



Bebyggelsestype: Erhvervs- og boligbyggeri

Opførelsesår: Fra 1962-2020

Antal boliger: (under opførelse) 478 studieboliger

Gældende planer: Kommuneplan 2017, Kommuneplantillæg 9/2017, Lokalplan 61, 270, 288, Lokalplanforslag 292

Rammeplaner 5.3.90 og 5.3.91 og 1.7.95

A. Kortlægning og beskrivelse - se kortet sidste side

Afgrænsning af Atlas-Hempel kvarteret

Atlas-Hempel kvarteret ligger i den sydøstlige rand af Lundtofte-området. Det ligger på en plan flade, der på de tre sider er afgrænset af skov eller træbælter. Mod nord grænser det op til Lundtofteparkens skovbælte. Den sydlige del grænser op til DTU's campus og dets skovbælte af høje træer, og mod vest grænser kvarteret med et bredt, grønt træbælte op til Lundtoftevej og kirkegården omkring Lundtofte kirke samt et parcelhusområde. Mod øst grænser det op til Lundtoftegårdsvej og Tracéet langs Helsingørmotorvejen.

Kvarterets bærende fortælling – historie og bebyggelsesstruktur

Kvarteret udgøres af jorder udstykket fra landsbygårdene Købmandsgården, Rævehøjgård og Bjælkeagergård.

Lyngby-Taarbæk Kommune udlagde i 1943 området til industri, og i 1945 etableredes maskinfabrikken Atlas (køleskabe) på disse jorder, som hidtil var landbrugsarealer. I 1970 kom J.C. Hempels Skibsfarvefabrik til. Disse industri-virksomheders produktion stod på i perioden 1945-2006 og har efterladt massiv forurening på disse grunde. Området udgør således i dag en af landets 9 generationsforureninger.

Forureningen består af diverse klorerede opløsningsmidler og deres nedbrydningsprodukter, som er diffust fordelt i både jord, poreluft og grundvand over store dele af området og kan måles ned til over 40 meter under terræn. Desuden findes en afgrænset olieforurening, som findes udelukkende som jordforurening og som er blevet delvist fjernet.

I 1986 vedtog kommunen Lokalplan 61, som stadfæstede, at området skulle forbeholdes store industrivirksomheder, sådan at kommunen kunne have et alsidigt udbud af arbejdspladser. Ti år senere nedlagdes industriproduktionen hos Elektrolux (der havde overtaget Atlasfabrikken), og i 2015 blev Atlas fabriksbygningerne nedrevet.

Atlas-Hempel kvarteret kan opdeles i forskellige bebyggelsesafsnit, hvert med sin anvendelse, bebyggelsesstruktur og bevoksninger. *Se kortet - 'Bebyggelsesafsnit' (A, B, C, D).*

Bebyggelsesafsnit 'A' – Industri- og kontorbyggerier med tilhørende arealer

Dette område udgør størstedelen af kvarteret og rummer bebyggelser i hvert af kvarterets hjørner (SV osv.). Området er delt i to af en høj bøgehæk langs den øst-/vestgående interne vej mellem Lundtoftegårdsvej og Lundtoftevej, som i den østlige ende er suppleret af en række overstandere af egetræer.

SV Kontorbygning mod sydvest – (Lundtoftevej 150):

I det sydvestlige hjørne ligger kvarterets ældste bygning, Hempels kontorbygning fra 1962. Den huser nu DTU's økonomi- og regnskabsafdeling. På parkeringsarealerne står rækker af høje platantræer.

NV Kontorbygning mod nordvest – (Lundtoftevej 160):

Ud mod Lundtoftevej ligger kommunikationsvirksomheden Cobham SATCOM, der i 2014 overtog den danske virksomhed Thrane og Thrane. Thrane og Thrane startede virksomhed her i 1981 i nogle af Atlas fabrikkens bygninger. I 2001 opførtes de nuværende bygninger, i 3 etagers gult murværk. Cobham SATCOM udvikler, producerer, sælger og supporterer satellit- og radiokommunikationsudstyr mv. Udvikling og test af produkter foregår her, hvilket er forbundet med skadelig stråling i en bestemt højde og retning. Nedkørslen til P-kælderen er kantet med bøgehække.

NØ Kontorbygninger mod nordøst – (Lundtoftegårdsvej 93A og 95-97):

Lundtoftegårdsvej 93A, kontorbyggeri: Øst for Atlas' tidligere grund ligger en bygning, der blev opført i 2001 til detailhandel (3 etager i rødt muret byggeri). Den har indtil 2017 været hovedsæde for "Burmeister & Wain Energy", som gik konkurs i 2017. Bygningen står juli 2020 tom og til udlejning til kontorformål.

Lundtoftegårdsvej 95-97, kontor- og lagerbyggeri: En 4-etagers erhvervsbygning i beton og murværk, opført i 1986 til erhvervs-mæssig produktion, industri og håndværk. Her lå indtil for få år siden Post Danmark Charlottenlund Postomdelingscenter. I dag anvendes bygningen som kontor for en række virksomheder. Opholdsarealer på vestsiden af bygningerne er kantet hække og træer.

SØ Erhvervsbygninger mod sydøst – (Lundtoftegårdsvej 91):

I den sydøstlige del af kvarteret ligger virksomheden J.C. Hempels Skibsfarvefabrik (nu Hempel). Hempel flyttede til området i 1970, hvor man havde produktions- og lagerbygninger ved Lundtoftevej 150. I 2001 opførte Hempel en bygning til sit udviklings- og testcenter her i SØ området. Senere, i 2013, opførtes ydermere et nyt hovedsæde. Med til anlægget hører også 2 høje skorstene, og der er i 2020 givet tilladelse til yderligere 2 nye skorstene på 22 m.

På den østlige side af Lundtoftegårdsvej har Hempel igangsat et stort byggeri i henhold til en ny lokalplan (288), der tillader byggeri til videnserhverv i denne del af Tracéet. Byggeriet af 1. etape er et betonbyggeri i 28 m's højde. Den skal forbindes med firmaets bygning fra 2013 med en lukket gangbro hen over Lundtoftegårdsvej. Bygningshøjden er betragteligt over, hvad der hidtil har været gældende i kvarteret - og Lundtofte-området som sådan. Byggeriet har indebåret, at et stort antal træer i Tracéet er blevet fældet.

Bebyggelsesafsnit 'B' – Ungdomsboliger

Området øst for Cobham har siden 2015 ligget ubebygget hen. I 2020 er der vedtaget en ny lokalplan (270), der giver byggeriet til opførelse af 478 ungdomsboliger på den forurenede grund. PensionDanmark har igangsat byggeriet i januar 2020. Der opføres 8 punkthuse (4 etager - 16,5 m høje) omkring et fælles grønt haveareal. Byggeriet opføres med variation i udformningen, med forskydninger og store tagterrasser. Bebyggelsestætheden bliver næsten dobbelt så høj som i nabokvarteret Lundtofteparken. Bygningerne kommer til at stå tæt, hvor stræderne imellem dem på mange stræk er knap 7 m. De første boliger tages i brug i efteråret 2020, mens resten af byggeriet ventes afsluttet i midten af 2021.

Bebyggelsesafsnit 'C' – Ubebygget areal

Øst for ungdomsboligbyggeriet ligger endnu et areal efter Atlasfabrikken, ubebygget og stærkt forurenet af klorerede opløsningsmidler samt olie. En ny lokalplan (292) vil ændre anvendelsen fra erhverv til blandet bolig og erhverv. PensionDanmark ønsker at opføre 164 forskerboliger samt kontorer på arealet, i form af byggeri i 5 etager og 19 m's højde.

Bebyggelsesafsnit 'D' – Tilsået med agern

Stort åbent areal, hvor før Hempels gamle fabriksanlæg lå. Der var frem til 2006 produktion af bl.a. skibsmaling på fabrikken, hvilket har efterladt området stærkt forurenet af klorerede opløsningsmidler. DTU tilsåede i 2019 arealet med ca. 25.000 agern fra DTU's egne egetræer, med henblik på at etablere et nyt skovområde.

Særlige rekreative og brugsmæssige forhold

Omkring nogle af kontorbygningerne i den østlige del af området, hhv. Lundtoftegårdsvej 93A (tidl. B&W Energy) og Lundtoftegårdsvej 91 (før Brøste, nu Hempel) er etableret interne grønne eller belagte friarealer med træerækker, buske og bøgehække.

I forbindelse med studieboligbyggeriet vil der blive anlagt et græsbelagt fælles gårdhaveanlæg mellem husene. Der planlægges endvidere anlagt en stiforbindelse mellem boligbyggeriet og Lundtofteparken gennem skovbæltet og fra boligbyggeriet sydpå til DTU campus.

Landskabelige forhold - rumlige og visuelle sammenhænge

Skalaforhold og særpræg:

De forskelligartede bebyggelser og tilhørende udearealer fremtræder i dag som helhed som et meget erhvervspræget område, med de udstrakte asfaltbelagte P-arealer, tekniske anlæg, høje skorstene og aktuelt de omfattende grave- og byggeaktiviteter.

Der er indtil i dag en relativt stor skalamæssig overensstemmelse mellem bygningernes højde, mens der materiale-mæssigt er store forskelle. Især Hempels kontor- og laboratoriebebyggelser og deres friarealer fremstår som meget industriprægede miljøer grundet udearealernes heldækkende asfaltbelægninger og manglen på bevoksninger. Dog fremtræder bygningerne med Hempels Auditory Europe som et mere 'parcelhuspræget' miljø, med de lave bygninger, murede facader og havepræget indgangsparti.

Hempels nye byggeri i Tracéet opføres i en højde, som overgår størstedelen af kvarterets øvrige bygninger, hovedsagelig uden afskærmende bevoksninger grundet træfældningerne i tracéet. Kvarterets kommende punkthuse med studieboliger og nabogrundens forventede byggeri med forskerboliger må forventes at blive visuelt meget dominerende, grundet deres store højde og tæthed i forhold til de omgivende bebyggelser samt skov- og randbevoksninger.

Rande og rumdannelser:

Indadtil fremtræder kvarteret pt. som et relativt stort åbent rum grundet de centrale ubebyggede arealer samt de relativt lave bebyggelser i hjørnerne.

Langs den nordlige rand op mod Lundtofteparken vokser et 30 m bredt skovbælte med høje træer.

Langs den sydlige rand på DTU Campus' arealer vokser et 40-50 m bredt skovbælte med høje egetræer og en række høje birketræer langs hovedparten af kvartersgrænsen mod DTU. Disse høje skovbælter udgør markante, naturprægede vægge, som kan opleves overalt i kvarteret.

I den vestlige rand af kvarteret langs Lundtoftevej vokser et 20 m bredt tæt træbælte af høje løv- og nåltræer og buske. I den østlige rand langs Lundtoftegårdsvej var der frem til juli 2020 et 5-20 m bredt bælte af egetræer. Træbæltet foran Hempel og Tryg Ejendomme er nu blevet fældet, efterladende et 5 m bredt ubevokset areal. Randbevoksningerne ud mod Lundtoftevej danner en relativt grøn, transparent afgrænsning udadtil, mens randbevoksningen mod Lundtoftegårdsvej foran Hempel og Tryg Ejendomme pt. er ikke-eksisterende.

Den øst-vestgående bøjehæk langs den interne adgangsvej samt en tværgående græsvold op ad afsnit D ('egesko-ven') opdeler adgangsmæssigt kvarteret, men fremtræder ikke visuelt som markante bevoksningsbælter grundet deres relativt lave højde.

Især langs kvartersrandene mod nord og syd danner bebyggelserne relativt lukkede, baggårdsagtige miljøer, med deres lukkede facader, oplag og P-arealer.

Langs den østlige rand ud mod Tracéet ligger et grønt bælte, hvor den tidligere træbevoksning nu er kraftigt reduceret ved fældning i forbindelse med Hempels nybyggeri, bortset fra den nordligste del af randen op imod Lundtofteparken.

Udsyn/indblik, orienteringspunkter:

Der er udsyn fra kvarteret ved skæringen mellem den interne kørevej og hhv. Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej. Således opleves i vest miljøet omkring Lundtofte Kirke og i øst det høje igangværende kontor- og P-hus-byggeri i Tracéet. Men ellers er udblik inde fra kvarteret nogenlunde lukket på alle sider af randbevoksningerne.

Udefra er der først og fremmest indblik til området ved de samme vejskæringer som nævnt herover, hvor man udefra ser den lange interne kørevej med P-pladser. Dog er der nu åbnet for indblik fra Lundtoftegårdsvej på grund af træfældningerne her.

Fremover vil kvarterets kommende punkthuse med studieboliger og evt. byggeri med forskerboliger, samt de nye Hempelbygninger med kontorer og P-hus i Tracéet, grundet deres opragen over de nuværende bygninger og randbevoksningerne omkring kvarteret, fremtræde som meget dominerende orienteringspunkter.

Gældende planlægning og love

- Kommuneplan 2017.
- Kommuneplantillæg 9/2017, ændringer til rammeplan 5.3.90 og 5.3.91 (2020).
- Rammeplan 5.3.91 Lundtoftevej 160 m.fl. Bebyggelsesprocent 110%, 6 etager, byggeri i 20 m's højde, anvendelse: blandet bolig og erhverv (2020).
- Rammeplan 5.3.90 Lundtofte erhvervsområde. Bebyggelsesprocent 70%, 3 etager, 12,5 m's højde, anvendelse: industri/håndværk (2020).
- Lokalplan 61 for et erhvervsområde nord for DTH (1986). I lokalplan 61 fra 1986 blev det fastsat, at området er forbeholdt større industri- og værkstedsvirksomheder, samt at den maksimale bebyggelsesprocent er 70 og bygningshøjden maksimalt 12.5 m. Lokalplanen foreskriver, at der skal være 20 m plantebælte i kvarterets vestlige og østlige ende, langs henholdsvis Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej. Der er i flere omgange sket dispensation fra dette krav, og senest i 2020 er det vedtaget at beskære plantebæltet til 5 m langs Lundtoftegårdsvej for at kunne udvide vejen.
For en del af lokalplanområdet (Lundtoftevej 160 m.fl.), er der i 2020 vedtaget en ny lokalplan (270) og et kommuneplantillæg (9/2017), der ændrer anvendelsen, og forhøjer bebyggelses%, bygningshøjde og etageantal betydeligt.
- Lokalplan 270 for et blandet bolig- og erhvervsområde på Lundtoftevej 160 m.fl. (2020), anvendelse: videns-erhverv, undervisning, liberalt erhverv, café, hotel og P-anlæg, bebyggelsesprocent 110, bygningshøjde 20 m og 6 etager. Mulighed for en bebyggelse på godt 50.000 m².
- Lokalplan 288 et område i Traceet Nord. Anvendelse: videnserhverv (kontorerhverv, laboratorie- og testfaciliteter), i alt 25.000 m², heraf parkering 4.500 m², byggeri op til 28 m's højde (2019).
- Rammeplan 1.7.95 Langs Helsingørmotorvejen Nord. Anvendelse: blandet bolig og erhverv (videnserhverv), 110.000 m² byggeri i Tracéet, heraf 20.000 m² parkering, op til 28 m's højde (2019).
- Lokalplanforslag 292 for blandet bolig- og kontorerhverv i østlige del af Lundtoftevej 160 m.fl. (endnu ikke i høring, august 2020).

B. Vurdering

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

En af områdets gamle industrier: Hempel (skibsmaling), som udover det nu nedlagte Atlas (køleskabe) har skabt arbejdspladser for mange af Lundtofte-områdets indbyggere, er stadig repræsenteret i området, med en blanding af nye og gamle kontor- og laboratoriebygninger samt de nye erhvervsbygninger i Tracéet langs Helsingørmotorvejen.

Mod Lundtoftevej giver den frodige, høje træ- og buskbevoksning indkørslen til kvarteret og dets naboarealerne et grønt præg. I andre dele af kvarteret afstedkommer de udstrakte ubeplantede P-arealer og arealerne bag erhvervsbygningerne med deres lukkede facader dog et noget goldt indtryk.

De pt. nogenlunde homogene bygningshøjder underordner sig randbevoksningernes højde og udstrækning.

Flere af erhvervsbygningerne er udført som muret byggeri og er udført med en vis arkitektonisk værdi.

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

De 16,5 m høje punkthuse og de op til 28 m høje erhvervsbygninger i Tracéet vil hæve sig over kvarterets grønne vægge og udgøre dominerende elementer i dette kvarter og i hele Lundtofte-området. Særligt erhvervsbebyggelsen i Tracéet vil danne skygge for de omgivende friarealer og bebyggelser. De planlagte yderligere 2 høje skorstene vil fremhæve områdets industrielle karakter.

De nye ungdomsboligers punkthuse er placeret så tæt på hinanden, at der kan forventes vindturbulens på friarealerne omkring bygningerne. Grundet det begrænsede lysindfald til de indre friarealer vil muligheden for at skabe læ på havearealerne via træplantning være dårlige. At bygningerne kommer til at stå tæt, med en indbyrdes afstand mange steder på knap 7 m, vil sammen med de mørke facader begrænse lysindfaldet i boligerne. Der vil desuden være mulighed for betydeligt indblik fra bolig til bolig. Mod almindelig sædvane er der ikke sikret et grønt bælte af træer mellem industri/erhvervsbygninger og beboelsen.

Randområdernes og naboarealernes skovbælter med højstammede træer (især eg og birk) er sårbare overfor skader ved beskæring og fældning som følger af nybyggerierne og udvidelsen af færdselsarealerne på Lundtoftegårdsvej. Eksempler herpå er skambeskæringen af 6 høje egetræer i skovbæltet langs Hempels bygninger ved kvartersgrænsen mod DTU i syd, samt den omfattende fældning af løvtræer i Tracéet og i kvarterets rand ud mod Lundtoftegårdsvej. Vejen er nu i færd med at miste sin karakter som en færdselsåre præget af grøn træbevoksning langs begge sider.

Den planlagte stiadgang gennem Lundtofteparkens skovbælte til kvarterets stinet og videre til DTU's campus vil kunne give forbindelse mellem Lundtofteparkens forretninger, boligerne i Atlas-Hempel kvarteret og DTU's campus.

Kvarterets oplevelsesmæssige værdi og værdi som boligområde bør øges gennem en landskabsplan, der opdeler kvarteret med træplantninger og buske omkring de forskellige funktioner.

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

- Tillad ikke yderligere boligbyggeri i kvarteret, så længe forhold omkring forureningen og dennes risiko for indeklima i bygningerne er uafklaret. Forureningen på arealet øst for ungdomsboligerne (bebyggelsesafsnit 'C') samt arealet, der er tilsået med agern (bebyggelsesafsnit 'D'), er langt større end forureningen under ungdomsboligerne.
- Beskyt nuværende bevoksninger, herunder plantebæltet mod Lundtoftevej, sådan at det nuværende grønne strøg langs med Lundtofte kirkegård samt parcelhusområdet skærmes visuelt mod erhvervsbyggeriet.
- Genplant egetræer foran Hempel og Tryg Ejendomme ud mod Lundtoftegårdsvej, sådan at der genskabes en grøn kant ud mod Lundtoftegårdsvej.
- Giv adgangsveje, stier og P-pladser - og gerne også arealerne langs erhvervsbygningernes bagsider - et mere frodigt udtryk gennem nye kraftige træbevoksninger.
- Lad byggehøjden på fremtidigt byggeri her tage hensyn til skala af tilstødende kvarterer, bl.a. så der ikke bygges over skovbæltet til Lundtofteparken.
- Forsyn alt kommende byggeri med underjordisk parkering, så de sparsomme friarealer kan beplantes, frem for belægges med beton og asfalt.
- Stands gennemkørende bilkørsel på tværs af kvarteret af hensyn til de kommende boligområder, således at indkørsel til studieboligerne og Cobham sker fra Lundtoftevej, mens indkørslen til det kommende bolig- og erhvervsområde inkl. P-pladsen op ad Hempel sker fra Lundtoftegårdsvej.
- Etabler en gennemgående cykelsti mellem Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej midt gennem kvarteret.
- Forsyn det planlagte nord-sydgående stiforløb mellem Lundtofteparken, ungdomsboligbyggeriet og DTU campus med en randbeplantning af træer og buske, sådan at det danner en grøn væg, der kan medvirke til at opdele kvarteret visuelt.
- Udarbejd en sammenhængende landskabsplan for hele kvarteret - dvs. på tværs af lokalplanerne 61, 270, 292 og 288). En plan, der kan sikre plantebælter som visuel afgrænsning mellem bolig- og erhvervsfunktionerne, samt grønne friarealer til beboere og ansatte.

Kilder:

- Industrikultur i Lyngby-Taarbæk, 2007, af Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk og Lyngby Taarbæk Kommune, <https://bygningskultur-lt.dk/onewebmedia/Industrikultur%20i%20Lyngby-Taarbæk%20fra%20Aras.pdf>
- BBR-registret (bbr.dk)
- Tinglysningsregistret (fast ejendom) (<https://www.tinglysning.dk/m/#/soeg>)
- Weblager.dk
- Lundtoftevej 150 og 160 Lundtofte, Videregående undersøgelse Lundtoftevej 150 og 160, Lundtoftegårdsvej 91 – 95, Lundtofte, Kgs. Lyngby, Hovedrapport, REGION HOVEDSTADEN, CENTER FOR REGIONAL UDVIKLING, 27. JUNI 2019.

