

LOKALPLAN For plejehjem Lyngbygårdsvej 2-4

315

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre, at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanforslagets retsvirkninger" i kraft, se lokalplanens bestemmelser herom.

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger/ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget. Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se lokalplanens bestemmelser herom.

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som typisk er udtrykt i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Dette lokalplanforslag giver mulighed for at opføre et plejehjem med dertilhørende personalefaciliteter

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud.

Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse hos Center for Byudvikling og Byggesag, Fælles Sekretariatet, Lyngby Rådhus, eller ved at sende en mail til: byudviklingogbyggesag@ltk.dk

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes på e-mail eller brev til kommunalbestyrelsen senest den 7. september 2026.

Kommunalbestyrelsen
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Lokalplan315@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Baggrund for lokalplan	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Mindretalsudtalelse	11
Midlertidige retsvirkninger	11
Generelt om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan:	11
 LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	 12
Statslig planlægning	12
Kommunal planlægning	14
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser	22
Servitutter	22
Tilladelser fra andre myndigheder	22
Miljø- og trafikforhold	22
 LOKALPLAN 315	 24
§ 1. Lokalplanens formål	24
§ 2. Område og zonestatus	24
§ 3. Anvendelse	24
§ 4. Udstykning	25
§ 5. Veje, stier - og parkering	25
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 7. Bebyggelsens udseende	26
§ 8. Ubebyggede arealer	27
§ 9. Støj	27
§ 10. Forudsætning for ibrugtagen	27
§ 11. Servitutter og lokalplaner	28
§ 12. Retsvirkninger	28
§ 13. Vedtagelsespåtegning	29
 Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 1a: Fremtidige matrikulære forhold	
Bilag 2: Delområder og vejadgang	
Bilag 3: Situationsplan	
Bilag 4: Facader syd- nord	
Bilag 5: Facader øst - vest	
Bilag 6: Ankomst set fra Nord	
Bilag 6A: Gavl set fra vest	
Bilag 7: Beplantningsplan	
Bilag 8: Hegning og støttemur	
Bilag 9: Terrænændringer	
Bilag 10: Terrænsnit	
Bilag 11: Niveauplan	

REDEGØRELSE

Baggrund for lokalplan

Det er kommunalbestyrelsens ønske at muliggøre opførelsen af friplejehjem på Lyngbygårdsvej 2-4. Kommunalbestyrelsen blev den 31. august 2023 orienteret om en ny kapacitetsanalyse af plejehjemsboliger. Analysen viser, at der i 2029 vil være et behov for 40 yderligere plejeboliger stigende til 114 boliger i 2033 siden Kommunalbestyrelsen den 21. juni 2021 besluttede, at der skal arbejdes med friplejeboliger som ejermodel.

Eksisterende forhold

OMRÅDET



Lokalplanområdet.

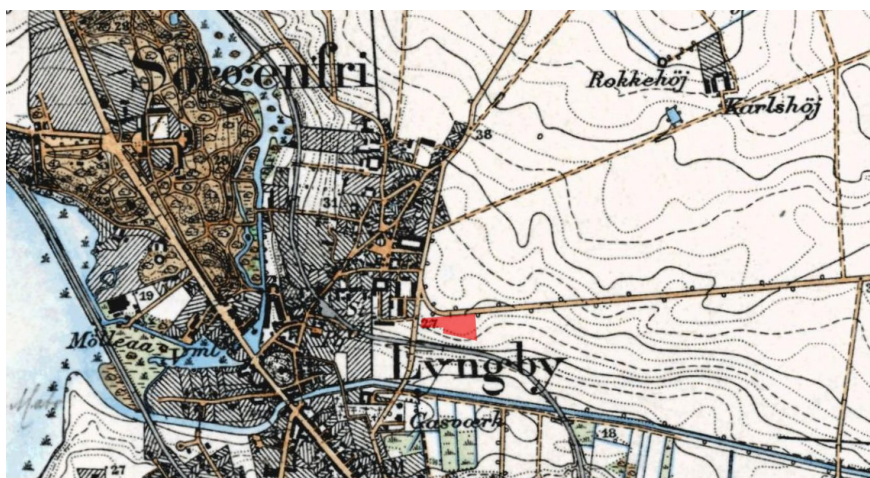
Lokalplanområdet omfatter ejendommene Lyngbygårdsvej 2-4, matr.nr. 12 pr Kgs. Lyngby, Kgs. Lyngby 4019 m² og del af vejareal 7000h Kgs Lyngby, Kgs Lyngby 1.597 m². Et samlet areal på 5.616 m². Mod øst afgrænses området af boligområdet Lyngvang, mod syd af stien langs lokalplanen og lokalbanen, mod vest af Toftebæksvej og mod nord af Lyngbygårdsvej.



Dronebillede af lokalplanområdet, foråret 2026. © Lyngby-Taarbæk Kommune.

Historie

Området øst og nord for Bondebyen er en del af landsbyens dyrkningsflade. Landsbyen blev delvist stjerneudskiftet i 1777-1778, og Lyngbygårdsvej er anlagt på et ældre skel til Lyngbygårds jorder.



Udbygningen langs Lyngbygårdsvej påbegyndes i 1930'erne med opførelsen af Lindevangsskolen og i løbet af 1950'erne opføres Sct. Knud Lavard Skole og kirke og etageboligbebyggelsen Solparken.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet fastlægges til offentlige formål, pleje og ældreboliger eller anden beskyttet beboelse med tilhørende beboer- og servicefaciliteter.

Der påregnes opført 7.300 m² etageareal i 3 etager og 800 m² kælder. Grundens størrelse forventes at blive 5.616 m² og

svarende til en bebyggelsesprocent på 130. Byggeriet opføres med facader i røde teglsten med indfarvet fuge, vinduer udføres med rød nuance og sadeltage kan enten udføres som sort eller gråt ståltag, blådæmpet tegl eller sort tagpap.

FORMÅL

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre 95 plejeboliger med tilhørende faciliteter, indrette udendørs skærmede opholdsarealer for beboerne og indrette parkeringsplads med plads til renovation.

ANVENDELSE

Offentlige formål, plejeboliger- og ældreboliger og andre beskyttede boligtyper med tilhørende fællesfaciliteter som f.eks. café, dagtilbud, servicefaciliteter og sundhedsfremme.

UDSTYKNING

En del af vejareal 7000h Kgs Lyngby By, Kgs Lyngby 1.597 m² sammenlægges med matr.nr. 12 pr Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby 4019 m², i alt 5.616 m².

VEJE, STIER OG

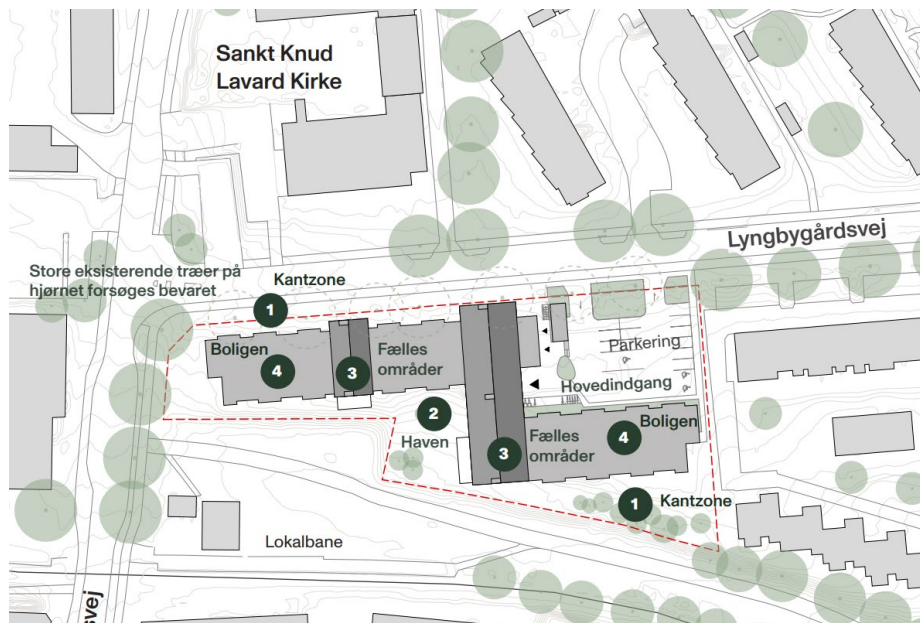
Ejendommen er vejbetjent fra Lyngbygårdsvej. Der anlægges interne stier i lokalplanområdet som vist på bilag 3.

PARKERING

Der anlægges 15 parkeringspladser på egen grund, inklusive 2 handicapparkering og en plads til handicapbus. Der anlægges 21 cykelparkeringspladser heraf 2 til ladcykler.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 7.300 m² etageareal og 800 m² kælder svarende til en bebyggelsesprocent på 130. Langfacader placeres parallelt med Lyngbygårdsvej. Facaderne forskydes, således at der dannes et indgangsparti/parkeringsareal imod Lyngbygårdsvej. Med denne placering skærmes der for trafikstøj fra Lyngbygårdsvej på sydvendte opholdsarealer. Med beliggenheden tæt på Lyngbygårdsvej vil det blive nødvendigt at fælde 6 store platantræer i vejskellet.

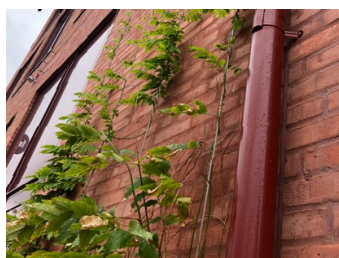


Oversigtskort.

BEBYGGGELSENS UDSEENDE

Byggeriet udføres som muret byggeri i blankt rødt murværk. Murværket kan sækkeskures med indfarvet fuge i samme farve som teglstenen. Murværkets struktur skal tydeligt fremstå.

Der er karnapmotiv i de lange facader som har fladt tag. De tværstillede bygningsdele har sadeltag, hvor tagetagen rummer teknik. Sadeltaget kan enten udføres som sort eller gråt ståltag, blådæmpet tegl eller sort tagpap. De flade tage opføres med tagpap eller sedumtag.



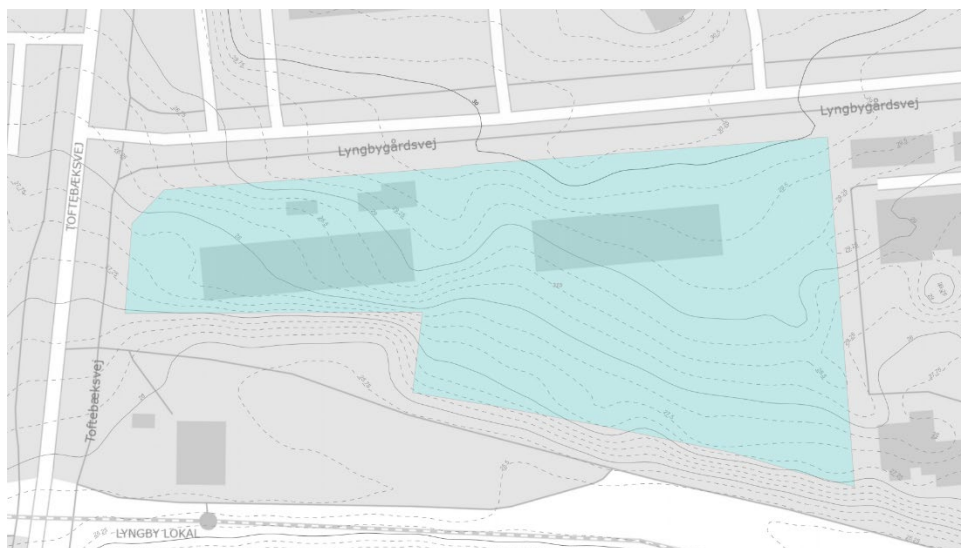
Sækkeskuret facade.



UBEBYGGEDE AREALER Opholdsarealer placeres på sydsiden af bebyggelsen. Opholdsarealer skærmes med hegn og der indrettes have, belagte stier og opholdsarealer inden for afskærmningen. Der plantes nye træer, Fraximus Angustifolia Raywood, amerikansk ask i vejskellet mod Lyngbygårdsvej.



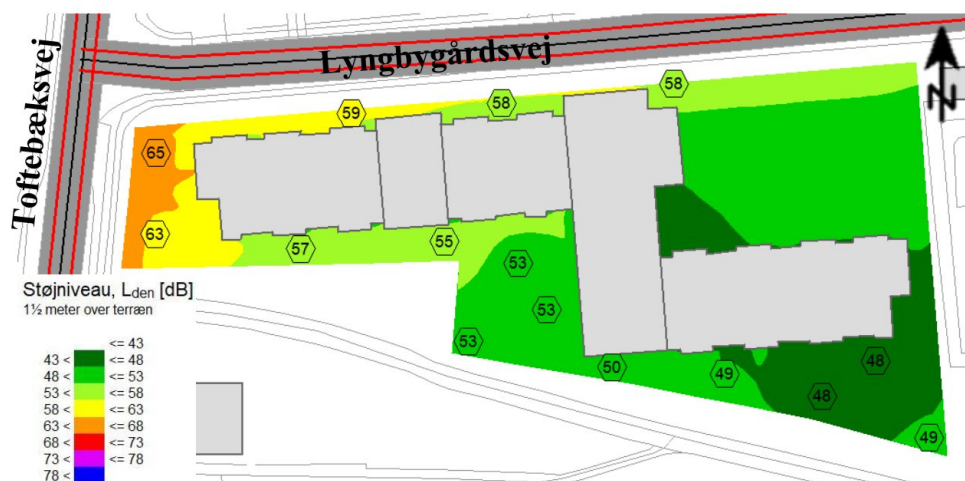
Der er et terrænfald på ca. 4m fra Lyngbygårdsvej og ned i den dalsænkning som Lokalbanen løber igennem Byggeriet er placeret tæt på Lyngbygårdsvej for at sikre mest muligt sydvendt areal og bedst mulig udsigt over byen. Derfor er der fastsat en sokkelkote der afspejler højden på terrænet tættest på nordskellet mod Lyngbygårdsvej. Sokkelkoten dimensionerer højden på byggeriet.



Eksisterende terræn.

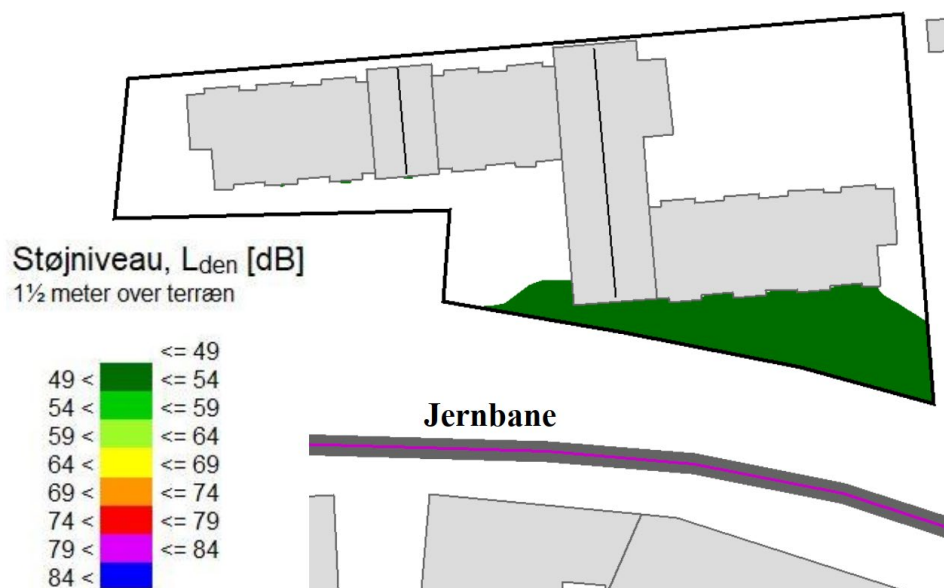
STØJ

Arealer ud mod Lyngbygårdsvej er belastet af trafikstøj udover Miljøstyrelsen støjgrænse på 58 dB. Ligeledes er der trafikstøj fra Toftebæksvej ud over grænseværdien. De udendørs opholdsarealer ligger som beskrevet uden for de støjbelastede områder.



Beregnet støjbelastning L_{den} i dB på bebyggelsens udendørs arealer 1,5 meter over terræn fra vejtrafik.

Støjbelastningen fra lokalbanen på bebyggelsens udendørsarealer ses på nedenstående kort. De udendørs arealer er støjbelastet op til 54 dB og er dermed langt under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for jernbanestøj på 64 dB.



Beregnet støjbelastning L_{den} i dB på bebyggelsens udendørs arealer 1,5 meter over terræn fra jernbane.

FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

Det er en forudsætning for ibrugtagning at parkeringspladser som beskrevet er etableret, at beplantning som beskrevet, herunder vejtræer langs Lyngbygårdsvej er etableret.

SERVITUTTER OG LOKALPLANER

For den østlige del af området gælder lokalplan 204 der udlægger arealet til offentlige formål, daginstitution. For den vestlige af området er der ingen gældende lokalplan. Arealet er en del af vejareal, udlagt som grøn park i kommuneplanrammen og anvendes til daginstitution.

Der er foretaget servitutgennemgang. Følgende servitutter aflyses: Fredningsnævnskendelse af 2003 Ermelundskilen aflyses da servituten ikke vedrører 12 pr. (27.02.2003 7060-04).

Lokalplan 189 vedrørende seniorboliger øst for lokalplanområdet aflyses, da den ikke vedrører 12 pr Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby. (28.10.2004 38974-04).

Herudover er lyst servitut: Dok om grønne arealer, der ikke må bebygges uden samtykke af Københavns Magistrat, Vedr. 6A,6X. Der er dialog med Københavns Kommune om denne.

Mindretalsudtalelse

Denne er kun med i forslaget og skal også skrives i lokalplanforslagets annonce.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

Ejendomme, der er omfattet af dette lokalplanforslag, må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, f.eks. ved udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives.

Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

Generelt om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan:

Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som er omfattet af lokalplanen.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af en beslutning om ekspropriation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

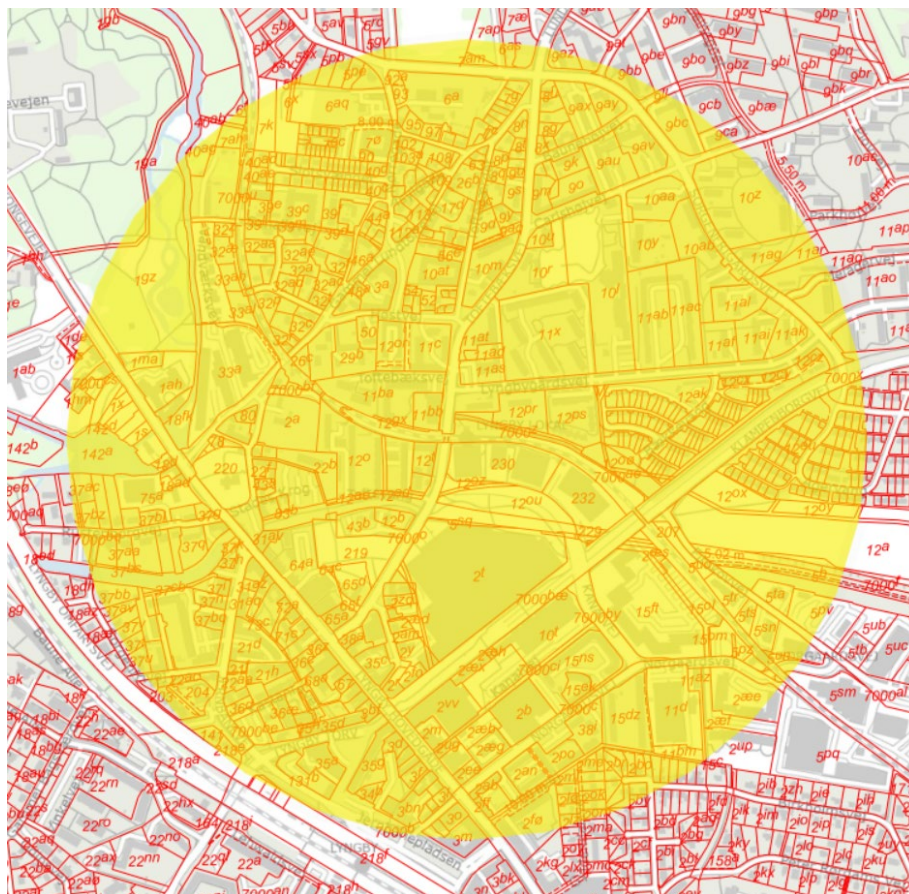
LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning

FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 er en statslig plan, der regulerer hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet er beliggende inden for Det ydre storbyområde, byfingrene. Kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening. Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder.

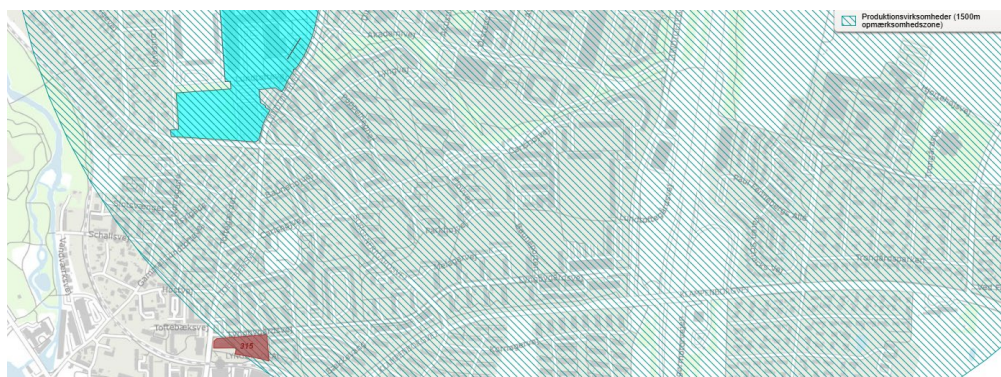
Da lokaltog (Nærumbanen) ikke afkaster stationsnære områder, er lokalplanområdet i planlægningsmæssig forstand ikke placeret stationsnært, men de facto ligger de nye plejeboliger inden for stationsnært kerneområde på 600 m omkring Lyngby Lokal Station.



600 m omkring Lyngby Lokal Station.

Herudover fører Plan- og Landdistriktsstyrelsen tilsyn med den nationale interesse i, hvorvidt kommunens planlægning for miljøfølsom anvendelse vil medføre konsekvenser for DTU Kraftvarmeværks fremtidige drift og udviklingsmuligheder. Der er udlagt en bufferzone (opmærksomhedszone) på 1.500 m omkring produktionsvirksomheder. Miljøfølsom anvendelse er særligt boliger i over 8,5 m højde. Øvrige miljøfølsomme anvendelser er f.eks. kontorvirksomheder.

Kommunens planlægning for miljøfølsom anvendelse vil medføre konsekvenser for DTU Kraftvarmeværks fremtidige drift og udviklingsmuligheder. DTU Kraftvarmeværk (Lyngby Kraftvarmeværk A/S) er en virksomhed, der ved hjælp af naturgas producerer fjernvarme og strøm. Virksomheden er miljøgodkendt af Miljøcenter Roskilde i 1997, revurderet i 2008 af Miljøcenter Roskilde og revurderet igen i 2020 af Lyngby-Taarbæk Kommune som overtog myndighedsrollen i 2012. I miljøgodkendelsen er der blandt andet fastsat emissionsgrænseværdier for NO_x og CO, og det er ved OML-beregninger i 2005 dokumenteret, at med en skorstenshøjde på 35 meter overholdes B-værdien for NO_x med en rimelig margin i kraftvarmeanlæggets nære omgivelser. Der er i 2012 indført AMS (automatisk målesystem) der løbende måler indholdet af NO_x og CO i skorstenen.



Opmærksomhedszone.

Afstanden fra DTU Kraftvarme til lokalplanområde 315 og det kommende plejehjem er lige omkring 1.500 meter. Den østlige del af lokalplanområdet ligger indenfor opmærksomhedszonen, mens den vestlige del ligger udenfor opmærksomhedszonen. Derfor vurderer kommunen på det foreliggende grundlag, uden nye OMLberegninger, at det er overvejende sandsynligt, at B-værdien for NO_x overholdes ved den nye bebyggelse, som kan opføres i en højde på op til 18 meter. Tilsvarende er der ikke indikationer på, at DTU Kraftvarme vil medføre støv eller støjgener ved bygningen. Kommunen vil derfor ikke som tilsyns- og godkendelsesmyndighed stille skærpede krav til kraftvarmeanlægget eller revurdere den gældende miljøgodkendelse på baggrund af Lokalplan 315.

Kommunal planlægning

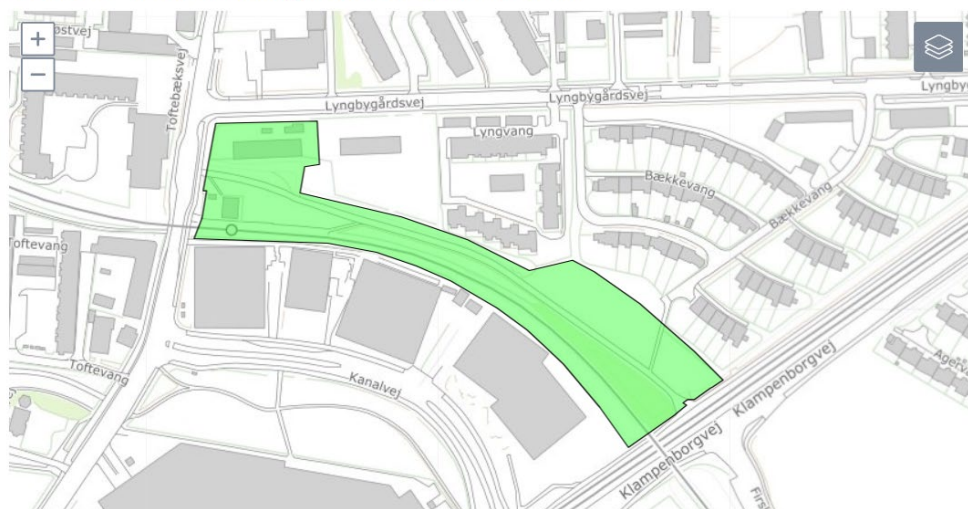
Kommuneplan 2025 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og beliggende inden for områder i kommunen. Området er omfattet af følgende to kommuneplanrammer:

1.4.40 – Park langs Nærumbanen, rekreativt område til fritidsformål, der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

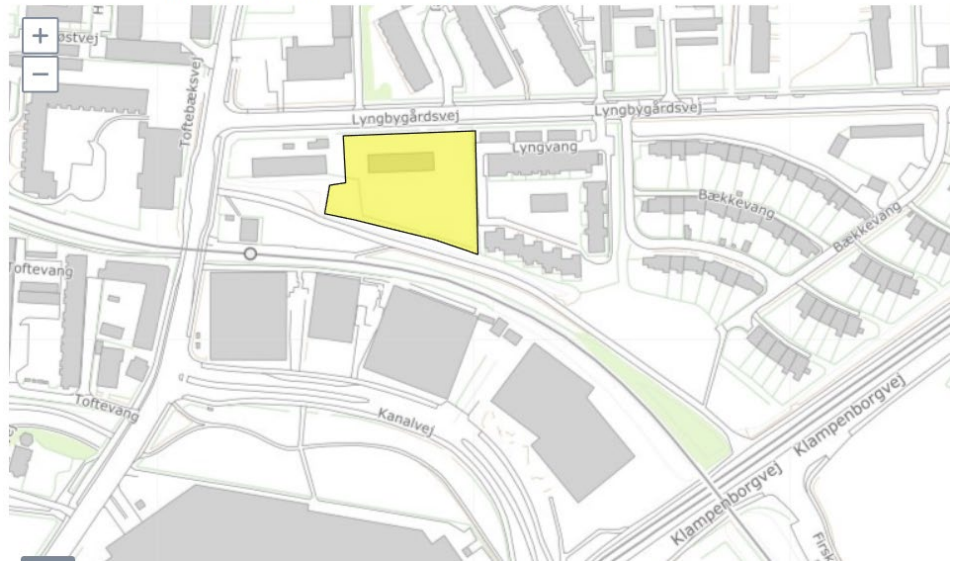
1.4.32 – Lyngbygårdsvej Vest, område til offentligt formål, bebyggelsesprocent på 45, regnet ud fra den enkelte ejendom.

Rammerne kan ses i deres helhed på <http://kommuneplan.ltk.dk>

1.4.40 - Park langs Nærumbanen



1.4.32 - Lyngbygårdsvej Vest



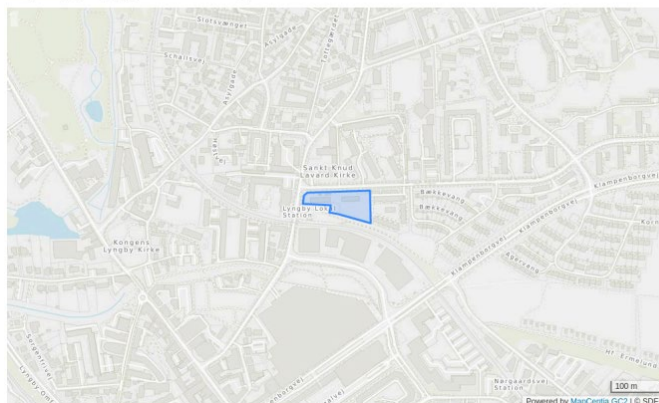
Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, da den planlagte anvendelse og byggemulighed ikke er i overensstemmelse med gældende kommuneplanrammer.

I tillægget udlægges et nyt rammeområde til offentlige formål, pleje- og ældreboliger og andre beskyttede boligtyper med tilhørende fællesfaciliteter såsom cafe, dagtilbud, servicefaciliteter og sundhedsfremme.

6/2025 Lyngbygårdsvej Vest

Lyngbygårdsvej Vest



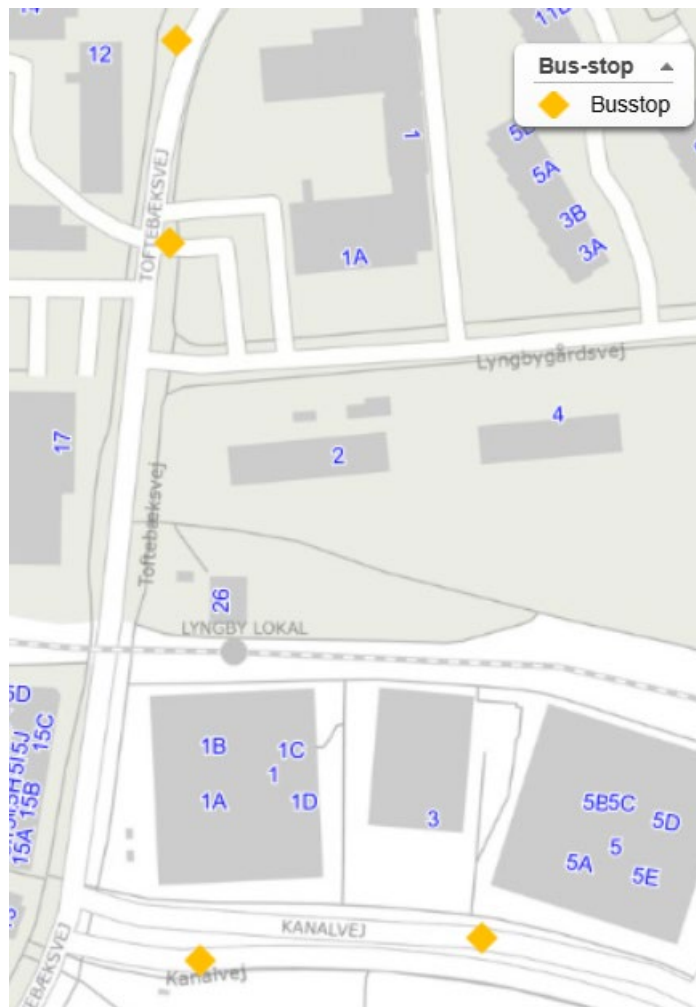
Plannavn	Lyngbygårdsvej Vest
Plannummer	1.4.32
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone

Bebyggelsesprocent 130
Maks. 3 etager

Forslaget til tillæg til Kommuneplan 6/2025 kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk.

Retningslinjer i kommuneplanen

Kollektive trafikanlæg: Lokalplanområdet ligger i gangafstand af ca. 200 m fra Lyngby Lokal Station. Busrute 182 har stoppested på Toftebæksvej, busrute 183 har stoppested på Kanalvej.



Busstoppesteder.

Stationsnære områder: Området omkring Lyngby Lokal Station er ikke udlagt som stationsnært område.

Stier: Syd for lokalplanområdet løber den kommunale Ermelundssti langs lokalbanens spor.

Vejnet: Lokalplanområdet er vejbetjent via kommunevejen Lyngbygårdsvej. Årsdøgntrafikken på Lyngbygårdsvej 973 biler pr. døgn med en gennemsnitshastighed på 35 km/t, heraf er 80 %

personbiler. Lyngbygårdsvej er skolevej som elever anvender til Lindegårdsskolen. Der forventes ikke at være sammenfald mellem mødetider for elever til skolen kl. 8-9 og mødetider for ansatte kl. 6-7, derfor vurderes det ikke, at den nye genererede trafik vil medføre ændret tryk for eleverne på vej til skole.

Natura 2000:

Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede naturområder i EU. Hvert Natura 2000-område har et såkaldt udpegningsgrundlag, som beskriver hvilke særlige naturtyper og dyre- og plantearter, der skal beskyttes inden for området. Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder. Det nærmeste Natura 2000-område er område 139 Øvre Mølleådal som ligger i en afstand af 1,2 km. Område 144, nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave ligger i en afstand af 2,2 km fra lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en miljørapport over planens påvirkning på miljøet. I denne er det vurderet, at lokalplanen hverken i sig selv, eller i forbindelse med øvrige planer og projekter, vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper på områdets udpegningsgrundlag.

Lokalplanområdet er allerede udbygget, og lokalplanen vil ikke ændre væsentligt på dets nuværende karakter, ligesom anlægsarbejdet ikke vil kunne påvirke området grundet den geografiske afstand og afgræsning mellem områderne. Det vurderes på den baggrund, at udnyttelsen af lokalplanens muligheder ikke vil have en væsentlig påvirkning på naturtyper eller arter i Natura 2000-området, hverken alene eller i kombination med andre planer og projekter.

Bilag IV-arter:

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over særligt sårbare og truede dyre- og plantearter, som medlemmerne er forpligtet til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Danmark gælder det bl.a. alle arter af flagermus, en række insektarter samt flere forskellige padder.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er der udarbejdet en miljørapport, der vurderer planens påvirkning på miljøet. Her er der undersøgt, om lokalplanområdet indeholder egnede yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Lyngby-Taarbæk Kommune har ved søgning i naturdatabaser ikke fundet registreringer af bilag IV-arter indenfor lokalplanens område. Flagermus forekommer vidt udbredt i kommunen, og det er således kommunens vurdering, at flagermus også vil kunne forekomme i træerne indenfor lokalplanområdet. Der vurderes ikke at være egnede yngle- og rasteområder eller forekomst af andre bilag IV-arter i planområdet.

På baggrund af ovenstående vurdering, er der foretaget en besigtigelse af lokalplanområdet med henblik på at vurdere

træernes egnethed for flagermus. Ved besigtigelse af lokalplanområdet er der fundet potentielle yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter i såvel den række platantræer, der fældes på Lyngbygårdsvej, som i skovbrynsbeplantningen på lokalbanens areal langs Ermelundsstien. Skovbrynsbeplantningen berøres ikke af projektet. På den baggrund vil der blive foretaget nærmere undersøgelser med detektorer i sommeren 2026. Såfremt der konstateres flagermus i træerne, vil der blive indskrevet de nødvendige afværgeforanstaltninger i form af erstatningslevesteder og eventuelle udslysninger i den sammenfattende redegørelse. Ved brug af de nødvendige afværgeforanstaltninger er det Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for flagermus i området kan opretholdes både under og efter en realisering af projektet.

På den baggrund er det Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil dræbe, beskadige, ødelægge forstyrre eller påvirke dyre- og planteplantearter opført på habitatdirektivets bilag IV eller disses yngle- eller rasteområder.

Særlige drikkevandsinteresser:

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder).

Inden for OSD-områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger kan der ikke etableres virksomhedstyper eller anlæg der medfører væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Det nye rammeområde 1.4.32 og lokalplan 315 fastlægger, at området udlægges til offentlige formål, pleje og ældreboliger eller tilsvarende skærmede boliger med tilhørende servicefaciliteter. Denne anvendelse udgør ikke en risiko for forurening af grundvandet.

Boringsnært beskyttelsesområde:

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). BNBO er afgrænset zone omkring drikkevandsboringer for almene vandværker, hvor der gælder særlige beskyttelsesforanstaltninger for at undgå forurening af grundvandet, typisk ved at indskrænke brugen af pesticider og gødning og begrænse andre forureningskilder.

Klimatilpasning:

Det skal vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltning, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse i de udpegede områder, vist på retningslinjekort for udpegede områder i risiko for oversvømmelse og/eller erosion. På Lyngbygårdsvej 4 er der udpeget et mindre område truet af oversvømmelse som følge af nedbør. I forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nyt byggeri vil der blive etableres afværgeforanstaltninger.



Risikokort.

Lyngby-Taarbæk Kommune har udpeget tre områder, hvor der er et særligt behov for klimatilpasning: Det centrale Lyngby, Virum-Sorgenfri og Sorgenfrigård. Herudover er boligområderne: Ørholm, Hjortekær og Taarbæk udpeget som fokusområder, men disse områder er lavere prioriteret. Lokalplanområdet er således ikke omfattet af udpegningen.

Ved nybyggeri og tilbygning skal der indtænkes lokal afledning af regnvand. Nybyggeri og tilbygning skal enten placeres i et niveau ift. terræn, sådan at de undgår oversvømmelser eller indrettes sådan, at vandet holdes ude.

Regnvandet skal i skybrudssituationer ledes hen hvor det gør mindst skade ud fra en afvejning af risiko og omkostninger.

I forbindelse med klimatilpasning skal følgende virkemidler overvejes anvendt:

- a) Afvanding ved afstrømning på overfladen
- b) Nedsivning til grundvandet gennem grønne arealer, vådområder, kanaler, permeable belægninger, faskiner og beplantninger
- c) Etablering af bassiner og lignende til forsinkelse af regnvandet
- d) Etablering af skybrudsveje
- e) Etablering af grønne tage
- f) Krav om minimum sokkelhøjde
- g) Terrænregulering

Tekniske anlæg:

Området skal indrettes forberedt på separatkloakering, og tilkobles Lyngby-Taarbæk Forsynings stik. Der etableres et forsinkelses- og/eller nedsivningsvolumen der sikrer at afvandingsretten på 10% ikke overskrides.

Forsinkelses- og nedsivningsvolumen kan etableres som rørbassiner, faskiner, eller regnbede, evt. i kombination med en fordampningsløsning med træer og beplantning for at minimere mængden af regnvand der ledes til den offentlige kloak.

Der kan etableres transformerstationer på matriklen i henhold til forsyningsselskabets standarder.

LOKALPLAN	Den østlige del af lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 204 der udlægger arealet til offentlige formål, daginstitution. Den vestlige del er ikke omfattet af en lokalplan.
ZONESTATUS	Lokalplanens område er beliggende i byzone, og fastholdes som dette.
VARMEPLAN	Lokalplanområdet er i kommunens varmeplan godkendt til fjernvarme.
SPILDEVANDSPLAN	Lokalplanen er omfattet af gældende spildevandsplan og er fælleskloakeret med en afvandingsret på 0,1. Der skal skaffes plads inden for lokalplanområdet til forsinkelse/nedsivning af tag-og overfladevand. Ejendommen skal indrettes med kloaksystem forberedt for separat kloakering
AFFALDSPLAN	Affald fra husholdninger, institutioner og erhverv skal håndteres, sorteres og opbevares i henhold til de til enhver tid gældende regler, som fremgår af affaldsbekendtgørelsen, affaldsaktørbekendtgørelsen såvel som kommunens regulativer for henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald. Affald fra husholdninger (boliger) indsamles i kommunale ordninger af Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S. P.t. kræver kommunen sortering af husholdningsaffald i 9 affaldstyper. Erhvervsaffald (affald fra kontorer, personalerum, produktionskøkken og lignende) skal sorteres i henhold til affaldsbekendtgørelsen, og i forhold til virksomhedens affaldsproduktion. Erhvervsaffald skal opbevares separat fra husholdningsaffald, og afhentes af en privat affaldsindsamler. Af kommunens gældende Affaldsplan ses eventuelle planer for ændring af sorteringskrav for husholdninger. Det sorterede affald skal opbevares i særskilte containere/beholdere, som placeres på permanente standpladser i kortest mulig afstand til brugerne, såvel som til farbar kørevej for renovationsbiler. Standpladser skal placeres, så renovationsbilen ikke skal bakke hen til dem. Adgangsvejen mellem standplads og kørevej skal indrettes, så der tages hensyn til de arbejdsmiljømæssige forhold i forbindelse med tømning.

VANDFORSYNINGSP- PLAN

Lokaliteten er omfattet af Lyndby-Taarbæk Kommunes Vandforsyningsplan og ejendomme vil blive forsynet med drikkevand fra Lyndby-Taarbæk Forsyning.

INDSATSPLAN FOR GRUNDVAND

Lokaliteten er omfattet af Lyngby-Taarbæk Kommunes Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som fastsætter indsatser til beskyttelse af grund- og drikkevandsmagasinerne.

Grundvandsredegørelse:

Lokalplan 315 er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder). Inden for OSD-områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger kan der ikke etableres virksomhedstyper eller anlæg der medfører væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplan 315 fastlægger, at området udlægges til offentlige formål, pleje og ældreboliger eller tilsvarende skærmede boliger med tilhørende servicefaciliteter. Denne anvendelse udgør ikke en risiko for forurening af grundvandet. Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter.

Følsomme vandindvindingsområder:

Lokalplanområdet er beliggende i område udpeget som følsomt indvindingsområde (NFI). NFI afgrænses, hvor der sker grundvandsdannelse og drikkevandsmagasinerne samtidig har stor sårbarhed over for nitrat og andre forurenende stoffer inden for OSD.

Området er særligt følsomt overfor nedsivende forurenende stoffer. Der bør derfor som udgangspunkt ikke anvendes pesticider og kloridholdige glatførebekæmpelsesmidler på arealer hvorfra der sker nedsivning af tag- og overfladevand. Området vil indgå i kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

Boringsnært beskyttelsesområde:

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). BNBO er afgrænset zone omkring drikkevandsboringer for almene vandværker, hvor der gælder særlige beskyttelsesforanstaltninger for at undgå forurening af grundvandet, typisk ved at indskrænke brugen af pesticider og gødning og begrænse andre forureningskilder

STØJHANDLINGS- PLAN

Området er ikke omfattet af støjhandlingsplanen.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

Kroppedal museum har i forbindelse med lokalplanforslaget udført en arkivalsk kontrol af området og finder ikke, at der er arkæologiske interesser indenfor lokalplanafgrænsningen.

Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, skal kontaktes (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Servitutter

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Bygherre skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevands-ledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Tilladelser fra andre myndigheder

LOKALTOG

Lokalbanens retningslinjer for anlægsarbejde tæt på lokalbanen skal overholdes.

JORDFORURENING

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Hvis et område er områdeklassificeret, er der analysepligt, hvis der skal flyttes jord. Al jord, der skal bortskaffes skal anmeldes via www.jordweb.dk. Hvis en ejendom er kortlagt som forurennet (V2) eller muligt forurennet på V1, må man ikke foretage grave- og anlægsarbejde, før der er ansøgt om tilladelse hertil jf. §8 i jordforureningsloven.

MILJØVURDERING

Miljø- og trafikforhold

Ifølge miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse nr. 1225 af 25.10.2018 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)) skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund har kommunalbestyrelsen afgjort, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Miljørapporten er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.
Rapporten er vedlagt som bilag til dette forslag.

For plejehjem Lyngbygårdsvej 2-4

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At fastsætte områdets anvendelse til offentlige formål; pleje- og ældreboliger og andre beskyttede boligtyper med tilhørende beboer- og servicefaciliteter.
- 1.2. At sikre, at nybyggeriet tilpasses det omkringliggende område i skala og arkitektur.
- 1.3. At sikre, at de ubebyggede arealer fremstår grønne og indbydende med indretning, belægning og belysning, der skaber varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1.
- 2.2. Lokalplanen omfatter følgende matr.nr. 12 pr Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby og ny matr. udstykket af vejareal.
- 2.3. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Anvendelse

- 3.1. Lokalplanens område er inddelt i fire delområde som vist på bilag 2.
- 3.2. Lokalplanområdet må i sin helhed kun anvende til offentlige formål; pleje- og ældreboliger eller anden beskyttet beboelse.
- 3.3. Inden for delområde A skal der opføres beboer- og servicefaciliteter som vist på bilag 3.
- 3.4. Inden for delområde B skal anlægges parkeringspladser og ankomst arealer som vist på bilag 3.
- 3.5. Inden for delområde C skal der etableres skærmede udendørs opholdsarealer som vist på bilag 3.
- 3.6. Inden for delområde D kan der etableres beplantning som vist på bilag 7.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Der skal foretages matrikulære ændringer som vist på bilag 1A. Herefter må der hverken udstykkes eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler. Dog kan mindre skelreguleringer finde sted.

§ 5. Veje, stier - og parkering

Vejadgang

- 5.1. Vejadgang til bebyggelsen må kun etableres som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Ved ny bebyggelse skal etableres mindst 15 parkeringspladser, heri en plads til minibuss samt to handicappladser i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3. Parkeringsarealet adgangsvej og stier skal anlægges med fast belægning. Hvis der anvendes anden belægning, skal den være fast og jævn.

Cykelparkering

- 5.4. Der skal etableres 21 cykelparkeringspladser, heraf er 2 beregnet til ladcykler.

Sti

- 5.5. Der skal anlægges sti som vist på kortbilag 3. Stinettet skal anlægges med en bredde, der egner sig for gangbesværede og kørestole.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. Inden for lokalplanområdet, delområde A, må der maksimalt opføres 7.300 m² etageareal.
- 6.2. Ny bebyggelse må inden for delområde A maksimalt opføres i 3 etager. Dog kan der under sadeltag opføres teknik. Teknikrum under sadeltag kan etableres udover de 7.300 m² etageareal.
- 6.3. Flade tage inden for delområde A, kan opføres med op til 12 m i højden fastlagt fra kote 29,40 som vist på bilag 10.
- 6.4. Sadeltage inden for delområde A kan opføres med op til 18 m i kiphøjde fra fastlagt fra kote 29,40 som vist på bilag 10.

Inden for delområde A er skorstene og tagteknik undtaget fra kravet om en maks. højde på 18 m. Tekniske installationer skal være tilbagetrukket mindst 2,0 meter fra facadelinje mod vej, og må være op til 1,0 m højere end tagkant mod vej.

- 6.5. Inden for lokalplanområdets delområde B og C kan der opføres i alt 50 m² sekundære bygninger som skure, drivhuse m.v.
- 6.6. Indenfor lokalplanområdet må der opføres 800 m² kældere.

§ 7. Bebyggelsens udseende

- 7.1. Inden for delområde A skal facader fremstå i princippet som vist på bilag 4 og 5. Facader skal opføres i blank mur i røde eller mørkerøde tegl. Murværket kan sækkeskures med indfarvet fuge i samme farve som teglstenen. Murværkets struktur skal tydeligt fremstå.
- 7.2. Facader skal fremstå som murede facader i røde tegl samt karnapper i en kombination af lukkede felter og glaspartier som vist på bilag 6 og 6A.
- 7.3. Vindues- og dørpartier må udføres i træ, aluminium, stål og glas og skal være mørkerøde som vist på bilag 6 og 6A.
- 7.4. Altaner må udføres i træ eller metal og skal være mørkerøde som vist på bilag 6 og 6A.

Tage

- 7.5. Inden for delområde A skal de øst-vest vendte længer udformes med fladt tag belagt med tagpap eller sedumtage.
- 7.6. Inden for delområde A skal de nord-sydgående længer udformes med sadeltag belagt med sorte eller mørkt grå stålplader, blådæmpet tegl eller sort tagpap som vist på bilag 4 og 5.
- 7.7. Inden for delområde A kan sorte eller grå solceller integreres som en del af arkitekturen på taget. Solcellerne må ikke være synlige fra terræn. Solcellerne må ikke være blændende eller lysreflekterende. Solcellerne skal placeres i sammenhængende grupper/flader.
- 7.8. Inden for delområde A må der ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi højere end 15. Solceller/solfangere er dog undtaget.
- 7.9. Inden for delområde A må tagetager ikke indrettes til beboelse, i hvert saddeltag kan etableres 2 oplukkelige vinduer.
- 7.10. Inden for delområde A kan der etableres kviste eller luger i sadeltag for adgang mellem de flade tage og tekniske installationer i sadeltage. Kviste eller luger udføres med overflade i stålplade med samme farve som det øvrige sadeltag.

- 7.11. Inden for delområde B og C må tage på sekundære bygninger udføres som flade tage med sedum eller tagpap.
- 7.12. Inden for lokalplanområdet skal støttemur opføres med overflade med glat beton som vist på bilag 8.
- 7.13. Inden for lokalplanområdet kan hegning udføres med træ eller metal. Hegning udføres i samme farver som vinduer eller som ubehandlet træ.
- 7.14. Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1. Indretning af ubebyggede arealer skal ske som vist på bilag 7 og 8.
- 8.2. Opholdsarealer for beboere kan hegnes som vist på bilag 8.
- 8.3. Der må udføres terrænreguleringer som vist på bilag 9 og 10.
- 8.4. Herudover må der udføres terrænændringer på op til +/- 0,3 m.
- 8.5. Skiltning kræver kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse.
- 8.6. Der kan opføres transformer, pumper, måler eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, hvis det bebyggede areal maksimalt er 10 m² og bygningshøjden maksimalt er 3 m.

§ 9. Støj

- 9.1. Bebyggelsens facader og opholdsarealer skal udformes og disponeres således at de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes. Før ny bebyggelse påbegyndes skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer, ikke overstiger de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Bebyggelsen skal udformes så den vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner overholdes.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagen

Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i § 5.2 nævnte parkeringspladser og de i § 5.4 nævnte cykelparkeringspladser være etableret.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i bilag 7 nævnte beplantninger være etableret.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for vejtrafikstøj for udendørs eller indendørs støjniveau, samt opholdsarealer kan overholdes.

§ 11. Servitutter og lokalplaner

11.1. Følgende servitutter ophæves:

Dato-løbenummer

27.0202003 7060-04 Fredning Ermelundskilen

27.02.2004 38974-04 Lokalplan 189

§ 12. Retsvirkninger

- 12.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 12.3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 12.4. En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjulmet i lovgivningen.
- 12.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.
- 12.6. Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at planen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

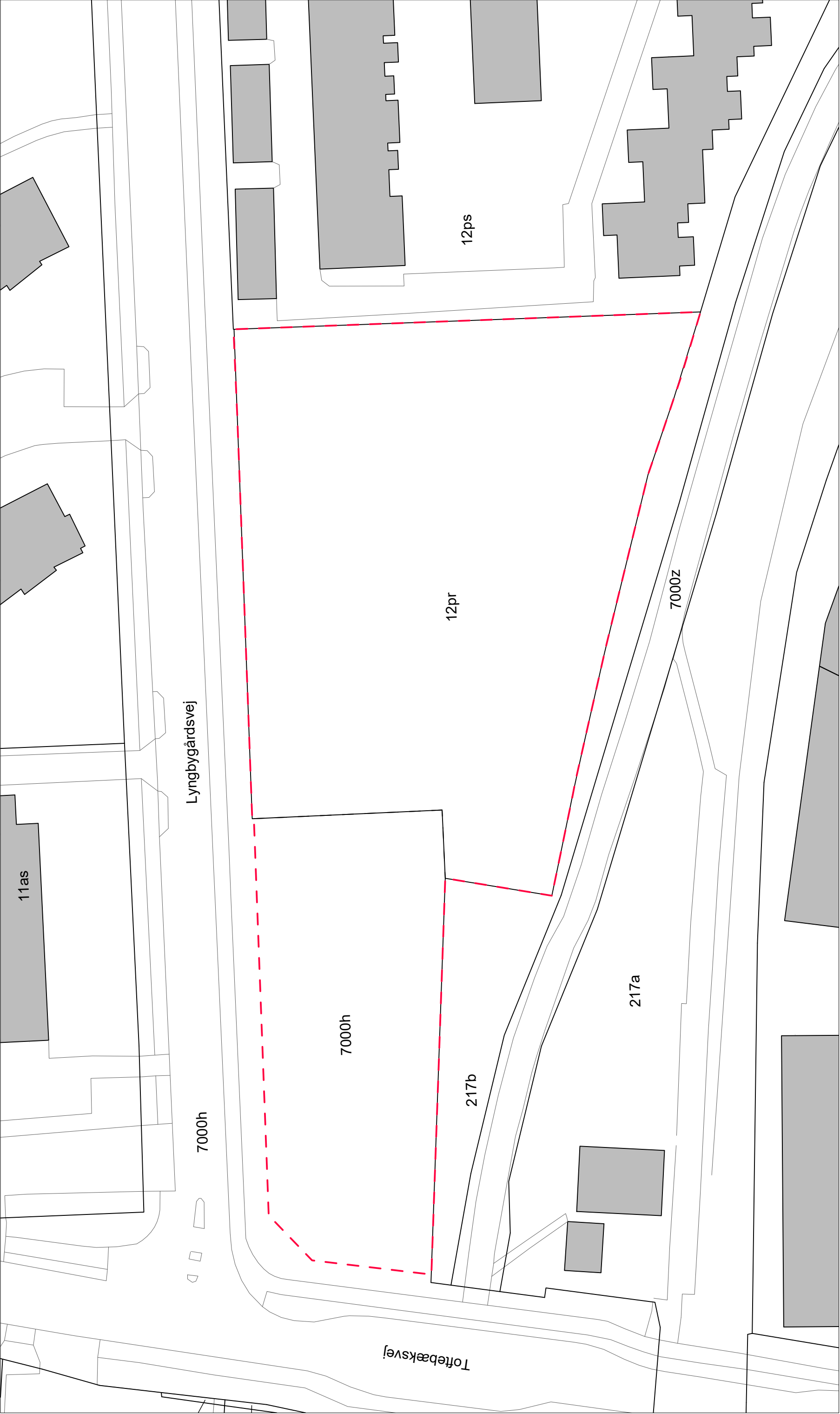
§ 13. Vedtagelsespåtegning

- 13.1. Lokalplanforslaget vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 29. juni 2026

Sofia Osmani

/

Sidsel Poulsen



25m

50m

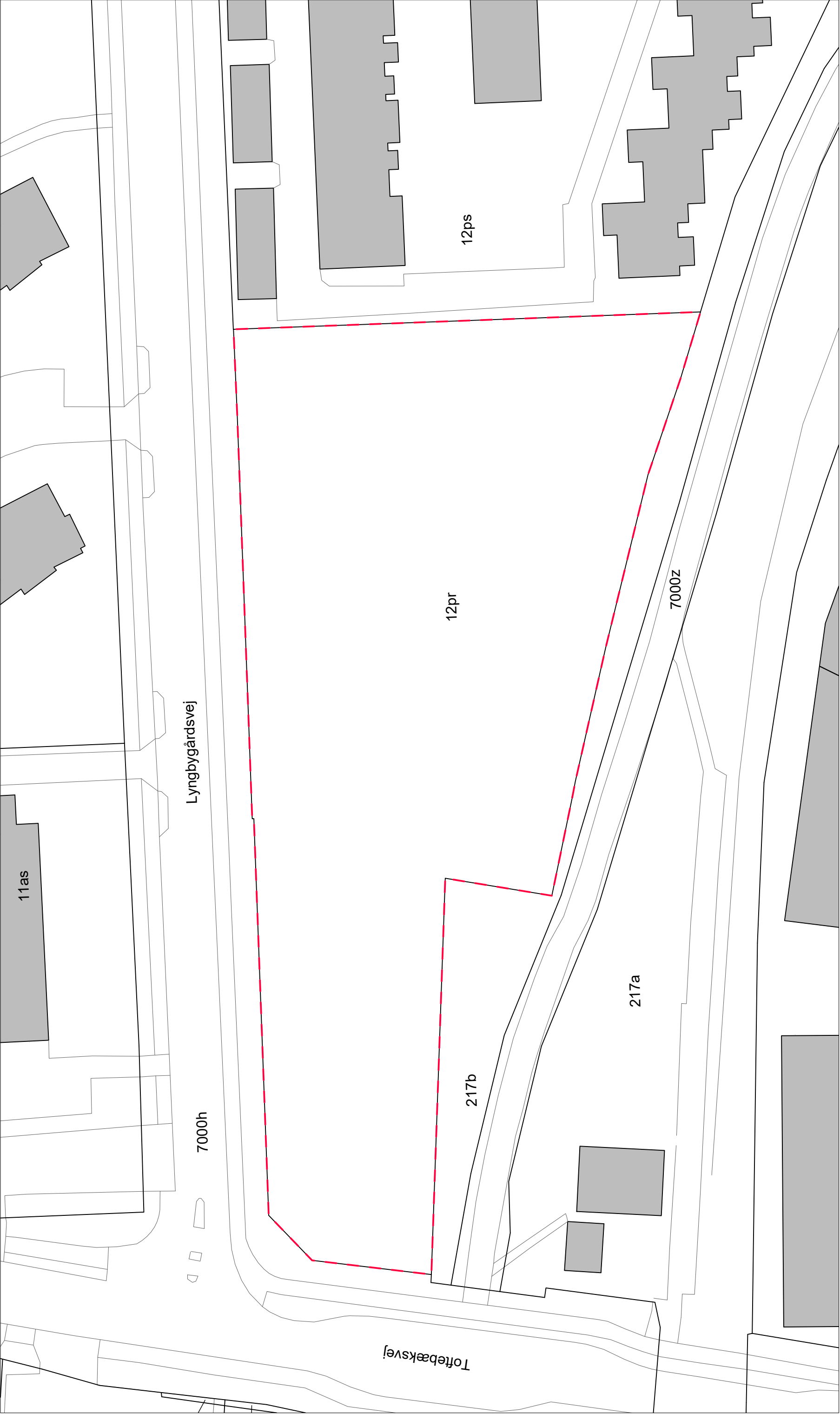
100m

Lokalplanafgrensning

Matrikler

Eksisterende bebyggelse

Nord



25m

50m

100m

Lokalplanafgrensning

Matrikler

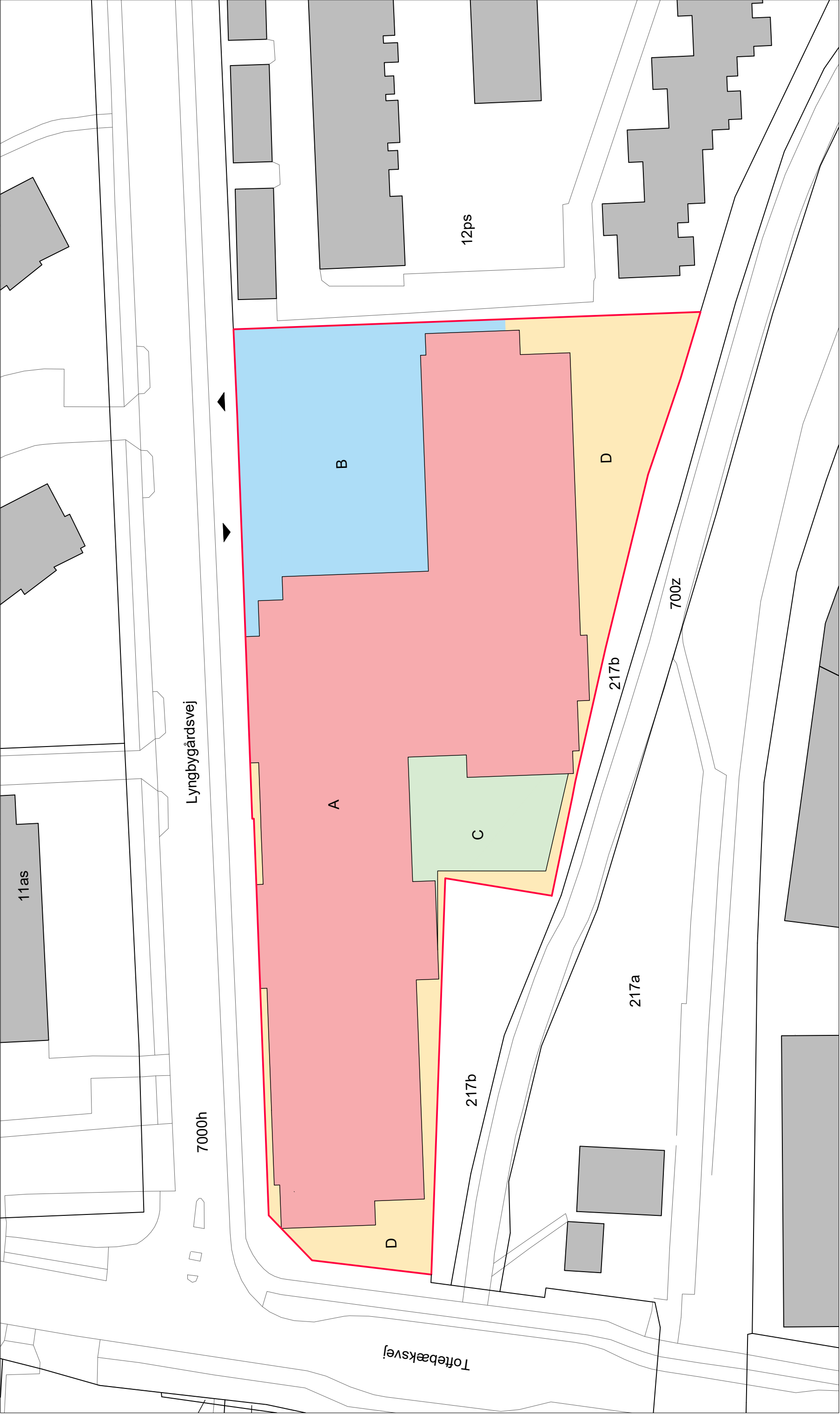
Eksisterende bebyggelse

Nord

Bilag 1A

Fremtidig matrikulære forhold

MÅL: 1:500/A3
DATO: 30.04.2026



25m

50m

100m

Lokalplanafgrensning

Vejadgang

Delområder

A

Byggefelt

B

Ankomstareal

C

Ophold

D

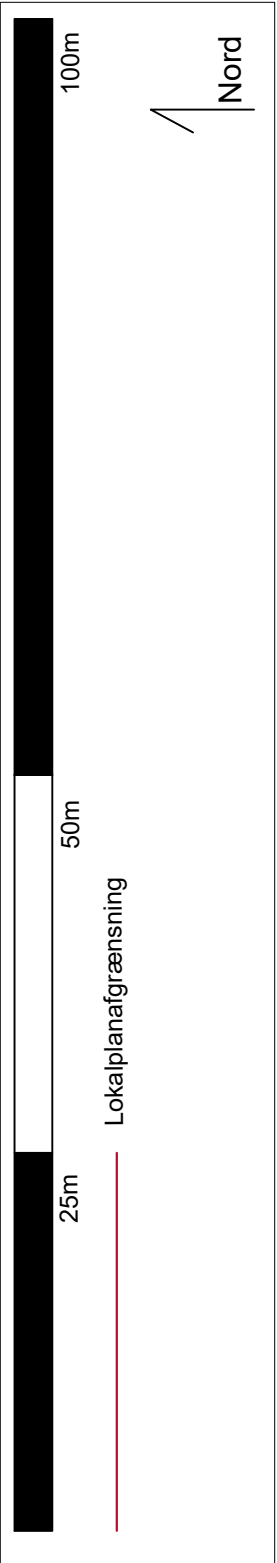
Kantzone

Nord

Bilag 2

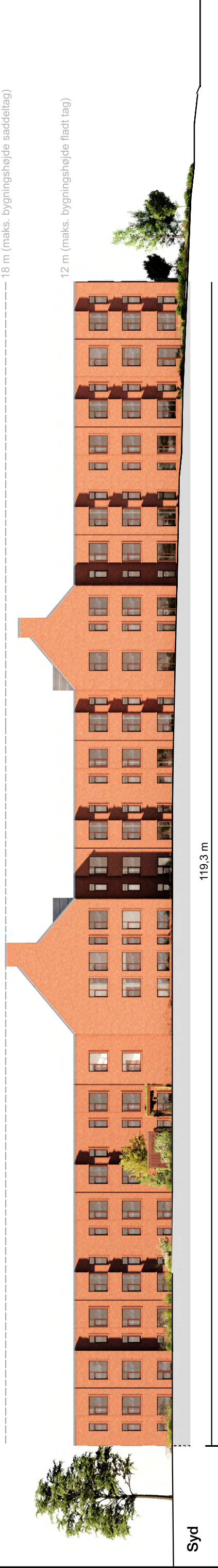
Delområder og vejadgang

MÅL: 1:500/A3
DATO: 11.05.2026



Bilag 3

Situationsplan



100m

50m

25m

Plan og Erhverv Lyngby-Taarbæk Kommune - Lokalplan 315, april 2026

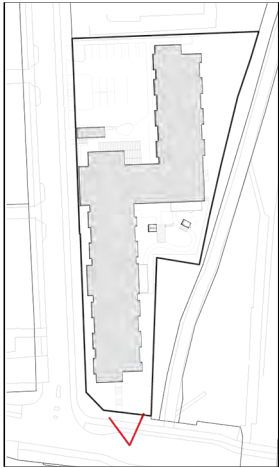
Facader - Syd & Nord



Bilag 5

25m 50m 100m





Bilag 6A

Gavl set fra vest

DATO: 29.04.2026



Bepalting kantzoner (D)
Eksempler på arter:

- Eg, *Quercus robur*
- Fuglekirsebær, *Prunus avium*
- Bærmispel, *Amelancier laevis*
- Hvidtjørn, *Crateagus Monogyna*
- Hanesporetjørn, *Crateagus crus galli*
- Kornel, *Cornus mas*

Bepalting ankomstareal (B)
Eksempler på arter:

- Storkenæb, *Geranium hybrid 'Rozanne'*
- Anemone, *Anemone hybrid 'Ruffed Swan'*
- Liguster, *Ligustrum vulgare 'Liga'*
- Japansk kirsebær, *Prunus subhirtella 'Accolade'*
- Tobakspibepaltinge, *Aristolochia macrophylla*
- Skovklematis, *Clematis vitalba*

Bepalting opholdsareal (C)
Eksempler på arter:

- Staudesalvie, *Salvia nemorosa 'Ostfriesland'*
- Lavendel, *Lavandula angustifolia*
- Lampepudsergræs, *Pennisetum alopecuroides*
- Syren, *Syringa vulgaris 'Victor Lemoine'*
- Ribs, *Ribes Jonkheer van Tets*
- Spise-æbler, *Malus* (diverse arter)
- Klematis, *Clematis montana var. Rubens*
- Klatrerose, *Rosa 'New Dawn'*

25m

50m

100m

Lokalplanafgrænsning

Delområder

A

Byggefelt

B

Ankomstareal

C

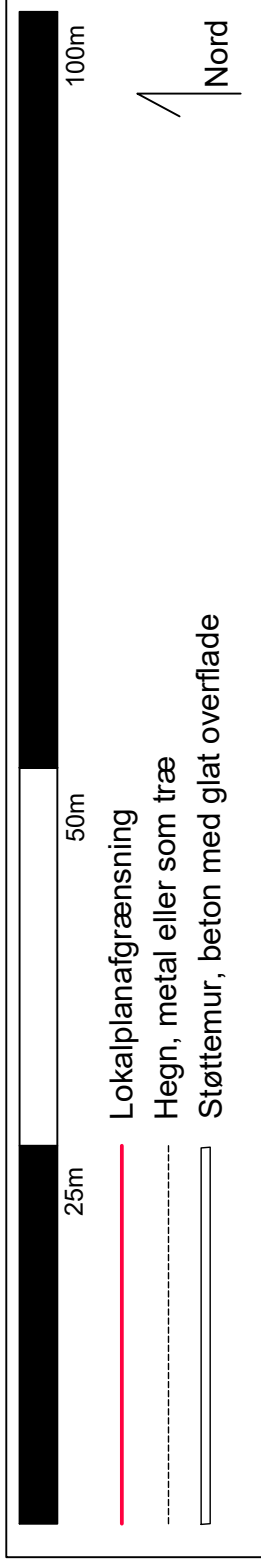
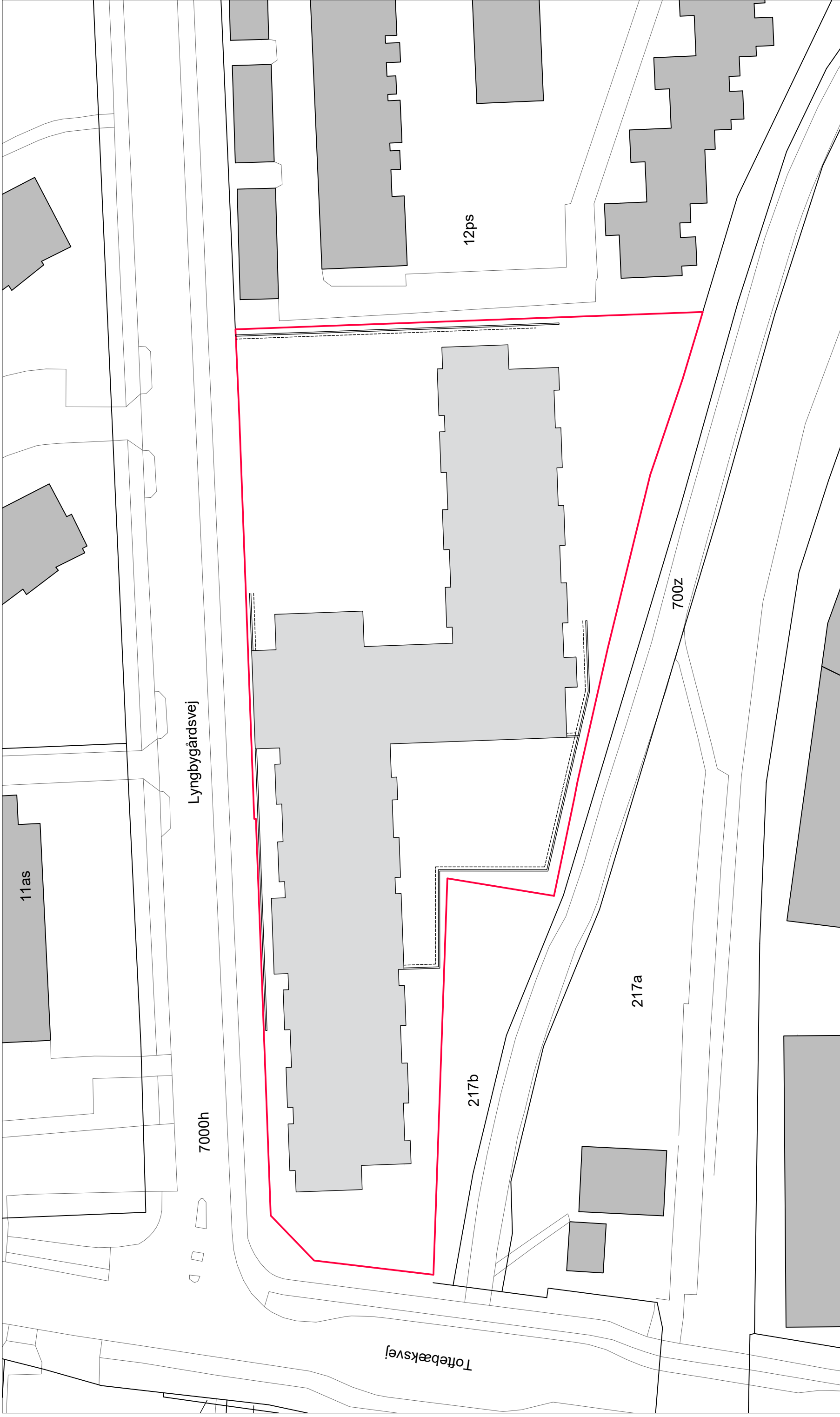
Opholdsareal

D

Kantzoner

Nye vejtræer

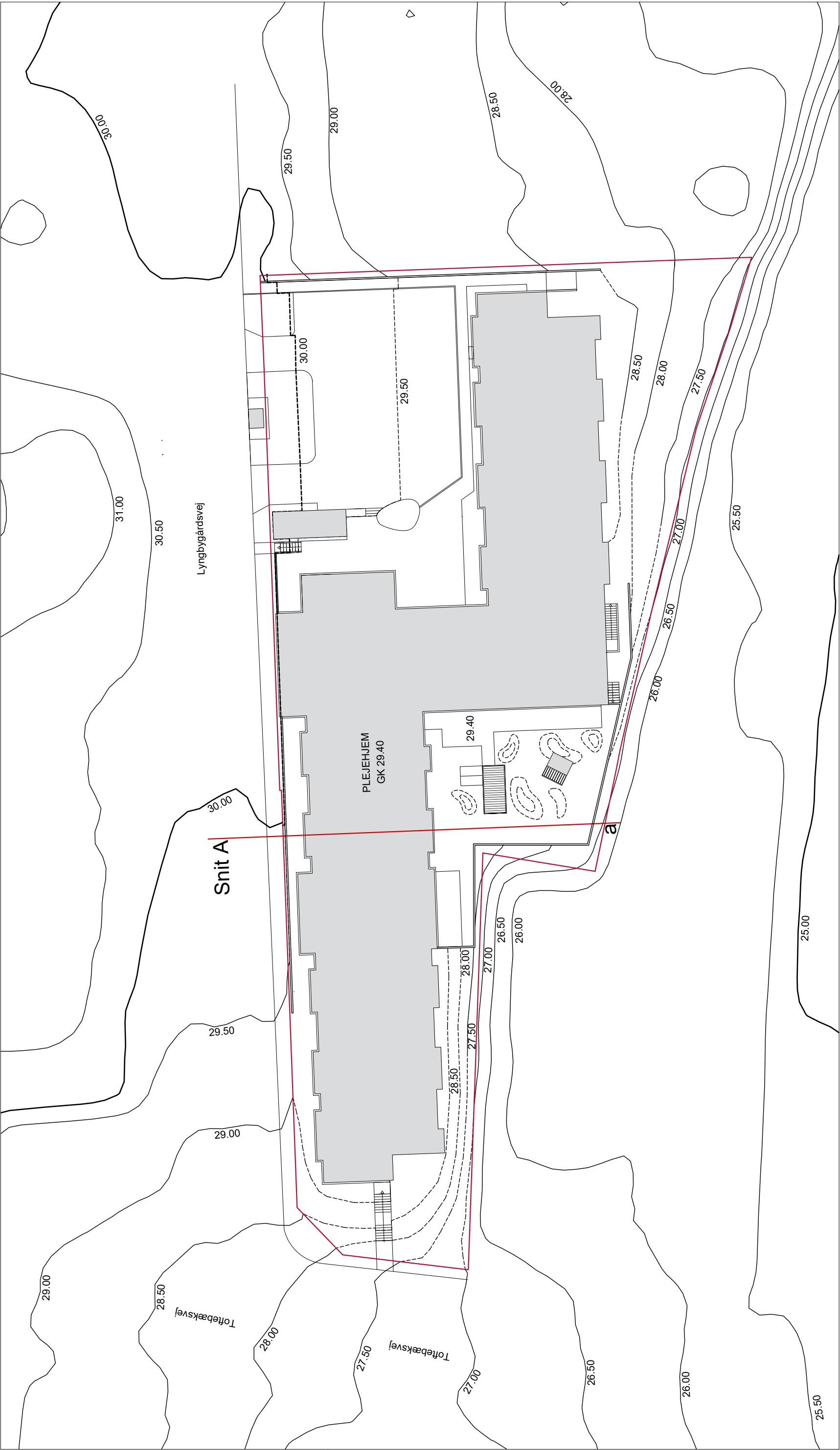
Smalbladet ask, *Fraxinus Angustifolia* Raywood



Bilag 8

Hegning og støttemur

MÅL: 1:500/A3
DATO: 28.04.2026



25m

50m

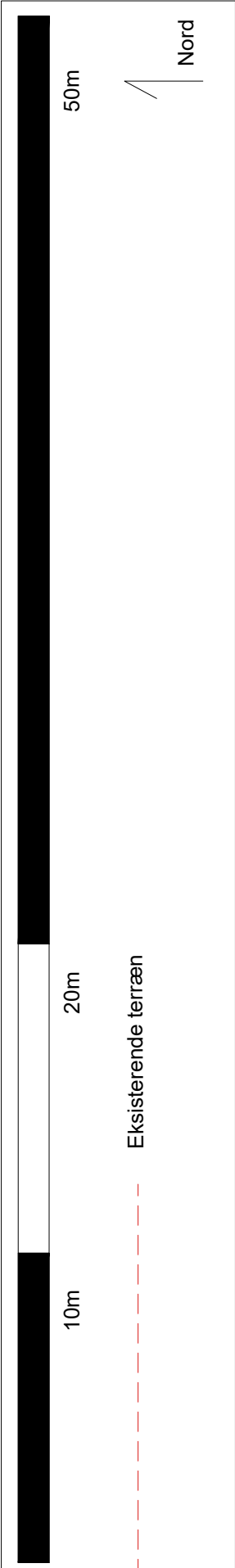
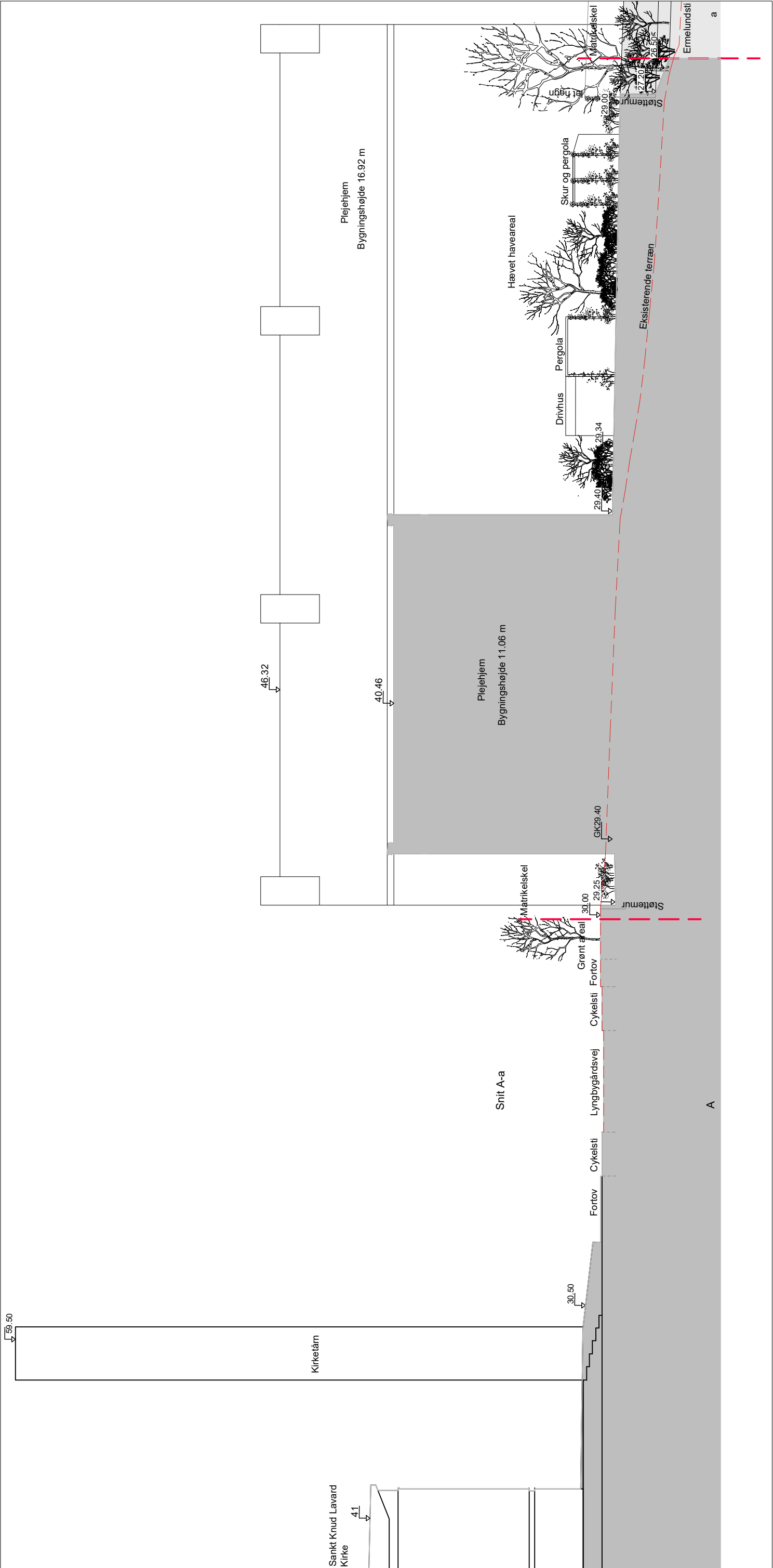
100m

Lokalplanafgrensning

Eksisterende højdekurver

Nye højdekurver

Nord



Bilag 10 (Snit A-a)

Terrænsnit fra kirkepladsen til
Ermelundsti

MAL: 1:200/A3
DATO: 29.04.2026

LOKALPLAN

315

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 97 36 00

byplan@ltk.dk
www.ltk.dk

MILJØRAPPORT

Miljøvurdering af Lokalplan 315 og Kommuneplantillæg 6/2025



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Læsevejledning

En miljørapport er en miljøvurdering af f.eks. et forslag til lokalplan og et forslag til et kommuneplantillæg. Reglerne for miljørapporter er fastlagt i miljøvurderingsloven.

Der skal udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for anlægstilladelser for visse projekter, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Forslag til lokalplan 315 med tilhørende kommuneplantillæg 6/2025 er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Lyngby-Taarbæk Kommune har i forbindelse med planarbejdet gennemført en forundersøgelse (screening) for at afgøre, om planforslagene kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen viser, at det er sandsynligt, at realiseringen af planerne kan medføre en påvirkning på miljøet. Lyngby-Taarbæk Kommune har på den baggrund afgjort, at planforslagene skal miljøvurderes. Der er derfor udarbejdet denne miljørapport.

På baggrund af screeningen skal udarbejdes en miljørapport med følgende foreløbige temaer: **Trafik, habitatundersøgelse, påvirkning af bymiljøet.**

Miljørapporten skal læses som et bilag til planforslagene. Lokalplanteksten er derfor kun i begrænset omfang gengivet i miljørapporten.

Miljørapporten offentliggøres i høring i 10 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer. Efter høringsperioden vil Lyngby-Taarbæk Kommune vurdere bemærkninger og ændringsforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget. Ved den endelige vedtagelse af planerne skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

Den sammenfattende redegørelse vil sammen med miljørapporten blive vedhæftet som bilag til den endeligt vedtagne lokalplan.

Miljøvurderingen er udarbejdet af Lyngby-Taarbæk Kommune.

Offentliggørelse

Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse fremlægger hermed i overensstemmelse med lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter § 32, Miljørapport til forslag til lokalplan nr. 315 og kommuneplan-tillæg 6/2025 i offentlig høring **fra den 29. juni 2026 til den 7. september 2026**.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til miljørapporten skal sendes på e-mail til adressen

lokalplan315@ltk.dk

eller i brev til kommunalbestyrelsen senest **den 7. september 2026**.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset, Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Indholdsfortegnelse

1. Hvad er en miljøvurdering.....	4
2. Ikke-teknisk resumé af miljørapporten	5
3. Planforhold.....	8
4. Forhold til anden planlægning.....	10
5. Miljøstatus	12
6. Afgrænsning af miljørapportens indhold	14
7. Beskrivelse af 0-alternativet.....	16
8. Miljøvurdering	17

Bilag 1: Vurdering af flagermustræer. COWI maj 2026

Bilag 2: Visualiseringer. Nordic Office of Architecture, maj 2026

Bilag 3. Skyggediagrammer: Nordic Office of Architecture, maj 2026

1. Hvad er en miljøvurdering

Formålet med miljøvurdering er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan påvirke miljøet væsentligt. Målet er at minimere eller helt undgå negative miljøkonsekvenser ved gennemførelse af en plan eller et program.

Lyngby-Taarbæk Kommune har vurderet, at lokalplan 315 og kommuneplantillæg 6/2025 er omfattet af obligatorisk krav om miljøvurdering. I miljøvurderingen behandles de planelementer og aktiviteter, som vurderes at udgøre en væsentlig påvirkning af de miljøfaktorer, som fremgår af miljøvurderingsloven.

Miljøvurderingen er baseret på lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 448 af 10/05/2017. Miljøvurderingen tager udgangspunkt i et bredt miljøbegreb omfattende alt fra den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft og klimatiske faktorer til materielle goder, landskab, kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem disse parametre.

I henhold til loven skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planer og programmer foretages en indledende vurdering af, om planen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Denne vurdering kaldes for en screening og er første fase af miljøvurderingen.

Screeningen sendes i høring hos berørte myndigheder. Hvis planen eller programmet i screeningen vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt, foretages en vurdering og afgrænsning af hvilke emner, der skal indgå i selve miljørapporten.

Udarbejdelse af en miljørapport er den anden fase af miljøvurderingen. Her foretages en grundig behandling af de enkelte emner, som forventes at give en sandsynlig væsentlig påvirkning af miljøet som følge af planens eller programmets realisering.

Når miljørapporten og forslaget til planen eller programmet foreligger, foretager myndigheden en offentlig høring, hvor offentlighedens og myndigheder kan fremsende bemærkninger. Høringsfasen er miljøvurderingens tredje fase.

Efter høringsperioden gennemgår planmyndigheden de indkomne forslag, bemærkninger og kommentarer med henblik på at skabe et samlet overblik over høringsresultatet. De indkomne forslag behandles inden der træffes beslutning om den endelige vedtagelse af planen eller programmet.

Den endelige godkendte plan med tilhørende miljørapport offentliggøres samtidig med en sammenfattende redegørelse og et program for overvågning.

Lyngby-Taarbæk Kommune har vurderet, at lokalplan 315 og kommuneplantillæg 6/2025 er omfattet af obligatorisk krav om miljøvurdering.

I miljøvurderingen behandles de planelementer og aktiviteter, som vurderes at udgøre en væsentlig påvirkning af de miljøfaktorer, som fremgår af miljøvurderingsloven.

2. Ikke-teknisk resumé af miljørapporten

Denne miljørapport er udarbejdet som en del af den lovpligtige miljøvurdering og fremlægges offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Lyngby-Taarbæk Kommune har på baggrund af en screening, jf. § 10 i lov-bekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (herefter miljøvurderingsloven) truffet afgørelse om, at planlægningen er omfattet af krav om miljøvurdering. Det betyder, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planerne og udarbejdes en miljørapport.

I det videre arbejde med miljøvurderingen er følgende miljøfaktorer blevet udpeget, som de, der kan berøres væsentligt af planerne:

- **Trafik**
- **Habitat undersøgelse**
- **Påvirkning af bymiljøet**

Trafik

Der vurderes ikke at være trafikale udfordringer på Lyngbygårdsvej ved projektområdet, og der er ikke planlagt nye trafiksikkerhedstiltag ifølge kommunens plan. Skolevejen benyttes af elever, men den forventede trafik fra det nye plejehjem falder ikke sammen med skolens mødetider og vurderes ikke at påvirke elevernes tryghed. Der skal dog sikres tilstrækkelig parkering på plejehjemmets område, og der skal søges om adgangstilladelser hos kommunen både til projektområdet og byggepladsen. Samlet vurderes det, at den nye trafik fra plejehjemmet ikke vil give væsentlige udfordringer for området.

Habitat undersøgelse

Lyngby-Taarbæk Kommune har bedt COWI undersøge træerne ved Lyngbygårdsvej 2-4 for at afklare deres egnethed som levesteder for flagermus forud for eventuel fældning. Ved en besigtigelse den 21. april 2026 blev der identificeret seks træer med hulheder eller spættehuller, som kan fungere som yngle- eller rastelokaliteter.

Det vurderes derfor, at der skal gennemføres flagermuslytninger i overensstemmelse med Håndbogen om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Lytningerne foretages i yngletiden og sensommeren for at fastslå eventuel forekomst og art. Lytningerne skal foretages i to adskilte nætter i yngletiden (20. juni – 7. august) og én nat i sensommeren (16. august – 15. september) med henblik på at fastlægge om træerne benyttes af flagermus.

Fældes egnede træer med hulheder, skal de erstattes i forholdet 1:2 gennem etablering af kunstige hulheder i nærliggende, blivende træer. Vurdering af områdets fortsatte økologiske funktionalitet kan først ske, når undersøgelserne er gennemført.

Da planforslagene er i høring fra den 29. juni 2026 til den 7. september 2026, kommer resultaterne af lytninger ind i høringsperioden, og de eventuelle fornødne afværgeforanstaltninger (optioner om erstatningslevesteder) vil blive skrevet ind den sammenfattende redegørelse.

Påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen muliggøres ny bebyggelse med tilhørende parkeringspladser. Den nye bebyggelse vil ligge på arealer, hvor der hidtil har ligget pavillon-bygninger i et plan til brug for daginstitution.

Bebyggelsen vil blive opført i 3 etager og maksimalt 18 meter. For at kunne vurdere planens betydning for påvirkning af de nære omgivelser er der udarbejdet visualiseringer og skyggediagrammer.

På grund af det skrånende terræn ned mod den dalsænkning der løber fra Lyngby Sø og ud mod Ermelunden og Kanalhusene syd for lokalbanen, vil den nye bebyggelse først og fremmest være synlige på en strækning af Toftebæksvej og Lyngbygårdsvej. Ned mod Ermelundsstien vil den eksisterende beplantning i hovedsagen bibeholdes således, at der forsat vil være en begrønnet kant mod Ermelundsstien og Lokalbanens station. Den nye bebyggelse vil være synlig for de nærmeste naboer, Skt. Knud Lavards Kirke, Boligbebyggelse Lyngvangen, Solgaven og Samvirkens boligbebyggelse på Toftebæksvej.



Illustrativt, hvor der er meget synlighed af det kommende byggeri.

Natura 2000

Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede naturområder i EU. Hvert Natura 2000-område har et såkaldt udpegningsgrundlag, som beskriver, hvilke særlige naturtyper og dyre- og plantearter der skal beskyttes inden for området.

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder. Det nærmeste Natura 2000-område er område 139 Øvre Mølleådal, som ligger i en afstand af 1,2 km. Område 144, nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave, ligger i en afstand af 2,2 km fra lokalplanområdet. I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en miljørapport over planens påvirkning på miljøet. I denne er det vurderet, at lokalplanen hverken i sig selv, eller i forbindelse med

øvrige planer og projekter, vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper på områdets udpegningsgrundlag.

Lokalplanområdet er allerede udbygget, og lokalplanen vil ikke ændre væsentligt på dets nuværende karakter, ligesom anlægsarbejdet ikke vil kunne påvirke området grundet den geografiske afstand og afgrænsning mellem områderne. Det vurderes på den baggrund, at udnyttelsen af lokalplanens muligheder ikke vil have en væsentlig påvirkning på naturtyper eller arter i Natura 2000-området, hverken alene eller i kombination med andre planer og projekter.

Bilag IV-arter:

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over særligt sårbare og truede dyre- og plantearter, som medlemmerne er forpligtet til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Danmark gælder det bl.a. alle arter af flagermus, en række insekter samt flere forskellige padder. I forbindelse med lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg er indeværende miljørapport udarbejdet. Rapporten vurderer planernes påvirkning på miljøet. Her er der undersøgt, om lokalplanområdet indeholder egnede yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

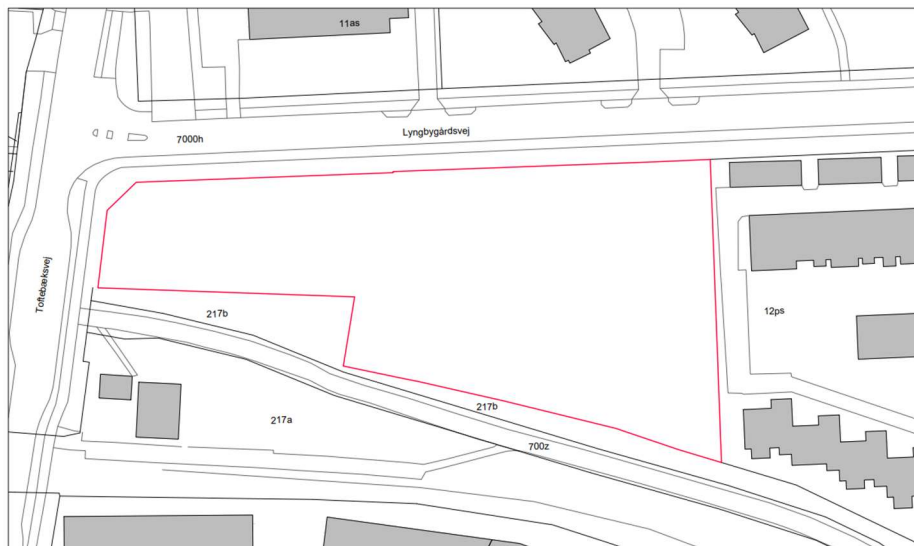
Lyngby-Taarbæk Kommune har ved søgning i naturdatabaser ikke fundet registreringer af bilag IV-arter indenfor lokalplanens område. Flagermus forekommer vidt udbredt i kommunen, og det er således kommunens vurdering, at flagermus også vil kunne forekomme i træerne indenfor lokalplanområdet. Der vurderes ikke at være egnede yngle- og rasteområder eller forekomst af andre bilag IV-arter i planområdet.

På baggrund af ovenstående vurdering, er der i april 2026 foretaget en besigtigelse af lokalplanområdet med henblik på at vurdere træernes egnethed for flagermus. Ved besigtigelse af lokalplanområdet er der fundet potentielle yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter i såvel den række platantræer, der fældes på Lyngbygårdsvej, som i skovbrynsbeplantningen på lokalbanens areal langs Ermelundsstien. Skovbrynsbeplantningen berøres ikke af projektet. På den baggrund vil der blive foretaget nærmere undersøgelser med detektorer i sommeren 2026. Såfremt der konstateres flagermus i træerne, vil der blive indskrevet de nødvendige afværgeforanstaltninger i form af erstatningslevesteder og eventuelle udslusninger i den sammenfattende redegørelse. Ved brug af de nødvendige afværgeforanstaltninger er det Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for flagermus i området kan opretholdes både under og efter en realisering af projektet.

På den baggrund er det Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen og kommuneplantillæg ikke vil dræbe, beskadige, ødelægge, forstyrre eller påvirke dyre- og planteplantearter opført på habitatdirektivets bilag IV eller disses yngle- eller rasteområder.

3. Planforhold

Planområdet afgrænses mod øst boligområdet Lyngvang, mod syd af stien langs lokalplanen og lokalbanen, mod vest af Toftebæksvej og mod nord af Lyngbygårdsvej.



Lokalplanområdet. Udsnit fra lokalplanens bilag 1.

Mod øst afgrænses området af boligområdet Lyngvang, mod syd af stien langs lokalplanen og lokalbanen, mod vest af Toftebæksvej og mod nord af Lyngbygårdsvej.

Anvendelsen inden for lokalplanområdet fastlægges til offentlige formål; boliger og institutioner for ældre med tilhørende beboer- og servicefaciliteter.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre 95 plejeboliger med tilhørende faciliteter.

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, da den planlagte anvendelse og byggemulighed ikke er i overensstemmelse med gældende kommuneplanrammer.

1.4.40 - Park langs Nærumbanen	1.4.32 - Lyngbygårdsvej Vest
Kommuneplan 2025: 1.4.40 – Park langs Nærumbanen, rekreativt område til fritidsformål, der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift.	Kommuneplan 2025: 1.4.32 – Lyngbygårdsvej Vest, område til offentligt formål, bebyggelsesprocent 45, regnet ud fra den enkelte ejendom. Max. 2 etager. Offentlig service.

Kommuneplantillæg 6/2025

I tillægget udlægges et nyt rammeområde 1.4.32 til offentlige formål, pleje- og ældreboliger og andre beskyttede boligtyper med tilhørende fællesfaciliteter såsom cafe, dagtilbud, servicefaciliteter, sundhedsfremme. 3 etager og en bebyggelsesprocent på 130.

4. Forhold til anden planlægning

Statslig planlægning

Lyngby-Taarbæk Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplanen fastlægger blandt andet en afgrænsning af storbyområdet og de grønne kiler.

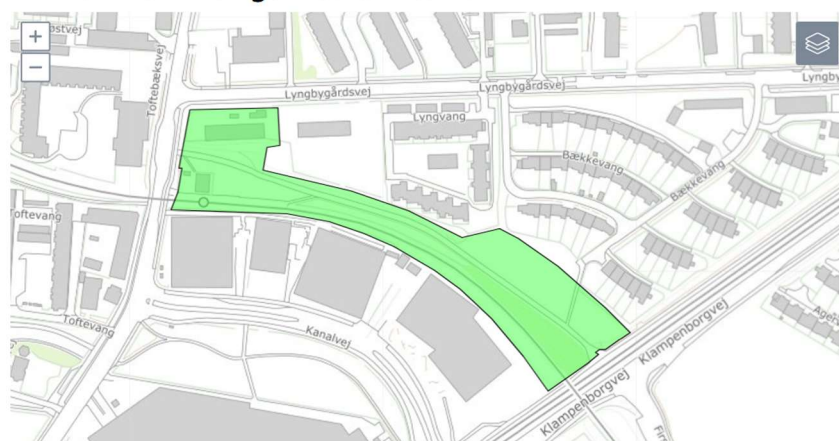
Planområdet ligger inden for det ydre storbyområde (Byfingrene).

Kommunal planlægning

Kommuneplan 2025

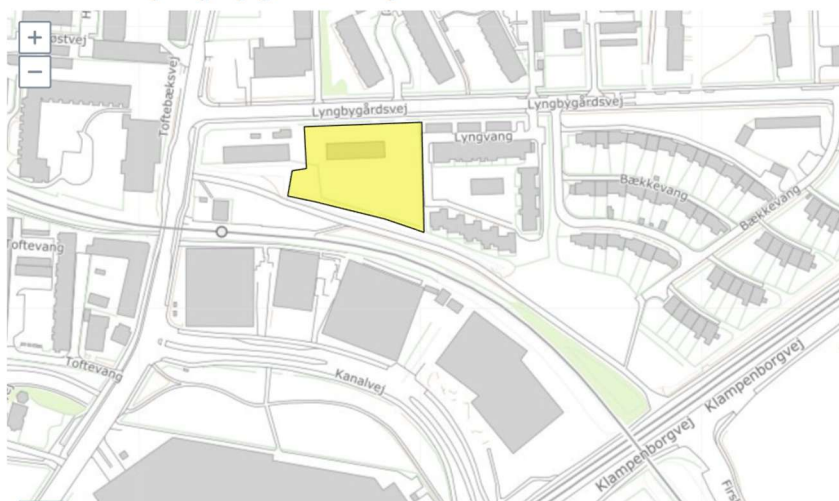
Planområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme 1.4.40 og 1.4.32.

1.4.40 - Park langs Nærumbanen



1.4.40 – Park langs Nærumbanen, rekreativt område til fritidsformål, der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

1.4.32 - Lyngbygårdsvej Vest



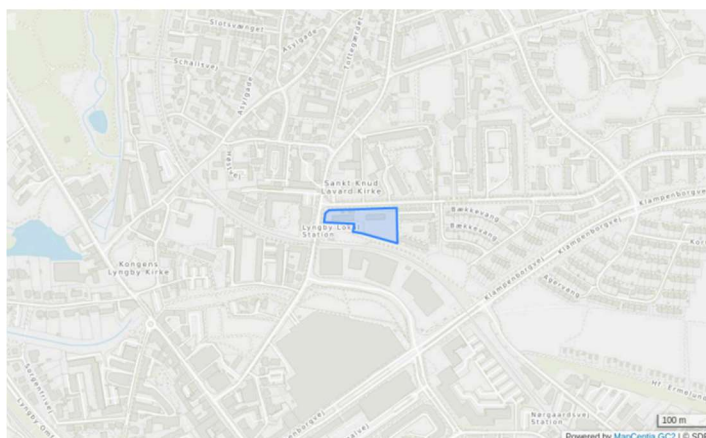
1.4.32 – Lyngbygårdsvej Vest, område til offentligt formål, bebyggelsesprocent 45, regnet ud fra den enkelte ejendom.

Kommuneplantillæg 6/2025

I tillægget udlægges et nyt rammeområde til offentlige formål, pleje- og ældreboliger og andre beskyttede boligtyper med tilhørende fællesfaciliteter såsom cafe, dagtilbud, servicefaciliteter, sundhedsfremme. Uddrag af ny kommuneplanramme ses nedenfor.

6/2025 Lyngbygårdsvej Vest

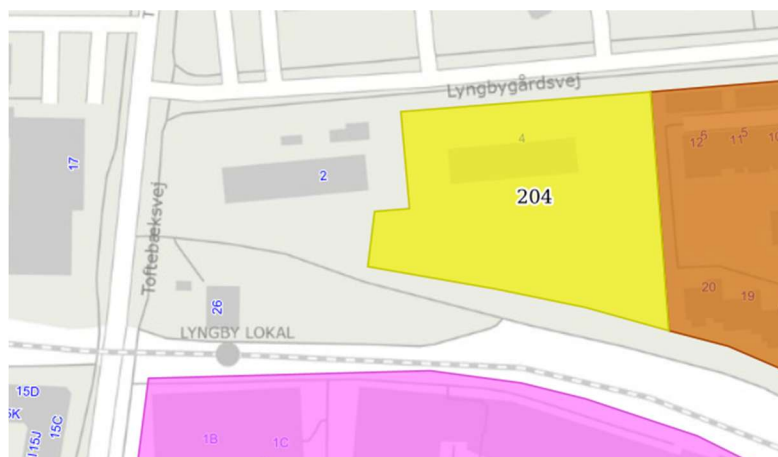
Lyngbygårdsvej Vest



Plannavn	Lyngbygårdsvej Vest
Plannummer	1.4.32
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone

Lokalplaner

Den østlige del af grunden, rammeområde 1.4.32, er omfattet af Lokalplan 204 for en børneinstitution på Lyngbygårdsvej i Lyngby Bydel.



© Lyngby-Taarbæk Kommune, WebGIS.

5. Miljøstatus

Trafik

Lokalplanområdet er tilgængeligt for både biler, fodgængere og cyklister via Lyngbygårdsvej. Der er også kollektiv transport i form af busser på Toftebæksvej og Lokalbanen i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Trafiktælling på Lyngbygårdsvej

Lyngby-Taarbæk Kommune har fået udført en trafiktælling 2/3-10/3 – 2026.

Denne viser følgende:

Trafiktal: Årsdøgntrafik: 973 biler/døgn. Fordelt på 531 biler mod øst og 441 biler mod vest. Hverdagsdøgn 1107 biler/døgn.

Hastighed: Hastighedsgrænse på vejen: 50 km/t. Gennemsnitshastighed: 35 km/t. 85% fraktilen 43,4.

Klassifikation: 80% personbiler, 15% lille varebil, 2% stor varebil, 3% solo-lastbil.

På den nærliggende vej, Toftebæksvej er der i 2023 målt en ÅDT på 6686 biler/døgn.

Uheld: Der er ingen registrerede uheld ud for projektområdet på hverken Lyngbygårdsvej eller Toftebæksvej.

Habitat undersøgelse

Lyngby-Taarbæk Kommune har bedt COWI om at undersøge træerne omkring matriklen beliggende på Lyngbygårdsvej 2-4 for at få afklaret, om nogle af træerne er potentielt egnede for flagermus, inden de evt. fældes. På baggrund af en naturbesigtigelse udført af COWI d. 21. april 2026.

Der findes langs den sydlige og nordlige del af matriklen på Lyngbygårdsvej 2-4 i alt seks potentielt flagermusegnede træer, der indeholder enten spættehuller eller hulheder, og det kan ikke udelukkes, at flagermus kan benytte disse som yngle- eller rastelokaliteter. Det vurderes på baggrund heraf, at der skal foretages flagermuslytninger, jf. Håndbogen om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV (Morten Elmeros, 2023), for at klarlægge, hvorvidt træerne benyttes af flagermus, og i så fald hvilke/n art(er).

Lytningerne skal foretages ved disse træer i to adskilte nætter i yngletiden (20. juni – 7. august) og én nat i sensommeren (16. august – 15. september) med henblik på at fastlægge, om træerne benyttes af flagermus.

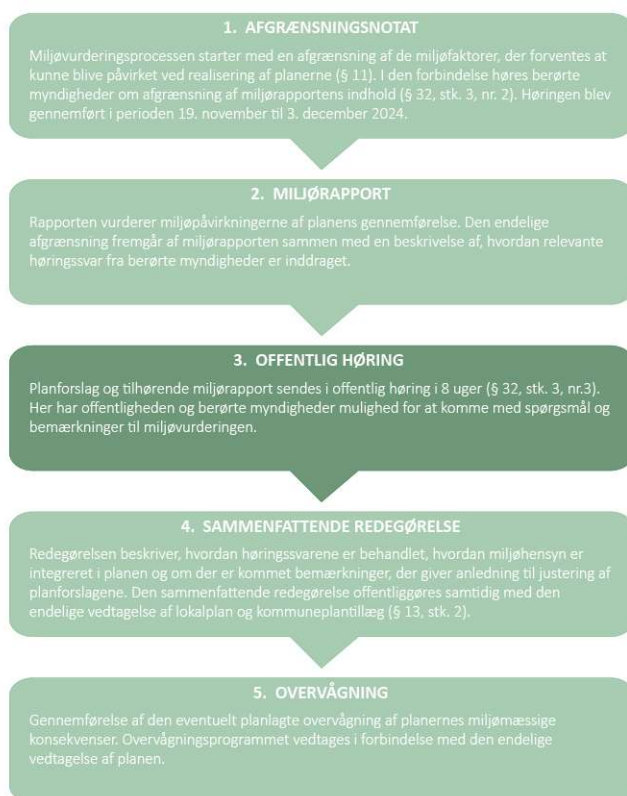
Ved fældning af træer med hulheder der er udpeget som værende egnet for flagermus, også selvom en senere undersøgelse viser at træerne ikke benyttes af flagermus, skal disse træer erstattes i forholdet 1:2. Erstatningen skal ske ved at lave kunstige hulheder i blivende træer, i umiddelbar nærhed af de eksisterende træer. En eventuel vurdering i forhold til, om områdets økologiske funktionalitet for flagermus kan opretholdes, kan først foretages, når overstående undersøgelser er foretaget.

Da planforslagene er i høring fra den 29. juni 2026 til den 7. september 2026, kommer resultaterne af lytninger ind i høringsperioden, og de eventuelle fornødne afværgeforanstaltninger (optioner om erstatningslevesteder) vil blive skrevet ind den sammenfattende redegørelse.

6. Afgrænsning af miljørapportens indhold

Lyngby-Taarbæk Kommune har vurderet, at lokalplan 315 og kommuneplantillæg 6/2025 er omfattet af obligatorisk krav om miljøvurdering.

Miljøvurderingen gennemføres efter følgende trin:



Lyngby-Taarbæk Kommune har udarbejdet et afgrænsningsnotat, hvor miljøvurderingen er afgrænset til de miljøfaktorer, der potentielt kan blive væsentligt påvirket, og som dermed skal indgå i miljørapporten.

Afgrænsningsnotatet har været i høring hos berørte myndigheder, som har haft mulighed for at kommentere forslaget til afgrænsning af miljøvurderingen. Høringen blev gennemført i perioden fra den 5. maj 2026 og 19. maj 2026 Høringsparter:

- Plan og Landdistriktsstyrelsen
- Naturstyrelsen
- Region Hovedstaden
- Lokaltog
- Katolsk kirkes bispedømme
- Kroppedal

Afgørelsen betyder, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planerne og udarbejdes en miljørapport fsva. følgende emner:

- Trafik
- Habitat undersøgelse
- Påvirkning af bymiljøet

Bemærkningerne fra de forskellige høringsparter fremgår nedenfor. Det har ikke været relevant at medtage yderligere miljøfaktorer end dem, der fremgik af afgrænsningsnotatet.

Kroppedal Museum oplyser, at der sandsynligvis ikke findes bevarede fortidsminder på de berørte matrikler, men hvis der dukker fund op under anlægsarbejde, skal arbejdet håndteres efter Museumsloven og museet kontaktes.

Menighedsrådet ved Skt. Knud Lavard Kirke, er positiv overfor, men udtrykker bekymring omkring støj under udførelsen af byggearbejde med hensyn til gudstjenester i kirken. Rystelserne i forbindelse med nedrivning af de gamle bygninger og den nye bygnings fundaments gravninger kunne også påvirke kirkens bygning. Kirken ønsker at etablere et samarbejde med byggherrerne, for at få den nødvendige hjælp og hermed sikre at vores bygning ikke kommer til skade. Kirken håber på, at projektet indebærer etablering af parkeringspladser til dem, der benytter sig af plejeboligen, så man undgår, at kirkens parkeringsplads benyttes.

7. Beskrivelse af 0-alternativet

0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres. 0-alternativet er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne, og det er den situation der vil være, hvis planforslaget ikke vedtages.

0-alternativet er i denne miljørapport fastsat til at være situationen, hvor området anvendes som i dag, og hvor den eksisterende kommuneplanlægnings rammer for områdets anvendelse stadig er gældende.

Planområdet anvendes i dag til daginstitution. Såfremt planerne ikke gennemføres, vil der som udgangspunkt fortsat være daginstitution med to bygninger på grunden. Den eksisterende beplantning vil som udgangspunkt vedblive med at være i området.

8. Miljøvurdering

Trafik

Fremtidige forhold

Ny genereret trafik til plejehjemmet:

Kommunen har fået oplyst, at der bliver 95 plejehjemspladser på det nye friplejehjem. Personalet er i dagvagt og kommer til at omfatte op til 45 personer, færre i aftenvagt og endnu færre i nattevagt.

OK-Fondens bud på vagtskifte og antallet af personaler (ca. 100) samt forventninger til besøgstider for pårørende er følgende:

Ansatte:

ca. 6 personaler – møder kl. 06:00 til 14:00

ca. 30 personaler – møder kl. 07:00 til 15:00

ca. 6 personaler – møder kl. 14:00 til 22:00

ca. 20 personaler – møder kl. 15:00 til 23:00

ca. 8 personaler – møder kl. 22:00 til 06:00

ca. 6 personaler – møder kl. 23:00 til 07:00

OK-Fonden oplyser, at de på nuværende tidspunkt ikke har overblik over personalet, andet end ca. antal er vurderet ud fra antallet af beboere.

Besøgende til plejehjemmet

Kommunen har fået oplyst, at de pårørende vurderes at komme som nedenfor beskrevet:

Besøgende kommer løbende hele ugen, men typisk mellem kl. 17-19 og i weekender midt på dagen.

Nogle får næsten dagligt besøg, nogle får besøge 2-3 gange om ugen, nogle får besøg 1 gang om ugen, nogle igen 1 gang hver fjortende dag eller 1 gang hver måned. Der findes desværre også beboere, som kun sjældent får besøg – 1 gang kvartalet, 1 gang halv årligt, 1 gang årligt eller desværre slet ikke.

Bygherrer oplyser, at i snit får en plejehjemsbeboer besøg 1-2 gange hver 14 dag og af 1 til 2-3 personer.

For Lyngbygårdsvej svarer det til 290 personer hver 14 dage, gange 26 uger = 7540 personer om året, delt med 365 dage giver det 20,6 personer om dagen og oprundet til 21 besøgende dagligt, men med forskel på f.eks. opgang ved højtider og nedgang ved ferier.

Ikke alle kommer i bil, og ikke alle kommer som kun 1 person (kan være en hel familie). Disse overslag er forbundet med store usikkerheder, da det er svært at sætte tal på antal besøgende.

Trafiktal og uheldsoplysninger i området viser, at der på nuværende tidspunkt ikke vurderes at være trafikale udfordringer på Lyngbygårdsvej ud for projektområdet.

Lyngbygårdsvej er en skolevej, som elever anvender til Lindegårdsskolen. I kommunens trafiksikkerhedsplan er der ikke angivet nogle ønsker om tiltag på Lyngbygårdsvej ud for projektområdet. I trafiksikkerhedsplanen er kun anført mindre projekter i krydsene Lyngbygårdsvej/Sorgenfrigårdsvej og Lyngbygårdsvej/Toftebæksvej.

Der ser umiddelbart ikke ud til at være sammenfald mellem mødetider for elever til skolen kl. 8-9 og møde/ankomsttiden for de ansatte samt besøgende til plejehjemmet, hvorfor det ikke vurderes, at den nye genererede trafik vil medføre ændret tryghed for eleverne på vej til skole.

Det er vigtigt at sikre tilstrækkeligt med parkering til eget behov på plejehjemmets areal.

Antallet af ansatte og besøgende til det nye plejehjem vurderes at være af begrænset størrelse, hvorfor det ikke forventes at den nye genererede trafik vil medføre udfordringer for trafikken i området generelt eller ved indkørsel/udkørsel til/fra projektområdet.

Det er vigtigt, at kommunens Vejmyndighed ansøges om ny adgang/ny anvendelse af adgangen til projektområdet. Ligeledes skal der under byggeriet ansøges om adgang til byggepladsen.

Habitat undersøgelse

En række plante- og dyrearter er strengt beskyttet i henhold til EU Habitatdirektivets artikel 12. Disse arter betegnes til daglig Bilag IV-arter, og beskyttelsen gælder uanset om de forekommer indenfor eller udenfor et Natura 2000-område eller beskyttet natur. Det følger af planhabitatbekendtgørelsen, at en plan ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for Bilag IV-arter. Det skal derfor sikres, at kommuneplantillægget og lokalplanen ikke er til hinder for, at opretholde områdets økologiske funktionalitet for bilag IV-arter på mindst samme niveau som hidtil. Beskyttelsen indebærer forbud mod en række indgreb mod Bilag IV-arterne:

- alle former for forsætlig indfangning eller drab af enheder af disse arter i naturen,
- forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer,
- forsætlig ødelæggelse eller indsamling af æg i naturen,
- beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder.

Myndigheden skal, jf. habitatbekendtgørelsens § 10 ved administration af de i § 7 nævnte bestemmelser, vurdere eventuelle påvirkninger på plante- og dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, herunder alle 17 arter af flagermus. Der må ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis en plan, projekt eller lignende kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-arterne eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Beskyttelsen af bilag IV-arter gælder overalt i landet, dvs. ikke kun indenfor Natura 2000-områderne. Yngle- og rasteområder betragtes i denne sammenhæng ikke nødvendigvis i snæver forstand, og ved vurderingen kan

der anlægges en bred, økologisk betragtning af yngle- og rasteområder til grund (den såkaldte vedvarende økologiske funktionalitet)

Lyngby-Taarbæk Kommune har bedt COWI om at undersøge træerne omkring matriklen beliggende på Lyngbygårdsvej 2-4, for at få afklaret, om nogle af træerne er potentielt egnede for flagermus, inden de evt. fældes. Alle træer indenfor projektområdet blev gennemgået for hulheder, stammesprækker, løst bark eller spættehuller, der kan benyttes af flagermus som yngle eller rastelokaliteter. Ved besigtigelsen blev der benyttet kikkert for at vurdere dybden af hulhederne.

Der findes langs den sydlige og nordlige del af matriklen på Lyngbygårdsvej 2-4 i alt seks potentielt flagermusegnede træer, der indeholder enten spættehuller eller hulheder, og det kan ikke udelukkes, at flagermus kan benytte disse som yngle- eller rastelokaliteter. På følgende side er der to uddrag fra VURDERING AF FLAGERMUSTERÆER, COWI 2026.



Kortet viser de seks træer der indgår i undersøgelsen. COWI 2026.



Figur 4: Træ 3 – med større hulhed i stammen.

Der findes langs den sydlige og nordlige del af det besøgte område i alt seks træer (heraf forudsættes 3 fældet langs lokalplanområdets nordskel), der er egnede for flagermus, da de har spættehuller eller andre hulheder, og det kan derfor ikke udelukkes, at flagermus vil benytte disse som yngle- eller rastelokaliteter. Det vurderes på baggrund heraf, at der skal foretages flagermuslytninger jf. Håndbogen om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV (Morten Elmeros, 2023), for at klarlægge, hvorvidt træerne benyttes af flagermus og i så fald hvilke/n art(er). Lytningerne skal foretages ved disse træer i to adskilte nætter i yngletiden (20. juni – 7. august) og én nat i sensommeren (16. august – 15. september) med henblik på at fastlægge, om træerne benyttes af flagermus.

Ved fældning af træer med hulheder, der er udpeget som værende egnet for flagermus, også selvom en senere undersøgelse viser, at træerne ikke benyttes af flagermus, skal disse træer erstattes i forholdet 1:2. Erstatningen skal ske ved at lave kunstige hulheder i blivende træer, i umiddelbar nærhed af de eksisterende træer.

Da planforslagene er i høring fra den 29. juni 2026 til den 7. september 2026, kommer resultaterne af lytninger ind i høringsperioden, og de eventuelle fornødne afværgeforanstaltninger, vil blive skrevet ind den sammenfattende redegørelse.

Påvirkning af bymiljøet

Planområdet er i dag præget af lav bebyggelse, legepladser og en del ældre beplantning i form af store plataner som vejtræer og buskadser i udkanten af området.



Kilde: Lyngby-Taarbæk Kommune.

Terrænet i planområdet falder ca. 4 m fra Lyngbygårdsvej i nord ned mod Ermelundsstien mod syd. Set udefra fremstår planområdet i sommerhalvåret, hvor der er løv på træer og buske, som en overvejende grøn skråning. Planområdet forventes bebygget med 3 etager, ca. 18 meter på højeste punkter, og en omtrentlig bebyggelsesprocent på 130. Området er beliggende i et etageboligområde med typisk høje bebyggelsesprocenter mellem 40 og 65 og etageantal mellem 2-4. Højdespringeren i området er de syd for lokalbanen beliggende Kanalhuse med en tilladt højde på 30 m og en bebyggelsesprocent på omtrent 240. Opførelsen af en bygning i 3 etager, her på kanten af det tætte centerområde i et skrånende terræn ned mod Kanalparken vil være en synlig ændring i forhold til de nuværende forhold, men dog i tråd med den omkringliggende boligbebyggelser i 2-4 etager nord for Lyngbygårdsvej. Bebyggelsesprocenten er højere end i de omkringliggende boligbebyggelser, idet behovet for friarealer her er mindre. Plejeboliger har behov for mindre skærmede friarealer i tæt tilknytning til beboernes fællesarealer snarere end større sammenhængende friarealer.

Samlet set vurderes det, at den ny bebyggelse i skalamæssigt forholder sig til de omgivende etageboligbebyggelser.

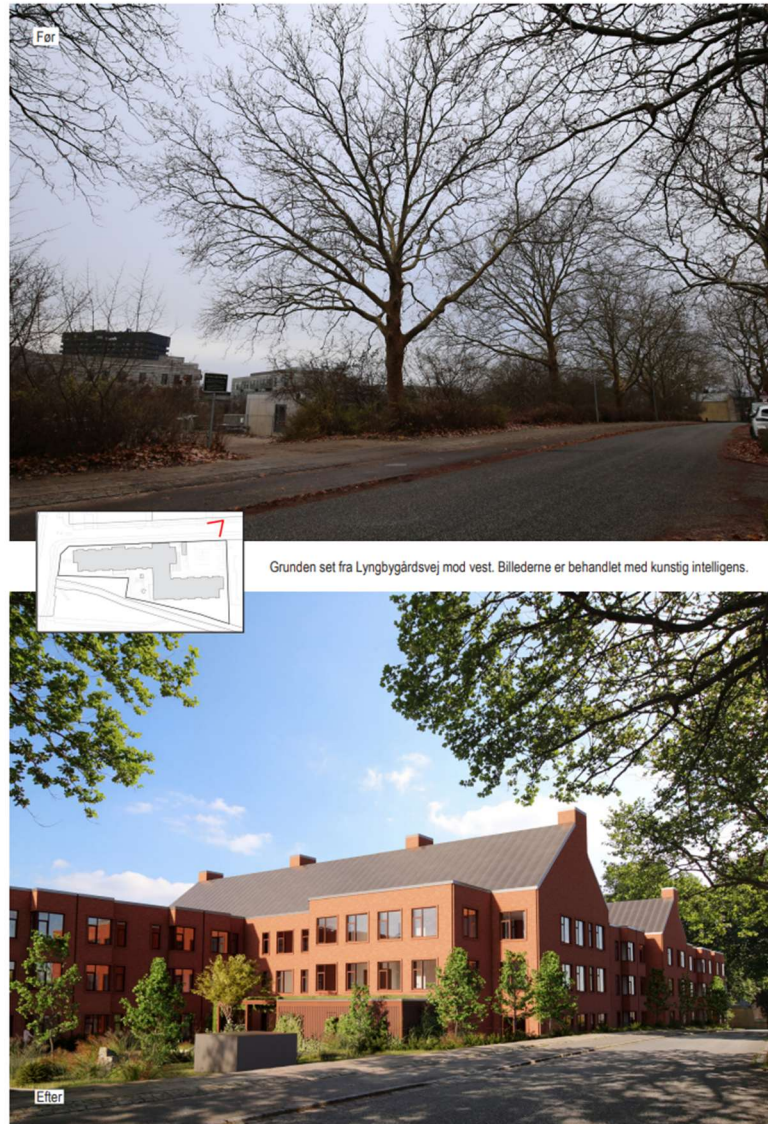


Kilde: Lyngby-Taarbæk Kommune. Skalaen i planområdet og de nære omgivelser.

Visualiseringer

Der er udarbejdet en række visualiseringer, som har til formål at anskueliggøre, hvordan en realisering af lokalplanen vil påvirke omgivelserne visuelt. Visualiseringerne er lavet fra to standpunkter fra henholdsvis Lyngbygårdsvej og Toftebæksvej. På visualiseringerne vises det planlagte byggeri i lokalplanområdet.

De eksisterende bygninger i området er ikke udpræget synlige fra de nærliggende omgivelser ved Lyngbygårdsvej og Toftebæksvej. Dette skyldes blandt andet, at planområdet er omgivet af høj beplantning med træer og buskebeplantning.



Kilde: Nordic Office of Architecture, maj 2026.



Kilde: Nordic Office of Architecture, maj 2026.

Skyggediagrammer

Der er udarbejdet skyggediagrammer som har til formål at anskueliggøre, hvordan en realisering af det planlagte byggeri vil påvirke omgivelserne med hensyn skyggepåvirkninger.

Skyggediagrammer

Vintersolhverv, 21. december



Kl. 9.00

Forårsjævnøgn, 21. marts



Kl. 9.00

Sommersolhverv, 21. juni



Kl. 9.00

Efterårsjævnøgn, 21. september



Kl. 9.00



Kl. 12.00



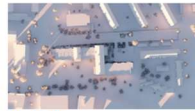
Kl. 12.00



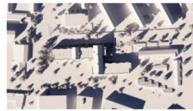
Kl. 12.00



Kl. 12.00



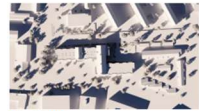
Kl. 15.00



Kl. 15.00



Kl. 15.00



Kl. 15.00

Kilde: Nordic Office of Architecture, maj 2026.

Bilag 1: Vurdering af flagermustræer. COWI maj 2026

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE 2026

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

VURDERING AF FLAGERMUSTRÆER

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

LYNGBYGÅRSDVEJ 2-4, 2800 KONGENS LYNGBY

INDHOLD

1	Indledning	2
2	Relevant lovgivning	2
3	Metode	2
4	Eksisterende forhold	2
5	Konklusion	14
6	Referencer	15

PROJEKTNR.

A298199

DOKUMENTNR.

001

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

April 2026

BESKRIVELSE

Vurdering af flagermustræer

UDARBEJDET

TEHS

KONTROLLERET

PRBS, MSON

GODKENDT

MSON

1 Indledning

Lyngby-Taarbæk kommune har bedt COWI om at undersøge træerne omkring matriklen beliggende på Lyngbygårdsvej 2-4, for at få afklaret om nogle af træerne er potentielt egnede for flagermus, inden de evt. fældes. Den sydlige del af det besigtigede område ligger på lokalbanens matrikel (217b).

På baggrund af en naturbesigtigelse udført af COWI d. 21. april 2026, vurderes det i indeværende notat, om der er behov for flagermusundersøgelser. Ved naturbesigtigelsen blev samtlige træer undersøgt for forekomst af egnede yngle- og rastelokaliteter for flagermus.

2 Relevant lovgivning

Myndigheden skal, jf. habitatbekendtgørelsens § 10 ved administration af de i § 7 nævnte bestemmelser, vurdere eventuelle påvirkninger på plante- og dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, herunder alle 17 arter af flagermus. Der må ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis en planen, projektet eller lignende kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-arterne eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Beskyttelsen af bilag IV-arter gælder overalt i landet, dvs. ikke kun indenfor Natura 2000-områderne. Yngle- og rasteområder betragtes i denne sammenhæng ikke nødvendigvis i snæver forstand, og ved vurderingen kan der anlægges en bred, økologisk betragtning af yngle- og rasteområder til grund (den såkaldte vedvarende økologiske funktionalitet).

3 Metode

Alle træer indenfor det besigtigede område blev gennemgået for hulheder, stammesprækker, løst bark eller spættehuller, der kan benyttes af flagermus som yngle- eller rastelokaliteter. Ved besigtigelsen blev der benyttet kikkert, for at vurdere dybden af hulhederne.

4 Eksisterende forhold

Det besigtigede område består af enkeltstående træer og levende hegn omkring matriklerne på Lyngbygårdsvej 2-8.

Vegetationen indenfor det besigtigede område består overvejende af enkeltstående træer og træer der indgår i levende hegn. Hovedparten af træerne er sunde og uden større hulheder, stammesprækker, løs bark eller spættehuller.



Figur 4-1: Oversigt over det undersøgte område (gul markering) ved Lyngbygårdsvej 2-4.

Træer langs med Lyngbygårdsvej 2-4



Figur 4-2: Træ 1 – med hulhed på øvre gren.

Træ 1 (Figur 4-2) har en enkelt hulhed på en af de øvre grene med en diameter på ca. 5 cm, der går langt ind i grenen. Når træets blade er sprunget ud, vurderes de ikke at forhindre ind- og udflyvning for flagermus, hvorfor hulheden stadig vil kunne benyttes af enkeltindivider af flagermus til dagsrast.



Figur 4-3: Træ 2 – med to mindre hulheder efter beskæring af grene.

Træ 2 (Figur 4-3) har to mindre hulheder med en diameter på ca. 5-7 cm på to af dets øvre, større grene. Når træets blade er sprunget ud, vurderes det at hulhederne stadig vil være tilgængelig for ind- og udflyvende flagermus, og herved kunne benyttes til dagsrast af enkeltindivider.



Figur 4-4: Træ 3 – med større hulhed i stammen.

Træ 3 (Figur 4-4) har en større hulhed med en diameter på ca. 10 cm i den øvre stamme som går dybt ind i træet. Hulheden vil kunne benyttes af flagermus som yngle- og rastelokalitet.

Træer langs med cykelstien (sydlige side af matriklen)



Figur 4-5: Træ 4 med lavt siddende hulhed.

Træ 4 (Figur 4-5 og Figur 4-6) har en hulhed ca. 1,5 meter overjorden med en diameter på ca. 5 cm, der går dybt ind i træet. Hældningen går nedad, hvorfor hulheden udelukkende egner sig som periodisk dagsrast for enkeltindivider af flagermus, da der kan forekomme vandansamlinger nede i hullet, hvilket gør det uegnet for ynglende- eller overvintrende flagermus.



Figur 4-6: Nærbillede af hulhed på træ 4.



Figur 4-7: Træ 5 – Meget løs bark, sprækker og mindre hulheder.



Figur 4-8: Træ 5: Hvor den store sprække på højre side også kan ses.

Træ 5 (Figur 4-7 og Figur 4-8) er en beskåret, død eller døende birkestamme med meget løs bark og lommer, hvor flagermus vil kunne finde dagsrast. Desuden er der mindre sprækker og hulheder i træet. Det er mest sandsynligt, at træet vil blive benyttet af flagermus til dagsrast, da sprækkerne og hulhederne vurderes til at være for små til at udgøre egnede ynglesteder eller lokaliteter for vinterrastende flagermus.



Figur 4-9: Træ 6: Træ med dyb hulhed i 1,5 meters højde.



Figur 4-10: Nærbillede af hulheden i træ 6.

Træ 6 (Figur 4-9 og Figur 4-10) har en større og dyb hulhed ca. 15, meter over jorden. Hulheden er dog nedadgående og relativt eksponeret ud mod cykelstien, hvorfor der er chance for at vand kan samles nede i bunden. Dette gør hulheden uegnet for ynglende eller vinterrastende flagermus. Men den kan benyttes af dagsrastende flagermus.

Træer langs med Toftebæksvej



Figur 4-11: Træerne langs Toftebæksvej.

De store platantræer der står ud til Toftebæksvej har alle mange ar efter afskårne grene, hvor der er anlæg til eller begyndende hulheder. Ingen af disse hulheder var ved besigtigelsen dybere end 2 cm, og ingen af dem gik ind i træerne, hvorfor disse træer vurderes uegnet for ynglende og rastende flagermus.

5 Konklusion

Der findes langs den sydlige og nordlige del af det besigtigede område i alt seks træer der er egnede for flagermus, da de har spættehuller eller andre hulheder, og det kan derfor ikke udelukkes at flagermus vil benytte disse som yngle- eller rastelokaliteter.

Det vurderes på baggrund heraf, at der skal foretages flagermuslytninger jf. *Håndbogen om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV* (Morten Elmeros, 2023) For at klarlægge hvorvidt træerne benyttes af flagermus og i så fald hvilke/n art(er).

Lytningerne skal foretages ved disse træer i to adskilte nætter i yngletiden (20. juni – 7. august) og én nat i sensommeren (16. august – 15. september) med henblik på at fastlægge om træerne benyttes af flagermus.

Ved fældning af træer med hulheder der er udpeget som værende egnet for flagermus, også selvom en senere undersøgelse viser at træerne ikke benyttes af flagermus, skal disse træer erstattes i forholdet 1:2. Erstatningen skal ske ved at lave kunstige hulheder i blivende træer, i umiddelbar nærhed af de eksisterende træer.



Figur 5-1: Oversigt over placeringen af de seks træer (træ 1-3 ud mod Lyngbygårdsvej og træ 3-6 ud mod lokalbanens sti) der er udpeget som værende egnet for flagermus.

6 Referencer

Morten Elmeros, E. T. (2023). *Opdatering af: Håndbogen for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV*. DVE, Aarhus Universitet.

Bilag 2: Visualiseringer. Nordic Office of Architecture, maj 2026

Før



Grunden set fra Lyngbygårdsvej mod vest. Billederne er behandlet med kunstig intelligens.

Efter



Før



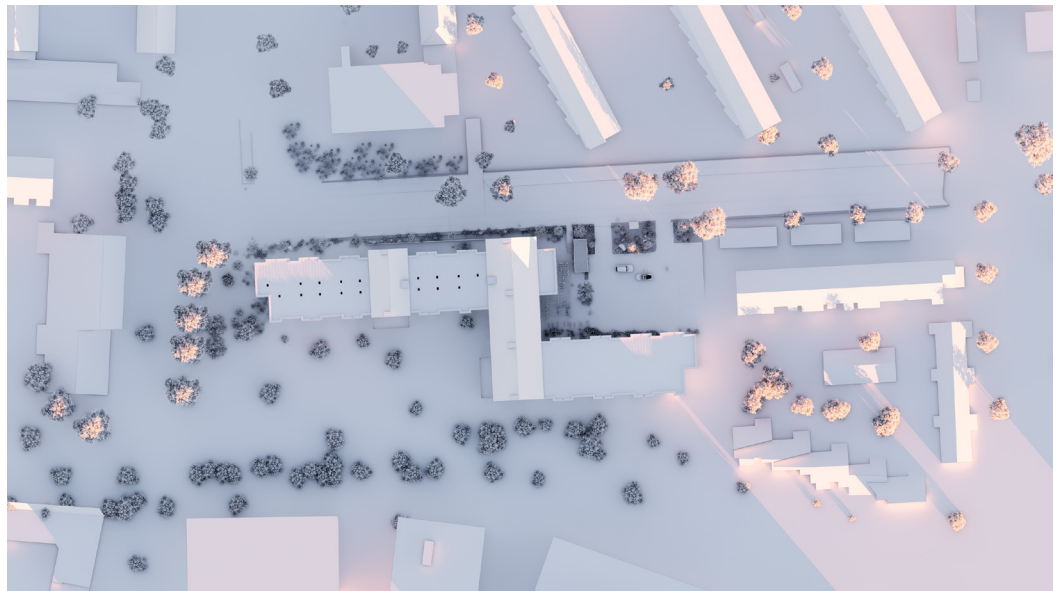
Grunden set fra Toftebæksvej mod syd. Billederne er behandlet med kunstig intelligens.

Efter

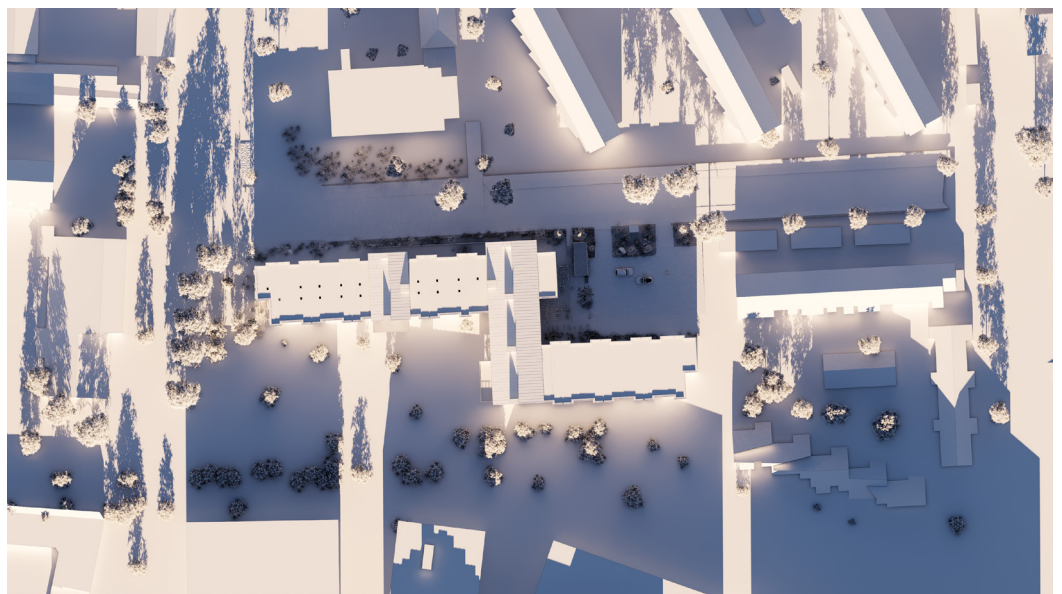


Bilag 3. Skyggediagrammer: Nordic Office of Architecture, maj 2026

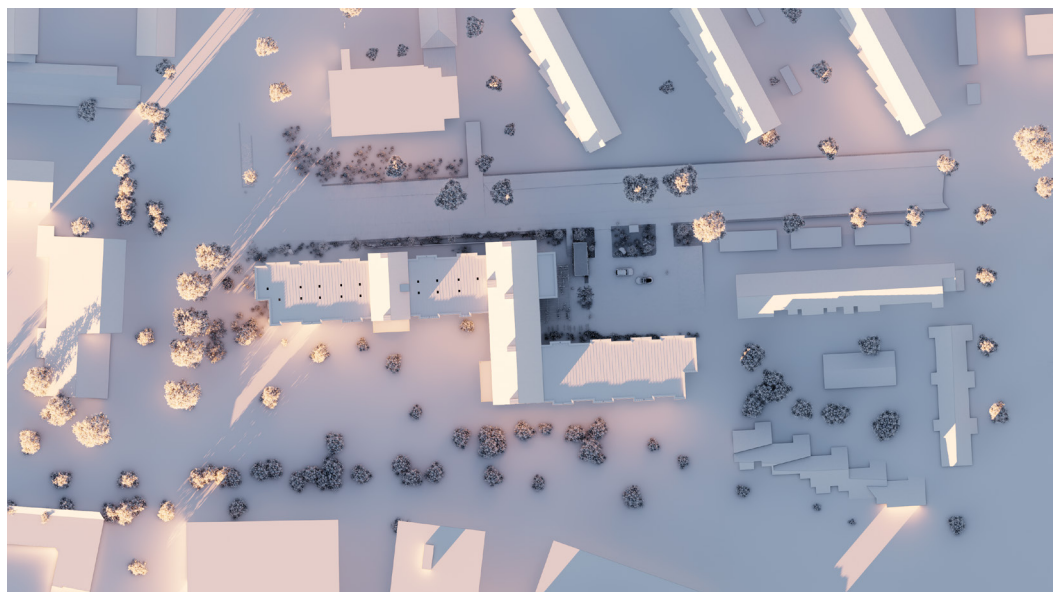
Vintersolhverv,
21. december, kl. 9.00



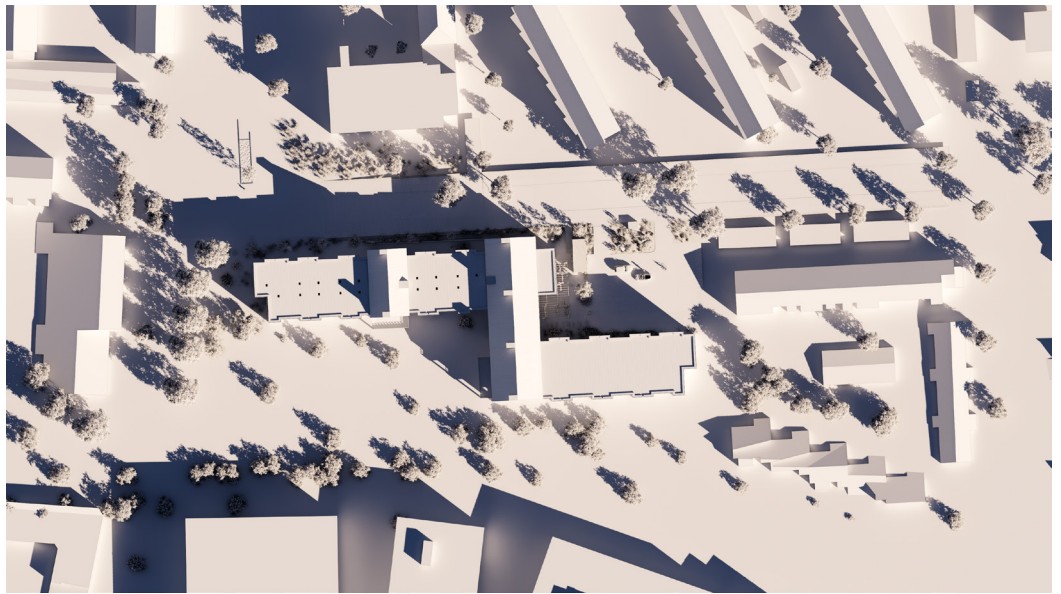
Vintersolhverv,
21. december, kl. 12.00



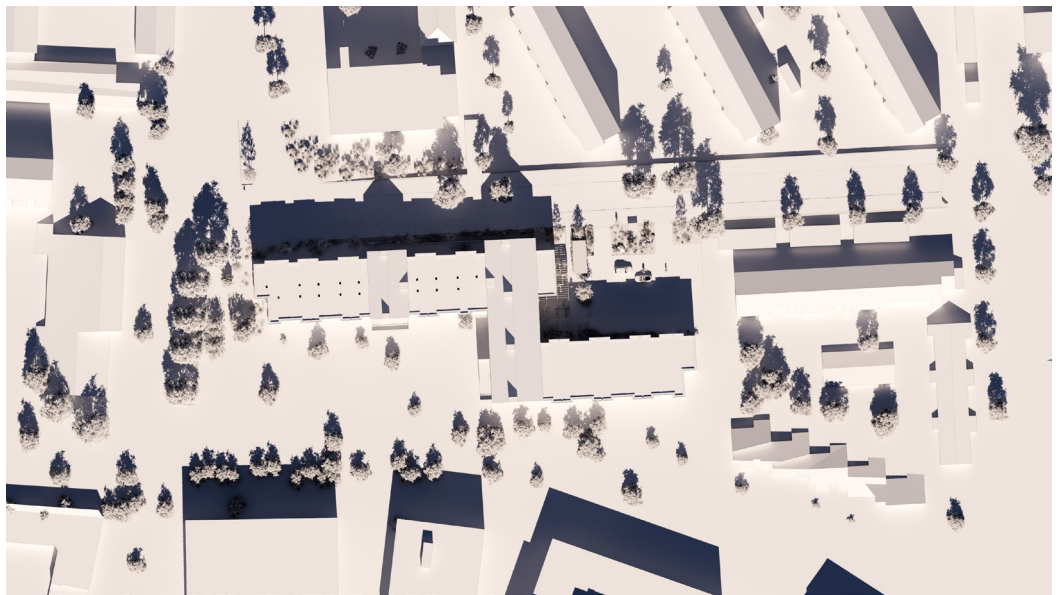
Vintersolhverv,
21. december, kl. 15.00



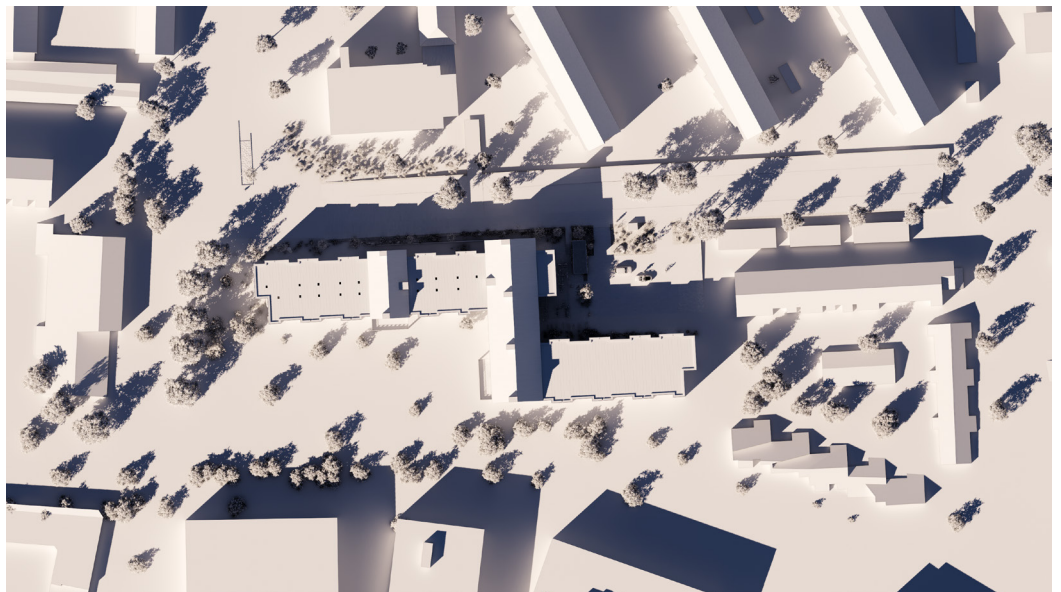
Forårsjævnøgn,
21. marts, kl. 9.00



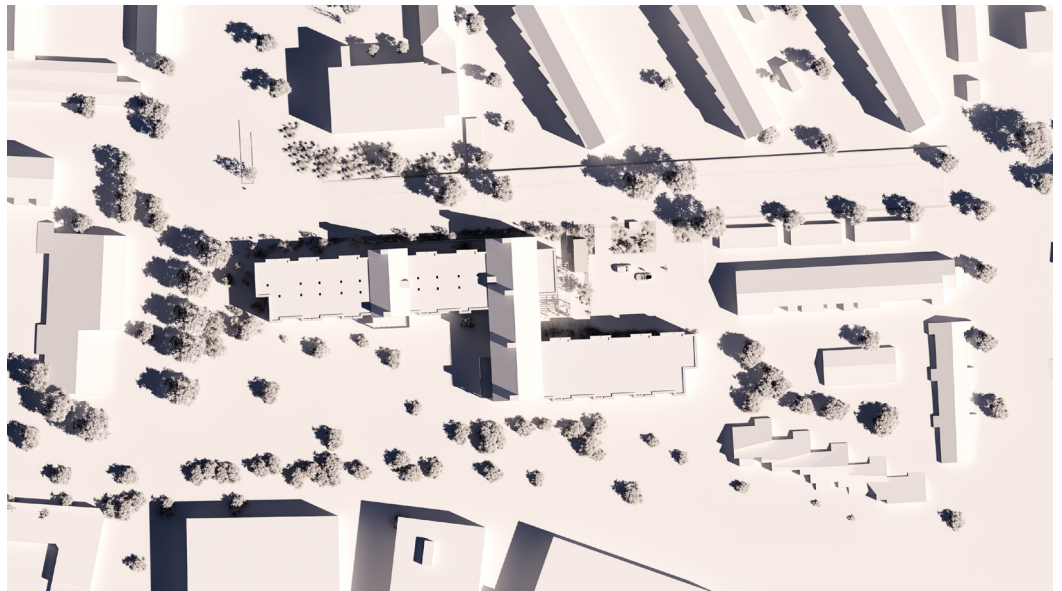
Forårsjævnøgn,
21. marts, kl. 12.00



Forårsjævnøgn,
21. marts, kl. 15.00



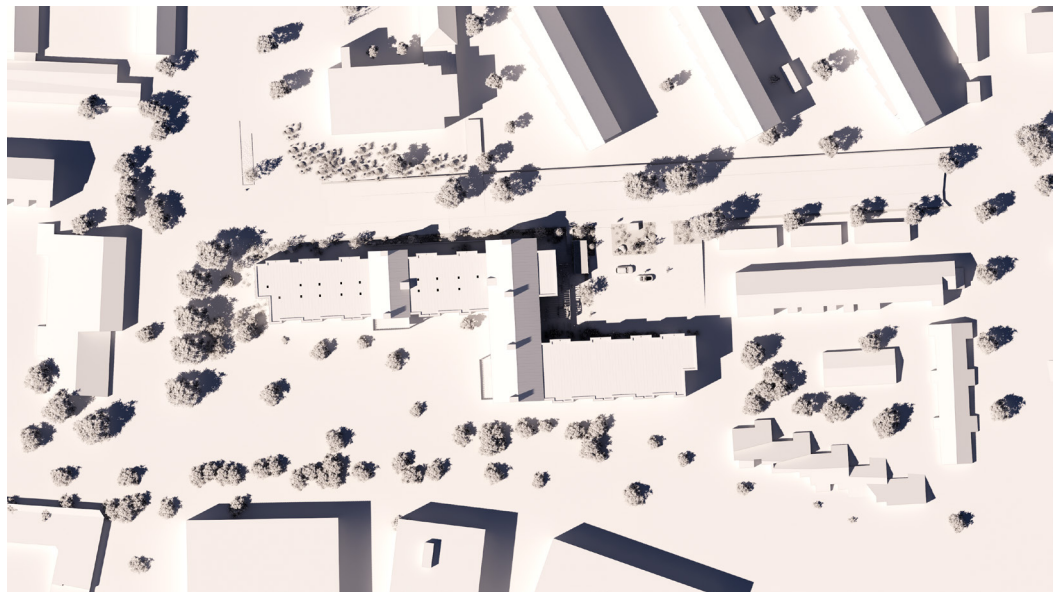
Sommersolhverv,
21. juni, kl. 9.00



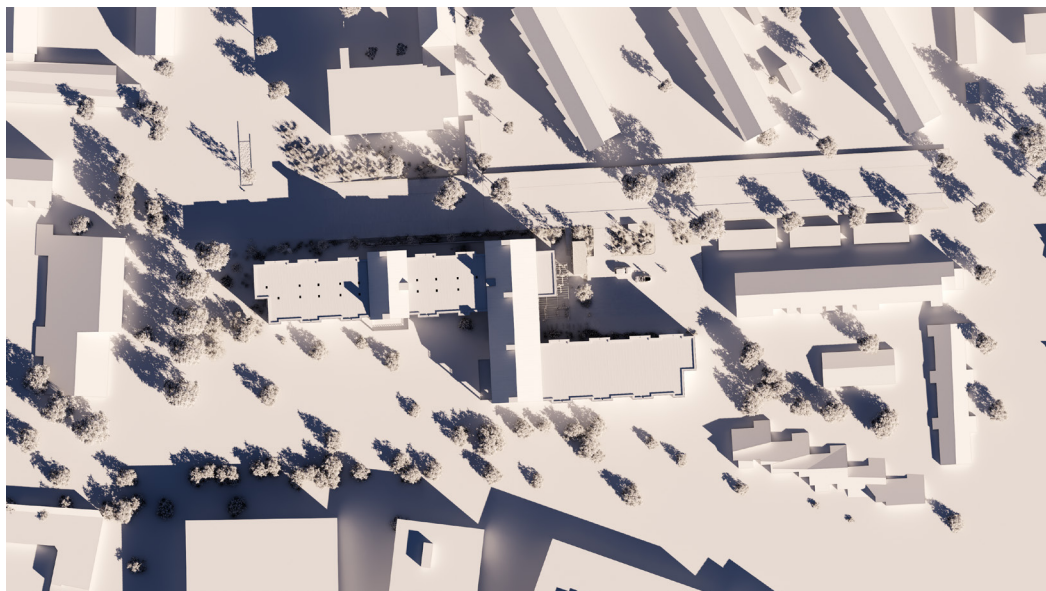
Sommersolhverv,
21. juni, kl. 12.00



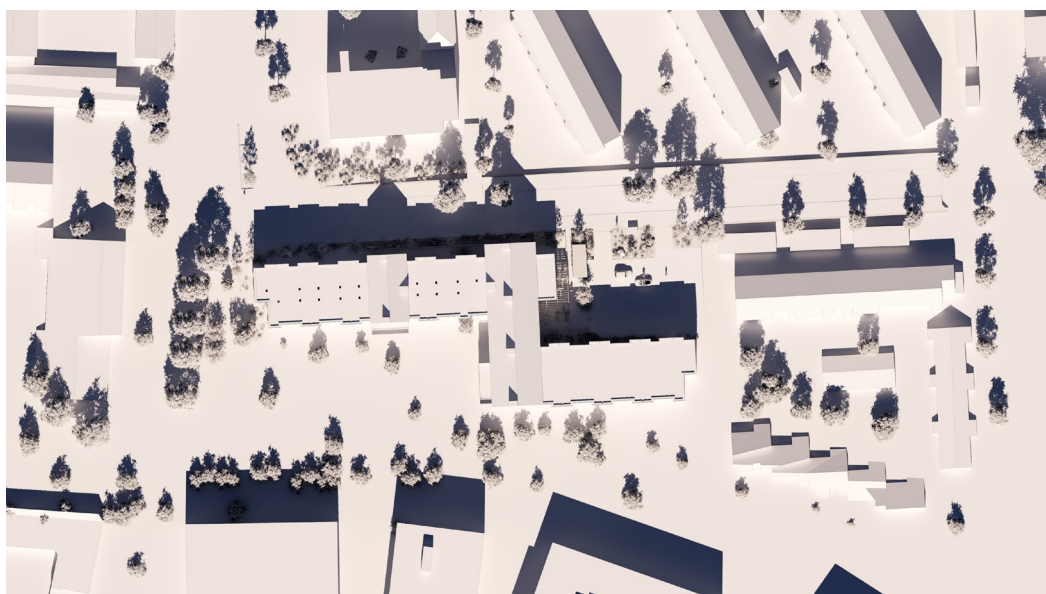
Sommersolhverv,
21. juni, kl. 15.00



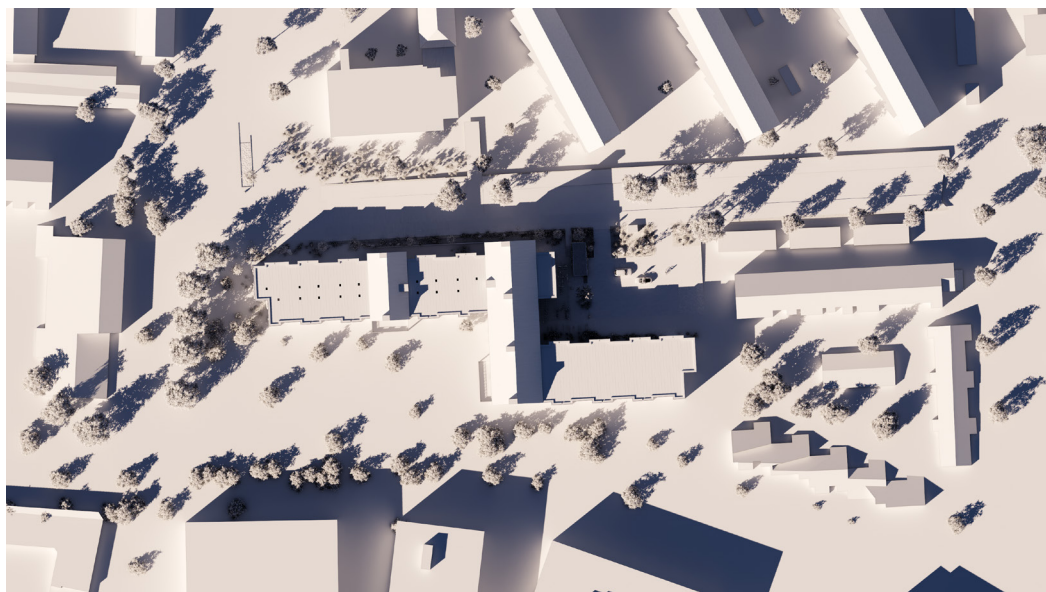
Efterårsjævn døgn,
21. marts, kl. 9.00



Efterårsjævn døgn,
21. marts, kl. 12.00



Efterårsjævn døgn,
21. marts, kl. 15.00



Skydiagrammer. Nordic Office of Architecture

Simuleringerne er foretaget med udgangspunkt i en bygningshøjde, der på det højeste sted er 16,92 m målt ved saddeltagenes tagryg. Ved de flade tages er højden 11,06 m målt ved murkronen. Lokalplanen giver mulighed for at opføre i op til 20 m med punktvis overskridelser ved f.eks. ventilation og skorsten.