

Markedsdialog om salg af arealer



Kasper Graa Wulff - 26. maj 2025

Dagens program

- Velkomst
- Disclaimer
- Baggrund
- De to områder:
 - Tracéet Syd
 - Gasværksvej
- Den videre proces
- Spørgsmål

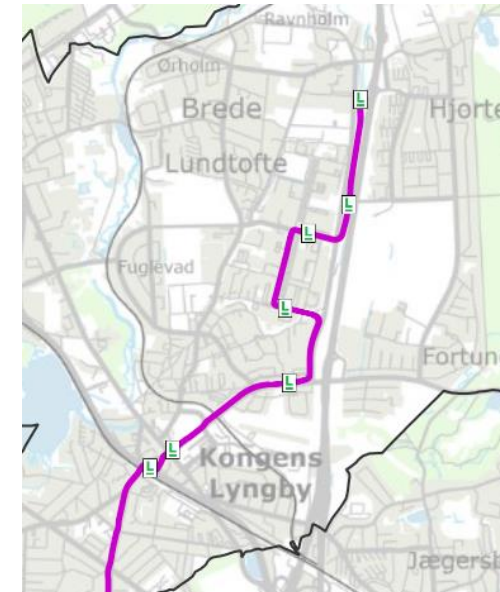
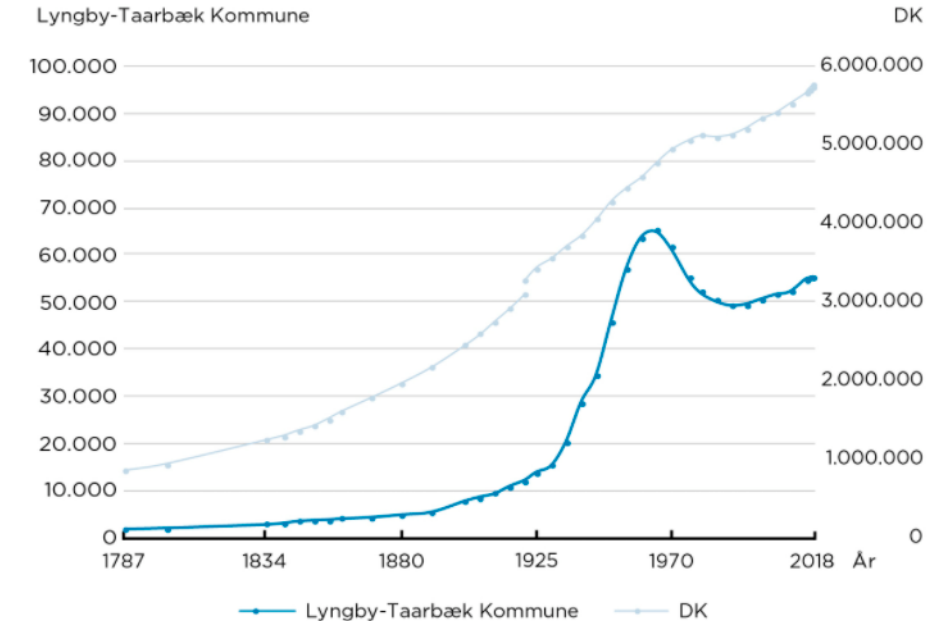


Disclaimer

- Kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at bede forvaltningen forberede et salg af de pågældende arealer, men der er ikke truffet endelig beslutning om et salg, og Kommunalbestyrelsen kan vælge ikke at gå videre med et salg.
- Angivelse af byggemuligheder på grundene er alene indikativ. Der skal for begge områder tilvejebringes et nyt plangrundlag gennem vedtagelse af nye lokalplaner og evt. kommuneplantillæg. Kommunalbestyrelsen kan vælge ikke at ændre plangrundlaget eller vedtage lokalplaner med andre byggemuligheder.

Baggrund: Kort historik

- 2011: Med ny kommuneplanstrategi "Grønt Lys" igangsættes række udviklingsprojekter, herunder Dyrehavegårds Jorde og Traceet
- 2013: Principaftale om Hovedstadens Letbane
- 2015: Ny kommuneplanstrategi "Grønt Lys +" medfører opbremsningen i byudviklingen
- 2018: Endelig ejergodkendelse af letbanen
- 2019: Kommuneplanstrategi: "Byudvikling i Balance"
- 2021: Ny vision for Kgs. Lyngby Centrum
- 2023: Opdateret kommuneplanstrategi "Byudvikling i Balance" og udviklingsplan for centrum
- 2024: Salg af arealer besluttet i budgetforhandlinger
- 2025: Kommunalbestyrelsen igangsætter forberedelse af salg af hhv. Traceet Syd og Gasværksvej
- 2026: Letbanen åbner



Baggrund: Det planmæssige afsæt

Kommuneplanstrategien udgør den overordnede ramme for den strategiske byudvikling



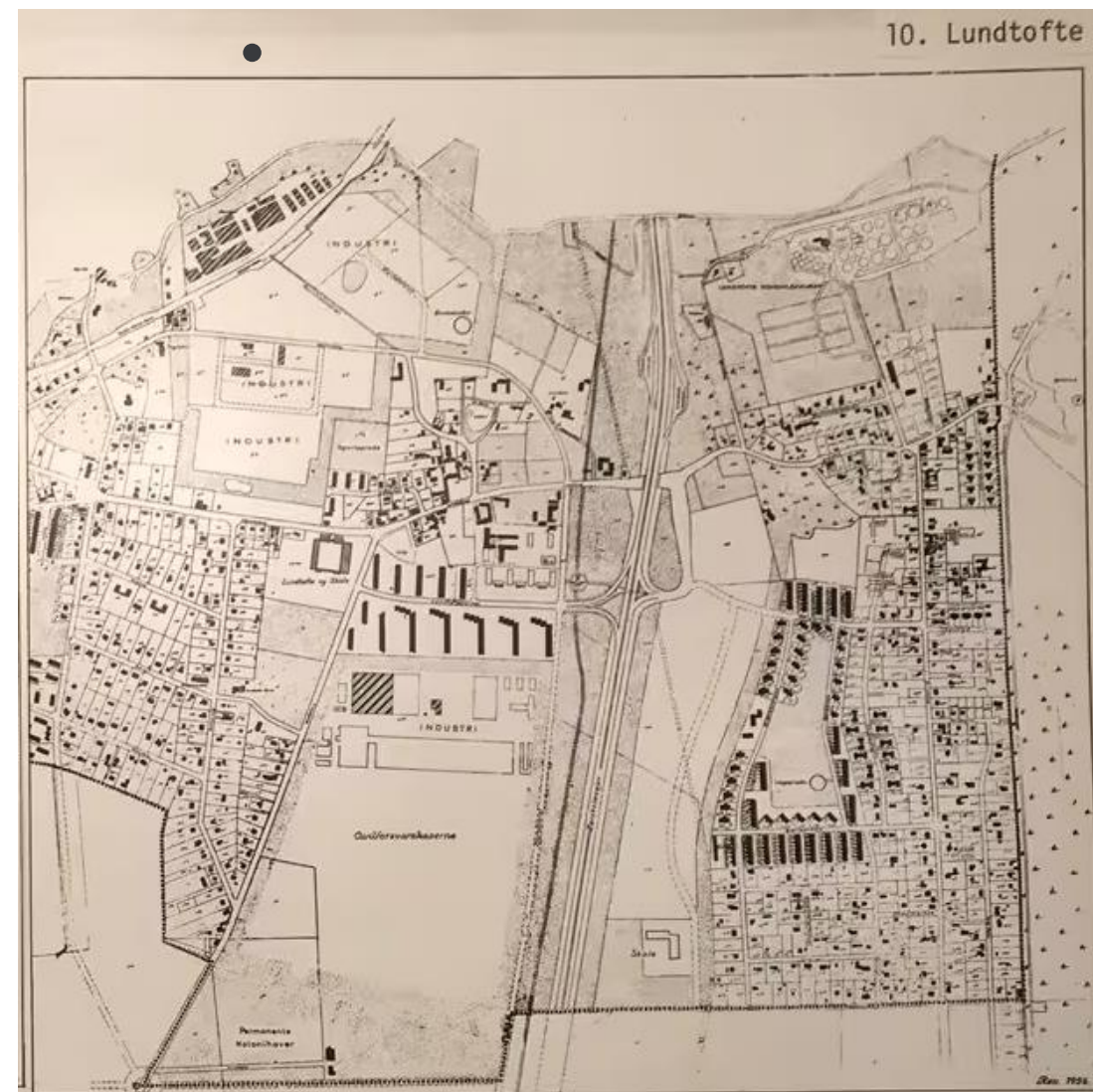
"Det skal fortsat afvejes, hvordan en fremtidig udvikling og omdannelse vil påvirke bevarelsen og brugen af områder, som understreger kommunens særkende. Kommunalbestyrelsen ønsker ikke vækst for vækstens skyld."

"Kommunalbestyrelsen ønsker en fortsat byudvikling i balance, der tager hensyn til omgivelserne og kommende generationer. I hele kommunen vil der kunne ske forandringer, der har til formål både at bevare, men også at udvikle."

"Byudviklingsprojekter skal bidrage positivt til - og skabe merværdi for den samlede udvikling af kommunen."

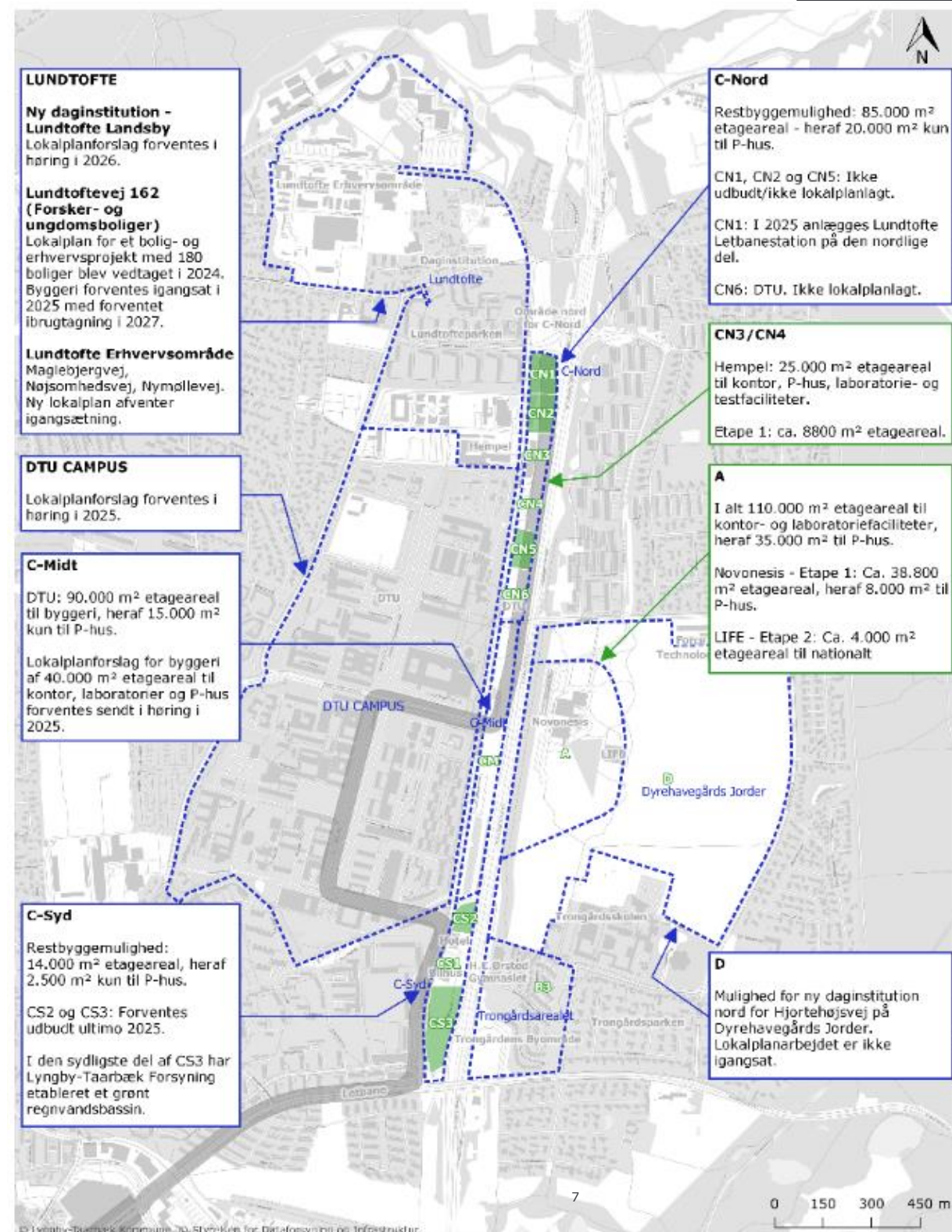
Område 1 – Tracéet: Historie

- Oprindelig udlagt til *Lundtoftebanen* – en ny S-banestrækning fra Jægersborg til Lundtofte parallelt med Helsingørmotorvejen
- Anlægsarbejder påbegyndt i 60'erne parallelt med opførsel af DTU
- I 1977 blev anlægsloven ophævet og projektet endelig opgivet
- Arealer tidligere ejet af Københavns Kommune
- En del af arealerne anvendes af Letbanen
- Øvrige ikke-udviklede arealer ejes af Lyngby-Taarbæk og DTU

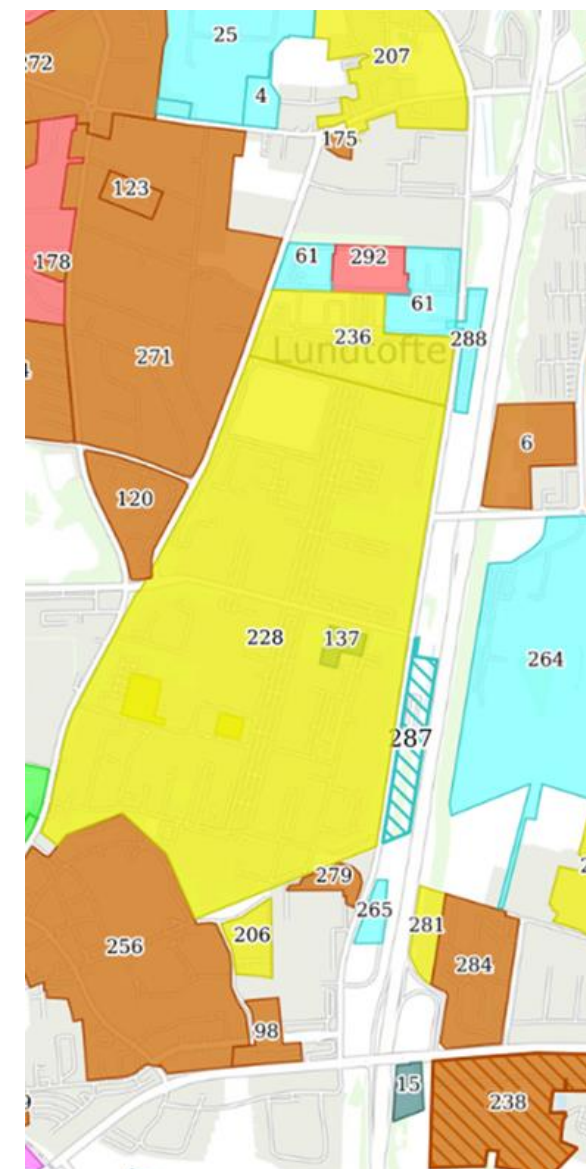


Område 1 – Tracéet: Byudvikling siden 2013

- Beslutning i 2013 om arealerne skulle udvikles/sælges i forlængelse af, at letbanen gør dem stationsnære
- Potentielt mulighed for udvikling af grunde på samlet 225.000 m² til erhvervs- og boligbyggeri
- Grundsalg fra 2016 og frem:
 - Novozymes i 2016
 - Benjamin Capital (bilhus og hotel)
 - TEC/HCØ-Gymnasium
 - Alfa Development (Trongårdens boligområde)
 - Hempel
- Lokalplan pt. i høring for udvikling af byggeri til DTU Science Park



Område 1 – Tracéet: Projekter i Tracéet



Område 1 – Tracéet: Arealer til salg



Område 1 – Tracéet: Arealer til salg

- Arealerne er benævnt CSYD2 og CSYD 3A og 3B
- Ejendomme sælges som udgangspunkt samlet
- Grundstørrelser hhv. 1.000 m², 3.400 m² og 1.600 m²
- Mulighed for 14.000 - 25.000 m² nybyggeri
- Anvendelser: Videnserhverv, hotel, kontorer og laboratorier, butikker med pladskrævende varegrupper, p-hus
- Varierende højder – maks. 28 meter
- Fokus på byggeri af høj kvalitet, varieret udtryk, grønne mellemrum m.m.
- Som udgangspunkt krav om blandt andet certificering, f.eks. Svanemærket eller DGNB Guld
- Parkeringsnorm jf. kommuneplanen:
 - Kontor: I stationsnært område 1 p-plads/50 m² etageareal
 - Detailhandel/særligt pladskrævende varer: fastsættes efter konkret vurdering.



Område 2 – Gasværksvej: Placering i Kgs. Lyngby Centrum

- Gasværksvej i dag "bagside" med stort potentiale
- Strategisk arbejde med centrum side 2020
- Vision vedtaget i 2021
- Paralleloppdrag 2021-2022
- Udviklingsplan vedtaget 2023
- Grundig bearbejdet og ambitiøs ramme for udvikling i centrum





Rum til fremtidens viden og udvikling

Der skal være rum for viden og innovation i centrum, så vidensvirksomheder og uddannelsesinstitutioner spiller sammen med centrum og byens øvrige liv. Vi udvikler centrum velvidende, at vi ikke kender alle svarene på forhånd. Derfor har vi en agil og fleksibel tilgang og er åbne for nye idéer til, hvad centrum skal kunne og rumme.



Stærkt handelsliv og liv efter lukketid

Vi vil styrke vores handelsliv og binde butikker, gader, stræder og pladser bedre sammen med smukkere og grønnere byrum, der inviterer til leg, ophold og fællesskaber året rundt. Og vi vil skabe rum for nye kulturelle, kunstneriske og gastronomiske oplevelser. Centrum skal være attraktivt for børn, unge, familier og seniorer, være et aktiv for borgere i hele kommunen og kunne tiltrække gæster og turister udefra.



Fremkommelighed og tryghed i trafikken

Vi vil sikre god fremkommelighed til centrum og samtidig reducere den gennemkørende trafik. Det skal være let, sikkert og trygt at færdes i centrum, også for cyklister og gående. Den kollektive trafik, herunder letbanen, skal være et aktiv for borgerne og butikkerne.



En grøn og bæredygtig by med oplevelser, natur og vand

Vi vil styrke forbindelserne mellem centrum og kommunens kulturhistoriske grønne og blå omgivelser, vi vil skabe nye muligheder for aktivitet og bevægelse for både børn og voksne, og vi vil trække naturen og vandet ind i byens rum, så Kongens Lyngby bliver en attraktiv destination.



Attraktive boliger i centrum

Vi vil på udvalgte steder i centrum give mulighed for at bygge nye boliger, der understøtter handelslivet og bidrager til tryghed og liv efter lukketid. De nye boliger i centrum skal være for dem, der ønsker at bo centralt i attraktive og levende omgivelser.



Udvikling med respekt for historien og krav om kvalitet

Vi vil passe på de bevaringsværdige bygninger og styrke købstadspræget i og omkring Lyngby Hovedgade. Vi stiller høje krav til kvalitet og samspil med det eksisterende bymiljø, når vi nænsomt skaber plads til nye butikker, boliger, kultur og spisesteder.

ET LEVENDE OG OPLEVELSESRIGT Kongens Lyngby Centrum

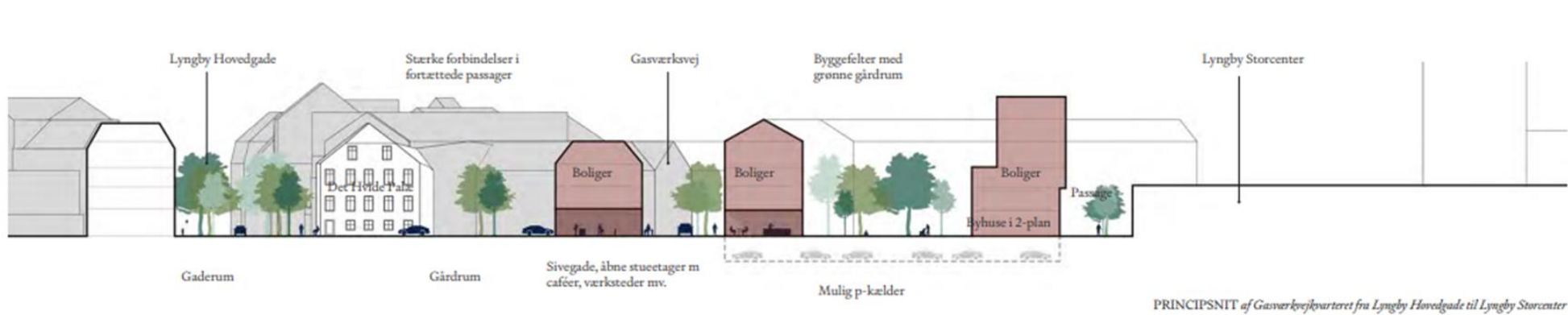
I 2030 danner et grønnere centrum rammen om attraktive mødesteder og fællesskaber for alle, der bor i, besøger og færdes i byen



Fremtidens Kongens Lyngby Et levende og oplevelsesrigt centrum

Udviklingsplan for et grønnere Kongens Lyngby Centrum med attraktive mødesteder og fællesskaber for alle

Område 2 – Gasværksvej: Udviklingsplanens ideer for området



PRINCIPSNIT af Gasværksvej kvarteret fra Lyngby Hovedgade til Lyngby Storcenter

Gasværksvejskvarteret har med sin centrale placering og baggårds karakter, et stort potentiale for udvikling og transformation til et tæt, centralt og grønt boligkvarter med aktive stueplaner.

Kvarteret ligger attraktivt i hjertet af Kongens Lyngby Centrum - imellem Lyngby Hovedgade og Lyngby Storcenter og dermed i mødet imellem de to store akser. Der er kort til grønne områder, med Assistens Kirkegård som nabo imod nordvest, som i fremtiden vil blive mere tilgængeligt som et grønt parkområde.

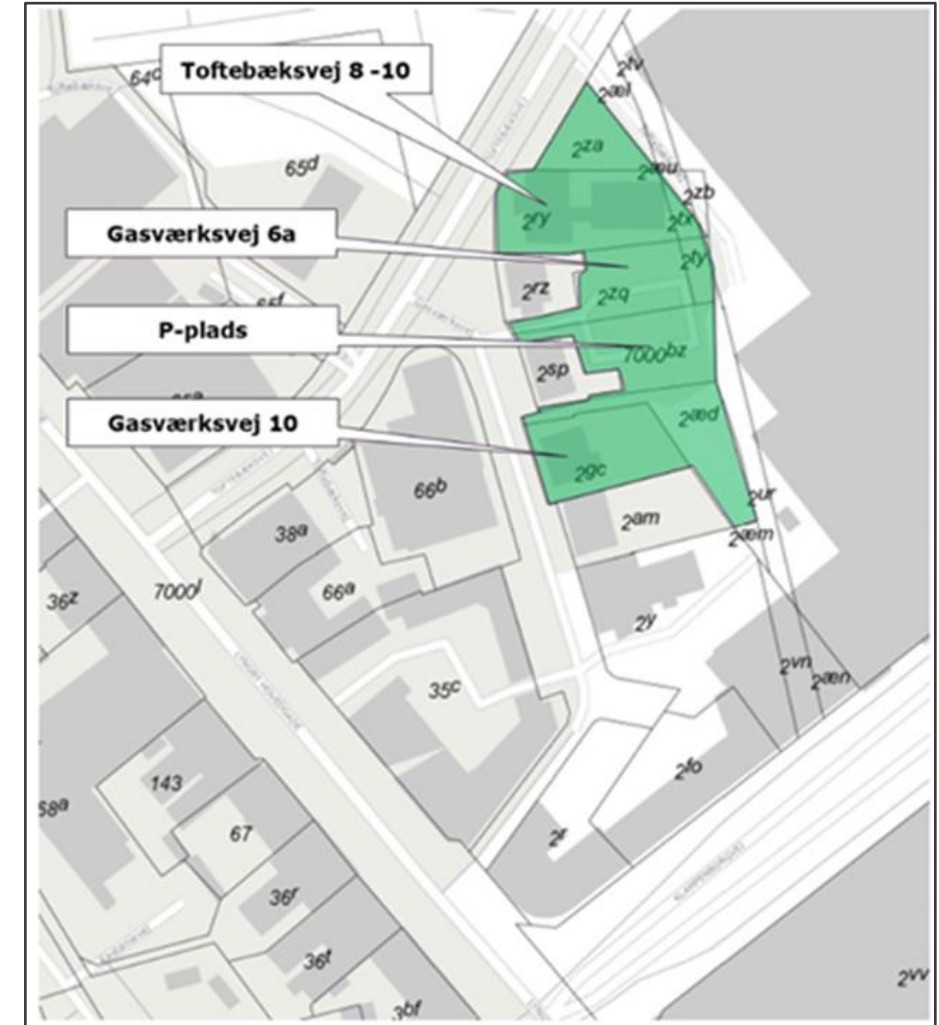
Principper for byrum og bebyggelse

- Bebyggelse skal udføres med variation i højder og tagformer.
- Der skal sikres god gennemtrængelighed for fodgængere - med passager og veldefinerede gaderum som giver forskellige ruter hvor man kan skyde genvej eller gå på opdagelse.
- Der skal skabes gode by- og gaderum med indbydende og grøn karakter, med gode rammer for ophold, byliv og bynatur.



Område 2 – Gasværksvej: Arealer til salg

- Ejendommene sælges som udgangspunkt samlet
- Anvendelse: Bolig og erhverv
- Mulighed for byggeri på ca. 6000 m² til ca. 8000 m²
- Bygningshøjde på max. 6 etager mod Lyngby Storcenter faldende til 4 etager mod vest
- Udvikling skal realisere visioner i udviklingsplanen
- Fokus på byggeri af høj kvalitet jf. udviklingsplan
- Som udgangspunkt krav om blandt andet certificering, f.eks. Svanemærket eller DGNB Guld

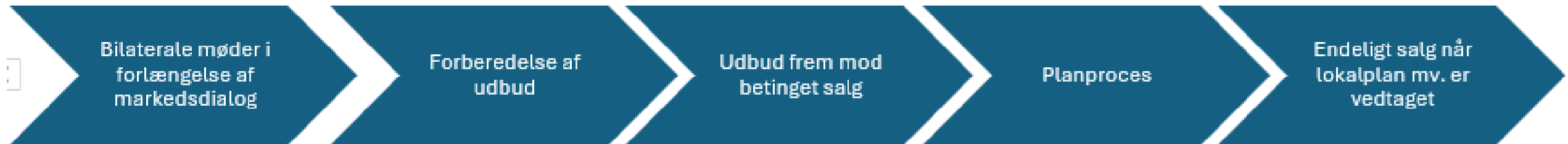


Område 2 – Gasværksvej: Parkering



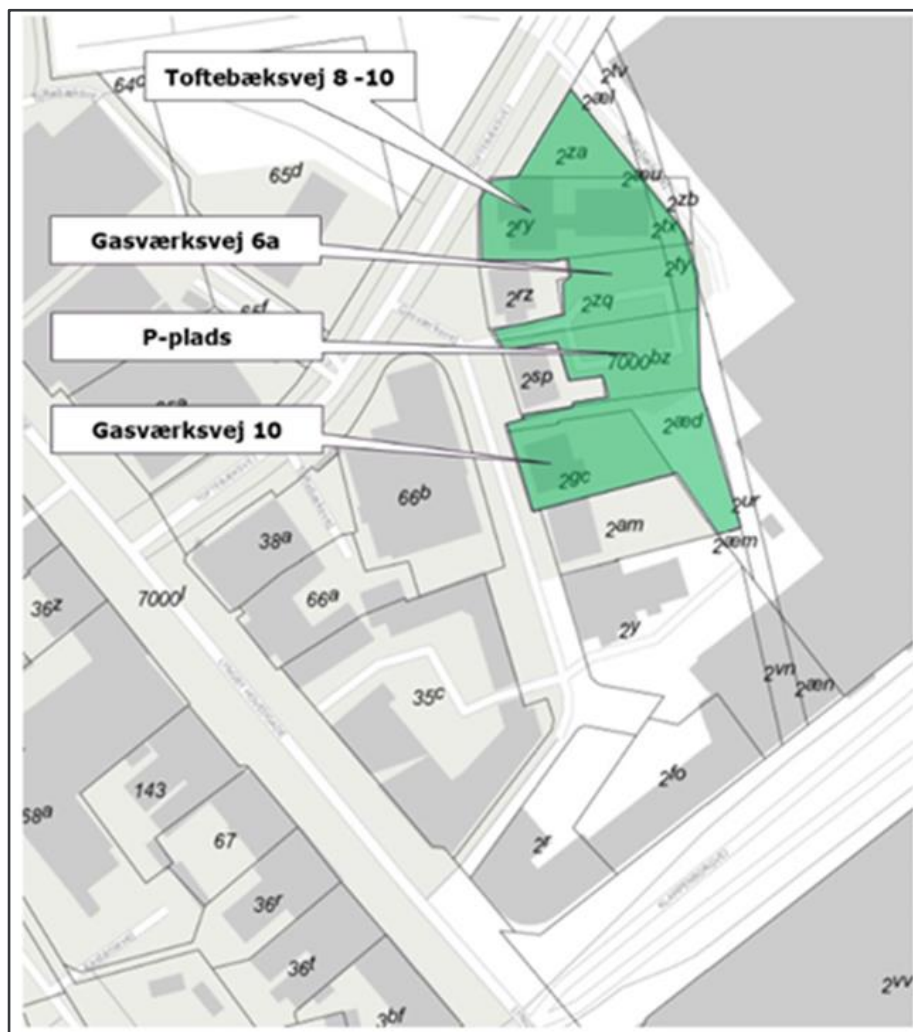
- Område er *særligt stationsnært kerneområde* indenfor 300 meter af Lyngby Station
- Forventet ændrede P-normer i Kommuneplan 2025:
 - Erhverv: 1:83m²
 - Bolig: 1 p-plads pr. etagebolig op til 65 m²
 - 1,5 p-plads pr. etagebolig over 65 m²
- Desuden mulighed for yderligere 10 % reduktion for boliger eller en reduktion ved dobbeltudnyttelse efter konkret beregning jf. kommuneplanen
- P-pladser kan etableres i nærområde (300 meter)

Det videre forløb.....



Kontakt os på: erhverv@ltk.dk

Refleksioner og spørgsmål?



Tak for i dag

