

Referat
af
borgermøde om Lokalplan 315
for plejehjem Lyngbygårdsvej 2-4
Borgermøde den 12.8.2026 på Rådhuset

Formand for Byplanudvalget John Tefke bød velkommen. Direktør i Lyngby-Taarbæk Kommune Pernille Holmgård redegjorde for behovet for flere plejeboliger frem til 2036, herunder at Lystoftebakken udfases på grund af utidssvarende bygninger. Samlet set skal der bygges to nye plejehjem med omkring 200 plejeboliger frem mod 2036.

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at det ene plejehjem skal være et friplejehjem i bynære omgivelser. Mange lokaliteter er blevet undersøgt, og valget er faldet på Lyngbygårdsvej som den mest velegnede lokalitet.

Arkitekt Susanne Koch, Lyngby-Taarbæk Kommune, gennemgik indholdet af lokalplanforslaget, kommuneplantillægget og den tilhørende miljørapport samt tidsplanen. Høringen udløber den 7. september 2026, og høringssvar sendes til lokalplan315@ltk.dk eller Kommunalbestyrelsen, Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17, 2800 Kgs. Lyngby.

Arkitekt Marcus Vesterager, Nordic Office of Architecture, gennemgik projektet, herunder de fælles udearealer og karnapmotivet, der er med til at bryde facaderne op. Der arbejdes fortsat med bearbejdningen af gavle og skorstene.

Direktør Ulrik Ahrendt-Jensen, OK-Fonden, fortalte kort om OK-Fondens virke. Det er en selvejende non-profit-organisation, som bl.a. driver plejehjem, herunder lokalt Lystoftebakken. I driften af plejehjem lægges der vægt på hjemlighed, gode måltider og især muligheden for tilkøb af særlige ydelser. En friplejebolig vil koste det samme som en tilsvarende og sammenlignelig nyetableret almen plejebolig.

Dernæst var der mulighed for at stille spørgsmål fra salen

I den efterfølgende debat var der særligt fokus på skyggegener for bebyggelsen Lyngvangen, størrelsen på byggeriet, fældning af plataner på Lyngbygårdsvej, trafik og parkering til plejehjemmet samt den bynære placering.

Skyggegener for Lyngvang: Det nye byggeri kommer til at give yderligere skyggegener ud over dem, som byggeriet på Kanalvej allerede giver. Skyggediagrammet kl. 19 viser, at fællesterrassen kommer til at ligge i skygge. Der bør skæres ned på etageantallet mod Lyngvang, så skygge- og indbliksgener undgås. Byggeriet bør skubbes mod Toftebæksvej, så der bliver bedre afstand til Lyngvang. Saddeltagene bør undlades eller vendes, så de går parallelt med Lyngbygårdsvej.

Svar: Skyggediagrammet for kl. 19 er ikke retvisende, idet der er medtaget træer inde på Lyngvangs fællesarealer, som ikke eksisterer. Der udarbejdes nye og retvisende skyggediagrammer med og uden saddeltage. Teknikken er skjult under saddeltagene. At lægge teknik i kælderen vil fordyre projektet. Den økonomiske ramme skal holdes, for at prisen for en plejehjemsplads kan fastholdes. Hvis byggeriet forskydes mod Toftebæksvej,

bliver udearealerne placeret længst mod øst. Af hensyn til ikke-selvhjulpne beboere skal fællesfaciliteter både ude og inde placeres centralt i bygningen.

Størrelsen på byggeriet: Der mangler visualiseringer set fra Lyngvang. Der bør skæres ned på antallet af etager. Byggeriet bør rykkes væk fra Lyngbygårdsvej, så platanerne kan bevares. Saddeltagene bør vendes, så de ligger parallelt med Lyngbygårdsvej.

Svar: Hvis byggeriet skal gøres mindre, bliver der færre plejehjemspladser. Der er brug for alle pladser i forhold til antallet af ældre, der forventes at få brug for en plejehjemsbolig. Det er vigtigt for at kunne rekruttere personale bredt, at plejehjemmet har en god størrelse. Højderne på byggeriet stemmer overens med den bynære placering. Bliver der færre beboere, bliver det dyrere for de kommende beboere. Byggeriet kan ikke rykkes mod syd, da der er tale om lokalbanens areal. Hvis byggeriet gøres smallere for at holde større afstand til Lyngbygårdsvej, vil det være nødvendigt at reducere antallet af boliger mod Lyngbygårdsvej. Saddeltagene gemmer teknik og er placeret over fællesfunktionerne inde i bygningerne.

Plataner på Lyngbygårdsvej: Fældning af platanerne er i modstrid med den vedtagne træpolitik, flyt byggeriet mod syd så platanerne kan bevares.

Svar: Træer skal som hovedregel bevares. Det er blevet undersøgt, om platanerne kan bevares. Det er ikke muligt, da det nye byggeri kommer for tæt på vejskellet. Der bliver plantet lind som erstatning for de fældede plataner. Byggeriet kan ikke rykkes mod syd, da det er privatbanens areal.

Trafik og parkering: Der kommer til at være meget trafik til og fra plejehjemmet. Toftebæksvej er meget trafikeret, og Lyngbygårdsvej er skolevej og stærkt trafikeret. Der er for lidt parkering. Der er en del servicetrafik udover besøgende og personale. Er det muligt at etablere en parkeringskælder?

Svar: Der er ikke p-normer for plejehjem. Det er OK-Fondens erfaring, at det meste personale kommer med offentlig transport eller cykler. Placeringen er meget god i forhold til kollektiv trafik. En parkeringskælder vil fordyre projektet betydeligt. Efterfølgende undersøger OK-Fonden også omfanget af servicetrafikken til og fra Lystoftebakken, som drives af OK-Fonden og er af en tilsvarende størrelse.

Øvrige spørgsmål: Er en bynær placering god for demente? Bør der i stedet være fokus på natur? Der skal være fokus på et godt indeklima. Hvor store er boligerne, og kommer der rystelser i byggeperioden?

Svar: Et bynært plejehjem er et godt supplement, da der er beboere, som er vant til at bo i byen. Der bliver mulighed for at finde ro på terrassen. De ældre efterspørger forskellige muligheder for valg af plejehjem. I projekteringen er der stort fokus på indeklima og temperatur. En plejebolig er inklusive andel i fællesarealer ca. 65 m², hvor den private andel udgør omkring 30-35 m². Der bliver ikke pælefundering, og byggeriet kommer til at følge kommunens forskrifter. OK-Fonden vil i lighed med tidligere byggerier danne en nabogruppe i forbindelse med Lyngbygårdsvejprojektet..

Velkommen til borgermøde

- Kl. 19.00: Velkommen v/formand for Byplanudvalget John Tefke
- Kl. 19.05: Kort om planproces og planforslagene i høring v/Lyngby-Taarbæk Kommune
- Kl. 19.15: Præsentation af projektet (20 minutter) og friplejehjemskonceptet v. bygherreorganisationen (10 minutter)
- Kl. 19.45: Spørgsmål i plenum, ordstyrer formand for Byplanudvalget John Tefke
- Kl. 20.30: Spørgerunden slutter
- Kl. 20.30: Tak for i aften



Deltagere

Fra Lyngby-Taarbæk Kommune:

- Formand fra Byplanudvalget John Tefke
- Direktør Pernille Holmgaard
- Centerchef Charlotte Holde Østerby
- Centerchef Sidsel Poulsen
- Afdelingschef Anna Thun
- Afdelingschef John Halkær Kristiansen
- Byplanlægger Sara Klitsgaard
- Chefkonsulent Bo Vilberg
- Arkitekt Susanne Koch

Fra PFA:

Lasse Schwartz

Fra Nordstern:

Ole Teilmann

Mikkel Westergaard

Søren Lengsholm

Fra OK fonden:

Ulrik Ahrendt-Jensen

Kasper Vejgaard

Fra Nordic office of architecture:

Marcus Vesterager

Mads Lund

Baggrund

- Befolkningsprognoser for de kommende 10 år viser, at der bliver væsentligt flere ældre i kommunen. Flere vil derfor have behov for pleje.
- Prognoserne betyder et behov for flere plejeboliger svarende til yderligere ca. 57 pladser i 2030 stigende til ca. 141 pladser i 2036
- Forudsætter 2 nye plejehjem med samlet cirka 200 plejeboliger, hvor et plejehjem også erstatter Lystoftebakken (61 plejeboliger), som er utidssvarende.
- Få mulige lokationer til nye plejehjem. Gerne et bynært.



Politiske beslutninger

- 21. juni 2021 besluttede Kommunalbestyrelsen at der skal arbejdes med etablering af friplejeboliger.
- 26. november 2025 besluttede Byplanudvalget, at PFAs projekt kan danne grundlag lokalplanforslag, kommuneplantillæg og miljøvurdering.
- 25. juni 2026 besluttede Kommunalbestyrelsen at sende lokalplanforslag 315, kommuneplantillæg 6/2026 med tilhørende miljøvurdering i høring.

Høring om:

- Lokalplanforslag 315
- Kommuneplantillæg 6/2025
- Miljørapport
Miljøvurdering af Lokalplan
315 og Kommuneplantillæg
6/2025



LOKALPLAN For plejehjem Lyngbygårdsvej 2-4

315
FORSLAG



6/2025 Lyngbygårdsvej Vest

Lyngbygårdsvej Vest



Hovedtidsplan for friplejehjem projektet

**Plangrundlag
November
2025**

**Planforslagene
godkendes og
offentlig høring
juni-september
2026**

**Borgermøde
12.8.2026**

**Fremlæggelse
til evt.
vedtagelse
november**

- Byggeperiode februar 2028 – januar 2030



Forslag til lokalplan 315

§ 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.

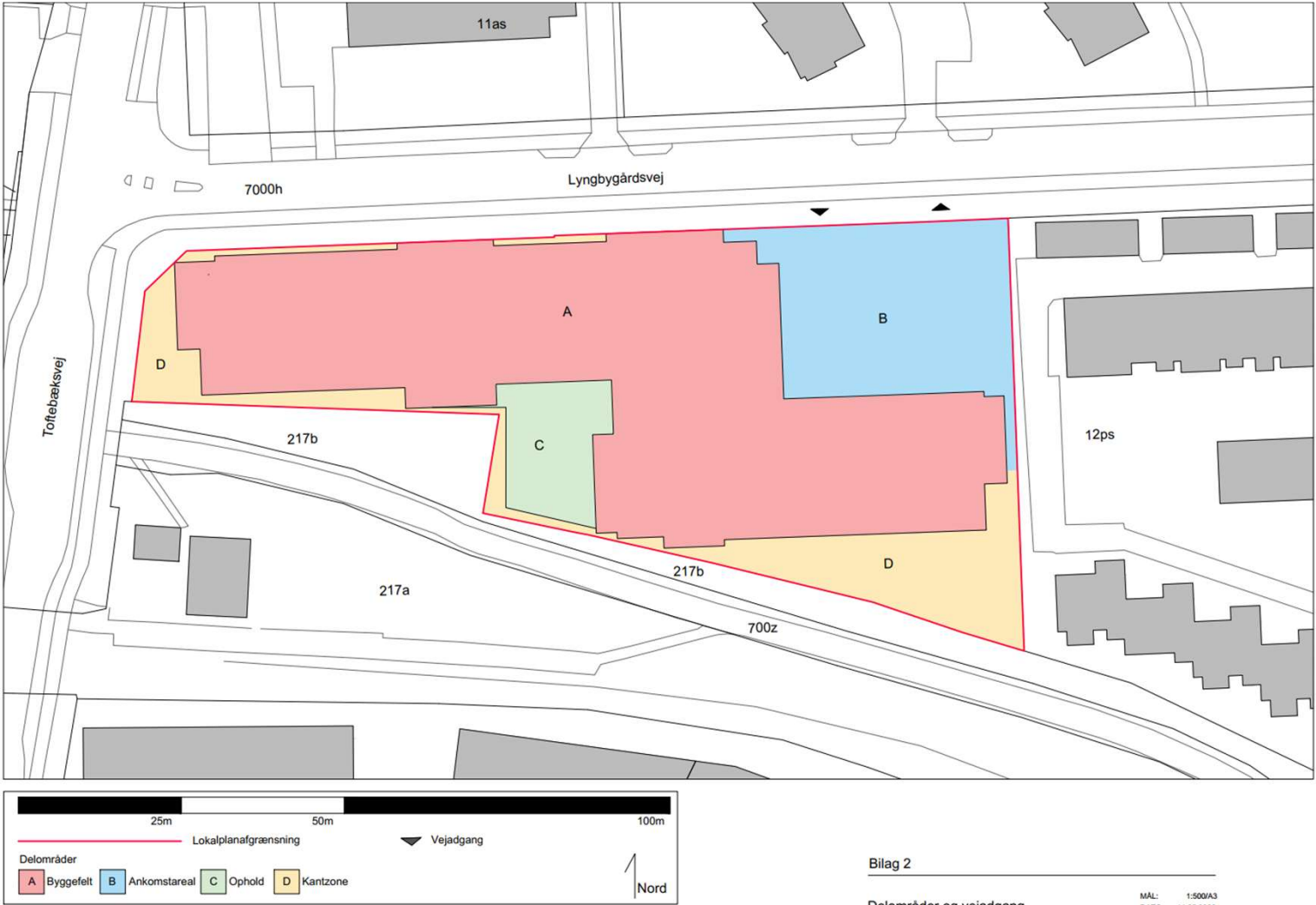


Forslag til lokalplan 315

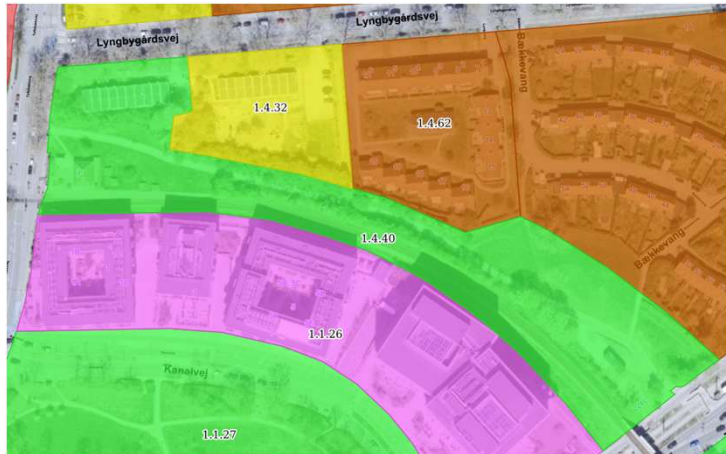
- Lokalplanområdet fastlægges til offentlige formål, pleje-og ældreboliger og andre beskyttede boligtyper med tilhørende fællesfaciliteter såsom dagtilbud, cafe, servicefaciliteter, sundhedsfremme.
- Mulighed for at bygge 95 plejeboliger, i alt 7.300 m² etageareal. Hertil kommer 800 m² kælder og teknik under saddeltag.
- Maks. højde for bygninger med saddeltag 18 m, maks. højde for bygninger med fladt tag 12m og 3 etager.
- Mustensfacader og mørke saddeltage.
- Der indrettes 15 parkeringspladser og 21 cykelparkeringspladser.



Forslag til lokalplan 315



Kommuneplantillæg 6/2025



Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til offentlige formål, pleje- og ældreboliger og andre beskyttede boligtyper med tilhørende fælles- og servicefaciliteter.

Kommuneplantillæg 6/2025 justere rammeafgrænsningen for 1.4.32 og 1.4.40 og giver mulighed for at nyt ramme 1.4.32 fastlægges til offentlige formål, en bebyggelsesprocent på 130 i maks. tre etager.



Miljøvurdering

- Trafik: Der er foretaget trafiktælling. Årsdøgntrafik på Lyngbygårdsvej, 973 biler pr. døgn, gennemsnitshastighed 35 km/t. Antallet af ansatte og besøgende vurderes at være af begrænset størrelse. Projektet vurderes derfor ikke at give trafikale problemer.
- Habitatundersøgelse: Der er identificeret træer med potentiale som levesteder for flagermus. Der foretages lytninger og eventuelle erstatningsforanstaltninger inden fældning.
- Påvirkning af bymiljøet: Den nye bebyggelse i op til tre etager vil erstatte eksisterende pavilloner og være synlig fra nærområdet. Afskærmes delvist af eksisterende beplantning mod Ermelundsstien.



Høring fra 29. juni 2026 til 7. september 2026

Skriv til lokalplan315@ltk.dk

Eller

Kommunalbestyrelsen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby



Ankomstareal set fra Lyngbygårdsvej



Plejehjem set fra Toftebæksvej



Situationsplan



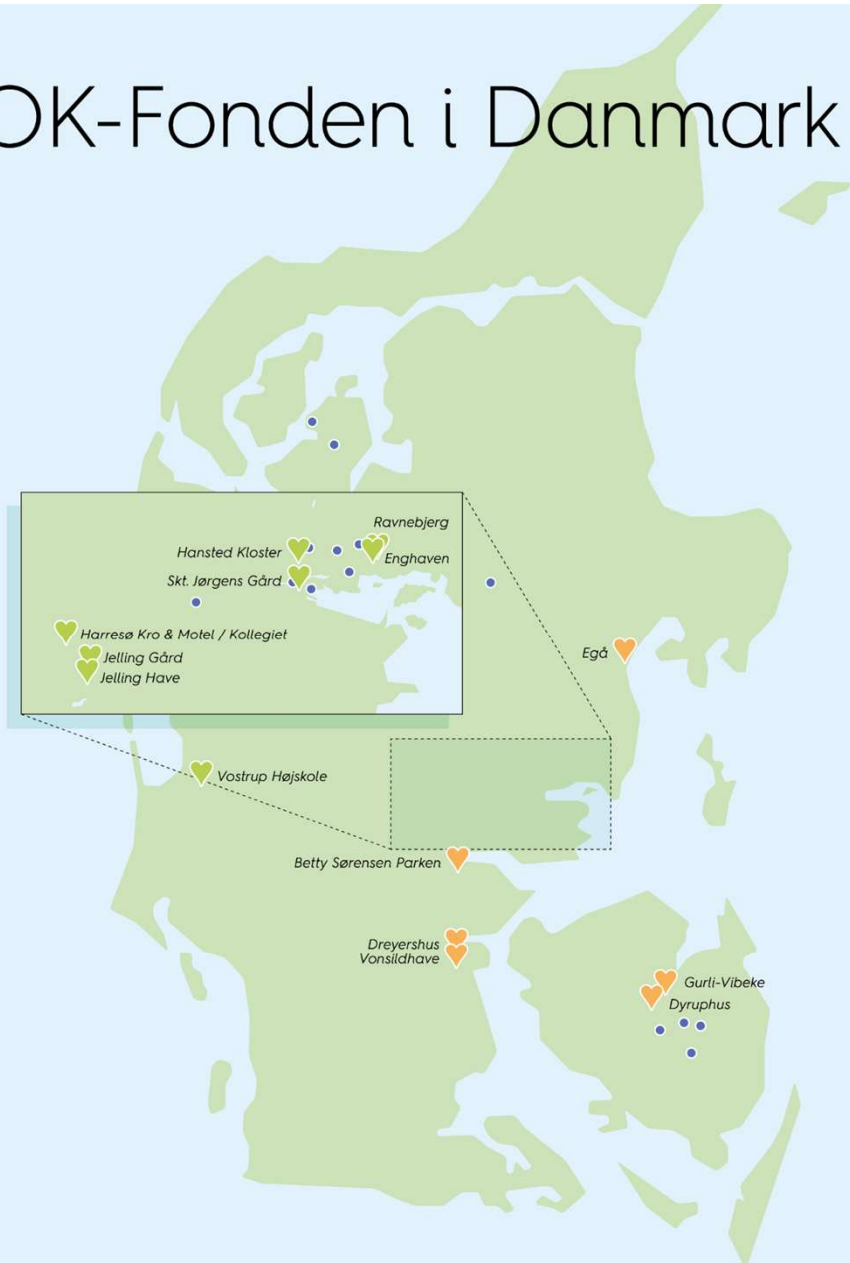


OK Fonden

OK-Fonden er en selvejende erhvervsdrivende fond, der driver psykiatriske bosteder, plejehjem og hospice, som arbejder for at mennesker kan forfølge deres drømme og leve livet – hele livet.

Det økonomiske overskud, vi genererer, bliver i fonden og bruges til udvikling og investeres på den måde tilbage i velfærd.

OK-Fonden i Danmark



Livet skal leves - hele livet



OK-Fonden har siden 1969 arbejdet for at forbedre livskvaliteten for ældre og psykisk sårbare mennesker. Vores udgangspunkt er, at mennesker i sårbare situationer skal have mulighed for at leve et liv med selvbestemmelse, værdighed og mening.

Vi arbejder målrettet på at være en professionel og økonomisk sund organisation med høj kvalitet inden for pleje og psykiatri. Høj faglighed og professionalisme er tæt forbundet med hjertelighed og omsorg.

Når man bor på en af OK-Fondens enheder, er det først og fremmest et hjem for den enkelte beboer. Det hjemlige miljø samt beboerens ønsker og behov er afgørende for vores tilgang.

Ledere og medarbejdere driver selvstændigt deres enheder inden for den fælles strategiske og værdimæssige ramme. Det er en tillidsbaseret tilgang, som styrker dømm- og handlekraften og bidrager til, at det er beboernes behov, der er styrende for vores måde at gøre tingene på.

Vi siger det, vi gør, og gør det, vi siger. Det skaber den ordentlighed, som vi mener er afgørende for at skabe trygge hjem for beboerne, et tillidsfuldt samarbejde med de pårørende og et troværdigt samarbejde med kommuner og regioner.

OK-Fondens friplejehjem

Det hjemlige miljø, beboernes ønsker og behov er afgørende for vores tilgang

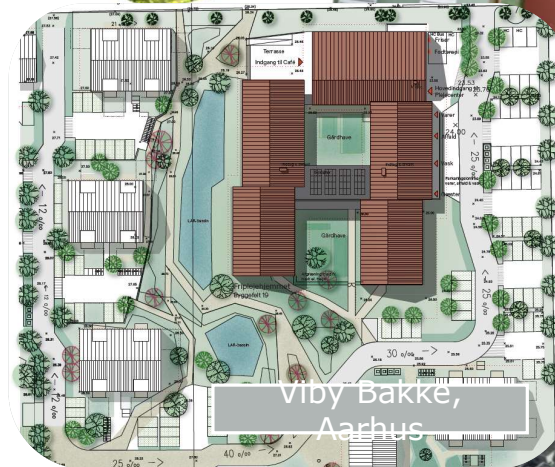
Høj faglighed og professionalisme er tæt forbundet med hjertelighed og omsorg.

Mad, måltider, aktiviteter og hverdagsliv er en vigtig del af hverdagen

Vi er først og fremmest et hjem for den enkelte beboer.

For at få en bolig på friplejehjem, skal man visiteres til en plejehjemsplads via kommune.

OK-Fonden driver tre friplejehjem og udvider med et nyt friplejehjem i Viby Bakke, Aarhus, som aktuelt er under opførelse.



Vores nuværende plejehjem i Lyngby



Selvejende institution Lystoftebakken

Alle visiterede beboere på Lystoftebakken vil være garanteret en bolig i det nye friplejehjem på Lyngbygårdsvej.

Tilkøbsydelser på vores friplejehjem

Tilkøbsydelserne varierer og tilpasses over tid og spænder bredt – fra praktisk hjælp til støtte, ledsagelse og aktiviteter



Eksempler på tilkøb på andre af vores friplejehjem:

- Ledsagelse – til lægebesøg, familiebesøg, indkøb
- Kæledyr – Hjælp til luftning, dyrlægebesøg
- Praktiske opgaver – hovedrengøring, handyman
- Mærkedage – planlægning og afholdelse af fest
- Wellness – spabad, massage, fodpleje
- IT og økonomi – hjælp til regninger, telefon, PC, tablet
- Indkøb – blomster, gaver, tøj



Spørgsmål?



Tak for i aften



Høring fra 29. juni 2026 til 7. september 2026

Skriv til lokalplan315@ltk.dk

Eller

Kommunalbestyrelsen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

