



**Bebyggelsestype:** etageboliger

**Opførelsesår:** fra 1947 – 1957, 1991, 2005

**Antal boliger:** 635 (Lundtofteparken) + 30 ungdomsboliger + 14 (Rosenhaven)

**Bygherre:** Boligorganisationen Samvirke

**Arkitekt:** Arne Poulsen

**Landskabsarkitekt:** C. Th. Sørensen

**Gældende planer.:** Lokalplan 175, Ramme 5.1.62 og 5.1.01, Kommuneplan 2017.

### A. Kortlægning og beskrivelse

- se kortet sidste side

#### Afgrænsning af Lundtofteparken

Lundtofteparken ligger på en svagt skrånende flade, som i randområderne mod nord hælder ret kraftigt ned mod Lundtofte Landsby.

Kvarteret udgør den østlige rand af Lundtofte-området. Mod øst grænser det op til Lundtoftegårdsvej og en grøn kile med hestefold, tilkørselsanlæg og træbevoksning langs Helsingørmotorvejen. I den sydlige ende ligger et 30 m bredt skovbælte med høje træer, som adskiller området fra et stort erhvervsområde. Mod vest afgrænses kvarteret af Lundtoftevej med skole, idrætsanlæg, kolonihaver og kirkegård, og mod nord af de gamle landsbygårde, huse og hestefolde beliggende ud til Lundtoftevej.

#### Kvarterets bærende fortælling – historie og bebyggelsesstruktur

Lundtofteparken er opført i den sydlige kant af Lundtofte landsby. Jorden er udstykket fra gårdene Østergård, Bjælkeagergård, Rævehøjgård og Købmandsgården.

Bebyggelsen er et led i efterkrigstidens udvikling af arkitektonisk varierede og landskabeligt prægede parkbebyggelser. Den blev opført af det lokale almene boligselskab "Samvirke" i tiåret fra 1947 og frem.

Bebyggelsens arkitekt var Arne Poulsen, og landskabsarkitekten C. Th. Sørensen stod for landskabs- og haveplanlægningen.

Syd for Lundtofteparken etableredes Maskinfabrikken Atlas i 1950 (køleskabe), og i 1970 kom Hempel Skibsfarvefabrik til, to stærkt forurenende virksomheder.

Da kommunen planlagde Lundtofteparken var tanken, at området skulle blive den "nye" Lundtofte by, hvor beboerne i Lundtofteparken arbejdede i byens industrielle virksomheder og i de lokale forretninger. Byen tænkte at rumme omkring 2000 indbyggere, og centrum skulle udgøres af et butikstov med forretninger, liberale erhverv, badeanstalt, biograf og egne institutioner. Beboerne i Lundtofteparken kom da også i stor udstrækning til at arbejde i de lokale fabrikker (Atlas alene havde 2000 medarbejdere). Dette mønster har ændret sig senere hen, idet produktionen ophørte på Atlas (senere Elektrolux) i 1996. I 2007 havde Hempel stadig produktion i Lundtofte, men den er senere ophørt.

I dag bor der ca. 2.000 beboere i Lundtofteparken. Beboersammensætningen er karakteriseret ved at rumme en stor gruppe beboere af anden etnisk herkomst (ca. 44 %).

**Område A.** (se kortet sidste side) rummer parkbebyggelse med etageboliger, bestående af ca. 20 nord-sydgående, lysegrå 3-4 etagers blokke opført af betonelementer og med sadeltag med 20 graders hældning. Blokkene er af forskellig længde, og har indbyggede altaner og høje kældre. Blokkene i den sydlige del af kvarteret har vinkelrette, forskudte sidefløje langs den interne kørevej Lundtofteparken. Vindues- og indgangspartier og altanrum er hvidmalede, sådan at facaderne fremtræder i et mønster af hvide og lysegrå flader.

Mellem boligblokkene ligger parkprægede fælles friarealer i haverum, der strækker sig helt ind til husfacaderne og er forbundet af et sammenhængende stinet. I de varierede haverum med udstrakte plæner er der indrettet legepladser og opholdspladser med borde/bænke, afskærmet af hække og grupper af høje bredkronede træer, samt små drivhuse.

I 1995 blev facader og tage renoveret, og 7 af boligblokkene i centrum af bebyggelsen fik tilført en 4. etage. Samtidig blev der lavet en renovering af haveanlæggene samt omlægning af de trafikale forhold, så den gennemkørende trafik gennem bolig- og parkområdet blev begrænset. Den oprindelige række af høje vejtræer langs den interne kørevej, Lundtofteparken, blev kraftigt udtyndet.

**Område B.** Mellem boligblokkene i den nordøstlige del af bebyggelsen ligger et butiksstrøg med 1-etagers, tværgående forretningslokaler opført i røde mursten og med en sammenhængende overdækning over indgangspartierne.

I den nordlige del af kvarteret ligger også enkeltbygninger af varierende højde med børneinstitutionen Vandpytten, dagplejecenter, fælleslokaler, vaskeri, varmecentral med høj skorsten og P-anlæg med 72 garager, samtlige med lysegrå ydervægge.

**Område C.** I det nordvestlige hjørne ligger afdelingen Rosenhaven, en 3-etagers boligbebyggelse, der blev opført i 2005. Bebyggelsen består af 14 lejligheder med elevator og altangange. Den ligger ud til Lundtoftevej og er opført i mørkegrå teglsten og med sadeltag med samme hældning som Lundtofteparkens øvrige boligblokke. Her ligger en fælles beboerhave med pergola.

**Område D.** En 1-etagers gasbetonbygning med 6 lejligheder er placeret tæt op ad de ældre landsbyhuse Lundtoftevej 212-214, uden sammenhæng (arkitektonisk/adgangsmæssigt) med parkbebyggelsen.

### **Særlige rekreative og brugsmæssige forhold**

Den interne kørevej Lundtofteparken, kantet af P-pladser, stier og trægrupper, danner hovedstrøg gennem kvarteret. Den har indkørsel fra hhv. Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej og tilkørsel til daginstitution og fællesanlæg (garageanlæg, varmecentral mv.).

Boligblokkene omgives af parkprægede haverum med plæner, hække og trægrupper omkring småbørns-legepladser og opholdsarealer, med spredte små drivhuse og beboerlagte småhaver ved de østvendte indgangspartier. Ved Rosenhaven ligger et særligt haveanlæg med en bevokset pergola og en skulptur. Nær varmecentralen findes et aktivitetscenter med lokaler, der bruges til en lang række klubaktiviteter og som festlokale. Desuden er her fællesvaskeri, børneinstitution med en indhegnet legeplads og tidligere dagplejecenter (bygning i privat eje), og i tilknytning hertil en boldbane og et grill-anlæg.

I det tæt bevoksede skovbælte ind mod Atlas-Hempel erhvervsområdet i syd er der indrettet åbne lysninger med legeplads, grillplads, kælkebakke samt storskralds-/genbrugsplads. En trådt sti giver gangforbindelse mellem de to kvarterer.

## Rumlige og visuelle sammenhænge

Bebyggelsen og dens friarealer har et stærkt, grønt helhedspræg, og er indpasset i det svagt skrånende terræn med terrasserede, forskudte ensartede bygningskroppe, som skalamæssigt har et harmonisk samspil med landskabet og de omkringliggende bebyggelser (bl.a. Lundtofte skole og den gamle landsby).

Lundtofteparken udgør med sin bebyggelsesstruktur og grønne særpræg et område med en helt særlig identitet. Det senere tilkomne boligafsnit Rosenhaven harmonerer skala- og farvemæssigt med Lundtofteparkens lysegrå blokke, og fremstår ikke dominerende. En række høje træer ud imod Lundtoftevej medvirker til, at byggeriet falder godt i tråd med beplantningsbæltet langs erhvervsområdet og DTU og dermed skaber en grøn sammenhæng til skole, kolonihaver og kirkegård.

Den nordlige del af området med garageanlæg, varmecentral, børneinstitution og fælleslokaler, og det vildtvoksende træbælte samt den 1-etagers lejlighedsrække op ad de gamle landsbyhuse, udgør en kontrasterende del af kvarteret med et lavere plejeniveau. Varmecentralens høje skorsten fremtræder som et dominerende element set fra de omgivende områder.

Hvad angår vigtige rumdannelser i området, så danner det tætbevoksede, høje skovbælte langs kvarterets sydgrænse en vigtig væg, som indrammer haverummene mod syd og afskærmer mod nabokvarterets store erhvervsområder, især i sommerhalvåret. I den nordlige udkant af kvarteret udgør rækker af høje træer og tætte krat en rumdannende rand udadtil. Indadtil danner boligblokke og fuldkronede træer markante rum omkring havearealerne og lege-/opholdspladserne.

Der er vigtige udsigter til nabokvarterernes grønne områder i øst og vest fra kørevejen Lundtofteparken og lokalstierne, samt i nord til Lundtofte medborgerhus.

Lokalstiernes udmundning i den interne kørevej er markeret med grupper af træer og buske.

## Gældende planlægning og love

- I Kommuneplan 2017 er der indeholdt følgende rammebestemmelser for Lundtofteparken: 5.1.62: bebyggelsesprocent 60%, max 4 etager, og for centerområdet ramme 5.1.01: bebyggelsesprocent 75%, max. 4 etager.
- Der er ingen lokalplan for Lundtofteparken. I 2017 spillede kommunalbestyrelsen ud med en Helhedsplan for Lundtofteområdet, som muliggjorde en fortætning af Lundtofteparken med mulighed for ekstra etager og en rækkehusbebyggelse bl.a. i skovbæltet i kvarterets sydlige rand, samt etablering af et kæmpe supermarked midt i bebyggelsen i stedet for det ældre butikscenter. Planen er trukket tilbage, men dog med den tilføjelse, at den vil blive brugt som inspirationskilde.
- Lokalplan 175, for boligbebyggelsen Rosenhaven i Lundtofte bydel, 2003.
- Kommuneplantillæg 9/2017 – Lundtoftevej 160 m.fl. (Atlasgrunden).
- Lokalplan 270 for et blandet bolig- og erhvervsområde på Lundtoftevej 160 m.fl.
- Tinglyst stiforbindelse på tværs af skovbæltet i syd.

## B. Vurdering

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

- Ensartede bygningskroppe med åbne indgangspartier placeret med respekt for landskabsformerne, omgivet af græsplæner med markante træ- og buskgrupper, lege-/opholdspladser og stier er gennemgående karakteristika, der giver Lundtofteparken som helhed en stærk identitet, med en variation i træ- og buskarter og bevoksningsstruktur fra haverum til haverum, som giver hvert bebyggelsesafsnit dets særlige karakter.

- De fælles friarealer og anlæg giver mulighed for ophold, fælles spisning og udeaktiviteter for beboere i alle aldersgrupper, inkl. anlæg og pleje af fælles små drivhuse og blomsterbede.

- Boligblokkene og parkområdet fremtræder i deres helhed meget velholdte.

- De grønne arealer, som omgiver Lundtofteparken på alle sider, styrker kvarterets landskabelige karakter og oplevelsesværdier og dets sammenhæng med de omkringliggende kvarterer.

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

- Hvis tankerne fra kommunens helhedsplan fra 2017 om fortætning af kvarterets bebyggelse i form af tilføjelse af en ekstra etage på de 3-etagers blokke samt byggeri af yderligere boligblokke og rækkehuse, evt. med fældning af skovbæltet ind mod Atlas-Hempel erhvervsområdet, genopstår - og kommunen gennem lokalplan giver mulighed herfor - er det en trussel mod parkbebyggelsens attraktive arkitektur og grønne karakter samt friarealernes rekreative værdier.

- Kommunen har vedtaget anlæggelse af et LAR-bassin i den nuværende hestefold øst for Lundtofteparken. Afhængigt af, hvordan LAR-anlægget udformes, og om der etableres afskærmende beplantning, vil dette kunne betyde et tab af landskabelig oplevelsesværdi for de af Lundtofteparkens beboere, som får udsigt til et stort, betonkantet bassin.

- Lokalplan 270 giver mulighed for opførelse af nyt 6-etagers erhvervsbyggeri (20 m's højde), med en bebyggelsesprocent på 110 % (mod i dag 70%), på Atlasgrunden klos op ad skovbæltet ind mod Lundtofteparken. De eksisterende erhvervsbygninger kan forhøjes fra 4 til 6 etager. Det vil forringe udsigtsmulighederne fra kvarterets boliger og områdets grønne særpræg.

- Den planlagte endestation for letbanen i den grønne kile ud for Lundtofteparken, samt udbygningen med erhvervsvirksomheder og studieboliger på Lundtofteparkens naboarealer mod øst og syd vil betyde en stor ændring af det brugsmæssige/trafikale mønster i området. Det må forventes at ville belaste boligområdet Lundtofteparken støj- og adgangsmæssigt.

- Butikkerne på butikstorvet er trængte og kan blive yderligere udfordret, hvis der i forbindelse med letbanen tillades opførelse af et større butikscenter ved endestationen ud for Lundtofteparken. Til gengæld kan den planlagte opførelse af 475 studieboliger på naboarealerne og en gennemgående sti herfra til Lundtofteparken betyde en styrkelse af omsætningen i supermarkedet og øvrige forretninger på butikstorvet.

- Det tætbebyggede/-belagte garageanlæg i Lundtofteparken fremtræder godt og lukket, som en isoleret del af det ellers grønne, åbne kvarter. Det spærrer for boligområdets sammenhæng med de gamle gårde, hestefolde og landsbyens fælled i nord, såvel visuelt som adgangsmæssigt.

- Nedlæggelse af Lundtofteparkens varmearbejde og nedtagning af den høje skorsten kan give muligheder for at skabe større sammenhæng på tværs af Lundtofteparken, såvel brugsmæssigt som visuelt.

## C. anbefalinger til fremtidig planlægning og forvaltning af kulturmiljøkvaliteter og potentialer

- Gennem planlægning og forvaltning af Lundtofteparken og dens naboerområder bør områdets stærke grønne særpræg og dets arkitektoniske/landskabelige værdier fastholdes.
- Den individuelle udformning af bevoksninger og anlæg i de forskellige haverum mellem boligblokkene bør understøttes, således at deres varierende/individuelle identitet fastholdes.
- Der bør gives mulighed for etablering af beboerhaver opad de lukkede vestfacader på boligblokkene, med henblik på at skabe mere liv og oplevelsesmuligheder i haverummene.
- Enkeltbygninger, pladser og bevoksninger i den nordlige del af området, som i dag fremtræder med et lavere plejeniveau end resten af kvarteret, bør bygningsmæssigt og bevoksningsmæssigt højnes.
- Skovbæltet i boligbebyggelsen sydlige udkant bør fastholdes som en tæt bevokset og markant rand mellem haverummene og de nye bebyggelser (erhverv/ungdomsboliger) i Atlas-Hempel kvarteret mod syd.
- Butikstorvet med dets lave mellembygninger i murværk og den lave baldakin samt de spartansk indrettede opholdsarealer og rækken af kirsebærtræer, som har behov for foryngelse, fremtræder som en del af kvarteret, som kunne trænge til en renovering. Det er vigtigt i forbindelse med renovering af butiksområdet at skabe et indbydende velkomst- og opholdsområde, som centrum og torveplads for den karakteristiske og værdifulde parkbebyggelse.
- Supermarkedet (Aldi) på butikstorvet har trange kår, og der bør gives mulighed for en udvidelse af butiksarealet.
- Inden for et par år vil varmecentralen kunne nedlægges, idet der bliver tilslutning til anden fjernvarmeforsyning. Bygningen og skorstenen kunne nedrives og arealet anvendes til andet formål (boliger?), og det kunne være en mulighed at indrette underjordisk parkeringsanlæg. Der foreligger for øjeblikket ingen oplysninger om, hvilke tanker boligselskabet gør sig vedrørende dette.

### Kilder:

- Trap Danmark, Lyngby-Taarbæk kommune, 2019
- Forstadens bygningskultur 1945-1989, På sporet af velfærdsforstadens bevaringsværdier, 2010
- Lundtofte, Lise Skjødt-Pedersen, Lyngby-Bogen 1994
- Industrikultur i Lyngby-Taarbæk, Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk, 2007
- Helhedsplan for Lundtofte, Byudvikling og byomdannelse i Lyngby-Taarbæk Kommune, 2017 (forslag)
- Lundtofteparken's hjemmeside <https://www.dabbolig.dk/boligorganisationen-samvirke-i-lyngby/afdelingsoversigt/afd-4-lundtofteparken/afd-4-lundtofteparken/>

