

4 Ravnholm-Maglebjerg kvarteret FORELØBIG UDGAVE 17.11.2019



A. Kortlægning og beskrivelse – se kort sidste side

Afgrænsning af Ravnholm-Maglebjerg kvarteret

Erhvervsområderne Ravnholm og Maglebjerg ligger i den nordlige del af Lundtofte området. Af kortet fremgår en opdeling i afsnittene **A, B, C (Ravnholm)** og **D og E (Maglebjerg)**, baseret på kvarterets forskellige bebyggelsestyper, deres samspil med landskabsformerne og deres historie.

Ravnholm området er afgrænset af Mølleåen mod nordvest og nordøst og mod syd af Nymøllevej. Indadtil opdeles området af Nærumbanen samt af et åbent dalstrøg omkring Ravnholmstien.

Maglebjerg området grænser mod nord mod Nymøllevej, mod øst ligger tennisbaner og boldbaner samt landsbyen, mod syd er grænsen Nøjsomhedsvej og villakvarterer og mod vest Schous Passage, en træbevokset grøn kile med nordsyd-gående stiforbindelse langs erhvervsområdet, og vest herfor børneinstitutioner og villakvarter.

Kvarterets bærende fortælling – historie og bebyggelsesstruktur

Placeringen af erhvervsområder i Ravnholm-Maglebjerg kvarteret ligger i direkte forlængelse af den tidlige industriudvikling langs Mølleåen med mange forskellige fabrikssamfund gennem tiderne. Den første produktion (vandmølle) kan spores tilbage til vikingetiden. Et øget behov for produktionsvirksomheder samt for administrative erhverv i tilknytning hertil har haft betydning for områdets udvikling. Området har været attraktivt for store virksomheder på grund af god infrastruktur, beliggenhed nær DTU og de store natur- og kulturhistoriske værdier. Store og økonomisk tunge virksomheders domiciler og aktiviteter har gennem tiderne præget området, og der har undervejs været skiftet ejerskab til de forskellige bygninger og hovedsæder.

Kort om virksomhedsudviklingen i områderne: I begyndelsen af 1900 tallet har der ligget mindre papirproduktion i tilknytning til Nymølle i Ravnholm (afsnit **A**), som dog kun overlevede få år. Et par bygninger har i perioden fra ca. 1915 været anvendt af mindre industrivirksomheder. I 1934 blev Schous fabrikker anlagt med produktion til de landsdækkende Schous Sæbehuse. Virksomheden gik konkurs i 1974, og Haldor Topsøe (ingeniørvirksomhed med forskning og afprøvning) overtog bygningerne. Otto Nielsen Emballage (produktion af plastemballage) fik domicil og produktion i Maglebjerg området (afsnit **D**) i 1969. En større lagerhal blev

opført i 1982 til emballageoplagring. Bygningerne, Nymøllevej 78, er i dag overtaget af Aquaporin (vandrensning ved biologiske metoder). Geoteknisk Institut (geotekniske undersøgelser) har store bygninger i Maglebjerg området. IBM (it-virksomhed) har haft hovedsæde i Ravnholm (afsnit B) fra 1977 med ganske markante bygninger, som i dag er overtaget af Haldor Topsøe. Den belgiske virksomhed Umicore, som i 2017 købte Haldor Topsøes forretningsområde for katalysatorer, har administration og forsøgsvirksomhed i Maglebjerg området. Herudover er der i afsnit D en række mindre servicevirksomheder. Et lille område (afsnit E) ud mod Schous passage, ejet af kommunen, anvendes til oplagspladser for mindre virksomheder. Det har tidligere været losseplads og er dermed forurenet og kan ikke bebygges før oprensning.

Hvert af de 5 afsnit har deres egen bebyggelsesstruktur og er tilpasset landskabet på forskellig vis:

Ravnholm området:

- **Afsnit A.** Ravnholm fabrikken og dens friarealer ligger på den lavtliggende åbrink ned mod Mølleåen. Området (Nymøllevej 55) fremstår som en lukket enklave med Nærum banen på den ene side og åen på den anden og et indgangshegn med låge, som angiver privat område. Området er ejet af Haldor Topsøe. Bebyggelsen består af produktionshaller, kontorer fra forskellige tidsaldre med bygninger i 2-3 etager med sadeltag, rytmisk placerede vinduer og gråmalede mure, der danner et harmonisk hele, adskilt af P-arealer og gårdrum med forfinede belægninger, stammehække og store grupper af rhododendron. Kun en enkelt bygning i den vestlige del adskiller sig i materialer, farver og dimensioner. Den er opført i 1967 og ombygget i 1986 med store glasfacader og bryder dermed delvist med harmonien i den øvrige bebyggelse. Vestligst i området ligger to små, bevaringsværdige gule huse med stråtag. I en periode har de været anvendt af Bjørn Wiinblad til keramikværksted og bolig. Senere har de været anvendt til bolig for gæster/forskere med tilknytning til Haldor Topsøe, men trænger nu til en større renovering både indvendigt og udvendigt. Ned mod Mølleåen skrånere et naturområde med vildtvoksende græs og spredte træer. Her er placeret borde og bænke samt en slået græssti langs åen, til anvendelse for virksomhedens medarbejdere.

- **Afsnit B.** Mølleåen snor sig nord og øst for området, og her tæt på de stejle skrånninger mod nordøst og et bakket dalstrøg mod sydvest, har et større kontorbyggeri fået plads, med IBM som oprindelig bygherre. Bygningerne, Haldor Topsøes Allé 1, der i dag rummer Haldor Topsøes hovedsæde, har adgangs- og parkeringsarealer langs Nymøllevej og ligger delvist skjult i terrænet med bevoksning. Bebyggelsen består af tre 2-3 etagers firkantede og sammenkoblede bygningskroppe, som i 1988 afsluttes med en halvcirkelformet bygning i 3 etager med spejlglasbeklædt facade ned mod Nærumbanen. Sidstnævnte bygning er gravet lidt ned i terrænet, og en stor gruppe fyrretræer er placeret i halvcirkelens midte og genspejles i den anonyme, lidt "belurende" glasfacade. Byggeriet, som blev lagt i smukt naturområde, vakte store borgerprotester. Området er som helhed omgivet af høje løvtræer og overdrevarsarealer med spredte tjørnebusk ud mod dalstrøget langs Ravnholm stien.

- **Afsnit C.** I 1977 lod IBM en større kontorbebyggelse opføre i røde mursten i 2-3 etager med borglignende tårne og glasgange, som forbinder de parallelforskudte bygningskroppe (Nymøllevej 85). Kontorbebyggelsen har adgangsvej fra og P-arealer ud til Nymøllevej, hvor en række høje løvtræer delvist skjuler bygningen. Bebyggelsen er højt placeret på kanten af dalskråningerne ned mod Nærumbanen og Ravnholmstien, og overdrevlandskabet mod nord er forholdsvis tæt beplantet med grupper af løvtræer, der bl.a. dækker bygningskroppene set fra Mølleåstien. Kontorbebyggelsen er med interne stier forbundet med afsnit B's kontorbebyggelse, der tidligere havde samme ejer. I dag har den bevaringsværdige bebyggelse, som er ejet af et ejendomsselskab, stået tom i en lang årrække, og et vist forfald på bygningskroppene kan spores.

Maglebjerg området:

- **Afsnit D.** Maglebjerg området ligger på en højtliggende, plan flade. Afsnit D rummer kontor- og produktionshaller af varierende omfang, form, bygningshøjde og materialer. Bygningshøjderne veksler mellem 1 og 3 etager, dog med flere høje skorstene, som kan ses viden om i nærliggende kvarterer. En dominerende bygning er opført Nymøllevej 78 (tilhørende Aquaporin - tidligere Otto Nielsen Emballage), som med sin bølgede aluminiumsvæg ligger lige op ad den ældste gård i Lundtofte landsby, Sognefogedgård.

En anden dominerende bygning er særligt synlig fra boldbanerne (Maglebjergvej 22). Det er en meget stor, grå betonhal med en høj, blå skorsten. Hallen blev opført i 1982 af emballagefabrikken, men den rummer nu forsøgsvirksomhed for Haldor Topsøe og Umicore.

Som eneste bygning i området har Geoteknisk Institut fået dispensation fra den maksimale bygningshøjde på 3 etager til en bygningshøjde på 4 etager på en enkelt tårnlignede bygning (Maglebjergvej 1). Mod Nøjsomhedsvej findes et ca. 20 m bredt beplantningsbælte med lille vandhul, som dækker indblik til en stor kontorbygning fra vejen og fra de omkringliggende villakvarterer. Bygningen (Nøjsomhedsvej 20) er opført af emballagefabrikken i 1992, men anvendes nu delvist af Umicore. Mod øst er plantet en høj bølgehæk med en række egetræer, som skiller erhvervsområdet fra boldbanerne. Inde i selve erhvervsområdet er der rækker af høje egetræer, som skjuler den store betonhal. De mindre erhvervsbygninger i den vestlige del af området har beplantning af havelignende karakter omkring indgangspartierne.

- **Afsnit E.** En del af Maglebjerg området anvendes som oplagsplads for forskellige små virksomheder. Der er småbygninger og skure af varierende størrelse og anvendelse og med selvgroet bevoksning. Området må ikke anvendes til overnatning/beboelse, da giftstoffer fra den tidligere losseplads siver op fra undergrunden. Langs områdets vestlige del findes en blandet skovbevoksning langs Schous Passage og stien, som forbinder Nøjsomhedsvej med Nymøllevej og adskiller erhvervsområdet fra villakvarteret.

Særlige rekreative og brugsmæssige forhold

Ravnholm området:

Ved vejankomsten til erhvervsbygningerne er der indrettet udstrakte parkerings- og adgangsarealer, med stiforbindelse videre for de ansatte til frokost- og friarealer med borde og bænke ud mod de tilstødende naturområder.

- **Afsnit A.** Området er kun tilgængeligt for ansatte eller efter aftale, og således ikke for almene rekreative brugere. Den slåede græssti langs sydsiden af Mølleåen er spærret af trådhegn både mod øst og vest, således at den i lokalplan 99 fra 1992 planlagte sti langs åen ikke kan benyttes gennem fabriksområdet. Ved Mølleåen er der opsat en landgangsbro for kanoer (med forbudsskilt for udefrakommende).

- **Afsnit B og C.** Der findes et net af interne stier mellem erhvervsbygningerne, med forbindelse videre til Ravnholmstien, Ravnholm station og stien langs jernbanen. Det er ikke skiltet, om der er offentlig adgang til stier og de uhegnede naturarealer ud mod Ravnholmstien og Mølleådalen. Det har været på tale at anvende erhvervsbebyggelsen i afsnit C til en international skole.

Maglebjerg området:

Langs hovedparten af den ydre rand af erhvervsområdet (**afsnit D og E**) er der træbevoksede bæltter med belagte stier (cykel/gang) ind imod de tilstødende sportsarealer eller boligområder. Dette er dog ikke tilfældet langs randen af Nymøllevej 78 ind imod boldbanerne.

Rumlige og visuelle sammenhænge

Ravnholm området:

De forskellige dele af området opleves generelt som karakterfulde helheder med fin skala-, form- og materialemæssig overensstemmelse mellem bygningerne og de markante terrænformer og bevoksninger. Erhvervsbebyggelserne med deres arkitektoniske værdier og særpræg fra forskellige tidsepoker rummer store kulturmiljøværdier. De omgivende naturarealer med deres kuperede åbne græsarealer, træbevoksninger og åløbet giver erhvervsområdet et stærkt naturpræg, der spiller sammen med de delvist tilslørede urbane bebyggelser.

De græs- og træbevoksede dalsider omkring Ravnholmstien, åen og Nærumbanen danner markante rande og landskabsrum, som kan opleves såvel inde fra bebyggelserne som af forbipasserende på stier og veje. De kraftige rækker af høje løvtræer langs Nymøllevej danner ramme om bygningerne og deres ankomst-/parkeringsarealer.

Særligt dominerende bygninger og bevoksninger er i Schous fabriksområdet (**afsnit A**) den høje tårnagtige bygning og gavlpartiet på den gamle produktionshal samt rhododendron-massiverne, som opleves fra Nærumbanen. Set fra Mølleåen fremtræder de lange erhvervsbygninger og især den nye kontorbygning i vest som relativt dominerende bygningslementer i det ellers naturprægede område.

I **afsnit B** udgør halvcirkelbygningen et dominerende træk i det naturprægede område og giver indtryk af 'overvågning' fra den ikke-transparente spejlglasbeklædte facade, set fra banen og stien langs denne.

I **afsnit C** er bebyggelsen omgivet af tætte bevoksninger, som tilslører bygningerne for indblik udefra.

Maglebjerg området:

Området fremtræder som et meget sammensat område med bygninger, bevoksninger og friarealer af varierende skala, form og særpræg.

- **Afsnit D** rummer en blanding af industri- og kontormiljøer, hvor bygningerne Maglebjergvej 22 og Nymøllevej 78 er af meget stor skala i forhold til resten af områdets bygninger. Den høje lyseblå skorsten ved fabriksanlægget Maglebjergvej 22 er meget dominerende set såvel fra dette kvarter som fra nabokvartererne. Størstedelen af områdets bygninger og deres friarealer er udadtil indrammet af rækker af høje løvtræer og hække. Således er området mod vest og syd helt afskærmet af skovbevoksningerne langs Schous Passage og Nøjsomhedsvej, der danner rand og rumdannelser indadtil i området. Bygningen Nymøllevej 78 ligger dog helt uden afskærmende bevoksning mod friarealerne i øst og danner dermed en kraftig og dominerende rand udadtil. Mod Nymøllevej i nord ligger bygningerne i Maglebjerg-området ligeledes uden indrammende bevoksning.

- **Afsnit E** fremtræder som et komplekst område med forskellige former for oplag i lille skala.

Gældende planlægning og love

Kommuneplan 2017, vedr. Lundtofte. Kommuneplanen fastslår følgende om Maglebjerg-området:

Erhvervsområder i den nordlige del af Lundtofte

Erhvervsområdet ved Maglebjergvej, Nøjsomhedsvej, Nymøllevej er udpeget som øvrigt stationsnært område placeret mellem 600 og 1200 m fra en letbanestation. Der er umiddelbart potentialer for at udvikle området i retning af flere videnserhverv med kontorarbejdspladser og forskning og undervisning. I dialog med aktører i erhvervsområdet planlægges for en udvikling af erhvervsområdet.

Ramme 5.4.90 Ravnholm

Ramme 5.4.91 Nymøllevej

Ramme 5.4.92 Maglebjergvej

Ramme 5.4.93 Nøjsomhedsvej

Ramme 8.6.40 Del af de grønne hovedtræk.

Lokalplan 25 For erhvervsområdet ved Maglebjergvej i Lundtofte bydel (1982)

Lokalplan 87 for et område nord for Nymøllevej i Lundtofte bydel (1988)

Lokalplan 99 for et landskabsområde i de grønne hovedtræk og et erhvervsområde i Ravnholm Lundtofte bydel (1992). Med bestemmelser for en fremtidig sti langs Mølleåens sydside.

Fredede områder: Ravnholm området: Samtlige grønne arealer sydvest for banen, dvs. omkring Ravnholmstien og de bebyggede/belagte ankomst- og parkeringsarealer.

§3-naturtyper - Overdrev: bakkesiderne i dalstrøget omkring Ravnholmstien (afsnit **B** og **C**). -

Mose: de ånære grønne arealer nord for afsnit **A**.

EF-habitatområde og Kulturmiljø: de ånære grønne arealer nord for afsnit **A**.

Lyngby-Taarbæk Kommuneatlas, Byer og bygninger 2000, Skov- og Naturstyrelsen, Miljø- og Energiministeriet.

B. Vurdering:

Værdier - Kulturmiljø med særlige kvaliteter (historiske, arkitektoniske, landskabelige, rekreative): *Aktuelle forhold i relation til bykvarterets bærende fortælling*

Ravnholm området:

Generelt har Ravnholm områdets bebyggelser og naturprægede friarealer store værdier, såvel kulturmiljø-mæssigt, arkitektonisk og landskabeligt, som del af Mølleådalens industrisamfund af national kulturhistorisk betydning. Områdets friarealer har et rigt plante- og dyreliv, der tilgodeses af den ekstensive pleje af overdrevsarealerne.

Således udgør såvel de naturmæssige rammer, i form af Mølleådalen, dalstrøget omkring Ravnholmstien og de omkringliggende skovområder, et område med store oplevelsesmæssige værdier og rekreative potentialer. Området rummer et forgrenet net af belagte eller slåede stier og udstrakte græsarealer med spredte træbevoksninger. Stierne benyttes ofte af de ansatte til færdsel på tværs af bygningskomplekserne og adgangsvejene.

- **Afsnit A.** Det gamle fabriksområde med de historisk repræsentative bebyggelser og bevoksninger rummer velbevarede/-holdte bygningsmæssige og friarealmæssige rammer, og takket være den fine skalamæssige sammenhæng med ådalen udgør området et værdifuldt kulturmiljø med arkitektoniske og landskabelige kvaliteter.

- **Afsnit B og C.** Bebyggelsernes og deres friarealers arkitektoniske og landskabelige kvaliteter og deres fine skala- og indholdsmæssige sammenhæng med de omgivende naturarealer i dalstrøget og Mølleådalen er ligeledes af stor værdi. Halvcirkelbygningen er dog meget dominerende set fra Nærumbanen og banestien. Den manglende benyttelse og vedligeholdelse af bygninger i afsnit **C** begynder at påvirke bebyggelsens tilstand og dermed helhedsindtrykket af området.

Maglebjerg området:

- **Afsnit D og E.** Det meget sammensatte erhvervsområde, som er blevet bebygget i løbet af de sidste 50 år med alt fra store industrihaller til småværksteder, kontorbygninger og forurenende oplag, rummer ikke særlige bygningskulturmæssige, landskabelige eller rekreative værdier. Det er dog omgivet på næsten alle sider af et markant grønt bælte af høje træer og hække, som modererer bebyggelsens dominans i denne del af Lundtofte området. Den store industribygning i den nordøstlige udkant af området, som ikke er omgivet af randplantning, samt to høje skorstene i området fremtræder imidlertid meget dominerende set fra naboområderne.

Sårbarhed – potentialer og trusler: *Hvordan vil den aktuelle udvikling samt gældende planer og mål påvirke kvarterets værdier?*

Ravnholm området:

Nye bebyggelser og anlæg uden arkitektonisk sammenhæng med de eksisterende bygninger og landskabsformer (hvad angår skala, form, stil, materialer og samspil med landskabets karakter) vil i høj grad forringe områdets store kulturmiljø- og landskabsværdier.

Ravnholm fabrikkens (afsnit **A**) fredede grønne arealer langs Mølleåen er i dag lukket for offentlig adgang. Gennemførelse af den lokalplanlagte stiforbindelse langs fabrikkens nordlige ejendomsgrænse opad Mølleåen vil højne områdets/Mølleådalens rekreative værdi for offentligheden.

Adgangsmulighederne til offentlig rekreativ anvendelse af de fredede arealer i dalstrøget omkring Ravnholmstien og på dalsiderne omkring bygningerne i afsnit **B** og **C** er ikke tydeligt skiltet i området. Åbning af arealerne og det interne stinet for offentlig adgang vil kunne højne de grønne områders rekreative værdier.

Ved en evt. omdannelse af kontorbyggeriet i afsnit C (Nymøllevej 85), der har stået tomt i en lang årrække, vil det være vigtigt for bygnings- og landskabsværdierne, at den bevaringsværdige bebyggelses højde og bebyggelsesgrad fastholdes.

Maglebjerg området:

Den hidtidige anvendelse af området til forurenende og støjende fremstillingsindustri, logistik, lager o.l. er problematisk i forhold til de omgivende kvarterers anvendelse til boliger, institutioner, kulturcenter, fritidsaktiviteter og levested for sårbare dyre- og plantearter på de fredede arealer ved Mølleåen.

Men i kraft af erhvervsområdets beliggenhed i nærheden af DTU, omgivet af Lundtofte landsby, det landskabeligt og arkitektonisk værdifulde Ravnholm-område ved Mølleåen, haveboligkvarterer samt udstrakte boldbaner, skole og jern- + letbane har området potentialer for på sigt at kunne omdannes til såvel et attraktivt erhvervsområde med kontorer og undervisningsfunktioner som til nye boliger og fritidsanvendelse. Det vil dog kræve oprensning af de forurenede grunde og opdeling af Maglebjerg området i separate funktionsafsnit.

C. Anbefalinger til fremtidig planlægning og forvaltning af kulturmiljøkvaliteter og potentialer

Ravnholm området:

De fredede grønne områder mellem Ravnholmfabrikken og Mølleåen, i dalstrøget omkring Ravnholmstien og på dalsiderne mod Mølleådalen bør bevares som åbne ekstensivt plejede overdrevs- og mosearealer med spredte lunde af løvtræer.

- **Afsnit A.** Kulturmiljøet bør bevares, bygnings- og bevoksningsmæssigt.

Der bør åbnes for offentlig færdsel på de ånære friarealer via den klippede gangsti, med mulighed for adgang fra de tilstødende grønne områder ved matrikelgrænserne mod øst og vest.

De 2 gamle, bevaringsværdige småhuse bør renoveres, og det foreslås at de og området omkring dem udskilles fra Haldor Topsøes område, så de kan anvendes til offentlig, rekreativt formål.

- **Afsnit B og C.** Ved ny anvendelse af bebyggelsen afsnit C bør der tages hensyn til såvel bygningernes arkitektoniske som landskabelige værdier (hvad angår evt. nybyggeri, terræn- og bevoksningsændringer, og anvendelse af udearealerne). Det kan ikke anbefales, at bebyggelsen omdannes til boliger, da et boligkvarter her vil få en isoleret beliggenhed omgivet af dødt erhvervsområde. I stedet anbefales anvendelse til undervisning, forskning og kontor.

Den offentlige rekreative brug af de fredede friarealer i dalstrøget omkring Ravnholmstien og på dalsiderne omkring bygningerne bør fremmes ved skiltning, fx som kløverstier.

Maglebjerg området:

- **Afsnit E.** I den sydlige del af området mellem Maglebjergvej og Nøjsomhedsvej bør giftdepoterne fjernes og den tidligere sø retableres, og området byomdannes til anvendelse til boliger, fritidsanlæg og LAR-anlæg.

- **Afsnit D.** Det resterende erhvervsområde mellem Maglebjergvej og Nymøllevej bør omdannes til erhverv med lav risiko for belastning af naboer: kontorer og undervisning. Såvel bygningshøjde og bebyggelsesgrad bør bevares uændret. Ved omdannelse af området bør de høje skorstene fjernes.

Det vil være en væsentlig styrkelse af både erhvervsområdets og Lundtofte landsby's kulturmiljøkvaliteter, at der etableres en høj grøn væg, der afskærmer randen af industribygningen Nymøllevej 78 ud mod den gamle Sognefogedgård og sportsbanerne. Det kunne gøres ved beplantet hegn, plantning af træer eller begrønning af bygningen.

Schous Passage bør friholdes for byggeri og bevares som en grøn kile, som afskærmning af erhvervsområdet mod de tilstødende institutioner og boliger og med gennemgående cykel og gangsti mellem Nøjsomhedsvej og Nymøllevej.



Bygninger

Grønne områder

Søer og åløb

Skov og læhegn

Bakkeside/dalkant

Bebyggelsesafsnit med egen identitet

Dominerende bygning og anlæg

Karaktergivende træer

Rumdannende/tætte rande

Rumdannende/perforerede rande

Udsigt / indblik

Vigtig færdselsåre (sti)

Knudepunkt/samlingssted