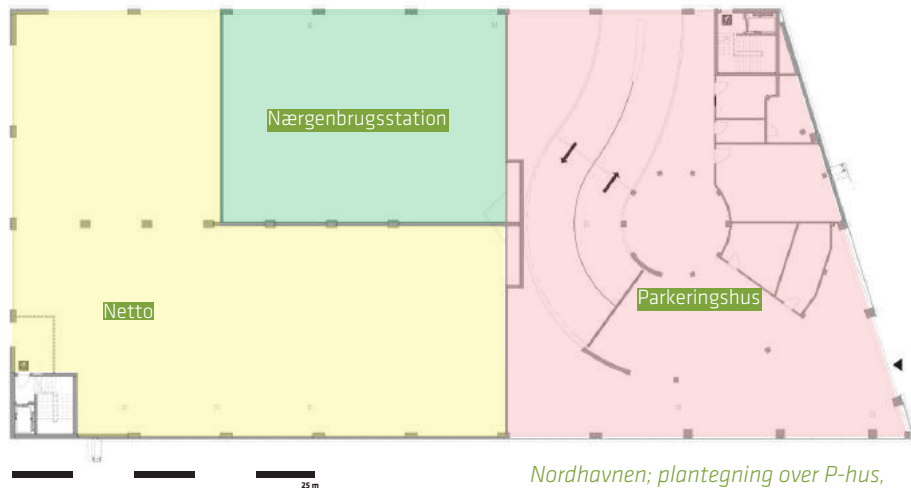
Nordhavnen; snittegning af fremtidig boligblok på Århusgade



Nordhavnen; snittegning af fremtidig boligblok på Århusgade

▲ Planen for Nordhavnen har særligt fokus på stueetagen, og arbejder med en stor variation i byens funktioner. Dette er relevant ifht. ønsket om at skabe en blandet by med drivere for byliv og beboere.

▼ I Århusgadekvarteret er der begrænset parkering under terræn, og de fleste parkerer i det røde parkeringshus. Huset er i sig selv et smukt eksempel på et blandet program med nærgenbrugsstation, parkering og bevægelsesplads på toppen.

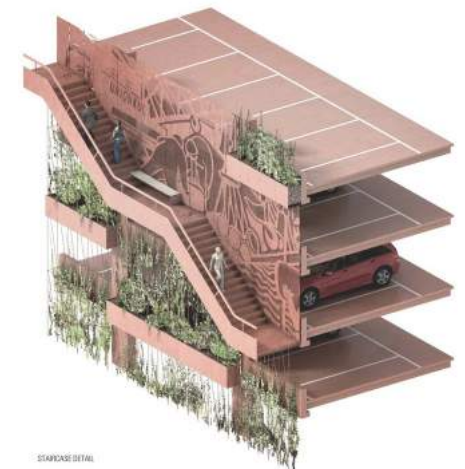


Nordhavnen; plantegning over P-hus, indkøbsmulighed og nærgenbrugsstation

▼ P-hus Lüders er det første parkeringshus i Danmark med et aktivt byrum på taget. Dobbeltfunktionen som byrum og parkeringshus bryder med de traditionelle, monofunktionelle parkeringshuse. By & Havn har finansieret faciliteterne med støtte fra Lokale og Anlægsfonden. JAJA Arkitekter har designet og været rådgivere på tagets indretning.



Konditaget; nærgenbrugsstation



Konditaget; Illustration af parkering og liv

Øversigt Århusgadekvarteret



Transformation

The Silo

Hotel

Århusgade

P-hus og genbrug

kulturhus

større karréer

små karréer

havnebad

havnepromenade



100 m

UDDRAG

Relevante tegninger fra den
foreløbige helhedsplan

13.06.2018

IDENTITETER, FORBINDELSER OG BYRUM



STATIONSPLADSEN
VED LOKALBANE



BYKOBLING MOD
KLAMPENBORGVEJ

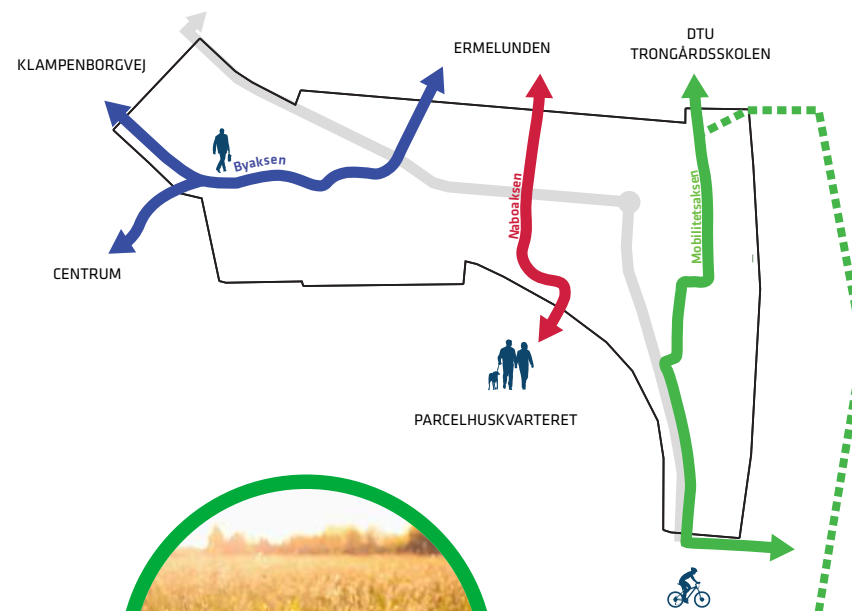


HANDESLIV OG NABOSKAB



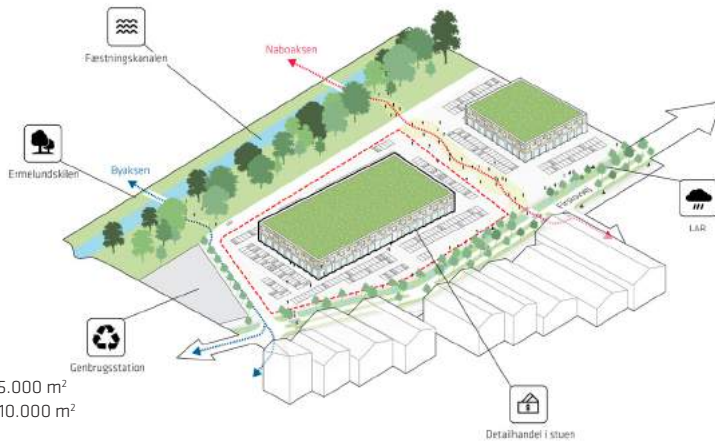
NATUR, FRITID OG OFFENTLIGE FUNKTIONER

▼
I det foreløbige arbejde i helhedsplanen har Firskovvejs iboende identiteter og kommende forbindelser været diskuteret. Bemærk hvordan de tre byområder vi besøger på turen hver især har en meget klar identitet, som gør områderne til noget særligt og hvordan de forholder sig til den omkringliggende kontekst.



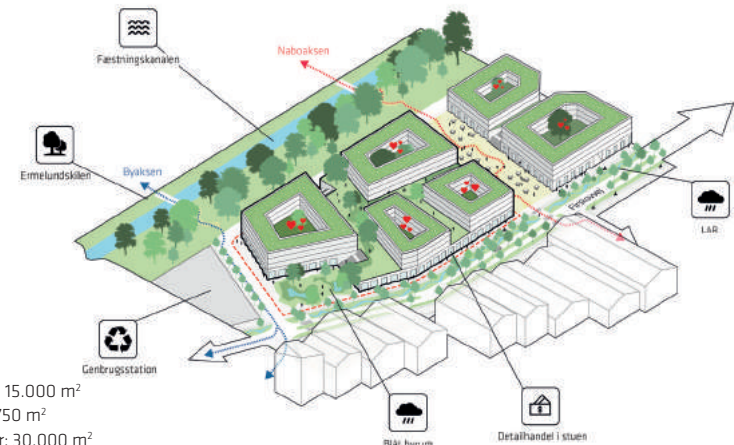
PRINCIPPER FOR TÆTHED

I det foreløbige arbejde i helhedsplanen har følgende overordnede tæthedsstudier været belyst. Disse kan tjene som referencer til det vi ser på turen.



Grundareal: 15.000 m²
 Etagemeter: 10.000 m²
 Heraf:
 - Detailhandel: 10.000 m²

Bebyggelsesprocent : 66,7%



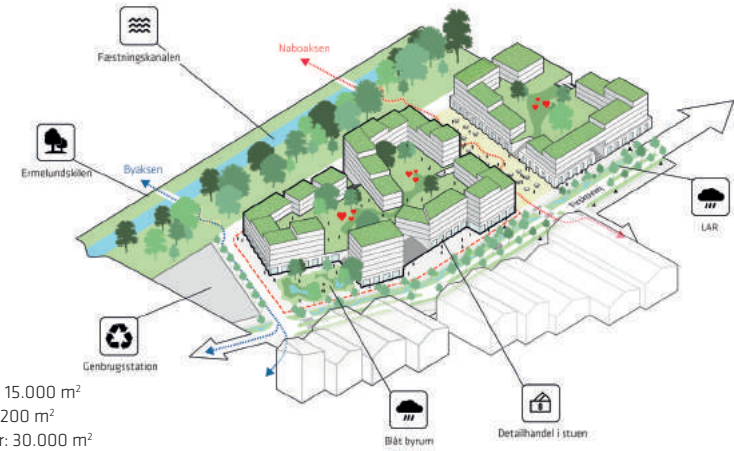
Grundareal: 15.000 m²
 Friareal: 8.750 m²
 Etagemeter: 30.000 m²
 Heraf:
 - Detailhandel: 11.500 m²
 - Bolig/Erhverv: 18.500 m²

Bebyggelsesprocent : 200%



Grundareal: 15.000 m²
 Friareal: 11.000 m²
 Etagemeter: 23.500 m²
 Heraf:
 - Detailhandel: 11.500 m²
 - Bolig/Erhverv: 12.000 m²

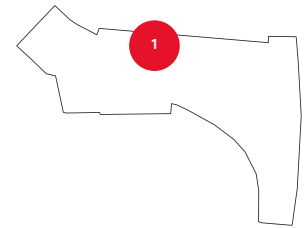
Bebyggelsesprocent : 160%



Grundareal: 15.000 m²
 Friareal: 10.200 m²
 Etagemeter: 30.000 m²
 Heraf:
 - Detailhandel: 11.500 m²
 - Bolig/Erhverv: 18.500 m²

Bebyggelsesprocent : 200%

Tæthedsstudierne er udført nord for den nye Firskovvej og syd for Ermelunden med genbrugspladsen til vest.



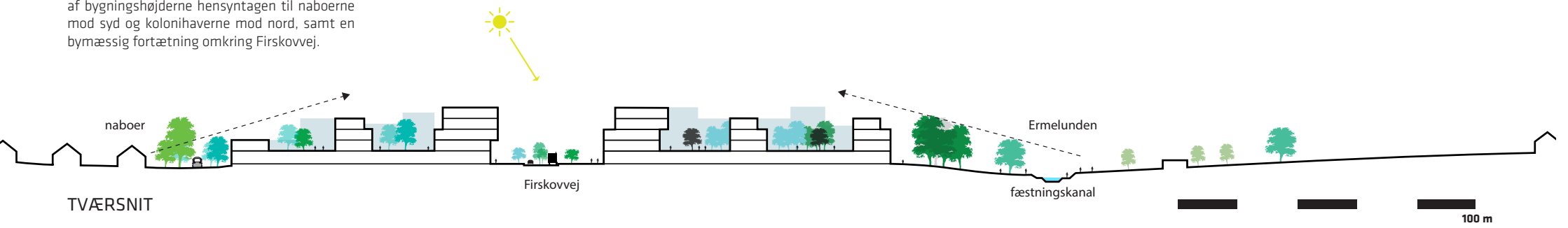
PRINCIPPER FOR FIRSKOVVEJ



▲ Snittet for Firskovvej viser et muligt vejrum med grønt præg, promenade langs de åbne facader og hævede gårdrum med gode dagslysforhold for beboere og erhverv.

▼ Tværsnittet for området viser via nedtrapping af bygningshøjderne hensyntagen til naboerne mod syd og kolonihaverne mod nord, samt en bymæssig fortætning omkring Firskovvej.

cykelsti og promenade
 svingbane og drop-off
 svingbane og drop-off
 Vandhåndtering
 cykelsti og promenade



TVÆRSNIT



TREDJE
NATUR


LENDAGER
GROUP

EKI

CBRE